

Saksutskrift

R-307 Områdereguleringsplan for Tømmernes Feriehem og Askehaugåsen

Arkivsak-dok. 16/01995-56
Saksbehandler Magnus Ohren

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for næring og miljø	03.03.2020	4/20
2 Hovedutvalg for teknikk og plan	04.03.2020	9/20

Hovedutvalg for teknikk og plans behandling 04.03.2020:

Thale Noer (V) fremmet rådmannens alternativ 2:

Planforslaget bearbejdes slik at omfang av ny boligbebyggelse ved Bæk hovedgård reduseres, og det tillates etablert færre boenheter i dette området. Dette vil redusere omfanget av biltrafikk til fylkesveien via Nedre Bekk vei, bevarer større omfang grønnstruktur, og konsentrerer omfanget av ny boligbebyggelse utover hytteområder til omforming til området omkring Askehaug gård

Thale Noer (V) fremmet følgende endring i reguleringsbestemmelsene i alle avsnitt om parkering i feltene, dvs. Avsnitt 6.1.1.h., 6.3.1.d., 6.3.2.e., 6.3.3.f., 6.3.4.e.: «Det anordnes maksimum 1 p-plass per boenhet».

Bengt Nøst-Klemmetsen (H) fremmet følgende endringsforslag i reguleringsbestemmelsene punkt:

- 2. Arealformål
Fritidsbebyggelse-frittliggende (BFF1-BFF11) endres til konsentrert småhusbebyggelse.
- 6.1.1. Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-BFS51)
D) Tomtestørrelse- Utgår
H) Overdekt sykkelparkering- Utgår
- 7.1 Veg (felles atkomstveger) (f_SV1-SV17) og 7.2 Veg (samleveger) (SV1-SV10)
Veier opparbejdes i henhold til kommunale krav og overtas Vederlagsfritt av kommunen.

Håvard Steinsholt (SV) fremmet at følgende tillegg følger saken:

1. Antall boliger skal ikke overstige det som er vedtatt.
2. Boligbebyggelse ved Bæk hovedgård reduseres. Dette for å redusere omfanget av biltrafikk til fylkesveien via Nedre Bekk vei, for å ivareta grønnstruktur i større omfang og for å ivareta historiske bygningsstrukturer ved Bekk gård.
3. Askehaugåsen danner, sett fra Bunnefjordens vestsider, en tydelig silhuett. Bygningshøyder gjennomgås og nyanseres for i minst mulig grad å komme i konflikt med denne landskapsformen.

4. Det gjøres ingen videre inngrep i Karteskogen.
5. Turvegstrukturen gjennomgås og forbedres dels for gangtrafikk i retning Askehaugbakken, Nettet/Breivoll og mot skogsområdene i øst, og tilsvarende for ruter gjennom området for sammenhengene fra Breivoll til Nordby idrettsplass og fra Breivoll mot Ås.
 - a) Ny turveg østover til skogen anlegges mellom BKS4 og f_SV14. I denne sammenheng bør en vurdere å flytte GT22 nordover til å ligge øst for turveg GT17.
 - b) Funksjonell stiføring over BKS1 mellom GT10 og GT11 sikres.
 - c) Det må sikres en gangsti fra Nedre Bekkvei og inn dalen med Bekkelva. Om nødvendig må reguleringsplanen utvides mot sørvest.
 - d) Det bør i saka innarbeides krav om etablering av opparbeidet gangsti fra områdets sørøstre del og østover fram til Nordby idrettsplass.
6. Antall sykkeloppstillingsplasser økes til minst to pr bolig.
7. Planen må sikre at viktige stier, skog og annen vegetasjon skal bevares også i byggeperioden.
8. Deltagelse fra – og kvaliteter for barn og unge må gjennomføres før sluttbehandling.
9. Viltforvaltningen må vurdere om det er behov for særskilte tiltak for viltet.
10. Krav etter kvalitetsprogram for ås sentralområde skal gjøres gjeldende tilsvarende.

Votering:

Rådmannens innstilling ble vedtatt 7-2 (1MDG, 1V)

Vs endringsforslag ble nedstemt 5-4 (2H, 1V, 1MDG)

Hs endringsforslag

2. ble nedstemt 7-2 (2H)

6.1.1. ble nedstemt 7-2 (2H)

7.1 og 7.2 ble nedstemt 6-3 (2H, 1SV)

Hovedutvalg for teknikk og plans vedtak 04.03.2020:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar hovedutvalg for teknikk og plan å legge ut til offentlig ettersyn forslag til områdereguleringsplan for Tømrernes Feriehjem og Askehaugåsen, R-307, som vist på kart datert 31.01.2020, bestemmelser datert 14.02.2020 og planbeskrivelse datert februar 2020.

Saksutskriften bekreftes
Ås, 12.mars 2020

Lene Henriksen Lilleheier
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Tidligere behandlinger

Hovedutvalg for næring og miljø behandling 03.03.2020:

Kristine Lien Skog (Sp) tok opp spørsmål om egen habilitet, jf. fvl. § 6 andre ledd, hun ble erklært habil etter utvalgets enstemmige beslutning (8 stemmer)

Gisle Bjørneby (Sp) fremmet følgende tillegg:

Planforslaget bearbejdes slik at omfang av ny boligbebyggelse ved Bæk hovedgård reduseres, og det tillates etablert færre boenheter i dette området. Dette vil redusere omfanget av biltrafikk til fylkesveien via Nedre Bekk vei, bevarer større omfang grønnstruktur, og konsentrerer omfanget av ny boligbebyggelse utover hytteområder til omforming til området omkring Askehaug gård.

Kristine Lien Skog (SV) fremmet følgende punkter som skal følge saken:

1. Askehaugåsen danner, sett fra Bunnefjordens vestsider, en tydelig siluett. Bygningshøyder bør gjennomgås og nyanseres for i minst mulig grad å komme i konflikt med denne landskapsformen.
2. Turvegstrukturen gjennomgås og forbedres for gangtrafikk retning Nettet-Breivoll og mot skogsområdene i øst. Herunder bør turveg GT22 vurderes flyttet nordover til å ligge øst for turveg GT17 og ny turveg østover til skogen mellom BKS4 og f_SV14.
3. Det må sikres en gangsti fra Nedre Bekkvei og inn dalen med Bekkelva. Om nødvendig må reguleringsplanen utvides mot sørvest.
4. Det bør i saka innarbeides krav om etablering av opparbeidet gangsti fra områdets sørøstre del og østover fram til Nordby idrettsplass.
5. Deltagelse fra barn og unge må gjennomføres før sluttbehandling. Det skal legges særlig vekt på barnetråkk og helhetlige løsninger for stier og gangveier uten bilvei.
6. Antallet boliger reduseres til tidligere vedtatt antall.
7. Viltforvaltningen skal vurdere om det er behov for særskilte tiltak for viltet.
8. Skog og stier skal bevares så langt som mulig i byggeperioden.
9. Krav etter kvalitetsprogram for ås sentralområde skal gjøres gjeldende tilsvarende, særlig knyttet til plan for bevaring av naturmangfold og amfibier.
10. Antall sykkeloppstillingsplasser må økes til minst to pr bolig.

