

## Kunngjøring

**VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID  
FOR DETALJREGULERING  
KJØLSTADHØGDA R-308 ÅS KOMMUNE**

På vegne av Fiks bolig AS varsles det om igangsetting av detaljregulering av gnr/bnr 65/4,6, 65/19, 65/23 og 65/27, i henhold til plan- og bygningslovens §12-8.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av boligbebyggelse i tilknytning til eksisterende boligfelt på Kjølsthøgda. Det vurderes at det ikke er behov for konsekvensutredning siden området er disponert til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.02.2016.

Innspill til planarbeidet merkes «Kjølsthøgda» og sendes innen 01.09.2016 til Asplan Viak AS v/Anne Sandnes, Moerveien 5, 1430 Ås eller på e-post til [anne.sandnes@asplanviak.no](mailto:anne.sandnes@asplanviak.no)



# Kjølstadhøgda

Merknader i forbindelse med varsel om oppstart


1. Aud Merete Rambøl og Ingvald O. Halvorsen (13.07.2016)	3
2. Hafslund Nett (29.07.2016)	4
3. Akershus Fylkeskommune (09.08.2016)	7
4. Jernbaneverket (18.08.2016)	9
5. Kristine Rogstad (30.08.2016)	10
6. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (31.08.2016)	11
7. Statens vegvesen (01.09.2016)	13
8. Follo Ren (02.09.2016)	15



ons 13.07.2016 10:06

ingvald.sissi@online.no

Detaljregulering av Kjølstadhøgda R-308

Til  Anne Sandnes

Hei!

Viser til telefonsamtale tidligere i dag, da vi som eiere av eiendommen 65/27 ligger midt i det aktuelle planområdet.

Vi har mottatt et feiladressert brev fra dere om saken, og ber for videre kommunikasjon om at postadressen rettes til **Åsveien 97, 1400 Ski**. Dette brevet er den første informasjonen vi får om saken, og vi har f.eks. ikke hørt noe fra Fiks Bolig as, selv om vi nå i lang tid som nærmeste naboer er blitt utsatt for drenerings- og byggestøy fra 65/19 og skogrydning med trefelling og fliskutting fra 65/23 i helgene og langt utover vanlig arbeidstid.

For den videre planleggingen av utbygging i området, vil det for oss være aller viktigst at nye boliger på tomten 65/4,6 (som nå er dyrket mark) i minst mulig grad vil ødelegge for hovedutsikten vår, som er sørover ut over dette jordet og kulturlandskapet videre mot sør. Verandaen på huset vårt vender bl.a. av denne grunn denne veien. Det ville være et stort tap for oss å måtte sitte der og stirre inn i en husvegg.

Med vennlig hilsen

Aud Merete Rambøl og Ingvald O. Halvorsen

Asplan Viak  
v/ Anne Sandnes  
Moerveien 5  
1430 Ås

Vår saksbehandler  
Ronja Martine Skaug  
Mail: Ronja.martine.skaug@hafslund.no

Kopi til

## UTTALELSE TIL ÅS KOMMUNE – DETALJREGULERING KJØLSTADHØGDA R-308 – VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

Hafslund Nett AS («HN») viser til Ås kommune – detaljregulering Kjølstadhøgda r-308 – varsel om oppstart av planarbeid i Ås kommune. Høringsfristen er 1. september 2016 og uttalelsen er dermed innen fristen.

HN har etter energiloven områdekonsesjon i Ås kommune. Dette innebærer at nettselskapet etablerer og drifter strømmettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett).

### 1 Elektriske anlegg i planområdet - Anlegg etablert etter områdekonsesjon (normalt distribusjonsnett)

HN har elektriske anlegg i planområdet som vist på vedlagt kart. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg.

Anlegg med spenning til og med 22 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon.

#### 1.1 Eksisterende høyspenningskabler

HN har en høyspenningskabel inn til nettstasjon nr. C 1090.

Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler. Det må bestilles kabelpåvisning for å få en omtrentlig kartfesting av kabelens plassering i terrenget.

