



Saksutskrift

K-36/17

R-291 Områdereguleringsplan for Dyster-Eldor II - Søndre del

Saksbehandler:	Magnus Ohren	Saksnr.:	13/04371-67
Saksgang		Møtedato	
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø		37/17	08.06.2017
2 Kommunestyret		36/17	21.06.2017

Kommunestyrets vedtak 21.06.2017:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar kommunestyret Områdereguleringsplan for Dyster-Eldor II, som vist på kart datert 29.05.2017 og med bestemmelser datert 18.05.2017, med følgende endringer:

- Utnyttelsesgraden i B2 endres tilbake til 35%.
- Det kan tillates både blokkbebyggelse og/eller konsentrert småhusbebyggelse i område B2.
- Bestemmelsene om parkering i 3.1.e, 3.2.d og 3.3.e endres tilbake til ordlyden i reg. bestemmelsene datert 7/9-15:
«Det skal anordnes 1 parkeringsplass pr boenhet på inntil 60 m2 bruksareal og 2 parkeringsplasser pr boenhet på 60 m2 eller større».
- Kravet om at sykkelparkering i 3.1.f, 3.2.d og 3.3.f skal være overdekket fjernes for eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Saksutskriften bekreftes
Ås, 23. juni 2017

Jeanette Karlsen
Konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent

Tidligere behandlinger

Kommunestyrets behandling 21.06.2017:

Sverre Strand Teigen (H) fratrådte som inhabil etter Forvaltningsloven § 6, første ledd, bokstav d, etter kommunestyrets vedtak, 32 stemmer, jf. Forvaltningsloven § 8. Jan Ove Rikheim (H) tiltrådte som vara.

Votering: (33 stemmer)

Hovedutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets vedtak 21.06.2017:

Se øverst i dokumentet.

Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 08.06.2017:

Kjetil Barfelt (FrP) fremmet følgende forslag:

- Utnyttelsesgraden i B2 endres tilbake til 35%.
- Bestemmelsene om parkering i 3.1.e, 3.2.d og 3.3.e endres tilbake til ordlyden i reg. bestemmelsene datert 7/9-15:
«Det skal anordnes 1 parkeringsplass pr boenhet på inntil 60 m2 bruksareal og 2 parkeringsplasser pr boenhet på 60 m2 eller større».
- Kravet om at sykkelparkering i 3.1.f, 3.2.d og 3.3.f skal være overdekket fjernes for eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Utvalget diskuterte seg frem til følgende endringsforslag til arealformål for B2:

- Det kan tillates både blokkbebyggelse og/eller konsentrert småhusbebyggelse i område B2.

Votering:

FrPs første kulepunkt ble tiltrådt 8-1(SV)

FrPs andre kulepunkt ble tiltrådt 8-1 (MDG)

FrPs tredje kulepunkt ble enstemmig tiltrådt

Fellesforslaget ble enstemmig tiltrådt

Rådmannens innstilling ble enstemmig tiltrådt

Hovedutvalg for teknikk og miljøes innstilling 08.06.2017:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar kommunestyret

Områdereguleringsplan for Dyster-Eldor II, som vist på kart datert 29.05.2017 og med bestemmelser datert 18.05.2017, med følgende endringer:

- Utnyttelsesgraden i B2 endres tilbake til 35%.
- Det kan tillates både blokkbebyggelse og/eller konsentrert småhusbebyggelse i område B2.
- Bestemmelsene om parkering i 3.1.e, 3.2.d og 3.3.e endres tilbake til ordlyden i reg. bestemmelsene datert 7/9-15:
«Det skal anordnes 1 parkeringsplass pr boenhet på inntil 60 m2 bruksareal og 2 parkeringsplasser pr boenhet på 60 m2 eller større».
- Kravet om at sykkelparkering i 3.1.f, 3.2.d og 3.3.f skal være overdekket fjernes for eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Saksfremlegg

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar kommunestyret Områdereguleringsplan for Dyster-Eldor II, som vist på kart datert 29.05.2017 og med bestemmelser datert 18.05.2017.

Ås, 29.05.2017

Trine Christensen
Rådmann

Ellen Grepperud
Plan- og utviklingssjef

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø, første gang:	22.01.2015
Hovedutvalg for teknikk og miljø, annen gang:	07.10.2015
Hovedutvalg for teknikk og miljø, tredje gang:	14.01.2016
Hovedutvalg for teknikk og miljø, fjerde gang:	16.02.2016
Kommunestyret:	16.03.2016
Kommunestyret:	20.04.2016
Offentlig ettersyn:	28.04.2016 – 30.06.2016
Hovedutvalg for teknikk og miljø, fjerde gang:	08.06.2017
Kommunestyret:	21.06.2017

Vedlegg:

00. Planbeskrivelse for Dyster-Eldor II, datert 29.05.2017
01. Reguleringsbestemmelser for Dyster-Eldor II, datert 18.05.2017
02. Reguleringskart for Dyster-Eldor II, datert 29.05.2017
03. Notat Overvann, datert 13.11.2014
04. Notat Overvannsplan, datert 13.03.2017
05. Konsekvensutredning naturmiljø Dyster-Eldor II, med amfibiplan og vedlegg, datert 23.05.2017
06. Vurdering av kunnskapsgrunnlaget m.m. med anbefalinger, datert 12.01.2017
07. Trafikkanalyse, datert 22.09.2015
08. ROS-analyse for Dyster-Eldor II, datert 22.05.2017
09. Saksutskrift - Områdereguleringsplan for Dyster-Eldor II, datert 29.01.2015
10. Saksutskrift - Områdereguleringsplan for Dyster-Eldor II, datert 12.10.2015
11. Saksutskrift - Alternativer for gjennomgående vei og areal til offentlig- eller privat tjenesteyting, datert 20.01.2016
12. Saksutskrift - Områdereguleringsplan for Dyster-Eldor II, datert 28.04.2016
13. Saksutskrift - Utredning av behov for barneskole på Dyster-Eldor, datert 06.02.2017
14. Varslingsliste Dyster Eldor

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Høringsuttalelser

Saksbehandler sender vedtaket til:

Adressater i følge egen liste

Saksutredning:

Bakgrunn:

Rådmannen har utarbeidet revidert planforslag for Dyster-Eldor II. Planområdet omfatter et areal på 180 dekar syd for Ås sentrum, hvor av ca. 170 dekar eies av Ås kommune. Planområdet er avsatt til boligformål og areal til offentlig- eller privat tjenesteyting i gjeldende kommuneplan for Ås.

Planforslaget er en områdereguleringsplan i henhold til plan- og bygningslovens § 12-2. Områderegulering er en kommunal reguleringsplan som avklarer rammer for fremtidig arealbruk i området. Hensikten med reguleringsarbeidet er å lage en helhetlig plan som definerer overordnede mål og føringer for områdets videre utvikling. Områdereguleringsplanen vil følges opp med detaljreguleringsplaner for enkeltfelter.

