

11867 Senter for husdyrforsøk



Reguleringsplan for Einarstujordet, Ås kommune

Endringer etter offentlig ettersyn

Mai 2012 revidert 24.05.12

1. Innledning

Reguleringsplanen for Einarstujordet lå ute til offentlig ettersyn i perioden 19.11.11 til 09.01.12. Det kom inn 7 høringsuttalelser. Statens vegvesen fremmet 1 innsigelse, denne ble gjentatt i fylkeskommunens saksfremlegg til fylkesutvalget. Fylkesutvalget fremmet 1 innsigelse og Fylkesmannens landbruksavdeling fremmet 2 innsigelser.

Perioden etter offentlig ettersyn er brukt til å diskutere, forhandle og avklare innsigelsene med innsigelsesorganene. Det planforslag som her fremmes er utformet slik at innsigelsesorganene kan frafalle sine innsigelser.

Det er etter offentlig ettersyn foreslått alternativ løsning for Syverudveien. Berørte parter har ved innsending av dette dokumentet foreløpig uttalt seg positive til endingen. Endringen av veitrasé ble behandlet i møte i HTM 10. mai. Forlaget er til høring fram til 1. juni.

2. Sammendrag av høringsuttalelser ved offentlig ettersyn reguleringsplan for Einarstujordet

Følgende høringsuttalelser er kommet inn i offentlig ettersynperioden:

1.	Trygve Skjevdal	14.12.11
2.	Ås IIs skigruppe	udatert
3.	Naturvernforbundet i Ås	16.01.12
4.	Krf	09.01.12
5.	Statens vegvesen	17.01.12
6.	Fylkesmannen	01.02.12
7.	Fylkeskommunen	06.02.12
8.	Håvard Tveite	17.11.11

Statens vegvesens høringsuttalelse – Fylkesutvalgets vedtak

Statens vegvesen fremmer følgende innsigelser til planforslaget:

- 1. Avkjørsel fra fv. 56, Kirkeveien (V1) skal være opparbeidet og godkjent av Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse til bygging innenfor planområdet. Krav om dette må tas inn i reguleringsbestemmelsene.*

Forslagsstillers løsning og kommentar:

1. Rekkefølgekravet er innarbeidet i bestemmelsene § 9 og innsigelsen anses imøtekommet.

Akershus fylkeskommune,

Fylkeskommunene fremmer følgende innsigelser til planforslaget:

- 1. Fylkesutvalget slutter seg til innsigelsen fremmet av Statens vegvesen på vegne av Akershus fylkeskommune i brev datert 17.01.2012, til regulering for Einarstujordet.*
- 2. Fylkesutvalget viser til dialog som har vært i saken med tiltakshaver og kommunen, og forutsetter at det oppnås en omforent løsning slik at de registrerte gravminnene i planområdet blir bevart.*

Fylkesutvalget fremmer på denne bakgrunn en foreløpig innsigelse til reguleringsplan for Einarstujordet. Innsigelsen anses imøtekommet og frafalles når det er vedtatt justert plankart som ivaretar forholdet til berørte automatisk fredete kulturminner.

Fylkesrådmannen mener innsigelsen fra Statens veivesen er en "veiteknisk innsigelse" som omhandler utforming og opparbeiding av avkjørsel fra fylkesveg

Utbygging på Einarstujordet representerer vesentlige endringer i landskapet tett opp til kirkestedet og landskapet i tilknytning til Kongeveien. Det vil være viktig å redusere virkningene sett fra kirken og Kongeveien ved at bygningsvolumene søkes redusert og at volumene legges lavt i terrenget. Det bør velges materialer og farger som gjøre at opplevelsen av volumene dempes.

Forslagsstillers løsning og kommentarer:

1. Rekkefølgekravet er innarbeidet i bestemmelsene § 9, og innsigelsen anses imøtekommet.
2. Statsbygg har vært i dialog med fylkeskommunens kulturminneavdeling og det er kommet fram til en omforent løsning mht bevaring av gravminner og kulturlandskap innenfor planområdet. Fylkeskommunen har oversendt grenser digitalt som er innarbeidet i vedlagt plankart. Automatisk fredede kulturminner er innregulert som felt SA1 og SA2 med hensynssone D. Kulturlandskap øst på eiendommen er regulert som LNF-område og med hensynssone C. Forslag til bestemmelser fra fylkeskommunen er innarbeidet i §7 og 8. Innsigelsen skal være imøtekommet.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus, brev av 01.02.12

Fylkesmannen fremmer følgende innsigelser til planforslaget.

1. *Omfanget på dyrka jord slik planutkastet nå foreligger er for stort. Det må fastsettes byggegrenser og arealformål i planen som ivaretar hensynet til jordvern og kulturlandskap.*
2. *Parkeringsareal på dyrkamark er i strid med nasjonale føringer.*

Fylkesmannen har videre følgende merknader:

- Dersom jordbruksareal skal inngå i reguleringsplanen, må de arealene som skal brukes til beite og jordbruksareal reguleres til landbruk.
- På bakgrunn av de registrerte naturverdiene (Åkerrikse) forventer Fylkesmannen at utbyggingsområdene avgrenses, byggegrenser innskrenkes og de resterende områdene settes av til LNF-formål.
- Fylkesmannen ber om at det innarbeides tiltak for å begrense uønsket spredning av svartlistede plantearter.
- Fylkesmannen ber om at det innarbeides krav om lokal overvannshåndtering for å forhindre direkte utslipp og forurensning av vassdrag (Norderåsbekken og Årungen).

Forslagsstillers kommentar:

1. Det er i reviderte planforslag foreslått reduksjon av byggeformål slik at arealbeslag mht beslag av dyrkamark med reduseres med ca 70 daa i forhold til opprinnelig forslag.

Dyrkamark innenfor planen reguleres til LNF-område. LNF-området ligger i hovedsak sør og øst i planområdet. Fylkesmannen har i referat fra møte 28.03.12 uttalt at dersom forelagt skisse av

Innsigelsen skal dermed være imøtekommet.

2. Parkeringsdekning er i revidert plan foreslått til maksimalt 20-plasser for ansatte og besøkende. Parkering skal ikke anlegges innenfor områder avmerket som fulldyrket mark. Innsigelsen skal være imøtekommet.

Til merknadene er det gjort følgende endringer:

- Område som ikke bør bygges ut er i planforslaget avsatt til landbruksformål.
- Hensynet til Åkerrikse regnes som ivaretatt ved reduksjon av bruk av dyrkamark. Det er ikke observert hekking eller ruging av Åkerrikse på Einarstujordet, og et nytt bygningsmiljø anses ikke å ha påvirkning på bestandens opphold i området. Det er primært bruk av landbruksmaskiner på kornåker som truer bestanden og dette reguleres kun gjennom landbruksdriften.
- 3. Spredning av svartlistede arter skal håndteres i miljøoppfølgingsprogram/plan for massehåndtering. Kravet er innarbeidet i bestemmelsenes § 4.7.
- 4. Krav om lokal overvannshåndtering er innarbeidet i bestemmelsenes § 4.2.

Trygve Skjevdal, brev av 14.12.11

Luftegård for hunder kan ikke legges på dyrka jord da det er for stor sløsing med dyrkajord.

Skogområdet nord for Gullberg bør skjøttes som havnehage/beitemark.

Området vest for Syverudveien bør også skjøttes som havnehage/beite. Dette vil øke beitearealet med opp mot 10 da.

Totalt vil disse tre tiltakene "tilføre" ca 25 da meget verdifullt beiteareal i forhold til forslag i reguleringsplanen.

Bergknausen øst for testbanen må tilrettelegges for beite/lufteområde for geiter.

Foreslått gangvei gjennom Nordskogen synes å være lite fornuftig når den ligger 100 meter fra det som inntegnet som administrasjon/garderobebygg.

Et alternativ til denne veien vil være å utvide Arboretveien forbi pelsdyrgården og følge høyspentledningen med ny gangvei opp til Syverudveien.

Forslagsstillers løsning og kommentar:

Uttalelsen er i stor grad gitt i forhold til skisser til løsning av anlegget som siden offentlig ettersyn har vært under endring. Prosjektet er redusert og fasiliteter for hunder vil sannsynligvis ikke bygges på Einarstujordet. Plassering av de enkelte funksjonene vil avklares i forprosjektet. Det søkes å bygge ned så lite som mulig dyrket mark for å kunne utnytte dette i driften til nærbeiter. Gangveien gjennom Nordskogen vil gjennom revidert prosjekt og med omlegging av Syverudveien, være snarreste vei fra framtidig NVH og nåværende IHA for både forskere, ansatte og studenter.

Ås IL, skigruppa, udatert brev

Lysløypa går nå over Einarstujordet. Denne delen av lysløypa brukes kun om vinteren. Turgåerne holder seg på stien lenger vest i nordgående trasé. Lysløypa må flyttes som følge av tiltaket.

Det er to alternativer; enten å flytte traséen helt vest på Einarstujordet (til nåværende gjerde) eller lage en ny trasé, sannsynligvis enklest å utvide nåværende til 2 veis og ny trasé opp til sørenden av Einarstujordet.

Forslagsstillers løsning og kommentarer:

Revidert forslag til plan foreslår en omlegging av Syverudveien lenger vest. Statsbygg vil gå i dialog med Ås IL om evt omlegging av lysløypa forbi Einarstua. Se for øvrig kommentarer under pkt. 6.

Naturvernforbundet i Ås, brev av 16.01.12

Naturvernforbundet mener at hensynet til klimaendringer, tap av biologisk mangfold og tap av matjord ikke er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget. Naturvernforbundet er meget kritisk til den nedbyggingen som gjøres på Einarstujordet og på Campus vest, og den signaleffekten dette innebærer.

Forslagsstillers løsning og kommentarer:

Se kommentar til fylkesmannens uttalelse.

Krf, brev av 09.01.12

Generelt for begge planene (Campus Ås og Einarstujordet) savnes det et sterkere fokus på arbeidsplassene og virksomhetene på Campus.

Avstanden til foreslåtte bussholdeplasser i reguleringsplanen for Campus Ås tilsier at en langt større andel av ansatte, studenter og besøkende til SHF sannsynligvis vil kommet til å benytte bil, enn det som er lagt til grunn i reguleringsplanen. Krf mener det bør tas høyde for et større parkeringsbehov.

De støtter forslaget om å stenge Syverudveien for biltrafikk forbi kirkeveien og at "tverrveien" nord for Kirka utbedres og benyttes som hovedatkomst. De mener imidlertid at det trafikksikkerhetsmessig er svært uheldig med tungtransport langs denne traséen fra Meierikrysset og opp Kirkeveien. De mener at denne atkomsten må forbeholdes personbiler og besøkstrafikk, mens tungtrafikken og landbrukstrafikken i størst mulig grad bør skje vis planlagt veiforbindelse fra Osloveien.

Forslagsstillers løsning og kommentar:

Flytting av Senter for husdyrforsøk vil ikke generere flere arbeidsplasser eller virksomheter på Campus utover det virksomheten har i dag.

Atkomst til SHF av nyttetraffikk via Arboretveien er i planprosessen drøfte med Veterinærinstituttet mht smittvern. En slik løsning vurderes å ikke være forenelig med hensyn til spredning av evt. smitt fra syke dyr på Campus til friske på SHF. –

Håvard Tveite 17.11.11

Kommentarer til planprogrammet.

1) Lysløypa og turterreng er nevnt i planprogrammet. Ut fra skissene ser det ut til at det kun er pelsdyrfarmen som skal ligge vest for Syverudveien, og da burde det være mulig å få plassert denne på en slik måte at lysløypa kan opprettholdes i tilnærmet samme trase.

2) Adkomst til lysløypa må også med i vurderingene. For befolkningen rundt Ås sentrum (spesielt de som bor nord og vest for FV152 er det attraktivt å gå over jordene fra gangbrua over jernbanen ved Grønnslett eller fra Frydenhaug. Da er adkomsten til lysløypa over Einarstujordet fra øst. Så snart det blir snø etableres det beinråkka skiløyper her.

3) Jeg vil tro at det i framtida kan bli aktuelt å "koble sammen" lysløypa i Askjumskogen med lysløypa i Nordskogen over jordene nord for Frydenhaug.

Forslagsstillers løsning og kommentar:

- 1) Det er tilstrebet å legge veien slik at lysløypas trasé kan opprettholdes. Det henvises også til rekkefølgebestemmelser vedr. skitraséen i §9.
- 2) Statsbygg har primært forholdt seg til etablerte løypetraséer i Nordskogen i planforslaget og Ås IL har vært medvirkende i denne prosessen. Det forutsettes at øvrige midlertidigetraséer kan løses lokalt.
- 3) Dette ligger utenfor planens omfang og forutsettes løst mellom idrettsorganisasjoner i området og grunneier.

5. Politiske vedtak og innspill

Hovedutvalg for teknikk og miljø, vedtak 10.11.2011:

I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og miljø å legge forslag til reguleringsplan for Campus Ås ut til offentlig ettersyn, som vist på kart datert 24.10.11, med reguleringsbestemmelser datert 24.10.11, med følgende tilføyelser i reguleringsbestemmelsene:

FrP fremmet følgende forslag til reguleringsbestemmelsene:

Ny § 8 Rekkefølge

V1 og V2 skal opparbeides før igangsettingstillatelse gis.

Sp fremmet følgende forslag:

Før planen legges frem for endelig vedtak må byggegrenser, parkering og beitearealer vises i planen. Beitearealer forutsettes tilbakeført til LNF-område.

Begge forslag ble enstemmig vedtatt.

Forslagsstillers løsning og kommentar:

Rekkefølgekrav tilknyttet V1 og V2 er innarbeidet i §9 i bestemmelsene.

Planområdet er redusert mht beslag av dyrkamark jfr tidligere kommentarer.

Prosjektutviklingen har ikke kommet langt nok til at det er hensiktsmessig å fastsette hvor parkering kan anlegges som eget formål på plankartet. Dette vil framkomme av senere utomhusplan som følger rammesøknad til tiltaket.

Hovedutvalg for teknikk og miljø, vedtak 10.05.12

"I medhold av Plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-14 vedtar hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut endring i forslag til reguleringsplan for Einarstujordet (nytt Senter for husdyrforsøk) til offentlig ettersyn, som beskrevet og illustrert i Notat "Forslag om planendring – omlegging av Syverudveien. Beskrivelse og supplerende utredning av konsekvenser", datert 25.04.2012. Til høringen utarbeides nytt plankart og planbestemmelser.

Følgende rekkefølgebestemmelser må innarbeides i planbestemmelsene:

- Omlegging av Syverudveien skal være ferdigstilt før igangsettingstillatelse gis for byggetiltak.
- Skiløypen i Nordskogen som går langs planområdet skal legges om i den grad det er behov for dette for å ivareta en god løypetrasé med tilstrekkelig avstand og skjerming mot infrastruktur. Omleggingen skal skje før eller samtidig med omleggingen av Syverudveien, i samråd med skigruppa i Ås IL og bekostes av tiltakshaver.
- Det bygges gang- og sykkelvei øst for V3 fra GS1 til nordenden av reguleringsområdet.
- Det bygges gang- og sykkelvei langs V2 istedenfor fortau.
- GS1 og GS langs V2 og V3 skal opprettes før det gis brukstillatelse i området.

Følgende forutsetning gjøres juridisk bindende i plandokumentene:

- Bebyggelsen senkes ytterligere 3-5 meter i forhold til det som forelå i det opprinnelige planforslaget.”

Forslagsstillers løsning og kommentar:

Statsbygg finner at følgende rekkefølgekrav kan anses som rimelige mht tiltakets omfang og er innarbeidet i vedlagt revidert forslag til reguleringsbestemmelser:

- *Omlegging av Syverudveien skal være ferdigstilt før igangsettingstillatelse gis for byggetiltaket.*

Dette sammenfaller med rekkefølgekrav gitt i HTM vedtak 10.11.11 og er etterkommet o §9.

- *Skiløypen i Nordskogen som går langs planområdet skal legges om i den grad det er behov for dette for å ivareta en god løypetrasé med tilstrekkelig avstand og skjerming mot infrastruktur. Omleggingen skal skje før eller samtidig med omleggingen av Syverudveien i samråd med skigruppen i Ås IL og bekostes av tiltakshaver.*

Dette sammenfaller med revidert forslag til bestemmelse av 14.05.12 og innarbeides i planforslaget da 3. part ikke skal være skadelidende som følge av planforslaget.

Bestemmelsen er innarbeidet i §9.

- *Bebyggelsen senkes ytterligere 3-5 meter i forhold til det som*

Maksimal kotehøyde for møne er i reviderte planbestemmelsen endret fra c+ 100 til c+97 i §5.2.

- *Det bygges gang- og sykkelvei langs V2 istedenfor fortau.*

Utbyggingen av SHF vil gi en økt YDT (yrkesdøgntrafikk) på ca 95 kjøretøy. Det er ingen endringer av trafikkbelastningen siden forrige vedtak i HTM ved utlegging av plan til offentlig ettersyn (10.11.11) Det ble ikke fremmet krav om gang og sykkelvei i dette vedtaket.

Statsbygg finner derimot å kunne akseptere dette kravet gitt at rekkefølgekrav om GS1 frafalles og har innarbeidet gang og sykkelvei som GS2 langs strekningen fra Ås kirke til avkjøring til SHF langs V1 på vedlagt plankart.

Følgende rekkefølgekrav anser Statsbygg som urimelig ut fra følgende argumenter:

- *Det bygges gang-og sykkelvei øst for V3 fra GS1 til nordenden av reguleringsområdet.*

Statens vegvesens “Håndbok 017 Veg- og gateutforming (2008)” sier følgende om løsninger for gående og syklende:

Hvis ikke lokalt vegnett gir sikker og god framkommelighet for gående og syklende, kan det være behov for gang- og sykkelveg. Langsgående gang- og sykkelveg bør etableres når ÅDT er over 1 000 og potensialet for gående og syklende overstiger 50 i døgnet, eller strekningen er skoleveg.

Det er ikke gjort registrering av ÅDT på Syverudveien, men det er anslått at den ligger på ca 200. Utbygging på SHF vil ikke generere mer trafikk nord for avkjøringen til anlegget da all trafikk vil skje sørover, og primært i ukedagene. Den omlagte veien vil få en krappere sving, men vil til gjengjeld bli bredere og stedvis slakere enn dagens trasé. En gang og sykkelvei vil gi behov for en utvidelse av veien på 4.5 – 5 m utover foreslått veibredde på 5 m. Dette vil gi et større arealinngrep. HTM uttaler at veien i nord er bratt og det bør vurderes en bedre løsning for bakken/svingen helt nord i reguleringsområdet. En breddeutvidelse vil være lite forenelig med ønsket en slakere skråning. En gang og sykkelvei vil avsluttes innenfor planområdet og ikke fullføres fram til nærmeste kryss i overskuelig framtid. Statsbygg vurderer det som en trafikkfarlig løsning å avslutte gang og sykkelveien midt i veistrekningen og rett etter svingen.

Da trafikkbelastningen på Syverudveien er langt under Statens vegvesens anbefalinger, at løsning med gang og sykkelvei vil gi et større arealinngrep og et uoversiktlig trafikkbilde, samt at rekkefølgekravet ikke anses som rimelig i forhold til tiltaket kan ikke Statsbygg i møte kravet. Statsbygg finner derimot å kunne akseptere en utvidelse av veiskulder fra 0,5 til 1,5 m i yttersving innenfor veistrekning V2 (tidligere V3).

- GS1 og GS langs V2 og V3 skal opprettes før det gis brukstillatelse i området.

Statsbygg ønsker å påpeke at HTM ikke satte rekkefølgekrav til GS1 (gjennom Nordskogen) i sitt vedtak 10.11.11 og at det ikke er kommet inn nye forutsetninger i tiltaket som skulle tilsi endringer av dette. Jfr kommentar til krav om gang og sykkelvei langs Syverudveien kan Statsbygg akseptere rekkefølgekrav til gang og sykkelvei langs Syverudveien, men ikke gjennom Nordskogen.

6. Sammendrag av foreløpige uttalelser til endring av Syverudveien-

Bakgrunn for endringen:

Som følge av utvikling av prosjektet Senter for husdyrforsøk på Einarstujordet, ønsker Statsbygg å utvide planområdet mot nord og endre trasé for Syverudveien forbi Einarstujordet slik at den etableres i overgangen skog (Nordskogen) og dyrkamark vest på området.

Rammebetingelsen i planforslag etter offentlig ettersyn og senere avklaring med offentlige myndigheter mht hensyn til kulturminner/kulturlandskap i øst, samt utfordringer i terrenget og massebalanse, har vist seg å være en utfordring ut fra prosjektet areal og funksjonsbehov. En endring av veitraséen gjør det mulig å etablere et sammenhengende tomteområde for senteret øst for vegen. En samlet utbygging gjør det enklere å drifte anlegget mht driving av dyr og interntrafikk, samt at det gir bedre mulighet for fremtidige utvidelser.

Forslag til veitrasé har vært drøftet med berørte myndigheter og grunneier. Det er før oversendelse av revidert planforslag kommet følgende tilbakemeldinger:

Fylkesmannen:

Fylkesmannen har i dialog med kommunen ingen innvendinger mot denne omleggingen.

Fylkeskommune i mail av 18.04.12

Vi har nå sett på det nye forslaget til veiløsning som innebærer en omlegging av Syverudveien forbi SHF, og har kommet frem til at vi ikke har noen betenkeligheter knyttet til dette.

Det vil derfor heller ikke fra vårt syn være behov for noen ny høringsrunde.

Vi vil, slik vi diskuterte i møtet i går vurdere behovet for å søke frigitt og utgrave også de kulturminnene som blir liggende helt vest i planområdet på grensen mot veien. Det, og behovet for ytterligere registrering i det lille området nordvest i planen, kommer vi tilbake til etter befaring i nær fremtid.

Ås IL mail av 26.04.12

Har forståelse for ønsket om å flytte veien slik at det blir et sammenhengende område Einarstujordet-Nordbygenga/"traktorracerbanen".

Flytting av lysløypetraseen var aktuelt og greit hvis Einarstujordet skulle brukes til pelsdyr o.l. Om det blir en vei der, og den ikke går så langt vest som på vedlagte kart, så bør det være plass til både vei og lysløype. Hvis veiens plassering gjør at lysløypa må flyttes, så er det sikkert gode alternativer.

Når det gjelder lysløypa sørover opp Einarstujordet, så er denne delen blant de bedre i lysløypa med en lang slak bakke som krever mye av skiløperne, ikke minst videre sørover der det flater ut. Om arkitektene kommer med alternativ trasé som gir bedre skiløype, vil dette selvsagt være positivt. Det er viktig for skigruppa at lysløypa ikke blir ødelagt ved at den blir mye kortere enn de nåværende 5,4 km. Det er både av hensyn til vår organiserte aktivitet, og like viktig at lysløypa fortsatt blir et godt tilbud til uorganisert aktivitet. Avventer forslag og kommenterer etter hvert.

UMB – mail av 13.04.12

Fra UMBs side noterer vi oss og aksepterer at man legger en justert konsept til grunn for videre prosjektering i samspillgruppen. Dersom den skissert løsningen, slik det opplyses fra samspillgruppen, vil kunne gi økonomiske besparelser og i tillegg gi bedre logistikk-løsninger for anlegget, er dette positivt. Vi har likevel følgende merknader til endringen:

- *Dersom en justert løsning likevel viser seg å bli dyrere enn UMBs opprinnelige innspill til konsept, forutsetter vi at man vil vurdere å gå tilbake til dette konseptet*
- *Syverudveien er i følge kart en egen eiendom med gnr 132 bnr 2. Ved eventuell omlegging av veien må eiendomsgrensene justeres iht ny trase. Det forutsettes at Statsbygg utfører all saksbehandling knyttet til dette, og at alle kostnader for oppmåling, tinglysing med mer dekkes av prosjektet*
- *Det er signalisert av samspillsgruppen at man ved omlegging av veien ønsker å planere ut tomten; senke terrenget betydelig i området rundt prøvebanen og lage en relativt stor flate slik at alle bygningen kan bygges på tilnærmet flat grunn. Ved endring av terrenget er det viktig at det tas hensyn til omkringliggende kulturlandskap. En stor planert flate vil bryte med eksisterende kupert landskap. Vi mener at terrenginngrepene må gjennomføres med varsomhet, og at man kan få en god tun-løsning uten at terrenget nødvendigvis må være helt flatt. Vi forutsetter at det, som en del av den videre prosjekteringen, blir utarbeidet nødvendig digital terrengmodell/bildemontasjer som viser mulig løsning.*
- *Vi anbefaler at Statsbygg snarest tar nødvendig kontakt med kulturminnemyndigheter i fylkeskommunen for dialog om justert konsept*

7. Endring i bestemmelser

Følgende er nye og reviderte bestemmelser som er tatt inn som følge av høringsinnspill og diskusjon med kommunen og regionale etater etter offentlig ettersyn.

Overvannshåndtering

Krav om lokal overvannshåndtering er innarbeidet i § 4.2.

Parkeringsnorm

Bestemmelsen om maksimalt antall p-plasser, samt plassering er lagt inn i § 4.4 for å imøtekomme Fylkesmannens innsigelser.

Miljøoppfølging

Bestemmelse om oppfølging ved evt. funn av svartelistede arter er lagt inn §4.7 for å imøtekomme Fylkesmannens uttalelse.

Bebyggelse

Krav til takvinkel på bebyggelsen er endret for at det i større grad skal kunne vurderes flere løsninger. Byggeområdet er samlet til ett utbyggingsområde OP1. Høyde fra ferdig terreng til møne er økt fra 10 til 15 meter for å gi nødvendig fleksibilitet i prosjektet. Maksimal kotehøyde for møne er redusert til C = + 97m.

Samferdsel

Veibredde på strekningen fram til avkjøring til SHF er satt til 6 m (V1) og 5 m (V2) videre nordover.

Landbruks, natur og friluftsmål

Formålet landbruk med bevaring er lagt inn i bestemmelsene for område LNF1

Hensynssone a – Fareområde høyspentledning.

Fareområdet er lagt inn i plan og bestemmelser da det nå ikke er aktuelt å legge traséen i kabel som tidligere forutsatt.

Hensynssone c – Bevaring kulturmiljø

Bestemmelsene imøtekommer Akershus fylkeskommunes innsigelse til planen.

Hensynssone d- bevaring automatisk fredede kulturminner

Bestemmelsene imøtekommer Akershus fylkeskommunes innsigelse til planen.

Rekkefølgebestemmelser

Bestemmelsen om opparbeiding av atkomstveier og kryssløsning mot Kongeveien er innarbeidet for å imøtekomme vedtak i HTM og innsigelse fra Akershus fylkeskommune/Statens vegvesen.

Bestemmelse om at gang- og sykkelvei langs Syverudveien (GS2) skal opparbeides før brukstillatelse gis er innarbeidet i bestemmelsene.

Bestemmelse om skiløypen langs Syverudveien er innarbeidet i bestemmelsene samt at omleggingen skal skje før eller samtidig med omleggingen av Syverudveien i samråd med skigruppa i Ås IL og bekostes av tiltakshaver.

8. Endringer i plankart

Samferdsel

Syverudveien er i revidert planforslag lagt lenger vest og vist med bredder omtalt under kap. 7.

Kryssløsning nord for Ås kirke er justert slik at det nå er mulig å kjøre ned Syverudveien fra øst.

Veiskulder på V2 er utvidet til 1.5 m på østsiden.

Gang og sykkelvei (GS2) er erstattet av fortau mellom kryss Ås kirke og avkjøring til Syverud.

LNF

Formålet er lagt inn i planen og imøtekommer Fylkesmannens og fylkeskommunens innsigelser til planforslaget. LNF1 sammenfaller med hensynssone for kulturlandskap og utgjør ca 65 daa. LNF2 utgjør ca 5 og danner en randsone mot omkringliggende landbruk i nord og skog i vest.

Hensynssoner kulturminner – båndlegging etter lov om kulturminner

Hensynssonene er lagt inn i planen og imøtekommer fylkeskommunens innsigelser til planforslaget. SA1 og SA2 regulerer inn automatisk fredede kulturminner med tilhørende sikringssoner.

Hensynssone kulturlandskap – bevaring kulturmiljø

Hensynssonen er lagt inn i planen for å imøtekomme fylkeskommunens innsigelse knyttet til bevaring av kulturlandskapet i området. Grensene er omforent med fylkeskommunens vurderinger.

Hensynssone fareområde - høyspentanlegg

Eksisterende høyspenttrasé var ikke vist på kart til offentlig ettersyn da den der var forutsatt lagt i kabel. Traséen vil opprettholdes og er nå innregulert.

Kryss Syverudveien v/Ås kirke

Kryssutformingen er endret etter kommunen ønske, slik at det nå er mulig å svinge av fra atkomstveien nord for Ås kirke og ned Syverudveien.

Ny trasé for Syverudveien

Veitraséen er forslått lagt lenger vest på planområdet i overgangen mellom jordbruksareal og skogen.

Veien vil ha veiklasse A2 fram til avkjøring til SHF og videreføres med 5 meters kjørebredde nordover til den møter dagen trasé ved planens avgrensing.

9. Tilleggsutredninger og dokumentasjon

Vedlegg 1: Supplerende dokumentasjon, fylkesmannens innsigelser til reguleringsplan for Einarstujordet, 23 mars. 2012.04.30

Notatet inneholder supplerende dokumentasjon tilknyttet Fylkesmannens innspill og innsigelser, samt forslagsstillers utspill som respons på innsigelsene. Etter dette ble alle innsigelser frafalt.

Vedlegg 2: Utvidelse av planområde vedr. omlegging av Syverudveien. Supplerende konsekvenser.

Notatet inneholder supplerende konsekvensvurderinger av relevante tema mht forslaget om å legge om Syverudveien forbi Einarstujordet.

Vedlegg 3: Reviderte bestemmelser av 24.05.12

Vedlegg 4: Revidert plankart av 25.05.12