Kristine Lien Skog (Sv) fremmet følgende tilleggsforslag:

Ivareta tunet rundt Bæk gård som helhetlig kulturminne med gode opplevelser for rekreasjon

Gisle Bjørneby (Sp) fremmet følgende forslag:

Området B2 tas ut og bevares som hytter/natur for å ivareta rekreasjonsområdene rundt Bæk gård.

Tor Malnes Grobstok (MDG) fremmet følgende forslag:

1. Reguleringsplanen avvises
2. Karteskogen tas ut av BKS1 og inkluderes i GN6 med en sikkerhetsmargin på 1m, slik at det bevares som naturområde.
3. Grensen mellom GN7 og B2 flyttes østover for å sikre at den dyrka jorden ikke inkluderes i B2.

4. BKS3 og GN11 inkluderes i GN9, slik at grøntdraget i området til karteskogen vernes.
5. Skogområdene i B1 og BFS10 tas ut av B1 og inkluderes i GN1.

Votering:

Rådmannens innstilling ble vedtatt 7-2 (1MDG, 1R)

Sps tilleggsforslag ble vedtatt 8-1 (1SV)

SVs forslag ble vedtatt 7-2 (2H)

Sps forslag ble nedstemt 4-5 (1Sp, 1MDG, 1SV 1R)

MDGs forslag:

1. ble nedstemt 2-7 (1MDG, 1R)
- 2, 4, 5 ble vedtatt 5-4 (2Ap, 2H)
3. ble vedtatt 5-4 (2Ap, 2H)

Hovedutvalg for næring og miljø's innstilling 03.03.2020:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar hovedutvalg for teknikk og plan å legge ut til offentlig ettersyn forslag til områdereguleringsplan for Tømrrernes Feriehjem og Askehaugåsen, R-307, som vist på kart datert 31.01.2020, bestemmelser datert 14.02.2020 og planbeskrivelse datert februar 2020 med følgende tillegg

1. Planforslaget bearbeides slik at omfang av ny boligbebyggelse ved Bæk hovedgård reduseres, og det tillates etablert færre boenheter i dette området. Dette vil redusere omfanget av biltrafikk til fylkesveien via Nedre Bekk vei, bevarer større omfang grønnstruktur, og konsentrerer omfanget av ny boligbebyggelse utover hytteområder til omforming til området omkring Askehaug gård.

2. Ivareta tunet rundt Bæk gård som helhetlig kulturminne med gode opplevelser for rekreasjon

3. Karteskogen tas ut av BKS1 og inkluderes i GN6 med en sikkerhetsmargin på 1m, slik at det bevares som naturområde.

4. Grensen mellom GN7 og B2 flyttes østover for å sikre at den dyrka jorden ikke inkluderes i B2.

5. BKS3 og GN11 inkluderes i GN9, slik at grøntdraget i området til karteskogen vernes.

6. Skogområdene i B1 og BFS10 tas ut av B1 og inkluderes i GN1.

Følgende punkter følger saken:

1. Askehaugåsen danner, sett fra Bunnefjordens vestsida, en tydelig siluett. Bygningshøyder bør gjennomgås og nyanseres for i minst mulig grad å komme i konflikt med denne landskapsformen.

2. Turvegstrukturen gjennomgås og forbedres for gangtrafikk retning Nettet-

Breivoll og mot skogsområdene i øst. Herunder bør turveg GT22 vurderes flyttet nordover til å ligge øst for turveg GT17 og ny turveg østover til skogen mellom BKS4 og f_SV14.

3. Det må sikres en gangsti fra Nedre Bekkvei og inn dalen med Bekkelva. Om nødvendig må reguleringsplanen utvides mot sørvest.

4. Det bør i saka innarbeides krav om etablering av opparbeidet gangsti fra områdets sørøstre del og østover fram til Nordby idrettsplass.

5. Deltagelse fra barn og unge må gjennomføres før sluttbehandling. Det skal legges særlig vekt på barnetråkk og helhetlige løsninger for stier og gangveier uten bilvei.

6. Antallet boliger reduseres til tidligere vedtatt antall.

7. Viltforvaltningen skal vurdere om det er behov forsærskilte tiltak for viltet.

8. Skog og stier skal bevares så langt som mulig i byggeperioden.

9. Krav etter kvalitetsprogram for ås sentralområde skal gjøres gjeldende tilsvarende, særlig knyttet til plan for bevaring av naturmangfold og amfibier.

10. Antall sykkeloppstillingsplasser må økes til minst to pr bolig.

Saksfremlegg

Rådmannens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar hovedutvalg for teknikk og plan å legge ut til offentlig ettersyn forslag til områdereguleringsplan for Tømrrernes Feriehjem og Askehaugåsen, R-307, som vist på kart datert 31.01.2020, bestemmelser datert 14.02.2020 og planbeskrivelse datert februar 2020.

Ås, 24.02.2020

Trine Christensen
Rådmann
Samfunnsutvikling

Ellen Grepperud
Virksomhetsleder

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for næring og miljø, første gang
Hovedutvalg for teknikk og plan, første gang
Offentlig ettersyn
Hovedutvalg for teknikk og plan, annen gang
Kommunestyret

Vedlegg:

1. Plankart, datert 31.01.2020
2. Reguleringsbestemmelser, datert 14.02.2020
3. Planbeskrivelse, datert 14.02.2020
4. Illustrasjonsplan, datert 01.02.2020
5. Landskapsanalyse med fjernvirkingsanalyse, datert 08.05.2019
6. Trafikkanalyse, datert 27.03.2019
7. Vurdering av naturmiljø, datert 27.03.2019
8. Prinsippplan for overvannshåndtering med vedlegg, datert 22.01.2019
9. Funnoversikt etter arkeologisk registrering AFK med temakart, ikke datert
10. Kartlegging av nyere tids kulturminner, datert 14.05.2019
11. Risiko og sårbarhetsanalyse, datert 27.03.2019
12. Miljøoppfølgingsplan, datert 27.01.2019

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

1. Vurdering av barn og unges oppvekstsvilkår
2. Vurdering av friluftsliv og idrett
3. Vurdering av skole- og barnehagekapasitet
4. Energiutredning
5. Vurdering av støy fra trafikk, med vedlegg
6. Vurdering av lokalklima og solforhold
7. Vindanalyse
8. Vurdering av luftkvalitet
9. Veiføringer og kryssløsninger, C001-C004
10. Oversikt stigning internveier, temakart
11. Atkomster vist på plankart, temakart
12. Nye og eksisterende VA ledninger og brannvannsuttak, temakart

13. Geotekniske grunnundersøkelser, Askehaugåsen
14. Geoteknisk vurdering av områdestabilitet, Askehaugåsen
15. Miljøtekniske undersøkelser, Askehaugåsen

Saksbehandler sender vedtaket til:

Egen liste

Saksutredning:

Fakta i saken

Området Tømrernes Feriehjem med Askehaugåsen er et hytteområde nordvest i Ås

kommune ved Nesset i Nordby. I kommuneplan for Ås er området kjent som Tømrernes feriehjem avsatt til fritidsbebyggelse, og deler av Askehaugåsen er avsatt

til kombinert fritids- og boligbebyggelse. Hele området er foreslått omformet til boligformål med helårsbruk, og er gitt hensynssone med krav om felles planlegging i kommuneplanen.

