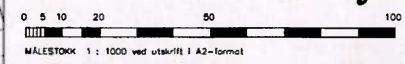


Tegnforklaring

- Reguleringsplan PBL 2008**
- §12-5. Nr. 1 - Betyggeslag og anlegg**
- Betyggeslag - fastleggende område, Betyggeslag
 - Betyggeslag - utvalgt område, Betyggeslag
 - Lekeplass
- §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
- Veg V1 og V2
 - Kjørveg, V3
 - Gang-trykkelag
 - Annet vegsystem - garasjer, AVG
 - Trasse for teknisk infrastruktur
- §12-5. Nr. 3 - Grensestruktur**
- Tuneg
- §12-6 - Hensynsområder**
- Fiskefl. H.140
 - Bevaringskultur-til
- Linjesymbol**
- Høyderis
 - Rulleris
 - Regionkommegrense
 - Kommunegrense
 - Høyderis
 - Regionkommegrense
 - Regionkommegrense
 - Regionkommegrense
 - Regionkommegrense
 - Regionkommegrense
 - Regionkommegrense
- Punktisymboler**
- Vegetasjon / fysisk scene
 - Annet



VEDLEGG 2



REGULERINGSPLAN FOR:		PLAN ID
Burumskogen		
ÅS KOMMUNE		
REVISJONER:		DATE SIGN
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:		
VARSSEL KUNNGJORT I AVISENE: 07.10.11		
1. GANGS BEHANDLING I DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER: 14.06.12		
LITTELING OG OFFENTLIG ETTERSRING I TIDSRUMMET: 12.07.12 - 03.09.12		
KOMMUNESTRETS VEDTAK		
KUNNGJØRING		
PLANEN STABBEDET AV: SSS/	OPPGAVS NR	DATE SIGN
	1110574	02.01.2013 SSS/FBA/SJ

Dato: 19.04.2012

Revidert: 01.03.2012

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsplan for Burumskogen gnr/bnr 44/1

Ås kommune

§ 1. AVGRENSNING

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§ 2. FORMÅL

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse: BF1 – BF4

Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse: BK1 – BK3

Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg, offentlig: V2 – V3

Veg, privat: V1

Annen veggrunn – grøntareal

Trase for teknisk infrastruktur: T1

Sikringssone – Frisikt

Grønnstruktur

Turveg

Hensynssoner

Sone med særlige hensyn til kulturmiljø – H580

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet.

3.1 Kulturminner (PBL § 12-7 nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.

* Settes inn:

Anleggsarbeid på boligfeltet tillates ikke igangsatt før det er opparbeidet fortau langs Søvasveiens sørside, fra Brekkeveien fram til adkomstveien til boligfeltet.

3.2 Miljøhensyn (PBL § 12-7 nr. 3)

Det skal sikres at utbyggingen etterkommer lovpålagte miljøhensyn.

3.3 Brannvann (PBL § 12-7 nr. 4)

Det skal etableres tilfredsstillende tilkoplingsmuligheter for brannvann og tilrettelegges for rednings- og slukkemannskap i hht. Teknisk forskrift.

3.5 Anleggsperioden (PBL § 12-7 nr. 3)

Det skal i anleggsperioden iverksettes tiltak for å unngå ulykker og forurensning.

Anleggsstøy skal begrenses i størst mulig grad, i hht Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442).

Gravearbeider, lagring av materialer og masser på yrka mark og skog i anleggs- og driftsperiode kan bare skje etter skriftlig avtale med eier av Burum gård.

*

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Utnyttelse (PBL § 12-7 nr. 1)

Felt BF2-BF4 kan bebygges med eneboliger, evt med egen hybelleilighet på inntil 60 m², med en samlet utnyttelse på inntil BYA = 25 % inkludert carport/garasje/bod.

Felt BF1 kan bebygges med en tomannsbolig eller generasjonsbolig, med en samlet utnyttelse på inntil BYA = 25 % inkludert carport/garasje/bod.

Felt BK1-BK3 kan bebygges med konsentrert boligbebyggelse med en samlet utnyttelse på inntil BYA = 35 % inkludert carport/garasje/bod for boligbebyggelse.

Ved beregning av BYA skal parkeringsplasser medtas som bebygget areal med 18 m² pr. parkeringsplass.

4.2 Tomtestørrelse (PBL § 12-7 nr. 1)

Tomteinndelingen er vist på plankartet med minste størrelse på 650 m².

4.3 Maksimal tillatt gesimshøyde/mønehøyde (PBL § 12-7 nr. 1)

Maksimal tillatt møne- og gesimshøyde for BF1-BF4 er henholdsvis 9 m og 6,5 m målt fra laveste ferdig planerte terreng.

~~Maksimal tillatt møne- og gesimshøyde for BK1-BK3 er henholdsvis 11,5 m og 9 m målt fra laveste ferdig planerte terreng.~~

4.4 Takvinkler (PBL § 12-7 nr. 1)

I felt BF1-BF4 skal ny bebyggelse ha saltak med takvinkel mellom 15° og 45°.

I felt BK1-BK3 skal bebyggelsen ha sal- eller pulttak med takvinkel mellom 15° og 45°.

4.5 Byggegrenser (PBL § 12-7 nr. 2)

Boligbebyggelse i felt BK1-BK3 og felt BF1-BF4 kan plasseres inntil 4 meter fra nabogrense.

Frittliggende carport/garasje/uthus kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense, eller i nabogrense ved sammenbygging av to nabogarasjer/uthus.

Ved innkjøring til carport/garasje vinkelrett på vei skal avstand til tomtegrense mot vei være minst 5 meter. Ved innkjøring parallelt med vei skal avstand til tomtegrense mot veg være minst 1,5 meter.

4.6 Estetikk (PBL § 12-7 nr. 1)

Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges vekt på tilpasning til stedet karakter med hensyn til volum, materialvalg, farger og bygningstypologi. Det skal benyttes miljøvennlige materialer. Farger skal være avdempet og i størst mulig grad tilpasses omkringliggende bebyggelse. Bruken av reflekterende materialer på tak og fasade skal unngås.

Ved søknad om rammetillatelse skal utbygger redegjøre for og illustrere hvordan utforming av bebyggelsen og hensynet til fjernvirkning er ivaretatt.

4.7 Universell utforming (PBL § 12-7 nr. 4)

Universell utforming skal legges til grunn for utforming av alle leke- og oppholdsarealer. Gangveier og adkomst skal utformes med overflate som gir tilgjengelighet for alle. Det skal benyttes planter som ikke er allergifremkallende. All ny bebyggelse skal tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming i henhold til gjeldende teknisk forskrift (TEK). Universell utforming skal tillegges særlig oppmerksomhet gjennom detaljprosjekteringen av planområdet.

4.8 Privat uteareal for opphold (PBL § 12-7 nr. 4)

I felt BF2-BF4 skal hver tomt ha egnet uteoppholdsareal på minimum 300 m².

I felt BF1 skal det være egnet uteoppholdsareal på minimum 400 m².

Utomhusplan for felt BK1-BK3 skal innsendes samtidig med søknad om byggetillatelse. Hvert av feltene skal ha egnet uteoppholdsareal på minimum 80 m² pr boenhet tilsammen.

Nødvendig trafikkareal på eiendommen og areal brattere enn 1:3 regnes ikke med i egnet uteareal.

4.8.1 Lekeplass (PBL § 12-7 nr. 4)

Lekeplassen skal være til allmenn bruk for eiendommene innenfor planen og for øvrige beboere i nærliggende boligområder. Området skal opparbeides på en kvalitetsmessig god måte med egnet lekeutstyr. Lekeplassen skal tilpasses målgruppene små og store barn, i tillegg til oppholdssone for voksne.

4.9 Terrengetilpasning (PBL § 12-7 nr. 6)

Boligene skal tilpasses terrenget på selve tomten og omkringliggende omgivelser med hensyn på plassering av boligene og bygningstypologi. Fjellsprenning skal begrenses til et minimum og ferdig planert terreng skal avpasses terrengnivå på tilstøtende veier og tomter.

4.10 Avfallshåndtering

Det skal innenfor planområdet i felt BK1-BK3 settes av areal for kildesortering av avfall som skal ha adkomst fra veg V2.

§ 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Sikringssoner, Frisikt (PBL § 12-7 nr. 1 og 7)

I frisktsonene skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over tilstøtende vegers plan.

5.2 Veg, V1 (PBL § 12-7 nr. 1 og 7)

V1 er avsatt til privat driftsveg til Burum gård. Adkomst mot kjøreveg V2 sperres med bom.

5.3 Veg, V2 (PBL § 12-7 nr. 1 og 7)

V2 er avsatt til adkomstvei for boligene i felt BF3–BF4 og BK1–BK3. Inn- og utkjøring til tomter og felt er angitt med adkomstpiler på plankartet. Adkomstpilene er kun en veiledning for hvor adkomstene skal plasseres, men ingen adkomster skal legges til den delen av V2 som er korteste strekning mellom V1 og V3, det vil si på hver side av den delen av vegen som utgjør planens sydlige begrensning.

Adkomst til nærmeste bolig i Søråsveien, utenfor planområdet, kan likevel gis adkomst fra V2.

5.4 Veg, V3 (PBL § 12-7 nr. 1 og 7)

V3 er eksisterende Søråsveien, vist i plankartet med 3 meter av nærmeste kjørebane.

5.5 Parkering (PBL § 12-7 nr. 7)

Det skal minimum opparbeides 2 biloppstillingsplasser for hver boenhet i felt BF1–BF4. For hver boenhet i felt BK1–BK3 skal det opparbeides 1,75 biloppstillingsplasser.

Det skal regnes 18 m² pr. biloppstillingsplass.

Det skal avsettes opparbeidet plass til 4 sykler pr boenhet i flerbolighus. Dersom det etableres utvendig bod kan antall sykkelparkeringsplasser reduseres til 2.

5.6 Annen veggrunn – grøntareal (PBL § 12-7 nr. 2)

I områder regulert til annen veggrunn- grøntareal, er det tillatt å oppføre trafostasjon. Plasseringen må ikke være til hinder for frisktken.

5.7 Trase for teknisk infrastruktur

Avsatt område for teknisk infrastruktur i planområdets vestre del skal kunne benyttes til hovedanlegg for vann og avløp, samt eventuelt fordrøyningsmagasin for overvannshåndtering. Eksisterende avskjæringsgrøft langs planområdets vestsida kan eventuelt rettes ut/utvides i den forbindelse.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Turveg (PBL § 12-7 nr. 1)

Turveg skal gi adkomst mot Vardåsen i nord-sydlig retning og skal gis en naturmessig opparbeiding ved bruk av vegetasjon og dekke i form av grus.

Turvegen skal være offentlig, men skjottes og vedlikeholdes av beboere i planområdet.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Sone med særlige hensyn til kulturmiljø (PBL § 12-7 nr. 2 og 6)

Nyere tids kulturminne i form av steingard skal vedlikeholdes og skjøttes innenfor den enkelte boligtomt. Det er forbudt å rive steingarden, eller bidra til at dennes utseende endres i vesentlig grad.

§ 8 . PLANKRAV

8.1 Krav til utomhusplan (PBL § 12-7 nr. 10)

For feltene BK1-3 skal det foreligge utomhusplan i egnet målestokk som en del av byggesøknaden.

Utomhusplanen skal minimum vise; bruk og overflate for alt ubebygd areal, grønnstruktur, tekniske forhold som avrenning og håndtering av overflatevann, terrengforhold, avgrensning av planen, adkomst, parkering, samt trafikkforhold med kjøreveier og interne gangveier.

Det skal ved utforming av utomhusplan, spesielt legges vekt på å sikre gode felles uteoppholds- og lekearealer slik at møteplasser og lekeområder innbyr alle beboerne til å benytte disse.

Utomhusplanen skal inneholde et soldiagram som viser hvordan solforholdene på utearealer og byggningsfasader i planområdet og på naboeiendommene vil bli innvirket av planlagt bebyggelse.

8.2 Rekkefølgebestemmelser (PBL § 12-7 nr. 10)

Utbygging kan ikke gjennomføres før nødvendig teknisk infrastruktur er etablert, teknisk infrastruktur omfatter vannforsyning, avløpsanlegg og vegnett. Jf. Pbl § 12-7 nr. 10.

Det skal være ferdig opparbeidet lekeområder og utomhusanlegg før kommunen kan utstede ferdigattest for første boenhet. Ved utstedt brukstillatelse og innflytting i perioden 1. desember til 1. mai, skal tilhørende utomhusanlegg være ferdig opparbeidet senest påfølgende 16. mai.

Boligfelt BF2 er unntatt fra rekkefølgebestemmelser som angitt overfor.