#### 1.2 Behov for ny nettstasjon – samt forhold til eksisterende nettstasjon (frittliggende)

HN har en frittliggende nettstasjon innenfor planområdet. For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å bytte ut eksisterende nettstasjon. Dette er avhengige av effektbehovet til planområdet. Nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planområdet har.

Nettstasjonen har en byggegrense på 5 meter. Avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. HN ser at det ofte ikke blir tatt hensyn til avstandskravene når nye bygninger planlegges og oppføres. Dette skaper problemer både for grunneiere og for nettselskapet.

Nettselskapet må ha adkomst og adgang til nettstasjonen med kranbil (med støttebein).

#### 1.3 Strømforsyning og omlegging/flytting av eksisterende nett

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Kostnadene inkluderer eventuelle kostnader til erverv av nye stedsevarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Det må avklares i hvilken grad eksisterende kabler eventuelt kan benyttes, og om nye kabler må legges. Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må

det settes av arealer til ny traséer og/eller nettstasjon(er). Nye traséer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traséene/nettstasjonen.

## 2 Andre forhold

### 2.1 Vedlagt kart

Vedlagt kart kan brukes under følgende forutsetninger:

- Brukes kun som underlag for forespurt planarbeid
- Bør slettes etter bruk - husk at nettet endrer seg kontinuerlig
- Må ikke oversendes andre uten netteiers samtykke eller offentliggjøres
- Må ikke anses som kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk, tlf: 09146

### 2.2 Inntegning på plankart

Nettselskapet gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene *ikke* må påføres i planen, herunder plankartet. Høyspenningskabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Selskapet viser i denne sammenheng til Forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen (beredskapsforskriften) § 6-2, og NVEs *Veiledning til forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen*, pkt 6.2.9

Arealet som brukes til frittliggende nettstasjon avsettes i planen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1510, jf vedlegg I til kart- og planforskriften.

### 2.3 Annet

HN ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm samt planlegge nye elektriske anlegg.

Vennligst ta kontakt dersom det skulle være spørsmål eller uklarheter.

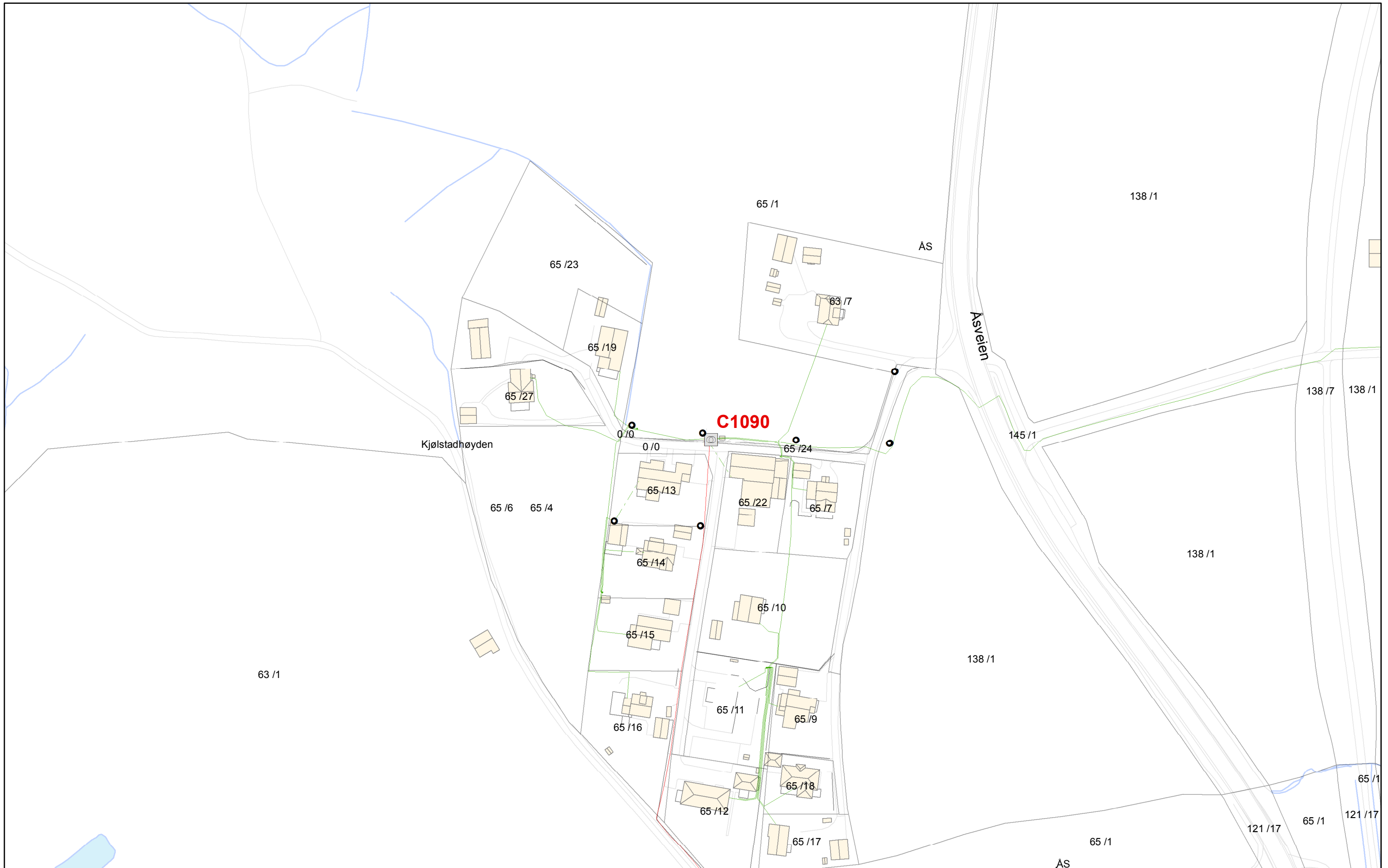
Kontaktinformasjon: [firmapost@hafslundnett.no](mailto:firmapost@hafslundnett.no)

Med hilsen  
Hafslund Nett AS

*Ronja M. Skaug*

Ronja Martine Skaug  
rådgiver  
Rettigheter

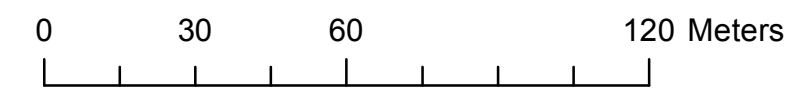
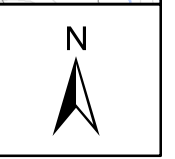
Vedlegg:  
Kartutsnitt



Kartutsnittet er kun til orientering og gjelder kun som underlag for forespurt jobb/prosjekt. Kartutsnittet skal ikke overleveres til andre uten netteiers samtykke. Dokumentasjonen må IKKE anses som kabelpåvisning. Kabelpåvisning må bestilles hos Geomatikk tlf: 09146 før graving påbegynnes. Det tas forbehold om at alle datasett er presentert på kartutsnittet , traseers fysiske beliggenhet kan avvike og at det daglig skjer ajourhold i nettet.

Dato:  
29.07.2016

Målestokk  
1:1 500  
A3 liggende



Asplan Viak AS  
PB 337  
0101 OSLO

Att. Anne Sandnes

Vår saksbehandler  
Einar Midtsund

Telefon  
22055623

Vår dato  
09.08.2016

Deres dato  
08.07.2016

Vår referanse (oppgis ved svar)  
2016/7185-2/107884/2016 EMNE L12

Deres referanse

### **Ås kommune - Reguleringsplan - Gbnr 65/4 65/19 65/23 og 65/27 Kjøstadhøgda R-308 - Varsel om oppstart av planarbeid**

Det vises til oversendelse datert 08.07.2016 av varsel om igangsatt reguleringsarbeid i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8.

Formålet med planen er å regulere området til boligbebyggelse.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet og som fagmyndighet for kulturminnevern. Fylkesrådmannen har følgende merknader til dette varselet:

#### **Viktige regionale interesser**

##### *Samordnet areal- og transportplanlegging*

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus ble vedtatt av Fylkestinget 14.12.2015. Et av planens hovedmål er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen skal bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel.

##### *Samferdsel*

For forhold som gjelder fylkesveg viser fylkesrådmannen til uttalelse fra Statens vegvesen Region øst.

##### *Automatisk fredete kulturminner*

Området er ikke befart. Uttalelsen gis på grunnlag av arkivmateriale. Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner på eiendommen. En nærmere utredning av forholdet til fornminner anses ikke som nødvendig.

Fylkesrådmannen gjør oppmerksom på at det kan være ukjente fornminner i området. Alle fornminner er fredet, også slike som ikke er registrert. Dersom man under arbeid i området skulle støte på et fornminne, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører fornminnet eller dets sikringszone på fem meter. Rette myndighet, Akershus fylkeskommune, skal straks varsles i henhold til kulturminneloven § 8, andre ledd.



### **Fylkesrådmannens vurdering**

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

Med vennlig hilsen

Einar Midtsund  
seniorrådgiver plan

Anne Traaholt  
seniorrådgiver, arkeologi

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

Ås kommune, Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Statens vegvesen Region øst

Saksbehandlere:

Automatisk fredete kulturminner: [anne.traaholt@afk.no](mailto:anne.traaholt@afk.no), 22 05 55 07

Plan- og miljøfaglige vurderinger: [einar.midtsund@afk.no](mailto:einar.midtsund@afk.no), 22 05 56 23



**Jernbaneverket**

Asplan Viak AS v/Anne Sandnes  
Moerveien 5  
1430 ÅS

Henvendelse til: Jostein Berger Meisdalen  
Tlf.: +47 90997347  
Faks:  
E-post: Jostein.Berger.Meisdalen@jbv.no

Dato: 18.08.2016  
Saksref.: 201607556-2  
Deres ref.: 607535-01  
Vedlegg:

Postadresse:  
Postboks 4350  
NO- 2308 Hamar

postmottak@  
jernbaneverket.no

Sentralbord:  
05280

Org. Nr.:  
971 033 533 MVA

Bankgiro:  
76940501888

IBAN-NR.  
N054769405001888

SWIFT:  
DNBANOKK  
jernbaneverket.no

### **Ås kommune - R-308 Kjølstadhøgda - Varsel om oppstart av planarbeid - uttalelse**

Vi viser til varsel om oppstart. Planområdet berører ikke jernbanens interesser og vi har ingen merknader.

Med hilsen

Ragnhild Lien  
seksjonssjef  
Plan og teknikk, forvaltning og samfunnskontakt

Jostein Berger Meisdalen  
arealplanlegger

**Dokumentet er godkjent elektronisk**

Kristine Rogstad  
N.Kjølstad, Åsveien 141  
1400 Ski

Hjemmelshaver til Gårdsnr. 65 bruksnr.1

Ås, 30/8- 2016

Asplan viak *v/Anne Sandnes*  
Moerveien 5  
1430 Ås

Jeg viser til brev datert 8/7-2016 angående detaljregulering av Kjølstadhøgda, og har følgende innspill til planarbeidet:

- I følge kart til oppmålingsforretning med skylddeling for veigrunn Kjølstadhøyden, datert 21 august 1973, er 65/1 oppført som eier av veigrunnen i øst.
- Som hjemmelshaver til jordet på nordsiden av 65/24, så aksepterer vi ikke at en eventuell veiutvidelse skjer på bekostning av dyrket mark.
- Det konstateres at det er foretatt flatehogst på 65/23 inntil skogen til 65/1, som kan føre til fare for vindfall på gjenværende skog. Grunneier av 65/1 kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle skader som kan oppstå på grunn av vindfall o.l.
- Utbygger må holde av på eget område en egnet plass til snødeponi. Vi aksepterer ikke at jordet tilhørende 65/1 brukes som lagringsplass for snø.
- Skogen tilhørende 65/1 kan heller ikke brukes av beboerne som fyllplass for hageavfall o.l.
- Jeg gjør oppmerksom på at 65/1 har adkomst bl.a. til egen skog langs vei på vestsiden av planområdet.

Mvh Kristine Rogstad

*Kristine Rogstad*

Kopi av brevet sendes til Ås kommune, avdelingen for kart, oppmålings- og geodataforvaltning.



Fylkesmannen  
i Oslo og Akershus

Asplan Viak AS  
Postboks 337  
0101 OSLO

Tordenskiolds gate 12  
Postboks 8111 Dep, 0032 OSLO  
Telefon 22 00 35 00  
fmoapostmottak@fylkesmannen.no  
www.fmoa.no  
Organisasjonsnummer NO 974 761 319

Deres ref.: 607535  
Deres dato: 08.07.2016  
Vår ref.: 2016/14431-3 FM-L  
Saksbehandler: Elisabeth Hinteregger  
Direktetelefon: 22003780

Dato: 31.08.2016

## Ås kommune - Kjølstadhøgda R-308 - gbnr 65/4 m. fl. - varsel om oppstart av detaljregulering - Fylkesmannens uttalelse

Vi viser til brev fra Asplan Viak AS av 08.07.2016. Formålet med reg. planen er å legge til rette for boligutbygging.

Fylkesmannens rolle i planprosessen er å formidle overordnede føringer innenfor våre fagområder og se til at nasjonale og regionale mål og retningslinjer blir ivaretatt i planarbeidet.

Arealet omfatter ca 4,5 daa dyrka jord og 1,5 daa dyrkbar jord, og området ligger i et større sammenhengende jordbruksområde mellom Ski og Holstad. Det er lenge siden dette boligområdet ble vurdert på nytt i kommuneplanen. I dette området er det også flere samferdselsplaner som vil medføre ytterligere press på jordbruksområdet. I lys av nylig vedtatt nasjonal jordvernstrategi, målet om økt matproduksjon, føringene i regional plan for areal og transport og presset på verdifullt jordbrukslandskap, mener Fylkesmannen at boligområdet må vurderes tatt ut av kommuneplanen når denne skal rulleres. Fylkesmannen fraråder derfor at reguleringsplanarbeidet fortsetter med bakgrunn i nasjonale jordvern og matproduksjonsmål og føringene i regional plan for areal og transport.

Aktuelle overordnede føringer for kommunal planlegging som for øvrig skal vurderes og ivaretas i planen, er listet opp i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 16. mars 2016 ([www.fmoa.no](http://www.fmoa.no), under ”plan og bygg, arealforvaltning”) samt ”Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging” av 12.6.2015 ([www.planlegging.no](http://www.planlegging.no)).

Med hilsen

Morten Ingvaldsen  
Landbruksdirektør

Elisabeth Hinteregger  
rådgiver



Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

Ås kommune

Postboks 195

1431 Ås

Statens vegvesen, Region øst

Postboks 1010

2605

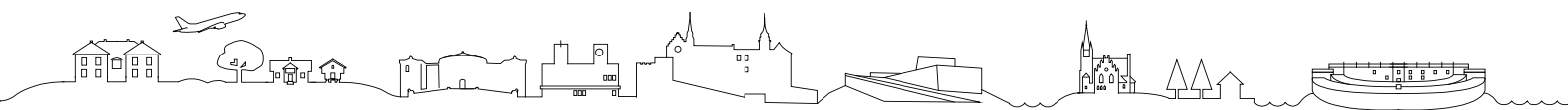
Lillehammer

Akershus fylkeskommune

Postboks 1200 Sentrum

0107

Oslo





## Statens vegvesen

Asplan Viak AS Ås  
Moerveien 5  
1430 ÅS

Behandlende enhet: Region øst	Saksbehandler/telefon: Mads Jørgen Lindahl / 24058552	Vår referanse: 16/109504-3	Deres referanse: 607535-01	Vår dato: 01.09.2016
----------------------------------	---	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------

### Uttalelse til varsel om igangsetting av detaljregulering av Kjølstadhøgda R-308 i Ås kommune

Vi viser til brev fra Asplan Viak AS av 08.07.2016. Formålet med planen er å legge til rette for boligutbygging.