Området har vært tatt i bruk til fritidsformål siden 30-tallet. Stiftelsen byggfag er største grunneier i området og har tidligere drevet hytteområdet som ble anlagt for

foreningens medlemmer. Hyttene er siden blitt omsatt på det frie markedet, og er

ikke lenger forbeholdt foreningens medlemmer. Stiftelsen er likevel fortsatt en betydelig grunneier i området, og eier blant annet veiarealene og større restarealer i området.

Stiftelsen har tatt initiativ til å regulere området avsatt med hensynssone med krav

om felles planlegging, og har utarbeidet et reguleringsforslag til områderegulering utført av Kvernaas Arkitekter AS og Multiconsult. Kommunen har deltatt aktivt i dialog med forslagsstiller underveis i planarbeidet.

Forslag til områdeplan for Tømrernes Feriehjem og Askehaugåsen omfatter hele området avsatt med hensynssone med krav om felles planlegging, og inkluderer også arealet for Askehaug gård avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, for å sikre planmessig sammenheng mellom de tre avsatte arealformålene i kommuneplanen. Del av Askehaug gård eies av Vinkl Eiendom AS, som ønsker å utvikle området til boligformål, som er avsatt til boligformål (B14) i kommuneplanens arealdel.

Planforslaget er redegjort for i vedlagte planbeskrivelse med vedlegg.

Vedleggene omfatter illustrasjonsplan, landskapsanalyse med fjernvirkninganalyse, trafikkanalyse, vurdering av naturmiljø, prinsipplan for overvannshåndtering, funnoversikt etter arkeologisk registrering og kartlegging av nyere tids kulturminner, risiko og sårbarhetsanalyse og forslag til miljøoppfølgingsplan.

Særlige temavise utredninger følger forslaget, og inkluderer, vurdering av barn- og unges oppvekstvilkår, vurdering av skole- og barnehagekapasitet, vurdering av tilgang til friluftsliv og idrett, vurdering av lokalklima og solforhold og vurdering av bokvalitet og bomiljø. Innholdet er redegjort for i planbeskrivelsen, og særutredninger følger saken trykt.

I tillegg følger en serie tekniske utredninger planforslaget, herunder funnoversikt fra arkeologisk registrering, c-tegninger for kryssløsninger, vurdering av luftkvalitet, vindanalyse, støyanalyse, landskapsanalyse, energiutredning, miljøtekniske undersøkelser, geotekniske undersøkelser. Innholdet er redegjort for i planbeskrivelsen, og tekniske utredninger følger saken trykt.

Planprosess

Tidligere behandlinger av saken

Området ble vurdert i behandling av kommuneplan for Ås 2011-2023, der det ble vedtatt å legge til rette for omforming av området for å sikre trinnvis og helhetlig planlegging av området fra fritidsboliger til boliger med helårsbruk. Kommunestyret vedtok å avsette hensynssone H810_3 for området om omforming med krav om felles planlegging.

Under rullering av kommuneplan for Ås 2015-2027 ble det avdekket at hensynssonen for omforming av området ikke var konsekvensutredet eller sendt til offentlig ettersyn ved forrige kommuneplanrullering.

Ny vurdering av området med konsekvensutredning ble behandlet som egen sak i Formannskapet 20.01.2016, sak F-2/16, og det ble bedt om særskilt uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus for å belyse områdets rettslige status.

Fylkesmannens vurdering var at tidligere vedtatte hensynssone for omforming av området er å anse som gyldig. Forslag til kommuneplan for 2015-2027 med avsatt hensynssone H810_3 ble som følge vedtatt uten endringer.

Varsel om oppstart og høring av planprogram

Oppstart av arbeid med områdeplan med forslag til planprogram ble varslet offentlige myndigheter og berørte parter 23.06.2016. Høringsperioden ble avsluttet 20.09.2016, og det kom inn 23 bemerkninger fra berørte parter. Høringsuttaler ved varsel om oppstart er gjennomgått i vedlagte planbeskrivelse, kapittel 3.5.

Behandling i Formannskapet

Gjennom planprosessen har det oppstått behov for prinsipielle avklaringer fra kommunen om finansering av både planarbeid og avdekkede tiltak knyttet til gjennomføring. Det ble som følge lagt frem egen sak for formannskapet 31.01.2018, sak 6/18, om gjennomføring og finansering. Saken ble siden fremmet kommunestyret.

Kommunestyret vedtok at kommunen ikke skal gi økonomiske bidrag til planlegging eller gjennomføring. Videre at ny infrastruktur inn til området kan forutsettes kommunal, mens øvrige veier skal utgjøres av private veier og felles atkomst. Antallet tillatte boliger i området kan økes til 460.

Medvirkning

Det ble holdt informasjonsmøte om planforslaget ved Nordbytun ungdomsskole 26.8.2019. I informasjonsmøtet ble innholdet i og bakgrunn for planforslaget presentert, med tilbakemeldinger fra fremmøtte.

19.11.2019 ble det avholdt et nytt informasjonsmøte med ny gjennomgang av planforslaget, og kommunens holdning til planarbeidet. Kommunens forhold til gjennomføring av ny teknisk infrastruktur ble lagt frem og i etterkant ble det holdt gruppediskusjon, og gitt skriftlige tilbakemeldinger fra de fremmøtte.

Tilbakemeldingene kommunen mottok på møtet i november viste stort fokus på gjennomføring, eventuelle refusjonskrav og forventede kostnader for grunneiere i området. Bekymringen for kostnader knyttet til gjennomføring er utvilsomt høy blant hytteeiere i området, særlig blant grunneiere som ikke ønsker omforming av området til helårsboliger. I tillegg er det gitt uttrykk for bekymring for valg av trasé for veiføring som er lagt langs flere eiendommer, og generell skepsis til omforming og fortetting av hytteområdet som oppleves som idyllisk og fint. Det ble også gitt uttrykk for skepsis til hva som vil skje for de som ønsker å beholde hytter, og hvilke tekniske krav som skal gjelde for fritidsbebyggelse som søkes bruksendret til helårsbolig var også nevnt. Flere var også frustrert over mangel på informasjon om utformingen av planforslaget.

Beskrivelse av planområdet:

Planområdet ligger ved Nesset, cirka 2 kilometer fra Vinterbroenteret. Området utgjør en skråning på en åsrygg innerst i Bunnefjorden som dreier fra vest til nordvest.

Områdets utstrekning er på om lag 626 dekar og består av tre hovedområder: Tømernes feriehem, Askehaugåsen Hyttefelt og felt B14 benevnt som Askehaug gård. I tillegg omfatter planområdet del av Bekkveien, et mindre område ved Nesset og 8 eneboliger ved Askehaugveien.

Området har 279 hytter fordelt på 169 i Tømernes feriehem og 110 hytter ved Askehaugåsen. Feltet B14 Askehaug gård er ubebygget, og omfatter nordre del av gården som tidligere er brukt som deponi.

Planområdet grenser i nord mot Askehaugveien og Togrenda, i øst mot Askehaug gård og et skogsområde i sydøst. I sørvest grenser området mot naturområdet Bekk og boligområdet nedre Bekk. I vest grenser området mot Bunnefjorden og Nessetveien.

Vurdering

Plantype

Planforslaget er en områdeplan som angir bestemmelser for opparbeidelse av eneboliger innenfor områder som i dag er fritidsbebyggelse. I tillegg avsettes 8 byggeområder som skal følges opp med detaljplaner.

