

ÅS KOMMUNE

MØTEINNKALLING

Hovedutvalg for teknikk og miljø har møte i
Moer sykehjem, 1.etg, møterom 1 - 3

17.09.2009 kl. 18.00

Møtet er åpent for publikum i alle saker med mindre saken er unntatt offentlighet eller møtet lukkes i henhold til lov. Saksdokumentene ligger til offentlig gjennomsyn på rådmannskontoret. Innkallinger og protokoller legges til gjennomsyn på servicetorget og bibliotekene, og publiseres på www.as.kommune.no.

Saksliste:

ORIENTERINGSSAKER:

- **Arealavrenningen til Årungen** ved professor Tore Krogstad.
- **Prosjekt "Klimavennlig arealutvikling og boligbygging - Dyster Eldor II som case"**, jf. F-sak 60/09, 26.08.2009, se vedlegg (trykt separat) utskrift av møtebok, saksutredning med vedlegg om prosjektbeskrivelse.
- **Jordfylling Askehaug** – hva gjør vi nå?
- **Brekkeveien 20, oppussing**. Har utviklingen i saken gjort oppussing overflødig eller haster det mindre nå?

REFERATSAK fra bygnings- og reguleringsavdelingen.

- Fylkesmannen har i brev av 26.08.2009 gitt Ås kommune medhold i klage fra naboer på Ås kommunestyrets godkjenning av 04.03.2009 av endret reguleringsplan fra Åslund. (Brev trykt separat).

Utv.sak nr. 82/09

09/2305

**GNR 113 BNR 2 - BREIVOLL GÅRD - OPPFØRING AV MIDLERTIDIG LAGERTELT
MELDING OM TILTAK**

Utv.sak nr. 83/09

06/2329

**GNR 42 BNR 293, 296 - ÅS SENTRUM NORD - ÅSTORGET -
BYGGETRINN 1 - NY-/TILBYGG - FORRETNINGSBYGG - MENY**

Utv.sak nr. 84/09

08/2691

**GNR 111 BNR 56/250 - KJÆRNESSTRANDA 11- TIL-/OMBYGGING
/DISPENSASJON BRUKSENDRING FRITIDSBOLIG TIL HELÅRSBOLIG**

Utv.sak nr. 85/09

05/2530

R-237 - REGULERINGSPLAN FOR DEL AV NORDBYVEIEN

Ås, 09.09.2009.

**Håvard Steinsholt
Leder**

Eventuelle forfall eller inhabilitet meldes til Jeanette Karlsen,

Tlf. 64 96 20 18 eller e-post jeanette.karlsen@as.kommune.no.

(Det sendes personlig svar på at slik e-post er mottatt, dersom svar ikke mottas innen rimelig tid før møtet må telefonbeskjed gis.)

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Utv.sak nr 82/09
GNR 113 BNR 2 - BREIVOLL GÅRD - OPPFØRING AV MIDLERTIDIG
LAGERTELT

Saksbehandler: Inger Torild Hågensen	Arkivnr: GB 113/2	Saknr.: 09/2305
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	82/09	17.09.2009

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 17.09.2009:

1. Det faste utvalget for plansaker godkjenner i henhold til plan- og bygningslovens § 85 oppføring av en midlertidig plathall på gnr 113 bnr 2, Breivoll Gård. Godkjennelsen gjelder inntil permanent lagringsmulighet foreligger.
2. Hallen skal plasseres på området som i framtidig reguleringsplan er avsatt til område for offentlig eller allmennyttig formål.
3. Hallen skal gis en dempet farge, f.eks grønn.

Ås, 09.09.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og regulerings sjef

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt separat:

1. Melding om tiltak med følgebrev
2. Situasjonkart
3. Tegninger
4. Anmodning om arkeologisk registrering
5. Tillatelser angående eksisterende hall.

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Øvrige dokumenter i saken

Utskrift av saken sendes til:

Den Kristelige Menighet Oslo og Follo, Postboks 57, 1407 VINTERBRO

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn

Tunet på Breivoll Gård består av flere bygninger, uteanlegg og en plasthall. Den Plasthallen ble godkjent i 1999 som midlertidig. Det er gitt fristen for å fjerne hallen til 01.06.07, som omsøkt. Plasthallen brukes som forsamlingslokale, og kommunen har etter 2007 ikke krevet hallen fjernet, i påvente av reguleringsplan og nybygg.

På tunområdet ble det godkjent riving av låven våren 2009. Det er dermed behov for midlertidig lagringsplass inntil ny låve er bygget.

Plangrunnlag for området er kommuneplan for Ås 2007-2019, vedtatt av kommunestyret 20.06.07, hvor det er avsatt til LNF-område. Reguleringsplan for området er under behandling.

Melding om tiltak

Den Kristelige Menighet har innsendt melding om tiltak for å oppføre en midlertidig plasthall. Tiltakshaver foreslår ifølge det innsendte situasjonskartet at hallen plasseres på et område som i fremtidig reguleringsplan skal avsettes til friområde.

Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse

Teknisk sjef har forståelse for at det trengs en midlertidig lagringsplass for utstyr som tidligere har stått lagret i låven. Det brukes mye utstyr til drift og vedlikehold av området, det er utemøbler og idrettsutstyr som trenger vinteropplagsplass. Den foreslåtte plassering av plasthallen er på et område som i den nye reguleringsplanen er avsatt til friområde. En forutsetning for å sette opp en ny plasthall på Breivoll Gård er at den plasseres på området som er avsatt til offentlig eller allmennyttig formål.

En slik plassering kan komme i konflikt med at det skal foretas arkeologisk registrering. Vi går imidlertid ut fra at registreringen blir foretatt før plasthallen blir satt opp.

Teknisk sjef foreslår under tvil oppføring av en plasthall for lagring av utstyr. Godkjennelsen gis under forutsetning av at hallen plasseres lenger vest enn vist på innsendt situasjonskart, slik at tiltaket kommer på området som i framtidig reguleringsplan er avsatt til allmennyttig eller offentlig formål. Fristen for fjerning av plasthallen foreslås satt til ferdigstilling av ny permanent bygning på tunet.

Utv.sak nr 83/09**GNR 42 BNR 293, 296 - ÅS SENTRUM NORD - ÅSTORGET - BYGGETRINN 1
NY-/TILBYGG - FORRETNINGSBYGG - MENY**

Saksbehandler: Tor Johannessen	Arkivnr: GB 42/289	Saknr.: 06/2329
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	79/09	27.08.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	83/09	17.09.2009

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker HTM 17.09.09:

1. Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis det dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 2.1 vedrørende bygge- og formålsgrenser i forbindelse med en glassoverdekket/klimatisert gate i en etasje mellom nytt og eksisterende bygg, under forutsetning av at sørfasaden ut mot Rådhusplassen brytes opp med større vindusfelt, og at høyden på inngangspartiet ut mot Rådhusplassen reduseres til en etasje.
2. I medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjenner det faste utvalg for plansaker utbyggingen av trinn 1 i Ås sentrum nord – Åstorget – felt 3.
3. Under henvisning til saksutredningen gir det faste utvalg for plansaker i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b og 97 ansvarsrett for de omsøkte foretak i de oppgitte funksjoner.
4. Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før bygningsmyndighetenes øvrige vilkår er oppfylt – se saksutredningen.
5. Eksisterende bebyggelse innenfor felt 3 skal rives, og det skal innsendes separat søknad for dette. Bygnings- og reguleringssjefen gis fullmakt til å behandle denne delegert.

Ås, 09.09.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 27.08.2009:

Det ble diskutert ulike sider ved søknaden:

- Fasade mot Rådhusplassen
- Glassgate som kriminalitetsforebyggende tiltak og/eller delvis privatisering
- Skjøtsel av planter
- Utomhusplan – enhetlig utforming av sentrum

- Utforming av varemottak (side 173)
- Parkeringsvilkår – bare parkering for kvartalets beboere/brukere/kunder
- Utforming av kjøreareal og kjøreretning på baksiden av kvartalet

Den ble enighet om at saken utsettes til møtet 17.09.2009.

