

Forslag til detaljreguleringsplan for Nordbyveien 70, 72 og 74, Ås kommune. R-289



Planbeskrivelse

Målsetting for planforslaget er å forvandle et tidligere industrifelt til et attraktivt bolig- og næringsområde omgitt av store grønne arealer.

Tiltakshaver: Nordbyveien 74 AS
Forslagstiller: **a2arkitekter**
Dato: 13.5.2016.

1. INNHOLD OG VEDLEGG

2. BAKGRUNN	s 03
3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET.....	s 04
4. RAMMEBETINGELSER.....	s 08
5. MEDVIRKNING.....	s 09
6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	s 14
7. PLANTILTAKETS KONSEKVENSER.....	s 25
8. GJENNOMFØRING AV TILTAKET.....	s 26

VEDLEGG SOM FØLGER SAKEN:

Forslag til reguleringskart
Forslag til reguleringsbestemmelser
Forslagsstillers beskrivelse (dette dokument)
Illustrasjonsplan
Snitt alt. 1 og 2
Perspektiver alt. 1 og 2
Soldiagram alt. 1 og 2
Kopi av varslingsbrev og annonser
Adresseliste og naboer
Kopi av forhåndsuttalelser

ANALYSER / UTREDNINGER

Landskapsanalyse: INBY v/ Sigve Grønsberg
ROS-analyse: A2 arkitekter AS v/ Vera Tesdal
Støyfaglig utredning: Brekke & Strand Akustikk AS
Geoteknisk notat: Sivilingeniør Hans Petter Jensen AS
Trafikkrapport: Sweco AS v/ Karl Arne Hollingsholm
Brannteknisk notat: ÅF Reinertsen AS v/ Gjermund Hybbestad

2. BAKGRUNN

Tiltakshaver

Nordbyveien 74 AS, v/ Veidekke Eiendom AS

Forslagsstiller

A2 arkitekter AS v/ Vera Tesdal, Idrettsveien 5, 1400 Ski

Epost: vera@a2arkitekter.no

Landskapsarkitekt: INBY AS v/ Sigve Grønsberg

Formålet med reguleringsendringen

Formålet med reguleringsendringen er å omregulere fra industri, lager og verksted til kombinert bebyggelse og anlegg/bolig, forretning (dagligvare) og kontor.

Formålet samsvarer med Kommuneplanens arealdel av 3.2.2016.

Veidekke Eiendom AS ønsker å tilrettelegge for bygging av matforretning og boliger innenfor planområdet.

Målsettingen er å forvandle et tidligere industrifelt til et attraktivt bolig- og næringsområde omgitt av store grønne arealer. Området har kvaliteter som muliggjør dette, og byr på en situasjon som er unik for områdene langs Nordbyveien.

Det er en målsetting at reguleringsplanen er fleksibel og gir rom for utviklingsmuligheter, og at den utvikles i samsvar med Kommuneplanens arealdel hvor området er avsatt til høy utnyttelse.

Områdets høye vegetasjon muliggjør en høyere byggehøyde enn omkringliggende bebyggelse, og områdets topografi ligger til rette for å etablere et bolig- og næringsområde med tilgjengelighet for alle.

Arealstørrelse planområdet

Planområdet totalt ca. 8226 m²

Delområder

Området er delt i to delområder, B/F/K 1 og B/F/K 2.

B/F/K 1 eies av tiltakshaver og initiativtaker til reguleringsarbeidet Nordbyveien 74 AS.

B/F/K 2, Nordbyveien 70, eies av Byggmesterforsikring AS, som ikke er tiltakshaver for planforslaget.

Ås kommune har satt som krav at planforslaget skal omfatte alle eiendommer på området, og at formålet som foreslås er i samsvar med kommuneplanen. På bakgrunn av dette er begge eiere blitt enige om et felles planforslag.

Illustrasjonsplaner viser en mulig bebyggelse med 55-75 boliger for området totalt.

På det nåværende tidspunkt foreligger det ingen konkrete utviklingsplaner for Nordbyveien 70.

Illustrasjonsplaner og perspektiver der Nordbyveien 70 inngår viser derfor en mulig fremtidig utvikling av eiendommen.

Område B/F/K 1: ca. 6730 m²

Mulig fremtidig utnyttelse som vist:

Bebyggelse og nedkjøring som inngår i beregnet grad av utnyttning

ca. 2130 m² BYA

Parkering på terreng som inngår i beregnet grad av utnyttning

30 p-plasser à 18 m² = 540 m² BYA

Prosent bebygd areal: %-BYA = 40%

Område B/F/K 2: ca 1496 m²

Mulig fremtidig utnyttelse som vist:

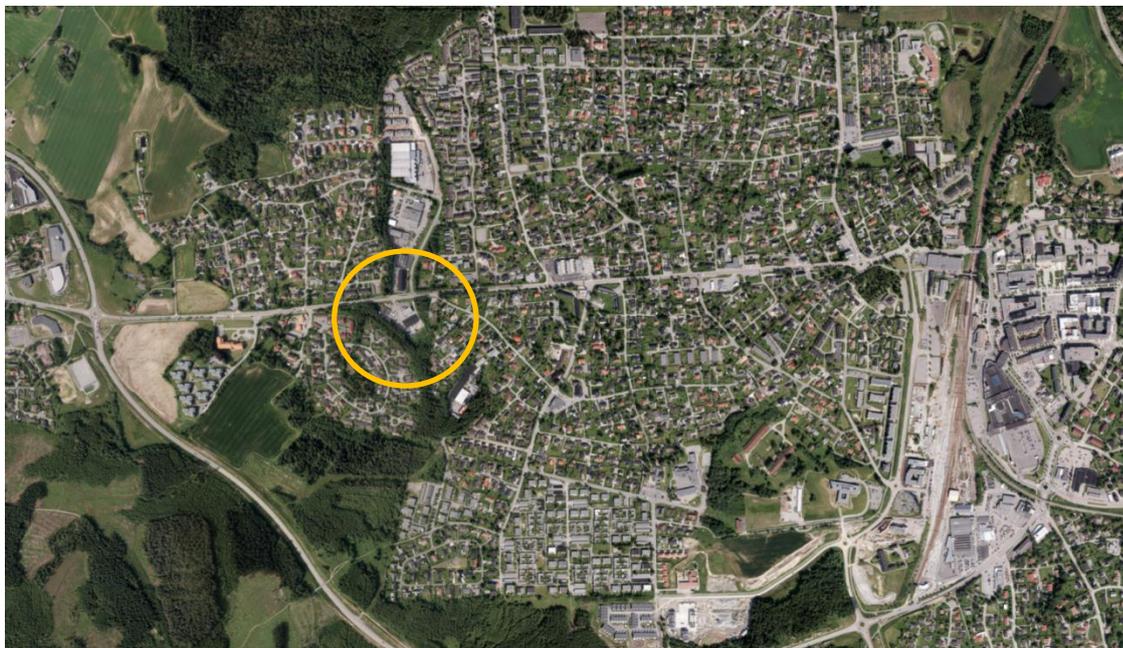
Bebyggelse som inngår i beregnet grad av utnyttning

ca. 340 m² BYA

Parkering på terreng som inngår i beregnet grad av utnyttning

15 p-plasser à 18 m² = 270 m² BYA

Prosent bebygd areal: %-BYA = 40%



3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet

Området ligger på Solberg, inntil Nordbyveien lengst øst i Ås kommune, nær kommunegrensen mot Ski. Området tilhører Solberg skolekrets, og avstand til skole og barnehage er ca. 1 km. Avstand til Ski sentrum er ca. 1,5 km med gang/sykkelvei eller fortau hele strekningen langs Nordbyveien. Gangtid til Ski sentrum er ca. 20 min. Det er gode bussforbindelser til og fra Ski sentrum. Frekvens for bussavganger er for tiden ca. hvert 15. minutt. Det er godt utbygget vegsystem med kort avstand fra E18, og til Vinterbrokrysset og E6.