Rådmannen mener bruk av områdeplan med krav til detaljregulering av delområder tilfredsstillende kravet om felles planlegging i kommuneplanen. Områdeplanen gir anledning til etablering av eneboligbebyggelse i området bebygget med fritidsbebyggelse i dag, uten at det er behov for ytterligere detaljregulering av disse småhusområdene. Forslag om mer omfattende

bebyggelse vil bli vurdert i egne reguleringsprosesser, samtidig som det fastsettes rekkefølgekrav for opparbeiding av felles infrastruktur i området.

Forhold til overordnede planer og føringer

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, 2016

Den regionale planen legger opp til en samordning av areal- og transportplanlegging for Oslo og Akershus, i tråd med statlige planretningslinjer. Hensikten er å fastsette langsiktig utbyggingsstrategi som imøtekommer forventet befolkningsvekst for bosatte og ansatte i regionen.

Den regionale planen legges til grunn for regionale myndigheters vurdering av arealplaner i de berørte kommunene. En vesentlig føring i planen er at vekst i kommunene skal konsentreres omkring kollektivknutepunkt og kommunesentra, men det tillates noe vedlikeholdsvekst utenfor utpekte områder.

Kommuneplan for Ås, 2015-2019

Området omfattet av Områdeplan for Tømrernes feriehem og Askehaugåsen er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligformål ved Askehaug gård (B14), kombinert bolig og fritidsbebyggelse ved Askehaugåsen, og fritidsbebyggelse ved Tømrernes feriehem. For Askehaugåsen og Tømrernes feriehem er det avsatt en hensynssone for «felles planlegging, omforming og fornyelse». Hensynssonen fastsetter kommunestyrets ønske om omforming av området til helårsboliger med krav om felles planlegging. I henhold til kommunens boligprogram kan det tillates opp til 450 boliger i området. Kommunestyret har siden åpnet for å øke antallet til 460.

I forslag til områdeplan er både antall boenheter og fordeling mellom fritidseiendom og boligeiendommer vurdert. Etersom omfang av omforming fra hytte til bolig er vurdert mer presist enn i kommuneplanens arealdel, er fordelingen noe justert. Forslag til områdeplan legger til grunn at det kan etableres omlag 500 boliger i området, hvor det legges opp til at omlag 220 hytteeiendommer kan tas i bruk som eneboligeiendommer, og det er lagt opp til en større konsentrasjon av boliger ved ubebygde områder som Askehaug gård og Bæk hovedgård.

Rådmannen vurderer at forslag til områdeplan som omfatter begge de to områdene underlagt hensynssone for felles planlegging og omforming, samt området avsatt til boligformål ved Askehaug gård, er i tråd med kommuneplanens arealdel og følger opp krav om felles planlegging av områdene på en tilfredsstillende måte. Det er uheldig at det totale boligantallet i området er foreslått økt fra 460 til 500, men samtidig er det vurdert som gunstig at flere parter deltar i opparbeidelse av infrastruktur i området gitt premisene om ingen økonomiske bidrag fra kommunen.

Rådmannen legger til grunn at forslag til områdeplan for Tømrernes Feriehem og Askehaugåsen er å betrakte som del av vedlikeholdsveksten i Ås, som i henhold til den regionale planen ikke skal utgjøre mer enn 10 % av den totale boligveksten i Ås. Rådmannen betrakter således forslag til områdeplan å være i tråd med de regionale føringene og kommuneplanens arealdel.

Arealbruk og bebyggelse

Planforslaget legger til rette for å oppføre boligbebyggelse til helårsbruk i store deler av området som i dag brukes som fritidsbebyggelse. Dette omfatter området kjent som Tømrrernes Feriehjem, og Askehaugåsen langs Askehauglia.

Det er vurdert at omlag 220 av eiendommene i området har forutsetninger til å kunne bygges ut med enebolig, mens enkelte områder er foreslått opprettholdt som fritidsbebyggelse. Dette gjelder feltene BFF10 og 11 helt vest ved Tømrrernes Feriehjem, og BFF1-8 ved Askehaugåsen. I begge tilfellene er det terreng og mulighet for å etablere atkomst til eiendommene som er utslagsgivende for anbefalt arealbruk. For disse områdene er det vurdert som umulig å etablere atkomst uten betydelige terrenginngrep, og/eller at terrenget er for bratt for å kunne oppnå tilfredsstillende uteoppholdsareal.

Områder til eneboligbebyggelse er foreslått med moderat arealutnyttelse. Ettersom eiendommene som kan omformes varierer i utstrekning, er det foreslått bestemmelser som regulerer arealutnyttelse med et tak på opp til 250 m² BRA, og et øvre tak for fotavtrykk for boligbebyggelse på 180 m² BYA. For å holde antall boliger i området på et moderat nivå, er det foreslått egen bestemmelse som begrenser muligheten til å fradele tomter. Byggehøyder er fastsatt med gesimshøyde 5 meter, og mønehøyde 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. For flate tak tillates maksimum 6 meter byggehøyde, og for pulttak kan laveste byggehøyde være maks 5,5 meter og høyeste 7 meter fra gjennomsnittlig terreng. Ettersom terrengforskjeller på enkelte tomter kan være store, er det fastsatt bestemmelse om at totalhøyder i områdene ikke kan overstige 9 meter fra laveste terreng.

Rådmannen vurderer det som gunstig at det for områder hvor det tillates etablert småhusbebyggelse legges begrensninger på tomteutnyttelse, byggehøyder og fotavtrykk. Området er sårbart med tanke på fjernvirkning fra Bunnefjorden, og det er sannsynlig at området vil tas i bruk både til fritidsformål og boligformål i en periode. Ny boligbebyggelse med moderat utnyttelse vil i større grad kunne opprettholde særpreget området har i dag, med små hytter og stort innslag av grønnstruktur mellom bebyggelsen, samtidig som det er gode muligheter for å etablere boligbebyggelse med høy bokvalitet innenfor disse rammene.

Rådmannen vurderer det videre som hensiktsmessig at antallet eneboliger i området begrenses til den bebyggelsen dagens eiendomsstruktur legger opp til. Fremtidig fortetting i området utover det antall boenheter planforslaget legger opptil, vil være i ytterligere strid med overordnede føringer for bebyggelsesmønsteret i regionen. Forslagets bestemmelse om å forby fradeling i området er således vurdert som fornuftig.

At delområder innenfor planområdet ikke har forutsetninger til å omformes til eneboliger, vurderer rådmannen som uheldig men uunngåelig. Rådmannen har gjennom prosessen gitt uttrykk for at flest mulig hytter bør få anledning til å omformes til helårsboliger gitt forutsetningene for planarbeidet. Det er likevel tilfelle at ikke alle deler av planområdet lar seg omforme.

Nye byggeområder

Planforslaget foreslår 8 nye byggeområder for konsentrert bebyggelse i tillegg til områder hvor det åpnes for å etablere ny småhusbebyggelse i dagens hytteområder. Nye områder er underlagt krav om detaljregulering. Disse

områdene omfatter bebyggelse ved Bæk hovedgård, Askehaug gård (B14 i kommuneplanens arealdel), samt ubebygde arealer øst i Tømrernes Feriehjem.