Statens vegvesen skal som statlig fagmyndighet med sektoransvar følge opp nasjonale føringer for samordnet areal- og transportplanlegging. Dette innebærer blant annet å arbeide for å begrense transportbehovet og sikre mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport. Videre skal Statens vegvesen som vegadministrasjon for fylkesvegnettet på vegne av fylkeskommunen, ivareta trafikksikkerheten, framkommeligheten og miljøet langs fylkesvegene.

Planområdet berører både Ås og Ski kommune. Det innebærer at planen må sendes på høring i begge kommunene.

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus ble vedtatt av Fylkestinget 14.12.15. Et av planens hovedmål er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen skal bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel. Den regionale planen innehar strategier for å nå målene. I overordnet strategi for regional areal- og transportstruktur er styrking av regionale byer spesielt, og bybåndet generelt, vektlagt.

Statens vegvesen er kjent med at Fylkesmannen i Oslo og Akershus i sin uttalelse 31.08.2016 mener at boligområdet må vurderes tatt ut av kommuneplanen når denne skal rulleres. Fylkesmannen fraråder derfor at reguleringsplanarbeidet fortsetter med bakgrunn i

Postadresse  
Statens vegvesen  
Region øst  
Postboks 1010 Nordre Ål  
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 02030  
firmapost-ost@vegvesen.no  
Org.nr: 971032081

Kontoradresse  
Østensjøveien 34  
0667 OSLO

Fakturaadresse  
Statens vegvesen  
Landsdekkende regnskap  
9815 Vadsø

nasjonale jordvern og matproduksjonsmål og føringene i regional plan for areal og transport. Statens vegvesen støtter denne frarådingen ut fra føringene i regional plan.

Dersom man velger å gå videre med reguleringsplanarbeidet er det behov for at de trafikale konsekvensene av tiltaket belyses. Behov for utbedringer av avkjørselen til fylkesvegen (som ligger i Ski kommune) samt etablering av tilrettelagt fotgjengerkryssing over fylkesvegen til gang- og sykkelvei til nærmeste bussholdeplass, for å ivareta trafikksikkerheten må utredes. Detaljplan for kryss med fylkesvegen må være utarbeidet og godkjent av Statens vegvesen før planen sendes til offentlig ettersyn.

Vi forbeholder oss retten til å komme med ytterligere merknader i forbindelse med offentlig ettersyn av planen.

Vegavdeling Akershus, planseksjonen  
Med hilsen

Arne Kolstadbråten  
fagkoordinator

Mads Jørgen Lindahl

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.*

Kopi

Akershus fylkeskommune, Postboks 1200 Sentrum, 0107 OSLO

Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Pb 8111 Dep , 0032 OSLO

Ski kommune, Postboks 2010, 1402 SKI

Ås kommune, Postboks 195, 1431 ÅS



Follo Ren IKS  
Kveldroveien 4, 1407 Vinterbro  
Tlf.: 05660  
Faks: 64 85 23 40  
E-post: post@folloren.no  
Internett: www.folloren.no  
Org.nr. 975 804 569 MVA

Asplan Viak

Deres ref.: 607535-1  
Vår ref:2016000329

Dato: 02.09.2016  
Arkiv: 2016000049

### **Svar: Ås kommune - Detaljregulering Kjølstadhøgda R-308**

Vi viser til brev mottatt vedrørende varsel om oppstart av planarbeid i Kjølstadhøgda.

Follo Ren IKS vil være ansvarlig for innsamling av avfall når boenhetene skal tas i bruk. For å kunne gjennomføre renovasjon i dette området er det viktig at §8 i Ås kommune sin renovasjonsforskrift ivaretas. Dette gjelder spesielt vendhammer tilpasset lastebil klasse L.

Dersom dere har behov for mer informasjon ta kontakt med undertegnede.

Ås kommunes renovasjonsforskrift finnes på lovdata under lokale forskrifter.

Med vennlig hilsen

Astri Thomassen Ekroll  
Leder for Prosjekt og Utvikling  
Mob. 959 71 777  
Mail: astri.thomassen.ekroll@folloren.no