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 27.08.2009:

Saken utsettes til møtet 17.09.2009.

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalget for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt separat:

1. Situasjonsplan
2. Søknad om rammetillatelse
3. Søknad om dispensasjon
4. Plantegninger
5. Snittegninger
6. Fasadetegninger
7. Utomhusplan Åstorget
8. Utomhusplan felt 3
9. Utomhusplan felt 3 snitt
10. Utomhusplan redegjørelse
- 11.6 perspektiv
12. Arealoversikt og parkeringskrav
13. Brannstrategi
14. Fotodokumentasjon
15. Reguleringsbestemmelser
16. Reguleringskart

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Søknaden med dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

1. Hille – Melbye AS Arkitekter AS, Hausmannsgate 16, 0182 OSLO
2. Ås sentrum as v/Urbanium AS, Hasleveien 15 B, 0571 OSLO

SAKSUTREDNING:

Eksisterende forhold og gjeldende regulering

Gnr 42 bnr 293 og 296, Rådhusplassen 33 og 35, inngår i et planområde som består av flere eiendommer, og er et av storkvartalene som er pekt ut til sentrumsutvikling i Ås sentrum. Hovedatkomsten er fra T-krysset i Drøbakveien, hvor man kommer inn på Rådhusplassen som ligger på sørsiden av området.

Drøbakveien (riksvei 152) er den mest dominerende avgrensningen/barrieren i området der den ligger sørvest – nordøst. Det har vært fremmet ulike

utbyggingsforslag for kvartalet, men etter klager fra naboer er søknadene blitt avslått av fylkesmannen. Senere prosjekter er blitt fremmet, men er trukket tilbake.

Nye eiere, Ås sentrum as v/Urbanium AS har fremmet en ny reguleringsplan for området Sentrum nord, Åstorget, som ble vedtatt i kommunestyret den 17.06.09. Dette planområdet er nesten identisk med tidligere delområde "Sentrum Nord A" og "Strøket Nord" fra 2002 og er på ca. 22,9 daa. Av reguleringsbestemmelsene går det fram at det tillates bebyggelse innenfor angitte bygge- og formålsgrenser og kotehøyder som planen viser, med et totalt bruksareal BRA=32.000 m². Ny bebyggelse innenfor planområdet skal utgjøre en arkitektonisk helhet. Nødvendige takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner tillates over maksimale kotehøyder.

1. byggetrinn av Åstorget omfatter felt 3 som er regulert til forretning/kontor/-bevertning/allmenntilleg formål. Tillatt bruksareal BRA = 4800 m², mens maksimal kotehøyde på gesims er tillatt opp til K 106,0, som tilsvarer 2 forretningsetasjer.

Søknad om rammetillatelse

Hille Melbye Arkitekter AS har på oppdrag av Ås sentrum as v/Urbanium AS sendt inn en søknad om rammetillatelse for å føre opp et nytt forretningsbygg beliggende i felt 3 helt vest i planområdet. Prosjektet utgjør byggetrinn 1 i utbyggingen av Åstorget, og består først og fremst av en dagligvarebutikk for butikkjeden Meny. Bygget er i 2 plan, hvorav plan 1 består av forretningsarealer inkludert en glassgate med et bruksareal på 2245 m² BRA, mens plan 2 er et overdekket parkeringsareal med et bruksareal på 2243 m² BRA inkludert topp rullebånd og rampe. Totalt bruksareal for felt 3 vil etter utbyggingen bli 4488 m² BRA. Kjøreatkomst for kunder og varetransport er fra Rådhusplassen i sør.

Søknad om dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 2.1 vedrørende bygge- og formålsgrenser. Dispensasjonen gjelder glassoverdekningen/klimatisert gate i en etasje mellom nytt og eksisterende bygg slik at de får en felles inngang.

Glasstaket legges primært over 1. etasje slik at kontorer i 2. etasje i Erik Johansen-gården ikke blir berørt. Dermed får man et klimatisert areal mellom byggene på gateplan. Det vises til at dette gir flere muligheter i form av mer tilgjengelighet for publikum til leietakere i nabobygget (Jernia m.m.), klimatisert gang- og oppholdsareal for kunder som handler eller bare ønsker å gå igjennom glassbygget. Ikke minst på vinterstid vil dette gi økt trivsel og mulighet for sosiale aktiviteter.

Glasstaket vil følge rullebånd fra 1. til 2. etasje i Meny-bygget i en fire-meters bredde langs fasadene, slik at dette delvis blir 2. etasje for atkomst til kundeparkering. Dette er nødvendig for bruk av handlevogner og universell tilgjengelighet. Tillatt bruksareal for felt 3 overskrides ikke.

Estetisk redegjørelse/materialbruk

Det arkitektoniske hovedgrepet i byggetrinnet er av en moderne karakter, men samtidig tar prosjektet opp i seg påvirkninger fra de lokale bygningsmassene. Det er forsøkt å bruke elementer i formspråket fra bygningen i Raveien 2. Selv om det ikke er brukt typiske hovedmaterialer som tegl eller betongelementer, mener utbygger at

det er fellestrekk som binder området sammen formalt. Måten bygningen er designet på, gjør at en lett kan se forskjell på 1. og 2. etasje med de funksjonene som her foregår.

Hovedmaterialene som er tenkt brukt er prefabrikkert bæresystem i betong og stål. Utvendig kledning vil bli isolerte sandwichelementer av steinullkjerne og aluminiumkledning med flere muligheter innen fargevalg og mønster. Gesimser er også holdt lavest mulig for å tilpasse nybygget til eksisterende gesimshøyder på Erik Johansen-gården og av hensyn til boligene bak. Fargevalg er ikke endelig låst, men vil innordne seg fargebruk i fasaderekken mot Rådhusplassen, samt at man ønsker å innføre en noe lysere gråfarge i partier i hovedfasaden. Det er tenkt en utstrakt bruk av slyngplanter på partier av fasadene for å gi det hele et mykt og grønt preg i deler av året.

Universell utforming

Det er opplyst at byggetrinn 1 i Åstorget er utformet med universell tilgjengelighet for alle typer brukere. Det er blant annet direkte og trinnfri atkomst til butikkarealene, egne p-plasser for rullestolbrukere, rullestolheis mellom etasjene, osv. Det er vist til kravene i Teknisk forskrift kapittel X som redegjør for disse kravene, og at dette vil bli fulgt opp i senere tegningsproduksjon av prosjekterende konsulenter og utførende/ansvarlige entreprenør og underleverandører.

Parkering

Byggetrinn 1 inneholder overdekkede parkeringsplasser i 2. etasje som er tilgjengelige via kjørerampe fra øst. Det er avsatt plass til 56 biler. Av disse er 5 store plasser er avsatt til rullestolbrukere. Disse er plassert nærmest inngangen/heisen slik at de ikke behøver å krysse kjørebane. Byggetrinn 1 har i tillegg avsatt 8 plasser rett sør for varemottaket ved innkjørselen til Meny. Disse skal opparbeides i dette byggetrinnet. Disse plassene vil eventuelt komme i tillegg til plassene i 2. etasje. I følge parkeringsvedtektene skal et forretningsareal på 2255 m² dekket opp med 45 plasser (20 pl/1000 m² forretning mm.) Det vil si at utbyggingen har et overskudd på 11 plasser som kommer senere byggetrinn til gode, jfr. vedlegg 11.

Utomhusplan

I reguleringsbestemmelsene er det krav om utarbeidelse av overordnet utomhusplan for hele området og en mer detaljert plan for gjeldende byggetrinn.

Utomhusplanen for Åstorget felt 3 – byggetrinn 1 – viser et felles grøntanlegg i nord og nordvest mellom nybygget og Drøbakveien i henhold til reguleringsplanen.

Fra rampe som går opp til parkeringshus, er det mulig å komme til 4 innganger på baksiden av bygget (nord) via en gressarmert vei. Langs veggfliv er det lagt inn langsgående p-plasser for ansatte i kombinasjon med beplantning. P-plassene og manøvreringsfeltene imellom har også gressarmering, men der manøvreringsfeltet benyttes til beplantning, ligger det "gruberister".

