



Ås kommune

**RÅDMANN**

Plan- og utviklingsavdelingen

Adressater ifølge egen liste

**Deres ref.**

**Vår ref.**

Saknr. 12/1050-14/REG R-274  
Løpenr. 18909/13

**Saksbehandler**

Magnus Ohren  
dir. tf.: 64 96 24 31

**Dato**

01.08.2013

## **R-274: REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE ØST FOR SOLBERGSKRYSSET - TIL UTTALELSE**

Det underrettes herved om at Hovedutvalg for teknikk og miljø (HTM) behandlet ovennevnte planforslag i møte 13.06.2013, sak 55/13, og fattet vedtak som vedlagte utskrift av møtebok viser. I henhold til utvalgets vedtak oversendes planforslaget til uttalelse.

Planforslaget er utarbeidet av Meinich Arkitekter AS og planområdet utgjør et areal på om lag 45 dekar ved Solberg. Planområdet er avgrenset av Skitunet borettslag i øst, Søndre Tverrvei i sydvest og Nordbyveien i nord.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for næringsvirksomhet i form av bilanlegg med tilhørende kontorer og verksteder. Planforslaget avviker fra kommuneplanens arealdel der arealet er disponert til kombinert bebyggelse (BN1) og bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting (O1).

Planforslaget kan ses ved kommunens servicetorg i Rådhuset, Skoleveien 1 og på kommunens hjemmeside. Eventuelle bemerkninger til planforslaget sendes:

Ås kommune, Plan- og utviklingsavdelingen, postboks 195, 1431 Ås innen **15. september 2013**.

Med hilsen

Magnus Ohren  
Rådgiver

Vedlegg:

- A. Utskrift av møtebok, datert 19.06.2013
- B. Kommunens saksfremlegg med vedlegg, datert 04.06.2013
- C. Adressatliste

Postadresse:  
Postboks 195  
1431 Ås

Besøksadresse:  
Skoleveien 1  
1430 Ås

Telefon: 64 96 20 00  
Telefaks: 64 96 20 09  
E-post: [post@as.kommune.no](mailto:post@as.kommune.no)

Bankgiro:  
1654.07.99605

Org.nr:  
964948798



## ÅS KOMMUNE UTSKRIFT AV MØTEBOK

Saksnr: 12/1050-13

### **R-274: REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE ØST FOR SOLBERGSKRYSSET**

Saksbeh.:

Arkivkode:

L12

**Utvalg**

**Utv.nr.**

**Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

55/13

13.06.2013

### **Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling og vedtak i møte den 13.06.2013**

#### **Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 13.06.2013:**

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for et område øst for Solbergkrysset, som vist på kart datert 30.05.2013.

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

#### **Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 13.06.2013:**

Kjetil Barfelt (FrP) fremmet følgende tilleggsforslag:

- Det skal vurderes å slå sammen de to nye rundkjøringene i Nordbyveien.
- Det vurderes gang- og sykkelvei i grøntbeltet langs Søndre Tverrvei (det vil knytte B4-B5 til Solberg skole).
- HTM påpeker at kollektivtilbudet i Nordbyveien er utmerket.

#### **Votering:**

Innstillingen med FrPs tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

#### **Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 13.06.2013:**

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for et område øst for Solbergkrysset, som vist på kart datert 30.05.2013, med følgende tilføyelser:

- Det skal vurderes å slå sammen de to nye rundkjøringene i Nordbyveien.
- Det vurderes gang- og sykkelvei i grøntbeltet langs Søndre Tverrvei (det vil knytte B4-B5 til Solberg skole).
- HTM påpeker at kollektivtilbudet i Nordbyveien er utmerket.

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

Rett utskrift bekreftef,  
Ås, 19.06.2013



Rita Stensrud  
Konsulent

**Utskrift av saken sendes til:**  
Adressater i følge egen liste

(B)

# ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

HTM-sak 55/13

HTM-sak 55/13

## R-274: REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE ØST FOR SOLBERGSKRYSSET

Saksbehandler: Magnus Ohren	Arkivnr: REG R-274	Saksnr.: 12/1050
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	55/13	13.06.2013
Hovedutvalg for teknikk og miljø		
Kommunestyret		

### Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 13.06.2013:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for et område øst for Solbergkrysset, som vist på kart datert 30.05.2013.

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

Ås, 04.06.2013

Trine Christensen (Sign.)  
Rådmann

  
Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

### Tidligere politisk behandling:

Ingen

### Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

### Behandlingsrekkefølge:

- Forhåndsvarsling
- Hovedutvalg for teknikk og miljø 1. gang
- Offentlig ettersyn
- Hovedutvalg for teknikk og miljø 2. gang
- Kommunestyret

### Vedlegg som følger saken trykt: (separat trykk i farger av vedlegg 1, 2 og 5)

1. Utsnitt av kommuneplankart 1:10000, datert 03.06.2013.
2. Forslag til reguleringskart 1:1000, datert 30.05.2013.
3. Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 30.05.2013.
4. Forslagsstillers planbeskrivelse med oppsummering av forhåndsuttalelser og kommentarer til disse, samt illustrasjoner av tiltaket
5. Illustrasjonsplan
6. Trafikkanalyse
7. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)
8. Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 23.10.2012
9. Skisse av potensiell utvidelse av Granheimtunet

**Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:**

Akershus fylkeskommunes registreringsrapport fra arkeologisk undersøkelse

Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

Adressater i følge egen liste

**SAKSUTREDNING:**

**Fakta i saken:**

Bakgrunn for planforslaget

Tiltakshaver er Møller Gruppen AS, som ønsker å utvikle eiendommen til næringsbebyggelse. Planforslaget er utarbeidet av Meinich arkitekter AS og er beskrevet i detalj i vedlagt planbeskrivelse med vedlegg.

Dagens planstatus

Planforslaget omfatter eiendommene gnr 102 bnr 1, deler av gnr 102 bnr 18, samt del av Fylkesveg Fv-35, gnr 122 bnr 2. Området utgjør et areal på om lag 45 dekar, og avgrenses av Nordbyveien i nord, Søndre tverrvei i sydvest, og Skitunet borettslag i øst.

Området er uregulert, foruten strekningen langs Søndre tverrvei som er regulert til landbruksområde som del av reguleringsplan for E-18 Nygårdskrysset og Rv 154 Søndre tverrvei, vedtatt 17.04.2002, og reguleringsplan for del av Nordbyveien, vedtatt 25.11.2009.

I kommuneplan for Ås, vedtatt 06.04.2011, er området disponert til kombinert bebyggelse (BN1). Et område på om lag 7300 m<sup>2</sup> nordøst i planområdet er avsatt til bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting (O1).

Tilgrensende reguleringsplaner er reguleringsplan for Granheim i Nordby (R-189), reguleringsplan for del av Granheim i Nordby (R-219), reguleringsplan for del av Nordbyveien (R-237), og reguleringsplan for Søndre tverrvei (R-128). Disse planene omfatter Skitunet borettslag, grønstruktur nord for Skitunet, Granheimtunet sykehjem, samt tilgrensende veier.

Det er igangsatt reguleringsarbeid sydøst for planområdet, som i kommuneplan for Ås er disponert til boligformål (B4 og B5). Denne planen utarbeides av Rambøll, på oppdrag fra familien Sverdrup som er hjemmelshaver for eiendommene. Det er i kommuneplanen krav om felles planlegging av disse områdene og området som berøres av planforslaget.

**Beskrivelse av planområdet:**

Natur og landskap

Området består av dyrket mark. Landskapet er kupert, med svak helning mot vest og mot syd.

Bebyggelse

Det eksisterer ingen bebyggelse innenfor planavgrensningen. Nærmeste nabo i øst er Skitunet borettslag, som består av 9 boligblokker á 4 etasjer. Bebyggelsen ligger på kotehøyde 146 meter over havet, 8 meter høyere enn planområdets laveste punkt.

Lenger øst ligger den kommunale institusjonen Granheimtunet, et syke- og aldershjem i 3-4 etasjer.

Vest for Solbergkrysset ligger Solberg skole på sydsiden av Nordbyveien. På nordsiden ligger et næringsområde med blant annet to anlegg for bilsalg.

Veier

Søndre tverrvei ble opparbeidet i 2007, som avlastningsvei for Nordbyveien Fv-35 og Rv-152. Veien har som formål å begrense trafikkbelastningen for innfart til Ski sentrum.

Nordbyveien strekker seg fra Nygård til Ski, og er en sentral innfartsvei til Ski sentrum fra vest. Statens vegvesen arbeider med en oppgradering av veien, der det etableres rundkjørsler i sentrale kryss, samt gang- og sykkelvei langs begge sider. Formålet er å opparbeide Nordbyveien som miljøgate. Veien omfattes av reguleringsplan R-237.

Nordbyveien og Søndre tverrvei møtes i rundkjørsel ved Solbergkrysset, rett vest for planområdet. Gang- og sykkelveier langs Nordbyveien krysser Solbergkrysset i undergang.

Solbergveien møter Nordbyveien nord for planområdet, og er en lokal vei som knytter seg til det øvrige veinettet i Solbergskogen et stykke lenger nordøst. Avkjørselen fra Solbergveien mot Nordbyveien ønskes beholdt for å opprettholde et lettavleselig veinett uten blindveier i Solbergskogen.

Kollektivtrafikk

Busstopp ved Søndre tverrvei/Solbergkrysset, og i Nordbyveien.

Barn og unge

Solberg skole ligger direkte vest for planområdet, på motsatt side av Solbergkrysset. Skolen har 155 elever, og 70 barn benytter skolens SFO-tilbud.

Nordby skole og Nordbytun ungdomskole ligger om lag 2,5 km vest for planområdet, og har en maksimumskapasitet per i dag på 392 elever. Det er naturlig å anta at en stor del skoleelever passerer Solbergkrysset.

Planområdet slik det er utformet i dag er ikke tilrettelagt for barn og unge.

**Beskrivelse av planforslaget:**

I korte trekk består forslaget av en omdisponering av kommuneplanens formål kombinert bebyggelse og bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, til næringsbebyggelse for forretninger, kontor og næringsbebyggelse, samt grønnstruktur. Reguleringskart for forslaget er vedlagt (vedlegg 2).

Et illustrasjonsprosjekt, vedlegg 5 samt planbeskrivelse vedlegg 4, beskriver et prosjekt som består av bilutsalg, kontorer og verkstedsvirksomhet. Prosjektet består av et anlegg med to bygninger på henholdsvis ca. 12000 og 4000 m<sup>2</sup>. Atkomst til området er i forslaget lagt til nord via Nordbyveien, og det etableres en intern vei gjennom planområdet.

#### Overordnede planer og retningslinjer

Forslagsstillers planbeskrivelse, vedlegg 4 side 11, redegjør for planforslagets forhold til overordnede planer og retningslinjer.

#### Bebyggelse

Forslaget innebærer at arealet til næringsbebyggelse har en utnyttelsesgrad på 60% BYA. Det tillates ikke bygninger over høydekote +151.5, 13 meter over laveste terreng.

Illustrasjonsprosjektet viser bygninger over to plan, som er terrengtilpasset til det fallende landskapet.

#### Veier

I planforslaget er atkomst til planområdet opprettet fra Nordbyveien, etter at forespørsel om å opprette atkomst gjennom Søndre tverrvei ble avvist av Statens vegvesen. Som følge av behovet for å opprettholde Solbergveien, samt behovet for å holde antallet rundkjørsler på et minimum, må atkomst til området etableres i et nytt kryss der Solbergveien møter Nordbyveien.

Innenfor planområdet er det i illustrasjonsprosjektet foreslått et internt veisystem, utformet som en sammenhengende slynge, med nedkjørsel til lavereliggende terreng mot vest parallelt med Nordbyveien, og direkte syd for krysset ved Nordbyveien. Det er behov for et sammenhengende internt veinett som gir tilgang til det nedre terrengnivået.

#### Parkering

Virksomheten krever en omfattende parkeringsdekning. Den foreslåtte parkeringsdekningen består av om lag 400 plasser.

#### Samfunnssikkerhet

Gjennomført ROS-analyse er vedlagt (vedlegg 7).

Analysen konkluderer med at den største sikkerhetsmessige utfordringen for utviklingen av området dreier seg om trafiksikkerhet, særlig med henblikk på barn og unges skolevei langs Nordbyveien. Veistrekningen er under opparbeidelse som miljøgate, men atkomst mot planområdet bør sikres med trafiksikkerhetsmessige tiltak.

#### Trafikk

Det er gjennomført trafikkanalyse av Asplan Viak, vedlegg 6, som beskriver antatt økning i trafikken. Trafikkbelastningen er beregnet til om lag 590 biler i døgnet. Sammenlignet med alternativ arealbruk, som etablering av boliger i området, vurderes den estimerte trafikkmengden som moderat.

Barn og unge

Det er i planforslaget lagt opp til et sammenhengende grøntareal langs planområdet østre grense, som er et grep ment å skape sammenheng med reguleringsplan for områdene B4 og B5 i kommuneplanen. Godt opparbeidet kan dette grepet kan styrke tilretteleggingen for barn og unge.

Kulturminner

Akershus fylkeskommune har gjennomført arkeologisk registrering av området. Rapporten er ikke kommentert i forslagstillers planbeskrivelse, men det forventes at Riksantikvaren vil ta stilling til hvilke konsekvenser funnene vil få for forslaget ved offentlig ettersyn.

Avvik fra kommuneplanen

Planforslagets foreslåtte formål næringsbebyggelse og grønnstruktur avviker fra kommuneplanens arealdel, hvor området er disponert til kombinert bebyggelse (BN1) og bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting (O1).

Som følge av behovet for å opprettholde Solbergveien mot nord, samt krav om færrest mulig avkjørsler og opparbeidelse av rundkjørsler i Nordbyveien, avviker planforslaget fra kommuneplanens arealdel ettersom en vesentlig del av O1 berøres og må omdisponeres.

Det disponerte arealet er tenkt utnyttet til barnehage eller utvidelse av tilbudet ved Granheimtunet, der det siste alternativet er mest realistisk. Det eksisterer per i dag ingen konkrete planer for utvidelse av institusjonen, og etat for helse og sosial fokuserer i innværende periode på utvidelsen av Moer sykehjem. Det er ikke utredet hvor stort behovet vil være for et utvidet tilbud på Granheimtunet.

Meinich Arkitekter har i forbindelse med planarbeidet utført en skisse som viser en potensiell utvidelse av Granheimtunet i form av omsorgsboliger, dimensjonert for en dobling av dagens bruksareal. Skissen viser at det kan anlegges et byggeområde øst for den nye kryssløsningen ved Nordbyveien/Solbergveien som kunne romme et tilbygg tilknyttet den eksisterende institusjonen. Skissen er vedlagt som vedlegg 9. Denne løsningen forutsetter at arealet regulert til spesialområde bevaring i den tilgrensende reguleringsplanen for del av Granheim, omdisponeres til offentlig formål. Dette området består delvis av vernet bøkeskog og en allé i dårlig forfatning.

Et omdisponert areal vil utgjøre et område på om lag 6500 m<sup>2</sup>, og er dermed noe redusert i omfang sammenlignet med arealet i dagens kommuneplan. Deler av parkeringsdekningen i planforslagets nordøstlige del er tenkt benyttet som et felles parkeringsanlegg for bilforretningene og en potensiell utvidelse av den offentlige institusjonen.

Planforslagets konsekvenser for fornminner i området ved Granheim

Under utarbeidelsen av reguleringsplan for del av Granheim, ble det gjennomført arkeologisk registrering. Minst to av de registrerte fornminnene, vil komme i konflikt med en skissert utvidelse av tilbudet på Granheimtunet. Akershus fylkeskommune har signalisert at det er svært sannsynlig at disse vil bli frigjort, så snart en konkret plan for området foreligger. Riksantikvaren kan ikke ta endelig stilling til spørsmålet før da.



**Forhåndsuttalelser i saken:**

Det ble sendt ut varsel om igangsetting av planarbeid 18.10.2012. Det er kommet inn bemerkninger fra 6 berørte parter, samt innhentet tilleggskommentar fra Hafslund Nett. Forslagsstiller referer og kommenterer de innkomne bemerkningene i vedlagt planbeskrivelse, vedlegg 4 side 16-19.

**Rådmannens kommentarer til forslagsstillers vurdering av innkomne uttalelser:**Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Fylkesmannen påpeker i sin uttalelse at kommunen må vurdere sitt behov for tiltaket, gitt at det omdisponeres fra dyrket mark, og understreker at det skal legges til grunn en høy utnyttelse for tiltak som krever slik omdisponering. Forslagsstiller ønsker en utnyttelsesgrad på 60 %.

Rådmannen mener det er sannsynlig at utnyttelsesgraden kunne økt dersom eiendommen ble regulert i henhold til kommuneplan, det vil si til kombinert bolig og næringsformål, og at mindre areal vil gå med til parkeringsarealer i et slikt tilfelle.

Rådmannen merker seg at Fylkesmannen mener området beliggenhet markerer seg som egnet for plasskrevende varehandel, som ikke karakteriseres som arbeidsintensiv virksomhet.

Skitunet borettslag

Rådmannen er gjort oppmerksom på at Skitunet borettslag har endret styre siden det refererte folkemøtet, og at dette styret tilsynelatende stiller seg mer negative til utbyggingen enn det som er redegjort for i planbeskrivelsen. Planforslaget er også endret noe i ettertid, der omlagt vei langs planområdet østre grense sannsynligvis vil få større innvirkning på borettslagets innstilling enn det forhåndsuttalelser gir uttrykk for.

Øvrige

Ingen ytterligere kommentarer.

**Rådmannens vurdering av saken:**Avvik fra kommuneplanen

Tiltakets hovedformål vil kunne karakteriseres som plasskrevende varehandel, slik begrepet er beskrevet i fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service- og senterstruktur. I fylkesdelplanen argumenteres det for at virksomhet av tiltakets karakter bør lokaliseres utenfor sentrum i områder med god tilgjengelighet for bil. Tiltaket er lokalisert om lag 2 km fra Ski stasjon, og har etter Rådmannens oppfatning for øvrig god dekning med kollektivtransport med hyppige bussavganger, samt grenser til miljøgate under opparbeidelse. Rådmannen mener derfor det vil være urimelig å anta at området avstand til Ski sentrum er for lang for ikke å regne som sentrumsnær bebyggelse.

Selv om området er lokalisert i Ski tettsteds randzone, utgjør området likevel et sentrum for tettstedet Solberg i Ås kommune, som kan forstås som en større enhet som inkluderer Solbergskogen, Tamburbakken, Nygård m.m. Det vil være fornuftig

også å ha dette perspektivet når en omdisponering av kommuneplanens formål skal vurderes.

Dersom området forstås som en del av randsonen til Ski tettsted virker det rimelig å omdisponere arealet til rent næringsformål, og en slik omdisponering vil kunne antas å være i tråd med ABC-prinsippet om rett virksomhet på rett sted.

En omdisponering av formålet for offentlig eller privat tjenesteyting til området øst for et nytt kryss i Nordbyveien/Solbergveien vurderer Rådmannen som en god og nødvendig løsning. Arealet må omdisponeres dersom arealet disponert i kommuneplanen skal utnyttes i alle tilfeller, gitt det fastlåste premisset om avkjørsel i kryss med Solbergveien. Det samlede arealet øst for krysset vil være tilstrekkelig for en omfattende utvidelse av Granheimtunet, og vil kunne dra fordel av å være direkte tilknyttet det eksisterende anlegget, men det er uheldig at en slik utvidelse vil gå på bekostning av et friareal det ikke er funnet tilstrekkelig erstatning for ellers i området.

Det har vært stilt spørsmål om det vil være hensiktsmessig å utvide planområdet for å få avklart forholdet til fornminner ved Granheim. Rådmannen vil ikke anbefale å utvide planavgrensningen, all den tid det ikke eksisterer konkrete planer for utvidelse av tilbudet ved Granheimtunet. En kartlegging av fremtidig behov på nåværende tidspunkt vil både være ressurskrevende og lite hensiktsmessig. Videre vil det være en fordel at et fremtidig omsorgstilbud planlegges i sammenheng med det eksisterende anlegget, og at dette området reguleres som en helhet.

Rådmannen anbefaler heller at det i arbeidet med revidert kommuneplan settes av et areal for utvidelse av virksomheten ved institusjonen på den tilgrensende eiendommen gnr 110 bnr 18. Dette innebærer at det endelige forholdet til kulturminner i området ved Granheimtunet ikke skal avklares i forbindelse med forslaget til reguleringsplan for et område øst for Solbergkrysset.

#### Grønnstruktur

Det planlegges et større boligfelt i sydøst, i området som i kommuneplanen er disponert til boligformål (B4 og B5). Tilsvarende arealer er også disponert til boligformål i kommuneplan for Ski lenger sydøst. Det er ønskelig med en sammenhengende grønnstruktur langs Søndre tverrvei i sydøst og opp langs planområdets østre grense mot Skitunet borettslag. Det har vært vurdert om denne grønnstrukturen bør strekkes langs hele Søndre tverrvei, uten at dette er tilgodesett i det endelige planforslaget. Et slikt sammenhengende bånd ville sånn sett være i strid med forslagets kommersielle karakter, som innebærer god synlighet fra tilgrensende bilveier, men vil kunne virke positivt for å sørge for å knytte blant annet Solberg skole i vest sammen med nye boligområder i sydøst.

#### Universell tilgjengelighet

Rådmannen kan ikke se det er gjort særlige tiltak for å fremme tilgjengelighet for alle. Særlig atkomst til og gjennom området både for myke trafikanter og kjørende virker noe uoversiktlig slik det er vist i illustrasjonsprosjektet. Det er uheldig dersom man mener alvor med opparbeidelsen av turvei i planområdets østre grense. Det antas at dette kan forbedres i forbindelse med byggesaksbehandlingen.

Oppsummering

Dersom området forstås som et trafikkbelastet sted preget av Søndre tverrvei og øvrige veier, fremstår forslaget fornuftig. Det eksisterer allerede bilbasert næringsvirksomhet i området Nygård-Nordvang.

Planforslagets ønske om å skille boligbebyggelse fra næringsbebyggelse med grønnstruktur er å anse som positivt og nødvendig. Dette grøntarealet kunne med fordel gjøres bredere, slik at det sikres parkmessige kvaliteter og kan opparbeides med turvei. Dette gjelder særlig om parkdraget forstås som en del av en overordnet grønnstruktur knyttet sammen med varslet plan i sydøst, som også kan bli en viktig ferdselsåre for skoleelever og øvrige beboere.

En omdisponering av kommuneplanens areal for offentlig eller privat tjenesteyting vil i alle tilfeller være nødvendig, ettersom atkomst til området må opparbeides i nord i kryss med Solbergveien.

Området ligger riktignok fjernt fra Ski sentrum, men ligger likevel svært tett på Solberg skole og øvrige kommunale servicetilbud ved Nygård, Solberg, Solbergskogen m.m., som samlet sett for øvrig utgjør en boligmasse av substansiell størrelse i Ås kommune. En utvikling av området i tråd med formålet i kommuneplan for Ås, som kombinert bebyggelse av en mer tilnærmelig karakter for myke trafikanter, kan bidra til å knytte disse befolkningsskonsentrasjonene tettere sammen. Det er allerede etablert sosial infrastruktur i form av miljøgater, skoler og offentlige institusjoner i området. Det vil være synd ikke å ta hensyn til potensialet en utvikling av Solberg som selvstendig tettsted representerer, gitt disse premissene.

På sett og vis utgjør et forslag om etablering av næringsbebyggelse i form av plasskrevende varehandel syd for Nordbyveien ved Solbergkrysset et veiskille for utviklingen av området som helhet. Dette bør kommunen vurdere nøye i sin behandling av saken.

**Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:**Overdragelse av gnr 110 bnr 18

En omdisponering av det offentlige arealet, som forutsetter kjøp av eiendommen gnr 110 bnr 18, er forbundet med noe risiko ettersom forholdet til fornminner i området ikke er endelig avklart. Akershus Fylkeskommune har signalisert at disse fornminner vil la seg frigjøre, særlig med henblikk på utnyttelse av arealet til omsorgsboliger. Det kan derimot ikke gis garantier før et detaljert planforslag for Granheimtunet foreligger.

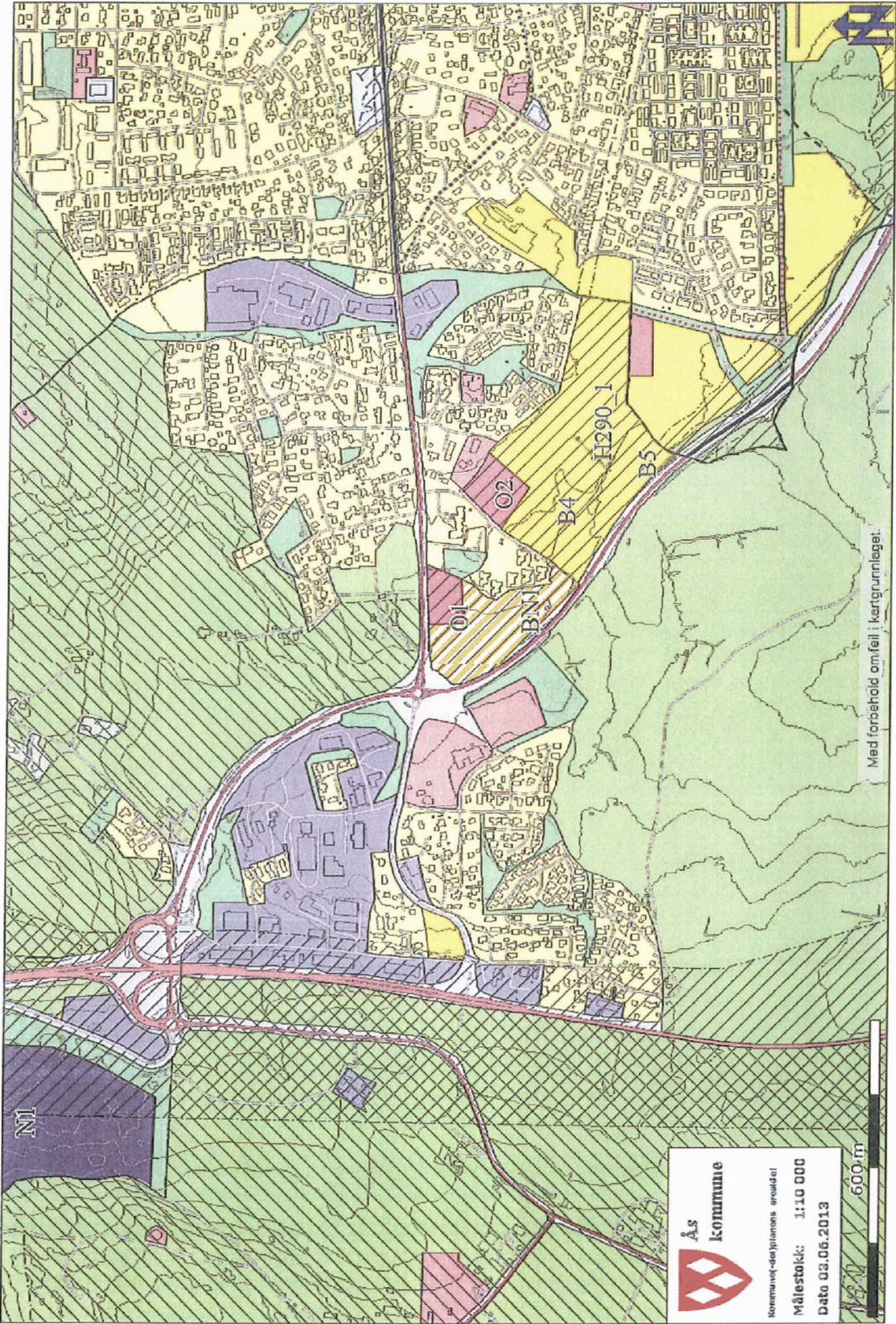
**Konklusjon:**

Rådmannen anbefaler at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, og at planen legges ut til offentlig ettersyn.

Reguleringsbestemmelsene kan med fordel forenkles betraktelig, slik at de blir mer i tråd med kommunens øvrige bestemmelser for næringsvirksomhet.

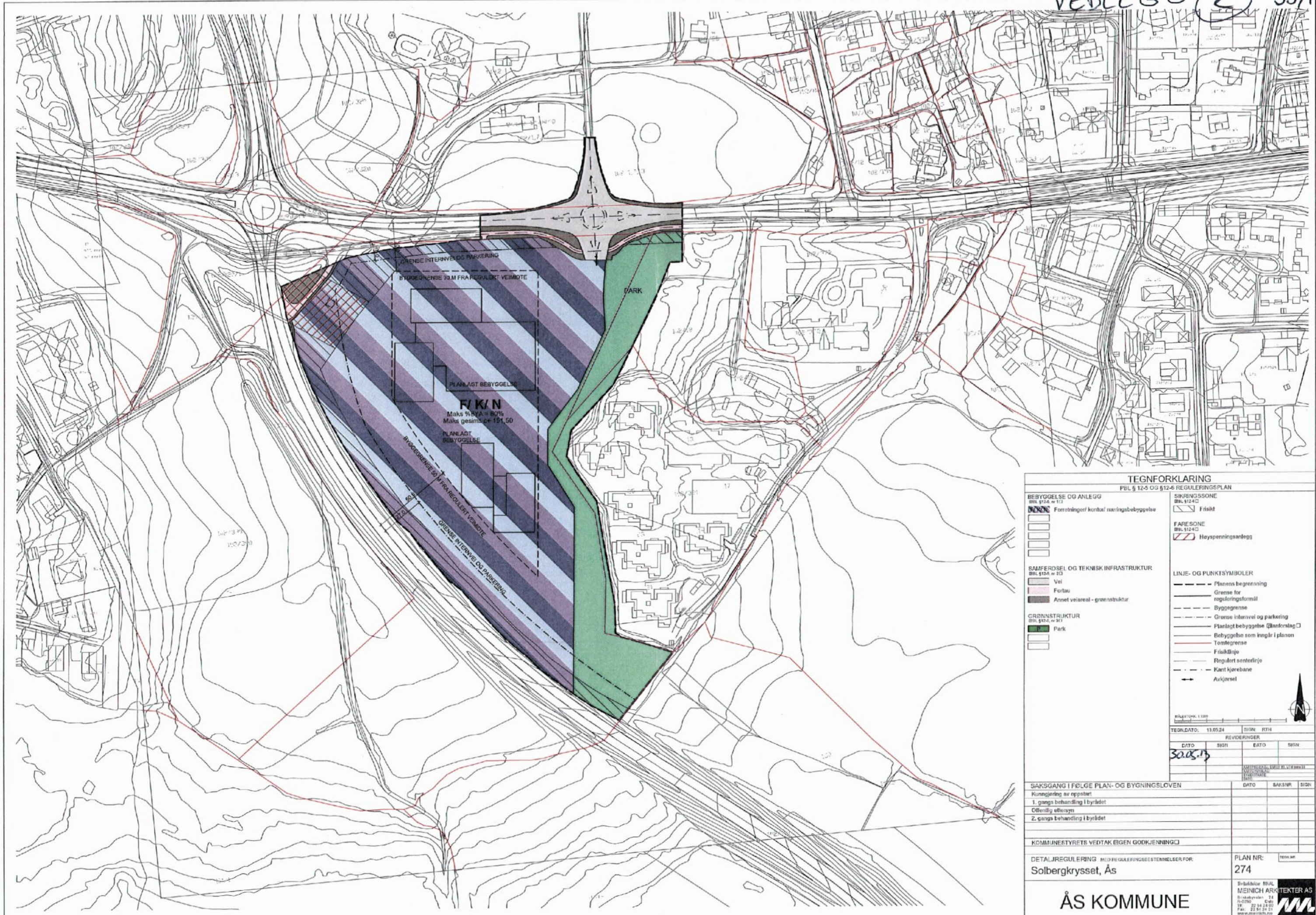
**Kan vedtaket påklages?**

Ja



Med forbehold om feil i kartgrunnlaget.


**Ås kommune**  
 Kommuneutvalget planens ansvar  
 Målestokk: 1:10 000  
 Dato 03.06.2013  
 600 m



**TEGNFORKLARING**  
PBL § 12-5 OG §12-6 REGULERINGSPLAN

<b>BEBYGGELSE OG ANLEGG</b> BBL §12-6 nr 11	<b>SIKRINGSZONE</b> BBL §12-6 C
Forretninger/kontor/næringsbebyggelse	Friskt
	<b>FARESONE</b> BBL §12-6 C
	Høyspeningsanlegg
<b>SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR</b> BBL §12-6 nr 20	<b>LINJE- OG PUNKTSYMBOLER</b>
Veil	Planens begrensning
Fortau	Grense for reguleringsformål
Annet veiareal - grønnstruktur	Byggegrense
<b>GRØNNSTRUKTUR</b> BBL §12-6 nr 21	Grense internvei og parkering
Park	Planlagt bebyggelse (planforstått)
	Bebyggelse som inngår i planen
	Tomtegrense
	Friskiløipe
	Regulert senterlinje
	Kart kjørebane
	Avkjørsel

MÅLSTOKK 1:200

TEGNDATO: 13.05.24    SIGN: RTM

REVIDERINGER			
DATE	SIGN	DATE	SIGN
30.08.13			

SAKSGANG I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kunngjøring av oppstart			
1. gangs behandling i byrådet			
Offentlig ettersyn			
2. gangs behandling i byrådet			

KOMMUNESTYRETS VEDTAK (EIGEN GODKJENNING)

--	--	--	--

DETAILREGULERING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:  
Solbergkrysset, Ås

PLAN NR: 274

ÅS KOMMUNE

Driftskultur: BJAL  
MEINICH ARKITEKTER AS  
Birkelundveien 74  
04230 Ås  
Tlf: 22 84 24 00  
Faks: 22 84 24 01  
www.meinich.no

VEDLEGG ③

ÅS KOMMUNE

**PLAN NR 274****FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL  
REGULERINGSPLAN FOR SOLBERGKRYSSSET GNR. 102, BNR. 1**

Dato: 30.05.13	Sist revidert:
Plankart er datert: 30.05.2013	Plankart sist revidert:
Planen opphever del av/plan nr ....	

Vedtatt av kommunestyret i møte ..... sak nr .....
Vedtak:.....

**§ 1. AVGRENSNING**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innenfor området gjelder reguleringsbestemmelsene sammen med plan- og bygningsloven.

**§ 2. INNHOLD**

Området er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg: Forretninger/ kontor/ næringsbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Kjøreveg, gang-/ sykkelveg, annen veggrunn -grøntareal.

Grønnstruktur: Park

Sikringssone: Frisikt

Faresone: Høyspenningsanlegg

**GENERELT**

Hensikten med detaljreguleringsplanen er å tilrettelegge for bilanlegg i kombinasjon med annen storhandel og næringsvirksomhet samt ny avkjøring fra FV 35 Nordbyveien.

Det regulerte området er vist på plankartet med plangrense.

Planområdet utgjør til sammen ca 44,67 daa. Byggeområdet utgjør ca 32,74 daa.

Reguleringsplanen består av plankart i målestokk 1:1000.

**Kulturminner**

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes Akershus fylkeskommune, kulturseksjonen, jf. lov kulturminner § 8 annet ledd.

**Miljø**

Nye bygg skal sikres mot radon iht. gjeldende forskrift TEK 10, teknisk forskrift til plan – og bygningsloven.

### **Elektrisitetsforsyning**

Utbygger plikter å kontakte konsesjonshaver for distribusjon av elektrisitet for å avklare muligheten for tilknytning til distribusjonsnettet.

### **Universell utforming**

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres etter prinsippene for Universell utforming og tilgjengelighet, jf Miljøverndepartementets rundskriv T-5/99 og i henhold til TEK 10, teknisk forskrift til plan – og bygningsloven.

Universell utforming skal legges til grunn både ved oppføring av bygninger og opparbeiding av utomhusareal, slik at de i så stor grad som mulig kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte, også de med nedsatt bevegelsesevne, orienteringsevne eller miljøhemning.

### **Skilt og reklame**

For oppsetting av skilt og reklame gjelder Ås kommunes vedtekt til Plan- og bygningslovens §107 Skilt og reklame vedtatt 28.08.1993 og ellers vegloven der den kommer til anvendelse.

### **REGULERINGSFORMÅL**

Området er regulert til følgende formål (jf. plan – og bygningslovens § 12- 5)

#### **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

(§ 12-5, nr. 1)

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Forretninger/ kontor/ næringsbebyggelse

#### **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR(§ 12-5, nr. 2)**

- Kjøreveg (2011)
- Gang/sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)

#### **GRØNNSTRUKTUR**

(§ 12-5, nr. 3)

- Turdrag

#### **SIKRINGSSONE**

(§11-8a, jf. §12-6)

- Frisikt

#### **FARESONE**

§11-8a, jf. §12-6

- Høy spenningsanlegg

### **BYGGEOMRÅDER**

#### **§ 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, nr. 1)**

##### **1.1 Byggegrense langs offentlig veg**

Langs fylkesvei 154, Søndre Tverrvei skal byggegrensen være 50 meter fra midt veimidte.

Det tillates parkering og internveier inntil 27 meter fra veimidte. Avstanden skal øke gradvis mot rundkjøring Søndre tverrvei/ Nordbyveien, som vist på plankart.

Langs fylkesvei 35, Nordbyveien skal byggegrensen være 30 meter fra veimidte. Internvei og parkeringsplass tillates ikke nærmere senterlinje gang-/ sykkelvei enn 10 meter.

### **1.2 Området skal benyttes til:**

Forretningsbygg for plasskrevende varegrupper. Det tillates næringsformål og kontorarbeidsplasser som har naturlig tilknytning til hovedformålet. Det er ikke tillatt med detaljhandel, dagligvare eller annen kunde- eller arbeidsintensive virksomheter.

### **1.3 Utomhusplan**

Utomhusplan skal være del av en byggesøknad. Planen skal omfatte både planområdet og områder som kan ses i naturlig sammenheng.

Planen skal vise ved rammesøknad:

Plassering av bebyggelsen med høyde målsatt ved inngangspartier.

Areal for bil, inkludert parkering for bevegelseshemmede.

Forstøtningsmurer og gjerder med angitt høyde.

Areal for snølagring.

Planen skal vise ved igangsettingssøknad:

Plassering av belysning og skilt.

Planter, art og plassering skal angis.

Utomhusarealer skal opparbeides samtidig med bebyggelsen og være ferdig opparbeidet ved midlertidig brukstillatelse, eller senest ved utgangen av sommersesongen etter midlertidig brukstillatelse er gitt. Det utstedes ikke ferdigattest før utomhusanlegg er ferdig opparbeidet.

### **1.4 Bebyggelse og anlegg**

ved byggesøknad/rammesøknad kreves fremlagt dokumentasjon som viser:

- bebyggelsens plassering, etasjetall, høyde, takform, farge og materialbruk
- adkomst, biloppstillingsplasser og varelevering.
- arealer som skal opparbeides og beplantes
- gjerder og forstøtningsmurer
- nye terrenghøyder som viser arrondering av tomte og forholdet til nabotomter
- profiler og snitt som viser eksisterende terreng og nytt terreng
- overvannshåndtering

### **1.5 Utnyttelse**

Maksimalt tillatt prosent bebygd areal innenfor byggeområdet er % BYA = 60%, jfr. TEK10 kap 5-3.

Biloppstillingsplasser på terreng skal medregnes i BYA med 18 m<sup>2</sup> pr. plass.

Arealer skal regnes uten tillegg for etasjehøyder over 3 meter.

### **1.6 Høyder**

Bebyggelsen skal forholde seg til tomtes fallende terreng mot vest slik at det etableres et øvre og nedre atkomstnivå på terreng. Gesimshøyde skal ikke overstige kote + 150.0. Det kan tillates en gesimshøyde inntil kote + 151,5 for den nordre delen av bebyggelsen forutsatt at bygningsvolumet trappes ned mot øst.

Bebyggelsen skal ha oppdelte volumer. Nødvendige tekniske oppbygg som overskrider tillatt gesimshøyde skal utformes som en integrert del av bygget.



### **1.7 Utforming og plassering**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser.

Det skal legges stor vekt på å gi bebyggelse og anlegg en funksjonell og estetisk god utforming forankret i dagens formspråk, teknologi og materialbruk.

Bebyggelsen skal tilpasses terreng og ligge naturlig i landskapet.

Bebyggelsen skal i utforming, detaljering, materialbruk og farge gi et arkitektonisk uttrykk som bidrar til at bygningene blir et positivt element i landskapet (fjernvirkning) og for nære omgivelser (nærvirkning).

Tiltakshaver skal gjøre rede for de arkitektoniske og estetiske sider ved tiltaket ved søknad om rammetillatelse eller byggesøknad.

Belysning skal tilpasses nærområdet og ikke ha en blendende effekt for tiliggende boligområder.

### **1.8 Avkjørsel**

Avkjørsel skal skje fra Nordbyveien som vist på plankartet.

### **1.9 Parkeringsplasser**

Parkering tillates som vist med grense for parkering og internvei på plankartet.

Det tillates inntil 400 p-plasser på terreng innenfor planområdet. Av disse skal parkeringsplassene nordøst på planområdet kunne benyttes i sambruk med en eventuell utbygging av eiendom gbnr. 102/18.

Minst 3% av p-plassene skal være tilpasset funksjonshemmede og anlegges nær inngang med trinnfri adkomst.

Parkeringsdekning for sykkel skal være 1 plass pr 100m<sup>2</sup> BTA salgsareal.

### **1.11 Energi og miljø**

Bygningene skal planlegges for lavt energiforbruk, jfr. TEK10.

I utforming, materialbruk og bruk av området skal miljø- og ressursvennlige løsninger vektlegges.

Det skal ved rammesøknad undersøkes om varmebehovet kan dekket med fjernvarme.

## **§ 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, nr. 2)**

### **2.2 Adkomst og frisikt**

Adkomst og frisikt skal anlegges i henhold til Håndbok, veg – og gatenormaler 017 eller de til en hver tid gjeldende veg og gatenormaler. Frisiktsoner framgår av plankartet som hensynssoner.

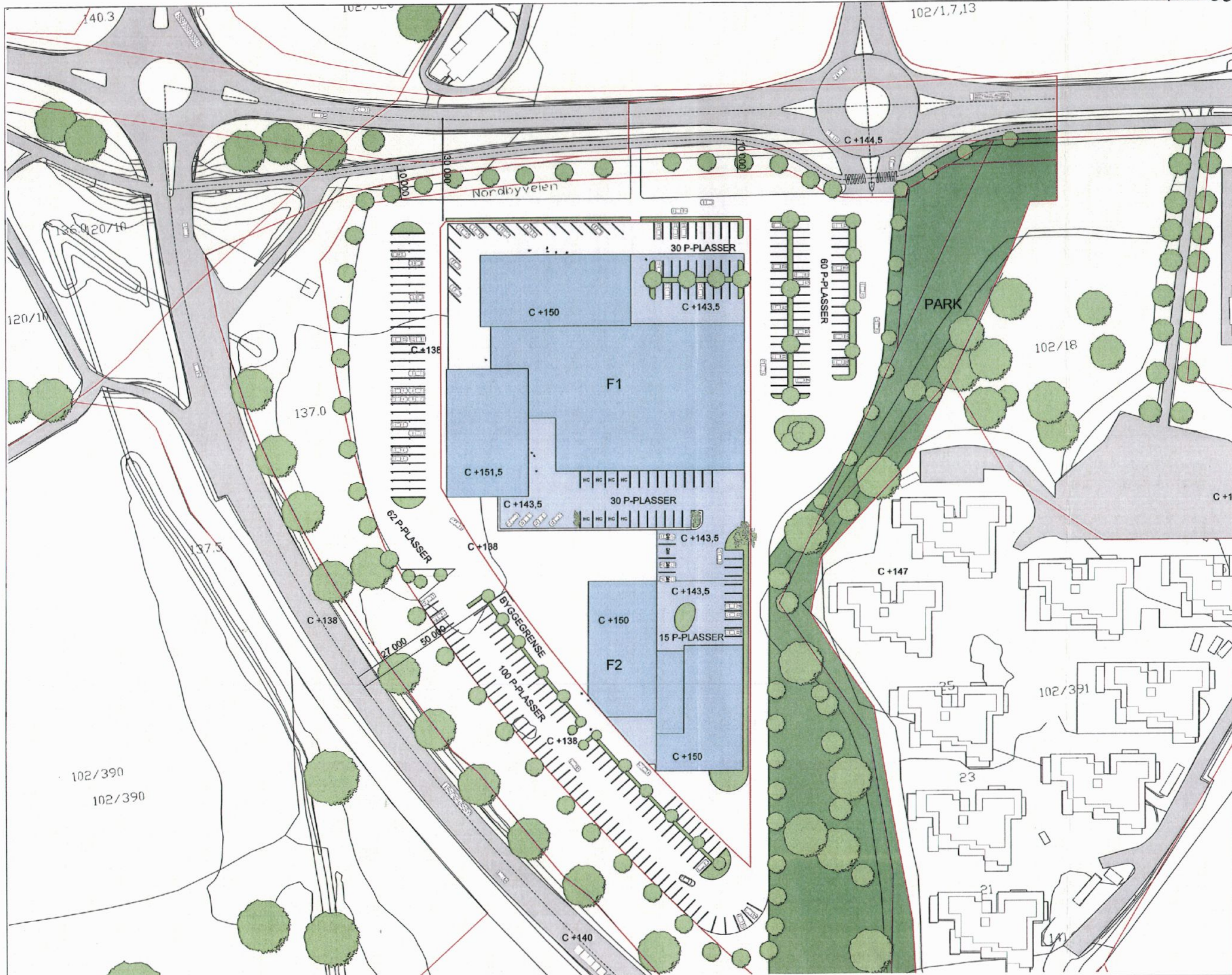
### **§ 3.1 HENSYNSSONER (§11-8a, jf. §12-6)**

Innenfor sikkerhetssone for frisikt tillates ikke vegetasjon eller annet høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers plan.

### **§ 3.2 FARESONE (§11-8a, jf. §12-6)**

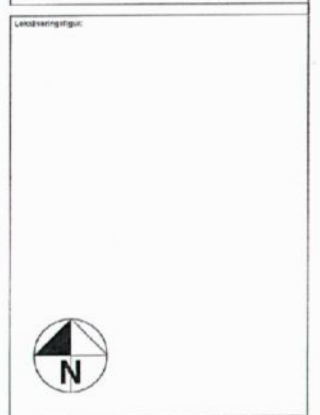
Innenfor område markert fareområde, høyspenningsanlegg, skal all bygge- og anleggsaktivitet på forhånd varsles Hafslund. Det er ikke tillat bruk av kraner eller heiseanordninger innen 30 meter fra kraftlinje uten etter anleggsavtale med Hafslund Nett.

Henvendelser rettes til tlf: 815 30 400.



Arkiv	Prosjekt	Blatt	Tegning
ARK	1218		A100_01

**SOLBERGKRYSSET, AS**



Prosjekt: Solbergkrysset AS AS  
 Adresse: 102/ 1  
 Tittel: Detalregulering

**Illustrasjonsplan**

Tegnet:	Ark:	Dato:	Skala:
RTH		20.02.13	A1 1:500
For:	Ark:	Dato:	For:
Prosjekt:	Prosjekt:	Blatt:	Tegning:
ARK	1218		A100_01

Selskaper: M&A  
 M&A ARKITEKTER AS  
 Byggetoppen 11  
 NO 2008 Oslo  
 Tlf: 22 34 24 00  
 Fax: 22 34 24 01  
 www.m&a.no

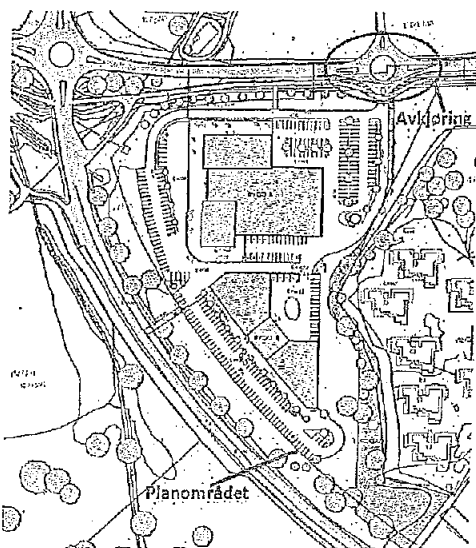
---

Oppdragsgiver:	Møllergruppen Eiendom AS
Oppdrag:	531252 – Solbergkrysset Ås, Trafikkanalyse og geometri avkjøring
Del:	
Dato:	2013-01-24
Skrevet av:	Stig Alstad
Kvalitetskontroll:	Hans Ola Fritzen

---

## TRAFIKKANALYSE AV NY AVKJØRING TIL PLANOMRÅDET VED SOLBERGKRYSSSET

I forbindelse med utarbeiding av en reguleringsplan like ved Solbergkrysset i Ås, er det laget en trafikkanalyse av avkjøringen til planområdet. Figur 1 viser en skisse av planområdet, og hvor avkjøringen skal ligge. Dette notatet beskriver hvordan trafikkavviklingen i adkomstkrysset blir med forskjellige kryssløsninger.



Figur 1 Skisse av planområdet

Det er foreslått to bygninger i planområdet på hhv. 8200m<sup>2</sup> og 6000m<sup>2</sup>. Det foreligger konkrete planer for et bilanlegg i det første bygget, mens bruken av det andre bygget er noe uavklart. Sannsynligvis vil også det andre bygget huse et bilanlegg, og notatet baserer seg derfor på det. Resultatene må følgelig ses i sammenheng med arealbruken.

År 2020 er satt som grunnlagsår for trafikkberegningene. Det er beregnet at nybyggene vil generere 590 bilturer til og fra området hvert virkedøgn. Beregnet ÅDT i Nordbyveien er 8850.

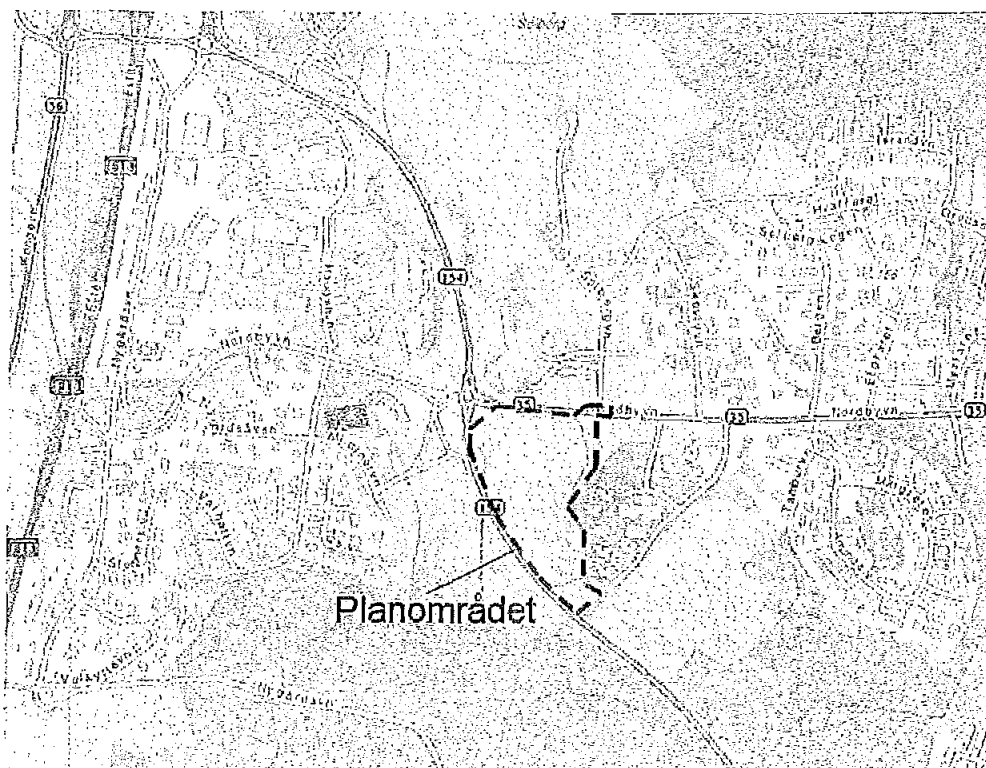
I notatet er det gjort kapasitetsberegninger av to alternative løsninger for utforming av avkjøringen. Vi anbefaler at det anlegges en rundkjøring, der avkjøringen til planområdet inngår som en av tilfartene. En rundkjøring fordeler kapasiteten i krysset på en god måte, og gir lav forsinkelse på alle tilfarter. En rundkjøring er også det beste valget med tanke på trafiksikkerhet.

INNHold

1	Innledning .....	3
2	Trafikk .....	5
3	Krav fra vegvesenet .....	8
4	Kapasitetsberegning 2020.....	9
4.1	Vikepliktsregulert kryss med fire armer.....	9
4.2	Rundkjøring med fire armer.....	10
5	Anbefaling .....	11

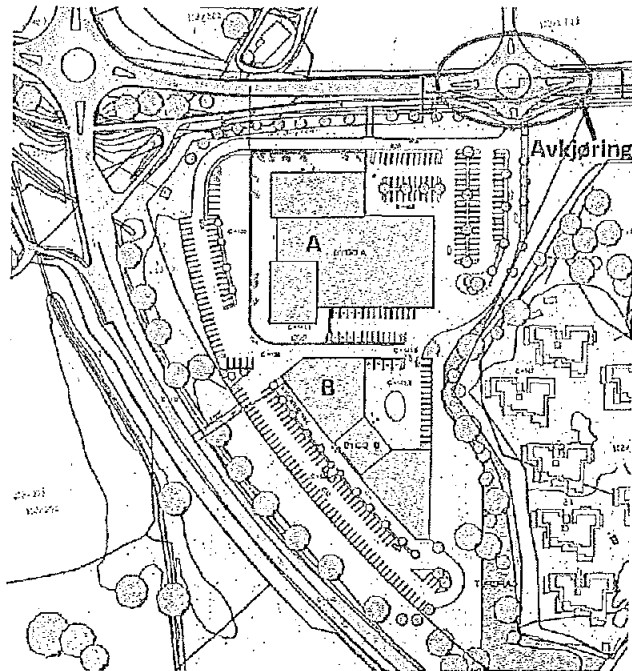
## 1 INNLEDNING

Planområdet ligger i utkanten av Ås kommune, like ved Ski sentrum. Det skal lages en reguleringsplan for området, og i den forbindelse må det gjøres en vurdering av hvordan avkjøringen til planområdet bør utformes. Dette notatet ser nærmere på hvor mye biltrafikk utbyggingen av planområdet genererer, og hvordan alternative kryssløsninger håndterer trafikkavviklingen.



Figur 2 Planområdet

Det er foreslått to bygninger på planområdet, illustrert i Figur 3 på neste side. I bygg A (8200 m<sup>2</sup>) foreligger det detaljerte planer for en bilforhandler med verksted og utsalg. Det er ikke endelig avklart hva bygg B (6000 m<sup>2</sup>) skal inneholde, men Statens Vegvesen har varslet at de vil fremme innsigelse mot alle forslag som bryter med ABC-prinsippet. Sannsynligvis vil også bygg B huse en bilforretning. Denne rapporten tar derfor utgangspunkt i at begge byggene brukes til utsalg av biler og verkstedvirksomhet. Figur 3 viser også hvor avkjøring til planområdet skal ligge. Det er ikke fastslått reguleringsform på krysset.



Figur 3 Foreslått bygningsmasse

Ås kommune ønsker på sikt å utvide Granheimtunet institusjon. Ved en eventuell utvidelse kan det være aktuelt at en del av planområdets parkeringsplasser på øverste nivå kan benyttes av institusjonen. Det betyr at avkjøringen til planområdet delvis vil brukes som adkomst til institusjon på nabotomt. Etersom det ikke foreligger konkrete planer for utvidelse av institusjonen, omhandler ikke dette notatet trafikk som følge av en eventuell utvidelse.

Beregningsår for trafikkanalysen er satt til 2020.

I innledende arbeider har det vært diskutert å stenge Solbergveien i henhold til reguleringsplan 237 – *Reguleringsplan for del av Nordbyveien*. Vegvesenet har imidlertid gitt uttrykk for at vegen ikke skal stenges, og derfor er det kun løsninger for et fire-armet kryss som er vurdert.

## 2 TRAFIKK

Nasjonal vegdatabank (NVDB) oppgir en ÅDT<sup>1</sup> på 7800 i Norbyveien i 2011. Justert for forventet trafikkøkning i Akershus (PROSAM-rapport 191 - *Trafikkutvikling i Oslo og Akershus 2010*) vil ÅDT i 2020 være 8850.

For å beregne biltrafikk generert av bygg A og -B brukes opplysninger gitt fra utbygger. Opplysningene er hentet fra andre Møller-forretninger og er oppgitt i Tabell 1. Asplan Viak har vurdert opplysningene til å være sannsynlige, men har ikke selv hatt kontakt med Møller.

Tabell 1 Opplysninger om bygg A

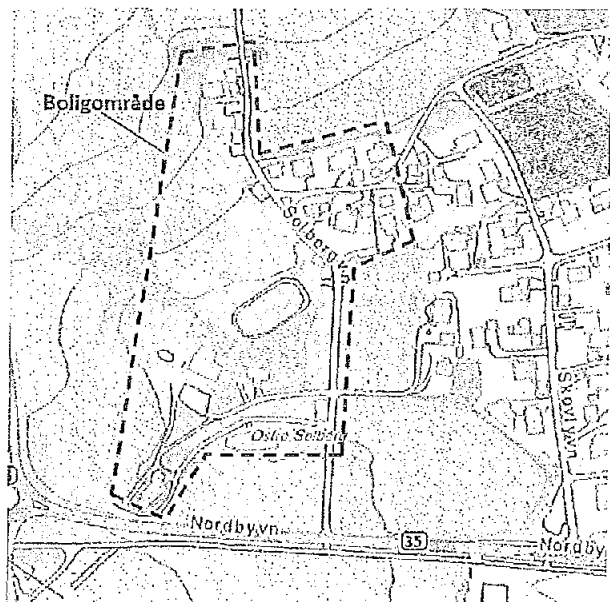
Antall ansatte	50
Verkstedplasser	25
Biler per verksted plass per døgn	3
Kunder til nybil per dag	10

Opplysningene i Tabell 1 gir en døgntrafikk til bygg A på 295 biler. Det er da regnet med at ansatte har 2,5 bilreiser per dag. Bygg B er forespeilet med identisk virksomhet, og det antas derfor at også bygg B genererer 295 bilturer per døgn. Det er en grov tilnærming ettersom Bygg B har mindre areal enn bygg A.

I videre analyser antas det at 20 % av besøkstrafikken per døgn til/fra planområdet passerer krysset i dimensjonerende time. Dimensjonerende time er den timen i døgnet der det passerer flest kjøretøy gjennom krysset. I dette tilfellet antas det at dimensjonerende time er i ettermiddagsrushet. 20 % er en forholdsvis høy andel av døgntrafikken, og valget begrunnes med at besøkende til bilbutikken/verkstedet vil kombinere besøket med hjemreise fra jobb. I ettermiddagsrushet vil det også være en del ansatte som skal hjem fra planområdet. Derfor antas det at 30 % av de ansattes reiser gjøres i dimensjonerende time. Videre antas det at 12 % av ÅDT i Norbyveien passerer krysset i dimensjonerende time.

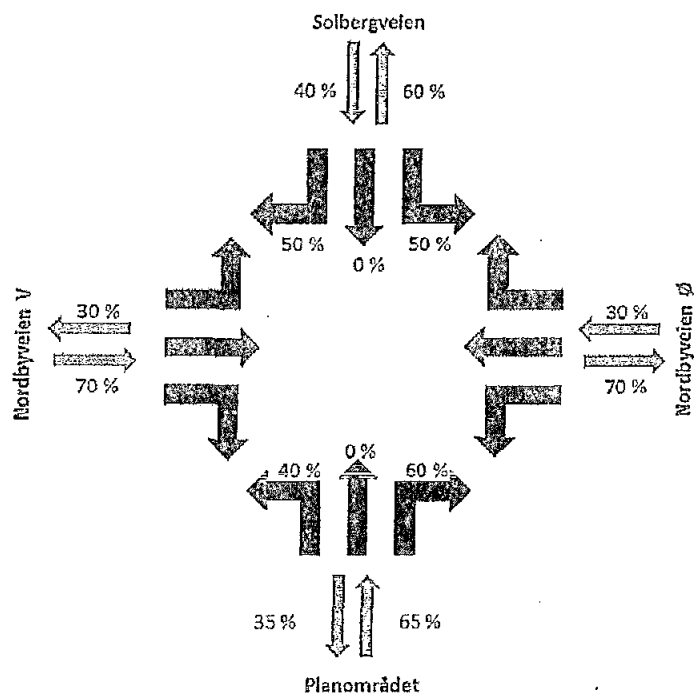
Solbergveien kobler seg på Norbyveien i samme kryss som der den fremtidige avkjøringen til planområdet skal ligge. Langs Solbergveien ligger det bolighus. Figur 4 viser det aktuelle området. PROSAM-rapport 137 – *Turproduksjon for boliger i Oslo og Akershus* oppgir at boliger gjennomsnittlig genererer 6 bilturer i døgnet. Basert på antall hus er det beregnet at det kjører 11 biler på Solbergveien i dimensjonerende time.

<sup>1</sup> Årsdøgntrafikk. Summen av alle kjøretøy som passerer i et snitt av en veg i løpet av et år dividert med antall dager i året.



Figur 4 Boliger som benytter Solbergveien

For å gjøre en kapasitetsberegning av alternative kryssløsninger, er det nødvendig å anslå trafikkvolum på hver svingebevegelse i krysset. Figur 5 viser antagelser som er gjort med tanke på svingebevegelser og retningsfordeling av trafikken.



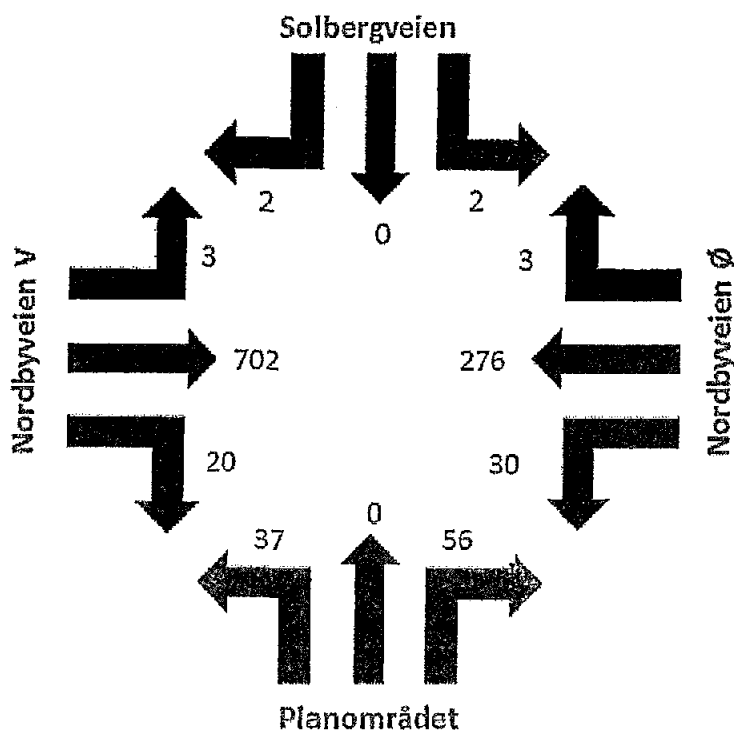
Figur 5 Antagelser på retningsfordeling



Det antas at 70 % av trafikken i Nordbyveien har retning mot Ski sentrum (øst). Årsaken til det er at det ligger store boligområder øst for krysset, og det er sannsynlig at ettermiddagstrafikken er preget av hjemreiser fra arbeid. Trafikken i Solbergveien er utelukkende fra boliger, og det er regnet med at boliger har en prosentvis fordeling på 60/40 til og fra i ettermiddagstimen. På grunn av at arbeidsreisene i stor grad går hjem i rushtimen antas det at 65 % av reisene forlater planområdet i dimensjonerende time.

Det må også tas høyde for at flere av de besøkende til planområdet allerede i dag kjører i Nordbyveien. Det er viktig for å unngå overdimensjonering av trafikken. Derfor antas det at 30 % av de genererte turene til planområdet kjører i Nordbyveien uavhengig av utbyggingen.

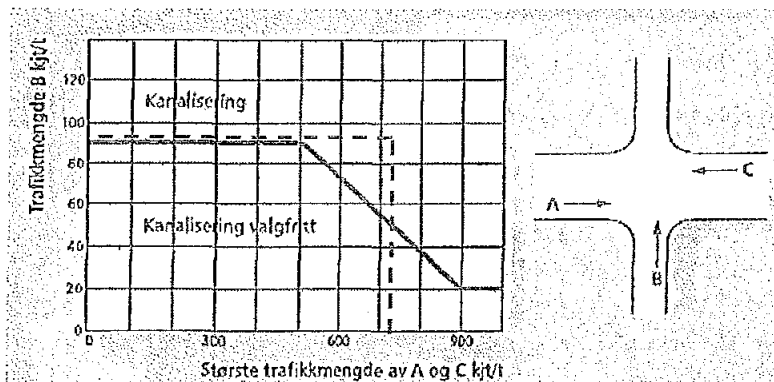
Med overnevnte forutsetninger og beregnet timetrafikk i Solbergveien, Nordbyveien og planområdet, blir trafikkvolumet i dimensjonerende time i krysset følgende:



Figur 6 Trafikkvolum i dimensjonerende time 2020

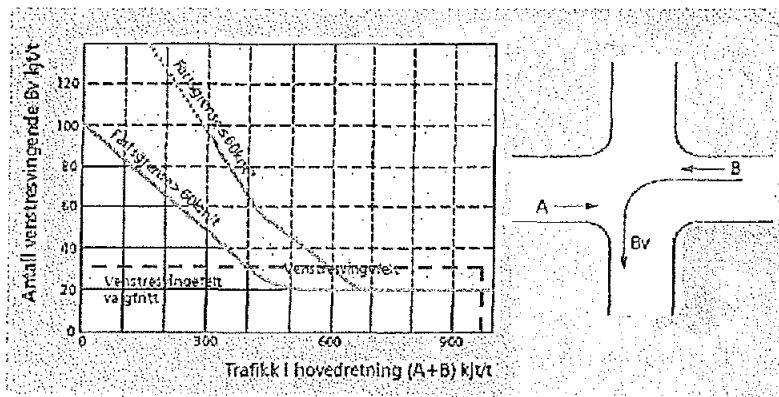
### 3 KRAV FRA VEGVESENET

Figur 7 viser kravet vegvesenet setter til trafikkøy i sekundærveg (håndbok 263 – Geometrisk utforming av veg- og gatekryss) for T- og X-kryss. Beregnede trafikkmengder er vist med rød strek. Det bør være en trafikkøy i avkjøringen til planområdet.



Figur 7 Trafikkøy i sekundærveg basert på trafikken i dimensjonerende time

Figur 8 viser vegvesenets krav til venstresvingefelt (håndbok 263 – Geometrisk utforming av veg- og gatekryss). Krysset trenger et eget venstresvingefelt for kjørende fra Nordbyveien til planområdet.



Figur 8 Krav til venstresvingefelt

Figur 9 viser krav til lengde på venstresvingefeltet. I dette tilfellet må feltet være 40 meter langt.

Antall kjøretøy i dim. time - venstresving	Antall kjøretøy i dim. time - primærveg		
	<400	400-800	>800
<100	20	30	40
>100	30	40	50

Figur 9 Krav til lengde på venstresvingefelt

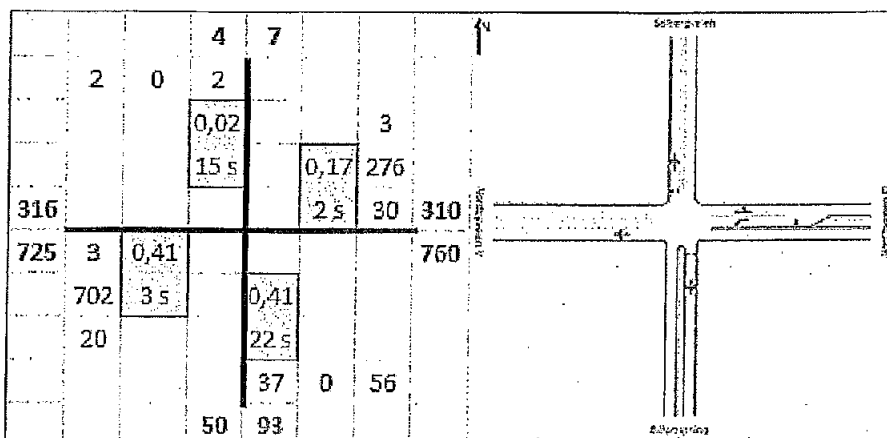
## 4 KAPASITETSBEREGNING 2020

### 4.1 Vikepliktsregulert kryss med fire armer

Det er gjennomført en kapasitetsberegning ved hjelp av dataprogrammet SIDRA versjon 5.0, der trafikkvolumet fra Figur 6 ligger til grunn. Krysset er beregnet som et vikepliktskryss, der kjørende fra planområdet og Solbergveien har vikeplikt for biler i Nordbyveien. Beregningene er representert med følgende verdier for dimensjonerende time:

- Kapasitetsutnyttelse - trafikkbetlastning i tilfart / tilfartens teoretiske kapasitet
- Forsinkelse - gjennomsnitt forsinkelse i sekunder pr bil

Figur 9 viser resultatet fra kapasitetsberegningen av adkomstkrysset, og kryssutformingen som er lagt til grunn for beregningen. Trafikkøy i avkjøring og venstresvingefelt i Nordbyveien er inkludert. Fordelingen av kjøretøy i hver retning er oppgitt med sort normal skrift, mens det totale antall kjøretøy i hver retning er vist med sort uthevet skrift. Kapasitetsutnyttelsen og forsinkelsen på hver veg-arm er vist med rød skrift.



Figur 10 Kapasitetsberegning av fire-armet vikepliktskryss

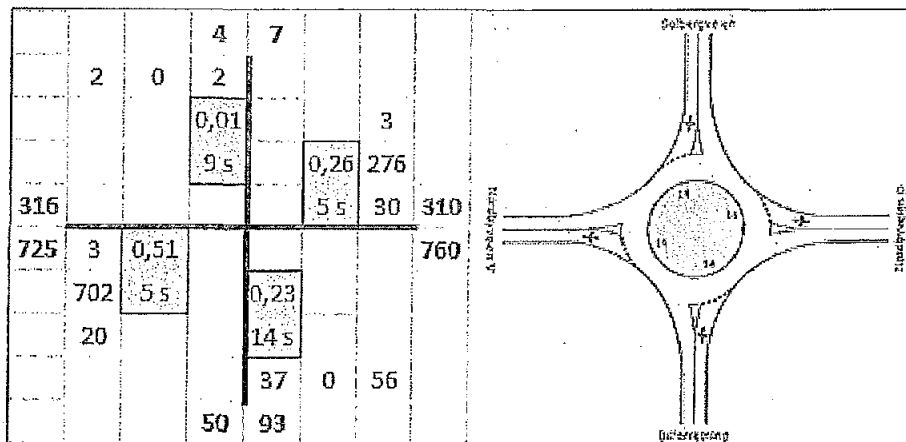
Alle tilfartene har tilfredsstillende kapasitetsutnyttelse. I et fire-armet kryss flyter trafikken greit med kapasitetsutnyttelser opptil 0,6-0,7.

Forsinkelsen på tilfarter bør ikke være over ca. 30 sekunder, da dette kan gi utkjøring i for små tidsluker. Det kan igjen føre til ulykker i krysset. Kjøretøy fra planområdet har en gjennomsnittlig forsinkelse på 22 sekund. Det er i grenseland for hva en kan akseptere av forsinkelse, men fortsatt tilfredsstillende. Forsinkelsestidene på de andre tilfartene er akseptable.

Rent kapasitetsmessig kan det anlegges et fire-armet kryss som er vikepliktsregulert. Fire-armete kryss med vikepliktsregulering er uoversiktlige og ofte ulykkesutsatte. Vegvesenets håndbok 263 fraråder fire-armet kryss på denne typen veier.

## 4.2 Rundkjøring med fire armer

Det er gjennomført en kapasitetsberegning, der krysset er utformet som en rundkjøring. I kapasitetsberegningen er det regnet med en rundkjøring med 30 m ytre diameter, med 14 m diameter på sentraløya og et 8 m bredt sirkulasjonsareal. Det er regnet med ett kjørefelt på alle tilfarter. Ett kjørefelt i tilfartene gir best forhold/trafikksikkerhet for kryssende gangtrafikk.



Figur 11 Kapasitetsberegning av rundkjøring

Av Figur 11 kan en se at kapasitetsutnyttelsen øker for tilfartene i Nordbyveien og synker for tilfarten fra planområdet. Tilsvarende stiger forsinkelsen i Nordbyveien noe, mens forsinkelsen fra planområdet synker fra 22 s til 14 s.

En rundkjøring vil fordele kapasiteten i krysset jevnere mellom tilfartene enn i et vikepliktsregulert kryss. Forsinkelsen og kapasitetsutnyttelsen stiger noe på tilfartene i Nordbyveien, men går tilsvarende ned for avkjøringene til bilforretningen og Solbergveien. Trafikkavviklingen vil være tilfredsstillende i alle tilfarter. En rundkjøring er generelt mindre ulykkesutsatt enn et vikepliktsregulert kryss.

## 5 ANBEFALING

Vi anbefaler at adkomsten til planområdet tilknyttes en rundkjøring på Nordbyveien. Både et fire-armet kryss og en rundkjøring gir en tilfredsstillende trafikkavvikling, men en rundkjøring fordeler kapasiteten i krysset på en bedre måte. En rundkjøring gir jevnt over lave forsinkelser på alle tilfarter. Med tanke på trafiksikkerhet er rundkjøring det beste valget, og vegvesenet fraråder fire-armet kryss på denne typen veier.

## ROS – analyse for Reguleringsplan for Solbergkrysset, Ås

---

### BAKGRUNN

I henhold til LOV 2008-06-27 nr 71 (Plan- og bygningsloven) § 3-1 h og § 4-3 skal det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for reguleringsplaner og kommuneplaner før de skal behandles politisk. ROS-analysen bygger på foreliggende kunnskap om planområdet og arealbruk.

Analysen er utført av Meinich Arkitekter AS

### KORT SITUASJONSBESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planforslaget omfatter etablering av bilanlegg eller annen storhandel. Planforslaget har til hensikt å tilrettelegge for bilanlegg for 4 eller flere bilforhandlere samt bruktbilsalg. Virksomhetene vil bestå av salg av nye og gamle biler, bilverksteder, oppretting, lakkering, dekklager og tilhørende administrasjon, kontorer, kantiner mm. Bilanlegg er kategorisert som forretning for handel med plasskrevende varegrupper. Virksomheter i denne kategorien genererer relativt lite trafikk og har liten andel gangsykkel og kollektivreisende. Parkeringsplassene i tilknytning til bilanlegg har svært liten grad av gjenbruk gjennom døgnet.

Det er liten lokal belastning av støy-, miljø- og luftforurensning fra bilanlegg.

Planforslaget omfatter ny avkjøring fra fylkesvei

### SAMMENDRAG - DE VIKTIGSTE UØNSKETE HENDELSENE

Gjennomgangen av risikofaktorene viser at virksomhetene knyttet til selve planområdet i liten grad utgjør en risiko både for egen drift og for omgivelsene.

De viktigste uønskete hendelsene for planen vil være knyttet til adkomst fra fylkesvei 35 Nordbyveien. Adkomsten krysser en eksisterende gang- sykkelvei. Enhver avkjøring fra vei, og kryssing av gangsykkelvei vil utgjøre en viss risiko. Allikevel vil Nordbyveien som lokalvei med liten trafikk, lav hastighet og gode siktforhold med få visuelle hindringer, minimere faresituasjonen.

### BESKRIVELSE AV METODE

Analysen er gjennomført i hht veileder fra DSB (<http://www.dsb.no/no/Ansvarsomrader/Regional-og-kommunal-beredskap/Beredskapsplanlegging/Risiko--og-sarbarhetsanalyser/>), veileder for PBL og egen sjekklister. Analysen er basert på foreliggende forslag til reguleringsplan for Solbergkrysset Ås med tilhørende tegningsgrunnlag og illustrasjoner.

Mulige uønskede hendelser er ut fra en vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdets funksjon som trafikkområde, næringsområde, friområde, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene/miljøet og omkringliggende boligområder (henholdsvis konsekvenser for og konsekvenser av planen).

## ROS – analyse for Reguleringsplan for Solbergkrysset, Ås

Vurdering av sannsynlighet for uønsket hendelse er delt i:

Meget sannsynlig (4)	kan skje regelmessig; hendelsen inntreffer mer enn en gang hvert år
Sannsynlig (3)	kan skje av og til; hendelsen inntreffer mellom en gang hvert år og en gang hvert 10. år
Mindre sannsynlig (2)	kan skje; hendelsen inntreffer mellom en gang hvert 10. år og hvert 50. år
Lite sannsynlig (1)	hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner/forhold; inntreffer mindre enn en gang hvert 50. år

Kriteriene for å vurdere konsekvenser for uønskete hendelser er delt i:

	Personskade	Miljøskade	Skade på eiendom, forsyning m.m.
Ubetrydelig/ufarlig (1)	Ingen personskader miljøskader, kun mindre forsinkelser;	Ingen miljøskader, kun mindre forsinkelser	Systembrudd er uvesentlig/midlertidig. Ikke behov for reservesystemer
Mindre alvorlig/en viss fare (2)	Ingen eller få/små personskader	Ingen eller få/små miljøskader	Systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem/ alternativer ikke fins. Omkostninger opp til NOK 3 millioner.
Alvorlig/farlig (3)	Inntil 4 døde og /eller få men alvorlig (behandlingskrevende) personskader	Større skader på miljøet med opptil 10 års restaurering	System settes ut av drift over lengre tid (flere døgn). Omkostninger opp til NOK 30 millioner.
Meget alvorlig/meget farlig (4)	Under 25 døde og/eller inntil 10 farlige skader, mange alvorlige og lettere skader.	Alvorlige skader på miljøet med opptil 25 års restaurering.	Systemer settes ut av drift over lengre tid; andre avhengige systemer rammes midlertidig. Omkostninger opp til NOK 500 millioner.
Katastrofalt (5)	Over 25 døde og/eller mer enn 10 farlige skader og et stort antall andre skader.	Meget alvorlige og omfattende skader på miljøet med over 25 års restaurering.	Hoved- og avhengige systemer settes permanent ut av drift. Omkostninger over NOK 500 millioner.

Karakteristikk av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt etter tabell 1.

## ROS – analyse for Reguleringsplan for Solbergkrysset, Ås

### UØNSKETE HENDELSER, KONSEKVENSER OG TILTAK

Tenkelige hendelser, risikovurdering og mulige tiltak er sammenfattet i følgende tabell. Alle punktene i sjekklisten er vurdert, men ikke alle er funnet relevante i denne planen.

Eks. på utfylling av analyseskjema: (*Farge i kolonnen for Risiko er hentet fra tabell 1*)

Hendelse/Situasjon	Kons for	Kons av	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/Tiltak ( <i>Kommentar hvis ikke relevant</i> )	Kilde
	planen	planen					
1. Steinsprang	x		2	2		Kan være fare for steinsprang v/inn- og utløp av tunneler.....	

Tabell 2 Analyseskjema

ANALYSESKJEMA							
Hendelse/Situasjon	Kons. for	Kons. av	Sann- synlig.	Konse- kvens	Risiko	Kommentar/Tiltak ( <i>Kommentar hvis ikke relevant</i> )	Kilde
	planen	planen					
<i>Sjekkliste:</i>							
Natur- og miljøforhold							
<i>Ras/skred/flom/brann</i>							
1. Steinsprang		x	1	1			
2. Masseras/ leirskred		x	1	3		Tomt og byggegrøp skal sikres gjennom grunnundersøkelser og forebyggende tiltak ved utbygging.	
3. Snø-/isras							
4. Dambrudd							
5. Elveflom/ tidevannsflom/ stormflo							
6. Skogbrann (større/farlig)							
<i>Vær, vindeksponering</i>							
7. Vindutsatte områder (Ekstremvær, storm og orkan)							
8. Nedbørutsatte områder							
<i>Natur- og kulturområder</i>							
9. Sårbar flora							
10. Sårbar fauna /fisk, verne- områder og vassdrags							



## ROS – analyse for Reguleringsplan for Solbergkrysset, Ås

## ANALYSESKJEMA

Hendelse/Situasjon	Kons. for planen	Kons. av planen	Sannsynlig.	Konsekvens	Risiko	Kommentar/Tiltak (Kommenter hvis ikke relevant)	Kilde
områder							
11. Fornminner (Afk)		X	2	2		Det er gjennomført arkeologisk registrering, hvor det ble gjort funn. Rapport vedlegges saken.	
12. Kulturminne/miljø		X	1	1		Det er ingen registrerte kulturminner på planområdet.	
13. Grunnvann-stand							
Menneskeskapte forhold							
Risikofylt industri mm							
14. Kjemikalie/eksplosiv (kjemikalieutslipp på land og sjø)							
15. Olje- og gassindustri (olje- og gassutslipp på land og sjø)							
16. Radioaktiv industri (nedfall/forurensning)							
17. Avfallsbehandling (ulovlig plassering/deponering/spredning farlig avfall)		X	1	1		Behandling av farlig avfall skal sikres i den daglig drift av virksomhetene.	
Strategiske områder							
18. Vei, bru, knutepunkt		X	2	3		Krysningspunktet mellom avkjøring til planområdet og gangsykkelvei, med kollisjon sykkel mot bil som størst risiko. Det må sikres gode siktforhold i akjørselsområdet. Fartsgrenser og flere rundkjøringer på rad sørger for lav hastighet forbi avkjørsel til planområdet.	
19. Forsyning kraft/elektrisitet (Sammenbrudd i kraftforsyning)							
20. Svikt i fjernvarme							

## ROS – analyse for Reguleringsplan for Solbergkrysset, Ås

ANALYSESKJEMA							
Hendelse/Situasjon	Kons. for planen	Kons. av planen	Sannsynlig.	Konsekvens	Risiko	Kommentar/Tiltak (Kommenter hvis ikke relevant)	Kilde
21. Vannforsyning (Svikt/forurensning av drikkevannsforsyning)							
22. Avløps-systemet (Svikt eller brudd)							
23. Forsvars-område							
24. Tifluktsrom							
25. Eksplosjoner							
26. Terror/sabotasje/skadeverk							
27. Vold/rans og gisselsituasjoner (eller trusler om)							
28. Tele/Kommunikasjons sambands sammenbrudd							
29. Kommunens dataanlegg (uhell/ skader)							
30. Samfunnsviktige funksjoner (bortfall av tjenester ved streik, sykdom osv.)							
31. Brann (med større konsekvenser)							
32. Sammenrasning av bygninger/konstruksjoner							
33. Dødsfall under opprivende omstendigheter							
<i>Andre forurensningskilder</i>							
34. Boligforurensning							
35. Landbruksforurensning		X	1	1			
36. Akutt							

## ROS – analyse for Reguleringsplan for Solbergkrysset, Ås

## ANALYSESKJEMA

Hendelse/Situasjon	Kons. for planen	Kons. av planen	Sannsynlig.	Konsekvens	Risiko	Kommentar/Tiltak (Kommentarer hvis ikke relevant)	Kilde
forurensning							
37. Støv og støy; industri		X	1	1			
38. Støv og støy; trafikk		X	1	1			
39. Støy; andre kilder							
40. Forurensning i sjø/vassdrag							
41. Forurenset grunn							
42. Smitte fra dyr og insekter							
43. Epidemier av smittsomme sykdommer							
44. Gift eller smittestoffer i næringsmidler							
45. Radongass	X		1	1		Resultat fra radonmåling vedlegges planforslaget.	
46. Høyspentlinje	X		1	3		Eksisterende høyspentlinje går i luftspenn over Søndre tverrvei og føres til grunn på planområdet. Høyspentlinjen i seg selv utgjør ingen risikosituasjon, men bygge- og gravearbeider ved høyspentmast må ikke skape konflikt med høyspentlinjene i luft eller bakke.	
<i>Transport</i>							
47. Ulykke med farlig gods		X	1	1		Det er ikke kjent forekomst av farlig godt ved foretak innenfor reguleringsformål	
48. Brudd i transportnett (i store infrastruktur traséer)							
49. Brudd i transportnett (i store blindsoner)							
50. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området							

## ROS – analyse for Reguleringsplan for Solbergkrysset, Ås

ANALYSESKJEMA							
Hendelse/Situasjon	Kons. for planen	Kons. av planen	Sann- synlig.	Konse- kvens	Risiko	Kommentar/Tiltak ( <i>Kommentar hvis ikke relevant</i> )	Kilde
<i>Trafikksikkerhet</i>							
51. Større trafikkulykke (land, sjø og luft)							
52. Ulykke i av-/ påkjørsler		X	1	3		Uoppmerksomhet i avkjøring fra Nordbyveien vil kunne utgjøre farlige situasjoner. Langa siktlinjer og god oversikt og ansees å ha liten sannsynlighet.	
53. Ulykke med gående/ syklende		X	2	3		Syklende i kollisjon med bil i sykkelfelt ansees å ha en mindre sannsynlighet men kan få store konsekvenser for personskaade. Bilistenes antatte fart over krysset sammen med oversiktige trafikkforhold og siktlinjer ansees å være såpass lav at kritisk personskaade er lite sannsynlig.	

## ROS – analyse for Reguleringsplan for Solbergkrysset, Ås

Hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og ha alvorlige til svært alvorlige konsekvenser, krever tiltak. I hht vanlig framstilling av dette, er situasjonen slik (hendelse-nr med konsekvenser i alvorlighetsgrad 2 eller høyere er ført inn i aktuell rute.):

Tabell 3 Matrise for risikovurdering med hendelsesnummer

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Meget alvorlig/ meget farlig	5. Katastrofalt
4. Meget sannsynlig					
3. Sannsynlig					
2. Mindre sannsynlig					
1. Lite sannsynlig					

- Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad i hht nytte
- Hendelser i grønne felt: "Billige" tiltak gjennomføres

### OPPSUMMERING MED SPESIFISERING/TILTAK

Gjennomgangen av risikofaktorene viser at de generelle forhold knyttet til å gjennomføre planen kan håndteres gjennom det vanlige regelverket, HMS-forskriften og byggherreforskriften. Det vurderes også å være liten risiko for generelle forhold knyttet til trafiksikkerhet og tilgjengelighet. Risiko for radonbelastning må følges opp med målinger i tilknytning til byggesaken ved dokumentasjon av måleresultater og teknisk avbøtende tiltak i bygningen. Ivaretagelse av kulturmiljøet og registrerte fornminner håndteres i reguleringsplanen i samarbeid med vernemyndigheter.

MOTTATT

24 OKT 2012



FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

VEDLEGG 8

30/10-12 UMO  
12/10 2012  
22896/12  
R-274

Meinich Arkitekter AS  
Briskebyveien 74  
0259 OSLO

Deres ref.:	Deres dato:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	21.9.2012	2012/19445-2	Anette Søraas, landbruksavdelingen Pernille Botzet, miljøvernavdelingen	23.10.2012

### Ås kommune - ved Nordbyveien - Solberg - gbnr 102/1 m. fl. og 122/2 - Reguleringsplan - uttalelse til varsel om igangsatt detaljregulering

Vi viser til brev fra Meinich Arkitekter AS av 21.9.2012.

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for bilanlegg i kombinasjon med annen næringsvirksomhet/storhandel, samferdselsanlegg/vei mm, grønstruktur /turdrag. I kommuneplanen er området avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål: Bolig/næring/kontor med krav om fellesplanlegging.

Fylkesmannens rolle i planprosessen er å formidle overordnede føringer innenfor våre fagområder og se til at nasjonale og regionale mål og retningslinjer blir ivaretatt i planarbeidet. Aktuelle overordnede føringer for kommunal planlegging som for øvrig skal vurderes og ivaretas i planen, er listet opp i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 13. mai 2011 ([www.fmoa.no](http://www.fmoa.no), under "areal og bygg") samt "Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging" av 24.6.2011 ([www.planlegging.no](http://www.planlegging.no)).

#### Fylkesmannens innspill

##### Jordvern og kulturlandskap

I varsel om oppstart er arealformålene endret sammenlignet med kommuneplan og området foreslås ikke lenger til boligformål. Fylkesmannen forutsetter at kommunen vurderer nøye om det er behov for å omdisponere og bygge ut over 30 dekar lettbrukt fulldyrka jord, godt egnet for korndyrking, til de foreslåtte formålene. Dersom dyrka jord skal tas i bruk til utbyggingsformål, skal det legges til grunn en høy utnyttelsesgrad.

##### Klima og energi, areal og transport, parkeringsbestemmelser mm

Det oppgis at området ønskes regulert til forretning/industri/kontor. Det aktuelle planområdet ligger i overkant av 2 km fra Ski stasjon og uten god kollektivtilknytning.

I gjeldende nasjonal arealpolitikk er det gitt føringer om at arealplanleggingen skal bidra til å redusere utslippene av klimagasser. Transportsektoren står for ca 80 % av klimagass-

Postadresse: Postboks 8111 Dep 0032 Oslo	Besøksadresse: Tordenskiolds gt 12 Inngang sjøsiden	Telefon: 22 00 35 00 Telefaks: 22 00 36 58 Internett: <a href="http://www.fylkesmannen.no/OsloOgAkershus">www.fylkesmannen.no/OsloOgAkershus</a>	Saksbehandler: Anette Søraas Direkte telefon: 22 00 36 73 E-post: <a href="mailto:fmoapostmottak@fylkesmannen.no">fmoapostmottak@fylkesmannen.no</a> Org.nummer: NO 974 761 319
--	---	---	--

## FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

utslippene i Akershus. Det er derfor viktig å bygge opp under eksisterende kollektiv-knutepunkt og sørge for at arbeidsintensive virksomheter lokaliseres i gangavstand til sentrum. På bakgrunn av områdets beliggenhet, mener Fylkesmannen at det ikke er egnet for arbeidsintensive virksomheter, og at antallet kontorarbeidsplasser må begrenses.

Fylkesmannen viser til at det allerede selges plasskrevende varer i flere områder rundt Ski sentrum, og vi savner en helhetlig strategi for hvor slike områder skal lokaliseres. Vi forutsetter at planforslaget utarbeides i samsvar med Rikspolitisk bestemmelse (RPB) for kjøpesentre og Fylkesdelplan for handel, service og senterstruktur.

Parkeringspolitikk er et svært effektivt virkemiddel for å begrense biltrafikk og bidra til lavere klimagassutslipp i samsvar med nasjonale føringer. Reisevaneundersøkelser viser en klar sammenheng mellom tilgang på parkeringsplasser og valg av transportmiddel. Særlig i næringsområder kan strenge maksimale krav til parkeringsdekning medvirke til en høyere kollektivandel på arbeidsreiser.

**Fylkesmannens miljøvernnavdeling varsler innsigelse til planforslaget dersom det er i strid med nasjonale føringer for en bærekraftig areal- og transportplanlegging, eller dersom det åpner for handel i strid med RPB og Fylkesdelplan handel- service- og senterstruktur.** Vi forventer at det settes tydelige begrensninger på arbeidsintensive og publikumsrettede virksomheter, og at det utarbeides faglig begrunnede maksimale parkeringsnormer.

Med hilsen

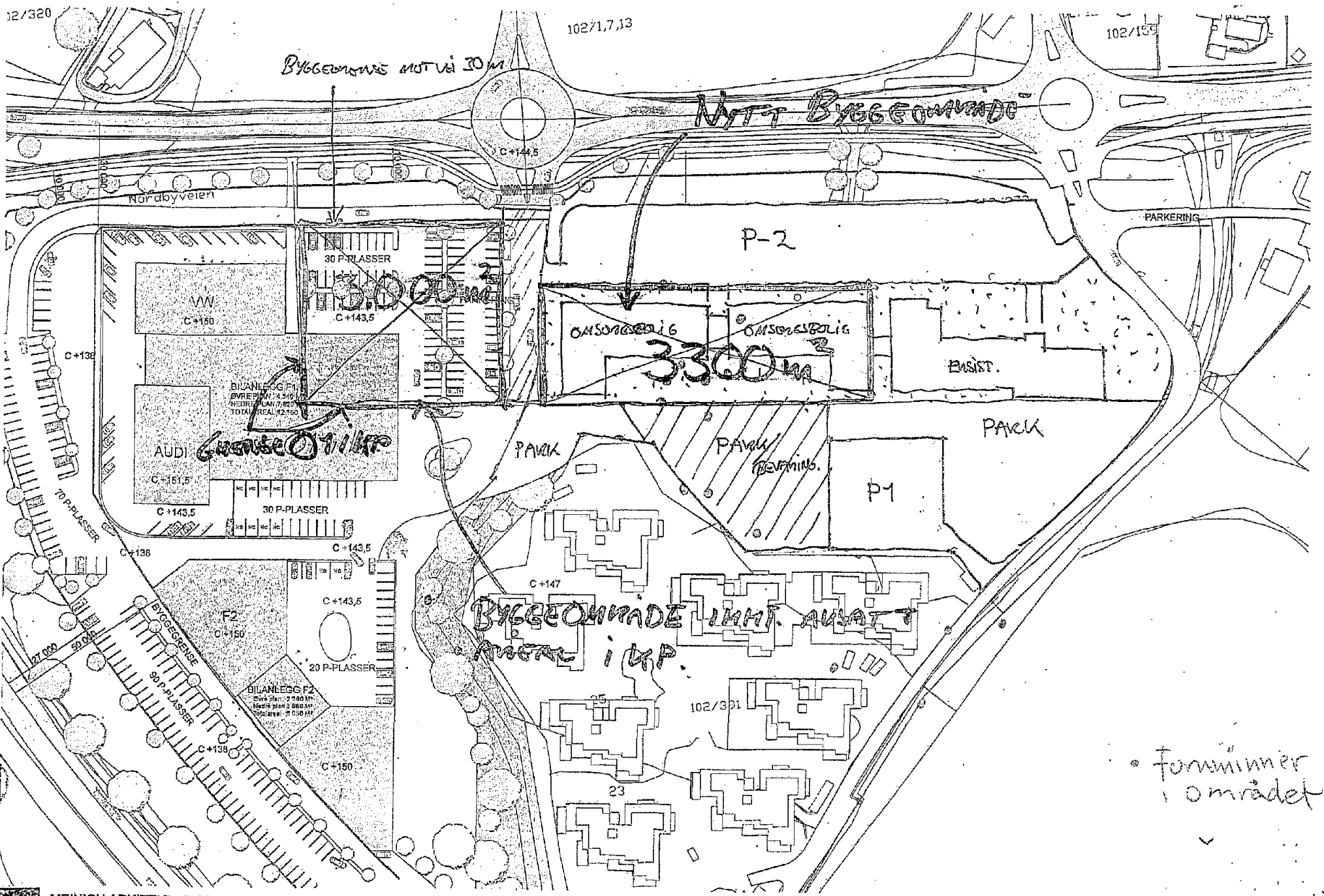
Anne-Marie Vikla  
fylkesmiljøvernssjef

Morten Ingvaldsen  
landbruksdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

Akershus fylkeskommune	Postboks 1200 Sentrum	0107	Oslo
Statens vegvesen, Region øst	Postboks 1010	2605	Lillehammer
Ås kommune	Postboks 195	1431	Ås







(C)



## NABOLISTE FOR BYGGE- OG DELESAKER ÅS KOMMUNE

### Listen er kun veiledende.

Søker/tiltakshaver er selv ansvarlig for varsling av naboer og gjenboere, jfr. Plan- og bygningslovens §21-3.

Alle som skal varsles skal føres opp på Byggblankett 5155, "Gjenpart av nabovarsel".

Signering eller stempel for rekommandert sending foretas på ovennevnte skjema.

Blankett finnes på nettsiden "<http://byggeregler.dibk.no/blanketter>".

I forbindelse med sameier, seksjoner og fellesarealer, varsles styret v/leder. Er det ikke valgt styre, må alle medeiere varsles.

Dersom søknadens innhold eller andre forhold tilsier det, kan kommunen helt eller delvis fritta for nabovarsling eller kreve at også andre eiere eller festere skal varsles.

### EIER/FESTER(E)

GNR 102	BNR 1	FNR	SNR	EIER JOHANNESSEN ARNE WIGGO
EIENDOMSADRESSE ISRANDVEIEN 1 1406 SKI			ADRESSE SOLBERGVEIEN 10 1406 SKI	

### NABOER

GNR 101	BNR 1	FNR	SNR	EIER SVERDRUP THORVALD
EIENDOMSADRESSE KONGEVEIEN 184 1407 VINTERBRO			ADRESSE RIIS GÅRD KONGEVEIEN 197 1407 VINTERBRO	

GNR 102	BNR 18	FNR	SNR	EIER SOLBERGKRYSETT ÅS AS
EIENDOMSADRESSE NORDBYVEIEN 90 1406 SKI			ADRESSE Postboks 46 . Kjelsås 0411 OSLO	

GNR 102	BNR 118	FNR	SNR	EIER SVERDRUP THORVALD
EIENDOMSADRESSE			ADRESSE RIIS GÅRD KONGEVEIEN 197 1407 VINTERBRO	

GNR	BNR	FNR	SNR	EIER
102	390			ÅS KOMMUNE
EIENDOMSADRESSE				ADRESSE
				Postboks 195 1431 ÅS

GNR	BNR	FNR	SNR	EIER
102	391			Seksjonert eiendom. Styret eller forretningsfører må varsles
EIENDOMSADRESSE				ADRESSE
GRANHEIMTUNET 11 1406 SKI				

GNR	BNR	FNR	SNR	EIER
120	10			STATENS VEGVESEN REGION ØS
EIENDOMSADRESSE				ADRESSE
				Postboks 1010 2605 LILLEHAMMER

GNR	BNR	FNR	SNR	EIER
120	10			STATENS VEGVESEN
EIENDOMSADRESSE				ADRESSE
				Postboks 8142 Dep 0033 OSLO

GNR	BNR	FNR	SNR	EIER
122	1			STATENS VEGVESEN REGION ØS
EIENDOMSADRESSE				ADRESSE
				Postboks 1010 2605 LILLEHAMMER

GNR	BNR	FNR	SNR	EIER
122	1			STATENS VEGVESEN
EIENDOMSADRESSE				ADRESSE
				Postboks 8142 Dep 0033 OSLO

GNR	BNR	FNR	SNR	EIER
122	2			STATENS VEGVESEN REGION ØS
EIENDOMSADRESSE				ADRESSE
				Postboks 1010 2605 LILLEHAMMER

GNR	BNR	FNR	SNR	EIER
122	2			STATENS VEGVESEN
EIENDOMSADRESSE				ADRESSE
				Postboks 8142 Dep 0033 OSLO

**Adressater - reguleringsplaner**

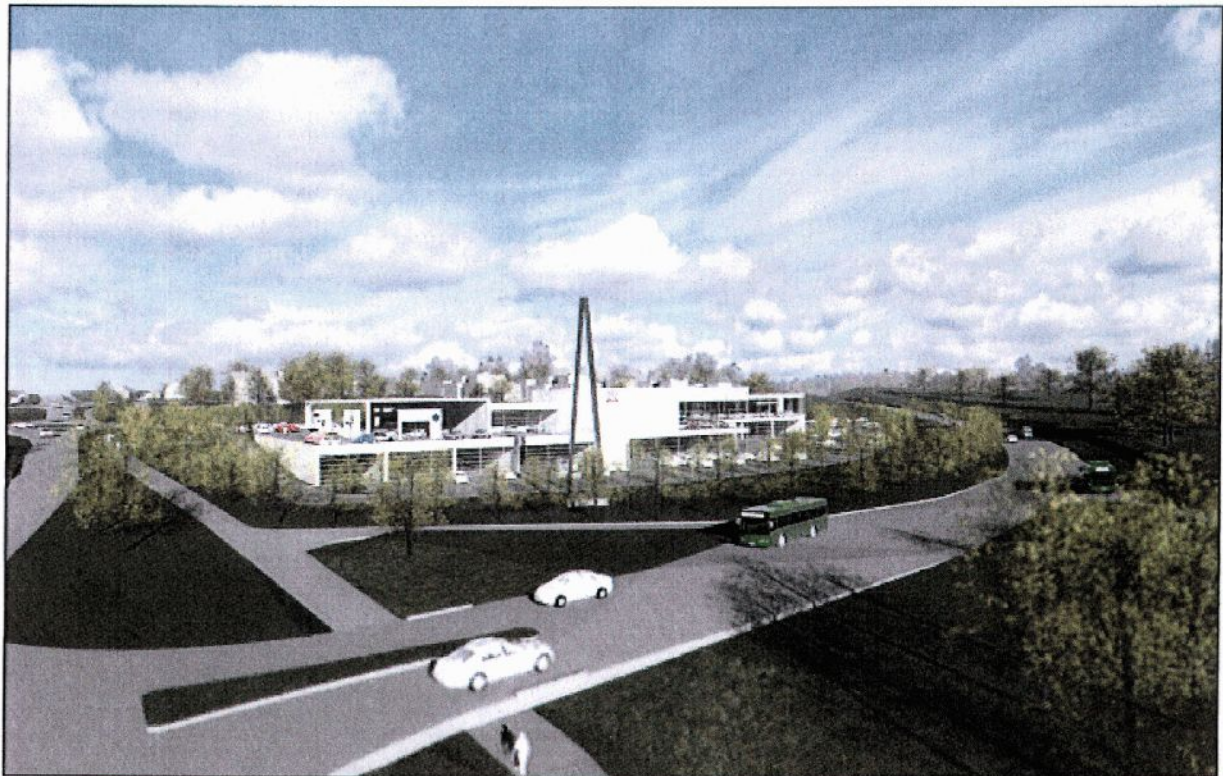
✓ • Planforum:

Bygnings- og reguleringssjef Ivar Gudmundsen  
 Avdelingsarkitekt Eva Merete Lunde  
 Avdelingsarkitekt Greta Løkhaug  
 Teknisk sjef Arnt Øybekk  
 Plan- og utviklingssjef ~~Ellen Grøpperud~~  
 Plan- og miljøvernrådgiver Cornelia Solheim  
 Landbrukssjef Ole Eide  
 Kommunelege Christos Glavas  
 Konsulent Arne Hågensen (oppvekst og kultur)

- ✓ • Eldrerådet v/Rådmannskontoret
- ✓ • Rådet for funksjonshemmede v/Rådmannskontoret
  - Ås kirkekontor, Sagaveien 3, 1430 Ås *sentraladen.*
- ✓ • Akershus fylkeskommune, Postboks 1200 Sentrum, 0107 OSLO 22055000
- ✓ • Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingen  
 Postboks 8111 Dep., 0032 OSLO 22003500
- ✓ • Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Landbruksavdelingen  
 Postboks 8111 Dep., 0032 OSLO 22003500
  - Oldsaksamlingen, Frederiks gate 3, 0164 Oslo
  - Riksantikvaren, Postboks 8196 Dep., 0034 OSLO 22940400
- ✓ • Statens vegvesen, Region Øst, Postboks 1010,  
 2605 LILLEHAMMER 81522000
- ✓ • Hafslund Nett AS, 0247 OSLO
  - Søndre Follo Brannvesen IKS, Drøbakveien 191, 1430 ÅS 64937970
- ✓ • Follo Ren, Kveldroveien 4, 1407 VINTERBRO
  - NSB AS, Prinsens gate 7-9, 0048 OSLO
  - Rom Eiendom AS, Kirkegata 15, 0048 OSLO
  - Oslofjordens Friluftsråd, Gml. Drammensvei 203, 1337 SANDVIKA 67554990
- ✓ • Naturvernforbundet i Ås, Postboks 130, 1431 ÅS
  - Ås Historielag, v/Olav Haugdahl, Høgskoleveien 23, 1430 ÅS 93876929
  - Fortidsminneforeningen, Oslo og Akershus avdeling,  
 Maridalsveien 120, 0461 OSLO 97005858
  - Universitetet for Miljø- og Biovitenskap, Postboks 5003, 1432 ÅS 64947500
  - Ås Handelsstands Forening, Postboks 6, 1431 ÅS
- ? • Ruter AS, Postboks 1030 Sentrum, 0104 OSLO 40006700
- ✓ • Velforeninger, andre foreninger, organisasjoner, institusjoner
- ✓ • Berørte grunneiere og naboer
- ✓ • Østlandets Blad, Annonseavdelingen, Postboks 3110, 1402 SKI,  
annonser@oblad.no
  - Ås kommunes hjemmeside



**ÅS KOMMUNE**



## **PLANBESKRIVELSE**

PLAN NR. 274

REGULERINGSPLAN FOR SOLBERGKRYSSET, GNR 102 /BNR 1

Dato: 27.02.2013

Rev : 24.05.2013

Forlagsstiller: Meinich Arkitekter AS

Tiltakshaver: Solbergkrysset Ås AS, v/ MøllerGruppen Eiendom AS

## Innhold

1. SAMMENDRAG.....	3
2. BAKGRUNN.....	5
3. PLANOMRÅDET .....	6
4. RAMMEBETINGELSER.....	10
5. MEDVIRKNING.....	14
7. PLANFORSLAGET.....	18
8. PLANTILTAKETS KONSEKVENSER .....	30
9. GJENNOMFØRING .....	37

### Vedlegg som følger saken:

- Oversendelsesbrev
- Forslag til reguleringskart
- Forslag til reguleringsbestemmelser
- Forslagsstillers beskrivelse (dette dokument)
- Illustrasjonsplan
- Fasadeoppriss
- Snitt
- Perspektiver
- Soldiagram
- Trafikkanalyse
- C-tegning avkjørsel
- ROS-analyse
- Forhåndsuttalelser
- Registreringsrapport kulturminner

## 1. SAMMENDRAG

Tiltakshaver Solbergkrysset Ås AS, ønsker å regulere og bebygge planområdet til bilanlegg og tilhørende lager-, og verkstedsvirksomhet. Området er et uregulert og ubebygget areal på 40 dekar. Arealet er i kommuneplan avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål, bolig/ næring/ kontor. Området ligger innenfor hensynssone med krav om felles planlegging. Deler av området er i kommuneplan avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting.

### Formål

Anleggets funksjoner omfatter salg av nye og brukte biler, med tilhørende verksted og lagerfunksjoner for 4 merkeforhandlere.

Bebyggelsen foreslås organisert i 2 bygningsvolumer på henholdsvis ca. 12000 m<sup>2</sup> og ca. 4000 m<sup>2</sup> BTA. Bygningsvolumene er delvis sammenknyttet på nedre plan. I situasjonen utnyttes det fallende terrenget mot vest slik at det etableres et øvre og nedre atkomstplan for betjening av anleggets funksjoner. Store deler av bygningens areal integreres på denne måten i terrenget, med henvendelse mot Søndre Tverrvei og tilstøtende parkeringsareal som ivaretar den mest logistikk-krevende delen av virksomheten. Det etableres på denne måten en sammenhengende base for de mer visuelt eksponerte overliggende salgshallene, på nivå med innkjøringen til området. Salgshallene for de ulike merkeforhandlerne vil få karakter av «frittliggende paviljonger» ved at bygningsvolumene deles opp og artikuleres individuelt innenfor et samlande grep.

### Parkdrag

Det avsettes 7 daa til turdrag mot øst. Området vil være offentlig tilgjengelig friareal, og danne et parkbelte mellom bilanlegget og boliger og fremtidig institusjon. Turdraget vil gå kontinuerlig mellom boligområdene som er planlagt sydøst for planområdet og Nordbyveien.

### Adkomst

Ny adkomst til planområdet vil være fra fylkesvei 35 Nordbyveien. Avkjøringen foreslås utformet som firearmet rundkjøring som knyttes sammen med eksisterende avkjøring til Solbergveien. Solbergveien er en lite trafikkert lokalvei som benyttes til som adkomstvei til noen få eiendommer nord for Nordbyveien. I forbindelse med regulering av Nordbyveien ble det konkludert med at det avkjøring til Solbergveien skal opprettholdes. Adkomst til planområdet anbefales derfor plassert med felles firearmet kryss/ rundkjøring med Solbergveien. Statens vegvesen ønsker ikke avkjøring nærmere Solbergkrysset eller direkte til Søndre tverrvei fra planområdet.

Ved at den interne trafikkavviklingen i hovedsak skjer i tilknytning til avkjøringspunktet mot nord og på det lavere nivået med henvendelse mot Søndre Tverrvei, skjermes den eksisterende boligbebyggelsen øst for planområdet med hensyn til intern trafikkavvikling og i forhold til hovedvekten av foretakenes aktiviteter. Internvei langsmed turdraget mot øst vil være adkomstvei til virksomhetene på nedre plan av felt F2.

### Parkering

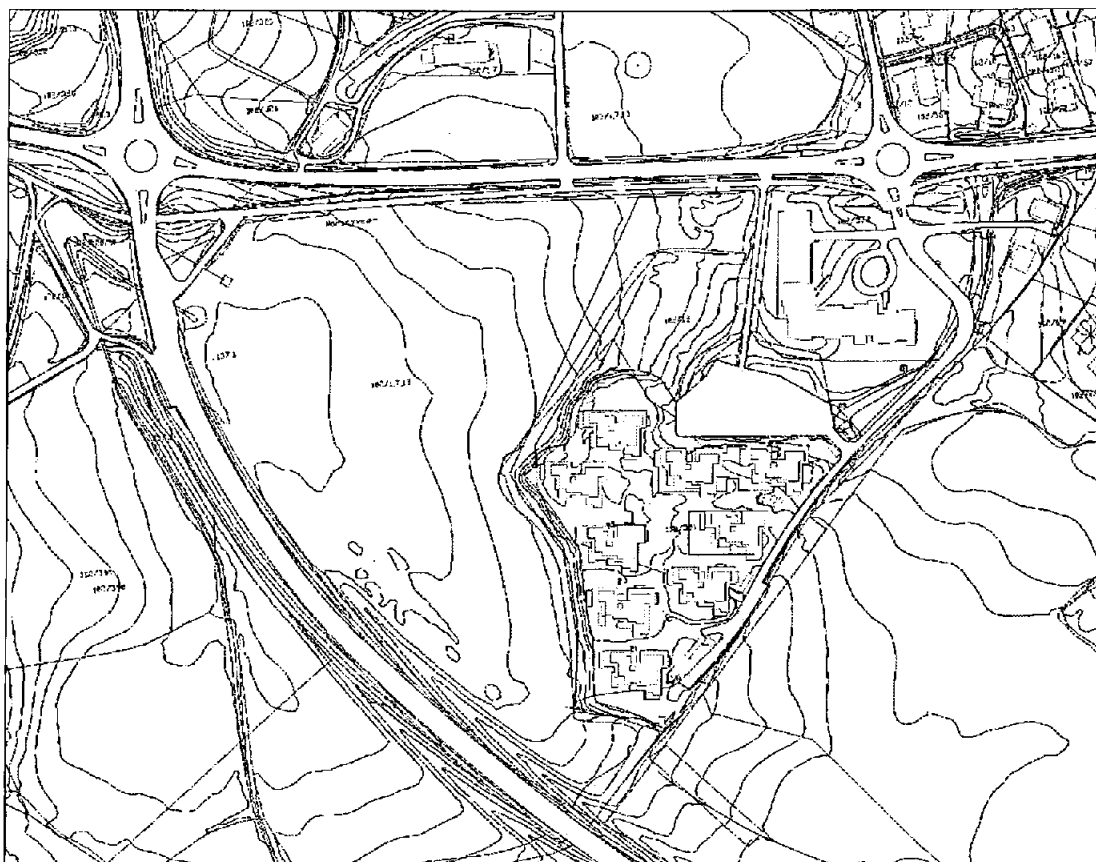
Totalt tilrettelegges det for opparbeidelse av inntil 400 parkeringsplasser innenfor planområdet. Antall plasser er definert av anleggets funksjoner dvs. salg av nye og brukte biler, mekaniske verksteder samt klargjøring, lakk- og opprettingsverksteder. På grunn av svært vanskelige grunnforhold vurderes parkeringskjeller som uaktuelt, og intern varehåndtering, som lagring og forflytting av biler, tilsier at parkering bør være på terreng. Besøksparkering utgjør en marginal del av plassbehovet, samlet antall plasser gjenspeiler derfor ikke mengden trafikk som belaster veinettet. På grunn av byggeområdets form og valgt disposisjon på tomte er det derfor avgjørende at parkeringsarealet mot Søndre tverrvei har tilstrekkelig kapasitet.

### Overordnede planer og bestemmelser

Planområdet foreslås regulert til formål som delvis avviker fra kommuneplanens arealdel. Hoveddel av planområdet ligger innenfor område avsatt til Bolig/ næring/ kontor. Planforslaget har formål

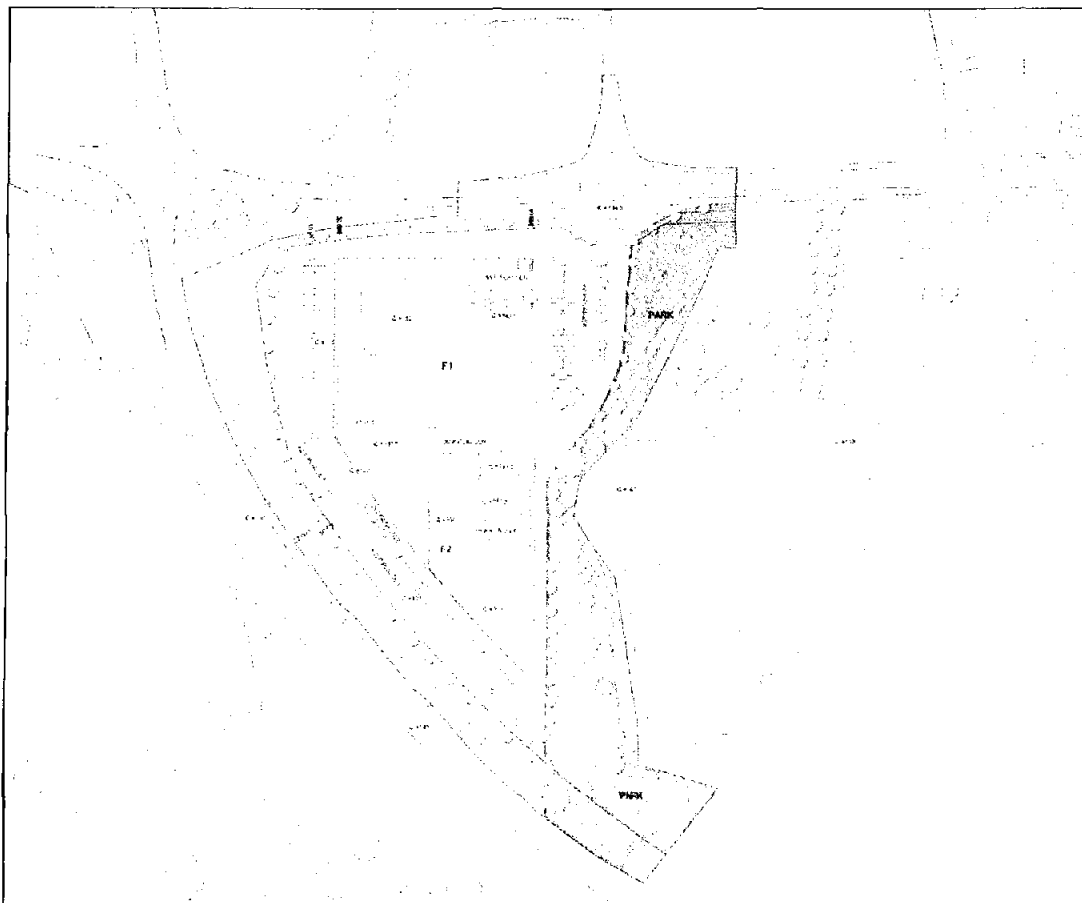
forretning/ kontor/ næringsvirksomhet med bestemmelser som legger opp til storhandel. Planformålet som utelukker kundeintensive næringsgrupper og boligformål, er i samsvar med rikspolitiske retningslinjer, kommunale ønsker samt blant beboere i nærområdet. Eiendommens beliggenhet ved Solbergkrysset, med hevet vei og rundkjøring samt høyspentlinje gir eiendommen redusert kvalitet til boligformål. For boligområdene øst for planområdet vil planforslaget medføre en lavere byggehøyde enn ved boligbebyggelse. Ønsket formål bilanlegg er lite egnet som samlokalisering med boliger.

Tiltakshaver har inngått avtale med kommunen om overdragelse av resterende del av eiendom 102/18 med direkte tilknytning til eksisterende Nordby eldrecenter, for eventuell fremtidig utvidelse av institusjon på eiendommen. Det foreligger foreløpig ingen konkrete planer om utvidelse av institusjonen, og dette er derfor ikke tatt med i planforslaget.



**Eksisterende situasjon**





Skisse - mulig fremtidig situasjon

## 2. BAKGRUNN

### Tiltakshaver

Solbergkrysset Ås AS, PB 46 Kjelsås, 0411 Oslo

### Planlegger/forslagsstiller

Meinich Arkitekter AS v/ Richard Thorbjørnsen, Briskebyveien 74, 0259 Oslo,

e-post: [richard.thorbjornsen@meinich.no](mailto:richard.thorbjornsen@meinich.no)

### Eiendoms - og eierforhold

Planområdet størrelse er ca. 44 daa, hvorav eiendommen gnr/bnr 102/1 utgjør ca. 36,4 daa.

### Hensikten med planen

Tiltakshaver har som målsetting å regulere og bygge bilanlegg for salg av nye og brukte biler med tilhørende verkstedsvirksomhet. Ny avkjøring ønskes fra Nordbyveien, og knyttes i en felles kryssløsning sammen med avkjøring til Solbergveien.

### Saksgang hittil

22.08.2012: Oppstartsmøte med Ås kommune

06.09.2012: Oppstartsmøte ordfører Ås kommune.

17.01.2013: Møte Statens vegvesen

21.01.2013: Møte Ås kommune

27.02.2013: Informasjonsmøte Skitunet boligsameie

### Eiendomsopplysninger

Gnr./ bnr. 102/1 (planområdet er del av eiendom)

102/18 (del av eiendom)

Arealstørrelse planområdet

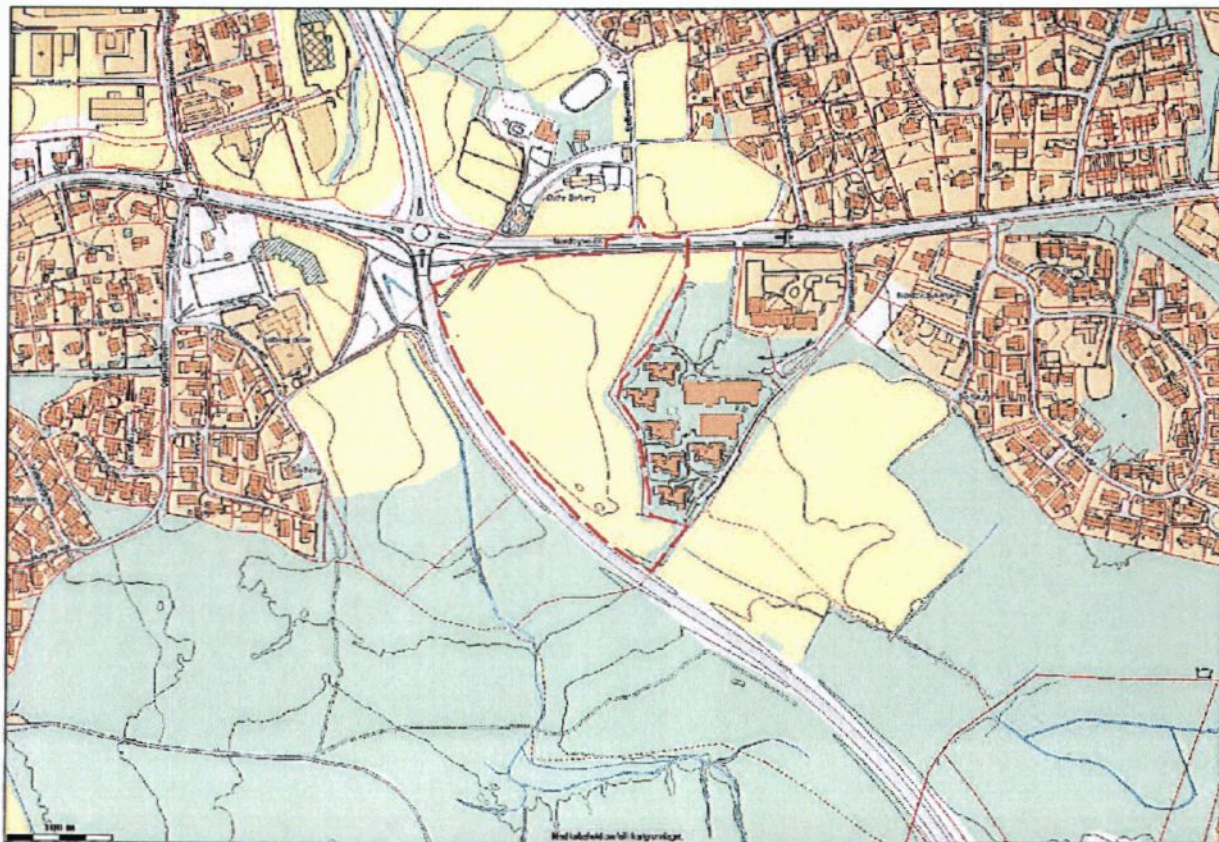
Planområdet totalt:	44,67 daa
Byggeområde:	32,74 daa
Turdrag:	7,77 daa
Vei/ gangvei/ veiareal	3,63 daa

Bbyggelse (BYA)	16 000 m <sup>2</sup>
Parkering på terreng (som inngår i beregnet grad av utnyttning):	3 500 m <sup>2</sup>

$$\%BYA = (16\ 000 + 3\ 500) / 32,74 \times 100 = 59,56\%$$

Prosent bebygd areal:  $\%BYA = 60\%$

### 3. PLANOMRÅDET



**Planområdets avgrensning vist med rød stiplet strek**

Reguleringsområdet ligger nord og øst for fylkesvei 154 Søndre Tverrvei og syd for fylkesvei 35 Nordbyveien i Ås kommune, 2 kilometer vest for Ski stasjon. Området består av deler av eiendom gbnr. 102/1 samt en mindre del av eiendom gbnr. 102/18. Avkjøring vil også omfatte deler av gbnr. 122/2.

Planområdet grenser til veiarealer, pleieinstitusjon, boligbebyggelse og dyrka jord.

Mot øst grenser området til en lav kolle bebygget med 9 boligblokker. Boligblokkene som hver er på 4 etasjer, har henvendelse og balkonger vestover mot planområdet.

Planområdet består av flatt åkerlandskap, beliggende i åpent terreng med gode solforhold hele dagen.

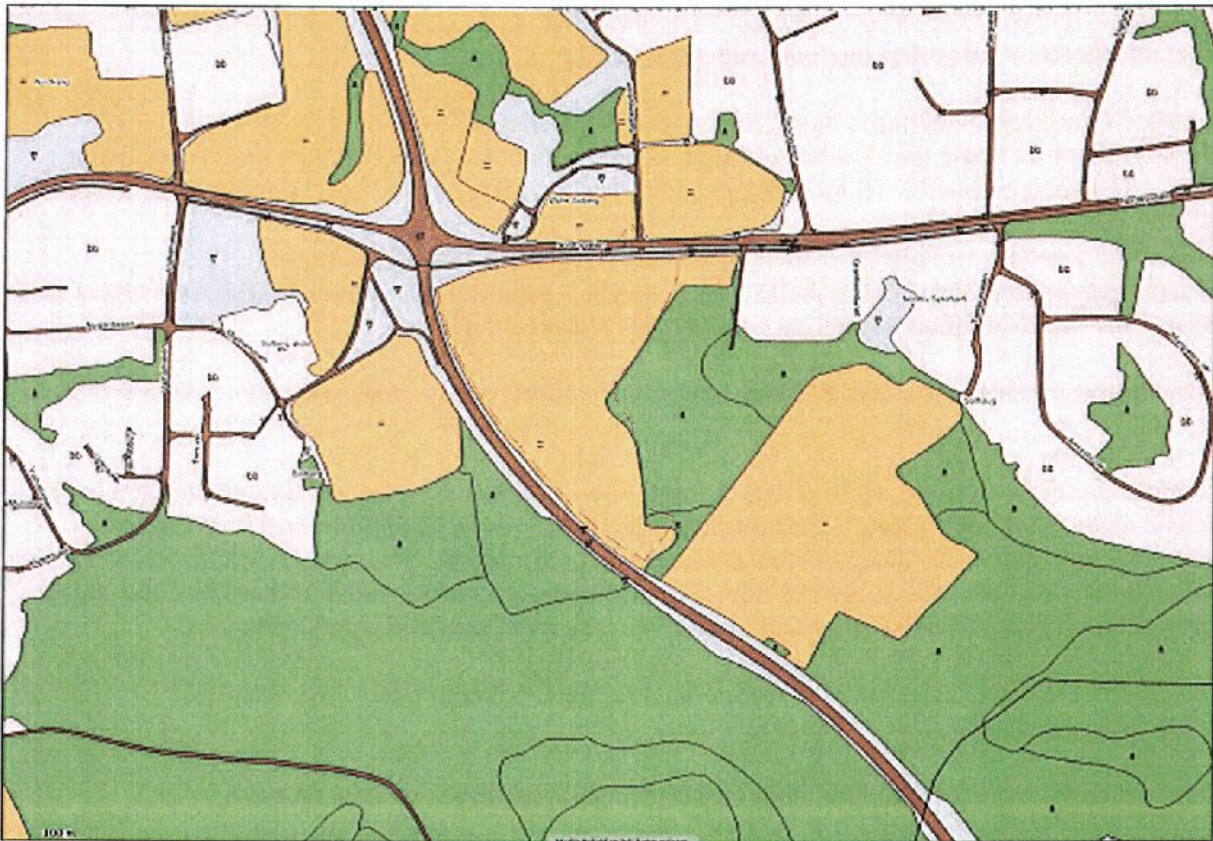
Området domineres i stor grad av veiene Søndre tverrvei og Nordbyveien, samt rundkjøringen hvor veiene møtes i Solbergkrysset. Sydøst for Solbergkrysset føres høyspentlinjer ned i bakken via høyspentmast, som utgjør planområdets nordvestre avgrensning. På hver side av Søndre tverrvei er det anlagt bussholdeplass med gang-/sykkelvei i planfri undergang under veien. Det er i dag ikke anlagt gang, eller sykkelforbindelse langsmed Søndre tverrvei, annet enn til bussholdeplassene.

Det er godt utbygget veisystem med kort avstand fra E-18. Videre er det kort avstand til Vinterbrokrysset og E6.

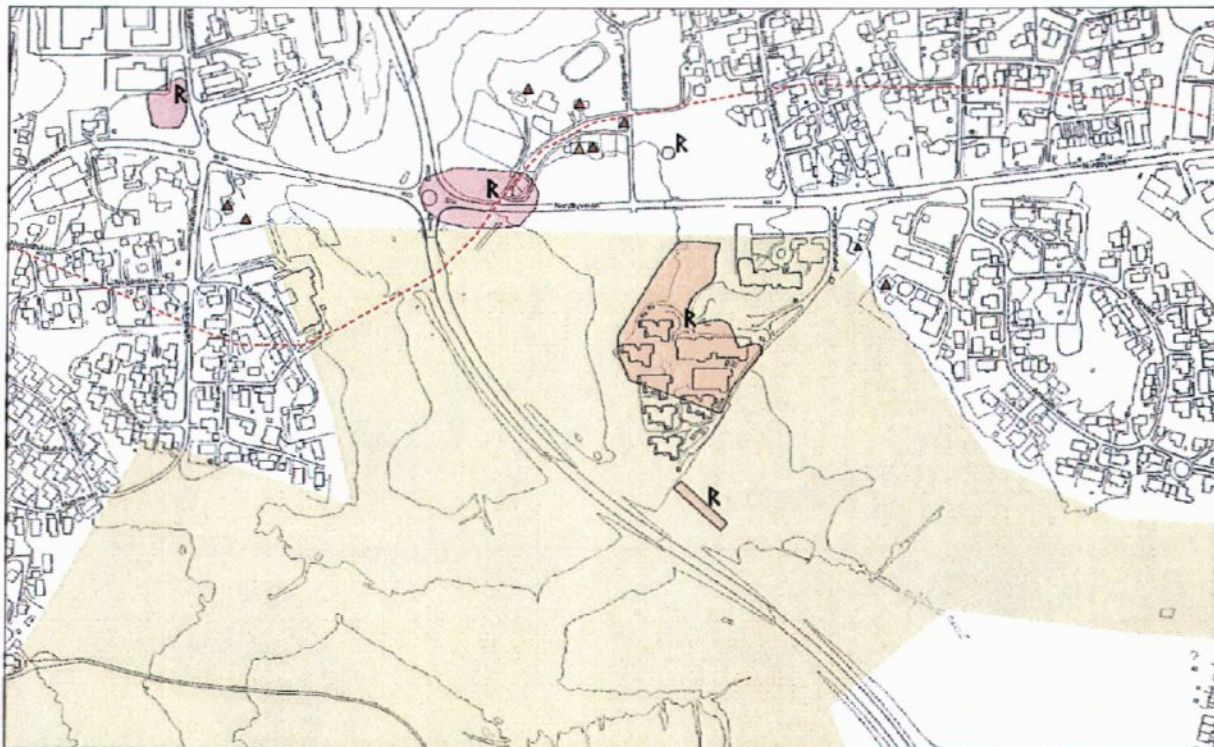
Området består i dag av fulldyrket jord, med jordsmonn godt egnet for korn og gress.



Flyfoto



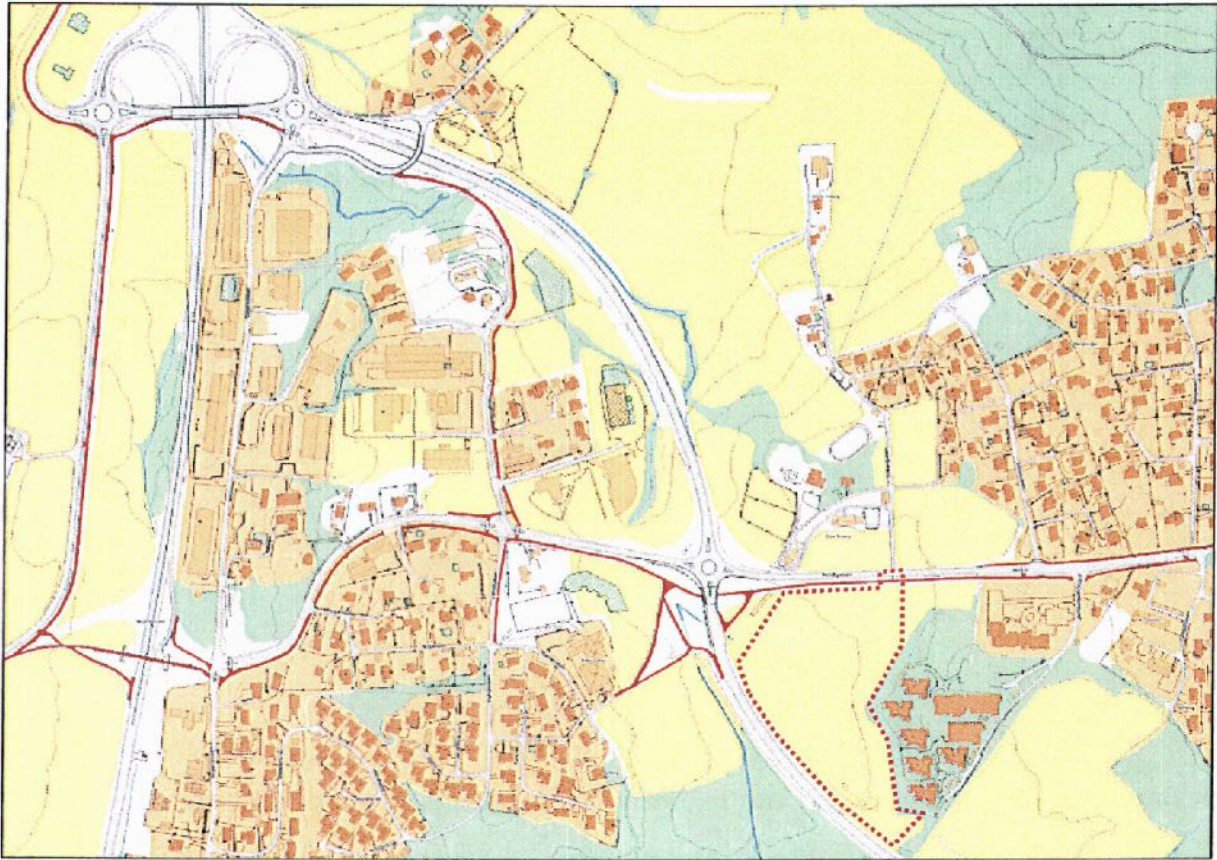
Landbrukskart. Planområdet vist som fulldyrka jord.



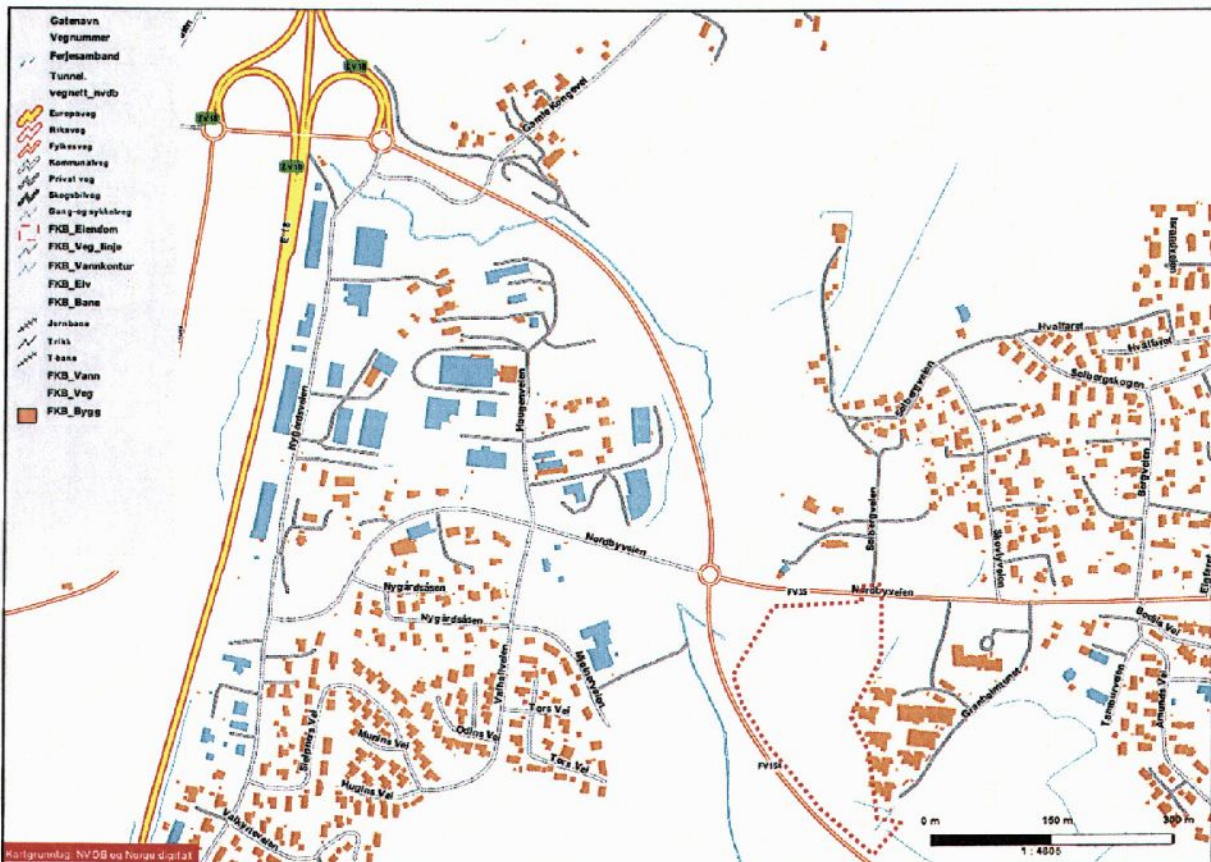
**Kulturminner og kulturmiljø. Automatisk fredede kulturminner på tilgrensende områder.**



**Biologisk mangfold. Trekkvei for Elg påvist hele året vest for Søndre tverrvei.**



Gang-/sykkelveier i området.



Vegnett i området

## 4. RAMMEBETINGELSER

### 4.1 Overordnede planer og bestemmelser

#### Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for samordnet areal- og transportplanlegging (T-5/93)

har som mål å legge til rette for løsninger som gir korte avstander til daglige gjøremål, begrense transportbehovet, og gi mest mulig miljøvennlig transport. Det er ønskelig med økt konsentrasjon av utbygging i byggesonene og å bevare estetiske kvaliteter i bebygde områder. Ulike typer næringsvirksomhet genererer svært ulik mengde og type trafikk.

Lokalisering av ulike typer næring skal bygge på ABC-prinsippet. Dette betyr at virksomheter med mange ansatte og/eller besøk lokaliseres til tettsteder med et godt kollektivtilbud, mens virksomheter med få ansatte og få besøkende eller virksomheter med stor bilavhengighet lokaliseres nær hovedvegsystemet der tilgjengelighet med bil er høy.

#### Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (T-1/95, T-4/98 og T-2/2008)

skal sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov. Retningslinjene skal ivareta det offentlige ansvar for å sikre barn og unge de tilbud og muligheter som samlet kan gi den enkelte utfordringer og en meningsfylt oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn.

#### Rikspolitiske retningslinjer for (RPR) for universell utforming

skal sikre en inkluderende planlegging og utforming av produkter og omgivelser. Universell utforming legger til grunn mangfoldet av mennesker og tilstreber løsninger som kan brukes av alle. Byggeområder skal planlegges utformet med tilfredsstillende atkomst til alle bygninger, og med veier og gangveier som gir god fremkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne.

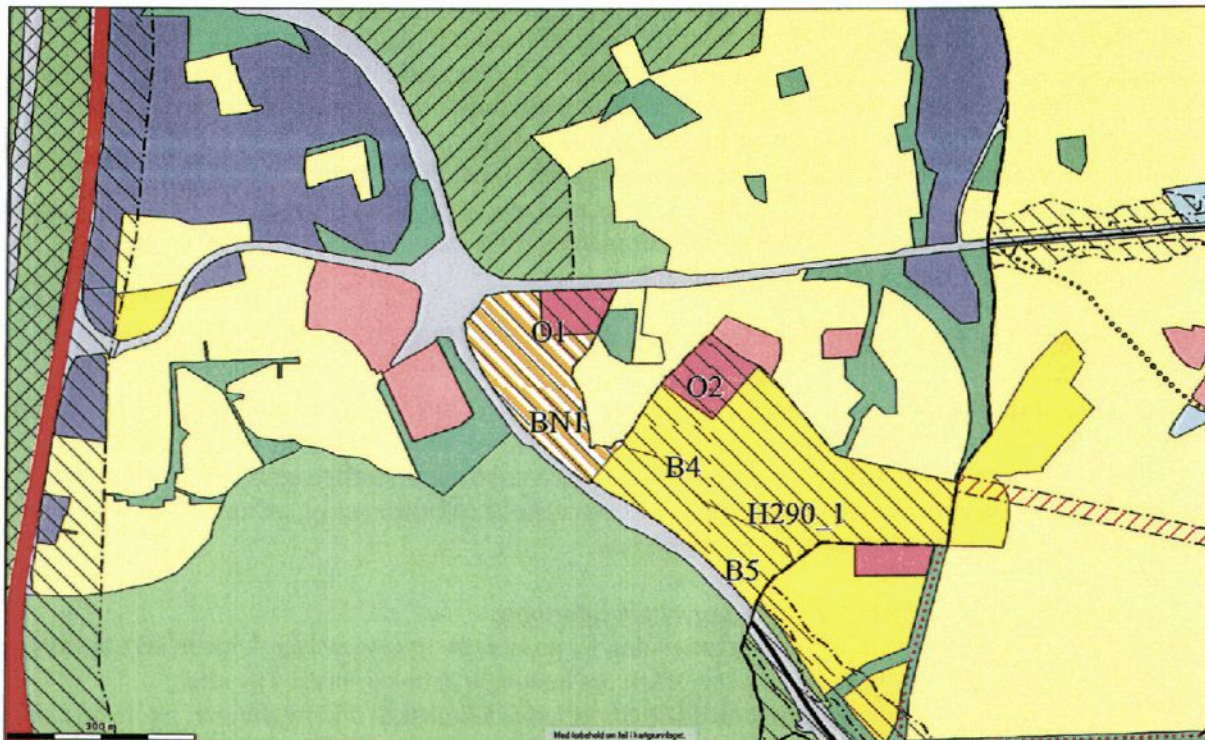
#### Fylkesmannens forventninger til kommunal planlegging 2012

Med bakgrunn i Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging og Lov om folkehelsearbeid av 24.06.2011 har Fylkesmannen presisert hva som er viktige prioriteringer for Oslo og Akershus i 2012.

- Som landets mest befolkede region, som samtidig står foran en kraftig befolkningsvekst er det en sentral målsetting å ha et konsentrert utbyggingsmønster som bygger opp under knutepunkter på hovedårene for kollektivtrafikk. Det er nødvendig med bymessig utvikling og planlegging for urbane miljøer med gåavstand til daglige gjøremål. Dette skal ivareta hensynet til befolkningens helsetilstand, godt lokalmiljø, klima, naturmangfold, jordvern og effektiv arealutnyttelse. Viktige fokusområder i planleggingen vil være konsentrert boligbygging, sentral lokalisering av arbeidsintensive næringer. Fortetting og transformasjon i eksisterende tettsteder vil samtidig hindre nedbygging av verdifulle naturområder, friluftsområder og kulturlandskap.

- Akershus er landets største kornfylke, og har en femtedel av landets kornareal. Dyrka og dyrkbar jord er en ikke-fornybar ressurs som i så stor grad som mulig må skjermes mot utbygging for å sikre nasjonal matproduksjon i et langsiktig perspektiv. Fylkesmannen vil stille krav om effektiv arealutnyttelse av eksisterende og planlagte utbyggingsområder, samt høy utnyttelsesgrad, fortetting og transformasjon rundt viktige kollektivknutepunkt.

Kommuneplan for Ås gjeldende for perioden 2011-2023 ble vedtatt i kommunestyret 06.04.2011, med revisjon september 2012.



I kommuneplan for Ås kommune KPL\_11-23 er planområdet vedtatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål: bolig/ næring/ kontor (BN1) og offentlig eller privat tjenesteyting (O1), med hensynsone krav om felles planlegging.

§1. Krav om reguleringsplan (pbl §11-9 pkt. 1)

- I områder avsatt til bebyggelse og anlegg, kan tiltak ikke finne sted før reguleringsplan for området er vedtatt.

§2. Bruk av utbyggingsavtaler (pbl §§11-9 pkt. 2 og 17-2)

- Utbyggingsavtale kan forhandles og inngås når partene ser felles nytte av en slik avtale med henblikk til forutsigbar og hensiktsmessig utbygging av et område, som har grunnlag i kommunens planmyndighet og gjelder gjennomføring av kommunal arealplan.
- Utbyggingsavtalen kan omhandle tiltak og forhold som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak. Dette kan omfatte tiltak og forhold både innenfor og utenfor planområdets begrensning.

Kommuneplanen har som mål at næringsarealer for plasskrevende varehandel bør lokaliseres der hvor det er god biltilgjengelighet, god trafiksikkerhet og tilstrekkelig kapasitet på vegnettet.

### Kommuneplanens arealdel

Arealdelen skal legges til grunn for videre detaljplanlegging både for bevaring og utbygging, samt gi føringer for den videre saksbehandlingen. For planområdet gjelder følgende føringer:

#### 8.1 Arealer til boligbebyggelse (BN1, B4 og B5)

Solberg krets: I denne kretsen er det lagt ut et boligareal mellom Tampurbakken og Solbergkrysset tilsvarende ca. 160 boliger. Antallet vil imidlertid måtte justeres da det er avsatt areal til støysone mot vei, til næring (Solbergkrysset) og til offentlig eller privat tjenesteyting. Den endelige fordelingen av arealet vil avklares gjennom regulering. For området gjelder hensynsone for felles planlegging og en rekkefølgebestemmelse om at det ikke kan bygges ut her før skolekapasiteten ved Solberg skole er tilstrekkelig.



## 8.2 Arealer til næringsbebyggelse (BN1)

Ved Solbergkrysset omdisponeres et areal til kombinert bolig- og næringsbebyggelse.

## 8.3 Arealer bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting (O1)

Ved Tamburbakken/ Granheimtunet omdisponeres to arealer for utvidelse av omsorgsboligene/ sykehjem.

## 8.6 Hensynssoner (H290\_1)

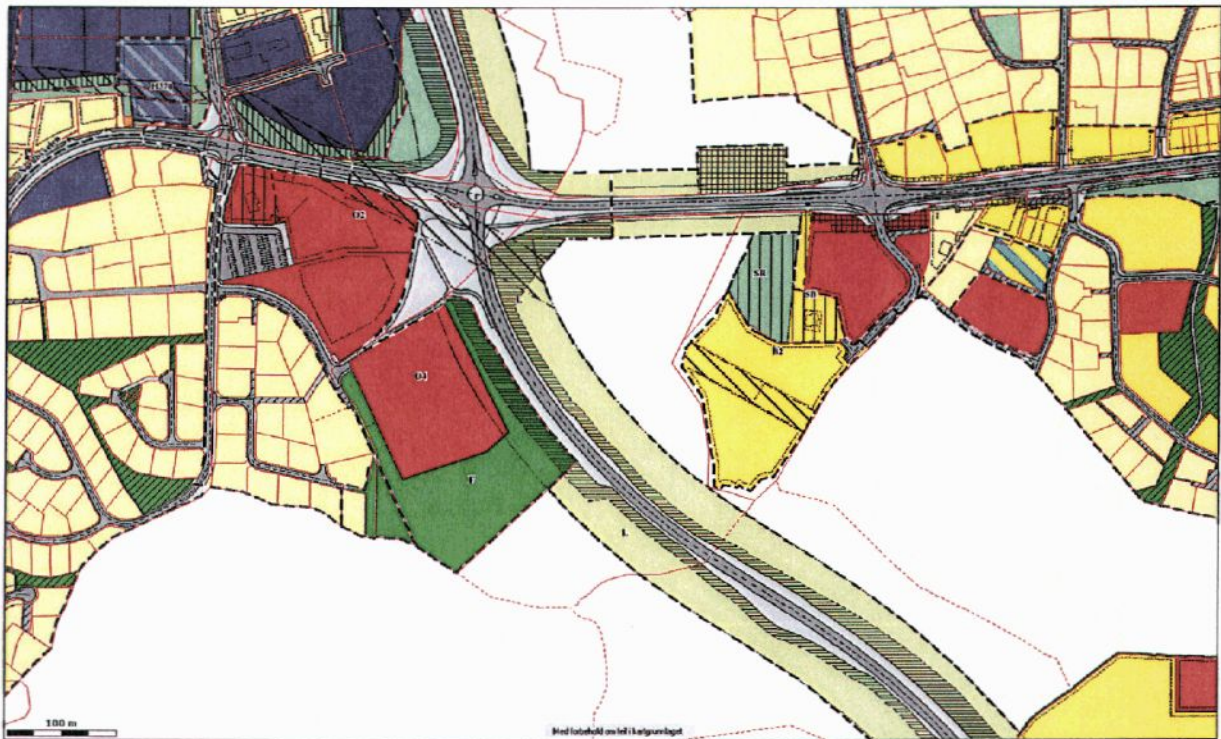
For områder til boligbebyggelse og kombinert bolig- og næringsbebyggelse som omdisponeres på Solberg i området mellom Søndre tverrvei og Fv 154, legges en sone slik at samtlige eiendommer undergis felles planlegging. Det sikrer at området vil få en samlet og helhetlig planløsning.

## Fjernvarme

Det er per i dag ingen planer om fremføring av fjernvarme til planområdet.

I Ås kommune er det ikke planlagt fjernvarme i nærheten av planområdet. Follo Fjernvarme AS har fjernvarmenett i Ski sentrum. Konesjonsområdet for Follo Fjernvarme inkluderer kun områder i Ski kommune. Anlegget er ikke planlagt utbygget utenfor kommunegrensen.

## Gjeldende regulering



Planlagt bebygget del av området er ikke regulert. Ubebygget del av planområdet og adkomstvei vil berøre Reguleringsplan for Nordbyveien, ID 237 og Reguleringsplan for Søndre Tverrvei, ID 128. Reguleringsplan for Nordbyveien omfatter område innenfor 30 meter fra senterlinje vei med arealformål jord- og skogbruk. Reguleringsplan for Søndre Tverrvei omfatter område innenfor 50 meter fra senterlinje vei med arealformål jord- og skogbruk, høyspenningsanlegg og frisiktsone.

I gjeldende reguleringsplaner er byggegrensen for Søndre tverrvei fastsatt til 50 meter fra senter vei, mens det for Nordbyveien er fastsatt byggegrense på 30 meter fra senter vei. Mot Solbergkrysset gjelder egen inntrukket byggegrense. Reguleringsplan for Søndre tverrvei omfatter fareområde, høyspenningsanlegg tilknyttet høyspenningslinje og høyspenningsmast.

### **Pågående planarbeid i nærområdet**

Forslagsstiller er ikke kjent med at det foregår annet planarbeid i nærområdet som vil få konsekvenser for planforslaget.

Det er planlagt utbygget boligområde på det uregulerte området øst for planområdet, som i kommuneplan er avsatt til boligformål.

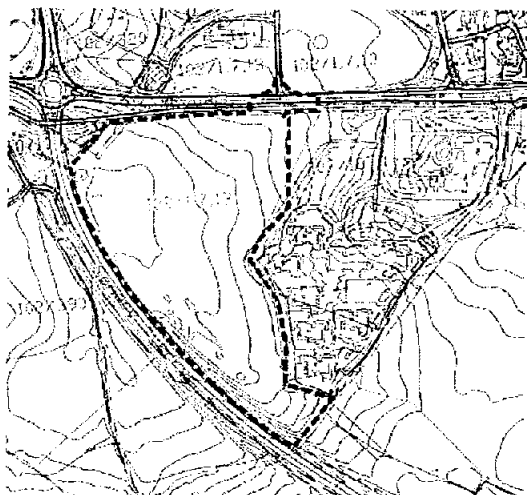
Nordbyveien er nylig omregulert og det er planlagt oppstart av veiarbeid er nært forestående. Planforslagets avkjøring er tilpasset den nye reguleringen og planlegges samkjørt med de ytterligere veiarbeidene.

## 5. MEDVIRKNING

### 5.1 Varsel om oppstart

Regulerings-saken er kunngjort i Østlandets blad samt på Ås kommunes hjemmeside 18.10.2012. Varselbrev ble samtidig sendt naboer og berørte, samt til adressater på Ås kommunes adresseliste for varsling av reguleringsplaner.

### ÅS KOMMUNE -VARSEL OM DETALJREGULERING AV gnr.102, bnr.1,7,13,18 og 122/2



I medhold av plan- og bygningslovens § 12-8 varsles oppstart av privat planarbeide for detaljregulering av gnr.102, bnr. 1,7,18 og 372.

Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for bilanlegg i kombinasjon med annen næringsvirksomhet/ storhandel.

Området innrammet med stiplet strek på kartet foreslås regulert til:

**BEBYGGELSE OG ANLEGG (§12-5,nr.1).**

Kombinert bebyggelse og anleggsformål:  
forretning/ industri /kontor.

**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK**

**INFRASTRUKTUR (§12-5, nr.2):** Veg, kjøreveg, gang/sykkelveg, annen veggnum-grøntareal.

**GRØNNSTRUKTUR (§12-5, nr.3):** Turdrag.

Området er i Ås kommuneplan KPL 11-23 avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/ næring/ kontor, med krav om felles planlegging.

Det er ikke ønskelig med hverken boligformål eller detaljhandel på planområdet.

Iht. plan- og bygningsloven § 17-4 varsles også oppstart av forhandlinger mellom Ås kommune og Solbergkrysset AS om en evt. utbyggingsavtale kryttet til gjennomføringen av reguleringsplanen.

Spørsmål og merknader til planarbeidet kan innen 25.10.2012 rettes til:

**Meinich Arkitekter AS**

v/ siv.ark. Richard Thorbjørnsen, Briskebyvn. 74,  
0259

Oslo, tlf. 22 54 24 28, - e-post:

richard.thorbjornsen@meinich.no.

## 5.2 Innkomne merknader til varsel om oppstart

Innkomne merknader følger som eget vedlegg.

### Liste over merknader

1. Riksantikvaren	Datert	15.10.2012
2. Akershus fylkeskommune	"	27.09.2012
3. Fylkesmannen i Oslo og Akershus	"	23.10.2012
4. Statens vegvesen	"	25.10.2012
5. Skitunet Boligsameie	"	24.10.2012
6. Follo Ren	"	12.12.2012

### Sammenheng av merknadene

1. Riksantikvaren gjør oppmerksom på at det er fylkeskommunen som representerer kulturminneforvaltningen i saker etter plan- og bygningsloven. Riksantikvaren vil gi eventuelle uttalelser til fylkeskommunen og kun på oppfordring fra denne instans.

2. Akershus fylkeskommune peker på at planforslaget grenser til områder der det fra før er kjent mange kulturminner fra tidligere registreringer. Dette gjelder bosetningsspor fra jernalderen, førreformatorisk jordbruksvirksomhet og gravminner. I forbindelse med nedleggelse av jordkabel gjennom planområdet i 2007, ble det gjennomført en mindre registrering uten at det ble gjort funn, men et bosetningsområde ble påvist rett sørøst på gbnr 102/118. Likeså ble det registrert et stort røysfelt på Granheim, kant i kant med den nå varslede planen. Fylkesrådmannen vil således kreve arkeologisk registrering av planområdet i henhold til kulturminneloven §9. Hvis registrering først gjennomføres ved offentlig ettersyn, kan dette medføre behov for forlenget høringsfrist. Fylkesmannen har ingen merknader knyttet til nyere tids kulturminner.

Fylkesrådmannen ber om at tilgjengelighet for alle, inkludert personer med nedsatt bevegelse, syn, hørsel, samt nedsatt toleranse for forurensning og allergifremkallende stoffer, sikres i den videre planleggingen i den grad det er mulig både inne og ute. Fylkesrådmannen vil anbefale at muligheten for fjernvarmeanlegg utredes.

### 3. Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Fylkesmannen viser til overordnede føringer for kommunal planlegging som skal vurderes og ivaretas i planen, som er listet opp i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 13. mai 2011 ([www.fmoa.no](http://www.fmoa.no), under "areal og bygg") samt "Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging" av 24.06.2011 ([www.planlegging.no](http://www.planlegging.no)).

- Jordvern og kulturlandskap

I varsel om oppstart er arealformålene endret sammenlignet med kommuneplan og området foreslås ikke lenger til boligformål. Fylkesmannen forutsetter at kommunen vurderer nøye om det er behov for å omdisponere og bygge ut over 30 dekar lettbrukt fulldyrket jord, til de foreslåtte formålene. Dersom dyrket jord skal tas i bruk til utbyggingsformål, skal det legges til grunn en høy utnyttelsesgrad.

- Klima og energi, areal og transport, parkeringsbestemmelser mm.

Det aktuelle planområdet ligger i overkant av 2 km fra Ski stasjon og uten god kollektivtilknytning. På bakgrunn av områdets beliggenhet, mener Fylkesmannen at det ikke er egnet for arbeidsintensive virksomheter, og at antallet kontorarbeidsplasser må begrenses.

Fylkesmannen viser til at det allerede selges plasskrevende varer i flere områder rundt Ski sentrum, og vi savner en helhetlig strategi for hvor slike områder skal lokaliseres.

Parkeringspolitikk er et svært effektivt virkemiddel for å begrense biltrafikk og bidra til lavere klimagassutslipp i samsvar med nasjonale føringer. Særlig i næringsområder kan strenge maksimale krav til parkeringsdekning medvirke til en høyere kollektivandel på arbeidsreiser.

Fylkesmannens miljøvernnavdeling varsler innsigelse til planforslaget dersom det er i strid med nasjonale føringer for en bærekraftig areal- og transportplanlegging, eller dersom det åpner for handel i strid med RPB og Fylkesdelplan handel-, service- og senterstruktur. Fylkesmannen forutsetter at det settes tydelige begrensninger på arbeidsintensive og publikumsrettede virksomheter, og at det utarbeides faglig begrunnede maksimale parkeringsnormer.

#### 4. Statens vegvesen

- Etablering av nye næringsområder og omlokalisering av næringsvirksomheter skal skje i samsvar med ABC-prinsippet "rett virksomhet på rett sted". Prinsippet innebærer at virksomheter som trekker til seg mange mennesker, f.eks. kontor-, forretning- og servicevirksomheter, bør lokaliseres til områder med god kollektivdekning av høy kvalitet. Planområdet ligger ca. 2 km fra Ski sentrum og ca. 800 m fra E18. Dette tilsier at det bør etableres transportrelaterte virksomheter innenfor planområdet. Etablering av arbeidsintensive virksomheter, som rene kontorarbeidsplasser og detaljhandel, vil etter Statens vegvesens vurdering være i strid med overordnede føringer for samordnet areal- og transportplanlegging og klima. Statens vegvesen stiller seg derfor positive til at det etableres bilanlegg innenfor planområdet og at det ikke legges opp til detaljhandel. Det må presiseres i planbestemmelsene hvilke type næringsvirksomheter som er tillatt innenfor planområdet. Forretning for plasskrevende varegrupper er i retningslinjene til fylkesdelplanen begrenset til "salg av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre". Statens vegvesen vurderer avstanden til Ski sentrum/ kollektivknutepunkt for å være for lang til at det kan forsvares å etablere rene kontorbedrifter i området. Det må derfor presiseres i planbestemmelsene at det kun er tillatt etablert kontorer til administrasjon for stedlige virksomheter.

- Det forutsettes at det i det videre planarbeid redegjøres for de trafikale konsekvensene ved reguleringen.

#### 5. Skitunet Boligsameie

Både tiltakshaver og forslagsstiller har vært i kontakt med Skitunet Boligsameie.

Boligsameiet har følgende punkter som sin kommentar til planforslaget:

- Det ansees som positivt med bilforhandler i begge bygningene, og ikke annen forretningsvirksomhet.
- Det ønskes at mest mulig av trafikken på feltet ledes til nedsiden av bebyggelsen, slik at det blir minimal trafikk nærmest boligfeltet. Dette bør skiltes.
- Skitunet Boligsameie ønsker å bli invitert til å bli med på å bestemme hvilken type vegetasjon som skal velges i parkbeltet og i skråningen mot boligfeltet.
- Takene ønskes så "grønne" som mulig. (Forslagsstiller anmerker at det siktes til sedumtak)
- Containere søkes plassert så lite synlig som mulig på området.
- Det ønskes avdempet belysning på planområdet, som ikke skal virke blendende for boligene.
- Det må tas nødvendig hensyn til at det ferdes mange gamle og barn på fortauet forbi avkjøring til planområdet.

#### 6. Follo Ren

Follo Ren har ansvaret for kommunal renovasjon (husholdningsrenovasjon) og ikke ansvar for renovasjon av næringsområder eller bygg. De har derfor ingen merknader til reguleringen.

### **Forslagsstillers kommentarer til merknadene**

#### **1. Riksantikvaren**

Akershus fylkeskommune ble varslet samtidig med Riksantikvaren, og deres kommentarer er tatt med som punkt 2.

#### **2. Akershus fylkeskommune**

Fylkesrådmannens kommentarer er i hovedsak dekket gjennom planforslaget, bestemmelser og utredninger.

Akershus fylkeskommune gjennomførte arkeologisk registrering og innmåling av funn i november og desember 2012. Det ble gjort en rekke funn på planområdet, og noen av funnene vil muligens kreve ytterligere undersøkelser. Rapporten fra utgravingen er foreløpig ikke ferdig, og denne ettersendes når den foreligger.

#### **3. Fylkesmannen i Oslo og Akershus**

Fylkesmannens bemerkninger vektlegges i planforslaget.

Forslagsstiller har i møter med kommunen fått stadfestet holdningen som også er fastsatt i kommuneplanens arealdel om at det er ønskelig med næringsarealer på planområdet.

Forslagsstiller bemerker at det legges opp til høy parkeringsdekning på planområdet. Bakgrunnen for dette er planens hensikt om å legge til rette for bilanlegg. For å kunne drifte et bilanlegg effektivt er det nødvendig med mange parkeringsplasser, som i stor grad benyttes til lager. Ved tilstrekkelig antall lagerplasser vil man lettere kunne tilpasse varelevering med store biler, fremfor mindre vareleveranser med høyere frekvens. Kundegruppen som besøker anlegget forventes å komme med bil uavhengig av parkeringsdekning på området.

#### **4. Statens vegvesen**

Planforslaget vil utformes i henhold til ABC-prinsippet om "rett virksomhet på rett sted", ved at det tilrettelegges for forretning for plasskrevende varegrupper, og med bestemmelser som hindrer næringsvirksomheter som trekker til seg mange mennesker.

Planforslaget redegjør for trafikale konsekvenser ved reguleringen.

#### **5. Skitunet Boligsameie**

Det har vært løpende dialog mellom styret i Skitunet boligsameie tidlig i planprosessen. Det ble avholdt informasjonsmøte i forbindelse med sameiermøte i Skitunet boligsameie 27.mars 2013. Tilstede på møtet var forslagsstiller sammen med fremtidig leietaker i bygget Møller Bil Follo. Det er forsøkt i størst mulig grad å ta hensyn til innspill fra beboere på naboeiendom og Skitunet Boligsameie både i planforslaget og i bestemmelsene.

Både styret og beboere i Skitunet boligsameie har presisert ønsket om at det ikke skal gå vei mellom boligbebyggelsen og ny bebyggelse. Det har vist seg vanskelig å løse den interne logistikken mellom planforslagets funksjoner uten vei mot boligbebyggelsen. Planbeskrivelsen er derfor vist med nevnte løsning. Vei vil være tilknyttet og i hovedsak være intern vei for bygg F-2. Dette er et vesentlig mindre bygg, og vil dermed være belastet med mindre trafikk enn bygg F-1. Åpningstidene til planforslagets funksjoner bidrar til at trafikkbelastningen i hovedsak begrenses til normal arbeidstid.

#### **Tilleggs kommentarer innhentet direkte**

I tillegg til innkomne merknader er Hafslund Nett kontaktet for å få kartlagt høyspentlinje og -mast på planområdet.

Hafslund Nett har en 50kV kraftledning, 50kV kabelanlegg og 22kV kabelanlegg som passerer eiendommen. Restriksjoner gjeldende disse anleggene er beskrevet i vedlagte dokumenter. Vedlagte kart kan kun brukes som en antydning av kablenes beliggenhet, men for å fastsette kablenes egentlige beliggenhet må det foretas en kabelpåvisning på stedet. Endringer innenfor anleggenes byggeforbudsbelte skal godkjennes av Hafslund Nett i forkant.

#### **Merknader innkommet etter varslingen**

##### **1. Statens vegvesen**

Det har vært en løpende dialog samt møter med Statens vegvesen, se vedlegg og e-poster datert 12.12.12 og 04.01.13, samt referat fra møte 17.01.13.

Det har i planforslagets innledende fase vært ønskelig med parkering og intern kjørevei innenfor gjeldende regulerte byggegrenser på 50 meter fra Søndre tverrvei.

Statens vegvesen ønsker at det opprettholdes byggegrenser med god avstand fra vei, men at det kan godtas noe mindre grenser til parkering og internvei. Det er klare overordnede føringer om å følge en restriktiv parkeringspolitikk i næringsområder med god kollektivdekning, og et generelt ønske om at antall parkeringsplasser begrenses.

##### **Avkjørsel**

Det er gjort en vurdering om det er hensiktsmessig å stenge avkjørsel til Solbergveien fra Nordbyveien. I samråd med kommunen har man kommet frem til at veistandard på Solbergveien tilsier at det ikke er løsbart å stenge avkjørsel, uten vesentlig oppgradering av hele veien. Det er derfor anbefalt en avkjørsel til planområdet utformes som firearmet rundkjøring sammen med Solbergveien.

##### **Byggegrenser**

I gjeldende reguleringer er byggegrenser fastsatt til 50 meter mot Søndre tverrvei, og 30 meter mot Nordbyveien. Statens vegvesen gir uttrykk for at det kan godtas parkering og internveier nærmere Søndre tverrvei enn 50 meter. På deler av strekningen vil det kunne aksepteres en grense for parkering 27 meter fra midte veg, mot at avstanden økes gradvis mot Solbergkrysset. Mot Nordbyveien legges byggegrense 10 meter fra midte gang-/ sykkelvei til parkering og intern kjørevei.

## 7. PLANFORSLAGET

### Bebyggelse

Vedlagt illustrasjonsplan viser planlagt bebyggelse. Bebyggelsen foreslås organisert i 2 bygninger på henholdsvis 12 000 og 4 000m<sup>2</sup>. Bebyggelsen tilpasser seg terrenget ved at nedre plan integreres i terrenget, med eksponert fasade kun mot vest/ sydvest. Nedre plan vil fungere som en sokkeletasje for øvre plan. Fra øst vil taket til sokkeletasjen flukte med terrengnivå, og med direkte innganger til øvre plan.

Anleggets funksjoner omfatter salg av nye og brukte biler, verksteder og klargjøring av biler, lakk og opprettingsverksteder, dekkverksted og -lager.

Nedre plan vil inneholde salgsareal, verkstedsvirksomhet, lakk og opprettingsverksteder, dekkverksted og -lager, avfallshåndtering og tekniske anlegg. Øvre plan vil i større grad karakteriseres av salgsarealer, hvor fire salgshaller vil være eksponert mot syd/ sydvest. Bygg F1 vil i tillegg til salgsarealene ha serviceverksteder og klargjøring på øvre plan. Bygg F2 vil hovedsaklig ha salgshaller og kundeparkering på øvre plan.

Anlegget er organisert med adkomst fra nordøst. Fra avkjøringen går to veier som leder til henholdsvis bygg F1 og F2, og videre ned til nedre plan. De interne veiene er organisert for at det skal være enkel adkomst mellom alle funksjonene i begge bygg og nivå.

Bygningene er plassert langsmed 50 meters byggegrense mot Søndre tverrvei, og med 30 meters byggegrense til Nordbyveien. I tillegg er bygg F1 trukket noe tilbake for å ikke hindre frisiktsone ved rundkjøring Solbergkrysset.

### Estetikk

Planforslaget tilpasses det vestvendte hellende terrenget, hvor nedre plan integreres i terrenget og vil flukte med terrenget mot øst. Øvre plan vil visuelt fremstå som forskjellige bygningsvolumer ved hjelp av inntrukne fasadeliv, forskjeller i fasadematerialer og høydeforskjeller i takflater. Det er tilstrebet et formuttrykk som bryter opp bygningsvolumene og begrenser brudd av siklinjer i eksisterende situasjon. De ulike bilfabrikkens fasadeprofiler vil fremheve byggene forskjellig og gi hver salgshall sitt eget formuttrykk og identitet. Anleggets eksponering mot vei vil sammen med bygningenes tydelige formspråk kunne minimere behovet for skilting.

Hovedvekt av verkstedsaktiviteter, varelevering, parkering og søppelhåndtering vil foregå på nedre plan mellom bebyggelsen og Søndre tverrvei.

### Trafikk

Asplan viak har utarbeidet trafikkanalyse med dato 24.01.13.

Trafikkanalyse viser at planforslaget vil generere en del ny trafikk til nærområdet. Nordbyveien har et beregnet årsgjennomsnitt på ca. 8850. Det er beregnet 590 bilturer til og fra planområdet hvert virkedøgn. Kapasitetsberegninger av flere alternative løsninger for utforming av ny avkjøring, viser en klar fordel ved utforming som rundkjøring. En rundkjøring vil fordele kapasiteten i krysset på en bedre måte enn et vikepliktsregulert kryss. Selv om forsinkelsen og kapasitetsutnyttelsen stiger noe på tilfartene i Nordbyveien, vil trafikken fortsatt flyte fint. En rundkjøring har færre konfliktpunkter enn et vikepliktsregulert kryss, og er en mer trafiksikker løsning.

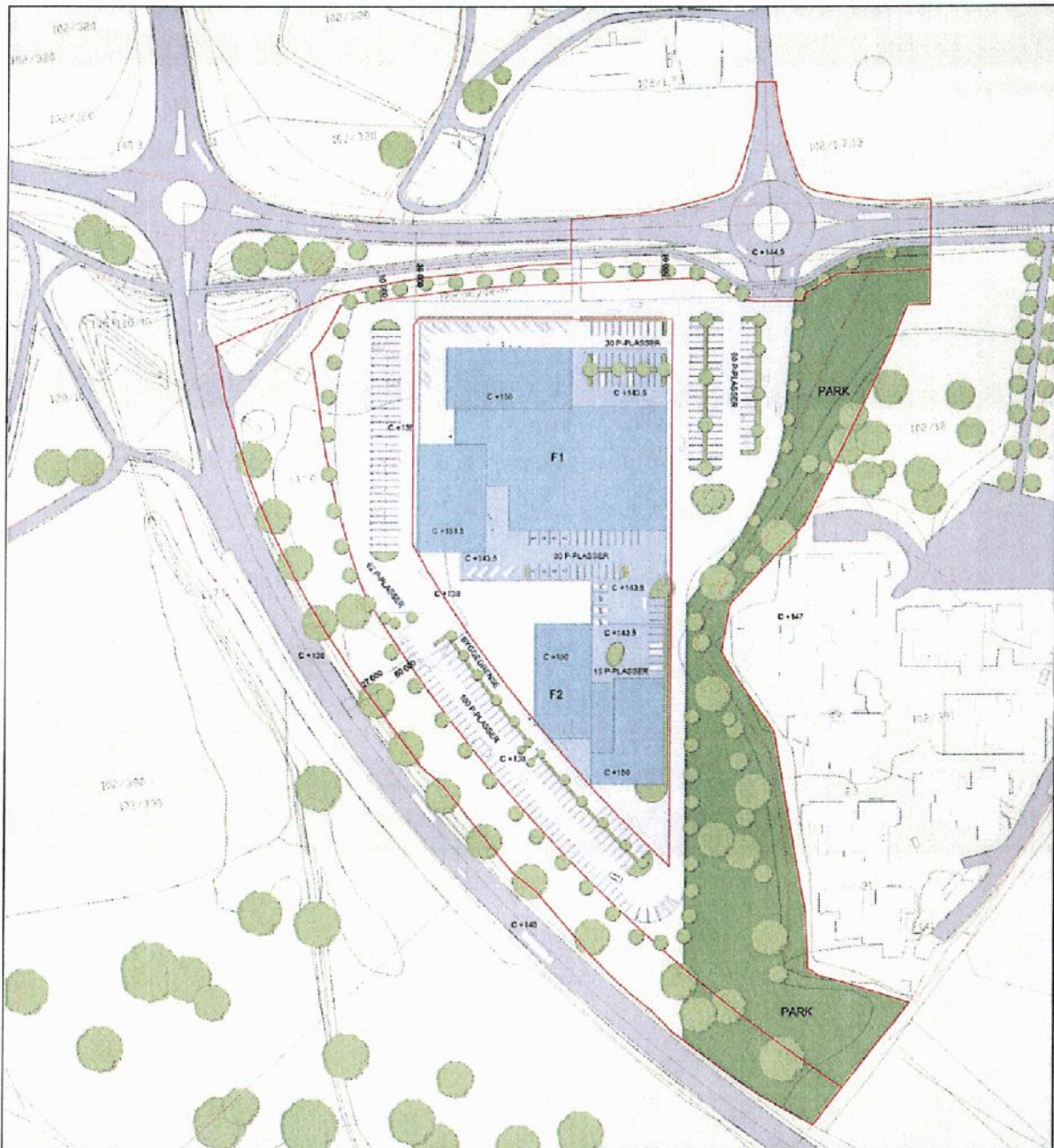
Etablering av tiltaket vil ikke endre støysituasjonen nevneverdig. Det er ikke forbundet støyende virksomheter til forslaget næringsformål. Varelevering er i hovedsak plassert på nedre plan mellom bygningene og Søndre tverrvei. Varelevering til øvre plan er plassert med god avstand fra boligbebyggelse. Varelevering regnes for å ha liten støybelastning for omgivelsene. Til en viss grad vil bygningene fungere som støyskjerm for boligene øst for planområdet.

### Parkering

Parkeringsplasser på øvre plan vil På øvre plan vil det tilrettelegges for at ca. 60. Parkeringsplasser på



nedre plan vil betjene verksteder, felles mellomlagring av biler og daglig drift av anleggets funksjoner. Totalt tilrettelegges det for opparbeidelse av inntil 400 parkeringsplasser innenfor planområdet.



Illustrasjonsplan



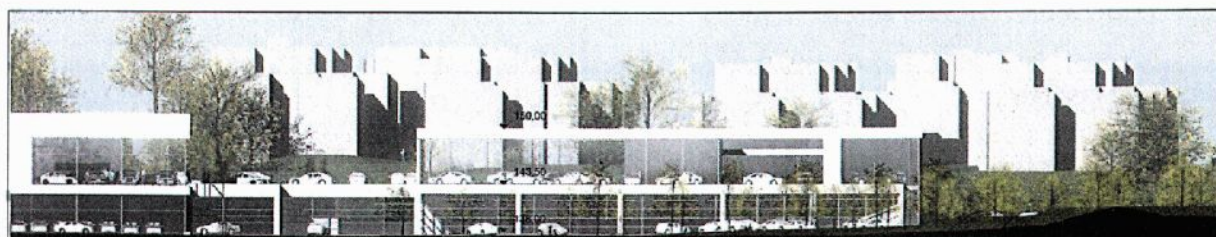
Fasade vest



Fasade øst



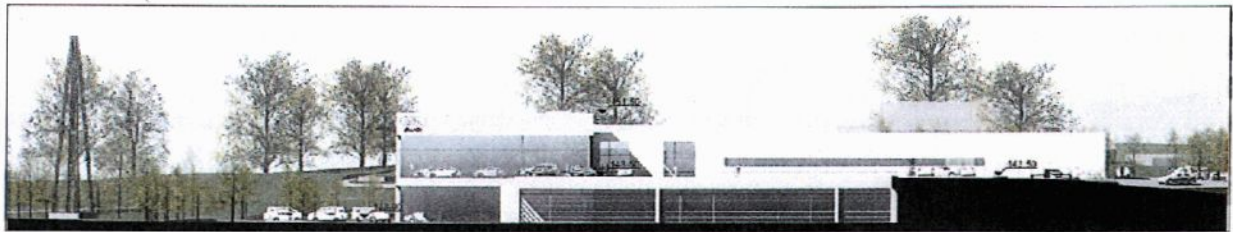
Fasade F1 vest



Fasade F2 sydvest



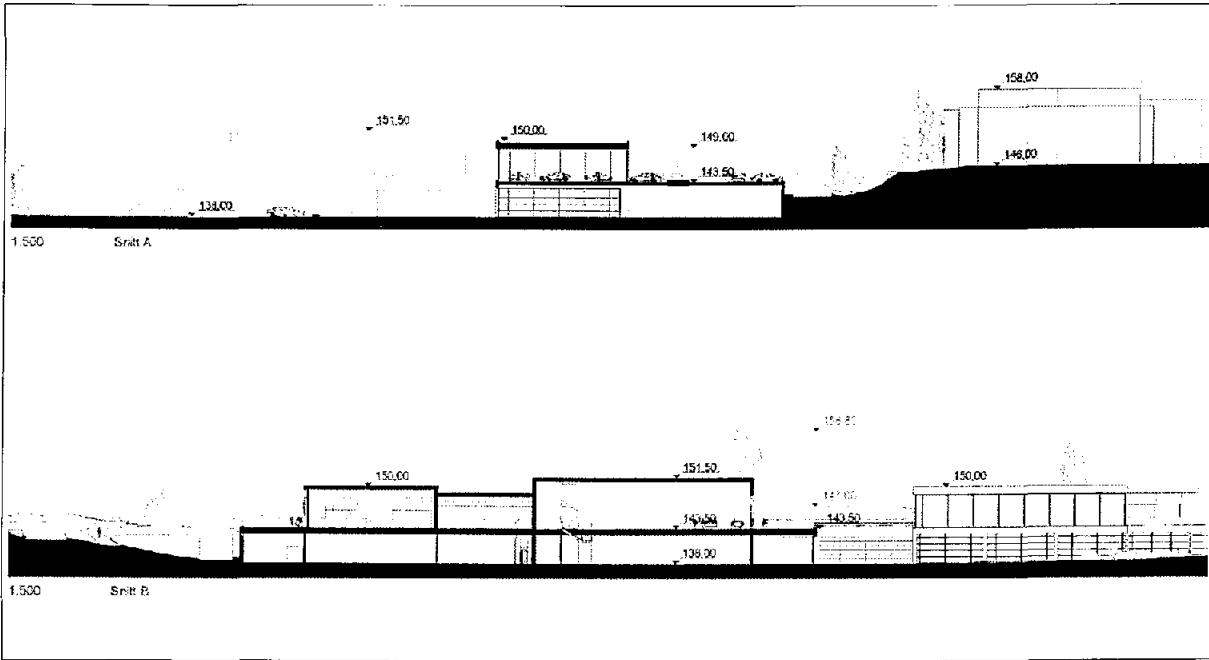
Fasade F1 nord



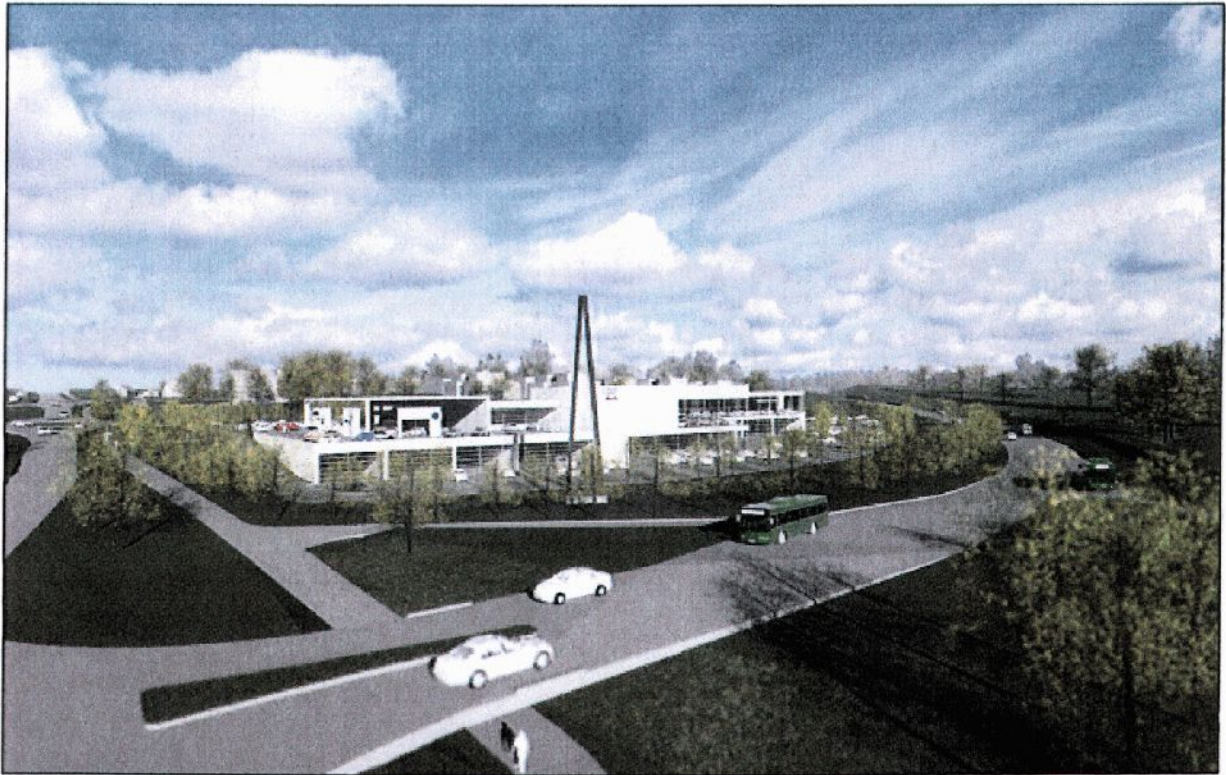
Fasade F1 syd



Fasade F2 nord



Snitt A og B



Illustrasjon sett fra nordvest/ Solbergkrysset



Illustrasjon sett fra sydvest



Illustrasjon sett fra nord/ avkjørsel fra Nordbyveien



Illustrasjon avkjørsel fra Nordbyveien



Illustrasjon sett fra sydøst



Illustrasjon sett fra syd/ vei og park mot boligbebyggelse



Illustrasjon sett fra syd



## 8. PLANTILTAKETS KONSEKVENSER

### **Arealbruk og prinsipper for utbygging**

Planforslaget er i samsvar med overordnede rikspolitiske retningslinjer, og ABC-prinsippet for etablering av nye næringsområder, rett virksomhet på rett sted. Prinsippet innebærer at virksomheter som trekker til seg mange mennesker, for eksempel kontor-, forretning-, og servicevirksomheter, bør lokaliseres til områder med god kollektivdekning. Planområdet har beliggenhet ca. 2 kilometer fra Ski sentrum og ca. 800 meter fra hovedferdselsåre (E-18). Dette tilsier at området ikke er godt egnet for arbeidsplassintensive virksomheter eller detaljhandel. Transportrelaterte virksomheter, slik som bilanlegg vil derimot ha god tilgjengelighet, samtidig som kravet om kollektivtransport er mindre viktig. Det er bussholdeplass i Nordbyveien øst for planområdet med bussforbindelse mot Ski sentrum og Vinterbro.

Hensikten med rikspolitiske retningslinjer for kjøpesentre er å styrke eksisterende by- og tettstedssentre og bidra til effektiv arealbruk og miljøvennlige transportvalg. Etablering av nye kontorarbeidsplasser og publikumsrettet service skal fortrinnsvis skje innen gangavstand fra viktige stasjoner på jernbanenettet og andre større kollektivknutepunkt. Områdets plassering tilsier at detaljhandel vil være i strid med rikspolitiske retningslinjer og Akershus fylkesdelplan for handelsvirksomhet. Forretning for handel med plasskrevende varegrupper begrenses til salg av motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra hagesentre.

### **Fravik fra kommuneplanens arealdel boligformål**

Planområdet foreslås regulert til formål som delvis avviker fra kommuneplanens arealdel. Hoveddel av planområdet ligger innenfor område avsatt til Bolig/ næring/ kontor. Planforslaget har formål Forretning/ kontor/ næringsvirksomhet med bestemmelser som legger opp til storhandel og hindrer kundeintensive næringsgrupper og boligformål. Endret planformål er i samsvar med rikspolitiske retningslinjer, kommunale ønsker samt blant beboere i nærområdet. Eiendommens beliggenhet ved Solbergkrysset, med hevet vei og rundkjøring samt høyspentlinje gir eiendommen en redusert kvalitet til boligformål. For boligområdene øst for planområdet vil planforslaget medføre en lavere bebyggelse enn ved bebyggelse for boligformål. Planforslaget vil ikke påvirke solforhold på tilstøtende boligområder, og vil i mindre grad begrense utsikt.

### **Fravik fra kommuneplanens arealdel institusjon**

Nordøst på planområdet er område 01, med areal på ca. 7,5 daa avsatt til "bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting". Området er tiltenkt et mulig fremtidig ønske om utvidelse av eksisterende institusjon på Granheimtunet. Det er i dag ingen konkrete planer for utvidelse av institusjonen. For å bevare fremtidig utvidelsespotensial har planforslaget en avkjøring som også vil kunne benyttes av fremtidig institusjon. Det forutsettes overdratt et areal på ca. 10,3 daa i direkte tilknytning til Granheimtunet som kompensasjon for at deler av arealet på 7,5 daa fravikes til institusjonsformål. Endringen i arealformål gir et tydelig skille mellom forretningsareal og institusjon. Plassering av avkjøring muliggjør også en felles rundkjøring med Solbergveien.

### **Bilanlegg**

Planforslaget har til hensikt å legge til rette for etablering av bilanlegg. Aktivitetene som naturlig hører til et bilanlegg er salg av nye og brukte biler, service, verksted, biloppretting, lakkering, dekklager med mer. I tillegg vil det være tilhørende kontorarbeidsplasser tilknyttet administrasjon, salg og kundebehandling. Varegruppen i et bilanlegg er plasskrevende både i salg, service og verksted, og anlegget vil derfor kreve store arealer for å kunne driftes effektivt. Bilanlegg omfatter få ansatte og har lav kundeintensitet i forhold til arealutnyttelsen. Det stilles samtidig krav til mange parkeringsplasser, hvor en stor andel av plassene brukes som mellomlager. Det forventes en liten trafikkbelastning fra planområdet. Aktivitetene har åpningstider som begrenser seg til dagtid, og har lite aktivitet utenfor normal arbeidstid. Det forventes at det vil forekomme vareleveranser tidlig på morgen eller nattetid. Spesielt levering av biler med vogntog kan forventes utenom normal arbeidstid. Planforslaget er utformet slik at det vil være naturlig at lossing av varer vil foregå på nedre plan mot vest. Dette vil være i det som også i dagens situasjon ansees som planområdets mest støyutsatte område.

## **Trafikk**

Trafikkberegningene i Asplan viak sin trafikkanalyse viser at utbygging av planområdet genererer en trafikk på 590 bilreiser per virkedøgn. Det antas at 20% av virkedøgntrafikken til/ fra planområdet passerer i ettermiddagsrush. På denne tiden vil anslagsvis 70% av trafikken i Nordbyveien ha retning mot Ski sentrum, samtidig som trafikken på planområdet vil ha retning ut av planområdet. Utforming av avkjøringen til Solbergveien og planområdet fra Nordbyveien, anbefales utformet som firearmet rundkjøring. En rundkjøring vil gi tilfredsstillende trafikkavvikling i alle tilfarer. Det konkluderes med at det forventes at full utbygging av planområdet ikke vil skape vesentlige forsinkelser for trafikken på Nordbyveien.

## **Trafikksikkerhet og tilgjengelighet**

Analyse av utforming av avkjøring Nordbyveien og til planområdet som rundkjøring viser ingen negative elementer med tanke på trafikksikkerhet. Eksisterende gang-/ sykkelvei på sydsiden langs Nordbyveien opprettholdes, og tilpasses geometrien på den nye rundkjøringen. Løsningen gir en tilfredsstillende trafikksikkerhet for alle trafikkgrupper.

## **Barn og unges oppvekstmiljø**

Planforslaget berører ikke arealer som i dag nyttes av barn og ungdom. Hoveddelen av planområdet er i dag dyrket mark. Parkbeltet mellom jordbruksarealet og boligbebyggelsen øst for planområdet antas å kunne ha en verdi for barns lek. Dette arealet reguleres i sin helhet til park, som vil danne et kontinuerlig turdrag forbi planområdet. Det er planlagt nytt boligområde på tilgrensende naboeiendom til planområdets sydøstlige hjørne. Parkbeltet da kunne fungere som et friområde og turdrag mellom det nye boligområdet og Nordbyveien.

## **Estetikk**

Planforslaget tilpasses det vestvendte hellende terrenget, hvor nedre plan integreres i terrenget og vil flukte med terrenget mot øst. Øvre plan vil visuelt fremstå som forskjellige bygningsvolumer ved hjelp av inntrukne fasadeliv, forskjeller i fasadematerialer og høydeforskjeller i takflater. De ulike bilfabrikkens fasadeprofiler vil fremheve byggene forskjellig og gi hver salgshall sitt eget formuttrykk og identitet.

Planforslaget vil ha størst konsekvens for boligområdet øst for planområdet. Boligområdet består av 9 boligblokker hver på fire etasjer. Blokkene ligger på en liten kulle med henvendelse og balkonger vestover mot planområdet. Ved realisering av planforslaget vil utsikten fra de nederste leilighetene endres noe, mens solforholdene vil i liten grad endres for noen av leilighetene. Bygningene på øvre plan er plassert med tanke på å minimere sjanse for boligbyggene, ved at byggene er trukket vekk fra de nærmeste boligblokkene. Øvre plan vil være planforslagets "stille side". Hovedvekt av verkstedsaktiviteter, varelevering, parkering og søppelhåndtering vil foregå på nedre plan mellom bebyggelsen og Søndre tverrvei. Boligblokkene vil på denne måten skjermes best mulig mot sjenerende aktivitet. Utendørs belysning vil tilpasses og avdempes for ikke å virke blendende for boligene.

## **Kulturminner**

Akershus fylkeskommune foretok arkeologisk registrering og innmåling av funn i november og desember 2012. Det ble gjort en rekke funn på planområdet, og noen av funnene vil muligens kreve ytterligere undersøkelser. Rapporten fra utgravingen er foreløpig ikke ferdig, og denne ettersendes når den foreligger. Ved offentlig ettersyn vil Akershus fylkeskommune sammen med Riksantikvaren ta stilling til hvilke konsekvenser funnene vil få for planforslaget.

## **Grunnforhold**

Multiconsult AS har utført en foreløpig analyse av grunn- og terrengdata. Analysen konkluderer med at eventuell bebyggelse sannsynligvis må peles til fjell for å forhindre setninger i nybygg. Det antas at det stedvis er vanskelige grunnforhold hvor det noen steder er opptil 30 meter til fjell. Det må gjøres supplerende fjellkontrollboringer ved detaljplanlegging.

## **Energi og klima**

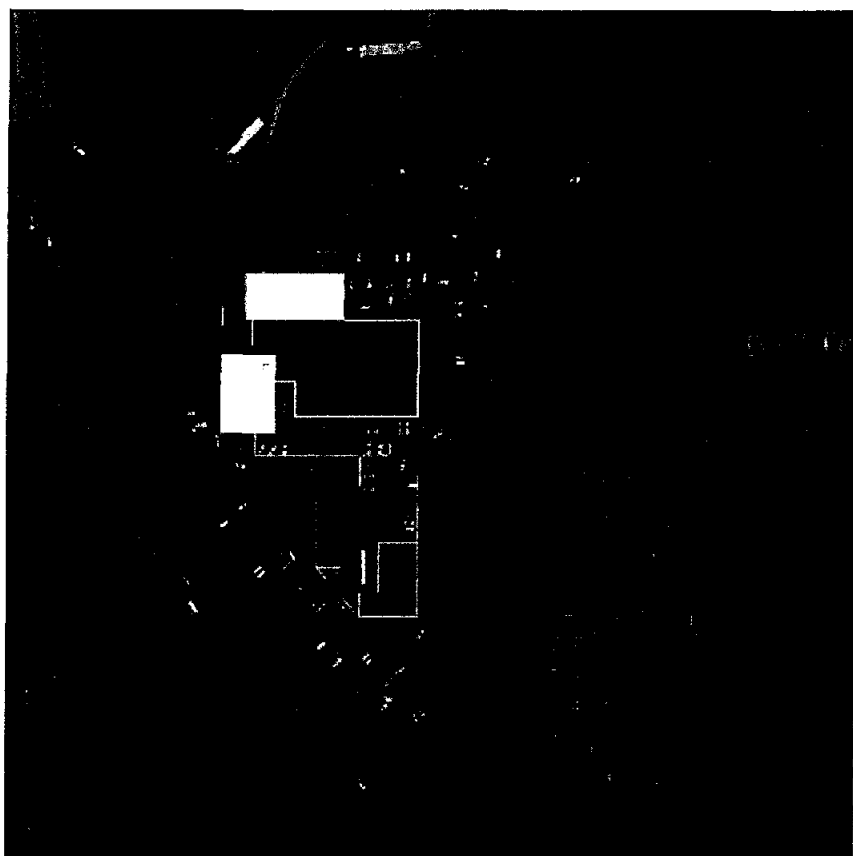
Planlegging og utbygging av området vil legge Ås kommunes klima- og energiplan, gjeldende plan- og bygningslov og bestemmelser i kommuneplan til grunn for arbeidet. Det skal utredes alternative energiløsninger. Det er foreløpig ingen planer om fjernvarme i nærheten av planområdet. Det skal ved rammesøknad undersøkes om varmebehovet kan dekket med fjernvarme. Håndtering av avfall vil skje i samsvar med avfallsplanens intensjoner.

### **Universell utforming**

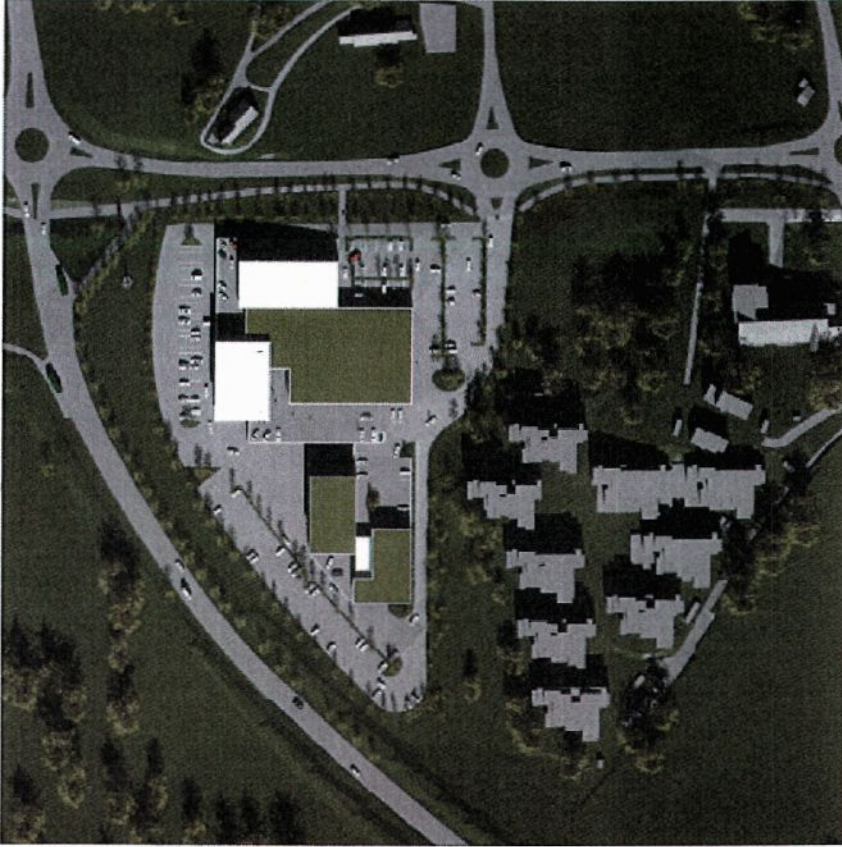
Planforslaget legger til grunn byggeforskriftenes krav til universell utforming av både byggverk og utomhusanlegg.

### **Soldiagrammer**

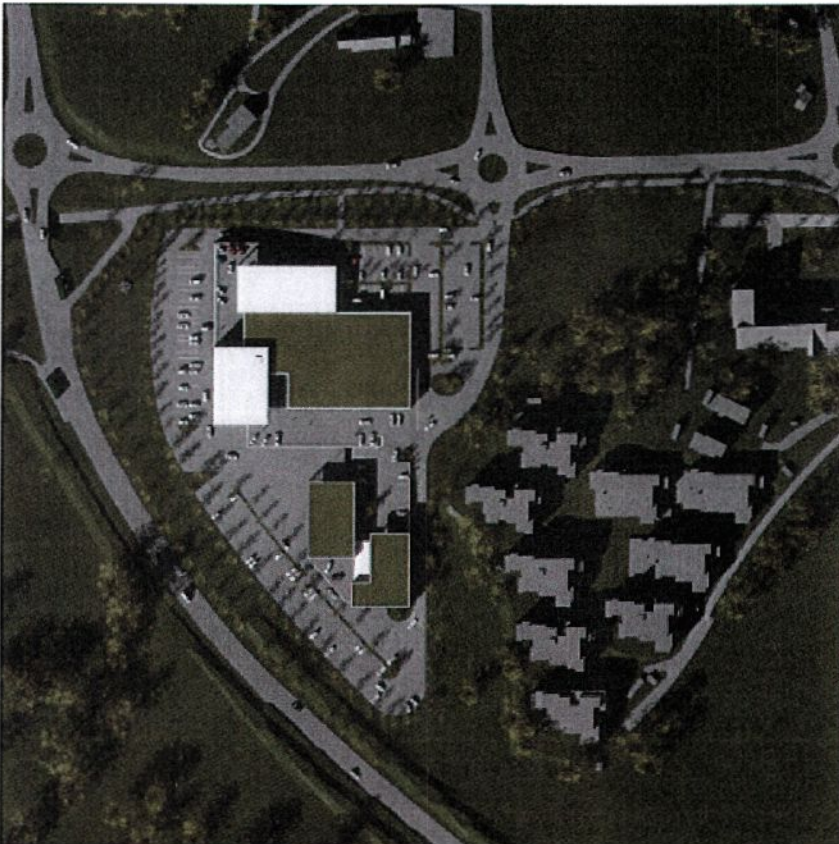
Sol og skyggediagrammer for vår- og høstjevndøgn og midtsommer kl. 0900, 1200, 1500, 1800 og kl. 2100 er utarbeidet for planforslaget. Studiene viser at nabobebyggelse planforslaget i liten grad vil påvirke solforholdene til nabobygg mot øst.



23. mars kl. 0900



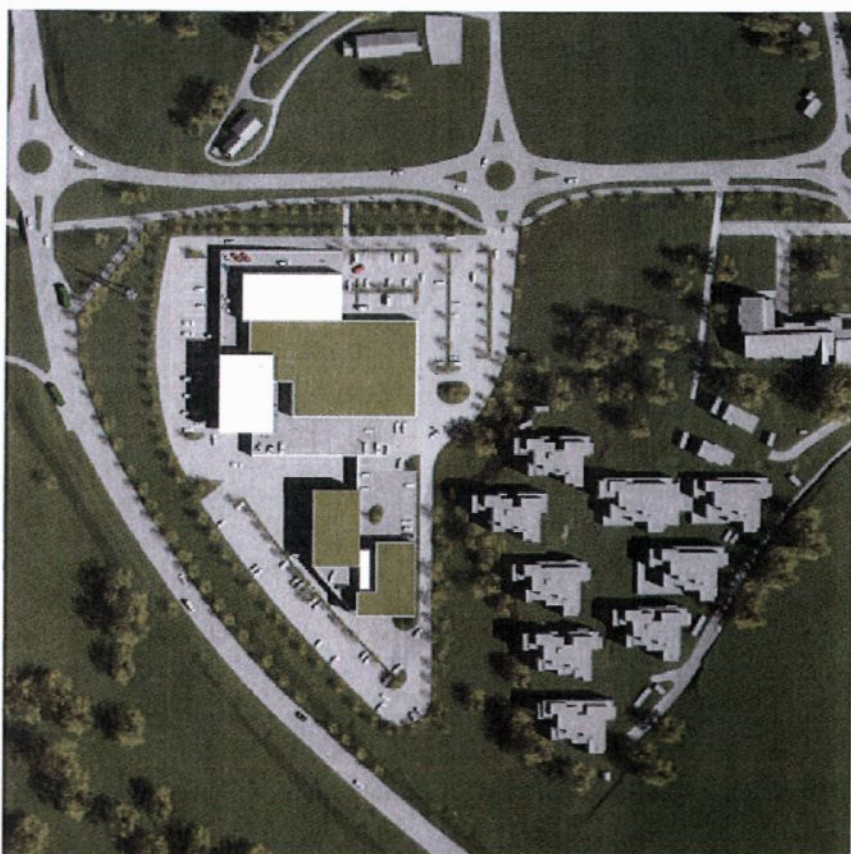
23. mars kl. 1200



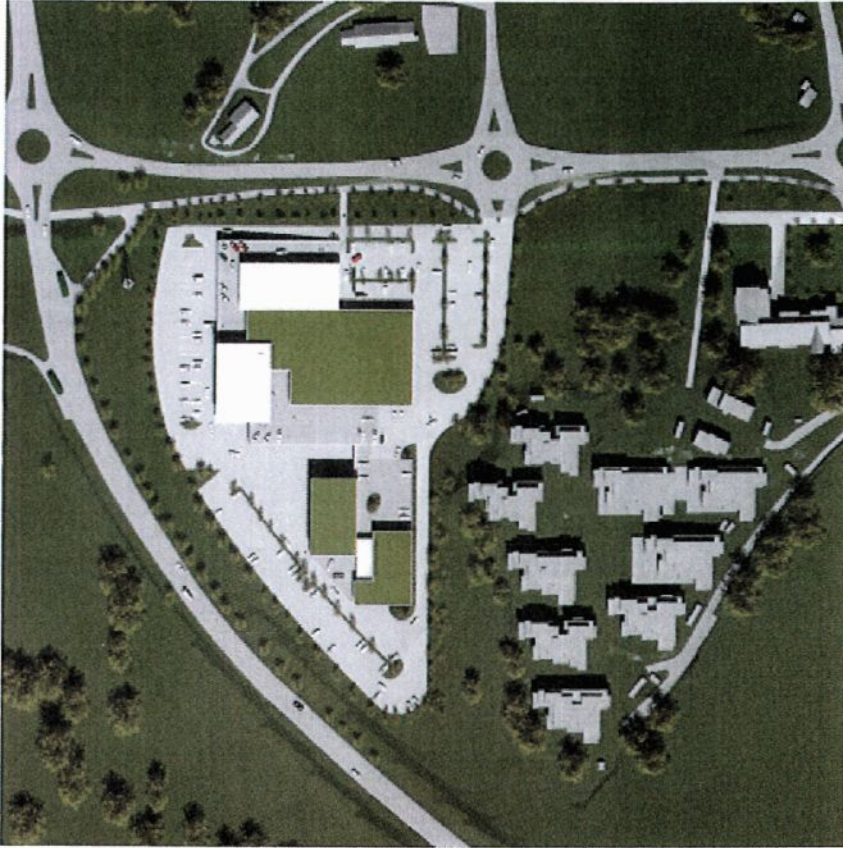
23. mars kl. 1500



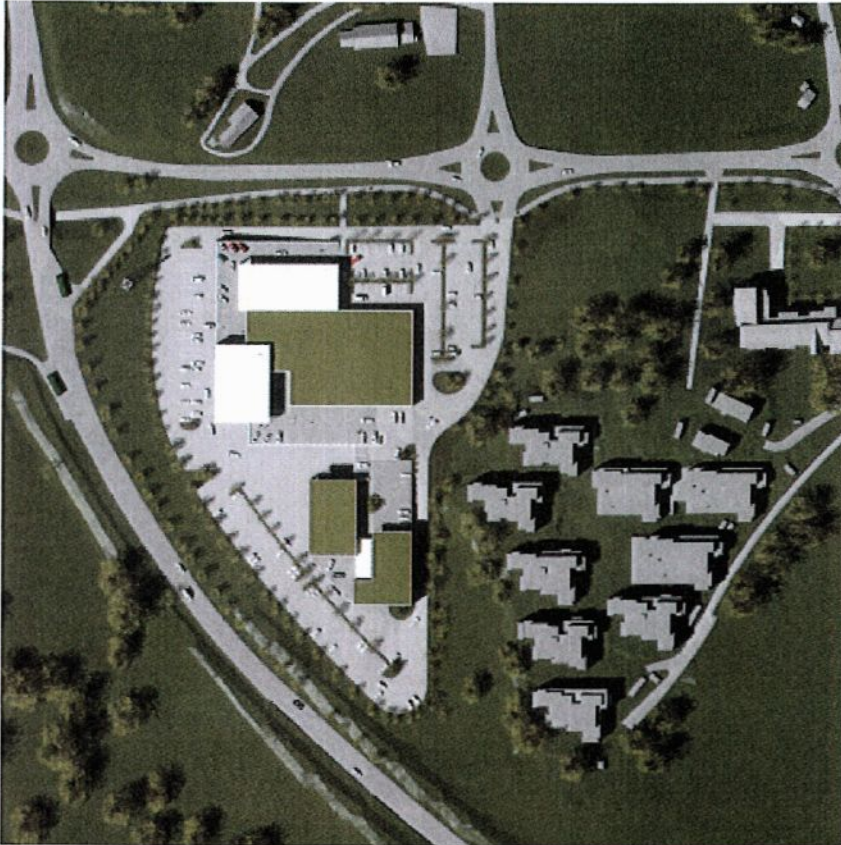
23. mars kl. 1800



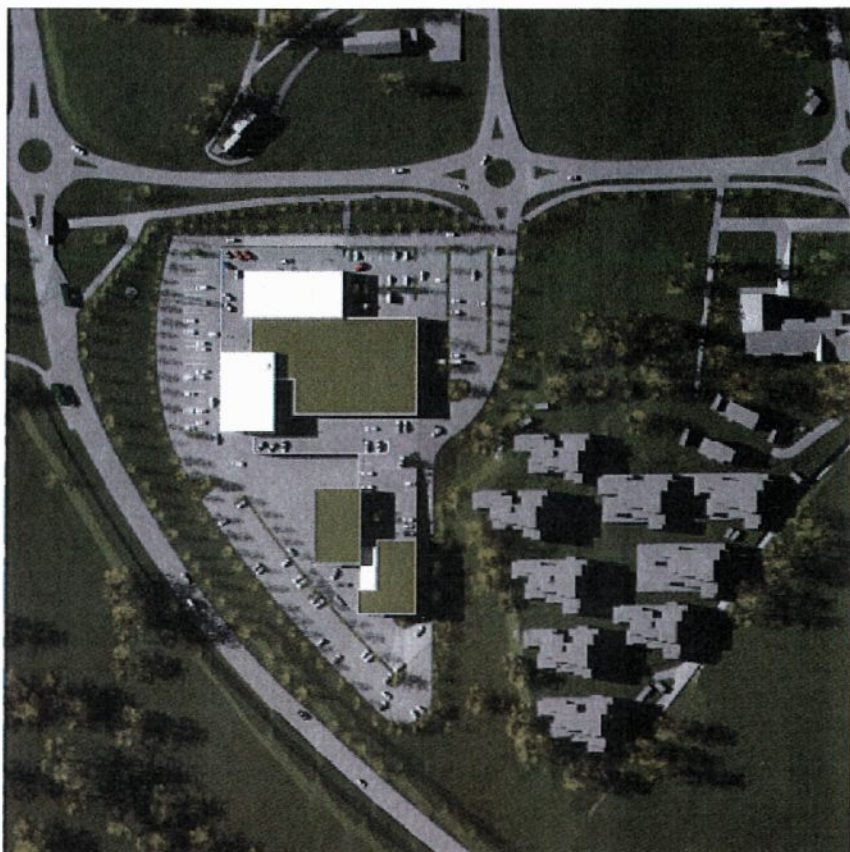
23. juni kl. 0900



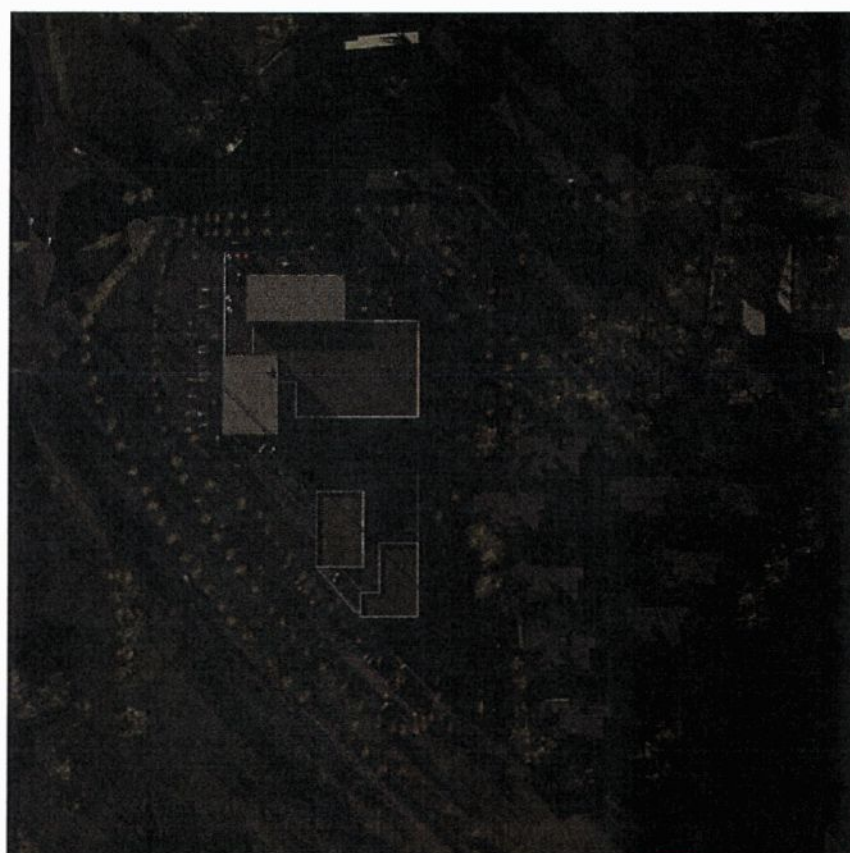
23. juni kl. 1200



23. juni kl. 1500



23. juni kl. 1800



23. juni kl. 2100

## **9. GJENNOMFØRING**

Det er et mål for tiltakshaver at området klargjøres for utbygging så snart reguleringen er vedtatt. Forslagsstiller regner derfor med at utbygging vil følge direkte i fortsettelsen av reguleringsprosessen.