For delområdene er det fastsatt enkelte føringer for de oppfølgende detaljreguleringsplanene. Dette omfatter mulighet for å etablere bebyggelse med byggehøyder opp til 9 meter fra gjennomsnittlig terreng, men med en høydebegrensning ved at tredje etasjer i bebyggelsen kun kan utgjøre 50% av bygningens fotavtrykk. Disse føringene vil være retningsgivende for utforming av oppfølgende detaljplaner.

Rådmannen vurderer det som hensiktsmessig at disse områdene skal detaljreguleres. Det gjør at kommunen grundig kan vurdere utforming av delområdene i de enkelte reguleringsprosessene, samtidig som medvirkning og offentlig ettersyn sikres for enkeltprosjektene.

Vei og infrastruktur

Atkomst til området

Dagens atkomst til planområdet er via Bekkveien fra Nettetveien og delvis Snekkerveien fra Nettetveien i vest, og fra Askehauglia i nordøst. Verken Bekkveien eller Snekkerveien tilfredsstillende krav til stigning eller lar seg oppgradere i henhold til kommunal standard. Begge veiene har bratt stigning over lange strekninger, og er svært smale med få muligheter for breddeutvidelser.

Som følge legger planforslaget til rette for å etablere ny hovedatkomst fra øst, med avkjøring fra Askehaugveien. Ny hovedvei følger terrenget langs Askehaug gård, og går langs planområdets ytre avgrensing i øst. Den nye veien møter Askehaugveien i et T-kryss noe syd for dagens kryss mot Tohellinga. Løsningen er i tråd med Statens Vegvesens anbefalinger for krysset.

Eksisterende atkomster til området er anbefalt erstattet av denne nye hovedveien, slik at trafikk i området kan ledes til Askehaugveien. Dette innebærer at Snekkerveien stenges for biltrafikk, og Bekkveien foreslås stengt med bom i vest, slik at et begrenset antall eiendommer langs Bekkveien tar i bruk veien frem til ny hovedatkomst i øst. Askehauglia er foreslått opprettholdt som atkomstvei for beboere langs veien. Kun én kort strekning langs veien er vurdert å ikke tilfredsstillende allment krav til stigning.

Ny hovedvei inn fra øst er foreslått utformet med kommunal standard for bredde og stigning, og kommunen vil overta drift av veien etter gjennomføring.

Ved Bæk Hovedgård foreslås Bekkveien lagt om med nytt kryss mot Nedre bekk Vei, slik at utkjøring fra Bekkveien går via Nedre Bekk Vei og til fylkesveien. Traséen muliggjør en noe lavere stigning mot Nedre Bekk Vei, og unngår at Bekkveien følger en lang bratt bakke direkte inn i fylkesveien.

Rådmannen vurderer grepet med ny hovedvei fra øst som nødvendig for at det skal kunne etableres bebyggelse til helårsbruk i området, og mener foreslått løsning er tilfredsstillende og gjennomførbar. Nytt kryss til fylkesvei 156, via Nedre Bekk Vei, er vurdert å være en tilfredsstillende løsning som på en langt bedre måte enn i dagens situasjon ivaretar trafikksikkerheten ved utkjøring til fylkesveien.

Private internveier

Internt i området legger planforslaget opp til utbedring av veinettet for at området skal kunne fungere som et boligområde. Foreslått veinett i området er i de aller fleste tilfeller opprettholdt som i dag, men det legges opp til breddeutvidelser av kjørebanelene i området for å muliggjøre kryssende trafikk og gi bedre frisikt. Enkelte steder er det foreslått mindre justeringer av veitraséen, for å bedre frisikt eller unngå for bratte strekninger.

Bekkveien, Ringveien og Askehauglia er foreslått som interne samleveier som gir tilgang til den nye hovedveien for et større antall eiendommer. Foreslåtte kjørebredder for interne samleveier er minimum 4 meter. For eiendommer som ikke har direkte atkomst til samleveiene, skal det etableres felles atkomstveier. Enkelte steder er det foreslått felles atkomstvei på tvers av etablerte eiendommer eller i eiendomsgrenser, for at det skal være mulig å etablere boliger på eiendommer som i dag ikke har atkomst direkte til eiendommen. Foreslåtte kjørebredder for atkomstveier er noe smalere, og er satt til minimum 3,5 meter.

Rådmannen vurderer de foreslåtte tiltakene for veinettet som nødvendige dersom området skal tas i bruk som boligområde, med forutsetningen om at flest mulig fritidseiendommer gis mulighet til å etablere boligbebyggelse. At det i enkelte områder foreslås at felles atkomstveier delvis etableres i private enkelteieendommer er uheldig, men uunngåelig, og er foreslått lokalisert på en så skånsom måte som mulig, samtidig som krav til stigning og frisikt er ivaretatt. Kjørebredder i de private internveiene er smalere enn hva som normalt legges til grunn i nye boligområder i kommunen, men forhold knyttet til gjennomføring, herunder tilpasning til terreng og behov for utstrakte eiendomsinngrep ved breddeutvidelser tilsier at smale veier i området bør opprettholdes. Regulerte veibredder i opptil 7 meter gir gode muligheter for lokal tilpasning i en gjennomføringsfase.

Trafikk og parkering

Det er gjennomført trafikkanalyse som redegjør for antatt biltrafikk i området ved gjennomføring av planen. Trafikkanalysen følger reguleringsforslaget som vedlegg 6.

I henhold til analysen er det antatt at trafikk i området utgjør om lag 2300 reiser i døgnet ved full utbygging av området til helårsbruk. Trafikken vil i hovedsak ledes ut Askehaugveien via ny hovedvei i øst, men også noe trafikk er forventet til fylkesveien via Nedre Bekk vei i vest. Trafikksikkerheten er med de foreslåtte tiltakene vurdert å være god, og utløser ikke behov for tiltak i det overordnede veinettet.

For boligbebyggelse er det foreslått maksimum 2 parkeringsplasser per enebolig, og for nye utbyggingsområder er det foreslått opp til 1,4 parkeringsplasser per boenhet. For nye utbyggingsområder med krav om detaljplan, kan parkeringsnormer justeres ved detaljplanlegging.

For områder hvor fritidsbebyggelse skal opprettholdes, uten at det er mulighet for å etablere direkte atkomst til eiendommer, er det opprettholdt eller avsatt egne felles parkeringsarealer.

Rådmannen vurderer at foreslåtte parkeringsnormer i området er fornuftige.

Gang og sykkel

Utover fortau langs ny hovedvei langs planområdet østre avgrensning, og gang/sykkelvei langs vestre del av Bekkveien er det ikke foreslått særskilte tiltak for gående og syklende i planområdet. Gangbru er allerede etablert over fylkesveien ved Bekkveien og ved krysset Askehaugveien/fylkesvei 156. Tilgjengeligheten til disse gangbruene er opprettholdt. Internt i området er det vurdert som tilstrekkelig med blandet trafikk, uten særlige tiltak for gående og syklende. Hastighet og trafikkmengde er vurdert som lav, og arealknappheten med tanke på eventuelle breddeutvidelser er fremtredende.

Det er fastsatt krav til etablering av minimum 2 sykkelparkeringsplasser for byggeområdene som skal detaljreguleres. Rådmannen vurderer tiltak for gående og syklende i området som tilfredsstillende.

Renovasjonsløsninger

Det stilles krav om etablering av fellesanlegg for avfallshåndtering for områdene med krav om detaljplan.

For områdene hvor det tillates etablert eneboliger er det avsatt felter til etablering av felles renovasjonsanlegg i plankartet. Rekkefølgekrav knyttet til etablering av renovasjonsanleggene er tilknyttet spesifikke boligfelt i planbestemmelsene.

Rådmannen vurderer forhold som berører renovasjonsløsninger å være tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

Vann og avløp

Forholdet til vann og avløpsanlegg i området er redegjort for i vedlagte planbeskrivelses kapittel 4.8 og 5.12.

Det er delvis etablert et privat vann- og avløpsnett i området i dag. Anlegget er tilknyttet det kommunale ledningsnettet ved to steder. Om lag 100 fritidsboliger er antatt å være tilknyttet dette private ledningsnettet.

Det private vann- og avløpsnettet er etablert til fritidsbebyggelse, og det er avdekket utilstrekkeligheter i anlegget dersom anlegget skal tas i bruk for helårsboliger. Av størst betydning innebærer dette etablering av brannvannsuttak i området, og det er følgelig behov for nye hovedledninger med større dimensjoner enn det private anlegget har lagt til grunn. Deler av det private anlegget kan derimot benyttes, i hovedsak som stikkledninger for forbruksvann til enkelteiendommer fra nye hovedledninger.

Vann- og avløpsnett i området er forutsatt opparbeidet av private tiltakshavere, men utbyggingen av området medfører også behov for tiltak på det kommunale vann- og avløpssystemet utenfor planområdet. Gjennom planarbeidet er det avdekket behov for oppgradering av fem pumpestasjoner i området, og det er behov for å etablere ny ledningsforbindelse mellom Bølstad og krysset Askehaugveien/Toveien.

Reguleringsplanen fastsetter nødvendige rekkefølgekrav som sikrer at tilstrekkelig vann og avløpskapasitet er etablert før det gis brukstillatelse for boliger i området, inkludert nødvendige tiltak utenfor planområdet.

Reguleringsplanen fastsetter til gjengjeld ikke trasévalg for ledningsnett internt i området eller hvordan dette skal gjennomføres i praksis. Områdeplanen foreslår likevel enkelte prinsipper for etablering av vann og avløpsanlegg i området, redegjort for i planbeskrivelsens kapittel 5.12, som gir forutsigbarhet for hvilke krav som vil stilles til utbedringen av anlegget. Selve gjennomføringen må vurderes i egen sak, og bør gjennomføres som fellestiltak for flere grunneiere eller lag.

Rådmannen vurderer at de planmessige avklaringene det er behov for knyttet til oppgradering av vann- og avløpsnett i området med tanke på gjennomføring er ivaretatt i planforslaget.

Grønnstruktur og overvann

Det er utarbeidet en særegen landskapsanalyse, vedlegg 5, og en grundig beskrivelse av landskap og vegetasjon i området i planbeskrivelsens kapittel 4.2. Planforslagets forhold til overordnet grønnstruktur er redegjort for i kapittel 5.6.

Vegetasjonen innenfor planområdet er en blanding av barskog og blandingskog. Et sentralt landskapstrekk er en skogskledd bekkedal sentralt i området ved Tømrrernes Feriehjem. Øst i planområdet ligger et mindre skogholt som er beplantet med hasselhøstingsskog, videre omtalt som «karteskogen». Nordøst i planområdet, nær Askehaug gård, karakteriseres planområdet av snaumark med omkringliggende vegetasjonsbelter av blandingskog. Vegetasjonsbeltet nær Askehaug gård fungerer som buffer mot boligbebyggelsen ved Tohellinga.

I planforslaget er de sentrale landskapstrekkene ved bekkedalen og deler av «karteskogen» opprettholdt og gitt egne arealformål i reguleringskartet. I tillegg er det avsatt grønnstruktur omkring Bæk gård. Øvrig grønnstruktur i området utgjøres av private hager, hvor det er fastsatt bestemmelse at verdifull vegetasjon skal bevares, herunder alle trær med omkrets over 0,5 meter.

Overvann i området er kartlagt gjennom datasimulering av vannveier for hele planområdet og er beregnet for et utvidet nedbørsområde som også omfatter landskapet utenfor planområdet. Som del av modelleringen inngår flomberegning ved 200-årsflom. Tre vesentlige vannveier er avdekket, én gjennom bekkedalen, og to ved en forsenkning i landskapet ved Askehaug gård. Områdene er avsatt som overordnet grønnstruktur i reguleringskartet. Ved Askehaug gård er områdene utsatt for flom delvis avsatt som grønnstruktur, og delvis markert med hensynssone H320 for flomfare. Endelig fastsetting av grønnstruktur innenfor hensynssonen skal detaljeres i detaljplan for området, ettersom det er behov for enkelte terrengtilpasninger og etablering av fordrøyningsanlegg for å unngå flomfare for etablert bebyggelse vest for området.

For områder med eneboligbebyggelse er det fastsatt bestemmelse om håndtering av overvann på egen tomt. For nye byggeområder med krav om detaljregulering skal det utarbeides egne VAO-rammeplaner som redegjør for overvannsløsninger.

Rådmannen vurderer forhold som berører grønnstruktur og overvannsløsninger å være tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

Naturmiljø

Det er gjennomført kartlegging, verdisetting og konsekvensutredning av planforslaget med hensyn til naturmangfold og vannmiljø i området. Innholdet er redegjort for egen rapport om vurdering av naturmiljø.

Tre naturtyper med B-verdi er kartlagt innenfor planområdet. Dette omfatter bekkedalen som drenerer mot vest gjennom Tømmerens feriehem, verdifulle trær langs alléen opp mot Bæk gård, og «karteskogen». Kartlegging av artsforekomster i området viser innslag av bleikgullnål som er nær truet.

Med tanke på vilt er områdene vurdert å ha lav verdi, ettersom planområdet allerede er utbygd med fritidsboliger, veier og landbruksarealer. Det er heller ikke påvist dammer som er habitat for amfibier.

Planforslaget har avsatt grønnstruktur for de kartlagte verdifulle naturtypene. Dette omfatter bekkedalen, alléen ved Bæk gård samt deler av «karteskogen».

Planforslaget er også vurdert med tanke på virkninger på vannmiljøet i området. For begge vassdragene i planområdet er miljøskade som følge av planforslaget vurdert å være ubetydelig.

Rådmannen vurderer at forhold knyttet til naturmiljø er godt ivaretatt i planforslaget. Det er uheldig at deler av «karteskogen» ikke er ivaretatt i sin helhet som følge av behov for veiføringer som foreslått i planforslaget, men det er positivt at de mest karakteristiske delene av skogen er opprettholdt, samtidig som det er foreslått avbøtende tiltak. Vurdering av virkninger planforslaget har for naturmiljøet er gjort etter naturmangfoldlovens miljørettslige prinsipper (§§ 8 - 12) og vurderes å være ivaretatt.

Landskapsanalyse med fjernvirkninger

Egen landskapsanalyse med redegjørelse for fjernvirkninger følger forslaget, vedlegg 5. Ettersom foreslått bebyggelse i området i større grad enn i dag vil prege områdets eksponering mot sjøen, er planforslagets fjernvirkninger sett fra fjorden vurdert som svært viktig.