Planforslaget er utarbeidet av planavdelingen i Ås kommune. For forhold som berører naturmiljø og artsmangfold har kommunen engasjert Multiconsult AS til å gjennomføre konsekvensutredning i tråd med forskrift om konsekvensutredninger. Trafikkanalyse som anslår antatt turproduksjon med anbefalinger om tiltak for trafikksikkerhet i området er utarbeidet av Norconsult AS. Tredjepartsvurdering av tiltak for å sikre biologisk mangfold i området er utarbeidet av Norsk institutt for naturforskning (NINA).

Fakta i saken:

Arbeid med ny reguleringsplan for Dyster-Eldor II ble igangsatt i 2013 etter at tidligere vedtatt reguleringsplan for området ble kjent ugyldig i Oslo tingrett, som følge av mangelfull konsekvensutredning av forhold for naturmiljø og biologisk mangfold i området. Nytt planforslag har vært under utarbeidelse etter varsel om oppstart og høring av planprogram i februar 2014. Høringsuttalelser i forbindelse med varsel om oppstart er redegjort for i vedlagt planbeskrivelse.

Tidligere behandlinger av saken

Rådmannen har utarbeidet forslag til reguleringsplan som er behandlet i 4 omganger tidligere. Tidligere behandlinger er redegjort for nedenfor.

1) Hovedutvalg for teknikk og miljø, første gang. HTM-sak 1/15, 22.01.2015.

Hovedutvalget fattet vedtak som vedlagte saksutskrift viser (vedlegg 9). I hovedsak ble det vedtatt økt utnyttelsesgrad for samtlige felter avsatt til konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og flermannsboliger) fra 30 % til 35 %, konsentrert småhusbebyggelse fremfor eneboligtomter for to av feltene samt blokkbebyggelse for to av feltene.

2) Hovedutvalg for teknikk og miljø, annen gang. HTM-sak 48/15, 07.10.2015.

Endringene ble innarbeidet i nytt forslag med trafikkanalyse og revidert konsekvensutredning for naturmiljø. Hovedutvalget fattet vedtak slik vedlagte saksutskrift viser (vedlegg 10). Utvalget vedtok å få utredet gjennomgående vei i planområdet og alternativer til skoletomt i området.

3) Alternativer for gjennomgående vei og areal til offentlig- eller privat tjenesteyting HTM sak 2/16 14.01.2016.

Hovedutvalget fattet vedtak slik vedlagte saksutskrift viser (vedlegg 11). I korte trekk ble det vedtatt ikke å legge til rette for gjennomgående vei i planområdet, og at det forelagte

alternativ C til areal for offentlig- eller privat tjenesteyting skulle innarbeides i et parallelt planforslag til ny behandling.

4) Hovedutvalg for teknikk og miljø, tredje gang. HTM-sak 8/16, 16.02.2016.

Et planforslag med to alternativer for arealbruk var til behandling 16.02.2016. Saken ble sendt kommunestyret for endelig avgjørelse, K-sak 19/16. Kommunestyret vedtok å sende to alternativer for utvikling av området til offentlig ettersyn, med og uten areal til ny skole i området.

Alternativ 1 la opp til utbygging av opp mot 800 boenheter i området, og inkluderte areal til barnehage.

Alternativ 2 la opp til utbygging av om lag 400 boenheter i området, og inkluderte areal til både ny skole og barnehage.

Revidert forslag til Områdereguleringsplan for Dyster-Eldor II, datert 29.05.2017.

Rådmannen har utarbeidet nytt forslag til utforming av reguleringsplanen på bakgrunn av høringsuttalelser mottatt ved offentlig ettersyn. Reguleringsplanen med beskrivelse av planområdet, gjeldende reguleringsstatus og overordnede føringer er redegjort for i detalj i vedlagt planbeskrivelse med vedlegg.

Mottatte bemerkninger ved offentlig ettersyn:

Områdereguleringsplan for Dyster-Eldor II, med reguleringskart datert 08.02.2016, ble sendt til offentlig ettersyn i perioden 28.04.2016 – 30.06.2016, med to alternativer. Kommunen mottok 14 merknader til planforslaget. Merknadene er oppsummert og kommentert nedenfor.

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Fylkesmannen mener det er uheldig at kommunen ønsker å bygge ut et område som hovedsakelig vil være bilbasert, og videre at det er uheldig at kommunen ønsker å tilrettelegge området for utbygging før fortetningsanalysen i Ås sentrum er ferdigstilt, og områder nærmere sentrum kan transformeres.

Fylkesmannen fremmer samtidig innsigelse til det de anser som mangelfulle utredninger for forhold som berører biologisk mangfold, og enkelte mangler i foreslåtte avbøtende tiltak. Særlig gjelder dette for om formålsavgrensningene som foreslås er hensiktsmessige for å bevare de biologiske verdiene i området.

Fylkesmannen har videre foretatt en avveining mellom de mulige negative konsekvensene for det biologiske mangfoldet og samfunnsnyten av planforslaget. Etter deres syn bør området ikke bygges ut før etter en fortetting av sentrum, og utbyggingen anses derfor å ha lav samfunnsnytte. Som følge av den lave samfunnsnyten til prosjektet mener fylkesmannen det ikke er grunnlag for at utbygging skal gå på bekostning av det biologiske mangfoldet, og ber kommunen vekte vern fremfor vekst i området.

Videre har fylkesmannen en merknad til hensynssoner der det er foreslått tillatt å avsette næringsrik og porøs jordmasse, eksempelvis hageavfall. Fylkesmannen viser til flere problemstillinger knyttet til behandling av denne typen avfall, og påpeker at deponering må behandles etter forurensningsloven med forskrifter. Fylkesmannen forventer at planbestemmelsen endres til å samsvare med øvrig lovverk.

Rådmannens kommentar til merknaden

Reguleringsplanen er endret som følge av fylkesmannens innsigelse. Det er produsert et tilleggsnotat med grundigere redegjørelse for kunnskapsgrunnlaget som ligger til grunn for anbefalinger om tiltak for biologisk mangfold, herunder amfibieplan og konsekvensutredning. I tillegg er det gjennomført en tredjepartsvurdering av kunnskapsgrunnlaget, amfibieplanen og konsekvensutredningen utført av Norsk institutt for naturforskning (NINA), som også inkluderer egne anbefalinger.

Det reviderte planforslaget etter offentlig ettersyn legger disse anbefalingene til grunn. Ettersom kunnskap om amfibiers arealbruk i området ikke lar seg stadfeste konkret med et statistisk lite signifikant datagrunnlag, skal føre-var prinsippet i naturmangfoldloven legges til grunn. Dette betyr allmenne faglige anbefalinger legges til grunn for utformingen, og at vern tillegges større vekt enn vekst i området.

Egen vurdering av forslaget etter naturmangfoldloven og øvrige endringer i planforslaget er gjennomgått i eget avsnitt i saksfremlegget.

Fylkesmannen har trukket innsigelsen som følge av endringene, men vil vurdere å opprettholde denne dersom det gjøres endringer i planforslaget frem mot endelig behandling.

