

Ref. i augustmøtet.  
Sender CD på e-post 17.06.13



Ås kommune

**RÅDMANN**

Plan- og utviklingsavdelingen

Adressater ifølge egen liste

| Deres ref. | Vår ref.   | Saksbehandler                          | Dato       |
|------------|--|--|------------|
|            | Saknr. 12/524-14/REG R - 273<br>Løpenr. 13910/13 | Magnus Ohren<br>dir. tlf.: 64 96 24 06 | 11.06.2013 |

## **R-273 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR HOGSTVETVEIEN 29 - 51 - TIL UTTALELSE**

Det underrettes herved om at Hovedutvalg for teknikk og miljø (HTM) behandlet ovennevnte planforslag i møte 16.05.2013, sak 44/13, og fattet vedtak som vedlagte utskrift av møtebok viser. I henhold til utvalgets vedtak oversendes planforslaget til uttalelse.

Planforslaget er utarbeidet av Shark arkitekter AS, og bygger på eksisterende regulering: Boligbebyggelse med tilsvarende antall avkjørsler til Hogstvetveien, og samme avstand fra bygg til vei som i gjeldende regulering. Planområdet utgjør et areal på om lag 18 dekar.

Utnyttelsen på de ubebygde eiendommene er foreslått økt til 35% bebygd areal, og høydebestemmelser er økt til 8 meter til gesims og 9 meter til møne fra gjennomsnittlig planert terreng. Foreslått utnyttelse er i tråd med bestemmelsene i gjeldende kommuneplan, som legger til rette for boligfortetting i allerede bebygde områder.

Hensikten med planen er å legge til rette for å bygge to-etasjers leilighetsbygg med garasjekjeller på gnr 45 bnr 63 og 342, samt oppdatere eldre reguleringsbestemmelser. Samlet utgjør de ubebygde eiendommene et areal på 9,5 dekar.

### Parkeringsdekning

Hovedutvalg for teknikk og miljø ba om at parkeringsdekningen vurderes nærmere i høringsfasen. Det er foreslått 1 parkeringsplass for bil og 1,5 parkeringsplass for sykkel per bolig i området for blokkbebyggelse. Bakgrunnen for dette er erfaring med bilhold i området, nærheten til Ås sentrum og jernbanestasjonene, samt at terreng og sykkelveinett gjør sykling til et attraktivt alternativ.

---

|              |                |  |               |           |
|--------------|----------------|--|---------------|-----------|
| Postadresse: | Besøksadresse: | Telefon: 64 96 20 00   | Bankgiro:     | Org.nr:   |
| Postboks 195 | Skoleveien 1   | Telefaks: 64 96 20 09  | 1654.07.99605 | 964948798 |
| 1431 Ås      | 1430 Ås        | E-post: <a href="mailto:post@as.kommune.no">post@as.kommune.no</a> |               |           |

### Høringsmerknad

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 2. september 2013.**

Med hilsen



Magnus Ohren  
Rådgiver

Vedlegg:

1. Kopi av møtebok
2. Kommunens saksfremlegg
3. Forslag til reguleringskart, datert 16.04.2013
4. Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 16.04.2013
5. Forslagsstillers planbeskrivelse
6. Adresseliste med forhåndsuttalelser og forslagsstillers kommentarer
7. Ros-analyse
8. Støyvurdering

## ÅS KOMMUNE UTSKRIFT AV MØTEBOK

Saksnr: 12/524-13

### **R-273 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR HOGSTVETVEIEN 29 - 51**

---

|                                  |                |                 |
|----------------------------------|----------------|-----------------|
| Saksbeh.:                        | Arkivkode:     | L12             |
| <b>Utvalg</b>                    | <b>Utv.nr.</b> | <b>Møtedato</b> |
| Hovedutvalg for teknikk og miljø | 44/13          | 16.05.2013      |
| Hovedutvalg for teknikk og miljø | /              |                 |
| Kommunestyret                    | /              |                 |

### **Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling og vedtak i møte den 16.05.2013**

#### **Innstilling til møte i Hovedutvalg for teknikk og miljø 16.05.2013:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 vedtar Hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn privat forslag til endret reguleringsplan for Hogstvetveien 29-51, som vist på kart datert 16.04.2013, med reguleringsbestemmelser, datert 16.04.2013.

Saken sendes dessuten naboer, offentlige etater og andre berørte til uttalelse.

#### **Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 16.05.2013:**

Kjetil Barfelt (FrP) påpekte at det står 23 prosent BYA på kartet, på områder der det i reguleringsbestemmelsene står 25 prosent. Det må rettes til 25 prosent på kartet, jmfør kommuneplanen.

Kristin Ohnstad (A) fremmet følgende tilleggsforslag:

Parkeringsdekningen må vurderes nærmere, blant annet i lys av kommuneplanbestemmelsene.

#### **Votering:**


Innstillingen med Arbeiderpartiets tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

**Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 16.05.2013:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 vedtar Hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn privat forslag til endret reguleringsplan for Hogstvetveien 29-51, som vist på kart datert 16.04.2013, med reguleringsbestemmelser, datert 16.04.2013, med følgende tilføyelser:

- På kartet rettes 23 prosent BYA til 25 prosent BYA.
- Parkeringsdekningen må vurderes nærmere, blant annet i lys av kommuneplanbestemmelsene.

Saken sendes dessuten naboer, offentlige etater og andre berørte til uttalelse.

|   |   |
|---|---|
| <p>Rett utskrift bekreftes,<br/>Ås, 23.05.2013</p> <p><br/>Rita Stensrud<br/>Konsulent</p> | <p><b>Utskrift av møtebok sendes til:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Shark AS, Postboks 143 1411 KOLBOTN</li><li>• Bolig &amp; eiendomsutvikling as, Kolbotnveien 14, 1410 KOLBOTN</li><li>• Naboer og andre berørte</li></ul> |
|---|---|

**HTM-sak 44/13****R-273 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR HOGSTVETVEIEN 29 - 51**


|                                  |                      |                 |
|----------------------------------|----------------------|-----------------|
| Saksbehandler: Ivar Gudmundsen   | Arkivnr: REG R - 273 | Saksnr.: 12/524 |
| <b>Utvalg</b>                    | <b>Utv.nr.</b>       | <b>Møtedato</b> |
| Hovedutvalg for teknikk og miljø | 44/13                | 16.05.2013      |


**Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 16.05.2013:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 vedtar Hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn privat forslag til endret reguleringsplan for Hogstvetveien 29-51, som vist på kart datert 16.04.2013, med reguleringsbestemmelser, datert 16.04.2013.

Saken sendes dessuten naboer, offentlige etater og andre berørte til uttalelse.

Ås, 07.05.2013

  
Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

  
Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og regulerings-sjef

**Tidligere politisk behandling:**

Kommuneplanen for Ås, arealdelen, vedtatt i Ås kommunestyre 06.04.2011

**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**

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

**Vedlegg som følger saken:**

1. Reguleringskart, datert 16.04.2013
2. Reguleringsbestemmelser, datert 16.04.2013
3. Forslagsstillers planbeskrivelse
4. Forhåndsuttalelser og forslagsstillers kommentarer
5. Risiko- og sårbarhetsanalyse
6. Støyvurdering

**Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg:**

Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

- Shark AS, Postboks 143 1411 KOLBOTN
- Bolig & eiendomsutvikling as, Kolbotnveien 14, 1410 KOLBOTN
- Naboer og andre berørte

**SAKSUTREDNING:****Bakgrunn:**

Planområdet ligger mellom Hogstvetveien og Østfoldbanen. Det har et areal på ca. 18 dekar og omfatter eiendommene gnr 54, bnr 63, 340, 342, 343 og 349, Hogstvetveien 29 – 51. Gnr 54 bnr 340 og 343 er bebygde med tomannsboliger. Forslagsstiller Bolig & eiendomsutvikling AS har ervervet de ubebygde eiendommene gnr 54/63 og 54/342 for å bygge boliger, i alt ca. 9,5 dekar.

Området er i henhold til kommuneplanen disponert til boliger. I tillegg berøres området av følgende reguleringsplaner:

R-81: reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Hogstvetveien med tilliggende boligområder m.m., vedtatt av kommunestyret 17.06.1987.

R-90: Reguleringsplan for «Akso», vedtatt av kommunestyret 31.08.1988.

R-111: Reguleringsplan for del av Østfoldbanen, vedtatt av kommunestyret 22.05.1991.

Reguleringsplanen for Østfoldbanen medførte at jernbanen på denne strekningen ble forskjøvet vestover, noe som betydde at deler av de to førstnevnte planene ble uaktuelle, da det ble frigitt større byggearealer mot vest.

Det nye planforslaget betyr derfor en opprydding i dette forholdet, ved at reguleringen følger dagens virkelighet. Ås kommune har derfor forutsatt at planområdet også omfatter arealer som utbyggingsselskapet ikke har ervervet.

**Varsel om oppstart av planarbeid – forhåndsuttalelser:**

Arkitektfirmaet sendte ut varsel om oppstart av planarbeid 15. januar 2013, med frist for bemerkninger 15. februar.

Det er innkommet bemerkninger fra:

- Akershus fylkeskommune: Krever arkeologiske registreringer.
- Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingen: Forutsetter at reguleringsplanen er i tråd med kommuneplanen.
- Follo Ren: Krav til adkomst og oppsamlingsutstyr.
- Jernbaneverket: Generelt positiv til boligfortetting nær jernbanestasjoner.

Forslagsstiller har kommentert disse uttalelsene.

Se vedlegg 4.

**Beskrivelse av planforslag:**

Arkitektfirmaet Shark AS (sted, helhet, arkitektur) har på vegne av Bolig & eiendomsutvikling utarbeidet planforslaget. Det omfatter 48 nye boenheter i lavblokk,

i 2 etasjer, avtrappet mot Hogstvetveien. Halvparten av leilighetene skal være universelt utformet. Det legges til rette for felles garasjeanlegg. I tillegg omfatter planområdet de allerede utbygde eiendommene med til sammen 6 tomannsboliger. Også deler av Hogstvetveien inngår i planområdet. Det vises ellers til forslagstillers planbeskrivelse. Se vedlegg 3.

Det er gjennomført konsekvensutredninger, utredning om støyforhold m.m. Se vedlegg 5 og 6.

**Vurdering av saken:**

Reguleringsforslaget anses som godt gjennomarbeidet og bidrar dessuten til opprydding i foreldede planer.

**Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:**

Få økonomiske konsekvenser for kommunen.

**Konklusjon med begrunnelse:**

Under henvisning til det ovenstående anbefales det at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

**Kan vedtaket påklages?**

Hovedutvalgets vedtak kan ikke påklages. Endelig kommunestyrevedtak kan påklages.

**Ikrafttredelse av vedtaket:**

Kommunestyrevedtaket er juridisk bindende straks vedtaket er fattet.

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL HOGSTVETVEIEN 29 til 51,  
GNR 54, BNR 63, 340, 342, 343 og 349**

Dato: 16.04.13

Kart dato: 16.04.13

**Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:**

Forhåndsvarsling: 19.01.13

Hovedutvalg for teknikk og miljø 1. gang: 16.05.13

Offentlig ettersyn: 06.06.13 – 19.08.13

Hovedutvalg for teknikk og miljø 2. gang

Kommunestyret

**1.0 Planområdet er regulert til:**

- Bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

**2.0 Boligbebyggelse.**

**2.1 Felt BB1 og BB2. Blokkbebyggelse**

- a. Innenfor området tillates oppført blokkbebyggelse innenfor de byggegrenser som planen viser.
- b. Maks tillatt bebygd areal (BYA) er 35 % inkludert carport/garasje/p-plasser på terreng, areal under terreng med uteareal over medtas ikke. Maksimal gesimshøyde er 8 m og maksimal mønehøyde er 9 m regnet fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Egnert uteareal skal være minst 25 m<sup>2</sup> pr. boenhet i blokkbebyggelsen, MUA=25 m<sup>2</sup>. Nødvendig trafikkareal på eiendommen og areal brattere enn 1:3 regnes ikke med i egnert uteareal. Private uteplasser regnes ikke med i MUA.
- d. Felles uteareal og lekeplasser skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse/ferdigattest for de første boligene.
- e. Det skal anordnes minst 1 bilplass pr. boenhet, enten som åpne plasser eller i garasje/carport. 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelsehemmede. Det skal anlegges minst 1,5 sykkelparkering pr boenhet.
- f. Universell utforming. Boligene skal ha universell utforming og min. 50 % av boligene skal ha universell utformet adkomst. For resterende boliger skal det tilrettelegges for senere etablering av universell utformet adkomst (rundskriv T-5/99 B "Tilgjengelighet for alle").
- g. Parkeringsplasser på terreng, garasjer delvis under terreng, avfallscontainere, forstøtningsmurer, trapper og ramper kan etableres utenfor regulerte byggegrenser, inntil 1,5 m fra eiendomsgranse.



## **2.2 Felt BF1 og BF2. Frittliggende småhus/ tomannsboliger.**

### **Boligbebyggelse.**

- a. Innenfor området tillates oppført frittliggende boliger (eneboliger, eneboliger med hybelleilighet inntil 60 m<sup>2</sup> BRA og tomannsboliger) innenfor de byggegrenser som planen viser.
- b. Maks tillatt bebygd areal (BYA) er 25 % inkludert parkering på terreng, carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overskride 6,5 meter. Høydeforskjellen mellom mønet og laveste ferdig planert terreng skal ikke overskride 9,5 meter.
- c. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 45 grader.

### **Uthus, garasje/carport.**

- d. Uthus, garasje/carport kan oppføres som frittliggende bygning eller sammenbygd med bolighuset.
- e. Det kan tillates uthus, garasje/carport på inntil 50 m<sup>2</sup> BYA per familieleilighet, på inntil 25 m<sup>2</sup> BYA per hybelleilighet.
- f. Gesimshøyden på uthus, garasje/carport, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overstige 3,0 meter. Høydeforskjellen mellom mønet og ferdig planert terreng skal ikke overstige 5 meter. Det tillates ikke ark/takoppløft på garasjer.
- h. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 45 grader.
- i. Frittliggende uthus, garasje/carport kan plasseres inntil 1,0 meter fra nabogrense, eller i nabogrense ved sammenbygging av to nabogarasjer/uthus. Ved innkjøring til garasje/carport vinkelrett på vei, skal avstand til tomtegrense mot vei være minst 5,0 meter. Ved innkjøring parallelt med vei skal avstand til tomtegrense være minst 1,5 meter.
- j. Plassering av uthus, garasje/carport skal være vist på situasjonsplan som følger byggesøknaden for bolighuset, selv om bygningen ikke skal oppføres samtidig med dette. Dersom det ikke planlegges garasje samtidig med bolighuset, skal det ved beregning av utnyttelsesgrad medregnes 36 m<sup>2</sup> BYA til parkering for hver familieleilighet og minst 18 m<sup>2</sup> BYA for hver hybelleilighet.
- k. Det skal anordnes minst 2 bilplasser for hver familieleilighet, minst en bilplass for hver hybelleilighet, enten som åpne plasser, eller i garasje/carport.

### **Tomtestørrelser, utearealer.**

- l. Minimum tomtestørrelser for eneboliger og eneboliger med hybelleiligheter er 650 m<sup>2</sup>. For tomter med tomannsboliger minst 1000 m<sup>2</sup>.
- m. Egnede utearealer for frittliggende boliger skal være minst 300 m<sup>2</sup> for enebolig, minst 100 m<sup>2</sup> for hybelleilighet og minst 200 m<sup>2</sup> for leiligheter i tomannsbolig. Nødvendig trafikkareal på eiendommen og areal brattere enn 1:3 regnes ikke med i egnede utearealer.

## **3.0 Samferdselsanlegg / Trafikkareal.**

Kjøreveg 1 (f) skal være felles adkomst for gnr. 54 bnr. 343 og gnr. 54 bnr. 342.

Kjøreveg (o) er del av eksisterende kjørevei

Fortau – offentlig fortau inkludert grøft

Annen veggrunn – grøntareal, innenfor dette arealet kan det legges infrastruktur i form av ledningsnett i grunnen.

#### **4.0 Universell utforming**

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

#### **5.0 Energiløsninger**

Ved ombygging/nybygg skal det legges til rette for alternative energiløsninger.

#### **6.0 Byggegrenser**

##### **6.1 Byggegrense mot jernbane**

Det kan ikke oppføres bygninger og anlegg i området 30 m fra nærmeste jernbanespors midte. Unntak gjelder trapper i terreng, mindre frittliggende boder, lekeplass og støyskjermingstiltak som på forhånd er godkjent av bane eier.

##### **6.2 Byggegrense mot kommunaltekniske anlegg i grunnen**

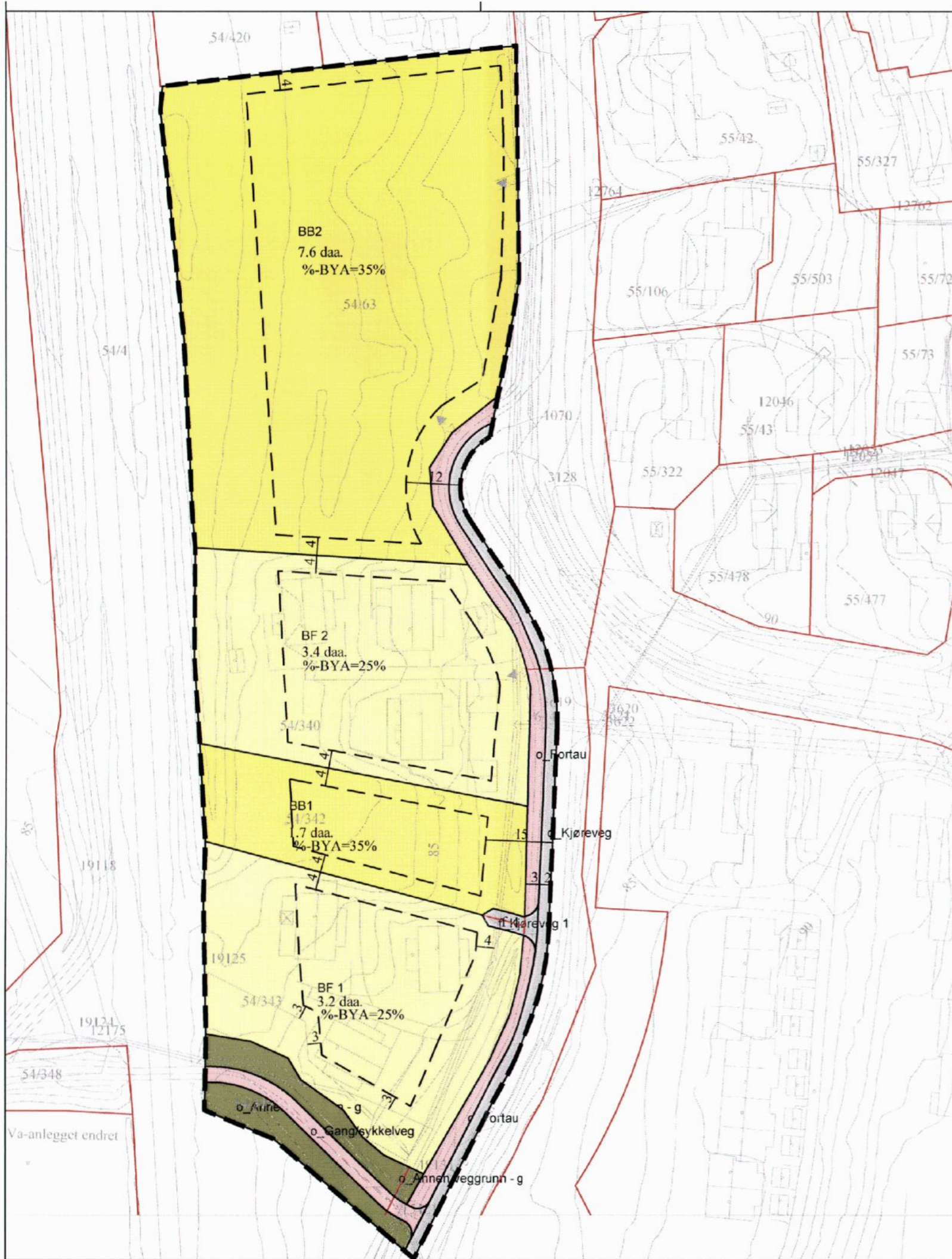
Det tillates ikke utført anleggs- og gravearbeid innenfor byggegrense på 3 m på hver side av ledningsnett i grunnen uten at det på forhånd er innhentet tillatelse fra anleggs eier.

#### **Støy**

Grenseverdier for støy gitt i retningslinjer T-1442/2012, tabell 3 gjelder for planen. Det tillates avvik fra grenseverdiene dersom følgende avbøtende tiltak er oppfylt:

- Alle boenheter skal være gjennomgående og ha minimum en stille side.
- Minst halvparten av antall rom til støyfølsom bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Minimum ett soverom i hver boenhet bør ha støynivå utenfor vindu som ligger innenfor grenseverdien oppgitt i tabell 3 i T-1442.
- Støykrav for universell utformede uteoppholdsarealer skal være innenfor grenseverdiene oppgitt i tabell 3 i T-1442.





**Tegnforklaring**

**Reguleringsplan PBL 2008**

**§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**

- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

**§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal

**Linjesymbol**

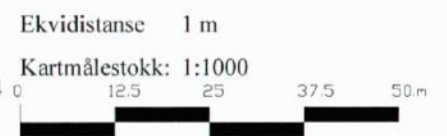
- RpGrense
- RpFormålGrense
- Byggegrense

**Punktsymboler**

- Avkjørsel

**Kartopplysninger**

Kilde for basiskart:  
 Dato for basiskart:  
 Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84  
 Høydegrunnlag: NN1954



**Detaljregulering  
Hogstvetveien 29-51**

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Ås kommune

Arealplan-ID:  
R-273

Forslagstiller:  
Bolig og eiendomsutvikling as

| SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN                     |          |  | SAKS-NR.       | DATO        | SIGN.        |
|---|----------|--|----------------|-------------|--------------|
| Dato  | Revisjon |  |                |             |              |
| Dato  | Revisjon |  |                |             |              |
| Dato  | 04.06.13 | Revisjon Endret %BYA fra 23% til 25% på BF1 og BF2 | 44/13          |             |              |
| <b>Kommunestyret sitt vedtak</b>                                |          |  |                |             |              |
| Ny 2. gangs behandling  |          |  |                |             |              |
| Offentlig ettersyn fra .....til .....                           |          |  |                |             |              |
| 2. gangs behandling   |          |  |                |             |              |
| Offentlig ettersyn fra.....06.06.13.....til .....19.08.13.....  |          |  |                |             |              |
| 1. gangs behandling   |          |  | 44/13          | 16.05.13    | IG           |
| Kunngjøring av oppstart av planarbeid                           |          |  |                | 19.01.13    | KS           |
| Oppstartsmøte.....  |          |  |                | 20.12.12    | KS           |
| <b>PLANEN ER UTARBEIDET AV:</b> Sted helhet arkitektur Shark.as |          |  | <b>TEGNNR.</b> | <b>DATO</b> | <b>SIGN.</b> |
|   |          |  | 001            | 16.04.13    | KS           |

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

Dato \_\_\_\_\_ Plansjef \_\_\_\_\_





sted › helhet › arkitektur

Postboks 143, 1411 Kolbotn

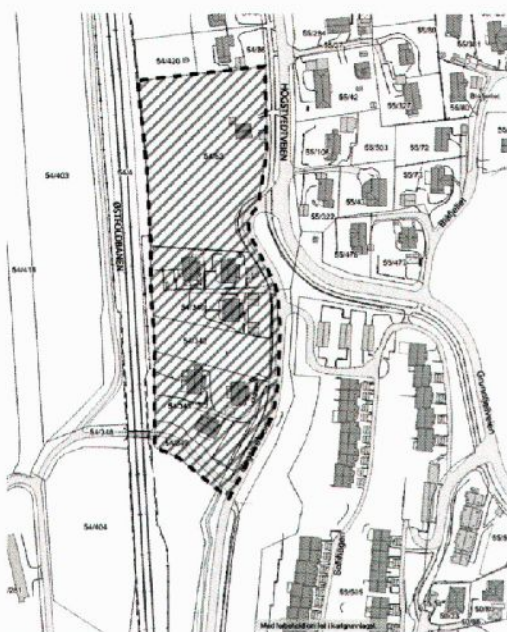
## FORSLAGSTILLERS PLANBESKRIVELSE

Datert: 16.04.13

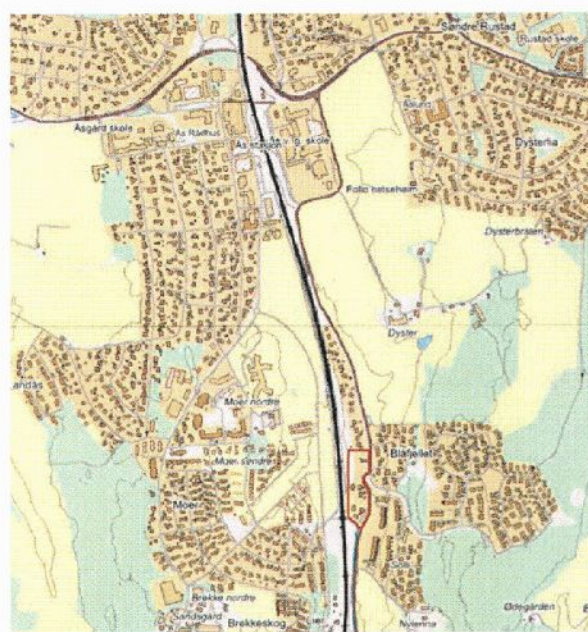
**Privat forslag til detaljregulering av  
Hogstvetveien 29 til 51, Ås kommune.  
Gnr/bnr: 54/63, 54/340, 54/342, 54/343, 54/349.**

Plankonsulent: sted helhet arkitektur, shark.as.  
v / Kari Sivertsen  
Pb. 143. 1411 Kolbotn.  
Tlf. 66 81 21 21.

Forslagsstiller: Bolig og eiendomsutvikling as  
Kolbotnveien 14, 1410 Kolbotn  
Tlf. 66 80 63 80



Kartutsnitt som viser planområdet



Lokaliseringskart 1:20000

## **INNHALDSFORTEGNELSE**

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 1.  | SAMMENDRAG .....  | 3  |
| 2.  | NØKKELOPPLYSNINGER.....                                   | 3  |
| 3.  | BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET .....                           | 3  |
| 4.  | PLANPROSESSEN.....  | 4  |
| 5.  | GJELDENE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER.....    | 4  |
| 6.  | BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON) .....       | 6  |
| 7.  | UTREDNINGER I HHT FORSKRIFT OM KONSEKVENSTREDDNINGER..... | 8  |
| 8.  | BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET .....                        | 8  |
| 9.  | KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET.....                        | 11 |
| 10. | MEDVIRKNING.....  | 13 |
| 11. | FORSLAGSTILLERS AVSLUTTENE KOMMENTAR .....                | 13 |

## 1. SAMMENDRAG

Planforslaget omfatter to bebygde og to ubebygde eiendommer. Detaljreguleringen åpner for å bygge ut to etasjes boligblokker med garasjekjeller på de to ubebygde eiendommene.

Søknad om rammetillatelse for leilighetsbygg følger detaljplanen, jfr. Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 1-7 og § 12-15. Planlagt oppstart bygging er snarest mulig etter at detaljplanen er vedtatt, helst høsten 2013.

## 2. NØKKELOPPLYSNINGER

|   |   |
|---|---|
| Sted  | Ås sentrum syd                            |
| Gårdsnavn/adresse                                     | Hogstvetveien 29-51 (oddetall)            |
| Gårdsnr./bruksnr.                                     | 54/63, 54/340, 54/342, 54/343, 54/349.    |
| Gjeldende planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)   | Regulert                                  |
| Forslagstiller  | Bolig og Eiendomsutvikling as             |
| Grunneiere (sentrale)                                 | Bolig og Eiendomsutvikling as             |
| Plankonsulent   | Sted helhet arkitektur shark.as           |
| Ny plans hovedformål                                  | Bolig, lavblokk                           |
| Planområdets areal i daa                              | 18 da                                     |
| Grad av utnyttning                                    | %BYA= 25 % og 35 %                        |
| Ant. nye boenheter/ nytt næringsareal (BRA)           | 48 boenheter                              |
| Aktuelle problemstillinger (støy, byggehøyder, o. l.) | Støy fra jernbane, grunnforhold           |
| Foreligger det varsel om innsigelse (j/n)             | Nei                                       |
| Konsekvensutredningsplikt (j/n)                       | Nei                                       |
| Kunngjøring oppstart, dato                            | 19.01.13                                  |
| Fullstendig planforslag mottatt, dato                 |   |
| Informasjonsmøte avholdt.                             | Infomøte 01.03.12, oppstartsmøte 20.12.12 |

## 3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

### Bakgrunn

Forslagstiller har ervervet to eiendommer i Hogstvetveien (54/63 og 54/342) for å bygge boliger for utleie. Disse to eiendommene er på til sammen ca. 9,5 da og ligger mellom jernbanen og Hogstvetveien. For å kunne bygge boliger i dette området må arealet i henhold til kommuneplanens § 5 reguleres på nytt. Gjeldene reguleringsplan fra 1987 og 1988 tar ikke hensyn til at jernbanesporet er flyttet, slik at det er en fordel at arealet blir omregulert.

