

Til Ås kommune

## VEDLEGG F1

### REDEGJØRELSE TIL NABOVARSLING OM MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING KJÆRNESVEIEN 18, G.NR. 109, B.NR.60 OG KJÆRNESVEIEN 32 G.NR 109, B.NR 118

#### Innledning

Driv Arkitekter bistår Kjærnesveien 18 AS som ansvarlig søker for tiltak på Kjærnesveien 18 (109/60) og 32 (109/118).

Det varsles med dette om følgende tiltak på overnevnte eiendom:

- Justering av formålsgrenser
- Flytting av vendehammer FA1

Dette tiltaket ble nabovarslet 22.04.2021 i sammenheng med byggesøknad som omfattet opprettelse av 3 nybygg, men etter anbefaling fra kommunen nabovarsles den mindre reguleringsendringen på nytt slik at det parallelt kan sendes til offentlige instanser og publiseres på Ås kommune sine nettsider.

#### Myndighetskrav

Eiendommene er omfattet av:

- Kommuneplanens arealdel 2015-2027
- R-313 Kjærnesveien 18 m.fl.

#### 1.0 Planstatus

Eiendommene G.nr./ B.nr. 109/60 og 109/118 inngår i planområdet R-313 som er en detaljregulering hvis hovedformål er å utvikle Kjærnesveien 18 og 32 til boligformål. Området er delt inn i byggeområder for boliger B1, B2 og B3.

#### 2.0 Beskrivelse av ønsket endring i reguleringsplan

##### *Justering av formålsgrenser*

Endringene av grenselinjene mellom hhv. B1-B2, B2-B3 og B3-B1 er allerede hjemlet i reguleringsplanen. Man kan derfor stille spørsmål om dette formelt sett er en reguleringsendring. Dersom kommunen regner det som dette følger søknadsteksten under.

Det søkes om tillatelse til mindre justeringer av formåls grensene mellom reguleringsområde B1, B2 og B3. Ifølge reguleringsplan R-313 skal «Mindre justering av grensen mellom B1, B2 og B3 tillates dersom det vil være fordelaktig av arronderingsmessige årsaker». De omsøkte grensejusteringene medfører at formåls grensene mellom felt B1, B2 og B3 følger eiendomsgrensene mellom Kjærnesveien 18 og 32, og får færre grensepunkter. Byggegrensene justeres etter de nye formåls grensene. Se foreslåtte nye grenser i vedlagt situasjonsplan og reguleringsplan.

#### *Flytting av vendehammer FA1*

I forbindelse med justering av formåls grenser søkes det om flytting av vendehammer FA1. Kommunen har via epostkorrespondanse stilt seg positive til flytting av FA1.

Vendehammeren reguleres ca. 25 meter nord for nåværende FA1 slik at den i sin helhet ligger inne på felt B1. Vendehammeren reguleres inne på felt B1, men mindre justeringer tillates dersom det er fordelaktig av arronderings- og terrengmessige hensyn. Den nye plasseringen til vendehammeren medfører mindre areal til vei, men oppfyller i sin helhet funksjonen til den eksisterende FA1. Se vedlagt reguleringsplan og situasjonsplan for omtrentlig plassering av vendehammer.

Ved å flytte vendehammeren reduseres behovet for opparbeidelse av vei, og en kortere adkomstvei inn til eiendom 109/118 oppnås. Dette reduserer behovet for terrengbearbeiding og tillater et større areal for natureiendom. Reduksjonen av veiareal gir større uteoppholdsareal sør på eiendom 109/118 og nord på eiendom 109/60, og muliggjør en mer naturlig grense mellom eiendommene. Flytting av FA1 gir en større permeabel overflate og mulighet for beplantning i det frigitte området. Dette vil gi området et grønnere preg, og vegetasjonen kan skape et visuelt skille mellom eiendommene, og gjør at uteoppholdsarealene føles mer private. Det å flytte vendehammeren vil også skjerme uteområdene til den nylig godkjente bebyggelsen på felt B3 slik at de ikke berøres av trafikk fra vendehammeren.

Det har tidligere blitt uttrykt nervøsitet fra nabo om at vendehammer FA1 skal brukes til parkering. Naboenes bekymringer har blitt hensyntatt, og det å flytte vendehammeren nordover vil fjerne denne problemstillingen. Adkomsten fra nord vil ikke bli benyttet av de nye byggene på felt B3, da alle bygg i felt B3 har adkomst fra sør.

Ifølge reguleringsplan R-313 skal «Mindre justering av grensen mellom B1, B2 og B3 tillates dersom det vil være fordelaktig av arronderingsmessige årsaker». Vi anser flytting av vendehammer som en mindre justering av formåls grense, og på grunn av mer regulære tomter, og at det krever mindre terrengbearbeiding vurderer vi dette til å være fordelaktig av arronderingsmessige årsaker.

Det gjøres oppmerksom på at eventuelle merknader skal være mottatt av ansvarlig søker, Driv arkitekter AS, innen 9.august.2021.

#### **Det vedlegges:**

Revidert plankart  
Situasjonsplan

**OSLO, 02.07.2021**

Driv Arkitekter AS