2. Akershus fylkeskommune

Fylkeskommunen viser til Riksantikvarens krav i forbindelse med tidligere dispensasjonssøknad for automatisk fredede kulturminner, og ber om at det innarbeides egen bestemmelse om dette.

Fylkeskommunen krever i tillegg at de automatisk fredete kulturminnene vises på plankartet som bestemmelsesområder.

Når det gjelder nyere tids kulturminner opprettholder fylkeskommunen sin uttalelse til varsel om oppstart, datert 28.1.2014. Fylkesrådmannen vil anbefale kommunen å være oppmerksom på eventuelle eldre og verdifulle gårdsmiljøer/enkeltbygninger som det bør tas hensyn til i planen.

På bakgrunn av det tilsendte materialet, mener fylkesrådmannen at tiltaket er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende fylkesplan/-delplaner, og har ingen ytterligere merknader.

Rådmannens kommentar til merknaden

Bestemmelsen er innarbeidet i planforslaget, og særegne bestemmelsesområder er markert i plankartet. Både gårdstunet på Nylenna og Eldorødegården er beholdt i forslaget.

3. Ruter AS

Ruter fraråder utbygging av Dyster-Eldor til boligformål og til offentlig- eller privat tjenesteyting. De påpeker at området er vanskelig og dyrt å betjene med kollektivtransport på en god måte, og at det i dag kun betjenes av en lokalbuss med få avganger morgen og kveld.

Planområdet har for lite kundegrunnlag til å styrke lokalbussen, og området ligger for langt unna Ås sentrum til å gis et godt kollektivtilbud. Ruter vurderer dermed at området i all hovedsak vil bli bilbasert. Områdereguleringsplan for Dyster-Eldor er således ikke i tråd med den regionale planen for areal og transport i Oslo og Akershus, som anbefaler at trafikkgenererende utbygging skjer i knutepunkter og langs viktige kollektivtraséer.

Ruter viser også til at nærmeste barneskole ligger mer enn 2 km fra planområdet, og at elever i 1. klasse dermed vil ha rett til gratis skoleskyss. De påpeker at skoleskyss er en kostbar transportløsning og at behovet for styrket skoletransport ofte går på bekostning av styrket kollektivtransport i regionen for øvrig. Lang skolevei medfører i tillegg ofte økt biltrafikk, fordi mange foreldre kjører barn til og fra skolen. For å få flere til å gå og sykle til skolen er det viktig å etablere en trygg og god skolevei med gang- og sykkelveier, dersom feltet bygges ut.

Rådmannens kommentar til merknaden

Rådmannen deler Ruters bekymring for høy utnyttelse av området med tanke på trafikkavvikling og fremtidig kollektivbetjening. Revidert forslag samsvarer i større grad med alternativ 2 ved offentlig ettersyn med tanke på boligantall og turtallsproduksjon for bil, ettersom endringer som følge av tillagt vekt for verneinteresser i området har redusert boligantallet.

4. Statens vegvesen

Statens vegvesen deler Ruters bekymring for at området vil bli bilbasert, og fraråder derfor en høy utnyttelse av planområdet. De vil derfor anbefale at kommunen legger alternativ 2 til grunn for utvikling av området. De har ingen videre merknader.

Rådmannens kommentar til merknaden

Rådmannen deler Vegvesenets bekymring for høy utnyttelse i området. Revidert planforslag samsvarer i stor grad med alternativ 2 med tanke på boligantall og turtallsproduksjon.

5. Statkraft

Statkraft viser til tidligere dialog med kommunen angående fjernvarmeløsninger i planområdet. Prosjektet er for deres del interessant. De ber aktuelle utbyggere om å ta kontakt allerede på planleggingsstadiet for å sikre at det foretas riktige og kostnadseffektive løsninger for utbygger og eventuelle andre interessenter.

Rådmannens kommentar til merknaden

Det er positivt at Statkraft viser villighet og interesse for å utvikle og tilby infrastruktur for fjernvarme til området. Krav om tilknytting kan bli aktuelt gjennom bruk av utbyggingsavtaler og ved avhending av delområder.

6. Hafslund Nett

Hafslund Nett har en luftledning i nærheten av planområdet som ikke ser ut til å komme i konflikt med planen. De har også høyspenningskabler på grensen til planområdet. De skriver at det vil bli behov for minimum tre nye nettstasjoner innenfor planområdet for å sikre strøm til ny bebyggelse, og kommer med forslag til plassering av disse. De minner også om kravene om tre meters avstand fra nettstasjon til veikant og fem meters avstand til bygninger med brennbare overflater.

Hafslund Nett ber om at nettstasjonen i planområdet og fremtidige nettstasjoner reguleres til arealformålet bebyggelse og anlegg, underformål «annen type bebyggelse og anlegg».

Rådmannens kommentar til merknaden

Det er avsatt areal i områdeplanen for nye nettstasjoner etter Hafslund Netts anbefalinger, med bestemmelser og byggegrenser som sikrer avstand til boligbebyggelse.

7. Oppvekst og kultur, Ås kommune

Avdeling for oppvekst og kultur har vurdert to alternativer for å løse skolebehovet i planområdet, der alternativ én er en ny 2-parallell skole på Dyster Eldor, og alternativ to er en utvidelse av Åsgård skole fra 2- til 4-parallell. På bakgrunn av forskning og lokalkunnskap om skolene i Ås, vurderer de at det vil være lettere å skaffe lærere med rett kompetanse til en 4-parallell skole enn til en 2-parallell skole (jf. OPL kap 10-krav til pedagogisk kompetanse ved tilsetjing). Det vil også være lettere å disponere lærerstaben på en hensiktsmessig måte, samt å organisere spesialundervisning.

Det vil i tillegg være dyrere å drifte to 2-parallelle skoler enn én 4-parallell skole. Ut fra dagens prognoser vil begge alternativene sikre nok elevkapasitet frem til 2030, men en 4-parallell skole vil kunne utnytte elevkapasiteten bedre enn 2-parallell skole. Det vil heller ikke være nok elever på Dyster-Eldor til å fylle en 2-parallell skole. Ved å bygge både en barnehage og en 2-parallell skole på Dyster-Eldor vil det også bidra til økt trafikk i området.

Oppvekst og kulturetaten i Ås kommune ønsker at det bygges én 4-parallell skole og at man ser på en endring av skolekretsgrenser for å utnytte kapasiteten på en mest hensiktsmessig måte.

Rådmannens kommentar til merknaden

Saken ble vurdert i egen sak om skole på Dyster-Eldor, K-sak 2/17, der det ble vedtatt ikke å legge til rette for ny 2-parallell skole på Dyster-Eldor (vedlegg 13).

8. Ina Skaara

Skaara viser til at hele planområdet vil bli liggende utenfor en 2 km-radius for dagens barneskoler, og at 1. klassingene dermed vil ha krav på skoleskyss. For å forhindre store utgifter til skoletransport, mener hun det bør etableres en skole, enten på Dyster-Eldor eller på Moer. Hun mener skolen ikke bør ligge øverst på Dyster-Eldor II feltet, i utkanten av boligfeltene, men mer sentrumsnært, ideelt sett i midten av en tenkt skolekrets.