Topografi, vegetasjon, solforhold

Området ligger nær høybrekket før Nordbyveien faller ned mot rundkjøringen til Søndre Tverrvei. Området er tilnærmet flatt, med en svak helning mot sør. På eiendommene drives det forretning, bilbergingsfirma, verksted- og kontorvirksomhet samt et treningssenter som har mange lokale brukere. Uteområdet mellom bygningene er asfaltert. Det er 10 merkede p-plasser, og plass til ca. 30-35 biler totalt.



Nordbyveien 72

Grunnforhold

Tomten er opparbeidet i et tidligere myrområde. I søndre del av tomten er det skogbevokst myr. Det er foretatt sjaktgraving i to punkter. Sjaktingen ble ført til fjell i ca. 3,8 meters dybde og avdekket at det under tørrskorpelaget er bløt og sensitiv silt og leire, som ved omrøring blir tilnærmet kvikkleire.

Trafikkforhold

Planområdet grenser til Nordbyveien, som tidligere var hoved innfartsvei til Ski sentrum. Det har i lang tid pågått arbeider med veien, som gjøres om til miljøgate. Veien får fire nye rundkjøringer og gang- og sykkelvei i begge retninger. Hensikten med omleggingen er å legge bedre til rette for gående og syklende, og bedre trafiksikkerheten på strekningen. Søndre Tverrvei skal nå være hovedinnfartsvei til Ski sentrum, og endringen forventes å gi reduserte støy- og miljøplager for bebyggelsen langs Nordbyveien. Det er et godt kollektivtransporttilbud med buss i Nordbyveien.

Miljøforhold

Det er ikke registrert noen vesentlige klimaulempen for området.

Støybelastning fra trafikken i Nordbyveien må i varetas i prosjekteringen.

Det er ikke foretatt målinger av radon på planområdet. For ny bebyggelse prosjekteres tiltak som spesifisert i TEK10 § 13-5.

Ved grunnundersøkelser på tomten er det ikke funnet tegn til forurensing i grunnen.

Det er ikke foretatt analyse av massene.

Verneinteresser

Det er ikke kjente automatisk fredete kulturminner på eiendommen. Fylkesrådmannen anser det ikke nødvendig med en nærmere utredning av fornminner, men gjør oppmerksom på at det kan være ukjente fornminner i området. Alle fornminner er fredet, og dersom man under arbeid i området skulle støte på et fornminne, skal arbeidet straks stanses i en sikringsone på fem meter rundt fornminnet. Vernemyndigheter skal straks varsles om funn.

Beskrivelse av nærområdet.

Nærområdet karakteriseres av friområdet med høy vegetasjon som omkranser eiendommen, småhusbebyggelse i 1-2 etasjer i Gamleveien/Solfallsveien, og eneboliger/rekkehus i 1-2 etasjer i Margretes vei/Bodils vei.

Bygningstypologien langs Nordbyveien er sammensatt. På nordsiden av Nordbyveien, nærmest rundkjøringen til Grenseveien, ligger næringsbygg som er en del av område BFK1, i kommuneplanen avsatt til «Bolig/forretning/næring, middels til høy arealutnyttelse.» Øst og vest for dette området ligger frittliggende eneboliger og rekkehus.

Naturverdier, rekreasjonsbruk.

Det er merkede turstier i friområdet som omkranser eiendommene. Turstien sørover krysser bekk og knytter seg til vegnettet på Finstad, som har ballbaner og lekeplasser, og skøytebane om vinteren. Herfra er det gangvei over Søndre tverrvei til Holstadmarka, som er et mye brukt rekreasjonsområde.

Turstien vestover knytter forbindelse til boligområdet ved Margretes vei, og videre til gang- og sykkelveien mot Solberg. På nordsiden av Nordbyveien er det gangavstand til Nøstvedtmarka, med lysløype og rød- og blåmerkede stier.

Barns interesser

Området ligger mellom eksisterende boligområder med variert boligbebyggelse og har god tilgang til friområder. Parkbeltet har potensial til å bli et spennende lekeområde for barn i området og gir adgang til større friområder/skog/marka uten å måtte benytte trafikkert vei.

Det er ca. 1 km til skole, SFO og barnehage. Det er private barnehagetilbud i Margretes vei og i Solfallsveien.

Utvidelse av Solberg skole er vedtatt, og skolen skal stå ferdig høsten 2018. Skoleveien til Solberg skole går på gang- og sykkelvei, med planfri undergang under Søndre tverrvei.

Eiendoms- og eierforhold

Planområdet omfatter fire eiendommer:

Nordbyveien 70 gbnr 102/317. Nordbyveien 72 gbnr. 102/318. Nordbyveien 74 gbnr 102/316.
Gbnr 102/319 utgjør adkomstvei til eiendommene, og eies med en ideell tredel hver av de øvrige eierne.

Eiendommene Nordbyveien 72 og 74 eies av Nordbyveien 74 AS v/ Veidekke Eiendom AS.
Eiendommen Nordbyveien 70 eies av Byggmesterforsikring AS.

I forbindelse med reguleringsplan R 237 og arbeidene med rundkjøring, gang/sykkelvei og ny adkomst, er det foretatt avståelse av grunn og makeskifte mellom Statens vegvesen, Ås kommune og grunneierne. De opprinnelige eiendomsgrensene oppheves. Avtale om nye grenser er inngått mellom tiltakshaver Nordbyveien 74 AS og Byggmesterforsikring AS. Illustrasjonen nedenfor viser utkast til nye eiendomsgrenser:

Gbnr 102/317 eies av Byggmesterforsikring AS (inkl. blå felter)

Gbnr 102/316 eies av Nordbyveien 74 AS (inkl. areal med grå skravur). Gbnr 102/319 felles avkjørsel opphører. I stedet for felles avkjørsel, gis bnr. 317 tinglyst rett til kjøreadkomst over bnr. 316. Arealet som omfattes av den tinglyste adkomstrett er vist på tegning med grå skravur.

Eiendomsgrenser mot Nordbyveien er usikre.

Statens Vegvesen vil få utført oppmåling og kartforretning høsten 2016.



4. RAMMEBETINGELSER

Overordnede planer og bestemmelser

Rikspolitiske retningslinjer:

Samordnet areal og transportplan for Oslo og Akershus

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming

Fylkesmannens forventninger til kommunal planlegging 2014-2015

Kommuneplan 2015-2027 vedtatt 3.2.2016.

Kommuneplanens arealdel med bestemmelser

Planområdet er vedtatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/forretning/kontor . Planområdet har betegnelsen **BFK2** i Kommuneplanens arealdel og er avsatt til «Bolig/forretning/næring, høy arealutnyttelse.»

