



ÅS KOMMUNE



PLANBESKRIVELSE

PLAN NR. 274

REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDE ØST FOR SOLBERGKRYSSSET, GNR 102 /BNR 1

Dato: 27.02.2013

Rev : 20.03.2014

Forlagsstiller: Meinich Arkitekter AS

Tiltakshaver: Solbergkrysset Ås AS, v/ MøllerGruppen Eiendom AS

Innhold

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

Vedlegg som følger saken:

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

1. SAMMENDRAG

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

Formål

Anleggets funksjoner omfatter salg av plasskrevende varer med tilhørende verksted og lagerfunksjoner.

Bebyggelsen foreslås organisert i 2 bygningsvolumer på henholdsvis ca. 12000 m² og ca. 5500 m² BTA. Bygningsvolumene er delvis sammenknyttet på nedre plan. I situasjonen utnyttes det fallende terrenget mot vest slik at det etableres et øvre og nedre atkomstplan for betjening av anleggets funksjoner. Store deler av bygningens areal integreres på denne måten i terrenget, med henvendelse mot Søndre Tverrvei og tilstøtende parkeringsareal som ivaretar den mest logistikk-krevende delen av virksomheten. Det etableres på denne måten en sammenhengende base for de mer visuelt eksponerte overliggende salgshallene, på nivå med innkjøringen til området. Salgshallene for de ulike merkeforhandlerne vil få karakter av «frittliggende paviljonger» ved at bygningsvolumene deles opp og artikuleres individuelt innenfor et samlende grep.

Viltkorridor

Det avsettes 7 daa til viltkorridor/ park mot øst. Området vil være offentlig tilgjengelig friareal, og danne et parkbelte mellom næringsbebyggelsen og boliger samt fremtidig institusjon. Viltkorridoren vil gå kontinuerlig mellom boligområdene som er planlagt sydøst for planområdet/ Søndre tverrvei og Nordbyveien. Arealet ha en hensiktsmessig utforming og beplanting med tanke på at arealet først og fremst skal fungere som viltpassasje. Vegetasjon skal være relativt tett beplantet, gjerne med rogn, osp og selje som er foretrukket elgbeite, samt vintergrønne bartrær. Det skal være et mål å kunne føre/ lede viltet gjennom området på en sikker og så god måte som mulig. Det skal ikke settes opp gjerder eller annet som kan være til hinder for trekkerte.

Adkomst

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

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

Kollektivholdeplass

Bamsebu bussholdeplass på nordsiden av Nordbyveien er i planforslaget endret til kantsteinsstopp. Fortau forlenges fra Skovlyveien frem til Solbergveien.

Gang- og sykkelvei

Eksisterende gang- og sykkelvei forbi planområdet er skolevei for mange barn i området. Det har vært et viktig forutsetning at planforslaget ikke skal gi uheldige konsekvenser for trafikksikkerheten, spesielt for gående og syklende. Det er valgt å fortsette ensidig løsning, hvor gang- og sykkelvei med fysisk skille i form av grøntrabatt mot kjørevei. Gang-/ sykkelvei utvides fra 3 meter til en kombinert sykkelvei med fortau 3+3 meter, slik at gående og syklende separeres. Kryssing av Nordbyveien vil skje i gangfelt, tilsvarende for hele Nordbyveien fra Ski sentrum til Solbergkrysset. I dagens situasjon slutter fortau på nordsiden av Nordbyveien ved bussholdeplass Bamsebu. Fortauet er i planforslaget utvidet til Solbergveien, med gangfelt på begge sider av ny rundkjøring.

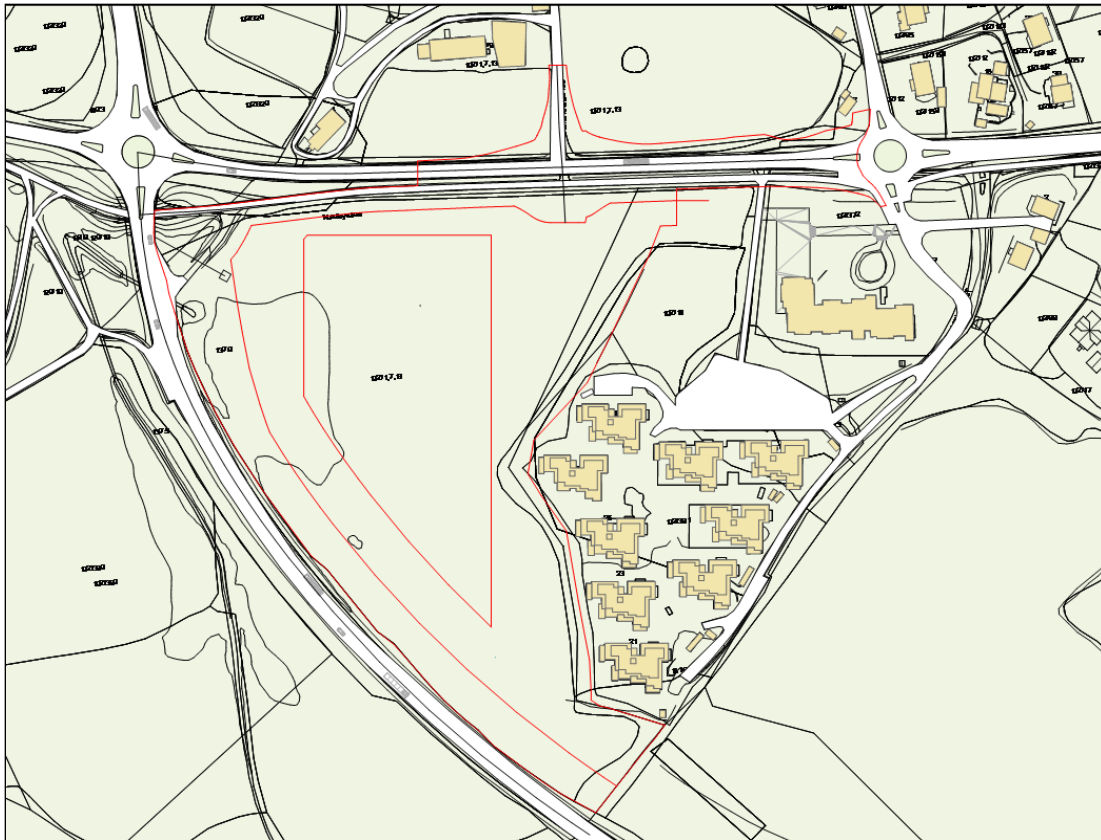
Parkering

Totalt tilrettelegges det for opparbeidelse av inntil 350 parkeringsplasser innenfor planområdet. Antall plasser er definert av anleggets funksjoner dvs. salg av nye og brukte biler, mekaniske verksteder samt klargjøring, lakk- og opprettingsverksteder. På grunn av svært vanskelige grunnforhold vurderes parkeringskjeller som uaktuelt, og intern varehåndtering, som lagring og forflytting av biler, tilsier at parkering bør være på terreng. Besøksparkering utgjør en marginal del av plassbehovet, samlet antall plasser gjenspeiler derfor ikke mengden trafikk som belaster veinettet. På grunn av byggeområdets form og valgt disposisjon på tomte er det derfor avgjørende at parkeringsarealet mot Søndre tverrvei har tilstrekkelig kapasitet.

Overordnede planer og bestemmelser

Planområdet foreslås regulert til formål som delvis avviker fra kommuneplanens arealdel. Hoveddel av planområdet ligger innenfor område avsatt til Bolig/ næring/ kontor. Planforslaget har formål forretning og næringsvirksomhet med bestemmelser som legger opp til storhandel. Forretning for plasskrevende varegrupper er i samsvar med rikspolitiske retningslinjer og kommunale ønsker. Eiendommens beliggenhet ved Solbergkrysset, med hevet vei og rundkjøring samt høyspentlinje gir eiendommen redusert kvalitet til boligformål. For boligområdene øst for planområdet vil planforslaget sannsynligvis medføre en lavere byggehøyde enn ved boligbebyggelse. Ønsket formål bilanlegg er lite egnet som samlokalisering med boliger.

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



Eksisterende situasjon



Skisse - mulig fremtidig situasjon

2. BAKGRUNN

Tiltakshaver

Solbergkrysset Ås AS, PB 46 Kjelsås, 0411 Oslo

Planlegger/forslagsstiller

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

e-post: richard.thorbjornsen@meinich.no

Eiendoms - og eierforhold

Planområdets størrelse er ca. 48 daa, hvorav eiendommen gnr/bnr 102/1 utgjør ca. 36,4 daa.

Hensikten med planen

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

Saksgang hittil

22.08.2012: Oppstartsmøte med Ås kommune

06.09.2012: Oppstartsmøte ordfører Ås kommune.

17.01.2013: Møte Statens vegvesen

21.01.2013: Møte Ås kommune

27.02.2013: Informasjonsmøte Skitunet boligsameie

10.06.2013: Informasjonsmøte Skitunet boligsameie

13.06.2013: 1. gang behandling, Hovedutvalg for teknikk og miljø

06.08.2013-

15.09.2013: Offentlig ettersyn

Eiendomsopplysninger

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

102/18 (del av eiendom)

122/2, 120/10 (veiareal Nordbyveien og Søndre tverrvei)

Arealstørrelse planområdet

Planområdet totalt: 47,72 daa

Byggeområde: 32,53 daa

Park: 6,81 daa

Vei/ gangvei/ sykkelvei/ veiareal 8,37 daa

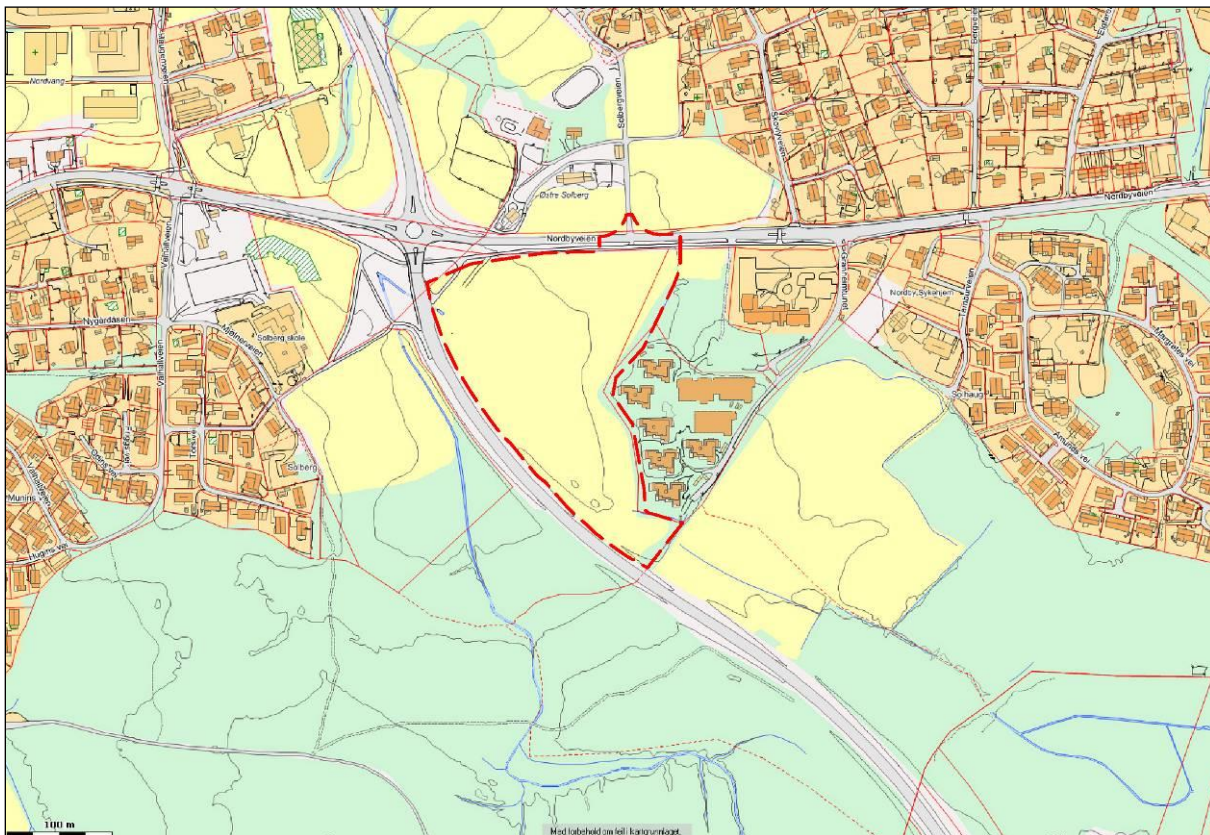
Bebyggelse (BYA) 16 000 m²

Parkering på terreng (som inngår i beregnet grad av utnyttning): 3500 m²

%BYA = $(16\ 000 + 3500) / 32,74 \times 100 = 59,56\%$

Prosent bebygd areal: %-BYA = 60%

3. PLANOMRÅDET



Planområdets avgrensning vist med rød stiplet strek

Reguleringsområdet ligger nord og øst for fylkesvei 154 Søndre Tverrvei og syd for fylkesvei 35 Nordbyveien i Ås kommune, 2 kilometer vest for Ski stasjon. Området består av deler av eiendom gbnr. 102/1 samt en mindre del av eiendom gbnr. 102/18. Avkjøring vil også omfatte deler av gbnr. 122/2, mens utvidelse av gangvei vil omfatte deler av gbnr. 120/10.

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

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

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

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

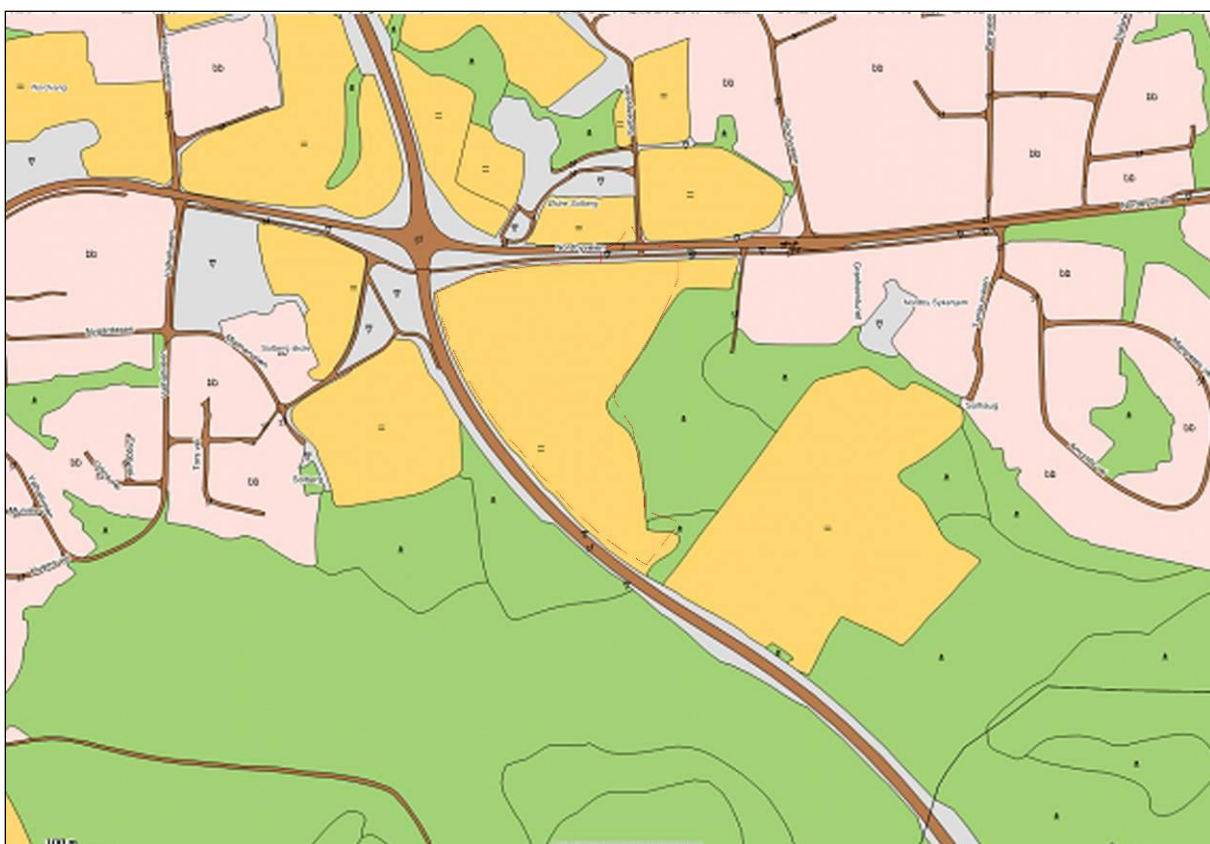
Avstand til Ski sentrum er ca. 2 km med gang-/ sykkelvei og eller fortau hele strekningen langsmed Nordbyveien. Det er gode bussforbindelser fra bussholdeplass Bamsebu for ruter til og fra Ski sentrum. Frekvens for bussavganger er for tiden ca. hvert 15. minutt. Gangtid til Ski sentrum er ca. 20 minutter.

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

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



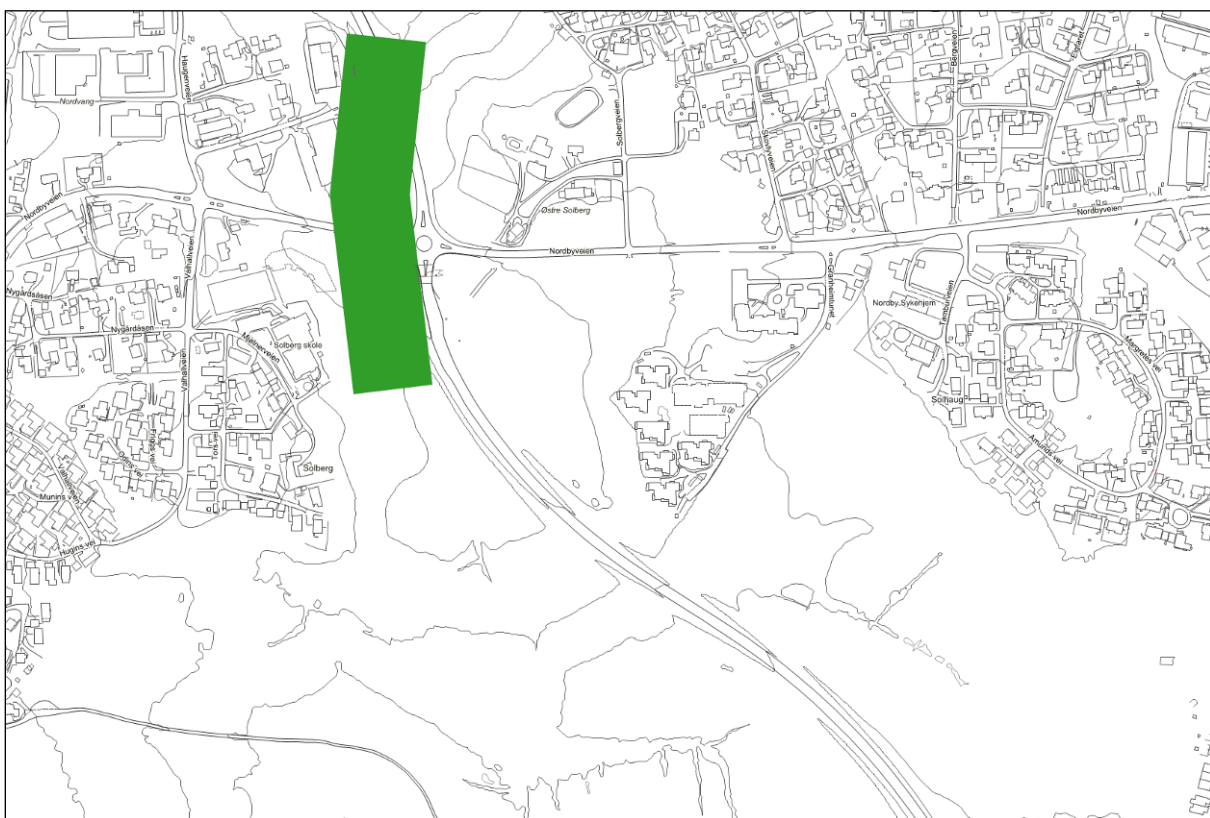
Flyfoto



Landbrukskart. Planområdet vist som fulldyrka jord.



Kulturminner og kulturmiljø. Automatisk fredede kulturminner på tilgrensende områder.



Biologisk mangfold. Trekkvei for elg påvist hele året.

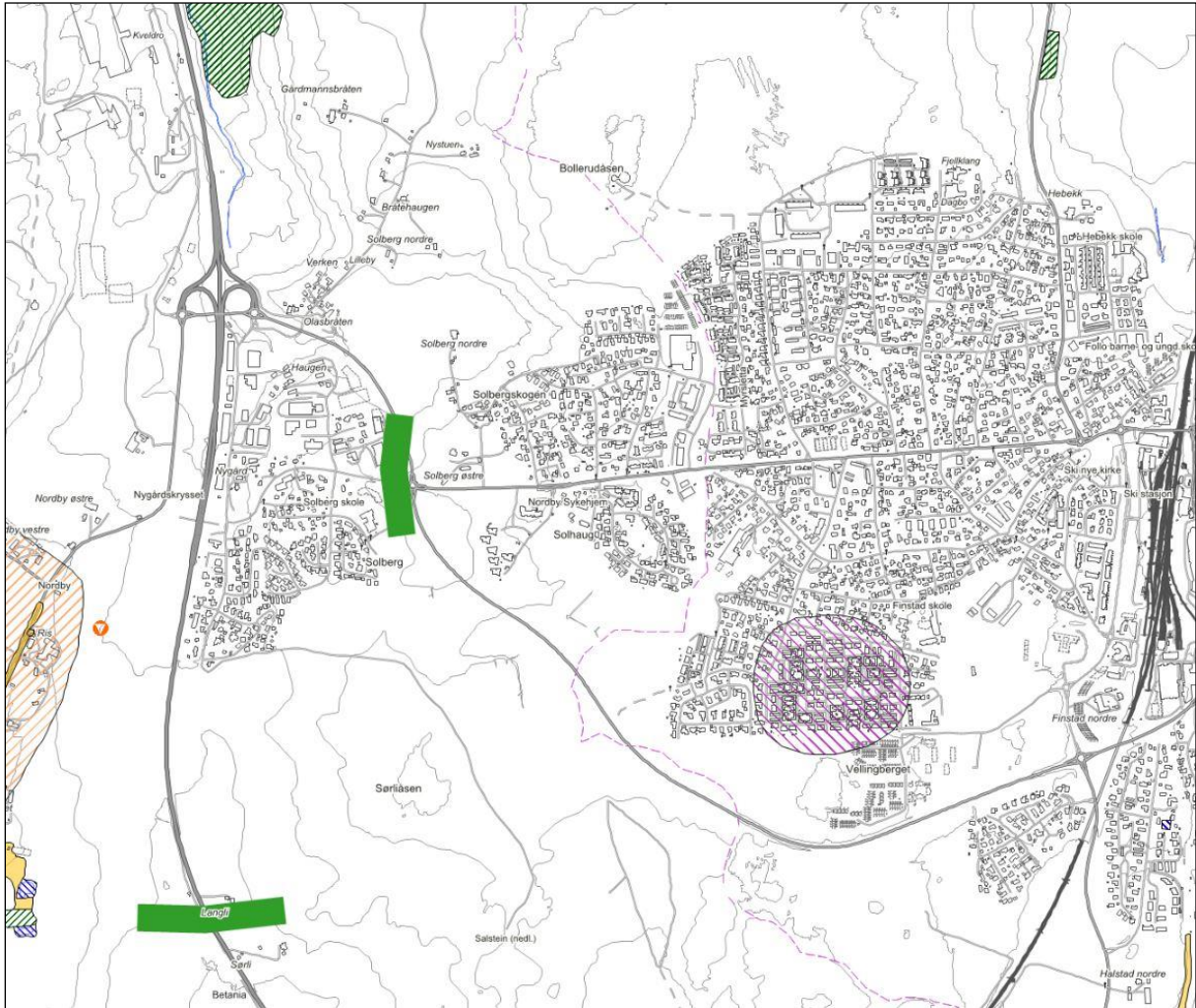
Trekkroute for vilt

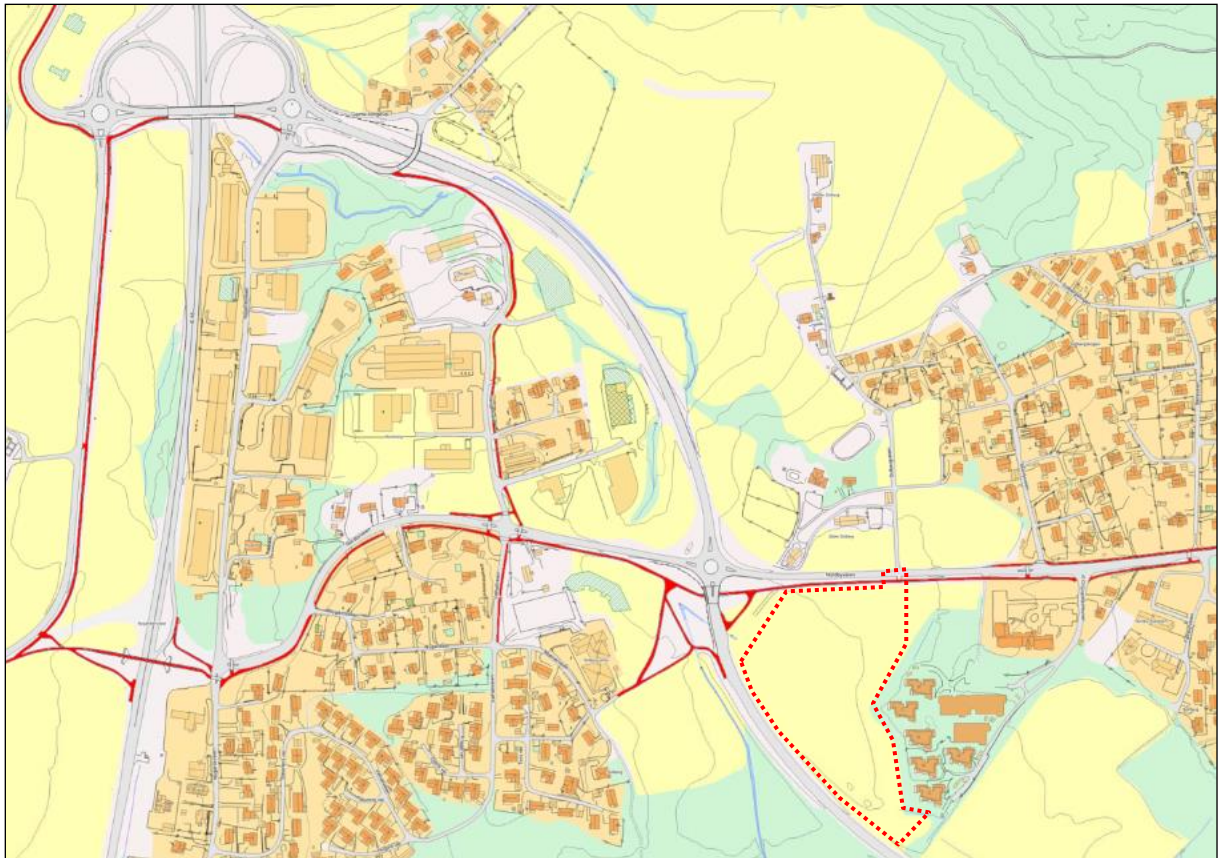
Trekkroute for vilt mellom områdene Bollerudåsen og Sørliåsen går i dag over deler av planområdet.

Trekkroute er på kart over biologisk mangfold fra Follokart markert vest for Solbergkrysset.

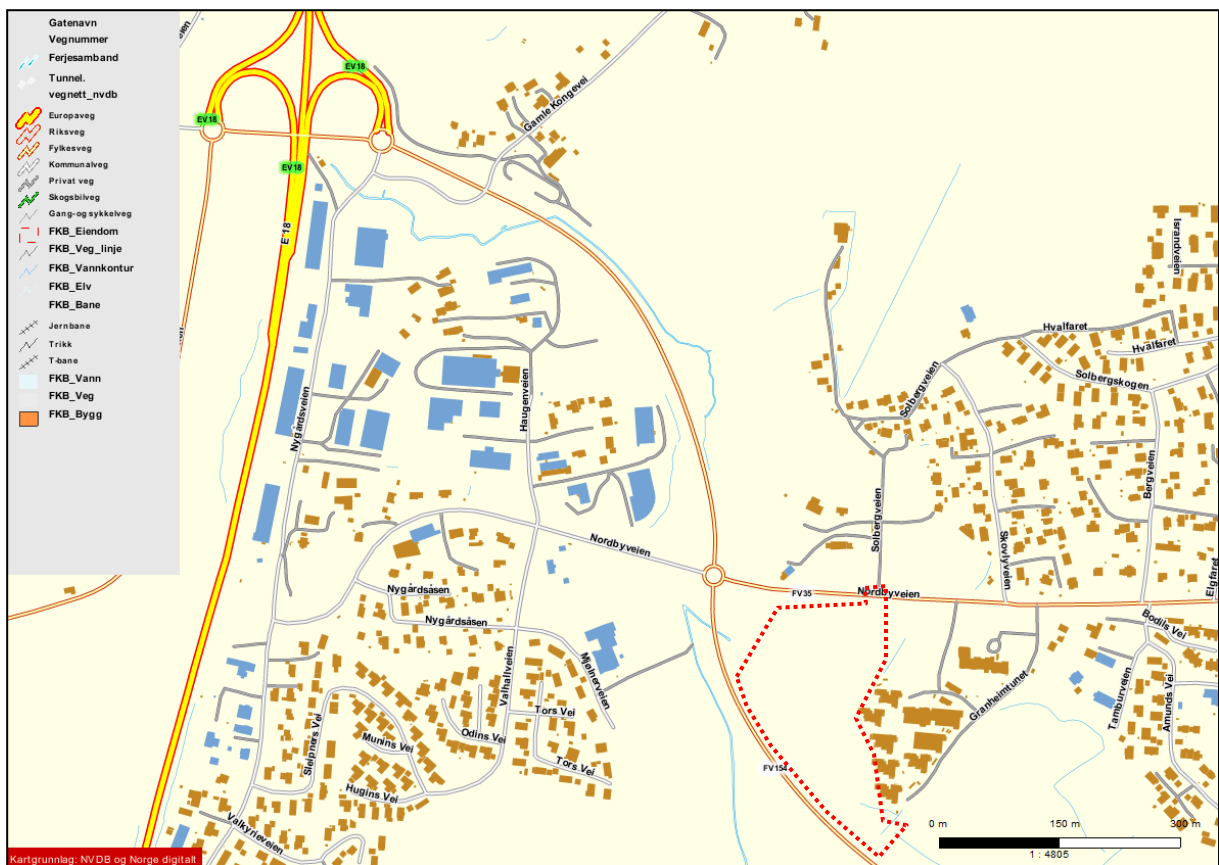
Observasjoner tyder på at trekkruta i senere tid har blitt etablert til å gå øst for rundkjøringen og krysser dermed planområdet.

Lokalt bruker viltet trekkruta for å komme mellom områdene Bollerudåsen og område sør for Søndre tverrvei, Sørliåsen. I tillegg er denne passasjen av betydning for vilttrekk mellom leveområder i øst (Ski) og vest/ nord (Nordby og Frogn).





Gang-/sykkelveier i området.



Vegnett i området

4. RAMMEBETINGELSER

4.1 Overordnede planer og bestemmelser

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

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

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

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

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

Rikspolitiske retningslinjer for (RPR) for universell utforming

skal sikre en inkluderende planlegging og utforming av produkter og omgivelser. Universell utforming legger til grunn mangfoldet av mennesker og tilstreber løsninger som kan brukes av alle.

Byggeområder skal planlegges utformet med tilfredsstillende atkomst til alle bygninger, og med veier og gangveier som gir god fremkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne.

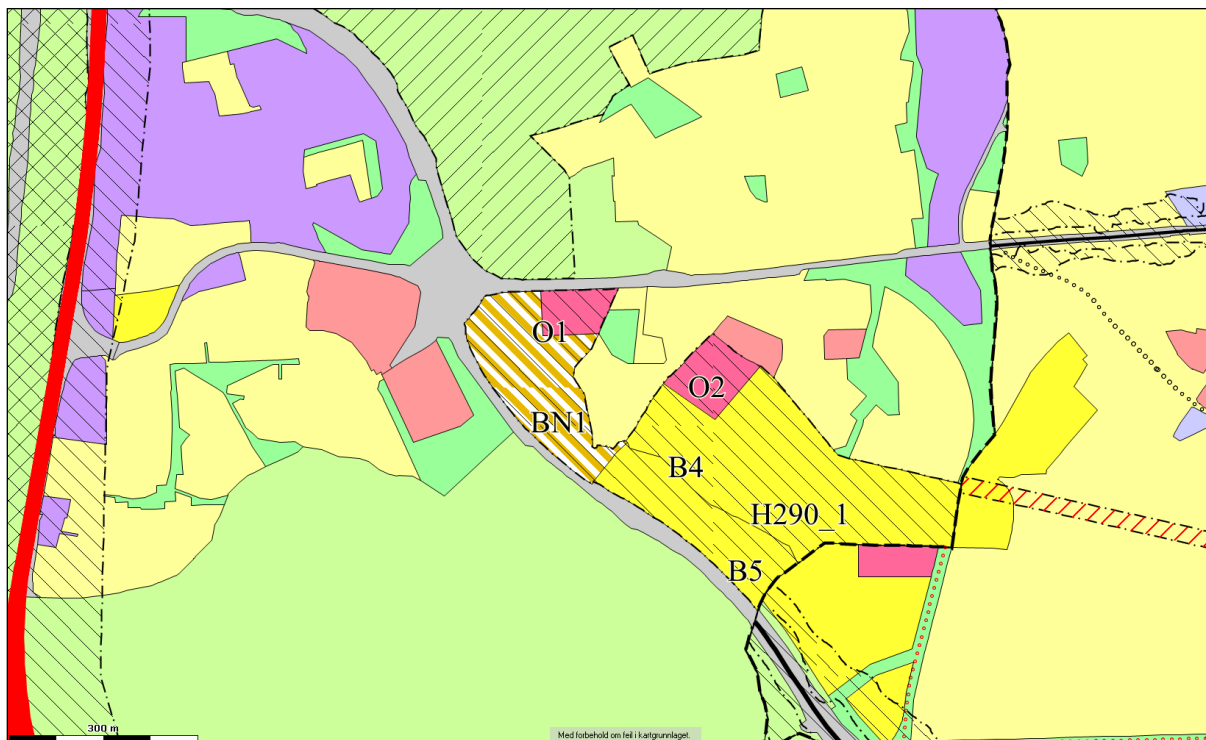
Fylkesmannens forventninger til kommunal planlegging 2012

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

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

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

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



I kommuneplan for Ås kommune KPL_11-23 er planområdet vedtatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål: bolig/ næring/ kontor (BN1) og offentlig eller privat tjenesteyting (O1), med hensynsone krav om felles planlegging.

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

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

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

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

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

Kommuneplanens arealdel

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

8.1 Arealer til boligbebyggelse (BN1, B4 og B5)

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

8.2 Arealer til næringsbebyggelse (BN1)

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

8.3 Arealer bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting (O1)

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

8.6 Hensynssoner (H290_1)

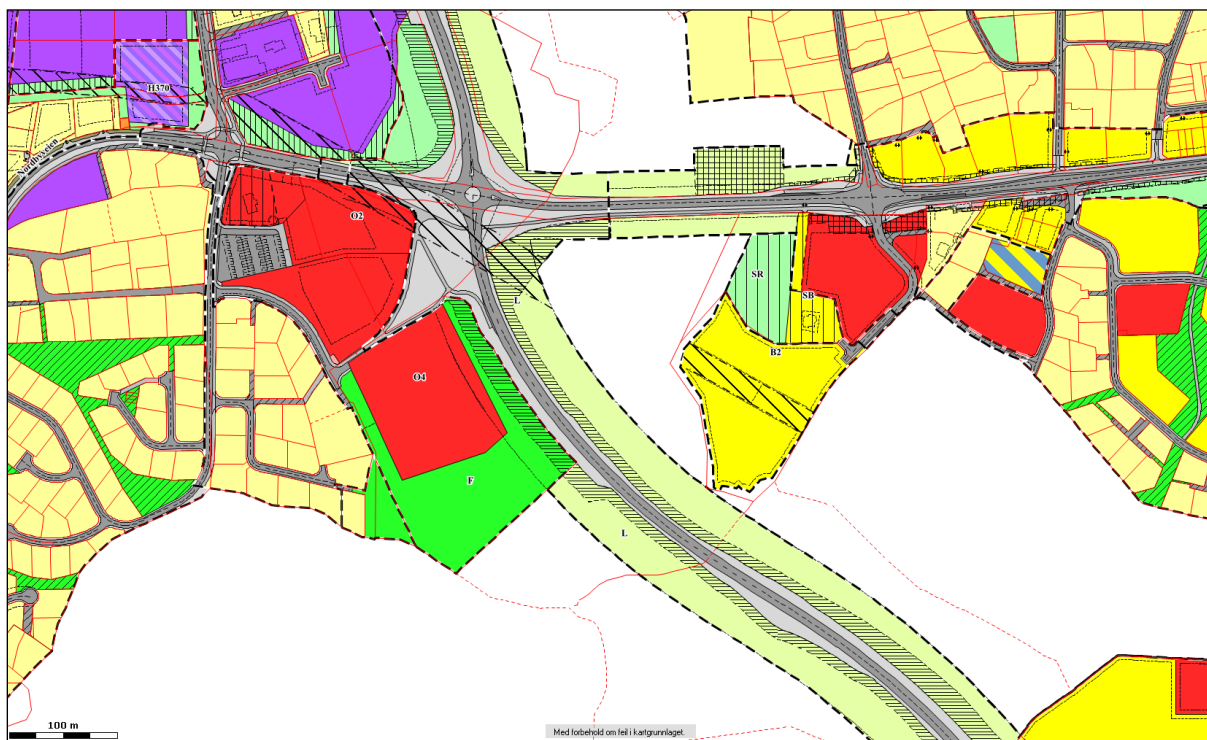
For områder til boligbebyggelse og kombinert bolig- og næringsbebyggelse som omdisponeres på Solberg i området mellom Søndre tverrvei og Fv 154, legges en sone slik at samtlige eiendommer undergis felles planlegging. Det sikrer at området vil få en samlet og helhetlig planløsning.

Fjernvarme

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

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

Gjeldende regulering



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

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

Pågående planarbeid i nærområdet

R-272 Områdereguleringsplan for Solberg øst

Det er igangsatt regulering for et område øst for planområdet. Områderegulering ble lagt ut til offentlig ettersyn januar 2014. R-272 utgjør et areal på om lag 114 dekar ved Solberg syd for Nordbyveien. Planforslaget er i tråd med kommuneplan for Ås 2011-2023. Forslaget omfatter feltene B4, B5 og O2. Områdeplanen vil følges opp av detaljregulering for feltene B3, B4, B5, BK1, BK2 og BK 3.

Planområdet vil kunne inneholde boliger, barnehage, kommunale boliger, helseinstitusjon og grendelokale. Det kan totalt bebygges med ca. 920 boliger gitt at det bygges maksimalt ut fra angitt utnyttelsesgrad.

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

5. MEDVIRKNING

5.1 Varsel om oppstart og offentlig ettersyn

Reguleringsaken er kunngjort i Østlandets blad samt på Ås kommunes hjemmeside 18.10.2012.

Varselbrev ble samtidig sendt naboer og berørte, samt til adressater på Ås kommunes adresseliste for varsling av reguleringsplaner. Planen har ligget ute til offentlig ettersyn fra 06.08.2013 til 15.09.2013.

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



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

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

Området innrammet med stiplet strek på kartet foreslås regulert til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (§12-5,nr.1).

Kombinert bebyggelse og anleggsformål:

forretning/ industri /kontor.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK

INFRASTRUKTUR (§12-5, nr.2): Veg, kjøreveg,

gang/sykkelveg, annen veggrunn-grøntareal.

GRØNNSTRUKTUR (§12-5, nr.3): Turdrag.

Området er i Ås kommuneplan KPL_11-23 avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/ næring/ kontor, med krav om felles planlegging.

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

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

Spørsmål og merknader til planarbeidet kan innen 25.10.2012 rettes til:

Meinich Arkitekter AS

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

Oslo, tlf. 22 54 24 28, - e-post:
richard.thorbjornsen@meinich.no.

5.2 Innkomne merknader til varsel om oppstart og offentlig ettersyn

Innkomne merknader følger som eget vedlegg.

Liste over merknader

| | | |
|------------------------------------|--------|------------|
| 1. Riksantikvaren | Datert | 14.10.2013 |
| 2. Akershus fylkeskommune | " | 27.09.2012 |
| - | " | 12.09.2013 |
| 3. Fylkesmannen i Oslo og Akershus | " | 23.10.2012 |
| - | " | 14.10.2013 |
| - | " | 15.11.2013 |
| 4. Statens vegvesen | " | 25.10.2012 |
| - | " | 16.10.2013 |
| - | " | 20.01.2014 |
| 5. Landbrukskontoret i Follo | " | 25.11.2013 |
| 6. Solberg skole | " | 12.09.2013 |
| 7. FAU Solberg skole | " | 15.09.2013 |
| 8. Skitunet Boligsameie | " | 24.10.2012 |
| 9. Follo Ren | " | 12.12.2012 |

Sammendrag av merknadene

1. Riksantikvaren

- Brev 14.10.2013, Riksantikvaren gir tillatelse til inngrep i automatisk fredede kulturminner, jf. Kulturminneloven § 8, fjerde ledd.

Innenfor reguleringsområdet er det registrert automatisk fredete bosetnings- og dyrkningsspor, fredet i medhold av lov om kulturminner. Riksantikvaren sier seg enig med Kulturhistorisk museum, og vurderer de omsøkte automatisk fredete kulturminnene som tilstrekkelig undersøkt i forbindelse med fylkeskommunens registreringer (november-desember 2012). Riksantikvaren finner etter en samlet vurdering at reguleringsplan 274 for området øst for Solbergkrysset, kan godkjennes uten vilkår om ytterligere arkeologiske granskninger. Riksantikvaren ber om at id 161210-161217 avmerkes på plankartet og tas med i reguleringsplanens bestemmelser.

2. Akershus fylkeskommune

- Brev 27.09.2012

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

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

- Brev 12.09.2013

Akershus fylkeskommune har foretatt arkeologiske søk i planområdet. Det ble gjort funn av automatisk fredete kulturminner. Planen er derfor oversendt Riksantikvaren for uttalelse. Fylkesrådmannen vil tilrå Riksantikvaren at det blir gitt dispensasjon fra kulturminnelovens bestemmelser med vilkår om at det må foretas en arkeologisk utgraving før planen blir realisert.

Det er et nasjonalt mål å sikre at planleggingen virker inkluderende, slik at alle kan benytte bebyggelse og uterom på en likestilt måte. Som oppfølging av det nasjonale arbeidet med å innfri Kyotoprotokollen, vedtok Akershus, Oslo og Buskerud i 2005 en handlingspakke og klima- og energistrategi som skal sikre at klimagassutslippene ligger maksimalt 1% over 1990-nivået i perioden 2008-2012. Blant tiltakene er samordnet areal- og transportplanlegging, som skal senke behovet for bilbruk, økt satsing på kollektivtrafikk og tilgjengelighet for fotgjengere og syklistene.

Fylkesrådmannen vil påpeke at ABC-prinsippet er et verktøy for å lokalisere virksomheter på de best egnede områdene ut fra en vurdering av typen og mengden av transport virksomhetene genererer og områdenes tilgjengelighet med ulike transportmidler. Fylkesrådmannen mener etablering av bilforretning med tilhørende verksted og kontorer i planområdet er i tråd med ABC-prinsippet for lokalisering av virksomheter.

Fylkesrådmannen vil tilrå Riksantikvaren at det blir gitt dispensasjon fra kulturminnelovens bestemmelser med vilkår om at det må foretas en arkeologisk utgraving før planen blir realisert

3. Fylkesmannen i Oslo og Akershus

- Brev 27.09.2012

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

- Jordvern og kulturlandskap

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

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

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

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

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

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

- Brev 14.10.2013

Fylkesmannen i Oslo og Akershus fremmer innsigelse til offentlig ettersyn av planforslaget. Planområdet er fulldyrket jord og ligger usentralt til uten god kollektivdekning. Etablering av transportintensiv virksomhet i området vil være i strid med nasjonale mål for bærekraftig areal- og transportpolitikk og reduksjon av klimagassutslipp. Fylkesmannen fremmer innsigelse til planforslaget. Fylkesmannen mener at parkeringsbestemmelsene må strammes betydelig inn og kontorformålet må tas ut av planen.

- Møte 15.11.2013

Forslagsstiller var sammen med tiltakshaver i møte med Fylkesmannen i Oslo og Akershus, sammen med Ås kommune. I møtet kom partene til enighet om at kontorformålet skal utgå fra planen.

Fylkesmannen påpekte at krav om reduksjon i parkeringsdekning gjelder til forretninger. Bilanlegg med verkstedsvirksomhet, lagring av nye og brukte biler ikke omfattes av bestemmelsene.

Restriksjonene i parkeringsplasser har som formål å redusere kundeintensiv forretningsvirksomhet. Det ønskes bestemmelse for inntil 14 p-plasser pr. 1000 m² forretningsareal.

4. Statens vegvesen

- Brev 25.10.2012

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

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

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

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

Avkjørsel

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

Byggegrenser

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

Mot Nordbyveien legges byggegrense 10 meter fra midte gang-/ sykkelvei til parkering og intern kjørevei.

- Brev 16.10.2013

Statens vegvesen har vurdert tilføyelsene om å slå sammen de to nye rundkjøringene i Nordbyveien, og mulighet for gang- og sykkelvei i grøntbeltet langs Søndre Tverrvei for å knytte felt B4 - B5 til Solberg skole. I tillegg gir Statens vegvesen sin generelle uttalelse til planforslaget. Planarbeidet skal sees i sammenheng med igangsatt planarbeid for utvikling av nye boliger i felt B4 og felt B5 sydøst for R-274. Ved behandling av reguleringsplanen for Nordbyveien ble det vedtatt at Solbergveien skal holdes åpen. Under denne forutsetningen finner Statens vegvesen at den mest hensiktsmessige atkomstløsningen for tiltaket er at det etableres en ny rundkjøring på Nordbyveien, som knyttes sammen med eksisterende avkjørsel til Solbergveien. Statens vegvesen er opptatt av at trafikkavviklingen på fv. 35 blir ivaretatt slik at biltrafikken fra planområdet ikke reduserer kapasiteten for kollektivtrafikken. Samtidig kan en rundkjøring bidra til fartsdemping og med det økt trafiksikkerhet. Trafikkanalyse for tiltaket konkluderer med at trafikk fra planområdet ikke vil skape vesentlige forsinkelser for trafikken på Nordbyveien. Dersom Ås kommune vurderer at rundkjøring vil

være en akseptabel adkomstløsning, må denne tilpasses øvrige, nye rundkjøringer og gang-sykkelvegtiltak i Nordbyveien. Tverrsnitt som blir etablert øst for ny rundkjøring ved Skovlyveien forlenges frem til Solheimkrysset. Dette innebærer at busslømme ved Skovlyveien gjøres om til kantsteinsstopp og etablering av 1,5 m bredt sykkelfelt og 3 m bredt fortau. Det må legges opp til et funksjonelt systemskifte mellom sykkelfelt og gang- og sykkelveg, og forholdene for gående må tilrettelegges på en god måte.

Kommentarer til tilføyelser til planforslaget

- Det skal vurderes å slå sammen de to nye rundkjøringene i Nordbyveien: Ås kommune ønsker på sikt å utvide Granheimtunet institusjon. Statens vegvesen mener sammenslåing av de to rundkjøringene vil berøre parkeringsareal avsatt til Granheimtunet og ta av areal avsatt til en eventuell senere utvidelse. Den planlagte rundkjøringen ved Granheimtunet vil komme til å ha en viktig funksjon for trafikkavviklingen fra feltene B4 og B5, og forutsetter at rundkjøringen etableres i henhold til reguleringsplan for Nordbyveien. Forutsatt at Solbergveien skal holdes åpen, vil en flytting av atkomst til nytt bilanlegg til rundkjøring ved Granheimtunet innebære at utbyggingsmulighetene for Granheimtunet påvirkes. Statens vegvesens vurdering er at en ny rundkjøring ved somheimkrysset vil bidra positivt til å redusere hastigheten på Nordbyveien og en tosidig løsning for gående og syklende frem til ny rundkjøring vil bidra til å øke trafikksikkerheten langs vegen.

- Det vurderes gang- og sykkelvei i grøntbeltet langs Søndre Tverrvei for å knytte felt B4 - B5 til Solberg skole.

Statens vegvesen har tidlig i planprosessen for R-274 formidlet at det ikke er ønskelig med gang-sykkelvei langs Søndre Tverrvei på grunn av fare for kryssing utenom eksisterende undergang. Det er vurdert til at for å ivareta trafikksikkerheten for gående og syklende fra Solberg boligområde bør det legges opp til et gangvegssystem fra feltene B4 og B5, som leder myke trafikanter til Nordbyveien og via etablert undergang til Solberg skole for skoleelever. Forutsatt at Ås kommune vurderer at det er behov for gang- og sykkelveg langs Søndre Tverrvei, må denne legges langt fra vegen og det må etableres en voll som hindrer kryssing utenom undergangen. På grunn av manglende areal vil det bli vanskelig å få etablert en fullverdig gang- og sykkelveg langs strekningen, hvor også behovet for nødvendig sikring langs Søndre tverrvei ivaretas. Tiltaket vil ikke være en del av fylkesvegen og må opparbeides og bekostes av tiltakshaver eller kommunen.

- Brev 20.01.2014

Statens vegvesen har i samarbeid med Ås kommune søkt å finne en felles konklusjon for ønsket løsning for gående og syklende langs fv. 35 Nordbyveien, på strekningen Søndre tverrvei fram til ny rundkjøring ved Granheim. I utgangspunktet ønsket Statens vegvesen å forlenge profilet fra øst for adkomstvegen til Granheimtunet frem til rundkjøring for Solbergkrysset, som skissert i uttalelse 16.10.2013. I en slik løsning ville systemskifte for syklistler legges til rundkjøring Solbergkrysset med en femte arm som føres inn i eksisterende gang- og sykkelveg. Ås kommune mener løsningen med videreføring av sykkelfelt med fortau vil være uheldig, sett på bakgrunn av antall gående og syklende skolebarn på strekningen. Kommunen mener separate anlegg for gående og syklende vil være en mer trafikksikker løsning på strekningen. Kommunen antar at løsningen med sykkelfelt og fortau både på nord og sørsiden vil bidra til at syklende fra Granheimveien vil sykle i sykkelfelt mot kjøreretningen, samt at det er en ugunstig løsning for skoleelevene på denne strekningen. I reguleringsplan for Nordbyveien er det regulert gang- og sykkelvei 3 m med 3 m fysisk skille i form av grøntrabatt fra rundkjøring Granheimtunet til undergang Søndre tverrvei. Ås kommune ønsker å beholde en ensidig løsning, men at gang- og sykkelvegen gjøres om til sykkelveg med fortau 3+2 eller 2+2 slik at gående og syklende separeres. Statens vegvesen mener at sykkelvei med fortau er en god løsning for å skille gående, syklende og biltrafikk.

Som oppsummering av foretrukket løsning fra Ås kommune og Statens vegvesen, ønskes fortau og kantsteinsstopp for buss på nordsiden av Nordbyveien. På sørsiden av Nordbyveien fra eksisterende undergang ved Søndre tverrvei til rundkjøring ved Granheim, ønskes sykkelvei med fortau. Sykkelvei med fortau erstatter tradisjonell gang- og sykkelvei. Dette forutsetter systemskifte for syklistler ved Granheim. Løsningen innebærer behov for utvidelse av planområde i R-274.

- 17.03.2014

Ås kommune har tatt initiativ for at reguleringen også skal omfatte fortau med gangfelt også på vestsiden av ny rundkjøring Solbergveien. Bakgrunnen er at fotgjengere fra Solbergveien skal kunne krysse Nordbyveien på begge sider av rundkjøringen.

5. Landbrukskontoret i Follo

- E-post 25.11.2013

Landbrukskontoret i Follo påpeker at deler av planområdet brukes som trekkroute for vilt. Lokalt bruker viltet trekktruten for å komme mellom områdene Bollerudåsen og område sør for Søndre tverrvei, Sørliåsen. I tillegg er denne passasjen av betydning for vilttrekk mellom leveområder i øst (Ski) og vest/ nord (Nordby og Frogn). Landbrukskontoret mener det ikke er mulig for viltet å trekke vest for rundkjøringen Solbergkrysset, slik som kart over biologisk mangfold fra Follokart viser. Dette på grunn av utbygging, stengsel og tette gjerder. Trekktruten går derfor over ubebygde jord øst for rundkjøringen. Viltforvaltningen i Ås kommune vurderer planforslaget slik det foreligger som til vesentlig hinder for trekkroute for vilt i Ås og Follo. Bevaring av viltpassasjen vil være av betydning for å sikre vilttrekk mellom leveområder i øst og vest/ nord. Viltforvaltningen mener at viltkorridor mellom Søndre tverrvei og parkeringsplasser på planområdet må kunne ansees som en dårlig løsning, og en nødløsning. Løsningen vurderes som svært lite sannsynlig at vil fungere i praksis på grunn av at viltet sannsynligvis ikke vil foretrekke å trekke langs trafikkert vei i en veiskråning, eksponert og med lite vegetasjon. Dette vil kunne lede viltet inn i området rundt rundkjøringen som er svært uheldig for viltet og trafikksikkerheten.

En viltpassasje bør ha hensiktsmessig utforming med tanke på at arealet først og fremst skal ha viltpassasje som formål. Målet blir da å lede viltet gjennom et område på en sikker og så god måte som mulig, både for vilt og mennesker uten for store konflikter. Viltforvaltningen i Ås kommune foreslår derfor at areal foreslått avsatt til park øst i planområdet settes av til viltkorridor og at denne utvides til 12 meter bredde på det smaleste. Vegetasjon bør være relativt tett beplantet, gjerne med rogn, osp og selje som er foretrukket elgbeite, i tillegg til vintergrønne bartrær. Det er viktig at arealet settes av med formål som viltkorridor med tanke på utforming. Det er ikke ønskelig med gjerder på området. For øvrig kan nevnes at viltkorridorer brukes av flere dyrearter, men er aller viktigst med tanke på elg og rådyr.

6. Solberg skole

- Brev 12.09.2013

Rektor og undervisningsinspektør ønsker på vegne av Solberg skole å kommentere utfordringer for trafikksikkerheten for de berørte i området. Solberg skole mener at det er flere trafikale utfordringer i området. Utkjørselen fra Granheimtunet og ut på Nordbyveien er ikke oversiktlig med tanke på syklistene som kommer fra Tamburbakken i retning Solberg skole. Skolen har tidligere fått henvendelse fra beboere på Granheimtunet der de uttrykker at denne utkjøringen oppleves som trafikkfarlig. I kartskisse datert 30.05.13 er det ikke gjort noen endringer i forhold til denne utkjørselen. Det fremkommer ikke at det ved ny rundkjøring ved Solbergveien er tatt hensyn til myke trafikanter i form av under- eller overgang i eksisterende gang sykkelvei.

Skolen ønsker en langsiktig plan med gode løsninger som tar hensyn til befolkningsvekst og samtidig sørger for at innbyggerne trygt kan komme seg frem til skole, barnehage, lekeområder og fritidstilbud uten å benytte kjøretøy. Skolen mener at forslaget slik det er skissert ikke vil bidra til en trygg skolevei.

7. FAU Solberg skole

- Brev 15.09.2013

FAU ved Solberg skole ønsker på vegne av de berørte ved skolen å komme med en kommentar. Flere foreldre bosatt i området har uttrykt til dels sterk bekymring for konsekvensene av forslaget. Planforslaget omhandler et område som ligger i umiddelbar nærhet til Solberg skole og Solbergtun barnehage, men dette gis liten oppmerksomhet i saken. Det ser ikke ut til at forslaget slik det foreligger i tilstrekkelig grad tar hensyn til at barna må få en trygg skolevei.

Nordbyveien er allerede en sterkt trafikkert vei. Alle barna som bor i området nord-øst for Nordbyveien/ Solbergveien krysser Nordbyveien i et vanlig gangfelt uten noen form for regulering eller hastighetsdempende tiltak. Planforslaget vil medføre en betydelig økning i trafikken i Nordbyveien, samtidig som det er en kontinuerlig økning i boligmassen i området. Det skisseres to ønskede alternative løsninger. Den beste løsningen vil være at det anlegges planfritt kryss for gang- og sykkelvei, enten over eller under Nordbyveien. Alternativt må kryssing av Nordbyveien reguleres med lys og med fysiske fartsdempende tiltak. Det råder skepsis til at det etableres ny avkjøring på tvers av gang- og sykkelveien langs Nordbyveien. Det foreslås at det enten etableres en overgang eller undergang for gang- sykkelvei i krysset Nordbyveien/ Solbergveien, eller at innkjøring til den nye næringstomten legges i direkte tilknytning til krysset Nordbyveien/ Søndre tverrvei, der det allerede er etablert planfritt kryss for gang- og sykkelvei. Alternativt burde det nye planforslaget sees i sammenheng med ny rundkjøring og innkjøring til Granheimtunet. Det oppfordres til å finne løsninger for fremtiden, hvor trygg skolevei bør være første prioritet.

8. Skitunet Boligsameie

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

Boligsameiet har følgende punkter som sin kommentar til planforslaget:

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

9. Follo Ren

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

10. Therese Talmo-Rønn Solbergveien 17

Som nabo uttrykker Talmo-Rønn bekymring for at planforslaget vil få negative konsekvenser for beboere i området. Ny rundkjøring vil kunne skape mer trafikk i Solbergveien, som er en smal grusvei som ikke er egnet for stor trafikk eller tungransport.

Det påpekes at det i dagens situasjon ikke oppfattes som sikker skolevei for barn i området. Spesielt kryssing av Nordbyveien oppleves som uoversiktlig og utrygg. Situasjonen fryktes å bli verre ved realisering av planen, på grunn av økt trafikk og at kryssing vil skje i forbindelse med rundkjøring. Talmo-Rønn er ikke enig i reguleringsplanens holdning om at sannsynligheten for skader i forbindelse med rundkjøring kan ansees som lav. Trafikkskader med barn kan lett bli alvorlig og savner videre utredning om dette, og om hvor mange barn som blir berørt av planen.

Det foreslås ny løsning til adkomst til anlegget. Enten å legge adkomst til Søndre tverrvei, hvor det i dag er bussholdeplass. Alternativt en ekstra arm til eksisterende rundkjøring i krysset Nordbyveien/ Søndre tverrvei. Eventuelt kan det anlegges gangvei på nordsiden av Nordbyveien, med undergang under veien, samt å legge eksisterende gang-/ sykkelvei under innkjøring til planområdet.

Det stilles i tillegg spørsmål om hvorvidt tomten i det hele tatt er egnet for lokalisering av bilanlegg.

Forslagsstillers kommentarer til merknadene

1. Riksantikvaren

- Brev 14.10.2013

Innmåling med nummering av de automatisk fredete kulturminnene er tatt med i plankartet, og bestemmelsene er utformet som beskrevet i brev fra Riksantikvaren.

2. Akershus fylkeskommune

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

Akershus fylkeskommune gjennomførte arkeologisk registrering og innmåling av funn i november og desember 2012. Registreringsrapport (s.nr. 12/19233) viser funn av automatisk fredete/ nyere kulturminner. Det ble registrert åtte lokaliteter som omfatter bosetnings- og dyrkningsspor fra bronsealder til middelalder. Funnene er markert på planlagt, og beskrevet i bestemmelsene.

3. Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Fylkesmannens bemerkninger vektlegges i planforslaget.

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

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

- Brev 14.10.2013 og møte 15.11.2013

Forslagsstiller tar Fylkesmannens innsigelse til etterretning. Kontorformål tas bort fra plankart og bestemmelser. Parkeringsdekning er i revidert planforslag strammet inn og utformet i samsvar med innspill fra Fylkesmannen og Ås kommune. Fylkesmannen ønsker parkeringsdekning på inntil 14 p-plasser pr. 1000 m² forretningsareal. Dette tilsvarer omtrentlig 1 p-plass pr. 70 m². Bestemmelsene i revidert forslag er utformet med sistnevnte oppstilling.

Forslagsstiller er ikke enig i at planområdet ligger usentralt til uten god kollektivdekning. Det går buss til Ski sentrum hvert kvarter, og avstanden tilsvarer omtrent 20. min gange. Det er forventet at hovedvekt av kundegruppen vil besøke planområdet med bil, uavhengig av beliggenhet.

Kollektivdekning er likevel god nok til at mange har mulighet til å benytte kollektive alternativer til og fra planområdet.

4. Statens vegvesen

Innspill fra Statens vegvesen har dannet grunnlaget for plassering av bebyggelse og utforming av avkjørsel og tilliggende vei og gang-/ sykkelveisystem.

Planforslaget er utarbeidet i henhold til ABC-prinsippet om "rett virksomhet på rett sted", ved at det tilrettelegges for næring og forretning for plasskrevende varegrupper.

Planforslaget og trafikkanalyse redegjør for trafikale konsekvenser ved reguleringen.

Revidert planforslag er utformet i henhold til løsning som Ås kommune har kommet frem til sammen med Statens vegvesen.

5. Skitunet Boligsameie

Det har vært løpende dialog mellom styret i Skitunet boligsameie tidlig i planprosessen. Det ble avholdt informasjonsmøte i forbindelse med sameiermøte i Skitunet boligsameie 27. mars og 10. juni 2013. Tilstede på møtet var forslagsstiller sammen med fremtidig leietaker i bygget Møller Bil Follo. Det er forsøkt i størst mulig grad å ta hensyn til innspill fra beboere på naboeiendom og Skitunet Boligsameie både i planforslaget og i bestemmelsene.

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

5. Solberg skole, FAU Solberg skole og Therese Talmo-Rønn

Forslagsstiller har stor forståelse for at det rettes fokus mot trafiksikkerhet for gående og syklende, ikke minst skolevei for barn i området. Endringen i revidert planforslag gjelder i hovedsak endringer i system for gående og syklende i Nordbyveien forbi planområdet. Endringene vil forhåpentligvis skape en bedre og tryggere situasjon for gående og syklende i området. Premissene for plassering og utforming av avkjørsel til planområdet, samt gang- og sykkelveisystem bestemmes av Ås kommune og Statens vegvesen. Føringer for valg av løsningene har ikke vært hva som er mest hensiktsmessig for planforslaget, men heller hensynet til myke trafikanter, kollektivtrafikk og trafiksikkerhet.

Nordbyveien skal fungere som en lokalvei og kollektivtrase inn til Ski sentrum. Søndre tverrvei skal være hovedvei inn til Ski. Det er derfor ønskelig med minst mulig hindringer, som eksempelvis avkjøringer på Søndre tverrvei. Nordbyveien skal derimot være en lokalvei med lav fart og minst mulig gjennomkjøringstrafikk. Avkjøring fra planområdet må derfor være fra Nordbyveien. Plassering av avkjøringen er lagt sammen med Solbergveien, som er vedtatt opprettholdt, også i forbindelse med regulering av Nordbyveien. Statens vegvesen har konkludert med at det ikke er hensiktsmessig å samlokalisere de to planlagte nye rundkjøringene ved Granheim og Solbergveien.

Ås kommune har i samarbeid med Statens vegvesen funnet en løsning de mener er mest hensiktsmessig for å ivareta sikkerhet for gående og syklende i området. Hovedvekt ved valg av løsning har vært sikker skolevei for det økende antallet skolebarn i området på grunn av økt antall boliger, og utvidelse Solberg skole. Det ble valgt å utvide gang- og sykkelveien syd for Nordbyveien til en sykkelvei med fortau, samt nytt fortau på nordsiden av Nordbyveien ved Bamsebu bussholdeplass og frem til Solbergveien.

For at fotgjengere fra Solbergveien skal kunne krysse Nordbyveien vest for rundkjøringen har Ås kommune ønsket at det etableres fortau også på denne siden, med fotgjengerfelt frem til gang-/sykkelvei. Undergang under Nordbyveien ansees som en liten hensiktsmessig løsning. Dette er en løsning som brukes på veier med høyere fartsgrense og større trafikk enn Nordbyveien. Statens vegvesen ønsker minst mulig trafikk, og lav fart på hele Nordbyveien. All gjennomkjøring til Ski sentrum ønskes på Søndre tverrvei. Dagens kryssing i fotgjengerfelt ønskes opprettholdt, og ansees som den beste løsningen.

Tilleggs kommentarer innhentet direkte

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

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

7. PLANFORSLAGET

Bebyggelse

Vedlagt illustrasjonsplan viser planlagt bebyggelse. Bebyggelsen foreslås organisert i 2 bygninger på henholdsvis 12 000 og 5 500m². Bebyggelsen tilpasser seg terrenget ved at nedre plan integreres i terrenget, med eksponert fasade kun mot vest/ sydvest. Nedre plan vil fungere som en sokkeletasje for øvre plan. Fra øst vil taket til sokkeletasjen flukte med terrengnivå, og med direkte innganger til øvre plan.

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

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

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

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

Estetikk

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

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

Trafikk

Asplan viak har utarbeidet trafikkanalyse med dato 24.01.13.

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

Avkjørsel krysser eksisterende gang-/ sykkelvei langsmed Nordbyveien forbi planområdet. På nordsiden av Nordbyveien er det bussholdeplass ved Bamsebu for vestgående busser fra Ski sentrum. Fortau på nordsiden av Nordbyveien stopper ved bussholdeplass, mens gang-/ sykkelvei fortsetter forbi planområdet til undergang under Søndre tverrvei ved Solbergkrysset. I planforslaget er det foreslått å forlenge fortau frem til Solbergveien, mens bussholdeplassen endres til kantsteinsstopp for buss. Gang-/ sykkelvei utvides til sykkelvei med fortau mellom ny rundkjøring Granheim og undergang Solbergkrysset.

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

Parkering

Parkeringsplasser på øvre plan vil På øvre plan vil det tilrettelegges for at ca. 60. parkeringsplasser på nedre plan vil betjene verksteder, felles mellomlagring av biler og daglig drift av anleggets funksjoner. Totalt tilrettelegges det for opparbeidelse av inntil 350 parkeringsplasser og lageroppstillingsplasser for biler innenfor planområdet.



Illustrasjonsplan



Fasade vest



Fasade øst



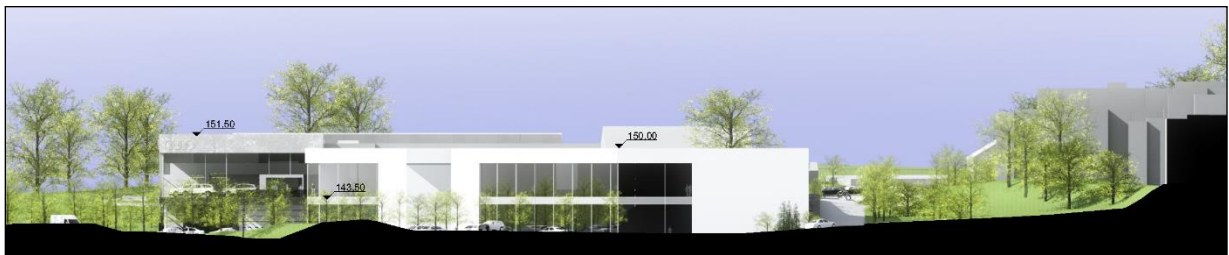
Fasade F1 vest



Fasade F2 vest



Fasade nord



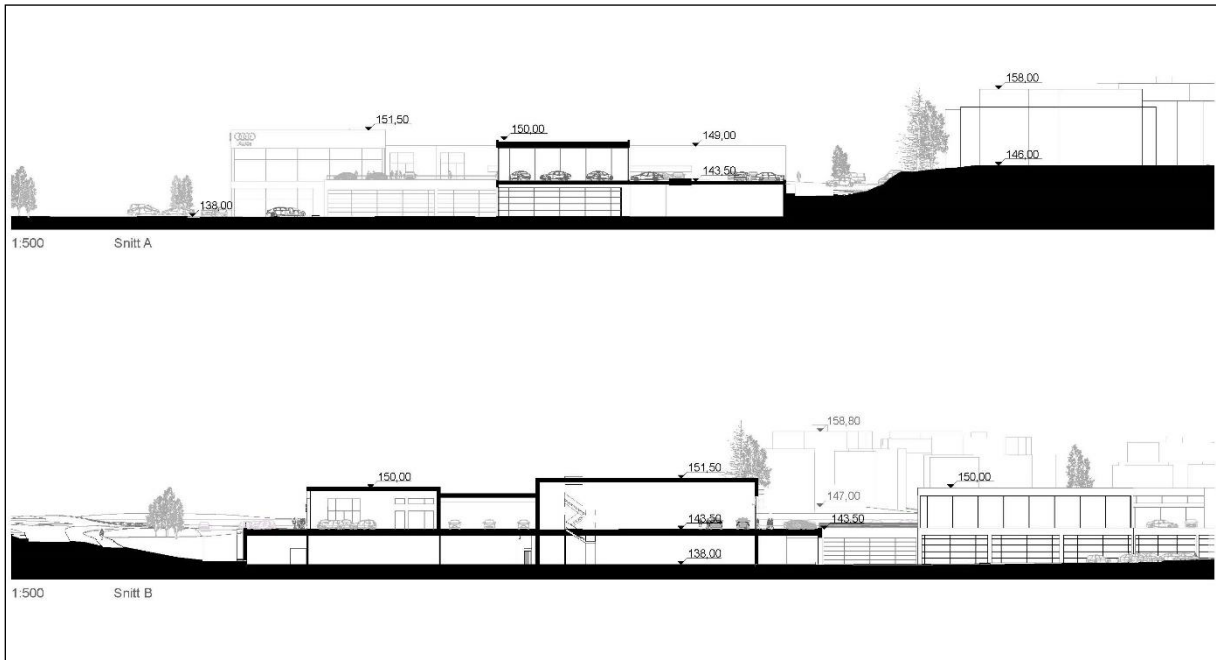
Fasade syd



Fasade F1 nord



Fasade F1 syd



Snitt A og B



Illustrasjon sett fra nordvest/ Solbergkrysset



Illustrasjon gang-/ sykkelvei sett fra Søndre tverrvei



Illustrasjon sett fra Solbergkrysset



Illustrasjon sett fra nordvest



Illustrasjon avkjørsel sett fra Solbergveien (fortau mangler)



Gang-/ sykkelvei ved avkjørsel



Illustrasjon sett fra syd



Illustrasjon sett fra syd



Illustrasjon park/ viltpassasje



Illustrasjon sett nabobygg

8. PLANTILTAKETS KONSEKVENSER

Arealbruk og prinsipper for utbygging

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

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

Fravik fra kommuneplanens arealdel boligformål

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

Fravik fra kommuneplanens arealdel institusjon

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

Bilanlegg

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

Trafikk

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

Trafikksikkerhet og tilgjengelighet

Analyse av utforming av avkjøring Nordbyveien og til planområdet som rundkjøring viser ingen negative elementer med tanke på trafikksikkerhet. Eksisterende gang-/ sykkelvei på sydsiden langs Nordbyveien opprettholdes og økes i bredde til sykkelvei med fortau, og tilpasses geometrien på den nye rundkjøringen. Fortau på nordsiden av Nordbyveien forlenges slik at gåendekan krysse veien i gangfelt ved Bamsebu og på begge sider av rundkjøring Solbergveien. Løsningen gir en tilfredsstillende trafikksikkerhet for alle trafikkgrupper.

Barn og unges oppvekstmiljø

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

Estetikk

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

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

Kulturminner

Akershus fylkeskommune foretok arkeologisk registrering og innmåling av funn i november og desember 2012. Registreringsrapport fra Akershus fylkeskommune S.nr. 12/19233, 25. april 2013, viser funn av automatisk fredete/ nyere tids kulturminner. Det ble registrert åtte lokaliteter som omfatter bosetnings- og dyrkningsspor med dateringer fra bronsealder til middelalder. Funnene med id 161210 – 161217 er markert på plankart. Fylkeskommunen mener at de påviste kulturminnene har begrenset verneverdi og at fortsatt bevaring ikke lar seg gjøre innenfor planen.

Kulturhistorisk museum viser til at flere av de påviste strukturene synes sterkt skadet av pløying. I tillegg fremtrer flere av strukturene som usikre kulturminner. Kulturhistorisk museum vurderer at de påviste strukturene har begrenset kunnskapspotensial og at en arkeologisk undersøkelse ikke vil gi vesentlig ny informasjon om aktuelle problemkompleks i området. Museet mener at lokalitetene kan disponeres uten vilkår om arkeologiske undersøkelser.

Riksantikvaren sier seg enig med Kulturhistorisk museum, og vurderer de omsøkte automatisk fredete kulturminnene som tilstrekkelig undersøkt i forbindelse med fylkeskommunens registreringer. Riksantikvaren finner etter en samlet vurdering at reguleringsplanen kan godkjennes uten vilkår om ytterligere arkeologiske granskninger av de automatisk fredete kulturminnene.

Trekkroute for vilt

Lokal trekkroute for vilt mellom områdene Bollerudåsen og Sørliåsen går i dag over deler av planområdet. I tillegg har passasjen betydning for vilttrekk mellom leveområder i øst (Ski) og vest/nord (Nordby og Frogn).

Byggegrenser mot tilgrensende veier og naboeiendommer gir i teorien mulighet for vilt å passere både øst og vest for planlagt bebyggelse. Passasje mellom bebyggelsen og Søndre tverrvei/ Solbergkrysset ansees som lite sannsynlig. Dette på grunn av eksponering mot vei, veiskråninger og lite vegetasjon. Parkarealet øst på planområdet vurderes som mest attraktiv som viltkorridor, og vil tilrettelegges for å gi en best mulig passasje for vilt. Beltet gis en minste bredde på 12 meter og beplantes relativt tett med vegetasjon som er foretrukket elgbeite. Viktigste dyrearter til å bruke passasjen vurderes å være elg og rådyr.

Grunnforhold

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

Energi og klima

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

Universell utforming

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

Soldiagrammer

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



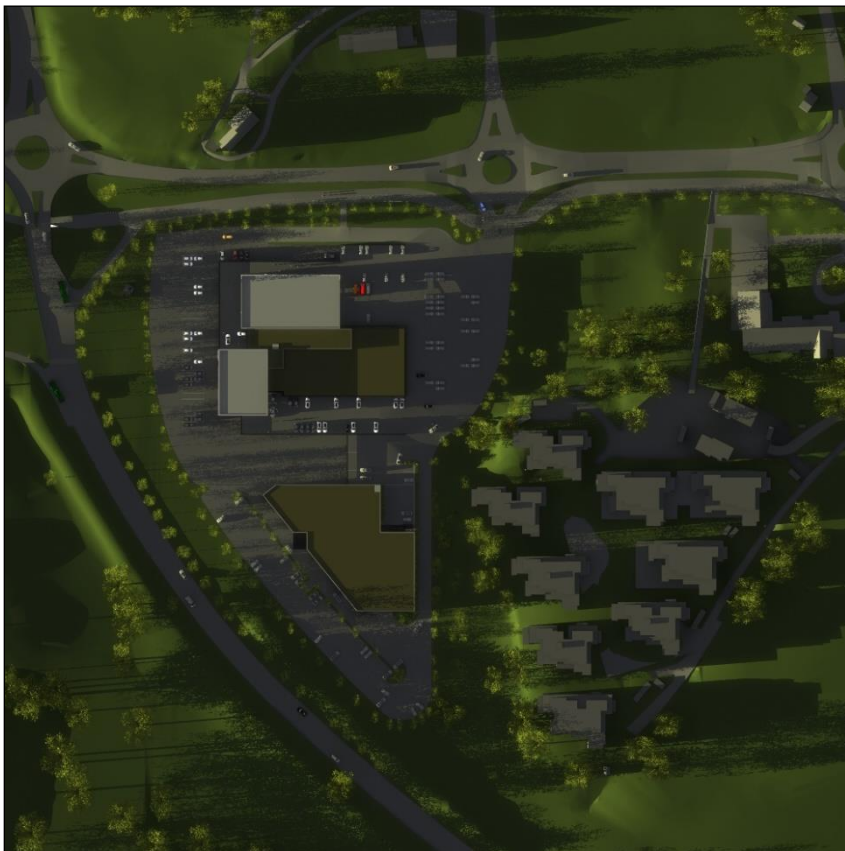
23. mars kl. 0900



23. mars kl. 1200



23. mars kl. 1500



23. mars kl. 1800



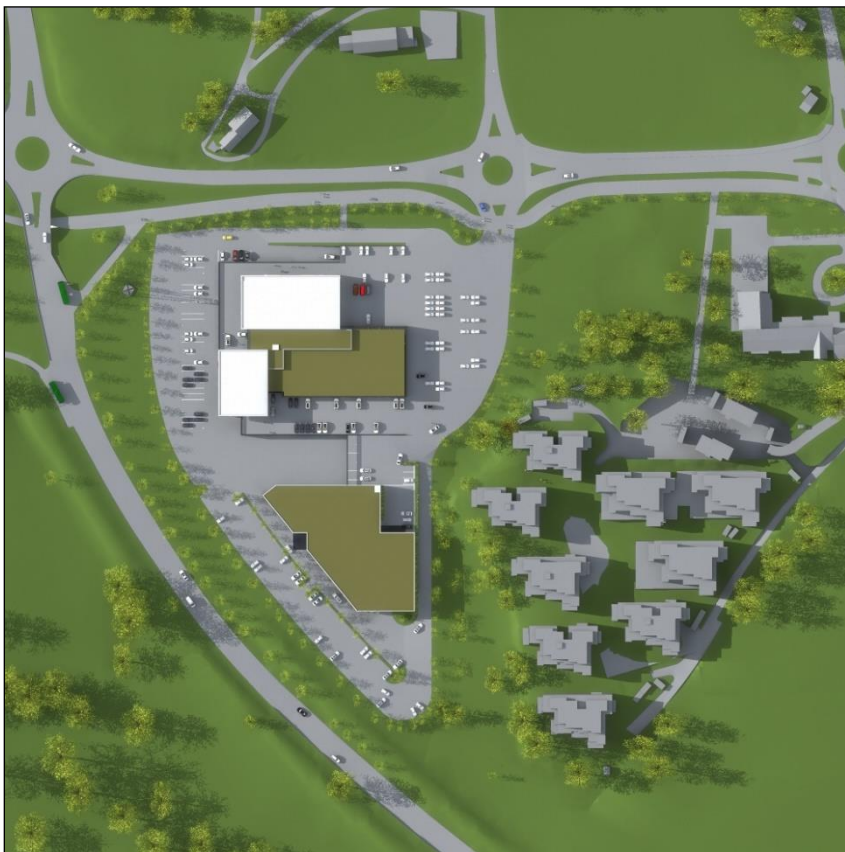
23. juni kl. 0900



23. juni kl. 1200



23. juni kl. 1500



23. juni kl. 1800



23. juni kl. 2100

9. GJENNOMFØRING

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