Rådmannens kommentar til merknaden

Behov for skole i området er behandlet i egen sak, K-sak 2/17. Bemerkninger om skoleskyss er tatt til orientering. Rådmannen deler oppfatningen om at det er uheldig å tilrettelegge for betydelig boligutvikling i et område der barn har en skolevei på over 2 km.

9. Dyster-Eldor Velforening

Styret i Dyster-Eldor velforening ser frem til at Dyster-Eldor feltet endelig blir utvidet. De kjenner til at det er ulike meninger blant deres medlemmer angående antall boliger, boligtyper og behov for skole og barnehage. Velforeningen har forståelse for at Ås

kommune ønsker en tettere bebyggelse i området, blant annet med blokker. De ønsker også barnehage velkommen til feltet.

Når det gjelder skole, er det delte meninger. Det vil komme mange nye skolebarn og flere vil legge stor vekt på nærhet til skolen og den fellesressurs en skole vil utgjøre for mulige flerbruksløsninger. Velforeningen undrer seg til gjengjeld over at det er alternativ 2 med færrest boliger som innlemmer skole i forslaget. De mener videre det er gode argumenter for at en eventuelt ny skole bør bygges mer sentralt i sentralområdet, f.eks. på Moer-jordet.

Velforeningen mener «Amfibieplanen» og utformingen av grønt- og friområdene i det nye feltet virker lovende. Av hensyn til små barn mener de sikring av dammene må inngå i reguleringsbestemmelsene.

Velforeningen mener det er meget viktig for trivselen på hele Dyster-Eldor at det etableres og planlegges turstier tidlig. De ønsker både tursti fra krysset ved Gneisveien i nord mot Arneborgveien i vest, og tursti fra overgangen Gneisveien/Glimmerveien i nord-øst (ved nåværende ballplass) og østover mot Eldorveien. De savner mer forpliktende formuleringer både i planbeskrivelsen og reguleringsbestemmelsene.

Velforeningen mener det er et stort behov for oppgradering av både bil-, sykkel-, og gangveier samt kollektiv transport. Spesielt ønskelig vil en rundkjøring i krysset Hogstvetveien-FV 152 være, samt oppgradering av gang- og sykkelveien til Ås sentrum med skille mellom gående og syklende, opphøyet gangfelt over Hogstvetveien ved Feltspatveien, samt utredning av ringbussløsning.

Velforeningen er positiv til et Grendehus ved Eldorødegården, gjerne i sambruk med andre funksjoner som skole eller barnehage.

De ser positivt på å legge fjernvarme til Dyster-Eldor, men konstaterer at det er lite realistisk å knytte eksisterende boligfelt til dette, da få har vannbåret varmesystem. De mener også at infrastrukturen for internett/tv/tele til området bør utbedres.

Rådmannens kommentar til merknaden

Behov for skole i området er behandlet i egen sak, K-sak 2/17.

Ønsker om utbedret infrastruktur langs Hogstvetveien utenfor planområdet tas til orientering. Rådmannen vil avvente behandling av veg- og gateplan før eventuelle tiltak anbefales. Her inngår også en redegjørelse for mulig lokalbuss.

Egen bestemmelse om sikring av vanndammer i området er inntatt i det reviderte planforslaget. Forpliktende bestemmelser om etablering av turstier sentralt i området er ikke anbefalt inntatt på dette tidspunktet, ettersom det er lite kjent hvilke tråkk som vil være aktuelle før området tas i bruk. Ansvar for opparbeidelse og skjøtsel av turstier vil til gjengjeld kunne være gjenstand for forhandlinger ved mulig avtale om skjøtelsesplan. Kjent tursti nordøst i området er markert i plankartet med egen hensynssone, og det er stilt særskilt rekkefølgekrav om etablering av turstien.

10. Granheimlia Beboerforening

Beboerforeningen ønsker at et naturlig fordrøyningsområde mellom Granheimlia og den nye bebyggelsen bevares og sikres mot utbygging, av hensyn til overvannshåndtering

og risiko for sprengskader. De ønsker at avsatt grøntområde utvides slik at en større del av fordrøyningsområdet kan bevares. De viser til kommunens notat om overvann, datert 13.11.2014, der det påpekes at kommunens overvannssystemer i området ikke har kapasitet til å ta unna et større område som Dyster-Eldor II. I notatet påpekes også at det er lite masser i utbyggingsområdet som egner seg for å infiltrere overvann i større mengder. Området de peker på er et av de få områder som har en infiltrasjonsgrad av betydning.

De mener også at et bredere friområde vil tilføre området en viktig rekreasjonsverdi, helsemessig og opplevelsesmessig, for de som bor i området, samt medvirke til å opprettholde dyretrakk og biologisk mangfold.

Beboerforeningen er i utgangspunktet enig i foreslått veiløsning internt i planområdet, men mener det er behov for mer enn ett veialternativ ut av området. Som et tillegg til Hogstvetveien, ønsker de at Ås kommune utreder en ny vei ut av området, f.eks. som trasé gjennom Dyster/Eldor-feltet med påkobling til Kroerveien.

Rådmannens kommentar til merknaden

Det er foretatt ny vurdering av overvannsløsninger på bakgrunn av høringsinnspillene som berører overvannshåndtering, vedlegg 4. Damstrukturen er foreslått utbedret noe, og revidert forslag anbefaler å innta et fordrøyningsområde innenfor det tilgrensende friområdet. Rådmannen betrakter således innspillet å være ivaretatt.

Forslag om vei som knytter Gneisveien med Kroerveien kan bli aktuelt på lang sikt, men vurderes å ha liten effekt for trafikkavvikling inn og ut av området selv med utbygging på Dyster-Eldor II. I tillegg virker en slik løsning lite gunstig i et kostnad-nytte perspektiv, med mindre det skal tilrettelegges for betydelig arealutvikling også videre langs en slik trasé. Forslaget er inntil videre tatt til orientering.

11. Katrine Eldegaard, Olav Torkil Heie og Åshild Longva

Grunneierne ved gnr 50 bnr 5 påklaget kommunestyrets vedtak i forrige reguleringsplan for området (vedtatt i april 2010), grunnet manglende utredning av konsekvensene av utbygging for biologisk mangfold, inkludert stor og liten salamander. Reguleringsplanen ble kjent ugyldig etter dom i Oslo tingrett 5. juli 2012.

De har merknader til rapportene «Konsekvensutredning naturmiljø Dyster Eldor II» og «Amfibieplan for Dyster-Eldor II», utarbeidet av Multiconsult for Ås kommune. De mener metodebeskrivelsene i begge rapportene er svært generelle og at det ikke framgår hva slags undersøkelser som er blitt gjennomført. De viser til at det empiriske grunnlaget i rapportene blant annet viser til eksisterende kunnskap (Strand og Stornes 2008), og konkluderer med at det ikke har blitt foretatt nye undersøkelser av hverken amfibier eller virvelløse dyr i dammene innenfor reguleringsområdet. I og med at Strands rapport ikke er en konsekvensutredning, konkluderer de med at Multiconsults rapport heller ikke er en konsekvensutredning.

