



Midlertidig forbud mot tiltak innenfor området Tømrernes Feriehjem og Askehaugåsen - R-307

Saksbehandler: Silje Raad

Saksnr.: 18/01491-5

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Hovedutvalg for teknikk og miljø
Kommunestyret

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningsloven § 13-1 vedtar Ås kommune nedlegging av midlertidig forbud mot bygge- og deletiltak innenfor Tømrernes Feriehjem og Askehaugåsen, plan R-307.

Båndleggingssonen tilsvarer området som dekkes av pågående regulering som vist på side 3 i saksfremlegget.

Forbudet gjelder følgende søknadspliktige tiltak:

1. Oppretting og endring av eiendom (herunder deling/fradeling/sammenføyning av tomter)
2. Oppføring av nye frittliggende helårs- eller fritidsboliger
3. Oppføring av tilbygg til eksisterende helårsboliger.
4. Oppføring av tilbygg til eksisterende fritidsboliger (se unntak siste avsnitt).
5. Bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig
6. Bruksendring fra helårsbolig til fritidsbolig

Forbudet er ment å hindre uønsket utvikling i forhold til kommende regulering, men skal ikke hindre arbeider knyttet til normalt vedlikehold og oppgradering av eksisterende eiendommer.

Søknad om samtykke til tiltak på tross av forbudet avgjøres etter en konkret skjønnsmessig vurdering. Avslag på søknad om samtykke kan påklages, jf. fvl. § 28.

Unntak:

Forbudet gjelder ikke tilbygg for etablering av nytt bad/toalett i eksisterende fritidsboliger som er tilknyttet kommunalt vann og avløp. Forutsetningen er at fritidsboligen ligger i et område som i henhold til reguleringsplanen skal bevares til fritidsboligformål og at hjemmelshaver ikke er bostedsregistrert på fritidsboligeiendommen. Tilbygget må for øvrig være i tråd med plan- og bygningsloven og kommuneplanens bestemmelser om fritidsbebyggelse.

Ås, 10.07.2018

Trine Christensen
Rådmann

Ellen Grepperud
Plan- og utviklingssjef

Ås kommune

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

1. Hovedutvalg for teknikk og miljø
2. Kommunestyret

Vedlegg:

1. Vedtak HTM, 30.03.2017, Sak 21/17, R-307 Områderegeringsplan for Tømrernes Feriehjem og Askehaugåsen - Fastsetting av planprogram
2. Saksframlegg HTM, 30.03.2017, Sak 21/17, R-307 Områderegeringsplan for Tømrernes Feriehjem og Askehaugåsen - Fastsetting av planprogram
3. R-307 Planprogram, datert 10.03.2017
4. Kart over berørt område
5. Uttalelse fra Kari Bendiksbj Nilsen og Trond Nilsen
6. Uttalelse fra Jan Håkon Brotnov
- 6.1. Leserinnlegg til Østlandets blad
7. Uttalelse fra Siv og Rolf Stafseth
8. Uttalelse fra Kari og Jan-Erik Ruud
9. Uttalelse fra Grete Pedersen
10. Uttalelse fra Roger Dennis Jensen
11. Uttalelse fra Bjørn V. Johansen
12. Uttalelse fra Gisle og Dario Mariani Mardal
14. Uttalelse fra Foreningen for bevaring av natur- og rekreasjonsområdet Bæk
13. Uttalelse fra William Booth
15. Uttalelse fra Arve Nordstrand
17. Uttalelse fra Statens Vegvesen Region Øst
16. Uttalelse fra Gisle Høgetveit
18. Uttalelse fra Akershus Fylkeskommune

Saksbehandler sender vedtaket til:

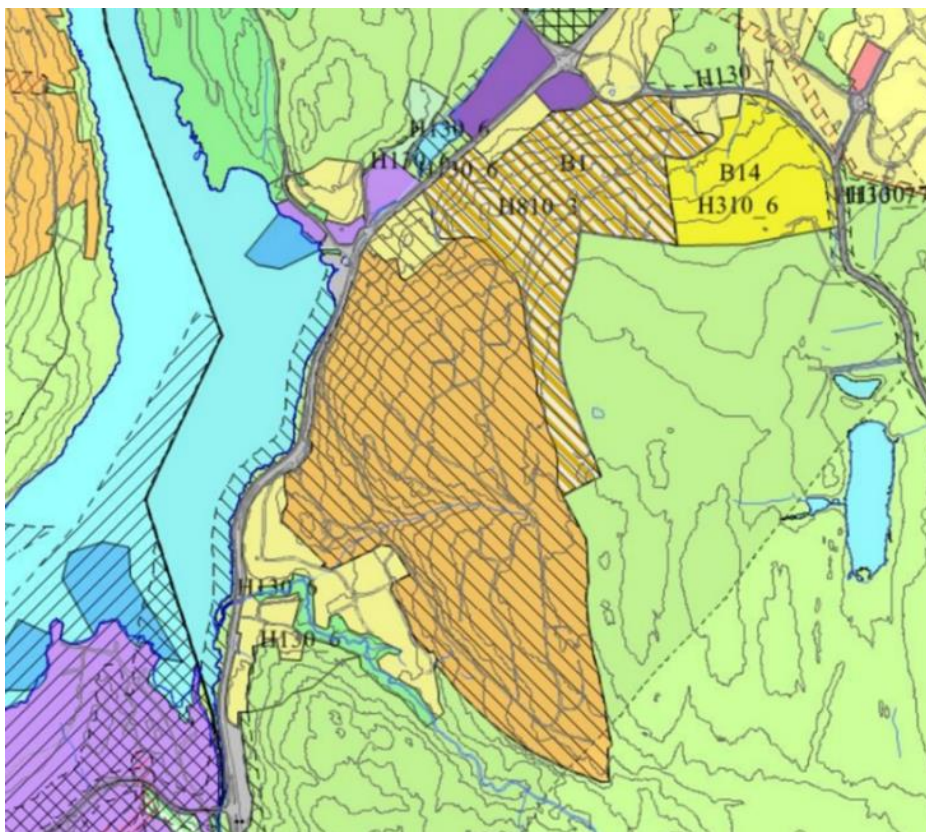
Samtlige hjemmelshavere innenfor de berørte områdene

Saksutredning:

Sammendrag:

Oppstart av planarbeidet med forslag til planprogram for Tømrernes Feriehjem og Askehaugåsen ble varslet offentlige myndigheter og berørte parter den 23.06.2016. Høringsperioden ble avsluttet 20.09.2016.

I påvente av at denne reguleringsplanen skal tre i kraft finner rådmannen det nødvendig å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak innenfor planens avgrensingsområde.



Kart båndleggingssone

Sakens bakgrunn:

Reguleringsplan for Tømrrernes Feriehjem og Askehaugåsen omfatter området avsatt som hensynssone H810_3 i kommuneplan for Ås 2015-2027, samt arealet B14 disponert til boligformål ved Askehaug gård. Hensynssone H810_3 beskriver en ambisjon om omforming av området fra fritidsbebyggelse til boliger med helårsbruk med krav om felles planlegging.

HTM fastsatte planprogram for Tømrrernes feriehjem og Askehaugåsen den 30.03.2017 (vedlegg 1-3)

Vedtaket lød som følger:

1. *«I henhold til plan- og bygningslovens § 12-9 fastsetter Hovedutvalg for teknikk- og miljø planprogram for Tømrrernes Feriehjem og Askehaugåsen, datert 10.03.2017, med følgende endring:*

- *Planarbeidet skal avklare fremtidig arealbruk for Bæk gård og arealer i tilknytning til gården.*
- *Planarbeidet skal utrede og legge føringer for bygningsvolumer og bygningstyper som forholder seg positivt til eksisterende bebyggelse i nærheten.*
- *Planarbeidet må utrede, vise og legge føringer for at visuelle forhold ivaretas i forhold til nærområdene og i forhold til fjordlandskapet.*
- *Askehaugåsen er en betydelig del av arealreserven til boligformål i Nordby, og HTM er innstilt på å vurdere å fravike boligprogrammet dersom det fremlegges gode planer og løsninger for området.*

Ås kommune

- *En stenging av Bekkveien vil føre til en vesentlig økning av trafikken i Askehaugveien og Toveien, noe som absolutt ikke er ønskelig. HTM ser ikke en stenging av Bekkveien som en forutsetning for planarbeidet.*
- *Det bør utredes om områdereguleringsplanen bør legge opp til at de enkelte delområder kan reguleres separat, men samtidig slik at det ikke kan søkes bruksendring fra fritidshus til bolig uten at det enkelte delområde er regulert til bolig og nødvendig infrastruktur sikret.*
- *Før delområder kan reguleres må områdereguleringen være gjennomført og nødvendig overordnet infrastruktur sikret.*

2. *Det legges opp til utarbeidelse av områdereguleringsplan med krav om detaljregulering for felter med foreslått ny bebyggelse.»*

Planarbeidet skal bidra til å legge til rette for utvikling av et godt og attraktivt boligområde i Ås kommune.

