

ÅS KOMMUNE

MØTEINNKALLING

Hovedutvalg for teknikk og miljø har møte i Lille sal i Ås rådhus

16.02.2012 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:

- **PRESENTASJON:** Statkraft varme AS/ Cowi AS viser 3D-modell i forbindelse med HTM-sak 9/12
- **ORIENTERINGSSAK:** Status for reguleringsplan for Campus og Einarstujordet ved plan- og utviklingssjef Cornelia Solheim
- **DRØFTINGSSAK:** Folkehelseprofil Ås kommune 2012, jf. vedlagte notat. Saksnr. 12/364.
- **DELEGERTE VEDTAK**

HTM-sak 9/12 12/317

VARMESENTRAL DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN

HTM-sak 10/12 07/2861

R-251 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR HOLSTADKULEN

HTM-sak 11/12 10/3156

R-264 - REGULERINGSPLAN FOR ÅS FORBIKJØRINGSSPOR

HTM-sak 12/12 12/55

R-272 - NYGÅRD NÆRINGSPARK - FORESPØRSEL OM REGULERING

HTM-sak 13/12 11/2423

GNR 110 BNR 15 - KJÆRNESVEIEN 78 - BRUKSENDRING AV GARASJE TIL STALL

HTM-sak 14/12

11/3369

[GNR 102 BNR 79 - SKOVLIVEIEN 11 - SØKNAD OM DELING -
KLAGE PÅ AVSLAG](#)

HTM-sak 15/12

11/768

[GNR 54 BNR 112 - MOERVEIEN 14 - BRUKSENDRING](#)

HTM-sak 16/12

12/328

[REHABILITERING AV ÅSHALLEN OG UTVENDIG FASADE KULTURHUSET](#)

(Ettersendes/ legges ved)

<p>Ås, 08.02.2012</p> <p><i>Sign.</i> Ola Nordal Leder</p>	<p>Eventuelt forfall eller inhabilitet meldes til Rita Stensrud, tlf. 64 96 20 03 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).</p> <p>Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.</p>
---	--

DELEGERTE VEDTAK

[Gå til saksliste](#)

Dato: 01.01.2012 - 31.01.2012

Utvalg: DEL-BYG Delegert bygnings- og reguleringsjefen

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
11/3109	02.01.2012 Ruth Arends FERDIGATTEST PBL. § 21-10 - GNR 53 BNR 23 - BREKKESKOG 5 - VÅTROM	DS 1/12	TEK/BYG/ACG	GB 53/23 Søknad innvilget
11/3359	03.01.2012 Jan Sigurd Pettersen IGANGSETTINGSTILLATELSE GNR 55 BNR 156 - PARKVEIEN 6 BRUKDENDRING KJELLER, FASADEENDRING OG VÅTROM	DS 2/12	TEK/BYG/BSH	GB 55/156 Søknad innvilget
11/219	03.01.2012 Hille – Melbye Arkitekter AS GNR 42 BNR 76 - RÅDHUSPLASSEN 11-27 - TILBYGG OG PÅBYGG PÅ EKSISTERENDE BYGNING - GJENNOMFØRINGSPLAN	DS 3/12	TEK/BYG/IGU	GB 42/76 Søknad innvilget
11/2075	05.01.2012 Arcasa Arkitekter AS GNR 108 BNR 172 - SJØSKOGENVEIEN 7 - VINTERBRO KJØPESENTER - TILBYGG - TILTAK C. IGANGSETTINGSTILLATELSE RÅBYGG	DS 7/12	TEK/BYG/TJO	GB 108/172 Søknad innvilget
10/3985	05.01.2012 Rakkestad Bygg AS GNR 61 BNR 61 - FJELLVEIEN 6, 8, 10 - NYBYGG KLAGE PÅ VEDTAK	DS 8/12	TEK/BYG/IGU	GB 61/61 Søknad innvilget
12/13	09.01.2012 Sundt & Thomassen AS, Landskapsarkitekter MNLA v/ Willy Thomassen TILLATELSE TIL TILTAK, PBL. § 20-1 - GNR 107 BNR 515 - TUSENFRYD - ROLLER COASTER/BERG- OG DALBANE	DS 11/12	TEK/BYG/ITH	GB 107/515 Søknad innvilget
11/1983	10.01.2012 John Vinneng Tømremester og Entreprenør. GNR 111 BNR 59 - KJÆRNESVEIEN 119 - OMBYGGING AV HYTTE TIL BOLIG. IGANGSETTINGSTILLATELSE – GRUNNARBEIDER	DS 12/12	TEK/BYG/TJO	GB 111/59 Søknad innvilget
11/3585	27.01.2012 Jan Sigurd Pettersen GNR 61 BNR 228 - MYRVEIEN 8 - VERKSTED, LAGER OG KONTOR. IGANGSETTINGSTILLATELSE	DS 15/12	TEK/BYG/BSH	GB 61/228 Søknad innvilget

12/34	12.01.2012	DS 18/12	TEK/BYG/ACG	GB 95/31
	IEC-HUS NORGE AS			Søknad innvilget
	TILLATELSE TIL TILTAK, PBL. § 20-1 - GNR 95 BNR 31 - VOLLHOLEN 15 - TOMANNSBOLIG			
11/1983	12.01.2012	DS 19/12	TEK/BYG/TJO	GB 111/59
	John Vinneng Tømremester og Entreprenør.			Søknad innvilget
	GNR 111 BNR 59 - KJÆRNESVEIEN 119 - OMBYGGING AV HYTTE TIL BOLIGRESTERENDE ARBEIDER			
10/1829	13.01.2012	DS 23/12	TEK/BYG/ACG	GB 74/148
	Sivilarkitekt Frank Kalfoss			Søknad innvilget
	FERDIGATTEST PBL. § 21-10 - GNR 74 BNR 148 - GAMLE KROERVEI 113 B - NY ENEBOLIG			
11/3710	16.01.2012	DS 24/12	TEK/BYG/EML	GB 102/36
	Brita og Thor Ringstad			Søknad innvilget
	GNR.102 BNR.36 - BERGVEIEN 4 - SØKNAD OM DELING			
12/92	19.01.2012	DS 25/12	TEK/BYG/ITH	GB 96/4
	Aqua Power AS			Søknad innvilget
	GNR 96 BNR 4 - KONGEVEIEN 127 - TILBYGG - VASKEHALL TILLATELSE TIL TILTAK			
11/3558	26.01.2012	DS 29/12	TEK/BYG/ACG	GB 74/25
	Kjell A. Mathisen Sørlie			Søknad innvilget
	GNR 74 BNR 25 - DANSKERUDBRÅTEN 16 - GARASJE			
11/2554	26.01.2012	DS 30/12	TEK/BYG/ITH	GB 111/7
	Drøbak Arkitektkontor AS			Søknad innvilget
	GNR 111 BNR 7 - STRANDENGVEIEN 32 - RIVING AV BOLIGHUS - OPPFØRING AV NY ENEBOLIG - RAMMESØKNAD			
12/280	30.01.2012	DS 31/12	TEK/BYG/ITH	GB 61/123
	Abdullah Balabadan			Søknad innvilget
	GNR 61 BNR 123 LØKKEVEIEN 3 C - TILBYGG- BOLIG TILTAK UTEN ANSVARSRETT			
11/3221	30.01.2012	DS 32/12	TEK/BYG/BSH	GB 42/1
	COWI AS			Søknad innvilget
	TILLATELSE TIL TILTAK, PBL. § 20-1 - GNR 42 BNR 1 - OPPGRADERING AV ABORETVEIEN TIL VARMESENTRAL			
12/283	30.01.2012	DS 33/12	TEK/BYG/ITH	GB 54/383
	Stian Leidland			Søknad innvilget
	GNR 54 BNR 383 - DR. SØDRINGSVEI 11 - STØTTEMUR SØKNAD UTEN ANSVARSRETT			

[Gå til sakliste](#)

[Neste sak>>](#)

HTM-sak 9/12
VARMESENTRAL DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN

Saksbehandler: Cornelia Solheim

Arkivnr: T62

Saknr.: 12/317

Utvalg

Sak nr.

Møtedato

Hovedutvalg for teknikk og miljø

9/12

16.02.2012

Innstilling til hovedutvalg for teknikk og miljø 16.02.2012:

Det gis dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for etablering av varmesentral på Campus slik at oppstart av byggearbeider kan igangsettes før ny reguleringsplan blir vedtatt. Kommunens administrasjon gis delegert myndighet til å behandle en forenklet byggesøknad.

Ås, 08.02.2012

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Cornelia Solheim
Plan- og utviklingssjef

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø 16.02.2012

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Tiltakshavers redegjørelse for konsekvenser dersom byggestart for varmesentral forsinkes i forhold til milepæl 01.04.2012.
2. Tiltakshavers kommentarer til behandling av forslag til reguleringsplan for Campus i HTM 10.11.2011.
3. Illustrasjoner av landskapsbildet/siktlinjer
4. Tegninger av varmesentralen

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Ingen

Utskrift av saken sendes til:

Teknisk sjef

Plan- og utviklingssjef, Cornelia Solheim, for videre oppfølging.

SAKSUTREDNING:**Fakta i saken:**

Statkraft varme AS ble tildelt fjernvarmekonsesjon fra NVE 10.05.2011. Konsesjonen var i praksis en overføring av konsesjonen som ble innvilget UMB 27.11.2007. I konsesjonen fastsettes blant annet to vesentlige forhold:

- I) Dato for idriftssettelse, i dette tilfellet satt til 01.02.2013
- II) Tomt og plassering av varmesentral, i dette tilfellet nord i området for Campus Ås/UMB.

Varmesentralen i et fjernvarmeanlegg kan ikke bygges i strid med gjeldende kommunale planer. I gjeldende reguleringsplan for universitetsområdet fra 1992 inngår ikke areal for varmesentral. Det er derfor forutsatt at en slik regulering skjer i forbindelse med ny reguleringsplan for Campus Ås. Denne vil imidlertid ikke være vedtatt i tide for at byggingen av varmesentralen kan igangsettes innen nødvendig tidsfrist, som er 1. april 2012. Denne fristen er basert på en byggetid på ca 10 måneder og er et resultat av særlig to forhold:

- 1) at varmesentralen må stå ferdig og levere varme fra 01.02.2013
- 2) at byggearbeidene må ferdigstilles før forsøksvirksomheten med pelsdyr, som er midlertidig avviklet av støyhensyn for dyrene, starter opp igjen 01.01.2013.

Det redegjøres ytterligere for disse forholdene i vedlegg 1 til saken.

I etterkant av at konsesjonen ble innvilget i 2007 har regelverket for saksbehandling av varmesentraler blitt endret, blant annet for følgende forhold:

a) Planbehandling

Varmesentralen i et fjernvarmeanlegg kan ikke bygges i strid med gjeldende kommunale planer. Energianlegg utløser ikke et absolutt krav om reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven §12-1. Dersom formålet i gjeldende reguleringsplaner strider mot etablering av varmesentral må tiltakshaver avtale med kommunen hva som skal gjøres. Tilpassing kan gjøres ved endring i arealplan, ved ny reguleringsplan eller ved dispensasjon fra gjeldende plan. Kommunen kan ikke pålegge fjernvarmekonsesjonær å utarbeide reguleringsplan eller å betale for dette. Denne lovendringen trådte i kraft 01.07.2009.

b) Byggesaksbehandling

Etter plan- og bygningsloven § 20-4 og byggesaksforskriften § 4-3 c er bygninger tilknyttet konsesjonsbehandlede fjernvarmeanlegg unntatt fra søknadsplikt. Unntaket gjelder for alle bygg og anlegg som er tilknyttet drift av fjernvarmeanlegget. Unntaket innebærer at tiltakshaver ikke skal søke kommunen om byggetillatelse. I tillegg er bygget unntatt fra bl.a. pbl § 22 Krav om godkjenning av foretak for ansvarsrett, § 23 Ansvar i byggesaker, § 24 Kvalitetssikring og kontroll, § 25 Tilsyn, § 27 Tilknytning av infrastruktur og § 28 Krav til byggetomta. Tekniske krav og krav til produkter til byggverk etter § 29 gjelder så langt de passer. Denne lovendringen trådte i kraft 01.07.2010.

Endringene medfører i praksis at saksbehandling av varmesentraler kan foregå på en rask og enkel måte ved at det kan avtales med kommunen i forhold til reguleringsplan, samt at byggesaken behandles av NVE som en integrert del av

konsesjonsbehandlingen. Statkraft varme overtok konsesjonen i 2011, altså etter at lovendringene trådte i kraft, men det ble ikke gjort endringer i konsesjonen fra 2007 ihht det nye regelverket ved overføringen.

Behovet for å fremskynde oppstart av byggearbeidene og forskutere reguleringsplanen har utløst behov for å avklare saksbehandlingsforholdene rundt varmesentralen, særlig med tanke på endringene i lovverket mellom de to leddene i konsesjonsbehandlingen. Det er derfor tatt kontakt med NVE for å få en enighet om dette. I samtale med Asle Selfors i NVE 03.02.2012, kom man frem til at en hensiktsmessig måte å gjennomføre prosessen på, er at kommunen, ihht regelverket som gjaldt i 2007, behandler saken. Imidlertid bør dette gjøres så enkelt som mulig og følge de forholdene som gjelder ihht det nye regelverket.

Vurdering av saken:

Så lenge plasseringen av tomt og varmesentral er fastlagt gjennom innvilget konsesjon, er det i utgangspunktet ikke avgjørende med en vedtatt reguleringsplan, slik det også fremkommer av pbl §12-1. Ved HTMs behandling av forslag til reguleringsplan for Campus Ås i møte 10.11.2011, ble det gitt uttalelser i saken som berører varmesentralen. Disse er kommentert av Statkraft varme i vedlegg 2 til saken. Det ble særlig påpekt betenkeligheter rundt anleggets konsekvenser for landskapsbildet og siktlinjer. Dette er illustrert i vedlegg 3 til saken.

I samråd med NVE er tegninger og informasjon om varmesentralen foreløpig vurdert ut fra følgende punkt:

- At forholdet til naboer og kommunen er avklart
- At anlegget er dimensjonert ut fra det som er nødvendig ihht driften
- At bygget er nøytralt i utforming, materialer og fargevalg
- At bygget har høy kvalitet på alt av installasjoner, materialer osv.

Samtlige punkt synes godt ivaretatt. Det er blant annet gjort omfattende tilpasninger for å utforme bygget med hensyn til de omkringliggende bygningene, herunder det nye veterinærbygget. Man har videre etterkommet UMBs ønsker i forhold til at bygget tilrettelegges og tilpasses undervisningsformål. Byggets utforming er vist i vedlegg 4 til saken.

Konklusjon med begrunnelse:

Det vises forståelse for Statkraft varmes behov for å få avklart planforhold og ferdigbehandlet byggesaken innen 1. april. Det er kommet til enighet med NVE at kommunen behandler saken og at dette skjer på en så enkel måte som mulig. Det synes uproblematisk å forskutere ny reguleringsplan og dispensere fra gjeldende plan, samt foreta en forenklet byggesøknadsprosess. Kritiske forhold er foreløpig vurdert og det er tilsynelatende ingen forhold som tilsier at byggesaken ikke kan behandles på en rask og effektiv måte.

Teknisk sjef anbefaler at hovedutvalg for teknikk og miljø vedtar følgende innstilling:

Det gis dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for etablering av varmesentral på Campus slik at oppstart av byggearbeider kan igangsettes før ny reguleringsplan blir vedtatt. Kommunens administrasjon gis delegert myndighet til å behandle en forenklet byggesøknad.

[Gå til saksliste](#)[<<Forrige sak](#)[Neste sak>>](#)**HTM-sak 10/12****R-251 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR HOLSTADKULEN**

Saksbehandler: Eva Merete Lunde	Arkivnr: REG R-251	Saknr.: 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
Formannskapet	52/10	22.09.2010
Formannskapet	61/10	13.10.2010
Hovedutvalg for teknikk og miljø	12/11	17.02.2011
Hovedutvalg for teknikk og miljø	10/12	16.02.2012
Kommunestyret	/	

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 16.02.2012:

Med henvisning til saksutredningen og i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven vedtar kommunestyret forslag til endret reguleringsplan for Holstadkulen som vist på reguleringskart datert 20.05.2009, sist revidert 03.02.2012, med reguleringsbestemmelser datert 22.05.2009, sist revidert 03.02.2012.

Ås, 08.02.2012

Trine Christensen
RådmannArnt Øybekk
Teknisk sjef**Behandlingsrekkefølge:**

1. Hovedutvalg for teknikk og miljø
2. Hovedutvalg for teknikk og miljø
3. Kommuneplanutvalget
4. Hovedutvalg for teknikk og miljø
5. Hovedutvalg for teknikk og miljø
6. Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Oversiktskart 1:15 000 datert 03.02.12
2. Situasjonsskart 1:2000 datert 03.02.12
3. Ortofoto 1:2000 datert 03.02.12
4. Utsnitt av kommuneplankart 1:2000 datert 03.02.12
5. Forslag til reguleringsplankart datert 20.05.09, sist revidert 03.02.12
6. Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 22.05.09, sist revidert 03.02.12
7. ROS-analyse, risikomatrise datert 13.09.11
8. Brev til Fylkesmannen i Oslo og Akershus (FMOA) m.fl. datert 13.09.11
9. Uttalelse fra FMOA datert 04.10.2011

Vedlegg som ligger i saksmappen:

- Arkeologisk rapport
- Kart og foto som viser registrerte fornminnelokaliteter
- Sjekkliste for helse, miljø og samfunnsikkerhet
- Tidligere saksframstillinger, uttalelser med mer
- Sakens øvrige dokumenter

TIDLIGERE BEHANDLING

Behandling i hovedutvalg for teknikk og miljø 17.02.2011:

Kjetil Barfelt (FrP) fremmet følgende forslag:

- F1 legges til boligformål.
- Reguleringsbestemmelsene pkt. 2.0.e. utgår.

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

FrP's forslag kulepkt. 1 ble vedtatt 5-4 (1Sp, 1SV, 1V, 1KrF).

FrP's forslag kulepkt. 2 ble vedtatt 6-3 (1Sp, 1SV, 1KrF).

Vedtak i hovedutvalg for teknikk og miljø 17.02.2011:

Med henvisning til saksutredningen og i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven av 2008 vedtar hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn, for andre gang, forslag til endret reguleringsplan for Holstadkulen som vist på reguleringskart datert 20.05.09, sist revidert 04.02.11, med reguleringsbestemmelser datert 22.05.09, sist revidert 04.02.11, med følgende endringer:

- F1 legges til boligformål.
- Reguleringsbestemmelsene pkt. 2.0.e. utgår.

Behandling i formannskapet 13.10.2010:

Formannskapet drøftet seg frem til følgende fellesforslag:
Gnr 15 bnr 7 og gnr 6 bnr 2 omdisponeres til boligformål

Votering: Fellesforslaget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i formannskapet 13.10.2010:

Gnr 15 bnr 7 og gnr 6 bnr 2 omdisponeres til boligformål

Behandling i formannskapet 22.09.2010:

Anne Odenmarck (A) fremmet utsettelsesforslag for å få bedre tid til vurdering.

Votering: (8 stemmer)

Ap's utsettelsesforslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i formannskapet 22.09.2010:

Saken utsettes til neste møte.

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

SAKSUTREDNING

Dagens planstatus

Planområdet Holstadkulen er omfattet av reguleringsplan vedtatt 24.11.77 (R-25) og er i henhold til arealdelen for både gjeldende kommuneplan da vi startet reguleringsarbeidet og nåværende plan (2011-2023), disponert til en blanding av boligformål og landbruk-, natur- og friluftformål (LNF). I tillegg omfattes kulturlandskapet på sørsiden av boligbebyggelsen av retningslinjer til hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H 570_3).



Over: Ortofoto av planområdet

Beskrivelse av planområdet

Ved varsel om igangsetting av planarbeid for Holstadkulen i desember 2007 omfattet planområdet, foruten 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 på ca. 55 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 juletreffelt 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 2011. 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 første offentlig ettersyn (07.07.09-15.09.09)

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. 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. 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 lettdreven 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 Holstadkulen. 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, rensed 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 befaring 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.

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 tomten 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 Holstadkulen 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 (siden endret betegnelse til hensynssone 730_1, H730_2 og H730_3 i henhold til plan- og bygningsloven av 2008)

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, (sist endret til båndleggingssone H730_2) på plankartet, som strekker seg fra gnr 15/31 (gravhaug merket 123951), via gnr 15/10 (rydningsrøys merket K124008) til båndleggingssone H730_3 på gnr 15/21 (gravhaug merket 114295) og gnr 15/20. Båndleggingssonene 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 båndleggingssone H730_1 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 07.07.09-15.09.09

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. Sti 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 eventuelt å 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 særlig 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.

Kommentarer til uttalelsene ved offentlig ettersyn (07.07.09-15.09.09)

Til uttalelse 16, 19 og 22

Det foreslåtte friområde 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 grunnnavståelse 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 planområdet 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 byggegrensar. 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 (07.07.09-15.09.09)

Innkommne bemerkninger i forbindelse med offentlig ettersyn og vurderinger av disse ført til følgende endringer av plankart og bestemmelser:

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 og øst noe redusert.

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. Vendehammeren er utvidet i henhold til kommunal veinorm. Regulert veibredde i Herløgs vei er utvidet til 8,0 meter inkludert grøfter.

Nye reguleringsbestemmelser (vedlegg 3)

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 § 5.0 - Friområder i reguleringsbestemmelsene.

Behandling i HTM 18.03.2010 etter første offentlige ettersyn

Hovedutvalg for teknikk og miljø HTM behandlet revidert forslag til endret reguleringsplan for Holstadkullen i møte 18.03.10 og vedtok at saken skulle tilbakesendes og bearbejdes med hensyn på følgende forhold:

1. Bygningsstørrelsen begrenses kun av maksimal utnyttingsgrad.
2. Fradeling kan aksepteres der dette ikke er i strid med kulturminner.
3. Planen vurderes utvidet til å omfatte eiendommene mellom B2 og B3.

Drøfting av punktene 1, 2 og 3 i HTM-vedtak

Bygningsstørrelse og fradeling (pkt. 1 og 2)

I forslag til reguleringsbestemmelser, nå punkt 2.0 e (vedlegg 3) står det at ny boligbebyggelse skal ha et maksimalt bruksareal på 300 m². Denne begrensningen er foreslått for å unngå altfor store hus på de største tomtene og dermed en "overutnytting" som kan vanskeliggjøre eventuell framtidig tomtedeling på disse eiendommene. Bestemmelse om maks utnyttingsgrad BYA alene ville derimot vært tilstrekkelig ved mer normalt store eiendommer og etter eventuell fradeling.

HTM signaliserer med sitt vedtak ønske om en mer liberal holdning til fradeling i planområdet der dette ikke er i strid med spesielt kulturminner. Noen av tomtene på Holstadkullen har potensial for deling uten at dette medfører konflikter med tanke på bevaring av kulturminner og bevaring av viktig terreng og vegetasjon.

Utvidelse av planområdet (pkt. 3)

Hovedutvalg for teknikk og miljø ønsket dessuten en vurdering av om planområdet skal utvides til å omfatte eiendommene gnr 15 bnr 7 og gnr 6 bnr 2 som ligger mellom B2 og B3 på reguleringskartet. Bygnings- og reguleringssjefen besluttet å sende forslaget til behandling i kommuneplanutvalget ettersom en slik utvidelse vil være i strid med arealdelen i gjeldende kommuneplan for Ås 2007-2019.

Behandling i kommuneplanutvalget 13.10.2010

Kommuneplanutvalget vedtok i sin behandling av saken 13.11.2010, sak 61/10, at gnr 15 bnr 7 og gnr 6 bnr 2 skal omdisponeres til boligformål og dermed innlemmes i

planområdet med betegnelsen B4 og B5 (se plankart vedlegg 2). I forslag til revidert kommuneplan for Ås 2011-2023, arealdelen, gjenspeiles dette ved at de samme eiendommene foreslås omdisponert til nettopp boligformål, noe som tydelig signaliserer et politisk ønske om fortetting innenfor eksisterende boligområde på Holstadkulen fremfor mer spredt boligbygging andre steder i Vestbygda.

Salamanderdam

Det vises til risiko- og sårbarhetsanalyse ovenfor og til at det er registrert viktige områder for biologisk mangfold innenfor planområdet og i dets umiddelbare nærhet som i første rekke kan dreie seg om dammer med potensial for stor salamander. I forbindelse med kartlegging utført i 2005 ble denne arten ikke påvist ved dammen på eiendommen gnr 15 bnr 7. Imidlertid ble det på oppdrag fra Ås kommune gjennomført ny kartlegging i 2009-2010, og bygnings- og regulerings sjefen er nå kjent med at det er registrert forekomst av stor salamander ved dammen på 15/7. Kommuneplanutvalget visste imidlertid ingenting om disse funnene ved sin behandling av saken 13.11.2010.

Det opplyses i denne sammenheng at Direktoratet for naturforvaltning samarbeider med Miljøverdepartementet om å utarbeide en mulig forskrift for å verne dammer med stor salamander. Formålet med en slik forskrift er å sikre at storsalamander, "Triturus cristatus", som er utpekt som prioritert art, og dens genetiske mangfold ivaretas på lang sikt, og at arten forekommer i levedyktige bestander i sine naturlige utbredelsesområder. Forskriften er ment å gjelde for hele landet og vil, dersom den blir vedtatt, innebære et generelt forbud mot uttak, skade eller ødeleggelse av storsalamander samt meldeplikt ved tiltak innenfor det økologiske funksjonsområdet for storsalamanderen. Med sistnevnte menes dammer, tjern og lignende som er tilholdssted for arten med tillegg av en omkringliggende sone med radius 300 meter.

Saken er videre drøftet med plan- og miljøvern rådgiveren i kommunen som samtykker i at det inntil videre bør legges opp til en beskjeden boligutvikling på denne eiendommen, der dammen med storsalamander for øvrig utgjør et viktig innslag i nærområdets grøntstruktur.

OBS! Det vil i denne omgang bli foreslått en reguleringsbestemmelse om meldeplikt for tiltak på eiendommen gnr 15/7, (se vedlegg 3 punkt 7.2).

Med henvisning til de ovennevnte vedtakene i hovedutvalg for teknikk og miljø 18.03.2010 og deretter i kommuneplanutvalget 13.11.2010 samt funn av salamanderdam på gnr 15 bnr 7, vil det i reguleringsbestemmelsene for revidert planforslag legges til rette for fradeling dersom dette ikke er i konflikt med leveområde for salamander og bevaring av kulturminner, viktige terrengformer eller verdifull vegetasjon. Dette kan være aktuelt for de eiendommene innenfor planområdet som er på minst 1400 m², se nedenfor.

Endringer av plankart og reguleringsbestemmelser pr. 4. februar 2011

Ettersom planarbeidet har pågått over så lang tid og det i mellomtiden har kommet en ny plan- og bygningslov av juni 2008 med en plandel som så vidt hadde trådt i kraft da forrige planforslag ble lagt ut til offentlig ettersyn 07.07.09, finner bygnings- og regulerings sjefen det riktig å sende det reviderte planforslaget ut på ny høring etter den nye loven.

Dette innebærer automatisk en del endringer av plankart og reguleringsbestemmelser:

- Spesialområder for bevaring av kulturminner blir til hensynssoner for henholdsvis bevaring av kulturminner (gravhauger) og bevaring av naturmiljø (salamander dam).
- Kommunalteknisk anlegg er ikke lenger spesialområde, men sorterer nå under bebyggelse og anlegg.
- Felles avkjørsel skifter kategori fra fellesområder til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, og formålene har i tillegg delvis skiftet farge og skravur.

Gnr 15/7 og 6/2

Ovennevnte vedtak i HTM og kommuneplanutvalget samt funn av storsalamander på gnr 15/7 (B4), medfører ytterligere endringer av reguleringsplankart og bestemmelser. Planområdet er nå på ca. 60 daa og som tidligere nevnt utvidet med eiendommene gnr 15 bnr 7 (B4) og gnr 6 bnr 2 (B5). Både gnr 15/7 og 6/2 er i gjeldende kommuneplan, jamfør gjeldende reguleringsplan for Holstadkulen, disponert til landbruksformål. I forslag til endret reguleringsplan for Holstadkulen foreslås nå eiendommene regulert til boligformål, hvorav gnr 15/7 utgjør 9,2 dekar og gnr 6/2 1,2 dekar.

Ettersom det er registrert salamander knyttet til dammen på eiendommen gnr 15 bnr 7, vil deler av eiendommen i første omgang bli belagt med restriksjoner i form av en hensynssone rundt dammen, og det er foreslått en byggegrense som kun legger opp til fradeling av inntil 2 boligtomter på eiendommens østre halvdel.

Forlengelse av kommunal vei og fortau og tillegg til bestemmelse

Den offentlige veien og fortauet føres videre nordover fra Herløgs vei og fram til eiendommen gnr 6 bnr2. Veien er foreslått flyttet noen meter østover forbi eiendommen 15/14 slik at regulert fortau på vestsiden av Åsulvs vei ikke berører eksisterende bygninger. I tillegg er det lagt til tekst i reguleringsbestemmelsenes punkt 4.0 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter ønske fra Akershus fylkeskommune, slik det er beskrevet ovenfor under uttalelser ved offentlig ettersyn.

Angående deling av eiendommen gnr 15 bnr 21

Før behandlingen i hovedutvalg for teknikk og miljø i mars 2010, hadde det vært en omfattende diskusjon om deling av eiendommen gnr 15 bnr 21 som følge av grunneieres sterke ønske om å bygge en ekstra bolig på tomta i forbindelse med generasjonsskifte. I tett samarbeid med kulturminnevernmyndigheten Akershus fylkeskommune og etter flere befaringer, har kommunen vurdert muligheten for å etablere en egnet boligtomt ved normal deling av eiendommen. Av hensyn til fornminnet, tidligere med benevnelse SBk2, nå HH730_3, er det imidlertid ikke ønskelig å etablere en separat atkomst til en eventuelt fradelt tomt i sør. I stedet må det ved eventuell deling tinglyses rett til felles atkomst med gjenværende parsell. Akershus fylkeskommune har dessuten vært opptatt av at fjellknausen på eiendommen ikke skal bli berørt ved en utbygging. Dermed vil en fradelt tomt få en svært begrenset utbyggingsmulighet. Det som likevel taler for en deling av eiendommen gnr 15/21, er ulempene grunneier påføres ved at en stor del av eiendommen foreslås regulert til hensynssone båndlegging for bevaring av kulturminne.

Behandling i HTM 17.02.2011

I behandling 17.02.2011, vedtok utvalget å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn for andre gang med følgende endringer:

Friområdet F1 skulle omreguleres til boligformål og reguleringsbestemmelsenes punkt 2.0 e. om at ny bebyggelse skal ha et maksimalt bruksareal på 300 m², skulle tas ut.

2. gangs offentlig ettersyn

Utskrift av møtebok fra ovennevnte HTM-møte med saksutredning ble sendt berørte parter med følgebrev datert 17.03.2011. Offentlig ettersyn ble dessuten annonsert i ØB 22.03.2011, og vi har i første omgang mottatt følgende uttalelser fra berørte myndigheter og beboere i området:

24. Administrativt planforum (14.04.2011)

Planforum påpeker at en omregulering av friområdet F1 til boligområde vil kreve at det finnes erstatningsareal for friområdet. For øvrig påpekes at den foreslåtte omreguleringen er i strid med kommuneplanens arealdel, vedtatt 06.04.2011 og dermed eventuelt må behandles i kommuneplanutvalget som en dispensasjonssak. Det uttales dessuten at det må etableres en byggegrense rundt salamanderdammen.

25. Statens vegvesen (27.04.2011)

Vegvesenet har ingen merknader til planforslaget.

26. Akershus fylkeskommune (29.04.2011)

Det vises til at forholdet til automatisk fredete kulturminner er avklart gjennom arkeologiske registreringer gjennomført i 2008. Kulturminnene er ivarettatt gjennom regulering til spesialområder, nå hensynssoner, mens et kulturminne er frigitt etter dispensasjon fra Riksantikvaren.

27. Marit Azora Olaussen (02.05.2011)

Olaussen viser til at hennes eiendom gnr 15 bnr 7 på 9,2 daa er foreslått regulert til boligformål, at eiendommen består av gårdstun med tilhørende dyrket mark og at det er funnet stor salamander i gammel hagebrønn og motsetter seg omregulering av eiendommen. Hun skriver videre at hun ikke ønsker å avgi grunn til gangvei forbi eiendommen slik reguleringsforslaget viser ettersom hun mener at det ikke er behov for denne.

28. Beboere i Herløgs vei og Åsulvs vei (april 2011)

Når det gjelder omregulering av friområdet F1 til boligformål uttaler beboere at det er kommet til flere familier med barn i førskolealder. De uttaler at friområdet ikke har vært i bruk på noen år og trenger oppgradering og at det nå er interesse blant beboere for å gjøre noe og gjenetablere et rekreasjons- og lekeområde. Beboerne spør om det ikke er lovstridig å fjerne dette området dersom det ikke legges til rette for en lekeplass et annet sted på feltet. Beboere i Herløgs vei stiller seg dessuten negative til kommunens forslag om utvidelse av Herløgs vei til 8 meters bredde av følgende grunner fordi veiutvidelse vil få negative konsekvenser for tomtenes uteareal. Videre ligger husene tett inntil veien, og arealene langs veien er viktig som rekreasjons- og

lekearealer. De er bekymret for at bredere vei kan føre til økt hastighet til fare for de minste barnas sikkerhet. De hevder at bredere vei kan føre til økt antall boenheter, en eventuell breddeutvidelse vil berøre flere avkjørsler som allerede har knappe arealer. Det ligger dessuten vann- og avløpsledninger langs veien og det er etablert en energibrønn i Herløgs vei 1.

Ny høring hos Akershus fylkeskommune og fylkesmannen i Oslo og Akershus FMOA

Med tanke på at kommuneplanutvalget hadde innlemmet gnr 15 bnr 7 og gnr 6 bnr 2 i planområdet, at HTM i møtet 17.02.2011 vedtok å omregulere det eksisterende friområdet i Herløgs vei, og at det var registrert storsalamander på eiendommen gnr 15 bnr 7, forventet vi nye høringsuttalelser fra ovennevnte myndigheter. På grunn av manglende saksopplysninger i ovennevnte følgebrev av 17.03.2011, fikk vi imidlertid ingen nye høringsuttalelser, verken fra fylkeskommunen eller Fylkesmannen. På telefonkontakt med Fylkesmannen, ble det i første omgang gitt en utsatt uttalelsesfrist. Deretter ble overordnede myndigheter på nytt kontaktet i brev datert 13.09.2011, og endelig frist for uttalelser ble satt til 17. oktober 2011.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse):

Det ble gjennomført en noe forenklet ROS-analyse tidligere i planprosessen. Denne ble oversendt fylkesmannens avdeling for samfunnssikkerhet og beredskap i brev datert 15.10.2009. Sammen med ovennevnte brev av 13.09.2011, ble det imidlertid oversendt en oppdatert, men fremdeles forenklet ROS-analyse jfr. plan- og bygningslovens § 4-3, basert på Ås kommunes egen sjekklister for helse, miljø og samfunnssikkerhet i henhold til rundskriv GS-1/01 fra direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap DSB. Listen er også brukt i forbindelse med rullering av kommuneplanen. Se for øvrig risikomatrix, vedlegg 7. Risiko- og sårbarhetsmatrisen utgjør konklusjonen eller sammendraget fra sjekklister for planlegging (ligger i saksmappen).

Matrisen er utarbeidet av saksbehandler. Innenfor planområdet er det registrert områder med sårbarhet i form av en gjengrodd hagedam med stor og liten salamander. Denne foreslås regulert til hensynssone bevaring av naturmiljø og gravhauger/gravfelt foreslås regulert til hensynssone for båndlegging etter lov om kulturminner. Direktoratet for Naturforvaltning (DN) har for øvrig gitt tilskuddsmidler til omsøkte tiltak for restaurering av salamanderdammen jmfør brev fra fylkesmannens miljøvernnavdeling datert 31.05.2011.

Av matrisen framgår det for øvrig at det ikke er registrert andre forhold i området som medfører spesiell risiko. Den risikoen som transport av farlig gods forbi området på fylkesveien utgjør, anses som akseptabel fordi det er lite sannsynlig med ulykker av denne type. Risiko forbundet med en eventuell helikopterulykke, ettersom Holstadkulen ligger nær inn- og utflyvingstrasé for helikopter, anses også som lite sannsynlig og dermed akseptabel.

Siste uttalelser fra overordnede myndigheter

Vi har mottatt følgende uttalelser etter august 2011:

29. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (26.08.2011)

Avdeling for samfunnssikkerhet og beredskap har vist til tidligere kontakt om planen og har reagert på metodebruken i foreløpig innsendt ROS-analyse. Det vises til at en sjekklister er et godt utgangspunkt for en analyse ved bruk av for eksempel en risikomatrix. Deretter skal eventuelle forebyggende- og konsekvensreducerende tiltak formuleres, og det skal komme frem hvem som har utført ROS-analysen. De uttaler at det ikke framkommer av det oversendte planmaterialet på hvilken måte den siste endringen av planforslaget eventuelt påvirker sikkerheten i området og opplyser avslutningsvis at mangelfull analyse gir grunnlag for innsigelse.

Prosess: Identifisere farer (sjekklister) > Vurdere risiko (risikomatrix) > Avbøtende tiltak

30. Statens vegvesen (06.10.2011)

Vegvesenet har ingen merknader til planforslaget utover tidligere uttalelser.

31. Fylkesmannen i Oslo og Akershus FMOA (17.10.2011)

FM innleder med å fastslå at et ubebygget område på ca. 10,4 dekar (gbnr 15/7, 6/2 og 15/25 i det oversendte plankartet er omregulert til boligformål (med betegnelsene B4, B5 og X på plankartet). Denne omdisponeringen vil komme i konflikt med jordbruksinteresser samt bygge opp under spredt boligstruktur som er i strid med nasjonal areal- og klimapolitikk. På grunn av tiltakets begrensede omfang, mener FM imidlertid at tiltaket ikke vil få konsekvenser av nasjonal eller regional betydning. De ber likevel kommunen om å vurdere de foreslåtte arealbruksendringene på ny i tråd med nasjonale føringer.

Vedrørende biologisk mangfold, byggeområde B4, gbnr 15/7 og eksisterende friområde merket X, viser Fylkesmannen til at det er registrert stor salamander i hagedammen på småbruket. Det legges til at dette er en rødlistet art som er i kraftig tilbakegang på grunn av de store endringene i jordbruks- og kulturlandskapet. FM uttaler at storsalamanderens leveområde kan ha en utstrekning på 100-300 meters omkrets rundt gytedammer og at det derfor kan finnes seg viktige overvintrings- og næringsområder for arten innenfor planområdet. Dermed vil bevaring av grøntstruktur i form av vandringskorridorer og overvintringsområder i nærheten av dammen, være essensielt for artens overlevelse.

Videre orienterer FM om at direktoratet for naturforvaltning, DN, har lagt frem forslag til forskrift om stor salamander som prioritert art etter naturmangfoldloven. Denne har vært på høring og er foreløpig ikke vedtatt i miljøverndepartementet. Av hensyn til arten, tilrår imidlertid fylkesmannen at området B4 reguleres til grønne formål og at det sikres en grønn korridor mellom dammen, langs bekken og grøntområdene rundt (eksisterende friområde, gbnr 15/25).

Angående friområdet F1 som er omgjort til en del av byggeområde B2, med betegnelsen X. Fylkesmannen presiserer at omdisponering av friområder til utbyggingsformål vurderes som uheldig og bør unngås. Det vises her til rikspolitiske retningslinjer for barn og unge som stiller krav til at det ved omdisponering av arealer som blir brukt til barns lek, skal skaffes

erstatningsarealer. Det vises i denne sammenheng til kommuneplanen for 2011-2023 der området er avsatt til grønnstruktur, og endringsforslaget er dermed i strid med nylig vedtatt kommuneplan.

Avslutningsvis nevnes at sist oversendte ROS-analyse, se vedlegg, er i henhold til rundskriv GS-1/01 fra DSB (Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap) til tross for at gyldigheten av skrivet er falt bort.

32. Akershus fylkeskommune (20.10.2010)

Fylkesrådmannen har ingen nye uttalelser.

Rådmannens kommentarer til uttalelsene fra annen gangs offentlige ettersyn

Det gis følgende kommentarer til uttalelsene 24-31 over:

Til uttalelse 24, 25 og 26

Uttalelsene tas til orientering.

Til uttalelse 27

Hele eiendommen gnr 15/7 som tilhører Olaussen, foreslås regulert tilbake til landbruksformål i tråd med gjeldende kommuneplan. Det vil bli regulert fortau langs Åsulvs vei langs nordsiden av eiendommen til tross for hennes uenighet.

Til uttalelse 28

I nåværende planforslag er friområdet F1 regulert tilbake til nettopp friområde i samsvar med gjeldende kommuneplan. Når det gjelder foreslått breddeutvidelse av Herløgs vei, gjøres dette i forbindelse med regulering for å sikre veibredder som blant annet er tilpasset brøyteutstyr uten at det dermed betyr at veien noen gang vil bli utvidet til regulert bredde.

Til uttalelse 29

Ros-analysen ble vesentlig endret i samsvar med uttalelsen og er i ettertid oversendt fylkesmannen som ikke har hatt ytterligere innvendinger.

Til uttalelse 31

De foreslåtte arealbruksendringene er på ny vurdert i tråd med nasjonale føringer. Når det gjelder gnr 15 bnr 7 vil den bli foreslått regulert til landbruksformål i samsvar med arealdelen til gjeldende kommuneplan og slik eiendommen var foreslått fram til behandling i kommuneplanutvalget 13.10.2010. Gnr 15/25 foreslås tilsvarende regulert til grønnstruktur, friområde i henhold til kommuneplanen. Eiendommen gnr 6 bnr 2 foreslås imidlertid regulert til boligformål ettersom den i praksis er i bruk til dette formålet.

Når det gjelder hensyn til arten storsalamander som er registrert i dammen på gnr 15 bnr 7, vil det bli foreslått en hensynssone for bevaring av naturmiljø, salamander, i et område rundt dammen slik plankartet viser.

Det eksisterende friområdet vil dessuten bli opprettholdt og vil sammen med arealet som omfattes av hensynssonen beskrevet over, utgjøre et sammenhengende grøntdrag gjennom boligbebyggelsen.

Mer om salamanderdam

Ås kommune mottok i mai 2011 tilskuddsmidler til prioriterte arter fra miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Midlene er planlagt brukt til restaurering av to storsalamanderdammen i kommunen, blant andre dammen på Holstadkulen. På grunn av ulike omstendigheter, har det ikke latt seg gjøre å igangsette prosjektene innen utgangen av 2011. Midlene er nå overført til inneværende år, og det er meningen at arbeid med restaurering av dammen vil bli satt i gang i løpet av 2012.

Siste endringer av plankart og reguleringsbestemmelser

I tråd med det som er beskrevet over, vil plankartet få følgende viktige endringer i forhold til planforslaget det som ble sendt ut ved siste offentlige ettersyn:

Gbnr 15/7 foreslås regulert til landbruksformål i tråd med gjeldende kommuneplan. Vestre halvdel av eiendommen foreslås dessuten omfattet av hensynssone, bevaring av naturmiljø (salamanderdam).

Gbnr 6/2 foreslås regulert til boligformål i tråd med eksisterende bruk til tross for at den i henhold til kommuneplanens arealdel er disponert til landbruksformål.

Eksisterende lekeplass foreslås opprettholdt og regulert til friområde F1.

Reguleringsbestemmelsene er tilpasset disse endringene.

Konklusjon

Under henvisning til saksutredningen anbefaler rådmannen at kommunestyret vedtar endret reguleringsplan for Holstadkulen datert 20.05.2009, sist endret 03.02.2012.

[Gå til saksliste](#)[<<Forrige sak](#)[Neste sak>>](#)

HTM-sak 11/12

R-264 - REGULERINGSPLAN FOR ÅS FORBIKJØRINGSSPOR

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen

Arkivnr: REG R-264

Saknr.: 10/3156

Utvalg**Sak nr.****Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

11/12

16.02.2012

Hovedutvalg for teknikk og miljø

/

Kommunestyret

/

Innstilling til møte i hovedutvalget for teknikk og miljø 16.02.2012:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar hovedutvalget for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for Ås forbi kjøringsspor, som vist i kart datert 05.01.2012, med reguleringsbestemmelser datert 05.01.2012.

Planforslaget sendes dessuten aktuelle offentlige etater og utvalg og berørte foreninger, grunneiere og naboer til uttalelse.

Ås, 08.02.2012

Arnt Øybekk
Teknisk sjefIvar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø 1. gang

Offentlig ettersyn

Hovedutvalg for teknikk og miljø 2. gang

Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt:

- A. Oversendelse av forslag til reguleringsplan
- B. Forord, sammendrag, saksutredning, plankart, datert 05.01.2012
- C. Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 05.01.2012
- D. Sammendrag av uttalelser til varsel om planoppstart

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Støyvurderinger

Miljøprogram

Temarapport naturmiljø

Kulturminner og kulturmiljø
Varsel om oppstart av planarbeid
Forhåndsuttalelser
Plankart

Utskrift av saken sendes til:

Offentlige etater og utvalg, berørte foreninger, grunneiere og naboer.

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Som del av det planlagte dobbeltsporet mellom Ski og Oslo er det behov for forbikjøringsspor for godstog for å ivareta en smidig trafikkavvikling, både i byggeperioden for dobbeltsporet og senere. Dette er foreslått etablert nord for Ås stasjon og sør for E18, med et ekstra spor på øst- og vestsiden av dagens jernbanespor. Forbikjøringssporene har en lengde på ca. 1800 meter. Total bredde på inkludert sporområder og driftsveier blir 40 – 50 meter.

Vurdering av saken:

Planen innebærer en forbedring av kollektivnettet gjennom Follo. Det er gjort omfattende utredninger om risiko og sårbarhet, natur og miljø, i tillegg til en grundig saksutredning. Saken har 25.01.2012 vært forelagt kommunens administrative planforum, som i hovedsak slutter seg til planen. Forumet ber imidlertid om at driftsvei/turvei vurderes ført videre fram til gang- og sykkelveien langs E18. Ny fylkesvei vest for jernbanen fram til Holstad er ikke med i denne planen, men en slik vei kan innpasses når det måtte bli aktuelt.

Konklusjon:

Det anbefales at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes berørte parter til uttalelse.

Kan vedtaket påklages?

Et vedtak om offentlig ettersyn kan ikke påklages. Først når planen er vedtatt i kommunestyret, kan det framsettes klage. Det kan imidlertid protesteres mot hele eller deler av planen i forbindelse med offentlig ettersyn.

[Gå til sakliste](#)[<<Forrige sak](#)[Neste sak>>](#)

HTM-sak 12/12

R-272 - NYGÅRD NÆRINGS-PARK - FORESPØRSEL OM REGULERING

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug

Arkivnr: REG R-272 Saknr.: 12/55

Utvalg**Sak nr.****Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

12/12

16.02.2012

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 16.02.2012:

Under henvisning til plan- og bygningslovens § 12-8 godkjenner Hovedutvalg for teknikk og miljø at det utarbeides reguleringsplan for Nygård Næringspark, avgrenset som vist på vedlagte karts-kisse datert 20.12.2011 fra Arkitektene Astrup og Hellern AS, etter de retningslinjer som er redegjort for i teknisk sjefs kommentarer og konklusjon.

Ås, 08.02.2012

Arnt Øybekk
Teknisk sjefIvar Gudmundsen
Bygnings- og regulerings-sjef**Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Oversiktskart i målestokk 1:20 000
2. Beskrivelse med utkast til plankart og illustrasjoner, datert 20.12.2011

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

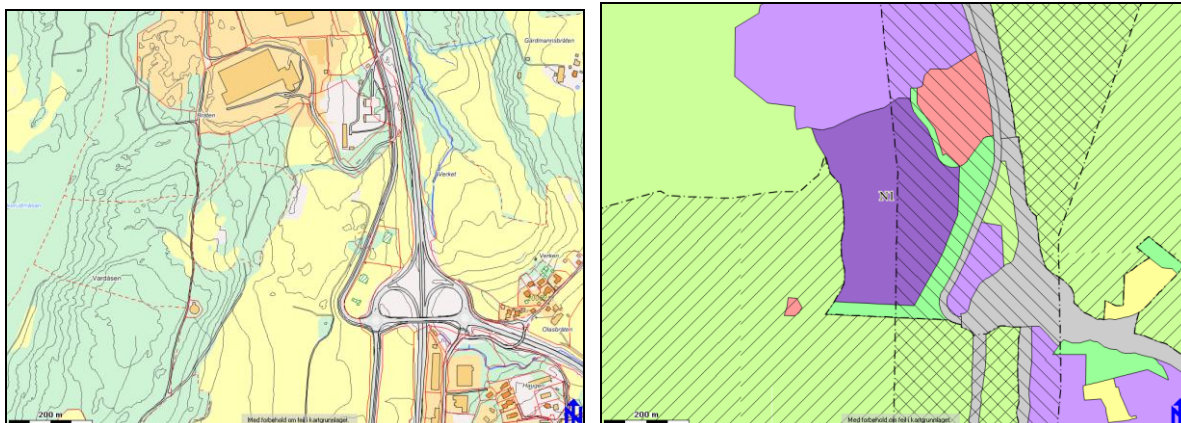
Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Arkitektene Astrup og Hellern AS

SAKSUTREDNING:**Fakta i saken:**

I forbindelse med siste rullering av kommuneplanen, som ble vedtatt 06.04.2011, ble det omsøkte areal (N1) avsatt til framtidig næring. Bakgrunnen var behov for næringsarealer i kommunen og områdets nærhet til E6 og E18. Det er en forutsetning at kulturlandskapet og landskapskarakteren i området blir ivaretatt, og i kommuneplanens bestemmelse, § 13 der det står at "I område for næringsbebyggelse ved Nygårdskrysset (N1) tillates ikke detaljhandel eller kontorbedrifter."



Basiskart og utsnitt av kommuneplanens arealdel (mørkt lilla felt i midten) viser planområdet

Planområdet er totalt på ca. 135 dekar (inkludert grønnstrukturen i sør og øst) og ligger nordvest for Nygårdskrysset, sør for eksisterende næringsbebyggelse på Vinterbro.

Arkitektene Astrup og Hellern AS har på vegne av tiltakshaver Nygård Næringspark AS laget en presentasjon for deres planer for området. De ønsker å etablere et blandet næringsområde, med bygg og anlegg for industri/kontor og publikumsrettet virksomhet. Grøntområdet skal opparbeides parkmessig. Planens hovedtrekk er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Det er imidlertid foreslått en annen avgrensning av grønnstrukturen, men arealet skal totalt være det samme. Det er stor høydeforskjell på planområdet. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er foreslått til 50 %. Maksimal gesimshøyde foreslås satt til 15 meter over ferdig opparbeidet terreng. Se mer utfyllende beskrivelse i vedlegg 2.

I Fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur i Akershus står følgende definisjon på storhandel: "Forretninger med salg av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre". Alt annet er definert som detaljhandel.

Saken har vært forelagt formannskapet i kommunen i møte 26.10.2011. Plan- og utviklingssjef Ellen Grepperud orienterte og ba om signaler vedrørende utvikling av planområdet. Hun viste til at det var foreløpige planer om logistikk, lager og storhandelsvirksomhet. Formannskapet var noe usikker på hvorvidt det bør etableres logistikk og lagervirksomhet på dette næringsarealet. Dette må i tilfelle generere arbeidsplasser.

Det har vært avholdt to møter mellom administrasjonen og tiltakshaverne.

Teknisk sjefs kommentarer til planforslaget:

Teknisk sjef vurderer det innkomne forslaget som interessant og stort sett i samsvar med kravene/intensjonene i kommuneplanens arealdel.

Konklusjon:

Teknisk sjef anbefaler at hovedutvalg for teknikk og miljø slutter seg til at det arbeides videre med en reguleringsplan for næringsområde, N1, jfr. kommuneplanens arealdel.

[Gå til sakliste](#)[<<Forrige sak](#)[Neste sak>>](#)

HTM-sak 13/12

GNR 110 BNR 15 - KJÆRNESVEIEN 78 - BRUKSENDRING AV GARASJE TIL STALL

Saksbehandler: Inger Torild Hågensen

Arkivnr: GB 110/15

Saknr.: 11/2423

Utvalg**Sak nr.****Møtedato**Delegert bygnings- og reguleringschefen
Hovedutvalg for teknikk og miljø263/11
13/1218.07.2011
16.02.2012**Innstilling til møte i hovedutvalget for teknikk og miljø 16.02.2012:**

Hovedutvalget for teknikk og miljø avslår i medhold av plan- og bygningsloven § 20-1 de anmeldte planer for bruksendring av deler av garasje til hestehold på gnr 110 bnr 15, Kjærnesveien 78.

Ås, 08.02.2012

Arnt Øybekk
Teknisk sjefIvar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringschef**Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Reguleringsplan med bestemmelser og situasjonskart
2. Opprinnelig søknad – tilbygg garasje
3. Brev fra Ås kommune
4. Brev/e-post fra 2 naboer, gnr 109 bnr 2, Landfald og gnr 109 bnr 90, Sigolsen
5. Søknad om bruksendring
6. Tilsynsrapport fra Mattilsynet
7. Merknad fra nabo, gnr 109 bnr 2, Landfald

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Alle dokumentene i saken

Utskrift av saken sendes til:

Anette Arntzen, Kjærnesveien 78, 1407 VINTERBRO

Sissel Ødegård og Klaus Landfald, Kjærnesveien 55, 1430 VINTERBRO

SAKSUTREDNING:**Eksisterende forhold og plangrunnlag:**

Gnr 110 bnr 15 og 16 består av et bolighus og en garasje. Det ble søkt om tilbygg til eksisterende garasje, og tillatelse ble gitt 18.07.2011, sak nr D 263/11.

Gjeldende regulering er reguleringsplan for Eikestubben (R-221), vedtatt av kommunestyret 01.12.2004. Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig. Deler av garasjen er imidlertid tatt i bruk til stall for to hester.

Søknad:

Saken gjelder søknad om bruksendring av 2/3 av garasje til stall for to hester, se vedlegg 5.

Fakta i saken:

Bygningsmyndighetene var på befaring i området og så at garasjen på gnr 110 bnr 15, Anette Arntzen, var tatt i bruk som stall. Samtidig ble det meldt fra om hesteholdet av en berørt nabo, gnr 109 bnr 90, Kjell Sigolsen. Videre har kommunen mottatt brev fra andre naboer, gnr 109 bnr 2, Sissel Ødegård og Klaus Landfald, som skriver at de ikke har mottatt nabovarsling, verken for tilbygg til garasje eller bruksendring av garasje til stall, se vedlegg 4.

Bygningsmyndighetene sendte den 04.11.2012, brev angående forholdene til eier av eiendommen, se vedlegg 3.

Søknad om bruksendring ble mottatt den 16.01.2012, se vedlegg 5.

Mattilsynet har vært på eiendommen og sett på forholdene. De har utarbeidet en tilsynsrapport, se vedlegg 6. Mattilsynet beskriver stallen, uteområdet som skal brukes til luftegård, samt oppbevaring av fôr positivt, og som tilstrekkelig for de to hestene. Hestene skal ha tilgang på et større jorde 1-2 ganger i uken. Hestene skal brukes til riding daglig. Avfall blir regelmessig deponert på egnet deponi.

Det er innkommet et nytt brev fra eiere av gnr 109 bnr 2, Sissel Ødegård og Klaus Landfald, hvor de skriver at de krever at hesteholdet stanses. De skriver videre at de vil bli sjenert av lukt, insekter og hestepærer i veiene, se vedlegg 7.

Nabovarsling:

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 21-3, for søknad om bruksendring.

Sissel Ødegård og Klaus Landfald, nabo som ikke mottok nabovarsel da det ble søkt om tilbygg til garasje, har mottatt varsel om bruksendring til stall.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Søknad om tilbygg til garasje ble innsendt uten å oppgi at den skulle brukes til hestehold. Forholdet ble oppdaget av naboer, og i dette tilfelle, tilfeldigvis av kommunen. Dette er en klanderverdig måte å gå fram på.

Dette er ingen opplagt sak, men så spesiell at teknisk sjef er i tvil. I følge Mattilsynet er det i orden å bruke garasjen til stall. Stallen tilfredsstillt krav til hestehold.

De nærmeste naboene har ikke kommet med merknader til tiltaket. En har gitt sitt samtykke.

Området er regulert til boligområde, men det er et lite boligområde som ligger nær åpne jorder, og framstår som landlig.

Saken framstår som prinsipiell. Skal det tillates hestehold i områder regulert til boligområder? Det foreligger flere avgjørelser om hestehold i andre kommuner og fylker. Fylkesmannen i Telemark, sak nr 10/02, har avslått en søknad om hestehold i et boligområde, mens fylkesmannen i Nordland, sak nr 20/10, har gitt tillatelse til hestehold i et boligområde.

Plan- og bygningslovens § 30-2 omhandler byggverk og virksomhet som kan medføre fare eller særlig ulempe. Det vil dermed bli tolkningen av "særlig ulempe" som avgjør utfallet av saken. Naboer på en eiendom, Sissel Ødegård og Klaus Landfald, ønsker ikke hestehold i sitt boområde. Det viser at denne naboen opplever bruksendringen som en ulempe, mens de andre naboene ikke gjør det.

En mulig avgjørelse er at teknisk sjef foreslår at det gis tillatelse, men med forbehold om at vedvarende klager gjør det mulig å trekke tillatelsen.

Etter en nøye vurdering vil teknisk sjef foreslå at søknaden avslås.

[Gå til saksliste](#)[<<Forrige sak](#)[Neste sak>>](#)

HTM-sak 14/12

GNR 102 BNR 79 - SKOVLYVEIEN 11 - SØKNAD OM DELING - KLAGE PÅ AVSLAG

Saksbehandler: Eva Merete Lunde

Arkivnr: GB 102/79

Saknr.: 11/3369

Utvalg**Sak nr.****Møtedato**Delegert bygnings- og reguleringsjefen
Hovedutvalg for teknikk og miljø512/11
14/1222.11.2011
16.02.2012**Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 16.02.2012:**

Under henvisning til saksframlegget, opprettholder hovedutvalg for teknikk og miljø bygnings- og reguleringsjefens vedtak av 22.11.2011, sak D 512/11. Klage fra eier av gnr 102 bnr 79, Frode Hammer, tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til endelig avgjørelse, jfr. plan- og bygningslovens § 26-1.

Ås, 08.02.2012

Arnt Øybekk
Teknisk sjefIvar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef**Avgjørelsesmyndighet:**

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Behandlingsrekkefølge:Hovedutvalg for teknikk og miljø
Fylkesmannen i Oslo og Akershus**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Vedtak i delesøknad datert 22.11.2011
2. Klage fra søker datert 09.12.2011
3. Situasjonkart fra søker
4. Basiskart 1:500 datert 02.02.2012
5. Ortofoto 1:500 datert 02.02.2012
6. Skråfoto av eiendommen 102/79 med naboeiendommer

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Frode Hammer, Skovlyveien 11, 1406 SKI

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Det ble søkt om deling av eiendommen gnr 102 bnr 79, Skovlyveien 11. Tiltaket ble varslet berørte naboer som har samtykket i delesøknaden. Eiendommen er regulert til boligformål og omfattes av reguleringsplan for Solbergskogen, vedtatt 21.04.1999. Søknaden ble avslått i vedtak datert 22.11.2011. Vedtaket ble påklaget i brev datert 09.12.2011.



Over: Situasjonskart av eiendommen gnr 102 bnr 79 med omgivelser

Klage:

Hjemmelshaver Frode Hammer innleder klagen med å gjengi bygnings- og reguleringssjefens begrunnelse for å avslå søknaden. Videre underbygger han klagen med følgende forhold:

Han mener argumentet med at fradelingen ikke kan tillates fordi naboeiendommene er høyt utnyttet, er uholdbart.

Han argumenterer videre med at en av parsellene vil ha et areal på 669 m², noe han hevder er godt over minste tomtestørrelse, som altså i henhold til gjeldende kommuneplan er på 650 m². Han anser dermed utearealet for å bli tilfredsstillende.

Videre mener han den andre parsellen blir så nær opp til minstekravet at det neppe bør ha avgjørende betydning, og han viser til at kommunen har tillatt bygging på eneboligtomter som er langt mindre enn 615 m².

Angående foreslått byggegrense til egen tomt i øst på 2,9 meter, mener han dette er uproblematisk så lenge avstanden mellom bolighusene er fastsatt til minimum 8 meter.

Vurdering av saken/ kommentarer:

Bygnings- og reguleringsjefens henvisning til høy utnyttelse i området er ikke tilstrekkelig grunnlag for avslag i en delesak, men det er i dette tilfelle en medvirkende årsak til at det omsøkte arealet vil bli noe inneklemt mellom eksisterende bolig og nabobebyggelsen. Det er også ønskelig at foreslått delelinje legges 4 meter fra eksisterende bolig på eiendommen slik at begge parsellene er fri for heftelser med hensyn til plassering av fremtidige bygg.

Ved kontrollmåling av søkers situasjonskart, se vedlegg 3, viser det seg dessuten at foreslått fradelt parsell blir på ca. 570 m² og gjenværende parsell på ca. 710 m². Atkomstvei til den innerste tomte legger dessuten beslag på søndre del av den minste parsellen, slik at effektiv størrelse på den foreslått fradelte tomte blir bare ca. 500 m². Eiendommen gnr 102, bnr 79 vil dermed totalt sett ikke ha tilstrekkelig størrelse for det omsøkte formålet.

Når det gjelder situasjoner hvor kommunen har tillatt mindre tomter enn gjeldende minstestørrelse, har dette gjerne vært i tidligere hytteområder eller på tomter der delesøknaden ses i sammenheng med pågående byggesak.

Konklusjon med begrunnelse:

Bygnings- og reguleringsjefen kan ikke se at saken inneholder nye momenter som skulle tilsi at vedtaket gjøres om.

[Gå til sakliste](#)[<<Forrige sak](#)[Neste sak>>](#)

HTM-sak 15/12

GNR 54 BNR 112 - MOERVEIEN 14 - BRUKSENDRING

Saksbehandler: Erik Martinsen

Arkivnr: GB 54/112

Saknr.: 11/768

Utvalg**Sak nr.****Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

33/11

05.05.2011

Hovedutvalg for teknikk og miljø

59/11

25.08.2011

Hovedutvalg for teknikk og miljø

15/12

16.02.2012

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 16.02.2012:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2, opprettholder hovedutvalget for teknikk og miljø sitt vedtak i møte den 05.05.2011, HTM-sak 33/11.

Klagen fra beboerne i Moerveien 14, Sameiet Everkshagen og Sameiet Brekkeveien 13 tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til endelig avgjørelse, jfr. plan- og bygningslovens §§ 15 og 27-3.

Ås, 08.02.2012

Arnt Øybekk
Teknisk sjefIvar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef**Tidligere politisk behandling:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø, HTM-sak 33/11, den 05.05.2011.

Hovedutvalg for teknikk og miljø, HTM-sak 59/11, den 25.08.2011.

Avgjørelsesmyndighet:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

Vedlegg som følger saken trykt:

1. HTM-sak 33/11, 05.05.2011 m/vedlegg:

Situasjonsplan

Plantegning

Søknad om bruksendring/dispensasjon

Uttalelse datert 26.01.2011 fra boligsameiene

Brev av 29.03.2011 fra VARI Eiendom v/Per Halvard Riseng, m/vedlegg

Klage på bruk av nødutgang fra Everkshagen boligsameie, datert 27.09.2009

- Brev fra Vari Eiendom (Riseng) til Everkshagen boligsameie, datert 10.10.2007
Brev fra Everkshagen boligsameie til Ås kommune, datert 26.04.2008
2. Klage på vedtak i HTM-sak 33/11 fra boligsameiene på eiendommen, datert 27.05.2011
 3. Kommentarer til klage fra Vari Utvikling, datert 14.07.2011.
 4. HTM-sak 59/11, den 25.08.2011.
 5. Fylkesmannen i Oslo og Akershus avgjørelse, datert 21.12.2011

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Sakens øvrige dokumenter, samt tidligere korrespondanse.

Utskrift av saken sendes til:

- Everkshagen boligsameie, Moerveien 16, 1430 Ås
- Vari Utvikling AS, Eikåsveien 3, 1400 Ski
- Badar Islamsk Kultursenter v/Omar Khayre, Brønnerudveien 11, 1430 Ås
- Boligsameiene på eiendommen
- Fylkesmannen i Oslo og Akershus

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Hovedutvalget for teknikk og miljø behandlet den 05.05.2011, sak 33/11, hvor det ble gitt dispensasjon fra reguleringsplanen for Moerveien 14, og tillot at lokalene i kjelleren/underetasjen ble benyttet til møtevirksomhet. Naboene påklaget dette vedtaket og klagesaken ble behandlet i møte i HTM den 25.08.2011, sak 59/11. HTM tok ikke klagen til følge, og vedtaket ble i brev av 26.09.2011, oversendt Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse.

I brev av 21.12.2011 opphever Fylkesmannen vedtaket. Fylkesmannen mener at kommunen ikke har foretatt en korrekt dispensasjonsvurdering i henhold til plan- og bygningslovens § 19-2. Kommunens vurderinger anses ikke å være i tråd med det som står at er vurderingstema i bestemmelsen selv, eller de føringer som er gitt i Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 242.

Kommunen fremlegger derfor saken til ny vurdering.

Teknisk sjefs kommentarer:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Moerveien 14, godkjent den 26.05.2005, og er regulert til kombinert bolig og næringsformål. I reguleringsbestemmelsene er formålet spesifisert som forretninger med nødvendige lagerlokaler, kontorer og boliger med tilhørende parkering. Møterom eller tilsvarende virksomhet er ikke spesielt nevnt, men kommunen har ansett at slik virksomhet kan dekkes innenfor reguleringsformålet når arealene er av såpass liten størrelse. Lokalene vil ikke bli tillatt brukt til overnatting. Når det gjelder støy og trafikk, antas det at virksomheten ikke genererer større ulemper enn det som må forventes i sentrumsnære områder.

Søknaden om byggetillatelse med dispensasjon, gjelder bruk av en underetasje/kjellerlokale til møtelokale. Eiendommen ligger i et sentrumsnært område. Kommunen finner ikke at en slik bruk tilsidesetter hensynene bak

reguleringsbestemmelsene. I sum antas det at en bruk til forsamlingslokale ikke vil generere mer støy eller trafikk enn om lokalene var blitt brukt til annen virksomhet. Bruken vil heller ikke medføre forurensning, bruk av miljøfarlige stoffer eller lignende som ikke er ønskelig i kombinasjon med boliger og kontorer. Bruk av lokalene til forsamlingsformål ligger svært nær ved å falle inn under dagens reguleringsformål. Det er svært få eiendommer i kommunen som er regulert til slik virksomhet som møtelokaler. I slike tilfeller gjelder dette større lokaler som kirker, menighetshus, rådhuset, og virksomheter innenfor UMBs område. Det er en del sentrumsnære lokaler som er regulert til næring og kontorvirksomhet, og som brukes til møtevirksomhet for den enkelte bedrifts virksomhet. I dette tilfellet er det snakk om mindre møtelokaler for en liten forening (menighet) og med en begrenset bruk. Lokalene er lite egnet til kontorarbeidsplasser da det er begrenset tilgang til dagslys. Til møtelokaler er det ikke de samme kravene til dagslys.

For den aktuelle kjøper/leietaker vil det være avgjørende for bruk av lokalene til det tiltenkte formål at dispensasjon gis. Menigheten har vansker for å finne egnede lokaler i området. Det er ingen områder i kommunen (nærområde for "menigheten") som er regulert til slik virksomhet, og som kan være aktuelt til slik bruk. Etablering av slike lokaler er også et kostnadsspørsmål og kan være en stor belastning for en liten forening. Lokalene kan tilpasses foreningen og dens aktivitet.

Ulempene for naboene i forhold til bruk til kontorer eller boliger vurderes i denne sammenheng som klart mindre enn fordelene. Alternativ bruk av lokalene er lagervirksomhet, men med hensyn til adkomst egner dette seg dårlig. Som forretningsvirksomhet er lokalene lokalisert for langt fra sentrum. Det er dessuten et vanskelig utleiemarked selv med bedre beliggende lokaler. Det anses heller ikke aktuelt med kontorvirksomhet, da et slikt marked også er svært begrenset.

Kommunen kan ikke se at en dispensasjon vil ha særlig negativ betydning for disse forhold da det ikke er arbeidsplasser i lokalene, og det ikke er virksomhet som forurenser miljøet på noen måte. Med hensyn til sikkerhet er det foretatt en brannteknisk vurdering av brannteknisk konsulent. Når det gjelder det innvendige miljøet, vil kravene til varme og ventilasjon tilpasses byggeforskriftenes krav.

Når det gjelder parkering, foregår møtevirksomheten i hovedsak utenfor normal arbeidstid, det vil si på kveldstid og i helger/høytider. Det er godt med offentlige parkeringsplasser i området. Når det gjelder støyende utendørs virksomhet, er vi ikke kjent med klager utover det som anføres i klagen fra sameiet i Moerveien 14. I ettertid er inngangen endret, slik at den opprinnelige inngangen kun tillates brukt til rømningsvei. Ikke alle beboerne i kvartalet var kjent med at det var slik virksomhet i lokalene før klagesaken ble behandlet. Dessuten må en påregne noe støy i sentrumsnære områder.

Kommunen har deretter vurdert om dispensasjon bør gis. Ut fra behovet for et møtelokale for denne menigheten og at man ikke kan se at en slik bruk vil innebære nevneverdige belastninger for naboer eller andre berørte, finner kommunen å kunne gi dispensasjon.

Det er ikke fremkommet nye momenter i saken som ikke tidligere er vurdert, og som har betydning for vurdering av klagen etter forrige behandling. Bakgrunnen for ny behandling er kun av formell og juridisk karakter.

Alternativet til å gi dispensasjon ville være for tiltakshaver å fremme sak om mindre endring av reguleringsplanen, slik at møtelokaler innreguleres i planbestemmelsene.

Dette vil innebære en endring av formålet og endring av reguleringsbestemmelsene. Det er flere slike kombinerte formål, dog ikke spesifisert til møtevirksomhet, innenfor noen av de andre reguleringsplanene i sentrumsområdet i Ås. Resultatet vil i så fall bli det samme som ved en dispensasjon.

Det er ikke spesielle tekniske krav til slike lokaler ut over det som gjelder for andre kontor- og næringslokaler. Det vil bli stilt vilkår, i tråd med bestemmelsene i byggeforskriftene, til bruk av lokalene ved behandling av byggesøknaden. Krav om tilgjengelighet, antall samtidig brukere av lokalene og universell utforming vil være en del av denne behandlingen. Brannvesenet vil også kunne sette krav til bruken av lokalene.

Tekniske krav til lokalene og bygningen vil først kunne settes når fullstendig søknad om tillatelse er innsendt.

Konklusjon

Teknisk sjefs konklusjon er at saken ikke inneholder nye momenter som ikke har foreligget under saksbehandlingen og som skulle tilsi at kommunens vedtak omgjøres. Det anbefales derfor at klagen ikke tas til følge og at saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til endelig avgjørelse.

[Gå til saksliste](#)

[<<Forrige sak](#)

HTM-sak 16/12

REHABILITERING AV ÅSHALLEN OG UTVENDIG FASADE KULTURHUSET

Saksbehandler: Jens Hansen

Arkivnr: 614 &40

Saknr.: 12/328

Utvalg

Utv.sak nr

Møtedato

Innstilling til hovedutvalget for teknikk og miljø 16.02.2012:

Formannskapet disponerer 7 millioner kroner av kapitalfondet til rehabilitering av Åshallen og utvendig fasade Kulturhuset.

Ås, 08.02.2012

Trine Christensen
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Tidligere politisk behandling:

Ingen

Avgjørelsesmyndighet:

Formannskapet

Behandlingsrekkefølge:

Arbeidsmiljøutvalget (AMU) – orienteringssak
Hovedutvalg for teknikk og miljø (HTM)
Formannskapet

Vedlegg som følger saken trykt:

Ingen.

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Vedlikeholdsplan kommunale bygg.

Utskrift av saken sendes til:

Økonomisjefen

SAKSUTREDNING:**Fakta i saken:**

Ved behandlingen av handlingsprogrammet for 2012-2016 fattet kommunestyret slikt vedtak:

Formannskapet kan, etter innstilling fra HTM, disponere inntil 10 mill. kroner av kapitalfondet til investeringstiltak for å redusere forfall av veier og bygninger

I løpet av høsten 2011 er det foretatt en omfattende kontrollrunde av eiendomsmassen. Særlig to bygg peker seg ut der det er påkrevd en snarlig større investering for å stoppe forfall og redusere fare for en omfattende rehabilitering.

Ås kulturhus

Eiendomsavdelingen har foretatt en tilstandsvurdering av fasadene på Ås kulturhus, Moerveien 1. Fasadene er i forfall og trenger egentlig totalrehabilitering. Den originale strukturen i betongen krakelerer. Dette medfører at armeringsjern blottlegges og begynner å oksidere. Dette kan sees ved at fasaden får svarte striper av rennende rustvann. Oksideringen vil over tid resultere i at armeringsjernet svekkes og betongen knekker av og faller ned i større omfang enn hittil.

Utvendig fasader

For å stoppe videre forvitring og oksidering foreslås det utvendig vask og impregnering av fasadene, i alt ca 2000 m². Prisivurdering er gjort ut fra overslag gitt av firmaet som gjorde en tilsvarende jobb på Ås rådhus, syd-fløyen, for noen år siden. Det er ikke innhentet bindende tilbud, men at dette kan gjøres før arbeidet settes i gang.

For innhentning av tilbud til prosjekter av denne prismessige størrelse følges vanlige innkjøpsregler i samsvar med *lov om offentlige anskaffelser* samt *nasjonale anskaffelser del 1* med konkurranse og protokoll.

Kostnadene er beregnet til 250 000 kroner.

Omlegging tak

En del av taket, ca 500 m² er dekket med gammel folie. Dette bør legges om med ny tolagstekking og nye beslag. Kostnaden er beregnet ut fra tilsvarende jobber. Tilbud innhentes senere med vanlige innkjøpsregler og protokoll.

Kostnadene er beregnet til 450 000 kroner.

Totale kostnader kulturhuset	kr. 700 000,-
Reserve	kr. 100 000,-
MVA	kr. 200 000,-
Totalt	kr. 1 000 000,-

Åshallen

Eiendomsavdelingen har foretatt en vurdering av tekniske anlegg, fasader samt garderobe- og gangforhold i Åshallen, Gamle Hogstvetvei 3 i Ås. Det er strukturelle

problemer med takkonstruksjonen, og ventilasjonen i hallen fungerer ikke som den skal. Dertil trenger fasadene, garderobe- og gangarealer vedlikehold. I forbindelse med ventilasjon og garderobe må det gjøres noen strukturelle endringer for at forbedringer av disse forholdene kan la seg gjøre.

Ventilasjon

Det er nødvendig å skifte ut hele ventilasjonsanlegget i hallen og garderobeanlegget. Totalt tre aggregater må skiftes, ett i hallen, ett i treningslabben og ett for garderobe/dusjanlegget. Det siste er plassert i fyrrommet og her er det trolig ikke plass til det nye anlegget. Det nye anlegget foreslås plassert i lagerrom, tidligere garasje. Det er mulig det er hensiktsmessig å montere avfukningsdel i aggregatet for hallen, men det bør vurderes nærmere om dette vil ha den ønskede effekt.

Dagens anlegg har to avtrekksvifter som sørger for at det ikke blir for varmt inne i sommerhalvåret. Det bør vurderes om det nye anlegget skal ha mulighet for kjøling eller om en senere etterisolering av taket vil fjerne varmeproblemet.

Utskifting av ventilasjonsanlegget er kostnadsberegnet til 2,5 mill. kroner.

Et prosjekt i denne størrelse følger vanlige innkjøpsregler for *lov om offentlige anskaffelser* samt *nasjonale anskaffelser del II* med offentlig nasjonal konkurranse.

Dusj/garderobe og korridorer

Garderobeanlegget er nedslitt og må totalrenoveres. Følgende arbeider anses som nødvendig å utføre:

1. Totalrenovere alle tre dusjer med bytte av sluk, endring av rennesystem til sluk, membran og flisarbeider. Fjerne vask i dusjrommet for å gi plass til en ekstra dusj. Det er kommet ønske fra skolen om at dusjer deles av slik at det blir 6 garderober og 6 dusjer. I dag er to og to garderober knyttet til en dusj noe som gjør det vanskelig å fordele fornuftig mellom gutt og jentegarderober. Eventuelt kan bare den midterste dusjen deles slik at gutter og jenter har tilgang til det samme antall garderober/dusjer.
2. Skifte alle innedører i garderobedelen.
3. Totalrenovere lærergarderober/dusjer.
4. Totalrehabiliterer HC toalett.
5. I forbindelse med ventilasjonsarbeider vil det være nødvendig med nye himlinger i dusj og korridorer.
6. Nytt gulvbelegg i korridorer med oppbrett på vegg.

Rehabilitering av garderobeanlegget er kostnadsberegnet til 1,2 mill kroner

Utvendige arbeider

Det er nødvendig med hel omkledding av endevegg og inngangsparti, omkledding av vestvegg over garderobedel og nye beslag. Totalt ca 600 m². Det er mulig å etterisolere disse veggene samtidig. Dette vil være å betrakte som et enøktiltak. Det monteres ny stor port i enden av hallen.

Utvendig beising av hele hallen Ca 1200 m².

Utvendige arbeider er kostnadsberegnet til 1,1 mill. kroner

Totale kostnader for rehabilitering av Åshallen er beregnet til kr. 4,8 mill.	
<u>MVA</u>	<u>kr. 1,2 mill.</u>
<u>Totalt</u>	<u>kr. 6,0 mill.</u>

Vurdering av saken:

Teknisk sjef finner de to nevnte arbeidene nødvendig å utføre. Det er gjort et stort arbeid de siste årene med å brannsikre kulturhuset, noe som har medført at også store deler av bygningsmassen er rehabilitert og pusset opp. Det vil derfor være synd om fasadene skulle forvitte og bli ødelagt. Dersom arbeidet gjøres i nær framtid er oppgaven overkommelig. Dersom det utsettes vil omfanget øke betraktelig, det samme vil kostnadene.

Ås kommune har en avtale med Akershus fylkeskommune om leie av Åshallen. Hallen er Ås kommunes eiendom, men kommunen er forpliktet til å leie den ut som gymsal for Ås videregående skole i skoletida. Resten av døgnet og i helgene brukes den til andre aktiviteter, vesentlig håndball og særlig for barn og unge. Garderobeanlegget er i så dårlig forfatning at det kan bli aktuelt å stenge det. Dette vil medføre at Ås videregående skole vil stå uten undervisningstilbud i kroppsøving og et viktig tilbud til barn og unge vil forsvinne.

Teknisk sjef og leder for eiendomsavdelingen har hatt flere møter med eiendomssjefen fylkeskommunen og drøftet den vanskelige situasjonen. Etter dette er vi blitt enige om å fremme sak om rehabilitering som foreslått og at arbeidene settes i gang i vårhalvåret og ferdigstilles snarest og før nytt skoleår.

De foreslåtte tiltakene er også vurdert i forhold til andre nødvendige rehabiliteringstiltak. Disse tiltakene er behandlet i vedlikeholdsplanen for kommunale bygg som hovedutvalget kjenner fra før. Ingen andre tiltak er vurdert viktigere enn de to foreslåtte tiltakene.

Konklusjon med begrunnelse:

Med henvisning til foranstående anbefales rehabilitering av Åshallen og utvendig fasade Kulturhuset.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Snarest