De mener at planforslaget ikke forholder seg til relevant informasjon fra dommen i Oslo tingrett, der vitnemål fra eksperter på amfibier og økotoksikologi er hentet inn:

- Dommen konkluderer med at de to rapportene fra september 2011 som kommunen innhentet (Strand og SWECO) viser at andre avbøtende tiltak kunne vært aktuelle. Det vises til at SWECO-rapporten blant annet anbefalte at effekt på

salamanderne av endret vannkvalitet ble vurdert, og at det ble gjort en vurdering av avbøtende tiltak som kan begrense en mulig negativ virkning for salamanderne. I følge SWECO-rapporten kunne aktuelle tiltak være "etablering av økologiske barrierer mot bebyggelsen, konstruksjon av naturlige skjul og overvintringsmuligheter i nærheten av dammene, kvalitetssikring og evt. restaurering av dammene, oppfølgende undersøkelser av begge dammene, samt justeringer av eksisterende byggeplaner ved behov".

- Strand-rapporten fra 2011 påpeker også aktuelle endringer, herunder større buffersoner, at noen tomter nær dammen på Nylenna må utgå, bevaring av grøntområder, og opprette kulverter som gjør det mulig for salamandere å passere. Både Strand-rapporten og SWECO-rapporten fra 2011 viser – slik retten ser det – at flere ulike avbøtende tiltak kunne vært aktuelle.

I tillegg mener de det er underlig at ingen av fagekspertene som ble brukt som vitner i rettsaken i Oslo tingrett har blitt kontaktet, hverken av Ås kommune eller av Multiconsult. De legger ved en alternativ fagrapport utarbeidet av Jon Kristian Skei, som konkluderer med at konsekvensene av planen for naturmiljø og amfibier vil være svært negative.

De stiller seg også kritiske til Multiconsults vurdering av at genetikk-/vandringstudier ikke vil gi relevant kunnskap i denne saken.

Rådmannens kommentar til merknaden

De opplevde manglene ved kunnskapsgrunnlaget er redegjort for i eget notat med mer omfattende redegjørelse for kunnskapsgrunnlaget som er lagt til grunn for anbefalinger for tiltak for biologisk mangfold i området. I tillegg har kommunen fått tredjepartsvurdering fra Norsk institutt for naturforskning (NINA).

NINA mener kunnskapsgrunnlaget slik det er redegjort for er tilstrekkelig for å fatte vedtak i saken. Planforslaget er til gjengjeld revidert med bakgrunn i NINAs tilleggsanbefalinger. Blant dette inngår flere av tiltakene Eldegaard m.fl. foreslår, herunder større bufferområde omkring gårdstunet på Nylenna og gjennomgående grøntkorridorer i øst-vestlig retning. Forslaget er vurdert i henhold til naturmangfoldloven i eget avsnitt i saksfremlegget.

Kommunen har i møte med partene diskutert det reviderte forslaget, der de innarbeidede tiltakene for biologisk mangfold ble vurdert som gunstige og akseptable, med forbehold om eventuelle endringer ved behandling av forslaget.

I tillegg bemerket Eldegaard m.fl. ønske om visse endringer som berører egen eiendom. Dette omfatter atkomst fra sørvest fremfor gjennom felt B3, samt større fleksibilitet ved etablering av kompensasjonsdam i området F1. Også alternative barnehageplasseringer ble diskutert. Forslagene er innarbeidet i det reviderte planforslaget. Alternativ barnehageplassering er vurdert i eget avsnitt.

12. Knut Winge Solberg

Solberg er nabo i Granheimlia 24 og har innspill til valg av veisystem. Han ønsker at det bygges vei ned Solli/Arneborgveien, foreslått som alternativ D i notat til HTM-sak 2/16. Han mener at dersom alternativ D velges, og Gneisveien blir forlenget til Kroerveien, vil en fjerne trafikk fra sentrum. En lokal bussrute kan dekke både Dyster-Eldor, Danskerud

og Dysterfeltet med rute ned Solfallsveien. En slik trase vil også legge til rette for veiløsning for et fremtidig boligfelt mellom Dyster og Danskerud. Han mener også at snuplass i enden av veisystemet fremfor vendehamre er å foretrekke.

Han foreslår videre at det innenfor regulert område ikke skal være trær som er høyere enn 3 meter over maksimal mønehøyde (for rekkehus), evt. en maksimal høyde på trær på 13 meter, og at reguleringsplanen bør avklare hvem som har ansvaret for vedlikehold av de grønne områdene.

Rådmannens kommentar til merknaden

Alternativ D ble vurdert i HTM-sak 2/16, og det ble vedtatt et alternativ uten gjennomgående vei for utvikling av området.

Revidert forslag har innarbeidet snuplass fremfor vendehammer i enden av Grunnfjellsveien. Det er ikke innarbeidet særskilt krav om høyde på trær, men det skal i friområdene unngås for tett skog. Drift og skjøtsel av friområder er vurdert i eget avsnitt.

13. Kjetil A. Holteberg

Holteberg er grunneier av gnr. 50 bnr. 8, 12 som ligger sør for planområdet. Han foreslår sin eiendom som et fremtidig utbyggingsområde for bolig og barnehage, og ønsker at infrastrukturen på Dyster Eldor II (vei, vann og avløp) legges slik at en utbygging på hans eiendom enkelt kan knyttes til planområdet i framtiden.

Rådmannens kommentar til merknaden

Eventuell omdisponering av LNF-området syd for planområdet er foreslått og vurdert i flere kommuneplanperioder. Rådmannen mener dette vil være uheldig arealutvikling, og vil ikke anbefale et slikt forslag verken på kort eller lang sikt.

Valg av veitrasé med alternativer som i større grad muliggjør videre arealutvikling mot syd er vurdert i egen sak som del av reguleringsarbeidet, HTM-sak 2/16. Vedtaket om ikke-gjennomgående vei i planområdet er lagt til grunn for valg av veiløsning for reguleringsplanen. Eventuell videreføring av øvrig infrastruktur som vann og avløpsledninger bør fortrinnsvis vurderes som egen sak, dersom det på sikt skulle åpnes for boligutvikling også syd for Dyster-Eldor. En ny vurdering av arealet kan først foretas i forbindelse med fremtidig rullering av kommuneplanens arealdel.

14. Beboere på Sollia og Arneborg-feltet

Uttalelsen er undertegnet av 24 naboer til planområdet. De ser med stor bekymring på innholdet i notat om overvann, datert 13.11.2014 (vedlegg 3). De håper at kommunen sørger for en grundig konsekvensutredning av hva utbyggingen vil gjøre med overvannet for resten av området rundt Dyster Eldor II. De ber også om at kapasitetsutvidelse av kommunens overvannssystemer i området innarbeides i rekkefølgebestemmelsene.