Relevante mål fra Kommuneplanens arealdel:

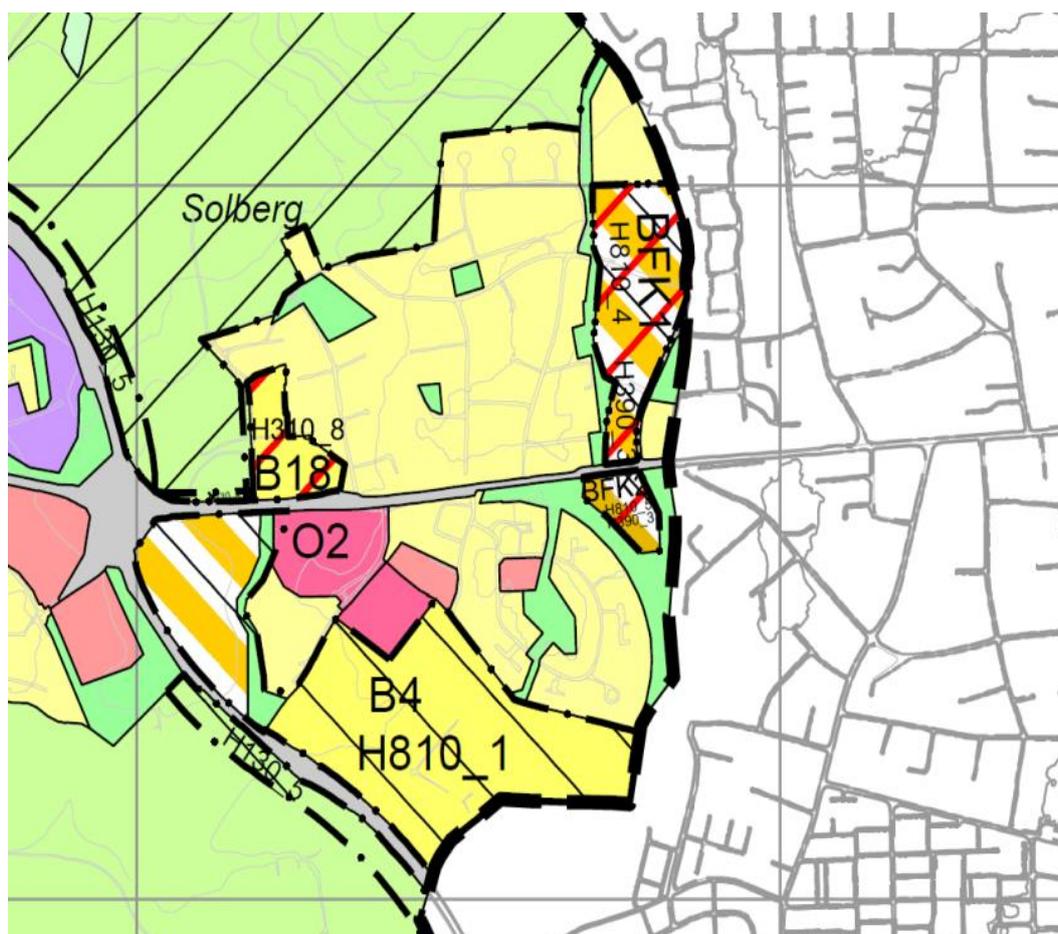
-Arealer til boligområder skal ha nærhet til kollektivtrafikk

-Sentrums- og tettstedsnære områder skal ha tilgang til grøntstruktur

-Synligjøre arealer i eksisterende byggeområder med potensiale for foretting og transformasjon

Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan for planområdet er Plan ID 237 Reguleringsplan for del av Nordbyveien. Planområdet er regulert til industri, lager, verksted og felles avkjørsel.



Utsnitt av kommuneplanens arealdel KPL_15-27

Planområdet utgjør BFK2.

5. MEDVIRKNING

Foreløpig planprosess

Deltakere:

Ås kommune, Planavdelingen v/ Greta Løkhaug og Ellen Grepperud
Tiltakshaver Nordbyveien 74 As v/ Gregory Gabriel og Kristin Solerød Tronaas
Forslagsstiller A2 arkitekter AS v/ Vera Tesdal
Landskapsarkitekt INBY AS v/ Sigve Grønsberg.

25.01.16 Oppstartsmøte med Ås kommune.

01.03.16 Dialogmøte med Ås kommune

08.04.14 Dialogmøte med Ås kommune

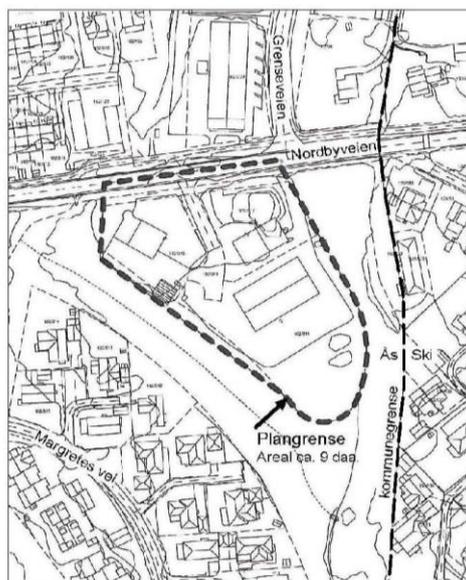
13.04.16 Planforum, Ås kommune

Varsel om oppstart

Oppstart av reguleringsarbeidet er kunngjort i Østlandets Blad, Ås Avis og Aftenposten, samt på Ås kommunes hjemmeside 16.2.2016. Varselbrev ble samtidig sendt naboer og berørte, samt til adressater på Ås kommunes adresseliste for varsling av reguleringsplaner.

Varslingsannonse: **OPPSTART AV PLANARBEID**

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-3, 12-8 og 12-14 varsles oppstart av privat detaljregulering for gnr 102, bnr 316, 317, 318 og 319, Nordbyveien 70, 72 og 74, As kommune.



Tiltakshaver er Nordbyveien 74 AS.
A2 arkitekter AS er utførende konsulent.

Formålet med planarbeidet er å omregulere fra næringsbebyggelse/ industri til kombinert bebyggelse og anlegg, - bolig, forretning og kontor.
Planområdet er på ca. 9 daa, og grenser mot Nordbyveien mot nord, og mot formålsgrense «Friområde, felles lekeareal» mot øst, sør og vest. Denne formålsgrensen endres ikke vesentlig.

Veidekke Eiendom AS ønsker å tilrettelegge for bygging av ca. 50 boliger innenfor planområdet. Planområdet vil få adkomst fra ny rundkjøring i krysset Nordbyveien/Grenseveien. Eksisterende bygg i Nordbyveien 72 og 74 planlegges revet, og området reguleres for bebyggelse med blandet formål, og med større byggehøyder og byggevolum enn dagens situasjon. Eksisterende formål for Nordbyveien 70 foreslås ikke endret.

Planarbeidet er vurdert i forhold til forskrift for konsekvensutredning. Det ikke er krav om konsekvensutredning, da formålet samsvarer med kommuneplanens arealdel vedtatt 03.02.2016, der området er disponert til blandet formål- **bolig, forretning og kontor**.

Naboer og grunneiere blir varslet direkte. Oppstartsmeldingen kan sees på www.as.kommune.no

Merknader som kan ha virkning for planarbeidet kan sendes elektronisk via e-post: vera@a2arkitekter.no eller til A2 arkitekter AS, Idrettsveien 5, 1400 Ski, innen **15.3.2016**.

Alle mottatte dokumenter blir sendt kommunen sammen med planforslaget.
Nærmere informasjon om planarbeidet kan fås hos A2 arkitekter AS tlf 64 87 96 00.

Innkomne merknader

Innkomne merknader følger som eget vedlegg.

Liste over merknader

- | | |
|--|--------------------------------|
| 1. Akershus fylkeskommune | datert 4.3.2016 |
| 2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus | datert 14.3.2016 |
| 3. Hafslund Nett | datert 10.03.2016 |
| 4. Ski kommune, Planavdelingen | datert 15.3.2016 |
| 5. Bent Alvin Johansen, Margretes vei 16 | datert 14.3.2016 |
| 6. Beboere i Solfallsveien og Gamleveien | udatert, mottatt innen fristen |
| 7. Evy Hansen, Bekkestien 28A | datert 7.3.2016 |
| 8. Statens Vegvesen | datert 15.3.2016 |
| 9. Follo Brannvesen IKS | datert 23.2.2016 |

Sammendrag av merknadene

1. Akershus fylkeskommune

Brev av 4.3.2016, vedrørende viktige regionale interesser:

Fylkeskommunen viser til *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*. Planens hovedmål er arealeffektiv utbygging, bevaring av overordnet grøntstruktur, vekst i persontrafikk ved kollektivtransport, gange og sykkel, lokalisering av arbeidsplasser etter prinsippet rett virksomhet på rett sted.

Vedrørende fornminner eller kulturminner opplyser fylkesrådmannen at området ikke er befart, men nærmere utredning anses ikke nødvendig. Ved funn av fornminner under arbeid i området skal arbeidet straks stanses og fylkeskommunen varsles. Fylkesrådmannen finner tiltaket i tråd med kommuneplanen og har ingen ytterligere merknader.

2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Brev av 14.3.2016, Fylkesmannen har vurdert varslet planarbeid ut i fra regionale og nasjonale hensyn, og har ingen konkrete merknader. Det vises til overordnede føringer for kommunal planlegging listet opp i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 8. april 2015, samt «Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging av 12.6.2015.

3. Hafslund Nett

Brev av 10.03.2016 samt kart over området, Hafslund Nett påpeker at planforslaget må ta høyde for og hensyn til nødvendig etablering, drift og adkomst til nettselskapets anlegg. Normalt tillates tiltak inntil 1 meter fra kabelgrøft, men tilkomst til kabelgrøt må ikke hindres og overdekning ikke endres. Kabelpåvisning må bestilles. Hafslund Nett har en nettstasjon innenfor planområdet, og det kan bli behov for oppgradering av denne. Det påpekes at avstandskrav og adkomstkrav for frittliggende nettstasjoner må hensyntas i planarbeidet, og at arealet som brukes til frittliggende nettstasjon avsettes i planen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1501.

Kostnader ved omlegging og flytting av eksisterende nett dekkes av den som utløser tiltaket. Spenningsnivå for ledningsanlegg og høyspenningskabler under bakken skal ikke tegnes inn på plankart, i hht beredskapsforskriften. Hafslund Nett ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare og planlegge strømforsyning til ny bebyggelse.

4. Ski kommune, Planavdelingen

E-post av 15.3.2016, Planavdelingen ber om at dersom planarbeidet forutsetter grep i området regulert til park/turvei/lekeplass, må den regulerte funksjonen og turveien opprettholdes. Tilpasning og nabohensyn bør vurderes ved fastsettelse av ny bebyggelses høyde og nærhet til eksisterende småhusbebyggelse på Ski kommune sin side.

5. Bent Alvin Johansen, Margretes vei 16

Brev av 14.3.2016, Johansen ønsker at vegetasjonen i parkbeltet beholdes, med tanke på dyre- og fugleliv som har tilhold der. Han håper at utbygger tar hensyn til omkringliggende bebyggelse, og at ny bebyggelse på området ikke blir for høy. Beboere nær Nordbyveien har hatt langvarige støyplager i forbindelse med veiarbeidet, og Johansen er opptatt av støyskjerming både under byggeperioden og ved beboertrafikk og varelevering. Han ser for seg at ny bebyggelse trekkes unna friområdet, ønsker en viss avskjerming permanent mellom friområdet og ny bebyggelse, og en grønn miljøprofil for bygninger og det omkringliggende miljø

6 Beboere i Solfallsveien og Gamleveien.

Brev udatert, men mottatt innen fristen. Brevet er signert Sølvi og Håkon Sæves, Jørund og Terhi Thue, Brynjar og Silje Netskar, Anbjørn og Lise Ree, Trine Sørbye og Espen Eggum, og Alf K. Elvebråten.

Beboerne er opptatt av at grøntbeltet bevares. Grøntbeltet er en populær grønn lunge for barn i området, og gir også adgang til større friområder/skog/marka uten å måtte benytte trafikkert vei. Dette er en kvalitet ved området som må beholdes. De stiller seg videre undrende til etablering av matforretning innenfor planområdet, med lang åpningstid og hyppig varelevering. De mener slik etablering ikke er i tråd med etableringen av Nordbyveien som Miljøgate, da dette vil generere mer trafikk enn dagens situasjon.

De ber om at eksisterende forhold og naboer blir hensyntatt, og sikret mot unødig støy- og trafikkbelastning. De ber om at det i nye planer beskrives hvordan naboer skal skjermes mot støy, skilt, innsyn og lys.

De er opptatt av at byggehøyde og – volum på ny bebyggelse holdes på et edruelig nivå, og ikke forringer eksisterende bebyggelse og omkringliggende områder.

7. Evy Hansen, Bekkestien 28A

E-post av 7.3.2016, Evy Hansen en av 3-400 fornøyde brukere av Topp Aerobic treningssenter, som har tilhold i eksisterende bygning i Nordbyveien 72. Hun finner det svært beklagelig dersom dette treningstilbudet skulle forsvinne fra området. Treningssenteret er et unikt og uavhengig treningstilbud av høy kvalitet, og har mange og trofaste brukere. Hansen ønsker at Topp Aerobic kan få bli i sine lokaler eller eventuelt etableres i nye lokaler i området, da treningssenteret har brukere både fra Ski og Ås, men også fra resten av Follo.

8 Statens Vegvesen

Brev av 15.3.2016. Statens vegvesen påpeker at adkomst til planområdet omfattes av reguleringsplan for del av Nordbyveien, plan-ID R 237. Overordnet hensikt med R 237 er å legge bedre til rette for gående og syklende, og å bedre trafikksikkerheten på strekningen, og planlagt formål innenfor planområdet må vurderes i lys av formålet med R-237, slik at tiltaket ikke motvirker hensikten med R-237.

Det vises til regional plan for areal og transport, hvis målsetting er å bidra til at vekst i persontrafikk skal tas med sykkel, gange og kollektivtilbud. Dagligvareforretninger genererer vesentlig trafikk, og trafikken øker med økende parkeringsdekning. Det er derfor viktig å legge til grunn en restriktiv holdning til antall parkeringsplasser. Regulert byggegrense langs planområdet er 15 meter fra senter vei.(Nordbyveien)

9 Follo Brannvesen IKS

Brev av 23.2.2016. Planområdet dekkes fra Ski Brannstasjon ved førsteinnsats, deretter fra Korsegården/Oppegård brannstasjoner. Vedlagt merknad var veiledning om tilrettelegging for rednings- og slukkemannskaper. Vannforsyning i området må kartlegges, vannledning og kummer vises på tegning. Forhold av betydning for brannsikkerhet skal vurderes i den ordinære ROS-analysen.

Vedlagte veiledning omtaler forhold som skal legges til grunn for prosjektering, - som bl.a. tilgjengelighet til bygninger, kjørbare adkomst, oppstillingsplass for brannbil og redningslift, tilgjengelighet i bygninger, alarmanlegg, vannforsyning innendørs og utendørs, merking og sikring.

Forslagsstillers kommentar til merknadene

1. Akershus fylkeskommune

Planforslaget er i tråd med regionale planer på en rekke punkter, og synes godt egnet til formålet. Spesielt viktig er nærheten til kollektivknutepunkt (1,5 km til Ski stasjon og fremtidig Follobane) samt gang- og sykkelavstand til sentrum, til fritidstilbud, til skole og friområder.

Det legges opp til en arealeffektiv bebyggelse, med relativ høy utnyttelse, %BYA=40%. Området ligger inntil eksisterende grønnstruktur, og knytter seg til denne. Lokalisering av matforretning innenfor planområdet vil generere trafikk. Samtidig vil store boligområder få denne forretningen som nærbutikk, og vil kunne gå og sykle for å handle her.

2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Planforslaget er i tråd med hovedpunkter i Fylkesmannens forventningsbrev av 2015, samt nasjonale forventninger til kommunal planlegging. Området er godt egnet til transformasjon og fortetting, på grunn av sin beliggenhet med nærhet til kollektivknutepunkt og øvrige tilbud.

3. Hafslund Nett

Merknader tas til etterretning. Utbygger vil ta kontakt med Hafslund Nett i prosjekteringsfasen for å planlegge for ny bebyggelse og få påvist kabler i grunnen. Hafslund Nett har en nettstasjon innenfor planområdet som ser ut til å komme i konflikt med ny bebyggelse. Det er imidlertid for tidlig i prosessen til å fastsette plassering av ny nettstasjon som eget formål. Vi foreslår at det medtas i bestemmelsene følgende:

«Dimensjonering og plassering av nettstasjon skal godkjennes av Hafslund Nett før det gis rammetillatelse.»

4. Ski kommune, Planavdelingen

Planforslaget forutsetter i utgangspunktet ikke inngrep i friområdet regulert til park/turvei/lekeplass. Dette området med turveier og stier regnes som en verdifull kvalitet som opprettholdes og tilknyttes området.

Tilpasning og nabohensyn vurderes i sammenheng med plassering av ny bebyggelse, grad av utnyttelse, eksisterende vegetasjon og sol/skygge- og avstandsvirkning. Dette kommenteres nærmere i beskrivelse av planforslaget.

5. Bent Alvin Johansen, Margretes vei 16

6. Beboere i Solfallsveien og Gamleveien.

Sølvi og Håkon Sæves, Jørund og Terhi Thue, Brynjar og Silje Netskar, Anbjørn og Lise Ree, Trine Sørbye og Espen Eggum, og Alf K. Elvebråten.

Parkbeltet er som tidligere nevnt å anse som en verdifull kvalitet. Nettopp dette at parkbeltet gir adgang til større friområder som Holstadmarka, men også til lekearealer for sommer- og vinteraktiviteter som akebakke og skøytebane utgjør en viktig kvalitet. Via parkbeltet kan man også gå og sykle til sentrum uten å måtte benytte trafikkert vei.

Etablering av matforretning vil generere en trafikkøkning. Dette er nærmere beskrevet i trafikkrapport og – notat utarbeidet av Sweco. Samtidig vil matforretningen fungere som nærbutikk for et stort antall boliger, og være et tilbud det er mulig å benytte til fots og på sykkel. En restriktiv parkeringsdekning for området skal medvirke til dette. Varelevering vil foregå i gjennomsnitt en gang pr. dag.

Bebyggelse og området får en grønn profil i form av bl.a. mye ny vegetasjon, permeable flater som fordrøyer overvann, «grønne vegger» med klatreplanter og grønne tak med Sedum. Dette kommenteres nærmere i landskapsanalysen.

7. Evy Hansen, Bekkestien 28A

Forslagstiller har stor forståelse for ønske om at treningssenteret kan forbli i området, og synes det ville være interessant om det kunne finnes arealer i prosjektet for dette. Ideen er formidlet videre til tiltakshaver.

8 Statens Vegvesen

Som tidligere nevnt anser vi at planforslaget er i tråd med regionale planer på en rekke punkter. Spesielt viktig er nærheten til kollektivknutepunkt (1,5 km til Ski stasjon og fremtidig Follobane) samt gang- og sykkelavstand til sentrum, til fritidstilbud, til skole og friområder. Sammen med en restriktiv parkeringsdekning både for boliger og forretning, vil dette medvirke til at mye av trafikkøkningen skjer til fots og på sykkel. Lokalisering av matforretning innenfor planområdet vil generere trafikk. Samtidig vil store boligområder få denne forretningen som nærbutikk, og vil kunne gå og sykle for å handle her. Det er også busstopp med hyppige avganger rett overfor forretningen. Trafikkforhold er nærmere beskrevet i trafikkrapport og – notat utarbeidet av Sweco.

9 Follo Brannvesen IKS

Merknad fra Follo Brannvesen IKS tas til etterretning, og veiledningen legges til grunn for prosjektering og utarbeidelse av brannkonsept for prosjektet. Vanntrykk for slukkevann forsterkes med pumpeløsning. Løsninger skal godkjennes av Follo Brannvesen IKS.

Tilleggs kommentarer innhentet direkte

Follo Ren

For boligene anslår Follo Ren at ved nedgravd løsning vil behovet være to enheter 2x3m3 for restavfall og to enheter 2x3m2 for papp/papir, totalt fire enheter.

I tillegg ønsker Follo Ren at det prosjekteres inn et returpunkt for glass- og metallemballasje i tilknytning til dagligvarebutikken.



AVGRENSING AV PLANOMRÅDET

PLANNAVN: R-289 DETALJREGULERING FOR NORDBYVEIEN 70, 72 OG 74.

6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Hensikten med planforslaget er transformasjon av et tidligere industrifelt, til et attraktivt bolig- og næringsområde omgitt av store grønne arealer.

Det er en målsetting at reguleringsplanen er fleksibel og gir rom for utviklingsmuligheter, og at den utvikles i samsvar med Kommuneplanens arealdel hvor området er avsatt til høy utnyttelse.

Arealbruk

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg	Bolig/forretning/kontor	B/F/K1	ca. 6730 m ²
	Bolig/forretning/kontor	B/F/K2	ca. 1496 m ²
Båndleggingszone	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven.(Riggområde)		

Formålet er i tråd med kommuneplanen.

Delområder

Området er delt i to delområder, B/F/K 1 og B/F/K 2.

B/F/K 1 eies av tiltakshaver og initiativtaker til reguleringsarbeidet Nordbyveien 74 AS.

B/F/K 2, Nordbyveien 70, eies av Byggmesterforsikring AS

På det nåværende tidspunkt foreligger det ingen konkrete utviklingsplaner for Nordbyveien 70.

Illustrasjonsplaner og perspektiver der Nordbyveien 70 inngår viser derfor en mulig fremtidig utvikling av eiendommen.

Bebyggelse

Vedlagte illustrasjonsplan viser mulig fremtidig bebyggelse.

På område B/F/K1 er det vist to bygningsvolumer på hhv ca. 1400 og ca. 600 m² BYA.

Nærmest Nordbyveien består ny bebyggelse av dagligvareforretning i 1. etasje, og boliger i 2.-4. etasje oppe på denne. Forretningen, bygg A, er i en etasje, med gesimshøyde på 164,5 som tilsvarer to etasjer.

Boligdelen, bygg B, er orientert nordøst/sørvest for å gi gode lys- og solforhold i boligene og på balkonger, og er trukket vekk fra Nordbyveien for å redusere støybelastningen fra veien.

Bygg B er planlagt bygget i moduler, og rommer leiligheter i ulike størrelser fordelt på 2-, 3- og 4-roms.

Leilighetene er gjennomgående, har adkomst fra svalgang og sør-vestvendte verandaer.

Bygg A/B har delvis nedgravd kjeller som rommer parkering, boder og tekniske rom.

Forretningen har en etasjehøyde på 5,2 meter. Boligmoduletasetasjene har en etasjehøyde på 3,1 meter.

På søndre del av området er det utarbeidet to alternative muligheter, alternativ 1 og 2.

Det som skiller alternativene er i hovedsak byggemetode, samlet boligareal og gesimshøyde.

Hovedalternativet, alternativ 1, er en boligblokk i fire etasjer bygget i moduler, bygg C1. Boligene har adkomst fra svalgang, og har vestvendte verandaer. Boligblokken har lengderetning nord/sør for å gi gode lys- og solforhold i boligene og på balkonger. Blokken har delvis nedgravd kjeller som rommer parkering, boder og tekniske rom. Bygg C1 rommer leiligheter i ulike størrelser, fordelt på fordelt på 2-, 3- og 4-roms leiligheter. Gesimshøyden er +172,5.

Det andre alternativet, kalt alternativ 2, er et plassbygget oppgangshus hvor leilighetene har adkomst fra et sentralt heis- og trapperom, bygg C2. Flertallet av leiligheten er hjørneleiligheter, som alle har romslig veranda. Bygg C2 har 5 etasjer og en inntrukket toppetasje, med ulike leilighetsstørrelser fordelt på 2-, 3- og 4-roms leiligheter. Boligblokken har delvis nedgravd kjeller med parkering og boder. Toppgesims er +176,9.

Ved begge alternativer utgjør utnyttelsen på eiendommen ca. 40%BYA.

Byggegrenser og byggehøyder.

Mot sørøst, mot sør og vest sikrer parkbeltet at avstanden mellom eksisterende småhusbebyggelse og fremtidig bebyggelse på området er relativt stor. Minste avstand er litt under tretti meter, men i hovedsak er det 40-50 meter eller mer mellom eksisterende boliger og ny bebyggelse. Områdets høye vegetasjon skjærer mot innsyn mellom en høyere ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse.

Langs Nordbyveien er det fra kommunens side ønskelig at ny bebyggelse får et urbant preg som definerer og gir veggvirking i området mot veien

Plankartet angir byggegrenser med fire ulike maksgrenser for gesimshøyde.

Langs Nordbyveien er byggegrensen 15 meter fra senterlinje vei. og maks gesimshøyde er satt til +170, som tilsier en bebyggelse på 3 etasjer.

Neste byggegrense omfatter boligblokken over forretningen, samt eksisterende bygning i Nordbyveien 70, og maks gesimshøyde er satt til +175, som tilsier en bebyggelse på 5 etasjer.

På sørlige del av området er byggegrenser satt med maks gesimshøyde på +175, og tillatt inntrukket toppetasje med maks gesimshøyde på +177,5. Øst for denne byggegrense er maks gesimshøyde satt til +163. Her er tenkt plassert lave elementer, som f. eks. overdekket sykkelparkering for boligene.

Konstruksjonsvalg

Hovedalternativet, alternativ 1, gjør bruk av boligmoduler for alle leiligheter. Dette gir en effektiv produksjon, er kostnadseffektivt, med enkel bygningsfysikk og logistikk. Boligmodulene har en etasjehøyde på 3,1 meter.

I alternativ 2 er bygg C2 en plassbygget konstruksjon, med en lavere etasjehøyde, 2,8 meter.

Kjelleretasjer er delvis nedgravd. Grunnet dårlige grunnforhold er det valgt ikke å gå under tørrskorpen med dekke i kjeller.

Grunnforhold.

Sivilingeniør Hans Petter Jensen har vurdert alternativer for fundamentering på bakgrunn av sjaktgraving på området. Det er vurdert bebyggelse uten kjeller, med delvis utgravet kjeller, og med parkeringskjeller med gravedybde på 3,5-4 meter. På grunn av grunnforholdene er alternativet med delvis nedgravet kjeller lagt til

grunn, da denne løsningen gir bedre sikkerhet under arbeid i byggegrøp, samt vesentlige økonomiske og tidsmessige fordeler.

Klima og energihensyn

Planlegging og utbygging av området vil legge Ås kommunes klima- og energi-plan, gjeldende teknisk forskrift og bestemmelser i kommuneplanen til grunn for arbeidet. Det planlegges boring av energibrønner og vannbåren varme i boliger og forretning. Det etableres ny nettstasjon for strømtilførsel for området. Fremtidig behov for lading av el-biler skal vurderes ved bestemmelse av nettstasjonens kapasitet.

Adkomst og parkering

Bil- og sykkeladkomst skjer fra rundkjøring i Nordbyveien. Kundeparkering for bil er lagt på terreng sentralt på området. Sykkelparkering for kunder legges nær inngang til forretning. Sykkelparkering for boligene legges dels i kjeller og dels på terreng nær innganger.

Bilparkering for leiligheter legges i kjeller under bygg AB med nedkjøring langs tomtegrense mot vest, og i parkeringskjeller under bygg C, med nedkjøring fra p-plass.

Det er avsatt 30 p-plasser på terreng for kundeparkering.

For boliger er det foreslått 1 parkeringsplass pr. 3- og 4-roms leilighet, og 0,6 p-plass pr. 2-roms leilighet. Det skal avsettes min. 5 % handicap-plasser. Det anlegges minst 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

Trafikk

Sweco AS utarbeidet i 2013 en trafikkanalyse til et tidligere utbyggingsforslag. På bakgrunn av denne har Sweco laget ny trafikkanalysen for dette planforslaget. Analysen viser at planforslaget vil generere en del ny trafikk til området. Rapporten anslår at trafikk til og fra dagligvarebutikken vil utgjøre ca. 1200 bilturer pr. virkedøgn. I tillegg kommer trafikk knyttet til boligene og eksisterende virksomhet i Nordbyveien 70, totalt ca. 1450 bilturer pr. virkedøgn.

For å ivareta en moderat holdning til parkeringstilbud er det planlagt 30 p-plasser for kunder. Det antas at forretningen vil fungere som nærbutikk, og mange kunder vil sykle og gå til forretningen. Det ligger også til rette for en restriktiv parkeringsdekning for boligene, med kort avstand til sentrum, gode gang- og sykkelmuligheter og godt kollektivtilbud.

Området har adkomst fra ny rundkjøring i krysset Grenseveien/Nordbyveien. Trafikkanalysen konkluderer med at rundkjøringen vil ha kapasitet til å håndtere den beskrevne trafikken på en god og trafikksikker måte. Planforslaget vil ikke ha nevneverdige konsekvenser for det offentlige veinettet eller for kollektivtilbudet i Nordbyveien.

Støy, trafikk

Brekke & Strand Akustikk AS har utarbeidet støyrapport for området. Støyberegninger viser at ingen av boligene vil ligge i Rød sone, men en andel av boligene vil ligge i Gul sone, dvs. «vurderingssone hvor støyfølsomt bruksformål kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.»

Avbøtende tiltak vil være lydisolering av fasader og vinduer/dører, og balansert ventilasjon.

På utendørs oppholdsareal på bakkeplan i delområde B/F/K 1 er det ingen overskridelser av gjeldende grenseverdi.

Evt. fremtidig uteoppholdsarealer i delområde B/F/K 2 som blir utsatt for støy, skjermes i samsvar med krav.

Varelevering til forretning skal skje på sørenden av forretningen. Det forventes ca. en levering pr. dag, fortrinnsvis om morgenen. Støy fra varelevering ved mindre enn ti hendelser mellom kl. 23-07 utløser ikke krav til tiltak. Det kan være aktuelt med lydisolering av fasader og vinduer for boliger nærmest vareleveringen.

Universell utforming

Planforslaget legger til grunn byggeforskriftens krav til universell utforming av bebyggelse og utomhusanlegg. Adkomst og planløsninger tilpasses bevegelsehemmede. Alle boliger nås med heis fra inngangsplan og fra kjellerparkering. Det er trinnfri adkomst til forretning med rampe. Uteområdet er relativt flatt og egnet til opphold for personer med ulike funksjonsnivåer.

Gangforbindelser

Hovedatkomst for gående vil være fra gang- og sykkelvei på begge sider av Nordbyveien.

Adkomst til boligblokk C skjer via gangvei fra parkeringsplass. Adkomst til boligblokk B over forretning skjer fra trapp og heis på sørenden. Det er også trapp på nordsiden, inntil gangvei.

Det går turveier og stier i friområdet fra Finstad og fra Margrethes vei. Disse føres inn på området sør- og vestfra, og utgjør en alternativ gangadkomst til butikken og boligene, og fra boligene til skolevei og til aktiviteter og lekeområder på Finstadorrådet.



STIER OG TURVEIER

GRØNNE OMGIVELSER

Som ledd i håndtering av overvann og fordrøyning har kommunen satt krav om blågrønn faktor på 0,7 for området. Landskapsarkitekt har utarbeidet illustrasjonsplan hvor blågrønn faktor på 0,7 er oppnådd. Viktige forutsetninger for å oppnå dette er tilstrekkelige store sammenhengende grøntområder med forbindelse til underliggende grunn, utplantning av trær av en viss størrelse, håndtering av overvann på egen grunn, regnbed, hvor overvann kan fordrøyes, og tilknytningen til omkringliggende grøntstruktur. Disse forhold sammenfaller med ønske om et boligområde med grønn profil og gode uteoppholdsarealer.

Nye storvokste trær er konsekvent plassert på nord- og østsiden av ny bebyggelse. Dette for å ivareta lys- og siktforhold for planlagt bebyggelse. Det er også en tanke at ny vegetasjon kan fungere som støttevegetasjon for eventuell re-etablering av den desimerte delen av eksisterende skog i friområdet.

Arealer for lek er tenkt delt i to områder slik at en av plassene kan fungere for litt større barn og den andre plassen for de minste (ved C-bygget) Lekeplassene plasseres inntil skogen slik at friområdet kan bli en spennende del av leken, særlig for de større barna.

Landskapsanalyse og redegjørelse for blågrønn faktor er vedlagt som eget vedlegg.

barn og unges interesser

Barn og unges frihet til å bevege seg, det vi kan kalle aksjonsradius, har blitt stadig mindre gjennom tidene, og barn beveger seg mindre og mindre fritt, og deres tid blir stadig mer organisert. En av grunnene til dette er økende trafikk og færre områder hvor barn kan ferdes alene. I lys av dette er parkbeltet inntil planområdet en svært verdifull kvalitet. Parkbeltet gir adgang til større friområder som Holstadmarka, men også til lekearealer for sommer- og vinteraktiviteter som akebakke og skøytebane. Via parkbeltet kan man også gå og sykle til sentrum uten å måtte benytte trafikkert vei.

Uteområder, rekreasjonsbruk

Landskapsarkitekten ser muligheter for å bedre kvalitetene ved parkbeltet. Han skriver i sin landskapsanalyse: «Eksisterende stier gjennom friområdet-skogen er ganglinjer som skaper fine forbindelser til boligområdene og boligveiene mot øst- syd (Lilleteigen og Finstadsområdet i Ski) og vest (Margretes vei Solhaug og Solberg i Ås). Her vil beboere i nabolaget få en "snarvei" til den nye matbutikken i tillegg til rekreasjons- og friluftsmuligheter som stiene gir.

Stiene i dette frodige grøntbeltet er åpne og brukes åpenbart flittig av beboere i området. I planforslaget vårt ser vi muligheten til å supplere eksisterende stinett med stier som forbedrer gangmulighetene mellom nabolagene/til fra butikkene samt øker tilgjengeligheten til større sammenhengende friområder; bl.a. Kjølstadskogen i sør.

Langs deler av stiene er skogen tettnet til ved gjengroing slik at den stedvis er ugjennomtrengelig. Det bør være en fin mulighet å tynne noen steder slik at man får lysninger som kan brukes til lek og opphold, for eksempel liten balløkke, bål plass, rustikke benker og bord i tømmer ville løfte bruksverdien ytterligere dersom man tenker seg små lysninger og oppholdssteder i skogen.

Eventuelle lysninger i skogen, vil gi bedre lysforhold i skogbiotopen og dermed gi et øket biologisk mangfold der flere urter, insekter og fauna vil trives. En kvalitativ forbedring av lysforholdene vil også gavne solforholdene for beboere i Margretes vei om morgenen og Nordbyveien 70-72-74 får bedre lysforhold om ettermiddagen/tidligkveld. Et ønske om bedre solforhold må balanseres mot behovet for skjerming mot innsyn mellom naboenes private soner.

Det ser ut til at en del av opprinnelig vegetasjon i friområdets østlige del altså mot Ski er fjernet, uvisst av hvem. Dette er vegetasjon som tilhører et friområde og man bør restaurere området opprinnelige vegetasjonsbilde etter en plan som også hensyntar nabolaget på begge sider av gjerdet. Her blir det viktig å balansere mellom skjerming av privatlivets fred, og behovet for sollys og utsyn for beboerne.»

Illustrasjonsplan alternativ 2

Bygg A: som alt. 1

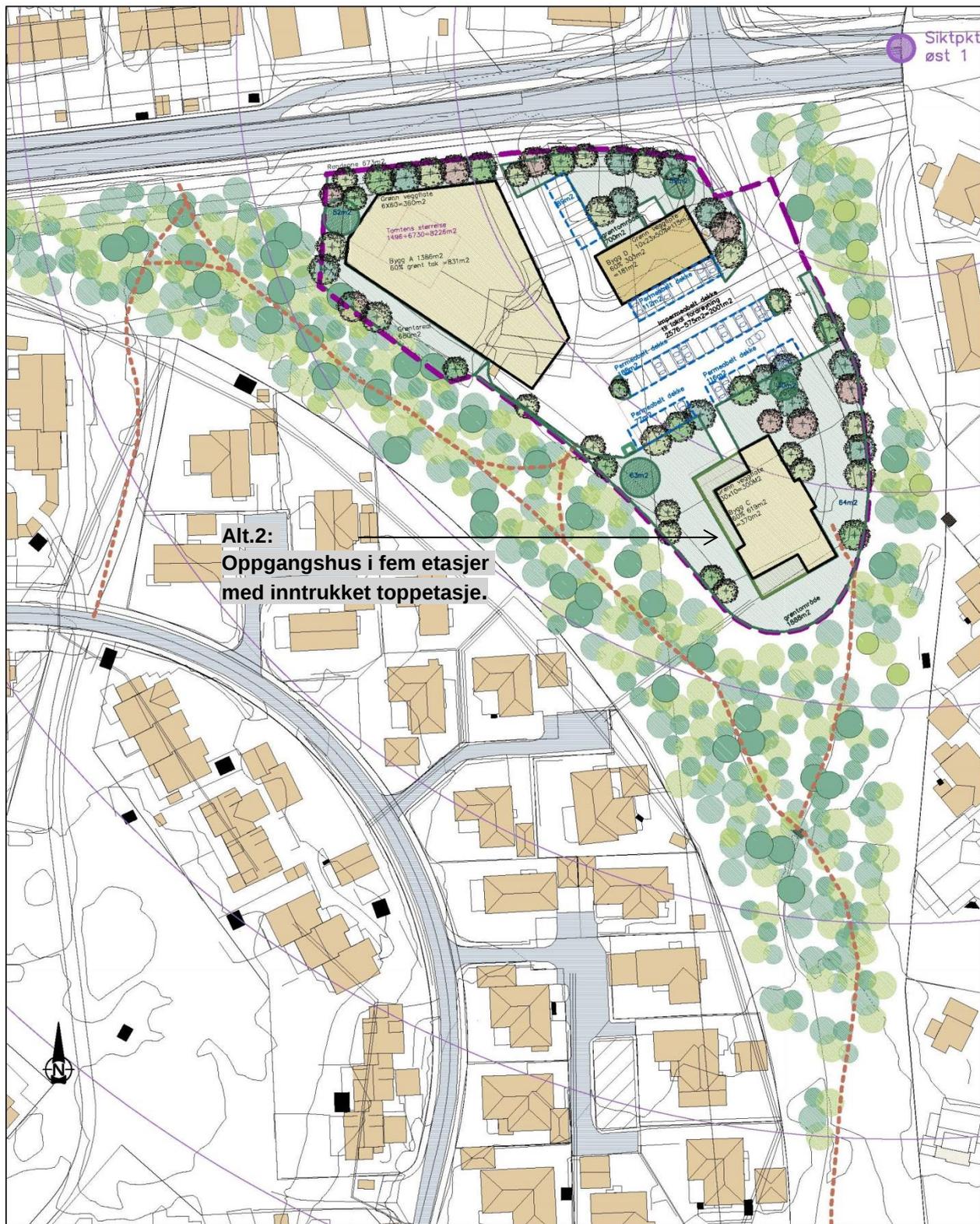
Bygg B: som alt. 1

Bygg C2: Oppgangshus i fem etasjer med inntrukket toppetasje. Adkomst trapp/heis i oppgang.

Grad av utnyttelse: 40%BYA.

Blågrønn faktor 0,7

MUA min. 20 m² pr bolig.





Nordbyvn. 70 (D)

Bygg C1 modul

bebyggelse Solfallsveien

LENGDESNIITT NORD-SØR.
ALTERNATIV 1



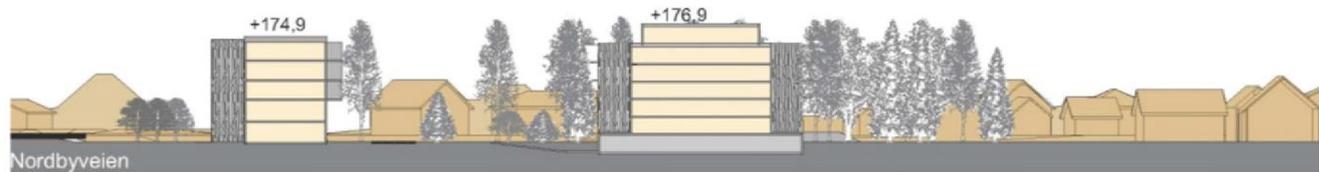
bebyggelse Gamleveien/Solfallsveien

Bygg C1 modul

bebyggelse Margretes vei

TVERRSNITT ØST-VEST.
ALTERNATIV 1

Illustrasjonssnitt alt. 1 Nordbyveien 70-72-74.
Målestokk 1:750 / A4. 13.05.2016. A2 arkitekter AS

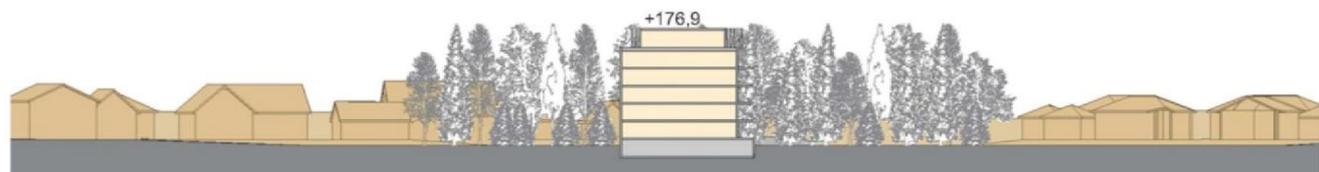


Nordbyvn. 70 (D)

Bygg C2 oppgangshus

bebyggelse Solfallsveien

LENGDESNIITT NORD-SØR.
ALTERNATIV 2



bebyggelse Gamleveien/Solfallsveien

Bygg C2 oppgangshus

bebyggelse Margretes vei

TVERRSNITT ØST-VEST.
ALTERNATIV 2

Illustrasjonssnitt alt. 2 Nordbyveien 70-72-74.
Målestokk 1:750 / A4. 13.05.2016. A2 arkitekter AS



Nordbyveien 70-74. Alternativ 1, sett fra Nordbyveien



Nordbyveien 70-74. Alternativ 2, sett fra Nordbyveien



Nordbyveien 70-74. Alternativ 1 m/ modulhus, sett fra friområdet nær Margretes vei



Nordbyveien 70-74. Alternativ 2 m/ oppgangshus, sett fra friområdet nær Margretes vei

7. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Arealbruk og prinsipper for utbygging

Planforslaget er i samsvar med overordnede føringer knyttet til areal og transport, og samsvarer med formål avsatt i kommuneplanens arealdel.

Forslagstiller mener planforslaget vil medvirke til måloppfyllelse av denne ved bl.a. arealeffektiv utbygging, bevaring av overordnet grønnstruktur, nærhet til sentrum og kollektivknutepunkt, og gode gang- og sykkelmuligheter.

Vi mener området er godt egnet til transformasjon og fortetting.

Estetikk

Bebyggelsen bidrar til å tydeliggjøre og definere området nærmest Nordbyveien.

Offentlig tilgjengelig uteareal blir universelt utformet, og vil stå i sammenheng med eksisterende grønnstruktur.

Det gjøres ikke vesentlige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, og det tilføres betydelig beplantning i form av trær, busker og klatrende planter på vegg.

Omkringliggende vegetasjon medvirker til at bebyggelsens avstandsvirkning er begrenset, og fungerer til dels som skjerm mot eksisterende boligområder. Det vises til perspektiver og fotomontasje.

Naturverdier, verdifull vegetasjon

Miljødirektoratet har ingen registrerte, vernede eller verneverdige natur- eller kulturressurser innenfor planområdet eller i planområdets nærhet.

Trafikkforhold

Tiltaket medfører en trafikkøkning. Avbøtende tiltak vil være tilrettelegging for gående og syklende, samt en restriktiv bolig- og kundeparkering. Det ligger godt til rette for dette, med kort avstand til sentrum, gode gang- og sykkelmuligheter og godt kollektivtilbud.

Området har adkomst fra ny rundkjøring i krysset Grenseveien/Nordbyveien. Trafikkanalysen konkluderer med at rundkjøringen vil ha kapasitet til å håndtere trafikkøkningen. Planforslaget vil ikke ha nevneverdige konsekvenser for det offentlige veinettet eller for kollektivtilbudet i Nordbyveien. Trafikkøkningen inn på området fordrer også fokus på sikkerhet, ved åpenhet, oversiktighet og entydige kjøremønstre. Det forventes en varelevering pr. dag. For å unngå rygging etter levering, legges det opp til utkjøring gjennom kundeparkeringen.

Barn og unges interesser

Barn og unges interesser vil bli godt ivaretatt ved gjennomføring av planen. Områdets utforming og beliggenhet vil gi gode oppvekstsvilkår. Det er trygg tilgang til friområder og andre boligområder, kort vei til lekekamerater, skole og SFO. Tiltaket fjerner ingen eksisterende oppholds- eller lekearealer, men tilfører nærområdet nye oppholds- og lekearealer i tilknytning til eksisterende grøntstruktur.

Støy

Trafikkstøy vil påføre en andel av boligene støybelastning som krever avbøtende tiltak.

Omfang av støybelastning og forslag til tiltak er beskrevet i støyrapport fra Brekke & Strand Akustikk AS.

Grunnforhold

Analyse av grunnforhold konkluderer med at det fundamenteres med delvis nedgravd kjeller ved fjerning av 1-2 meter torvmasse i åpen skjæring og med borede peler til fjell.

Soldiagrammer.

Sol- og skyggediagrammer for vår- og høstjevndøgn og midtsommer kl. 0900, 1200, 1500 og 1800 er utarbeidet for planforslaget. Soldiagrammer er vedlagt i eget vedlegg.

Studiene viser at på grunn av eksisterende vegetasjon vil planforslaget i liten grad påvirke solforholdene til nabobygg i øst og vest.

Universell utforming

Planforslaget legger til grunn byggeforskriftens krav til universell utforming av bebyggelse og utomhusanlegg.

Samfunnsmessige konsekvenser

Planforslaget med ny forretning og boliger vil skape nye arbeidsplasser og legge til rette for tilflytting til kommunen. Ny dagligvarebutikk vil være et servicetilbud i området.

Sosial infrastruktur

Utover tilbud om barnehage og skole, anses ikke tiltaket å utløse behov om nye offentlige tilbud. Barnehagedekningen er noe presset i kommunen. Utvidelse av Solberg skole er vedtatt, og skolen skal stå ferdig høsten 2018.

Teknisk infrastruktur

Eksisterende teknisk infrastruktur kommer ikke i konflikt med ny bebyggelse.

Drensvann og overvann håndteres i henhold til kommunens krav.

Vedlagte landskapsplan av planområdet viser løsning som ivaretar kravet om blågrønn faktor på 0,7.

8. Gjennomføring

Tiltakshaver ønsker å forberede for utbygging av delområde B/F/K 1 parallelt med behandlingen av reguleringssaken, og ønsker å sende inn rammesøknad så snart reguleringen er vedtatt