



Ås kommune  
Postboks 195  
1431 ÅS

Oslo, 15. august 2018

**Følgeskriv til søknad om rammetillatelse for etablering av nytt bryggeanlegg i Kjærnesveien, 1407 Vinterbro**

Vedlagt oversendes på vegne av tiltakshavere Leif Olsen Gnr./Bnr. 111/134, Hege Rustad og Gunther Schnell Gnr./Bnr. 111/112 og Thomas K. Berling Karlsen Gnr./Bnr. 111/135 søknad om rammetillatelse for nytt bryggeanlegg.

Søknaden fremmes etter Plan og bygningsloven §20-1, og er utformet etter Tekniske forskrifter av 01.07.17. Prosjekteringen er utført etter veiledning til teknisk forskrift, dvs. etter preaksepterte løsninger.

**Gjeldene regulering:**

Reguleringsplan R-217 for deler av Kjærnes. Eiendommen er regulert til småbåthavn. Dato 01.07.2004, sist revidert 25.01.2006. Omsøkte tiltak er i tråd med reguleringen.

**Beskrivelse av tiltaket:**

Tiltakshaverne har, som eiere av gnr./bnr. 111/112, 134 og 135 tinglyste rettigheter til bryggeplass i Kjærnesveien, se vedlegg Q 1 – 4. Disse er alle beliggende innenfor området som er regulert til småbåthavn, det er også de siste plassene som grenser inn mot friområde mot nord. Det er ønskelig å erstatte disse 3 plassene med en ny brygge med størrelse og utseende tilsvarende bryggene som tidligere er etablert syd for omsøkte tiltak. Tiltaket vil således passe inn i helheten langs Kjærnesveien.

Det er et behov for båtplasser til mindre båter hos lokalbefolkningen på Kjærnes og omsøkte tiltak vil kunne tilby dette i tillegg til plasser til rettighetshaverne. Etableringen vil på grunn av dybdeforhold kun ha mulighet for å ta fritidsbåter av mindre størrelse.

Landdelen av strandlinjer har i forbindelse med rekkefølgebestemmelsen i reguleringsplanen blitt påfylt med steinmasser for å få en gangvei frem til Kjærnes Brygge. Dette fremstår i dag halvferdig og denne delen vil også bli satt i stand og få et løft i forbindelse med etableringen av bryggen.

**Forhåndskonferanse:**

Det er ikke avholdt forhåndskonferanse i saken.

**Nabovarsel:**

Tiltaket ble nabovarslet den 13.07.2018. Det er pr. i dag kommet 2 merknader, se kopi av merknadene vedlagt.

Merknaden fra Gro Hjemgaard, vedlegg C-3.

Merknaden fra Arve Stallvik, vedlegg C-4.

## Kommentarer til nabomerknader:

### Kommentarer til Nabomerknad fra Gro Hjemgaard Gnr./Bnr. 111/157, Kjærnesveien 123, (Vedlegg C-3)

I forbindelse med gjeldende reguleringsplanen R-217 for deler av Kjærnes, vedtatt 01.07.2004 og sist revidert 25.01.2006 er eiendommen regulert til småbåthavn. I samme regulering ble også status på denne og flere andre boliger endret slik at det ble gitt mulighet til oppføring av helårsbolig. Det er imidlertid ingen sammenheng eller konflikt mellom adkomst til eiendommen og bryggen som er omsøkt på motsatt side av veien. Det er heller ingen dokumentasjon på at verdien på eiendom nær bryggeanlegget på Kjærnes er forringet. Erfaringsmessig er det mer vanlig at tilgang til båt plass nær egen eiendom heller har en gevinst på en verdifastsettelse.

Når det gjelder trafikkmengden og eventuell støy fra en brygge til er det vanskelig å si noe konkret om hvordan dette oppfattes. Det er naturlig å tro at noe mer trafikk vil kunne forekomme, men det antas at dette ble utredet i reguleringsaken.

Estetisk omsyn kan til en viss grad forstås, men i og med at området er regulert til småbåthavn må dette kunne forventes.

Bademulighet og bruk av friområde vil ikke bli endret eller påvirket og det er den ytre delen av svabergene som har verdi som badeområde. Den indre delen av vika der bryggeanlegget er tenkt plassert er i stor grad igjengrodd med siv og bunnforholdene av en slik art at det er lite eller ikke benyttet som bade plass.

### Kommentarer til Nabomerknad fra Arve Stallvik på vegne av Familien Holand og alle berørte naboer, (Vedlegg C-4)

Det presiseres i innledningen på protesten at de har engasjert advokater i CLP som vil redegjøre for hvorfor brygge ikke kan etableres. Pt har vi ikke mottatt noe fra Stallvik eller naboenes advokater.

