

K-sak 3/11

R-258 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDE VED NORDBYVEIEN,
GNR 103 BNR 196 MED FLERE

| | | |
|-----------------------------------|--------------------|------------------|
| Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug | Arkivnr: REG R-258 | Saksnr.: 09/1987 |
| Utvalg | Sak nr. | Møtedato |
| Hovedutvalg for teknikk og miljø | 54/10 | 03.06.2010 |
| Hovedutvalg for teknikk og miljø | 88/10 | 09.12.2010 |
| Kommunestyret | 3/11 | 02.02.2011 |

Hovedutvalg for teknikk og miljøes innstilling 09.12.2010:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12, godkjenner Ås kommune forslag til endret reguleringsplan for et område ved Nordbyveien, gnr 103 bnr 196 med flere, som vist på kart datert 29.04.2010, sist revidert 24.11.2010, med reguleringsbestemmelser datert 29.04.2010, sist revidert 24.11.2010.

Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 09.12.2010:

Votering: Innstillingen ble enstemmig tiltrådt.

Hovedutvalg for teknikk og miljøes innstilling 09.12.2010:

Se øverst i dokumentet.

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 09.12.2010:

Tilsvarende hovedutvalgets innstilling 09.12.2010.

Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 03.06.2010:

Votering: Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 03.06.2010:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10, vedtar Hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn endret forslag til reguleringsplan for Nordbyveien, gnr 103 bnr 196 med flere, som vist på kart datert 29.04.2010, med reguleringsbestemmelser datert 29.04.2010.

Planforslaget sendes dessuten aktuelle offentlige etater og andre berørte parter til uttalelse.

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 03.06.2010:
Tilsvarende hovedutvalgets vedtak 03.06.2010.

Avgjørelsesmyndighet:
Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

| | |
|---|---------------------|
| Forhåndsvarsling: | 07.07.2009 |
| Hovedutvalg for teknikk og miljø 1. gang: | 03.06.2010 |
| Offentlig ettersyn: | 24.06. - 01.09.2010 |
| Hovedutvalg for teknikk og miljø 2. gang: | 09.12.2010 |
| Kommunestyret | 02.02.2011 |

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Oversiktskart i målestokk 1: 10 000
2. Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner
3. Reguleringsplankart i målestokk 1:1000 (forminsket), datert 29.04.2010, sist revidert 24.11.2010
4. Reguleringsbestemmelser, datert 29.04.2010, sist revidert 24.11.2010
5. Risiko- og sårbarhetsanalyse
6. Avgrensning av kulturminnene innenfor planområdet

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Reguleringsplankart i målestokk 1:1000, datert 29.04.2010
Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:
Adressater i følge liste

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Planområdet er på ca 15 dekar og består av en næringstomt og 7 boligtomter. Det avgrenses av næringsområder i nord og av boligbebyggelse for øvrig. Nordbyveien går på sørsiden av planområdet. Det er kort avstand til Ski sentrum i østlig retning. I Reguleringsplan for adkomstvei m.m. ved riksvei 154, vedtatt 24.09.1986 og i Reguleringsplan for Nordvangjordet, vedtatt 11.09.1996, er planområdet regulert til byggeområder for boliger og lager/kontor. Se vedlegg 2.



Utsnitt fra ortofoto (mai 2008)

Riksvei 154, Nordbyveien, skal nedgraderes til kommunal vei. I førstnevnte reguleringsplan er det regulert en felles vei til de berørte boligeiendommene, nord for eiendommene. Denne veien er aldri blitt opparbeidet, og siden Nordbyveien skal nedgraderes, er det blitt bestemt at området skal omreguleres, slik at boligeiendommene får direkte atkomst fra Nordbyveien. Omreguleringen gjør at næringseiendommen blir sammenhengende og kan utnyttes på en bedre måte. Næringseiendommen har atkomst fra Haugenveien, i nord.

Risiko- og sårbarhetsanalyse:

Planområdet er vurdert i forhold til risikofaktorer som trafikk, fare for flom eller ras, radonforekomst, støy, forurensning av vann og fare for eksplosjon. Hovedtrafikken fra E-6 inn til Ski sentrum er fjernet ved at Søndre Tverrvei er etablert. Det har ført til at biltrafikken er blitt kraftig redusert på Nordbyveien, noe som også er en fordel for de myke trafikantene. Det går en høyspentlinje gjennom planområdet, og det avsettes et byggeforbudsbelte på 7,5 meter til nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg m.m.) fra hver side av mastrekkens senterlinje, totalt 15 meter (jfr. gjeldende forskrifter). Ingen bebyggelse tillates innenfor byggeforbudssonen. Det er for øvrig ikke registrert forhold som skulle tilsi spesiell beredskap. Kommunens sjekkliste, som er utfyllt av saksbehandler, ligger vedlagt, se vedlegg 5.

Forhåndsuttalelser:

Planen ble forhåndsvarslet 07.07.2009. Det er kommet inn bemerkninger fra følgende berørte parter:

1. Akershus fylkeskommune, Sentraladministrasjonen (11.09.2009) mener at de topografiske forhold tilsier at planområdet har potensial for fornminner.

Fylkesrådmannen krever derfor arkeologisk registrering av planområdet i henhold til kulturminnelovens § 9. Det vises til at det er gjort funn i reguleringsplanens nærområde. Kommunen er ansvarlig for at forholdet til *automatisk fredete kulturminner* er avklart før planen vedtas. Fylkesrådmannen har ingen merknader knyttet til *nyere tids kulturminner*. Av *andre regionale interesser* mener fylkesrådmannen at tiltaket, på bakgrunn av det tilsendte materialet, er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende fylkesplan/delplaner, og har ingen ytterligere merknader.

2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (03.09.2009) gir foreløpig en generell uttalelse. Det bes om at følgende nasjonale og regionale føringer vurderes og ivaretas dersom de berøres av planforslaget: Samordnet areal- og transportplanlegging, klima- og energihensyn, grønstruktur, biologisk mangfold/viktige naturtyper, landskap, jordvern, vassdrag (fisk), vilt, friluftsliv, vann og luftforurensning, barn og unges interesser, støy i henhold til MDs retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 og universell utforming/universell tilgjengelighet.
3. Statens vegvesen (10.08.2009) har ingen innvendinger til planarbeidet. Nordbyveien har ikke lenger funksjon som riksvei og det vises til pågående saksbehandling av omklassifisering av den aktuelle veistrekningen fra riksvei til kommunal vei.
4. Hafslund Nett AS (13.07.2009) har linje-, kabel- og stasjonsanlegg i det aktuelle området. Det går en høyspentlinje gjennom planområdet og i følge Hafslund AS er det et byggeforbudsbelte på 7,5 meter til nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg m.m.) fra hver side av mastrekkens senterlinje, totalt 15 meter (jfr. gjeldende forskrifter). Ingen bebyggelse kan tillates innenfor definert byggeforbudssone. Statens strålevern anbefaler at det ved nye tiltak i enkelte tilfeller benyttes større avstand til nærmeste bygning enn byggeforbudsbeltet. Bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene, må tas hensyn til i det videre planarbeidet.
5. Ås Eldreråd (25.08.2009) tar planforslaget til orientering.
6. Kommunalt råd for funksjonshemmede (25.08.2009) ser at universell utforming er tilpasset så langt det lar seg gjøre. Rådet vil påpeke at overflater og materialbruk til fortau og gangveier også må tas hensyn til, med tanke på universell utforming.

Kommentarer til bemerkningene:

Nr. 1: Arkeologisk registrering ble bestilt. Det ble gitt muntlig tilbakemelding om at det ble gjort en del funn, og planarbeidet ble lagt i bero inntil arkeologisk rapport med uttalelse ville foreligge. Rapporten og uttalelsene ble først mottatt 20.04.2010. Det viste seg at funnene besto av en hulvei og et bosetningsområde. Funnene vurderes å ha liten opplevelsesverdi, og fylkesrådmannen vil derfor kunne støtte en eventuell søknad om frigiving. Det tas sikte på å søke om at funnene kan frigis.

Nr. 2-6: Bemerkningene tas til etterretning. Det er avsatt en hensynssone rundt høyspentlinjen som går gjennom planområdet, jfr. vedlagte planforslag.

Planen har også vært diskutert i kommunens administrative planforum 12.08.2009. Planforum støtter omreguleringen av planområdet.

Planforslaget:

Boligbebyggelse: I arealet som er avsatt til boligformål, tillates det eneboliger, eneboliger med hybelleilighet eller tomannsboliger. De fleste boligeiendommene er allerede bebygde. Det foreslås at eiendomsgrensen mellom eiendommene gnr 103

bnr 34 og 40 oppheves, siden det er planer for nybygging på disse eiendommene. Eiendomsgrensen mot Nordbyveien justeres også. Hjemmelshaver er den samme for begge eiendommene. Eiendom gnr 103 bnr 115 foreslås fordelt på eiendommene som grenser inntil, jfr. vedlagte planforslag, siden den vurderes for smal til å få til en brukbar boligtomt. Eiendomsgrensen i planens vestre område bør vurderes justert, siden naboeiendommen gnr 103 bnr 112 (utenfor planområdet) har atkomst over eiendom gnr 103 bnr 40. Det foreslås at dette gjøres i forbindelse med offentlig ettersyn. Ellers er det også foreslått å oppheve eiendomsgrensen mellom gnr 103 bnr 36 og Nordbyveien og at dette arealet inngår i boligarealet. Eiendommene gnr 103 bnr 37 og 42 foreslås også slått sammen, siden det allerede fungerer som en eiendom. Det foreslås en mindre justering mellom gnr 103 bnr 36 og gnr 103 bnr 34 og 40 for å få en brukbar atkomst til eiendommene.

Kontor/lager: Ved at den regulerte atkomstveien som ikke er blitt opparbeidet, blir opphevet, kan det regulerte næringsarealet bli sammenhengende og dermed lettere å utnytte på en helhetlig måte. Det foreslås derfor at arealet avsatt til vei skal inngå i næringseiendommen.

Vegetasjonsskjerm: Det er satt av areal til en vegetasjonsskjerm rundt næringseiendommen mot Nordbyveien og Haugerudveien og mellom boligbebyggelsen og næringsområdet som grenser inntil planområdet i nord, for å lage en grønn buffer/overgang mot boligbebyggelsen.

Hensynssone/høyspent: Det er avsatt en hensynssone/faresone på 7,5 meter på hver side av høyspentlinjen som går gjennom planområdet.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Planforslaget medfører at boligdelen får oppgraderte reguleringsbestemmelser og atkomst direkte fra Nordbyveien. Det er foreslått noen mindre justeringer av eiendomsgrensene som gjør at eiendommene får en bedre avgrensing. Ved at regulert vei til eiendommene foreslås fjernet, blir næringseiendommen sammenhengende igjen og får en bedre utnyttelsesmulighet.

Teknisk sjef anser planforslaget for tilstrekkelig bearbeidet og anbefaler at Hovedutvalg for teknikk og miljø legger planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Offentlig ettersyn – innkomne bemerkninger:

I henhold til vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø ble saken lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 24.06.2010 - 01.09.2010. Saken ble også sendt berørte parter til uttalelse. Det er innkommet følgende bemerkninger:

1. Akershus fylkeskommune, Sentraladministrasjonen (29.07.2010) – foreløpig uttalelse - viser til registrering av *automatisk fredete kulturminner* høsten 2009. Det ble registrert et bosetnings/aktivitetsområde datert til bronsealder/jernalder samt en førreformatorisk hulvei. Kulturminnene er automatisk fredet, og for at ikke formålet i planen skal komme i konflikt med vernet, må det gis en dispensasjon fra kulturminneloven. En søknad om dispensasjon vil bli oversendt Riksantikvaren. Fylkesrådmannen har ingen merknader knyttet til *nyere tids kulturminner*. Av *andre regionale interesser* mener fylkesrådmannen at tiltaket er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende fylkesplan/-delplaner og har

ingen ytterligere merknader. Fylkesrådmannen vil foreta en helhetlig vurdering av saken og avgi endelig uttalelse når forholdet til automatisk fredede kulturminner er avklart. Akershus fylkeskommune oversendte brev til Riksantikvaren, datert 04.08.2010 om behandling i henhold til kulturminnelovens § 8, 4. ledd.

2. Statens vegvesen (03.08.2010) har igjen merknader til planforslaget.
3. Akershus fylkeskommune, Sentraladministrasjonen (06.10.2010) – endelig uttalelse – viser til sin foreløpige uttalelse ovenfor i brev datert 29.07.2010. Riksantikvaren finner å kunne gi dispensasjon fra kulturminnelovens bestemmelser, med vilkår om at det foretas en arkeologisk gransking av id. 132990 og 132991. Kostnadene til utgravningen dekkes av tiltakshaver, jfr. kulturminnelovens § 10. Disse er beregnet til inntil kr 225 000,- (2010-kroner og satser). Det bes om at følgende tekst tas inn i reguleringsplanens bestemmelser: *Før iverksettingen av tiltak i henhold til endret reguleringsplan for område ved Nordbyveien, gnr 103 bnr 196 med flere, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminnene (id. 132990 og id. 132991) innenfor planområdet.*
Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfang av den arkeologiske utgravningen kan fastsettes.
4. Nordby Eiendom AS v/ Frank T. Larsen (04.10.2009) har i telefonsamtaler, brev og e-post uttalt at han ønsker at næringseiendommen også avsettes til industri. Han mener at dette gir en mer fleksibel bruk av næringseiendommen. Han har antydnet at dagligvarebutikk kan være et alternativ.

Kommentarer til innkomne bemerkninger:

Nr. 1 og 3: Bemerkningene tas til etterretting. Forslag til tekst tas inn i reguleringsbestemmelsene, under rekkefølgebestemmelse, pkt. 10.0.

Nr. 2: Bemerkningen tas til orientering.

Nr. 4: Bemerkningen tas til etterretting. I reguleringsbestemmelse tilføyes også industri til området som er avsatt til næringsvirksomhet. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det ikke må være støyende virksomhet, jfr. bestemmelse 3.0 punkt c.

Møte med beredskapsstaben 02.11.2010:

Det er gitt tilbakemelding fra beredskapsstaben v/ Kari Elisabeth Morbech hos Fylkesmannen i Oslo og Akershus om at ROS-analyser generelt har vært noe mangelfulle. Det ble derfor tatt initiativ til et møte hvor krav til innhold i ROS-analyser ble nærmere gjennomgått.

Tidligere har sjekklisten kun ligget i saksmappen, mens det som har vært aktuelt for de enkelte planområdene har blitt kommentert, analysert og eventuelle tiltak foreslått, under eget avsnitt i saksframstillingen.

Det framkom av møtet at sjekklisten skal legges ved saken og at det skal navngis hvem som har utarbeidet analysen. Analysens omfang avhenger av planens kompleksitet. Sjekklisten er lagt ved som eget vedlegg.

Behandling i kommunens administrative planforum 24.11.2010:

Planforum er positiv til at næringsarealet også kan reguleres til industri. Det må imidlertid ikke tilrettelegges for publikumsrettet næring.

Vurdering av planforslaget – forslag til endringer:

Bemerkningene er gjennomgått av administrasjonen og forslag til endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for område ved Nordbyveien, gnr 103 bnr 196 med flere er blitt revidert.

Det er gjort følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

Det foreslås en rekkefølgebestemmelse, punkt 10.0:

"Før iverksettingen av tiltak i henhold til endret reguleringsplan for område ved Nordbyveien, gnr 103 bnr 196 med flere, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminnene (id. 132990 og id.132991) innenfor planområdet.

Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfang av den arkeologiske utgravningen kan fastsettes".

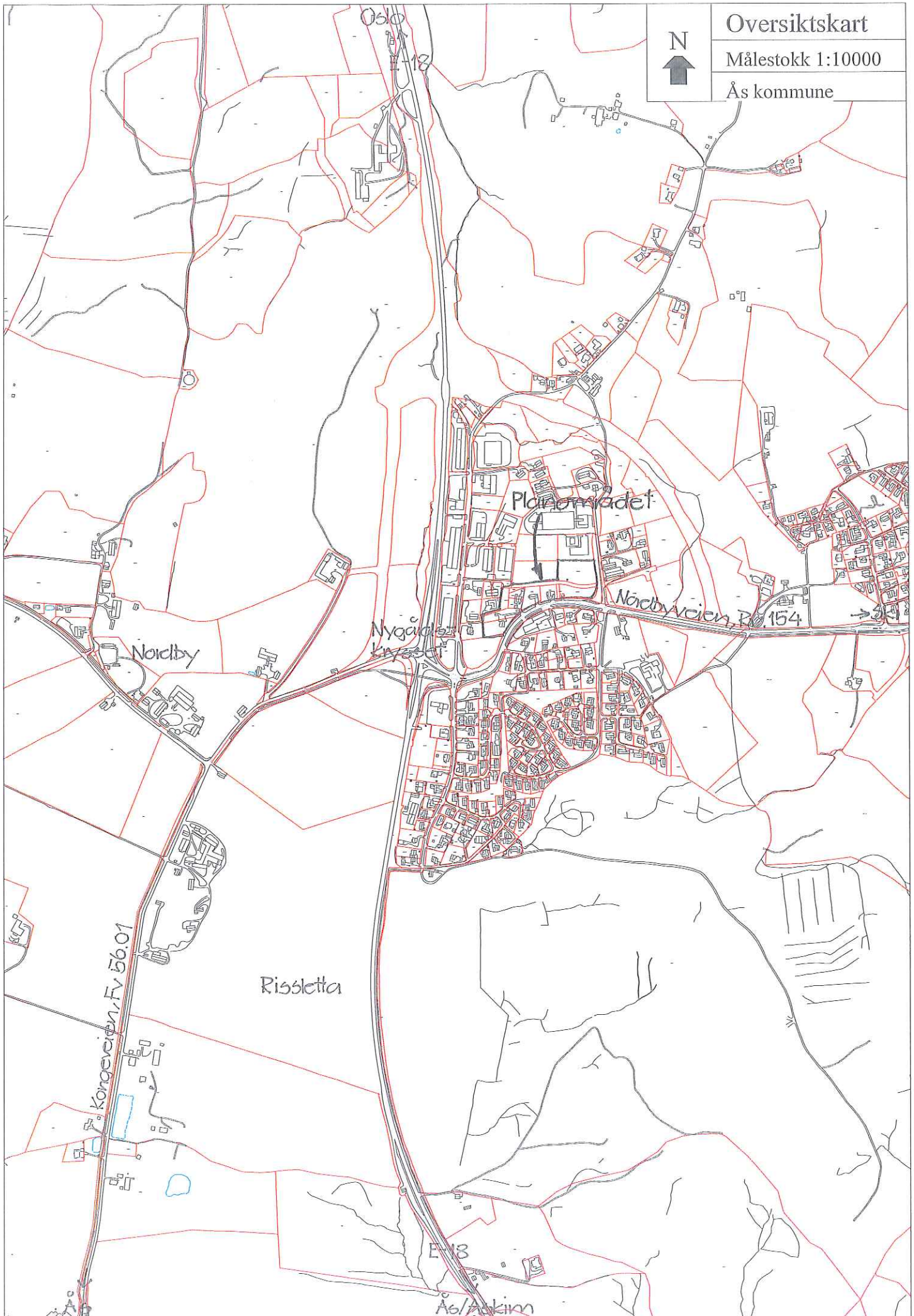
Vedlegg 6 viser avgrensningen av kulturminnene innenfor planområdet.

I området som er avsatt til næringsvirksomhet tillates også industri, tilsvarende den virksomheten som foregår per dags dato. Dagligvarebutikk vurderes som uaktuelt, da slik direkte publikumsrettet virksomhet vil medføre forholdsvis mye trafikk på Haugenveien, der det også ligger boligeiendommer.

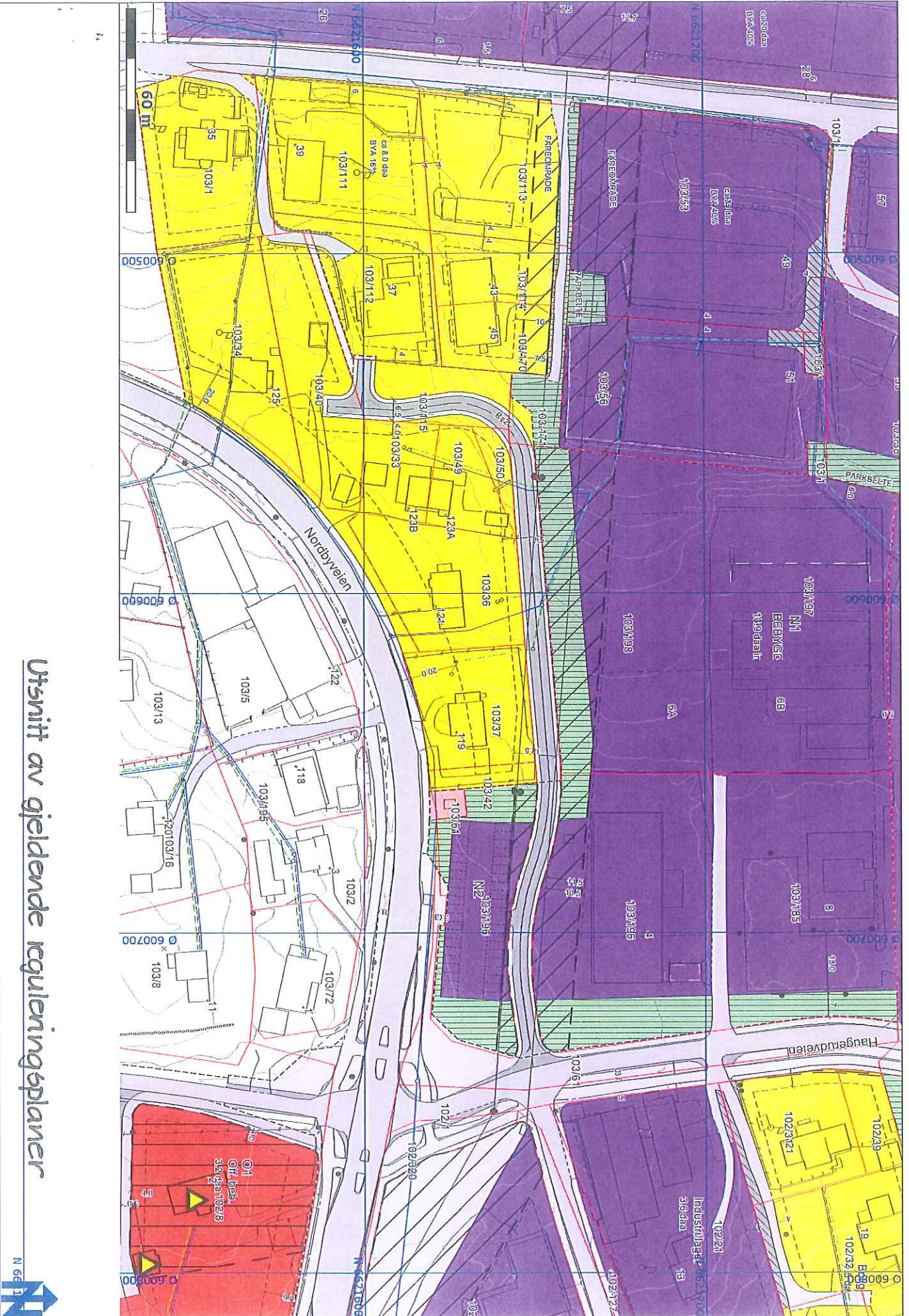
Det er ikke foretatt noen endringer av reguleringsplanforslaget, med unntak av å endre arealet som er avsatt til næringsvirksomhet, ved at også industri innlemmes.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas med de endringene som er gjort i reguleringsbestemmelsene.

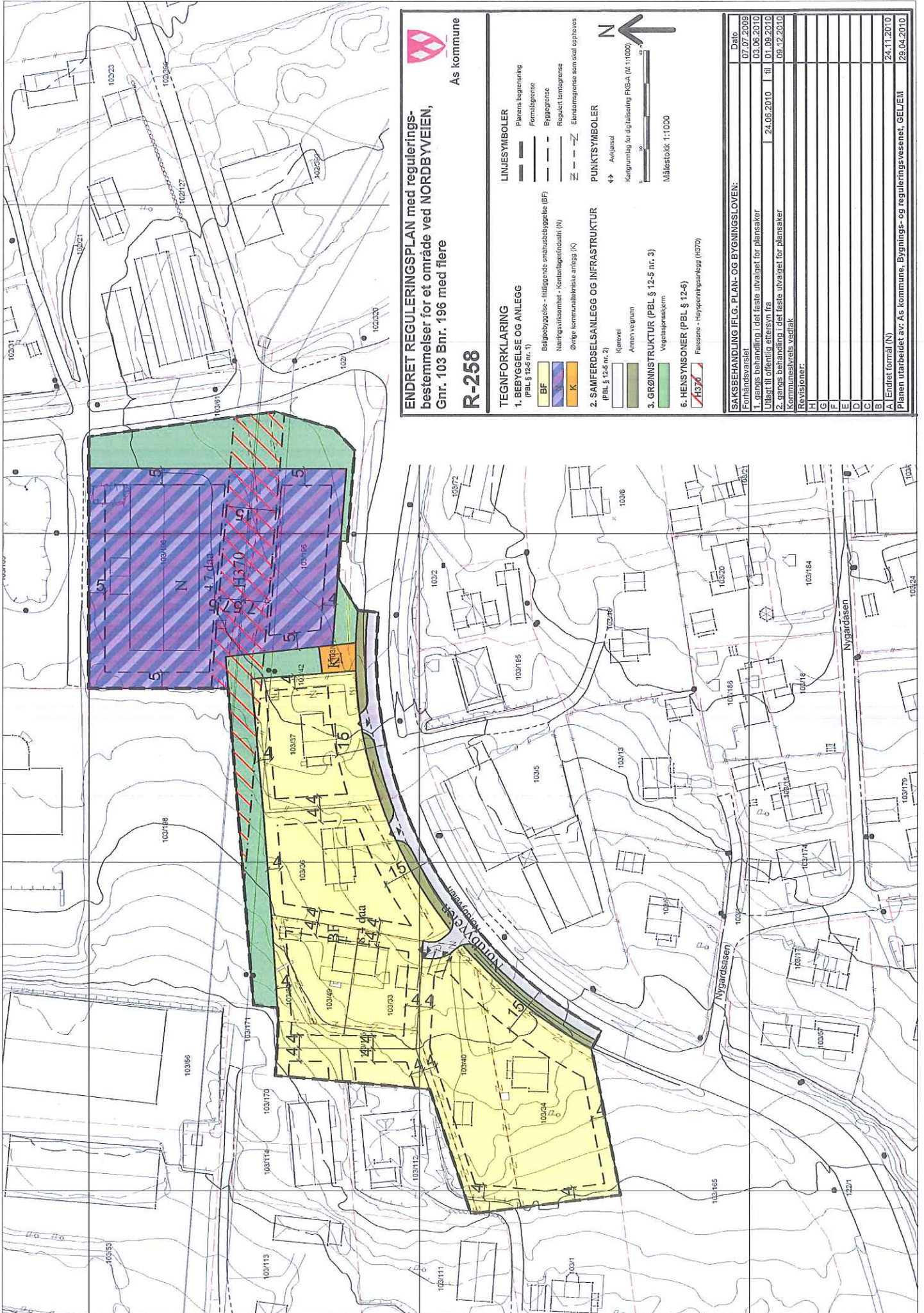


| | |
|---|-------------------|
|  | Oversiktskart |
| | Målestokk 1:10000 |
| | Ås kommune |



Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner





ENDRET REGULERINGSPLAN med reguleringsbestemmelser for et område ved NORDBYVEIEN, Gnr. 103 Bnr. 196 med flere
R-258
 As kommune

- TEGNFORKLARING**
 (PBL § 12-5 nr. 1)
- BF Bebyggelse - midlertidig småbussbyggelse (BF)
 - N Næringsvirksomhet - kontorbygningsskilt (N)
 - K Øvrige kommunaltekniske anlegg (K)
- 2. SAMFERDSELSANLEGG OG INFRASTRUKTUR**
 (PBL § 12-5 nr. 2)
- Kjørevei
 - Armen veigrunn
- 3. GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 3)**
 Vegetasjonsakrom
- 5. HENSYNSONER (PBL § 12-5)**
 H370 Faresone - Hoppingsanlegg (H370)
- LINJESYMBOLER**
- Plansens begrensning
 - Formalbegrensning
 - Byggebegrensning
 - Regulert tomtegrense
 - Eiendoms grense som skal opphøves
- PUNKTSYMBOLER**
- Avkjørsel
- Kontingentlag for digitalisering FRS-A (N: 11000)
 Målestokk 1:1000

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:

| Dato | Behandling |
|--------------------|---|
| 07.07.2009 | Forhåndsvarslaget |
| 03.06.2010 | 1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker |
| 01.09.2010 | Utlagt til offentlig ettersyn fra |
| 24.06.2010 | til |
| 06.12.2010 | 2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker |
| | Kommuneskrivets vedtak |
| Revisjoner: | |
| H | |
| G | |
| F | |
| E | |
| D | |
| C | |
| B | |
| A | Endret formål (N) |
| | Planen utarbeidet av: As kommune, Bygnings- og reguleringsvesenet, GEL/EM |
| | 24.11.2010 |
| | 29.04.2010 |

Ås kommune

Plan nr. R-258

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET
REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE VED NORDBYVEIEN, GNR 103 BNR 196
MED FLERE**

Dato: 29.04.2010

Kart dato: 29.04.2010

Revidert: 24.11.2010

Kart revidert: 24.11.2010

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:

| | |
|---|-------------------|
| Forhåndsvarsling: | 07.07.2009 |
| Hovedutvalg for teknikk og miljø 1. gang: | 03.06.2010 |
| Offentlig ettersyn: | 24.06.-01.09.2010 |
| Hovedutvalg for teknikk og miljø 2. gang: | 09.12.2010 |
| Kommunestyret | |

1.0 Planområdet er regulert til:

- Bebyggelse og anlegg
- boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF)
- næringsvirksomhet
- kontor/lager/industri (N)
- øvrige kommunaltekniske anlegg (K)
- Samferdsel og teknisk infrastruktur
- kjørevei
- annen veigrunn
- Grønnstruktur
- vegetasjonsskjerm

1.1 Følgende hensynssone inngår i planen:

- Faresone
- høyspenningsanlegg (H370)

2.0 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

- a. Innenfor området tillates oppført frittliggende boliger (eneboliger, eneboliger med hybelleilighet inntil 60 m² BRA, tomannsboliger) innenfor de byggegrenser som planen viser.
- b. Maks tillatt bebygd areal (BYA) er 26 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overskride 3,5 meter. Høydeforskjellen mellom mønet og laveste ferdig planert terreng skal ikke overskride 6,5 meter. Maks tillatt bebygd areal (BYA) 22 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overskride 6,5 meter. Høydeforskjellen mellom mønet og laveste ferdig planert terreng skal ikke overskride 9,5 meter.
- c. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 45 grader.

2.1 Uthus, garasje/carport

- a. Uthus, garasje/carport kan oppføres som frittliggende bygning eller sammenbygd med bolighuset.

- b. Det kan tillates uthus, garasje/carport på inntil 50 m² BYA per familieleilighet, på inntil 25 m² BYA per hybelleilighet.
- c. Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overstige 3,0 meter. Høydeforskjellen mellom mønet og ferdig planert terreng skal ikke overstige 5 meter
- d. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 45 grader.
- e. Frittliggende uthus, garasje/carport kan plasseres inntil 1,0 meter fra nabogrense, eller i nabogrense ved sammenbygging av to nabogarasjer/uthus. Ved innkjøring til garasje/carport vinkelrett på vei, skal avstand til tomtegrense mot vei være minst 5,0 meter. Ved innkjøring parallelt med vei skal avstand til tomtegrense være minst 1,5 meter.
- f. Plassering av uthus, garasje/carport skal være vist på situasjonsplan som følger byggesøknaden for bolighuset, selv om bygningen ikke skal oppføres samtidig med dette. Dersom det ikke planlegges garasje samtidig med bolighuset, skal det ved beregning av utnyttelsesgrad avsettes minst 36 m² BYA for eventuell senere oppføring av garasje for hver familieleilighet, minst 18 m² BYA for hver hybelleilighet.
- g. Det skal anordnes minst 2 bilplasser for hver familieleilighet, minst en bilplass for hver hybelleilighet, enten som åpne plasser, eller i garasje/carport. Åpne biloppstillingsplasser inngår ikke i bebygd areal.

2.2 Tomtestørrelser, utearealer

- a. Minimum tomtestørrelser for eneboliger og eneboliger med hybelleiligheter er 700 m². For tomter med tomannsboliger minst 1100 m².
- b. Egnet uteareal for frittliggende boliger skal være minst 300 m² for enebolig, minst 100 m² for hybelleilighet og minst 200 m² for leiligheter i tomannsbolig. Nødvendig trafikkareal på eiendommen og areal brattere enn 1:3 regnes ikke med i egnet uteareal. Jfr. også plan- og bygningslovens § 69 nr 3 med vedtekt for Ås kommune.

3.0 Næringsvirksomhet - kontor/lager/industri

- a. Innenfor byggeområde for lager, kontor og industri tillates det bebyggelse innenfor de byggegrenser som planen viser.
- b. Maks tillatt bebygd areal (BYA) er 50 % innenfor følgende høyder: Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overskride 10 meter. Nødvendig høyde for heishus og overdekket trapperom kan tillates over gesims når dette er utformet i harmoni med bebyggelsen for øvrig.
- c. Det tillates ikke virksomhet som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk. Utendørs lagring tillates ikke.
- d. Det skal anordnes biloppstillingsplasser etter normen.
 - 1 bilplass pr 200 m² lager
 - 1 bilplass pr 100 m² industri
 - 1 bilplass pr 50 m² kontor
 Åpne biloppstillingsplasser inngår ikke i bebygd areal. Det tillates parkering i faresonen, under høyspentlinjen, innenfor næringsarealet.

4.0 Grønnstruktur - vegetasjonsskjerm

Vegetasjonsskjermen skal danne avskjerming mot omgivelsene og være parkmessig behandlet. Arealet tillates ikke nytt til lagring eller parkering.

5.0 Faresone - høyspenningsanlegg

I hensynssonen/faresonen for høyspentlinjen er det et byggeforbudsbelte på 7,5 meter fra hver side av mastrekkens senterlinje, totalt 15 meter, jfr. gjeldende forskrifter. Ingen bebyggelse tillates innenfor definert byggeforbudssone.

6.0 Utforming/plassering

- a. Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialbruk, farger og liknende, utformes på en slik måte at byggetiltaket får en god arkitektonisk og estetisk utforming. Området skal samlet framstå med et helhetlig uttrykk.
- b. Ny bebyggelse skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser.

7.0 Universell utforming

Ved utforming/innredning av bygningene og opparbeidelse av utearealene skal universell utforming vektlegges, jfr. rundskriv T-5/99 B "Tilgjengelighet for alle".

8.0 Energiløsninger/kabler

- a. Ved ombygging/nybygg skal det legges til rette for alternative energiløsninger.
- b. Alle nye kabler og ledninger (lavspenningsanlegg, telenett, tv og liknende) skal legges i bakken.

9.0 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for trafikkstøy gitt i rundskriv T-1442 – tabell 2 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter det, skal følges. Dersom bygninger eller utomhusarealer blir utsatt for et høyere støynivå enn fastsatt i MDs rundskriv, skal fasader, vinduer og utomhusarealer støyisoleres/skjermes i samsvar med kravene.

10.0 Rekkefølgebestemmelse

Før iverksettingen av tiltak i henhold til endret reguleringsplan for område ved Nordbyveien, gnr 103 bnr 196 med flere, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminnene (id. 132990 og id. 132991) innenfor planområdet.

Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravningen kan fastsettes.



Ås kommune

Sjekkliste for planlegging
Helse, miljø og samfunnssikkerhetjanuar 2005
Side 1 av 6

SJEKKLISTE FOR PLANLEGGING

Helse, miljø og samfunnssikkerhet

Denne sjekklisten skal sikre at forhold knyttet til helse, miljø og samfunnssikkerhet er vurdert i planen. Den er et resultat av bl.a. krav om sikkerhet og sårbarhetsanalyser og en videreføring av arbeidet med LA21.

Ved avkryssing på "Ja" skal det gå fram av planen hvordan temaet er vurdert. Konferer også referat fra forhåndskonferansen. Planforslaget skal presenteres på oppdatert kartgrunnlag, herunder ajourførte eiendomsforhold. Konklusjonen i sjekklista skal samsvare med vurderingen i saksframlegget. Hovedsaksbehandleren er ansvarlig for at sjekklista fylles ut som ledd i fullført saksbehandling. Sjekklista(arkiveres i saksmappa) legges ved saksframstillingen som vedlegg

Sjekklisten er et hjelpemiddel som tar opp hovedspørsmål i en plansak. Listen er ikke utfømmende!

| | | |
|---|--------------------|-----------------------------------|
| Jour.nr.: 09/1987 | Ark.nr.: REG R-258 | Saksbehandler: GEL -Greta Lekhaug |
| Sak: R-258 Endret reg.plan for område v. Nordbyveien, gnr 103 bnr 19b med flere | | |

| Saken gjelder | Kryss av |
|------------------------------|----------|
| • Kommuneplan/kommunedelplan | |
| • Reguleringsplan/ | X |
| • Byggesak | |
| • Utslippssøknad | |
| • Bygge/anleggsprosjekt | |
| • Annet | |

| TEMA | AKTUELLE SPØRSMÅL | Ja* | Uakt- uelt |
|------------------------------|--|--|---------------|
| | 1. PLANFAGLIGE VURDERINGER | | |
| Naturgrunnlag | Er planen vurdert i forhold til: | | X |
| | • grunnforhold? | | |
| | • helningsgrad/solforhold? | | |
| | • vegetasjon? | | |
| | • topografi? | | |
| | • geologiske ressurser? | | |
| | • lokalklima? | | |
| Lokaliseringsfaktorer | Er lokaliseringsfaktorer vurdert, som avstand til: | | X |
| | • skole? | | |
| | • servicetilbud? | | |
| | • friluftsområder/friområder? | | |
| | • kollektivtilbud? | | |
| Fortetting | Er planforslaget et ledd i kommunens strategi for fortetting/gjenbruk/omforming? | | X |
| | Grøntstruktur | Er det tilstrebet sammenheng i grønstruktur? | X ← |

nr. test.nv. 4.0



| TEMA | AKTUELLE SPØRSMÅL | Ja* | Uakt- uelt |
|--|--|-----|---------------|
| | Er grønnstrukturen lett tilgjengelig for allmennheten? | | |
| Landskap | Er planforslagets virkning i landskapet dokumentert (for eksempel fotomontasje/modell/perspektivtegning)? | | × |
| Estetikk | Er planforslagets nærvirkning og fjernvirkning, og tilpasning til eksisterende omgivelser dokumentert? | | × |
| | Er utnyttelsesgrad og byggehøyder vurdert i forhold til omgivelsene? | × | |
| Senterstruktur | Forsterker planforslaget en god senterstruktur? | × | |
| Utbyggings- rekkefølge | Er det sikret samtidighet evt. utbyggingsrekkefølge i opparbeidelse av felles utearealer, gang- og sykkelveger, trafikkløsninger o.l.? | | × |
| Utbyggingsavtale | Er det vurdert behov for utbyggingsavtale? | | × |
| Økonomi | Vil realisering av planen utløse behov for offentlige midler? | | × |
| | 2. JORDVERN- OG LANDBRUKSFAGLIGE VURDERINGER | | |
| Landbruk | Er planforslaget vurdert i forhold til landbruksinteresser, når det gjelder: | | × |
| | • langsiktig produksjonspotensial for berørte arealer? | | |
| | • arealtap, arrondering og drift for berørte? | | |
| | • landbrukseiendommer? | | |
| | • konsekvenser og evt. miljømessige ulemper for tilgrensende landbruksareal, som kan medføre krav om restriksjoner på drift? | | |
| | • alternative løsninger og arealdisponeringsmåter, ved omdisponering av landbruksareal til annet formål? | | |
| | • avveining mellom hensyn til jordvern i forhold til andre samfunnsinteresser? | | |
| Virkeområde jord- og skogbruksloven | Skal delings- og omdisponeringsbestemmelsene i jord- og skogbruksloven fortsatt gjelde? | | × |
| | 3. NATUR OG MILJØVERN FAGLIGE VURDERINGER | | |
| Biologisk mangfold | Berører planforslaget områder som er registrert som viktige i biologisk mangfold-kartlegging? | | × |
| Naturområder | Berører planforslaget naturområder som: | | × |
| | • er vernet eller foreslått vernet, herunder verna vassdrag? | | |
| | • er voksesteder/leveområder for sjeldne/sårbare/trua arter og samfunn? | | |
| | • er kvartær- eller berggrunnsgeologisk interessante? | | |
| | • er definert som inngrepsfrie naturområder? | | |
| Strandsone | Berører planforslaget byggeforbudet i strandsonen? | | × |
| Friluftslivsinteresser | Berører planforslaget: | | × |
| | • områder av nasjonal/regional/lokal verdi for friluftslivet? | | |
| | • friluftsområder/friområder? | | |
| | • allmenn fri ferdsel/løyper/stier/markaområder? | | |
| | • ferdsel i 100-m-beltet ved sjø, vann og vassdrag (fiske-, bade-, rasteplasser osv)? | | |
| Fiskeinteresser | Berører planforslaget: | | × |

jfr. best. nr. 2.0 og
3.0

| TEMA | AKTUELLE SPØRSMÅL | Ja* | Uakt- uett |
|---|--|-----|---------------------|
| | • gytemuligheter/oppvekstområder/leveområder/ kantsoner? | | |
| Viltinteresser | Berører planforslaget: • viltområder/vilttrekk, jf. viltkart? • leveområder for sjeldne/sårbare/trua arter? | | X |
| Vassdragsforvaltning | Fører planforslaget til konsekvenser for vassdrag, vannforekomst eller strandnære areal? | | X |
| Vannforsyning, avløpsforhold | Er det tatt hensyn til kommunale retningslinjer for vann og avløp? | | X |
| Forurensning | Er det foretatt en vurdering/dokumentasjon av helse- og sikkerhetsmessige krav mht: | | |
| | • luftforurensning fra eksisterende og planlagte kilder? | | |
| | • støy fra eksisterende (også trafikk) og planlagte tiltak? | X ← | ifr. best. nr. 9.0 |
| | • forurensa grunn? • drikkevann? | | |
| ENØK | Er energifleksible/sparende varmesystemer vurdert? | X ← | ifr. best. nr. 8.0 |
| 4. KULTURLANDSKAP OG KULTURMINNER | | | |
| Kulturlandskap | Berører planforslaget: • kulturlandskap med høy verdi? • grense mellom by/tettsted og landbruksareal? | | X |
| | | | |
| Kulturminner og miljøer | Er det foretatt vurderinger av/dokumentert forhold til: | X | |
| | • automatisk fredede kulturminner? | X ← | ifr. best. nr. 10.0 |
| | • vedtaksfredede kulturminner? | | |
| | • bevaringsverdige bygninger og miljøer? | | |
| 5. BARN OG UNGES, FUNKSJONSHEMMEDES OG ELDRES INTERESSER | | | |
| Leke- og oppholdsarealer | Oppfyller arealene krav til: | | X |
| | • størrelse, utforming, kvalitet? | | |
| | • egnethet for lek og opphold (solfylt, vindskjermet, god vegetasjon, bevisst utformet i forhold til terreng og klima, trafiksikker, uten forurensning)? | | |
| | • variasjon mht. ulik type lek til ulike årstider? | | |
| | • lett tilgjengelig og tilpasset ulike brukergruppers behov | | |
| | • helse- og sikkerhetsmessige forhold? | | |
| | Er det foretatt en total vurdering av behovet for ulike typer leke- og oppholdsareal i forhold til planens utenforliggende boligområder? | | |
| Erstatningsareal | Fører gjennomføringen av planen til tap av bestående/egnede lekeareal (nære friluftsområder, åpne plasser, barnetrakk, "100-metersskog")? | | X |
| | Er alternative planløsninger vurdert med tanke på å opprettholde bestående lekeareal? | | |
| | Er erstatningsareal avsatt dersom bestående lekeareal går tapt? Erstatningsarealet skal beskrives. | | |
| Områder for allmennheten | Er områder tilgjengelig for allmennheten / framkommelig for funksjonshemmede (universell utforming)? | X | |
| Utomhusplan | Er det utarbeidet en utomhusplan som viser eksisterende vegetasjon, nyplanting, veier, parkering, gangvei, stigningsforhold og uteplasser? | X ← | X |
| 6 VEG- OG VEGTEKNISKE FORHOLD/ TRAFIKKSIKKERHET | | | |

krav om universell utforming, ifr. bestemmelse nr. 7.0.

| TEMA | AKTUELLE SPØRSMÅL | Ja* | Uakt- uelt |
|--|--|-----|---------------|
| Trafikkforhold | Er det foretatt vurderinger av trafikkforhold ved etablering langs høytrafikkert vegnett? | X | |
| | Fører tiltaket til økt transport? | | |
| | Er kapasitet for parkering vurdert? | | |
| Trafikkplan/ vegutforming | Tilfredsstiller vegene i planen vegnormal, evt. standard for kommunale veier, når det gjelder: | X | |
| | •vegbredden? | X | |
| | •grøfter? | X | |
| | •fortau/gang- og sykkel felt og fotgjengerkryssinger? | | |
| | •høydeforhold? | X | |
| | •areal for snøopplag? | X | |
| | •tilstrekkelig areal til offentlig vegformål? | X | |
| | •kryss/avkjøringer – frisktsoner? | | |
| Avkjørsler og kryss | Er trafiksikkerhet og trafikkavvikling vurdert i forhold til etableringer ved kryss? | X | |
| | Er det tilrettelagt for kollektivtrafikk? | | X |
| Kollektivtrafikk | Er det tilrettelagt for busslommer, leskur? | | |
| | Er kollektivløsningen gjort tilgjengelig for bevegelses- og funksjonshemmede (universell utforming)? | | |
| | Er trafiksikkerhet og tilgjengelighet vurdert spesielt mht: | | X |
| Trafiksikkerhet | •skole/barnehage | | |
| | •lekeareal/oppholdsareal | | |
| | •bussholdeplasser/kollektivtilbud | | |
| | •nærbutikk | | |
| | •boligområder | | |
| 7. SAMFUNNSSIKKERHET OG BEREDSKAP | | | |
| Naturbasert sårbarhet | Er det i planområdet fare mht.: | | X |
| | •ras/skred – stein, jord, leire, snø | | |
| | •flom | | |
| | •radon/stråling | | |
| | •sykdomsepidemi, mennesker (virus, resistente bakterier)? | | |
| | •sykdomsepidemi, dyr (munn og klov, resistente bakterier)? | | |
| | •fiskeepidemi (gyro, algevekst)? | | |
| | Er planområdet vurdert iht. om det er | | X |
| | •vindutsatt? | | |
| | •nedbørsutsatt (flom, overvann, snø over tid)? | | |
| •tørkeutsatt (husdyr, jordbruk)? | | | |
| •utsatt ift. endret lokalklima (fjerning av vegetasjonssoner, plassering av bygninger som gir ugunstig vindforhold)? | | | |
| Virksomhetsbasert sårbarhet | Er det i planområdet fare mht.: | | |
| | •industribygg - brann/eksplosjon? | | X |
| | •virksomheter hvor kjemikalieutslipp og andre forurensninger kan forekomme? | | X |
| | •lagringsplasser (industribygg, havner, bensinstasjoner) hvor farlige stoffer lagres? | | X |
| | •elektromagnetisk felt fra kraftledninger (helsefare)? | X | |
| | •anlegg for deponering og destruksjon av avfall og spesialavfall og gamle fyllplasser? | | X |

høyspentlinje
gjennom
området, ifr.
bestemmelse
nr. 5.0.



As kommune

| TEMA | AKTUELLE SPØRSMÅL | Ja* | Uaktuelt |
|----------------------------------|---|-----|----------------------------|
| | •trafikkulykker (vinterstid, tunneler, fotgjengere)? | | |
| | •vann/ledningsbrudd? | | |
| | •elektrisitet/ledningsbrudd (elektrisitetsforsyningsområde)? | | |
| | •fly/helikopterulykke? | | |
| | •forurenset grunn og sjøsedimenter i forbindelse med planlagt endret bruk av tidligere industritomter? | | |
| | •transport av farlig gods (spesielle traséer)? | | |
| Infrastruktur | Medfører planforslaget risiko i forbindelse med: | | X |
| | •veitrafikk/transportnett? | | |
| | •skipstrafikk/kaianlegg? | | |
| | •luftfart/flyplasser? | | |
| | •jernbane? | | |
| Strategiske områder/punkt | Ligger planområdet i tilknytning til viktige veier, broer, knutepunkt? | X | |
| | •Korsegården, Holstadkrysset, Nygårdskrysset, Vinterbrokrysset v/Tusenfryd og Vinterbrosenteret, RV152? | X | ← tidligere Nygårdskrysset |
| | •Universitet for miljø og biovitenskap? | | |
| | •Bunnefjorden, Nesset? | | |
| | •Jernbanen? | X | ← Ski stasjon |
| | •Sykehjem, kirkene? | | |
| | •Brannvesen, lensmann, sivilforsvarsbaser? | | |
| | •Transformatorer, kraftledninger, vannverk, vannledninger? | X | ← jfr. best. nr. 5.0 |
| | •Administrasjonsbygg/krisebygg? | | |
| | •Tilfluktsrom (skoler, industri, lager)? | | |

***) KONKLUSJON I FORHOLD TIL HELSE, MILJØ OG SAMFUNNSSIKKERHET:**
(Teksten tas inn i saksframlegget)

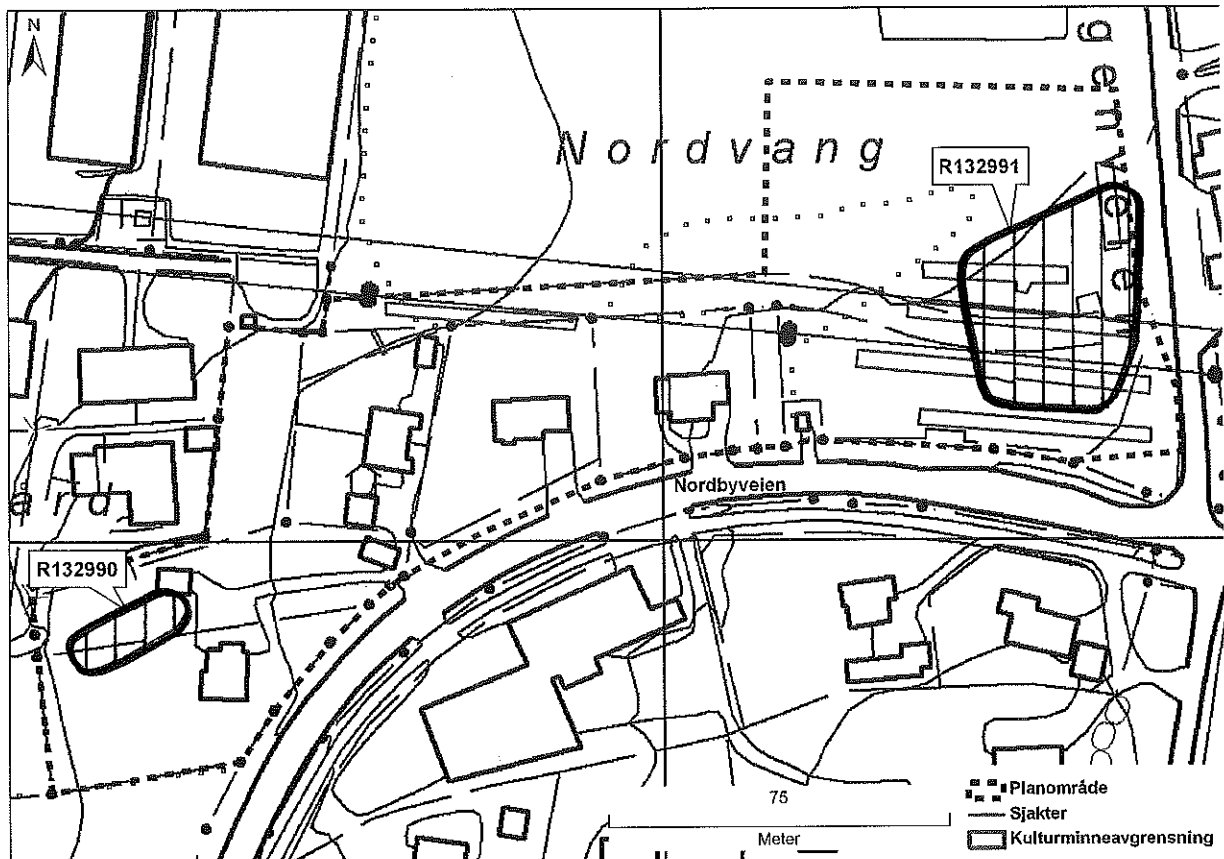
NB! Mange av punktene er krysses av som uaktuelle, fordi planområdet allerede er utbygd/etablert.

Se under overskriften Risiko- og sårbarhetsanalyse for aktuelle vurderinger, analyser og tilbak i sakspåmbillingen.

VEDLEGG 1

Aktuelle lover, retningslinjer og overordna planer som grunnlag for vurdering av planen

| | |
|--|---|
| PLANFAGLIGE VURDERINGER | <ul style="list-style-type: none"> - Kommuneplanen - Plan og bygningsloven - "Skjønnhetspragrafen" i PBL - Estetikk i plan- og byggesaker. Veileder (T-1179) - RPR for samordnet areal og transportplanlegging - Veileder om grad av utnytting (T-1205) |
| JORDVERN- OG LANDBRUKS- FAGLIGE VURDERINGER | <ul style="list-style-type: none"> - Landbruksplanen for Follo - Tiltaksstrategi for bruk av miljøvirkemidler i Ås - Jord- og skogbruksloven |
| NATUR OG -MILJØVERN- FAGLIGE VURDERINGER | <ul style="list-style-type: none"> - Kartlegging av biologisk mangfold - Kommunedelplan for friluftsliv, nærmiljø og idrett med tiltaksplan - Fisketiltaksplan - Viltkartlegging - Hovedplan for avløp og vannmiljø - Hovedplan for vannforsyning - Avfallsplanen for Ås, Frogn, Nesodden, Ski og Oppegård - Lokal energiutredning - RPR for verna vassdrag - RPR for Oslofjorden - Retningslinjer for trafikkstøy, MD (T-8/79) - SFTs støyhåndbok - Naturvernloven - Friluftsløven - Vassdragsloven - Forurensningsloven |
| KULTURLANDSKAP OG KULTURMINNER | <ul style="list-style-type: none"> - Kulturminneplan - Kartlegging av kulturlandskapet i Follo - Lov om kulturminner |
| BARN OG UNGES, FUNKSJONSHEMMEDES OG ELDRES INTERESSER | <ul style="list-style-type: none"> - Kommunedelplan for friluftsliv, nærmiljø og idrett med tiltaksplan - Tilgjengelighet i Ås sentrum - RPR for å ivareta barn og unges rettigheter i planleggingen - Universell utforming – planlegging for alle. Rådet for funksjonshemmede 1997. - Tilgjengelige uteområder. Kommunal planlegging og fysisk utforming. Norges handikapforbund 1998 - Tilgjengelighet for alle. Rundskriv fra MD, KRD og SHD (T-5/99 B) |
| VEG- OG VEGTEKNISKE FORHOLD/ TRAFIKKSIKKERHET | <ul style="list-style-type: none"> - Trafikksikkerhetsplan med tiltaksplan - Vegloven |
| SAMFUNNSSIKKERHET OG BEREDSKAP | <ul style="list-style-type: none"> - Beredskapsplan |



Illustrasjon 2: Kartet viser plangrense, sjakter, hulvei R132990, og kulturminneavgrensning for R132991. ØK-kart: CO040-5-2.

Gårdsnavnshistorie

Gårdsnavn kan være en kilde til å få vite alder på gården, hvorvidt det har vært et spesielt virke på den, eller om det har eksistert naturforhold knyttet til gården og området rundt som i dag kan være tapt eller endret. Enkelte gårdsnavn kan knyttes opp til tidsperioder med bakgrunn i språklige og historiske årsaker. I 1878 ble det satt ned en kommisjon som skulle gå igjennom opphavet til gårdsnavn i forbindelse med oppdatering av matrikkelen. Resultatet av denne undersøkelsen ble publisert i 1897 av Oluf Rygh i "Norske Gaardnavne". Et lite utdrag fra dette verket for den berørte gården er gjengitt nedenfor. Nygård er nevnt første gang i skriftlige kilder i 1578. Det er ikke mulig å stadfeste gårdens alder ut i fra dens navn.

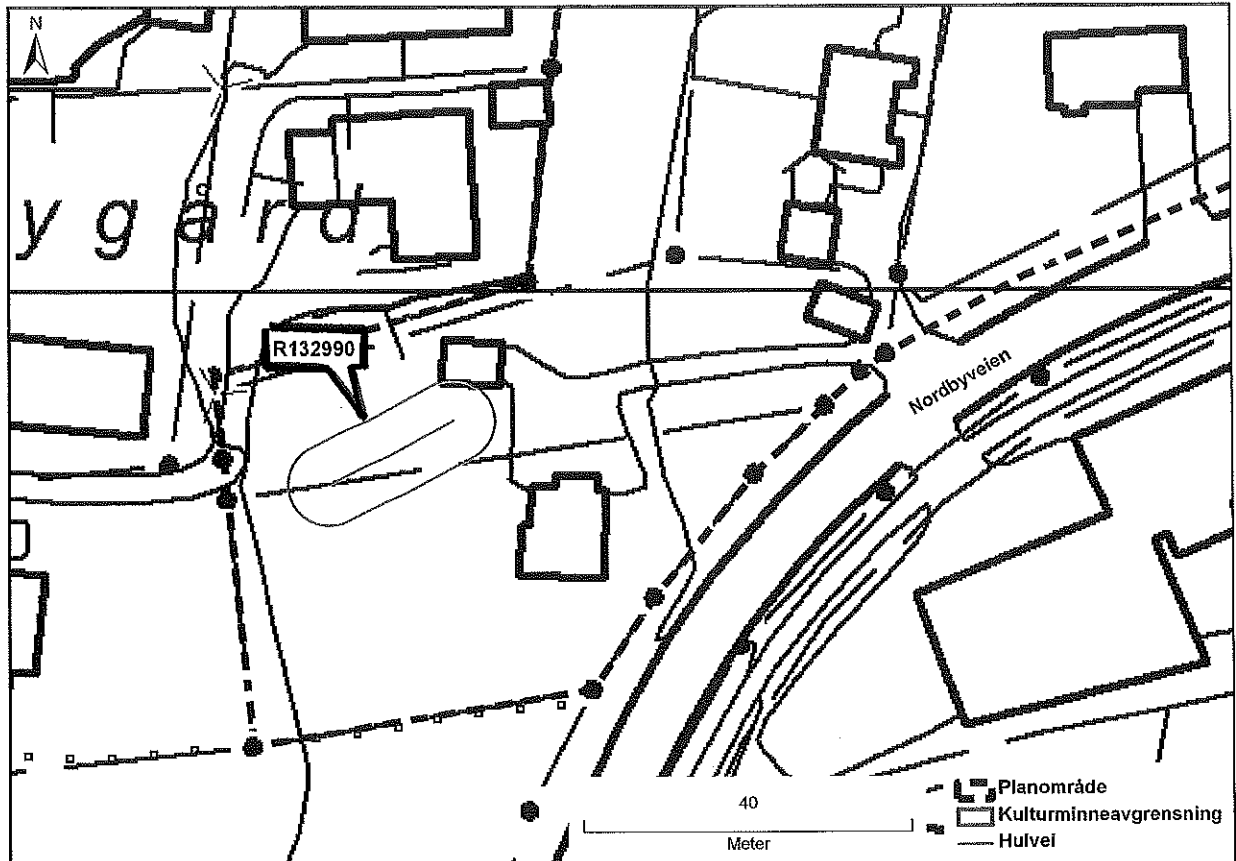
Utdrag fra Rygh "Norske Gaardnavne"

b.2, s.67

103. Nygaard. Udt. nylgåf. -- Nygaardt 1578. 1593. 1600. 1/4. Nyegaard 1723.

R132990 Hulvei fra førreformatørisk tid funnet på gbnr. 103/34 og 40 Nygård.

Hulveien kan ses innmålt til venstre i kartet på illustrasjon 2. Som nevnt er det kjent at den har fungert som ferdselsvei mellom Ski og Nordby i gammel tid. Den er tydelig hul i terrenget, som skrånte ned mot vest. Helt nordvest på eiendommen ligger det en moderne tuft, og veien har ikke blitt ødelagt av denne. På det smaleste er veien en meter bred, og på det bredeste er den 1,8 meter bred. Dybden på hulveien er omtrent 20 cm. Veien buer så vidt, men det kan nesten ikke ses på kartet, det vises bedre på foto 4 og 5. Det strekket av veien som har tydelig hulveipreg, og som dermed er innmålt, er 17 meter langt.

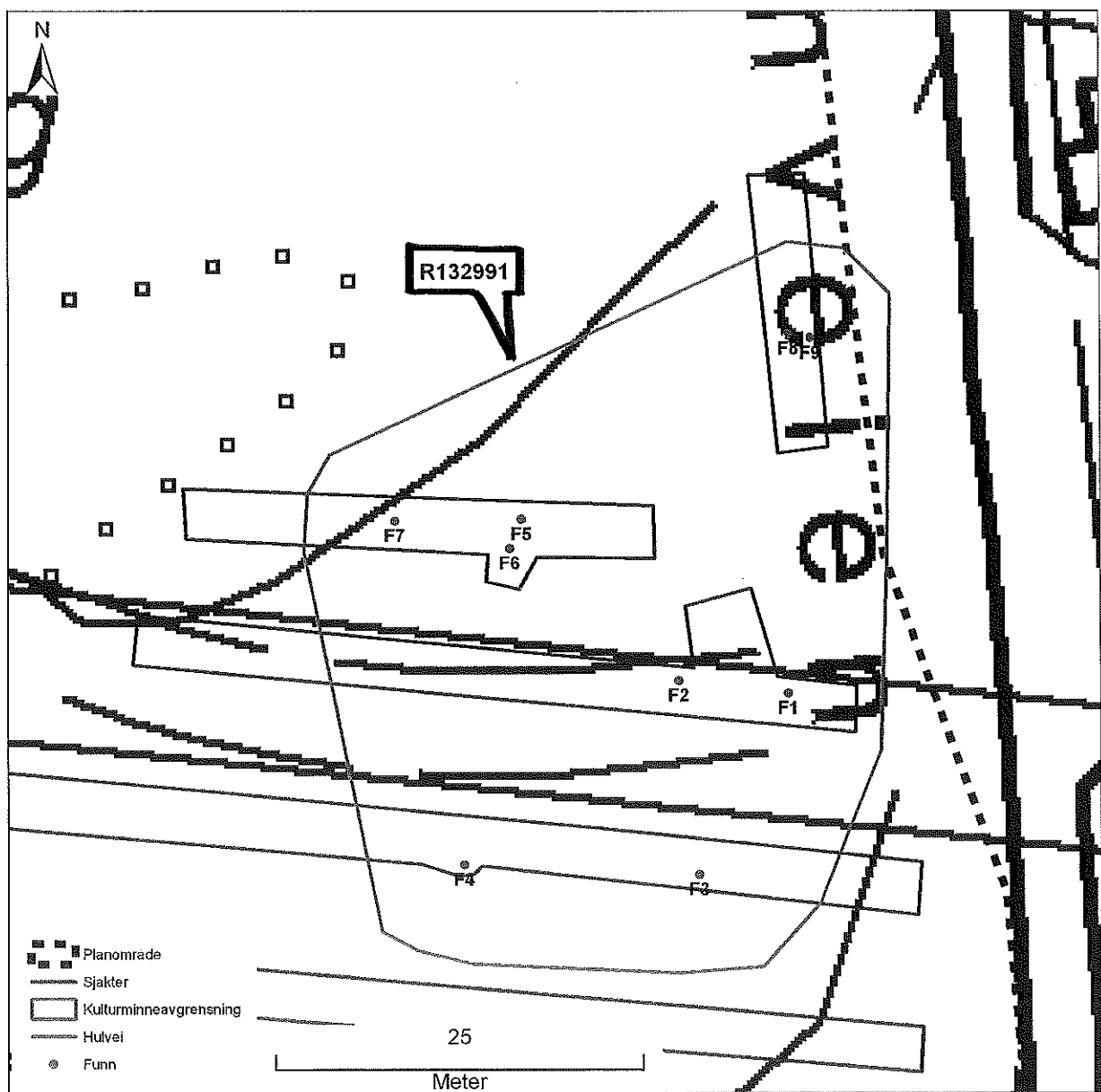


Illustrasjon 4: Kart som viser kulturminneavgrensning for R132990, den innmålte hulveien og plangrense. ØK-kart: CO040-5-2.

R132997 Bosetnings- aktivitetsområde fra yngre bronsealder til yngre jernalder funnet gbnr. 103/61 og 196 Nygård.

| Type | Antall |
|---------------|--------|
| Kokegroper | 2 |
| Nedgravninger | 5 |
| Grøfter | 2 |
| Kullprøver | 9 |

På foto 3 ses området hvor strukturene som utgjør R132991 ble funnet. Gressplenens har tidligere vært dyrket mark, og er del av en terrasse. Omtrent 60 meter vest for kulturminneavgrensningen skråner terrenget lett ned mot E18. Som nevnt ligger R132991 rett nord for Norbyveien og rett vest for Haugenveien. Til sammen ble det funnet to kokegroper, fem nedgravninger, og to grøfter. En av kokegropene, F2, ble datert til overgangen folkevandringstid – merovingertid, mens den ene grøfta ble datert til yngre bronsealder. Dette betyr at området har vært bebodd, eller at folk har ferdes her både i bronsealder og jernalder.



Illustrasjon 5: Kartet viser kulturminneavgrensning for R132991, funn, deler av gravde sjakter og plangrense. ØK-kart: CO040-5-2.