Planen vil etter ønske fra Ås kommunes planavdeling også inkludere ca. 8,5 da som består av eiendommene gnr/bnr 54/340 og 54/343, veiareal i Hogstvetveien, og 54/349 som er veiareal for gang- og sykkelvei i syd. I disse områdene vil planen kun være en teknisk oppdatering som ikke medfører endringer i forhold til dagens status.

### Intensjonen med planforslaget

Området ønskes å bebygges med leilighetsbygg med 2- 3- og 4-roms boliger, der ca. 50 % av boligene vil imøtekomme kravene til universell utforming. Arealet mot jernbanen i vest tenkes benyttet til felles grøntareal for boligene, med mulighet for å dyrke nyttevekster så vel som felles uteoppholdsareal.



#### **4. PLANPROSESSEN**

Det har vært avholdt to møter med Ås kommunes planavdeling. Et introduksjonsmøte 01.03.12 og et oppstartsmøte 20.12.12.

Da planarbeidet er i samsvar med overordnede planer og planområde ligger i allerede bebygget boligområde med eksisterende infrastruktur, har kommunens planavdeling kommet frem til at det ikke er nødvendig å legge frem planspørsmålet til politisk behandling, jfr. referat fra møte 01.03.12.

Plankonsulent har i samråd med reguleringsavdelingen i Ås kommune konkludert at planen ikke faller inn under vilkårene for krav om konsekvensutredning, jfr. referat fra oppstartsmøte 20.12.12.

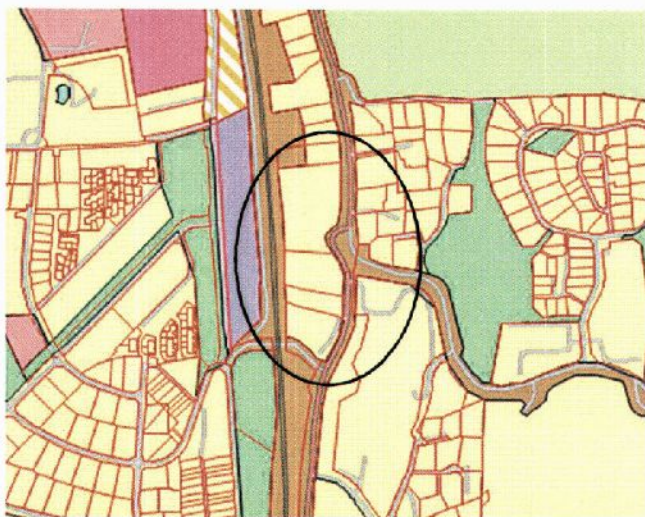
Det ble varslet oppstart av planarbeid ved annonse i Østlandets blad 19.01.13 og kunngjøring på Ås kommunes hjemmeside 17.01.13. Berørte parter og naboer/grunneiere ble varslet med brev 17.01.13, i tillegg ble de nærmeste naboene varslet med et eget brev fra utbygger om den planlagte prosessen 16.01.13.

Det er invitert til et informasjonsmøte for beboerne 29. april 2013.

#### **5. GJELDENDE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER**

##### Overordnede planer

Planområdet er vist som område for nåværende vei/bane og nåværende boliger på kommuneplan for Ås vedtatt 06.04.2011. Kommuneplanens målsetting for boligutbygging er at ny boligutbygging kanaliseres til Ås sentralområde og at man fortetter/transformerer eksisterende byggeområder før jordbruksareal omdisponeres. Det er også ønske om varierte boligtyper innenfor boligområdene og fortetting i Åsgård skolekrets.



*Utsnitt av kommuneplanen*

Kommuneplanen har en egen bestemmelse om utbygging i Ås tettsted (§5) med retningslinjer om at det skal søkes etablert flermannsboliger, gode uteoppholdsareal, parkering for bil og sykkel i fellesanlegg, tilrettelegging av universelt utformet parkering og ladeplasser for el-biler.

Kommuneplanen har i tillegg til generelle bestemmelser om utbygging mht universell utforming, natur, estetikk, støy, byggegrense mot vei og bane. Vedlagte forslag til detaljplanen holder seg til kommuneplanens rammer, beskrevet under de respektive punktene i beskrivelsen av planforslaget.

### Reguleringsplaner

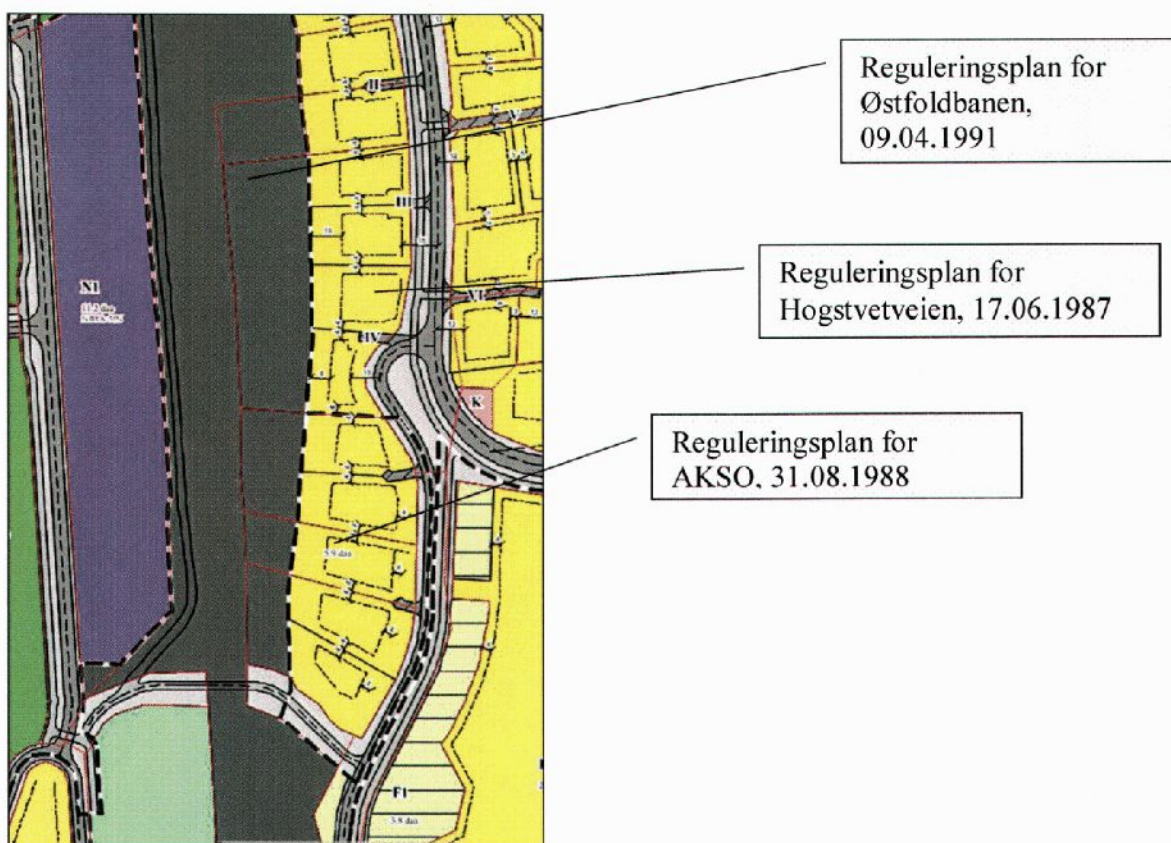
#### Gjeldende regulering

Området som søkes omregulert er delvis regulert til frittliggende småhusbebyggelse og delvis regulert til jernbaneformål på følgende planer:

«Reguleringsplan for del av Hogstvetveien med tilliggende boligområder», vedtatt 17.6.1987.

«Reguleringsplan for AKSO, område for boliger- gang- sykkelvei mm.», vedtatt 31.8.1988.

«Reguleringsplan for Østfoldbanen strekningen Ås stasjon til Vestby grense», vedtatt 9.4.1991.



#### *Eksisterende regulering*

Eksisterende reguleringer viser planområdet med areal til veiformål, bane og frittliggende boliger. Den delen av arealet regulert til baneformål som ligger innenfor eiendomsgrensene til de private oppsitterne i Hogstvetveien kan nå omdisponeres til boligformål etter at jernbanesporet er flyttet lenger mot vest, jfr. grensen for byggeområdet for boliger i kommuneplanen.

Definisjon av utnyttelse i byggeområde regulert til boliger i 1987 og 1988 er 15 % bebygd areal på nettoareal ved 2 etasjes bygg. Da kommer garasje på inntil 36 m<sup>2</sup> i tillegg. Det nordre området er regulert til frittliggende eneboliger mens det søndre er regulert til frittliggende boliger. Begge har krav til saltak med min 22° helning, maks høyde på gesims på 6 m og møne 9 m fra laveste terreng.



## **6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)**

### Beliggenhet

Planområdet, inkludert de ubebygde eiendommene i Hogstvetveien 31 og 45, ligger ca. 1 km syd for Ås stasjon/sentrum, i utkanten av Åsgård skolekrets. Eiendommene ligger i et eksisterende boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus i 2-3 etasjer. Eiendommene grenser til jernbanen i vest og Hogstvetveien i øst.

### Avgrensning

Planområdet avgrenses i nord av eiendomsgrensen mellom utbyggers eiendom og naboeiendom som ikke skal utbygges. I øst avgrenses planen av eiendomsgrensen mot Hogstvetveien nord for krysset med Grunnfjellsveien og mot eksisterende naboregulering i senter vei syd for krysset. I syd inkluderes eksisterende gang- sykkelvei og i vest avgrenses planen av grense for byggeområde i kommuneplanen. Dette innebærer at eksisterende gangvei og tomannsboliger innenfor planområdet blir regulert på nytt etter ønske fra Ås kommunes planavdeling.

### Tilstøtende arealers bruk/status

Arealet på andre siden av jernbanen er regulert til industri, men er foreløpig ikke utbygget. Lenger fra jernbanen, men godt synlig fra planområdet, ligger det mange ulike typer bygg, inkludert lavblokker med flate tak.

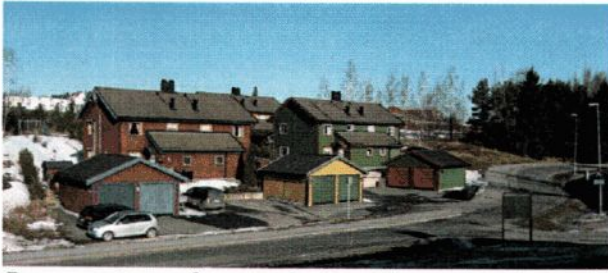
Arealet langs Hogstvetveien er regulert til boligformål, kommunalteknisk formål og friluftsområde. På arealet regulert til boligformål er det nord for krysset med Grunnfjellsveien i hovedsak eneboliger. På motsatt side av Hogstvetveien ligger Sollia borettslag med lavblokker og rekkehus i to etasjer.



*På den andre siden av Hogstvetveien ligger boligene høyere i terrenget, her Sollia borettslag.*

### Eksisterende bebyggelse

Området er preget av boliger fra 1990 tallet. Tidligere bebyggelse på gnr. 54 bnr. 63 er revet, gnr. 54 bnr. 342 er ubebygget. Byggene på de andre eiendommene innenfor reguleringsplanen består av like tomannsboliger i to etasjer med tilhørende garasjer. Reguleringsplanen tillater at parkering og garasjer legges utenfor byggegrensen mot Hogstvetveien, inntil 1,5 m fra tomtegrense mot vei.

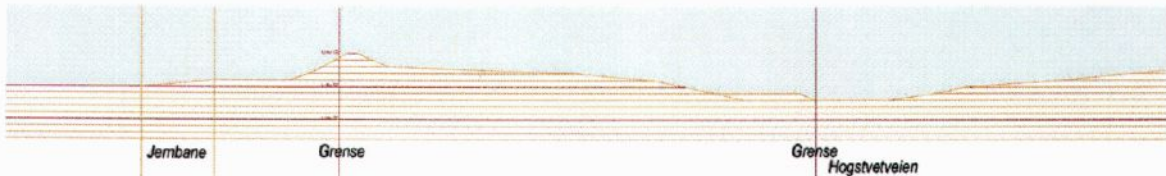


*Byggene innenfor reguleringsplanen består av like tomannsboliger med tilhørende garasjer. Området som skal bygges ut ligger på hver side av byggene på bildet.*

#### Topografi/landskapstrekk

Hogstvetveien og jernbanelinjen ligger tilnærmet flatt i bunnen av et nor-syd gående drag. På hver side stiger terrenget. Selve planområdet ligger mellom jernbanen og veien på en mindre terrengheving 5-6 m over nivået på veien.

De eksisterende boligene innenfor planområdet er lagt inn i terrenget slik at de har adkomst på nivå med Hogstvetveien.



*Tverrsnittet gjennom tomten i Hogstvetveien 31 viser prinsippet for topografien i hele planområdet.*

#### Solforhold

Det åpne landskapet, forsterket av vei og jernbane, gir svært gode solforhold i hele planområdet.

#### Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold

I følge kommunens kart er det ikke registrert biologisk mangfold/naturtyper av verdi innenfor planområdet eller tilstøtende arealer. De ubebygde tomtene har lite eksisterende vegetasjon i området mot jernbanen. Forøvrig er det mindre skogholt med tett gran, og noe bjørk i eiendomsgrensene.

Området har ikke randsone til vann eller avrenning til vannforekomst.

#### Grønne interesser

Planområdet ligger 850 m fra Ås videregående skole med tilhørende ballplasser og idrettsanlegg. Det er gang/sykkelvei på hver side av jernbanen til idrettsanleggene på Ås VGS og ved UMB.

Det er hverken turstier eller skiløyper innenfor området. Hogstvetveien er en del av det lokale sykkelveinettet. Nærmeste skiløype starter ved Ås VGS.

De ubebygde områdene innenfor planen blir ikke benyttet av barn og unge i dag.

#### Kulturminneverdier

Det er ingen kjente kulturminneverdier innenfor planområdet som er regulert i dag. Registrering av fornminner vil bli foretatt i løpet av mai 2013.

### Vei og trafikkforhold

Hogstvetveien, Fv. 55, har god kapasitet og gang/sykkelvei frem til krysset med Grunnfjellsveien, og deretter fortau langs planområdet frem til gangveien i syd. I tillegg er det gang- sykkelvei på andre siden av jernbanen, knyttet til Hogstvetveien med gangvei og planfri kryssing av jernbanen lengst syd i planområdet.

I rammeplan for avkjørsler er det definert streng holdning til avkjørsler langs Hogstvetveien.

### Støy

Området grenser til jernbanen i vest. Jernbanen ligger lavere enn de ubebygde tomtene, bak en voll, slik at tomtene er relativt skjermet for støy. Det er laget en egen støyrapport.

### Offentlig kommunikasjon/ kollektivdekning

Det er god tilgang til offentlig transport, med ca. 1 km til Ås stasjon, på lett fremkommelig gangveier i flatt terreng. Det er tog til Moss og Oslo, og buss til Drøbak, Ski og Oslo.

### Vann og avløp

Det ligger vann og avløpsnett i Hogstvetveien. Dette har god kapasitet for tilknytning av flere boliger.

### Privat og offentlig servicetilbud

Planområdet ligger ca. 1 km fra Ås sentrum med handel og offentlig/privat tjenesteyting.

Nærmeste barnehage er Moerlia som ligger 500 m unna på gangvei, barneskolen Åsgård skole ligger 1200 m unna, ungdomsskolen 2100 m unna og videregående skole 850 m.

### Risiko og sårbarhet

Det er laget en egen risiko og sårbarhetsanalyse, støyvurdering og geoteknisk rapport. Det er støy fra jernbanen, som må tas hensyn til ved prosjektering av nye bygg.

Området kan være utsatt for kuldedrag og vind langs jernbane og Hogstvetveien.

Det foreligger ikke grunnforurensinger, men arealet kan være radonutsatt da det er målt en forekomst med 200-400 Bq/m<sup>3</sup> rett syd fr området.

### Privatrettslige bindinger

Det er regulert fellesavkjørsler. Utover dette foreligger det ikke privatrettslige bindinger på arealene.

## **7. UTREDNINGER IHHT FORSKRIFT OM KONSEKVENsutredninger**

Ikke aktuelt.

## **8. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET**

### Innledning

Planen beholder dagens bruk til boligformål, og tillater oppføring av lavblokker på de ubebygde tomtene mens eksisterende bebyggelse forblir slik den er i dag. Det reguleres en byggegrense på 30 m mot jernbanen og legges til rette for at det kan bygges støyskjerm i dette området slik at det kan fungere som uteoppholdsareal.



## Reguleringsformål

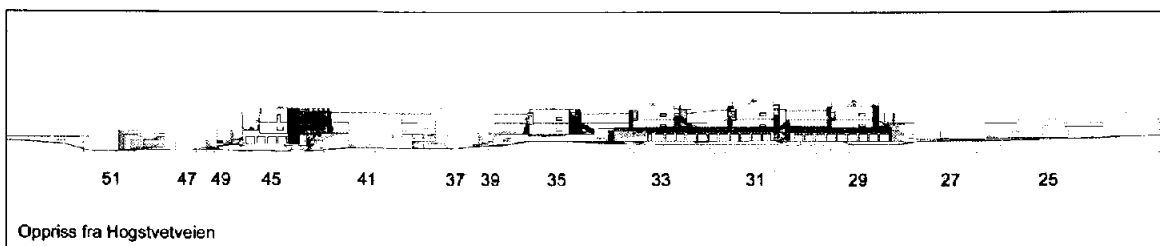
| Arealtabell   |             |
|---|-------------|
| §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg                       | Areal (daa) |
| Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (2)                       | 8,6         |
| Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (2)        | 6,4         |
| Sum areal denne kategori:                                 | 15,9        |
|   |             |
| §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | Areal (daa) |
| Annen veggrunn - grøntareal (3)                           | 0,4         |
| Gang-/sykkelveg   | 0,2         |
| Kjøreveg (2)  | 0,5         |
| Sum areal denne kategori:                                 | 2           |
|   |             |
| Totalt alle kategorier:                                   | 17,9        |

Beregning av BYA inkluderer parkeringsareal men ikke garasje med uteoppholdsareal på taket.

## Byggeformål

De ubebygde tomtene reguleres til lavblokk mens de bebygde eiendommene reguleres til frittliggende småhusbebyggelse.

Maks tillatt BYA i lavblokkområdene er 35 %. I områdene med eksisterende frittliggende småhusbebyggelse er BYA ut fra kartverket nesten 22 % i dag, vi foreslår her BYA =25 % i samsvar med kommuneplanens standard bestemmelser.



*Oppriss av fasader mot Hogstvetveien. De rammesøkte nybyggene i nr. 29, 31, 33, 35 og 45er smale mot veien og har garasjer delvis under terreng.*

Eksisterende boliger har saltak med møneretning parallelt med jernbanen og Hogstvetveien. De foreslåtte lavblokkene ligger vinkelrett på Hogstvetveien av hensyn til adkomst, utnyttelse og klima, slik at det er en estetisk fordel at disse får flate tak. Sammen med den smale bygningskroppen gir de flate takene samme dimensjon mot Hogstvetveien som de eksisterende boligene, noe som gir området et ryddig uttrykk og medfører at de nye lavblokkene innpasses i området.

Byggehøyden for de eksisterende boligene settes lik standard bestemmelsen i kommuneplanen til maksimal gesimshøyde 6,5 m og mønehøyde 9,5 m fra laveste planert terreng. Dette er 0,5 m høyere enn i eksisterende plan, i prinsippet en tilpasning til de økte kravene til isolasjon i teknisk forskrift TEK-10.

Byggehøyde på lavblokkene ligger innenfor standard høydebestemmelser i plan og bygningslovens § 29-4, med gesimshøyde 8 m fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. På de høyeste fasadene over garasjene blir dette ca. 10,7 m fra laveste ferdige planerte terreng. Dette åpner for 2 etasjer + garasjekjeller. Maksimal mønehøyde er ikke aktuelt på det planlagte prosjektet som har slake pulttak, men legges 1 m høyere i samsvar med § 29-4 første ledd.

Byggegrenser er tilpasset jernbane, VA ledninger og vei. Mellom boligtomtene er byggegrensen på standard 4 m fra eiendomsgrense. Bestemmelsene gir mulighet for å bygge anlegg under terreng og hageanlegg som f.eks. ramper og trapper i terreng utenfor byggegrensene inntil 1,5 m fra nabogrense. Disse anleggene vil hverken være et brannteknisk problem eller stikke så langt opp at de er til ulempe for naboen. Parkering på terreng tillates delvis utenfor byggegrense mot offentlig vei, slik som i dagens regulering.



*Aksonometri av planområdet sett fra sydøst. De eiendommene som skal bygge ut er vist med mørkere grønn farge på terrenget med illustrasjonsprosjektet inntegnet.*

#### Barn og unge, lek/uteoppholdsareal

Bestemmelsene sier at det skal være felles uteoppholdsareal (MUA) på minimum 25 m<sup>2</sup> pr. bolig, skjermet for støy og med universell utforming. Dette er bilfrie arealer på terreng inkl. ramper og svalganger men uten private uteplasser.

Det er et stort grøntareal og stor lekeplass på ca. 2 da, som ligger vest for byggene i nr. 29-35. Dette arealet er ikke bebygget da det er 30 meters byggegrense langs jernbanen og kan benyttes til mange typer uteopphold, lek, ballspill, dyrkning av frukt/bær etc. Adkomst til dette arealet har en stigning på 1:10.

Vedlagte utomhusplan viser intensjonen om hvordan arealene kan benyttes.

### Universell utforming

Det er lagt inn bestemmelse om at minst 50 % av boligene skal være universelt utformet. Det vedlagte prosjektet har løst dette ved at alle boligene på hovedplanet, samt noen boliger i 2 etasje har trinnfrie adkomster (heis). Dette utgjør 66 % av boligene i hele prosjektet. For øvrige boliger i 2. etasje er det vist mulig plassering av løfteplattformer om det skulle bli behov for det.

### Parkering/garasje(r)

Eiendommene har adkomst fra Hogstvetveien som er en offentlig opparbeidet kjørevei med gang/sykkelvei og fortau på vestsiden. Avkjørslene ligger på rette strekninger og er derfor oversiktlige. Adkomsten/avkjørsel til nr. 29-35 er flat mens adkomst til nr. 45 har en stigning på ca. 1:10.

Reguleringsbestemmelsene sier at det skal opparbeides 1 p-plass pr. bolig i garasje eller på terreng. 5 % av plassene skal tilrettelegges for HC parkering.

Illustrasjonsprosjektet har sykkelparkering på terreng med 1,5 plasser pr. bolig. I tillegg er det planlagt private sportsboder og noe felles bodareal i forbindelse med hovedinnganger, disse kan benyttes til parkering av barnevogner/rullestoler etc.

### Trafikkareal

Planforslaget inneholder kun eksisterende trafikkareal, det vil si felles avkjørsel, kjørevei, gangvei og fortau. Interne adkomstveier på de ulike tomtene legges på areal regulert til boligformål.

### Støytiltak

I og med at eiendommene grenser til jernbanen i vest, er håndteringen av støy viktig. Det er utarbeidet en støyrapport av Brekke & Strand akustikk as. En viktig forutsetning for at boligområde skal bli godt støymessig, er at det etableres en støyskjerm mot jernbanen. Etter at støyskjerm er på plass vil eiendommen tilfredsstillende kravene til støy for brukbare utearealer på hele tomten. Krav til støy på fasade utenfor soverom er noe strengere, reguleringsbestemmelsene sier derfor at man må plassere flest mulig soverom og minimum ett soverom pr. leilighet, i støyfri sone.

### Avfallshåndtering/miljøstasjon

Det tilrettelegges for nedgravde avfallscontainere på områder regulert til lavblokk. Disse er vist på illustrasjonsplanen, containerne er tilgjengelige med liten lastebil.

### Risiko og sårbarhet

Det er foretatt geotekniske undersøkelser for å vurdere hvilken type fundamentering som må benyttes for å unngå setningsskader, det er ikke fare for flom eller ras i området.

Samtlige boliger må skjermes mot Radon da det er funnet noe forhøyede verdier av radonstråling rett syd for området.

## **9. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET**

### Overordnede planer og vedtak

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens bestemmelser og ønsket om fortetting i sentrumsområdet i Ås.

### Eksisterende reguleringsplaner

Planforslaget erstatter deler av tre reguleringsplaner. Høyde og utnyttelse i forslaget er tilpasset det som faktisk er bygget på de to eiendommene som er bebygget i dag. De planlagte lavblokkene vil bli noe høyere enn dagens regulering tilsier, dette er tilpasset nye tekniske forskrifter (krav til isolasjon i tak) og kommuneplanens overordnede ønske om fortetting og variasjon i boligtilbudet i dette området.

### Estetikk

De nye byggene som planen åpner for vil ikke påvirke opplevelsen av landskapet eller tilgrensende bebygde områder, da de er relativt lave og har de korte fasadene mot tog og vei.

Byggene på illustrasjonsprosjektet minner om lavblokkene på motsatt side av jernbanen og byggene i Ås sentrum. De har et uttrykk tilpasset dagens arkitektur og tekniske forskrifter, samtidig som høyde og avstand til vei gjør at det blir en helhet i linjen langs Hogstvetveien.

### Konsekvenser for naboer

Naboer blir pga terrenget lite berørte av utbyggingen. Naboene i Hogstvetveien 41 vil bli mest berørt, da de vil få en blokk liggende på tvers syd for deres eiendom. Solstudien viser at de nye byggene ikke vil skygge for naboeiendommene om sommeren, men i vinterhalvåret vil det bli mer skygge på Hogstvetveien 41b enn det er i dag.

Ettersom det ved utbygging av eiendommene i planområdet ble fjernet en del masser og byggene lagt inn i terrenget, vil det uansett type utbygging på de gjenstående eiendommene bli innsyn til de lavereliggende naboene. Dette er noe som må ha vært klart allerede da byggene ble plassert på denne måten.

Støyforholdene vil bli forbedret ved at det settes opp en støyskjerm mot jernbanen, denne vil også skjerme deler av nabobebyggelsen og deres uteområder.

### Trafikk- og parkeringsforhold

Avkjørsler til Hogstvetveien vil være der hvor de er regulert på tidligere reguleringsplan.

Utbyggingen vil medføre en liten økning i ÅDT i Hogstvetveien, men nærheten til jernbanestasjonen og Ås sentrum med et bredt varetilbud medfører at antallet turer som genereres blir ganske lavt pr. bolig.

### Kulturminner

Ingen kjent konsekvens. Dette er allerede et regulert byggeområde uten kjente fornminner, det vil i tillegg bli foretatt arkeologisk registrering før 2. gangs behandling av planen.

### Erilftsaktivitet, naturområder, barn og unges interesser i nærmiljøet

Ingen konsekvens

### Privat og offentlige servicetilbud

Det er tilstrekkelig skolekapasitet i området, to alternative gang- og sykkelveier til skoler og barnehage.

#### Risiko og sårbarhet

Ved plassering av byggene på tvers av terrenget vil vinddraget langs jernbane og Hogstvetveien bli bremsert slik at det blir bedre mikroklimatiske forhold både innenfor planområdet og nord for dette.

#### Infrastruktur (vei/vann/avløp, el-anlegg etc.)

Det må etableres to nye brannkummer i Hogstvetveien. Dette utføres av utbygger i samarbeid med VA-avdelingen i Ås kommune.

#### Konsekvenser for næringsinteresser

Ingen konsekvens

#### Juridiske/ økonomiske konsekvenser for kommunen

Ingen økonomisk eller juridisk konsekvens. Kommunen får tilgang på flere universelt utformede utleieboliger.

### ***10. MEDVIRKNING***

Det avholdes informasjonsmøte for naboer innen utgangen av april 2013. Merknader og kommentarer til merknader er behandlet i eget vedlegg. Alle merknader er tatt hensyn til i planforslaget og illustrasjonsprosjektet.

### ***11. FORSLAGSTILLERS AVSLUTTENDE KOMMENTAR***

Planforslaget er helt i tråd med kommunens intensjoner for utbygging slik de er beskrevet i kommuneplanen.

Oppegård 16.04.13  
Kari Sivertsen

Jannicken Throndsen



**FORSLAGSSTILLERS OPPSUMMERING OG KOMMENTARER TIL MERKNADER OG UTTALELSER –  
KUNNGJØRING OPPSTART PRIVAT DETALJREGULERING**

Plannavn: Regulering Hogstvetveien 29 til 51.  
 Plannummer: R-273  
 Saksnummer:

| Merknad nr. | Varslede Offentlige etater og andre berørte:                                      | Gnr/Bnr | Hovedpunkt i merknad/uttalelse | Forslagsstillers kommentar |
|-------------|---|---------|--------------------------------|----------------------------|
|             | Ås Kommune<br>v/ planforum.<br>Pb. 195<br>1430 Ås                                 |         |                                |                            |
|             | Ås kommune<br>Eldrerådet v/Rådmannskontoret<br>Pb. 195<br>1430 Ås                 |         |                                |                            |
|             | Ås kommune<br>Rådet for funksjonshemmede v/Rådmannskontoret<br>Pb. 195<br>1430 Ås |         |                                |                            |

|    |   |  |   |  |
|----|---|--|---|--|
| 1. | Akershus Fylkeskommune,<br>Postboks 1200 Sentrum,<br>0107 Oslo                            |  | <p>Uttalelse datert 15.02.2013.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fylkesrådmannen vil kreve arkeologiske registreringer-maskinell sjakting bekostes av utbygger.</li> <li>2. Fylkesmannen minner om barn og unges interesser; arealer skal være sikret mot forurensning, støy trafikkfare og annen helsefare.</li> <li>3. Det skal finnes arealer store nok og egnet for ulik lek i ulike årstider, samt tilrettelegging for samhandling mellom barn, ungdom og voksne.</li> <li>4. Ber om at det stilles krav i reguleringsbestemmelsene om at utearealene skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse/ferdigattest.</li> <li>5. Fylkesmannen ber om at planleggingen tilrettelegger for universell utforming i den grad det er mulig både inne og ute.</li> <li>6. Anbefaler at muligheten for fjernvarme utredes.</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Utbygger har bestilt registereringsarbeide, som vil utføres 22.april</li> <li>2. Det etableres støyskjerm mot jernbane og uteoppholdsarealer er lokalisert adskilt fra kjørearealer.</li> <li>3. Det etableres utearealer med tilrettelagt for ulike aktiviteter og krav til MUA blir satt i reguleringsbestemmelsene.</li> <li>4. Kravet innarbeides i reguleringsbestemmelsene.</li> <li>5. Det planlegges at samtlige boliger er universell utformet, men 50 % har ikke universell utformet adkomst. Denne kan etableres enkelt etterpå.</li> <li>6. Reguleringsplanens størrelse og antall boliger er så lite at fjernvarme er en urealistisk investering da det ikke er fjernvarme anlegg i området.</li> </ol> |
| 2  | Fylkesmannen i Oslo og Akershus,<br>Miljøavdelingen<br>Postboks 8111 Dep.<br>0032 OSLO    |  | <p>Uttalelse datert 14.02.2013.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Forutsetter at reguleringsplanen er i tråd med kommuneplanen.</li> <li>2. Overordnede føringer for kommunal planlegging skal ivaretas jf. fylkesmannens forventningsbrev av 12.03.2012 og nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging av 24.06.2011.</li> </ol>  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Planen er i tråd med kommuneplanen.</li> <li>2. Sentrale føringer ivaretas av kommunen.</li> </ol>   |
|    | Fylkesmannen i Oslo og Akershus<br>Landbruksavdelingen<br>Postboks 8111 Dep.<br>0032 OSLO |  |   |  |

|    |   |                 |   |  |
|----|---|-----------------|---|--|
|    | Statens Vegvesen, Region Øst<br>Postboks 1010<br>2605 Lillehammer   |                 |   |  |
|    | Hafslund Nett,<br>0247 OSLO   |                 |   |  |
| 3. | Follo Ren<br>Kveldroveien 4,<br>1407 Vinterbro                      |                 | Uttalelse datert 04.03.2013.<br>1. Follo Ren oversendte veileder for kretsløp follo-dimensjoneringsgrunnlag og krav til adkomster og oppsamlingsutstyr.   | 1. Adkomst og plassering innarbeides i detaljplanen. Ytterligere detaljering vil innarbeides i påfølgende byggesak.  |
| 4. | Jernbaneverket<br>Postboks 4350<br>2308 Hamar                       |                 | Uttalelse datert 14.02.2013.<br>1. Minner om teknisk regelverk omkring nærføring og kryssing av jernbane.<br>2. Generell byggegrense på 30 meter fra nærmeste spormidte.<br>3. Generell positive til boligfortetting nær jernbanestasjoner. | 1. Teknisk regelverk omkring nærføring og kryssing av jernbane ivaretas i ROS analysen og ved rutiner i byggefasen.<br>2. 30 m byggegrense er innarbeidet i reg.planen.<br>3. Positivt for planen. |
|    | Ruter As<br>Postboks 1030 Sentrum,<br>0104 Oslo                     |                 |   |  |
|    | Dyster- Eldor Velforening<br>Feltspatveien 6,<br>1430 Ås            |                 |   |  |
|    | <b>Naboer/Grunneiere</b>  |                 |   |  |
|    | Jernbaneverket<br>Postboks 4350,<br>2308 Hamar                      | 54/4<br>54/349  |   |  |
|    | Reidun Blystad og Dag Ragnar Blystad<br>Hogstvetveien 27<br>1430 Ås | 54/86<br>54/420 |   |  |
|    | Mathias Stensaas Thorsen<br>Hogstvetveien 25<br>1430 Ås             | 54/87           |   |  |

|  |                  |  |  |
|--|------------------|--|--|
| Afshari Robabeh<br>Hogstvetveien 37a<br>1430 Ås                                  | 54/340           |  |  |
| Else-Marit Lillås Gaustad og Jon- Vidar Gaustad<br>Hogstvetveien 37 b<br>1430 Ås | 54/340           |  |  |
| May Jensen<br>Hogstvetveien 39 a<br>1430 Ås                                      | 54/340           |  |  |
| Erika Sparre Holm og Knut Eivind Holm<br>Hogstvetveien 39 b<br>1430 Ås           | 54/340           |  |  |
| Hanne-B Hansen Fredriksen og Tor Fredriksen<br>Hogstvetveien 41 a<br>1430 Ås     | 54/340           |  |  |
| Mona Bakke og Simen Arne Myrvang<br>Hogstvetveien 41 b<br>1430 Ås                | 54/340           |  |  |
| Gørild Steen og Hans Inge Lie Knudsen<br>Hogstvetveien 47 a<br>1430 Ås           | 54/343<br>Snr. 1 |  |  |
| Kristin Byre<br>Hogstvetveien 47b<br>1430 Ås                                     | 54/343<br>Snr.2  |  |  |
| Sigrid Anita Bjørck og Ketil Are Edvardsen<br>Hogstvetveien 49 a<br>1430 Ås      | 54/343<br>Snr.3  |  |  |
| Randi Merete Olsen<br>Hogstvetveien 49 b<br>1430 Ås                              | 54/343<br>snr. 4 |  |  |
| Ann-Carin Sørli og Kjetil Krogstad.<br>Hogstvetveien 51 a<br>1430 Ås             | 54/343<br>Snr.5  |  |  |
| Claes-Gøran Isaksson<br>Hogstvetveien 51 b<br>1430 Ås.                           | 54/343<br>Snr.6  |  |  |

|  |  |                  |                                       |  |
|--|--|------------------|---------------------------------------|--|
|  | Sima Moradi og Ali Amir Ehsani<br>Hogstvetveien 23<br>1430 Ås                  | 54/365           |                                       |  |
|  | Silje Røllheim Smedsrud og Geir Smedsrud<br>Hogstvetveien 12 a<br>1430 Ås      | 55/37            |                                       |  |
|  | Ragnar Bratlie<br>Hogstvetveien 34<br>1430 Ås                                  | 55/42            |                                       |  |
|  | Tormod Eldor<br>Hogstvetveien 36<br>1430 Ås                                    | 55/106<br>55/503 |                                       |  |
|  | Bente Nordli Sperlin og Rune Kristian Sperlin<br>Hogstvetveien 22 a<br>1430 Ås | 55/284           |                                       |  |
|  | Lisa Paruch og Adam Mariusz Paruch<br>Hogstvetveien 42<br>1430 Ås              | 55/322           |                                       |  |
|  | Bente Lunde Teigen og Jan Freddy Lunde Erikssen<br>Blåfjellet 4<br>1430 Ås     | 55/478           |                                       |  |
|  | Sollia Borettslag<br>Postboks 313<br>1401 Ski                                  | 55/505           |                                       |  |
|  | Akershus Fylkeskommune<br>Postboks 1200 Sentrum<br>0107 Oslo                   | 130/9            |                                       |  |
|  |  |                  | SUM 4 uttalelser til oppstarts varsel |  |

|               |                                      |
|---------------|--------------------------------------|
| Utarbeidet av | Sted helhet arkitektur, Shark.as, KS |
| Dato          | 12.03.13                             |

Sted helhet arkitektur – shark.as

# Risiko- og sårbarhetsanalyse

Gnr. 54 bnr. 63, 340, 342, 343, 349, Hogstvetveien 29-51, Ås kommune.  
Detaljregulering for boliger

Utarbeidet av Shark AS for Bolig & Eiendomsutvikling as i forbindelse med privat forslag til regulering av boliger i Hogstvetveien, Ås kommune.

Kari Sivertsen  
20.04.2013

### Sammendrag

Hogstvetveien 29 til 51, syd-øst for Ås sentrum, har tidligere blitt regulert til boligformål, for frittliggende småhusbebyggelse. Ny grunneier har engasjert Sted helhet arkitektur, shark.as, til å utarbeide en detaljregulering for lavblokker i området.

Det er utarbeidet planforslag med illustrasjoner av planlagt bebyggelse og forslag til reguleringsbestemmelser. Som del av dette er det også utarbeidet risiko og sårbarhetsanalyse. Konklusjonen er at det ikke foreligger noen alvorlig risiko eller fare forbundet med reguleringen.

### Metode

Analysen er basert på vedlagte forslag til detaljregulering. Analysen er gjennomført med basis i en sjekklister utarbeidet for å dekke krav til biologisk mangfold og temaer i "Samfunnssikkerhet i arealplanlegging, Kartlegging av risiko og sårbarhet, DSB, revidert januar 2010".

Sannsynlighet for uønsket hendelse er vurdert i henhold til veileder fra DSB:

1. Lite sannsynlig - hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende forhold, men kan teoretisk sett skje, frekvens mindre enn en gang i løpet av 50 år
2. Mindre sannsynlig - hendelse kan forekomme, frekvens mellom en gang i løpet av 10 år og en gang i løpet av 50 år
3. Sannsynlig – kan skje av og til, periodisk hendelse, frekvens mellom en gang i løpet av et år og en gang i løpet av 10 år
4. Meget sannsynlig – kan skje regelmessig, forholdet er kontinuerlig tilstede, frekvens men enn en gang i løpet av et år.

Konsekvenser av uønsket hendelse er vurdert i henhold til veileder fra DSB, tilpasset planforslaget mht materielle skader:

1. Ufarlig – ingen personskader, mindre materielle skader, ingen miljøskader, systembrudd er uvesentlig
2. En viss fare – få og små personskader, moderate materielle skader, mindre/lokale miljøskader, systembrudd kan føre til skade
3. Kritisk – Alvorlige personskader, omfattende miljøskader /regionale konsekvenser med restitusjonstid inntil et år, materielle skader begrenset til hendelsessted/ en bygning, system settes ut av drift over lengre tid
4. Farlig – Alvorlige skader/en død, alvorlige miljøskader / regionale konsekvenser med restitusjonstid mer enn et år, materielle skader i hele planområdet, system settes varig ut av drift
5. Katastrofalt – En eller flere døde, Svært alvorlige og langvarige miljøskader, store materielle skader utenfor planområdet.

Disse vurderes samlet i "grønne, gule og røde" hendelser, i en risikomatrix:

| Sannsynlighet     |         | Konsekvenser |         |        |              |
|-------------------|---------|--------------|---------|--------|--------------|
| Meget sannsynlig  |         |              |         |        |              |
| Sannsynlig        |         |              |         |        |              |
| Mindre sannsynlig |         |              |         |        |              |
| Lite sannsynlig   |         |              |         |        |              |
|                   | Ufarlig | En viss fare | Kritisk | Farlig | Katastrofalt |

Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig

Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad i forhold til nytte

Hendelser i grønne felt: Mindre kostbare tiltak gjennomføres

Tiltak som reduserer sannsynligheten for at en hendelse inntreffer vurderes først. Dersom dette ikke gir nok effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

## ROS- analyse

Regulering boliger i leilighetsbygg, Hogstvetveien 31 og 45, Ås kommune

Gnr. 54 bnr. 63 og 345

**Mulige uønskede hendelser, konsekvenser og tiltak.**

|    | Hendelse/situasjon                              | Aktuelt | Sanns | Kons. | Risiko | Merknad  |
|----|---|---------|-------|-------|--------|--|
|    | <b>Geologi, topografi og klima</b>              |         |       |       |        |  |
| 1  | Masseras/ løsmasseskred                         | Ja      | 1     | 3     |        | Det er foretatt grunnundersøkelser   |
| 2  | Snøskred/isras                                  | Nei     |       |       |        |  |
| 3  | Flomras   | Nei     |       |       |        |  |
| 4  | Bekk/elveflom                                   | Nei     |       |       |        |  |
| 5  | Springflo/flom                                  | Nei     |       |       |        |  |
| 6  | Terrengformasjoner som utgjør spesiell fare?    | Nei     |       |       |        |  |
| 8  | Er området vindutsatt                           | Nei     |       |       |        |  |
| 9  | Er området nedbørutsatt                         | Nei     |       |       |        |  |
| 10 | Radon   | Ja      | 4     | 2     |        | Boliger vil bli sikret da det er radon syd for området   |
|    | <b>Naturgrunnlag og biologisk mangfold</b>      | Nei     |       |       |        |  |
| 11 | Sårbar flora                                    | Nei     |       |       |        |  |
| 12 | Sårbar fauna                                    | Nei     |       |       |        |  |
| 13 | Verneområder natur                              | Nei     |       |       |        |  |
| 14 | Vassdrag  | Nei     |       |       |        |  |
| 15 | Fisk/gyteforhold                                | Nei     |       |       |        |  |
|    | <b>Kulturminner, kulturlandskap og jordvern</b> |         |       |       |        |  |
| 16 | Fornminner                                      | Nei     |       |       |        | Arkeologiske undersøkelser mai 2013  |
| 17 | Kulturminne/miljø                               | Nei     |       |       |        |  |
| 18 | Jordbruk/matproduksjon                          | Nei     |       |       |        |  |
|    | <b>Infrastruktur</b>                            |         |       |       |        |  |
| 19 | Vei, bru, knutepunkt                            | Ja      | 3     | 1     |        | Eksisterende vei reguleres   |
| 20 | Havn, kaianlegg                                 | Nei     |       |       |        |  |
| 21 | Sykehus/sykehjem, kirke, fengsel                | Nei     |       |       |        |  |
| 22 | Skole, barnehage                                | Nei     |       |       |        | Det er tilstrekkelig kapasitet i området   |
| 23 | Brann/politi/sivilforsvar                       | Nei     |       |       |        |  |
| 24 | Kraftforsyning                                  | Ja      | 1     | 2     |        | Kraftlinjer ligger i grunnen   |
| 25 | Vannforsyning                                   | Ja      | 1     | 2     |        | Har nok kapasitet  |
| 26 | Spillvann/overvann                              | Ja      | 1     | 2     |        | Spillvann har nok kapasitet, overvann tas hånd om på egen grunn. Bekk ligger i rør under fortau øst for området. |
| 27 | Forsvarsområde                                  | Nei     |       |       |        |  |
| 28 | Tilfluktsrom                                    | Nei     |       |       |        |  |
|    | <b>Friluftsliv/rekreasjon</b>                   |         |       |       |        |  |
| 29 | Park/rekreasjonsområde                          | Nei     |       |       |        |  |
| 30 | Område for idrett/lek                           | Nei     |       |       |        |  |



|    |  |                 |   |   |  |   |
|----|--|-----------------|---|---|--|---|
| 31 | Vannområde for friluftsliv   | Nei             |   |   |  |   |
|    | <b>Forurensning.</b><br><b>Berøres planområdet av:</b>   |                 |   |   |  |   |
| 32 | Akutt forurensning   | Nei             |   |   |  |   |
| 33 | Permanent forurensning   | Nei             |   |   |  |   |
| 34 | Støv og støy fra industri  | Nei             |   |   |  |   |
| 35 | Støv og støy fra trafikk   | Nei             |   |   |  |   |
| 36 | Støy fra jernbane  | Ja              | 3 | 2 |  | Se vedlagte støyrapport   |
| 37 | Forurenset grunn   | Nei             |   |   |  |   |
| 38 | Forurensinger i sjø  | Nei             |   |   |  |   |
| 39 | Høyspentlinje (stråling)   | Nei             |   |   |  |   |
| 40 | Risikofylt industri/lager  | Nei             |   |   |  |   |
| 41 | Avfallsbehandling  | Nei             |   |   |  |   |
| 42 | Nedlagte avfallsplasser  | Nei             |   |   |  |   |
| 43 | Oljekatastrofeområde   | Nei             |   |   |  |   |
|    | <b>Medfører planen/tiltaket:</b>   |                 |   |   |  |   |
| 44 | Fare for akutt forurensning  | Nei             |   |   |  |   |
| 45 | Støy og støv fra trafikk   | Ja              | 2 | 2 |  | Økt trafikk fra ca 50 nye boliger, økt ADT < 400  |
| 46 | Lys, støy og støv fra andre kilder   | Nei             |   |   |  |   |
| 47 | Forurensning i sjø   | Nei             |   |   |  |   |
| 48 | Forurensning i vassdrag  | Nei             |   |   |  |   |
| 49 | Risikofylt industri  | Nei             |   |   |  |   |
|    | <b>Transport, er det risiko for:</b>   |                 |   |   |  |   |
| 50 | Ulykke med farlig gods   | Nei             |   |   |  |   |
| 51 | Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området   | Nei             |   |   |  |   |
| 52 | Ulykke i av/påkjørsler   | Ja              | 2 | 2 |  | Ny utkjøring i Hogstvetveien medfører nytt trafikkmønster   |
| 53 | Ulykke med gående/syklende   | Ja              | 2 | 3 |  | Avkjørsel krysser gang-sykkelveg + varetransport/renovasjon til boliger = vending av lastebiler på parkeringsplass. |
| 54 | Ulykke ved anleggsgjennomføring  | Ja              | 2 | 3 |  | Kran, innheising av elementer, anleggstrafikk. Anleggsområdet må sikres spesielt eksisterende boliger i nabolaget.  |
| 55 | Andre ulykkespunkter   | Nei             |   |   |  |   |
|    | <b>SAMFUNNSSIKKERHET</b>   |                 |   |   |  |   |
| 56 | Sabotasje og terrorhandlinger  | Nei             |   |   |  |   |
| 57 | Vannmagasiner med fare for usikker is, endret vannstand  | Nei             |   |   |  |   |
| 58 | Naturlig terrengformasjoner som utgjør fare  | Nei             |   |   |  |   |
| 59 | Gruver, åpne sjakter, steintipper  | Nei             |   |   |  |   |
| 60 | Brannberedskap <ul style="list-style-type: none"> <li>• Farlige anlegg</li> <li>• Brannvannskapasitet</li> <li>• Flere ankomstruter for brannbil?</li> </ul> | Nei<br>Ja<br>Ja | 2 | 3 |  | Det er flere adkomstruter for brannbil og nok brannvann i området. Nye brannkummer etableres                        |
| 61 | Omfatter området spesielt farlige anlegg mht: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eksplosjoner</li> </ul>   | Nei             |   |   |  |   |

|    |   |     |   |   |  |  |
|----|---|-----|---|---|--|--|
|    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Luftforurensing</li> <li>• Kjemikalier</li> </ul>  |     |   |   |  |  |
|    | <b>ANDRE FORHOLD</b>  |     |   |   |  |  |
| 62 | Vil tiltaket av andre grunner enn de som er nevnt ellers i sjekklisten kunne få negative konsekvenser for folks helse og trivsel eller trygghet, eller for miljøet? | Nei |   |   |  |  |
| 63 | Spesielle forhold ved utbygging   | Ja  | 3 | 3 |  | Nærhet til jernbane og VA anlegg i grunnen |

### Risikomatrikse

|                   |         |              |            |        |              |
|-------------------|---------|--------------|------------|--------|--------------|
| Meget sannsynlig  |         | 10           |            |        |              |
| Sannsynlig        | 1, 19   | 36           | 63         |        |              |
| Mindre sannsynlig |         | 45, 52       | 53, 54, 60 |        |              |
| Lite sannsynlig   |         | 24, 25, 26   |            |        |              |
|                   | Ufarlig | En viss fare | Kritisk    | Farlig | Katastrofalt |

Det er registrert 7 hendelser/forhold i "grønn sone" og 3 i "gul". De tre hendelsene/forholdene i rød sone vil bli ivaretatt i utbyggingen slik at ikke lenger er så sannsynlige.

#### Røde felt

10 radon – vil bli lite sannsynlig (grønn) når det legges radonsperre i boligene.

63 fare for brudd på VA nett og kontakt med jernbane – reduseres til lite sannsynlig (grønn) ved å innføre rutiner på byggeplassen

#### Gule felt

36 støy fra jernbane – vil bli redusert til ufarlig (grønn) når støyskjermingstiltak er gjennomført

53 – ulykke med gående syklende – dette bør ivaretas i prosjektering av boliger. Vedlagte skisseprosjekt har differensiert adkomst for myke trafikanter fra kjøreadkomst og parkering slik at hendelsen blir lite sannsynlig (grønn).

54 – ulykke ved anleggsgjennomføring – anleggene må sikres med gjerde og lås, spesielt i forhold til gangveier og boliger i området slik at hendelsen blir lite sannsynlig (grønn).

60 – brannberedskap – det må etableres nye brannkummer i Hogstvetveien for å gjøre slukkearbeidet enklere.

#### Grønne felt

1 – fare for setningsskader vil bli eliminert ved riktig fundamentering

19, 24, 25, 26, 45 er knyttet til vei og infrastruktur, og ulempene er så små som mulig

52 – ny utkjøring i Hogstvedtveien vil bli utformet slik at det er gode siktforhold både i forhold til kjørende og til gang/sykkelvei

*Den største faren er forbundet med oppføring av de nye byggene, ved anleggstrafikk og bruk av kran til innheising av elementer. Sikring av anleggsplassen, spesielt mot de områdene hvor det ofte oppholder seg barn er viktig.*

Oppegård 20.04.2013

Kari Sivertsen/Jannicken Throndsen

# RAPPORT

## Hogstvetveien 31 og 45

### Trafikkstøyvurdering

Kunde: Bolig & Eiendomsutvikling AS v/ Paal Gundersen

---

#### Sammendrag:

Deler av tomten ligger i gul og rød støysone. Det vil være behov for støyskjermede tiltak for å oppfylle støykravene gitt i bestemmelsene til kommunedelplanen.

Med de tiltak som er foreslått vil:

- *Det aller meste av planlagt uteoppholdsareal på bakkenivå vil ha støynivå under grenseverdien. Terreng bør senkes noe ved nr. 29 og 31 som vist på støysonekartet.*
  - *For nummer 29, 31, 33 og 35: Planlagte balkonger på fasade som vender mot sør på leilighetsbygg vil ha støynivå under grenseverdien.*
  - *For nummer 45: Eventuelle balkonger på fasade mot vest eller sør vil ha støynivå over grenseverdien.*
  - *Fasader i 2. etasje som vender mot jernbanen i vil ha støynivå  $L_{den}$  som ligger over grenseverdien for alle leilighetsbygg. I tillegg vil store deler av fasade som vender mot sør i nr. 45 vil ha støynivåer  $L_{den}$  som ligger over grenseverdien. Lydisolasjon i disse fasadene må beregnes spesielt i byggesaken. Leiligheter er planlagt gjennomgående slik at alle leiligheter vil ha fasader med støynivå som ligger innenfor grenseverdien.*
  - *Flere fasader har maksimalt støynivå i 2. etasje fra jernbane som ligger over grenseverdien som gjelder i soverom på natt. Det kan vurderes skjermingstiltak i fasader med mindre overskridelser.*
- 

Oppdragsnr: 53009-00

Dato: 11. feb. 2013

Rapportnr: Aku-01

Revisjon: 1

Revisjonsdato: 25. feb. 2013

Oppdragsansvarlig: Eli Toftemo

---

Utført av:

Kontrollert av:

Eli Toftemo

Steinar Glomnes

## Endringshistorikk:

| Revisjon | Revisjonsdato | Utført av: | Kommentar.   |
|----------|---------------|------------|--|
| 0        | 11.02.2013    | ETO        | Dokument opprettet   |
| 1        | 25.02.2013    | ETO        | Beregninger og rapport oppdatert i forhold til bebyggelse i nr. 45 |

IT arkiv: AKU 01 R 130225 Hogstvetveien 31 og 45 støyutredning.docx

## Innhold

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1   | Bakgrunn .....   | 3  |
| 2   | Underlagsdokumentasjon .....   | 3  |
| 3   | Situasjonsbeskrivelse.....   | 4  |
| 4   | Grenseverdier.....   | 6  |
| 4.1 | Retningslinje for støy i arealplanlegging, T - 1442 .....              | 6  |
| 4.2 | Norsk Standard NS 8175.....  | 8  |
| 5   | Metode og beregningsgrunnlag .....                                     | 9  |
| 6   | Trafikktall.....   | 9  |
| 7   | Støynivå på utendørs oppholdsareal og ved fasade .....                 | 10 |
| 7.1 | $L_{den}$ på utendørs oppholdsareal fra jernbanen.....                 | 10 |
| 7.2 | $L_{den}$ ved fasade fra jernbanen.....                                | 11 |
| 7.3 | $L_{max}$ ved fasade fra jernbanen.....                                | 11 |
| 7.4 | $L_{den}$ på utendørs oppholdsareal og ved fasader fra veitrafikk..... | 12 |
| 8   | Vurdering opp mot grenseverdier.....                                   | 13 |
| 9   | Vedlegg.....   | 14 |
| 10  | Anbefalinger til reguleringsbestemmelser.....                          | 14 |

## 1 Bakgrunn

Brekke & Strand Akustikk AS har på oppdrag Bolig & Eiendomsutvikling AS v/ Paal Gundersen utført beregninger av trafikkstøy for Hogstvetveien 29, 31, 33, 35 og 45. Tomtegrenser for eiendommene ligger inntil Østfoldbanen. Støyrapporten skal benyttes som underlag til reguleringsplan.

Brekke & Strand har ikke søkt om PRO i prosjektet.

I denne revisjonen er beregninger og rapport oppdatert i forhold til planlagt bebyggelse i nr. 45.

## 2 Underlagsdokumentasjon

Som grunnlag for beregningene er det brukt digitalt kart og situasjonsplan mottatt fra arkitekt 17.01.13 og 15.02.13. I tillegg er det benyttet utskrift av arealdelplan og snitt mottatt i møter med arkitekt 16.01.13 og 14.02.13.

Kommune

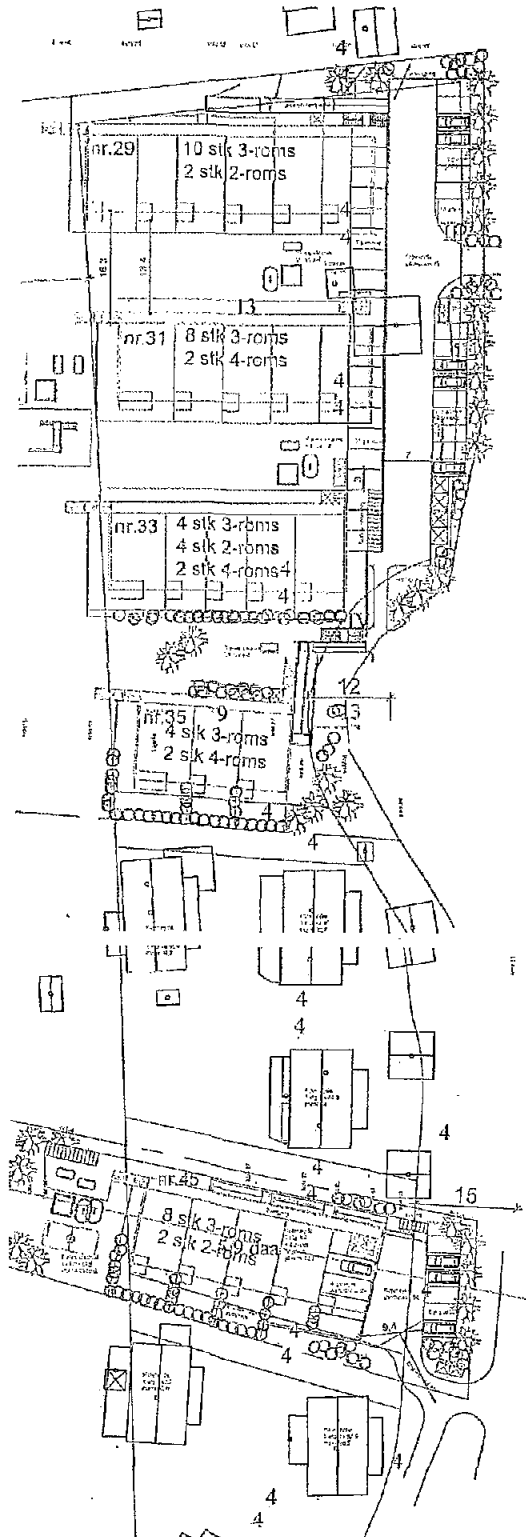
| Dokument                   | Dato                            | Kommentar            |
|----------------------------|---------------------------------|----------------------|
| Digitalt kart              | Mottatt januar 2013             | -                    |
| Digital situasjonsplaner   | Mottatt januar og februar 2013  | Skisse               |
| Arkitekttegninger utskrift | Datert 12.12.2012 og 22.01.2013 | Foreløpige tegninger |
| Arealdelplan               | -                               | -                    |

### 3 Situasjonsbeskrivelse

Tomtegrenser for eiendommene ligger inntil Østfoldbanen, ca. 1 km sør for Ås stasjon. Hogstvetveien 29, 31, 33 og 35 (gnr/bnr 54/63) skal reguleres for 38 nye boliger. I Hogstvetveien 45 (gnr/bnr 54/342) planlegges 10 nye boliger.



Figur 1: Kart med markering av eiendommene hentet fra Ås kommune sine nettsider.



Figur 2: Foreløpig situasjonsplan fra arkitekt

## 4 Grenseverdier

Planbestemmelsene i arealdelplanen for området gir føringer vedrørende støy. Denne beskriver at T-1442 skal legges til grunn ved planlegging av boliger

Teksten nedenfor er hentet fra planbestemmelser i arealdelplanen:

### §8 Støy

- Miljøverndepartementes retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk (herunder boliger, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) og støyende virksomheter.

### §11 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid

- Støy

I områder der støysonkart foreligger, skal disse innarbeides i reguleringsplaner som inneholder støyfølsom bebyggelse.

Reguleringsforslag som inneholder etablering eller utvidelse av støyfølsom bebyggelse i støyutsatte områder (jr. tabell 7.11), skal suppleres med en enkel støyfaglig utredning. Støyutredningen skal avklare hvilke avbøtende tiltak på berørte bygninger og utearealer og hvilke alternative planløsninger som vil være nødvendig slik at støykravene kan oppfylles. Søknad om tillatelse etter pbl §§20-1 og 20-2 som gjelder etablering eller utvidelse av støyfølsom bebyggelse i støyutsatte områder med grunnlag i reguleringsplan, skal suppleres med en oppdatert og detaljert støyfaglig utredning. (...) Støyutredning skal foreligge samtidig med forslag til reguleringsplan, samt i oppdatert form ved søknad om tiltak etter pbl §§ 20-1 og 20-2.

### 4.1 Retningslinje for støy i arealplanlegging, T - 1442

Miljøverndepartementets planretningslinje T- 1442 skal legges til grunn ved behandling av planer og enkeltsaker etter plan- og bygningsloven. Et utdrag med aktuelle grenseverdier er gitt nedenfor.

Benevnelser for lydnivå:

- L<sub>den</sub>** A-veiet ekvivalent lydnivå for dag-kveld-natt (day-evening-night) med 5 dB / 10 dB ekstra tillegg på kveld/natt.
- L<sub>ekv,24</sub>** Døgnequivaleentnivået uttrykker det gjennomsnittlige lydtrykk over 24 timer.
- L<sub>5AF</sub>** A-veide nivå målt med tidskonstant "Fast" som overskrides av 5 % av hendelsene i løpet av en nærmere angitt periode, dvs. et statistisk maksimalnivå i forhold til antall hendelser.

I retningslinjen er det definert grenseverdier for støysoner som gir føringer for planlagt arealbruk. Grenseverdiene er gitt i tabellen nedenfor.

Tabell 1: Kriterier for soneinndeling, - angitt som frittfeltverdier

| Støykilde | Gul sone                              |  | Rød sone                              |  |
|-----------|---------------------------------------|--|---------------------------------------|--|
|           | Utendørs støynivå<br>L <sub>den</sub> | Utendørs støynivå i nattperioden.<br>kl.23-07 L <sub>5AF</sub> | Utendørs støynivå<br>L <sub>den</sub> | Utendørs støynivå i nattperioden.<br>kl.23-07 L <sub>5AF</sub> |
| Bane      | 58 L <sub>den</sub>                   | 75 L <sub>5AF</sub>  | 68 L <sub>den</sub>                   | 90 L <sub>5AF</sub>  |
| Vei       | 55 L <sub>den</sub>                   | 70 L <sub>5AF</sub>  | 65 L <sub>den</sub>                   | 85 L <sub>5AF</sub>  |



Hvit sone er en sone som angir områder med tilfredsstillende støyforhold.

Gul sone er en vurderingssone hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Rød sone, nærmest støykilden, angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås.

Retningslinjen åpner for avvik fra grenseverdiene i gul og rød sone, i sentrumsnære områder og i kollektivknutepunkt, med følgende presisering:

Ved avvik fra bestemmelsene i gul og rød sone bør kommunen se til at følgende forhold innfris:

- *Støyforholdene innendørs og utendørs skal være dokumentert gjennom en støyfaglig utredning, for å sikre at kravene til innendørs støynivå i teknisk forskrift ikke overskrides.*
- *Det skal legges vekt på at alle boenheter får en stille side, og tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold.*
- *Berørt anleggseier skal ha anledning til å uttale seg vedrørende planene.*

Alle avvik bør grunngis.

Støytiltak bør som hovedregel være utført seinest samtidig med at ny virksomhet eller utvidelse av eksisterende virksomhet er ferdigstilt<sup>1</sup>.

For å tilfredsstillende retningslinjens krav til støy på utendørs oppholdsareal og ved fasade for bolig, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsbolig, skoler og barnehager, må følgende grenseverdier oppfylles. Verdiene er angitt som frittfeltverdier.

Tabell 2: Grenseverdier for støy, på utendørs oppholdsarealer og ved fasade, fra jernbane og vei, - angitt som frittfeltverdier

| Støykilde | Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom <sup>1</sup> bruksformål $L_{den}$ | Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23-07 |
|-----------|---|--|
| Bane      | 58 $L_{den}$  | 75 $L_{5AF}$                             |
| Vei       | 55 $L_{den}$  | 70 $L_{5AF}$                             |

Grenseverdi for uteplass må være tilfredsstillende for et nærområde i tilknytning til bygningen som er avsatt og egnet til opphold og rekreasjonsformål.

Videre er følgende presiseringer til grenseverdiene angitt i T-1442:

- Grenseverdien for uteplass må være tilfredsstillende for et nærområde i tilknytning til bygningen som er avsatt og egnet til opphold og rekreasjon.
- Krav til maksimalt støynivå i nattperioden gjelder der det er mer enn 10 hendelser pr. natt.

<sup>1</sup> Definisjon av rom med støyfølsom bruk. Fra T-1442: Rom som brukes til varig opphold som for eksempel stue, soverom eller rom til annen støyfølsom bruk som undervisningsrom o.l. Kjøkken vil normalt ikke renes som rom til støyfølsomt bruk. Dette ut fra en vurdering av det på kjøkken kan aksepteres noe høyere støynivåer utenfor fasaden enn for stue, soverom og andre oppholdsrom.

## 4.2 Norsk Standard NS 8175

Lydklasse C i Norsk Standard NS 8175 "Lydforhold i bygninger" gir anvisninger på grenseverdier for lydtekniske egenskaper som anses tilstrekkelige for å oppfylle minimumskravene i Teknisk Forskrift (TEK) til Plan- og bygningsloven av 2010.

Grenseverdiene gitt i klasse C samsvarer med T-1442 for lydnivå på utendørs oppholdsareal og ved fasader fra utendørs lydkilder. Innendørs krav er vist i Tabell 3.

Tabell 3: Utdrag fra NS 8175 tabell 5 og 6: Lydklasser for boliger innendørs. Alle tall er A-veid lydnivå i dB

| Type område                                   | Målestørrelse                        | Klasse A | Klasse B | Klasse C |
|---|--------------------------------------|----------|----------|----------|
| I oppholds og soverom fra utendørs støykilder | $L_{ekv}$ (dB)                       | 20       | 25       | 30       |
| I soverom fra utendørs støykilder             | $L_{p,A,Fmax}$ (dB)<br>Natt kl 23-07 | 35       | 40       | 45       |

- Krav til maksimalnivå forutsetter gjennomsnittlig mer enn 10 hendelser pr natt.

## 5 Metode og beregningsgrunnlag

Beregninger av støy fra veitrafikk er utført etter "Nordisk beregningsmetode for vegtrafikkstøy" og "Nordisk beregningsmetode for jernbanestøy" med verktøyet Cadna/A versjon 4.3.143

Beregningsusikkerheten til Nordisk beregningsmetode er oppgitt til  $\pm 2$  dB for døgnkvivalent lydnivå. Noe større usikkerhet må forventes ved beregning av maksimalnivå.

2.ordens refleksjoner fra bygninger og skjermes er tatt med. Det er tatt hensyn til helningsgradient på vegbaner i beregningene. Støysonekart er beregnet med rutenett avstand 2x2 meter og i høyde 1,5 meter over terreng. Kotehøyder på utearealer er ikke endret i denne fasen. Det er benyttet eksisterende høyder på terrenget. Eksisterende støyskjermer og støyvoller er medtatt i modellen.

Inngangsdata i beregningsprogrammet er:

- Trafikktall
- 3D terrengmodell
- Planer og snitt av ny bebyggelse

## 6 Trafikktall

Trafikktall for jernbanen er hentet fra jernbaneverkets hjemmeside. Det er benyttet data for år 2011. Benyttede trafikktall er vist i Figur 3. Skiltet hastighet for jernbanen på aktuell strekning er oppgitt av jernbaneverket i e-post 31.01.2013. Hastighet er oppgitt til 130 km/t nordgående inn mot Ås stasjon og 160 km/t sørgående. For godstog er det benyttet en hastighet på 90 km/t som oppgitt på jernbaneverkets nettsider. For BM69 sørgående er det benyttet hastighet på 130 km/t da dette er oppgitt som maksimal hastighet for dette settet på jernbaneverkets sider.

### Østfoldbanen vestre

| BM69 |    |    | BM72 |     |     | BM73 |     |     | EL18 |    |    | godsEL |     |      | godsDI |    |     |
|------|----|----|------|-----|-----|------|-----|-----|------|----|----|--------|-----|------|--------|----|-----|
| Da   | Kv | Na | Da   | Kv  | Na  | Da   | Kv  | Na  | Da   | Kv | Na | Da     | Kv  | Na   | Da     | Kv | Na  |
| 551  | 93 | 72 | 2094 | 586 | 517 | 2276 | 769 | 653 | 550  | 4  | 1  | 1462   | 159 | 1090 | 411    | 44 | 306 |

Figur 3: Trafikktall for østfoldbanen

Trafikktall og hastighet for Hogstvetveien er oppgitt av Statens Vegvesen (NVDB). Det er benyttet prosentvis timefordeling typisk forbyveier, hentet fra TA-2115 (veileder for T-1442) med 84 % på dag (07-19), 10 % på kveld (19-23) og 6 % på natt (23-07). Trafikktall for Hogstvetveien er vist i Tabell 4.

Tabell 4: Trafikktall for Hogstvetveien

| Vei           | Årsdøgntrafikk (ÅDT) | Årsdøgntrafikk (ÅDT) fremskrevet til 2023 med 1.5 % pr. år. | Skiltet hastighet (km/t) | Tungtrafikkandel (%) |
|---------------|----------------------|---|--------------------------|----------------------|
| Hogstvetveien | 1000                 | 1200  | 50                       | 10                   |

## 7 Støynivå på utendørs oppholdsareal og ved fasade

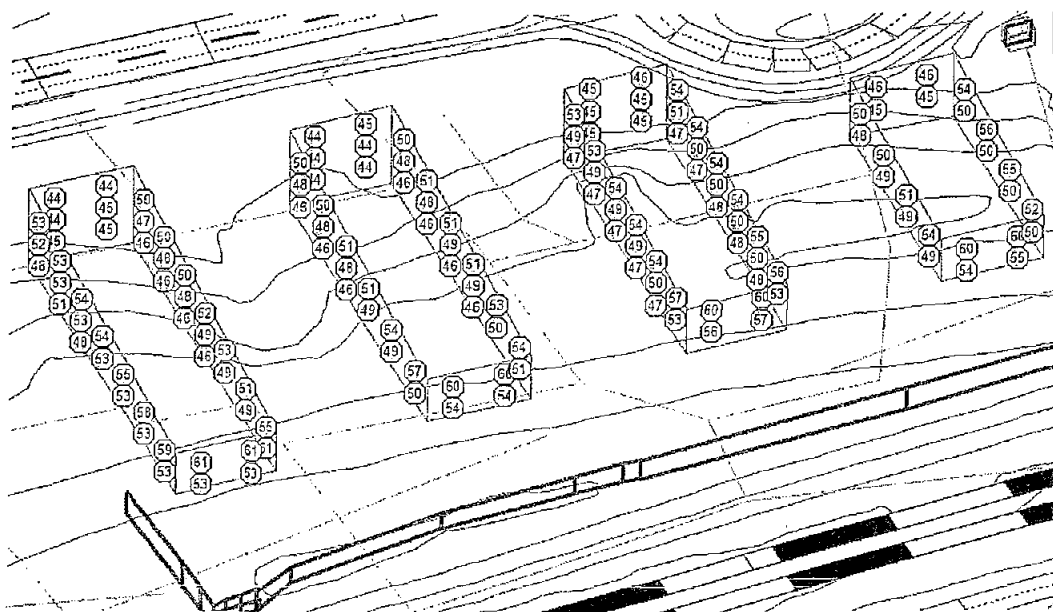
Støynivå er beregnet på utendørs oppholdsareal og utenfor vindu til rom med støyfølsom bruk.

### 7.1 $L_{den}$ på utendørs oppholdsareal fra jernbanen

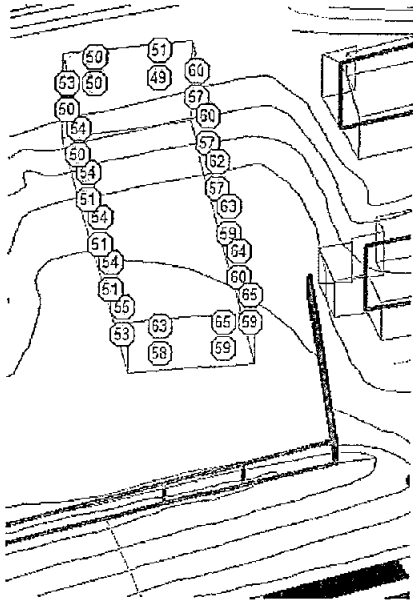
Det er beregnet støynivå fra jernbanen før og etter skjermingstiltak i en høyde 1,5 meter over terreng. Resultater er vist i støykart i vedlegg. I de runde sirklene ved fasader er det vist høyeste støynivå av alle etasjer. På kartet vises forslag til plassering av støyskjerm. Skjermen foreslås bygd på topp av eksisterende støyvoll og har høyde 2,0 - 2,8 m.

Området vest på tomten mot jernbanen planlegges benyttet som felles uteareal og lekeplass for nr 29, 31, 33 og 35. Uten skjermingstiltak vil dette området ligge i rød og gul støysone. Med foreslått støyskjerm vil det meste av uteareal ha støynivå under grenseverdien på  $L_{den} \leq 58$  dB, også i nr 45. For å oppfylle grenseverdien anbefales å senke terrenget noe innenfor støyskjermen ved nr 29 og 31. Området er markert i støysonekartet.

Med foreslått støyskjerm vil alle balkonger som vender mot sør i planlagte leilighetsbygg i nr 29, 31, 33 og 35 ha støynivå som ligger under grenseverdien, se Figur 4. Eventuelle balkonger på fasade mot sør eller vest i nr 45 vil ha støynivå som ligger over grenseverdien, se Figur 5. Dersom balkonger skal medregnes i utendørs MUA kreves skjermingstiltak evt. innglassing av balkongene i nr. 45. Støynivåer som ligger over grenseverdien er markert med gule punkter i figurene.



Figur 4: Beregnet støynivå  $L_{den}$  fra jernbanen ved fasade med skjermingstiltak for nr. 29, 31, 33, og 35.



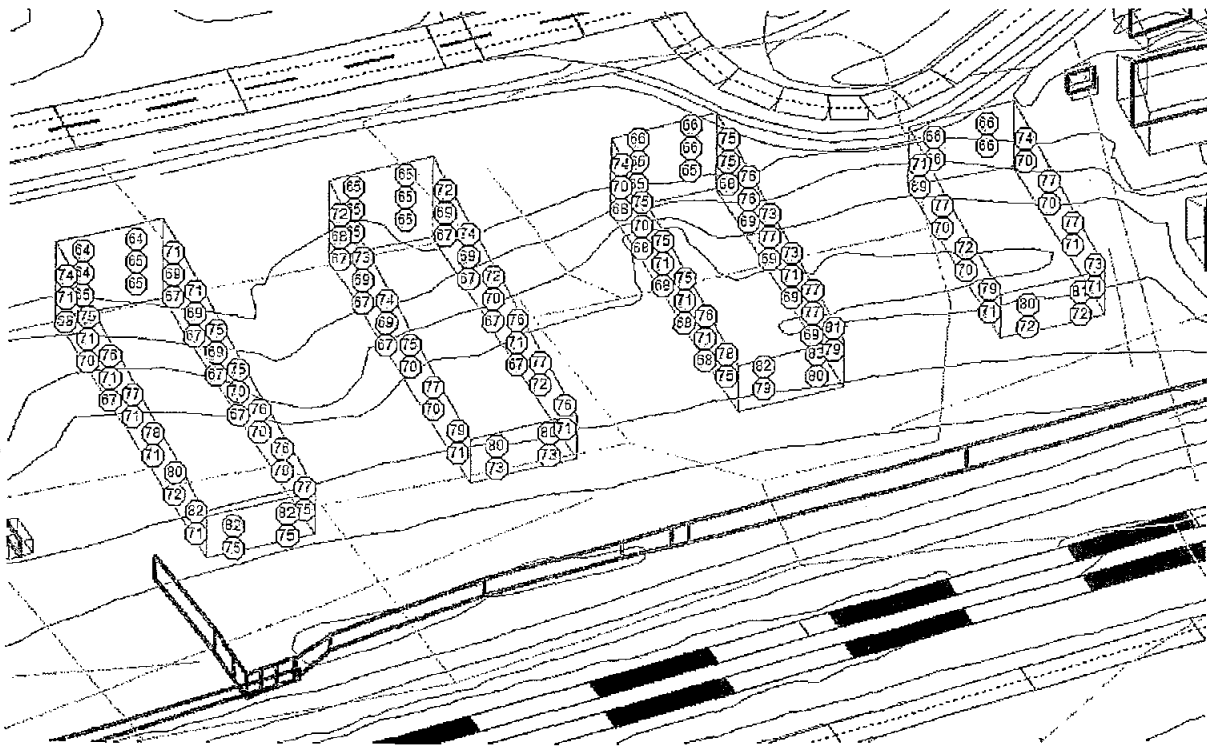
Figur 5: Beregnet støynivå  $L_{den}$  fra jernbanen ved fasade med skjermingstiltak for nr. 45.

## 7.2 $L_{den}$ ved fasade fra jernbanen

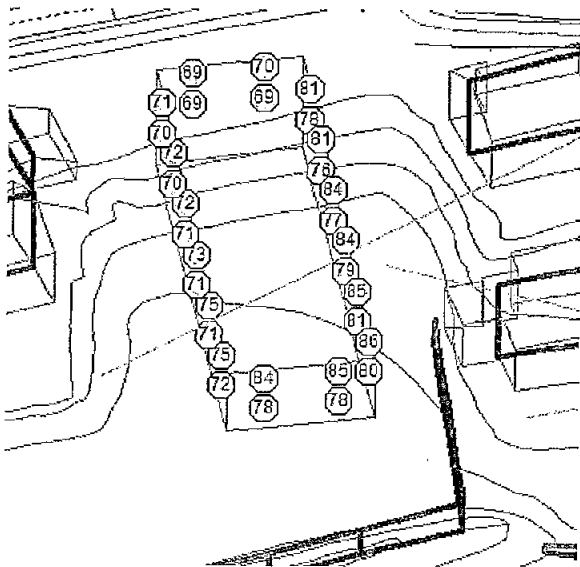
T-1442:2012 setter krav om støynivå utenfor vindu for rom med støyfølsom bruk. Fasader i 2. etasje som vender mot vest på alle planlagte leilighetsbygg vil ha støynivåer som ligger over grenseverdien på  $L_{den} \leq 55$  dB etter skjermingstiltak, se Figur 4 og Figur 5. I tillegg vil store deler av fasade som vender mot sør i nr. 45 vil ha støynivåer som ligger over grenseverdien på  $L_{den} \leq 55$  dB. Nødvendig lydisolasjon for å ivareta krav til innendørs støynivå må beregnes spesielt i forbindelse med byggesaken. Leiligheter er planlagt gjennomgående slik at alle leiligheter vil ha fasader med støynivå som ligger innenfor grenseverdien.

## 7.3 $L_{max}$ ved fasade fra jernbanen

Kravet til maksimalt støynivå gjelder utenfor soveromsvindu på matt. Det forventes totalt ca. 10 passeringer av tog i løpet av nattperioden. Det er beregnet maksimale nivåer fra motorvognsett da det basert på trafikk tall fra Jernbaneverket forventes færre enn 10 passeringer av godstog og regiontog E118 i løpet av nattperioden. Beregninger av maksimalt støynivå etter skjermingstiltak ved fasader er vist i Figur 6 og Figur 7:  $L_{max}$  ved fasade fra jernbanen med skjermingstiltak i nr 45. Figur 7. Flere leiligheter i 2. etasje vil ha maksimalt støynivå ved fasader som ligger over grenseverdien på  $L_{max} \leq 75$  dB. Soverom anbefales lagt til stille sider. Der hvor man har mindre overskridelser kan det eventuelt også vurderes skjermingstiltak i fasaden for å reduseres støynivået til under grenseverdien. Dette må vurderes i byggesaken. Kravene gitt i reguleringsbestemmelsene vil være førende for plassering av soverom.



Figur 6:  $L_{max}$  ved fasade fra jernbanen med skjermingstiltak i nr 29, 31, 33 og 35.

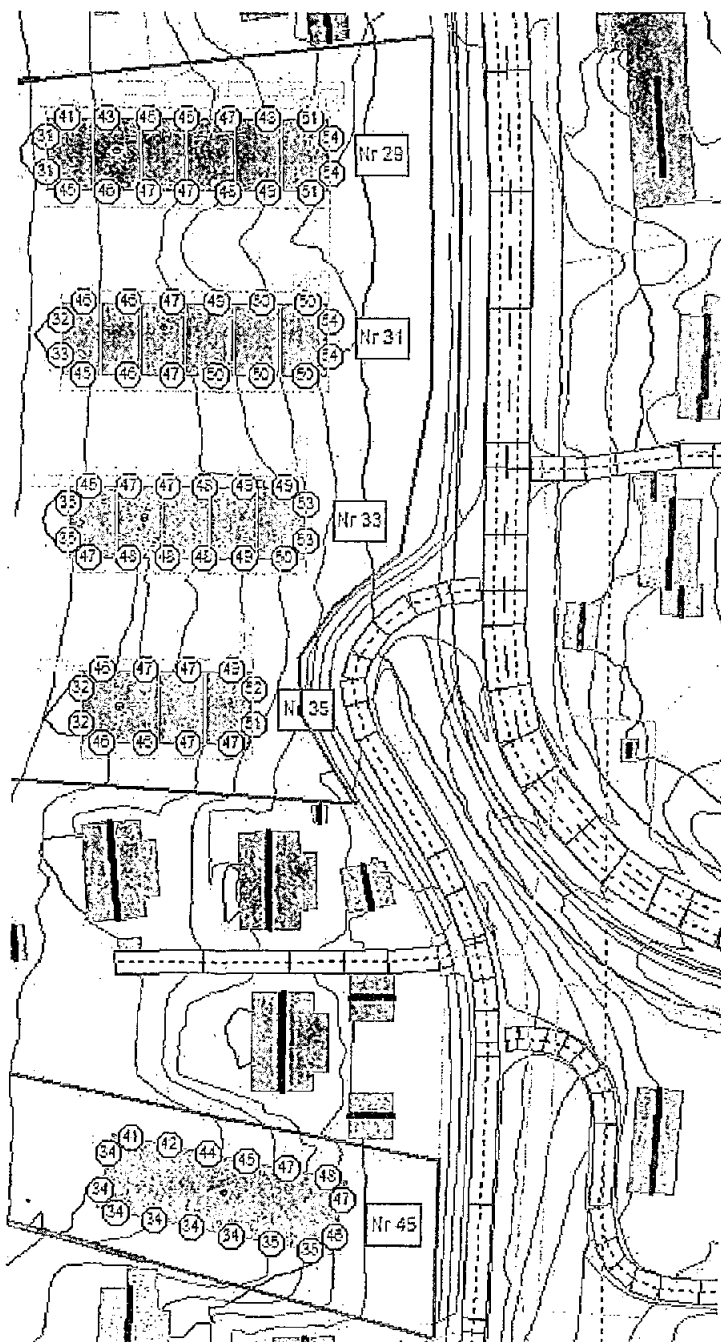


Figur 7:  $L_{max}$  ved fasade fra jernbanen med skjermingstiltak i nr 45.

#### 7.4 $L_{den}$ på utendørs oppholdsareal og ved fasader fra veitrafikk

Støynivå fra Hogstvetveien på uteareal og ved fasader i høyde 1,5 m over terreng er vist i Figur 8. Ved fasader er det vist det høyeste nivået av alle etasjer. Deler av tomten i øst vil ligge i gul sone, men dette ansees som akseptabelt da området skal utnyttes til parkering. Støynivå på fasader fra veitrafikk ligger innenfor grenseverdien på  $L_{den} \leq 55$  dB.

Basert på rutetabeller og beliggenhet antas at man har færre enn 10 passeringer av tunge kjøretøy i løpet av nattperioden. Det stilles derfor ikke krav til maksimalt støynivå i soverom fra veitrafikk.



Figur 8:  $L_{den}$  fra veitrafikk.

## 8 Vurdering opp mot grenseverdier

Deler av tomten ligger i gul og rød støysone. Det vil være behov for støyskjermede tiltak for å oppfylle støykravene gitt i planbestemmelsene.

Med de tiltak som er foreslått vil:

- *Det aller meste av planlagt uteoppholdsareal på bakkenivå vil ha støynivå under grenseverdien. Terreng bør senkes noe ved nr. 29 og 31 som vist på støysonekartet.*
- *For nummer 29, 31, 33 og 35: Planlagte balkonger på fasade som vender mot sør på leilighetsbygg vil ha støynivå under grenseverdien.*

- *For nummer 45: Eventuelle balkonger på fasade mot vest eller sør vil ha støynivå over grenseverdien.*
- *Fasader i 2. etasje som vender mot jernbanen i vil ha støynivå  $L_{den}$  som ligger over grenseverdien for alle leilighetsbygg. Store deler av fasade som vender mot sør i nr. 45 vil ha støynivåer  $L_{den}$  som ligger over grenseverdien. Lydisolasjon i disse fasadene må beregnes spesielt i byggesaken. Leiligheter er planlagt gjennomgående slik at alle leiligheter vil ha fasader med støynivå som ligger innenfor grenseverdien.*
- *Flere fasader har maksimalt støynivå i 2. etasje fra jernbane som ligger over grenseverdien som gjelder i soverom på natt. Soverom bør i størst mulig grad legges mot stille side. Lokale skjermer på fasade/balkong kan ha tilstrekkelig effekt til å redusere støynivå til under grenseverdiene ved mindre overskridelser av maksimalnivå. Dette må vurderes i byggesaken.*

## 9 Vedlegg

- *Støyberegninger fra jernbane med og uten skjermingstiltak*

## 10 Anbefalinger til reguleringsbestemmelser

I områder hvor støyretningslinjene ikke tilfredsstilles kan kommunen vurdere å tillate oppføring av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål. I slike avviksområder bør kommunen minimum stille konkrete krav til ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål. Følgende er anbefalte krav til reguleringsbestemmelser:

*Grenseverdier for støy gitt i retningslinje T-1442:2012, tabell 3 gjelder for planen. Det tillates avvik fra grenseverdiene dersom følgende avbøtende tiltak er oppfylt:*

- *Alle boenheter skal være gjennomgående og ha minimum en stille side.*
- *Minst halvparten av antall rom til støyfølsom bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Minimum ett soverom i hver leilighet bør ha støynivå utenfor vindu som ligger innenfor grenseverdien oppgitt i tabell 3 i T-1442.*
- *Støykrav for uteoppholdsarealer skal være innenfor grenseverdiene oppgitt i tabell 3 i T-1442.*