Liste over naboer som ble varslet ble utarbeidet i samråd med kommunen og inkluderer flere eiendommer enn PBL krever. I utgangspunktet er det kun direkte naboer og gjenboere som skal varsles, i dette tilfellet gjelder det gnr/ bnr 111/1, 111/23 og 111/157 og 164. Det ble ikke gitt noen spesifikk varselfrist, som er 14 dager fra **mottatt** varsel i hht PBL. I og med at varselet ble sendt ut i fellesferien er det tatt høyde for at folk kan være bortreist og søknaden blir først innsendt drøye 4 uker fra utsendt varsel.

#### 1. Kommersielt industrianlegg

Det er snakk om en brygge på lik linje med de som allerede er etablert i et område som er regulerte til småbåthavn. Ikke noe industrianlegg. Tiltakshavere som disponerer strandrettene i dag vil selv disponere minimum 6 plasser til eget behov. Investering og vedlikehold av anlegget vil forhåpentligvis finansieres av utleieplasser til lokalbefolkningen på Kjærnes, men å kalle dette et industrianlegg hvor det tjenes store penger er dessverre ikke riktig.

#### 2. Idyll og utsikt ødelegges

Det er Gro Hjemgaard som får påvirket utsikt av bryggeanlegget. Med vegetasjon i friområdet og på de enkelte eiendommer vil bryggeanlegget i liten grad påvirke utsikten. Enkelte har også kjøpt eiendommene etter at reguleringen var vedtatt og sånn sett vært klar over hva de ulike områdene er regulert til.

#### 3. Verdien på hus synker med 3-5 millioner kroner, kanskje mer

Det foreligger ingen dokumentasjon som tyder på et slikt verdifall p.g.a en brygge på Kjærnes. Snarere tvert imot vil tilgang på en båt plass kunne gi en ytterligere verdi for boliger.

#### 4. Fare for liv og helse

Dette er ikke noe som er knyttet til denne etableringen. En ulovlig parkert bil vil kunne være i veien uavhengig om av det er besøk til eiendommene eller en båt eier eller badegjest har parkert ulovlig. Veien

er skiltet med Parkering Forbudt, og dersom dette er et vedvarende problem bør man kontakte kommunen slik at bilene kan bøtelegges eller taues bort.

5. Ikke nok parkeringsplasser

I forbindelse med reguleringen ble det etablert et parkeringsanlegg i Bogen for å ivareta også dette behovet. I det daglige ser det ut til at dette fungerer meget godt, men at det i enkelte perioder kan ha vært fullt på plassen er nok tilfelle. Uansett vil ikke det være et argument for ulovlig parkering annet sted. Det er et ønske om at lokalbefolkningen skal ha et fortrinn til de båt plassene som blir til leie. Sånn sett vil dette belaste parkeringen i mindre grad.

6. Forsøpling og skadedyr

Dette er påstander tiltakshaverne ikke kjenner noe til, men det kan være mulig å opprette et abonnement på avfallsdunker til restavfall hvis det skulle bli et ønske/krav.

7. Kun ulemper

Det er en vurdering som naboene må få gjøre, men tiltaket er som tidligere nevnt i tråd med gjeldende reguleringsplan.

8. Ingen toaletter/Sanitærforhold

Det er et toalett plassert på stranden i Bogen. Det er dette toalettet som benyttes av besøkende på stranden, båtfolk eller folk på farten på kyststien.

9. Familien Holand har rett til å bruke området

Vi har ikke klart å finne noe dokumentasjon på dette og ber om at Ås Kommune eller CLP advokater kan fremskaffe dette. Dette vil i så fall være i konflikt med de tinglyste strandrettene som er knyttet til tiltakshavernes eiendommer, se kopi vedlagt.

**Sentral godkjenning:**

Vår sentralgodkjenning utløp den 21.06.2018. Fornylse er omsøkt og forventes denne uken.

**Viktig vedr. behandling:**

Vi har tilstrebet oss å utarbeide en komplett rammesøknad. Dersom dere finner at det er noe som mangler ved søknaden ber vi om at dette meddeles pr. telefon til Ragnhild Torsteinsrud-Smith på tlf. 22 54 24 00, eller på e-post; ragnhild.torsteinsrud.smith@meinich.no. Vi vil da sørge for at materialet rettes eller suppleres.

Vi håper på en rask og velvillig behandling!

Med vennlig hilsen  
Meinich Arkitekter AS



Ragnhild Torsteinsrud-Smith  
Siv. Ark. MNAL M'Arch Hon

**Kopi:** Tiltakshaver

**Vedlegg:**

- Søknad om tillatelse til tiltak
- C-1 Opplysninger gitt i Nabovarsel
- C-2 Kvittering for Nabovarsel
- C-3 Nabomerknad fra Gro Hjemgaard
- C-4 Nabomerknad fra Arve Stallvik
- D-1 Situasjonsplan

|     |  |
|-----|--|
| F-1 | Reguleringsplan                                |
| Q-1 | Skjøte parsell 111/112                         |
| Q-2 | Skjøte parsell 111/134                         |
| Q-3 | Skjøte parsell 111/135                         |
| Q-4 | Strandrettssone                                |
| G-1 | Erklæring om ansvarsrett Meinich Arkitekter AS |
| G-2 | Gjennomføringsplan                             |