Landskapsanalysen fastslår at ombygging av hytter til helårsboliger i området vil medføre en viss reduksjon av områdets grønne preg, og som følge øke bebyggelsens eksponering mot sjøen. Tilsvarende vil virkningen på eksisterende grønnstruktur i området rundt Bæk gård påvirkes, ved at det med planforslaget vil kunne etableres mer bebyggelse i området.

Samlet sett gir dette noe negativ konsekvens for landskapsbildet sett fra sjøen. Avbøtende tiltak som bevaring av sentrale landskapselementer, og begrensninger for fradeling av eiendom, arealutnyttelse og fotavtrykk for ny eneboligbebyggelse, er vurdert som vesentlige tiltak for å bevare det grønne preget på åssiden i størst mulig grad. I tillegg er det vurdert som positivt at fritidsbebyggelsen nærmest sjøsiden opprettholdes.

Landskapsanalysen konkluderer med at for planområdet samlet sett, så er skala og plassering av ny bebyggelse stort sett godt tilpasset omgivelsene, og nye veier lagt fint i landskapet.

Rådmannen vurderer de tiltak som er fastsatt for å begrense fjernvirkning fra nærområdet som tilfredsstillende. Begrensninger for grad av utnytting og begrenset fotavtrykk for ny bebyggelse er vurdert som nødvendige tiltak for å minimere uheldig fjernvirkning i området.

Kulturminner

Det er gjennomført arkeologisk registrering i regi av Akershus fylkeskommune. Registreringen av har avdekket 20 funn, redegjort for i egen funnoversikt. Langt de fleste av funnene er automatisk fredet. Funnene er markert i plankartet, med bestemmelser om utgraving dersom det skal gjøres tiltak i områdene. Funnene kan frigis etter utgraving.

I tillegg er nyere tids kulturminner kartlagt. Tre hus i området er Sefrak-registrerte og det er Våningshuset, «låven» og stabburet ved Bæk gård. Disse bygningene har ingen formell vernestatus, men er «meldepliktige SEFRAK-bygg» og det må foreligge en vurdering fra kulturminnemyndigheten ved søknad om bygge- eller rivetillatelse.

Flere av hyttene i området har historisk interesse som eksempel på fritidsbebyggelse etablert som selvbygg av foreningens medlemmer i feriehjembevegelsen fra mellomkrigstiden til 1960-tallet. Hyttene er dokumentert i egen rapport, vedlegg 10. Ingen av hyttene er i planforslaget underlagt særegen hensynssone for bevaring, men det legges opp til at hyttene kan bevares ved at det for enkelte eiendommer er gitt mulighet til å opprettholde hyttene som uthus til eventuell ny bebyggelse på eiendommen uten at uthuset inngår i beregning av arealutnyttelse.

Rådmannen vurderer forhold som berører kulturminner å være tilfredsstillende ivare tatt i planforslaget.

Folkehelse

Med hensyn til folkehelsen i området er det gjennomført en rekke utredninger. Vurdering av bokkvalitet og bomiljø samt vurdering av barn- og unges oppvekstsvilkår er beskrevet i egne rapporter og som del av planbeskrivelsen. Videre er det gjennomført vindanalyse, vurdering av luftforurensning og vurdering av påvirkning på området av støy fra trafikk.

Både beregning av luftforurensning og støypåvirkning er vurdert å være godt innenfor anbefalte grenseverdier. Rådmannen mener planforslaget legger godt til rette for at bebyggelse i området vil kunne oppnå høy bokkvalitet, og har gode forutsetninger for å gi gode oppvekstsvilkår, men det er uheldig at avstander til tjenestetilbud i kommunen innebærer at beboere i området i stor grad vil være avhengig av privatbil. Særlig gjelder dette beboere som unge eller eldre som ikke nødvendigvis har tilgang på privatbil.

Samlet sett vurderer rådmannen forhold som berører folkehelsen i området å være ivare tatt.

Barn og unges interesser

Skolevei

Nordby barneskole ligger ca. 1,6 km i luftlinje fra midten av planområdet. Etersom planområdet har stor utstrekning, varierer det betydelig hvor lang skolevei barn i området vil få, og den reelle gangavstanden vil for flere barn i

området være lengre. En skogsvei gjennom Askehaug gård er i dag tatt i bruk som snarvei til skolen. Det er i planforslaget ikke lagt opp til utbedring av stier i området, og behovet for utbedring er heller ikke vurdert.

Lekeareal

Det er avsatt fire områder for lek i nærområdet for småhusbebyggelsen. Arealene har ulikt omfang og utstrekning, med mulighet for å etablere balløkke for det største området. I tillegg skal det opparbeides nærlekeplasser for de nye utbyggingsområdene for konsentrert bebyggelse. Samlet sett sikrer dette areal til lekeplasser for alle delområdene i planområdet.

Områdets lokalisering og nærhet til øvrige tilbud i kommunen gjør at bevegelsesfriheten for barn- og unge er begrenset, der mange tilbud i nærområdet er best tilgjengelig med bil. Rådmannen vurderer det derfor som positivt at forslaget legger opp til muligheten for å etablere felles lekearealer jevnt fordelt i området foreslått til eneboligbebyggelse, inkludert mulighet til å etablere balløkke i øst.

Til gjengjeld er det uheldig at det i planarbeidet ikke er gjennomført barnetråkk eller holdt egne medvirkningsopplegg for barn og unge innenfor planområdet. Slik kartlegging ville gitt bedre informasjon om særlige tiltak som kunne være aktuelt i området.

Rådmannen vurderer likevel at forhold som berører barn og unge er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

Gjennomføring

Områdeplanen forutsetter omfattende ny infrastruktur i området i form av veier, vann og avløp, energitilførsel og løsninger for renovasjon. En sentral problemstilling er hvordan dette skal gjennomføres og finansieres. Det er mange tomteeiere som vil få direkte nytte av reguleringsplanen ved at planen gir anledning til enten bruksendring fra hytte til bolig eller etablering av nye eneboliger. Det vil imidlertid være en rekke infrastrukturtiltak som må være på plass før man faktisk kan gjennomføre en endring av bruk for den enkelte tomteeier. Det vil derfor være nødvendig at arbeidet med opparbeiding av infrastruktur organiseres på en god måte og med den nødvendige kompetanse.

Den viktigste infrastrukturen i området vil være atkomstveiene og vann og avløpsanlegg. Kommunen verken kan eller ønsker å påta seg å bygge eller bekoste dette. Det mest sannsynlige er derfor at utbyggere av fortettingsområder forestår opparbeiding av hovedelementene i infrastrukturen.

Ny infrastruktur var pr 14.02.18 kostnadsberegnet til 85 mill.kr. eks mva. I reguleringsarbeidet har det fremkommet opplysninger om blant annet manglende kapasitet på pumpestasjoner i området, slik at forventede kostnader pr. i dag er antatt nærmere 100 mill. kr. Det må bemerkes at det er meget store usikkerheter knyttet til tallet da det blant annet ennå ikke foreligger en detaljert oversikt for kostnader i forbindelse med oppgradering og omlegging av pumpestasjoner.

