

# ÅS KOMMUNE

## MØTEINNKALLING

Kommunestyret har møte i Ås kulturhus, Store sal

29.02.2012 kl. 18.30

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](http://www.as.kommune.no).

### Saksliste:

Presentasjon av

- **PAPIRLØSE POLITIKERE** v/ordfører Thore Vestby og teknisk nettedaktør Steinar Svendsen fra Frogn kommune
- **UNGDOMSTEAMET I NAV**

K-sak 7/12

07/2861

[R-251 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR HOLSTADKULEN](#)

K-sak 8/12

11/4154

[TAKSTNEMNDA - VALG AV NY VARA](#)  
[- OPPFØLGING AV K-SAK 5/12, 01.02.2012](#)

- [INTERPELLASJON OM OLJEFYRING](#)

Ås, 21.02.2012	Eventuelt forfall eller inhabilitet meldes til Jeanette Karlsen, tlf. 64 96 20 18 eller e-post <a href="mailto:politisk.sekretariat@as.kommune.no">politisk.sekretariat@as.kommune.no</a> . (Det sendes personlig svar på mottak av e-post. Telefonbeskjed må gis dersom svar ikke er mottatt innen rimelig tid).
Johan Alnes ordfører	Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

## **REFERATSAKER TIL KOMMUNESTYRET 29.02.2012:**

1. Utskrift av møtebok av 30.01.2012 i sak om valg av leder og nestleder i Ås eldreråd, perioden 2011-2015, vedtatt i eldrerådets møte 17.01.2012.
2. Utskrift av møtebok av 30.01.2012 i sak om valg av nestleder i kommunalt råd for funksjonshemmede, perioden 2011-2015, vedtatt i kommunalt råd for funksjonshemmedes møte 17.01.2012.

## **INTERPELLASJON OM OLJEFYRING**

Fremmet av Ina R. Libak (A):

Utfasing av oljefyrer i Ås kommune.

I følge både klimaforliket og klimameldinga har vi i Norge som mål og utfase oljefyrer, og erstatte de med fornybar energi. Oljefyrene bidrar til dårlig luftkvalitet og har høye klimagassutslipp. Det er dessuten dyrt og lite energieffektivt. Med tanke på både folkes helse, klimaendringene, og kommuneøkonomien burde derfor ikke oljefyring lengre brukes til oppvarming. Det finnes gode og mer lønnsomme alternativer til å varme opp hus enn med olje, og det krever lite å endre til fornybare alternativer. I Oslo kommune har man for eksempel klart å fjerne alle oljefyrer i kommunale bygg på få år, og nå har de som mål og kvitte seg med de totalt. Det må vi i Ås kommune også kunne klare.

Spørsmål til ordføreren: Vil ordføreren ta initiativ til å forby oljefyring i alle kommunale bygg innen 2014, og på sikt gjøre det forbud i samtlige bygg?

**K-sak 7/12**

**R-251 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR HOLSTADKULEN**

[Gå til saksliste](#)

[Neste sak >>](#)

Saksbehandler: Eva Merete Lunde

Arkivnr: REG R-251

Saksnr.: 07/2861

<b>Utvalg</b>	<b>Utv.nr.</b>	<b>Møtedato</b>
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	7/12	29.02.2012

*(Med forbehold om godkjent protokoll).*

**Hovedutvalg for teknikk og miljøes innstilling 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 20.05.09, sist revidert 03.02.2012, med reguleringsbestemmelser datert 22.05.09, sist revidert 03.02.2012.

*(Med forbehold om godkjent protokoll).*

**Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 16.02.2012:**

Tilsvarende hovedutvalgets vedtak.

**Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 16.02.2012:**

**Votering:** Innstillingen ble enstemmig tiltrådt.

**Hovedutvalg for teknikk og miljøes innstilling 16.02.2012:**

Se øverst i dokumentet.

**Innstilling til møte 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.

**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.

---

**Rådmannens innstilling 14.09.2010:**

Med henvisning til saksutredningen og i medhold av kommuneplan for Ås 2007-2019, arealdelen, går kommuneplanutvalget inn for at eiendommen gnr 15 bnr 7 og gnr 6 bnr 2 opprettholdes som LNF-område i kommuneplanens arealdel og ikke omdisponeres til boligformål.

**Behandling i formannskapet som kommuneplanutvalg 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 som kommuneplanutvalg 13.10.2010:**

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

---

**Rådmannens innstilling:**

Med henvisning til saksutredningen og i medhold av kommuneplan for Ås 2007-2019, arealdelen, går kommuneplanutvalget inn for at eiendommen gnr 15 bnr 7 og gnr 6 bnr 2 opprettholdes som LNF-område i kommuneplanens arealdel og ikke 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.

---

**Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 04.06.09:**

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.

**Behandling i hovedutvalg for teknikk og miljø 04.06.2009:**

Følgende uttalelser kom frem i møtet:

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

**Votering:**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

De framkomne uttalelsene følger saken.

**Vedtak i hovedutvalg for teknikk og miljø 04.06.2009:**

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

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

---

**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø, HTM

Hovedutvalg for teknikk og miljø, HTM

Kommuneplanutvalget

Hovedutvalg for teknikk og miljø, HTM

Hovedutvalg for teknikk og miljø, HTM

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, risikomatrix 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 samfunnssikkerhet
- Tidligere saksframstillinger, uttalelser med mer
- Sakens øvrige dokumenter

## 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 friluftsmål (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 juletrefelt på eiendommen gnr 15/10. Terrenget er forholdsvis flatt med høyeste punkt - selve Holstadkulen - midt inne på eiendommen gnr 15 /21. Åsulvs vei heller svakt mot syd og riksvei 152. Grunnen består i nord av lys grågul finkornet sand mens den i sør på østsiden av Åsulvs vei består av mørk grå mellomkornet sand og stein.

#### Bebyggelse

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

#### Veier

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

#### Vann og avløp

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

#### Barn og unge

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

#### Samfunnssikkerhet

Planområdet er vurdert i forhold til risikofaktorer som trafikk, fare for flom eller ras, radon, støy samt grunnforurensing og fare for eksplosjon. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi spesiell beredskap foruten sikring av gode trafikkforhold for gående og syklende. Bilveiene i området foreslås regulert til kommunale veier med totalbredde på 8 meter samt private felles avkjørslar, 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 avkjørslar. 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 lettreven jord og tidlige jordbruksbosetninger som resultat. Under befarings ble det observert en gravhaug, tidligere ukjent, fra jernalderen på eiendommen gnr 15/21. På bakgrunn av dette funnet og nærhet til øvrige fredete kulturminner, vurderes planområdet til å ha stort potensial for ytterligere fornminnefunn. Fylkesrådmannen krever arkeologisk registrering av planområdet.

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

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

2. Marit og Trygve Kvarme (20.12.07)

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

3. Hafslund Nett (08.01.08)

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

4. Marianne Ervik og Morten Østli (12.01.08)

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

5. Follo Prosjekt a.s.(25.01.08)

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

#### 6. Statens vegvesen (28.01.08)

Vegvesenet viser til at gjeldende kommuneplan for Ås legger opp til en beskjeden utvikling omdisponering av arealer tidligere disponert til landbruksformål.

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

#### 7. Beboere på Holstadkulen (28.01.08)

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

#### 8. Arkitekthuset Knut H. Knudtsen as (28.01.08)

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

#### 9. Birgit Gullerud og Øyvind Fredriksen (29.01.08)

Eierne av gnr 14/3 og 15/3, Holstad vestre, uttaler at de er åpne for en beskjeden utbygging dersom Åsulvs vei utbedres og får belysning, at eventuelle nybygg er tilknyttet jord- og skogbruk og at det ikke bygges rekkehus eller flere boenheter pr. tomt med unntak av utleieleilighet i underetasjen. Videre uttaler de at de vil kreve årlige avgifter for utslipp av overvann, dreensvann, rensset kloakkvann og lignende. Det opplyses om at overskuddsmasse av jord som stammer fra deres eiendom, skal plasseres på anvist sted. Fredriksen er undrende til at kommunens renseanlegg sies å være oppgradert, ettersom det kommer kloakkvann opp av bakken, noe han anser som uakseptabelt med tanke på lukt, smittefare og rasjonell landbruksdrift.

#### 10. Erling Fimland (30.01.08)

Eier av Herløgs vei 6, gnr 15/29, mener først og fremst at reguleringsplanen burde ha foreligget tidligere og at kommunen må ta ansvar for at bygging skjer i samsvar

med godkjente tegninger. Videre forelås det at kommunen holder et møte med beboerne i området underveis i planprosessen. På dette møtet kan en debattere forhold som vei, belysning og fellesarealer sett i forhold til en helt konkret ramme for utbygging.

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

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

#### 12. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (31.01.08)

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

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

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

#### 13. Terje Wold (31.01.08)

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

#### 14. Otto Ullevålseter

Eier av gnr 15 bnr 23 og 24 er generelt svært opptatt av eksisterende og framtidige avløpsløsninger for Holstadkulen og ønsker gjerne å delta på en befaringsom 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 beskjedne boligutvikling i området. I forslag til ny reguleringsplan for Holstadkulen har en dermed blant annet til hensikt å legge til rette for framtidig utvikling av eiendommen 15/8 samt gi klare føringer for utvikling av øvrig bebyggelse og veier.

#### Til uttalelse 1

Se kapittel om arkeologisk registrering nedenfor.

#### Til uttalelse 5

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

#### Til uttalelse 7 og 13

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

#### Til uttalelse 8

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

#### Til uttalelsene 9 og 14

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

#### Til uttalelsene 11 og 15

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

#### Arkeologiske funn

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

#### Leke- og oppholdsarealer

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

#### Trafikksikkerhet

Planforslaget tilfredsstiller kommunal veinorm for veibredder, grøfter, frisiktsoner 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)**

Innkomne 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. Vendehammer 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 m<sup>2</sup>. 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 Holstadkulen i møte 18.03.10 og vedtok at saken skulle tilbakesendes og bearbeides 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 m<sup>2</sup>. 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 Holstadkulen 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 reguleringsjefen 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 reguleringsssjefen 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 miljøvernrådgiveren i kommunen som samtykker i at det inntil videre bør legges opp til en beskjedne 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 m<sup>2</sup>, 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 reguleringsssjefen 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 tomten 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 m<sup>2</sup>, 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 ivaretatt 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 ubebygde 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 veibredden 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.

**K-sak 8/12**  
**TAKSTNEMNDA - VALG AV NY VARA**  
**- OPPFØLGING AV K-SAK 5/12, 01.02.2012**

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

Saksbehandler: Vibeke Berggård	Arkivnr: 033	Saksnr.: 11/4154
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Formannskapet	6/12	18.01.2012
Kommunestyret	5/12	01.02.2012
Kommunestyret	8/12	29.02.2012

**Oppfølging av vedtak i K-sak 5/12, 01.02.2012:**

Som nytt varamedlem av takstnemnda velges: \_\_\_\_\_

Ordføreren i Ås, 21.02.2012

Johan Alnes

\_\_\_\_\_

**Kommunestyrets behandling 01.02.2012:**

**Votering:** Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt.

**Kommunestyrets vedtak 01.02.2012:**

Per Eivind Killingmo (Sp) fritas fra verv som medlem av takstnemnda.  
Som nytt medlem velges: Svend Kvarme

\_\_\_\_\_

**Formannskapets behandling 18.01.2012:**

Marianne Røed (Sp) fremmet forslag om Svend Kvarme som nytt medlem.

**Votering:** Sp's forslag ble enstemmig tiltrådt.

**Formannskapets innstilling 18.01.2012:**

Tilsvare kommunestyrets vedtak 01.02.2012.

\_\_\_\_\_

**Tidligere politisk behandling:**

K-sak 5/12, 01.02.2012  
K-sak 71/11, 23.11.2011.

**Avgjørelsesmyndighet:** Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**

Formannskap 18.01.2012  
Kommunestyret 01.02.2012  
Kommunestyret 29.02.2012

**Vedlegg som følger saken trykt:** Ingen

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

K-sak 5/12, 01.02.2012 Søknad om fritak som medlem av takstnemnda  
– Per Eivind Killingmo. Nyvalg.

Notat av 17.01.2007 vedr. valg av takstnemnder, jf. 06/2794, løpenr. 781/07.

**Utskrift av saken sendes til:**

Valgt person  
Økonomisjef  
Leder av takstnemnda

**SAKSUTREDNING:****Fakta i saken:**

Kommunestyret fattet følgende vedtak 01.02.2012:

Per Eivind Killingmo (Sp) fritas fra verv som medlem av takstnemnda.  
Som nytt medlem velges: Svend Kvarme

Svend Kvarme (Sp) var imidlertid varamedlem av takstnemnda. Saken legges derfor frem for kommunestyret igjen for valg av nytt varamedlem i hans sted.

Takstnemnda har nå følgende sammensetning:

<b>Medlemmer</b>		<b>Varamedlemmer</b>	
Svend Kvarme (K-sak 5/12)	Sp	Joar Solberg	A
Håvard Steinsholt, <b>leder</b>	SV		Sp
Reidun Aalerud	H	Trine Hvoslef-Eide	V

Det er ikke personlige varamedlemmer. I følge notat av 17.01.2007 bør ikke formannskapetets medlemmer velges til verv i takstnemnda fordi formannskapet kan tenkes å være part i en sak.

Nyvalg:

Kommuneloven § 16 fastlår følgende (utdrag):

5. Er antallet varamedlemmer eller en gruppes varamedlemmer til formannskapet eller et annet folkevalgt organ valgt av kommunestyret blitt utilstrekkelig, kan kommunestyret selv velge ett eller flere faste eller midlertidige varamedlemmer. Suppleringsvalg skal skje fra den gruppen som har et utilstrekkelig antall varamedlemmer. Viser det seg at denne fremgangsmåten fører til at et kjønn vil bli representert med mindre enn 40 prosent av varamedlemmene til organet eller gruppens varamedlemmer, skal det så langt det er mulig velges nytt varamedlem fra det underrepresenterte kjønn. Myndigheten til å foreta suppleringsvalg til andre organer enn formannskapet kan delegeres til formannskapet.
6. Ved suppleringsvalg etter nr. 3 og nr. 5 kan vedkommende gruppe selv utpeke den som skal rykke inn på den ledige plassen. Gruppen underretter deretter kommunestyret, som velger vedkommende dersom de lovbestemte vilkår er oppfylt. Tilsvarende gjelder ved suppleringsvalg i henhold til nr. 5 siste punktum.

**Ikrafttredelse av vedtaket:** Vedtaksdato