Det anlegges klatreplanter/stauder på søyler i nordfasaden og plantebed langs murrampe i nordre sving. På veggflate uten søyler i midten er det tenkt klatrevennlig materialstruktur og klatreplanter/stauder. Det er ønskelig at eksisterende trær beholdes i størst mulig grad og at vegetasjonsskjermen mot Drøbakveien får "skogskarakter".

Langs sørfasaden er det vist et areal for varemottak og søppelhåndtering. Inntrykket av store og sammenhengende asfaltarealer skal dempes av en haug av overskuddsmasser (utenfor siktsektor) mot Rådhusplassen og avkjørsel. Eksisterende gressrabatt ut mot Rådhusplassen er videreført og nye trebeplantninger er lagt inn i forlengelsen.

Fra Rådhusparken i sør er det lagt en bred gangakse inn til atkomstzone for Meny og Erik Johansen-gården. Atkomstsonen mellom eksisterende bebyggelse og felt 3 er utformet som en 8 m bred "glassgågate". Det vises ellers til vedlegg 10 for nærmere detaljer.

Brannteknikk

Egil Berge er engasjert av Ås sentrum as/Urbanium AS for å utarbeide brannstrategi for Meny-bygget og den del av Erik Johansen-gården som blir berørt via mellomliggende glassgate. Bygningen har 2 tellende etasjer og plan 1 vil derfor prosjekteres i brannklasse 2. Forretningsarealet i 1. plan er i risikoklasse 5, mens parkeringsdekke i plan 2 vil være i risikoklasse 2. Det er planlagt å fullsprinkle Menybygget og glassgaten i plan 1, og det vil bli en brannseksjonering på to etasjer mellom rullebånd og Menybygget. På denne måten vil glassgaten og Erik Johansen-gården bli samme branncelle. De branntekniske løsningene er i hovedsak basert på preaksepterte løsninger. Bygningen skal registreres som særskilt brannobjekt.

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 begrunnelse og konklusjon

Den foreslåtte utbyggingen av felt 3 er 1. byggetrinn og oppfølging av den nylig vedtatte reguleringsplanen for Åstorget i Ås sentrum nord. Hensikten med den nye reguleringsplanen er at det skal være lettere å gjennomføre et prosjekt enn med tidligere reguleringsplan, som var for detaljert, foruten at den på flere punkter hadde svakheter, både når det gjaldt krav til høyder, disponering av kvartalet og trafikk løsninger.

Bygningsmyndighetene stiller seg likevel undrende til at det ved første innsendelse av en byggesak søkes om dispensasjon fra en reguleringsplan som nylig er vedtatt. Imidlertid har man forståelse for at man prøver å tilpasse seg leietakere og brukere underveis i en prosess. Bygningsmyndighetene ser fordelene med å ha en glassoverdekket/klimatisert gate i en etasje mellom nytt og eksisterende bygg slik at de får en felles inngang. Man finner derfor de fleste argumentene vedrørende avvik fra bygge- og formålsgrenser relevante i forhold til dispensasjonsspørsmålet. Ulempen er at den tiden som glassgaten er tilgjengelig vil følge åpningstiden til Meny – det vil si ca. 12 timer i døgnet mandag til lørdag. Etter stengetid må publikum gå rundt Johansen-gården. Dette blir en liten omvei på ca. 25 meter ekstra. Denne passasjen er bredere enn det arealet som blir glassoverdekket, og den vil føles "tryggere" å ferdes i på kveldstid. Bygningsmyndighetene vil av det forannevnte ikke motsette seg dispensasjon.

Reguleringskartet angir en maksimal kotehøyde på gesims på c +106,0, mens nybygget i 2 etasjer er vist med flatt tak med en kotehøyde på c + 105,0. Imidlertid

har bygningen et tårn i det vestre hjørnet med en kotehøyde på c +106,4 som inneholder en rømningstrapp fra parkeringsdekket i plan 2. Dette utgjør en så liten del av bygningen at det er vanlig praksis å godkjenne slike detaljer uten dispensasjon.

Bygningsmyndighetene er skeptisk til bruk av utvendig kledning med isolerte sandwichelementer av steinullkjerne på bygget. Spesielt gjelder dette på gateplan hvor dette lett kan gå i stykker ved utvending påvirkning. Det bør vurderes annen, mer robust kledning som tegl eller betongelementer.

Bygningsmyndighetene registrerer at eiendomsgrensene innenfor planområdet fortsatt ikke er tilpasset foreslått utbyggingsstruktur, og forutsetter at det blir ryddet opp i dette.

Tilleggs kommentarer i forbindelse med at saken ble utsatt til møtet 17.09.2009:

Fasaden ut mot Rådhusplassen gir inntrykk av å være en "bakgårdsfasade". Fasaden er for "lukket" og avvisende, og medvirker ikke til å levendegjøre gatemiljøet på en positiv måte. Fasaden må brytes opp med blant annet større vindusfelter for kontor, spiserom og blomsterbutikk. Om nødvendig bør man revurdere den innvendige planløsningen.

Videre har inngangspartiet ved den glassoverdekkede gaten en høyde som bidrar til at Menybygget sammen med Erik Johansen-gården ser ut som ett bygg – nærmest et kjøpesenter. Dette signaliserer ikke intensjonene i reguleringsplanen om en passasje mellom bygningene. Denne muligheten oppdager man først når man er kommet inn i glassgaten. Det som binder høyden ut mot Rådhusplassen er rullebåndet fra parkeringsplanet og ned til inngangene til forretningene i 1. plan. Dette utgjør bare halvparten av bredden på inngangspartiet, idet den andre halvparten er forhøyelsen av en vegg i forbindelse med gaten i plan 1, og der butikkskiltene er montert ut mot Rådhusplassen. Dersom man reduserer høyden på inngangspartiet til en etasje, vil dette bedre visualisere passasjen mellom bygningene sett fra Rådhusplassen. Dette kan gjøres ved at man snur den innvendige planløsningen i glassgården, slik at man går inn på rullebåndet i plan 1 nærmest Rådhusplassen. Østfasaden med tverrsnitt av glassgaten i vedlegg 6 illustrerer at dette er mulig.

Ellers er de fleste forhold tilfredsstillende ivaretatt i forhold til reguleringsplanen, og med enkelte endringer som påpekt anbefaler teknisk sjef det faste utvalg for plansaker å godkjenne forslag til utbygging av felt 3 i Åstorget.

- *Følgende gjelder dersom det faste utvalg forplansaker godkjenner tiltaket:*

Ansvarsrett for sentralt godkjente foretak:		
Under henvisning til søknad om ansvarsrett for foretak med sentral godkjenning vil det faste utvalg for plansaker gi ansvarsrett i følgende funksjoner:		
Ansvarlig søker (SØK)		
Hille - Melbye Arkitekter As	TKL 3	Søkerfunksjon
Ansvarlig prosjekterende (PRO)		
Hille - Melbye Arkitekter As	TKL 3	Arkitekturprosjektering
Egil Berge AS	TKL 3	Brannteknikk

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering (KPR)		
Hille - Melbye Arkitekter As	TKL 3	Arkitekturprosjektering

