

HTM-sak 75/13**R-273 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR HOGSTVETVEIEN 29 - 51**

Saksbehandler: Liv Søyseth	Arkivnr: REG R - 273	Saksnr.: 12/524
Utvalg	Utv.nr.	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	44/13	16.05.2013
Hovedutvalg for teknikk og miljø	/	
Kommunestyret	/	
Hovedutvalg for teknikk og miljø	75/13	26.09.2013

Rådmannens innstilling:

R-273 Endret reguleringsplan for Hogstvetveien 29-51, som vist på kart datert 16.04.2013, sist revidert 13.09.2013, med reguleringsbestemmelser datert 16.04.2013, sist revidert 13.09.2013, vedtas i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12.

Rådmannen i Ås, 17.09.2013

Sign.

Trine Christensen

Tidligere politisk behandling:

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.

Hovedutvalg for teknikk og miljø, 1. gangs behandling, 16.05.2013

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

- Forhåndsvarsling 19.01.2013
- Hovedutvalg for teknikk og miljø 1. gang 16.05.2013
- Offentlig ettersyn 22.06.-02.09.2013
- Hovedutvalg for teknikk og miljø 2. gang 26.09.2013
- Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Reguleringskart, datert 16.04.2013, sist revidert 13.09.2013 (separat i A3)
2. Reguleringsbestemmelser, datert 16.04.2013, sist revidert 13.09.2013
3. Utskrift av møtebok, datert 23.05.2013
4. Grunnundersøkelser, datert 26.04.2013
5. Høringsuttalelser med forslagstillers kommentarer, datert 12.09.2013.
6. Høringsuttalelser i sin helhet.

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:
Sakens øvrige dokumenter.

Utskrift av saken sendes til:

- Shark AS, Postboks 143, 1411 Kolbotn
- Bolig & eiendomsutvikling AS, Kolbotn veien 14, 1410 Kolbotn
- Adressater i følge liste

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Planområdet ligger mellom Hogstvetveien og Østfoldbanen, ca. én km sør for Ås sentrum. Planområdet har et areal på ca. 18 dekar, og omfatter eiendommene gnr. 54, bnr. 63, 340, 342, 343 og 349. Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn 22.06.2013, med endringer vedtatt av Hovedutvalget for teknikk og miljø 16.05.2013.



Kartutsnitt som viser planområdet markert med oransje, samt omkringliggende bebyggelse.

Forslagsstiller foreslår å bygge lavblokker på to etasjer med garasjekjeller, fordelt på to tomter innenfor planområdet. Det skal bygges to-roms, tre-roms og fire-roms leiligheter. Halvparten av boligene vil imøtekomme kravene til universell utforming.

Det er gjennomført følgende vurderinger av konsekvenser ved endringsforslaget

- risiko- og sårbarhetsanalyse
- støyvurderinger
- grunnundersøkelser

Av disse er rapport fra grunnundersøkelsen vedlagt saksfremlegget, da denne ikke var vedlagt ved 1. gangs behandling..

Offentlig ettersyn – innkomne høringsuttalelser:

I henhold til vedtak i Hovedutvalget for teknikk og miljø ble saken lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 22.06.2013 – 02.09.2013. Saken ble også sendt offentlige myndigheter og andre berørte parter. Det er innkommet sju høringsuttalelser. Sammendrag av uttalelsene med forslagsstillers kommentarer og kopi av uttalelsene i sin helhet er vedlagt saksfremlegget, se vedlegg 5 og 6.

Følgende har kommet med høringsuttalelser:

1. Statens vegvesen, brev datert 02.09.2013.
2. Jernbaneverket, epost datert 02.09.2013.
3. Fylkesmannen, brev datert 02.09.2013.
4. Reidun og Dag-Ragnar Blystad, gnr.54, bnr. 86, brev datert 29.08.2013.
5. Alex og Ragnar Bratlie (gnr. 55, bnr. 42), Rita og Tormod Eldor (gnr.55, bnr. 106), Lisa og Adam Paruch (gnr. 55, bnr.322), brev datert 30.08.2013.
6. Beboere i Hogstvetveien 37-41 (gnr. 54, bnr. 340) og 47-51 (gnr. 54, bnr. 343), brev datert 26.08.2013.
7. Ås eldreråd, saksnr. 12/413-6, møtedato 19.08.2013.

Vurdering av saken:

Rådmannen har gått gjennom uttalelsene og mener at forslagsstiller oppsummerer disse på en god måte. Det gjøres derfor ikke ytterligere gjengivelse av uttalelsene her. Forslagsstillers kommentarer vurderes også i all hovedsak å være i tråd med rådmannens oppfatninger. Under er det trukket frem noen hovedpunkter fra uttalelsene fra naboer for å belyse disse ytterligere.

Utnyttelsesgrad

I uttalelsene fra naboer stilles det kritiske spørsmål rundt utnyttelsesgrad, antall boenheter og høyder på bygningene. I forrige reguleringsplan (vedtatt 1988) for de aktuelle tomtene var BYA 15 % av nettoareal, eksklusiv garasje/carport. Dette ble i forslag til endret plan justert opp til 35 % for de to tomtene som skal bebygges (54/63 og 54/342) og 25 % for de bebygde tomtene (54/340 og 54/343). At BYA justeres opp i nye planer er naturlig som del av endrede føringer for fortetting i knutepunkt. Rådmannen har forståelse for disse uttalelsene og har i dialog med forslagsstiller endret BYA til 31 % for den største tomten (54/63). I praksis betyr dette at antall husrekker reduseres fra 4 til 3, mens antall boenheter vil reduseres med minimum 6 leiligheter. Endelig antall leiligheter må avklares nærmere ved detaljplanlegging av bygningene. Endringen medfører at det blir større avstand til naboeiendommene og mellom husrekkene, hvilket anses som positivt for bomiljøet. Rådmannen ser at dette fortsatt er en høy utnyttelse, men at det kan aksepteres da det skal fortettes på ubebygde tomter i etablerte boligområder. En forutsetning er at uteområdene opparbeides på en god måte og det er derfor lagt inn i planbestemmelsene at godkjent utomhusplan skal foreligge før igangsettingstillatelse gis, samt at uteområdene skal være opparbeidet før det gis ferdigattest.

Høyde på bygninger

Gesimshøyde endres fra 6 meter i forrige plan til 8 meter i ny plan, mens mønehøyde forblir uendret på 9 meter. Det vises i uttalelsene til at lavblokkbebyggelse ikke samsvarer med omkringliggende bebyggelse. I den forbindelse presiseres det at Sollia, som ligger rett øst for tomtene, har lavblokkbebyggelse i 2 etasjer. Tilsvarende er også planlagt på deler av arealet rett på andre siden av jernbanen (rekkehus i 2 etasjer).

Lav parkeringsdekning

For lav parkeringsdekning er et tilbakevendende tema i høringsuttalelsene. Det ble i utgangspunktet lagt opp til 1 bilplass per boenhet, noe som samsvarer med føringer for sentrumsnære områder. Utbyggingsområdet ligger ca. 1 km fra Ås stasjon og sentrum. Hogstvetveien har en fartsgrense på 40 km/t og adskilt gang- og sykkelsti, noe som legger til rette for at beboerne kan gå og sykle. Boligtypen tilsier at det ikke vil være større barnefamilier som bosetter seg her, men heller eksempelvis studenter og førstegangsetablerere. Dette tilsier at antall kjøretøy pr boenhet vil være lavere enn 1. Da forslagsstiller har senket utnyttelsesgrad på gnr. 54, bnr. 63 ytterligere, uten å gå ned i antall parkeringsplasser, anser Rådmannen parkeringsdekningen som tilstrekkelig.

Habilitet

I en av høringsuttalelsene stilles det spørsmål ved kommunens habilitet i reguleringssaken og dette kobles til at kommunen har innvilget dispensasjoner. Dette er en endret reguleringsplan og det har således ikke vært innvilget dispensasjoner. Rådmannen oppfatter det som at man mener at det er innvilget en høyere utnyttelsesgrad for tomtene enn det som er forventet og at denne avgjørelsen er tatt med bakgrunn i at det er inngått en avtale med utbygger om kommunal tildelingsrett for boligene. Kommunens vurderinger i saken har vært rent planfaglige og utnyttelsesgraden begrunnes ut fra dette. Det bemerkes at kommunen som planmyndighet også har ansvar for å regulere egne tomter med formål som dekker kommunale tjenester, uten at dette reiser spørsmål om habilitet. Ut over dette kommenteres ikke den inngåtte avtalen, da kommunens boligpolitikk ikke er tema i en reguleringsplan.

Manglende involvering av naboer

Det hevdes fra naboenes side at det har vært mangelfull involvering i planprosessen. Rådmannen kan ikke se at det er grunnlag for en slik påstand, da bestemmelsene i plan- og bygningsloven for reguleringsplaner har vært fulgt. Dersom denne påstanden er koblet til avtalen om kommunal tildelingsrett og bekymring rundt hvilke personer som flytter inn i boligene, er dette ikke relevant for reguleringssaken og påvirker ikke krav om involvering i planprosessen.

Revidering av planen i forbindelse med offentlig ettersyn som imøtekommer uttalelser fra naboer:

- Etablering av adskilt avkjørsel for gnr. 54, bnr. 342, og gnr. 54, bnr. 343
- Endret % - BYA 31 på gnr. 54, bnr. 63. Som en konsekvens av at dette gir reduksjon i antall leiligheter, er parkeringsdekningen noe økt.

Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:

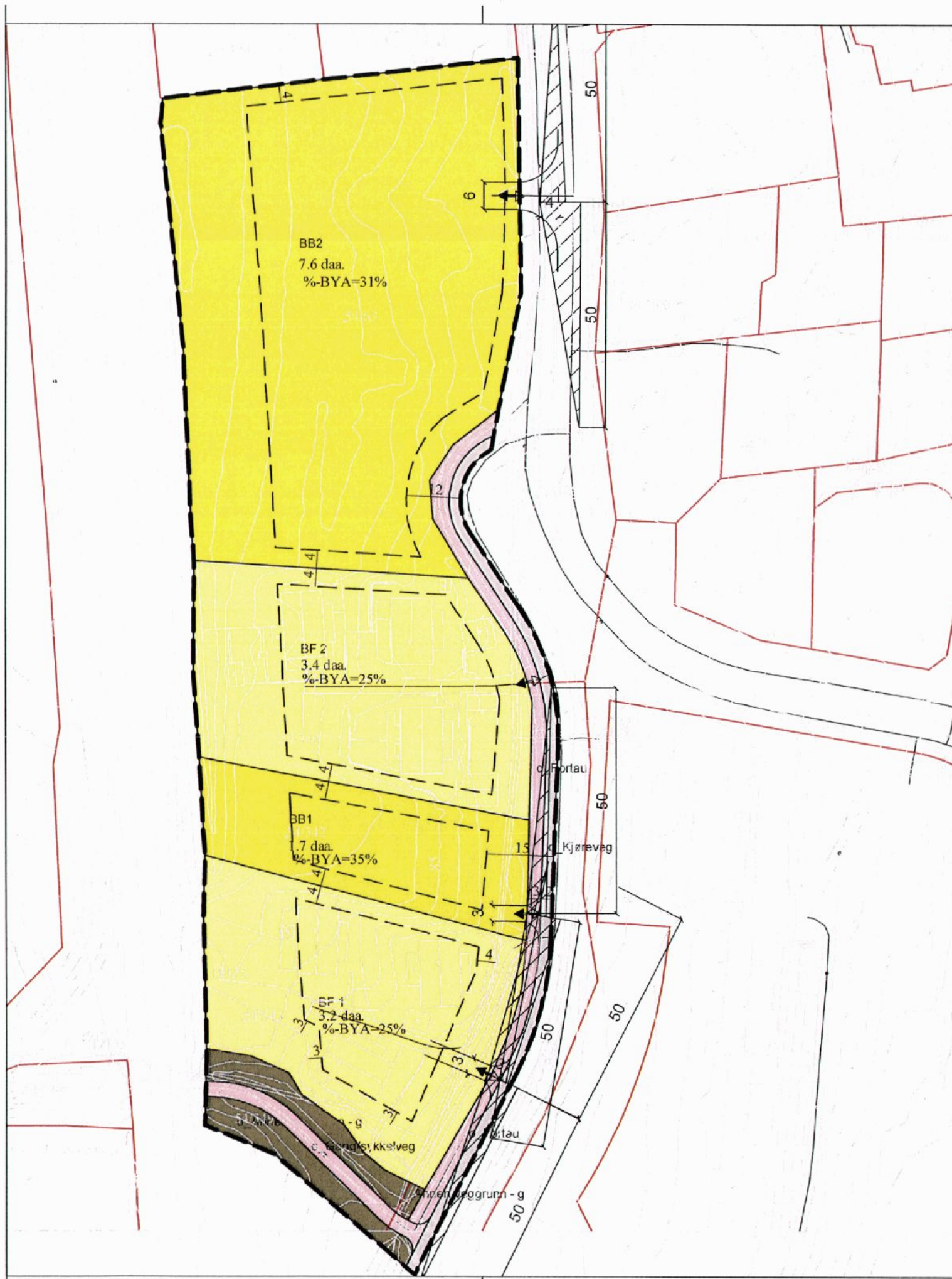
Ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Konklusjon med begrunnelse: Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan. Rådmannen anbefaler R-273 Endret reguleringsplan for Hogstvetveien 29-51 vedtas.

Kan vedtaket påklages? Hovedutvalgets vedtak kan ikke påklages. Endelig kommunestyrevedtak kan påklages.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Kommunestyret vedtaket er juridisk bindende straks vedtaket er fattet.



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

Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk: 1:1000

0 12.5 25 37.5 50.m



Ås
kommune

Detaljregulering Hogstvetveien 29-51

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID:
R-273

Forslagstiller:
Bolig og eiendomsutvikling as

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Dato	Revisjon	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Dato	13.09.13	Revisjon	Siktretkanter avkjørsler, endret % BYA fra 35 % til 31 % på BB2	
Dato	04.06.13	Revisjon	Endret %BYA fra 23% til 25% på BF1 og BF2	44/13
Kommunestyret sitt vedtak				
Ny 2. gangs behandling				
Offentlig ettersyn fratil				
2. gangs behandling				
Offentlig ettersyn fra.....06.06.13.....til19.08.13.....				
1. gangs behandling				
			44/13	16.05.13
Kunngjøring av oppstart av planarbeid				19.01.13
Oppstartsmøte.....				20.12.12
PLANEN ER UTARBEIDET AV: Sted helhet arkitektur Shark.as			TEGNNR.	DATO
			001	16.04.13
Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av			SIGN.	KS

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

Dato Plansig

Ås kommune

Plan nr. R-273

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 % for BB1 og 31 % for BB2 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 m² pr. boenhet i blokkbebyggelsen, MUA=25 m². Nødvendig trafikkareal på eiendommen og areal brattere enn 1:3 regnes ikke med i egnert uteareal. Private uteplasser regnes ikke med i MUA.
- d. Utearealer skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. 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 bevegelseshemmede. 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 eiendomsgrense.

2.2 Felt BF1 og BF2. Frittliggende småhus/ tomannsboliger.

Boligbebyggelse.

- a. Innenfor området tillates oppført frittliggende boliger (eneboliger, eneboliger med hybelleilighet inntil 60 m² 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 sammenbygget med bolighuset.
- e. Det kan tillates uthus, garasje/carport på inntil 50 m² BYA per familieeilighet, på inntil 25 m² 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 m² BYA til parkering for hver familieeilighet og minst 18 m² BYA for hver hybelleilighet.
- k. Det skal anordnes minst 2 bilplasser for hver familieeilighet, 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 m². For tomter med tomannsboliger minst 1000 m².
- m. Egnede utearealer for frittliggende boliger skal være minst 300 m² for enebolig, minst 100 m² for hybelleilighet og minst 200 m² for leiligheter i tomannsbolig. Nødvendig trafikkareal på eiendommen og areal brattere enn 1:3 regnes ikke med i egnede utearealer.

3.0 Samferdselsanlegg / Trafikkareal.

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.

Avkjørsler fra offentlig vei skal opparbeides i henhold til vegvesenets håndbok 017.

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.



ÅS KOMMUNE UTSKRIFT AV MØTEBOK

Saksnr: 12/524-13

R-273 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR HOGSTVETVEIEN 29 - 51

Saksbeh.:	Arkivkode:	L12
Utvalg	Utv.nr.	Møtedato
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, jamfør 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 miljø 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, Ås, 23.05.2013</p> <hr/> <p>Rita Stensrud Konsulent</p>	<p>Utskrift av møtebok sendes til:</p> <ul style="list-style-type: none">• Shark AS, Postboks 143 1411 KOLBOTN• Bolig & eiendomsutvikling as, Kolbotnveien 14, 1410 KOLBOTN• Naboer og andre berørte
---	---

Bolig & Eiendomsutvikling AS



Hogstvetveien 31, Ås

Grunnundersøkelser
Datarapport

APRIL 2013

RAPPORT

Hogstvetveien 31, Ås

Rapport nr.: 1	Oppdrag nr.: 17 29 80	Dato: 26.04.2013	
Kunde: Bolig & Eiendomsutvikling AS			
<p>HOGSTVETVEIEN 31, ÅS</p> <p>GRUNNUNDERSØKELSER</p> <p>DATARAPPORT</p> <p>APRIL 2013</p>			
<p>Sammendrag: Sweco har på oppdrag for Bolig & Eiendomsutvikling AS utført grunnundersøkelser på 2 tomter i Hogstvetveien (nr. 31 og 45) i Ås kommune.</p> <p>Det er foretatt 11 stk. totalsonderinger for å kartlegge dybder til faste masser eller berg og bestemme den relative lagringsfastheten. I tillegg er det utført 4 stk. CPTU-sonderinger og 1 stk. prøveserie (Ø54 mm).</p> <p>Totalsonderingene viser at dybden til faste masser eller antatt berg varierer fra 5,3 m til 46 m i borpunktene. Sonderingene indikerer at det stedvis er svært bløtt. Prøveserien viser at grunnen består av bløt og lite, til middels sensitiv, siltig leire.</p> <p>Borpunktene er innmålt med koordinater og høyde. Det vises til vedlagte borplan.</p> <p>Det er ikke foretatt geotekniske vurderinger i denne rapporten.</p>			
Rev.	Dato	Revisjonen gjelder	Sign.
Utarbeidet av: Jan Slungaard		Sign.: <i>Jan Slungaard</i>	
Kontrollert av: Hans Jonny Kvalsvik		Sign.: <i>Hans Jonny Kvalsvik</i>	
Oppdragsansvarlig / avd.: Hans Jonny Kvalsvik/ Anleggsavdelingen		Oppdragsleder / avd.: Jan Slungaard/ Anleggsavdelingen	

Innhold

1	INNLEDNING	1
2	FELT- OG LABORATORIEARBEIDER	1
3	TOMT, TOPOGRAFI	1
4	GRUNNFORHOLD	1

Tillegg

NR. 1	TEGNFORKLARING OG JORDARTSKLASSIFISERING
NR. 2	MARKUNDERSØKELSER
NR. 3	LABORATORIEUNDERSØKELSER

Vedlegg

Vedlegg nr. 1	Oversiktskart
Vedlegg nr. 2	Borplan 1:1000
Vedlegg nr. 3	Totalsonderinger
Vedlegg nr. 4	CPTU-sonderinger
Vedlegg nr. 5	Prøveserie (Ø54 mm)
Vedlegg nr. 6	Korngradering
Vedlegg nr. 7	Ødometerforsøk (d=5,30 m og d=9,65 m)

1 INNLEDNING

Sweco har på oppdrag for Bolig & Eiendomsutvikling AS utført grunnundersøkelser på 2 tomter i Hogstvetveien (nr. 31 og 45) i Ås kommune. Det er planlagt å bygge boliger på tomtene.

Datarapporten gir en oppsummering av utførte grunnundersøkelser. Det er ikke foretatt geotekniske vurderinger i denne rapporten.

2 FELT- OG LABORATORIEARBEIDER

Feltarbeidet er utført av Mesta AS i mars 2013.

Det er boret 11 stk. totalsonderinger. I tillegg er det foretatt 4 stk. CPTU-sonderinger og 1 stk. prøveserie (Ø54 mm). Løsmasseprøver (poser/sylindre) er analysert i geoteknisk laboratorium hos Multiconsult AS i april 2013.

Borpunktene er innmålt med koordinater og høyde. For plassering av borpunkter vises det til vedlagte borplan.

3 TOMT, TOPOGRAFI

Både tomten i Hogstvetveien 31 (nord) og Hogstvetveien 45 (syd) ligger mellom støyvoll for Østfoldbanen i vest og Hogstvetveien i øst. Terrengtet i Hogstvetveien 31 (boring nr. 1-8) faller slakt av mot øst. For Hogstvetveien 45 er den vestre delen av tomten relativt flat, mens den østre delen faller av mot øst.

4 GRUNNFORHOLD

Totalsonderingene viser at dybden til faste masser eller antatt berg varierer fra 5,3 m til 46 m i borpunktene. Utskrift av sonderingene er vist i vedlegg til denne rapporten.

Det er utført CPTU-sonderinger i borpunkt nr. 1, 6, 8 og 11. Utskrift av sonderingene er vist i vedlegg.

I borpunkt nr. 8 er det tatt opp en prøveserie (Ø54 mm) til ca. 10 m dybde. Borentreprenør mistet sylinderprøver fra 3-5 m dybde. Under et topplag av ca. 2 m tørrskorpeleire er det registrert siltig leire til 10 m dybde. Vanninnholdet i leiren ligger i området 25-35 %. Tyngdetettheten på opptatte prøver varierer fra 18,5 kN/m³ til 20,3 kN/m³. Det er ikke registrert organisk materiale i leiren. Leiren er bløt og lite til middels sensitiv.















Sikteanalyser på prøver fra henholdsvis 2-2,7 m, 5-5,7 m og 9-9,7 m dybde viser leire og siltig leire.

Det er utført ødometerforsøk på materiale fra 5,30 m dybde og 9,65 m dybde. Utskrift av ødometerforsøkene er vist i vedlegg.

TILLEGG

Tegnforklaring og jordartklassifisering

TEGNINGSSYSTEMER I PLAN

Symbol	Metode	Anmerkning	Symbol	Metode	Anmerkning
	Prøveserie	Prøver tatt med boreredskap (skovl, kannebor, prøvetager mm)		Fjellkontrollboring	Boring ned til og i fjell
	Prøvegrop			Vannstandsmåling	
	Prøvebelastning			Vannprøver	
	Setningsmåling	Sondering uten registrering av motstand		Poretrykksmåling	Infiltrasjonsforsøk, prøvepumping mm
	Enkel sondering			In situ permabilitetsmåling	
	Dreiesondering	Maskinsondering med automatisk opptegning		Vinge-boring	Boring ned til og i fjell
	Dreie-trykk sondering			Totalsondering	

Nivåer og dybder (i meter)

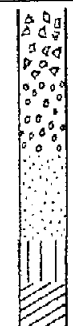
$$\frac{12,8}{+5,7} \quad 18,5 + 3,0$$

Over linjen: Kote terreng eller elvebunn, sjøbunn ved boring i vann

Ut for linjen: Boret dybde i løsmasser (18,5). Event. boret dybde i fjell angis etter plusstegn (+3,0)

Under linjen: Kote antatt fjell (+5,7). Dersom det er antatt at fjell ikke er påtruffet, angis ~

KORNFRAKSJONER

Kornstørrelse i mm	Betegnelse av fraksjonen	Signatur	Betegnelse
>600	Blokk		STEIN/BLOKK
600-60	Stein		GRUS
60-20	Grovgrus		SAND
20-6	Mellomgrus		SILT
6-2	Fingrus		LEIRE
20-0,6	Grovsand		
0,6-0,2	Mellomsand		
0,2-0,06	Finsand		
0,06-0,002	Silt		
< 0,002	Leir		

Den kvantitative største fraksjon nevnes i substantivform, de øvrige fraksjoner tas med i adjektivform etter prosentandel i den utstrekning det er av betydning for karakterisering av jordarten.

Eksempler: sandig grus; steinig sand; sandig silt.

DREIESONDERING

Sonderingsmotstand	Last kN	Antall halve omdr. pr. m
Meget liten motstand	1	0
Liten motstand	1	< 35
Middels stor motstand	1	35-125
Stor motstand	1	125-250
Meget stor motstand	1	> 250

UDRENERT SKJÆRSTYRKE

Betegnelse av leire	Betegnelse av skjærstyrke	Skjærstyrke kN/m ²
Meget bløt leire	Meget lav skjærstyrke	< 12,5
Bløt leire	Lav skjærstyrke	12,5-25
Middels fast leire	Middels høy skjærstyrke	25-50
Fast leire	Høy skjærstyrke	50-100
Meget fast leire	Meget høy skjærstyrke	> 100

SENSITIVITET

Sensitivitet er forholdet mellom skjærstyrken til uforstyrret og omrørt materiale.

Betegnelse av leire	Betegnelse av sensitivitet	Sensitivitet St
Lite sensitiv leire	Lav sensitivitet	< 8
Middels sensitiv leire	Middels høy sensitivitet	8-30
Meget sensitiv leire	Høy sensitivitet	> 30

Med *kvikkleire* forstås en leire som i omrørt tilstand er flytende, dvs. omrørt skjærstyrke < 0,5 kN/m²

Markundersøkelser - Boremeter

FORMÅL: Grunnundersøkelser utføres vanligvis for å klarlegge grunnens beskaffenhet tilstrekkelig til at grunnarbeider og fundamenteringsarbeider kan utføres på en teknisk og samtidig økonomisk forsvarlig måte.

- Sondringer utføres for å få en orientering om grunnens lagringsfasthet og dybde til antatt fjell eller fast grunn.
- Vingeboringer utføres for in-situ bestemmelse av udrenert skjærfasthet i leire.
- For nærmere bestemmelse av grunnens geotekniske egenskaper tas det opp prøver.

Markundersøkelsene vil også kunne omfatte måling av grunnvannstand og poretrykk, måling av deformasjon i grunnen og på konstruksjoner, samt belastningsforsøk på f.eks. peler.