Plan R-307 skal sikre at flest mulig eksisterende fritidsboliger kan bruksendres til boliger for å sikre en forsvarlig områdeutvikling. Videre er formålet å utvikle gården Bæk/Tømrernes feriehus på en bærekraftig måte og sikre en realistisk gjennomføring ved å legge til rette for nye boliger.

Området skal utvikles med nye boligtyper og ulike botilbud samt ivareta bruken av de eksisterende hyttene på en god måte samtidig som området endres.

Viktige naturkvaliteter skal sikres og vei- og VA-løsninger skal utvikles i tråd med realistiske stedlige forutsetninger. Målet er at flest mulig veier skal kunne overtas av kommunen etter utbedring.

Utfordringer knyttet til dagens situasjon:

Ås kommunes bygningsmyndighet mottar stadig henvendelser fra utbyggere som ønsker å drøfte muligheter for bygge- og deletiltak innenfor det berørte planområdet.

Området er i dag uregulert og dekkes derfor av kommuneplanens bestemmelser om bolig- og fritidsbebyggelse i § 18 og 19. Dersom bygge- eller delesøknader fremmes i disse områdene i dag, vil de altså måtte behandles disse gjeldende bestemmelsene. Det er ikke nedlagt bygge- eller deleforbud i området i dag, kommunen har derfor ikke hjemmel til å avslå slike søknader.

Innenfor planområdet er det lagt opp til endringer av arealbruken, som igjen medfører at tiltak som er i tråd med kommuneplanbestemmelser likevel vil kunne være til hinder for gjennomføring av områdereguleringsplanens intensjoner.

Hjemmelsgrunnlag:

For å sikre at nye tiltak ikke skal være til hinder for gjennomføring av planer som er under arbeid, kan kommunen vedta å innføre midlertidig forbud mot bygge- og deletiltak etter plan- og bygningsloven § 13-1. I bestemmelsen heter det:

Ås kommune

«Finner kommunen eller vedkommende myndighet at et område bør undergis ny planlegging, kan den bestemme at oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikke kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort.

Kommunen kan samtykke i at tiltak som er nevnt i første ledd blir gjennomført hvis det etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre planleggingen.

Gjelder den påtenkte planen areal for omforming og fornyelse med hensynssone for særlige samarbeids- eller eierformer, jf. §§ 11-8 bokstav e og 12-6, kan kommunen også bestemme at grunneier eller rettighetshaver ikke uten samtykke fra kommunen kan råde rettslig over eiendom på en måte som kan vanskeliggjøre eller fordyre gjennomføringen av planen. Kommunen skal la slikt vedtak tinglyse på de berørte eiendommer.»

I medhold av plan- og bygningslovens § 13-1 kan altså kommunen bestemme at bygge- eller deletiltak etter loven ikke kan igangsettes før reguleringsaken er endelig avgjort. Det samme gjelder andre tiltak som vil kunne vanskeliggjøre planleggingen eller gjennomføringen av planen.

Kommunen kan likevel samtykke i at eiendom blir delt eller at byggetiltak oppføres, hvis det etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre gjennomføring av den nye reguleringen. Det vil altså være mulig å søke om samtykke til ulike tiltak på tross av forbudet.

Søknad om samtykke til bygge- eller deletiltak til tross for bygge- og deleforbud skal vurderes løpende etter hvert som det utarbeides føringer i planen som enten tilsier at tiltak kan tillates eller bør avslås. Hver sak skal følgelig vurderes konkret, og kommunen skal utvise fleksibilitet i saksbehandlingen.

Et bygge- og deleforbud er midlertidig og legger dermed en forpliktelse på kommunen til å gjennomføre reguleringen. Er ikke reguleringsspørsmålet endelig avgjort innen 4 år, faller forbudet bort, jf. pbl. § 13-2. Tidligere innsendte dele- og byggesøknader skal da tas opp til ny behandling. Når områdereguleringsplan Tømmerens feriehem og Askehaugåsen er endelig vedtatt, kan de tiltak som ble avslått i båndleggingsperioden men som er i tråd med den nye reguleringsplanen kunne omsøkes på nytt.

Kommunen kan i særlige tilfeller forlenge fristen, jf. pbl. § 13-3. Ved fristforlengelse kan kommunen eller departementet bestemme at berørte grunneiere skal gis rett til å kreve innløsning av sine eiendommer som om eiendommen, eller den del av eiendommen som berøres av byggeforbudet, var blitt regulert til offentlig trafikkområde, friområde, fellesområde eller område angitt til omforming og fornyelse.

Ås kommune

Tillatelse til tross for forbud (såkalt samtykke til tiltak) behandles etter pbl § 13-1, tredje ledd, ikke som dispensasjon etter § 19-2.

Rådmannens vurdering av forbudsområdet:

Planprogrammet for Tømrrernes Feriehjem og Askehaugåsen legger opp til at området skal få utnytte sitt fulle potensiale. Flest mulig eksisterende fritidsboliger skal få mulighet til å bruksendres til helårsboligformål, forutsatt at tekniske forhold og eiendommen for øvrig ligger til rette for dette.

Samtidig som det skal gis mulighet for helårsboligtransformasjoner skal også noen hytteområder forbli avsatt til fritidsboligformål. I tillegg skal ubebygde områder utvikles til nye boligområder. Hovedmålsettingen med planen er altså å få orden på områdeutviklingen ved at man gir mulighet for at flest mulig kan bruksendre sin eiendom fra hytter til bolig slik at ulovlig beboelse reduseres og helst avskaffes.

Planen vil følgelig få stor betydning for dagens utvikling, da områdene som dekkes også vil kunne bli gjenstand for endrede bestemmelser om bebyggelse, herunder bygningstyper, utnyttelsesgrad, høyder og utforming. Noen steder vil det bli tillatt med fritidsboligbebyggelse, andre steder ikke.

Områdereguleringsplanen vil legge opp til endringer, og rådmannen vurderer det derfor som nødvendig å legge ned midlertidig forbud mot tiltak etter pbl. § 13-1 i disse områdene. Dette fordi tiltak innenfor disse områdene kan vanskeliggjøre, eller være direkte i strid med det pågående planarbeidet. Rådmannen mener det er viktig å båndlegge disse områdene for å få en viss kontroll på utviklingen frem til områdereguleringsplanen er endelig vedtatt. Dersom det skal tillates tiltak i disse områdene, bør det være en type tiltak som etter en konkret vurdering lar seg kombinere med fremtidsplanene i reguleringen.

Rådmannen foreslår derfor at båndleggingssonen skal dekke hele reguleringsområdet for Tømrrernes Feriehjem og Askehaugåsen, som vist på side 3 (vedlegg 4).

Vurdering av typer tiltak som bør forbys:

Plan- og bygningsloven § 13-1 gir kommunen mulighet til å forby både oppretting og endring av eiendom (herunder deling/fradeling/sammenføyning av tomter) eller andre tiltak etter pbl. § 1-6. Med tiltak etter § 1-6 menes blant annet oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk».

Videre supplerer pbl. § 20-1 første ledd med en liste over tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene:

Ås kommune

- a) *oppføring, tilbygging (utvidelse i bredde), påbygging (utvidelse i høyde), underbygging (eks.utgraving av kjeller) eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg*
- b) *vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under bokstav a*
- c) *fasadeendring*
- d) *bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt i bokstav a*
- e) *riving av tiltak som nevnt i bokstav a*
- f) *oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner*
- g) *oppdeling eller sammenføring av bruksenheter i boliger samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig*
- h) *oppføring av innhegning mot veg*
- i) *plassering av skilt- og reklameinnretninger*
- j) *plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg*
- k) *vesentlig terrenginngrep*
- l) *anlegg av veg, parkeringsplass og landingsplass*
- m) *opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, eller arealoverføring, jf. matrikkellova.*

Målet med forbudet er hovedsakelig å forhindre oppføring eller bruksendring av bygninger utenfor de rammer som potensielt kan følge av den fremtidige områdereguleringen. I den forbindelse vises det spesielt til oppføring av fritidsboliger i områder som ønskes utbygget med helårsboliger, eller motsatt. Denne typen tiltak, men også nybygg som ikke er i tråd med ønsket boligkultur i det konkrete området, vurderes som spesielt negativt. Før kommunen har tatt endelig stilling til den ønskede utviklingen i de ulike områdene vil slike typer tiltak kunne få store konsekvenser for den enkeltes eiendoms potensiale.

I tillegg vil også andre tiltak kunne skape utfordringer i realiseringen av områdereguleringsplanen. Her nevnes eksempelvis utvidelse av bolig eller fritidsboliger som får konsekvenser for ønsket utnyttelsesgrad eller plassering.

Da formålet i all hovedsak er å bremse denne typen utvikling frem til områdereguleringsplanen er vedtatt, mener rådmannen det vil være urimelig å nekte alle typer tiltak etter pbl. § 20-1. Rådmannen mener forbudet bør begrenses til å gjelde følgende søknadspliktige tiltak:

1. Oppretting og endring av eiendom (herunder deling/fradeling/sammenføring av tomter)
2. Oppføring av nye frittliggende helårs- eller fritidsboliger
3. Oppføring av tilbygg til eksisterende helårsboliger.
4. Oppføring av tilbygg til eksisterende fritidsboliger (se neste avsnitt)
5. Bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig
6. Bruksendring fra helårsbolig til fritidsbolig

Ås kommune

Det er flere hytteeiere som planlegger å, eller nylig har, koblet seg på kommunalt vann og avløp i området og som ønsker tilbygg for etablering av bad/toalett i eksisterende fritidsboliger. Rådmannen mener slike tiltak bør tillates da det også er i kommunens interesse at eiendommer knytter seg til kommunalt ledningsnett. En forutsetning for å kunne tillate slike tilbygg bør imidlertid være at tilbygget utelukkende skal benyttes til bad/toalett og at fritidsboligen ligger i et område som i henhold til reguleringsplanen skal bevares til fritidsboligformål også i fremtiden. Tilbygget må også være i tråd med plan- og bygningsloven for øvrig og kommuneplanens bestemmelser om fritidsboligbebyggelse.

Unntaket for tilbygg bør ikke gjelde for eksisterende helårsboliger da det forutsettes at disse allerede har bad/toalett i bygningen.

Det bør heller ikke tilrettelegges for etablering av bad/toalett i fritidsboliger som blir benyttet som helårsbolig, da slik tilrettelegging bør skje i forbindelse med bruksendring til helårsboligformål. Av denne grunn bør forutsetningene for å kunne bygge tilbygg for bad/toalett være at hjemmelshaver ikke er bostedsregistrert på fritidsboligeiendommen. Det bør ikke tilrettelegges for ulovlig bruk av fritidsboliger. Dersom man bor ulovlig i en fritidsbolig bør man følgelig ikke få bygge tilbygg med bad/toalett før det eventuelt er gitt bruksendringstillatelse til helårsbolig.

Tidligere behandling av saken:

I medhold av forvaltningsloven § 16 skal midlertid forbud mot bygge- og deletiltak forhåndsvarsles alle innbyggere innenfor det berørte område, og innbyggerne skal ha mulighet til å uttale seg om saken.

Hovedutvalg for teknikk og miljø fattet den 31.05.2018 vedtak om å forhåndsvarsle midlertidig forbud mot tiltak innenfor Ås sentralområde, med 3 ukers uttalelsesfrist. Varselet ble sendt 12.06.2018 og innbyggerne fikk i henhold til ovennevnte vedtak frist til 03.07.2018 med å uttale seg.

Uttalelser til forhåndsvarsel:

Rådmannen har mottatt 14 uttalelser i denne saken. I tillegg har rådmannen mottatt noen e-poster og telefoner fra grunneiere som har konkrete spørsmål om sin eiendom og som ønsker mer informasjon om saken. Disse er blitt besvart løpende.

Noen henvendelser har også vært fra grunneiere som vil forsikre seg om at kommunen ikke skal erverve, ekspropriere eller foreta andre inngripende tiltak på deres eiendom. Rådmannen har forsikret om at dette ikke er tilfellet, og at forbudet kun gjelder for fremtidige tiltak som grunneiere selv potensielt ønsker å utføre på sin tomt, men som vil måtte avventes til områdereguleringsplanen er vedtatt.

Samlet uttalelse fra følgende grunneiere (vedlegg 5-13):

- Kari Bendiksbj Nilsen og Trond Nilsen, Bekkveien 53
- Jan Håkon Brotnov, Bekkveien 39

Ås kommune

- Siv og Rolf Stafseth, Furustubben 5 B
- Kari og Jan-Erik Ruud, Furustubben 2
- Grete Pedersen, Furustubben 4
- Roger Dennis Jensen, Bekkveien 63
- Uttalelse fra Bjørn V. Johansen, Utsiktsveien 18
- Uttalelse fra Gisle og Dario Mariani Mardal, Bekkveien 49 og 51
- Uttalelse fra William Booth, Bekkveien 23 A

Ovenfor nevnte grunneiere viser til at reguleringsområdet er inne i en fase hvor steds karakter og en rekke kvaliteter står på spill. De er bekymret for utviklingen og mulige resultater av planprosessen som etter deres syn er initiert av krefter med kortsiktig økonomisk vinning som motiv.

De mener fastsatte rammer for planprogram som ble vedtatt i HTM den 30.03.2017 åpner for negative konsekvenser for grunneierne.

Det pekes på at vedtaket kan resultere i en sterk inngripen i privat eiendomsrett, forringelse av eiendommer og pålegg som etter deres syn er urimelige eller umulige å innfri for flere av hytteeierne.

Eierne viser til mange års historie i området hvor hytter har gått i arv fra generasjon til generasjon og har stor affeksjons- og rekreasjonsmessig verdi. Selv om mange av hyttene har endret seg med tiden representerer området også etter deres syn verdier av natur- og kulturhistorisk art.

Eierne ønsker å beholde de kvalitetene som hver eiendom og fritidsbolig representerer. De mener vedtatte rammebetingelser ikke er forenlig med dette eller de natur- og kulturkvalitetene som preger planområdet.

Eierne mener reguleringsplanen vil tilrettelegge for en utvikling som er uakseptabel, ikke kun for hytteeiere men også for de med fast bopel i området. De peker også på at pågående reguleringssak har gitt inntrykk av at flertallet av grunneierne støtter planlagt transformasjonen av området. Dette bestrides av eierne da mange stiller seg kritiske til den nye reguleringen.

De ønsker også en bekreftelse på at forbudet kun vil gjelde søknadspliktige tiltak slik som listet opp i varselet og ikke arbeider med tilknytning til kommunalt vann- og avløpsnett eller eventuelle små tilbygg til sanitærformål.

Avslutningsvis uttrykkes det takknemlighet for at kommunen har varslet alle berørte grunneiere om denne saken direkte. Eierne peker på at dette ikke ble gjort i forbindelse med fastsettelse av planprogrammet.

Rådmannens kommentarer til uttalelsen:

Av ovennevnte henvendelser fremgår det at grunneierne støtter et eventuelt bygge- og deleforbud. Begrunnelsen for dette er imidlertid at de ikke ønsker å gå videre med områdereguleringsplanen for Tømmernes Feriehjem og Askehaugåsen og vil at denne planen stanses. Det kan derfor synes som at grunneierne har misforstått hensikten med bygge- og deleforbudet, all den tid forbudet skal tilrettelegge for de utviklingsplanene som ligger til grunn for områdereguleringsplanen.

Ås kommune

Et midlertidig forbud mot bygge- og deletiltak er ikke ment å skulle stoppe eller bremse den utviklingen som områdereguleringsplanen legger opp til. Tvert imot skal forbudet kun utsette ønskede bygge- og deletiltak frem til planen er endelig vedtatt, slik at disse tiltakene i større grad tilpasses rammene som følger av reguleringsplanen.

Store deler av merknadene gjelder ikke selve bygge- og deleforbudet isolert sett, men må forstås som merknader til den pågående områdereguleringsplanen. De vil derfor bli vurdert nærmere i forbindelse med det kommende planarbeidet.

I påvente av denne områdereguleringsplanen er det imidlertid ønskelig å bremse bygge- og deling av tomter slik at det ikke gjennomføres tiltak som er uforenlige med planens forutsetninger og formål. Forbudet vil i utgangspunktet også gjelde tilbygg. Rådmannen slutter seg imidlertid til at det bør kunne aksepteres oppføring av tilbygg til dusj- og toalettformål under visse forutsetninger, jf. drøftelser ovenfor.

Avslutningsvis gjør rådmannen oppmerksom på at varslingsmetoden er noe annerledes i reguleringsplanprosesser. Her blir ikke den enkelte grunneier varslet direkte, men initiativene legges ut til offentlig ettersyn (altså i aviser og på hjemmesiden). Når kommunen derimot vurderer bygge- og deleforbud skal hver enkelt grunneier varsles særskilt etter fvl. § 16. Dette er bakgrunnen for at tilsvarende varsling ikke ble gjort i forbindelse med planprogrammet.

Uttalelse fra Foreningen for bevaring av natur- og rekreasjonsområdet Bæk (vedlegg 14):

Det er dannet en forening som representerer mer enn 60 tomteeiere på Tømrernes Feriehjem. Det forventes at medlemstallet vil øke fremover i takt med engasjement rundt den foreslåtte omreguleringen og utbyggingen av området.

Samtlige medlemmer er motstandere av den nye utbyggingen planprogrammet legger opp til og mener dette gir uheldige konsekvenser for natur- og rekreasjonsområdet Bæk. De mener planen vil ødelegge et etablert kulturmiljø og gi uakseptable økonomiske byrder for medlemmene.

Som de andre grunneierne stiller foreningen seg også kritisk til den manglende påvirkningsmuligheten så langt i planprosessen og bestrider at flertallet i området er positive til planprogrammet.

Foreningen støtter midlertidig forbud mot tiltak inntil planen er vedtatt da dette vil hindre utbygging før de lovpålagte prosessene er avsluttet og nærmere fastsatte rammer for planen er etablert.

Foreningen ber imidlertid om at følgende betingelser følges:

- Forbudet må ikke begrense den enkeltes mulighet til å fortsatt forbedre eller videreutvikle sine eiendommer innenfor gjeldende regelverk for fritidsbebyggelse.
- Forbudet må også gjelde for ny utbygging basert på den nye områdereguleringsplanen.
- Forbudet må håndheves likt for alle, uansett om byggetiltaket er til fordel eller ulempe for områdereguleringsplanen og fremtidig utbygging.

Ås kommune

- Forbudet må ikke oppheves på et tidspunkt som gir særfordeler for noen interessenter.

Rådmannens kommentarer til uttalelsen:

Rådmannen mener foreningen har gode forslag til betingelser og støtter seg til at forbudet ikke må begrense den enkelte hytteeiers mulighet til å fortsatt kunne forbedre eller videreutvikle sine eiendommer. Rådmannen presiserer at vedlikehold og oppussing av eiendommer og bygninger ikke dekkes av forbudet. Rådmannen mener som nevnt også at det bør aksepteres byggetiltak som direkte knyttes til oppgradering av vann- og avløpsforhold (bad/toalett) i fritidsboliger under visse forutsetninger. Grunneierne oppfordres likevel til å avvente eventuelle tilbygg til områderegeringsplanen er vedtatt og det er satt klarere rammer for hvordan de enkelte eiendommene kan disponeres.

Forbudet vil gjelde for både eksisterende og ny bebyggelse og vil bli håndhevet likt for alle. Dersom det ved søknad om samtykke slås fast at byggetiltaket ikke vil være til hinder for realisering av områderegeringsplanen vil dette imidlertid kunne øke muligheten for å få samtykke innvilget.

Forbudet vil vare frem til områderegeringsplanen er endelig vedtatt, maks fire år.

Uttalelse fra Arve Nordstrand, Lettvintveien 12 (vedlegg 15):

Nordstrand er bekymret for utviklingen i området og et eventuelt resultat av planprosessen. Han er hytteeier og ønsker å bevare Bæk som hytteområde for rekreasjon med de kvalitetene en hytte i dette friområdet innehar.

Nordstrand mener en utbygging vil være svært negativt for hytteeierne som ønsker å bevare området som det er i dag. Han bor i Oslo sentrum og har behov for å komme seg ut av bykjernen til stillhet og grønn natur. Han peker på at det er mange hytteeiere som deler dette synet.

Rådmannens kommentarer til uttalelsen:

Nordstrands kommentarer må forstås som merknader til selve områderegeringsplanen og ikke til et eventuelt bygge- og deleforbud. Henvendelsen vil derfor bli vurdert nærmere i forbindelse med det kommende planarbeidet.

Uttalelse fra Gisle Høgetveit, Furustubben 3 A (vedlegg 16):

Uttalelsen kom inn etter fristens utløp men rådmannen har likevel valgt å innlemme den i saken.

Høgetveit viser til at Tømernes Feriehjem er et verdsett område som av hytteeierne ønskes bevart til dette formålet. Han mener derfor det er viktig å sette klare rammer for fremtidig bebyggelse slik at eksisterende hyttebebyggelse ikke blir kvalt av nye boligprosjekter.

Høgetveit mener det er viktig at kommunen åpner for å kunne samtykke til tiltak dersom dette ikke vil komme i konflikt med realisering av reguleringsplanen som er under arbeid. Han ønsker selv å oppføre tilbygg til fritidsboligen sin som følge av

Ås kommune

nylig etablert vann- og avløp. Som flere andre mener han det bør gis en generell aksept for tilbygg knyttet etablering av badrom med dusj, vask og toalett.

Høgetveit har også bedt om en tilbakemelding på hvordan kommunens bygningmyndighet stiller seg til hans konkrete byggeforslag.

Avslutningsvis henviser Høgetveit til kommuneplanbestemmelsene om fritidsbebyggelse og kravet om felles planlegging. Han stiller spørsmål ved nødvendigheten av et bygge- og deleforbud.

Rådmannens kommentarer til uttalelsen:

Rådmannen slutter seg til viktigheten av å sette klare rammer for fremtidig bebyggelse også av hensyn til eksisterende fritidsboliger.