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

1. Reviderte tegninger skal være innlevert og godkjent, som viser at sørfasaden ut mot Rådhusplassen er brutt opp med større vindusfelt, og at høyden på inngangspartiet ut mot Rådhusplassen er redusert til en etasje.
2. Ansvarlig utførende for påvisning skal påvise tiltakets plassering og sokkelhøyde i marka i henhold til godkjent situasjonskart og tegninger. Skjema for byggplassering skal innsendes i utfylt stand.
3. Søknad om ansvarsrett for prosjektering av alle fagområder samt kontroll av dette skal være innsendt og godkjent.
4. Signert kontrollklæring fra hvert ansvarlig kontrollerende foretak for at fagområdene er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse må innsendes for godkjenning.
5. Søknad om ansvarsrett for utførelse for de enkelte fagområder skal være innsendt og godkjent.
6. Kontrollplan for eventuelle viktige og kritiske områder skal være innsendt og godkjent.
7. Anmeldelse av utvendig sanitæranlegg skal være godkjent av kommunalteknisk avdeling, herunder nødvendige avklaringer vedrørende tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett samt evt. omlegging av private stikkledninger.
8. Overvann skal behandles forskriftsmessig og tilkobles offentlige anlegg. En plan for dette skal være innsendt og godkjent av kommunalteknisk avdeling.
9. Eiendomsforholdene innenfor Sentrum nord/Åstorget skal bringes i orden (sammenføyning/fradeling).
10. Endelig brannteknisk dokumentasjon med branntegninger av ferdig prosjektert bebyggelse skal være innsendt.
11. I henhold til signaler fra statlige myndigheter skal det foretas uavhengig kontroll av brannteknisk prosjektering i tiltaksklasse 3 av et annet kvalifisert rådgivende foretak.
12. Rivesøknad for gammel bebyggelse vest for Erik Johansen-gården i Rådhusplassen nr. 31 skal være innsendt og godkjent.
13. Avfallsplan skal være innlevert og godkjent.
14. Dokumentasjon på at det er tilrettelagt for nødvendige planmessige forutsetninger for etablering av fjernvarme/vannbåren varme for videre detaljprosjektering og gjennomføring skal være innsendt og godkjent.
15. Dokumentasjon på hvilke løsninger man vil gjennomføre for å stabilisere byggegrunnen skal være innsendt og godkjent.
16. Dokumentasjon må sendes til kommunen om at tiltak for støyskjerming mot trafikkstøy tilfredsstiller kravet i Miljøverndepartementets rundskriv "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" T-1442, tabell 2, herunder detaljerte støyberegninger, jfr. § 5.2 i reguleringsbestemmelsene.
17. Redegjørelse skal være innsendt for hvordan det skal foretas registreringer/dokumentasjon vedrørende risiko for skader på nærmeste bebyggelse i forbindelse med utbyggingsarbeidet.

18. Arbeidstilsynets samtykke i forbindelse med arbeidsplasser/forretninger skal foreligge.
19. Redegjørelse for bruk av annen utvendig kledning enn isolerte sandwichelementer av steinullkjerne på bygget, spesielt på gateplan, skal være innsendt og godkjent.
20. Søknad om anleggsrigg skal være innlevert og godkjent.
21. Angivelse av anleggsperiode og fremdrift skal være innsendt og godkjent.
22. Øvrige krav i henhold til plan- og bygningslovens § 94 nr. 1, første og annet ledd, samt tilhørende forskrifter, for at søknad om igangsettingstillatelse skal være fullstendig.

Forøvrig skal følgende oppfylles:

23. Bygningsgebyr skal innbetales til kommunekassen. Regning ettersendes.
24. Graving må ikke påbegynnes før ledningsetatene er varslet for å påvise kabler. Påvisning av vann- og avløpsledninger og graving i offentlig vei meldes til Teknisk etat ved kommunalteknisk avdeling.
25. Tilknytningsgebyr for vann- og avløp skal være innbetalt til kommunekassen senest ved tilknytning.
26. Før brukstillatelse gis, skal det foreligge ferdigmelding på sanitæranlegg fra rørlegger.
27. 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.
28. Tilliggende offentlig fortau, gangveier og parkeringsplasser skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse.
29. Det forutsettes dokumenterbare rutiner for sikring av universell utforming.
30. Alle bygninger og utearealer må gjøres tilgjengelige for orienterings- og bevegelseshemmede.
31. Det forutsettes at de enkelte arbeidsstedene sender inn egne søknader til Arbeidstilsynet for godkjennelse før innredningsarbeidene påbegynnes.
32. Eventuell lysreklame i fasadene må anmeldes særskilt.
33. Til renovasjon skal det tilrettelegges for avfallssortering for både bolig- og næringsvirksomhet etter kommunens vedtekter.
34. Avkjørsler må opparbeides i samsvar med Ås kommunes retningslinjer for utføring av private avkjørsler til offentlig vei, jfr. vedlegg.
35. Før det gis brukstillatelse skal nødvendig støybeskyttelsestiltak være utført.
36. Før det gis brukstillatelse skal det være satt opp husnummerskilt i henhold til Ås kommunes forskrift for oppsetting av husnummerskilt, jfr. § 4.
37. Terrenget må planeres slik at det ikke blir til ulempe for naboer.
38. Utomhusanlegget skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.
39. Eksisterende vegetasjon av en viss størrelse skal søkes bevart. Tre- og buskplanter skal plasseres og utformes slik at de ikke er til ulempe for den offentlige ferdsel.
40. Mattilsynets godkjennelse skal foreligge for de virksomheter der dette er påkrevet før det gis brukstillatelse.
41. Varigheten av anleggsarbeidet pr. dag skal begrenses slik at det ikke er til sjenanse for omkringliggende virksomheter og boliger.

42. Søndre Follo brann- og redningsvesen har registrert bygningen som særskilt brannobjekt. Det skal utarbeides branndokumentasjon for hele bygget etter at prosjektet er ferdigstilt.
43. Serviceavtale for brannalarmanlegget skal være innsendt til kommunen før det gis brukstillatelse.

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.

Utv.sak nr 84/09

**GNR 111 BNR 56/250 - KJÆRNESSTRANDA 11- TIL-/OMBYGGING
/DISPENSASJON - BRUKSENDRING FRITIDSBOLIG TIL HELÅRSBOLIG**

Saksbehandler: Tor Johannessen

Arkivnr: GB 111/56
og 250

Saknr.: 08/2691

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	28/09	19.03.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	84/09	17.09.2009

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker HTM 17.09.09:

1. Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis det dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene vedrørende takform og byggegrense, og i medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes til- og ombygging av eksisterende fritidsbolig og bruksendring til helårsbolig på gnr 111 bnr 56, 250, Kjærnesstranda 9-11, samt sammenslåing av de to eiendommene til en eiendom.
2. Bygnings- og reguleringssjefen gis delegert fullmakt til å behandle en rammetillatelse der det stilles krav i henhold til plan- og bygningslovens § 94 nr. 1, første og annet ledd, samt tilhørende forskrifter, for at søknad om gangsettingstillatelse skal være fullstendig.

Ås, 09.09.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 19.03.2009:

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 19.03.2009:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens §§ 7 og 93 avslås de anmeldte byggeplaner på gnr 111 bnr 56, 250 da tiltaket er i strid med gjeldende regulering. Det foreligger ikke tilstrekkelig overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt separat:

1. Situasjonsskart
2. Utomhusplan
3. Kart over dagens situasjon
4. Plantegning - plan U
5. Plantegning - plan 1
6. Plantegning – plan M
7. Snitt AA
8. Snitt BB
9. Fasade Nord
10. Fasade Syd
11. Fasade Vest
12. Fasade Øst
13. Perspektiv 1
14. Perspektiv 2
15. Perspektiv 3
16. Fotomontasje
17. Foto eksisterende
18. Beskrivelse av prosjektet
19. Dispensasjonssøknad takform
20. Dispensasjonssøknad byggegrense
21. Søknad om sammenslåing av tomter
22. Søknad om bruksendring til boligformål
23. Avslag gitt i HTM i møte den 19.03.09, sak nr. 28/09.
24. Revidert søknad datert 17.04.09
25. Revidert fasade vest
26. Revidert perspektivtegning mot vest
27. Plantegning av 1. etasje der det er angitt bebygd areal som medtas i beregningsgrunnlaget

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Søknaden med dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

1. Mir Arkitektur AS, Drammensveien 130, 0277 OSLO
2. Trond Karlsen, Åslandsveien 63, 1274 OSLO

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn for saken

Hovedutvalg for teknikk og miljø (HTM) avslø i møte den 19.03.09, sak nr. 28/09, en søknad om til- og ombygging av eksisterende fritidsbolig på gnr 111 bnr 56, 250, Kjærnesstranda 9-11, samt dispensasjon for takform og byggegrense og bruksendring til helårsbolig. Ettersom det viste seg at tiltaket også overskred maksimalt tillatt bebygd areal på eiendommen, fant HTM at det ikke forelå tilstrekkelig overvekt av hensyn som talte for dispensasjon.

Ansvarlig prosjekterende for utbyggingen hadde opprinnelig lagt til grunn hele tomtearealet for gnr 111 bnr 56 og 250 helt ned til strandkanten i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning. Dette er feil, da det bare er tomtearealene på østsiden av den private atkomstveien som er regulert til byggeområde for bolig som skal regnes med. De delene av tomtearealene som er regulert til privat atkomstvei og friluftsområde skal trekkes fra i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning. Netto tomteareal blir da 1162 m² i stedet for 1670 m², som er lagt til grunn i prosjektet. Dette medførte at prosent bebygd areal ble 30,0 % BYA, og ikke 20,9 % BYA som oppgitt i søknaden. Det var heller ikke søkt om dispensasjon for overskridelse av grad av utnyttning.

Vedtaket er ikke påklaget. Imidlertid er det innsendt en revidert søknad, der ansvarlig prosjekterende, Mir Arkitektur AS har beregnet bebygd areal til å holde seg innenfor reguleringsbestemmelsenes maksimalkrav.

Revidert søknad

Mir Arkitektur AS hadde i det opprinnelige forslaget beregnet BYA uavhengig av målverdighet, da de forsto beregningsgrunnlaget annerledes og oppfattet at tiltaket uansett var godt innenfor tillatt BYA. De har gått igjennom utregningen for BYA på nytt, og ikke tatt med i beregningen arealet for garasjen under terreng samt gjort en justering av terrenget på ca. 90 cm mot eksisterende terrasse. På denne måten vil avtrykket av bygningen være innenfor kravet til bebygd areal. Med utgangspunkt i en netto tomtestørrelse på 1192 m² vil prosent bebygd areal utgjøre 21,8 %. Det er da lagt til grunn et bebygd areal på 202 m² bygning + 18 m² garasje + 33,4 m² overdekket terrasse.

Eksisterende forhold og gjeldende plangrunnlag

Gnr 111 bnr 56 – Kjærneslia 9 og gnr 111 bnr 250 - Kjærneslia 11 er bebygd med en fritidsbolig med et bruksareal på 60 m². Bygningen ligger hovedsakelig på gnr 111 bnr 56, men deler av den samt terrasse ligger på gnr 111 bnr 250. Bebygd areal for eksisterende bebyggelse er oppgitt til 148,4 m², inkludert terrasser. Tomtearealet for bnr 56 er 690 m², mens det for bnr 250 utgjør 980 m² – totalt 1670 m² for begge eiendommene.

Eiendommene omfattes av reguleringsplan for et område ved Kjærnesstranda (R-232), vedtatt av kommunestyret 01.11.2006, der de ligger innenfor felt B1 som er regulert til byggeområde for bolig. Av reguleringsbestemmelsene går det bl.a. fram at det innenfor området tillates oppført frittliggende eneboliger innenfor de byggegrenser som planen viser. Maksimale tillatt bebygd areal (BYA) er 22 % inkludert carport/garasje/uthus. Maksimale tillatt bruksareal pr. eiendom er 250 m² pr. tomt. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 45 grader. Det inngår ikke rekkefølgebestemmelser i reguleringsbestemmelsene.

De vestlige delene av eiendommene ned til sjøkanten er regulert til friluftsområde, og er skilt fra tomtenes boligformål med en gjennomgående privat atkomstvei.

Søknad om rammetillatelse

Mir Arkitektur AS har på vegne av Trond Karlsen, Åslandsveien 63, 1274 Oslo, sendt inn en søknad om å utvide eksisterende fritidsbolig med et nytt tilbygg. Bruksarealet (BRA) for eksisterende bebyggelse (1. etasje og hems) utgjør 60 m², mens tilbygget

(1. etasje og hems) har et bruksareal på 142 m². Totalt bruksareal etter utbyggingen blir da 202 m². I beregningsgrunnlaget for prosent bebygd areal er det som tidligere nevnt lagt til grunn et bebygd areal på 202 m².

Tilbygget er plassert ovenfor eksisterende terrasse mot nord, og danner på denne måten et selvstendig volum. Det nye og det eksisterende bygningsvolumet bindes sammen med en lavere og smalere del som rommer kjøkkenet. For tilbygget er det valgt en type pulttakløsning, slik at gesims og mønehøyde blir liggende lavere enn i det eksisterende bygget. Mot nord er garasjen plassert inn i terrenget slik at bygget får en nedtrapping mot nordvest. I hovedsak er det materialer som tre, glass og stein som tenkes brukt.

Søknad om sammenslåing av tomtene

I forbindelse med arbeidene med å ombygge samt utvide eksisterende fritidsbolig er det også søkt om å slå sammen tomtene gnr 111 bnr 250 og gnr 111 bnr 56 til en tomt. Tomtene grenser i dag til hverandre, og har samme eier. Totalt tomteareal for begge tomtene er 1670 m².

Søknad om dispensasjon for takform

Det er søkt om dispensasjon for å kunne avvike reguleringsbestemmelsenes krav til saltak. Etter å ha vurdert flere løsninger med takutforming, har man kommet fram til en løsning med en form for pulttak. Bygningen ligger i skrånende terreng og pulttaket følger tomtens helning. De hevder at et saltak i denne situasjonen vil gjøre det vanskelig med tilstrekkelig høyde i bakkant av bygget uten å øke høyden i front mot sjøen.

Med den valgte løsning mener man at det visuelle uttrykk fra sjøen, som er den klart mest fremtredende fasaden, blir skånsom, og ikke vil skille seg vesentlig fra et saltak. Det vil kun være fra sidene og i bakkant at dette vil fremstå som annerledes. I bakkant er det bratt skrånende terreng uten bebyggelse, slik at denne fasaden er i liten eller ingen grad eksponert. Fra sidene vil pulttaket, som nevnt over, følge terrenget og således gi et lavere og mer tilpasset uttrykk.

Søknad om dispensasjon fra byggegrensene

Det er søkt om dispensasjon for å kunne avvike byggegrensen. Tiltaket er utformet med samme avstand til tomtegrense som eksisterende bygning, og er en fortsettelse av denne. En fortsettelse av veggene i bakkant vil være den mest naturlige utvidelsen og vil ikke skille seg fra eksisterende bygg. Det foreligger ikke en dispensasjon på eksisterende del av tiltaket ettersom byggegrenser er trukket i ettertid i ny reguleringsplan. Det vil derfor kun være en begrenset del av nytt tiltak som vil berøre en eventuell dispensasjon. I og med at eksisterende del av tiltaket ligger nærmere tomtegrensen enn i den nye reguleringsplanens byggegrense, vil en dispensasjon av ovennevnte løsning ikke utgjøre noen forskjell i fasadene. Fasaden det søkes om dispensasjon for ligger ikke mot noen nabo, men mot et bratt friluftsterreng som ikke blir forringet av en dispensasjon fra kravet om byggegrense.

Søknad om bruksendring til boligformål

Det har ikke fremgått av den opprinnelige søknaden at eksisterende fritidsbolig skal bruksendres til boligformål for helårsbruk. Da bygningsmyndighetene har stilt

spørsmål om dette forholdet, har bygningsmyndighetene i ettertid mottatt en søknad om bruksendring fra hytte til bolig.

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:

Området er regulert for boligbebyggelse, og reguleringsbestemmelsenes tillater bare utvikling av helårs boligbebyggelse, eller når eksisterende fritidsboliger bruksendres til helårsboliger. Imidlertid kan de som ønsker det fortsette å bruke fritidsboligene sine som før, men da tillates det følgelig ikke noen videreutvikling av disse. For at omsøkte tiltak skal kunne godkjennes, er det altså et krav at bebyggelsen benyttes som helårs boligbebyggelse, noe bygningsmyndighetene har mottatt en søknad om i ettertid.

Forslaget om å slå sammen tomtene gnr 111 bnr 250 og gnr 111 bnr 56 til en tomt er i samsvar med reguleringsplanen, da dette er vist på reguleringskartet. Teknisk sjef finner også de fleste argumentene vedrørende avvik fra takform og byggegrense relevante i forhold til dispensasjonsspørsmålet.

I tidligere behandling av saken mente Teknisk sjef at det faste utvalg for plansaker burde kunne godkjenne en søknad om bruksendring til helårsbolig, sammenslåing av gnr 111 bnr 56 og gnr 111 bnr 250 til en eiendom, søknad om avvik fra regulert takform og eventuelt byggegrense, dersom søknaden ble revidert slik at maksimalt tillatt prosent bebygd areal ble overholdt. Gjennom den reviderte søknaden er det dokumentert at dette er gjort, selv om bygningen er uendret og at det bare er gjort nødvendige terrengmessige endringer for at terrassene ikke skal tas med i beregningsgrunnlaget for bebygd areal. Teknisk sjef anbefaler det faste utvalg for plansaker å godkjenne søknaden.

Utv.sak nr 85/09**R-237 - REGULERINGSPLAN FOR DEL AV NORDBYVEIEN**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen	Arkivnr: REG R-237	Saknr.: 05/2530
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	52/07	31.05.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	85/09	17.09.2009

Innstilling til møte i hovedutvalget for teknikk og miljø 17.09.2009:

Alternativ 1:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av § 27-2 i plan- og bygningsloven av 1985 godkjenner Ås kommune forslag til reguleringsplan for del av Nordbyveien, som vist på kart datert 01.11.2006, revidert 07.09.2009, med reguleringsbestemmelser, datert 21.05.2007, revidert 07.09.2009.

Alternativ 2:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av § 27-1 i plan- og bygningsloven av 1985 godkjenner hovedutvalget for teknikk og miljø forslag til reguleringsplan for del av Nordbyveien, som vist på kart datert 01.11.2006, revidert 07.09.2009, med reguleringsbestemmelser, datert 21.05.2007, revidert 07.09.2009, med den endring at eksisterende regulerte og utbygde t-kryss ved Granheimtunet opprettholdes.

Planforslaget sendes berørte parter til uttalelse.

Ås, 09.09.2009

Per A. Kierulf
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 31.05.2007:**Votering:**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 31.05.2007:

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 endret reguleringsplan for del av riksvei 154 – Nordbyveien, som vist på kart datert 01.11.2006, med reguleringsbestemmelser, datert 21.05.2007.

Planforslaget sendes dessuten berørte parter til uttalelse.

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

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

Vedlegg som følger saken trykt separat:

1. Oversiktskart
2. Statens vegvesen 31.10.2005: Kunngjøring om oppstart av planlegging
3. Møtereferat 25.10.2006: Atkomstvei gjennom Granheimtunet
4. Statens vegvesen 30.01.2007: Innkomne høringsuttalelser med vegvesenets bemerkninger
5. Statens vegvesen 01.11.2006: Sammendrag av planbeskrivelse
6. Reguleringskart, forminsket
7. Reguleringsbestemmelser, datert 21.05.2007
8. Detaljplan for Granheimtunet
9. Notat av 20.02.2009 fra Statens vegvesen: Kryssområdet ved Granheimtunet.
10. Uttalelse av 13.08.2007 fra Hafslund Nett AS
11. Uttalelse av 19.05.2009 fra Thorvald Sverdrup
12. Revidert detaljplan/skisse for Granheimtunet, datert 13.08.2009
13. Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner med t-kryss ved Granheimtunet

Vedlegg som ligger i saksmappen:

- Statens vegvesen 01.11.2006: Fullstendig planbeskrivelse
- Fargelagt plankart
- Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

- Statens vegvesen
- Ski kommune
- Andre berørte parter

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn:

Statens vegvesen har utarbeidet forslag til endret reguleringsplan for tidligere riksvei 154 – Nordbyveien i Ås og Ski kommuner. Bakgrunnen for dette er at veien har svært varierende standard, og det har vært mange ulykker på hele strekningen. Mange av ulykkene berører fotgjengere og syklister, og tilbudet til disse gruppene er ikke tilfredsstillende. Hovedhensikten med tiltaket er derfor å prioritere fotgjengere og syklister ved å etablere et gjennomgående tosidig tilbud for gang- og sykkeltrafikken.

Reguleringsmessige forhold:

Planen omfatter 590 meter av Nordbyveien i Ås kommune, samt deler av arealene på hver side.

Følgende reguleringsplaner blir berørt i Ås kommune:

- R-16 – Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Nygårdsåsen (inkludert riksvei 154), stadfestet 18.10.1974.
- R-37 – Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Tamburbakken, stadfestet 26.06.1980
- R-128 – Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Søndre Tverrvei, vedtatt 17.04.2002
- R-162 – Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Solbergskogen og Tamburbakken, vedtatt 24.09.1997.
- R-171 – Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Solbergskogen, vedtatt 21.04.1999.
- R-180 – Endret reguleringsplan for del av Tamburbakken, ved Tamburveien, vedtatt 21.04.1999.
- R-189 – Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for boliger på Granheim i Nordby, vedtatt 27.09.2000

Saksbehandling:

Statens vegvesen varslet oppstart av reguleringsplanen i eksp. av 31.10.2005. Se vedlegg 2.

Det har vært flere møter mellom Statens vegvesen og representanter for Ås og Ski kommuner. Det har også vært åpent folkemøte om planene i Ski rådhus. Dessuten har det vært egne møter mellom Statens vegvesen og Ås kommune om endret atkomstvei til Granheimtunet og Skitunet.

Til varsel om opptart av planarbeidet er det innkommet flere uttalelser som er kommentert av Statens vegvesen. Se vedlegg 3.

Beskrivelse av planforslaget:

Forslag til reguleringsplan er oversendt kommunene fra Statens vegvesen i eksp. av 30.01.2007. Planforslaget viser i Ås kommune to nye rundkjøringer, henholdsvis ved Granheimtunet og ved Tamburbakken, med omlegging av atkomstveier. Ellers legges det opp til gang- og sykkelveier eller fortau både på sør- og nordsiden av riksveien, samt bussholdeplasser. Deler av arealene på sør- og nordsiden av Nordbyveien tas med i planen. Planen innebærer beskjæring av en del eiendommer. Se beskrivelse i vedlegg 5, reguleringskart datert 01.11.2006 i vedlegg 6, og reguleringsbestemmelser i vedlegg 7, revidert av Ås kommune 21.05.2007 (og 07.09.2009).

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Reguleringsforslaget innebærer bedret trafiksikkerhet på strekningen. De innkomne kommentarene gjengitt i vedlegg 4, er i hovedsak fra Ski kommune, med unntak av uttalelsene fra Akershus fylkeskommune og Fylkesmannen.

Ås kommune har uttrykt skepsis til konsekvensene av de nye atkomstveiene til næringsområdet ved Tamburbakken, og spesielt til forslaget til ny atkomstvei til Granheimtunet. Spesielt den siste vil bety en beskjæring/oppdeling av utearealet på Granheimtunet. Det vises i den anledning til vedlegg 3, referat fra møte 25.10.2006. det er etter møtet foretatt mindre justeringer, men utearealet er fremdeles oppsplittet. Se også detaljplan i vedlegg 8.

Teknisk sjef finner ikke løsningen helt tilfredsstillende, og forutsetter at det arbeides videre med kryss- og atkomstløsning.

I planforslaget er Granheimtunet foreslått regulert til offentlig institusjon, mens det i gjeldende reguleringsplan er regulert til boligformål. Dette er av liten betydning for bruken av området, men bør vurderes under den videre behandling.

Det er foretatt enkelte endringer, strykninger og tillegg i de tilsendte planbestemmelsene. De fleste er av rent praktisk art. Det forutsettes at planbestemmelsene i gjeldende reguleringsplaner opprettholdes for de deler som også inngår i det nye planforslaget.

Teknisk sjef foreslår at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn, og at det i den anledning arbeides videre med blant annet kryss- og atkomstløsninger.

Offentlig ettersyn – innkomne bemerkninger:

Planforslaget ble i hovedutvalgets møte 31.05.2007, sak 52/07, vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og sendt berørte parter til uttalelse. Planen lå ute til offentlig ettersyn i tiden 26.06.2007 – 01.09.2007. Følgende bemerkninger innkom:

1. Fylkesmannen i Oslo Og Akershus (05.07.07) ber om at i reguleringsbestemmelsene inntas spesifiserte krav om tilbakeføring av matjord på landbruksarealene når anleggsperioden er ferdig. Det anses positivt at landbruksarealer reguleres til landbruk.
2. Akershus fylkeskommune (28.08.07) krever fornminneregistrering. I brev av 10.07.08 meldes at registrering er foretatt. Det ble funnet en kokegrop fra middelalderen. Den ble frigitt ved dispensasjon fra kulturminneloven.
3. Hafslund Nett 13.08.07) viser til høyspenttraseene i planområdet og har kommentarer i den forbindelse. Se vedlegg 10.
4. Kommunens administrative planforum behandlet saken i møte 15.08.07 og avgav følgende uttalelse: Planforum ønsker ikke at det etableres rundkjøring ved Granheim. Trafikken fra Skitunet og Granheimtunet bør kanaliseres til Søndre Tverrvei.
5. Areal Follo/Estator Eiendomsmegling AS (03.07.07) uttaler på vegne av grunneier Arne Viggo Johannessen at planen viser stenging av Solbergveiens tilslutning til Nordbyveien. Da også atkomsten til landbruksområdet på sørsiden er stengt, blir det problemer med utnyttelse av arealene. (Ønskede fremtidige byggeområder.) Han krever erstatning for enhver verdiforringelse som følge av reguleringsplanen, samt ulemper i anleggstiden. Det er ellers uklart om planen forutsetter at kiosken "Bamsebu" fjernes i planen.
6. Areal Follo/Estator Eiendomsmegling AS (28.08.07) påpeker på vegne av grunneier Kirsten Solberg at planforslaget viser stenging av Solbergveien som er hennes atkomstvei. Dette vil bety ulemper for hennes gårdsdrift, og framkommeligheten på andre deler av veinettet i Solbergskogen blir vanskeliggjort for store kjøretøyer, spesielt vinterstid. Kirsten Solberg vil fremme krav om erstatning for enhver verdiforringelse av hennes eiendom som følge av reguleringsplanen.
7. Areal Follo/Estator Eiendomsmegling AS (30.08.07) uttaler på vegne av grunneier Anne Poverud, gnr 102 bnr 70, 71 m.fl., at planen omfatter inngrep på hennes eiendom som også tidligere er redusert på grunn av etablering av gang- og sykkelvei. Inngrepet på eiendommen bør kunne reduseres ved for eksempel ved at man kutter ut rabatt mellom gangareal og sykkelsti, eventuelt annen mindre

- plasskrevende løsning. Anne Poverud vil kreve erstatning for enhver verdiforringelse av hennes eiendom.
8. Annette Saue og Alf Kolbjørn Elvebråten, (18.06.07) Gamleveien 58, gnr 129 183, i Ski kommune viser til at reguleringsforslaget i Ski vil innebære en reduksjon av deres tomteareal og ber om at det foretas et makeskifte i Ås kommune ved at ca. 100 m² av friområdet i Ås tillegges deres eiendom.
 9. Tormod Rønningen, Amunds vei 15 (20.06.07) påpeker behovet for gangsti over Søndre Tverrvei for beboerne i området for å komme ut til rekreasjonsområdet i Finstadmarka slik det er i Ski, og at Ås kommune tar initiativ for å få til dette.
 10. Elin og Fred Haukås (23.08.07), Skovlyveien 25, mener at det er unødvendig med rundkjøring i krysset Nordbyveien/Skovlyveien. Skovlyveien har liten trafikk. En rundkjøring vil være mer uoversiktlig for små barn som må krysse veien. Det bør heller satses på undergang/overgang for fotgjengere. De viser også til at innkjørselen til Solbergveien fra Nordbyveien skal stenges. Skal brukerne av Solbergveien da sluses inn på Skovlyveien? Med nedsatt trafikk på Nordbyveien ved åpning av Søndre Tverrvei vil det være redusert behov for en slik regulering.
 11. Arve Lønes (28.08.07), Skovlyveien 21, ser fram til at Nordbyveien får en opprustning og at de myke trafikantene skal prioriteres. Han er negativ til rundkjøringen ved Bamsebu (Skovlyveien), da dette tilrettelegger for mer trafikk i Skovlyveien. Barna (fra 5 år) som skal krysse, får et mer komplisert trafikkbilde å forholde seg til. Det ideelle for skolebarn ville være en undergang på skrå vest for Bamsebu, i tillegg til et opphøyd gangfelt. Det vises også til stenging av Solbergveien, med derav følgende økt trafikk i Skovlyveien. Når endelig plan for Nordbyveien er vedtatt, må Ås kommune se på områdene rundt Nordbyveien og sette i gang tiltak for å minimalisere de eventuelle negative konsekvensene av en slik endring i trafikkmønstret.
 12. Harald Skogholt (28.08.07), Skovlyveien 6, påpeker det samme som bemerkning 10 og 11 angående stenging av Solbergveien og om rundkjøring, som ikke vil bedre trafiksikkerheten. Han mener at den monterte fotoboksen medfører vel så mange farlige situasjoner. Han foreslår: Overgang eller undergang over/under Nordbyveien og trafikklys. Undergang har vært ønsket i årevis. Han finner ingen forsvarlig drøfting av trafiksikringen ved Bamsebu. Han ber ellers om at det anlegges fartshumper i Skovlyveien. Det ber om at en mer hensynsfull plassering av anleggsrigger vurderes, lenger fra boligfeltet, nærmere industribebyggelsen eller på den andre siden av Nordbyveien.
 13. Vidar M. Nordby og Sonja Nordby (28.08.07), gnr 102/12 – Skovlyveien 1 B, nevner også rundkjøringen, som bør flyttes vest for Bamsebu, slik at innkjøringen til Skitunet kan følge gammel vei inn til bolighuset som lå vest for Granheimtunet. Dette vil gi en bedre trafikk-løsning, blant annet ved at Skovlyveien får to 90 graders svinger før den treffer Skovlyveien mellom Bamsebu og Skovlyveien 4. Inngrepene i de private boligtomtene vil minimaliseres, og rundkjøringen kan lettere tilpasses en fremtidig utbygging mellom Bamsebu og Viggo Johannessen.
 14. Erik og Gro Jordet (29.08.07), gnr 102/57 – Skovlyveien 3 D, er i utgangspunktet positive, ved at Nordbyveien endres slik at støynivået blir redusert. Det er vist støyskjerm på deres eiendom, men bare i 10 meters lengde. Dette er for kort, da eiendommens lengde mot Nordbyveien er på 36 meter, selv om det ellers er vist støyvoll. Planen vil ellers bety et betydelig inngrep i anleggsperioden. Det er antydnet et eiendomsintervall på 67 m², i tillegg til at 98 m² skal benyttes til støyvoll. Dette er betydelig på en eiendom på 963 m². Det er nevnt at den planlagte

rundkjøringen i hovedsak er årsak tomteervervelsen. Rundkjøringen må trekkes lenger vest. (Jfr. bemerkning fra Vidar og Sonja Nordby.)

15. BOTO AS v/Bjørn Myhre (05.09.07), Nordbyveien 72, viser til at de har planer om å opparbeide eiendommen til dagligvarehandel. Det er derfor viktig med rask behandling av regulerings-saken, dvs. omlegging av atkomstveien.
16. Torgun M. Johnsen og Ola Nøren Johansen (04.09.07), Nordbyveien 85, viser til at det er tenkt ervervet 133 m², dvs ca. 4 meter fra dagens veikant og innover tomta. De kan ikke se at dette er nødvendig og ber om at det vurderes mindre arealkrevende løsninger. På dette arealet har de også nyplantede vekster, som etter hvert gir en skjerming mot veien.
17. Thorvald Sverdrup (19.05.09), på vegne av Solberg sameie, gnr 102/10, ber om at kommunen aksepterer vegvesenets reguleringsplan med rundkjøring. Gnr 102/10 vil kunne tilknyttes Grenseveien i Ski kommune, og dermed gis mulighet for senere utbygging. Ås kommune bes akseptere at en liten del av Grenseveien beskjerer areal i Ås kommune, dvs gnr 102/10. Se vedlegg 11.

Kommentarer til bemerkningene:

Til bemerkning 1 – Fylkesmannen:

Det inntas spesifiserte bestemmelser om tilbakeføring til landbruk.

Til bemerkning 2 – Akershus fylkeskommune:

Tas til orientering.

Til bemerkning 3 – Hafslund Nett:

Bemerkningen tas til orientering.

Til bemerkning 4 – Planforum:

Se avsnitt "Vurdering og konklusjon".

Til bemerkning 5 og 6 – Estator eiendomsmegling, på vegne av Arne Viggo Johannessen og Kirsten Solberg:

Solbergveien skal i følge vegvesenet ikke stenges. Plankartet forutsettes justert. Bamsebu skal ikke fjernes.

Til bemerkning 7 – Estator Eiendomsmegling på vegne av Anne Poverud:

Det vil vurderes en mindre justering av de anførte forhold.

Til bemerkning 8 – Annette Saue og Alf Kolbjørn Elvebråten:

Makeskifte med arealer i Ås kommune er unødvendig, da en mindre justering av Gamleveien i Ski kan bety at deres eiendom kan få erstatningsareal i Ski. For øvrig ble reguleringsplanen for Nordbyveien i Ski vedtatt i 2008.

Til bemerkning 9 – Tormod Rønningen:

Etablering av gangsti over Søndre Tverrvei ligger utenfor denne planens område, men kan for øvrig være et godt tiltak.

Til bemerkning 10 – Elin og Fred Haukås:

Se kommentar til bemerkning 5 og 6, samt avsnitt "Vurdering med konklusjon og begrunnelse".

Til bemerkning 11 – Arve Lønes:

Se kommentar til bemerkning 5 og 6, samt avsnitt "Vurdering med konklusjon og begrunnelse". Undergang under Nordbyveien har vært tatt opp og vurdert av Statens vegvesen og Ås kommune flere ganger, men konklusjonen har blant annet vært at en slik undergang, eventuelt en fotgjengerbru, ikke ville bli brukt i særlig grad på grunn av at terrenget ikke er slik at undergang/overgang vil oppfattes som praktisk å bruke. Det bør imidlertid anlegges opphøyd gangfelt i krysset, uavhengig av om krysset ombygges eller ikke.

Til bemerkning 12 – Harald Skogholt.

Se kommentar til bemerkning 5, 6 og 11, samt avsnitt "Vurdering med konklusjon og begrunnelse". Anleggsriggeren har fått en rimelig bra plassering, både i forhold til boligene og når det gjelder trafikk. Området forutsettes inngjerdet. Atkomst blir fra Solbergveien.

Til bemerkning 13 – Vidar M. Nordby og Sonja Nordby:

En flytting av rundkjøringen vest for Bamsebu er en interessant tanke, men det vil føre til flere praktiske og tekniske problemer med atkomst til Granheimtunet og Skitunet. Dessuten ville man måtte beskjære og/eller justere grensene for boligeiendommen gnr 102/80 – Skovlyveien 4.

Til bemerkning 14 – Erik og Gro Jordet

Uansett løsning med støyvoll eller støyskjerm forutsettes det at støyskjermingen skal oppfylle retningslinjenes krav. Se ellers kommentar til bemerkning 13.

Til bemerkning 15 – BOTO AS:

Godkjenning av bruksendring av Nordbyveien 72 til dagligvareforretning ble påklaget av Statens vegvesen, og fylkesmannen gav vegvesenet medhold.

Til bemerkning 16 – Torgun M. Johnsen og Ola Nøren Johansen:

Vegvesenet vil vurdere om arealinngrepet kan reduseres på denne eiendommen og naboeiendommen Bergveien 2.

Til bemerkning 17 – Thorvald Sverdrup:

Forslaget om alternative atkomstveier for Solberg sameie m.fl. ligger litt utenfor denne planen, men ellers vil Ås kommune kunne vurdere positivt en formell henvendelse fra Ski kommune om tilknytning til Grenseveien i Ski. Vegvesenet vil for sin del ikke motsette seg en fremtidig atkomst fra Nordbyveien, vest for Granheimtunet til arealene sør for Nordbyveien.

Møter med Statens Vegvesen:

Ås kommune har hatt flere møter med Statens vegvesen om rundkjøring ved Granheimtunet og det uheldige inngrepet i utearealet som dette ville bety for Granheimtunet. Jfr. vedlegg 3: Møtereferat av 25.10.2006. Det ble dessuten avholdt møte 27.11.2008 med bygnings- og reguleringssjefen. Dette resulterte i notat av 20.02.2009 fra Statens vegvesen, som argumenterer ytterligere for hvorfor vegvesenet anbefaler rundkjøring. Se vedlegg 9. I møte 12.08.2009 med ordføreren, rådmannen og bygnings- og reguleringssjefen ble rundkjøringssaken drøftet igjen. 13.08.2009 oversendte vegvesenet en ny planskisse

som viser hvordan man kan ordne parkeringen på Granheimtunet dersom det bygges rundkjøring. Se vedlegg 12.

Endringer i planforslaget:

- § 10 i reguleringsbestemmelsene får følgende ordlyd:
Områder merket som anleggsbelte og riggområde kan brukes som riggområde – oppsetting av brakker og lagring av utstyr – i anleggsperioden. I området kan det også midlertidig rankes stubber/røtter og matjord, bygges anleggsveier og lignende. All matjord som tas fra opprinnelige jordbruksarealer, skal tas vare på og tilbakeføres på de samme arealene når anleggsperioden er ferdig. På anleggsområdet skal det ikke gjøres noe som kan forringe jordas produksjonsevne.
- Reguleringskartet justeres, slik at Solbergveien ikke stenges ved Nordbyveien.
- Det foretas en mindre justering av felles avkjørsel for gnr 102 bnr 70, 71 m.fl. (Anne Poverud).

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Med de foreslåtte endringer anses planforslaget i hovedsak akseptabelt. Vegvesenet har skissert hvordan parkeringen for Granheimtunet kan løses selv om den nye rundkjøringen beslaglegger noe av dagens areal.

Fra vegvesenets side fremholdes viktigheten av en ensartet standard og utforming av hele Nordbyveien fram til søndre tverrveg. Av trafikksikkerhetsmessige hensyn anses det vesentlig at det ved innkjøringen fra rundkjøringen ved søndre tverrveg er en markant opplevelse av å komme inn i et annet trafikkmiljø. Et T-kryss ved Granheim svekker dette bildet, og vil bidra til at Nordbyvegens karakter fremstår lite helhetlig.

Bygnings- og reguleringssjefen forstår dette men mener rundkjøringens beslagleggelse av areal ved Granheimtunet like fullt gjør dette til en krevende avveing av forskjellige hensyn.

Dagens to t-kryss fungerer akseptabelt, og bedre kan det bli om det etableres opphøyd gangfelt for fotgjengere. Det vedlegges som alternativ 2 en løsning der nåværende t-kryss opprettholdes slik det tidligere er regulert og opparbeidet. Se vedlegg 13.

Det fremmes alternative innstillinger:

Alt. 1: Reguleringsplan med rundkjøring ved Granheimtunet

Alt. 2: Reguleringsplan der eksisterende t-kryss opprettholdes.

Dersom Ås kommune går inn for alternativ 1, sendes planen til kommunestyret for endelig vedtak. Dersom alternativ 2 velges, sendes saken tilbake til vegvesenet og andre berørte for nye uttalelser.