ENKEL SONDERING

Utstyret består av Ø 22 mm stålrør i 1 m lengder som skrues sammen med glatte skjøter. Det benyttes en Ø 25 mm 200 mm lang spiss. Boret bores ned ved hjelp av en bærbar slagmaskin. Normal kapasitet 20 - 100 m pr.dag.

Enkel sondering gir veiledende bestemmelse av dybden til antatt fjell eller fast grunn. Utstyret har begrensninger med hensyn til sikker fjellbestemmelse.

DREIESONDERING

Utstyret består av Ø 22 mm stålrør i 1 m lengder som skrues sammen med glatte skjøter. Spissen er pyramideformet med lengde 200 mm og største sidekant 25 mm.

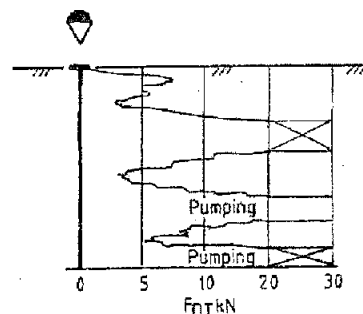
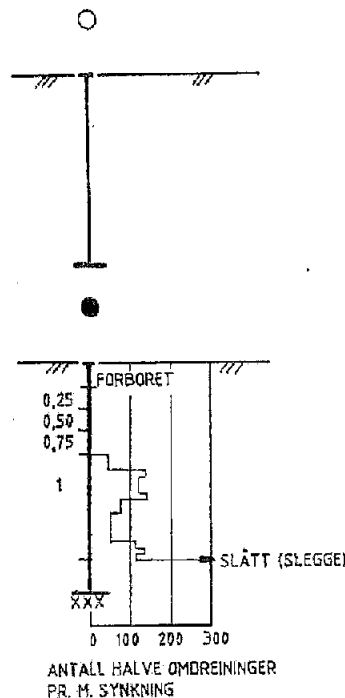
Boret belastes trinnvis opptil 1 kN. Synker ikke boret ved 1 kN belastning, dreies den ned med motor. Antall halve omdreininger noteres. Normal kapasitet 20 - 100 m pr.dag.

Diagrammet viser antall halve omdreininger pr.meter synkning. Belastning på utstyret angis i kN til venstre.

DREIETRYKKSONDERING

Utstyret består av Ø 36 mm stålrør i 2 m lengde som skrues sammen i glatte skjøter. Det benyttes en Ø 40 mm 225 mm lang spiss påsveiset en 5 mm høy skrueformet sveiselarve.

Boret drives ned med konstant nedpressningshastighet 3 m/min. og med konstant omdreiningshastighet 25 omdr./min. Nedpressningskraften blir målt kontinuerlig ved hjelp av en automatisk skriver. Når motstanden øker slik at normert nedregningshastighet ikke kan opprettholdes, økes rotasjonshastigheten. Dette anføres i diagrammet.



FJELLKONTROLLBORING

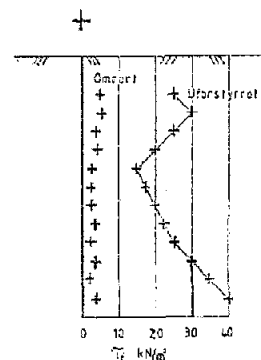
Utsyret består av Ø 32 mm stålør med muffeskjøter og hardmetallkrone. Boret drives av en hydraulisk borhammer under spyling med vann under høyt trykk. Når fjellet er nådd, bores noe ned i fjellet, vanligvis ca. 3 m, under registrering av borsynk for sikker påvisning.



VINGEBORING

Vingeboring brukes til å bestemme in-situ udrenert skjærfasthet av kohesjonsmaterialer, vesentlig leire. Utsyret består av et vingekors som presses ned i grunnen. I ønsket dybde måles det maksimale torsjonsmoment ved sakte omdreining til brudd. Maksimalt moment gir grunnlag for beregning av skjærfasthet som bestemmes i uforstyrret og etter brudd, i omrørt tilstand. Forholdet mellom skjærfasthet før og etter brudd kalles sensitivitet (St)

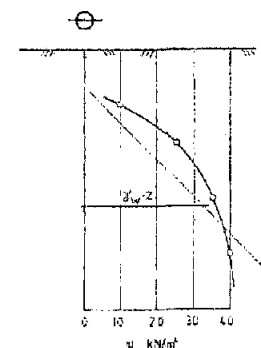
Lommevingebor er et forenklet utstyr for omtrentlig bestemmelse av udrenert skjærfasthet f.eks. i grøfter og utgravninger. Måledybden er begrenset til 3 meter.



PORETRYKKSÅLING

Trykket i porevannet i en gitt dybde måles med poretrykkmåler (piezometer). Utsyret består av et Ø32 mm porøst filter (bronse eller epoxy) av lengde 300 mm som trykkes ned i ønsket dybde ved hjelp av forlengelsesrør. Fra filteret føres en plastslange opp til over terreng. Poretrykket måles som vannstand i plastslangen eller ved hjelp av manometer tilkoblet systemet.

Alternativt måles poretrykket ved hjelp av elektrisk registrering av trykket på en fleksibel membran.



PRØVETAGNING

For opptak av uforstyrrende prøver benyttes vanligvis Ø54 mm NGI stempelprøvetager. Standard prøvelengde 800 mm.

Skovlbor benyttes for opptak av prøver i de øvre jordlag. Skovlboret er laget av to skålformede stålblader som skrues ned ved hjelp av Ø 19 mm forlengelsesrør med muffe.

For opptak av omrørte prøver av torv, leire og delvis sand og grus under grunnvannstanden, kan kannebor benyttes. Kanneboret er nederst forsynt med en snodd spiss og forlenges med Ø 22/Ø 12 mm sonderør.



Laboratorieundersøkelser

FORMÅL: Laboratorieundersøkelser utføres for klassifisering og identifisering av jordarten. I tillegg utføres forsøk for bestemmelse av jordartens mekaniske egenskaper og parametere for bruk i geotekniske analyser.

Korndensitet (Spesifikk vekt) (ρ_s i t/m³) er forholdet mellom masse av korn og kornvolum i prøven.

Romvekt (γ i kN/m³) er forholdet mellom total tyngde og totalt volum av prøven.

Vanninnhold (w) angir i prosent forholdet mellom masse av porevann og masse av korn etter uttørkning ved 110°C.

Flytegrense (w_L) angir i prosent vanninnhold av omrørt jord på grensen mellom flytende og plastisk tilstand.

Plastisitetsgrense (w_p) angir i prosent vanninnhold av omrørt jord på grensen mellom plastisk og halvstiv tilstand.

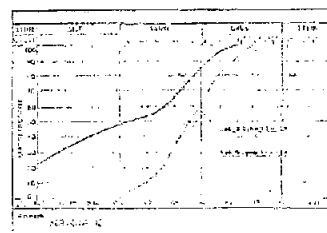
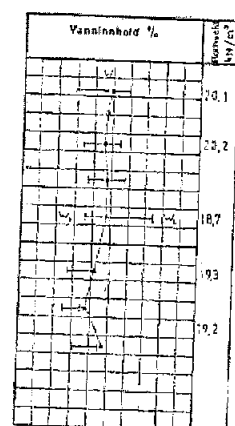
Plastisitetsindeksen (I_p i %) er differansen mellom flyte- og utrullingsgrense. $I_p = w_L - w_p$.

Udrenerert skjærstyrke (s_u i kN/m²) av leire bestemmes ved hurtige enaksiale trykkforsøk på uforstyrrede prøver med Ø 54 mm og høyde 10 cm. Skjærstyrken settes lik halve trykkfastheten.

Skjærstyrken måles også i uforstyrret og omrørt tilstand ved konusforsøk hvor nedsynkningen av en normert konus registreres og skjærstyrken tas ut av en kalibreringstabel.

Saltinnhold (i g/l) bestemmes ved å måle elektrisk ledningsevne i en liten mengde utpresset porevann. Saltinnholdet angis ekvivalent med en natriumkloridkonsentrasjon med samme ledningsevne.

Kornfordelingen i jord bestemmes ved sikting og dråpeforsøk. For fraksjoner større enn 0,074 mm utføres kornfordelingsanalysen ved hjelp av en siktesats. For finere fraksjoner (silt og leire) bestemmes kornfordelingen ved hjelp av dråpeforsøk. Analysen bygger på Stoke's lov. En viss mengde tørket materiale slemmes opp med vann til en jevn suspensjon som settes til sedimentasjon. Etter bestemte tidsintervaller tas det ut prøvedråper fra en gitt dybde i oppløsningene med mikropipette. Dråpene slipper i en anisloppløsning, og falltiden over en gitt høyde bestemmer mengden. Kornstørrelsen bestemmes fra sedimentasjonstiden.



Kompressibiliteten av jord bestemmes ved konsolideringsforsøk i ødometer. Prøvehøyden er 20 mm og diameter 50 mm. Prøven bygges inn i en stålsylinder og belastes trinnvis. For hvert lasttrinn måles sammentrykning av jordprøven som en funksjon av tid etter pålastning. For praktiske formål kan variasjon i kompressibilitet uttrykkes ved en parameter, spenningsmodulen M . Diagrammet viser en typisk belastningskurve, og spenningsmodulen er definert som

$$M = \frac{\delta \sigma'}{\delta \epsilon}$$

Forsøksresultatene gir grunnlag for beregning av konsolideringssetningene og setningenes tidsforløp.

Komprimeringsforsøk (Proctor-forsøk) utføres for bestemmelse av jordens komprimeringsegenskaper. Forsøket utføres ved innstamping av materiale i en stålsylinder ved varierende vanninnhold. Stempelets tyngde, fallhøyde og antall slag holdes konstant. Den maksimale tørrdensitet ρ_{dopt} og tilsvarende vanninnhold w_{dopt} bestemmes.

Luftporøsitet (A_r) er volum av luft (gass), V_g , angitt i prosent av total volum, V .

Metningsgraden (S) er volum av porevann, V_w , angitt i prosent av porevann, V_p .

Porøsitet (n) er porevolum, V_p , angitt i prosent av total volum, V .

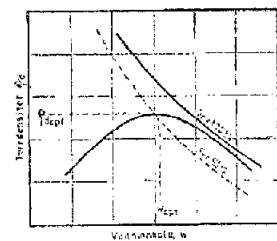
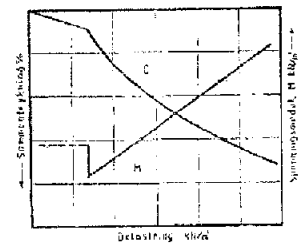
Permeabilitetskoeffisienten (k i mm/s) er et uttrykk for materialets evne til å slippe væske gjennom porene definert som strømningshastighet for en hydraulisk gradient lik 1. I laboratoriet måles permeabiliteten ved direkte vanngjennomgangsforsøk.

I finkornig jord kan permeabiliteten bestemmes på grunnlag av konsolideringsforsøk i ødometer.

Fri svelling er volum av en leirprøve som får svulle fritt etter tilsetning av destillert vann angitt i prosent av volumet av tørr prøve.

Fritt svellevolum er volum av vann innesluttet i en leirprøve etter fri svelling angitt i prosent av volumet av tørr prøve.

Svelletrykk på leirprøver fra svakhetssoner i fjell måles i ødometer. En tørket prøve bygges inn, konsolideres og tilføres destillert vann. Volumet av prøven holdes konstant under svelling, og prøvens aktive svelletrykk registreres.



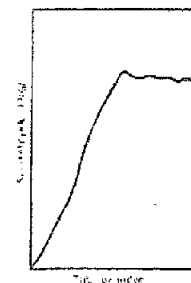
$$A_r = \frac{V_g}{V}$$

$$S = \frac{V_w}{V_p} \quad V_p = V_w + V_g$$

$$n = \frac{V_p}{V}$$

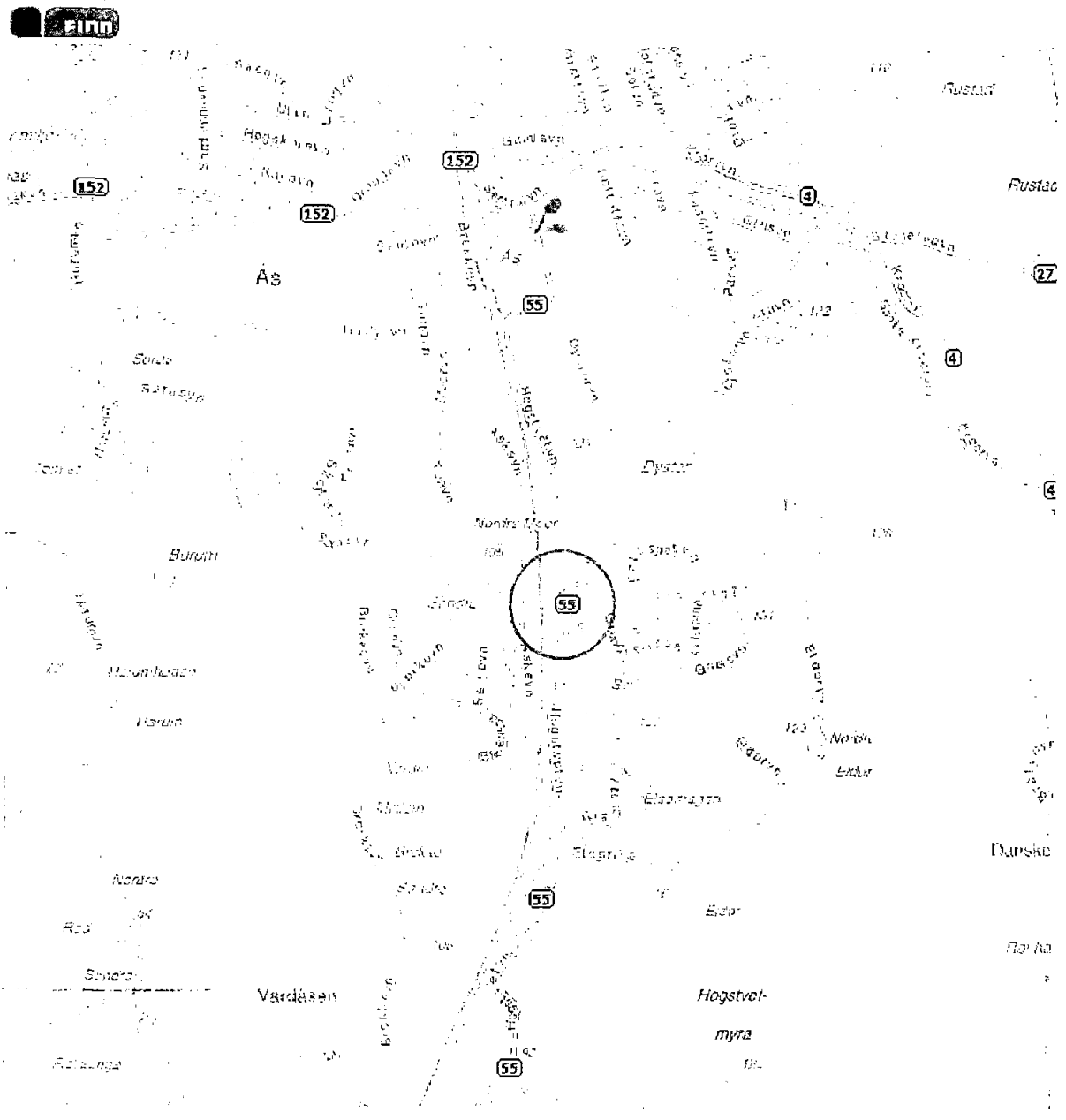
Jordart	k (mm/s)
grus	$\frac{10}{10}$
sand	$10^{-3} - 10^{-2}$
slitt	$10^{-5} - 10^{-6}$
leire	$10^{-8} - 10^{-9}$

Typiske variasjonsområder

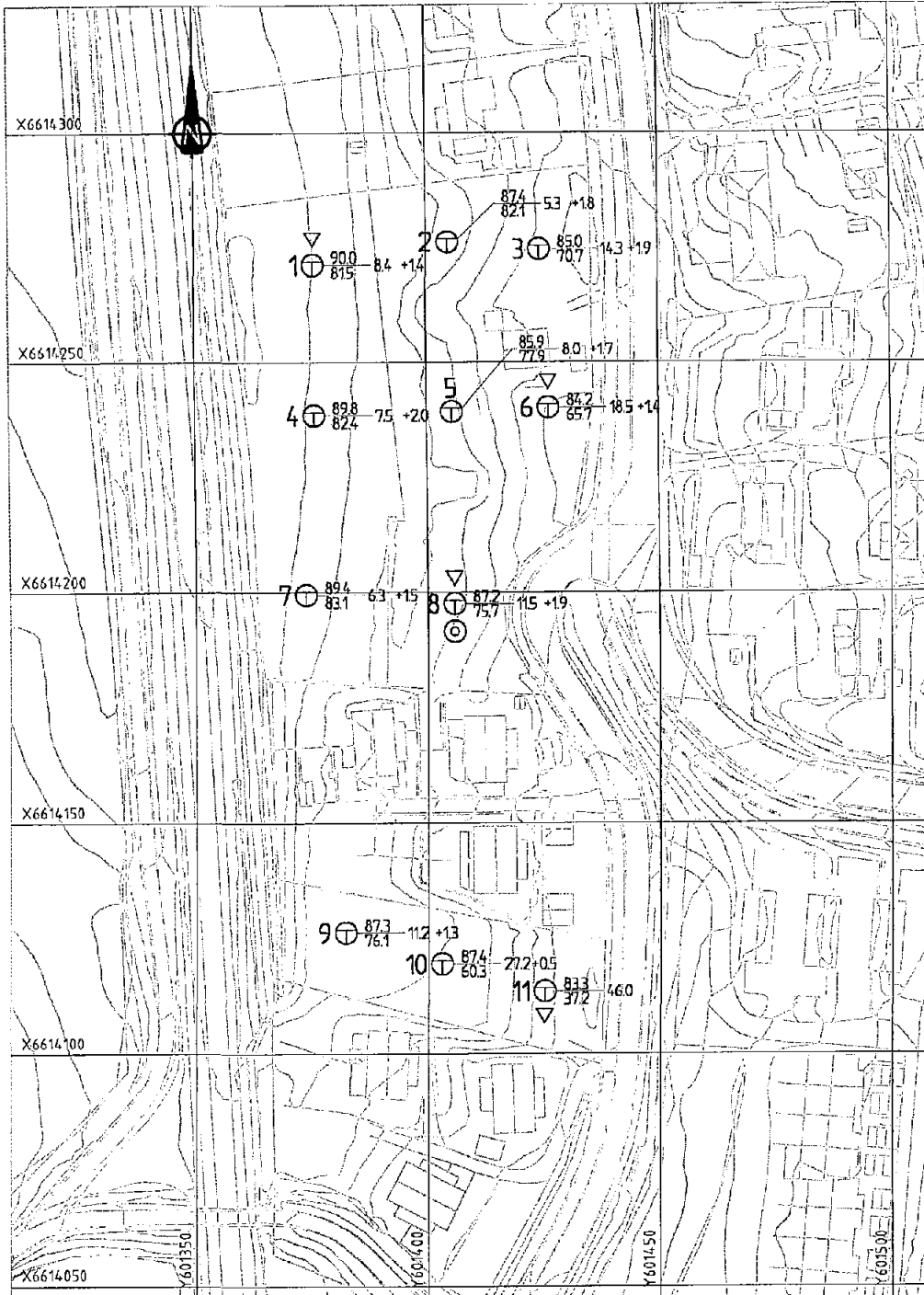


VEDLEGG

VEDLEGG NR. 1	Oversiktskart
VEDLEGG NR. 2	Borplan 1:1000
VEDLEGG NR. 3	Totalsonderinger
VEDLEGG NR. 4	CPTU-sonderinger
VEDLEGG NR. 5	Prøveserie (Ø54 mm)
VEDLEGG NR. 6	Korngradering
VEDLEGG NR. 7	Ødometerforsøk (d=5,30 m og d=9,65 m)




OVERSIKTSKART

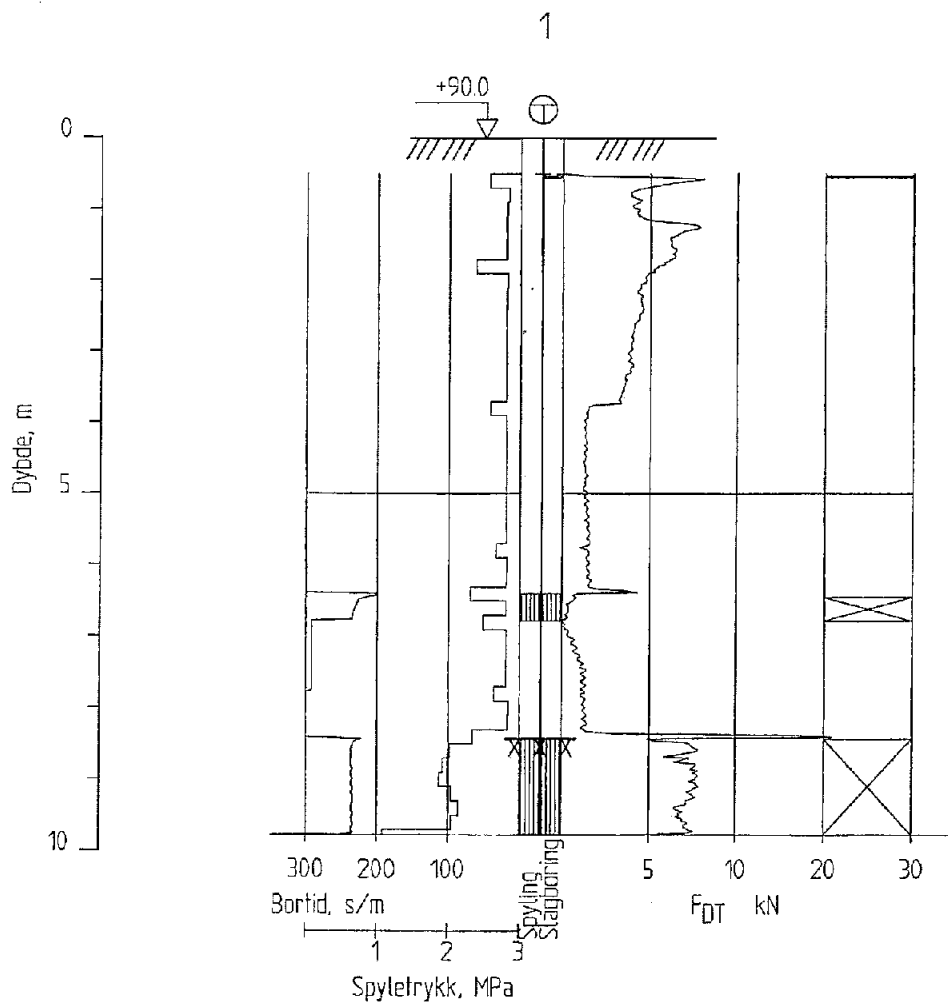



TEGNFORKLARING

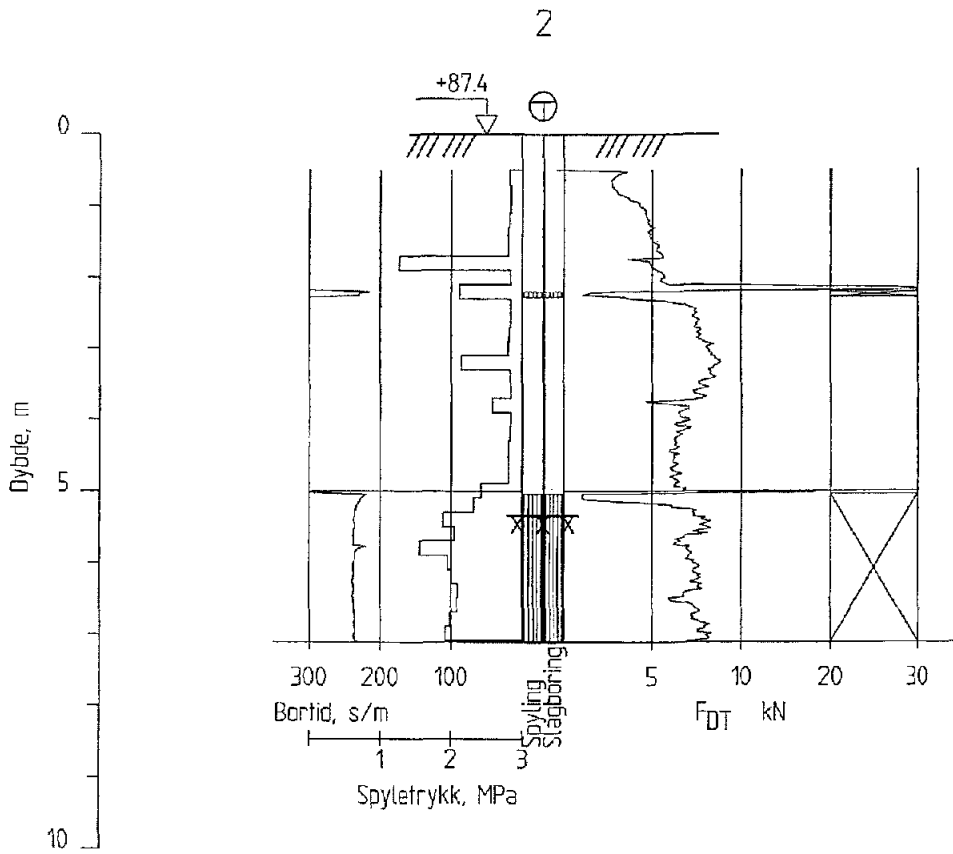
- ⊕ TOTALSONDERING
- ▽ CPTU-SONDERING
- ⊙ PRØVESERIE


Status	Rev.	Endring				Utferf	Konfr.	Ansv.	Dato
Bolig & Eiendomsutvikling AS		SMQ	JSL	HJK	18.04.2013				
Hogstvetveien 31, As		Målestokk			1:1000		Format		A3
Barplan		Oppdragsleder:				Jan Slungaard			
		Oppdragsnr.				172980			
SWECO 		Disiplin:	Løpnummer:		Status:		Rev:		
		G	01						