Oppdragsgiver
Unni Dahl Grue

Rapporttype
Planbeskrivelse

2011-

Plan id.
1110574

DETALJREGULERING FOR BURUMSKOGEN PLANBESKRIVELSE



**DETALJREGULERING FOR BURUMSKOGEN
PLANBESKRIVELSE**

Oppdragsnr.: 1110574
Oppdragsnavn: Detaljregulering for Burumskogen
Dokument nr.: -
Filnavn:

Revisjon	1.0			
Dato				
Utarbeidet av	SSC			
Kontrollert av	LSY			
Godkjent av	LSY			
Beskrivelse	Planbeskrivelse			

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
1		
2		
3		

INNHold

1.	BAKGRUNN.....	5
1.1	Aktører	5
1.2	Beliggenhet og størrelse	5
1.3	Hensikten med planforslaget	5
1.4	Planavgrensning	5
1.5	Planområdet med omkringliggende arealer.....	5
2.	OVERORDNET PLANSTATUS	6
2.1	Dagens regulering.....	6
2.2	Rikspolitiske retningslinjer/Statlige planretningslinjer	6
2.3	Regionale og kommunale planer	6
2.4	Tilgrensende reguleringsplaner	7
2.5	Pågående planarbeid	8
3.	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD ..	9
3.1	Eierforhold	9
3.2	Eksisterende bebyggelse	9
3.3	Naturtyper, biologisk mangfold og vegetasjon	9
3.4	Kulturminner	11
3.5	Barn- og unges bruk av området.....	12
3.6	Nærområdebeskrivelse	12
3.7	Trafikkforhold	12
3.8	Offentlig og privat service	12
3.9	Teknisk infrastruktur	13
3.10	Interessemotsetninger.....	13
4.	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	14
4.1	Arealbruk og reguleringsformål	14
4.2	Byggegrenser	14
4.3	Arealoppgave	15
4.4	Utnyttelse	15
4.5	Ny bebyggelse	15
4.6	Møne- og gesimshøyde	16
4.7	Infrastruktur og trafikkforhold	16
4.8	Utforming av utearealer.....	17
4.9	Hensynssone	17
4.10	Støy	17
4.11	Vann- og avløp	17
4.12	Miljøhensyn	17
4.13	Parkering	17
4.14	Håndtering av overvann.....	18

5.	KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	19
5.1	Konsekvenser for naturmiljø.....	19
5.1.1	Konsekvenser for kulturminner	20
5.1.2	Konsekvenser for landbruk og jordvern.....	20
5.1.3	Samfunnsmessige konsekvenser	20
5.1.4	Estetiske konsekvenser.....	21
6.	SAMRÅD- OG MEDVIRKINGSPROSESS	22
7.	SAMMENDRAG AV INNKOMNE INNSPILL.....	23
7.1	Liste over innkomne merknader ved varsel om oppstart	23
7.2	Sammendrag av merknader	23
7.3	Kommentarer til innkomne merknader	25
8.	VEDLEGG	26

1. BAKGRUNN

1.1 Aktører

Oversikt over involverte parter:

Tiltakshaver

Finn Johan Dahls bo v/Unni Dahl Grue
Brekkeveien 39
1430 Ås

Planfremmer

Rambøll Norge AS
Postboks 427, Skøyen
0213 Oslo

1.2 Beliggenhet og størrelse

Planområdet ligger i Ås kommune, om lag 1,5 kilometer fra Ås sentrum og Ås stasjon. Området for detaljregulering er på totalt 31,3 daa og grenser mot boligområdene Landåskollen i nord, Søråsveien i øst og friluftsområdet Vardåsen i sør. Tomteområder for boligbygging utgjør ca 23 daa.

Området har adkomst fra fv 152, Drøbakveien, via Herumveien og Søråsveien, eller via Brekkeveien gjennom Ås sentrum.

1.3 Hensikten med planforslaget

Hensikten med planforslaget er tilrettelegging for utbygging av boligbebyggelse, herunder frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.

1.4 Planavgrensning

Planavgrensningen samsvarer med eiendomsgrenser og arealformål "fremtidig boligformål B9" i kommuneplan for Ås kommune. Planforslaget omfatter hovedsaklig deler av gnr/bnr 44/1 samt en mindre del av det tilgrensede veisystemet i Søråsveien, gnr/bnr 43/2.

1.5 Planområdet med omkringliggende arealer

Planområdet er en del av et større skogsområde og ligger i tilknytning til etablerte boligområder med frittliggende eneboliger i nord og øst, jordbruksareal i vest og skogsområder i sør. En nærlekeplass/friområde på om lag 0,6 daa grenser til det nordøstlige hjørnet av planområdet. En skogssti i nord-sydlig retning går gjennom planområdet og gir adkomst til friluftsområdet Vardåsen for nærliggende boligområder. Det henvises til kapittel 3 for en mer detaljert beskrivelse av planområdet.

2. OVERORDNET PLANSTATUS

2.1 Dagens regulering

Planområdet er uregulert, men avsatt til formål for fremtidig boligbebyggelse, med betegnelsen B9 i kommuneplanens arealdel. I tillegg er området belagt med hensynssone C, bevaring av naturmiljø, med betegnelsen H560_4. Denne hensynssonen strekker seg langs store deler av friluftsområdet Vardåsen sør for planområdet.

2.2 Rikspolitiske retningslinjer/Statlige planretningslinjer

Nedenfor nevnes de føringer som er særlig relevante for planarbeidet.

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å ivareta barn og unges interesser i arealplanleggingen

RPR for barn og unge skal styrke barn og unges interesser i planleggingen og gjelder all type planlegging etter reglene i plan- og bygningsloven. Rundskriv nr. T-2/2008, Om barn og planlegging, er en utdypende forklaring til retningslinjene samt veiledning.

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for samordnet areal- og transportplanlegging

Hensikten med samordnet areal- og transportplanlegging er å tilrettelegge for en arealbruk som begrenser transportbehovet. Punktene 3.1, 3.2 og 3.5 er særlig aktuelle for planforslaget.

- Utbyggingsmønsteret skal bidra til å tilrettelegge for miljøvennlig transport og gi korte avstander til daglige gjøremål.
- Det skal legges vekt på å konsentrere utbyggingen innenfor byggesonen i by- og tettstedsområder.
- I regioner eller områder der befolkningstettheten kan gi grunnlag for kollektivbetjening skal det ved utformingen av utbyggingsmønsteret og transportsystemer legges vekt på å tilrettelegge for kollektive transportformer.

Nasjonale føringer om forsterket jordvern

I arbeidet med å begrense nedbyggingen av Norsk matjord er det fastsatt et nasjonalt mål om å halvere den årlige omdisponeringen av de mest verdifulle jordressursene innen 2010, i 2006 ble innsigelsesretten styrket for å motvirke dette. Utbyggingsmønsteret må fastsettes i overordnede planer som ser jordvernet i sammenheng med transportsystemet. Planforslaget vil ikke komme i konflikt med hensyn til nasjonalt jordvern.

Universell utforming

Planfremmer legger prinsippet om universell utforming til grunn i planleggingen av forslag til detaljregulering for Burumskogen. Dette omfatter planleggingen av byggeområder, utearealer og transportinfrastruktur. Regjeringens handlingsplan for universell utforming legges også til grunn for planarbeidet. Det henvises i denne sammenheng til PBL §§ 1-1 og 12-7, jf. Lov 2008-06-20 nr. 42.

2.3 Regionale og kommunale planer

Akershus fylkesplan 2004-2007

Fylkesplanen, Akershus fylkesplan 2004-2007, er et strategisk dokument som angir langsiktige utviklingsmål for hovedstadsregionen og Akershus fylke. I forhold til arealbruk og transportsystem er hovedmålet å fremme en samfunnsøkonomisk ressursutnyttelse med et bærekraftig perspektiv.

Kommuneplan 2011-2023 Ås kommune, vedtatt 06.04.2011

Planforslaget vil bidra til å imøtekomme behovet for nye boliger i Ås kommune, som er forventet å ha en befolkning på om lag 21 600 innen 2023, mot dagens ca 17 000 innbyggere.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til fremtidig boligområde med hensynssone H560 for bevaring naturmiljø, som fig 1 viser.

Et område nordvest i planområdet er i kommuneplanens arealdel regulert til Inf-område. I detaljreguleringen er dette området foreslått regulert til arealformål bolig, for å gi et sammenhengende boligfelt og for å utnytte sentrumsnære arealer.

To boligtomter som allerede er helt eller delvis bebygget er medtatt i planområdet, for å gi en sammenhengende avgrensning mot eksisterende reguleringsplan i nord.

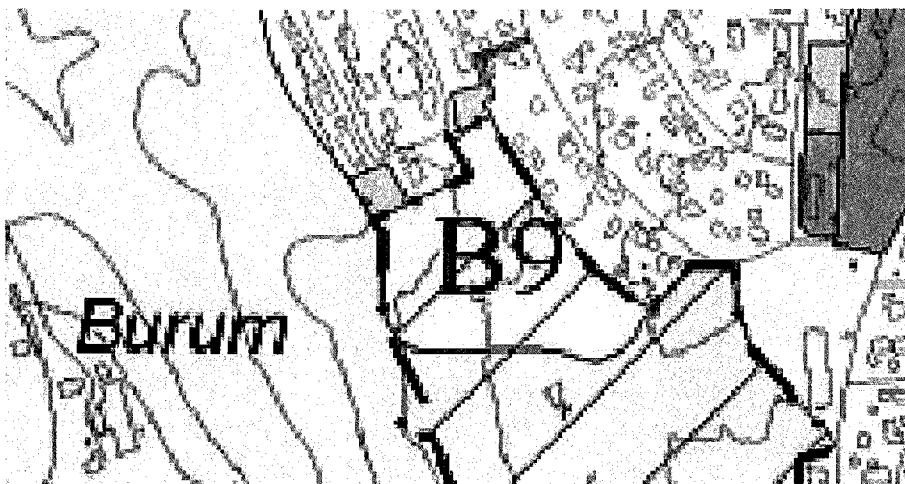


Fig 1. Utsnitt fra kommuneplanens arealdel. Planens avgrensning avviker noe fra planområdet vist i kommuneplanens arealdel.

Follorådets regionale føringer knyttet til utbyggingsmønster, grønnstruktur og transportsystem

Gitt en forventet befolkningsvekst på 30.000 – 40 000 innbyggere i Follo innen 2025, er det et mål at bosettingsmønster og befolkningsvekst skal skje i tilknytning til kollektivbetjente tettsteder, fortrinnsvis de med jernbanetilknytning. Reguleringsplan for Burumskogen vil være et bidrag til en slik utvikling.

2.4 Tilgrensende reguleringsplaner

Tilgrensende reguleringsplan nord/nordvest for planområdet, "Landås Skog" med nasjonal plan id. 214014, vedtatt i 1972 med arealformål bolig, kjøre- og gangvei og friluftsområde. Planens bestemmelser er opphevet, og planbestemmelsene erstattes av kommuneplanens § 8. Planområdet i øst tilgrenses av reguleringsplanen "Søråsteigen", plan id. 214018. Også dennes planbestemmelser er opphevet og erstattet av kommuneplanens § 8.

Planens vegsystem tilkobles Søråsveien, og reguleringen grenser til "Endret reguleringsplan for Brekkeveien 21-23". Dette gir et sammenhengende regulert vegsystem i Søråsveien mot Brekkeveien.

2.5 Pågående planarbeid

Planfremmer er ikke kjent med at det gjennomføres planarbeid i tilknytning til eller i nærheten av planområdet.

3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Eierforhold

Området, vist i fig 2, eies av Finn Dahls bo, GNR/BNR 44/1.



Figur 2. Foto: Rambøll Norge AS. Planområdets vestgrense sett mot sør.

3.2 Eksisterende bebyggelse

Innenfor planområdet er en av tomtene bebygget med enebolig mens nabotomten er klargjort for bebyggelse. Disse tomtene, sammen med et tilstøtende areal i vest, er omtalt som boligfelt BF2 senere i planbeskrivelsen. For øvrig er planområdet ubebygd.

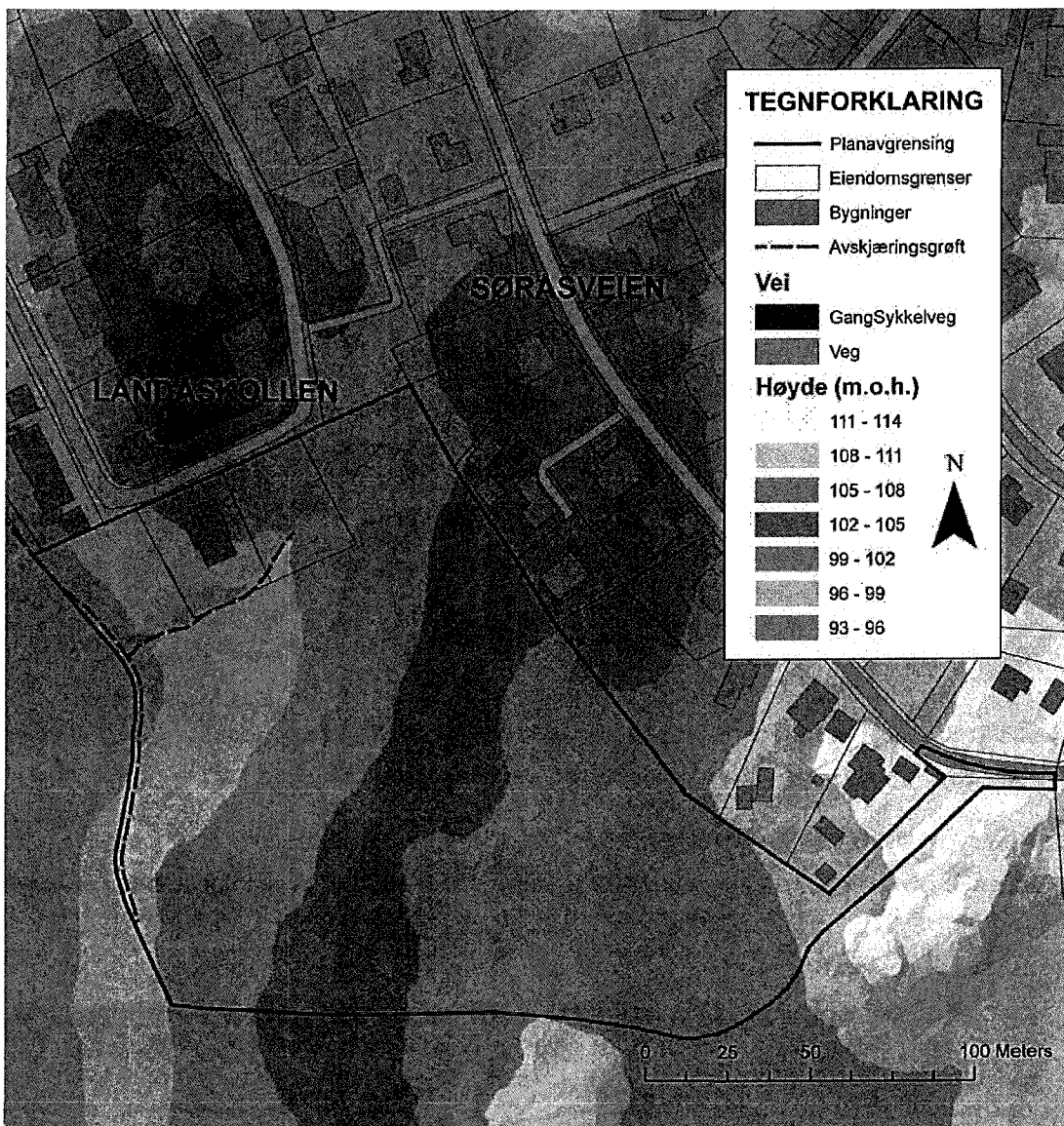
Eneboliger like nord og øst for planområdet inngår i et stort sammenhengende boligområde ved Ås sentrum. Bebyggelsen er strukturert etter Landåskollens og Søråsveiens linjeføring. Boligene har romslige tomter med privat uteoppholdsareal.

3.3 Naturtyper, biologisk mangfold og vegetasjon

Løsmasser i planområdet består hovedsakelig av et tynt dekke med hav- og strandavsetninger. Planområdet er i dag et skogsområde med hovedsakelig barskog. Deler av denne er klassifisert som "eldre skog", det vil si mellom 40 og 80 år, mens de øvrige skogsområder er ungskog under 40 år gammel. Ca 6-8 daa innenfor planområdet ble hogd i løpet av 2009/10.

Planområdet inneholder ikke verneområder, og det er ikke registrert rødlistearter innenfor området. I nærheten av planområdet er det observert fuglearter som er registrert i kategorien "nær truet" (NT) i rødlista, herunder blant annet hønehauk og stær (artskart.artsdatabanken.no).

Topografisk er planområdet en del av et høydedrag som strekker seg fra boligfeltet i nord til rekreasjonsområdene lenger sør. Fig 3 illustrerer høyder i planområdet. Som figuren viser, skråner planområdet mot vest. En avskjæringsgrøft langs planområdets vestre del adskiller planområdet fra tiliggende jordbruksområder.



Figur 3. Høyder i planområdet.

Naturressurser – Planområdene ligger i tilknytning til fulldyrka mark i vest. Disse arealene inngår ikke i planforslaget.

Produksjonsevnen for skog er oppgitt å være høy eller særs høy for hele planområdet (www.skogoglandskap.no/kart/kilden).

Vassdrag/elv – Sør for planområdet går det en mindre bekk.

3.4 Kulturminner

Planfremmer har gjennomført søk etter kulturminner i Sefrak-registeret og i kulturminnedatabasen Askeladden. Det er ikke identifisert vernede bygninger eller automatisk fredete kulturminner innenfor planens avgrensning. Sør for planområdet er det registrert et automatisk fredet gravminne fra jernalder.

En stedvis sammenrast steingard går langs planområdets vestre del og skiller skogsområder fra jordbruksområder, se fig 4. Denne er et resultat av oppdyrking av åker på 1800-tallet med tilhørende fjerning av stein. Gitt steingardens alder, vil denne antakelig bli angitt som nyere tids kulturminne i forbindelse med arkeologisk registrering av planområdet.



Figur 4. Foto: Rambøll Norge AS, Steingard langs planområdets vestre del.

3.5 Barn- og unges bruk av området

Det er i forbindelse med varsling om planoppstart fremkommet at områder sør for planområdet benyttes til lek, blant annet i form av hyttebygging. Områder sør for planområdet benyttes også av nærliggende barnehager.

Grunnet demografien i boligområder nære planområdet, med en stor andel eldre, er det lite trolig at planområdet benyttes til lek på jevnlig basis per i dag.

3.6 Nærområdebeskrivelse

Som vist i kap 3.3 er planområdet i dag et skogsområde med adkomst til friluftsområdet Vardåsen for nærliggende boligområder. Landbruksareal i vest og boligbebyggelse i nord og øst skaper en tydelig avgrensning av området.

Planområdet gir adkomst til friluftsområdet Vardåsen via en skogssti i nord-sydlig retning. Vardåsen inneholder flere turstier og betegnes som et svært viktig rekreasjonsområde for befolkningen i Ås.

3.7 Trafikkforhold

Gående og syklende – Det er ikke gang- og sykkelvei langs Landåskollen og Søråsveien. Fra krysset Søråsveien x Herumveien går det en gang- og sykkelvei nordover langs Herumveien. Deler av Brekkeveien har gang- og sykkelvei.

Kollektivtransport – Nærmeste bussholdeplass ligger ved Drøbakveien om lag 1,5 kilometer nord for planområdet. Herfra går busslinje 906 mot henholdsvis Drøbak og Bøleråsen med avganger fire ganger i timen på hverdager. Ås stasjon med togforbindelse mot Oslo og Østfold ligger 1,5 kilometer mot nordøst. Nytt dobbeltspor på strekningen Ski – Oslo, planlagt ferdigstilt i 2018, vil redusere reisetiden til hovedstaden.

Trafikkbelastning og trafikkulykker - I tidsrommet 2000 – 2007 skjedde det to ulykker langs Brekkeveien, én med alvorlig skadde og én med lettere skadde. Det er ikke registrert ulykker i Søråsveien i samme tidsrom.

Fylkesvei 152, Drøbakveien, har en årsgjenntrafikk (ÅDT) på om lag 11 500. Fra rundkjøringen Drøbakveien/Kirkeveien/Herumveien og fram til krysset Drøbakveien x Brekkeveien er det totalt registrert åtte ulykker, hvorav syv med lettere personskader og en med alvorlige personskader i tidsrommet 2000 - 2007.

For øvrig finnes ingen ÅDT-data for Brekkeveien og Søråsveien, adkomstveiene til planområdet.

3.8 Offentlig og privat service

Lek og idrett – Det er opparbeidet en nærlekeplass/løkke med et huskestativ i tre tilgrensende planområdet i nord. Knappt 200 meter fra planområdet er det også en løkke/mindre idrettsplass med adkomst fra Søråsveien. Nærliggende skogsområder gir mulighet for lek.

Idrettsplassen Storebrand stadion og innendørs idrettsanlegg ligger ca 1,5 km fra planområdet. I tilknytning til Ås ungdomsskole finnes stadion, idrettsplass og tennisbane, og det finnes idrettshall med tilhørende utendørsanlegg i tilknytning til Ås videregående skole, om lag 1,5 km fra Burumskogen.

Skoler - Åsgård skole er nærmeste barneskole, ca 1,2 km nord for planområdet. Skoleveier fra Burumskogen er Søråsveien, Ekornveien og Skogfaret som alle er lite trafikkerte boligveier. Nærmeste ungdomsskole er Ås ungdomsskole, beliggende om lag 2,8 km nordøst for planområdet.

Barnehager – Sagalund barnehage barnehage ligger 0,5 km i øst ved Søråsveien, mens Søråsteigen barnehage ligger om lag 1,2 km nordøst, med adkomst fra Skoleveien. Tunveien barnehage ligger i underkant av en kilometer øst for planområdet, i tilknytning til Moertunet.

Offentlig og privat servicetilbud – nærmeste servicesenter er Ås sentrum som ligger ca 1,5 km nordøst for planområdet. Sentrumskjernen inneholder funksjoner som togstasjon, dagligvarebutikker, post, bank, offentlige og privat tjenesteyting, kafeer med mer.

3.9 Teknisk infrastruktur

Planforslaget ligger i tilknytning til kommunalt vann- og avløpsnett.

3.10 Interessemotsetninger

Landåskollen Vel ønsker å verne Vardåsen som friluftsområde, og ønsker primært at planområdet ikke blir bebygget.

4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

4.1 Arealbruk og reguleringsformål

I detaljregulering for Burumskogen avsettes areal til bebyggelse i form av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, lekeplass, grønstruktur, turveg og veg.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5 nr. 1)

Boligbebyggelse, frittliggende - BF1 – BF4

Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse - BK1-BK3

Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr. 2)

Offentlig veg

Privat veg

Annen vegg grunn – grønstruktur

Sikringssone – frisikt

Trase for teknisk infrastruktur

Grønstruktur

Turveg

Hensynssone

C) Sone med særlige hensyn til kulturmiljø

4.2 Byggegrenser

Forslaget til detaljregulering har byggegrenser 4 meter fra eksisterende eiendomsgrenser. Byggegrensene er fastsatt på bakgrunn av avstanden til nabogrenser, gjeldende lovverk og hensyn til naboforhold.

4.3 Arealoppgave

Arealformål	FELTNAVN	Hensynssone	Areal(daa)
Bebyggelse og anlegg			
Gang/sykkelveg	O_Gang/sykkelveg		0,54
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	BK1 – BK3		11,45
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	BF1 – BF4	Bevaring av kulturmiljø (0,45 daa)	11,10
Lekeplass	O_Lekeplass		0,96
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			
Veg, offentlig	V3	Sikringssone, Frisikt (0,1 daa)	0,12
Veg, offentlig	V2	Sikringssone, Frisikt (0,1 daa)	2,71
Veg, privat	V1		0,08
Gang/sykkelveg	GS-veg		0,05
Teknisk infrastruktur	Teknisk infrastruktur		0,34
Annen veggrunn - grøntareal	O_Annen veggrunn-grøntareal		1,7
Grønnstruktur			
Turveg	O_Turveg		2,25
Sum areal			31,3 daa

4.4 Utnyttelse

Detaljreguleringen tar sikte på å legge til rette om lag 35 enheter i form av frittliggende eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse, for eksempel rekkehusbebyggelse.

Prosent bebygd areal (% BYA) er satt til 25 % for frittliggende eneboliger, inkludert carport/garasje/uthus. % BYA for konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus er satt til 35 %, inkludert carport/garasje/uthus.

4.5 Ny bebyggelse

Planforslaget legger til rette for etablering av frittliggende eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse.

Foreslått organisering av bebyggelsen

Bebyggelsen struktureres rundt intern adkomstveg. Mot Landåskollen i nord og nærmest landbruksarealer i vest legges det til rette for eneboliger, for å skape naturlige overganger mellom Burumskogen og tilliggende arealer. Sør- og østover i planområdet legges det til rette for en høyere utnyttelse i form av konsentrert småhusbebyggelse.

Type bebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse (BK1 – BK3) og frittliggende eneboliger (BF1 – BF4). Felt BF1 – BF4 utgjør totalt 8 eneboligtomter, samt en tomt for tomannsbolig (felt BF1).

Frittliggende eneboliger (BF1 – BF4) har tomtestørrelser som følger:

BF1: 1206 m²

BF2: tre tomter fra 1000 – 1072 m²

BF3: seks tomter fra 702 – 883 m²

BF4: tre tomter fra 750 – 820 m²

Sol- og skyggeforhold

Planområdet er vestvendt og har gode solforhold.

Planforslaget viser ikke plassering av bygninger. Sol- og skyggeforhold kan derfor ikke vises. For områder med konsentrert småhusbebyggelse skal sol- og skyggeforhold skal vises i utomhusplan, som skal foreligge sammen med byggesøknad.

4.6 Møne- og gesimshøyde

For frittliggende eneboliger er maksimal tillatt mønehøyde for området er 9,50 meter og maksimal tillatt gesimshøyde er 6,5 meter.

For konsentrert småhusbebyggelse er maksimal tillatt mønehøyde for området er 11,5 meter og maksimal tillatt gesimshøyde er 9 meter.

4.7 Infrastruktur og trafikkforhold

Atkomst

Planområdet får adkomst via Søråsveien med intern tofelts vei inn og ut av planområdet. Veien får status som kommunal vei. Adkomsten utformes i henhold til veinormalen (Håndbok 017) og prosjekteres for liten lastebil, herunder utrykningskjøretøy. Bredden er 5 m, med 1,5 meter annet vegareal på hver side av vegen, totalt 8 meter.

Dette er eneste adkomst for biltrafikk i planområdet, med unntak av fire tomter som gis adkomst via Landåskollen. Dette for å minimere intern veistruktur i Burumskogen og unngå gjennomkjøring. Turvei fra Landåskollen og sørover har en bredde på 3 meter og vil kunne benyttes til motorisert ferdsel i nødssituasjoner, eller til vedlikeholdsformål.

Planområdets sørvestre del er regulert til privat gårdveg med bredde 3 m til og fra Burum gård. Denne sperres med bom i møte med planområdets interne vegstruktur.

Trafikkmengder og kapasitet

Området foreslås bebygd med ca 35 boenheter fordelt på frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Normalt genererer denne typen bebyggelse mellom 3,5 og 5,0 bilturer pr boenhet. Dette betyr at området maksimalt vil medføre en trafikkvekst på 200 biler i ÅDT (sum inn/ut et normaldøgn). Dette kommer i tillegg til dagens trafikk på Søråsveien som ikke er tallfestet, men sannsynligvis er godt under 1000 biler.

Trafikksikkerhet

Flere biler kan isolert sett medføre økt risiko for trafikkulykker. Det er derfor viktig at avkjørsel til Burumskogen og kryss mellom denne og Søråsveien utformes på riktig måte. Planen ivaretar

kravene til frisikt og Statens vegvesens normer (håndbok 017 m.fl.). Trafikkmengdene er små, og det antas ikke behov for verken kanalisering av kryss eller nye gang- og sykkelveier.

Turveg

Planområdet anlegges med turvei gjennom planområdet i nord-sydlig retning. Denne gir også adkomst til lekeplass sentralt i planområdet.

4.8 Utforming av utearealer

Sentralt i planområdet skal det etableres nærlekeplass. Lekeplassen reguleres som offentlig tilgjengelig og bruk er derfor ikke begrenset til planområdets beboere.

Felt BF1 – BF4 skal ha uteoppholdsareal på minimum 300 m².

Utomhusplan skal vise uteoppholdsareal for felt BK1 - BK3 og skal innsendes samtidig med søknad om byggetillatelse.

4.9 Hensynssone

Steingard markeres i plankartet med hensynssone for særlige hensyn til kulturmiljø.

Steingarden inngår i de enkelte boligtomtene langs planområdets vestsida.

4.10 Støy

Planområdet grenser til eksisterende bebyggelse i nord og øst. Avstanden til Drøbakveien (fylkesvei 152), er ca 1 km i luftlinje. Denne har en ÅDT på 11500, hvilket anses som et middels høyt tall. Øvrige adkomstveier har en ÅDT antatt lavere enn 1000. På grunnlag av avstanden til fv. 152 og lav trafikkmengde i adkomstveier, vil trafikkstøy påvirke ny bebyggelse i mindre grad.

4.11 Vann- og avløp

Det anbefales to tilknytningspunkter til det eksisterende vann-nett for å etablere en ringledning og sikre vannforsyningen. Vann kan tilknyttes i punkt 1143 og 1139 og spillvann i punkt 1139. Vannledningen fra punkt 1143 kan legges gjennom TV1 og til en ringledning lagt i veien. Vannledningen fra 1139 kan gå langs planavgrensningens vestre side og gjennom felt BF3 til ringledningen.

Overvann fra vei kan håndteres i den åpne grøften som går i planavgrensningens vestre side, og det anbefales å bevare grøften åpen i en grøntsone. Lokal håndtering av overvannet skjer på eiendommene eventuelt ved fordrøyning.

4.12 Miljøhensyn

Planforslaget sikrer hensynet til miljøet i planbestemmelse § 3.2.

Det vises for øvrig til kapittel 5 og 6 i denne planbeskrivelsen.

4.13 Parkering

Planforslaget legger opp til parkering på bakkeplan med parkeringsplasser på hver enkelt tomt. Det skal minimum opparbeides 2 parkeringsplasser for hver enebolig, enten som åpne plasser eller i carport/garasje. For konsentrert småhusbebyggelse skal det etableres minimum 1, 75 parkeringsplasser per leilighet, som åpne plasser eller i carport/garasje. Planlagte parkeringsplasser er medregnet i maksimalt tillatt bruksareal, der det er avsatt 18 kvm pr. biloppstillingsplass.

4.14 Håndtering av overvann

Ås kommunes VA-norm vil legges til grunn i forhold til håndtering av overvann.

5. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Forslaget til detaljregulering for Burumskogen vurderes ikke å omfattes av planer og tiltak som skal konsekvensutredes. Bakgrunnen for dette er at området er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel, og reguleringssaken er derfor i tråd med dette.

Selv om det ikke er krav til KU skal planen gi en særskilt vurdering og beskrivelse av planens virkning for miljø og samfunn. Nedenfor er det gitt en slik vurdering. For øvrig vises det til konklusjonene i vedlagt risiko- og sårbarhetsanalyse.

5.1 Konsekvenser for naturmiljø

Planleggingen må skje i samsvar med naturmangfoldlovens alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk. Bestemmelsene i kapittel II skal samordne forvaltningen etter flere lover ved å gi felles mål og prinsipper. §§ 8 og 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Vurderingene som gjøres skal fremgå jf. § 7. Eksisterende kunnskap om området må skaffes og det må vurderes om det er behov for ytterligere undersøkelser.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskaplig kunnskap om arters bestandsituasjon, naturtypers utbredelse og økologisk tilstand, samt effekten av påvirkninger."

I forbindelse med utarbeidelse av planforslaget er det undersøkt om det foreligger registrerte verdier for biologisk mangfold i området. Kunnskapsgrunnlag er Direktoratet for naturforvaltnings karttjeneste Naturbase samt Artsdatabankens tjeneste Artskart. Det er ikke registrert rødlistede arter, eller sjeldne naturtyper i naturbase eller i artsdatabankens artskart. Det er vurdert at det ikke er behov for ytterligere kartlegging av naturverdiene i området for å vurdere konsekvensene av planen.

§ 9 Føre- var prinsippet

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet.

Situasjonen vurderes dit hen at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om naturmiljøet, og virkningene planen vil ha, til at det kan fattes en beslutning om som legger opp til en utbygging av området.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

En påvirkning av økosystemet skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller blir utsatt for.

Burumskogen ligger i randsonen til et større sammenhengende skogsområde som blant annet består av Vardåsen lenger sør. Dette er et av de største, sammenhengende skogsområdene i Ås kommune. Det vurderes som en fordel at den aktuelle utbyggingen planlegges i randsonen og dermed ikke vil bidra til en fragmentering av dette området. Belastningen som tiltaket vil innebære for naturmiljøet i området vil dermed først og fremst knyttes til selve arealbeslaget som tiltaket medfører, og tap av skogarealet i området.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det forutsettes at bestemmelsene i § 12 følges opp i forbindelse med realiseringen av planen. Bestemmelsen er som følger:

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk at lokalisering, som ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidige bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultatene.

5.1.1 Konsekvenser for kulturminner

Steingarden innenfor planområdet belegges med hensynssone c for bevaring av kulturmiljø, i henhold til Plan- og bygningslovens § 11-8. Dette innebærer at det legges føringer for vedlikehold og skjøtsel av steingarden, innenfor hver enkelt tomt, se planens bestemmelser § 7.1. Steingarden er i dag delvis sammenrast og en istandsetting av dette vil kunne være et miljøskapende element, samtidig som det bidrar til at å holde infrastruktur av eldre dato i hevd, og dette vurderes å ha en positiv effekt for kulturminner i planområdet.

5.1.2 Konsekvenser for landbruk og jordvern

Planområdet grenser til eksisterende LNF- område med fulldyrka jord. Da dette ligger utenfor planområdet, er detaljreguleringen ikke antatt å medføre konsekvenser for landbruk og jordvern. Planområdet inneholder skog av høy til middels høy bonitet. Disse skogsområdene vil gå tapt som følge av detaljreguleringen. Dette er i tråd med reguleringen i kommuneplanens arealdel, og er derfor i tråd med ønsket utvikling på overordnet nivå.

5.1.3 Samfunnsmessige konsekvenser

Nærmiljø

Konsekvensene for nærområdet vil først og fremst dreie seg om tap av produktiv skog og sentrumsnære rekreasjonsområder. En utbygging av området vil føre til at nærliggende boligområder mister sin umiddelbare nærhet til større skogsområder. Dette vurderes som en negativ konsekvens for de direkte berørte parter, selv om bevaring av tursti i nord-sydlig retning gjennom planområdet vil sørge for grønne forbindelser og fortsatt kontakt mot Vardåsen. Ytterligere konsekvenser vil være knyttet til en mindre økning i lokaltrafikk. Ved oppføring av planlagt bebyggelse vil det kunne medføre noe anleggsstøy. Det er i planforslagets bestemmelser § 3.5 angitt krav om begrensning av anleggsstøy i byggeperioden.

Barn og unge

Skogsområder vil gå tapt ved detaljreguleringen, men det er lite som tyder på at dette er arealer som benyttes til lek i utstrakt grad per i dag. For barn som benytter området, vil detaljreguleringen like fullt ha en klar negativ konsekvens. Som erstatning for tapt lekeareal i form av skogsarealer oppføres en lekeplass sentralt i planområdet. Planforslaget vil derfor kunne medføre en forbedring av barn- og unges oppholdsarealer i nærområdet som følge av et mer variert tilbud i lekearealer.

Det vises for øvrig til planforslagets bestemmelser § 4.8 og 4.8.1.

Friluftsjnteresser

Planområdet er per i dag et skogsområde som inneholder turstier som gir adgang til rekreasjonsområdet Vardåsen. Planområdets størrelse, og videreføringen av turveg innenfor planområdet, gjør at konsekvensene for friluftsjnteresser ikke vurderes som store for befolkningen i Ås for øvrig.

Befolkningsøkning

Planforslaget vil medføre en svært begrenset befolkningsøkning i Ås kommune. En må anta at noe av tilflyttingen til Burumskogen vil være lokal tilflytting innad i kommunen, mens resterende del vil være innflytting til kommunen fra nabokommuner eller andre deler av landet. Da planforslaget er av en såpass begrenset størrelse er det ikke gjennomført en befolkningsanalyse i forbindelse med innsendelsen av planen til kommunen.

Arbeidsplasser

Planforslaget er ikke vurdert å generere flere arbeidsplasser i kommunen, gitt planområdets regulering til boligformål.

Offentlig og privat service

Den svært beskjedne befolkningsøkningen planforslaget legger opp til, er vurdert å påvirke behovet for, og bruken av, offentlige og private servicetilbud i mindre grad.

Sosial infrastruktur

Det er antatt at eksisterende grunnskoler har kapasitet til å ta i mot eventuelle nye elever som følge av planforslaget, da dette sannsynligvis dreier seg om et fåtall elever fordelt over flere klassetrinn. Detaljreguleringen vurderes derfor ikke å føre til kapasitetsproblemer for grunnskolene i området. Det samme er tilfelle for barnehager i planområdets nærhet. Det er ikke etablert langsgående gang- og sykkelvei langs skolevei til planområdets nærmeste barneskole. I henhold til Statens vegvesens Håndbok 017 er dette ikke nødvendig for veier med ÅDT <1000, hvilket er tilfelle for Burumskogens nærområder.

Planforslaget er antatt å medføre svært liten vekst i antall kollektivreisende, og vil således ikke medføre behov for økt kapasitet eller frekvens i kollektivtilbudet.

Trafikkforhold

Planforslaget vurderes til å generere lav vekst i biltrafikk, og en antatt økning i ÅDT på maksimalt 200 kjt/d anses å ha små konsekvenser i forhold til dagens situasjon. Trafikken vil kanaliseres mot Brekkeveien som har større kapasitet enn mindre adkomstveier nære planområdet.

5.1.4 Estetiske konsekvenser

Landskapets karakter vil bli svært endret ved utbygging, sett i et lokalt perspektiv, ved at skogsområder bygges ned. Sett fra landbruksområdene og de omkringliggende boligområder i vest, fremstår planområdet i dag som en del av et større skogsområde. Etter utbygging er området tenkt å fremstå som en fortsettelse av eksisterende boligområde i nord. Tilpasning til eksisterende boligområder tilstrebes i planforslaget, slik at Burumskogen visuelt fremstår som en utvidelse av Landåskollen, der en tydelig grense mot landbruksområdet i vest fortsatt opprettholdes. I forhold til terrengform vil konsekvensene bli mindre, da ny bebyggelse skal tilpasses overordnede terrengformer, i henhold til § 4.8 i planbestemmelsene.

6. SAMRÅD- OG MEDVIRKINGSPROSESS

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid ble gjennomført 06.10.2011 med brev til berørte parter og annonse i Østlandets blad den 07.10.2011. Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid ble også gjort kjent på Ås kommunes nettsider. Svarfrist ble satt til 11.11.2011. Landåskollen vel fikk forlenget fristen med én uke, da de ikke mottok sitt varsel grunnet adresseendring.

RAMBOLL

VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID, DETALJREGULERING FOR BURUMSKOGEN

På vegne av grunneier Finn Dahl varsles med dette igangsetting av reguleringsplanarbeid i henhold til Plan- og bygningsloven § 12-8 på eiendom gnr/bnr 44/1, tilgrensende Landåskollen i nord og Søråsveien i øst.

Planområdet utgjør om lag 62,4 daa, hvorav 24 daa søkes regulert til boligformål tilrettelagt for frittliggende boligbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende internveistruktur. Området er i dag avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel, angitt som B9.

Varsel om oppstart er også gjort kjent på <http://www.as.kommune.no>.

Spørsmål og kommentarer til planarbeidet kan rettes til Rambøll Norge AS v/Susanne Schiager, Pb 427 Skøyen, 0213 Oslo eller e-post: susanne.schiager@ramboll.no innen 11.11.2011

Oppdragsgiver
Unni Dahl Grue

Rapporttype
Vedlegg til planforslag

2012-05-03

BURUMSKOGEN ROS-ANALYSE



INNHOOLD

1. INNLEDNING.....	3
2. METODE.....	4
3. ANALYSE AV RISIKO	6
4. EVALUERING AV RISIKO	6
5. KONKLUSJON	8
6. KILDER.....	9

1. INNLEDNING

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for Burumskogen i Ås er det utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse for planen (ROS-analyse). Hensikten med analysen er å identifisere og analysere risiko knyttet til aktuelle hendelser og sårbarhetsforhold i planområdet. Det er ønskelig å avklare eventuelle behov for risikoreduserende tiltak som bør gjennomføres for å godkjenne planen.

Reguleringsplanen skal i hovedsak legge til rette for etablering av boligbebyggelse. Planområdet har et totalareal på 31,3 daa, mens det aktuelle tomteområdet utgjør 23 daa. Det reguleres område for lekeplass og en turveg som går igjennom planområdet i nord-syd-retning. Adkomstvei til boligområdet vil etableres sør i planområdet og kobles til Søråsveien.

2. METODE

ROS- analysen er utformet med utgangspunkt i Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps veileder for samfunnssikkerhet i arealplanlegging (2010), og Miljøverndepartementets veileder for utarbeidelse av reguleringsplaner, vedlegg 1, ROS- analyser (T-1490). Analysens omfang er tilpasset planforslagets innhold og kompleksitet, samtidig som den tilfredsstillende krav om risiko- og sårbarhetsanalyse gitt i Plan- og bygningslovens § 4-3.

ROS- analysen baseres på offentlig tilgjengelig materiale (databaser ol.), merknader mottatt ved varsel om oppstart av detaljregulering, og grunnlagsinformasjon fra oppdragsgiver.

Det videre innholdet i dokumentet utgjør hoveddelen av ROS- analysen og består av følgende deler:

- 1) *Analyse av risiko.* Basert på vedlagt sjekklister med vurdering av sannsynlighet, konsekvens og risiko for i alt 52 forskjellige hendelser/situasjoner
- 2) *Evaluering av sannsynlighet og konsekvens.* Inkluderer en risikomatrix og beskrivelse av risikoreducerende tiltak
- 3) *Konklusjon*

Risiko- og sårbarhetsanalysen omfatter planområdet med omkringliggende arealer slik det er definert i plankart. ROS- analysen omfatter også områdeeksterne hendelser eller farer som kan få direkte eller indirekte konsekvenser for planområdet.

Vurdering av **sannsynlighet** for uønsket hendelse er delt inn i følgende kategorier:

1. Lite sannsynlig: kan skje regelmessig; forholdet er kontinuerlig tilstede
2. Mindre sannsynlig: kan skje (ikke sannsynlig; ca hvert 10 år)
3. Sannsynlig: kan skje av og til; periodisk hendelse (årlig)
4. Svært sannsynlig: kan skje regelmessig; forholdet er kontinuerlig tilstede

Vurdering av **konsekvenser** av uønskede hendelser/farer er delt inn i:

	Personskade	Miljøskade	Skade på eiendom, forsyning med mer.
1. Ubetydelig	Ingen alvorlig skade	Ingen alvorlig skade	Systembrudd er uvesentlig
2. Mindre alvorlig	Få/små skader	Ikke varig skade	Systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke fins.
3. Alvorlig	Behandlingskrevende skader	Midlertidig/behandlingskrevende skade	System settes ut av drift over lengre tid; alvorlig skade på eiendom.
4. Svært alvorlig	Personskade som medfører død eller varig mén; mange skadd.	Langvarig miljøskade	System settes varig ut av drift; uopprettelig skade på eiendom

Risikomatrix

Karakteristikk av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvenser er gitt i følgende tabell:

Konsekvens:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
Sannsynlighet:				

4. Svært sannsynlig	4	8	12	16
3. Sannsynlig		6	9	14
2. Mindre sannsynlig			6	8
1. Lite sannsynlig				4

- Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes med hensyn til nytte
- Hendelser i grønne felt: Rimelige tiltak gjennomføres

Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

3. ANALYSE AV RISIKO

En sjekklister med vurdering av sannsynlighet, konsekvens og risiko for i alt 52 ulike hendelser/situasjoner er fylt ut og foreligger som vedlegg til denne analysen. 8 av hendelsene i sjekklister er ikke risikovurdert da forutsetninger for hendelsene ikke er tilstede i planområdet. Innholdet i sjekklister er basert på eksempellister fra Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap til bruk i ROS- analyser.

Følgende vurderes som aktuelle farer og hendelser etter gjennomgang av vedlagte sjekklister:

Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i planområdet. Topografiske forhold tilsier imidlertid at planområdet har potensial for fornminner.

Trafikksikkerhet

I tidsrommet 2000 – 2007 er det registrert to ulykker langs Brekkeveien frem mot planområdet, én med alvorlig skadde og én med lettere skadde.

En realisering av planen er estimert til å medføre en trafikkvekst i området med 130 biler¹ i ÅDT (sum inn/ut et normaldøgn) for Søråsveien. En såpass liten økning i ÅDT vil ikke medføre store endringer i forhold til dagens situasjon, og vil følgelig ikke medføre nevneverdig økning i risiko for trafikkulykker i området.

Biltrafikk til og fra planområdet vil også fordeles mellom Søråsveien og Brekkeveien. Myke trafikanter vil i tillegg få tilgang til området via turvei fra Landåskollen.

Tilgang for rednings- og slukkemannskap

Det er kun én adkomstvei til planområdet fra Søråsveien. Internt i planområdet finnes det flere adkomstmuligheter dersom en av veien er sperret.

4. EVALUERING AV RISIKO

Risikomatrise

Konsekvens:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
--------------------	---------------	--------------------	-------------	-------------------

¹ Estimater er basert på et gjennomsnittlig antall turer per boenhet på 5 per døgn og en utbygging på 26 boenheter.

Sannsynlighet:				
4. Svært sannsynlig	4	8	12	16
3. Sannsynlig		6 4	9	12
2. Mindre sannsynlig	31	6, 17, 29	6 11, 35, 36, 37, 38	9
1. Lite sannsynlig	1, 2, 3, 21	7, 9, 19, 20, 23, 24, 25, 26, 30, 32, 39, 46	10, 12, 16, 18, 22, 27, 28, 41, 42, 47, 48, 49, 50, 52	4 51

Risikoreducerende tiltak

Kulturminner

Det gjennomføres arkeologisk vurdering av planområdet i henhold til kulturminneloven § 9, jf. krav fremmet av Akershus Fylkeskommune i merknad til varsel om oppstart.

Trafikksikkerhet

Det forutsettes her at det legges til rette for friskt ved etablering av ny adkomstvei til planområdet fra Søråsveien. Frisiktsoner legges inn i plankartet.

Tilgang for rednings- og slukkemannskap

For å sikre to veier for utrykningskjøretøy inn til planområdet kan det legges til rette for adkomst via planlagt turvei nord i planområdet. Turveien må i tilfelle prosjekteres slik at brannbil vil kunne benytte veien ved utrykning. Reguleringsbestemmelsene for turveien bør presisere dette for å sikre at forholdet blir ivaretatt i prosjekterings-/byggefase.

5. KONKLUSJON

Risiko- og sårbarhetsanalysen har identifisert tre aktuelle hendelser og faremomenter, herunder kulturminner, trafiksikkerhet og tilgang for utrykningskjøretøy, som har betydning for risiko og sårbarhet ved en realisering av reguleringsplanen.

Forslag til avbøtende tiltak er beskrevet for de identifiserte hendelsene. Ved å gjennomføre disse tiltakene vil risikonivået reduseres eller holdes uendret ved en realisering av planforslaget. På grunnlag av dette ansees akseptkriteriene som er lagt til grunn for utarbeidelsen av ROS-analysen som oppfylt.

6. KILDER

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. 2010. Veileder for Samfunnssikkerhet, kartlegging av risiko og sårbarhet.

Miljøverndepartementet, reguleringsplanveileder, Vedlegg 1 - ROS- analyse

Nasjonal vegdatabank (NVDB web, Statens vegvesen)

<http://svvgw.vegvesen.no/http://svvnvdbappp.vegvesen.no:7778/webinnsyn/anon/index>

NGU 2012. Aktsomhetskart radon. Lokalisert her 27.04.12: <http://www.ngu.no/no/hm/Kart-og-data/>

VEDLEGG

Sjekklisten er ikke komplett og benyttes i denne sammenheng som et hjelpemiddel for identifisering av risiko- og sårbarhetsforhold. Hvis en hendelse i sjekklisten er identifisert som en aktuell hendelse vil den bli nærmere analysert. Hendelser som ikke anses som aktuelle er ikke videre utredet.

Nr	Hendelse/Situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar
Naturgitte forhold						
1	Er området utsatt for snø- eller steinskred?	Nei	1	1	1	
2	Er det fare for utglidning (er området geoteknisk ustabil)?	Nei	1	1	1	
3	Er området utsatt for flom i elv/bekk/lukket bekk?	Nei	1	1	1	
4	Er det radon i grunnen?	Ja	3	2	6	Det kreves en «moderat aktsomhet» for radon i planområdet, jf. NGUs aktsomhetskart
5	Skader ved forventet havnivåstigning/springflo?	Nei	-	-		
Værforhold						
6	Er området spesielt vindutsatt?	Nei	2	2	4	
7	Er området spesielt nedbørutsatt?	Nei	1	2	2	
8	Vil klimaendringer medføre økt havstigning?	Nei	-	-		
Natur og kulturområder, medfører planen skade på;						
9	Sårbar flora/fauna/fisk eller rødlistearter?	Nei	1	2	2	
10	- Verneområder, herunder kulturlandskap eller bymiljø?	Nei	1	3	3	
11	- Kulturminner (automatisk fredete) eller verneverdige bygg?	Ja	2	3	6	Beskrevet nærmere i kap. 3

Nr	Hendelse/Situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar
Infrastruktur, vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer utgjøre en risiko for området?:						
12	-hendelser på vei?	Nei	1	3	3	
13	-hendelser på jernbane?	Nei	-	-		
14	- hendelser på metro (T-bane)?	Nei	-	-		

15	- Hendelser på trikk (sporvogn)?	Nei	-	-		
16	- hendelser i luften (flyaktivitet)?	Nei	1	3	3	
17	- Vil drenering av området føre til oversvømmelse i nedenforliggende områder?	Nei	2	2	4	
Infrastruktur/ Industri, Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe i nærliggende virksomheter (industriforetak etc.), utgjøre en risiko for området?:						
18	- utslipp av giftige gasser/væsker?	Nei	1	3	3	
19	- akuttutslipp til sjø/vassdrag?	Nei	1	2	2	
20	- akuttutslipp til grunn?	Nei	1	2	2	
21	- avrenning fra fyllplasser?	Nei	1	1	1	
22	- ulykker fra industri med storulykkepotensiale?	Nei	1	3	3	Det er ikke industrivirksomhet i nærområdet.
23	- støv/støy/lukt fra industri?	Nei	1	2	2	
24	- kilder for uønsket stråling?	Nei	1	2	2	
25	- stråling fra høyspentledninger	Nei	1	2	2	
26	- ulykker med farlig gods (brennbar/farlig veske el. gass/eksplosiver mv.)	Nei	1	2	2	

Nr	Hendelse/Situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar
27	- Er det bebyggelse med spesielt stor fare for brannspredning?	Nei	1	3	3	
28	-utslipp av eksplosjonsfarlige/brennbare gasser/væsker?	Nei	1	3	3	

Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området?:						
29	-elektrisitet (kraftlinjer)?	Nei	2	2	4	
30	-teletjenester?	Nei	1	2	2	
31	-vannforsyning?	Nei	2	1	2	
32	-renovasjon/spillvann?	Nei	1	2	2	
Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området:						
33	- påvirkes området av magnetisk felt fra el. linjer?	Nei	-	-		
34	- er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?	Nei	-	-		
Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området?:						
35	- til skole/barnehage?	Ja	2	3	6	Beskrevet nærmere i kap. 3
36	- til nærmiljøanlegg? (idrett etc.)	Ja	2	3	6	
37	- til forretning etc.?	Ja	2	3	6	
38	- til busstopp?	Ja	2	3	6	
Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomheter?						
39	- gruver: åpne sjakter, steintipper etc.	Nei	1	2	2	
40	-militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringer	Nei	-	-		
41	- industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering?	Nei	1	3	3	
42	- Forurenset grunn?	Nei	1	3	3	
Nr	Hendelse/Situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar
Omgivelser						
43	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?	Nei	-	-		
44	Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)?	Nei	1	2	2	
45	Luftforurensning	Nei	1	2	2	

46	Støy - trafikkstøy	Nei	1	2	2	
Ulovlig virksomhet, Sabotasje og terrorhandlinger:						
47	- Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	Nei	1	3	3	
48	- finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	Nei	1	3	3	
Brannberedskap:						
49	- omfatter planområdet spesielt farlige anlegg?	Nei	1	3	3	
50	- har området tilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?	Nei	1	3	3	Det forutsettes at det etableres tilstrekkelig brannvannforsyning til området.
51	- har området to adkomstveier for rednings- og slukkemannskap?	Ja	1	4	4	Det er kun én adkomstvei til planområdet fra Søråsveien. Beskrevet nærmere i kap. 3.
52	- Vil planforslaget medføre redusert fremkommelighet til rednings- og slukkemannskap for tilliggende bebyggelse?	Nei	1	3	3	

7. SAMMENDRAG AV INNKOMNE INNSPILL

7.1 Liste over innkommene merknader ved varsel om oppstart

Det har totalt kommet 8 innspill til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeidet. Under er hovedinnholdet i innspillene gjengitt.

7.2 Sammendrag av merknader

1. *Fylkesmannen i Oslo og Akershus, i brev datert 02.11.2011*

Forutsetter at en høyere utnyttelsesgrad vurderes for planområdet, grunnet nærhet til Ås stasjon.

Bevaring av miljøkvaliteter og viktig grønnstruktur må ligge til grunn.

2. *Akershus fylkeskommune, i brev datert 08.11.2011*

Topografiske forhold tilsier at planområdet har potensial for fornminner uten synlig markering. Fylkesmannen vil således kreve arkeologisk registrering av planområdet i henhold til kulturminneloven § 9. Registreringen er anslått til ca 2 ukeverk, med en kostnad på om lag 52 500. Gravemaskin med fører, samt eventuell innmåling av funnsteder og radiologisk datering kommer i tillegg.

Fylkesrådmannen minner om "Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen", der viktigheten av egnede lekearealer for barn i deres nærmiljø fremheves. Dette innebærer at ved en utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn benytter som lekeareal, skal det skaffes erstatning for disse. Leke- og fellesarealer bør anlegges på steder med gode solforhold og siktlinjer fra boligområder. Det anbefales at det i reguleringsbestemmelsene stilles krav om at leke- og fellesarealer skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest/brukstillatelse til boligene.

Universell utforming både inne og ute må sikres i den videre planleggingen.

3. *Naturvernforbundet i Ås, i brev datert 11.11.2011*

Påpeker viktigheten av å fremskaffe relevant kunnskap om aktuelle naturverdier og bruken av området til friluftsliv og lek, for å kunne ta nødvendige hensyn. Videre i planprosessen må de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven (§§ 8-12) samt forvaltningsmål (§§ 4 og 5) tas hensyn til.

Videre må eksisterende tur- og snarveier, adkomstveier og tur- og lekeområde for skoler, barnehager og barn ivaretas. Det må også etableres nye snarveier og stier for tur og transport.

Høy utnyttelse av arealer (arealøkonomisering) som blir nedbygd fremheves.

4. *FolloRen, i epost datert 08.11.2011*

Ønsker at det så tidlig som mulig i planprosessen legges til rette for effektiv renovasjon, der sikkerheten til myke trafikkanter ivaretas. Det er viktig at det i plankartet avsettes og markeres et areal som er stort nok til å dekke fremtidige løsninger for oppsmalingsutstyret og samtidig være forberedt på økninger i avfallsmengdene.

Kjøreveier skal være dimensjonert for lastebil (L) i henhold til Statens vegvesens vegnormal 017. Disse skal være med gjennomkjøring eller med snuplass/vendhammer og tåle kjøretøy med akseltrykk på 8 tonn. Bredder må være 3,5 m og fri høyde på min 4 m.

Merknaden gir informasjon om ulike typer oppsamlingsutstyr for avfall, enten i form av beholdere på hjul eller nedgravde løsninger.

FolloRen ønsker å motta detaljplaner for avfallshåndteringen og om nødvendig gjennomgå disse i et eget møte.

5. *Unni Sofie Dahl Grue i brev datert 08.11.2011*

I forhold til intern veistruktur påpekes det at eksisterende boligmiljø vil bli strekt forringet dersom bilatkomst til Burumskogen blir fra nord via Landåskollen. Det er ønskelig at Burumskogen får kjøreadkomst via Søråsseien eller direkte til Brekkeveien. Landåskollen må sikres som trygg gang- og sykkelveiforbindelse til Åsgård skole og Ås sentrum.

Eksisterende turveiforbindelse fra boligfeltet Landåskollen til skogsområder i Burum skog retning Vardåsen må bevares.

Et fremtidig boligfelt vil ha særlig fin utsikt mot vest og være strekt eksponert mot jordbruksarealer på Burum og verdifullt kulturlandskap i Vestbygda i Ås. Planforslaget må innarbeide en lysåpen randsone med spredt løvtrevegetasjon langs og innenfor eksisterende steingard som kan kombinere disse hensyn.

6. *Even Haugland, i epost datert 26.10.2011*

Viser til uttalelse fra Landåskollen Vel i forbindelse med forslaget til kommuneplan for Ås om at vei til og fra Burumskogen verken permanent eller i anleggsperioden kan legges om Landåskollen.

Et mindre areal på ca 1 daa er i kommuneplanen angitt som grøntområde, men er vist som del av det foreslåtte planområdet i varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid. Haugland påpeker at dette må være feil.

Haugland ønsker en nærmere forklaring på at planområdet i varsel om oppstart er utvidet til 62,4 daa mot 24 daa i kommuneplanen. Hjemmelsgrunnlaget for en slik utvidelse etterspørres også.

7. *Landåskollen vel v/Geir I. Vestøl i epost datert 18.11.2011*

Adkomstvei til Burumskogen må bli lagt opp til Brekkeveien eller Søråsseien, og ikke gjennom Landåskollen. Dersom feltet får veiforbindelse via Landåskollen kan resultatet bli økt trafikk i Ekornveien og Måltrostveien mot Ås sentrum. Disse veiene fungerer som skolevei og er allerede sterkt trafikkert. Veinettet i Landåskollen er ikke dimensjonert for større trafikk. Det ble også finansiert av Landåskollens beboere. Adkomstvei til Burumskogen må heller ikke gå via Landåskollen i anleggsperioden, av ovennevnte grunner.

Eksisterende tursti inn til Vardåsenmarka må opprettholdes gjennom det nye boligfeltet.

Et mindre areal på ca 1 daa vest for Landåskollen 21B ligger som grøntareal i kommuneplanen. Dette er inkludert i Rambølls forslag til planavgrensning. Dette må være feil.

8. *Øystein Lorentzen og Frøydis Hansen, i brev datert 07.11.2011*

Ønsker ikke under noen omstendighet at grøntområde vest for deres bolig blir regulert til boligformål eller adkomstvei til nytt boligfelt. Lorentzen og Hansen inngikk en skriftlig avtale med grunneier Finn Dahl om leie av dette området fram til 2020.

7.3 Kommentarer til innkommene merknader

1. *Fylkesmannen i Oslo og Akershus*

Merknaden er tatt til orientering. En høyere utnyttelse av planområdet i form av delvis konsentrert småhusbebyggelse vil bli lagt til grunn.

2. *Akershus fylkeskommune*

Planfremmer avtaler med fylkeskommunen når arkeologisk registrering kan gjennomføres. Alle tema nevnt i fylkeskommunens merknad ved varsel om oppstart vil hensyntas og kommenteres i planforslaget.

3. *Naturvernforbundet i Ås*

Merknaden er tatt til orientering. En høyere utnyttelse av planområdet i form av delvis konsentrert småhusbebyggelse vil bli lagt til grunn og en sammenhengende gangforbindelse i nord-sydlig retning opprettholdes gjennom planområdet. Eksisterende driftsvei for Burum gård som danner planområdets avgrensning i sør, opprettholdes og er innarbeidet i detaljreguleringen.

4. *FolloRen*

Merknaden er tatt til orientering. FolloRen vil bli kontaktet i forkant av detaljprosjekteringen.

5. *Unni Sofie Dahl Grue*

Merknadene vil imøtekommes så langt det er mulig, både i forhold til intern veistruktur, eksisterende turvei og hensyn til kulturlandskap.

6. *Even Haugland*

Merknader i forhold til veisystem søkes imøtekommet så langt det er mulig.

Naturarealet er medtatt i planavgrensingen for å gi et sammenhengende boligfelt og for å imøtekomme kravet om en viss utnyttelse av planområdet. Arealet er ikke opparbeidet eller skjøttet på noe vis. Detaljregulering tilrettelegger for fortsatt forbindelse mot tilliggende friluftsområder, og tilsier at tomten reguleres til boligformål. Se for øvrig kommentar til merknad nr. 8.

Det kreves ikke hjemmelsgrunnlag i Plan- og bygningsloven for en utvidelse av planområde. Planområdet er utvidet fra 24 daa til 62,4 daa for å kunne vurdere adkomst direkte fra Brekkeveien.

7. *Landåskollen vel v/Geir I. Vestøl*

Merknaden søkes imøtekommet så langt det er mulig. Se kommentar til Even Hauglands merknad.

8. *Øystein Lorentzen og Frøydis Hansen*

En helhetsvurdering av planområdet tilsier at dette området er lite egnet som grøntområde, ved at det er beliggende i planens randzone. En sentral plassering av et grøntområde med lekeplass er valgt for å sikre best mulig tilgjengelighet for beboerne, herunder barn og unge.

8. VEDLEGG

1. ROS-analyse

05 SEPT 2012

Landåskollen vel
Landåskollen 28
1430 Ås

9

6/9-12 160
11/3283-13
18846/12
L12 R-271
Ås, 03.09.2012

Ås kommune
Bygnings-, regulerings- og oppmålingsavdelingen
Postboks 195
1431 Ås

Dere ref: Saknr 11/3283-10/REG R-271

Kommentarer til R-271 — Reguleringsplan for Burumskogen — Detaljregulering

Landåskollen vel takker for muligheten til å kommentere den foreslåtte detaljreguleringen av Burumskogen. Våre kommentarer er basert på innspill fra innbyggere på Landåskollen og diskusjon i medlemsmøte som ble avholdt 13. august d.å. Vi har følgende fire kommentarer og innsigelser:

1. Landåskollen vel kan ikke godta økt trafikkbelastning i Landåskollen som følge av den planlagte utbyggingen. Dette gjelder både i anleggsperioden og senere. Vi mener at trafikken til og fra det nye boligområdet i sin helhet må gå på den nye veien (V2) som er tilknyttet Søråsveien.

Veinettet på Landåskollen ble etablert på 1970-tallet, og er tilpasset trafikken som var den gang. I Landåskollen er det et betydelig antall eiendommer med utleie. Leietakerne har i dag i større grad enn tidligere egne biler, noe som har bidratt til økt transportbelastning. Det har også blitt mer vanlig med flere biler per boenhet, og dette bidrar til det samme.

Landåskollen vel legger stor vekt på å bevare Landåskollen som et trygt område for barn. For tiden pågår det en generasjonsendring ved at eldre generasjoner flytter ut og yngre generasjoner med barn flytter inn. Med dette som bakgrunn mener vi at det er uforsvarlig å planlegge for ytterligere økning i trafikken på Landåskollen ved at noen av eiendommene i det nye boligområdet kobles til vegnettet på Landåskollen. I planbeskrivelsen punkt 4.7 er det nevnt at dette er gjort "...for å minimere intern veistruktur i Burumskogen og unngå gjennomkjøring." Vi kan ikke se at man oppnår dette ved å knytte tomter til Landåskollen, og vi mener at den nye veien (V2) bør legges mellom BF2 og BF3, slik at også eiendommene i BF1 og BF2 får tilknytning til denne.

I vedlegg 3 er det under pkt 8.2 nevnt at utbyggingen ikke kan gjennomføres før nødvendig teknisk infrastruktur, herunder veinett, er etablert. Vi forutsetter at dette også gjelder anleggstrafikk, og at det betyr at utbyggingen ikke kan starte før reguleringsplanen er godkjent og den nye veien til boligområdet er anlagt.


2. Landåskollen vel mener at turveien gjennom Burumskogen må anlegges med en standard som gjør at den fortsetter å være en turvei som ikke er kjørbær for motorvogner. Vi kan ikke se at det er behov for å benytte turvegen til motorisert ferdsel i nødssituasjoner eller til vedlikehold. Dagens turvei brukes i stor grad av beboere i Landåskollen og boligområdene lengre øst, studenter ved UMB, skoleklasser og barnehager, og er derfor viktig for rekreasjonen til mange personer.

Vi vil foreslå en alternativ plassering av turveien vest for det planlagte boligområdet fra Landåskollen frem til gårdsveien til Burum, og inn på nåværende trase inn i skogen. Turveien vil da gå nær steingarden som i Planbeskrivelsens pkt. 3.4 er omtalt som kulturminne. Dette vil gi turveien estetisk kvalitet og bidra til opplevelsen med å benytte turområdet. Denne turveien kan knyttes til Landåskollen ved å opparbeide en kort turvei like sør for Landåskollen 19, som også kan tjene som adkomst til skiløypa (Vestbyrunden).

3. Landåskollen vel mener at Ås kommune ikke bør tillate 11,5 m mønehøyde og 9 m gesimshøyde. Dette og 45 grader takvinkel bryter med eksisterende bebyggelse i nærområdet, og vi mener at det vil forringe kvaliteten på boligområdet. I Ås kommunes egen vurdering av saken står det at "dette kan synes å være i høyeste laget". Vi støtter denne vurderingen, og mener at det ikke bør tillates å bygge høyere enn to etasjer, både når det gjelder eneboliger og småhusbebyggelse.
4. Det planlagte boligområdet grenser mot leikeplassen på Landåskollen, og vi ønsker at utbygger tar hensyn til dette i sin planlegging. Vi forutsetter at utbygger dekker eventuelle kostnader ved å sette opp gjerder dersom det skulle bli aktuelt.

Leikeplassen er en viktig del av fellesarealene på Landåskollen, hvor alle eiendommene har en representativ eierandel. Bruken har variert en del med alderssammensetningen blant innbyggerne, men det har vært perioder hvor den har blitt brukt daglig. Med generasjonsendringen som foregår på Landåskollen, kan man forvente økt bruk i de nærmeste årene. I tillegg til å være leikeplass for barn og unge, brukes leikeplassen også til sosiale arrangementer i regi av Landåskollen Vel eller enkelte innbyggere.

Vennlig hilsen
For Landåskollen vel

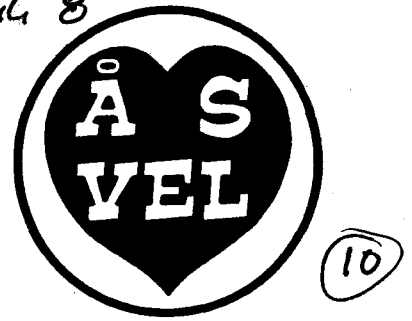


Geir I. Vestøl
Leder

MOTTA

21 SEPT 2012

27/9-12	IGU
11/3283-25	
20569/12	
R-271	



Ås Kommune
Bygnings-, regulerings- og oppmålingsavdelingen
Postboks 195
1431 Ås

Ås, 18. september 2012

Saksnr: 11/3283-7

R-271 – REGULERINGSPLAN FOR BURUMSKOGEN-DETALJREGULERING

Ås Vel ble gjennom sine medlemmer gjort oppmerksom på reguleringsplan for Burumskogen, R-271 og at denne var sendt på høring. Frist for tilbakemelding på høringen var satt til 5. september. Ås Vel v/ styret kontaktet da kommunen og poengterte at velforeningen ikke hadde mottatt nevnte plan til gjennomsyn, selv om blant annet Søråsveien, som er berørt av planen, er en del av vårt medlemsområde. Velforeningen fikk da oversendt planene 08.09 med svarfrist 21.09. Reguleringsplanen var sendt ut til de andre høringspartene 06.07 og hadde til sammenligning svarfrist 2 måneder senere (05.09).

Med så kort svarfrist som vi nå har fått, var det umulig for oss å kunne gjennomføre et medlemsmøte og slik oppsummere medlemmenes syn i en felles medlemsuttalelse. Dette ser vi i styret i Ås Vel på som meget uheldig i en demokratisk prosess, men da vi synes saken er så viktig, gir vi herved en uttalelse fra styret i velforeningen som forankrer seg i uttalelser medlemmene har kommet med siden reguleringsplanen ble sendt på høring.

Ås Vel mener at det er vesentlige mangler med R-271- Reguleringsplan for Burumskogen hva angår de trafikale løsningene både når det gjelder anleggsperioden og etter at utbyggingen er ferdig. Hensynet til kapasitet og trafikksikkerhet er ikke tilstrekkelig belyst, og vi vil særlig peke på hensynet til de myke trafikanter ikke minst barnehage og skolebarns daglige bruk av Vardåsen som tur og rekreasjonsområde. Vi vil også poengtere at området som i planen skal være utførselsåre for feltet også er et sentralt gå-til-skole område for mange i Åsgård Skoles krets. Disse myke trafikantene må krysse ferdselsåren flere ganger daglig, og dette er ikke omtalt med en setning i R-271. Vi ser for oss en anleggsperiode med mye tungtransport og anleggsmaskiner som vil gi en mer uttrygg skolevei for mange barn i Ås. Dette vil kunne føre til økt privatbilisme (foreldre velger å kjøre barna til skolen) i strid med kommunes satsing på fysisk aktivitet og helse..

Styret i Ås Vel mener at det må legges fram et forbedret planutkast hvor disse hensynene er ivaretatt. I denne forbindelse bør det vurderes fortau/gangvei fra Ekornveien til turstien inn i Vardåsen samt fotgjengerfelt i Søråsveien ved Sagalund Barnehage. Det bør også legges farthumper i dette området. Landåskollen og dette nye byggefeltet vil få beboere av yngre årsklasser. Dette vil føre til økning i antall myke trafikanter som vil benytte veiene inn til skole/barnehage i dette området.

Ås Vel ber om å være høringsinstans ved utsendelse av nytt planutkast.

Mvh

Ellen Helø
Ellen Helø
For styret i
Ås Vel

MOTTATT

21 SEPT 2012

Dato:	27/9-12	Saksbehandler:	LGU
Sak.nr.:	11/3283-25		
Oppgave:	20569/12		
Ark.kode:	R-271		



Ås Kommune
Bygnings-, regulerings- og oppmålingsavdelingen
Postboks 195
1431 Ås

Ås, 18. september 2012

Saksnr: 11/3283-7

R-271 – REGULERINGSPLAN FOR BURUMSKOGEN-DETALJREGULERING

Ås Vel ble gjennom sine medlemmer gjort oppmerksom på reguleringsplan for Burumskogen, R-271 og at denne var sendt på høring. Frist for tilbakemelding på høringen var satt til 5. september. Ås Vel v/ styret kontaktet da kommunen og poengterte at velforeningen ikke hadde mottatt nevnte plan til gjennomsyn, selv om blant annet Søråsveien, som er berørt av planen, er en del av vårt medlemsområde. Velforeningen fikk da oversendt planene 08.09 med svarfrist 21.09. Reguleringsplanen var sendt ut til de andre høringspartene 06.07 og hadde til sammenligning svarfrist 2 måneder senere (05.09).

Med så kort svarfrist som vi nå har fått, var det umulig for oss å kunne gjennomføre et medlemsmøte og slik oppsummere medlemmenes syn i en felles medlemsuttalelse. Dette ser vi i styret i Ås Vel på som meget uheldig i en demokratisk prosess, men da vi synes saken er så viktig, gir vi herved en uttalelse fra styret i velforeningen som forankrer seg i uttalelser medlemmene har kommet med siden reguleringsplanen ble sendt på høring.

Ås Vel mener at det er vesentlige mangler med R-271- Reguleringsplan for Burumskogen hva angår de trafikale løsningene både når det gjelder anleggsperioden og etter at utbyggingen er ferdig. Hensynet til kapasitet og trafiksikkerhet er ikke tilstrekkelig belyst, og vi vil særlig peke på hensynet til de myke trafikanter ikke minst barnehage og skolebarns daglige bruk av Vardåsen som tur og rekreasjonsområde. Vi vil også poengtere at området som i planen skal være utførselsåre for feltet også er et sentralt gå-til-skole område for mange i Åsgård Skoles krets. Disse myke trafikantene må krysse ferdselsåren flere ganger daglig, og dette er ikke omtalt med en setning i R-271. Vi ser for oss en anleggsperiode med mye tungtransport og anleggsmaskiner som vil gi en mer uttrygg skolevei for mange barn i Ås. Dette vil kunne føre til økt privatbilisme (foreldre velger å kjøre barna til skolen) i strid med kommunes satsing på fysisk aktivitet og helse..

Styret i Ås Vel mener at det må legges fram et forbedret planutkast hvor disse hensynene er ivaretatt. I denne forbindelse bør det vurderes fortau/gangvei fra Ekornveien til turstien inn i Vardåsen samt fotgjengerfelt i Søråsveien ved Sagalund Barnehage. Det bør også legges farthumper i dette området. Landåskollen og dette nye byggefeltet vil få beboere av yngre årsklasser. Dette vil føre til økning i antall myke trafikanter som vil benytte veiene inn til skole/barnehage i dette området.

Ås Vel ber om å være høringsinstans ved utsendelse av nytt planutkast.

Mvh

Ellen Helø
Ellen Helø

For styret i
Ås Vel

06 SEPT 2012

6/9-12 160

11/3283/14

18847/12

L12 R-271



Ås Kommune
Bygnings-, regulerings- og oppmålingsavdelingen
Postboks 195
1431 Ås

As, 4. september 2012

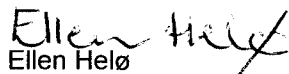
R-271 – REGULERINGSPLAN FOR BURUMSKOGEN

Ås Vel har gjennom sine medlemmer blitt gjort oppmerksom på reguleringsplan for Burumskogen, R-271 og at denne er sendt på høring. Frist for tilbakemelding er satt til **05.09.12**. Vi i Ås Vel kan ikke se å ha mottatt nevnte plan til gjennomsyn selv om blant annet Søråsveien, som er berørt av planen, er en del av vårt medlemsområde. Vi forventer således at planen oversendes til velforeningen og ny frist for tilbakemelding settes.

Vi stiller dog, på bakgrunn av informasjon fra våre medlemmer, spørsmål til de trafikale løsningene som er skissert i planen og mangler ved dette. Vi mener at hensynet til både trafikksikkerhet og kapasitet ikke er tilstrekkelig belyst. Ås Vel stiller seg således bak kravet om at det må utarbeides en ny plan hvor nevnte forhold belyses og sikres på en god og fremtidsrettet måte.

Under forutsetning av at man beslutter at det skal utarbeides en ny plan vil behovet for å få tilsendt nevnte plan bortfalle. Ny plan må da oversendes, også til Ås Vel, for eventuell høringsuttalelse.

Mvh


Ellen Helø
Leder Ås Vel

MOTTATT

05 SEPT 2012

VEDLEGG 9

Håvard Steinholt
Skogfaret 14
1430 Ås

Ås kommune,
Bygnings-, regulerings- og oppmålingsavdelingen,
Postboks 195,
1431 ÅS,

AS KOMMUNE 1	
Date: 6/9-12	Saksbeh.: 1GU
Sak.nr.: 11/3283-15	
Løpenr.: 18848/12	
Art.kode: L12 R-271	
Referans:	Kopi til:

11



Innspill til forslag reguleringsplan Burum skog.

Det vises til utsendte forslag til reguleringsplan for Burum skog i tråd med vedtatt kommuneplan for området.

Som enkeltperson med kjennskap til området vil jeg gi følgende kommentarer til planforslaget, som etter min mening har vesentlige mangler.

Området er vedtatt lagt ut til boligformål i Kommuneplan for Ås. Områdets betydning for friluftslivet, konsekvenser for miljøet og landskapet var ikke utredet seriøst før kommuneplanvedtaket, og det ble ikke tillatt holdt noen opplysende politisk debatt om dette. Sett isolert er dette nær saksbehandlingsfeil. Kommuneplanvedtaket legges likevel til grunn, men konsekvenser for- og hensyn til de nevnte forhold må på grunn av åpenbare mangler i kommuneplanprosessen vies særlig oppmerksomhet ved reguleringen.

1. Kvaliteter i forhold til friluftsliv

Kommuneplanvedtaket innebar et dramatisk inngrep i friluftsområdet Burum skog – Vardåsen. Mens det høyereliggende området rundt Vardås-borgen har sterke egenkvaliteter som friluftsområdet, gir det smale skogsområdet fra Vardåsen og nordover mellom jordene i vest og bebyggelsen nær adkomst for den sør-vestre delen av Ås og turmuligheter av en viss varighet i skog for flere tusen innbyggere.

Studentene på Pentagon/Sørås og beboere i Herumveien har lengst avstand til rekreasjonsskog av alle innbyggere i Ås. Til nå har de hatt adkomst via Landåskollen og inn i Burum skog via det regulerte området.

Sagt med andre ord: Utbyggingen av Burum skog framstår som et inngrep innfor en "markagrense", slik den er blitt oppfattet av- og brukt av flere tusen innbyggere i ti-år. På sett og vis er dette særlig alvorlig, ettersom Ås er blant de kommuner i Norge med minst utmark (prosentvis i kommunen eller målt pr. innbygger). Et bit-for-bit inngrep her forringer adkomst og turkvalitet for hele området videre sørover.

Når et slikt inngrep gjøres, må det likevel i anstendighet tas spesielle hensyn til kvaliteter og adkomstmuligheter for friluftslivet, som her i særlig grad rammes.

Det dreier seg dels om å skaffe funksjonelle og attraktive adkomster for de som passerer området på sin ferd mot skogsområdene lengre sør (drøyt tusen aktuelle brukere). Videre dreier det seg om minst like mange som i dag har traktorveien fra Søråsveien som innfallsport. Vinterstid bruker disse også traktorveien som adkomst ned til skiløyper og skileikområder på Burumjordene. Det må anmerkes at med dette inngrepet, må man regne med transport fram til den gjenværende utmarka med sykler så vel som biler, med tilhørende behov for parkering.

Det framlagte reguleringsplanforslaget er på ingen måte tilfredsstillende med hensyn på dette; dels er det lagt ut en turvei med minimal bredde som går i ufunksjonelle vinkler gjennom området. Det vil åpenbart skapes konflikt ved ferdsel diagonalt over lekeplassen.

Videre legger reguleringen ikke opp til noen som helst form for oppmarsj område/innfallspori i sørkant av reguleringsområdet.

Jeg tillater meg å foreslå følgende løsninger på problemene. Jeg vil anmerke at forslagene ikke går ut over bebyggelsesvolumet i reguleringsområdet – tvert imot. Videre vil alle (areal-) belastninger ved disse tiltakene belastes den samme grunneier som også har den arealverdimessige gevinsten ved utbyggingen. Som sådan er disse minimale belastningene høyst rimelige i forhold til den skade utbyggingen påfører friluftslivet. Jeg vil også minne om at reguleringsplanen innebærer en omregulering (og dermed privatisering) av et eksisterende offentlig friområde i nordvest:

- a. Som alternativ (og kortere) adkomst fra Herumveien åpnes Burumveien sørover forbi tunet på Burum gård og videre østover og sørover på eksisterende veisystem for allmennhetens umotoriserte ferdsel. Ås kommune stiller som vilkår for reguleringen at det tinglyses slik rett for allmennhetens. Kommunen gis også rett til å merke disse strekningene. Det blir opp til grunneier om man ønsker å lage løsninger utenom tunet i framtida. Slik kan noe av det påførte adkomstproblemet for folk langs Herumveien avbøtes på en fornuftig måte.
- b. Det må lages en langt mer funksjonell løsning for friluftsfærdselen gjennom reguleringsområdet fra den sørøstlige svingen på Landåskollen fram til skogstien sørvest for området. En slik ferdselsåre kan gjøres på mange måter, men den foreslåtte løsning er uakseptabel.
- c. For å sikre et funksjonelt oppmarsj område/innfallspori til skogsområdene lenger sør må det innreguleres friområde og tilstrekkelig utvidelse av trafikkområdet (parkering) i sørkant av området. Det bør vurderes å flytte det sentrale friområdet/lekeplassen til dette området (en lekeplass inntil utmark har en sterkt økt funksjonalitet enn en inne i bebyggelsen). Friområdet bør i så fall gjøres offentlig. Disse endringene kan oppnås ved å utvide reguleringsområdet sør for det angitte reguleringsområdet (traktorveien), noe som med hensyn til presisjonsnivået ved kommuneplanbehandlingen og formålet med utvidelsen burde være fullt ut forsvarlig. En slik regulering av innfallspori vil kunne kanalisere ferdsel (og parkering) positivt. Dagens plan vil åpenbart kunne gi parkeringskonflikter langsmed veien, og slitasje i skogen på bred front sørover, som vil vanskeliggjøre et fornuftig skogbruk i området.
- d. Sør for traktorveien/reguleringsområdet må det sikres (evt. innreguleres) en skiadkomst fra Søråsveien og vest til Burumjordene.

2. Biomangfold

Det er observert et hi-område med grevling sentralt i området, nær stedet for tidligere dam. Selv om dammen er gjenfylt er det observert amfibier ved lokaliteten.

3. Estetiske virkninger

Estetisk er utbygging i området kontroversiell – både i forhold til naboskapet til bebyggelsen i øst og i forhold til kulturlandskapene i vest. Dette var overhode ikke utredet før kommuneplanvedtaket, men kommunestyrets vedtak klarer et dramatisk inngrep i en viktig og gjennom ti-år planmessig sikret skjerm-skog mellom jordbrukslandskapet og boligbebyggelsen.

Planen framstår ganske langt som en sjablong-plan der det ikke synes å være tatt særlige hensyn til stedlige terrengformer og virkninger for omgivelsene. Relevant visualisering av prosjektet er ikke presentert.

Veiføringer og tomteutforming bør åpenbart gjennomgås med hensyn på dette. Man bør vurdere en "bytting" av villa-delen og den høyere bebyggelsen øst-vest i området. Terrengforholdene tilsier at en høyere bebyggelse bør ligge i det lavere terrenget mot vest. Ved dette dempes den strukturemessige kontrasten mot eksisterende bebyggelse i øst. Dessuten vil også flere beboere kunne få glede av den attraktive utsikten mot vest. Det bør kreves relevant visualisering før byggetillatelse kan gis.

Det hevdes i dokumentasjonen at det er tatt hensyn til innspill om skjerming av kulturlandskapet i vest. Dette framgår på ingen måte av planen selv. Det avsatte areal langs jordet er altfor smalt for en slik skjerming. Bestemmelser om vegetasjon er mangelfull.

4. Trafikksystem

Det er trolig ikke mulig å finne noen fullgod trafikal løsning for området. Den foreslåtte løsning vil medføre en trafikkøkning på Søråsveien for trafikk mot UMB og Oslo. Søråsveien har en standard som ikke engang er dimensjoner for dagens trafikk. Det er ikke usannsynlig at det vil melde seg et behov for stenging av Søråsveien for gjennomgående trafikk (tilsvarende bommen i Ekornveien).

Uansett bør reguleringsplanen åpne for en adkomst til aktuelle fortettingsareal på mnr. 44/3 mot vest. Dette potensielle fortettingsarealet har meget vanskelige adkomstmuligheter mot øst. Ideelt burde dette arealet vært regulert sammen med Burum skog. En eventuelt veiføring langs grensa mot 44/3 vil også gi noe avstand mellom naboer og ny bebyggelse.

5. Annet

Skolekapasitet i Åsgård krets må være sikret på solid faglig grunnlag før utbygging kan starte opp. Plandokumentasjonen bagatelliserer hva feltet vil generere av skolebehov.

Ås 4. september 2012


Håvard Steinsholt

MOTTATT

VEDLEGG 10

04 SEPT 2012

AS KOMMUNE

13

6/9-12 Saksnr. 16U

11/3283-17

18854/12

L12 R-271

Til Hovedutvalg for teknikk og miljø ved Ola Nordal



R-271 – REGULERINGSPLAN FOR BURUMSKOGEN – DETALJREGULERING

KRAV OM NY REGULERINGSPLAN

Ny reguleringsplan kreves fordi:

1. "Konsentret småhusbebyggelse" med mønehøyde inntil 11,5 meter er altfor høyt og strider mot å tilpasse ny bebyggelse til stedets øvrige bebyggelse (PBL § 12-7 nr 1). Den siste utbyggingen i området, Brekkeveien 21, består av toetasjes rekkehus, hvor mønehøyden er halvparten av det som foreslås for Burumskogen.
2. Innkjøring fra Søråsveien er svært betenkelig og reguleringsplanen gir ikke svar på vesentlige trafikkale spørsmål. Planen bryter dermed PBL § 12-7 nr 10.

UTDYPNING: Mønehøyde og estetikk

Den konsentrert småhusbebyggelsen er planlagt i tre felt BK1,2, og 3, hvor 1 og 2 vil bli liggende 4 meter fra tomtegrensene i øst, og oppleves som "en mur" mot vest for eksisterende bebyggelse langs Søråsveien.

I pkt 4.2 skriver utbygger at "Byggegrensene er fastsatt på bakgrunn av avstanden til nabogrenser, gjeldende lovverk og hensyn til naboforhold" (vår understrekning). Hva menes med "hensyn til naboforhold"? Den foreslåtte utbyggingen vil bli å medføre vesentlig dårligere solforhold vår og høst og dessuten gi et veldig innsyn ovenfra/ned på eksisterende tomter.

I pkt 4.5 står det at det ønskes en "naturlig overgang" i nord (dvs mot Landåskollen) og vest (dvs jordene til Burum gård!) med eneboligtomter, mens det i sør og øst planlegges "konsentrert småhusbebyggelse".

Hva skiller eksisterende boliger i nord, bygd ca 1975 fra de i øst, bygd ca 1955 når det gjelder hensyn til estetikk, forringelse av solforhold, og innsyn fra inntil 11,5 m høye rekkehus? Hvorfor inneholder planen ingen beskrivelse av hvordan utbyggingen vil framstå fra bebyggelsen i øst/Søråsveien? Dette må legges fram.

I pkt 5.1.3 Samfunnsmessige konsekvenser/Nærmiljø skrives det om mindre økning i lokaltrafikken og noe anleggsstøy, men det står ingenting om den forringelsen som eksisterende boliger langs Søråsveien vil oppleve med inntil 11,5 m husvegg 4 meter fra tomtegrense.

1

I pkt 5.1.4 Estetiske konsekvenser mener utbygger at området "visuelt fremstår som en utvidelse av Landåskollen". Dette kan man med respekt å melde ikke hevde, da rekkehus med inntil tre etasjer og loft ikke eksisterer noe sted i området. Det ses også helt bort fra/kommenteres ikke hvordan feltet vil oppleves fra øst. Dette skal en reguleringsplan vise, slik at vi som naboer vet hva vi skal forholde oss til.

Området skal bygges ut med minst mulig bortsprengning og størst mulig tilpasning til terrenget. Fra planområdets sørvestre til nordøstre del går det et høydedrag som ligger over eksisterende bebyggelse i øst, noe som ytterligere vil forsterke den negative effekten av så høye hus.

UTDYPNING: INNKJØRING FRA SØRÅSVEIEN

Innkjøring er foreslått fra Søråsveiens sørlige ende. Den skal bygges etter kommunal standard for liten lastebil (Håndbok 017), dvs med bredde 5 meter, samt 1,5 meter på hver side.

Søråsveien er meget smal, 4 meter på det bredeste, uten veiskulder eller med langsgående grøfter. I utbyggingsforslaget omtales den i pkt 3.8 som en lite trafikkert boligvei.

(Veien ble etter vann/kloakksanering ca 2006 bygd opp og asfaltert i 3,5 meters bredde. I ettertid ble det lagt på noe masse ytterst og reasfaltert med 0,25 meter på begge sider. Asfaltkantene bærer preg av dette ved oppsprekking).

Nord for den planlagte innkjøringen går Søråsveien i en bakke. Bredden er her 4 meter med små eller ingen veiskulder. På vinterstid med mye snø blir veibredden ytterligere innskrenket, og bakken er ofte glatt.

Utbygger mener at trafikken fra feltet skal "sluses" til Brekkeveien, noe man ikke kan regne med. Mer trafikk vil genereres gjennom smale Søråsveien, hvor to personbiler såvidt kan passere hverandre. Mellom foreslått utkjøring i Søråsveien og Brekkeveien er det på det smaleste 3,5 m asfaltert vei (i grensa for Burum-eiendommen).

Av en eller annen grunn er det ikke redegjort for en helhetlig løsning fram til Brekkeveien. Reguleringsområdet kan derfor neppe sies å ha redegjort for en fullstendig tilførselsvei som forutsatt i PBL 12-7 nr 10.

T-kryss er kjent som et sted der ulykker lett skjer. En utkjøring i Søråsveien vil skje i et T-kryss, videre skal trafikken passere Sagalund barnehage og gjennom nok et T-kryss ut i Brekkeveien.

Innkjøring fra Søråsveien vil generere mer trafikk forbi barnehagen (Sagalund), spesielt morgen og kveld når barn samtidig leveres/hentes. Barnehagen har svært begrenset parkeringsareal, mest belagt av ansattes biler, noe som medfører at foreldre i dag parkerer i veikant eller på fortau.

Vi mener at feltet bør få innkjøring fra Brekkeveien, slik utbygger har åpnet for i sitt første planvarsel. Brekkeveien er en tilførselsvei til Moerområdet, og veibredden ved mulig innkjøring sør for Brekkeveien 23 ("Blokka") er 6,4 meter + fortau på 2,5 meter.

Med utkjøring fra feltet direkte til Brekkeveien vil trafikken gå gjennom ett T-kryss (ikke to som via Søråsveien) hvor det vil være god oversikt til begge sider. Ved en mulig videre utbygging mot sør vil man ha en innfartsvei klar.

Utbygger har selv i pkt 5.1.3 Samfunnsmessige konsekvenser/trafikkforhold skrevet om Brekkeveien at den "har større kapasitet enn mindre adkomstveier nære planområdet".

Utbygger mener at det passerer under 1000 biler gjennom Søråsveien pr døgn, men kan ikke vise til tellinger.

Søråsveien fikk for ca 20 år siden en markert økning av trafikken da øvre del av Ekornveien ble permanent stengt for å gi barna fra Moerområdet en tryggere skolevei. I forbindelse med utbygging av Søndre Moer har trafikken også økt betydelig, dvs det vesentligste av trafikken i veien er gjennomgangstrafikk morgen og ettermiddag, når skolebarn ferdes i området. Antall biler spredt utover pr døgn er derfor av mindre interesse.

I planen pkt 4.7 Trafikksikkerhet står det at trafikkmengdene er små (men de er altså ikke målt), "og det antas ikke behov for verken kanalisering av kryss eller nye gang- og sykkelveier". På vedlagte tegning er det imidlertid markert en slik gangvei i retning mot Brekkeveien. Dette fortauet må i så fall opparbeides.

Ved en innkjøring fra Brekkeveien finnes det allerede et etablert og bredt (2,5 m) fortau.

Utbygger skriver i pkt 3.7 at deler av Brekkeveien har gang- og sykkelvei. Dette er ikke tilfelle i retning fra Brekkeveien 23 mot Ås sentrum/Ås stasjon, hvor det er en bred gang/sykkelvei langs hele veien.

Vi krever at det må utarbeides en ny detaljert reguleringsplan, der de momentene vi har nevnt blir grundig redegjort for. Slik planen er i dag framstår den med mange uavklarte forhold og er dermed i strid med lovverket.

Vi vil også minne om vår oppfatning av kommunens rolle ved en utbygging: Valgte politikere og ansatte fagpersoner skal på innbyggernes vegne sørge for at planer og beslutninger er i tråd med regelverket, og arbeide til beste for innbyggerne i Ås.

Jeg støtter kravet om en ny reguleringsplan

NAVN	SØRÅSVN NR
Jonunn Kristine Schei Argdal	14 a
Janko Jadovanovic	14A
Olav Østby	3
Morten Wælstad	8 A+B
Violla H. Wælstad	8 A
Mr Øyri	17
Olav Maria Sævi	20
Tunde Widdlund	12
Geir O. Nilsen	12
Hilde Korbi	13
Pål Skarbak	13
Karin Westering Gudmund Westering	4
Astrid Nilsen	5A
Agat Ligevarolen	21
Hart Michel	23
Kirsti Marie Østby	3



ÅS KOMMUNE UTSKRIFT AV MØTEBOK

Saksnr: 11/3283-7

R-271 - REGULERINGSPLAN FOR BURUMSKOGEN - DETALJREGULERING

Saksbeh.:

Arkivkode:

L12

Utvalg

Utv.nr.

Møtedato

Hovedutvalg for teknikk og miljø

61/12

14.06.2012

Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling og vedtak i møte den 14.06.2012

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 14.06.2012:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for Burumskogen, som vist på kart datert 19.04.2012, med reguleringsbestemmelser datert 19.04.2012.

Saken sendes dessuten berørte parter til uttalelse.

Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 14.06.2012:

Votering: Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 14.06.2012:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for Burumskogen, som vist på kart datert 19.04.2012, med reguleringsbestemmelser datert 19.04.2012.

Saken sendes dessuten berørte parter til uttalelse.

Rett utskrift bekreftes,
Ås, 19.06.2012

Rita Stensrud
Konsulent

Utskrift av møtebok sendes til:

- Rambøll Norge AS
- Oppdragsgiver Unni Dahl Grue
- Naboer
- Berørte foreninger/organisasjoner
- Offentlige etater og utvalg