Rådmannen mener foreslått unntak fra byggeforbudet ivaretar interessen til hytteeiere som ønsker å etablere bad/toalett. Rådmannen har sett nærmere på hans konkrete byggeforslag og gitt han et separat svar på dette.

Når det gjelder nødvendigheten av et bygge- og deleforbud viser rådmannen til at slikt forbud allerede gjelder i LNF-A-områder, jf. kommuneplanens § 24. Tømmernes Feriehjem og Askahugåsen er imidlertid uregulert og disponert til fritidsbolig- og kombinert bolig- og fritidsboligformål. Området dekkes derfor at kommuneplanens bestemmelser om boliger og fritidsboliger og vil måtte behandles etter disse bestemmelsene dersom tiltak blir omsøkt. Det er ikke nedlagt bygge- og deleforbud, kommunen har derfor ingen avslagshjemmel.

Området dekkes i tillegg av hensynssone H810_3 med krav om felles planlegging. I dette ligger at det ikke tillates bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig før reguleringsplanen er vedtatt. Øvrige tiltak kan imidlertid ikke nektes mens planarbeidet pågår. For å få en viss kontroll på øvrige byggetiltak, slik som nybygg, tilbygg m.v., mener rådmannen det er nødvendig å nedlegge midlertidig forbud etter pbl. § 13-1. Rådmannen har også inkludert deling/fradeling/sammenføring av tomter, da også slike tiltak bør avvantes til rammene for områdereguleringsplanen er nærmere avklart.

Uttalelse fra Statens Vegvesen Region Øst (vedlegg 17):

Statens Vegvesen uttaler seg som forvalter av fylkesveg på vegne av fylkeskommunen og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport.

Statens vegvesen støtter kommunens beslutning om å legge ned et midlertidig forbud mot tiltak i området frem til ny reguleringsplan er på plass.

Rådmannens kommentarer til uttalelsen:

Rådmannen ser det som positivt at vegvesenet støtter forslaget. Vegvesenet har i forbindelse med flere konkrete byggesaker i området etterlyst et slikt forbud for å få kontroll på utviklingen frem til områdereguleringsplanen er vedtatt. Dette blant annet fordi det er behov for utbedring av infrastrukturen i området inkludert vei og atkomstforhold for å skape bedre trafiksikkerhet for fastboende og hytteeiere.

Ås kommune

Uttalelse fra Akershus Fylkeskommune (vedlegg 18):

Fylkeskommunen stiller seg også positive til at det nedlegges midlertidig bygge- og deleforbud.

Rådmannens kommentarer til uttalelsen:

Rådmannen ser det som positivt at fylkeskommunen støtter forslaget. Rådmannen vurderer dette som et klart signal om at det å bremse utviklingen i området frem til planen er vedtatt vil sikre de interesser som også fylkeskommunen skal ivareta. Dette inkluderer blant annet kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap i Akershus, samt oppfølging av statlige og regionale planer.

Konklusjon:

Rådmannen foreslår at Ås kommune i medhold av plan- og bygningsloven § 13-1 nedlegger midlertidig forbud mot bygge- og deletiltak innenfor Tømrernes Feriehjem og Askehaugåsen, plan R-307.

Båndleggingssonen bør tilsvare området som dekkes av pågående regulering som vist på side 3 i dette dokumentet.

Forbudet bør gjelde følgende søknadspliktige tiltak:

1. Oppretting og endring av eiendom (herunder deling/fradeling/sammenføyning av tomter)
2. Oppføring av nye frittliggende helårs- eller fritidsboliger
3. Oppføring av tilbygg til eksisterende helårsboliger.
4. Oppføring av tilbygg til eksisterende fritidsboliger (se unntak nedenfor).
5. Bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig
6. Bruksendring fra helårsbolig til fritidsbolig

Unntak:

Forbudet bør ikke gjelde tilbygg for etablering av bad/toalett i eksisterende fritidsboliger som er tilknyttet kommunalt vann og avløp. Forutsetningen bør være at fritidsboligen ligger i et område som i henhold til reguleringsplanen skal bevares til fritidsboligformål og at hjemmelshaver ikke er bostedsregistrert på fritidsboligeiendommen. Tilbygget må for øvrig være i tråd med plan- og bygningsloven og kommuneplanens bestemmelser om fritidsbebyggelse.

Kan vedtaket påklages?

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jf. forvaltningslovens kap. VI. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kom frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner man vil anføre for klagen. Forvaltningsloven § 18 gir partene rett til å se sakens dokumenter, dersom ikke annet følger av § 19.

Ikrafttreden:

Umiddelbart