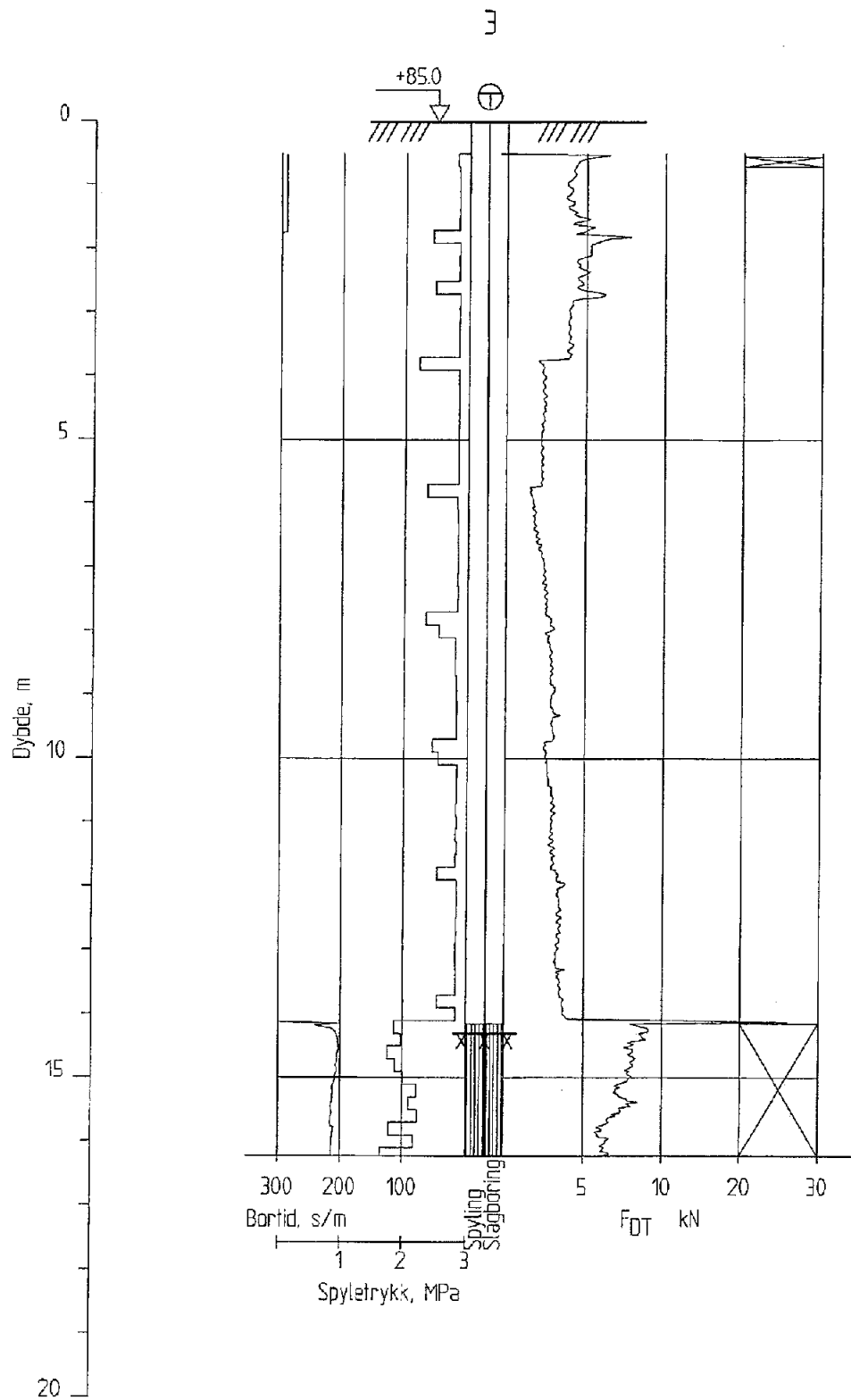
Sweco Norge AS
 FORBEREDELSE 11, 1307 LYSAKER
 01-67 12 80 00 FAX 01 72 35 80



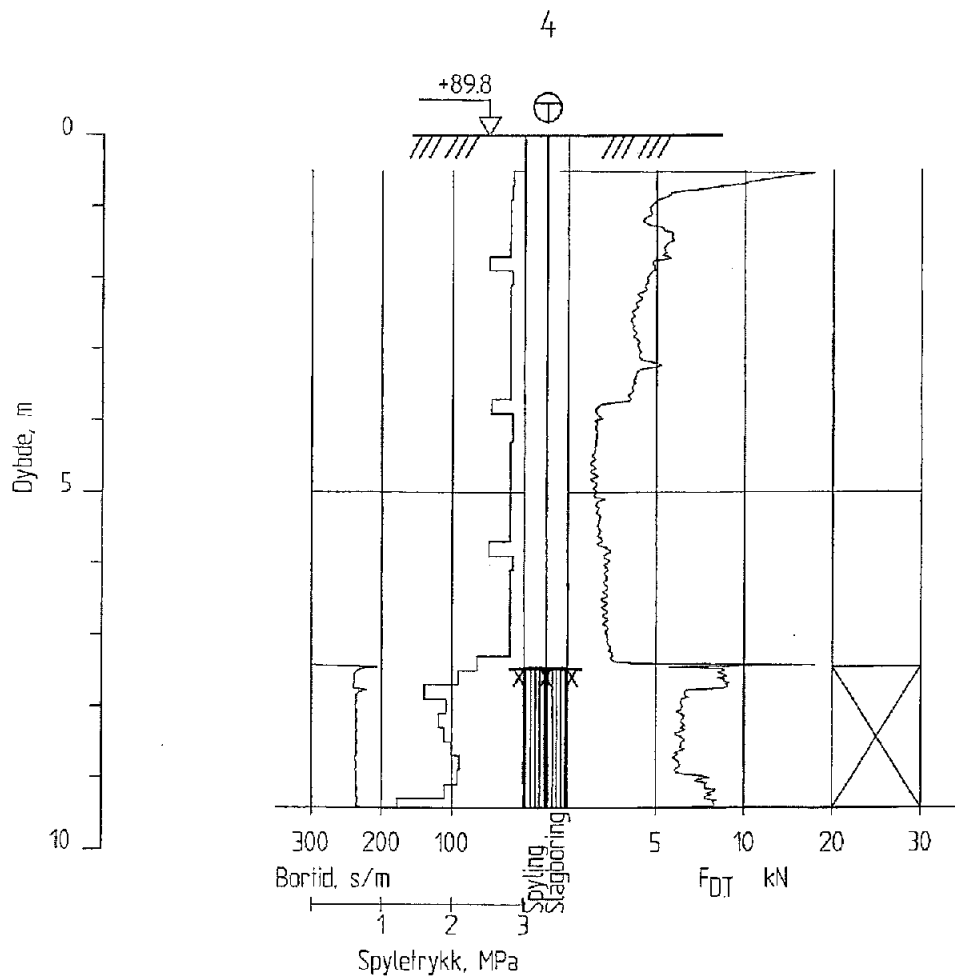
TOTALSONDERING	Borpunkt nr.	1	Dato	01.03.2013
			Målestokk	1:100
Boret av	Tegnet	SIMO	Oppdragsnr.	172980
MESTA AS	Kontr.	JSL		
HOGSTVETVEIEN 31, ÅS	SWECO 		PB 400, 1327 LYSAKER TLR: 67 12 80 00 FAX: 67 12 58 40	




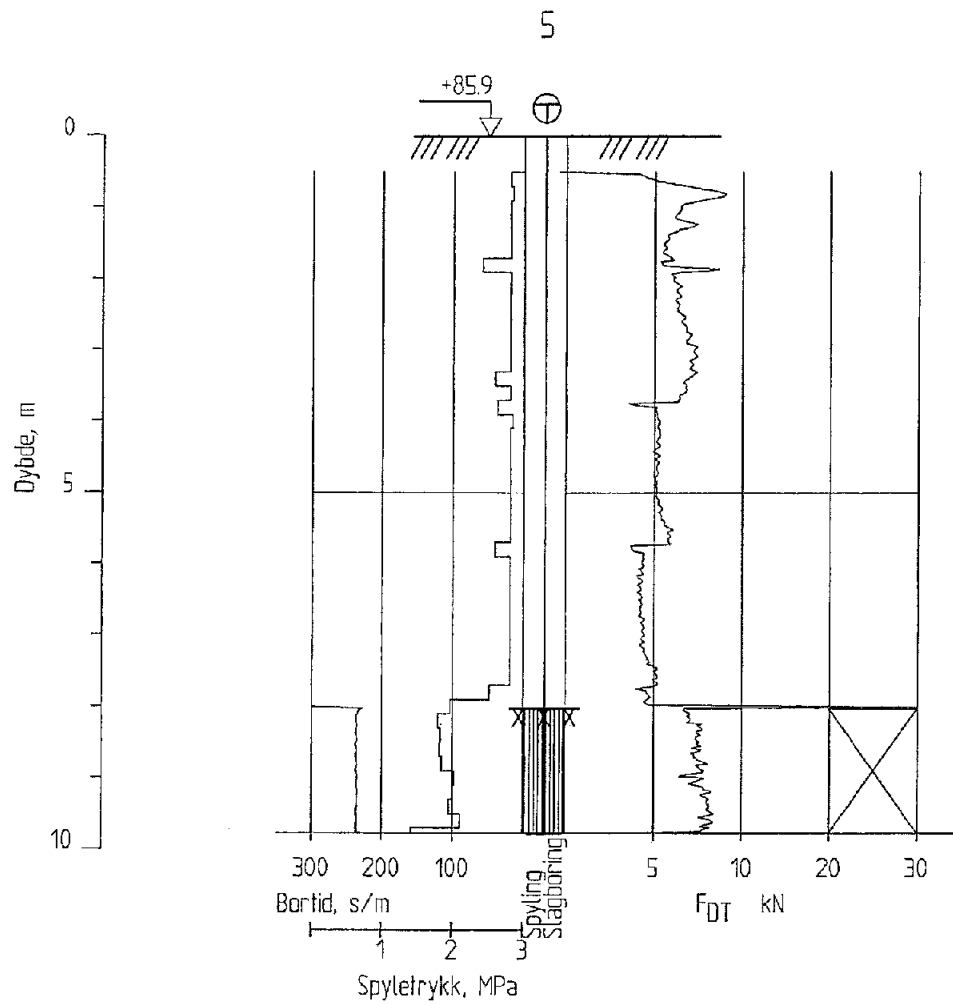
TOTALSONDERING	Borpunkt nr.	2	Dato	01.03.2013
			Målestokk	1:100
Boret av MESTA AS	Tegnet	SIMO	Oppdragsnr.	172980
	Kontrollert	JSL		
HOGSTVETVEIEN 31, ÅS	SWECO 		PB 400, 1327 LYSAKER TLF: 67 12 80 00 FAX: 67 12 53 40	




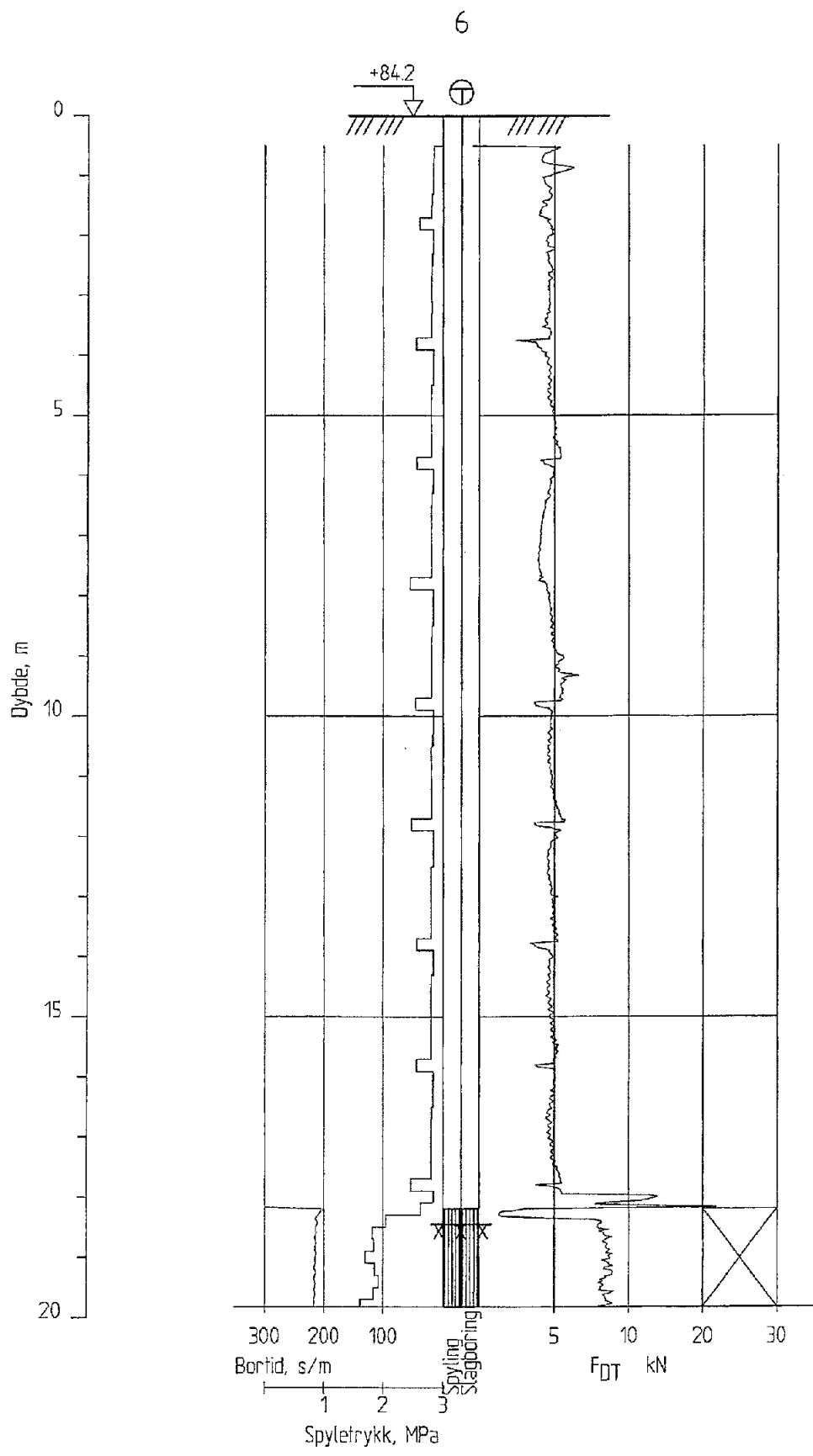
TOTALSONDERING	Borpunkt nr.	3	Dato	01.03.2013
			Målestokk	1:100
Boret av	Tegnet	SIMO	Oppdragsnr.	172980
MESTA AS	Kontr.	JSL		
HOGSTVETVEIEN 31, ÅS			PB 400, 1327 LYSAKER TLF: 67 12 80 00 FAX: 67 12 58 40	
			-137-	




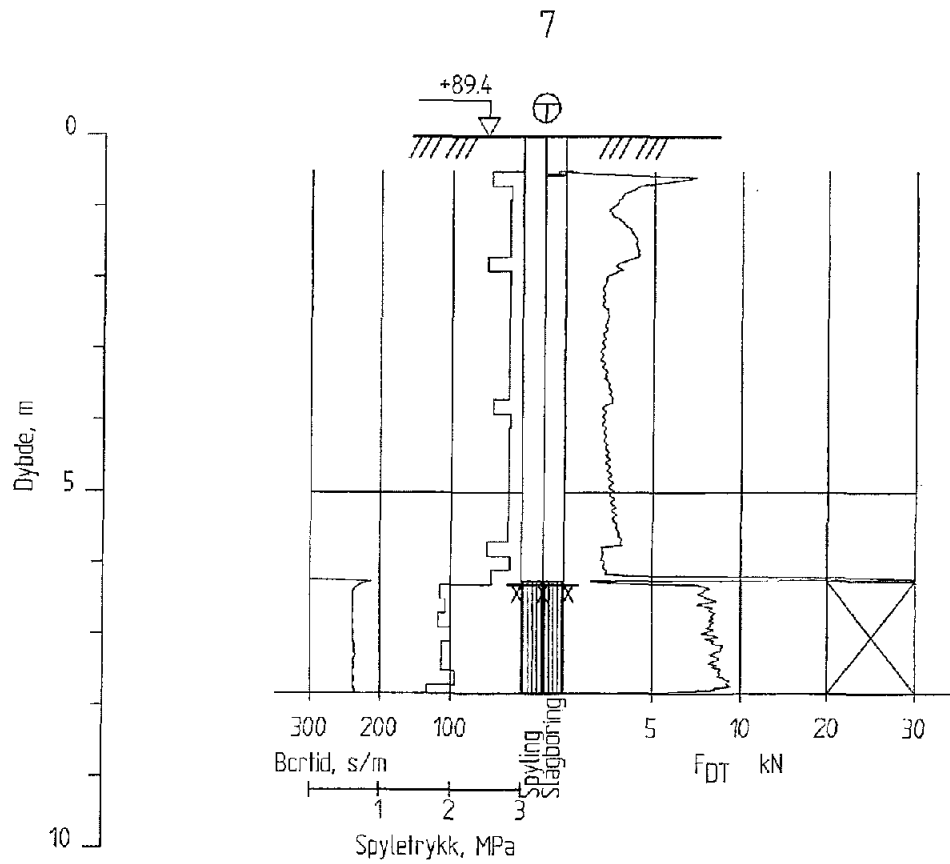
TOTALSONDERING	Borpunkt nr.	4	Dato	01.03.2013
			Målestokk	1:100
Boret av	Tegnet	SIMO	Oppdragsnr.	172980
MESTA AS	Kontr.	JSL		
HOGSTVETVEIEN 31, ÅS	SWECO 		PB 400, 1327 LYSAKER TLF: 67 12 80 00 FAX: 67 12 58 40	




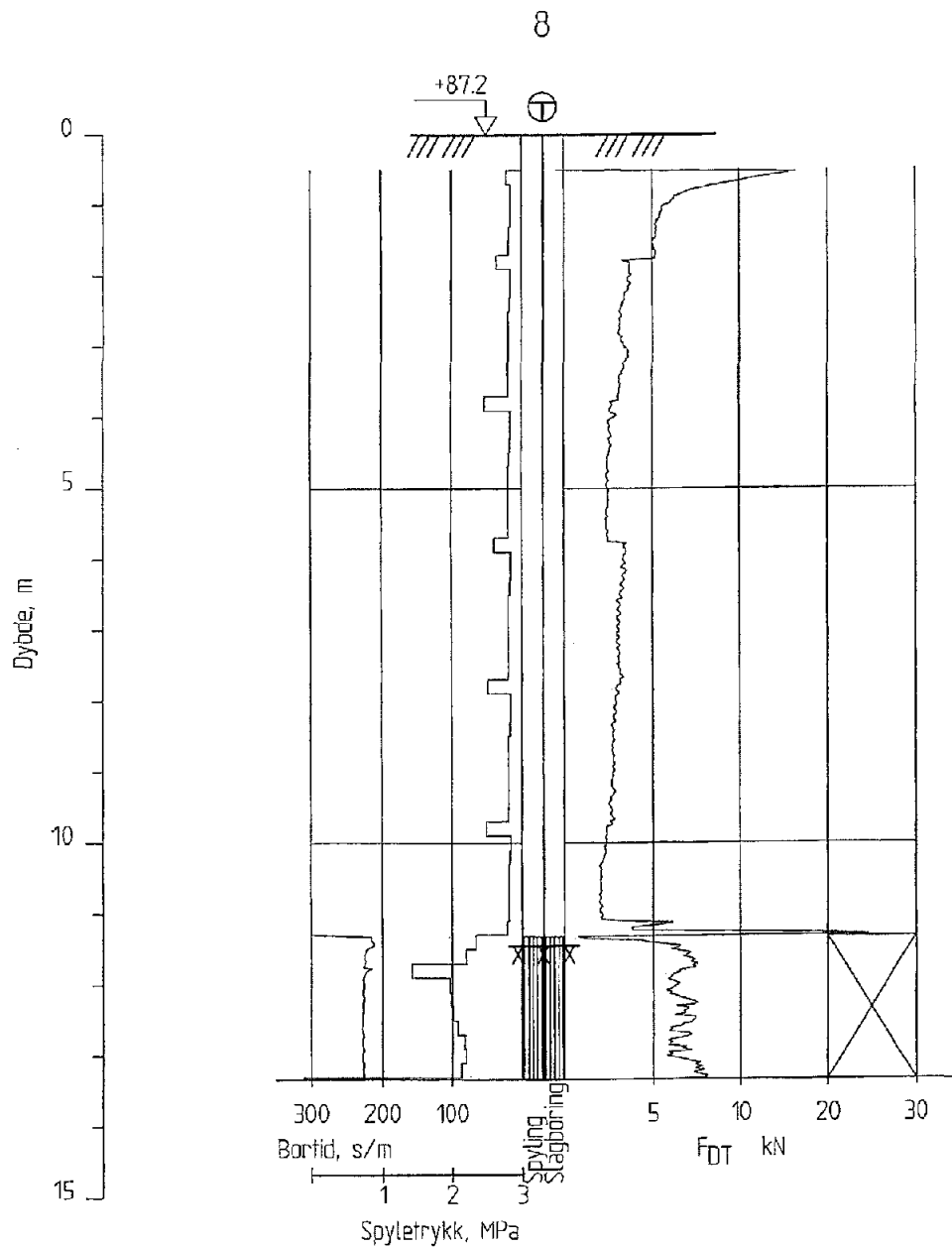
TOTALSONDERING	Borpunkt nr.	5	Dato	01.03.2013
			Målestokk	1:100
Boret av	Tegnet	SIMO	Oppdragsnr.	172980
MESTA AS	Kontr.	JSL		
HOGSTVETVEIEN 31, ÅS	-139-			
			PB 400, 1327 LYSAKER TLF: 67 12 80 00 FAX: 67 12 58 40	




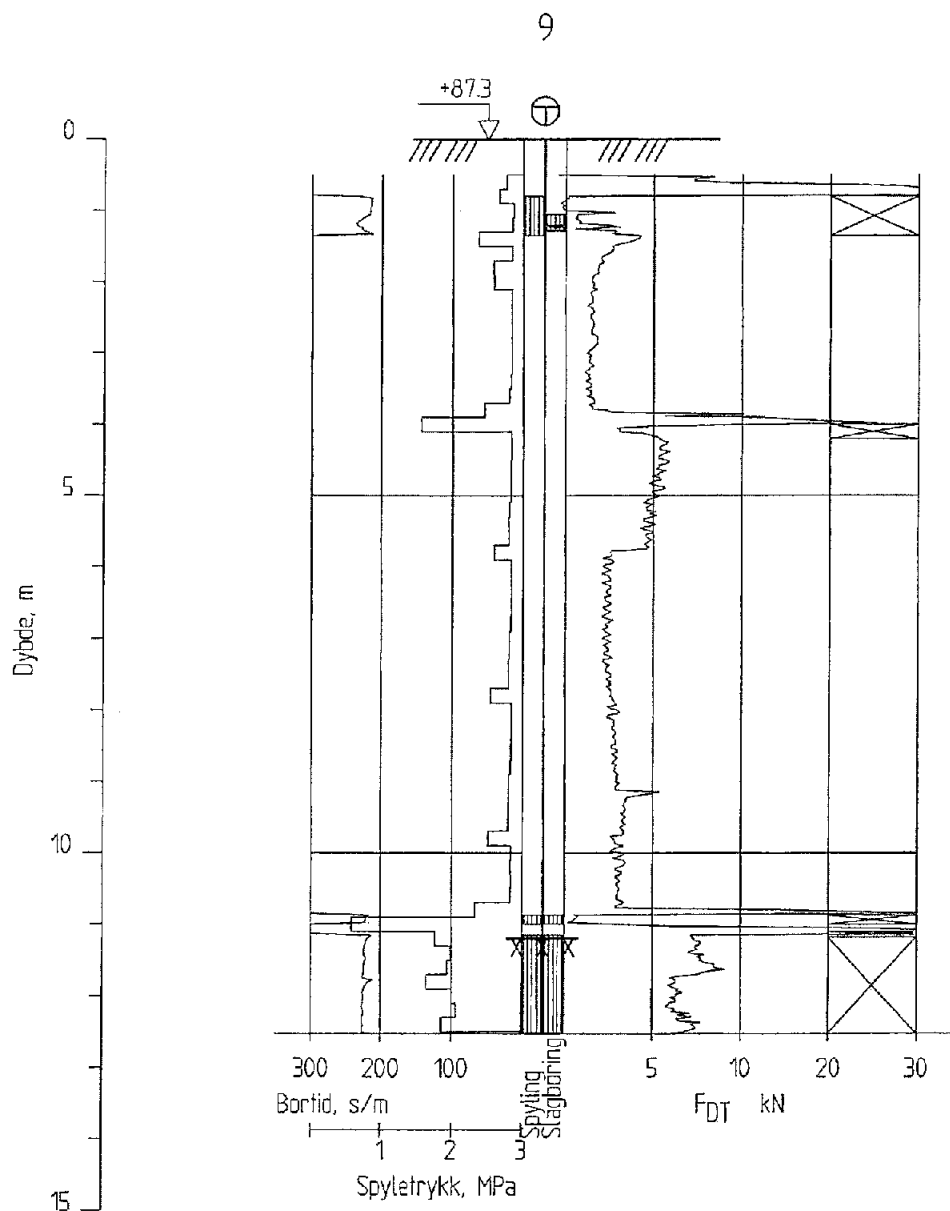
TOTALSONDERING	Borpunkt nr.	6	Dato	01.03.2013
			Målestokk	1:100
Boret av	Tegnet	SIMO	Oppdragsnr.	
MESTA AS	Konlr.	JSL		
HOGSTVETVEIEN 31, ÅS			PB 400, 1327 LYSAKER TLF: 67 12 80 00 FAX: 67 12 58 40	
-140-				