De mener det er bra at kommunen har tatt i bruk blågrønn faktor, men at det mangler erfaringer som tilsier at dette vil kompensere et skogområde fullt ut som fordrøyningsområde. For at de som bor vest for Dyster Eldor II ikke skal få problemer med overvann, mener de boligfeltet nordvest i planområdet må beholdes som grøntareal/friområde, eller alternativt at det tegnes inn et grøntareal mellom nytt og eksisterende boligfelt.

Rådmannens kommentar til merknaden

Det er foretatt ny vurdering av overvannsløsninger på bakgrunn av høringsinnspillene som berører overvannshåndtering, vedlegg 4. Feltet nordvest i planområdet er som følge av utvidet bufferområde for biologisk mangfold i området noe redusert i utstrekning.

Samlet sett vurderes derfor virkning på overvann som følge av utbygging å være lav, og at tiltakene som skal lede overvann mot foreslått fordrøyningsanlegg i sydøst er kurante. For å sikre dette stilles krav om bruk av blågrønn faktor i tråd med kommunens overvannhåndteringsnorm. Dette vil sørge for tiltak for lokal fordrøying innenfor feltavgrensningen, og videre avrenningsretning utenfor. Disse tiltakene vurderes som tilstrekkelige for å sikre forsvarlig overvannshåndtering i området.

Det stilles videre krav om detaljregulering for byggeområdet. I detaljreguleringsplanen skal det redegjøres for løsninger for overvannshåndtering, og det er mulig også å kommentere konkrete tiltak som foreslås her.

Vurdering:

Biologisk mangfold, overvann og vurdering i henhold til naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven sørger for en bærekraftig forvaltning av naturen som ivaretar mangfoldet av naturtyper, artsmangfold og økologiske funksjoner innenfor sine naturlige utbredelsesområder. Utvalgte naturtyper og prioriterte arter er bestemt i forskrift, som angir nærmere bestemmelser og tiltak for deres beskyttelse.

Videre redegjør loven for retningslinjer for offentlig beslutningstaking. Offentlige beslutninger skal i rimelig grad bygge på vitenskapelig grunnlag om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. «Føre var»-prinsippet skal legges til grunn for å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet i de tilfeller der det ikke foreligger tilstrekkelig kunnskap om tiltakets virkninger for naturmiljøet. Kostnader ved avbøtende tiltak skal bæres av tiltakshaver.

Forslaget er vurdert i henhold til prinsippene for offentlig beslutningstaking. Det er gjort kartlegging og vurdering av fagkyndige hos Multiconsult AS på oppdrag fra Ås kommune. Kartlegginger er samlet i form av en amfibiplan med anbefalinger som har dannet grunnlag for utforming av reguleringsplanen, med forslag om en serie tiltak for å sikre forhold for biologisk mangfold i området. I etterkant er det gjennomført konsekvensutredning av forslaget etter konsekvensutredningsforskriften. Konklusjoner i konsekvensutredningen er vurdert på nytt ved revisjon av planforslaget.

Videre er det etter offentlig ettersyn produsert en grundigere redegjørelse for kunnskapsgrunnlaget som ligger til grunn for vurderingene i amfibiplan og konsekvensutredning, og en tredjepartsvurdering av materialet utført av Norsk institutt for naturforskning (NINA). Materialet følger saken i som vedlegg 5 og 6.

Rapportene peker på at det er krevende å innhente uttømmende kunnskap om amfibiers arealbruk i området. Dagens bestand er beregnet å være for liten og sårbar til å gi statistisk signifikante resultater, selv med omfattende kartleggingsmetoder. Dette tilsier at «føre-var»-prinsippet må legges til grunn for utformingen, der faglige anbefalinger herunder generell kjent kunnskap om amfibiers bruk av terrenget må tillegges vekt.

På bakgrunn av dette er det i reguleringsplanen innarbeidet en rekke tiltak for å sikre forhold for biologisk mangfold i området. Høyest prioritet blant tiltakene er å sikre en levedyktig bestand i området. De vesentligste tiltakene for å sikre dette er et avsatt utvidet bufferområde omkring dagens kjente lokalitet ved Nylenna fra mellom 80 til 100 meter i radius. Det foreslås videre å etablere ny kompensasjonsdam i bufferområdet av betydelig større omfang enn dagens dam, på minst 450 kvadratmeter i utstrekning. Det er i reguleringskartet avsatt egen hensynssone, H560_1, hvor dammen kan etableres innenfor.

Tilknytning til et større funksjonsområde utenfor planområdet er sikret gjennom to nye grøntkorridorer i øst-vestlig retning. Mellom Nylenna og Eldorødegården mot øst og langs Gneisveien i nordøst. Det foreslås videre å etablere mindre kompensasjonsdammer i denne sammenhengende grønnstrukturen. Lokalisering av disse er markert med hensynssoner, H560_3, H560_4, H560_5 og H560_9. Det er knyttet særlige rekkefølgekrav til etablering av kompensasjonsdammene som følger utbygging av delfelter. Dammene skal etableres i samråd med fagkyndige.

Innenfor den sammenhengende grønnstrukturen skal det sikres åpne vannveier. To etablerte bekkeløp i grøntområdene er bevart. Det er stilt krav om lokal overvannshåndtering i de tilgrensende byggeområdene, slik at vann skal fordrøyes lokalt og føres til overordnede fordrøyningsanlegg som skal etableres i den avsatte grønnstrukturen. Nettverket av dammer inngår således i den overordnede overvannshåndteringen i planområdet. Arealer til fordrøyningsanlegg er avsatt gjennom hensynssone H560_2 og H560_7. For byggeområder langs planområdets sydlige avgrensning skal overvann ledes til bekkeløpet i og langs friområdene F2 og F3, med rekkefølgekrav om utbedring av bekkeløpet. Systemet av vannveier og fordrøyningsanlegg vil sikre tilsig av vann til nettverket av dammer og være robust med tanke på stor nedbør og ekstremvær.

Der grønnstrukturen er brutt av hovedvei gjennom området eller av atkomst til boligfelt B2 skal det etableres miljøkulverter under vei for å sikre ferdsel for amfibier og at overvann kan passere.

Samlet sett foreslås og sikres en serie tiltak for å sikre biologisk mangfold i området basert på faglige vurderinger og anbefalinger. Rådmannen anser forhold for artsmangfold som ivaretatt og i tråd med naturmangfoldlovens prinsipper for offentlig beslutningstaking.

Utviklingsscenarier og grad av utnyttning

Boligprogrammet vedlagt kommuneplan for Ås (2015-2027) beskriver en ambisjon om å tilrettelegge for om lag 800 boenheter i planområdet. Kommunen forventer sterk vekst i de nærmeste årene, der kommunens boligprogram og kommuneplanens arealdel er styrende verktøy. Kommuneplan for Ås tilstreber en befolkningsvekst på i gjennomsnitt 2 % i året frem mot 2027.

Planprogram for Dyster-Eldor II fastsetter at det skal redegjøres for ulike utviklingsscenarier for utbygging på Dyster-Eldor II. Disse scenariene er i revidert planforslag definert som:

1) Lavalternativet

Består av konsentrert boligbebyggelse (rekkehus eller flermannsboliger) og frittstående boligbebyggelse (eneboliger) som samlet sett utgjør om lag 220 boenheter. Lavalternativet omfatter 3 byggeområder avsatt til konsentrert boligbebyggelse med en utnyttelsesgrad på 30% bebygd areal, samt 6 områder avsatt til frittstående boligbebyggelse med en utnyttelsesgrad på 25% bebygd areal.

II) Middelialternativet

Består av konsentrert boligbebyggelse (rekkehus og flermannsboliger), frittstående boligbebyggelse (eneboliger), og ett felt disponert til blokkbebyggelse som samlet sett utgjør om lag 450 boenheter. Middelialternativet omfatter 5 byggeområder avsatt til konsentrert boligbebyggelse med en utnyttelsesgrad på 35% bebygd areal, ett område avsatt til blokkbebyggelse i opp til fire etasjer med en utnyttelsesgrad på 30% og 3 områder avsatt til frittstående boligbebyggelse med en utnyttelsesgrad på 25% bebygd areal.

III) Høyalternativet

Består av boligbebyggelse fordelt mellom blokkbebyggelse, konsentrert boligbebyggelse (rekkehus og flermannsboliger), og frittstående boligbebyggelse (eneboliger) som samlet sett utgjør om lag 600 boenheter. Høyalternativet omfatter 2 felter avsatt til blokkbebyggelse med en utnyttelsesgrad på 35% bebygd areal, og 4 felter avsatt til konsentrert boligbebyggelse med en utnyttelsesgrad på 35% bebygd areal, samt 3 felter avsatt til frittstående boligbebyggelse med en utnyttelsesgrad på 25% bebygd areal.

IV) 0-alternativet

Ingen ny bebyggelse i området.

Utover ambisjoner for boligvekst, må utvikling av Dyster-Eldor II ses i sammenheng med føre-var prinsippet ved vekting mellom vekst og vern i områder av særlig betydning. Arealet avsatt til boligformål i reguleringsplanen utgjør samlet sett om lag 120 dekar, etter at formålgrensene er justert som følge av tillagt vekt for å bevare naturmiljø i området.

Mottatte høringsuttalelser uttrykker stor bekymring for virkninger av høy utnyttelse i området, særlig med henblikk på mobilitetsutfordringer. Rådmannen deler denne bekymringen også med tanke på bokvalitet i området. Som følge er middelialternativet lagt til grunn i det reviderte planforslaget for utvikling av området, der særlig forholdet mellom vekst og vern for naturmiljø, forhold for trafikkavvikling og mobilitet, samt bokvalitet i området er tillagt vekt.

Sammenlignet med reguleringsplan sendt til offentlig ettersyn er arealene avsatt til boligformål som følge av innspillene og fylkesmannens innsigelse redusert noe i utstrekning. Dette er en følge av anbefaling om å avsette større økologisk funksjonsområde for amfibier i området, med to nye tverrgående grøntkorridorer. I tillegg er andel bebygd areal tillatt i felt avsatt til blokkbebyggelse redusert til 30 %.

Samlet sett gir forslaget anslagsvis rom for om lag 450 boenheter i området. De ulike byggefeltene i planforslaget foreslår muliggjør en trinnvis avhending og utvikling av området over tid.

Øvrige endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn

Utover endringer i formålsgrenser som følge av hensyn til biologisk mangfold i området, er det gjort enkelte mindre endringer i det reviderte planforslaget.

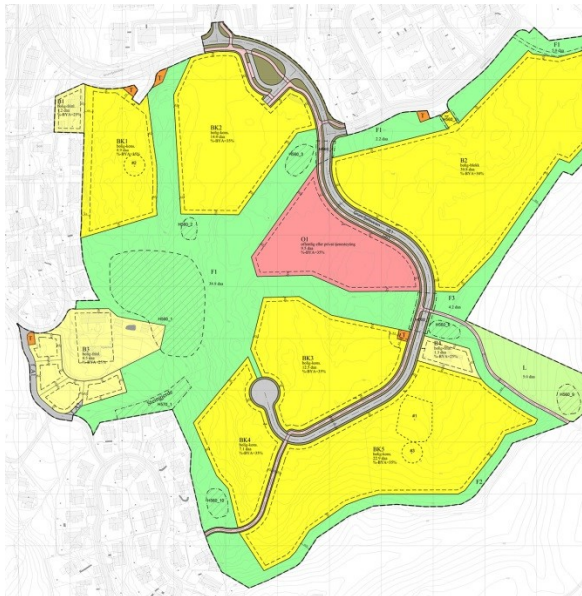
- Utforming av snuplass for buss er justert, for å sikre mer hensiktsmessig svingradius for buss og god lesbarhet med tanke på trafikkavvikling ved atkomst til boligfeltet BK2. Snuplassen er som følge flyttet noe mot vest.
- Etter oppfordring fra Hafslund AS er det innarbeidet areal til tre energianlegg (trafostasjoner) i området. Disse er gitt egne arealformål og bestemmelser i tråd med Hafslunds anbefalinger.
- Som følge av utvidet grøntstruktur er tverrgående trasé for gående og syklende anbefalt fjernet fra forslaget. Traséen vil medføre for store konflikter i et utvidet økologisk funksjonsområde, der det vil være vanskelig å etablere miljøkulverter på en hensiktsmessig måte. God sammenheng i gang- og sykkelveinettet til tilgrensende områder er til gjengjeld fortsatt sikret mot det videre veinettet i sydvest gjennom Granheimlia og langs Grunnfjellsveien i nord. Det vil også kunne gis tillatelse til opparbeidelse av turstier i grøntområdene, som vil bidra til å gjøre gangveinettet i området mer finmasket. Én tursti er markert i nordøst, men det vil også være tillatt å etablere turstier i grøntområdene for øvrig.
- Det er avsatt egne bestemmellesområder for kjente kulturminner i området. Kulturminnene vil kunne søkes frigitt ved etablering av bebyggelse.
- Det er stilt krav om anleggsplan og miljøoppfølgingsplan for byggeområdene som skal utarbeides med detaljreguleringsplaner eller til rammesøknad. Dette for å kontrollere at unødig avrenning og forurensning under anleggsfasen unngås, og at aktuelle tiltak for å ivareta biologisk mangfold i området tas i bruk også under anleggsfasen.
- Egen miljøstasjon i området er anbefalt fjernet fra forslaget. Dette er erstattet med krav om felles renovasjonsanlegg i delfelter.
- Det er også foreslått å innta krav om felles parkeringsanlegg for delfeltene til boligformål. Dette for å unngå internttrafikk i delfeltene, som vil gi bedre utnyttelse av arealene og tryggere nærmiljø.
- Turvei nordøst i planområdet er markert med egen hensynssone, H540_1. Det er stilt eget rekkefølgekrav om utbedring av turstien knyttet til felt B2.
- Til sist er atkomstvei for felt B3 flyttet til etablert felles atkomst vest for feltet. Dette for å ivareta etablert steingjerde og verdifulle trær i boligfeltet.

Alternative lokaliseringer av areal til offentlig- eller privat tjenesteyting

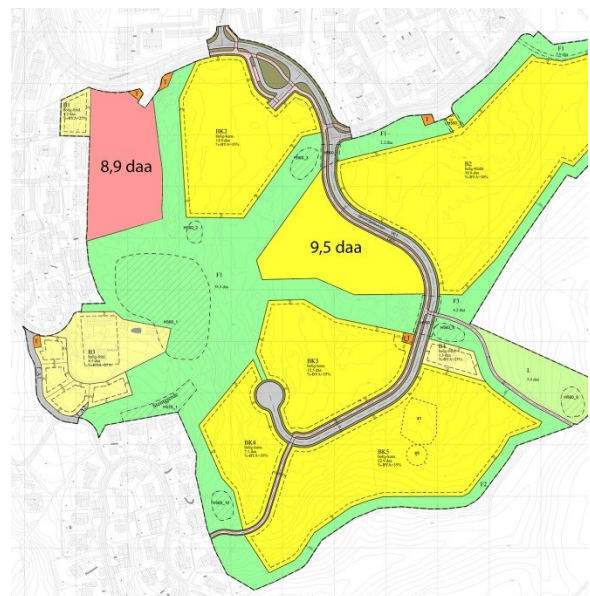
Areal til offentlig- eller privat tjenesteyting, fortrinnsvis barnehage, er foreslått flyttet sammenlignet med forslag til områdereguleringsplan sendt til offentlig ettersyn. Dette for å unngå unødige konflikter i trafikkavviklingen i kombinasjon med snuplass for buss og tilknyttet boligfelt i nord ved felt BK2. Det er to aktuelle alternative lokaliseringer i det reviderte planforslaget.

Alternativ 1 er sentralt lokalisert i planområdet, og ivaretar innspill om en plassering i nærmere tilknytning til et eventuelt grendehus ved Eldorødegården. Arealet er om lag 9,5 dekar i utstrekning.

Alternativ 2 lokaliserer arealet helt vest i planområdet, og er således mer sentralt sett opp mot de øvrige etablerte boligfeltene i området. Det ivaretar samtidig innspill om færre ikke-permeable flater nær eksisterende boligfelt vest for planområdet av bekymring for overvannshåndteringen. Arealet er om lag 8,9 dekar i utstrekning.



Alternativ 1



Alternativ 2

Rådmannen har vurdert alternativene, og vurderer arealet i nordvest som mest hensiktsmessig i det reviderte planforslaget. Flyttes arealet til eventuell barnehage hit vil dette gi noe økt areal til boligformål samlet sett, og gi tettere tilknytning til hovedveien langs Grunnfjellsveien som vil gi god trafikkavvikling i området sett under ett.

Alternativet vil også i større grad ivareta bekymringer for overvannshåndtering mot vest, med færre ikke-permeable flater enn ved alminnelig boligbygging. I tillegg er landskapet flatere og behovet for terrenginngrep er mindre omfattende.

Etablering av barnehage her vil heller ikke være avhengig av rekkefølgekrav om etablering av ny hovedvei, og kommunen står således friere med tanke på gjennomføring av tiltaket. Samtidig vil kostnad for etablering av ny hovedvei gjennom området kunne fordeles på flere byggeområder for boligbebyggelse.

Rådmannen vurderer alternativ 2 for lokalisering av areal til offentlig- eller privat tjenesteyting å ha langt flere fordeler enn ulemper. Alternativet er innarbeidet i planforslaget.

Driftsansvar i friområder

Friarealene i planområdet utgjør et område på om lag 60 dekar. Det er knyttet særlige bestemmelser til områdene for at det skal fungere som økologisk funksjonsområde for amfibier i særdeleshet, og drift og skjøtsel av området vil kunne bli aktuelt og

nødvendig. Her er særlig behov for sikring av vannveier, forvaltning av damnettverk, eventuell etablering av overvintringsplasser ved behov og skjøtsel av vegetasjon for å unngå for tett skog nødvendig for at området skal fungere etter hensikten. I tillegg er det ønsket om å etablere turstier i området. For å sikre forsvarlig forvaltning av området er det derfor behov for avklaring av driftsansvaret. Rådmannen mener dette kan løses på flere måter.

1) *Skjøtselsplan*

Det kan stilles rekkefølgekrav om at det må utarbeides og godkjennes skjøtselsplan før det kan igangsettes arbeid med ny bebyggelse i området. Skjøtselsplanen skal fastsette driftsansvaret, som fortrinnsvis bæres av kommunen ved kommunalteknisk avdeling.

2) *Utbyggingsavtaler*

Det kan i forbindelse med utbyggingsavtaler og salg av delområder fastsettes avtale mellom potensielle kjøpere av eiendommer der både driftsansvar og ansvar for utarbeidelse av skjøtselsplan blir fastsatt. Driftsansvaret vil gjennom privatrettslige avtaler kunne overføres til sameier eller borettslag i området.

3) *Privat skjøtsel*

Kommunen vil kunne gi tillatelse for at private naboer, sameier, velforeninger eller andre berørte i området gjør skjøtsel av områdene på frivillig basis. Slik skjøtsel vil være søknadspliktig. Det er lite sannsynlig en fullstendig frivillig skjøtsel av området vil være tilstrekkelig for å sikre forsvarlig drift av området.

Rådmannen anbefaler at det legges inn rekkefølgekrav om utarbeidelse av skjøtselsplan for friområdene. Skjøtselsplan kan enten utarbeides i kommunal regi, eller utarbeides som del av utbyggingsavtale for ett eller flere av feltene. Forslag til rekkefølgekrav er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

Alternativer:

- Områdereguleringsplanen vedtas med areal til offentlig- eller privat tjenesteyting i tråd med alternativ 1 i saksfremlegget.
- Områdereguleringsplanen vedtas uten rekkefølgekrav om utarbeidelse av skjøtselsplan.

Konklusjon med begrunnelse:

Områdereguleringsplan for Dyster-Eldor II er gjennom flere politiske behandlinger, offentlig ettersyn, og påfølgende revisjoner grundig gjennomarbeidet. Forhold som berører biologisk mangfold er grundig redegjort for i flere omganger, og er også gjennomgått en tredjepartsvurdering. Mottatte merknader ved offentlig ettersyn er i stor grad innarbeidet i revidert forslag.

Lokalisering av areal til offentlig- eller privat tjenesteyting nordvest i planområdet har flere fordeler enn ulemper. Rådmannen vil derfor anbefale at alternativ 2 for lokalisering legges til grunn.

Det er imidlertid behov for avklaring av driftsansvar for friområdene. Rådmannen anbefaler derfor at det stilles rekkefølgekrav om at det må fastsettes en skjøtselsplan

for friområdene i planområdet før det gis igangsettelsestillatelse for ny bebyggelse i området. Forslag til rekkefølgekrav er innarbeidet i vedlagte reguleringsbestemmelser.

Rådmannen anbefaler at revidert forslag til områdereguleringsplan for Dyster-Eldor II, med kart datert 29.05.2017 og bestemmelser datert 18.05.2017, vedtas.

Kan vedtaket påklages?

Ja.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart.