

ÅS KOMMUNE

MØTEINNKALLING

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

18.03.2010 kl. 18.00

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

Saksliste:

HTM-sak 33/10 09/2748
BØLSTADFELTET - KOMMUNAL VEIOPPARBEIDELSE - REFUSJON

HTM-sak 34/10 08/1598
GNR 98 BNR 8 - SUNDBYVEIEN 120 - SØKNAD OM UTSETTELSE AV PÅLEGG OM OPPGRADERING AV SEPARAT AVLØPSANLEGG

HTM-sak 35/10 06/231
GNR 109 BNR 41 - SEIERSTENÅSEN - VEDTAK OM TVANGSMULKT MED HJEMMEL I FORURENSNINGSLOVEN § 73 OG FORURENSNINGSFORSKRIFTEN § 41-6

HTM-sak 36/10 07/2861
R-251 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR HOLSTADKULEN

HTM-sak 37/10 07/2577
R-151 - REGULERINGSPLAN FOR DYSTER-ELDOR - SØNDRE DEL

HTM-sak 38/10 10/196
FORSLAG TIL GEBYRREGULATIV ETTER MATRIKKELLOVENS § 32

HTM-sak 39/10 10/575
FLYTTING AV SENTER FOR HUSDYRFORSØK - IGANGSETTING AV REGULERINGSARBEID

HTM-sak 40/10 10/858
FELLES TILSYNSKONTOR FOR BYGGESAKER I FOLLO - PERMANENT ORDNING

Ås, 10.03.2010 <i>(sign.)</i> Håvard Steinsholt Leder	Eventuelt forfall eller inhabilitet meldes til Jeanette Karlsen, tlf. 64 96 20 18 eller e-post politisk.sekretariat@as.kommune.no . (Det sendes personlig svar på mottak av e-post. Telefonbeskjed må gis dersom svar ikke er mottatt innen rimelig tid). Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.
--	---

HTM-sak 33/10**BØLSTADFELTET - KOMMUNAL VEIOPPARBEIDELSE - REFUSJON**

Saksbehandler: Gunnar Larsen	Arkivnr: L81	Saksnr.: 09/2748
Utvalg	Sak nr.	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	103/09	12.11.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	33/10	18.03.2010

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 18.03.2010:

1. Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak i sak 103/09 opprettholdes.
2. Ås kommune vedtar at fremføring av den aktuelle veistrekningen finansieres ved bruk av plan- og bygningslovens refusjonsbestemmelser.
3. Foreliggende avtaleforslag mellom Per Gjerde og Ås kommune godkjennes.

Ås, 10.03.2010

Per A. Kierulf
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 12.11.2009:

Håvard Steinsholt (SV) fremmet følgende forslag:

Tillegg i pkt. 2: (...) herunder full dekning av alle kommunens kostnader (også plan- og administrasjonskostnader) som tiltakshaver.

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

SV's forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 12.11.2009:

1. Ås kommune kan sørge for at ny hovedadkomstvei til Bølstadfeltet bygges på en strekning av 100m fra rundkjøringen i Nettetveien.
Forutsetningen for dette er at det er inngått avtaler med grunneiere og Bølstad utbyggingslag om privat finansiering av tiltaket herunder full dekning av alle kommunens kostnader (også plan- og administrasjonskostnader) som tiltakshaver.

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 12.11.2009:

1. Ås kommune kan sørge for at ny hovedadkomstvei til Bølstadfeltet bygges på en strekning av 100m fra rundkjøringen i Nettetveien.
2. Forutsetningen for dette er at det er inngått avtaler med grunneiere og Bølstad utbyggingslag om privat finansiering av tiltaket.

Tidligere politisk behandling:

HTM-sak 103/09

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø
Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt:

Brev av 04.03.2010 fra adv Truls B. Graff
Utskrift av møtebok, HTM-sak 103/09, datert 25.11.2009

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Adv Truls B. Graff
Zoltan Csujá

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

I sak 103/09 i HTM ble det fattet følgende vedtak:

- 1. Ås kommune kan sørge for at ny hovedadkomstvei til Bølstadvfeltet bygges på en strekning av 100 m fra rundkjøringen i Nettetveien.*
- 2. Forutsetningen for dette er at det er inngått avtaler med grunneiere og Bølstad utbyggingslag om privat finansiering av tiltaket herunder full dekning av alle kommunens kostnader (også plan- og administrasjonskostnader) som tiltakshaver.*

Dette vedtaket ble gjort med utgangspunkt i at både grunneier av Bølstadvfeltet (Per Gjerde) og Bølstad utbyggingslag v/Zoltan Csujá var innstilt på å finansiere byggingen av den aktuelle veien.

I ettertid har det vist seg noe krevende å komme fram til enighet mellom partene om privatfinansiering av veien. Ut fra denne situasjonen har adv Truls B. Graff på vegne av grunneier i brev av 04.03.2010 ytret ønske om å forskuttere kostnaden knyttet til bygging av veien alene. Forutsetningen for dette er at kommunen opprettholder sitt vedtak om å stå som tiltakshaver, samt at tiltaket gjennomføres og finansieres etter plan- og bygningslovens refusjonsbestemmelser.

Vurdering av saken:

Bygging av den aktuelle veistrekningen er helt avgjørende for at man kan komme i gang med boligutbygging i området. Det er derfor viktig at man kan få gjennomført veibyggingen nå, slik at man komme et skritt videre i arbeidet med å nå reguleringsformålet.

Så langt har utfordringen bl.a. vært å oppnå frivillige avtaleforhold med tomtefesterne i området om betaling av forholdsmessige opparbeidelseskostnader til veiprosjektet. Bruk av plan- og bygningslovens refusjonsbestemmelser er omstendelige og arbeidskrevende, men den hjemler og sikrer innkreving og dekning av alle veikostnader på noe sikt. Det er lovfestet at kommunen må håndtere refusjonssaken.

Adv Truls B. Graff har utarbeidet forslag til avtale mellom grunneier og Ås kommune som følger saken. Denne avtalen innebærer at grunneier forskutterer antatt veikostnad ved å overføre midlene til Ås kommune når vedtak om foreløpig refusjonsbeløp er vedtatt i HTM. Når anlegget er fullført og endelig regnskap foreligger, fattes endelig refusjonsvedtak. Refusjonskrav fremmes straks deretter, og grunneier tilbakebetales forskuddsbeløpet etter hvert som refusjonsbeløpene blir innbetalt. Refusjonsbeløp for tomtene som grunneier disponerer skal dog trekkes fra.

Økonomiske konsekvenser:

Ved det avtaleforslaget som er utarbeidet dekker grunneier alle kostnader. Således medfører dette opplegget ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Konklusjon:

For å komme videre i arbeidet med å klargjøre Bølstadfeltet for boligutbygging i samsvar med godkjent reguleringsplan, anbefales det at kommunen opprettholder sitt vedtak i HTM - sak 103/09. Videre tilrås det at dekning av opparbeidelsesutgiftene for veifremføringen gjennomføres på grunnlag av plan- og bygningslovens refusjonsbestemmelser. Utarbeidet avtaleforslag knyttet til dette godkjennes.

Kan vedtaket påklages?

Nei

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart.

HTM-sak 34/10**GNR 98 BNR 8 - SUNDBYVEIEN 120 - SØKNAD OM UTSETTELSE AV
PÅLEGG OM OPPGRADERING AV SEPARAT AVLØPSANLEGG**

Saksbehandler: Lillann Skuterud Hansen	Arkivnr: GB 98/8	Saksnr.: 08/1598
Utvalg	Sak nr.	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	20/10	18.02.2010
Hovedutvalg for teknikk og miljø	34/10	18.03.2010

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 18.03.2010:

1. Eiendommen gnr 98 bnr 8 innvilges utsettelse av pålegg om oppgradering av separat avløpsanlegg inntil eiendommen skifter eier og/eller beboere. Ny frist for gjennomføring av pålegget settes til 12 mnd etter eier-/beboerskifte er registrert.
2. Vedtaket tinglyses som en heftelse på eiendommen.
3. Vedtak om tvangsmulkt i utvalgssak 20/10, oppheves.

Ås, 10.03.2010

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Gunnar Larsen
Kommuneingeniør

Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 18.02.2010:

Kjetil Barfelt (FrP) fremmet følgende endringsforslag til innstillingen:
Fristen for gjennomføring settes til 1. juni 2010.

Votering: Innstillingen med FrP's endringsforslag ble vedtatt 8-1 (1SV).

Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 18.02.2010:

Eier av eiendommen gnr 98 bnr 8, ilegges tvangsmulkt på kr. 200 per dag, dersom oppgradering av avløpsanlegget ikke er gjennomført og ferdigmeldt innen **01.06.2010**. Gebyret løper alle dager fra og med 01.06.2010, også helligdager, inntil kommunen mottar ferdigmelding for oppgradert avløpsanlegg. Tvangsmulkt ilegges med hjemmel i Forurensningsloven § 73 og Forurensningsloven § 41-6.

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 18.02.2010:

Eier av eiendommen gnr 98 bnr 8, ilegges tvangsmulkt på kr. 200 per dag, dersom oppgradering av avløpsanlegget ikke er gjennomført og ferdigmeldt innen **01.03.2010**. Gebyret løper alle dager fra og med 01.03.2010, også helligdager, inntil kommunen mottar ferdigmelding for oppgradert avløpsanlegg. Tvangsmulkt ilegges med hjemmel i Forurensningsloven § 73 og Forurensningsloven § 41-6.

Tidligere politisk behandling:

HTM-sak 20/10: Ilagt tvangsmulkt fra 01.06.2010

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg som følger saken trykt:

Brev fra SuSan Design, datert 26.02.2010.

Det vises for øvrig til HTM-sak 20/10.

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Samme dokumenter som det er henvist til i utvalgssak 20/10.

Brev fra Ås kommune (04.03.2010) om vedtak i HTM-sak 20/10 og mulighet for utsettelse.

Utskrift av saken sendes til:

Saksbehandler

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

I brev av 08.07.2008 ble det gitt pålegg om oppgradering av separat avløpsanlegg med frist for utførelse innen 01.01.2010. Pålegget er gitt med hjemmel i Forurensningsloven § 18 og Forurensningsforskriften Kap. 12.

Pålegget er ikke påklaget. Det ble sendt to påminnelsesbrev i 2009 uten at vi hørte noe fra eier av eiendommen. Det ble sendt varsel om tvangsmulkt, datert 12.01.2010.

HTM vedtok i utvalgssak 20/10 (18.02.2010) tvangsmulkt for denne eiendommen fra 01.06.2010. I brev av 26.02.2010 søker Karsten Gefle i SuSan Design på vegne av Karin Sundby om å få opprettholde dagens utslipp på eiendommen. Søknaden begrunnes med at eiendommen kun bebos av en pensjonist og at utslippene derfor er minimale.

Eiendommen har i dag en slamavskiller med WC. Eiendommen har avrenning til Årungen.

Vurdering av saken:

HTM har tidligere behandlet liknende saker, og gitt utsettelse av frist for gjennomføring av pålegg om oppgradering av separat avløpsanlegg til eiendommen skifter eier og/eller beboere. For disse eiendommene har HTM sitt vedtak blitt tinglyst som en heftelse på eiendommen.

En utsettelse av pålegget vil være i strid med vedtatt hovedplan for avløp og vannmiljø for perioden 2001-2012, hvor det er satt som mål å bedre vannkvaliteten i Årungen-vassdraget, blant annet gjennom kloakksaneringstiltak.

Denne saken er lik som for eksempel utvalgssak 53/09 hvor det ble gjort et tilsvarende vedtak som foreslås her.

Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:

Vår vurdering er at det bør være mulig å hente midler ved å ta lån i huset. En tinglyst heftelse om pålegg om oppgradering av separat avløpsanlegg, vil trolig trekke ned prisen ved en eiendomsoverdragelse.

Økonomi oppgis for øvrig ikke som årsak til søknad om utsettelse.

Konklusjon med begrunnelse:

HTM må vurdere om miljøgevinsten ved å oppgradere avløpsanlegget ved denne eiendommen er så stor at en bør se bort fra de sosiale hensynene som råder. I og med at HTM har gitt utsettelse i liknende saker, vil vi anta at et avslag i denne saken, vil oppfattes som urettferdig og stride mot likhetsprinsippet.

Kan vedtaket påklages?

Ja.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart.

HTM-sak 35/10**GNR 109 BNR 41 - SEIERSTENÅSEN - VEDTAK OM TVANGSMULKT MED HJEMMEL I FORURENSNINGSLOVEN § 73 OG FORURENSNINGSFORSKRIFTEN § 41-6**

Saksbehandler: Lillann Skuterud Hansen

Arkivnr: M41

Saksnr.: 06/231

Utvalg**Sak nr.****Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

13/06

08.02.2006

Hovedutvalg for teknikk og miljø

35/10

18.03.2010

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 18.03.2010:

Eier av eiendommen gnr 109 bnr 41, ilegges tvangsmulkt på kr. 200 per dag, dersom oppgradering av avløpsanlegget ikke er gjennomført og ferdigmeldt innen **01.06.2010**. Gebyret løper alle dager fra og med 01.06.2010, også helligdager, inntil kommunen mottar ferdigmelding for oppgradert avløpsanlegg. Tvangsmulkt ilegges med hjemmel i Forurensningsloven § 73 og Forurensningsloven § 41-6.

Ås, 10.03.2010

Arnt Øybekk
Teknisk sjefGunnar Larsen
Kommuneingeniør**Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 08.02.2006:****Votering:** Innstillingen ble enstemmig vedtatt.**Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 08.02.2006:**

1. Fritidsboliger med pålegg om tiltak, uten godkjent utslippstillatelse, skal legge fram avløpsplan og søknad om utslippstillatelse til kommunalteknisk avdeling innen 01.05.06.
2. Ny frist for å ferdigstille forskriftsmessig avløpsanlegg for fritidsboliger med pålegg settes til 01.08.06.
3. Dersom ovennevnte tidsfrister ikke overholdes kan Ås kommune ilagge tvangsmulkt jfr. forurensningslovens § 73 og forskrift om begrensning av forurensning § 41-6.

Tidligere politisk behandling:

HTM-sak 13/06, 01.06.2006

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Pålegg om tiltak for separat avløpsanlegg, datert 12.05.2004
2. Varsel om tvangsmulkt, datert 26.01.2010

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Forhåndsvarsel om pålegg, datert 17.02.2004
 Pålegg om oppgradering av separat avløpsanlegg – ny frist, datert 08.07.2008
 Varsel om utgått frist..., datert 22.02.2006
 Påminnelse ang utgått frist, datert 19.06.2006
 Søknad om utsatt frist, juli 2006
 Utsettelse av frist til 01.07.2007, datert 16.08.2006
 Informasjon vedrørende oppgradering, datert 19.06.2007
 Påminnelse og ny frist, datert 27.03.2009

Utskrift av saken sendes til:

Saksbehandler

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

I forbindelse med opprydding av avløpsforholdene i Ås kommune i henhold til "Tiltaksplan for fritidsbebyggelse og spredt bebyggelse for perioden 2004-2007", ble det gitt pålegg om oppgradering av separat avløpsanlegg for eiendommen gnr 109 bnr 41 i administrativt vedtak av 12.05.2004. Fristen var satt til 01.01.2006. Det har blitt gitt utsatt frist to ganger, sist i brev av 27.03.2009 med frist 01.06.2009.

Da pålegg ble gitt i 2004, hadde Ås kommune fortsatt en lokal forskrift om avløp fra spredt bebyggelse. I dag gjelder kravene i Forurensningsforskriften kap.12.

Pålegget er ikke etterkommet etter gjentatte purringer og påminnelser. Eiendommens avløp drenerer til Gjersjøen. Eiendommen skiftet eier i september 2006.

Gjennom flere av brevene har eier av eiendommen blitt informert om at Ås kommune kan vurdere ileggelse av tvangsmulkt.

Ås kommune varslet i brev av 26.01.2010 om at det vil bli lagt frem sak for HTM om ileggelse av tvangsmulkt fra 01.03.2010. Tvangsmulkt kan gis med hjemmel i Forurensningsloven § 73 og Forurensningsforskriften § 41-6. HTM gjorde vedtak i liknende saker i møtet 18.02.2010, og tvangsmulkt ble vedtatt fra 01.06.2010. Vi velger derfor å sette 01.06.2010 som frist i denne saken også.

Vedtaket om tvangsmulkt er et enkeltvedtak som kan påklages etter Forvaltningslovens regelverk. Beløpet som inndras går til staten. Fra 01.01.2010 har Statens innkrevingsentral overtatt ansvaret for å inndra tvangsmulkt etter forurensningsloven. Tvangsmulkt er tvangsgrunnlag for utlegg.

Vurdering av saken:

Vi har ikke mottatt noen tilbakemeldinger fra eier av eiendommen, og pålegg om oppgradering av separat avløpsanlegg, er ikke etterkommet. Det vurderes at illeggelse av tvangsmulkt er et nødvendig virkemiddel for å få gjennomført oppgradering av separat avløpsanlegg på denne eiendommen.

Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:

Tvangsmulkt er tidligere blitt brukt som virkemiddel i slike saker i Ås kommune. Mulkten var da 200 kr/døgn, og vi mener at dette fortsatt er et passende beløp. Mulkten vil løpe alle 7 ukedager, også på helligdager. Mulkten vil løpe fra og med 01.06.2010 og frem til Ås kommune har mottatt ferdigmelding for oppgradert avløpsanlegg.

Konklusjon med begrunnelse:

Pålegg om oppgradering av separat avløpsanlegg er ikke etterkommet etter gjentatte fristutsettelse og påminnelser. Vi anser derfor at illeggelse av tvangsmulkt som virkemiddel er nødvendig for å få gjennomført oppgradering av avløpsanlegg på denne eiendommen som forutsatt i vedtatte tiltaksplan.

Kan vedtaket påklages?

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

Ikrafttredelse av vedtaket:

01.06.2010.

HTM-sak 36/10
R-251 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR HOLSTADKULEN

Saksbehandler: Eva Merete Lunde	Arkivnr: REG R-251	Saksnr.: 07/2861
Utvalg	Sak nr.	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	63/09	04.06.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	36/10	18.03.2010
Kommunestyret	/	

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 18.03.2010:

Med henvisning til saksutredningen og i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven av 2008 godkjenner Ås kommune forslag til endret reguleringsplan for Holstadkulen som vist på reguleringskart datert 20.05.09, revidert 05.03.10, med reguleringsbestemmelser datert 22.05.09, revidert 05.03.10.

I medhold av § 12-14 i plan- og bygningslovens av 2008 vedtar Ås kommune samtidig å oppheve gjeldende reguleringsplan for Holstadkulen vedtatt 24.11.77.

Ås, 10.03.2010

Per A. Kierulf
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 04.06.2009:

Følgende uttalelser kom frem i møtet:

- Behovet for F1 vurderes i forhold til regulering til bolig.
- Forlengelse av fortau vurderes.
- Stiføring fra FA3 og videre nordover og inn i utmarka mot nord må sikres.
- En bør drøfte om 15/7 og 6/2 kan tas inn i reguleringsplanen eventuelt til boligformål.

Votering: Innstillingen ble enstemmig vedtatt.
De framkomne uttalelsene følger saken.

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 04.06.2009:

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-1 vedtar det faste utvalget for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn forslag til endret reguleringsplan for Holstadkulen som vist på kart 1:1000 datert 20.05.09.08, med reguleringsbestemmelser datert 22.05.09.08.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 27-1 og 28-1 vedtar det faste utvalget for plansaker å sende ut på høring forslag om at gjeldende reguleringsplan for Holstadkulen vedtatt 24.11.77, skal oppheves når ny reguleringsplan vedtas.

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

1. Hovedutvalget for teknikk og miljø 1. gang
2. Offentlig ettersyn
3. Hovedutvalget for teknikk og miljø 2. gang
4. Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Utsnitt av kommuneplankart 1: 15 000 datert 22.05.09
2. Reguleringsplankart datert 20.05.09 før offentlig ettersyn (1:1000 forminsket)
3. Reguleringskart, revidert 05.03.10
4. Reguleringsbestemmelser datert 22.05.09, revidert 05.03.10.
5. Kart og foto (a og b) som viser registrerte fornminnelokaliteter.
6. Gjeldende reguleringsplankart for Holstadkulen.
7. Forhåndsuttalelse fra Akershus fylkeskommune.
8. Forhåndsuttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus.
9. Uttalelse fra Akershus fylkeskommune ved offentlig ettersyn.
10. Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus ved offentlig ettersyn.
11. Situasjonsskart 1:1000 som viser eventuell deling av eiendommen gnr 15/21.

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Adressater ifølge egen liste

SAKSUTREDNING:

Planstatus:

Planområdet Holstadkulen er omfattet av reguleringsplan vedtatt 24.11.77 (R-25) og er i henhold til kommuneplan for Ås 2007-2012, arealdelen, disponert til en blanding av boligformål og landbruks-, natur- og friluftformål (LNF). I tillegg omfattes søndre del av boligbebyggelsen på østsiden av Åsulvs vei, til og med søndre del av eiendommen gnr 15 bnr 22, av retningslinjer for områder med sterke kulturlandskapskvaliteter.

Bakgrunn:

Utgangspunktet for en omregulering av planområdet, er blant annet å legge til rette for en beskjeden omdisponering av arealer fra landbruks- til boligformål, og samtidig gi samme disponering av arealene som kommuneplanen.

Beskrivelse av planområdet:

Ved varsel om igangsetting av planarbeid for Holstadkulen i desember 2007, omfattet planområdet, forruten boligbebyggelsen på Holstadkulen, deler av tilliggende landbruksarealer og var identisk med plangrensen i gjeldende reguleringsplan vedtatt 24.11.77. I forbindelse med arkeologisk registrering i desember 2008, ble

planområdet innskrenket til bare å omfatte villabebyggelsen langs Åsulvs vei og Herløgs vei som er disponert til boligformål i henhold til arealdelen i kommuneplan for Ås 2007-2012, samt noen mindre landbruksarealer. Planområdet er nå på ca 53 daa.

Natur- og landskap

Planområdet ligger på høydedraget Holstadkulen på nordsiden av riksvei 152 midt mellom Korsegården og Frogn grense. Holstadkulen ligger på en morenerygg med fri sikt i alle retninger. Landskapet er åpent og preget av jordbruk. Reguleringsområdet omfatter først og fremst eksisterende boligtomter med villabebyggelse og opparbeidede hager og naturtomter. I de skogkledde områdene består vegetasjonen av furuskog. Det er imidlertid et eldre juletrefelt på eiendommen gnr 15/10. Terrenget er forholdsvis flatt med høyeste punkt - selve Holstadkulen - midt inne på eiendommen gnr 15 /21. Åsulvs vei heller svakt mot syd og riksvei 152. Grunnen består i nord av lys grågul finkornet sand mens den i sør på østsiden av Åsulvs vei består av mørk grå mellomkornet sand og stein.

Bebyggelse

Boligbebyggelsen langs Åsulvs vei og Herløgs vei er oppført i fra slutten av 1960-årene og fram til ca. 2006. Gårdsanleggene Vennersgård og vestre Holstad kan dateres så langt tilbake som tidlig på 1300-tallet.

Veier

Åsulvs vei og Herløgs vei er begge kommunale veier. I gjeldende reguleringsplan for Holstadkulen er atkomstveiene til eiendommene gnr 15/8, 15/10, 15/18 og 15/19 regulert som felles avkjørsel.

Vann og avløp

Nytt kommunalt vann- og avløpsanlegg for Holstadkulen forventes ferdigstilt innen utgangen av 2010. Dette vil bety en utbedring og erstatning av dagens lokale renseanlegg.

Barn og unge

Når det gjelder barn og unges mulighet for trygge boforhold, er planområdet oversiktlig, og det finnes et regulert friområde/ballplass sentralt i planområdet, mellom eiendommene 15/32 og 15/35, Herløgs vei 3 og 5. Når det gjelder å legge til rette for en tryggere trafikksituasjon i området for barn, er det i reguleringsplanen foreslått fortau langs Åsulvs vei fram til Herløgs vei.

Samfunnssikkerhet

Planområdet er vurdert i forhold til risikofaktorer som trafikk, fare for flom eller ras, radon, støy samt grunnforurensing og fare for eksplosjon. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi spesiell beredskap foruten sikring av gode trafikkforhold for gående og syklende. Bilveiene i området foreslås regulert til kommunale veier med totalbredde på 8 meter samt private felles avkjørsler, og det er foreslått fortau langs Åsulvs vei fram til Herløgs vei. Det er ikke foreslått nedbygging av dyrket mark.

Beskrivelse av planforslaget før offentlig ettersyn

Plankartet viser at bebyggelsen på Holstadkulen stort sett er regulert til boligformål B1, B2 og B3. Innenfor planområdet er eiendommen gnr 15/10 delvis regulert til boligformål og delvis landbruksformål, jamfør kommuneplanens arealdel, **vedlegg 2**. Veiene er foreslått regulert til kommunale veier med totalbredde 8,0 meter, og noen

mindre atkomstveier er foreslått regulert til private felles avkjørsler. Det er foreslått et generelt delingsforbud i området, mens eiendommen gnr 15/8 er foreslått delt i to store tomter, **vedlegg 4**. Det er foreslått regulert omfattende sikringssoner rundt registrerte kulturminner for å skape en tydelig sammenheng mellom fornminnene i området.

Forhåndskommentarer

Det ble varslet om igangsetting av planarbeid i avisannonser og brev til berørte parter, sistnevnte datert 13.12.07.

Det er kommet inn følgende uttalelser:

1. Akershus fylkeskommune (13.12.07):

Fylkeskommunen viser til varsel om igangsetting og har tolket kommunens skriv til å omhandle eventuell bygging av 15 nye boliger som fylkesrådmannen påpeker vil være i strid med rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging. Når det gjelder landskap, vises det til at området ligger på raet mellom Korsegården og Frogn og tilhører et kulturlandskap som er vurdert som verdifullt i kommuneplan for Ås 2007-2019, og i registreringen av kulturlandskap i Follo, vurdert å ha verdi i regional/nasjonal sammenheng. Dette er knyttet til endemorenen som dannet seg i forbindelse med isens tilbaketrekning i form av god og lettreven jord og tidlige jordbruksbosetninger som resultat. Under befarings ble det observert en gravhaug, tidligere ukjent, fra jernalderen på eiendommen gnr 15/21. På bakgrunn av dette funnet og nærhet til øvrige fredete kulturminner, vurderes planområdet til å ha stort potensial for ytterligere fornminnefunn. Fylkesrådmannen krever arkeologisk registrering av planområdet.

Når det gjelder nyere tids kulturminner, nevnes gårdsbebyggelsen på Holstadgårdene og en husmannsstue Ingerstua innenfor planområdet som er SEFRAK-registrerte og av høy verneverdi.

Fylkesrådmannen konkluderer med å fraråde at det åpnes for ny boligbygging på Holstadkullen. Fylkesrådmannen vil vurdere et eventuelt forslag om innsigelse dersom planen ikke tar tilstrekkelig hensyn til landskaps- og kulturminneverdiene i området.

2. Marit og Trygve Kvarme (20.12.07)

Eiere av gnr 15/17 uttaler at det er lite ønskelig å etablere flere boliger i Herløgs vei eller med atkomst gjennom denne veien, ettersom den er smal, slik at økt trafikk vil være uheldig.

3. Hafslund Nett (08.01.08)

Hafslund Nett uttaler at de har linje-/kabelanlegg og stasjonsanlegg

4. Marianne Ervik og Morten Østli (12.01.08)

Eiere av gnr 15/8 uttaler at de ønsker å bebygge eiendommen med nytt bolighus og stall for hester samt anlegge ridebane. De opplyser at en eventuell byggestopp i påvente av ferdig reguleringsplan vil være uheldig for deres utbyggingsplaner.

5. Follo Prosjekt a.s.(25.01.08)

Bemerkningen gjelder for gnr 6 bnr 1, Børsumrud gård og signalisere at det ikke er ønskelig at det legges opp til noen form for ferdsel på gårdsveien fra Åsulvs vei og fram til gårdstunet fordi det her drives opptrening av spranghester til internasjonale konkurranser. Gården opplyses å ha en annen veitilknytning til Drøbakveien, riksvei 152, og gårdsveien fra Åsulvs vei ønskes derfor stengt for all trafikk ved utgangen av det Foreslåtte planområdet.

6. Statens vegvesen (28.01.08)

Vegvesenet viser til at gjeldende kommuneplan for Ås legger opp til en beskjeden utvikling omdisponering av arealer tidligere disponert til landbruksformål. Vegvesenet forutsetter at det i det videre planarbeidet redegjøres for hvor mange boliger det legges tilrette for innenfor planområdet og trafikale konsekvenser. Med bakgrunn i en slik redegjørelse, vil de kunne ta stilling til om det er behov for tiltak i krysset mellom riksvei 152 og Åsulvs vei. Planområdet ligger på motsatt side av riksveien i forhold til anlagt gang- og sykkelvei, slik at boligfortetting vil medføre økt fotgjengerkryssing på riksveien. Det gjøres oppmerksom på at byggegrensen mot riksveien er 50 meter, jmfør Veglovens § 29.

7. Beboere på Holstadkulen (28.01.08)

Flere av beboerne i området har kommet med en samlet uttalelse til planarbeidet. Her framkommer det at de er opptatt av å ta vare på de store tomtene på ca 1 daa og mener at fortetting bør kunne skje på de største tomtene i Åsulvs vei, som på gnr 15/4, 15/7, 15/8 og 15/10. Størst utbygging mener de at en ville oppnå ved at gnr 15/7 og 15/4 avstår arealer slik at det kan legges en ny vei parallelt med Herløgs vei. Beboerne savner dessuten veibelysning for økt trygghetsfølelse. Dessuten påstås at plantet furu langs Åsulvs vei samt andre trær på eiendommen gnr 15/10 er til sjenanse for andre beboere i området og ønskes fjernet. Til tross for misnøye med nevnte beplantning, hevdes det i uttalelsen at planen bør si noe om betydningen av vegetasjon i området ettersom Holstadkulen ligger høyt og er utsatt for vind. Det bes om at Åsulvs vei og Herløgs vei rustes opp for å tåle dagens trafikkmengde. Beboerne ønsker at Holstadkulen skal bli et enda mer attraktivt sted å bo.

8. Arkitekthuset Knut H. Knudtsen as (28.01.08)

På vegne av eierne av Åsulvs vei 11, gnr 15 bnr 11, Ingrid og Oddbjørn Pettersen uttaler arkitekt Knudtsen at Pettersen har til hensikt å oppføre en ny bygning på den sydlige delen av tomta. Kollen (med tidligere fastmerke, selve Holstadkulen, vår bemerkning) vil ikke bli berørt og vil være et naturlig skille mellom eksisterende og ny bebyggelse. De vil være takknemlige om det i reguleringsplanen legges til rette for en ny bolig på eiendommen 15/11.

9. Birgit Gullerud og Øyvind Fredriksen (29.01.08)

Eierne av gnr 14/3 og 15/3, Holstad vestre, uttaler at de er åpne for en beskjeden utbygging dersom Åsulvs vei utbedres og får belysning, at eventuelle nybygg er tilknyttet jord- og skogbruk og at det ikke bygges rekkehus eller flere boenheter pr. tomt med unntak av utleieleilighet i underetasjen. Videre uttaler de at de vil kreve årlige avgifter for utslipp av overvann, drensvann, rensset kloakkvann og lignende. Det opplyses om at overskuddsmasse av jord som stammer fra deres eiendom,

skal plasseres på anvist sted. Fredriksen er undrende til at kommunens renseanlegg sies å være oppgradert, ettersom det kommer kloakkvann opp av bakken, noe han anser som uakseptabelt med tanke på lukt, smittefare og rasjonell landbruksdrift.

10. Erling Fimland (30.01.08)

Eier av Herløgs vei 6, gnr 15/29, mener først og fremst at reguleringsplanen burde ha foreligget tidligere og at kommunen må ta ansvar for at bygging skjer i samsvar med godkjente tegninger. Videre forelås det at kommunen holder et møte med beboerne i området underveis i planprosessen. På dette møtet kan en debattere forhold som vei, belysning og fellesarealer sett i forhold til en helt konkret ramme for utbygging.

11. Ingvill Krogstad Svanes og Knut Tønnes Svanes (30.01.08)

Eiere av Åsulvs vei 12, gnr 15 bnr 18 mener det må etableres gangfelt ved krysset mellom Åsulvs vei og Drøbakveien. Videre mener de at Åsulvs vei ikke er i god nok stand til å tåle økt trafikk og er dessuten utrygg som skolevei. De ønsker i tillegg at lekeplassen rustes opp.

12. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (31.01.08)

Fylkesmannen (FM) mener kommunen må vurdere om planen krever konsekvensutredning. FM mener varselet om igangsetting av planarbeid signaliserer at formålet med den nye reguleringsplanen er å legge til rette for mer boligbygging i området. De mener planområdet er unødvendig stort. FM ser det som svært uheldig dersom kommunen legger opp til en utvikling i området som går langt utover de relativt beskjedne omdisponeringer som gjeldende kommuneplan legger opp til. FM ber om at eventuelle avvik fra kommuneplanen begrunnes.

Miljøvernavdelingen forutsetter at plankonsekvensene for natur og miljø belyses gjennom det videre planarbeidet.

Landbruksavdelingen påpeker at planområdet er en del av et større sammenhengende jordbruks- og kulturlandskapsområde og minner om at jordvernet er styrket. Ifølge fylkesdelplan for kulturminner og kulturmiljøer, ligger størsteparten av det berørte jordbruksarealet i søndre halvdel av planområdet, merket KL3 på kommuneplankartet. Landbruksavdelingen vurderer pågående planarbeid til å være svært uheldig og varsler om en mulig innsigelse dersom ikke planen ved offentlig ettersyn ivaretar hensynet til det stedlige kulturlandskapet.

13. Terje Wold (31.01.08)

Wold, eier av gnr 15 bnr 4, har ca 30 dekar skoggrunn innenfor planområdet og ønsker at hele eller deler av arealet omdisponeres til boligformål. Han mener dette er gunstig med tanke på å opprettholde Brønnerud skole. Grunnforhold og arrondering er meget gode for infiltreringsanlegg for avløp. Landbruksmessig er arealet ifølge Wold av liten betydning.

14. Otto Ullevålseter

Eier av gnr 15 bnr 23 og 24 er generelt svært opptatt av eksisterende og framtidige avløpsløsninger for Holstadkulen og ønsker gjerne å delta på en befaringsomtale om temaet.

15. Marit Lilleby Kvarme og Trygve Sørbø Kvarme (31.01.08)

Kvarme er eiere av gnr 15 bnr 17, Herløgs vei 4, er positive til etablering av flere boliger i området. De ønsker imidlertid ikke mer trafikk i Herløgs vei. De er også opptatt av at lekeplassen rustes opp. Videre ønsker de etablering av fortau og gatelys langs Åsulvs vei samt ved krysset mellom Åsulvs vei og riksvei 152, Drøbakveien. De forutsetter at etablering av flere boliger i området ikke medfører kostnader for dem.

Teknisk sjefs kommentarer til uttalelsene

På bakgrunn av flere av kommentarene, deriblant uttalelsen fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus, vil teknisk sjef presisere at hensikten med å utarbeide ny reguleringsplan for Holstadkulen, er å lage en reguleringsplan som samsvarer bedre med gjeldende kommuneplan enn hva eksisterende reguleringsplan gjør. I henhold til gjeldende reguleringsplan er eiendommen gnr 15/8 i sin helhet disponert til landbruksformål. I den nåværende kommuneplanens arealdel er eiendommen i sin helhet disponert til boligformål. I forrige kommuneplan var den delvis disponert til bolig. Kommuneplanens arealdel legger sånn sett opp til en meget beskjeden boligutvikling i området. I forslag til ny reguleringsplan for Holstadkulen har en dermed blant annet til hensikt å legge til rette for framtidig utvikling av eiendommen 15/8 samt gi klare føringer for utvikling av øvrig bebyggelse og veier.

Til uttalelse 1

Se kapittel om arkeologisk registrering nedenfor.

Til uttalelse 5

Dersom det ikke er ønskelig med trafikk i Åsulvs vei vest for plangrensen, foreslås det å sette opp skilt, eventuelt bom. Det kan eventuelt sendes søknad til kommunen om oppføring av skilt.

Til uttalelse 7 og 13

Det er ikke aktuelt med boligfortetting på de foreslåtte eiendommene. I forslaget til ny reguleringsplan for Holstadkulen, er både gnr 15/4 og 16/7 tatt ut av planområdet. Disse eiendommene er dessuten disponert til landbruksformål i kommuneplanens arealdel. I reguleringsforslaget er det vist fortau langs Åsulvs vei mot gnr 15/10. Fram til dette eventuelt skal opparbeides, er det ikke mulig for kommunen å kreve fjerning av disse trærne. Det foreslås for øvrig en bestemmelse som omhandler vegetasjon.

Til uttalelse 8

Det vil ikke være mulig å oppføre noen ekstra bolig på eiendommen gnr 15 bnr 21 ettersom store deler av tomta er foreslått til spesialområde-bevaring/fornminne. Det er dessuten foreslått et generelt delingsforbud i planområdet.

Til uttalelsene 9 og 14

Når det gjelder kommentarer vedrørende vann- og avløpsforhold, vises det til opplysninger innledningsvis om at det eksisterende kommunale anlegget vil bli erstattet av nytt vann- og avløpsnett som planlegges ferdigstilt innen utgangen av 2010.

Til uttalelsene 11 og 15

Det er i forslag til ny reguleringsplan for Holstadkullen vist fortau langs Åsulvs vei fram til avkjøringen til Herløgs vei. Beboerne i området kan søke Ås kommune om å etablere belysning i privat regi og senere eventuelt la kommunen sette opp belysning. For belysning ved bussholdeplassen ved riksvei 152, må søknad sendes til Statens vegvesen. Opprustning av lekeplassen må settes i gang av beboerne selv med mulig økonomisk støtte/refusjon fra kommunen etter avtale.

Til uttalelse 12

Til Fylkesmannens anmodning om konsekvensutredning, blant annet som følge av en feiloppfatning om at kommunen hadde planer om å omdisponere større arealer innenfor det opprinnelig 90 daa store planområdet til boligformål, vil bygnings- og reguleringssjefen igjen presisere at planområdet er vesentlig redusert, blant annet for å unngå omfattende inngrep på dyrket mark i forbindelse med kulturminneregistrering. Se mer i innledningen til teknisk sjefs kommentarer ovenfor.

Arkeologisk registrering

Som nevnt i forhåndsuttalelsene, punkt 1., krevde fylkesråds mannen arkeologisk registrering av planområdet. I denne forbindelse ble planområdet vesentlig innskrenket i utstrekning for å unngå omfattende inngrep i landbruksområdene samt spare kommunen for store utgifter. Registreringsarbeidet fant sted i perioden 28.11-10.12.2008. Det ble registrert fire automatisk fredete kulturminner bestående av bosetningsspor fra jernalder, to enkeltliggende gravhauger samt et gravfelt med to gravhauger rett nord for plangrensen. Fire av gravhaugene opplyses å være automatisk fredede og må reguleres til spesialområde-bevaring/fornminne med en tilstrekkelig stor sikringssone som kan ivareta gravhaugenes forhold til landskapet rundt. Bosetningssporene fra jernalder ble undersøkt og datert og vil søkes frigitt gjennom dispensasjon fra kulturminneloven. Når det gjelder rydningsrøysen som ikke er fredet, kan den ha lokal verdi, og Ås kommune kan i så tilfelle velge å bevare den.

Sikringssonene SBk1-SBk3

Angående avgrensning og sikringssone rundt de automatisk fredete kulturminnene, gravhaugene, er teknisk sjef kommet til enighet med Akershus fylkeskommune (ved spesialrådgiver Kjartan Fønstelien) om at det skal reguleres en sikringssone SBk1 på plankartet, som strekker seg fra gnr 15/31 (gravhaug merket 123951), via gnr 15/10 (rydningsrøys merket K124008) til sikringssone SBk2 på gnr 15/21 (gravhaug merket 114295) og gnr 15/20. Sikringssonene utgjør dermed et belte gjennom landskapet fra gnr 15/31 via gnr 15/10, 15/21 og 15/20 mot gravhaugen på sørsiden av riksvei 152. I tillegg reguleres en sikringssone SBk3 rundt gravfeltet med de to gravhaugene øst for eiendommen gnr 15/8 (merket R123956 på plankartet).

Åpent møte

Når det gjelder ønske om et møte mellom kommunens saksbehandlere og beboere i planområdet for å diskutere det nye planforslaget, vil vi komme tilbake til dette i forbindelse med offentlig ettersyn. Planen antas å ligge ute til høring fram til august/september 2009.

Oppsummering

Teknisk sjef anbefaler at det faste utvalget for plansaker vedtar å legge forslag til ny reguleringsplan for Holstadkulen ut til offentlig ettersyn fram til høsten 2009 og samtidig vedtar å sende forslag om opphevelse av gjeldende reguleringsplan for Holstadkulen ut på høring.

Offentlig ettersyn

Hovedutvalg for teknikk og miljø kom med følgende uttalelse under behandling i møte 04.06.09:

Behovet for F1 vurderes i forhold til omregulering til bolig. Forlengelse av fortau vurderes. Stiføring fra FA 3 og videre nordover i utmarka må sikres. En bør drøfte om gnr 15/7 og 6/2 kan tas inn i reguleringsplanen eventuelt til boligformål.

Planforslaget ble i møtet vedtatt lagt ut til offentlig. Varsel om dette ble sendt berørte parter 30.06.07 og ble annonsert i avisene 07.07.09.

Det har kommet inn følgende uttalelser:

16. Kommuneadministrasjonens planforum (12.08.09)

Planforum mener at friområdet F1 fortsatt skal opprettholdes som friområde.

17. Statens vegvesen (31.08.09)

Vegvesenet viser til at de i forbindelse med igangsetting av planarbeidet ba om at det ble redegjort for de trafikale konsekvensene av planforslaget for å kunne vurdere et eventuelt behov for sikkerhetstiltak i kryss ved riksvei 152. Ettersom det går fram av kommunens saksframstilling at det legges opp til svært beskjeden boligutvikling i området, vurderer vegvesenet det til at det ikke er behov for tiltak ved riksveien.

18. Birgit Gullerud og Øyvind Fredriksen (13.09.09)

Eiere av gnr 14/3 og 15/3, det vil si landbruksarealet på begge sider av Åsulvs vei, gir uttrykk for at de ikke er villige til å avstå grunn til veiutvidelse eller fortau dersom dette går på bekostning av dyrket mark. Videre vil de ikke godta at området merket SBK3 blir fredet og ber Ås kommune dokumentere hva som er funnet av arkeologisk materiale på dette stedet. De ber også om å eventuelt få funnene påvist ettersom det på 1960-tallet foregikk mye i området, blant annet uttak av sand.

19. Ingrid Langhammer og Oddbjørn Pettersen (14.09.09)

Eier av gnr 15 bnr 21, Åsulvs vei 11, mener behovet for lekeplassen F1 er økende ettersom det blir flere og flere barnefamilier i området. Videre er hun glad for forslaget om fortau langs Åsulvs vei og mener det bør legges atskilt fra veien med kantstein for å hindre stor fart. Hun mener dessuten gnr 15, bnr 7 og gnr 6 bnr 2

er en del av Holstadkulen og selvfølgelig må innlemmes i planområdet. Det vises for øvrig til tidligere brev til kommuneingeniøren angående furuskogen langs Åsulvs vei. Denne sammen med plantefeltet med granskog på gnr 15/10 gjør området mørkt og dystert. Avslutningsvis nevner hun egne planer om fradeling og utbygging på eiendommen 15/21.

20. Ola Smisetfoss (14.09.09)

Eier av gnr 15 bnr 30, Herløgs vei 8, mener også at ballsletta må beholdes, at det er positivt med fortau og at belysning må på plass langs Åsulvs vei. Her sies også at trærne langs Åsulvs vei utgjør et vegetasjonsproblem ettersom disse stadig henger ut over veibanen og foreslår omregulering fra landbruks- til boligformål på eiendommen 15/10. Smisetfoss mener reguleringsplanen bør si noe om beplantning på hver enkelt tomt ettersom området er svært vindutsatt. Videre mener han at nytt vann- og avløpssystem burde legges til rette for bygging av noen flere boliger i området.

21. Akershus fylkeskommune(15.09.09)

På bakgrunn av fylkeskommunens rolle som fagmyndighet for kulturminnevern, foreslår Fylkesrådmannen følgende tekst tatt med i bestemmelsene knyttet til "offentlig trafikkområde": *Alle tiltak som kan komme i berøring med sikringssonen til gravhaug R114295 (SBk2) der denne strekker seg inn i reguleringsformål offentlige trafikkområder som vist på plankart, skal oversendes kulturvernmyndigheten ved Akershus fylkeskommune.*

Det opplyses videre at bosetningssporene R121794 på østsiden av Åsulvs vei, se vedlegg 3 og 5, som ble undersøkt og datert etter avtale med riksantikvaren, nå er formelt søkt frigitt ved dispensasjon fra kulturminneloven § 8, 4. ledd. For øvrig ser Fylkesrådmannen det som positivt at det i planbestemmelsene ikke tillates ytterligere oppdeling av eiendommene.

22. Marit og Trygve Kvarme (15.09.09)

Eiere av gnr 15 bnr 17, Herløgs vei 4, protesterer mot en eventuell omdisponering av friområdet F1 til boligformål og på eventuell fortetting langs Herløgs vei, som dessuten opplyses å ha blitt anlagt smalere enn vanlig kommunal standard da den ble bygget i 1980.

23. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (02.11.09)

Landbruksavdelingen vurderer at plangrensen er i tråd med kommuneplanen og forstår det slik at bevaringsområdet kalt SBk1 på eiendommene 15/10 og 15/31 vil ivareta hensynet til verdifullt jordbrukslandskap sydover.

Når det gjelder samfunnssikkerhet, vises det til sjekklister mottatt 22.10.09.

Fylkesmannen oppfatter temaet akseptabelt dokumentert, og beredskapsstaben ber generelt om at opplysningene samles slik at fare for uønskede hendelser og avbøtende tiltak framgår i samme avsnitt.

Rådmannens kommentarer til uttalelsene ved offentlig ettersyn:

Til uttalelse 16,19 og 22

Det foreslåtte friområdet F1 er en videreføring av friområdet med ballplass/ lekeplass i gjeldende reguleringsplan for Holstadkulen og vil ikke, slik hovedutvalg for teknikk og miljø stilte spørsmål ved, bli omregulert til boligformål.

Til uttalelse 17

Uttalelsen tas til orientering.

Til uttalelse 18

Ved grunnavståelse i forbindelse med regulert veiutvidelse som følge av reguleringsplan, kan eier kreve erstatning for tap samt innløsning av arealet innen 3 år etter at reguleringsplanen er kunngjort etter § 12-12 fjerde og femte ledd eller vedtak som er gjort kjent etter § 12-12 siste ledd.

Angående regulering til spesialområde - bevaring av kulturminne SBk3, vises det til følgende beskrivelse i rapport Akershus fylkeskommune fra registrering av automatisk fredete kulturminner datert 04.03.09: *"Det er registrert to gravhauger (123956), (i planforslaget kalt SBk3, se vedlegg 3 og 5, kommunens kommentar) fra jernalder som ligger på den nordre delen av Holstadkulen. Gravhaugene ligger øst for skogsveien som strekker seg fra Åsulvs vei mot nord. Grunneier forteller at skogsveien er den eldre traseen for Drøbakveien. Når vi vet at gravhauger ofte er plassert ved ferdselsveier, er det rimelig å tro at gravhaugene er anlagt i forbindelse med veifaret. Gravhaugene er datert til jernalder (500 f.Kr. til 1050 e.Kr.) da hauglegging var en utbredt gravskikk. Det ble funnet to andre gravhauger på Holstadkulen i løpet av registreringen (innenfor områdene kalt SBk1 og SBk2, kommunens kommentar). I tillegg er det flere tidligere kjente gravminner i nærområdet. Gravhaugene på R123956 kan dermed settes inn i en større kulturhistorisk sammenheng på Holstad.*

Arealet foreslått regulert til SBk3 for å sikre fornminnet R123956, se vedlegg 3 og 5, er her redusert vesentlig i forhold til i forrige planforslag.

Til uttalelse 19 og 20

Eiendommen gnr 15/7 er utelatt fra planområdet ettersom den i henhold til gjeldende kommuneplan for Ås er disponert til landbruksformål og dermed ikke er et aktuelt utbyggingsområde. Plantefeltet på gnr 15 bnr 10 er en del av arealet avsatt til landbruksformål på eiendommen. Hva som bør skje videre med trærne som tydeligvis er til en viss sjenanse, bør en komme tilbake til i samråd med grunneier og eventuelt landbruksmyndighetene.

Til uttalelse 21

Uttalelsen tas til orientering, og reguleringsbestemmelsene vil bli justert i tråd med Fylkesrådmannens forslag. Når det gjelder ytterligere oppdeling av tomtene, vises det til eget punkt nedenfor.

Til uttalelse 23

Uttalelsen tas til orientering.

Utdypende risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS):

Fylkesmannens avdeling for samfunnssikkerhet og beredskap har etterlyst en mer omfattende ros-analyse. Her gjengis innholdet i kommunens brev som fulgte sjekklisten for planlegging som etterpå ble oversendt beredskapsavdelingen, beskrevet i forhold til følgende temaer:

Naturgrunnlag

I forbindelse med uttalelser fra beboere, er det kommet frem at Holstadkulen er utsatt for vind og at det er viktig med en viss vegetasjon for å dempe virkningen av trekk. Ellers ingen forhold som er særlig problematiske.

Lokaliseringsfaktorer

Når det gjelder lokalisering, vil planområdet omfatte boligområdene på Holstadkulen og vil erstatte tidligere reguleringsplan for området som riktignok også inkluderte deler av landbruksarealene. Den gjeldende kommuneplanens arealdel er dessuten retningsgivende for planarbeidet, og avstand til servicetilbud samt skole og barnehage, ligger til grunn for beslutningen om at det ikke skal legges til rette for særlig økning i antall boliger i planområdet.

Landskap og estetikk

Planforslaget innebærer ikke at det legges opp til vesentlige endringer av landskapsbildet i området. Det er ikke laget rekkefølgebestemmelse for opparbeiding av foreslått regulert fortau langs Åsulvs vei. Sistnevnte er for øvrig en del av planforslaget som vil utløse behov for offentlige midler.

Jordvern

Planforslaget er utarbeidet i henhold til arealdelen til gjeldende kommuneplan for Ås 2007-2019, og har ingen konsekvens for landbruksareal med unntak av foreslått fortau som legger et mindre beslag på dyrka mark langs Åsulvs vei.

Biologisk mangfold

Det er registrert viktige områder for biologisk mangfold i planområdets umiddelbar nærhet. Dette dreier seg i første rekke om dammer med potensial for stor salamander. Det er også konstatert en mindre dam i sommer som kan ha stor salamander. Denne ligger nordøst for eiendommen gnr 15 bnr 24 i Åsulvs vei i et område avsatt til gang- og sykkelvei i planforslaget. Gangveien vurderes tatt ut av planområdet, eventuelt omreguleres til friområde F2.

Arkeologiske funn

Det er registrert funn av 4 automatisk fredete kulturminner i planområdet. Disse er sikret gjennom at det er avsatt store vernesoner rundt funnene samt ved bestemmelser.

Leke- og oppholdsarealer

Det er opprinnelig avsatt et grøntareal for lek og idrett i form av et friområde i planen. Etter en vurdering, slik hovedutvalget for teknikk og miljø har tatt til orde for, vil arealet ikke bli omdisponert til boligformål.

Trafikksikkerhet

Planforslaget tilfredsstiller kommunal veinorm for veibredder, grøfter, frisisiktsoner og byggegrenser. Snuplasser vil kunne bli noe utvidet.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Planområdet er i tillegg til ovennevnte vurdert i forhold til naturbaserte sårbarhetsfaktorer som skred, flom, stråling(radon), vind (se over), tap av vegetasjon (se over) og virksomhetsbasert sårbarhet som fare for brann/eksplosjon, avrenning fra giftig avfall og elektromagnetisk stråling. Det er ikke registret forhold her som skulle tilsi spesiell beredskap, se over.

Endringer av plankart og reguleringsbestemmelser etter offentlig ettersyn:

Innkomne bemerkninger og vurderinger har ført til følgende endringer av plankart og bestemmelser, vedlegg 3:

Avgrensning av spesialområder for kulturminner

Det er foretatt en justering av arealer avsatt til spesialområdene SBk2 og SBk3. For SBk3 er områdets avgrensning mot nord, nordøst og sørøst trukket nærmere selve sikringssonen rundt kulturminnet slik at arealet er vesentlig redusert. For SBk2 er områdets utstrekning mot nord.

Forlengelse av fortau, utvidelse av grøfter og vendehammer/snuplasser

Fortauet på vestsiden av Åsulvs vei som stoppet ved eiendommen gnr 15/10, er foreslått forlenget med ca 50 meter fram til kryss med Herløgs vei. Vendehammer er utvidet i henhold til kommunal veinorm. Regulert veibredde i Herløgs vei er utvidet til 8,0 meter inkludert grøfter.

Nye reguleringsbestemmelser (vedlegg 4)

I henhold til uttalelse fra kulturvernmyndigheten Akershus fylkeskommune, er det lagt til følgende reguleringsbestemmelse under punkt 5 trafikkområder:

"Alle tiltak som kan komme i berøring med sikringssonen til gravhaug R114295 der denne strekker seg inn i reguleringsformål offentlige trafikkområder som vist på plankart, skal oversendes kulturvernmyndigheten ved Akershus fylkeskommune".

Det er lagt til en bestemmelse 2 f) som sier at ny boligbebyggelse skal ha maksimalt bruksareal på 300 m². Dette er for å sikre at det ikke bygges altfor store boliger på de største tomtene i planområdet.

Det er lagt til bestemmelse om friområde/turvei i punkt 6 - Friområder i reguleringsbestemmelsene.

Angående deling av eiendommen gnr 15 bnr 21

Det har vært en lang diskusjon om deling av eiendommen gnr 15 bnr 21 som følge av grunneieres sterke ønske om å bygge en ekstra bolig på eiendommen i forbindelse med generasjonsskifte. I tett samarbeid med kulturminnevern- myndigheten Akershus fylkeskommune og etter flere befaringer, har kommunen vurdert muligheten for å etablere en egnet boligtomt ved deling av eiendommen. Av hensyn til fornminnet SBk2, er det ikke ønskelig å etablere en separat atkomst til en eventuelt fradelt tomt i sør. I stedet må det tinglyses rett til felles atkomst med gjenværende parsell og oppføring av garasje på denne. Akershus fylkeskommune ønsker heller ikke at fjellknausen på eiendommen skal bli berørt av en utbygging. Dermed vil en fradelt tomt få en svært begrenset utbyggingsmulighet.

På vedlegg 11 er det vist hvordan eiendommen gnr 15/21 eventuelt vil se ut etter en slik deling. På den fradelte parsellen, som utgjør den søndre halvdel av tomta, er det vist et avgrenset område vest for sikringssonen rundt kulturminnet SBk2 og knausen på tomta. Det som kan tale for deling av eiendommen, er ulempene som en regulering til bevaringsområde medfører.

Rådmannen vil imidlertid hevde at det kan virke svært ulogisk å dele en eiendom som til de grader er berørt av et viktig fornminne (gravhaugen SBk2). Etter en helhetsvurdering har kommunen derfor kommet fram til et planforslag som ikke legger opp til tomtedeling på 15/21 men som gir rom for en utvidelse av eksisterende bolig innenfor viste byggegrenser.

Oppsummering og konklusjon

Viktige elementer i utarbeidelsen av ny reguleringsplan for Holstadkulen har vært å legge til rette for videreutvikling av boligbebyggelsen i området samt å foreta en registrering og sikring av verdifulle kulturminner. Dette er ivaretatt gjennom utforming av mer oppdaterte og lettere anvendbare reguleringsbestemmelser og gjennom sikring av fornminner ved regulering av disse til spesialområde – bevaring av kulturminne.

Under henvisning til saksutredningen anbefaler rådmannen at Ås kommune vedtar revidert forslag til endret reguleringsplan for Holstadkulen datert 20.05.09, revidert 05.03.10.

HTM-sak 37/10
R-151 - REGULERINGSPLAN FOR DYSTER-ELDOR - SØNDRE DEL

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen	Arkivnr: REG R-151	Saksnr.: 07/2577
Utvalg	Sak nr.	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	61/09	04.06.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	37/10	18.03.2010
Kommunestyret	/	

Innstilling til møte i hovedutvalget for teknikk og miljø 18.03.2010:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av § 27-2 i plan- og bygningsloven av 1985 godkjenner Ås kommune forslag til reguleringsplan for Dyster-Eldor, søndre del, som vist på kart datert 25.05.2009, revidert 05.03.2010, med reguleringsbestemmelser datert 25.05.2009, revidert 05.03.2010.

Ås, 10.03.2010

Per A. Kierulf
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 04.06.2009:

Følgende uttalelser kom fram i møtet:

- Skjerming av kulturlandskapet ved Eldor bør tilstrebes; enten ved økning av bredde av friområdet Fr3, ved bestemmelser for området og/eller ved føringer for utbygging og beplantning i de offentlige områdene.
- Trafikal løsning for barnehagen belyses.
- Tilstrekkelig skoleareal på lang sikt må sikres.
- Eventuelle røykproblemer for skolen fra varmesentralen i forhold til vindretning bør vurderes.
- Vurdering av verdiene ved det utlagte forslaget i forhold til alternative planer og strategier.
- Vurdere behovet for grøntarealer i vest.

Votering:

Innstillingen ble vedtatt 7-2 (1FrP, 1KrF).
De framkomne uttalelsene følger saken.

Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 04.06.2009:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 27-1 vedtar det faste utvalget for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for Dyster-Eldor, søndre del, som vist på kart datert 25.05.2009, med reguleringsbestemmelser datert 25.05.2009.

Planforslaget sendes dessuten berørte parter til uttalelse.

Tidligere politisk behandling:

Disposisjonsplan for Dyster-Eldor, vedtatt i 1982

Reguleringsplan for Dyster-Eldor, nordre del, vedtatt 14.06.1989

Forslag til reguleringsplan for Dyster-Eldor, søndre del, behandlet 1995 – 1999 (utsatt).

Kommuneplanen for Ås – arealdelen 2007 – 2019

Avgjørelsesmyndighet:

Ås kommunestyre

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalget for teknikk og miljø 1. gang

Offentlig ettersyn

Hovedutvalget for teknikk og miljø 2. gang

Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Disposisjonsplan fra 1982
2. Utsnitt av kommuneplankartet
3. Reguleringskart
4. Reguleringsbestemmelser
5. Bemerkning fra Hafslund Nett
6. Bemerkning fra kommuneingeniøren
7. Bemerkning fra Naturvernforbundet
8. Bemerkning fra Molland
9. Bemerkning fra Brynhildsen, Pedersen, Wolff, Sparre, Eldor
10. Bemerkning fra Eldegard, Heie, Longva
11. Bemerkning fra Granheimlia beboerforening
12. Utdrag av kulturminneregistrering
13. Undersøkelse av amfibieforekomster
14. Utskrift av møtebok for HTM, sak 61/09 av 04.06.2009
15. Uttalelse fra Dyster Eldor Velforening
16. Uttalelse fra Solliveien/Arneborgveien Beboerforening
17. Uttalelse fra Eldegard, Heie, Longva
18. Uttalelse fra Granheimlia beboerforening
19. Uttalelse fra Håkon Sparre
20. Uttalelse fra Naturvernforbundet i Ås

Vedlegg som ligger i saksmappen:

- Rapport om klimavennlig arealutvikling og boligbygging
- Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Offentlige etater og utvalg

Berørte foreninger/organisasjoner

Berørte grunneiere og naboer

SAKSUTREDNING:**Bakgrunn:**

Planarbeidet med Dyster-Eldor startet omkring 1970, da det ble avholdt arkitektkonkurranse for et boligområde for ca. 2 000 boliger i området. Grunnlaget for dette prosjektet var planene om ny hovedflyplass i Hobøl og antatt boligbehov som følge av dette. Da flyplassen ble skrinlagt og det samtidig ble lagt større vekt på jordvern, ble planområdet kraftig redusert.

I 1982 ble det vedtatt en disposisjonsplan for Dyster-Eldor med plass til omkring 450 boliger, en disposisjonsplan som omfatter samme området som ligger inne i nåværende kommuneplan.

Reguleringsplan for nordre del av Dyster-Eldor, ca. halvparten av det totale boligområdet, ble godkjent av Ås kommunestyre 14.06.1989. Dette området er nå ferdig utbygd med eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og lavblokker.

I 1995 startet behandlingen av reguleringsplan for søndre del av Dyster-Eldor. Det ble utredet alternative trafikkløsninger, med henblikk på å tilrettelegge for ringbuss-system. Siste behandling av veisystemet var i 1999. Deretter ble reguleringssaken lagt til side, da kommunen ville prioritere utbygging på Moer framfor utbygging på Dyster-Eldor.

I henhold til kommuneplanen for Ås, arealdelen 2007 – 2019, er søndre del disponert til boligformål, barnehage og barneskole. I henhold til kommuneplanens boligprogram skal området kunne bebygges med ca. 200 boliger, halvparten rekkehus og halvparten eneboliger. I henhold til boligprogrammet skal boligbyggingen starte i 2015.

Ås kommune har i 2007 vedtatt at planarbeidet skal gjenopptas, og at kommunen skal selge arealene til utbygging.

Under behandling av handlingsprogrammet med økonomiplan 2008 – 2011 i kommunestyret i desember 2007 ble følgende tillegg/endring vedtatt:

I arbeidet med reguleringsplan for Dyster-Eldor II skal det legges vekt på å utvikle et helhetlig boligområde som legger til rette for framtidsrettede løsninger innen energi (fjernvarme, energieffektive hus), kretsløpsbaserte løsninger for avløp, miljøvennlig transport (gang- og sykkelveier, trasé for ringbuss) og som tilpasser tomter, lekearealer, fellesarealer til områdets naturlige vegetasjon. Arbeidet skal bidra til å nå målene i kommuneplanen innen samfunnsutvikling og boområder, og må ses i sammenheng med arbeidet med en klimaplan for Ås kommune.

Underretning om igangsetting av reguleringsarbeid – inkomne forhåndsuttalelser:

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-1 har Ås kommune 27.11.2007 gitt underretning om igangsetting av reguleringsarbeid gjennom annonser i Østlandets Blad og Akershus Amtstidende. Dessuten er forhåndsvarsel sendt berørte parter til uttalelse. Følgende bemerkninger inkom:

Bemerkning 1:

Hafslund Nett (29.11.2007) har linje-/kabelanlegg i reguleringsområdet. Bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene, må tas hensyn til. Se vedlegg 5.

Bemerkning 2:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus (08.01.2008) forutsetter at reguleringsformålet er i tråd med kommuneplanen. Det bes om at følgende hensyn synliggjøres og ivaretas: Generelt er temaer som barn og unges interesser i planlegging, samordnet areal- og transportplanlegging, støy, universell utforming og risiko- og sårbarhetsanalyse ofte sentrale å vurdere. I tillegg kan følgende være aktuelt: kulturlandskap/jordvern, biologisk mangfold/viktige naturtyper, vil, grønstruktur og friluftsliv. Kommunen må vurdere om planen trenger konsekvensutredning.

Bemerkning 3:

Akershus fylkeskommune (14.01.2008) viser til at det må foretas arkeologiske registreringer. Dessuten minnes det om "Rikspolitiske retningslinjer for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen", pkt. 5:

"Følgende skal vies spesiell oppmerksomhet når det gjelder krav til fysisk utforming:

a) Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge, skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

b) I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:

- er store nok og egner seg for lek og opphold*
- gir mulighet for ulike typer lek til ulike årstider*
- kan brukes av alle aldersgrupper, og gir mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne."*

Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Det anbefales at reguleringsbestemmelsene stiller krav om at leke- og fellesareal skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest/brukstillatelse for boligene. Dessuten anbefales at bevaringsverdige naturkvaliteter kartlegges tidligst mulig planfasen.

Kommunen må stille krav til universell utforming inne og ute, og at en viss del av boligene har livsløpsstandard.

Bemerkning 4:

Statens vegvesen (11.01.2008) har ingen innvendinger til det varslede planarbeidet. Det interne veisystemet bør legges til rette for best mulig kollektivbetjening av alle områdene på Dyster-Eldor.

Bemerkning 5:

Kommuneingeniøren i Ås (28.12.2007) gir anbefalinger om minste veibredder, at felles atkomstveier unngås, at det reguleres fortau eller gang- og sykkelvei, krav til overvannshåndtering. Dessuten vises det til kommunens krav om kretsløpsbasert overvannshåndtering. Se vedlegg 6.

Bemerkning 6:

Naturvernforbundet i Ås (14.01.2008) viser blant annet til at det er dokumentert stor salamander i området. Naturvernforbundet viser ellers til at forbundet har etterlyst oppfølging av kartlegging av biologisk mangfold, og at det må utarbeides en forvaltningsplan. Se vedlegg 7.

Bemerkning 7:

Tone og Ove Molland (20.12.2007) har en stor enebolig i Granheimlia 40. De nærmer seg pensjonsalderen, og sammen med noen venner ønsker de å opparbeide et mindre felt med 3 – 5 enheter, for eksempel mindre eneboliger kjede eller en løsning med felles tun, med felles oppvarmingskilde (jordvarme, grunnvann m.m.). De spør om dette er mulig innenfor området. Se vedlegg 8.

Bemerkning 8:

Bente og Ivar Brynhildsen, Anne Lise og Annar Foss Pedersen, Annette og Erland Wolff, Håkon Sparre, Gunn og Oddvar Eldor (19.12.2007) påpeker at det må bli satt igjen en vegetasjonssone mellom byggefeltet og LNF-området for å opprettholde det preget som kulturlandskapet har i dag. Det må tas særlige hensyn når det gjelder jordvern. Det er flere hensyn som taler for at det oppdyrkede området trekkes ut av reguleringsplanen og selges som tilleggsjord til dagens bruker. Det vises også til kulturhistoriske hensyn: Eldorødegården og Eldorveien som bør bevares. De siterer hva miljøvernutvalget uttalte til de første disposisjonsplanene for Dyster-Eldor i 1981: *"Forholdene bør legges til rette, slik at bebyggelsen på "Eldorødegården" kan bevares, slik at eiendommen, med tilhørende friareal, danner en naturlig og harmonisk overgang mellom boligområdet og jordbruksområdet"*. Se vedlegg 9.

Bemerkning 9:

Katrine Eldegard, Olav Heie, Åshild Longva (12.01.2008), Nylenna, viser til forekomst av salamander i området, og at dette må kartlegges. Se vedlegg 10.

Bemerkning 10:

Granheimlia Beboerforening v/Petter Tidemand-Johannessen og Bodil Kristin Pedersen (13.01.2008) viser til at det er viktig å opprettholde et bredt utbebyggt område mot Granheimlia. Dette vil kunne fungere som en grønn korridor med turstier og løyper. I området er det også trekkruter og beiteområder for bl.a. rådyr og elg, i tillegg til hekkeområder for flere fuglearter. Det vises ellers til hensyn til kulturlandskap og biologisk mangfold, avrenning, tilførselsveier, terrengtilpassing, utnyttelsesgrad og naturlige avgrensninger, utbygging av miljøhus, konsekvensanalyser og samspill med nabolaget. Se vedlegg 11.

Bemerkning 11:

Planforum: Saken har vært drøftet i kommunens administrative planforum flere ganger.

Forumet har påpekt usikkerhet knyttet til kommunestyrets vedtak om kretsløpsbaserte løsninger for avløp. Kommunestyrets vedtak om fremtidsrettede løsninger innen energi er i samsvar med kommunens klima- og energiplan. Det ventes Ås kommune vier dette oppmerksomhet i nettverket Grønne energikommuner. Det må avsettes areal til infrastrukturen som en energiløsning krever, og om dette må settes inn i reguleringsbestemmelsene, i privatrettslige utbyggingsavtaler, eller krav i salgskontrakt. Gang- og sykkelveier må være ferdig opparbeidet samtidig med

ferdigstillelse av boliger. Gangstier mellom boligene. Oppfølging av konklusjonene rapport om dammer.

Uttalelser om fornminner er ukomplisert å etterkomme. Salamandrene "beslaglegger stort areal, dvs. det blir mye grøntareal i planen. Vanskelig å oppfylle kommuneplanens bolig tall.

Deler av dagens bussholdeplass tas med i planen, slik at det blir plass til miljøstasjon.

Alle veier i området bør være kommunale veier.

Det må lages hindringer slik at ikke grøntområdene blir privatisert.

Reguleringsplanen må utformes slik at det legges til rette for alternativer til elektrisitet som energikilde.

Det må være plass for nærvarmesentral.

Kulturminneregistrering:

Det er gjennomført kulturminneregistrering:

I oversendelse datert 17.10.2008 vise det til funn av kullmile, funn av flintavslag, et steingjerde og en teigpløyd åker: Kullmilen og steingjerdet bør bevares. Flintfunnene og åkeren anbefales friggitt etter dispensasjon fra kulturminneloven. Se vedlegg 12.

Undersøkelse av amfibieforekomster:

Leif Åge Strand og Adele Stornes har utarbeidet en rapport datert 29.08.2008:

"Undersøkelse av dammer, bekkefar og skogområde på Eldor i Ås som amfibiebiotoper o forbindelse med planlagt boligbygging".

De konkluderer blant annet med at det er dammer på Nylenna og Eldorødegården med amfibier.

Gårdsdammen på Nylenna har stor og liten salamander og vanlig frosk.

Skogsdammen på Nylenna har frosk.

Tundammen på Eldorødegården har liten salamander. (Ved befaring av kommunen 19.05.2009 ble det også registrert en frosk.)

Bekkedraget nord for Eldor Vestre: Funn av froskerumpetroll og senere frosk.

Rundt gårdsdammen på Nylenna bør det være en buffersone på minst 150 meter, og rundt dammen på Eldorødegården en buffersone på minst 100 meter.

Se vedlegg 13.

Kommentarer til bemerkningene/forhåndsuttalelsene:

Til bemerkning 1 (Hafslund Nett):

Uttalelsen tas til etterretning. Reguleringsplanen forutsettes å ikke komme i konflikt med eksisterende eller planlagte kabelanlegg.

Til bemerkning 2 (Fylkesmannen):

Reguleringsplanen er i tråd med kommuneplanen. Planforslaget vil ta de hensyn som det er praktisk mulig å gjennomføre i et område som er forutsatt utbygd.. Det vurderes ikke som påkrevet med konsekvensutredning i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII-a. Dyster-Eldor-området anses tilstrekkelig ble vurdert gjennom disposisjonsplanen fra 1982, reguleringsplanen for Dyster-Eldor, nordre del, fra 1989 og gjennom de tre siste kommuneplanene for Ås kommune. Det er imidlertid

foretatt en enklere konsekvensvurdering. Det vises til avsnittene *Beskrivelse av planforslag, Konsekvensvurdering og Risiko- og sårbarhetsanalyse*.

Til bemerkning 3 (Akershus fylkeskommune):

I området er det avsatt arealer for barn og unge, blant annet gjennom romslige friområder som ikke er utsatt for utilbørlig forurensning, trafikkfare og støy. Det er regulert gang- og sykkelveier. Også innenfor det enkelte boligfelt vil det bli leke- og oppholdsarealer, i tillegg til at det er regulert plass for skole og barnehage. Riktignok er hele planområdet i dag et skogsområde, med løvtrær og med innslag av gran- og furu. Dette området er i dag til dels i bruk som friluftsområde for de omliggende boligområder. Det settes i reguleringsbestemmelser krav om at lekearealer skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boligene.

Til bemerkning 4 (Statens vegvesen):

Det er foreslått bussrute gjennom området, en forlengelse av busstraseen som i dag avsluttes i en sнопlass i krysset Grunnsfjellveien X Det etableres en ny bussnूपlass helt i sør i området. Gjennomgående bussrute etableres ikke.

Til bemerkning 5 (Kommuneingeniøren):

Anbefalingene fra kommuneingeniøren om veibreder m.m. innarbeides i planen.

Til bemerkning 6 (Naturvernforbundet):

Det er foretatt registrering av amfibier, men ingen omfattende registrering av biologisk mangfold for øvrig. Men viktige tekk i naturområdet er søkt beholdt, så langt det er mulig, idet området tross alt skal bygges ut.

Til bemerkning 7 (Tone og Ove Molland):

Rent fysisk er det mulig å oppfylle ønsket om et økologisk gårdstun. Det vises også til uttalelsen/vedtaket i kommunestyremøte i desember 2007 om fremtidsrettede løsninger m.m.

Til bemerkning 8 (Brynhildsen, Pedersen, Wolff, Sparre, Eldor):

Det legges inn vegetasjonssone mot sør og sørøst. Landbruksarealet innenfor planområdet reguleres til landbruk, og veien til Eldorødegården opprettholdes.

Til bemerkning 9 (Eldegard, Heie, Longva):

Registrering av amfibier er gjennomført, og planen er utformet for til en viss grad å etterkomme hensynet til de sårbare artene.

Til bemerkning 10 (Granheimlia Beboerforening):

Planen imøtekommer flere av ønskene når det gjelder grøntområder m.m.

Til bemerkning 11 (Planforum):

Planen søker langt på vei å oppfylle de kravene/ønskene som er framsatt.

Beskrivelse av planforslag:

Planområdet har et samlet areal på 183 dekar, hvorav ca. 170 dekar eies av Ås kommune. Området består av småkupert terreng som i hovedsak er bevokst med løvskog etter at mesteparten av barskogen ble hogd ned i begynnelsen av 1980-årene. Det er også innslag av furu og litt gran, spesielt i den søndre delen av

området. Området grenser i nord til Grunnfjellsveien og nordre del av Dyster-Eldor som er utbygd med boliger, i sør og øst grenser det mot skog og dyrket mark, i vest mot Granheim og Sollia boligområder.

Hovedveisystemet er en forlengelse av Grunnfjellsveien. Langs hovedveien reguleres gang- og sykkelvei og bussholdeplasser. Alle veiene ender i snuplasser, og veiene har en regulert bredde på minst 9 meter, inkludert skuldre og grøftekanter på hver side. De økte veibreddene gir bedre mulighet for å legge kabler og fjernvarmerør.

Det er regulert inn boligfelt med eneboliger, eventuelt med hybelleiligheter og tomannsboliger/rekkehus. Til sammen kan det bli plass for nærmere 200 leiligheter, inkludert hybelleilighetene.

I øst er det avsatt plass for barneskole og barnehage.

Eldorødegården som eies av Ås kommune, men er leiet ut til boligformål, inngår i planen. Veien til Eldorødegården opprettholdes som atkomstvei fra sørøst og forlenges videre som gangvei fram til hovedveien gjennom området.

Det er regulert inn et større sentralt friområde samt et friområde i øst. Her kan det etableres/opprettholdes turstier og lekearealer, i tillegg til lekeområdene innenfor hvert boligfelt. Deler av friområdet fungerer dessuten som vegetasjonsskjerm mot landbruksområdene i øst og sør. Turstier fører fram til Eldorveien og veien til Eldorødegården og videre ut i utmarka.

I området er det avsatt areal til miljøstasjon og nærvarmesentral.

Dammene med amfibier bevares, og det er avsatt grøntområder/friområder rundt dem, om enn ikke i så stort omfang som anbefales av ekspertene. To områder med radius på henholdsvis 150 og 100 meter rundt dammene ville ha beslaglagt ca. 1/3 av boligfeltene. Grøntområdene rundt dammene er regulert til friområder, og avgrensningen følger i hovedsak naturlige terrenglinjer.

Kullmilen i nord er foreslått regulert til spesialområde - bevaring i tilknytning til et lite friområde. Steingjerde med Nylenna er også søkt bevart. Den teigpløyde åkeren/ødeåkeren ved Eldorødegården foreslås frigitt, jfr. fylkeskommunens anbefaling.

Konsekvensvurdering.

Planen betyr at et stort, sammenhengende grøntområde blir utbygd. Dette gir konsekvenser for vegetasjon og dyreliv, men de store grøntarealene som inngår i planen, gjør at deler av vegetasjon og dyreliv kan bevares, jfr. salamanderdammene. Turveiene mot øst og sør opprettholdes, og en skjermvegetasjon bidrar til en myk overgang mellom boligområder og landbruksarealene. .

Med 150 – 200 boligenheter vil trafikkøkningen på Grunnfjellsveien bli henimot 1000 biler ekstra per dag, dvs. til sammen ca. 2000 biler i døgnet når man også tar med dagens trafikk fra Dyster-Eldor, nordre del. Dette tallet kan reduseres dersom det etableres en effektiv bussrute til Ås sentrum. Planen legger opp til en slik mulighet, slik at man tilfredsstiller kravet til samordnet areal- og transportplanlegging. Gang- og

sykkelvei gjennom området tilrettelegger for sykkeltransport. Snuplasser istedenfor vendehammere i enden av atkomstveiene reduserer faren for ulykker ved rygging av biler. Plan og unges interesser er rimelig ivaretatt, både når det gjelder leke- og oppholdsarealer og trafiksikkerhet. Røkkfølgebøstømmølsø om opparbeidølsø av gangveier og lekeplasser før boligene tas i bruk, bidrar til dette.

Planen har en utforming som muliggjør gjennomføring av de miljøtiltakene som kommunestyret foreslo i møte i desember 2007, men etablering av fjernvarmeanlegg er antagelig ikke det mest gunstige i et område med småhusbebyggelse. Det er mulig å etablere kretsløpsbaserte løsninger for avløp, miljøvennlig transport m.m., jfr. arbeidet med klimaplan for Ås kommune, en plan som for øvrig er lagt ut på høring.

Risiko- og sårbarhetsanalyse.

Planen er vurdert ut fra faktorer som støy, trafiksikkerhet, forurensning, vern av vegetasjon, fugle- og dyreliv, rasfare, radon. Det synes ikke nødvendig med ekstraordinære tiltak. Trafiksikkerheten anses rimelig ivaretatt, jfr. planbeskrivelse og konsekvensvurdering i avsnittene foran. Planen legger ellers opp til vern av vegetasjon og dyreliv i den grad det er forenlig med utbygging av området. Selv om det er tatt hensyn til leveområdene for stor salamander, er det neppe til å unngå at leveområdet vil bli forringet ved utbygging i området. Det er neppe rasfare innenfor det planlagte utbyggingsområdet. Det settes krav om radonundersøkelse før tomtene utbygges.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Planforslaget viser en rimelig balanse mellom utbygging og hensyn til miljøet. Planforslaget er i samsvar med kommuneplanen for Ås for 2007 – 2019. Det anbefales at planen med bestemmelser legges ut til offentlig ettersyn.

Offentlig ettersyn – innkomne bemerkninger:

I samsvar med hovedutvalgets vedtak av 04.06.2009 ble planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn i tiden 25.06.2009 – 25.08.2009. Planforslaget ble dessuten sendt berørte parter til uttalelse. Følgende bemerkninger innkom:

12. Statens vegvesen (02.07.09) viser til at det ikke inngår riksveier eller fylkesveier i planområdet. Vegvesenet tar til etterretning at det er valgt en bussløsning med snuplass i området framfor et ringbussystem som vegvesenet tidligere har anbefalt.
13. Akershus fylkeskommune (02.09.09, 03.09.09, 18.11.09) har vist til at det er registrert automatisk fredede kulturminner: Fossil åker og flintavslag, i tillegg til ikke automatisk fredede: Kullmile og steingjerde. Det ble søkt riksantikvaren om frigivelse. I brev av 29.10.2009 innvilget riksantikvaren dispensasjon fra kulturminneloven for de automatisk fredede kulturminnene på betingelse av at følgende inntas i reguleringsbestemmelølsene:

”Før iverksettingen av tiltak iht. reguleringsplan for Dyster-Eldor skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredede kulturminnene (id. 45218, id. 116576 og id. 116580) innenfor planområdet. Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravingen kan fastsettes.”

 Kommunen bes påse at kravene til universell utforming sikres ute og inne. Det vises til formålsparagrafen i den nye plan- og bygningsloven § 1-1 og til § 12-7.

14. Kommunens administrative planforum behandlet saken i møte 12.08.09 og gav følgende kommentarer:
Som en oppfølging av kommunestyrets vedtak er det utarbeidet en prosjektbeskrivelse for klimavennlig boligbygging på Dyster-Eldor II. Formålet med prosjektet er blant annet å komme med anbefalinger til hvordan reguleringsplanen bør utformes for å få til konkrete miljø- og klimavennlige løsninger for utbyggingen. Planforum mente det var viktig å avvente et endelig vedtak om reguleringsplan til anbefalingene fra prosjektet foreligger i begynnelsen av januar 2010. Dette vil få konsekvenser for framdriften på reguleringsplanarbeidet som er forventet ferdig ved årsskiftet. Saken tas opp til politisk behandling i HTM 27. august. Planforum mente at en vedtatt reguleringsplan må foreligge før salg av området starter.
15. Kommunalt råd for funksjonshemmede behandlet saken i møte 25.08.09 og avgav følgende uttalelse:
R-151 – reguleringsplan for Dyster-Eldor – søndre del, tas til orientering. Planen er utformet etter krav om Universell Utforming med hensyn til topografi innenfor området. Det er også lagt til rette for etablering av bussrute.
16. Ås Eldreråd behandlet saken i møte 25.08.09 og avgav følgende uttalelse:
Eldrerådet mener det er behov for tett småhusbebyggelse organisert i små enheter for eldre som vist i vedlegg 8. Ås eldreråd tar for øvrig R-151-reguleringsplan for Dyster-Eldor - Søndre del, til orientering.
17. Sameie Dyster-Eldor 3 (18.08.09) ber om en nærmere redegjørelse for varme-/kjølesentral som er planlagt tett inntil sameiet. Styret har fått henvendelser fra bekymrede beboere som uroer seg over hva det vil innebære å ha en slik stasjon så tett inn på seg.
18. Dyster-Eldor Velforening (20.08.09) er positiv til at området utvikles til et nytt boligområde. Fremlagt plan har en god balanse imellom boliger, gangveier, stier og friområder. Det stilles imidlertid en del spørsmål om følgende: Trafikk og støyforhold – i forbindelse med plassering av ny skole, barnehage og varmesentral/nettstasjon – Skole/grendehus – Friområde/felles grøntområde – Byggegrenser mot friområdene – Ny gang- og sykkelvei. Se vedlegg 15.
19. Idun Huseby, Morten Hvattum, Stig Holten, Morten Øistein Klemp, Astrid Ostorp, Jan Egil Dalberg og Liv Dalberg i Solliveien/Arneborgveien beboerforening har i brev mottatt 24.08.09 bedt om at det i planområdet grense i vest beholdes en grønn korridor. Her går det i dag en meget brukt tursti som faller sammen med den grønne korridoren videre til Granheimlia. Se vedlegg 16.
20. Janne Walker Ørka og Hans Ole Ørka (23.08.09), Glimmerveien 8, har en rekke kommentarer som er nesten identiske med uttalelsen fra Dyster-Eldor Velforening. Se vedlegg 15.
21. Kathrine Eldegard, Olav Heie og Åshild Longva (22.08.09), Nylenna, viser til at det i reguleringsplanen ikke er tatt tilstrekkelig hensyn til salamanderbiotopene. I "Handlingsplan for stor salamander" (DN rapport 2009-1" står det (sitat):
"En forutsetning for at en skal lykkes i å bevare stor salamander i en byggesone er å opprettholde de essensielle funksjonsområdene på land for arten: gytedammene, tilstrekkelig store leveområder på land, og egnede overvintringsplasser. Samtidig er det helt avgjørende å opprettholde korridorer mellom funksjonsområdene som er trygge og fremkommelige for salamandere."
Se vedlegg 17.

22. Granheimlia beboerforening (23.08.09) ber om at friområdet utvides fra 10 meter til 30 – 40 meter mellom Granheimlia og den kommende utbyggingen. Se vedlegg 18.
23. Håkon Sparre (23.08.09), eier av våningshuset på Eldorødegården, er opptatt av følgende punkter: Utstyking av tomt - atkomstvei for bil fra den kommende forlengelsen av Grunnfjellsveien – flytting av sti og sykkelvei mellom boligfelt, Eldorødegården og turområder i øst. Se vedlegg 19.
24. Naturvernforbundet i Ås (25.08.09) uttaler seg om bærekraftig arealutnyttelse: Bevaring av dyrka mark, bevaring av viktige friluftsområder (Follomarka), bevaring av biologisk mangfold, minimere transportbehov/nærhet til kollektivknutepunkter og sentrumsfunksjoner, samlokalisering av med andre inngrep og/eller utbyggingsområder, høy utnyttelsesgrad/arealøkonomisering. Det påpekes at det er behov for større kunnskap om vanntilsiget til salamanderdammen ved Nylenna før planen vedtas. Generelt er det behov for oppfølgingen av kartleggingen av biologisk mangfold som ble foretatt i år 2000. Se vedlegg 20.
25. Harald Slåtsveen (13.07.09 og 14.12.09), Eldorlia 12 anser seg berørt part og derfor burde ha fått tilsendt saksdokumentene. Han viser til arealet F3 i reguleringsplanen for Granheimlia og spør om dette fremdeles skal være friområde. Da han har dyr på beite på hans tilgrensende eiendom, krever han at det settes opp gjerde. Videre vises det til økt avrenning i åpen grøft inn på hans eiendom som følge av utbygging, og at Ås kommune må være med på å steinlegge grøfta. Høyspentledning langs Hogstvetveien må utbedres, og det bes om dokumentasjon på atkomstrett til Eldorødegården.

Kommentarer til innkomne bemerkninger:

Til bemerkning 12 – Statens vegvesen:

Ingen kommentarer.

Til bemerkning 13 – Akershus fylkeskommune:

Reguleringsplanen har bestemmelser om universell utforming, og dette forutsettes fulgt opp så langt det er praktisk mulig.

Reguleringsbestemmelser om utgraving av kulturminner inntas i planen.

Til bemerkning 14 – Planforum:

Det er laget en utredning om klimavennlig utbygging (Rambøll), både generelt og med anbefalinger om hva som er aktuelt eller praktisk gjennomførbart på Dyster-Eldor. En rekke av tiltakene som foreslås, vil ikke direkte framgå av plankart og bestemmelser, men bør inngå i en avtale mellom Ås kommune og den eller de som skal utbygge området.

Til bemerkning 15 – Kommunalt råd for funksjonshemmede:

Ingen kommentarer.

Til bemerkning 16 – Ås Eldreråd:

Deler av området tilrettelegges for tett småhusbebyggelse.

Til bemerkning 17 – Sameie Dyster-Eldor 3:

Varmesentralen utgår fra reguleringsplanen.

Til bemerkning 18 – Dyster-Eldor Velforening:

Det er riktig at det antydde tallet på årsdøgntrafikk på 2000 biler ikke tar med trafikk til skole og barnehage. Dersom det bygges en to-parallellers barneskole, vil elevtallet kunne bli opp til 350 – 400. En ny barnehage kan ha opptil ca. 100 barn. Det foreligger imidlertid ingen konkrete planer for bygging på Dyster-Eldor. Det antas at det først og fremst er barnehagen som vil medføre trafikk, da de fleste skoleelever vil gå eller sykle til skolen. Det er ikke sannsynlig at mange av skoleelevene i en eventuell ny skolekrets vil bo særlig lenger unna enn ca. 1 km. Det antydde biltallet på 2000 eller litt mer er uansett omtrentlig. Trafikkmengden vil ikke bli så stor at det er nødvendig med en omfattende trafikkanalyse eller støyberegning. Veisystemet har en slik standard at det tåler mer trafikk, og det finnes – og det er i tillegg lagt opp til et godt gangveisystem.

Eventuelt grendehus kan legges til en skole. Det er lite sannsynlig at det bygges grendehus uavhengig av skole.

Det er ikke lagt opp til på dette stadiet å ha en detaljert utredning om hvilke trær som skal bestå. Dette vil blant annet kunne innarbeides i en utomhusplan for byggeområdene og en eventuell skjøtselsplan for friområdene.

Ås kommune anser grøntstrukturen som tilfredsstillende og at den ivaretar det som velforeningen ønsker. Det foreslås dessuten mindre justeringer og forbedringer av grøntstrukturen og av gangveisystemet. Det foreslås imidlertid ingen generell byggegrense på 6 meter mot friområder.

Det er foreslått regulert en turvei der det er en gammel kjerrevei fra Gneisveien til Eldorveien. Tidligere er det regulert og opparbeidet en gangvei lenger nord fra Glimmerveien til Eldorveien.

Til bemerkning 19 – Solli/Arneborgveien beboerforening:

Etter det man kan se, ligger den etablerte turstien et godt stykke fra de aktuelle eiendommene. Det er i planforslaget sørget for nord-sørforbindelse via regulert boligvei omtrent der det er en tursti, i tillegg til en nordsørgående turvei i samme området. Det foreslås ingen ekstra grønnkorridor inntil boligtomtene, men byggegrensene på de nye boligtomtene i felt B1 foreslås økt fra 4 til 10 meter for å øke avstanden til bebyggelsen på nedsiden.

Til bemerkning 20 – Janne Walker Ørka og Hans Ole Ørka:

Se kommentar til bemerkning 18.

Til bemerkning 21 – Kathrine Eldegard, Olav Heie og Åshild Longva:

I planforslaget er det i rimelig grad tatt hensyn til salamanderne, selv om planen ikke er ideell – fra et salamander-synspunkt. Utbyggingen av Dyster-Eldor vil sannsynligvis bety dårligere livsvilkår for salamanderne. Ideelle krav til salamanderne leveområder ville bety at en vesentlig del av området ikke kan utbygges.

Til bemerkning 22 – Granheimlia beboerforening:

Ås kommune anser den regulerte turveien med en bredde på minimum 10 som akseptabel, både når det gjelder avstand til boligområdet i Granheimlia og som turvei.

Det er lagt inn forholdsvis store grøntarealer i boligområdet, boligarealet bør ikke bli altfor redusert. De bratte partiene i terrenget ligger i all hovedsak på de private boligtomtene. Om dette skulle innebære en risiko, må skråningene sikres med gjerde. Avrenningen fra området på oversiden kan bli større etter en utbygging. Det forutsettes at overvannet blir tilstrekkelig ivaretatt.

Til bemerkning 23 – Håkon Sparre:

Forslagene til justering er i hovedsak innarbeidet i planen.

Til bemerkning 24 – Naturvernforbundet i Ås:

De forhold som berøres, er i hovedsak kommentert i svarene på bemerkning 18, 19, 21 og 22. Planene for utbygging av Dyster-Eldor startet omkring 1970. Planen ivaretar til en viss grad de forhold som påpekes, men en reguleringsplan er nødvendigvis en avveining mellom mange hensyn. Dersom bare natur- og miljøvern skal være retningsgivende, ville området vanskelig kunne bebygges.

Til bemerkning 25 – Harald Slåtsveen:

Normalt er det slik at den som har nytte av eller behov for inngjerding, også bekoster gjerde, hvis ikke annet avtales eller avgjøres ved gjerdeskjønn. (Lov om grannegjerde) Kommunen forutsetter at økt avrenning inn på Slåtsveens eiendom som følge av boligbygging på Dyster-Eldor, ivaretas av utbygger, for eksempel ved å steinlegge grøfta. Høyspentledning langs Hogstvetveien ligger ikke innenfor planens område. Det vil ikke bli mer kjøring på veien fram til Eldorødegården som følge av planen. Kjøreatkomst til Eldorødegården foreslås snudd til forlengelsen av Grunnfjellsveien.

Risiko- og sårbarhetsanalyse:

Fra fylkesmannens beredskapsavdeling er det kommet kommentar om at risiko- og sårbarhetsanalysen er noe kortfattet. Til det kan det sies at avnittet om risiko- og sårbarhetsanalyse må sees sammen med kapitlet om konsekvensvurdering. Det er imidlertid føyd til en kommentar om biotoper for stor salamander.

Kommentarer til uttalelser i møte i HTM 04.06.2009:

Det vises til vedlegg 14.

Uttalelsene besvares punktvis:

- Bredden på friområdet langs skoletomt og barnehage foreslås økt fra 6 til 10 meter. Dette og andre friområder kan brukes som turveier. Spesielle bestemmelser om beplantning eller annet anses ikke nødvendig.
- Kjøreatkomst til barnehagen er foreslått fra forlengelsen av Grunnfjellsveien. Parkering og barnelevering er forutsatt å skje på egen tomt. Ingen parkering i veikanten.
- Det er innregulert et skoleareal på ca. 21 dekar. Dette er tilstrekkelig for en to-parallellers barneskole.
- Varmesentralen utgår fra planen.
- Det er vurdert annen plassering av skole og barnehage, for eksempel helt i vest. Dette er mulig å få til, men det betyr en helt ny plan, og fordelene synes ikke å være særlig store. Se også kommentarene til "Klimavennlig arealutvikling og boligbygging". Forøvrig er det usikkert når det blir etablert skole i området. Tidligere er det vurdert andre trafikkkløsnings med gjennomgående bussrute i

området. Dette medførte så store konflikter med det etablerte boligmiljøet, spesielt i Granheimlia og Solli/Arneborg, at det ble forlatt.

- Det er forholdsvis store grøntarealer i vest. Det er ikke etablert et nytt grøntareal mot bebyggelsen i Solli/Arneborg, men byggegrensen er trukket noe tilbake fra eksisterende boligtomter.

Klimavennlig utbygging:

Kommunestyret vedtok under behandlingen av handlingsprogrammet og økonomiplanen i desember 2007 at det blant annet skulle legges vekt på å utvikle et helhetlig boligområde med framtidssrettede løsninger innen energi, miljøvennlig transport m.m.

Det ble derfor i 2009 vedtatt å utarbeide en rapport med på oppdrag fra Kommunenes Sentralforbund og prosjektet "Grønne energikommuner" med tittelen "Klimavennlig arealutvikling og boligbygging" rapporten er ført i pennen av firmaet Rambøll og har følgende konklusjoner:

"12. Anbefaling for Dyster-Eldor II:

1. Anbefalte løsninger
2. Endringer som bør gjøres i planforslaget
3. Organisering av salg og utvikling

12.1 Miljø- og klimavennlige løsninger

I prosjektet har vi studert løsninger innen avfall, avløp, transport og energi ved utbygging av Dyster Eldor II. Bare på energiområdet kan det dokumenteres at andre løsninger enn de konvensjonelle kan gi store gevinster for miljø og klima. Alternative løsninger med vannbåren varme og passivhus er vurdert, samt et alternativ med tettere utnyttelse (leiligheter).

Alle alternativene innebærer økte investeringskostnader i forhold til referansealternativet. Energikostnadene reduseres, men nåverdien av reduksjonen er ikke stor nok til å kompensere for økningen i investeringskostnader. Nåverdien av summen av investerings- og driftskostnader blir dermed for alle alternativene høyere enn i referansealternativet, som grovt sett er basert på strøm i boligene.

Kostnadene per tonn redusert utslipp for utbyggingen totalt er igjen lavest for alternativ 2, passivhus, med en kostnad per tonn CO₂ på kr 564.-. Dette er klart over dagens markedspris på klimakvoter, som nå ligger mellom 100 og 200 kroner. Kvotepreisen forventes imidlertid å øke vesentlig i årene som kommer, ettersom et nytt internasjonalt regime for kvotehandel overtar for de moderate forpliktelsene som følger av Kyoto-protokollen.

Beregnet CO₂-kostnad er likevel moderat i forhold til mange klimatiltak, for eksempel overgang til økt bruk av elbil eller bygging og drift av vindturbiner. (Kilde: professor Jørgen Randers i Dagens Næringsliv 16. april 2009)

De økonomiske incentivene og de statlige politiske virkemidlene er ikke på plass for å sikre en gjennomføring av klimavennlig utbygging av Dyster Eldor II. Beregningene viser at det følger en kostnad med de alternativer vi har sett på. Spørsmålet blir da om kommunen er villig til å ta den økte kostnaden i form av investering eller tap av salgssum. Forventet lavere energikostnad vil komme beboerne til gode etter hvert.

Resultatene i dette prosjektet samsvarer godt med erfaringer i andre klimavennlige utbyggingsprosjekter. Det må finnes et ønske om å ville realisere en visjon om et klimanøytralt eller klimavennlig utbyggingsområde. Denne visjonen har en kostnad, men kan på sikt vise seg være den rette løsningen likevel.

12.2 Aktuelle endringer i planforslaget

De fleste aktuelle miljø- og klimaløsninger som er vurdert i prosjektet kan gjennomføres innenfor det planforslaget som er til behandling. Det gjelder også bygging av passivhus, hvor planen uansett ikke kan stille krav om andre tekniske løsninger i byggene enn det som framgår av Teknisk forskrift.

Planforslaget er tilrettelagt for mulig vannbåren varme, med eget areal til Felles varmesentral og ekstra brede veiareal. Ingen av disse grepene er imidlertid nødvendig for å til en utbygging av vannbåren varme i området.

Veisystem og byggeområder synes godt tilpasset terrenget på området. Fallretninger synes også i stor grad utnyttet. I store trekk legger planforslaget derfor opp til en kostnadseffektiv og miljøvennlig utbygging av infrastrukturen

Planen anbefales likevel endret for å gjøre forholdene mer attraktive for gående og syklende. Grønnstrukturen i planforslaget er et flott utgangspunkt for å drenere gående og syklende fra ytterpunktene i området og inn mot sentrum via planens nordvestre hjørne. Små justeringer av byggeområder og grønnstruktur (og kanskje et par veier) vil gi store forbedringer.

Fra et transportmessig synspunkt virker det bakvendt å legge skole og barnehage helt innerst på området. Ved en alternativ plassering i planens nordvestre hjørne vil svært mange av de som bor på Dyster Eldor (I og II), Granheimlia og Sollia få litt kortere og mer logisk vei til dette viktige målpunktet. Denne løsningen vil føre til at flere går og sykler.

I tillegg vil svært mange av både ansatte og brukere komme til skole og barnehage fra andre deler av Ås. For dem vil en plassering i planens nordvestre hjørne spare miljøet og bedre trafikksikkerheten. Tilgang til skogen i øst er godt ivaretatt gjennom grønnstrukturen med gangveier, som foreslått over.

12.3 Organisering av salg og utvikling

Kommunen har tenkt å selge området ferdig planlagt i løpet av 2010. Vår erfaring er at boligmarkedet for tiden er ganske labert, og at de profesjonelle aktørene er svært forsiktige med ta risiko. Dyster Eldor II - med 200 boliger — er så stort at det finnes kun et fåtall potensielle kjøpere. Inntrykket er dessuten at det er mange tilbud på denne type utbyggingsområder i Oslo/Akershus, og beliggenheten vår fører ikke til at Dyster-Eldor II havner øverst i bunken.

Det som er avgjørende for kjøperens vurdering av pris på råtomta er hva han tror at boligkjøperne er villig til å betale for en bolig på Dyster-Eldor. Utbyggeren vil spørre seg om boligtype, beliggenhet og eventuelle tilleggskrav gjør det videre salget trygt.

Dersom det kreves passivhus eller vannbåren varme i området, vil spørsmålet være om boligkjøperne er villig til betale mer for å oppnå disse kvalitetene. De aller fleste utbyggere vil i dag svare at de tror det bare er et svært lite antall boligkjøpere som er

villig til å ta den økte kostnaden, selv om de får reduserte energikostnader og sparer miljø og klima. Dermed er heller ikke utbyggeren villig til å ta kostnaden.

En tomtekjøper og utbygger vil bygge, selge og siden forlate området. Generelt vil det være stor skepsis hos en utbygger til å ta på seg kostnader i utbyggingsfasen, selv om dette fører til besparelser i framtida. Når disse besparelsene kommer, er jo gleden hos boligkjøperne, som erfaringsmessig ikke setter nok pris på dette så tidlig som ved kjøpstidspunktet.

Alternativet til at en kjøper tar risikoen — og gir en lav pris på råtomta — er at kommunen tar ansvar og risiko. Det kan gjøres ved at kommunen selv står for byggingen av infrastrukturen og deretter selger området trinnvis for hvert felt. Da vil også mindre boligbyggingsfirma og lokale snekkerbedrifter ha mulighet til kjøpe og bygge ut deler av området.

12.4 Anbefaling

A. Planforslaget revideres i tråd med forslagene i dette notatet, uten særskilte krav til passivhus og vannbåren varme. Dette kan starte umiddelbart.

B. Området legges ut for salg med forespørsel både på pris og klimavennlige løsninger. Dette kan starte umiddelbart, selv om planen ikke er endelig.

C. Kommunens egen rolle revurderes eventuelt dersom ingen tilbud synes å være tilfredsstillende.”

Kommunens kommentarer til rapporten:

Det foreslås mindre justeringer av først og fremst gangveisystemet, slik at det blir mer ”brukervennlig”. Ideelt sett burde nok skole- og barnehagetomt legges lenger vest for å redusere trafikken internt i området. På den annen side vil dette bety en vesentlig endring av planen og dermed en forsinkelse av hele utbyggingen. Etter kommunens vurdering er foreslått plassering akseptabel, da forskjellen ikke er veldig stor når det gjelder trafikkbelastningen på veisystemet i området.

Varmesentralen tas ut av planen. Om den skulle bli nødvendig likevel, kan den innpasses i ”hjørnet” av et grøntareal, eventuelt utenfor planområdet.

Generelt vil ikke planen være til hinder for ulike miljøvennlige løsninger, men krav om dette kan inntas i en utbyggingskontrakt mellom kommunen og utbyggeren.

Kommentarer til HTM, uttalelser i møte 04.06.

Endringer i planforslaget:

Følgende endringer foreslås i planforslaget:

- Det etableres gang- og sykkelvei mellom vei 1 og vei 2.
- Varmesentralen utgår.
- Boligfelt B11, barnehagetomt og skoletomt justeres.
- Friområdet F3 mot øst økes fra 6 til 10 meters bredde.
- Byggegrensen mot vest i boligfelt B1 økes fra 4 til 10 meter.
- Eldorødegården gis atkomst fra forlengelsen av Grunnfjellsveien. Formålet endres til boligområde F 16.
- Gangveien legges nord for salamanderdammen på Eldorødegården.
- Eldorødegården reguleres til boligomt (B16).

- I reguleringsbestemmelsene settes krav om utgraving av forminner som skal frigis.
- I reguleringsbestemmelsene settes det krav om radonundersøkelse før tomtene bebygges.

Konklusjon:

Med disse kommentarene og forslag til endringer anbefales planforslaget vedtatt.

HTM-sak 38/10
FORSLAG TIL GEBYRREGULATIV ETTER MATRIKKELLOVENS § 32

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen	Arkivnr: 231 L30	Saksnr.: 10/196
Utvalg	Sak nr.	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	19/10	21.01.2010
Hovedutvalg for teknikk og miljø	38/10	18.03.2010
Kommunestyret	/	

Innstilling til møte i hovedutvalget for teknikk og miljø 18.03.2010:

Ås kommune godkjenner forslag til gebyrregulativ etter matrikkellovens § 32. Regulativet trer i kraft straks det er godkjent av Ås kommune.

Ås, 10.03.2010

Per A. Kierulf
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 21.01.2010:
Votering: Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 21.01.2010:

I henhold til forvaltningslovens bestemmelser vedtar Hovedutvalget for teknikk og miljø å sende ut på høring forslag til gebyrregulativ etter matrikkellovens § 32.

Avgjørelsesmyndighet:
Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalget for teknikk og miljø 1. gang
Hovedutvalget for teknikk og miljø 2. gang
Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Gebyrmaal for forvaltningsoppgaver etter matrikkelloven (GeoForum)
2. Forslag til gebyrregulativ for Ås kommune
3. Lov om egedomsregistrering (Matrikkellova)
4. Utskrift av møtebok for Hovedutvalget for teknikk og miljø i møte 21.01.2010, sak 19/10.

Utskrift av saken sendes til:
GeoForum

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn:

Den tidligere Delingsloven er fra 1. januar 2010 erstattet med den nye Matrikkeloven. Det er derfor nødvendig å vedta nytt gebyrregulativ etter den nye loven. Arbeidet med dette har pågått i lengre tid i form av generell tilnærming til kunnskap om det nye regelverket, samt innhenting av opplysninger fra andre kommuner, deltagelse på kurs og ikke minst drøftinger i nettverksgruppa for Follokommunene.

I vedlegg 1 er inntatt i sin helhet det opplegget som nå er offisielt utgitt av GeoForum v/kommunegruppa. De tanker, prinsipper og opplegg som framkommer her, kan i utgangspunktet legges til grunn for det nye regulativet i Ås kommune. Det gjøres spesielt oppmerksom på at GeoForum ikke har satt noe kronebeløp på tjenestene.

Vedlegg 2 viser forslaget til gebyrregulativ for Ås kommune. Oppsettet er basert på et litt tilpasset opplegg fra GeoForum, samt priser fra Nesodden, Frogn, Sarpsborg og Drammen kommuner. En helt eksakt selvkostanalyse er ikke gjort, da dette krever en nokså omfattende utregning, men selvkostprinsippet, delvis basert på faglig skjønn, er rettesnor for prisene. Disse ligger nokså nær prisene i de foran nevnte kommunene.

Vurdering av saken med konklusjon:

Teknisk sjef ser regulativet som tilstrekkelig "riktig" i henhold til selvkostprinsippet. Av hensyn til at lovverket allerede er trådt i kraft, og at det først i den siste tiden er avklart hvordan et regulativ bør utformes, er det viktig å få dette på plass. Inntil dette er vedtatt, vil nåværende regulativ etter Delingsloven benyttes etter skjønn. Dette er avklart med fylkesmannens jurister.

Teknisk sjef anbefaler at forslaget til regulativ sendes ut på høring, jfr. forvaltningslovens bestemmelser.

Dersom det i forbindelse med høringen ikke innkommer vesentlige kommentarer, sendes saken videre til kommunestyret for endelig vedtak. I motsatt fall behandles forslaget i hovedutvalget en gang til før det sendes til kommunestyret.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Det nye regulativet trer i kraft straks det er vedtatt av Ås kommunestyre.

Høring – offentlig ettersyn:

Forslaget til gebyrregulativ er annonsert på kommunens hjemmeside, i tillegg til at det er sendt Geoforum til uttalelse.

Fra Geoforum v/Terje Sundberg er det 02.02.2010 gitt kommentarer til et par formuleringer i regulativet, men ingen forslag til reelle endringer i innholdet. Kommentarene er etterkommet, i tillegg til at det er ryddet opp i noen nummereringer i regulativet.

Vurderinger og konklusjon:

Under henvisning til saksutredningen finner rådmannen regulativet tilfredsstillende og anbefaler at det godkjennes.

HTM-sak 39/10**FLYTTING AV SENTER FOR HUSDYRFORSØK - IGANGSETTING AV
REGULERINGSARBEID**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen

Arkivnr: L12

Saksnr.: 10/575

Utvalg**Sak nr.****Møtedato**

Formannskapet

17/10

03.03.2010

Hovedutvalg for teknikk og miljø

39/10

18.03.2010

Innstilling til møte i hovedutvalget for teknikk og miljø 18.03.2010:

Hovedutvalget for teknikk og miljø tar formannskapets vedtak av 03.03.2010 til etterretning og avventer henvendelse fra Universitetet for miljø- og biovitenskap, som skal igangsette reguleringsarbeidet.

Ås, 10.03.2010

Arnt Øybekk
Teknisk sjefIvar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef**Formannskapets behandling 03.03.2010:**

Hanne Marit Gran (SV) fremmet følgende alternative forslag til rådmannens innstilling: Tilsvarer formannskapets vedtak.

Votering: SV's forslag ble enstemmig vedtatt.**Formannskapets vedtak 03.03.2010:**

1. Formannskapet som kommuneplanutvalg slutter seg til at en eventuell lokalisering av Senter for Husdyrforsøk i området ved Einarstujordet er interessant.
2. Formannskapet ber HTM om å igangsette arbeidet med utarbeidelse av et planprogram for en reguleringsplanlegging. Arbeidet må koordineres med planprogram og planarbeid for kommuneplan og etablering av NVH og VI på UMB-området.

Rådmannens innstilling:

1. Formannskapet som kommuneplanutvalg slutter seg til forslaget om å lokalisere Senter for Husdyrforsøk på Einarstujordet.
2. Formannskapet ber HTM om å igangsette reguleringsplanarbeidet.

Tidligere politisk behandling:

F-sak 59/09 Kommuneplan (2011 – 2023), endelig planprogram
K-sak 57/09 Kommuneplan (2011 – 2023), forslag til planprogram
F-sak 78/09 Kommuneplan (2011 – 2023), forslag til planprogram

Avgjørelsesmyndighet:

Formannskapet

Behandlingsrekkefølge:

Formannskapet
Hovedutvalget for teknikk og miljø

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Brev datert 15.02.2010 fra UMB vedrørende behov for å sette i gang regulering av Einarstujordet
2. Brev datert 10.12.2009 fra UMB med innspill til planprogram for kommuneplan 2011 – 2023 m/vedlegg Stedsvalg for nytt Senter for husdyrforsøk

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

1. Planprogram for kommuneplan (2011 – 2023), datert 5.02.10
2. Oppsummering og vurdering av høringsuttalelsene datert 5.02.10
3. Kart med innspill til arealbruksendringer datert 5.02.10

Utskrift av saken sendes til:

- Plan- og utviklingssjefen
- Universitetet for miljø og biovitenskap

SAKSUTREDNING**Fakta i saken**

Universitetet for miljø- og biovitenskap (UMB) ber i brev datert 15. februar 2010 om at det igangsettes et reguleringsplanarbeide for nytt Senter for Husdyrforsøk på Einarstujordet, nord for Ås kirke. Saken fremmes for formannskapet som kommuneplanutvalg fordi lokaliseringforslaget berører et området som i gjeldende kommuneplan ikke er avsatt til offentlig byggeformål, men til landbruks-, natur- og friluftsområde. I tillegg er området markert som et område med spesielle natur- og friluftslivskvaliteter.

Bakgrunn

Det er nå bestemt at Norges Veterinærhøgskole (NVH) og Veterinærinstituttet (VI) skal lokaliseres inne på Campus. På grunn av fare for smitte forutsetter dette at Senter for Husdyrforsøk (SHF) flyttes. UMB har derfor i forbindelse med høringen av planprogrammet for kommuneplan (2011 – 2023) fremmet forslag om å flytte SHF til Einarstujordet, som etter deres vurdering er det best egnede lokaliseringalternativet.

Deler av dagens bygningsmasse ved SHF ligger slik til at den må rives før man kan starte byggingen av NVH og VI som etter planen skal stå ferdig i 2018. Dette gir føringer for når man må starte planlegging og bygging av erstatningslokaler for SHF.

For ikke å forsinke byggeprosessen knyttet til NVH og VI mener UMB det er nødvendig å starte reguleringsplanarbeidet allerede nå og før kommuneplan (2011 – 2023) er vedtatt.

Arealbehov

Foreløpig har UMB basert planleggingen på å innpasse en bygningsmasse på Einarstujordet som tilsvarer et arealbehov på 22 300 m².

<i>Bygninger/ enheter</i>	<i>Arealbehov</i>
Storfe fjøs	8 800
Sau og geit	1 400
Gris	1 800
Kylling	1 200
Pelsdyr	4 200
Fortek	700
Driftsbygninger	2 500
Stoffskiftefjøs	1 200
Etologi	500
SUM SHF	20 600
SUM inkl IHA	22 300

I tillegg til bygningsbehovet kommer følgende funksjoner:

- Gjødelsiloer med samlet arealbehov på 3 x 1500 kvm
- Plansiloer med samlet arealbehov på ca 1750 kvm

Lokaliseringsalternativ som er vurdert

Følgende lokaliseringalternativer for SHF er vurdert:

- Åkebakkejordet
- Kjerringjordet, nedre del
- Øst for Vollebekk
- Ved sommerfjøsset i sørenden av Årungen
- Frydenhaugjordet øst for Ås kirke
- Syverud øst for Årungen
- Bjørnebekk
- Slørstad
- Nordre del av Einarstujordet
- Norderås

De fleste av disse lokaliseringalternativene er forkastet fordi de enten ligger for nær NVH/VI pga smittefare eller fordi det er for lang avstand til Campus som igjen skaper økt transportbehov. Følgende lokaliseringalternativer ble etter en grovsiling vurdert mer inngående og konsekvensutredet:

Vurdering av saken

Rådmannen forstår behovet for en rask avklaring på hvor Senter for husdyrforsøk skal lokaliseres. Grunnlaget for de vurderingene og konsekvensutredningene som er gjennomført i forbindelse med alternative tomtevalg er noe tynt. Likevel er det lite sannsynlig at en grundigere vurdering av ulike tomtealternativer hadde endret på konklusjonen om at Einarstujordet er det beste lokaliseringsalternativet. Det knytter seg imidlertid en del utfordringer til denne lokaliseringen som må avklares i den videre prosessen. Einarstujordet ligger i et landbruks-, natur- og friluftsområde som i gjeldende kommuneplan er markert som et område med verdifulle natur- og friluftslivskvaliteter. Konsekvensvurderingen som er gjennomført av UMB viser at utbyggingen ikke vil komme i konflikt med friluftslivet, men tvert i mot gi området økte opplevelseskvaliteter. Det er i liten grad pekt på truslene dette kan medføre i form av blant annet økt transport.

UMB har i forslag til framdriftsplan for reguleringsarbeidet foreslått at det skal utarbeides et planprogram før selve reguleringsarbeidet starter. Flyttingen av Senter for Husdyrforsøk er en stor sak for Ås og får virkninger både for miljø og samfunn. Det er derfor viktig at det utarbeides et planprogram som blant annet beskriver behovet for utredninger. Hensikten med utredningene er å få en oversikt over hvilke vesentlige konsekvenser en utvikling i tråd med planforslaget kan gi, slik at disse er kjent både under utarbeidelsen av reguleringsplanen og når det fattes vedtak om planen.

Rådmannen anbefaler at Senter for husdyrforsøk lokaliseres på Einarstujordet og at det igangsettes et reguleringsplanarbeid.

HTM-sak 40/10**FELLES TILSYNSKONTOR FOR BYGGESAKER I FOLLO -
PERMANENT ORDNING**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen	Arkivnr: L50	Saknr.: 10/858
Utvalg	Sak nr.	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	40/10	18.03.2010
Formannskapet	/	
Kommunestyret	/	

Innstilling til hovedutvalget for teknikk og miljø 18.03.2010:

Follo byggetilsyn videreføres som vertskommunesamarbeid mellom følgende kommuner: Ski (vertskommune), Oppegård, Ås, Enebakk, Frogn og Nesodden. Ny avtale inngås fra 01.01.10 basert på någjeldende avtale og korrigert slik at avtalen omfatter drift av felles tilsynskontor, i henhold til forslag til ny avtale, vedlegg a.

Ås, 18.03.2010

Per A. Kierulf
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Tidligere politisk behandling:

Follorådet

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalget for teknikk og miljø
Formannskapet
Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt:

- Avtale om drift av felles kontor i Follo for utførelse av tilsynsoppgaver etter plan- og bygningsloven.
- Evalueringsrapport

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til sakens trykte dokumenter:

Saksframstilling i Ski kommune

Utskrift av saken sendes til:

Follo byggetilsyn
Bygnings- og reguleringssjefen

SAKSUTREDNING:**Fakta i saken:**

Gjeldende avtale om felles kontor for byggetilsyn ble i 2005 inngått mellom kommunene Ski (vertskommune), Oppegård, Ås, Enebakk, Frogn og Nesodden. I følge avtale om etablering og drift av felles kontor for utførelse av tilsynsoppgaver etter plan og bygningsloven, gjelder avtalen for en forsøksperiode på tre år fra kontoret er etablert, dvs. fra stillingene er besatt. Etter at forsøksperioden på tre års drift er avsluttet, må avtalen tas opp til evaluering, jfr. avtalens pkt. 2, vedlegg 1. Ved at avtalen skal evalueres etter 2 års samlet drift, er tidspunkt for dette våren 2009.

Vurdering av prosjektperioden/sammendrag

Kontoret er for tiden bemannet med en person i 100 % stilling. Det har kun i svært kort periode siden starten 02.05.06 vært fullt bemannet med to personer slik avtalen beskriver.

Det er utført 86 tilsyn og hvor flere foretak med forpliktende ansvarsretter er blitt involvert i hvert enkelt tilsyn. Rekkevidden av tilsynene er stor fordi foretakene opererer gjentatte ganger på nye byggeprosjekter. Derfor vil effekten av tilsynene gi stor virkning over lang tid og på tvers av kommunegrensene. Det har imidlertid vist seg at noen foretak må ha tilsyn flere ganger for at effekten av forbedringstiltak skal befestes og gi varig virkning for å forhindre nye feil og mangler.

Den økonomiske "gevinsten" for de samarbeidende kommunene har vært at med relativt liten innsats fra hver kommune har tilsyn blitt utført og i omfang forholdsfordelt etter folketallet i kommunene. Det har vært en kontinuitet i arbeidet med tilsyn i Folloregionen.

Det felles tilsynskontoret har medvirket til forpliktende samarbeid mellom byggesaksbehandlerne i Follo, som videre er viktig for å sikre lik forståelse av tilsyn og arbeidet med oppfølging av dette.

Bransjen bør også ha stor nytte av at kommunene samarbeider ved at standarden for gjennomførte tilsyn blir så lik som mulig.

Departementet har gitt klare føringer om kommunens plikt til å føre tilsyn, at det gjennomføres flere tilsyn og at tilsynene gebyrfinansieres. Det ligger også en anbefaling om forpliktende samarbeid for etablering av felles interkommunale tilsynskontor mellom de mellomstore kommunene.

Erfaringen med felles tilsynskontor er positiv både for samarbeidskommunene og for bransjen. Det er viktig at det felles tilsynskontoret kan fortsette. Løsning med kun tilsyn utført i hver kommune anses å være en dårligere løsning av hensyn til bransjen, kommunens kompetanse på spesielt større tilsyn (revisjonstilsyn) og for å sikre kontinuerlig oppmerksomhet på tilsyn.

Vurdering:

Etter en samlet vurdering av fordeler med et felles tilsynskontor opp mot at kommunen selv etablerer egne faste tilsynsordninger, anses det at den beste faglige og økonomiske løsningen er felles tilsynskontor. Dette vil sikre kontinuitet i lovpålagt tilsyn, at kvalifisert personal har hovedansvar for at oppgaven blir utført og at byggebransjen som utfører oppdrag i regionen opplever en likebehandling og at de jevnlig må påregne tilsyn.

Felles tilsynskontor bør ha en minimumsbemanning med 2 personer. Dette vil øke omfanget av tilsyn og gi kontoret en sikker og stabil drift og kompetanse. Det vil videre redusere sårbarheten når/dersom en av personene slutter. Dette er i samsvar med bemanningen slik den er angitt i gjeldende avtale. Det tilrås at dette videreføres i fornyet avtale.

Forpliktende samarbeid mellom kommunene om byggesaker vil kunne fjerne bransjens påstand om at kommunene behandler like typer saker forskjellig. Felles tilsynskontor vil øke muligheten for likebehandling av byggesaker selv om kommunenes arealplaner er forskjellige ut fra politiske beslutninger. Alle Follokommunene vil fortsatt utføre mindre, enklere tilsyn med eller uten veiledning fra felles tilsynskontor. Felleskontoret kan være en pådriver for at kommunen fører slike tilsyn og medvirke til at totalt gjennomførte tilsyn i regionen blir svært merkbart for byggebransjen. Fast bemanning og god kompetanse er viktig for gjennomføring av tilsyn som system og for at kvaliteten på utført tilsyn skal bli god.

Follorådet

Fordi saken om forlengelse av avtalen om Follo Byggetilsyn er et interkommunalt samarbeid, ble spørsmålet om forlengelse av ordningen fremmet for Follorådets ordførermøte den 28.10.2009. Ordførermøtet bifalt innstillingen og gjorde enstemmig følgende vedtak:

Follo byggetilsyn videreføres som vertskommunesamarbeid mellom følgende kommuner: Ski – vertskommune, Oppegård, Ås, Enebakk, Frogn og Nesodden.

Ny avtale inngås fra 01.01.10 basert på någjeldende avtale og korrigert slik at avtalen omfatter drift av felles tilsynskontor, i henhold til forslag til ny avtale, vedlegg 2.

Forslag til felles saksfremlegg sendes kommunene for behandling i hvert kommunestyre.

Andre kommuner

Saken er fremmet for kommunestyret i Ski og Oppegård kommuner og godkjent i samsvar med innstillingen i denne saken. Saken er også under behandling i de andre kommunene.

Økonomiske konsekvenser:

Kostnadsfordelingen mellom kommunene er forutsatt bygd på innbyggertallet i de respektive kommuner. I prøveperioden har dette fungert bra, og vi har et klart inntrykk av at dette gir en rimelig riktig fordeling. Det har til tider og fra enkelte hold vært foreslått at kostnadsfordelingen burde skje etter antall byggesaker i hver enkelt kommune, men det er ikke å anbefale, siden det da kan oppstå dissens om hva som skal regnes som en sak og ikke.

Bidraget fra Ås kommune til drift av kontoret er allerede tatt inn i budsjettet for 2010 og selvfinansieres ved at kostnaden dekkes ved gebyrer i byggesaker.

Konsekvenser for bærekraftig utvikling:

Ut fra erfaring med tidligere kontrollordninger vet man at økt tilsynsvirksomhet vil være med på å bedre kvaliteten på de byggearbeider som utføres. Dette vil ha som følge mindre byggefeil og byggskader. Ut fra et overordnet samfunnsmessig synspunkt vil dette være viktig for en bærekraftig utvikling. Det vises for øvrig til evalueringsrapporten.

Konklusjon:

Det anbefales at Follo byggetilsyn videreføres som vertskommunesamarbeid mellom følgende kommuner: Ski (vertskommune), Oppegård, Ås, Enebakk, Frogn og Nesodden. Ny avtale inngås fra 01.01.10 basert på någjeldende avtale og korrigeret slik at avtalen omfatter drift av felles tilsynskontor, i henhold til forslag til ny avtale, vedlegg a.