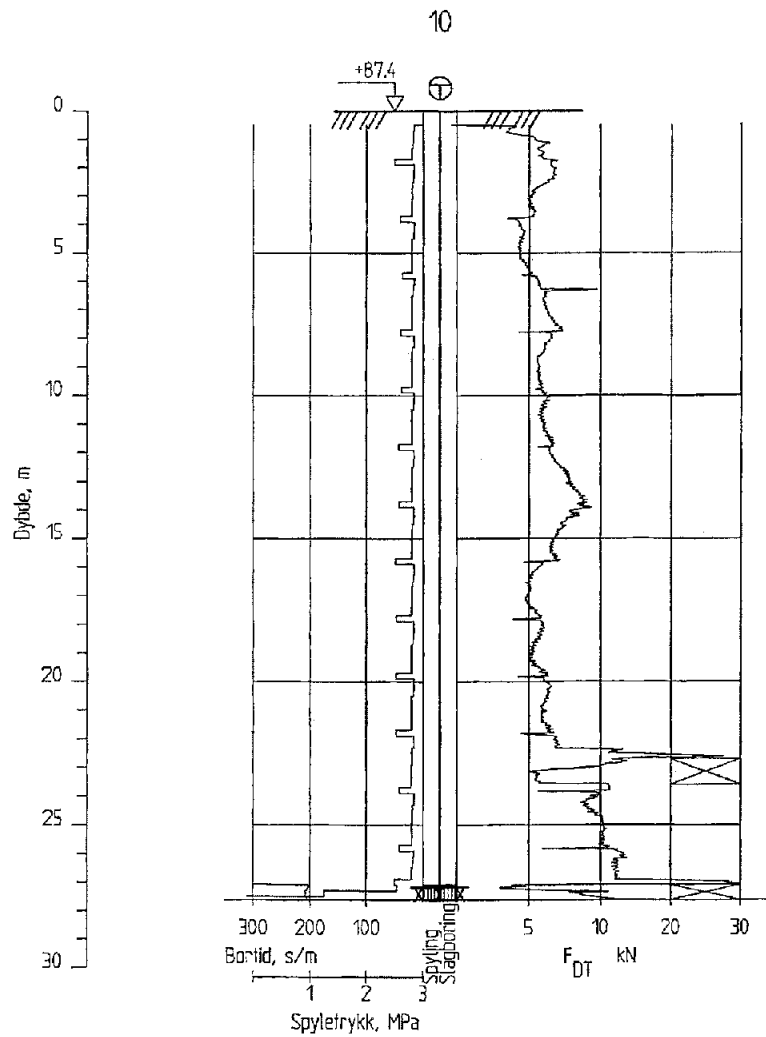
TOTALSONDERING	Borpunkt nr.	7	Dato	01.03.2013
			Målestokk	1:100
Boret av	Tegnet	SIMO	Oppdragsnr.	
MESTA AS	Kontr.	JSL		
HOGSTVETVEIEN 31, ÅS	-141-			
			PB 400, 1327 LYSAKER TLF: 67 12 80 00 FAX: 67 12 58 40	




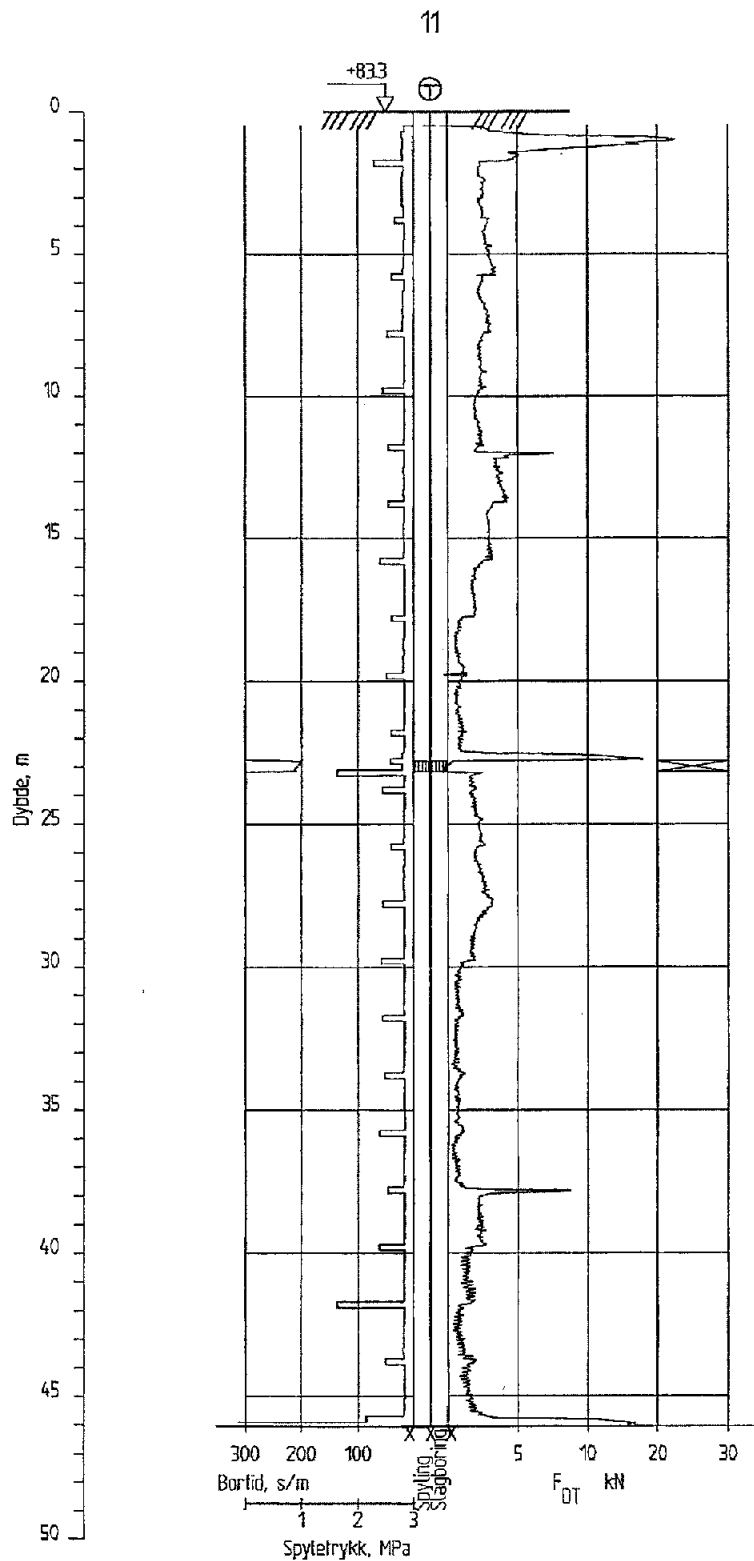
TOTALSONDERING	Borpunkt nr.	8	Dato	01.03.2013
			Målestokk	1:100
Boret av MESTA AS	Tegnet	SIMO	Oppdragsnr.	172980
	Kontr.	JSL		
HOGSTVETVEIEN 31, ÅS	-142-	SWECO 	PB 400, 1327 LYSAKER TLF: 67 12 80 00 FAX: 67 12 58 40	




TOTALSONDERING	Borpunkt nr.	9	Dato	04.03.2013
			Målestokk	1:100
Boret av	Tegnet	SIMO	Oppdragsnr. 172980	
MESTA AS	Kontr.	JSL		
HOGSTVETVEIEN 31, ÅS	-143-	SWECO 	PB 400, 1327 LYSAKER TLF: 67 12 80 00 FAX: 67 12 58 40	



TOTALSONDERING	Borpunkt nr.	10	Dato	01.03.2013
			Målestokk	1:250
Boret av MESTA AS	Tegnet	SIMO	Oppdragsnr. 172980	
	Kontr.	JSL		
HOGSTVETVEIEN 31, ÅS	-144-			
			PB 400, 1327 LYSAKER TLF: 67 12 80 00 FAX: 67 12 68 40	



TOTALSONDERING	Borpunkt nr.	11	Dato	01.03.2013
	Boret av	MESTA AS	Målestokk	1:250
HOGSTVETVEIEN 31, ÅS	Tegnet	SIMO	Oppdragsnr.	172980
	Kontr.	JSL		
-145-	SWECO 		PB 400, 1327 LYSAKER TLF: 67 12 80 00 FAX: 67 12 58 40	

CPT-test performed according to EN ISO 22476-1

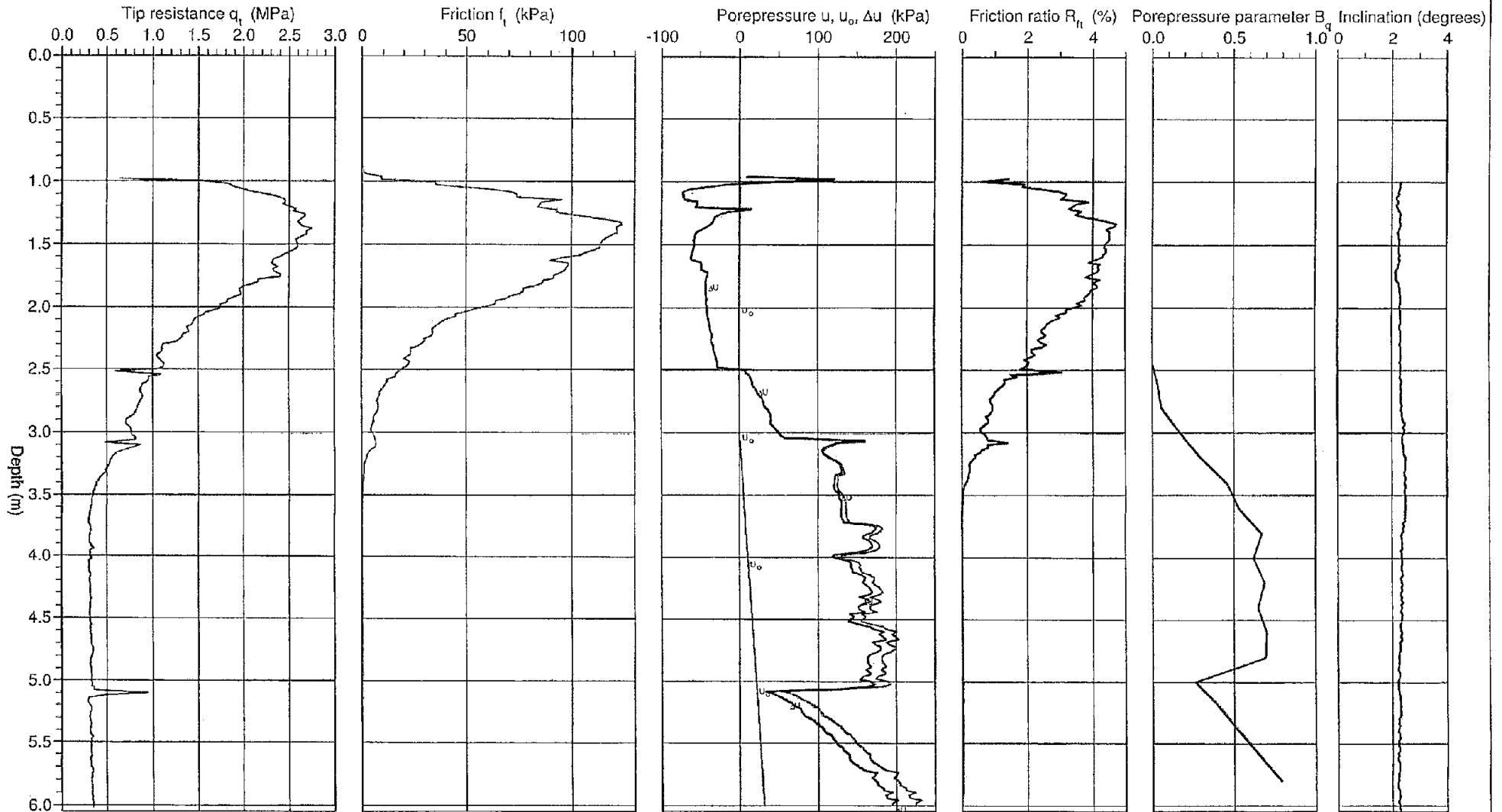
Predrilling depth 1.00 m
 Start depth 1.00 m
 Stop depth 6.04 m
 Ground water level 3.00 m

Reference
 Level at reference
 Predrilled material
 Geometry Normal

Fluid in filter
 Coordinats
 Equipment
 Cone nr 4489

Project Hogstvetveien 31, Ås
 Project nr 172980
 Site Hogstvetveien 31, Ås
 Designation Hull 1
 Date 3/4/2013

-146-



CPT-test performed according to EN ISO 22476-1

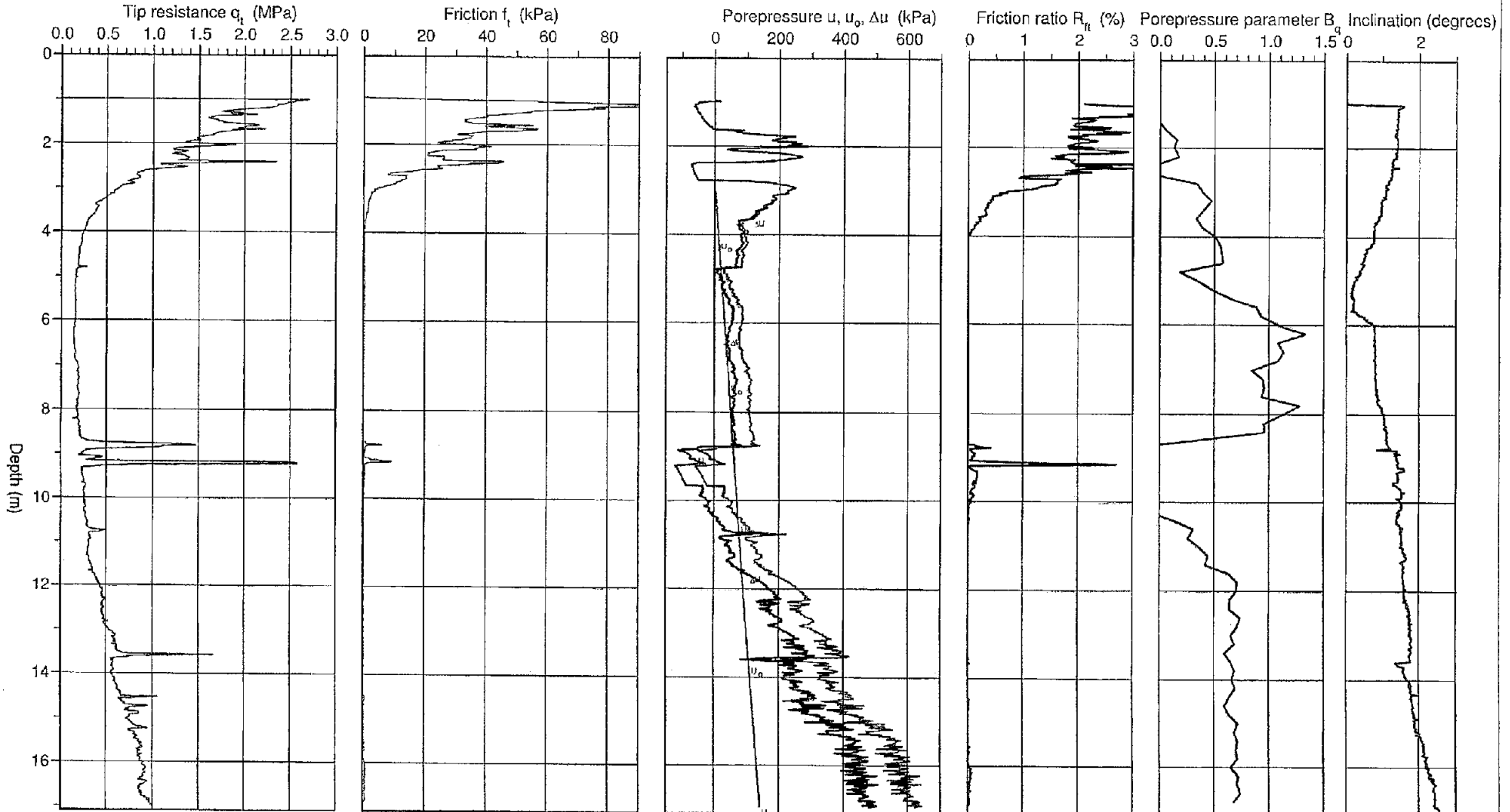
Predrilling depth 1.00 m
 Start depth 1.00 m
 Stop depth 17.02 m
 Ground water level 3.00 m

Reference
 Level at reference
 Predrilled material
 Geometry Normal

Fluid in filter
 Coordinats
 Equipment
 Cone nr 4489

Project Hogstvetveien 31, Ås
 Project nr 172980
 Site Hogstvetveien 31, Ås
 Designation Hull 6
 Date 3/4/2013

-147-



CPT-test performed according to EN ISO 22476-1

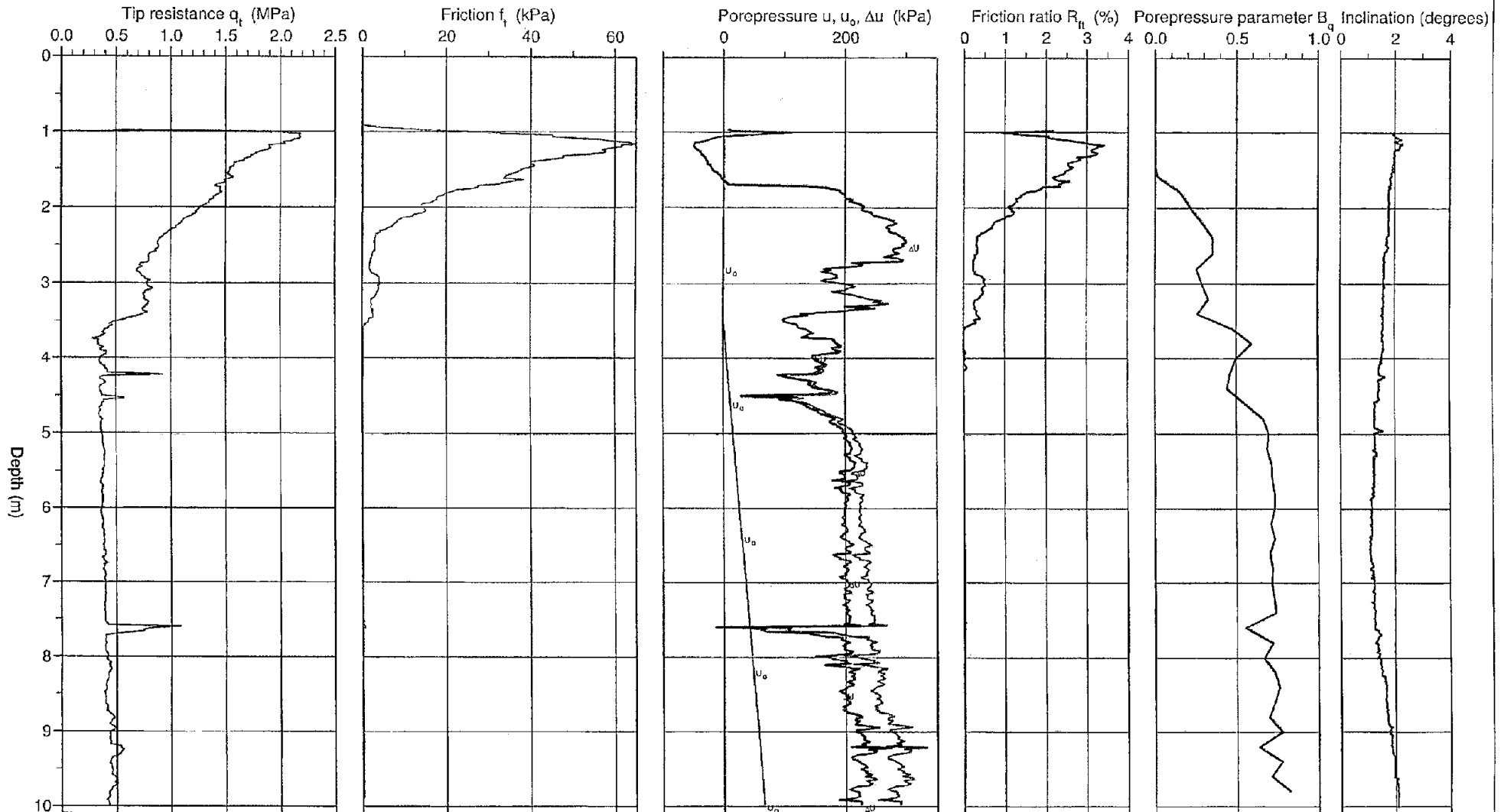
Predrilling depth 1.00 m
 Start depth 1.00 m
 Stop depth 10.02 m
 Ground water level 3.50 m

Reference
 Level at reference
 Predrilled material
 Geometry Normal

Fluid in filter
 Coordinats
 Equipment
 Cone nr 4489

Project Hogstvetveien 31, Ås
 Project nr 172980
 Site Hogstvetveien 31, Ås
 Designation Hull 8
 Date 3/4/2013

-148-



CPT-test performed according to EN ISO 22476-1

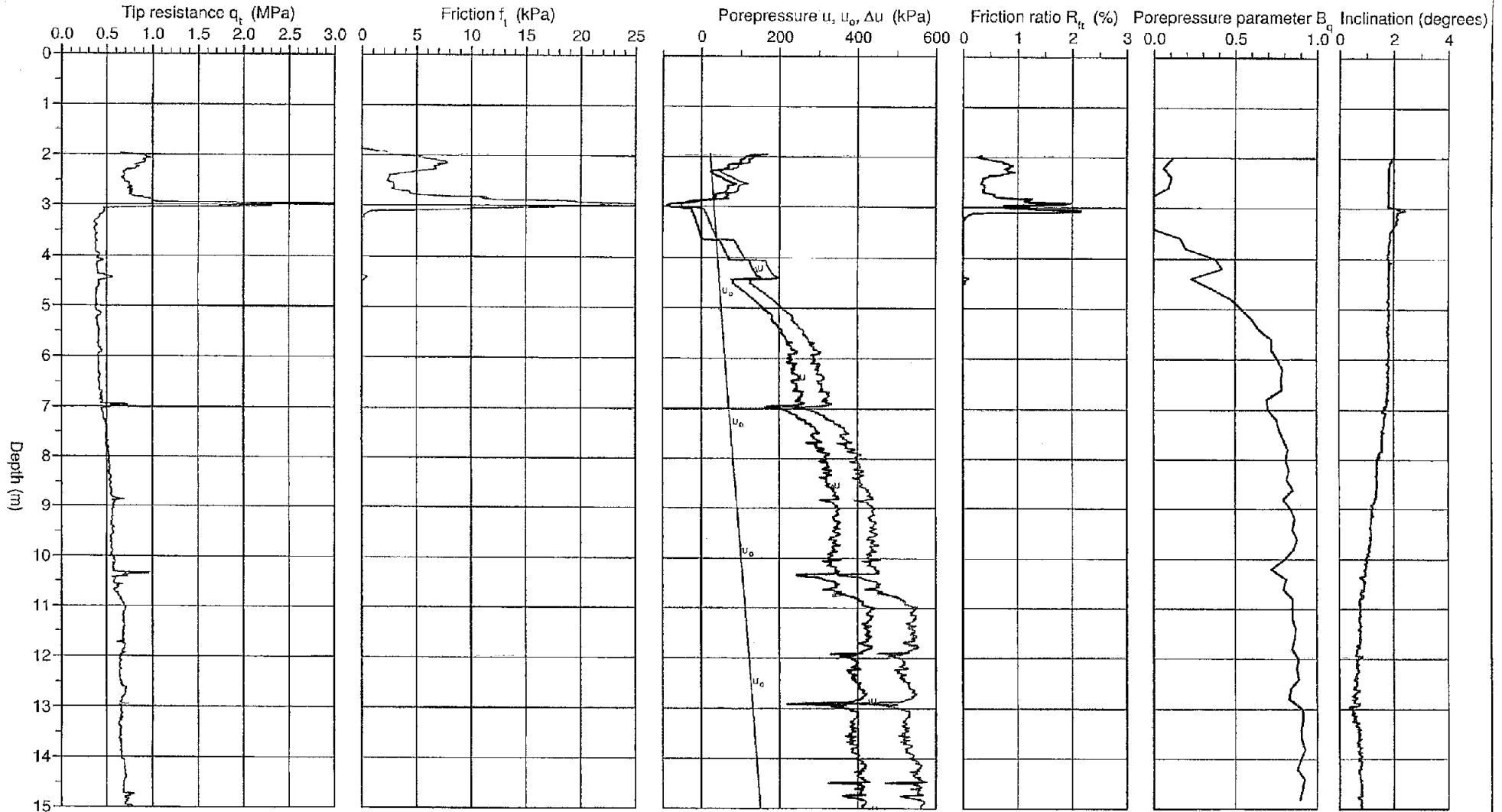
Predrilling depth 2.00 m
 Start depth 2.00 m
 Stop depth 15.00 m
 Ground water level 0.00 m

Reference
 Level at reference
 Predrilled material
 Geometry Normal

Fluid in filter
 Coordinats
 Equipment
 Cone nr 4489

Project Hogstvetveien 31, Ås
 Project nr 172980
 Site Hogstvetveien 31, Ås
 Designation Hull 11
 Date 3/7/2013

-149-



Dybde (m)	Beskrivelse	Prøve	Test	Vanninnhold (%) og konsistensgrenser					ρ (g/cm ³)	Porøsitet (%)	Organisk innhold (%)	Udreneret skjærfasthet (kPa)					S_t (-)	
				10	20	30	40	50				10	20	30	40	50		
5	TØRRSK.LEIRE	noe forvitret	K								0.0							
	TØRRSK.LEIRE										0.0							
	LEIRE								1.85	52	0.0							6
										1.90	49							7
10	LEIRE, Siltig	enk.sand og gruskorn	ØK								0.0						11	
																13		
	LEIRE, Siltig								1.97	45							8	
									1.98	44							12	
	LEIRE, Siltig								1.98	44	0.0						10	
									2.01	42							11	
15	LEIRE, Siltig	noe sand enk.gruskorn	ØK								0.0						7	
																5		
	LEIRE, Siltig								2.00	43							7	
									2.02	42							5	
	LEIRE, Siltig								1.99	43	0.0						5	
									1.99	43							4	
20	LEIRE, Siltig	noen siltommer og lag.	ØK								0.0							

Symboler

○ Vanninnhold
 ◻ Plastisitetssindeks, I_p
 ◻ Omrørt konus
 ◻ Uomrørt konus
 Enaksialforsøk (strek angir deformasjon (%) ved brudd)
 ρ = Densitet
 S_t = Sensitivitet
 T = Treaksialforsøk
 Ø = Ødometerforsøk
 K = Korngradering
 ρ_s : 2.75 g/cm³
 Grunnvannstand: 0 m
 Borrbok:
 Lab-bok: 2219

PRØVESERIE

SWECO NORGE AS
 HOGSTVETVEIEN, ÅS



Dato: 2013-04-09

Oppdragsnummer: 124773

Borhull: PR.v/8

Tegningsnr.: RIG-TEG-010

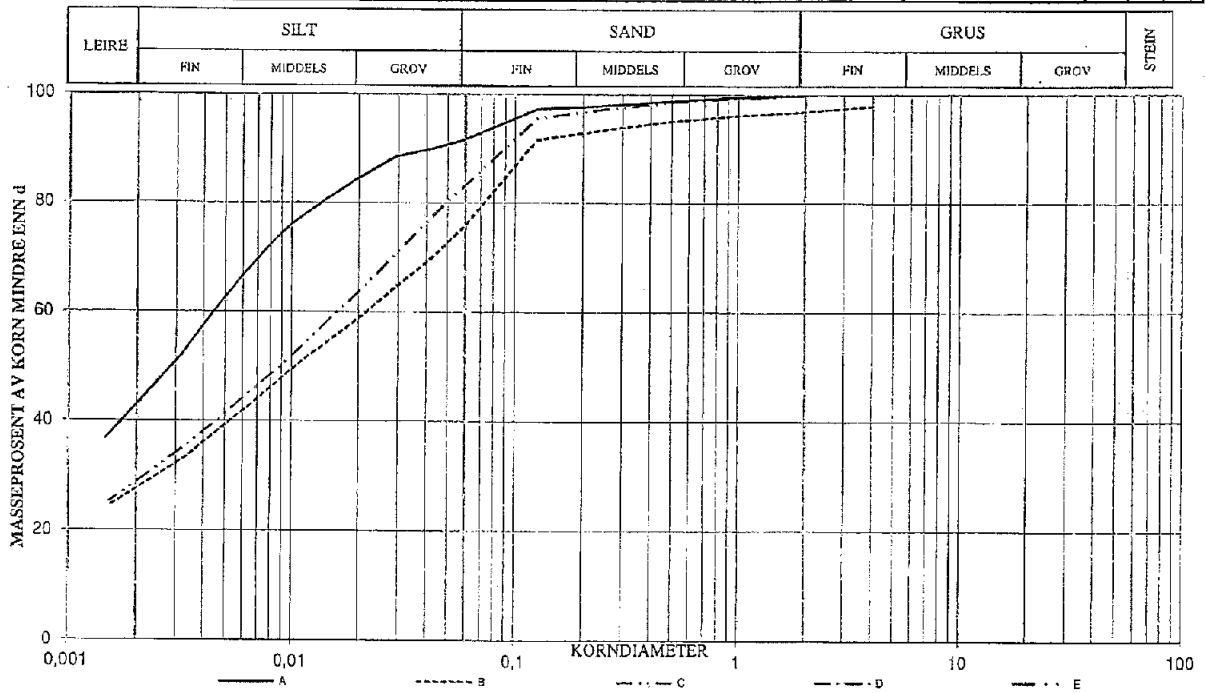
Tegnet: AS

Kontrollert: MS

Godkjent:

Rev nr.:

BOL	SERIE NR.	DYBDE (kote)	JORDARTS BETEGNELSE	ANMERKNINGER	METODE		
					TS	VS	HYD
A	PR.v/8	2,0-2,7	LEIRE		X	X	
B	PR.v/8	5,0-5,7	LEIRE, siltig		X	X	
C	PR.v/8	9,0-9,7	LEIRE, siltig		X	X	
D							
E							



SYMBOL:

Ogl. = Glødetap (%)

Ona. = Humusinnhold (%)

Penn. = Permeabilitet (m/s)

METODE:

TS = Torr sikt

VS = Våt sikt

HYD = Hydrometer

$$C_c = \frac{D_{20}^2}{(D_{60})(D_{10})}$$

$$C_u = \frac{D_{60}}{D_{10}}$$

SYM BOL	Dens. g/cm ³	W %	Su Kn/m ²	Su r Kn/m ²	Plastisitet		Humus Ona %	< 0,02 mm %	< 0,063 mm %	D ₁₀ mm	D ₃₀ mm	D ₅₀ mm	D ₆₀ mm
					Wf	Wp							
A												0,0029	0,0044
B											0,0026	0,0104	0,0219
C											0,002	0,0089	0,0160
D													
E													

KORNGRADERING

SWECO NORGE AS
HOGSTVETVEIEN, ÅS

Konstr./Tegnet
ÅS

Kontrollert
MS

09.04.13

Godkjent



MULTICONSULT AS

Nedre Skøyen vei 2 - Pb. 265 Skøyen - 0218 Oslo
Tlf. 21 58 50 00 - Fax: 21 58 50 01

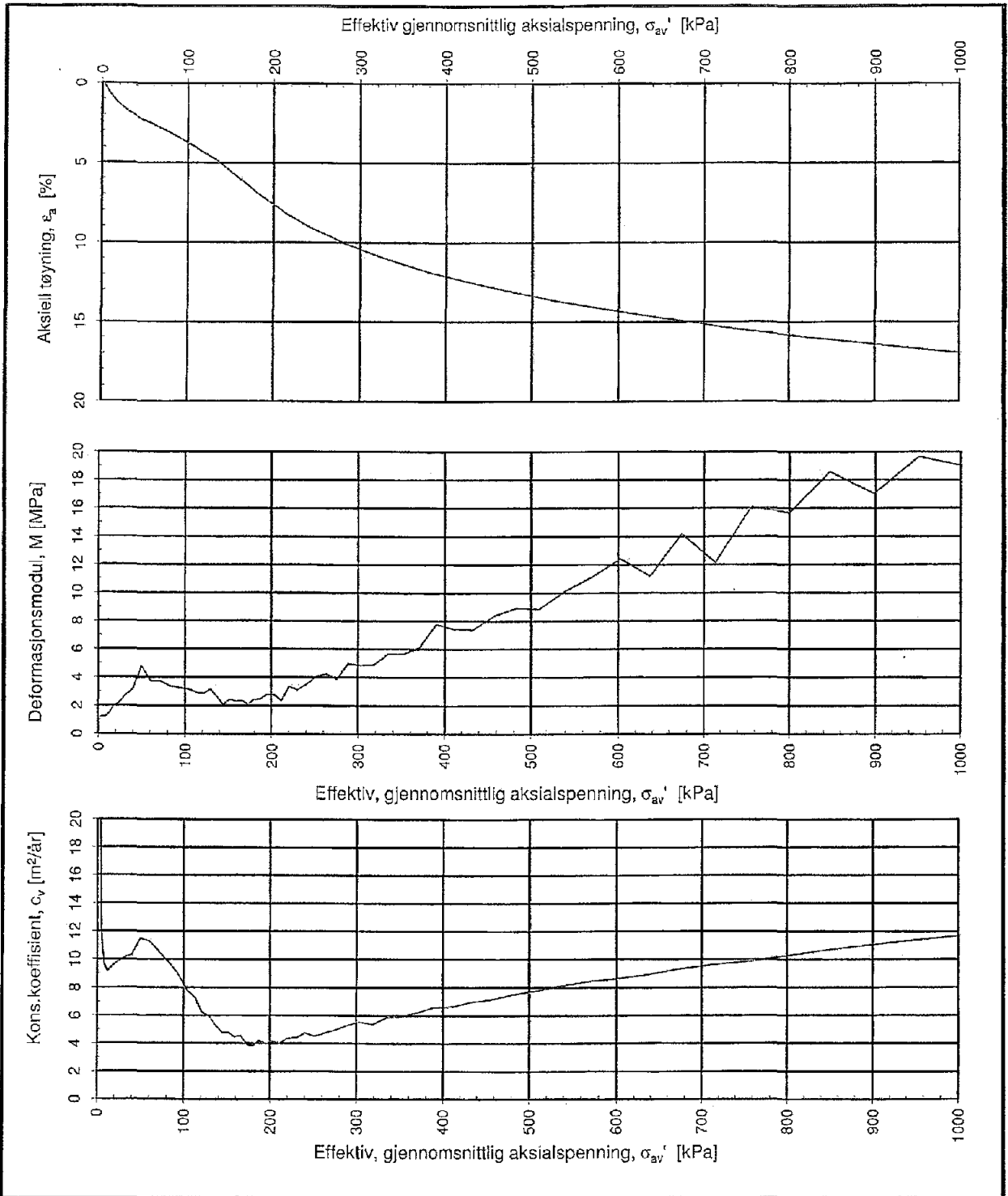
OPPDRAG NR.

124773

TEGN.NR.

60

REV.



SWECO NORGE AS
HOGSTVETVEIEN, ÅS

Tegningens filnavn:

.xlsx

Kontinuerlig ødometerforsøk, CRS-rutine. Plott A: $\sigma_{av}' - \epsilon_a$, M og c_v .

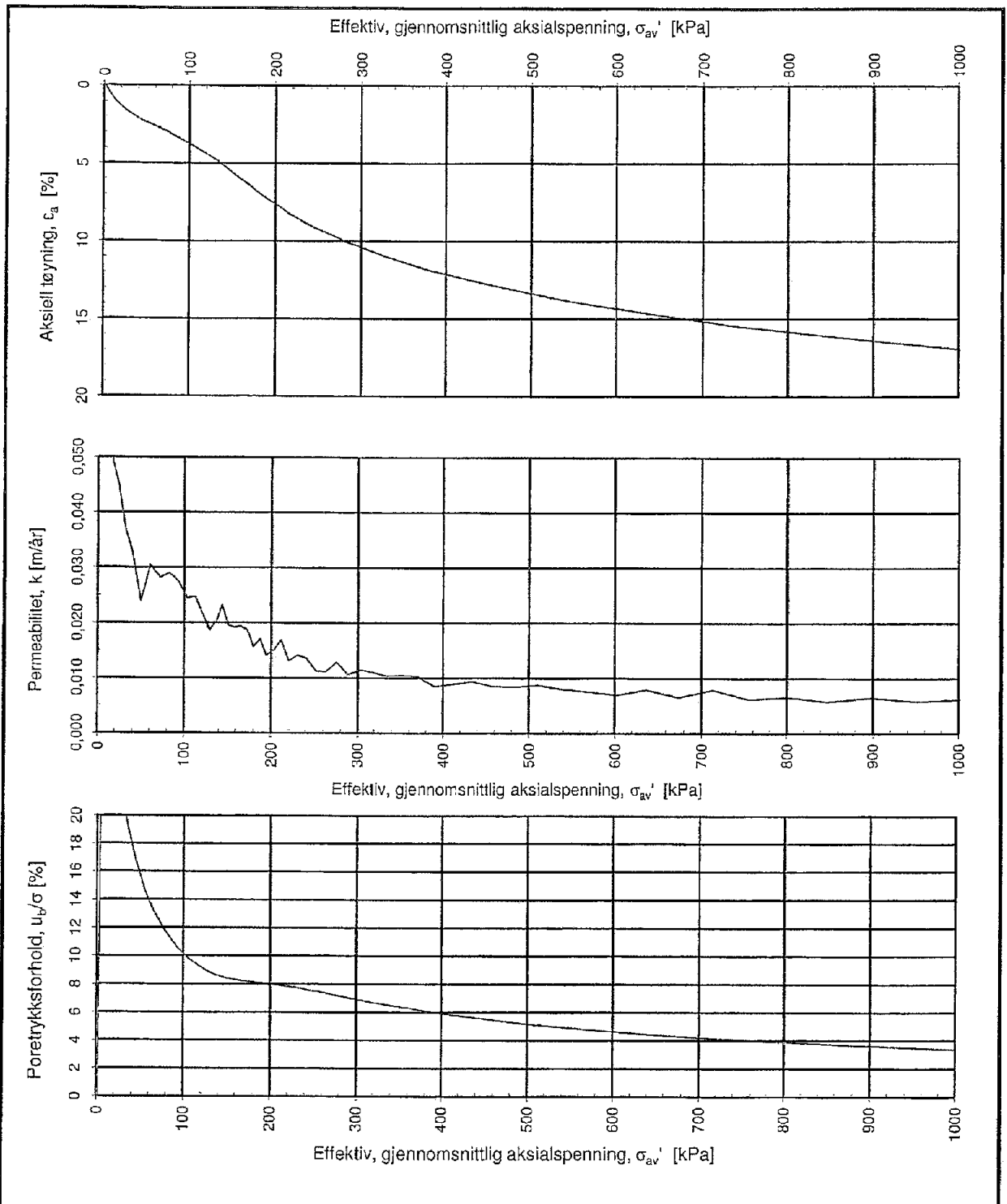
MULTICONSULT AS
 Sluppenvagen 23,
 7485 TRONDHEIM
 Tlf.: 73 10 62 00


Forsøksdato: 18.03.2013	Dybde, z (m): 5,30	Borpunkt nr.: Pr. v/8
Forsøknr.: 1	Tegnet av: MS	Kontrollert: EVL
Oppdrag nr.: 124773	Tegning nr.: RIG-TEG-075.1	Prosedyre: CRS

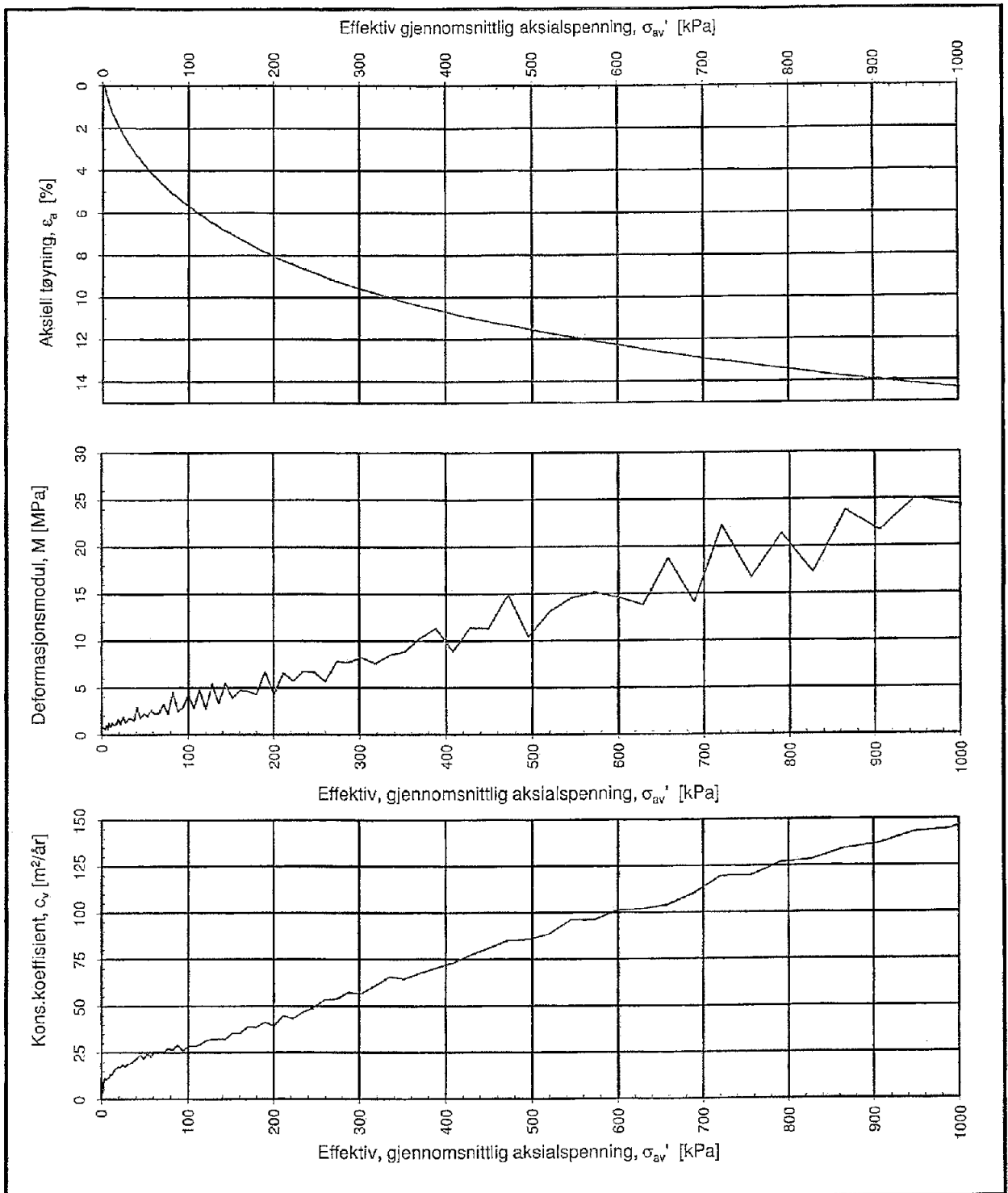
Godkjent:

Programrevisjon:

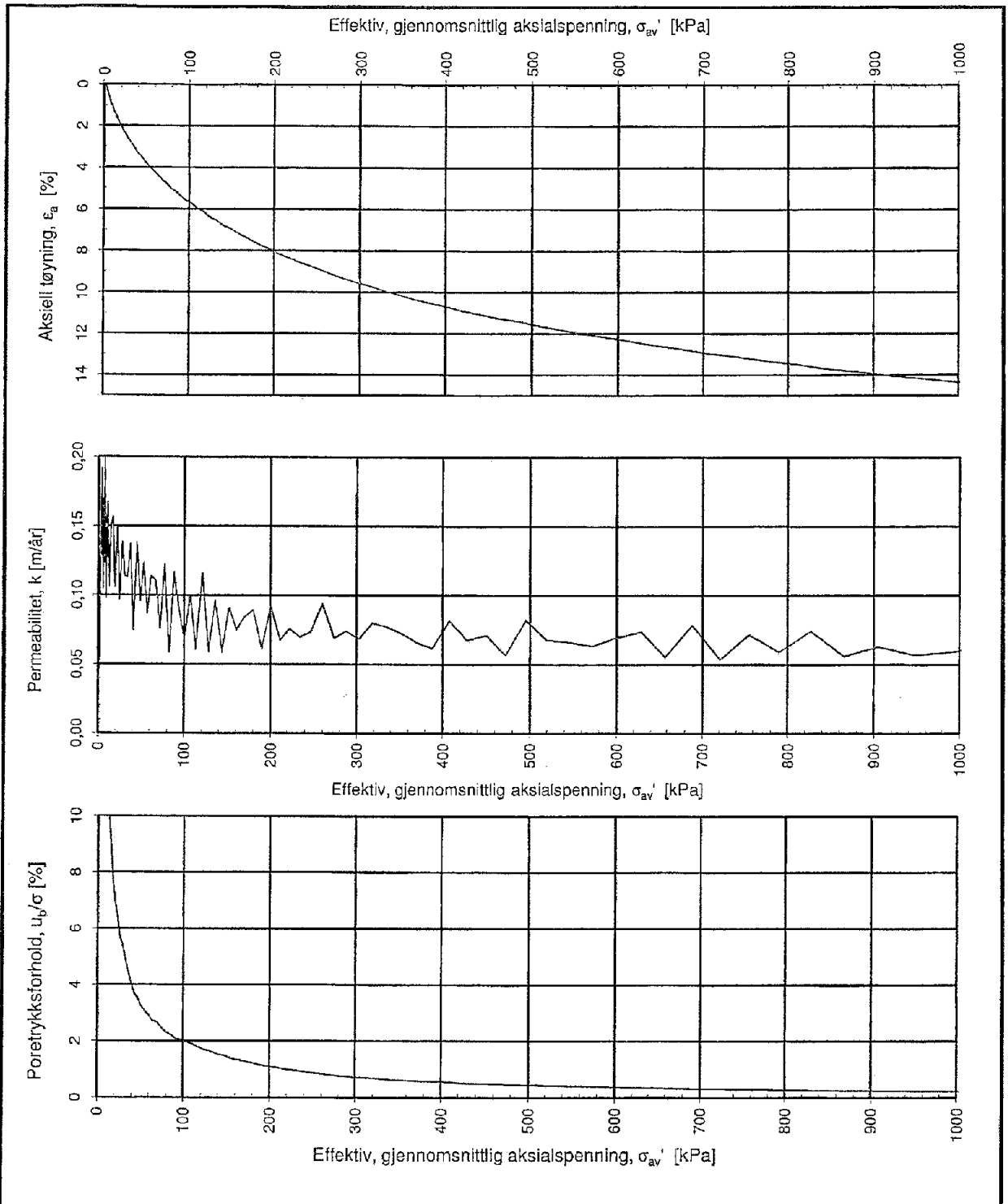
01.06.2011



SWECO NORGE AS HOGSTVETVEIEN, ÅS Kontinuerlig ødometerforsøk, CRS-rutine. Plott B: $\sigma_{av}' - \epsilon_a$, k og u_v/σ .			Tegningens filnavn: .xlsx
MULTICONSULT AS Sluppenvegen 23, 7466 TRONDHEIM Tlf.: 73 10 62 00	Forsøksdato: 18.03.2013	Dybde, z (m): 5,30	Borpunkt nr.: Pr. v/8
	Forsøksnr.: 1	Tegnet av: MS	Kontrollert: EVL
	Oppdrag nr.: 124773	Tegning nr.: RIG-TEG-075.2	Prosedyre: CRS
			Godkjent: 
			Programrevisjon: 01.06.2011



SWECO NORGE AS HOGSTVETVEIEN, ÅS			Tegningens filnavn: .xlsx	
Kontinuerlig ødometerforsøk, CRS-rutine. Plott A: $\sigma_{av}' - \epsilon_a$, M og c_v .				
MULTICONSULT AS Sluppenvegen 23, 7486 TRONDHEIM Tlf.: 73 10 62 00	Forsøksdato: 08.04.2013	Dybde, z (m): 9,65		Borpunkt nr.: PR. v/8
	Forsøknr.: 3	Tegnet av: evl	Kontrollert: ås	Godkjent:
	Oppdrag nr.: 124773	Tegning nr.: RIG-TEG-076.1	Prosedyre: CRS	Programrevisjon: 01.06.2011



SWECO NORGE AS
HOGSTVETVEIEN, ÅS

Kontinuerlig ødometerforsøk, CRS-rutine. Plott B: σ_{av} - ϵ_a , k og u_B/σ .

Tegningens filnavn:

.xlsx



MULTICONSULT AS
 Sluppenvegen 23,
 7486 TRONDHEIM
 Tlf.: 73 10 62 00

Forsøksdato:

08.04.2013

Dybde, z (m):

9,65

Borpunkt nr.:

PR. v/8

Forsøknr.:

3

Tegnet av:

evl

Kontrollert:

ås

Godkjent:

Oppdrag nr.:

124773

Tegning nr.:

RIG-TEG-076.2

Prosedyre:

CRS

Programrevisjon:

01.06.2011

NOTAT

Hogstvetveien 31, Ås

Notat nr.:
1/2013

Dato
15.05.2013

Til:

Navn	Firma	Fork.	Anmerkning
Paal Gundersen	Bolig & Eiendomsutvikling AS		
Kopi til:			
Jannicken Thronsen	Shark – Sted Helhet Arkitektur as		
Fra:			
Jan Slungaard	Sweco Norge AS		<i>Jan Slungaard</i>
Kontrollert:			
Per Stenhamar	Sweco Norge AS		<i>Per Stenhamar</i>

HOGSTVETVEIEN 31, ÅS FUNDAMENTERING

Innledning

Bolig & Eiendomsutvikling AS planlegger oppføring av mindre boligblokker (2-3 etasjer) i Hogstvetveien 31 og 45 i Ås kommune. Sweco har utført grunnundersøkelser på tomtene. Det vises til separat datarapport [1].

Dette notatet gir en geoteknisk vurdering av fundamenteringen av boligblokkene.

Forutsetninger, regelverk

Som grunnlag for våre vurderinger, anbefalinger og beregninger ligger Plan- og bygningsloven (§23-5 og § 23-7), TEK 10, Eurocode 7 (Geoteknisk prosjektering), Håndbok 016 (Geoteknikk i vegbygging) og etablert praksis i bransjen.

Lokalisering, topografi

Både tomten i Hogstvetveien 31 (nord) og Hogstvetveien 45 (syd) ligger mellom støyvoll for Østfoldbanen i vest og Hogstvetveien i øst. Terrenget i Hogstvetveien 31 (boring nr. 1-8) faller slakt av mot øst. For Hogstvetveien 45 er den vestre delen av tomten relativt flat, mens den østre delen faller av mot øst.

Grunnforhold

Totalsonderingene viser at dybden til faste masser eller berg varierer fra 5,5 m til 18,5 m i Hogstvetveien 31. De største dybdene er registrert lavest på tomten og nærmest Hogstvetveien. I Hogstvetveien 45 varierer dybdene til berg fra 11,2 m til 46 m. Bormotstanden er generelt nokså lav. Dette tyder på bløte masser.

Det er utført CPTU-sonderinger i borpunkt nr. 1, 6, 8 og 11. Sonderingene er tolket ved hjelp av programmet Conrad. CPTU-sonderingene viser følgende:

- Hull nr. 1: $c_{uD} > 50 \text{ kN/m}^2$ ned til 2,5 m dybde
- Hull nr. 6: $c_{uD} > 20 \text{ kN/m}^2$ ned til 4 m dybde
- Hull nr. 8: $c_{uD} > 30 \text{ kN/m}^2$ ned til 3,5 m dybde
- Hull nr. 11: $c_{uD} > 30 \text{ kN/m}^2$ ned til 4 m dybde

Under et topplag av noe fastere masser, indikerer CPTU-sonderingene stedvis meget bløt leire ($c_u < 10 \text{ kN/m}^2$).

I borpunkt nr. 8 er det tatt opp den prøveserie (Ø54 mm) til ca. 10 m dybde. Borentrepenør mistet sylindrerprøver fra 3-5 m dybde. Under et topplag av ca. 2 m tørrskorpeleire er det registrert siltig leire til 10 m dybde. Vanninnholdet i leiren ligger i området 25-35 %. Tyngdetettheten på opptatte prøver varierer fra $18,5 \text{ kN/m}^3$ til $20,3 \text{ kN/m}^3$. Det er ikke registrert organisk materiale i leiren. Leiren er bløt og lite til middels sensitiv.

Boligblokker

Som vist på tegninger fra arkitekten er det planlagt boligblokker som ligger med gavlvegger mot vest (jernbanen) og øst (Hogstvetveien). Blokkene er i utgangspunktet tilpasset dagens skrånende terreng. Mot øst er det i noen av blokkene forutsatt parkeringsplasser i en kjelleretasje med utkjøring på terreng.

Fundamentering

Vi har ikke fått oppgitt bygningslaster ettersom detaljer med hensyn til det bygningstekniske ikke er fastlagt enda. Vi ser imidlertid for oss 2 alternative fundamenteringsløsninger:

- 1) *Pelefundamentering*
- 2) *Kompensert fundamentering*

Pelefundamentering

Ved dårlig grunn og store bygningslaster er det vanlig å fundamenterer på spissbærende peler til berg eller på friksjonspeler som avsluttes i løsmasser. I dette prosjektet er det påvist stedvis meget dårlig grunn. Dybdene til faste masser eller berg er også forholdsvis begrenset på store deler av tomten. Spissbærende peler til berg gir en setningsfri fundamentering. Ved bruk av stålpeleler må man ta høyde for korrosjon (korrosjonsmonn) over prosjektets levetid.

Vi mener at bruk av spissbærende peler vil være anbefalt fundamenteringsløsning for dette prosjektet.

Kompensert fundamentering

Ved kompensert fundamentering sørger man for at avlastningen (utgravingen) er større eller lik pålastningen. Det vil si at vekten av utgravd masse er større enn bygningslasten. Teoretisk skal man da få lite eller ingen setning.

I dette tilfellet er antakelig bygningslastene nokså beskjedne. Det er derfor nærliggende å vurdere muligheten av å fundamenterer kompensert. Dette forutsetter imidlertid at man kan foreta en masseutskifting av tunge stedlige masser og erstatte disse med for eksempel lettklinker eller skumglass. Dersom man velger en kompensert løsning, bør det støpes en hel lastfordelende bunnplate. Det må likevel påregnes noe differansesetninger.

Dersom man skal skulle velge en kompensert fundamentering, må all graving foretas med gravemaskinskuff uten tenner for å unngå omrøring av leiren under traubunn. Vi anbefaler videre at det legges separasjonsduk på traubunn. Dersom det er dårlig bæreevne på traubunn, vil vi foreslå at det legges et jordarmeringsnett (geonett), type Tensar SSLA20 (eller tilsvarende) over separasjonsduken. Deretter fylles det opp med pukk tilpasset maskeåpningen i nettet. Vi vil for det angitte nettet anbefale pukk med gradering 20-120 mm. Tykkelse: ca. 30 cm. Pukken vil kile seg i nettet og gi en «skivevirkning» som gir økt bæreevne.

Sikteanalyser på materiale fra grunnen viser leire og siltig leire. Dette er meget telefarlig materiale (telefarlighetsgruppe T4). Marialet er også lett eroderbart.

Det viktigste ankepunktet mot denne løsningen, er at det kan være problematisk å sikre full kompensering over hele fotavtrykket av byggene som ligger «avtrappet» i terrenget. «P-kjeller» gjør også at det blir en ujevn belastning som kan gi uønskede differansesetninger. Vår erfaring er også at flislagte bad og kjøkken i nye boliger gjør at man tåler svært lite setningsdifferanser før man får oppsprekking og klager fra beboerne.

Vi er derfor skeptiske til denne løsningen i dette prosjektet.

Oppfylling

I følge mottatte snitt fra arkitekten er det stedvis vist noe oppfylling av masser over dagens terreng. Av setningsmessige årsaker er det ikke ønskelig å laste på grunnen mer enn det den har vært utsatt for tidligere. En stedvis heving av terrenget inn mot husene må derfor utføres med lette masser.

Bæreevne

Bæreevnen vil være avhengig av en rekke faktorer. For et sentrisk belastet fundament med utelukkende vertikallast vil vi, med en antatt skjærfasthet c_u lik 30-40 kN/m², ha en dimensjonerende bæreevne på ca. 130-150 kN/m². Lokalt kan skjærfastheten være lavere. Dette gir i så fall en lavere bæreevne enn angitt over.

Referanser

[1]

Sweco Norge AS:
 Bolig & Eiendomsutvikling AS
 Hogstvetveien 31, Ås
 Grunnundersøkelser, Datarapport
 APRIL 2013
 Datert: 26.04.2013

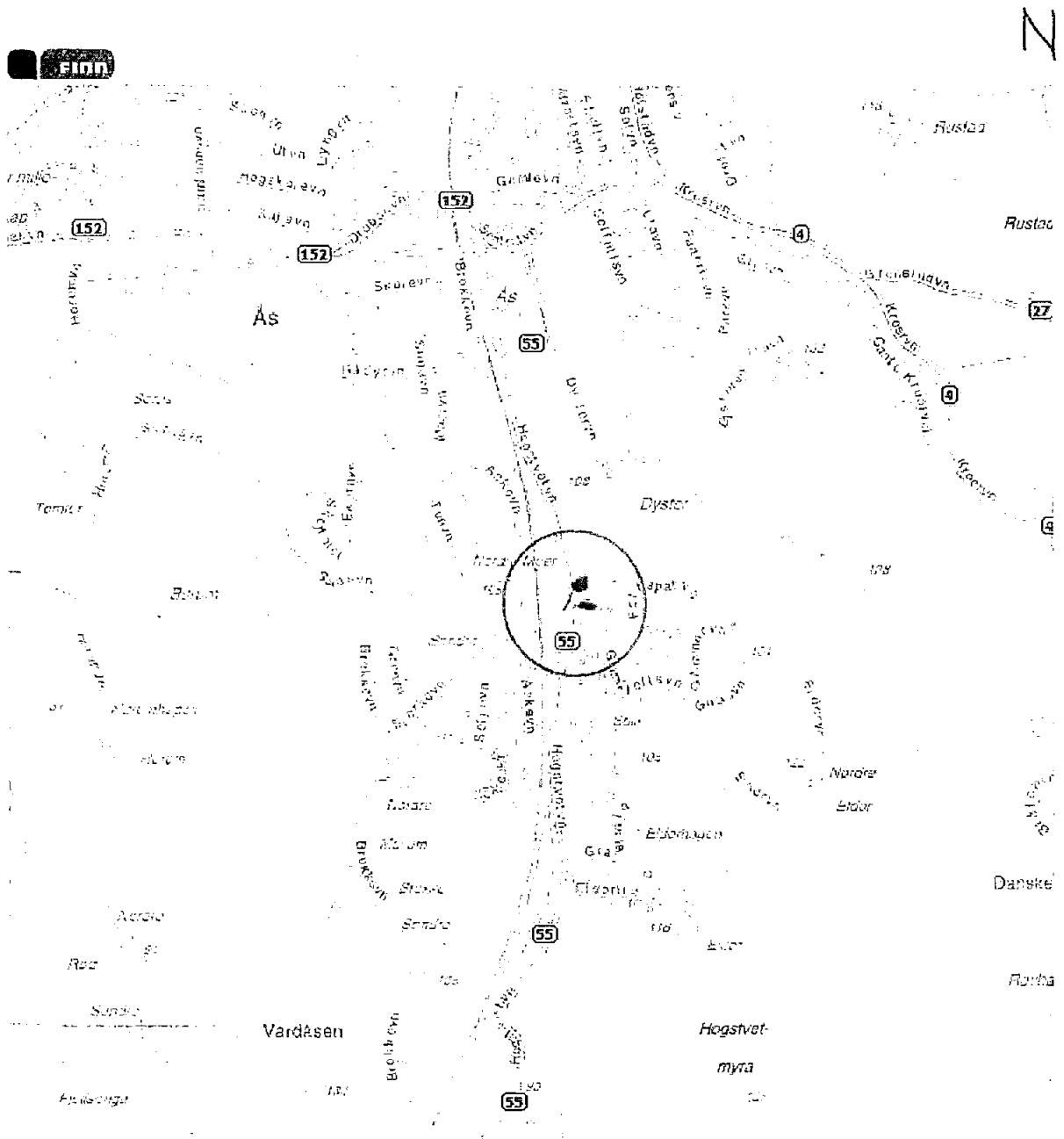
VEDLEGG

Oversiktskart

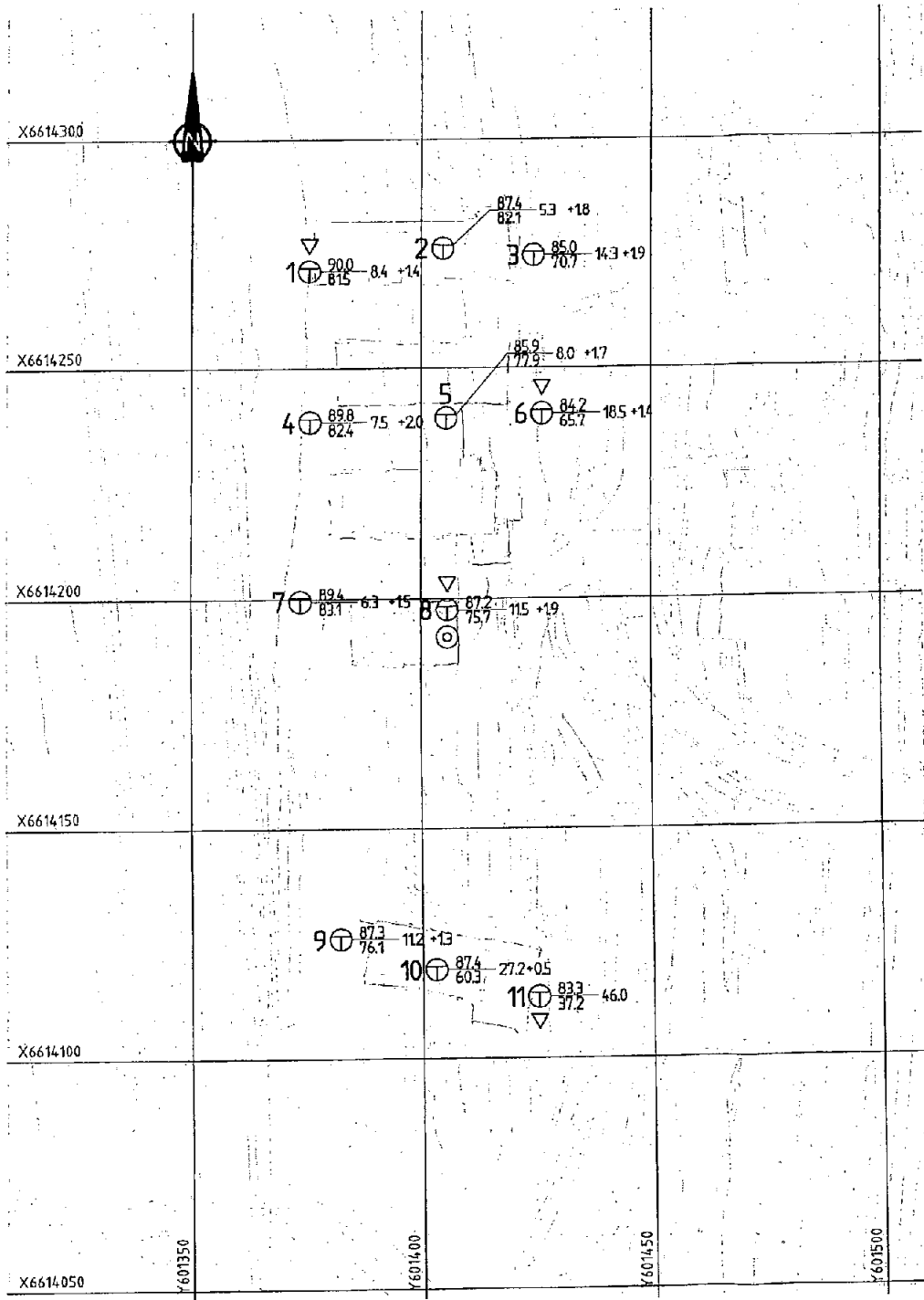
Borplan, 1:1000

Utomhusplan med markerte snitt

Snitt av boligblokker, Snitt 1 og 2, Snitt 3 og 4, Snitt 5 og 6



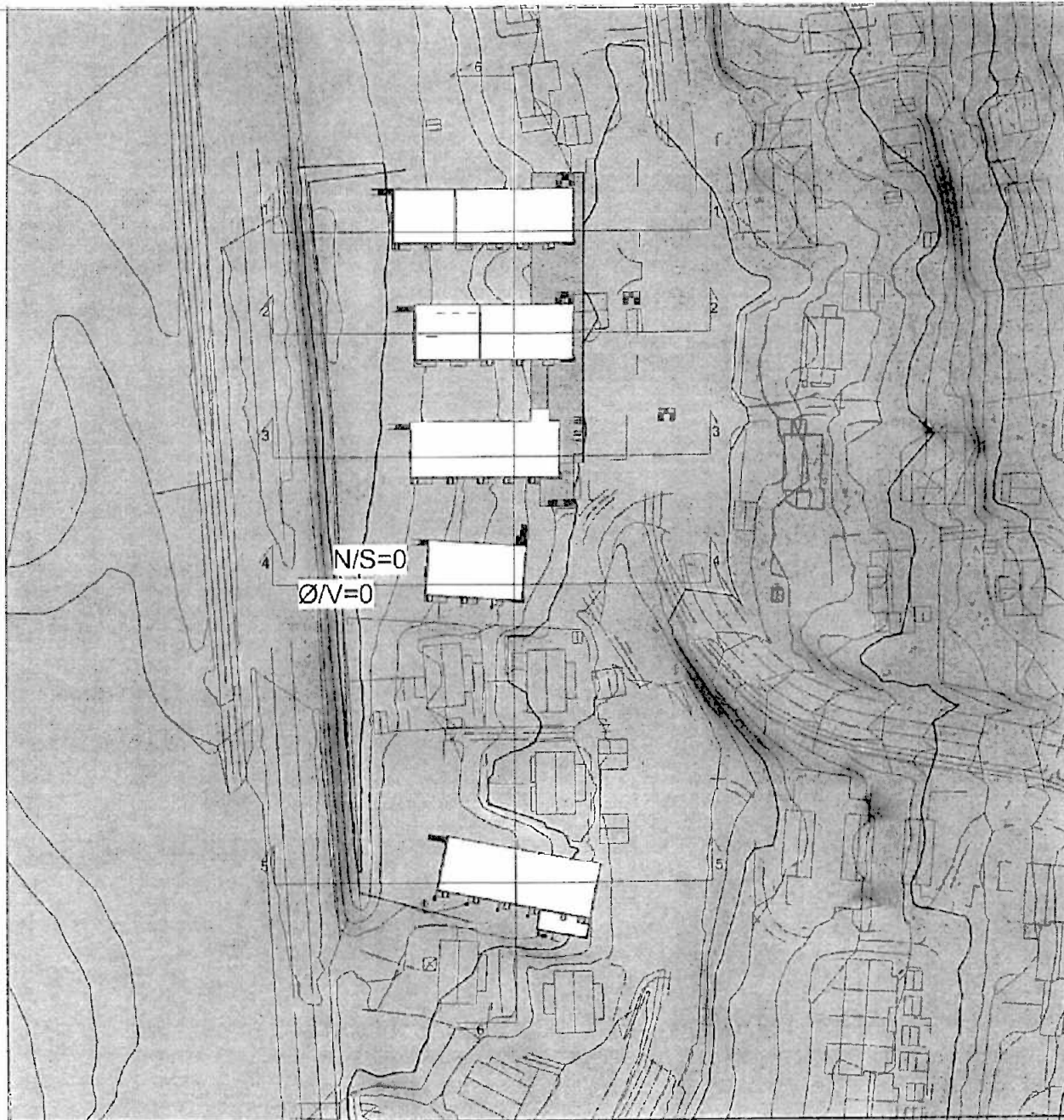
OVERSIKTSKART



TEGNFORKLARING

- ⊕ TOTALSONDERING
- ▽ CPTU-SONDERING
- ⊙ PRØVESERIE

Status	Rev.	Endring			Uttret	Kontr.	Ansv.	Dato
		Bolig & Eiendomsutvikling AS			SMD	JSL	HJK	18.04.2013
		Hogstvetelen 31, Ås			Målestokk		Formål	
		Borplan			1:1000		A3	
		Oppdragsleder: Jan Skungård			Oppdragsnr. 172980			
		Disiplin: G			Løpnummer: 01		Status Rev:	



Tilteleshaver

Bolig & Eiendomsutvikling
as

Prosjektnummer/navn/-type

1238 Hogstvetveien nr. 29,31,35,45 Regulering leilighetsbygg

Tegning

utomhusplan med markerte snitt

Case

illustrasjon til regulering



blått fargefelt og blåstjerne er
Sjølansmarkedet AS
Boks 143, Østveien 210a
1411 Kjøbenhavn
Tlf. 66 81 21 21 Fax 66 81 21 22
www.shark.no

Saksbehandler/tegn.

smhs

Malerisch

1 : 1000

Utskriftsdato

30.04.2013 10:

Tegn.nr.

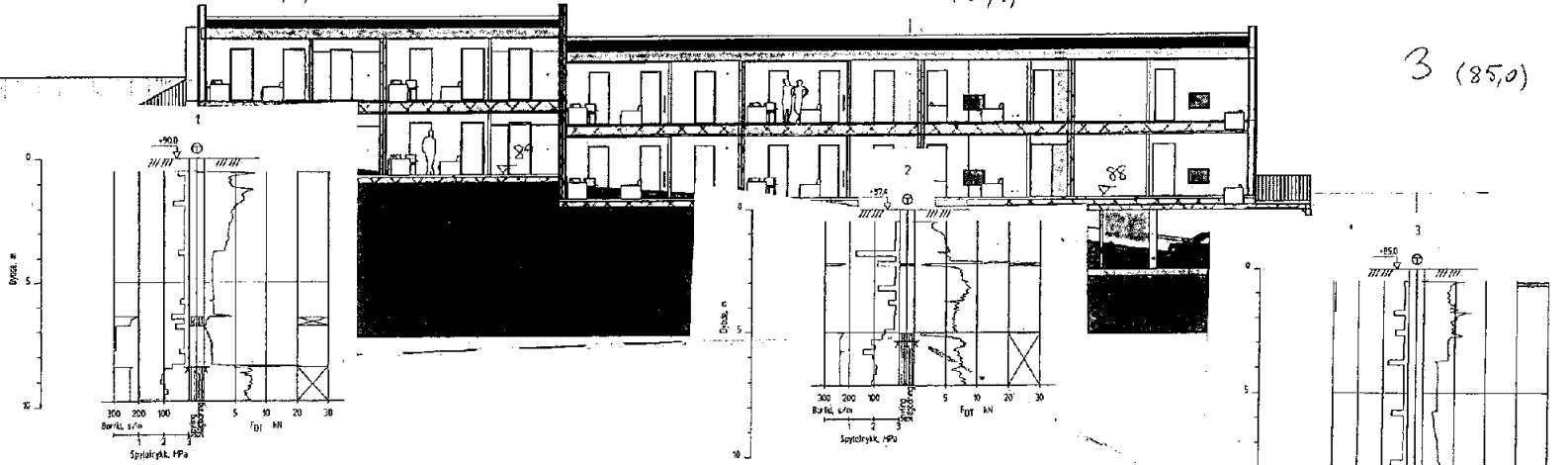
021

BORING NR.

1 (90,0)

2 (87,4)

3 (85,0)

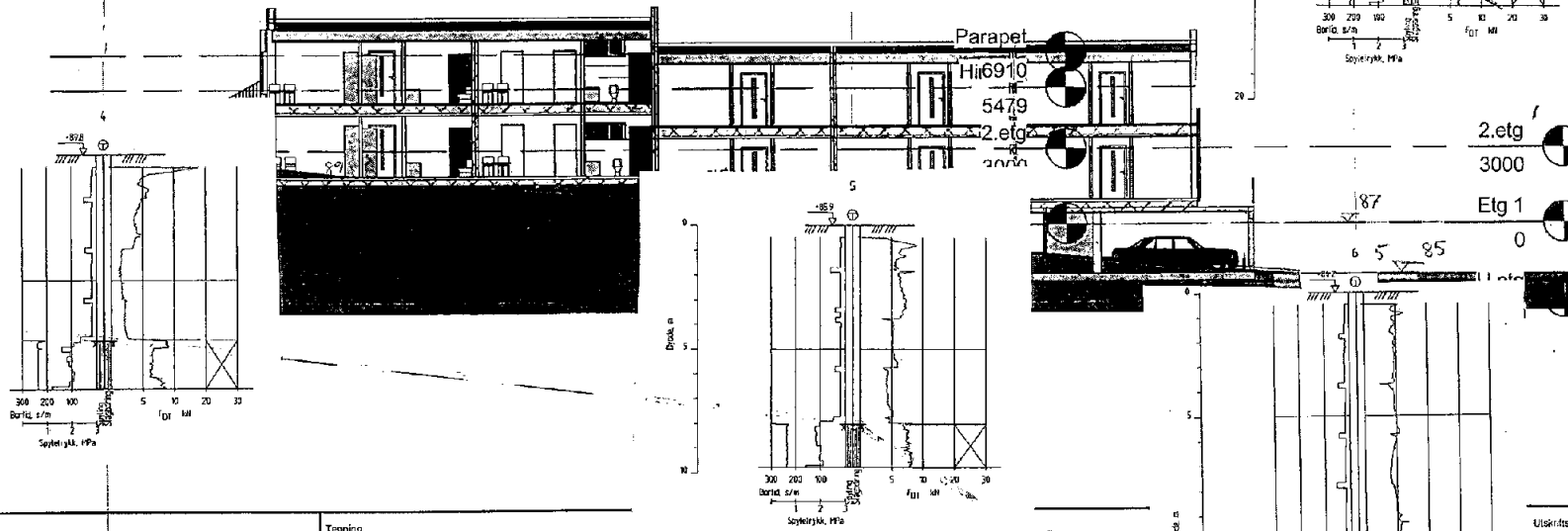


SNITT 1 1:200

BORING NR.

4 (89,8)

5 (85,9) (?)



SNITT 2 1:200

164

Tilakehaver

Bolig & Eiendomsutvikling
as

Prosjektnummer/navn/type

1238 Hogstvetveien nr. 29,31,35,45 Regulering leilighetsbygg

Tegning

snitt 1 og 2

Fase

illustrasjon til regulering

shank

stedshelhetarkitekt

Sted:

Swila

1305

1411

Vil. 61

Mall: 1

Utskriftsdato

30.04.2013 10:

Tegn.nr.

018

2.etg

3000

Etg 1

0

6 5 85

187

88

2020

2020

2020

2020

2020

2020

2020

2020

2020

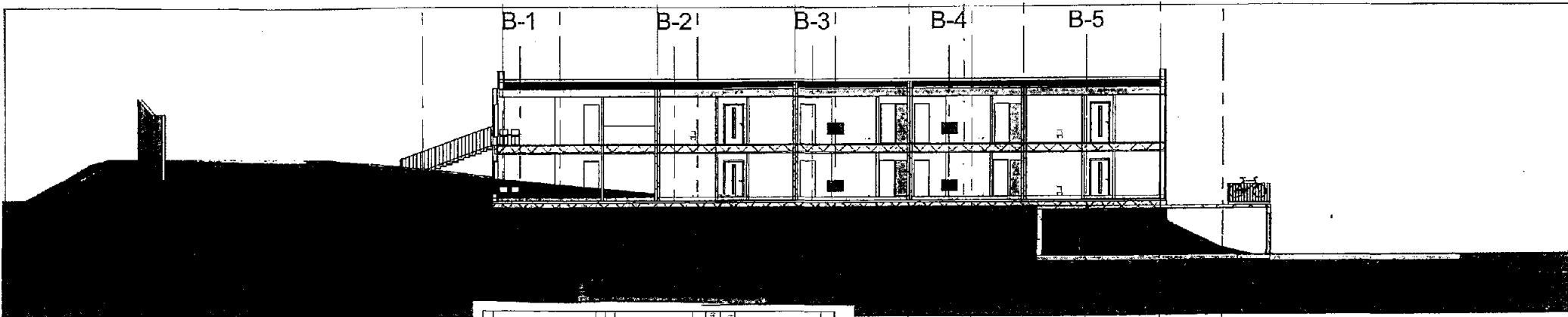
2020

2020

2020

2020

2020



SNITT 3 1:200

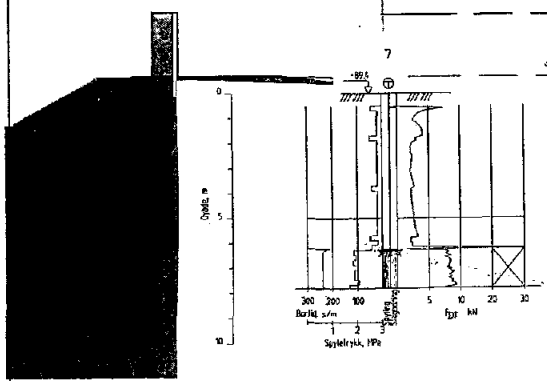
-165-

BORING NR.

7 (89,4)

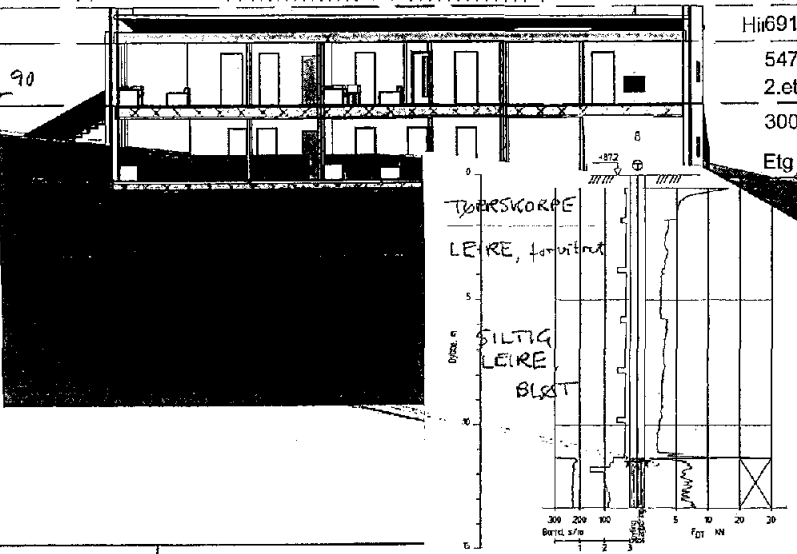
Dybde (m)	Beskrivelse	Type	Type	Vanninnhold (%)					Porositet (%)	Permeabilitet	Løsningsevne (kg/m³)					
				10	20	30	40	50			10	20	30	40	50	
0-0,5	TØRSKORPE															
0,5-1,0	LEIRE															
1,0-1,5	LEIRE															
1,5-2,0	LEIRE															
2,0-2,5	LEIRE															
2,5-3,0	LEIRE															
3,0-3,5	LEIRE															
3,5-4,0	LEIRE															
4,0-4,5	LEIRE															
4,5-5,0	LEIRE															
5,0-5,5	LEIRE															
5,5-6,0	LEIRE															
6,0-6,5	LEIRE															
6,5-7,0	LEIRE															
7,0-7,5	LEIRE															
7,5-8,0	LEIRE															
8,0-8,5	LEIRE															
8,5-9,0	LEIRE															
9,0-9,5	LEIRE															
9,5-10,0	LEIRE															

2020
2020
8 (87,2)



SNITT 4 1:200

6,3m



Parapet		Parapet	
Hii6910		Hii6910	
5479		5500	
2.etg		2.etg	
3000		3000	
Etg 1		Etg 1	
		0	
		U.etg	
		-3000	

Opptrekning?
87

Tilrådgiver
Bolig & Eiendomsutvikling
AS
 Prosjektnummer/navn/type
 1238 Høgstvetveien nr. 29,31,35,45 Regulering leilighetsbygg

Tegning
 snitt 3 og 4
 Fase
 illustrasjon til regulering

sted i helhet arkitektur
 Slied helhet arkitektur as
 Sliedarkitektur ARNAL NPA
 Boks 143, Skivelen 200a
 1411 Kolbotn
 Tlf. 86 81 21 21 Fax 86 81 61 21 20
 Mail: snakk@stedi.no









Saksbehandler/egn.	Utskriftsdato
smhs	30.04.2013 10:
Målestokk	Tegn. nr.
1 : 200	019

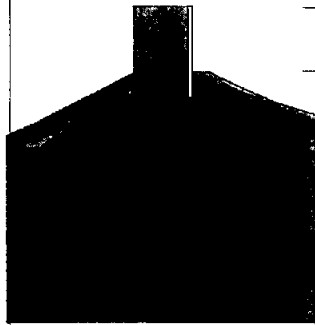
BORING NR.

9 (87,3)

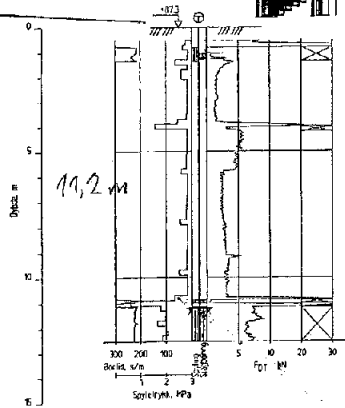
10 (87,4)

11 (83,3)

- Parapet 
- Hii6910 
- 5500 
- 2.etg 
- 3000 
- Etg 1 
- 0 
- U.etg 

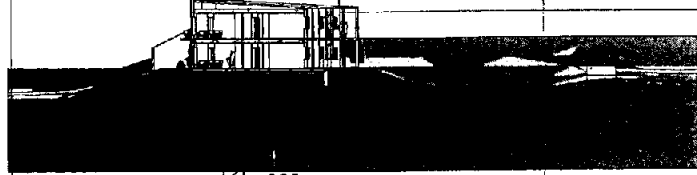


SNITT 5 1:200



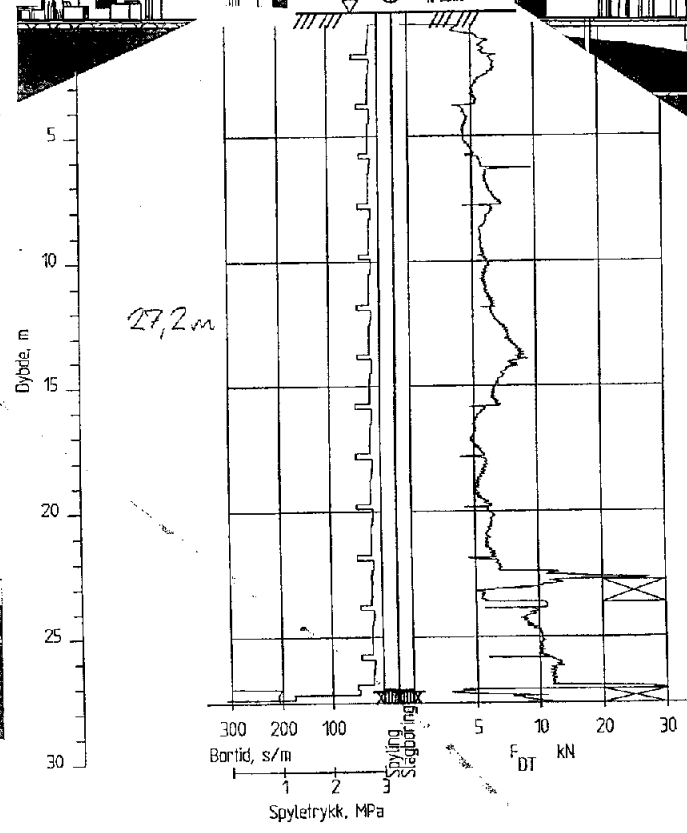
166

1 020

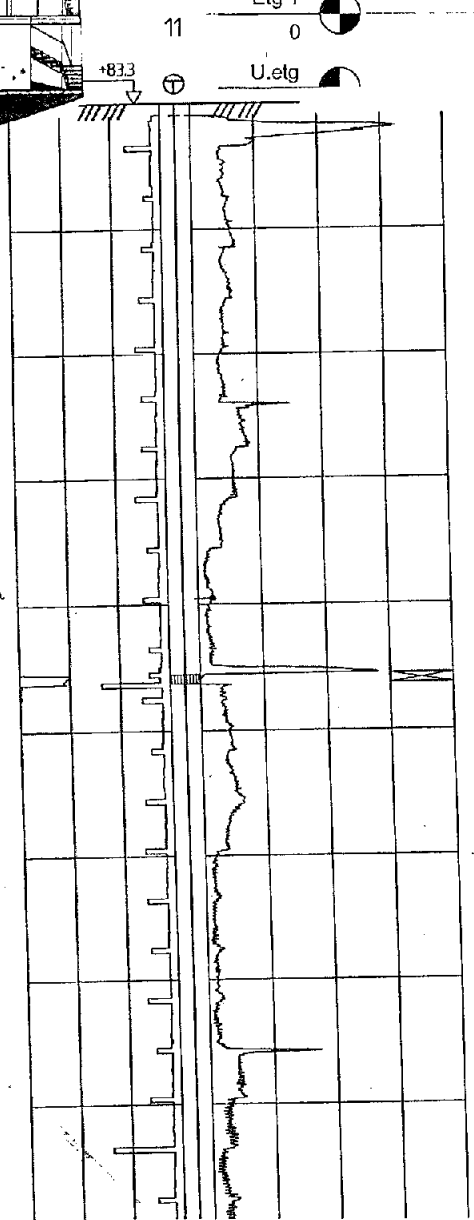


020

SNITT 6 1:500



46,0 m



Tilakshaver
 Bolig & Eiendomsutvikling
 as
 Prosjektnummer/navn/-type
 1238 Hogstvetveien nr. 29,31,35,45 Regulering leilighetsbygg

Tegning
 snitt 5 og 6
 Fase
 illustrasjon til regulering





Illustrasjon av mulige nye boliger på felt BB2

**Forslagstillers kommentar
til nabomerknad etter høringsfasen.**

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

Forslagstiller: Bolig & Eiendomsutvikling as

Merknad 1.	Fra Statens Vegvesen datert 02.09.2013.
Merknadens innhold:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Statens vegvesen synes plassering og utforming av avkjørsler er for uklart fremstilt i reguleringsforslaget, og ber om at det stilles krav til utforming av avkjørsler i planbestemmelsene. 2. Statens vegvesen forutsetter at pkt. 2.1.g ikke omfatter tiltak innenfor byggegrense mot fylkesvei.
Forslagstillers kommentar	<ol style="list-style-type: none"> 1. Forslagstiller har kommunisert med vegvesenet om plassering og utforming av avkjørsler, slik at plankartet nå er endret og vegvesenets krav er derfor imøtekommet. Planbestemmelsene har det også tilført en linje: « Avkjørsler fra offentlig vei skal opparbeides i henhold til vegvesenets håndbok 017». 2. Statens vegvesen har nå blitt forelagt et illustrasjonsprosjekt som viser antatte tiltak innenfor byggegrensen mot vei. Vegvesenet har vurdert dette opp i mot vegens utforming og nabobebyggelse, og ser at denne bestemmelsen ikke medfører store ulemper for veianlegget. Bestemmelse

	<p>pkt.2.1.g kan derfor beholdes som den er formulert. Utforming av tiltak utenfor byggegrensen vil vurderes ytterligere i fremtidig byggesak.</p> <p>Konklusjon: Vegvesenet føringer er derfor imøtekommet.</p>
Merknad 2:	Jernbaneverket datert 29.08.2013
Merknadens innhold:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Jernbaneverket vil ikke godta at støyskjermen oppføres på jernbaneverkets grunn og de vil ikke påta seg vedlikeholdsansvaret for en støyskjerm. 2. Jernbaneverket forutsetter at tiltakshaver påser at gjennomføring av utbygging ikke får negative konsekvenser for jernbaneverkets infrastruktur. (endring i grunnforhold) 3. Byggeplaner for tiltak nær jernbane må sendes Jernbaneverket for gjennomsyn. Arbeid nær spor krever godkjenning av jernbaneverket.
Forslagsstillers kommentar:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Støyskjerm er planlagt oppført 1 meter inne på tiltakshavers eiendom, slik at jernbaneverkets føringer mht plassering er imøtekomme, og løpende vedlikehold kan utføres av tiltakshaver uavhengig av jernbanens drift. 2. Geoteknisk rapport er utarbeidet og fundamentering av nye tiltak blir utført i henhold til denne, slik at omgivelsene ikke skal kunne påvirkes. 3. Jernbaneverket vil bli varslet om byggeplaner med nabovarsel og rutiner for arbeid i 30 meters byggegrense langs jernbanen er lagt inn i prosjektet HMS planer. <p>Konklusjon: Jernbaneverkets føringer er imøtekommet.</p>
Merknad 3:	Fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 02.09.2013
Merknadens innhold:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Fylkesmannen mener at grunnforholdene burde vært bedre utredet i reguleringsfasen.
Forslagsstillers kommentar:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Det ble gjennomført grunnundersøkelser/felt arbeide i mars 2013 og datarapport forelå 26.04.13. Reguleringsforslaget ble oversendt 23.04.13, for at planavdelingen skulle ha tilstrekkelig tid for gå igjennom saken før 1.gangs behandling. Ås kommune mente det var tilstrekkelig at datarapport for grunnundersøkelse forelå til søknad om rammetillatelse. Grunnundersøkelsen har vært tilgjengelig hos tiltakshaver og rådgiver siden 26.04.13, uten at noen har bedt om kopi av denne før nå. <p>Konklusjon: Samfunnssikkerheten med hensyn til grunnundersøkelser er ivaretatt, selv om dokumentasjonen ikke forelå til 1. gangs behandling av reguleringen.</p>
Merknad 4:	Fra berørte naboer innenfor planområde på eiendommene 54/340, og 54/343. Datert 26.08.2013
Merknadens innhold:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Beboere på eiendommen 54/343 ber om at de får regulert egen avkjørsel til sin eiendom, slik at en slipper felles avkjørsel med 54/342. Grunnen til dette er at naboer mener at parkeringsdekningen er for lav for planlagte nye tiltak, og de er redd for feil parkering og drift av felles avkjørsel. 2. Foreslått møtnehøyde og derav størrelse på bygg vil være til betydelig sjenanse for eksisterende bebyggelse, med hensyn til solforhold og innsynsproblematikk. 3. Naboer er bekymret for grunnforholdene, og om nye tiltak kan påvirke deres eiendommer/bygningsmasse. 4. Naboer mener at det bør utføres faktiske støymålinger under byggeperioden og at arbeidene opphører kl. 17.00 5. Naboer mener prosjektet støyskjerm virker overdimensjonert, da det allerede er etablert en jordvoll mot jernbanen, og de ber om at nødvendigheten for et slikt gjerde vurderes ytterligere. 6. Eksisterende støyskjerm i mellom 54/65 og 54/340 ønskes behold som et gjerde. 7. Det ønskes en befaring for vurdering av inngrepets (tiltakens) størrelse. 8. Naboer mener økning av utnyttelsen/økning av antall boenheter vil medføre økt trafikk, mer innsyn og mer lyd, og ber om at antall boenheter reduseres. 9. Det stilles spørsmålstegn om kravet til uteoppholdsareal blir oppfylt for gnr 54/342?
Forslagsstillers kommentar:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Forslagsstiller stiller seg positive til at eiendommene 54/342 og 54/343 får separate avkjørsler. Vi mener dette gir en bedre løsning med hensyn til trafikksikkerhet og bedre avklaring av eiendomsforhold. <u>Løsningen er forelagt statens vegvesen og de stiller seg positive til dette.</u> 2. Høydene i reguleringen er tilsvarende høyder i småhusområder

	<p>(=eksisterende bebyggelse) som gir maksimalt 2 etasjer + evt. sokkeletasje eller loft, slik at høydene ikke medfører større ulempe enn tradisjonell småhus utbygging. BYA er derimot noe større og mulighet for større antall boenheter er tilstede, slik at vi har forståelsen for at en frykter innsynsproblematikken, ved fortetting. Likevel mener vi at fortettingen ikke går på bekostning av naboers bokvalitet, men endringer må være påregnelig når en bor i tettbygd strøk.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Utbygger er klar over at grunnforholdene er utfordrende og det er foretatt geologiske undersøkelser. Geolog har i neste runde kommet med anbefaling om fundamenteringsløsning. Nye tiltak skal selvfølgelig ikke påvirke/skade eksisterende bebyggelse, og utbygger vil i samråd med geolog og utførende entreprenør vurdere om det er behov for ekstra tiltak/rutiner før, under og etter bygging. Dette blir del av helse, miljø og sikkerhets vurderingen i forbindelse med byggesaken. 4. For å imøtekomme sentrale støykrav for nye tiltak er det foretatt støyberegninger, av rådgivende ingeniør Akustikk. Støymålinger er ikke veien å gå for å kvalitetssikre støyforholdene. Støy i byggetiden legges ikke inn i reguleringsbestemmelser, men det finnes sentrale og/eller kommunale forskrifter som ivaretar dette. 5. Utbygger vil ikke etablere mer støyskjermer enn høyst nødvendig, og i forbindelse med byggesaken vil behovet for støyskjerm og utforming av denne vurderes ytterligere. 6. Utbygger stiller seg positive til at denne skjermen beholdes, men forutsetter at denne er omsøkt og vedlikeholdes av 54/340 (=ikke medfører ekstra belastning for utbygger.) 7. Vi presiserer at dette er en regulerings sak og at fremtidige tiltaks størrelse kan vurderes som del av fremtidig byggesak. Nabovarsel for fremtidig byggesak vil sendes naboer i rekommandert sending. 8. Antall boenheter vil øke, men boenhetene er mindre enn tradisjonelle småhus. Dette er å tilrettelegge boligmarkedet for mindre familier/enslige. Antallet beboere vil derfor ikke nødvendigvis bli så mye større enn om en hadde utnyttet maksimalt med småhus (som på 54/340 og 54/343). Innsynsproblematikken øker ikke med antall boenheter, og reguleringen åpner ikke for høyere bebyggelse. Ulempene for naboer er derfor ikke større enn en må påvente med fortetting i tettbygde strøk. 9. Kravet til uteoppholdsareal er satt i reguleringsbestemmelsene, og om kravet blir oppfylt blir en del av dokumentasjonen i byggesaken.
Merknad 5:	Fra nabo Reidun og Dag-Ragnar Blystad, Hogstvetveien27, datert 29.aug. 2013
Merknadens innhold:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nabo finner det merkelig at kommunen kan omregulere til lavblokker i dette boligområde og at utbyggingen er langt over streken for hva som er akseptabelt. 2. Gesimshøyde på 8 meter og møne på 9 meter oppleves ikke som lavblokker, men som en høy vegg for oss. 3. Den planlagte utbyggingen vil dramatisk endre mengde sollys som når frem til vårt hus og forringe eiendommens verdi. 4. Utbygging høyt opp på tomt, nær jernbanen gjør lavblokken dominerende og de stusser på at det er mulig å etablere boliger i dette område, da kommunen har opplyst at det ikke vil kunne tillates boligbygging på tilsvarende område (54/420). 5. Nabo mener antall p-plasser for biler og sykler er underdimensjonert og er redd for feil parkering og derav farlige trafikforhold. 6. Nabo har hørt at planlagte boliger skal leies ut til sosial klienter og finner dette svært ugunstig = fare for «getto». 7. Nabo stiller seg undrende til kommunens rolle (habiliteten), og mener dispensasjonene sitter løst i denne saken, og begrunner dette med at kommunen skal være leietaker. 8. Nabo mener det har vært manglende involvering av naboer i denne saken, og mener at planforslaget ikke er akseptabelt da dette skiller seg ut i fra nabolaget.

Forslagsstillers kommentar:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kommunen er pålagt å tilrettelegge for nye boligprosjekter / fortetting, og derfor er det helt naturlig at ubebygde/lite bebygde eiendommer i eksisterende byggeområder blir bedre utnyttet. Når det gjelder reguleringsformål for boliger er <u>lavbukk</u> det formålet som benyttes om det skal tilrettelegges for flere enn 2 boenheter pr. bygg (som er frittliggende småhus). Høydebestemmelsene er derimot ikke høyere enn hva som er tillatt i frittliggende småhusområder. Vi anser derfor ikke omreguleringen som uakseptabel. 2. Maksimal gesims og mønehøyder over gjennomsnittlig terreng på 8 og 9 meter er ikke dramatisk. Dette vil tilsvare 2 etasjes bygg over terreng + evt. sokkel der terrenget tillater dette. Høydene er derfor ikke høye. 3. Utbygging på naboeiendommen vil naturlig nok påvirke sol og utsiktsforhold, og terrenget/topografien er slik at deler av ny bebyggelse naturlig vil ligge høyere enn eksisterende bebyggelse på naboeiendommen 54/85. Vi mener derimot at solforholdene på naboeiendommen i nord vil bli atskillig bedre enn i dag, da eksisterende tett vegetasjon (vegg med trær på inntil 15 meter). Vedlagt illustrasjon er direkte misvisende, da denne ikke tar hensyn til byggenes eksakte beliggenhet, perspektiv virkning etc. Illustrasjonen viser i realiteten et bygg på 4 etasjer, reguleringen åpner kun for inntil 2 etasjer (3 meters brutto etasjehøyde). Regulert 4 meters byggegrense er vurdert i PBL til å være tilstrekkelig avstand der det er snakk om lave bygg som her. 4. Beliggenheten av ny bebyggelse i forhold til eksisterende topografi er beskrevet i pkt. 3 så det trenger ikke utdypes ytterligere her, men vi vil presisere at kommunen nok mente at det ikke kunne etableres bolig på det aktuelle område nær jernbanen <u>innenfor gjeldende reguleringsplan</u>. Dette er også grunnen til at vi nå omregulerer eiendommen 54/63. Avstand fra jernbanen til nye tiltak er styrt av Jernbaneverkets generelle byggegrense på 30 meter. Nabo har samme mulighet til å omregulere, om de ønsker å tilrettelegge for bygging nærmere Jernbanen. 5. Foreslått parkeringsdekning er i tråd med tilsvarende boligprosjekter i Ås og i andre follokommuner. Erfaringen er at jo mindre boliger en har, jo færre biler har beboerne. Vi vet også at mange i Ås benytter sykkel og offentlig kommunikasjon. Parkeringsdekningen for biler er derfor basert på erfaringstall, og antallet sykkelparkeringsplasser kan enkelt oppjusteres og anlegges etter behov, da disse sykkel p-plassene ikke er så plasskrevende. 6. I en regulerings sak er det kun <u>formålet Boligbebyggelse</u> som reguleres. Hvem som skal bebo boligene, er ikke en del av regulerings saken. Ønsker nabo å involvere seg i kommunens boligpolitikk må dette tas opp med politikerne direkte. 7. Forslag til regulering er utarbeidet av en privat utbygger og Ås kommune ved planavdelingen har behandlet regulerings saken helt i henhold til PBL. Regulering som verktøy er å tilrettelegge for nye tiltak, så i denne saken er det <u>ingen dispensasjoner</u>. 8. I en regulerings sak blir naboer varslet om oppstart av reguleringsarbeider og varslet om offentlig høring etter 1. gangs behandling, slik at naboer derfor har mulighet for å involvere seg. Denne aktuelle nabos merknad/uttalelse er nettopp en slik involvering.
Merknad 6:	Fra naboer/gjenboere på andre siden av Hogstvetveien, (55/45, 55/106 og 55/322). Datert 30.08.2013
Merknadens innhold:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Naboer er overrasket over at kommunen omregulerer fra småhusbebyggelse til lavblokkbebyggelse uten å informere naboer og reagerer i tillegg på at disse «skal benyttes til sosialboliger». 2. Naboer mener lavblokkene vil ruve i terrenget og ber om at disse graves ned et par meter. 3. Naboer mener at 1 stk. bilplass pr. boenhet er for lav parkeringsdekning. 4. Naboer er bekymret for den økte trafikken for nye tiltak vil medføre og at utkjøringen kan komme i konflikt med trafikk «ovenifra», som ofte har stor fart.
Forslagsstillers	1. En regulerings sak med tilhørende varsling, er nettopp å informere naboer.

kommentar:	<p>Omregulering fra frittliggende småhus bebyggelse til lavblokk bebyggelse, ansees som en liten reguleringsendring, da formålet bolig er det samme i begge tilfeller. Hvem som skal bo i boligene er ikke en del av plansaken/reguleringssaken, men kommunale politiske beslutninger.</p> <p>2. Det er foretatt geologiske undersøkelser og fundamenterings løsning er anbefalt av geolog og den enkleste og tryggeste fundamenteringen er å ikke grave dypt ned i leiresjiktet, men fundamentere lette bygg til fjell via peler. Å senke byggene er derfor ikke aktuelt. Ved planlegging av nye boligprosjekter skal bokvaliteten være god for disse boligene også (ikke bare ta hensyn til eksisterende bebyggelse, slik at det derfor er viktig å ligge riktig i terrenget med tilstrekkelig fasadearealer.</p> <p>3. Pkt om parkeringsdekning er kommentert under, se merknad 7.</p> <p>4. Planlagt utkjøring fra 54/63 ligger på samme sted som eksisterende avkjørsel. Denne ligger på en rett og oversiktlig strekning. Vi kan ikke se den helt store konflikten mht trafiksikkerhet her, men er farten på trafikken «ovenifra» et problem, så er det farten på denne trafikken som må justeres.</p>
Merknad 7.	Fra Ås Eldreråd.
Merknadens innhold:	<p>1. Arealer til sykler og biler bør vurderes på nytt.</p>
Forslagsstillers kommentar:	<p>1. Antallet p-plasser på 1 stk pr.boenhet er i tråd med hva som er vanlig parkeringsdekning i tilsvarende boligområder. Erfaringsmessig vet en at mange beboere i mindre sentrumsnære boliger velger å ikke ha bil, slik behovet for p-plasser er langt lavere enn i områder med tradisjonell småhusbebyggelse. Samtidig ser en for seg at p-plasser i garasjer ikke følger boligene, men kan fordeles til de som faktisk har bil slik at alle garasjer blir brukt til parkering og ikke blir stående tomme. P-plasser på terreng blir da åpne plasser for alle, også gjester. Antallet sykkeloppstillingsplasser kan en lettere justere etter behov, da disse ikke er så plasskrevende som biloppstillingsplasser. I tillegg til sykkelplasser på terreng, vil alle boliger ha egne sportsboder der en også kan parkere sykler.</p>

På vegne av forslagstiller,

Kolbotn 12.09.13

Med vennlig hilsen
Shark as

Kari Sivertsen
Siv.ark MNAL

Vedlegg 6**Høringsuttalelser:**

1. Statens vegvesen, brev datert 02.09.2013.
2. Jernbaneverket, epost datert 02.09.2013.
3. Fylkesmannen, brev datert 02.09.2013.
4. Reidun og Dag-Ragnar Blystad, gnr.54, bnr. 86, brev datert 29.08.2013.
5. Alex og Ragnar Bratlie (gnr. 55, bnr. 42), Rita og Tormod Eldor (gnr.55, bnr. 106), Lisa og Adam Paruch (gnr. 55, bnr.322), brev datert 30.08.2013.
6. Beboere i Hogstvetveien 37-41 (gnr. 54, bnr. 340) og 47-51 (gnr. 54, bnr. 343), brev datert 26.08.2013.
7. Ås eldreråd, saksnr. 12/413-6, møtedato 19.08.2013.



Statens vegvesen

Ås kommune
Postboks 195
1431 ÅS

Behandlerenhet:
Region øst

Saksbehandler/innvalgsnr:
Ingvild Leite - 24058313

Vår referanse:
2013/009879-005

Deres referanse:

Vår dato:
02.09.2013

Uttalelse til R - 273 - Endret reguleringsplan for Hogstvetveien 29 - 51

Vi viser til oversendelse mottatt 12.6.2013, om endret reguleringsplan for Hogstvetveien 29 – 51 i Ås kommune. Hensikten med planen er å legge til rette for å bygge to – etasjers leilighetsbygg (48 boenheter) med garasjekjeller, samt å oppdatere eldre reguleringsplaner.

Planområdet

Planområdet ligger mellom Hogstvetveien og Østfoldbanen, ca. 1 km syd for Ås sentrum. Det har et areal på ca. 18 daa og omfatter eiendommene gnr. 54, bnr. 63, 340, 342, 343 og 349. Området er i henhold til kommuneplanen disponert til boliger, og er i tråd med kommuneplanens bestemmelser om fortetting i sentrumsområdet i Ås.

Veg- og trafikkforhold

Eiendommene har adkomst fra Fv. 55, Hogstvetveien. Fv. 55 har en gjennomsnittlig trafikkbelastning på 1000 kj.t/døgn og skiltet hastighet er 50 km/t.

Hogstvetveien har gang- og sykkelveg fram til krysset med Grunnfjellsveien, og deretter fortau langs planområdet fram til gangveg i syd. Det er i tillegg gang- og sykkelveg på andre siden av jernbanen, knyttet til Hogstvetveien med gangveg og planfri kryssing av jernbanen lengst syd i planområdet.

Utbyggingen vil medføre en økning i antall kjøretøy/døgn i Hogstvetveien. Det antas i planbeskrivelsen at nærheten til jernbanestasjonen og Ås sentrum medfører at antall bilturer som genereres blir relativt lavt per bolig.

Avkjørsler

Fv. 55, Hogstvetveien har holdningsklasse streng i rammeplanen for avkjørsler. Dette innebærer en restriktiv holdning til avkjørsler. Det vil ikke bli etablert nye avkjørsler mot Hogstvetveien, men det opplyses at avkjørsler til Hogstvetveien vil være der hvor de er regulert i tidligere reguleringsplan.

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010
2605 Lillehammer

Telefon: 02030
Telefaks: 61 25 74 80
firmapost-ost@vegvesen.no
Org. nr. 971032081

Kontoradresse
Østensjøveien 34
0667 OSLO

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Båtsfjordveien 18
9815 VADSØ
Telefon: 78 94 15 50
Telefaks: 78 95 33 52

Vurdering av planforslaget

Vi savner en bedre beskrivelse og vurdering av de trafikale konsekvensene av planforslaget. I følge plankart og planbeskrivelse skal eiendommene, gbnr. 54/343 og 54/342 ha én felles avkjørsel. Adkomst til øvrige eiendommer i planområdet går ikke fram av plankartet.

Avkjørselsplasseringen(e) må gå klart fram av plankartet og frisktsoner og geometrisk utforming må inntegnes. Det må også gå fram av plankartet hvilke avkjørsler som eventuelt stenges. Alle avkjørsler skal opparbeides i henhold til kravene i vegnormalene, håndbok 017. Vi ber om at krav om utforming av avkjørsler tas inn i planbestemmelsene.

Vi forutsetter ellers at pkt. 2.1.g i reguleringsbestemmelsene ikke omfatter tiltak innenfor byggegrense mot fylkesveg. Vi kan ikke akseptere at byggegrensen reduseres ytterligere. Det omfatter også tiltak som parkering, manøvreringsareal og interne kjøreveger.

Støy

Området grenser til jernbanen i vest. Deler av tomten ligger i gul og rød støysone. Støyen vil i all hovedsak komme fra jernbanen. Grenseverdiene for støy, gitt i retningslinjer T – 1442, tabell 3, er gjeldende for planen.

Støyrapporten for planområdet viser at det vil være behov for støyskjermingstiltak for å oppfylle støykravene gitt i bestemmelsene til kommuneplanen. På grunn av at området grenser mot jernbanen er det forutsatt at det etableres støyskjerm mot jernbanen. Vi forutsetter at kommunen i videre saksbehandling av reguleringsplan og byggesak har særlig fokus på støyforhold.

Vegavdeling Akershus - Planseksjonen

Med hilsen

Marit Ulveseth

Marit Ulveseth
seksjonsleder

Ingvild Leite

Ingvild Leite

Kopi: Akershus fylkeskommune
Fylkesmannen i Oslo og Akershus



Jernbaneverket

Ås kommune
Postboks 195
1431 ÅS

Henvendelse til: Iselin Eng
Tlf: 924 04 670
Faks: -
E-post: ENGISE@jbv.no

Dato: 29.08.2013
Saksref.: 201304346-2
Deres ref.: 12/524-14
Vedlegg: -

Besøksadresse:
Stortorvet 7, Oslo

Postadresse:
Postboks 4350
NO- 2308 Hamar

postmottak@jbv.no

Sentralbord:
05280

Org. Nr.:
971 033 533 MVA

Bankgiro:
76940501888

jernbaneverket.no

Uttalelse til endret reguleringsplan for Hogstvetveien 29-51 - Ås kommune

Vi viser til henvendelse datert 11.6.2013 om overnevnte.

Brekke & Strand Akustikk AS har på oppdrag av forslagsstiller utført beregninger av trafikkstøy for Hogstvetveien 29, 31, 33, 35 og 45. Slik vi forstår det er støyskjermen plassert på forslagsstillers eiendom. Vedlikeholdet av støyskjermen må kunne gjennomføres uten at det er til hinder for togtrafikken. Vi vil ikke kunne godta at støyskjermingen oppføres på Jernbaneverkets grunn og vi påtar oss ikke vedlikeholdsansvaret for den.

Det er blitt utarbeidet en geoteknisk rapport av Sweco på vegne av forslagsstiller. Jernbaneverket forutsetter at tiltakshaver påser at gjennomføringen av utbyggingen i forhold til jernbanetraseen ikke får noen negative konsekvenser for vår infrastruktur. Det omfatter også eventuell økt vannavrenning i forbindelse med utbyggingen.

Byggeplaner for tiltak nær jernbanen må sendes til Jernbaneverket for gjennomsyn. Arbeid nær spor krever godkjenning av Jernbaneverket.

Med hilsen

Ragnhild Lien
Seksjonssjef
Plan og forvaltning øst

Iselin Eng
overarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk

03 SEPT 2013



FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Ås kommune
Postboks 195
1431 Ås

Deres ref.: 12/524	Deres dato: 11.06.2013	Vår ref.: 2013/1892-11	Saksbehandler: Pernille Botzet, miljøvern Kari Elisabeth Morbech, beredskap	Dato: 02.09.2013
-----------------------	---------------------------	---------------------------	---	---------------------

Ås kommune - Hogstvetveien 29 - 51 - Offentlig ettersyn av endret reguleringsplan - Fylkesmannens uttalelse

Vi viser til brev fra Ås kommune av 11.06.2013.

Formålet med planen er å legge til rette for å bygge leilighetsbygg samt oppdatere eldre reguleringsbestemmelser. I kommuneplanen er området avsatt til nåværende bolig samt nåværende vei/bane, reguleringsformålet er delvis i samsvar med kommuneplanen.

Overordnede føringer som skal vurderes og ivaretas i kommunal planlegging er listet opp i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 12. mars 2012 (www.fmoa.no, under "areal og bygg") samt "Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging" av 24.6.2011 (se www.planlegging.no).

Fylkesmannen har med fokus på prioriterte politikkområder vurdert planforslaget, og har følgende konkrete merknader knyttet til nasjonale og viktige regionale interesser.

Fylkesmannens merknader

Samfunnssikkerhet

Det framgår av saken at det er foretatt grunnundersøkelser. Disse er ikke vedlagt. I ROS-analysen står det kun at undersøkelser er foretatt. Dette temaet burde vært bedre utredet. Fylkesmannen har ingen merknader til samfunnssikkerhet ut over dette.

Med hilsen

Ellen Lien
seksjonssjef

Pernille Botzet
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Postadresse: Postboks 8111 Dep 0032 OSLO	Besøksadresse: Tordenskiolds gt 12 Inngang sjøsiden	Telefon: 22 00 35 00 Telefaks: 22 00 36 58 Internett: www.fylkesmannen.no/OsloOgAkershus	Saksbehandler: Pernille Botzet Direkte telefon: 22003688 E-post: fmoapostmottak@fylkesmannen.no Org.nummer: NO 974 761 319
--	---	---	---

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Kopi til:

Akershus fylkeskommune Postboks 1200 Sentrum 0107 Oslo

02 SEPT 2013

Reidun og Dag-Ragnar Blystad
Hogstvetveien 27,
1430 Ås
Tlf 6494 2748 / 908 72 588

Ås kommune
Plan- og utviklingsavdelingen
Postboks 195
1431 Ås

Ås 29. august 2013

Klage på forslag til detaljregulering og utbygging av Hogstvetv 29 - 51.

Vi har fått brev med vedlegg fra Ås kommune, med klagefrist 2. september i år, angående endret reguleringsplan for Hogstvetveien 29-51.

Vi er nærmeste nabo på nordsiden av utbyggingsområdet, og det er flere forhold som gjør det vanskelig å akseptere dette planforslaget. Vi vil derfor benytte oss av retten til å klage på planforslaget på grunn av følgende forhold:

- Boligtype
 - Området har vært regulert til småhusbebyggelse. Vi ser behovet for fortetting i nærheten av Ås sentrum, men det må være grenser for hva slags fortetting som blir gjort i eksisterende boligområder. I dette tilfellet går utbygger langt over streken for hva som er akseptabelt. Vi finner det merkelig at kommunen uten videre kan omregulere til lavblokker i dette boligområdet.
 - Det dreier seg faktisk heller ikke om "lavblokker" – gesimshøyden er hevet fra 6 meter til 8 meter og mønehøyden til 9 meter. Dette gjør at disse nye blokkene vil framtre som noe helt annet enn lave sammenlignet med eksisterende bebyggelse. Lavblokken nærmest oss vil ligge høyere i terrenget på sørsiden av vårt hus og vil framstå som en lang, 8 meter høy vegg for oss. Det blir noe helt annet enn det vi tenkte da vi flyttet til dette boligområdet
 - Den planlagte utbyggingen vil dramatisk endre mengde sollys som når fram til vårt hus og vil forringe verdien på vår eiendom – se vedlagt bilde der nærmeste "lavblokk" er skissert
 - Hvorfor skal ikke disse "lavblokkene" senkes ned i terrenget når så å si all eksisterende bebyggelse ligger lavere.
 - Utbygging langt opp mot jernbanelinjen gjør at lavblokken blir ennå mer dominerende. Da vi kjøpte tilsvarende område fra Jernbaneverket sa kommunen at det ikke kunne tillates boligbygging på vår tomt som er tilsvarende nære jernbanelinjen.

- Antall boenheter
 - Tatt i betraktning det store antall boenheter (48) synes plass til biler og sykler å være svært underdimensjonert. Vi er redd at gangvei og veikant blir parkeringsplasser og at dette vil skape farlige trafikkforhold. Og alle skal ut i Hogstvetveien på et farlig trafikkpunkt der det både er mye biltrafikk, syklistere, forgjengere og et kryss.
- Alt er tiltenkt å være utleieboliger
 - Fra lokalpolitikere har vi fått vite at alle boenheter er tenkt å være til utleie for sosialklienter. Dette ser vi som svært ugunstig. Det er åpenbart et behov for slike boliger, og vi har ikke noe imot å ha slike boliger i nabolaget, men det kan umulig være noen god ide å lage en slik "getto". Som sosialt ansvarfulle borgere er vi opptatt av at folk som trenger kommunale boliger skal kunne komme inn i lokalmiljøet. Målet er jo integrering av ulike typer folk i lokalmiljøet. Med så mange utleieenheter i et eget boligkompleks gjør en det motsatte av integrering. All erfaring tilsier et mindre antall enheter på ett sted er grunnleggende for en god integrering.
- Kommunens rolle
 - Habilitet. Dispensasjonene ser ut til å ha sittet løst i denne utbyggingssaken. Det har blitt økt gesimshøyde, utnyttelsesgraden er tøyd og antall biloppstillingsplasser pr boenhet er urealistisk lavt. Har alt dette blitt så lettvent fordi det er kommunen selv som er den egentlige interessenten på grunn av avtaler med utbygger svært tidlig i prosessen? Vi vil be om at denne saken sendes til Fylkesmannen for en vurdering av habilitet.
 - Manglende involvering av naboer. Vi kjenner til at tilsvarende utbyggingssaker er løst mye mer smidig i andre kommuner. En legger opp til å integrere mindre antall boliger og involverer naboer tidlig i prosessen. Hvorfor har ikke kommunen informert alle naboer både om det tekniske og de sosiale aspekter ved dette utbyggingsforslaget?

Det å lage en "getto" som i tillegg skal bygges på en slik måte at den skiller seg ut fra eksisterende bebyggelse, er ikke godt verken for de som skal bo der eller for oss som utgjør nabolaget. **Vi vil derfor på det sterkeste anmode Ås kommune om å revurdere planene og sørge for at det skjer en utbygging som tjener framtidige beboere og nabolaget på en bedre måte.**

Det eksisterende planforslaget er ikke akseptabelt. Vi ber om at utbyggingssaken blir sendt til Fylkesmannen for en vurdering av Ås kommune sin habilitet til å gi dispensasjoner i denne saken.

Vi ber også om en orientering om videre klagemuligheter.

Med hilsen

Reidun og Dag Ragnar Blystad
Reidun og Dag-Ragnar Blystad



Bildet viser vårt hus i Hogstvetveien 27 med inntegnet hvordan en lavblokk vil gi en alt for høy vegg mot sør.

11 07 01 10 77

03 SEPT 2013

Ås Kommune

Plan og utviklingsavdelingen

Postboks 195

1430 Ås

Ås 30 08 2013

Klage på forslag til utbygging i Hogstvetveien 29 – 51

Vi ønsker å levere en klage på detaljregulering og utbygging av ovennevnte eiendom, Vi er de nærmeste naboene på østsiden av Hogstvetveien og er bekymret for antall leiligheter å utnyttelse av denne eiendommen. Vi har fått et brev med vedlegg fra kommunen etter gjentatte purringer.

- Vi er alle overrasket at kommunen omregulerer fra småhus- bebyggelse til lavblokk -bebyggelse uten å informere naboer og berørte parter. Samtidig er vi blitt informert fra lokalpolitikere og media at mesteparten av leilighetene skal brukes til sosialboliger. Normalt i nyere tid vil man integrere få sosial klienter i et bolig-kompleks og ikke bort i mot 100 %. Se i forhold til Ski hvor de sprer få sosialklienter på et boligkompleks med stor suksess. Vi har i dag et godt og stabilt naboskap. Med så mange boenheter på liten plass og 3 års leietid vil det bli stadig gjennom trekk av nye mennesker som flytter inn.
- En annen viktig ting er at lavblokkene vil ruve kraftig i terrenget og ikke samsvare med den lave bebyggelsen rundt. Det burde være mulig og grave blokkene ned i terrenget med et par meter så de ikke skiller seg så mye ut i forhold til terrenget rundt. Ser ut ifra at plan-tegning at det er beregnet kun 1 bilplass pr. boenhet. Normalt vil en familie på 4-5 personer ha mere enn 1 bil. Hvor skal disse gjøre av seg? Hva med parkering til gjester? Skal de stå i gata eller på sykkelveien? Eller er tanken at sosial klienter ikke har behov for bil?
- Utkjøring fra eiendommen er også en bekymring for oss, da vi ser pr i dag at de som kommer ovenifra ofte har stor fart. Og med så mange boenheter vil det bli en kraftig økning i trafikken ut fra denne eiendommen.

Vi anmoder Ås kommune til å revurdere planene om utbygging og utnyttelse av denne eiendommen. Vi er ikke imot å ha sosial boliger, men vi er imot og ha så stor mengde med sosialklienter på **en** plass. Det kan lett bli en «Getto» som er uønsket og som vil forringe verdien på eiendommene våres. Ås kommune burde sørge for en utbygging som tjener fremtidige beboere og ikke minst de etablerte på en bedre måte.

Med vennlig hilsen

55/42

Alex&Ragnar Bratlie

Aleksandra Bratlie
Ragnar Bratlie

55/106

Rita & Tormod Eldor

Tormod Eldor
Rita Eldor

55/322

Lisa&Adam Paruch

Adam Paruch
Lisa Paruch

MOTTATT
02 SEPT 2013

Ås kommune
Plan- og utviklingsavdelingen
Postboks 195
1431 Ås

26.08.2013

INNSIGELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HOGSTVETVEIEN 29-51, SAK 12/524.

Naboene, eierne av Hogstvetveien 37-41 (gnr. 54, bnr. 340) og 47-51 (gnr. 54, bnr. 343), er i utgangspunktet ikke negativ til utbygging på våre naboeiendommer gnr. 54, bnr. 63, og gnr. 54, bnr. 342, men vi ønsker å komme med følgende innsigelser til planene:

- I beskrivelsen er det lagt inn kun 1 parkeringsplass for bil og 1,5 parkeringsplass for sykkel. Samtidig med dette skal innkjøring til bnr 342 deles med innkjøring til bnr 343. Bnr. 343 har fra tidligere regulering to parkeringsplasser pr. boenhet. Det er ingen tvil om at det ved mangel på parkeringsplasser hos bnr. 342 vil benyttes parkeringsplasser hos bnr. 343. Det bes derfor om at det reguleres egen innkjøring til bnr. 342, mens innkjøring til bnr 343 flyttes. Samtidig henstiller vi Ås kommune og kreve at utbygger øker antall parkeringsplasser. Selv om utbygger argumenterer for at det er godt kollektivtilbud og gode muligheter for sykling i Ås, benytter mange personbil. Vi frykter det kan bli mye gateparkering i Hogstvetveien fordi utbygger legger opp til for få parkeringsplasser per enhet og heller ikke etablerer noen form for gjesteparkering. Hogstvetveien er smal på den aktuelle strekningen, med flere utkjøringer og kurver. Gateparkering kan, slik vi ser det, føre til uønskede og farlige situasjoner. Gateparkering forekommer ikke i Hogstvetveien slik situasjonen er i dag.

Med tanke på at det tidligere har vært regulert en innkjøring i svingen ved bnr 63, som nå er tatt ut av planene, vil ikke antall utkjøringer øke i forhold til eksisterende reguleringsplan. Den gang reguleringsplanen ble vedtatt var fartsgrensen 60 km/t i Hogstvetveien, men nå er fartsgrensen redusert til 40 km/t. Dette burde være nok et argument for å tillate en utkjøring for bnr 342 og en for bnr 343.

Ved delt innkjøring vil også snøbrøyting by på utfordringer. Slik situasjonen er i dag er det ikke plass til deponering av ytterligere snømasser på dagens parkeringsplasser. Dette vil gå på bekostning av de parkeringsplassene som i dag er nyttet av beboerne i bnr 340 og 343.

- Mønehøyden er satt til 9,5 meter. Dette anses som til betydelig sjenanse for eksisterende bebyggelse. Dette dreier seg både om solforhold og om innsyn. Modellen for solforhold virker feilkalibrert når den sier at bygget på bnr 342 ikke vil påvirke solforholdene for nr 41 i

sommerhalvåret. Det kreves at det foretas en befaring for å klarlegge dette. Byggets størrelse og utforming vil også gi betydelig innsyn, både for boliger nord og sør for bygget.

- Grunnforhold: Grunnen er hovedsakelig bestående av leire, med tynne lag av sand. Dette tilsier at grunnen ikke er egnet for større bygg uten grundig stabilisering og fundamentering. Da dagens boliger ble bygget ble disse lagt trinnvis i terrenget pga grunnforholdene. Til tross for dette er det vedtatt at boligen skal legges på eksisterende høyde. Vi som bor på de tilgrensende eiendommene erfarer rystelser ved togpassering og ved arbeid med anleggsmaskiner fra utbygging av Moerjordet, samt bevegelse i grunn hver vinter (telehiv). Og at leirvullen mot boligene derfor beveger på seg fra år til år.

Alle typer arbeider som skal utføres på eiendom 342 kan slik vi ser det påvirke bevegelsene i grunnen. Ved utbygging på toppen av terrenget må det derfor settes ut vibrasjonsmålere på boligene på bnr 340 og 343. Det må også sørges for at det iverksettes tiltak som forhindrer at det skjer masseforflytninger under utbyggingen. Gulv på samtlige boliger på bnr 340 og 343 må innmåles med gps før utbygging starter og etter at utbygging er avsluttet slik at eventuelle skader på eksisterende boliger kan dokumenteres. Dette er et krav kommunen må sette til utbygger.

- Vi vil at bygget på bnr 342 vurderes bygget ned i terrenget for å redusere trykket på massene på jorda på bnr 340 og 343 og at det framlegges dokumentasjon på at utbygging slik den fremstår i dag ikke vil medføre rasfare eller annen fare for sikkerhet.
- Støy: Det er ikke gjort støymålinger, bare beregninger. Det bes om at det utføres faktisk målinger.

Reguleringsbestemmelsene for Hogstvetveien 29-51 sier ikke noe om støy under anleggsperioden. Vi forventer at veileder T-1442 legges til grunn for den støy beboerne kan utsettes for i anleggsperioden og som tidsangivelse for støyende arbeider. Beboerne på gnr 54, bnr 343 og bnr 340 forlanger at det skal utføres støymålinger under arbeidene og innbyggerne skal skjermes fra støyende arbeider etter kl. 17.

- Gjerdet som er prosjektert mellom togtraseen og utbyggingen, samt langs eiendomsgrensa mellom bnr 342 og 343 er prosjektert til 2,8 meter. Dette anses som for høyt. Langs jernbanelinja er det i dag en jordvoll med trær/vegetasjon. Denne vollen anses som 2-3 meter høy. Et gjerde på 2,8 meter oppå dette virker urimelig høyt. Det bes om at nødvendigheten for et slikt gjerde vurderes på nytt.
- På grensen mellom bnr 65 og bnr 340 er det en støyskjerm i dag. Denne støyskjermen ønskes bevart ev. erstattet dersom utbygging medfører riving av denne.
- Det ønskes at det foretas en befaring av utbyggelsesarealet, og da særlig eiendom gnr. 54, bnr. 342, for en besiktigelse av inngrepets størrelse og hvilken betydning dette får for eiendom 54/340 og 54/343.

- Utbygger søker om å øke utnyttelsesgraden på eiendommen samtidig som det søkes om å bygge små enheter. Til sammen medfører dette mange boenheter. Naboeiendommene vil oppleve økt trafikk, mer innsyn og mer lyd som følge av de nye boligene. Ulempene for naboeiendommene vil reduseres dersom det blir færre nye boenheter. Selv om det skulle bygges betydelig færre boenheter, og utnyttelsesgraden på tomtene ikke økes, vil utbyggingen innebære en fortetning, i tråd med kommunens ønsker.
- Det stilles spørsmålstegn ved om kravet til ute- og oppholdsareal er oppfylt for gnr 54/342?

Vennlig hilsen

ROBABEH AFSHARI
HOGSTVETVEIEN 37 A

Else-Marit L. Gaustad
Jon-Vidar Gaustad
ELSE-MARIT L. GAUSTAD
JON-VIDAR GAUSTAD
HOGSTVETVEIEN 37 B

MAY JENSEN
HOGSTVETVEIEN 39 A

Erika Sparre Holm
Knut Eivind Holm
ERIKA SPARRE HOLM
KNUT EIVIND HOLM
HOGSTVETVEIEN 39 B

HANNE-B HANSEN FREDRIKSEN
TOR FREDRIKSEN
HOGSTVETVEIEN 41 A

Mona Bakke
Simen Arne Myrvang
MONA BAKKE
SIMEN ARNE MYRVANG
HOGSTVETVEIEN 41 B

HANS INGE LIE KNUDSEN
GØRILD STEEN
HOGSTVETVEIEN 47 A

KRISTIN BYRE
HOGSTVETVEIEN 47 B

SIGRID ANITA BJØRCK
KETIL ARE EDVARDSEN
HOGSTVETVEIEN 49 A

RANDI MERETE W OLSEN
HOGSTVETVEIEN 49 B

KJETIL KROGSTAD
ANN-CARIN SØRLIE
HOGSTVETVEIEN 51 A

CLAES-GØRAN ISAKSSON
HOGSTVETVEIEN 51 B



Ås kommune

ÅS KOMMUNE UTSKRIFT AV MØTEBOK

Saksnr: 12/413-61

R-273: ENDRET REGULERINGSPLAN FOR HOGSTVETVEIEN 29-51 - TIL UTTALELSE

Saksbeh.:	Arkivkode:	033
Utvalg	Utv.nr.	Møtedato
Ås Eldreråd	23/13	19.08.2013

Ås Eldreråds behandling og vedtak i møte den 19.08.2013

Leders innstilling:

Ås eldreråd har følgende uttalelse til

R-273: Endret reguleringsplan for Hogstvetveien 29-51 – til uttalelse.

...

Ås Eldreråds behandling 19.08.2013:

Egil Ørbeck (H) fremmet følgende forslag:

Arealer til bilparkering og til sykler per leilighet bør vurderes på nytt.

Rådet drøftet seg frem til å ta saken til orientering.

Votering:

Rådet vedtok enstemmig at reguleringsplanen tas til orientering, med tillegg av Ørbecks innspill.

Ås Eldreråds vedtak 19.08.2013:

Ås eldreråds har følgende uttalelse til

R-273: Endret reguleringsplan for Hogstvetveien 29-51 – til uttalelse.

Reguleringsplanen tas til orientering, med følgende kommentar: Arealer til sykler og biler bør vurderes på nytt.

Rett utskrift bekreftes, Ås, 26.08.2013	Utskrift av møtebok sendes til: Saksbehandler
Sign.	
Rita Stensrud Politisk sekretariat	