Det er ikke laget et endelig opplegg for hvordan kostnader til infrastruktur skal fordeles. Plan- og bygningsloven har regler for refusjon, men det kan være

kompliserte og arbeidskrevende prosesser. Hovedveier og interne VA-anlegg som senere skal driftes av kommunen kan være enklere å etablere, ettersom drift overtas av kommunen etter at tiltakene er på plass, og det ikke er nødvendig for private parter å ta forbehold om langsiktig drift når tiltakene skal finansieres.

Rekkefølgekrav

Planforslaget har bestemmelser med krav om at nødvendig infrastruktur skal være på plass før det kan etableres boligbebyggelse i området. For enkelteiendommer omfatter kravene atkomst til eiendommen, tilstrekkelig vann og avløpskapasitet, tilstrekkelig strømforsyning og tilgjengelighet til felles renovasjonsløsninger.

For ny offentlig vei inn i området stilles det krav til utbyggingsfeltene om opparbeidelse. Det betyr ikke at utbyggingsfeltene skal bekoste opparbeidelse alene, men at de har et krav om å gjennomføre tiltakene. I henhold til plan- og bygningslovens refusjonsregler, skal kostnader fordeles mellom alle som har nytte av tiltaket.

For etablering av den offentlige infrastrukturen kan det inngås utbyggingsavtaler mellom utbyggere for felter som er pålagt detaljregulering og kommunen. Et privat refusjonskrav kan likevel fremmes i etterkant av opparbeidelsen, slik at alle som får nytte av tiltaket i området bidrar til finanseringen.

I henhold til refusjonsreglene, kan et slikt krav kun fremmes når verdiøkningen for eiendommer som følge av tiltaket realiseres. For hytteeiere i området, innebærer det at et refusjonskrav først kan fremmes når enkelteiere søker og får godkjent bruksendring fra hytte til bolig, eller om å oppføre ny bolig på eiendommen sin. Hytteeiere som ikke ønsker å realisere verdiøkningen, og ikke aktivt søker endring fra hytte til bolig, vil det ikke kunne kreves refusjon fra. Det er imidlertid ett unntak til disse reglene. For hytteeiendommer uten etablert bruk som fritidsbebyggelse, det vil si for ubebygde fritidseiendommer, vil verdiøkningen for eiendommen være reell så snart infrastrukturtiltak er på plass. I slike tilfeller vil det kunne kreves privat refusjon umiddelbart.

Det er stor motstand mot bruk av refusjon blant hytteeiere i området, som særlig er knyttet til bekymring for høye kostnader ved gjennomføring og at enkeltpersoner i området kan bli betalingspliktige uten selv å ha ønske om endring i området. Merk at det ved eventuell bruk av privat refusjon i området ikke vil være kommunen selv som krever refusjon etter opparbeidelse av tiltak, og kommunen ikke har anledning til å bestemme om privat refusjon skal eller ikke tas i bruk som virkemiddel mellom private parter i området. Ved eventuelle private refusjonskrav i området, er kommunen kun pålagt å kontrollere at kravene følger fastsatte regler for refusjon etter plan- og bygningsloven. Dersom kommunen ønsker at refusjonsregler ikke skal kunne tas i bruk ved gjennomføring av infrastrukturtiltak i området, er alternativet å ikke vedta ny reguleringsplan for området, eller at kommunen selv bidrar med finansiering.

Opparbeidelse av private internveier og atkomstveier er forutsatt gjennomført av private parter, og det legges ikke opp til kommunal overtakelse av det interne veinettet. Reguleringsplanen gir mulighet for gjennomføring av det interne veinettet på ulike vis. Mest hensiktsmessig vil være gjennom bruk av etablerte eller nye veilag, med medlemskap fra alle eiendomsbesitterne i det berørte området. Det innebærer at kostnader fordeles på alle som får nytte av veien, og

at tiltak ikke blir iverksatt før en flertallsbeslutning er fattet i veilagene. Det stilles rekkefølgekrav om opparbeidelse av samleveier for de eiendommene som ligger til veiene, i tillegg til for eiendommer som får tilgang til samleveien gjennom felles atkomstveier. Samleveiene er oppdelt i større enheter og legger dermed til rette for helhetlig utbygging gjennom veilag. Det er naturlig at utbygging av nye hovedledninger med brannvannsuttak kan etableres samtidig.

Fra samleveiene er det, i de tilfellene det er nødvendig, foreslått etablert felles atkomstveier frem til samleveien. Det er fastsatt rekkefølgekrav for etablering av felles atkomstvei for eiendommene knyttet til atkomstveiene. Opparbeidning av felles atkomstveier kan gjennomføres av enkeltpersoner, eller gjennom et felles lokalt veilag, og finansering kan sikres gjennom bruk av refusjonsreglene i plan- og bygningsloven.

Konklusjon med begrunnelse

Forslag til områdeplan for Tømrrernes Feriehjem og Askehaugåsen er et omfattende planarbeid som legger til rette for utvikling av et nytt boligområde i Ås. Utviklingen av området er til gjengjeld ikke uten utfordringer. Særlig krevende for gjennomføring av reguleringsplanen er behovet for omfattende ny infrastruktur, både i og utenfor planområdet. I tillegg til ny hovedvei inn til området er det også behov for utbedring av det private interne veinettet, og behov for etablering av delvis nytt vann og avløpsanlegg.

Vedtatt reguleringsplan for området vil gi grunnlag for å kreve privat refusjon ved gjennomføring. Det er utstrakt motstand mot dette blant eiere av fritidseiendom i området, og for enkelte vil dette oppleves som svært urimelige krav. Rekkefølgekrav og omfang på arealformål til vei og infrastruktur i området er utformet på en måte som gjør at tiltakene som er vurdert som nødvendige kan gjennomføres på en så smidig måte som mulig, og i henhold til regelverk fastsatt i plan- og bygningsloven.

Planarbeidet har avdekket hvilke tiltak som skal til for å kunne omforme området fra fritidsbebyggelse til helårsboliger, og har fastsatt forutsigbare føringer for gjennomføring. Rådmannen mener derfor planforslaget følger opp kommuneplanens føringer på en god måte, og vil anbefale at områdeplanen legges ut til offentlig ettersyn.

Alternativer

- 1) Planforslaget bearbeides slik at omfanget av fritidsbebyggelse i området økes, for å begrense det totale antall boliger, og for å opprettholde fritidsbebyggelse i delområder hvor det er ønskelig.
- 2) Planforslaget bearbeides slik at omfang av ny boligbebyggelse ved Bæk hovedgård reduseres, og det tillates etablert færre boenheter i dette området. Dette vil redusere omfanget av biltrafikk til fylkesveien via Nedre Bekk vei, bevarer større omfang grønnstruktur, og konsentrerer omfanget av ny boligbebyggelse utover hytteområder til omforming til området omkring Askehaug gård.
- 3) Planforslaget kan bearbeides slik at omfang av ny bebyggelse ved Askehaug gård reduseres, og det tillates etablert færre boenheter i dette området. Dette vil bidra til at det totale boligantallet som tillates etablert i planområdet er i tråd med kommunens boligprogram.

Rådmannen bemerker at de skisserte alternativene etter all sannsynligvis vil gjøre gjennomføring av infrastruktur i området dyrere for enkeltpersoner, ettersom totale kostnader blir fordelt på færre parter.

Kan vedtaket påklages?

Nei

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart