

Oppdragsgiver

**Ås kommune**

Rapporttype

**Planbeskrivelse til detaljregulering**

**01.09.2016**

# **DETALJREGULERINGSPLAN RUSTAD SKOLE (PLANID 297) PLANBESKRIVELSE**

## RUSTAD SKOLE (PLANID 297)

Oppdragsnavn: Rustad skole

Filnavn: Rustad skole, Planbeskrivelse 010916

### Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder	Utarbeidet av	Kontrollert av
00	07.01.16	Opprinnelig planbeskrivelse	Håvard Skaaden	Per André Hansen
01	18.02.16	Rettelser etter gjennomgang med planavdelingen	Per André Hansen	Anne F. Klingvall
02	10.08.16	Rettet etter offentlig ettersyn	Per André Hansen	Håvard Skåden
03	01.09.16	Ny retting etter offentlig ettersyn	Per André Hansen	Håvard Skåden

Rambøll  
 Adresse  
 Postboks 383  
 NO-1601 FREDRIKSTAD  
 T 69954500  
 Epost: fredrikstad@ramboll.no

www.ramboll.no



## INNHold

<b>1.</b>	<b>BAKGRUNN.....</b>	<b>4</b>
1.1	Forslagsstiller og plankonsulent .....	4
1.2	Hensikten med planen .....	4
1.3	Krav om konsekvensutredning (KU) .....	4
<b>2.</b>	<b>PROSESS OG MEDVIRKNING .....</b>	<b>5</b>
2.1	Forhåndskonferanse – dato og referat .....	5
2.2	Varsel om oppstart.....	5
2.3	Medvirkning .....	5
<b>3.</b>	<b>BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET .....</b>	<b>6</b>
3.1	Beliggenhet i kommunen.....	6
3.2	Eksisterende bebyggelse og dagens bruk av området .....	7
3.3	Trafikkforhold og parkering .....	7
3.4	Terrengforhold, landskap og vegetasjon.....	8
3.5	Naturmiljø/vern .....	9
3.6	Kulturmiljø og kulturminner.....	10
3.7	Grunnforhold .....	10
3.8	Miljøbelastninger området er eksponert for .....	11
<b>4.</b>	<b>EIENDOMSFORHOLD .....</b>	<b>13</b>
4.1	Alle eiendommer innenfor området.....	13
<b>5.</b>	<b>PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER .....</b>	<b>15</b>
5.1	Statlige planer og føringer.....	15
5.2	Kommunale (overordnede) planer .....	16
5.3	Gjeldende, tilgrensende og overlappende reguleringsplaner.....	17
5.4	Mulighetsstudie.....	18
<b>6.</b>	<b>PLANFORSLAGET .....</b>	<b>19</b>
6.1	Gjennomgang av planens reguleringsformål .....	19
6.2	Bebyggelsens plassering og utforming .....	22
6.3	Trafikkforhold .....	23
6.4	Parkering .....	24
6.5	Energiløsning.....	25
6.6	Uteoppholdsareal .....	25
6.7	Overvannshåndtering .....	25
6.8	Teknisk infrastruktur .....	25
<b>7.</b>	<b>KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET .....</b>	<b>26</b>
7.1	Landskap og naboer .....	26
7.2	Trafikkforhold .....	27
7.3	Barns interesser.....	27
7.4	Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	28
<b>8.</b>	<b>RISIKO OG SÅRBARHET .....</b>	<b>28</b>
8.1	Metode .....	28
8.2	Evaluering av risiko .....	28
8.3	Konklusjon .....	31
<b>9.</b>	<b>INNKOMNE INNSPILL.....</b>	<b>32</b>
<b>10.</b>	<b>VEDLEGG TIL REGULERINGSPLANEN.....</b>	<b>38</b>

## 1. BAKGRUNN

Planbeskrivelsen er basert på Miljøverndepartementets Veileder T-1490 Reguleringsplan Vedlegg 2. Sjekkliste for planbeskrivelse (detaljert).

Planbeskrivelsen hører sammen med plankart og bestemmelser for tiltaket.

### 1.1 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller er Ås kommune ved eiendomsavdelingen.

Utarbeidelsen av reguleringsplanen er utført av Rambøll AS avdeling Plan og arkitektur i Fredrikstad. Arkitektskisser er utarbeidet av Plus Arkitektur AS.

### 1.2 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å erstatte nåværende 2-parallell skole med et helt nytt 4-parallellers skoleanlegg som kompletteres også med en flerbrukshall. Denne er ment kombinert til skolebruk og som treningshall for idrettslag og foreninger etter skoletid. Hallen er ikke planlagt å skulle ha tribuneanlegg, da trafikksituasjonen på stedet ikke inviterer til betydelig publikums-trafikk.

For å unngå at skolebuss må kjøre inn i skole- og boligområdet for å snu, ønskes etablert en separat sнопlass for buss ved Rustadporten, cirka 500 meter øst for dagens avkjørsel til skolen.

### 1.3 Krav om konsekvensutredning (KU)

Det er vurdert om det er behov for KU i forbindelse med planarbeidet, jfr Forskrift om konsekvensutredninger av 01.01.2015 med vedlegg. I vedleggene til forskrift om KU angis hva som automatisk fører til konsekvensutredning og hva som skal vurderes om bør konsekvensutredes.

Planarbeidet oppfyller ikke kriteriene for planer og tiltak som alltid skal behandles etter forskriftens § 2. En mindre del av planområdet utgjøres av LNF-arealer og grøntstruktur, som innebærer at planarbeidet faller inn under kriterium d) i forskriften § 3: *detaljreguleringer som innebærer endringer av kommuneplan eller områderegulering*. Reguleringsplanen medfører noen endringer av gjeldende kommuneplan. Det mest vesentlige avviket er at en del av grøntstrukturen nordøst i planområdet reguleres inn som en del av skoletomta/undervisningsformål. Det er samtidig regulert inn en hensynssone *bevaring naturmiljø* som vil sikre vegetasjonen innenfor den del av området. Hensynssonen er også trukket lengre mot sør enn gjeldende grøntstrukturformål i kommuneplanen. Intensjonen i kommuneplan videreføres dermed i reguleringsplanen.

Planen er vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

## 2. PROSESS OG MEDVIRKNING

### 2.1 Forhåndskonferanse – dato og referat

Det ble gjennomført oppstartsmøte med Ås kommune den 28.05.15 og 01.07.15. Tilstede var representanter fra Ås kommune, Plus arkitektur, prosjektleder (Siv.ing. Thorvaldsen) og Rambøll AS.

### 2.2 Varsel om oppstart

Varsel om oppstart av reguleringsarbeider ble annonsert på kommunens nettsider samt i Østlandets blad den 31.10.15. Varslingsbrev var datert den 28.10.15. Det ble sendt ut varsel til berørte eiendommer og regionale myndigheter etter adresselister fra Ås kommune med frist for uttalelse 02.12.15. Den 19.11.15 ble det varslet en mindre utvidelse av planområdet mot Bestemors vei. Aktuelle grunneiere som vurderes berørt av dette fikk ny frist den 13.12.15 etter avtale med representant fra Rustadtunet borettslag.



Det kom inn 15 skriftlige høringsuttalelser. Høringsinnspillene er oppsummert i kapittel 9 «Innkommne innspill» sammen med forslagsstillers kommentarer.

### 2.3 Medvirkning

I tillegg til kommunens planavdeling har det blitt gjennomført egne møter med utvalgte grunneiere som er spesielt berørte sammen med forslagstillere og plankonsulent:

- 28.05.15 og 01.07.15: Oppstartsmøte med Ås kommune.

- 25.11.15: Møte med styret for Ås arbeidskirke.
- 25.11.15: Møte med styret for Rustadtunet borrettslag.
- 07.12.15: Møte med grunneier av gnr/bnr 73/4, Rustadporten.

De enkeltes holdning til planene fremkommer av oppsummerte innspill i kap. 9.

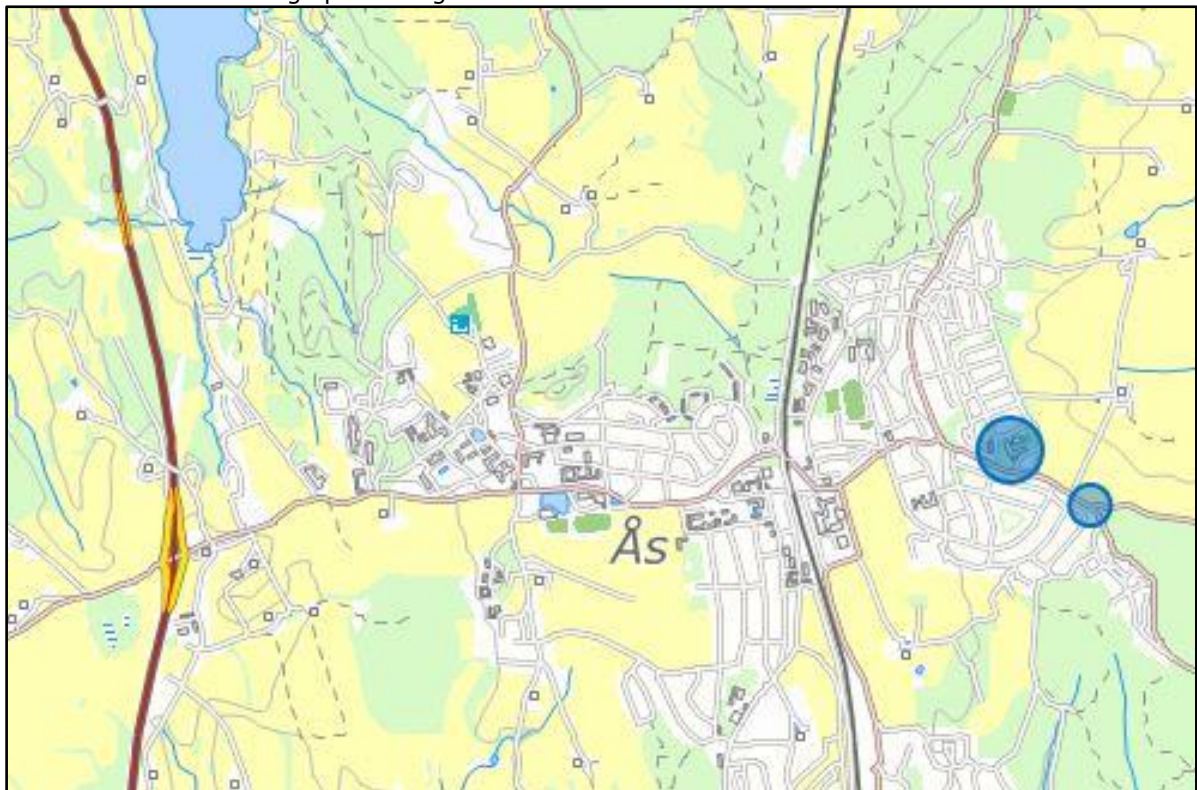
Det ble også vurdert å gjennomføre egne møter med grunneiere som ville blitt berørt ved etablering av eventuell busslomme på sørsiden av Kroerveien. Busslommen har hele tiden kun vært drøftet som et alternativ med en viss usikkerhet. Siden det tidlig i planprosessen ble besluttet at busslommen utgår, har det ikke blitt gjennomført egne møter med beboere/grunneiere i Parallellen 12-16c.

### 3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

#### 3.1 Beliggenhet i kommunen

Planområdet ligger øst for Ås sentrum. Avstanden til avkjørsel til E6/Korsegården er cirka 4,0 km og Ås sentrum og Ås videregående skole cirka 0,9 km.

Planområdets omtrentlige plassering fremkommer av kartet nedenfor.



**Figur 1: Oversiktskart med planområdets lokalisering anvist med blå sirkel. Som kartet viser består planområdet av to deler som ikke er sammenhengende. Delområde Rustad skole til venstre og delområde Rustadporten til høyre.**

### 3.2 Eksisterende bebyggelse og dagens bruk av området

Det finnes en eksisterende skole på området i dag. Hele anlegget vil bli fjernet i forbindelse med etableringen av ny skole.



Figur 2: Deler av eksisterende skolebygg sett fra Drottveien (kilde: Ås kommune)

Rustad skole er en barneskole 1-7 og har for tiden 352 elever fordelt på 16 grupper. Det er flotte turområder i umiddelbar nærhet som skolen benytter seg av når de har uteskole. Rustad skole har også en egen avdeling for elever med særskilte behov og funksjonshemninger. Som en del av uteområdet finnes blant annet en sandvolleyballbane og to grusbaner, en stor og en liten. Den store banen nyttes som skøytebane om vinteren når været tillater det. Det finnes også en stor og variert hinderløype.

Området er tilgjengelig for lek og opphold også utenom skolens åpningstider.

### 3.3 Trafikkforhold og parkering

I dag oppleves trafikk-/parkeringssituasjonen i området som rotete og utilstrekkelig. Dette beror på en dårlig løsning for skolebuss, dårlig løsning for hente-/bringefunksjon og at antall parkeringsplasser er for få og bruken av dem fungerer ikke optimalt.

Det er i dag ingen parkeringsplasser på selve skoletomten. For de ansatte er det avsatt 18 parkeringsplasser på egen plass ved «Rustadtorget». Dette er på eiendom gnr/bnr 73/49, mellom arbeidskirken og Kroerveien. Skolen har i tillegg en muntlig avtale med arbeidskirken om å låne noen av deres parkeringsplasser. Her er det plass til cirka 30 biler, og disse benyttes av både ansatte og foresatte. Disse er imidlertid ikke oppmerket, noe som fører til at arealutnyttelsen ikke er optimal og funksjonaliteten er dårlig. I tillegg benyttes arbeidskirkens p-plass til

hente-/bringefunksjon uten at den er tilrettelagt for det. Når arbeidskirken er i bruk, for eksempel ved minnesamvær, parkerer både ansatte og foresatte i vei- og grøfttekanten langs Nylenda.



**Figur 3: Parkeringsplassen ved Arbeidskirken.**

Foreldre som følger barna inn på skolen, skal ideelt sett benytte parkeringen ved arbeidskirken. Men på grunn av parkeringens manglende kapasitet og funksjonalitet, ingen tydelig merking av parkeringsplasser og inn-/utkjøring, fører dette til en uryddig trafikksituasjon, og mange velger andre, men like dårlige løsninger. Samtidig medfører avstanden mellom kirkens parkering og skolen at flere velger alternativ som ligger nærmere, blant annet busslommen langs Kroerveien (som er merket med parkering forbudt), ansattes parkering, kantparkering i bolig gatene og busslomma for skolebussene. Kort oppsummert kan trafikk- og parkeringssituasjonen beskrives som kaotisk med manglende separering og med mange konfliktpunkter.

### **3.4 Terrengforhold, landskap og vegetasjon**

Planområdet (skoletomta) ligger på et lavt høydedrag i et forholdsvis flatt landskap. De tilstøtende områdene mot sør, vest og nord består i hovedsak av eksisterende boligbebyggelse, både frittliggende eneboliger og rekkehus/konsentrert bebyggelse. Nærmest mot skolens område ligger arbeidskirken i vest, Kroerveien i sør, Rustadtunet borettslag (kjededede leiligheter) i sørøst og åpen villabebyggelse langs Nylenda i nord. Mot øst grenser planområdet til store, åpne jordbruksarealer (Rustad gård) med tilhørende randsonervegetasjon (utenfor planområdet) mellom skoletomt og åkerlandskap (se neste fig.).





**Figur 4: Oversiktskart som viser omgivelsene rundt planområdet. Plangrensene er vist med gul stiplet linje.**

I nærområdene og spesielt rundt skolen er det en del høyvokst vegetasjon – dels i klynger. Dagens skoleanlegg er godt skjermet mot omgivelsene og lite eksponert på grunn av vegetasjonen. Mot jordbrukslandskapet, som også er det mest sårbare med tanke på fjernvirkning, er det et markant skogbryn langs åkerkanten som reduserer uønsket eksponering.

### 3.5 Naturmiljø/vern

Det er foretatt en utsjekk i Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og i Artsdatabankens artskart samt gjennomført befarings med feltbiolog.

Databasene viser til to observasjoner av overflygende tårnseiler *Apus apus* og sanglerke *Alauda arvensis*, men det er ingen rødlistearter eller andre særlig interessante forekomster registrert i området fra tidligere. Sanglerke er knyttet til åpne jordbruksarealer, og denne ene registrerte observasjonen dreier seg mest sannsynlig om en fugl som har hatt tilhold på eller nord for jordet, øst for skolen. Det kan med sikkerhet sies at artens forekomst i området definitivt ikke vil bli berørt på noen måte av denne planlagte utbyggingen. Tårnseiler hekker gjerne i hulrom i bygninger, f.eks. under takstein, og kan således være en aktuell rødlistearter å ta hensyn til under ombyggingen. Det er dog ingen informasjon, knyttet til denne ene observasjonen, som peker mot at arten har hekket i/på skolebygningene.

Det er ikke registrert verneområder, artsfredning eller annen fredning, viktige artsforekomster eller trekkveier i planområdet. Det er heller ikke registrert nasjonalt eller regionalt viktige kulturlandskap eller statlig sikrede friluftsområder.

Som en del av grøntstrukturen ønskes flere store trær innenfor området bevart. Dette er sikret med egen hensynssone i plankartet. Feltbiolog har gjort en vurdering, og enkelte trær tillates ikke fjernet. Det henvises til eget notat av 09.11.2015 fra biolog Bjørn Frostad som vedlegges.

### 3.6 Kulturmiljø og kulturminner

Det finnes ingen registrerte kulturminner innenfor området. Imidlertid er et større område øst for planområdet anvist som verdifullt kulturlandskap i gjeldende kommuneplan (grønn skravur på neste fig.). Videre er deler av Kroerveien og gårdsveien inn til tunet på Rustad gård angitt som historiske veifar.



Figur 5: Grønn skravur anviser hvilke arealer som er anvist som verdifullt kulturlandskap og rød viser historiske veifar. Plangrensene er vist med blå stiptet linje.

Planlagt tiltak vil ikke komme i konflikt med registrerte kulturminneverdier som er registrert i nærområdet. Uavhengig av dette vil Kulturminnelovens bestemmelser uansett gjelde dersom man ved anleggsarbeider likevel skulle oppdage historiske funn.

### 3.7 Grunnforhold

#### Områdestabilitet

I følge NGUs løsmassekart er det registrert marin strandavsetning (mørk blå) og tykk morene (grønn) innenfor planområdet. Andre typer masser som er representert i nærområdet er tykk

havavsetning (lys blå) og bart fjell stedvis tynt dekke (grå). Massene har sin opprinnelse i at hele terrengformasjonen er en stor moreneavsetning etter siste istid.



**Figur 6: Løsmassekart fra NGU. Av kartet ser vi at det finnes marine avsetninger (mørk blå) og tykk morene (grønn) innenfor planområdet. Plangrensene er vist med sort stiplet linje.**

I forbindelse med reguleringsarbeidet og detaljprosjekteringen av planlagt ny skole er det gjennomført geoteknisk utredning, og eget notat fra utredningen følger reguleringsplanen.

Av utredningene konkluderes det med at planlagt tiltak kan gjennomføres - med en anbefaling om at enkelte tiltak gjennomføres, sitat:

«Bygget i sin helhet anbefales fundamentert på borede peler til berg. Deler av bygget med kjeller krever vanntett betong og eventuelt sikring mot oppdrift. [...] Det anbefales at eventuelle fyllingsarbeider utføres kompensert både under fremtidig bunnplate for bygningsdeler uten kjeller og for parkeringsarealer, veier og andre utomhusarealer der setninger er uønsket. Det vil oppstå setninger i områder med fyllingsarbeider som ikke utføres kompensert».

### 3.8 Miljøbelastninger området er eksponert for

#### Miljøtekniske grunnforhold

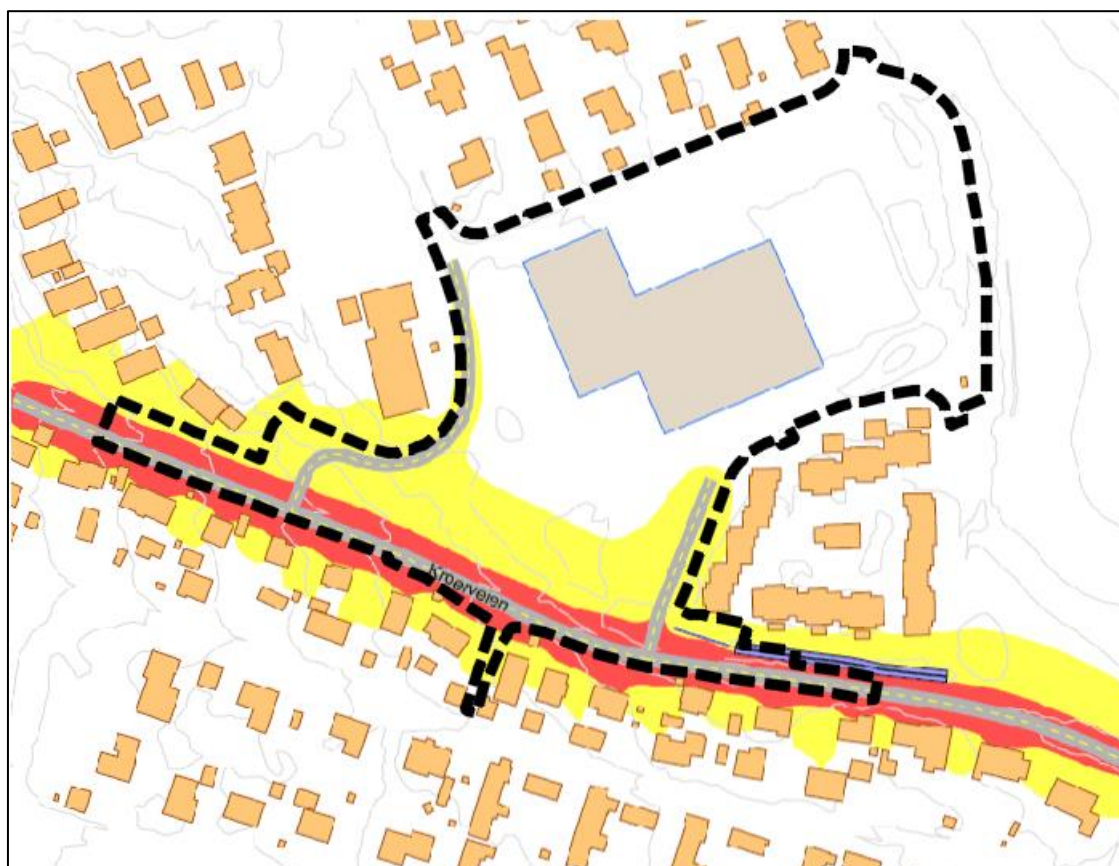
Rambøll har gjennomført miljøteknisk grunnundersøkelse innenfor planområdet for å kartlegge områdets forurensingshistorikk.

Det er i den forbindelse avdekket mistanke om forurensing på området. Ved bygging av nytt skolebygg i 1997 ble det brukt ukjente masser som fyllmasse på området. Det kan derfor ikke

utelukkes at disse tilkjørte massene kan ha vært forurenset. I forbindelse med etablering av nytt skolebygg vil forurensete masser bli transportert til godkjent mottak.

### Støy

Rambøll har gjennomført egen støyutredning i forbindelse med planarbeidet. Beregningene viser at en del av bebyggelsen langs Kroerveien allerede ligger i gul støysone, og at den i hovedsak er berørt av støy fra Kroerveien. Som følge av generell trafikkvekst langs Kroerveien og nye veilinjer i forbindelse med den nye skolen, vil støysonene strekke seg litt lenger mot tilstøtende boligbebyggelse i fremtidig situasjon. Den prognoserte trafikkveksten langs denne veistrekningen utløser normalt ikke krav om støyavbøtende tiltak, da tilveksten ikke skyldes tiltaket som planen åpner for.



**Figur 7: Støysonekart, fremtidig situasjon ved skoleområdet. Gul sone representerer støy høyere enn 55 db og rød høyere enn 65 db. Plangrensen er vist med sort stippet linje.**

For boligene lengst sydvest i Bestemors vei, som også vil berøres av den nye innkjøringen til skolen, bør det gjøres skjermingstiltak foran boligene. Dette kan være støyskjerm og/eller tiltak på bebyggelsens fasader. Boligenes uteoppholdssoner vender vekk fra veien og er ikke i gul sone.

Rapporten i sin helhet ligger som et eget vedlegg til reguleringsplanen.

Det har ikke blitt gjennomført egen støyanalyse for den delen av planområdet som omfattes av ny rundkjøring ved Rustadporten fordi dette tiltaket ikke utløser målbar økt trafikk langs strekningen Rustad skole - Rustadporten. Trafikkøkningen vil i hovedsak være fra vest.

### Radon

Ifølge NGUs kartdatabase er det ikke registret vesentlige mengder radon i grunnen innenfor området. I figuren nedenfor representerer gul farge områder med moderat til lav konsentrasjon av radon, og grå farge er usikre områder. I forbindelse med nye byggeprosjekt er det ikke uvanlig at det blir tilkjørt masser som avgir radon. TEK 10 ivaretar uansett krav om radonsperre i alle nye bygg.



**Figur 8: Gul bakgrunn markerer moderat til lav - og grå markerer usikker forekomst. Plangrensen er vist med sort stiplet linje.**

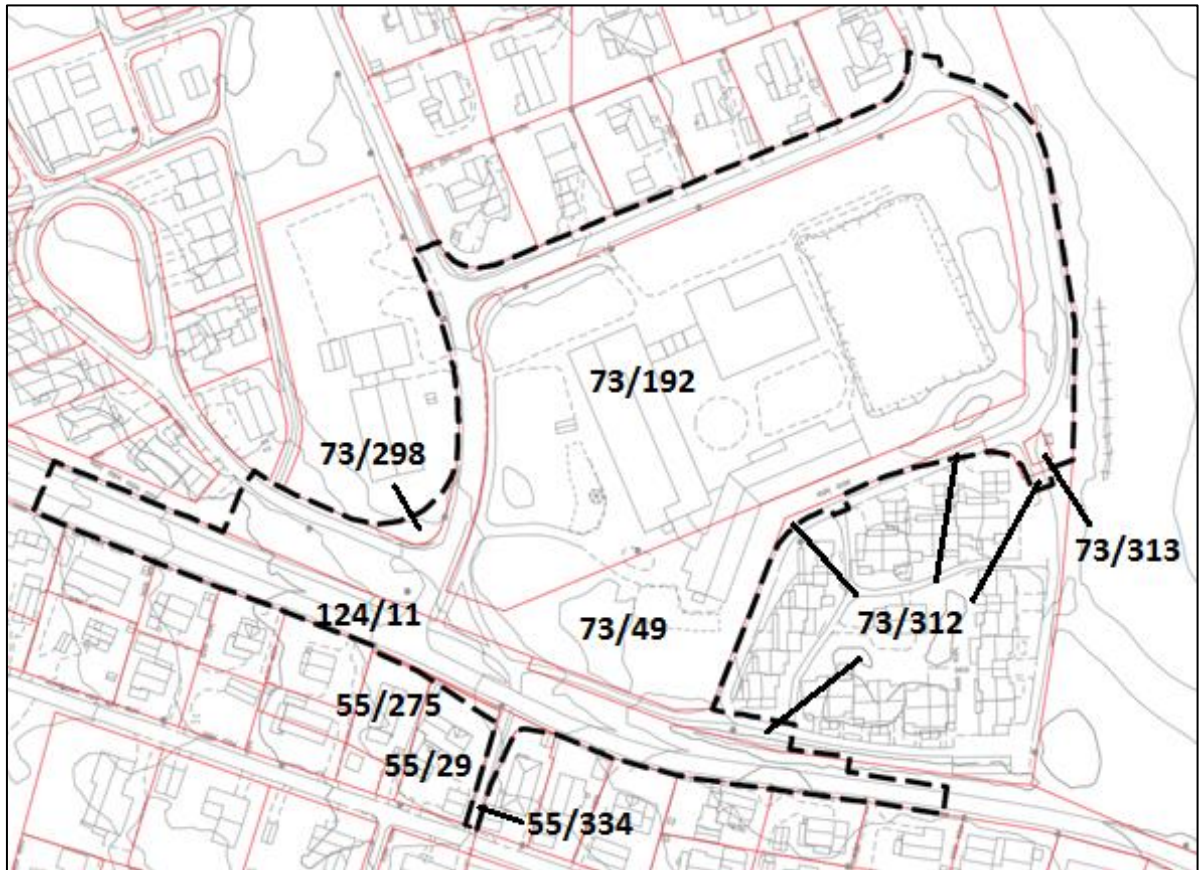
## 4. EIENDOMSFORHOLD

### 4.1 Alle eiendommer innenfor området

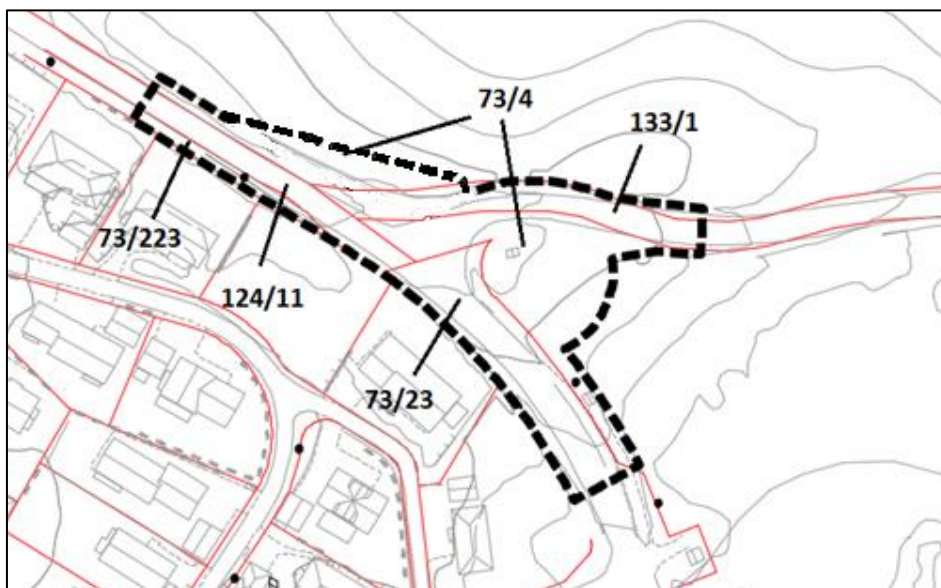
Tabellen nedenfor gir en oversikt over hvilke eiendommer/deler av eiendommer planområdet består av, slik det fremkommer i kommunens eiendomsregister.

GNR/BNR	EIER
73/192	Ås Kommune, Skoleveien 1 1430 Ås
124/11	Akershus fylkeskommune, Schweigaards gate 4, 0185 Oslo
55/29	Kjell Vilhelm Jenssen og Lene Kaaber, Parallellen 14 1430 Ås
55/334	Ås Kommune, Skoleveien 1 1430 Ås
73/298	Ås Arbeidskirke, Drotteveien 41 1430 Ås
73/312	Rustadtun Borettslag, Bestefars vei 21, 1430 Ås
73/313	Ås Kommune, Skoleveien 1 1430 Ås
73/49	Ås Kommune, Skoleveien 1 1430 Ås
73/4	Harriet Akre, Borgenveien 29 B 0370 Oslo
133/1	Akershus fylkeskommune, Schweigaards gate 4, 0185 Oslo
73/223	Ås Kommune, Skoleveien 1 1430 Ås
124/11	Akershus fylkeskommune, Schweigaards gate 4, 0185 Oslo

Planområdet ved Rustad skole er totalt ca. 34 dekar stort. Arealet ved Rustadporten er cirka 3,9 dekar.



**Figur 9: Eiendomskart med plangrense som viser hvilke eiendommer som berøres av planarbeidet ved selve skolen. Plangrensen er vist med sort stiplet linje.**



**Figur 10: Eiendomskart med plangrense som viser hvilke eiendommer som berøres av planarbeidet ved Rustadporten. Plangrensen er vist med sort stiplet linje.**

For gjennomføring av deler av prosjektet vil det være nødvendig å erverve grunn.

## 5. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

### 5.1 Statlige planer og føringer

#### **Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009)**

Den statlige retningslinjen setter nasjonale mål for klima- og energiplanleggingen i kommuner og fylkeskommuner. De skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging.

Kommunene skal i kommuneplanen eller i en egen kommunedelplan innarbeide tiltak og virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser og sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i tråd med denne retningslinjen.

Revisjon av planer som behandler klima- og energispørsmål skal vurderes regelmessig og minst hvert fjerde år i forbindelse med kommunal planstrategi.

#### Vurdering

Skolen vil ha en forholdsvis sentral plassering i Ås kommune. Skolen ligger sentralt i forhold til hvor elevene bor, til tross for at Ås har en til dels spredt befolkning.

Nytt skoleanlegg vil forholde seg til de seneste tekniske krav og retningslinjer, der nødvendige kriterier knyttet til energiforbruk og bygningskonstruksjon er innarbeidet som minimumskrav. Reguleringsplanen stiller ikke krav utover dette, og det ville vært tvilsomt om det er juridisk hjemmel for å kreve mer miljøvennlige løsninger enn kravene i byggeforskriften.

#### **Rikspolitisk retningslinje for barn og unge (1995)**

Retningslinjene er en av Norges oppfyllelse av forpliktelsene i FNs barnekonvensjon og skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det avsettes tilstrekkelige, store nok og egnede arealer til barnehager. Ved omdisponering av arealer som er i bruk, eller egnet til lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

#### Vurdering

Planlagt tiltak vurderes å bidra til en forbedring sammenlignet med gjeldende situasjon. Uteområdene vil i større grad bli sikret mot trafikkfare ved at det interne veisystemet og betjening av kollektiv transport vil omlegges. Det planlegges etablert flerbrukshall, noe som er en styrke sett i skolesammenheng, men også til bruk på fritiden. Skolens uteareal vil bli opprustet – til skolebarnas nytte – og som et nærmiljøanlegg.

Barnetalsperson er representert gjennom kommunens planforum og skal ivareta barn og unges interesser i plansaker.

#### **Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging (2014)**

Målet med retningslinjen er: «Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket

er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.»

### Vurdering

Planlagt tiltak vil i hovedsak gjennomføres på eksisterende skoletomt. Skolen har sentral plassering i forhold til bosettingsmønsteret i Ås kommune.

Avgrensingen mot jordbruksarealet mot øst vil opprettholdes. Det legges opp til en mer effektiv og trafiksikker kollektivløsning i området. Samtidig åpner planen for et relativt begrenset antall parkeringsplasser, noe som bidrar til redusert biltrafikk.

## 5.2 Kommunale (overordnede) planer

### **Kommuneplanen (2011)**

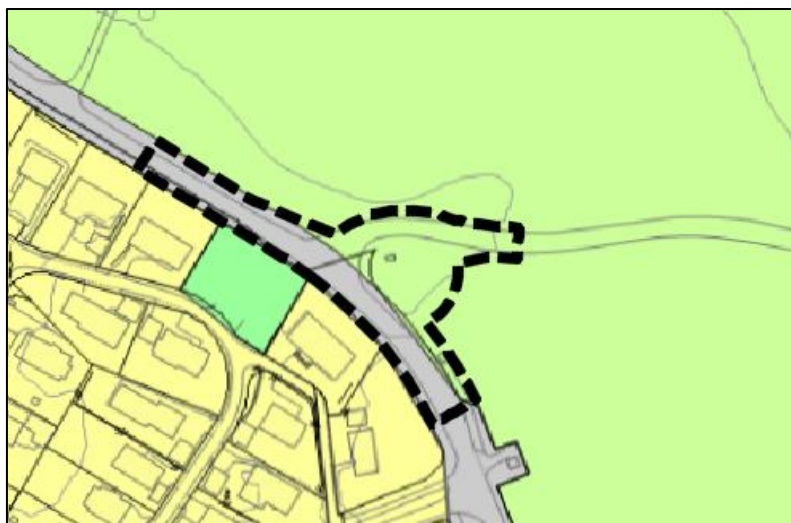
Selve skoletomta er i kommuneplanen avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. I tillegg berører reguleringsplanen et areal som er avsatt til boligbebyggelse. Planforslaget medfører således et mindre avvik fra gjeldende kommuneplan. Arealet som i kommuneplanen er avsatt som boligområde er i tidligere reguleringsplan regulert til friområde, mens den faktiske bruken i dag er parkeringsplass for skolen. Pga nærheten til Kroerveien er arealet ikke naturlig å nytte til boligformål, og avviket anses reelt sett ikke å være av alvorlig art.

Også den delen av grønnstrukturen i øst som eies av kommunen vil reguleres som en del av skoleområdet. Dette begrunnes i at eksisterende kjørevei som er her vil fjernes og innlemmes som en del av skoletomta. Dette vil frigjøre en del areal til lek og uteoppholdsaktiviteter. Reguleringsplanen har anvist hele dette området med en hensynssone naturmiljø, som skal sikre at eksisterende vegetasjon i best mulig grad bevares. Området tillates ikke bebygget. Selv om arealformålet endres i forhold til kommuneplanen, vil intensjonen med å bevare vegetasjon bli opprettholdt. Avviket anses derfor mer som formelt enn reelt.



**Figur 11: Gjeldende kommuneplan for området ved Rustad skole. Plangrensen er vist med sort stiplede linje.**





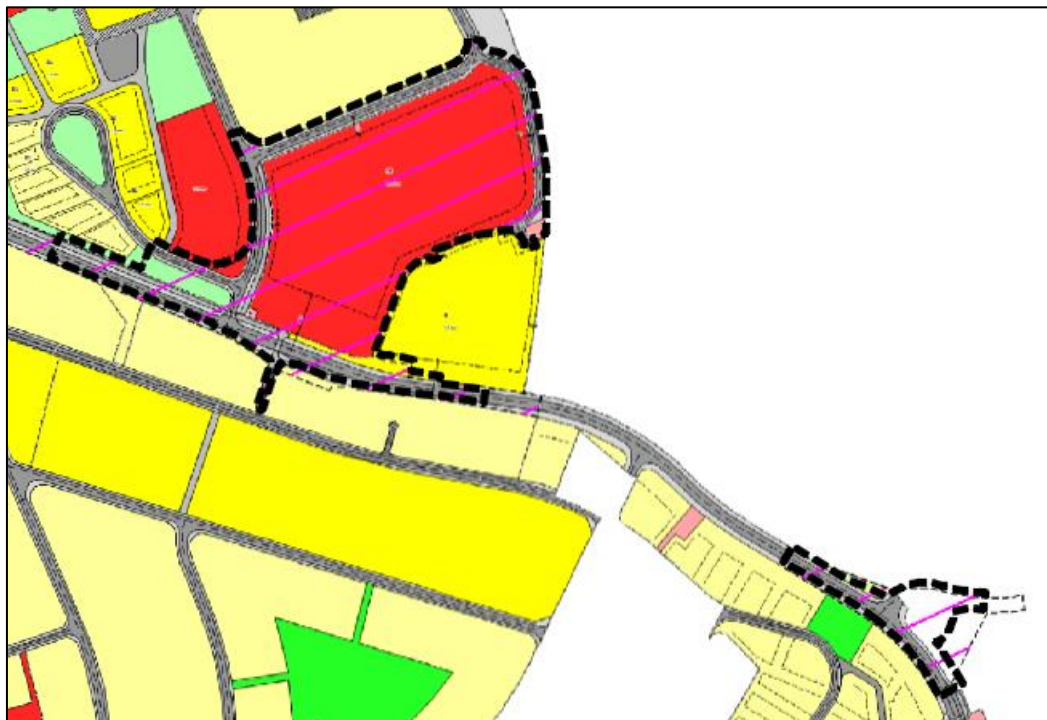
**Figur 12: Gjeldende kommuneplan for området ved Rustadporten. Plangrensen er vist med sort stiplet linje.**

For etablering av snuplass for buss ved Rustadporten, vil dette medføre et avvik fra gjeldende kommuneplan. Ny snuplass for buss er ikke nødvendigvis i samsvar med LNF-formålet, samtidig vil den del av Stenerudveien, som også inngår i reguleringsplanen, få nytt formål da også dette arealet er anvist som LNF-formål i gjeldende kommuneplan (selv om det er veiareal i dag). Siden snuplassen etableres ved å utnytte Stenerudveiens avslutning mot Kroerveien, vil det kun være «½ snuplass» som er avvik fra kommuneplanens LNF-formål.

### 5.3 Gjeldende, tilgrensende og overlappende reguleringsplaner

Følgende reguleringsplaner er tilstøtende eller delvis overlappende for ny reguleringsplan for Rustad skole.

PLANID	PLANNAVN	VEDTAKS-DATO
010	Rustad Skog	06.02.1970
026	Reguleringsplan for et område ved Rustadporten	25.08.1978
036	Reguleringsplan for Søndre Rustad	30.05.1980
069	Reguleringsplan for et område ved Rustad skole, samt en del av Kroerveien	11.12.1985
156	Rustad skole	05.06.1996



**Figur 13: Gjeldende reguleringsplaner i området. Plangrensene for ny reguleringsplan er vist med sort stiplet linje.**

Ny reguleringsplan griper ikke inn i gjeldende reguleringsplaner på en måte som forringer eksisterende arealbruk eller funksjoner. Viktigste endringer ved skolen er at ny reguleringsplan viser ny trasé der Drottveien avsluttes mot Kroerveien, at tidligere regulert friområde (benyttes i dag som p-plass) reguleres til nytt kryss og annen veigrunn/grøntareal og at et svært smalt og ubrukelig boligareal mellom skoletomta og Kroerveien reguleres til skoletomt. Samtidig gis Rustadtunet ny adkomst sammen med skolen direkte fra Kroerveien, slik at deres tidligere adkomstvei fra nord kan fjernes og biltrafikk gjennom tilliggende boligområde i nord reduseres.

Kroerveien er ikke bygd om slik den er regulert (veien ligger litt lengre syd enn hva gjeldende reguleringsplan viser), og ny reguleringsplan tilpasses nå der Kroerveien faktisk ligger. Det medfører at tidligere regulert busslomme tas ut, fordi det da ikke lenger er plass til den.

Ved Rustadporten er det fra før regulert inn en bussholdeplass i reguleringsplanen *Reguleringsplan for et område ved Rustadporten* (ID 026). Den faktiske plasseringen av busslommen er i strid med gjeldende regulering, og ny reguleringsplan regulerer inn busslommen der den er etablert i dag.

#### **5.4 Mulighetsstudie**

Tidlig i prosessen ble det utarbeidet en mulighetsstudie. Mulighetsstudien belyser de trafikale forholdene, planløsninger for ny skolebebyggelse og romprogram. Mulighetsstudiens anbefalinger har blitt videreført i reguleringsplanen.

Mulighetsstudien i sin helhet ligger som et eget vedlegg til reguleringsplanen.

## 6. PLANFORSLAGET

I dette kapitlet gjøres det rede for innholdet som er gitt gjennom plankart og -bestemmelser.

### 6.1 Gjennomgang av planens reguleringsformål

<b>REGULERINGSFORMÅL (PBL §12-5)</b>	<b>BETEGNELSE (jf. Kart)</b>	<b>STØRRELSE (daa)</b>
Nr. 1 Bebyggelse og anlegg		
<i>Boligbebyggelse</i>	B	0,062
<i>Energianlegg</i>	BE1-2	0,079
<i>Undervisning</i>	BU	22,916
Nr. 2 Samferdselsanlegg og infrastruktur		
<i>Annen veigrunn grøntareal</i>	SVG1-19	3,565
<i>Fortau</i>	SF	0,314
<i>Gang- og sykkelvei</i>	SGS1-5	1,352
<i>Kjørevei</i>	SKV1-7	9,285
<i>Kollektivholdeplass</i>	SKH1-2	0,155
<i>Leskur/plattformtak</i>	SP	0,006
<b>PBL §12-6 Hensynssoner</b>		
<i>Hensynssone bevaring naturmiljø</i>	H560	7,528
<i>Sikringssone frisikt</i>	H140	0,064

Totalt planområde er på 38,326 daa.

#### Boligbebyggelse B

En mindre del av eiendommene gnr/bnr 55/275 og 55/29 reguleres inn med boligformål i reguleringsplanen. Dette arealet er tatt med for å sikre frisiktsone mellom SGS5 og SKV1. Innenfor arealet tillates derfor ikke bebyggelse eller andre sikhinder høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiens planum.

#### Energianlegg BE1-2

Innenfor BE1 er det en eksisterende trafostasjon som skal opprettholdes.

Innenfor BE2 skal det etableres en ny trafostasjon som følge av behovet for økt strømtilførsel til nytt skoleanlegg. Planen åpner dessuten for at ny trafo også kan etableres i selve skolebygget. Område BE2 blir i så fall overflødig og tillates da å nyttes som del av skoletomta.

### Undervisning BU

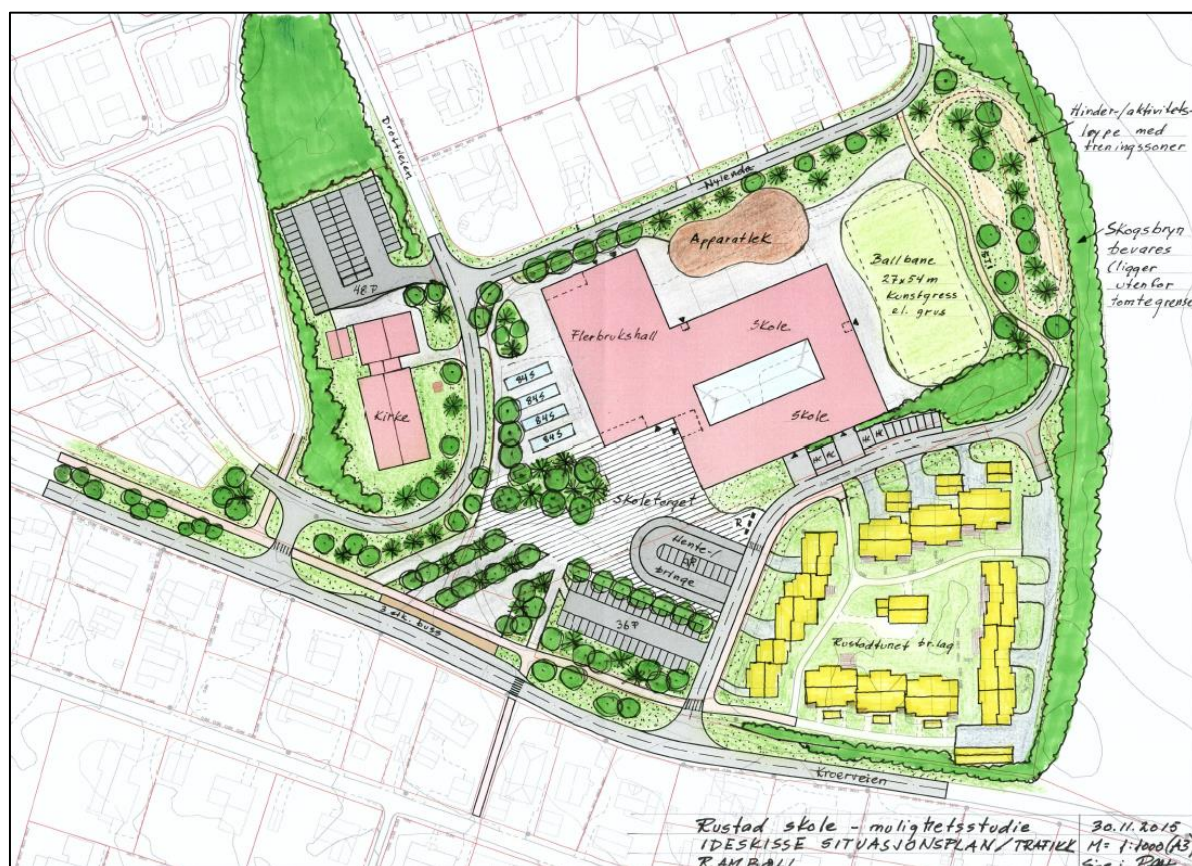
Innenfor planområdet BU tillates etablert skolebygg med tilhørende bebyggelse og anlegg og parkering. Som en del av planarbeidet planlegges også etablert ny flerbrukshall. Flerbrukshallen vil kunne benyttes både som gymsal i skolens åpningstid og som idrettshall og flerbrukshall til andre aktiviteter utenom skolen åpningstid.

Avgrensningen av byggeområdet (byggegrense) er satt med en viss avstand fra Kroerveien. Byggegrensen er her satt med hensyn til trafikken langs Kroerveien og fordi det er en del vegetasjon sørøst i området som ønskes bevart. Dette vil også bidra til å skjerme skolebebyggelsen fra omgivelsene, og området er derfor i tillegg belagt med hensynssone bevaring naturmiljø. Også mot skolens nord- og østside er det avsatt en slik hensynssone av samme årsak.

Planlagt bebyggelse er sentralt plassert på tomten, og avviker noe fra plasseringen til eksisterende bygg. Ny reguleringsplan åpner også for en høyere utnyttelse enn gjeldende plan – noe som er nødvendig for å få plass til en 4 parallell skole samt en flerbrukshall.

Samtidig er maksimalt tillatte byggehøyder sonedelt, slik at det ikke tillates 3 fulle etasjer langs tomtas nordre del (langs Nylenda) aht solforholdene for villabebyggelsen i Nylenda. Sonedelingen gir da tilnærmet lik siktehøyde mot fasader i både 2 og 3 etasjer pga ulik avstand.

Nye parkeringsplasser, hente-/bringesone samt varelevering er samlet langs ny adkomstvei på skolens sydøstside for å minimere antall konfliktpunkter med myke trafikanter som i all hovedsak kommer fra nord, vest og sydvest. Planen legger opp til maksimalt 61 parkeringsplasser for ikke å stimulere til unødig bilbruk. Samtidig må parkeringsdekningen ikke være urealistisk lav, slik at det oppstår trafikkaos og farlige situasjoner.



**Figur 14: Illustrasjonsplan for hvordan skoletomta og trafikkarealer planlegges etablert. Øvrige løsninger internt på skoletomta er kun ment som en foreløpig illustrasjon.**

Øst for dagens skole er det i dag en adkomstvei til Rustadtunet borettslag. Denne tenkes fjernet og erstattet av en enklere sti som integreres i skolens uteareal. Dagens adkomstvei vil da bli en tilvekst til skoletomtas areal. Borettslaget får ny adkomst direkte fra Kroerveien sammen med skolen.

#### Annen veggrunn grøntareal SVG 1-19

SVG1-19 er grøft og sidearealer rundt SKV1-7 og SGS1-5. Deler av arealene inngår i frisiktsoner for tilstøtende kjøreveier. For enkelte av områdene er SVG benyttet som utfyllingsareal mot nærmeste eiendomsgrenser eller formålsgrenser. For å gi området et mykere preg, spesielt mellom asfalterte flater, tillates SVG1-19 beplantet der dette ikke kommer i konflikt med frisiktsoner og behov for snøopplag.

Det tillates å krysse SF med bil for adkomst til boliger langs strekningen, jf. avkjørselspilene på plankartet.

#### Fortau SF

Langs ny adkomstvei SKV4 for Rustadtunet borettslag og skolen legges det til rette for etablering av fortau. SF skal først og fremst betjene beboere i Rustadtunet samt mulige fremtidige elever som kommer til skolen fra øst. Når disse benytter fortau forbi p-plass og bringesløyfe, kan de deretter krysse SKV4 på et punkt med langt lavere trafikk enn nærmest Kroerveien.

Det tillates å krysse SF med bil for adkomst til boliger langs strekningen, jf. avkjørselspilene på plankartet.

#### Gang- og sykkelvei SGS1-5

SGS1-3 og SGS5 er en videreføring av eksisterende gang- og sykkelveisystem.

SGS4 er ny forbindelse og tas inn som en del av den trafikale omleggingen av adkomstveien fra Kroerveien. Denne forbindelsen vil gi myke trafikanter en bedre adkomst fra SGS1 og videre nordover mot den eksisterende traséen som går mellom boligene i Rustadtorget og arbeidskirken.

#### Kjørevei SKV1-7

SKV1 er den eksisterende Kroerveien. Plasseringen avviker litt fra gjeldende reguleringsplan, da veien tidligere er regulert lenger mot nord. Tanken var den gang å rette ut noe av veiens kurvatur. Dette har ikke skjedd, og ny reguleringsplan vil erstatte gjeldende reguleringsplan ved å tilpasse ny plan til der Kroerveien faktisk ligger.

SKV2 er en delvis omlegging og videreføring av eksisterende kjøresystem, deler av Drottveien og Rustadtorget. Krysset med Kroerveien er flyttet mot øst for å gi plass til en stor busslomme. Nytt kryss berører området som nå har fungert som parkeringsplass for skolen – en bruk som har vært i strid med både kommuneplan og gjeldende reguleringsplan.

SKV3 omfatter eksisterende kjørevei Nylenda som er regulert med sin faktiske bredde. Denne skal fortsatt betjene beboere nord-nordvest for planområdet.

SKV4 er en helt ny adkomstvei som etableres sydøst for skolen. Denne er plassert på skolens tomt og parallelt med eksisterende adkomstvei til Rustadtunet borettslag. Tanken er at borettslaget skal benytte ny vei og dermed kan fjerne sin eksisterende og erstatte denne med større grøntanlegg/forhager. Bakgrunnen er at ny vei i korte perioder på dagen vil få stor trafikk til hente-/bringeløyfen, og dagens vei ligger både for nærme boligene og i tillegg inne på borettslagets tomt og er ikke egnet til å benyttes i den nye situasjonen.

SKV4 skal også benyttes som adkomst til parkering, varelevering og hente-/bringesløyfe til skolen og er ment å dekke hele skolens behov utenom reserveparkering på arbeidskirkens p-plass ved spesielle anledninger.

SKV5 og SKV6 er deler av eksisterende kjørevei, henholdsvis Kroerveien og Stenerudveien ved Rustadporten, som inngår i løsning for ny snuplass for skolebuss.

SKV7 er ny tverrforbindelse mellom Kroerveien og Stenerudveien slik at det til sammen dannes en enveiskjørt rundkjøringsmulighet for buss. Snuplassen ligger omtrent 500 meter fra skolen. Til tross for avstanden vurderes dette som det mest riktige grepet, siden en etablering av busslomme inne på skoleområdet vil bli svært arealkrevende og mer trafikkfarlig enn en langsgående busslomme ved Kroerveien. Arealet som snuplassen vil oppta er lite egnet for andre etableringer, spesielt bebyggelse, siden det ligger for nær fylkesveien, inneklemt mellom to kjøreveier og inntil et kryss som krever frisisiktsoner.

#### Kollektivholdeplass SKH1-2 og Leskur/plattformtak SP

SKH1 skal være på/avstignings- og ventesone for brukere av bussen. Reguleringsplanen legger ikke opp til at det skal etableres leskur ved holdeplassen. Antall elever som benytter skolebuss vil være så vidt stort at ett eller to normale leskur ikke ville dekket en tilfredsstillende del av behovet.

SKH2 er eksisterende busslomme og leskur slik de faktisk er etablert i dag, men som avviker fra gjeldende reguleringsplan.

## **6.2 Bebyggelsens plassering og utforming**

Kap. 6.2 er forfattet med bidrag fra Plus arkitektur.

For Rustad barneskole i Ås etableres det et kompakt, funksjonelt og moderne skolebygg. All eksisterende bebyggelse rives, og skolevirksomheten flyttes til et temporær skoleanlegg under byggeperioden. Skolen er planlagt som 4-parallellskole med 840 elever og omtrent 100 ansatte i skolehverdagen. I tillegg vil Rustad skole fortsette sitt tilbud for spesialavdelingen "Rustadtunet" som planlegges med fordoblet kapasitet. Skolebygget vil også inneholde en flerbrukshall for kroppsundervisning og for bruk av lokale idrettsforeninger.

Skolebygget plasseres sentralt på tomten med hovedinngang fra skoletorget i sørvest. Skoletorget samler hovedadkomsten til skole fra bussholdeplassen og gang- og sykkelveiene. Sekundære innganger er fordelt rundt bygget for best mulig tilgang til utearealene.

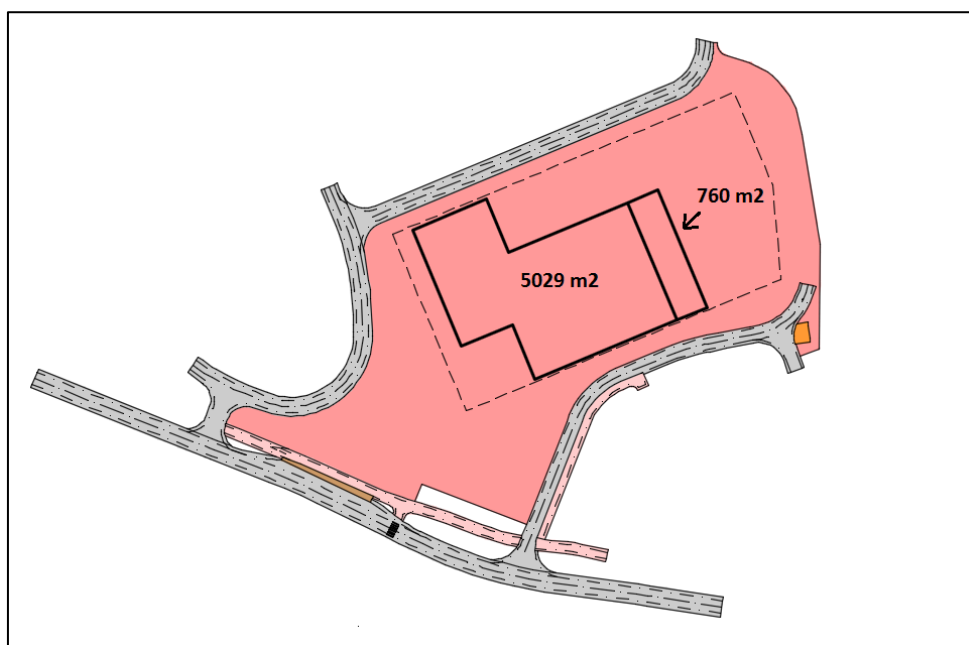
Rustad skole består av 2 volumer: skolebygget og flerbrukshallbygget som utføres med et helhetlig og sammenhengende uttrykk og organisering. Skolebygget er et atriumsbygg og inneholder klasserom, grupperom, noen felles undervisningsarealer og arbeidsplassene til skolens administrasjon og pedagoger. Atriet inneholder et amfi som brukes som hovedtrapp fra 1. til 2. etasje, for mindre samlinger og uformelle undervisningsformer. Flerbrukshallbygget gir rom for en delvis nedsenket flerbrukshall med undervisningsarealer på toppen. Denne delen av bygget inneholder også fellesfunksjoner og arealer for SFO. Hele skoleanlegget er organisert på en slik måte at flerbrukshallen kan brukes uavhengig av skolen i kvelds- og helgetider.

Rustad skole utføres med 2 etasjer og en intrukket 3. etasje. Bygningsforslaget har som ambisjon å minimere byggets fotavtrykk for å frigjøre mest mulig utomhusareal, noe som muliggjør en effektivt inndeling av tomten i trafikkarealer og oppholdsarealer. I tillegg vil plasseringen gi mindre skygge for nabobebyggelsen.

Parallelt med prosjekteringen ble reguleringsprosessen av skoletomten satt i gang. Her er det spesielt fokus på en oversiktlig og sikker trafikk- og adkomstsituasjon. Den nye trafikkløsningen har gitt innspill til byggets posisjon på tomten og organisering av arealene rundt bygget.

Reguleringsplanen åpner for en utnyttelse på 25 % BYA (parkering ikke medregnet). Parallelt med reguleringsplanarbeidet har det pågått arbeid med siste revisjon av mulighetsstudien av nytt skolebygg. Avsluttet viser mulighetsstudie viser et forslag til skolebygg med fotavtrykk på 5029 m<sup>2</sup>, mens skoletomta er på 23156 m<sup>2</sup>.

25 % BYA tilsvarer et samlet fotavtrykk på 5789 m<sup>2</sup>. I figuren nedenfor er vist fotavtrykket av foreliggende forslag til nybygg - samt hvor mye dette kan utvides senere innenfor reguleringsforslagets maksimale utnyttelsesgrad (nærmere bestemt en utvidelse på 760 m<sup>2</sup>). Illustrasjonen tar ikke stilling til hvordan en eventuell senere utvidelse utformes eller plasseres. Tegningen er ment som en illustrasjon på planens mulige maksimale omfang.



**Figur 15: Illustrasjon av mulig utnyttelse av planforslagets maksimale utnyttelsesgrad.**

### 6.3 Trafikkforhold

Reguleringsplanen medfører en omlegging av dagens trafikkløsning. Her ønskes følgende positive kvaliteter oppnådd:

- Todelt trafikkløsning med en tydelig kjøreside og en tydelig side for myke trafikanter.
- Færrest mulige konfliktpunkter.
- Logisk og lett fattbar trafikksituasjon.
- Parkering for besøkende kun ett sted for å minimere intern kjøring og redusere «letekjøring» mellom ulike parkeringsmuligheter.
- Bussløsning i form av busslommer ved hovedvei for å unngå arealkrevende og trafikkfarlig løsning med egen bussløyfe inne på skoleområdet.
- Unngå bilkjøring rundt hele skoletomta.

For illustrasjon av planlagt trafikk og parkeringsløsninger henvises det til figur 14.

Fotgjengerkryssing av fylkesveien

Fotgjengerkryssing av fylkesveien skjer i dag sentralt mot skoletomta fra boligområdet på andre siden av fylkesveien. Punktet er ganske fastlåst pga bebyggelse og eiendomsforhold. Korridoren der gangveien er ført fram er smal, og det vil være svært vanskelig å etablere en undergang med tilhørende nedstigningsramper. Reguleringsplanen baserer seg derfor på kryssing i plan med fotgjengerovergang som imidlertid må sikres bedre enn i dag med flere nye tiltak: Opphøyd gangfelt (tydeliggjørende og fartsdempende), gode sluser på begge sider, tilstrekkelig belysning, bedret frisikt og evt ytterligere nedsatt hastighet.

Busslomme

Ny busslomme ved skolen er plassert sentralt og slik at fotgjengerkryssing over fylkesveien skjer bak buss og ikke foran. Vist plassering gir en sentral og funksjonelt god løsning.

Snuplass for buss

Av kapasitets-, sikkerhetsmessige og arealmessige grunner er det ikke lagt til rette for etablering av snuplass for buss ved skoleområdet. Derimot reguleres det inn en snuplass cirka 500 meter lengre øst for skoletomta, ved Stenererudveien. Dermed vil busslomme på Kroerveiens nordside kunne benyttes for elever både til og fra skole.

Kjøreveier

Dagens kjøremønster foreslås endret ved at eksisterende kryss som nevnt flyttes cirka 60 m mot vest for å gi plass til ny busslomme, og det etableres et nytt kryss mellom skolen og Rustadtunet borettslag. Dette foreslås benyttet for all trafikk til skole: ansatte, besøkende, hente/bringe, varer og renovasjon. Mesteparten av vei med tilhørende fortau foreslås lagt på skolens side av tomtegrensa og at boliggruppa nytter samme vei. Dermed kan eksisterende boliggate fjernes og boligene få utvidet sine forhager (en utvidelse på ca 4 m). Dette vil det være behov for slik at boligene får et areal de kan beplante og på den måten skape litt skjerm mot et skole-/flerbruksanlegg som får et høyt aktivitetsnivå. Nordøst i gata kan innkjøring til Bestefars vei nyttes som snuhammer for vareleveranser, renovasjonsbil og minibusser til Rustadtunet. For å unngå konflikt mellom elever og en slik snumanøver, forutsettes søndre del av skoletomta inngjerdet på denne strekningen.

Sammen med nytt kryss i vest er det foreslått å justere traseen rundt arbeidskirken til en jevn kurve som gir bedre kjøregeometri og en bedre tomteløsning for skolen. Dette fordrer en arealavgivelse fra arbeidskirken på drøyt 200 m<sup>2</sup> (se eget kartvedlegg).

Gang-/sykkelveier

Eksisterende gang- og sykkelvei langs fylkesveien beholdes i hovedtrekk, med små justeringer for å tilpasses ny situasjon.

Eksisterende kjørevei øst for skolen reguleres bort. Den blir overflødig ved at Rustadtunet borettslag får ny direkte adkomst fra Kroerveien sammen med skolen. Samtidig stiller reguleringsplanen krav om etablering av en adkomst/trasé gjennom skoletomta, slik at fotgjengere/syklister kan krysse skoleområdet mellom Bestemorsvei (syd for skoletomta) og Nylenda (nord for skoletomta).

## 6.4 Parkering

Viste trafikkløsning viser en nøktern parkeringskapasitet til daglig drift ved skolen og forutsetter at andelen som ikke bruker bil blant ansatte økes noe i forhold til i dag. I motsatt fall vil parkeringsdekningen bli for lav. Planen åpner ikke for å dekke parkeringskapasiteten ved større arrangementer i flerbrukshallen. Tomta gir ingen mulighet for å øke parkeringskapasiteten til å ta toppbelastninger knyttet til dette. Det ville samtidig medført at hele trafikkløsningen ved normal drift ville blitt for bilprioritert og samtidig for arealkrevende i konkurranse med elevenes uteareal.



Det er i stedet etablert et samarbeid med Arbeidskirken, slik at deres parkeringsplass også kan benyttes ved spesielle arrangement på skoleområdet (kan utvides med 15-20 nye plasser innenfor sin tomt og i hht gjeldende reguleringsplan). Forutsetningen for at dette skal fungere er at det ikke oppstår arrangementskollisjoner.

## 6.5 Energiløsning

Området ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Reguleringsplanen stiller ikke krav om energiløsninger som er strengere enn gjeldende normer og regler mht bærekraftige løsninger. Imidlertid står utbygger fritt til å legge til rette for bedre og mer energieffektive løsninger enn det som fremgår av minstekravene.

## 6.6 Uteoppholdsareal

Reguleringsplanen åpner for en utnyttelse på inntil 25 % BYA. Dette tilsvarer faktisk planlagt skolebygg og flerbrukshall (grunnflate 5029 m<sup>2</sup>) samt en liten buffer på ca 15% (760 m<sup>2</sup>) for senere utvidelse og/eller supplerende mindre bygningskonstruksjoner.

Ny planlagt bebyggelse ønskes plassert i samme sone som nåværende skolebygg uten å bruke særlig mer av tomta, men vil være mer kompakt og delvis høyere. Basert på skissert bebyggelse i mulighetsstudien vil eksisterende utearealer mot øst og sørvest bevares. Deler av eksisterende uteareal i sørøst vil bli erstattet av parkeringsareal, hente-/bringesløyfe og veiareal.

Reguleringsplanens byggegrenser er romsligere enn hva man planlegger å bygge i denne fasen. Dette er gjort for å sikre at planen er robust nok til å kunne imøtekomme eventuelle senere utbyggingsbehov.

## 6.7 Overvannshåndtering

Ås kommunes ambisjon er at overvann som en hovedregel skal dreneres naturlig i terrenget. Dette prinsippet søkes videreført på Rustad skole. Som en del av det parallelle prosjekteringsarbeidet for ny skole planlegges utearealet med tanke på å fordrøye overvannet mest mulig. Dette vil fremgå nærmere av egen overvannsplan som det i bestemmelsene er satt krav om som del av komplett byggesøknad.

## 6.8 Teknisk infrastruktur

### Renovasjon

Reguleringsplanen åpner for at renovasjonsanlegg skal etableres innenfor formålet BU. Det er ikke vist noen nøyaktig plassering av dette anlegget da dette bør være fleksibelt for fremtidig bruk. Planen legger kun opp til at renovasjon skal løses innenfor område BU og betjenes fra kjørevei SKV4.

Renovasjonsbeholdere skal være innebygde eller nedsenkbare løsninger, og plasseringen av dette må sikres med tilstrekkelig god tilkomst for renovasjonsbil og ha sentral plassering i forhold til brukerne. Ved behov kan det være nødvendig med renovasjonsbeholdere flere steder innenfor skoleområdet.

### Elektrisk forsyning

Det vil bli etablert en ny trafostasjon innenfor planområdet. Etter kommunens ønske vil dette etableres som et eget bygg innenfor regulert formål anvist til dette (BE1). Plasseringen av dette

er valgt med hensyn til avstanden til eksisterende trafostasjon, avstand til nye skolebygg, tilkomst med bil samt at det vil bli noe skjult fra omgivelsene.

#### Vann- og avløp

I hovedsak vil eksisterende vann- og avløpsanlegg opprettholdes. Nytt anlegg vil ha selvføll, og det behøves derfor ikke egen pumpestasjon og dermed heller ikke egen tomt og formål for dette.

## **7. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET**

### **7.1 Landskap og naboer**

Det planlegges bebyggelse i 2 og 3 etasjer. For 3 etasjer åpner reguleringsplanen for bebyggelse på inntil 14 meter. Eksisterende bebyggelse er i to etasjer, og deler av ny bebyggelse vil derfor bli høyere. Planens høydebestemmelser trapper seg noe ned mot nord, slik at bebyggelse i 3 etasjer ikke gir høyere siktehøyde enn bebyggelse i 2 etasjer pga ulik avstand fra fasadene på villabebyggelsen i nord.

Innenfor og rundt planområdet finnes en del høyere vegetasjon i klynger, både mot landbruksområdene i øst og i planområdets sørvestside. Mot nord er det mange fine bartrær (mest furu) i spredt bestand. Dette bidrar til å ramme inn skolens bebyggelse samt redusere fjernvirkningen. I byggetomtas ytterzone er det på tre sider regulert inn en hensynsone naturmiljø. Hensikten med hensynssonen er å sikre at mest mulig av eksisterende vegetasjon bevares. I tillegg skal mest mulig vegetasjon bevares innenfor område SVG10 som vender mot Kroerveien i syd.

Ny bebyggelse representerer større bygningsvolum enn hva eksisterende bebyggelse innehar, nærvirkningen vil derfor oppleves annerledes enn i dag. Eksisterende skolebebyggelse oppleves som mer åpen og spredt, samt med delvis lavere høyder. Ny bebyggelse vil ha større volumer, og den samlede bebyggelsen vil således oppfattes som mer tett og dels også høyere. Imidlertid er det positivt at bebyggelsen bygges samlet, slik at mest mulig areal holdes igjen til skoletomt.

I fjernvirkning vil lite av skolebygget synes pga høyden på vegetasjonen rundt tomten. Nytt bygg vil sannsynligvis være mest eksponert mot sydøst og være synlig for de som her kommer på Kroerveien i retning mot skolen. Her vil ny bebyggelse være synlig over den foranliggende boligbebyggelsen i 1 etasje. Når man kommer nærmere vil bevokst støyvoll foran borettslaget skjerme totalt for innsyn mot skolen. Se figur under.



**Figur 16: Illustrasjon som viser hvilke sektorer der planlagt ny bebyggelse vil være mest eksponert.**

## 7.2 Trafikkforhold

En realisering av planlagt tiltak vil åpne for et høyere antall brukere av skolen, som igjen vil generere mer trafikk til og fra området. Reguleringsplanen legger opp til en trafikkavvikling som er langt bedre enn dagens løsning. De vesentligste bedringene er at det vil etableres en hente-bringesløyfe som effektivt vil kunne håndtere mange elever som hentes og bringes til skolen. I tillegg er det en vesentlig forbedret ordning for kollektiv transport, der en ny busslomme med plass for inntil en stor buss og to minibusser blir plassert langs Kroerveien, slik at busser ikke behøver å kjøre inn i og gjennom eksisterende boligområde (Nylenda/Drottveien). Ny løsning gir også en langt bedre separering av harde og myke trafikanter slik at antall konfliktpunkter reduseres kraftig. Samtidig økes p-kapasiteten ved arbeidskirken slik at kantparkering kan unngås ved toppbelastninger og spesielle arrangementer ( f eks 17. mai).

Planforslaget innebærer behov for støyskjermingstiltak for den delen av bebyggelsen i Rustadtunet borettslag som ligger nærmest nytt veikryss Kroerveien/SKV4. Kravet til frisikt i nytt kryss vil medføre en reduksjon av eksisterende støyvoll der den avsluttes mot vest i dag. Dette må kompenseres med en tilbaketrukket støyskjerm og/eller fasadetiltak. Krav om dokumentasjon på tilstrekkelige tiltak er tatt inn som et rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene.

## 7.3 Barns interesser

Planlagt tiltak vil bidra til å gi barn et godt og moderne skoletilbud. Planen legger opp til en utnyttelse som sikrer at store deler av skoletomten kan bevares og brukes som skolegård med tilhørende aktiviteter. Basert på foreliggende skisser vil ikke ny skolebebyggelse oppta vesentlig mer tomtareal enn det dagens gjør, men det vil utvides i høyden samt at bebyggelsen vil bli mer kompakt enn eksisterende. Samtidig vil skoletomta kunne utvides noe mot øst der nåværende boligadkomst kan fjernes.

## 7.4 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det vil oppstå merkostnader for kommunen ved at det må etableres en midlertidig skole et annet sted. I tillegg kommer utgifter til bygging av ny skole. De økonomiske konsekvensene av dette utredes i eget prosjekt parallelt med reguleringsarbeidet og tas derfor ikke med her.

I tillegg kommer kostnader til nødvendig tomteerverv for nytt trafikkmønster (se kart som følger som eget vedlegg).

# 8. RISIKO OG SÅRBARHET

## 8.1 Metode

ROS-analysen er utformet med utgangspunkt i Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps veileder for samfunnssikkerhet i arealplanlegging (2011), er tilpasset andre veiledere og maler og i tråd med kommunale angivelser av ROS-analyser i reguleringsplaner. Analysens omfang er tilpasset planforslagets innhold og kompleksitet, samtidig som den tilfredsstiller krav om risiko- og sårbarhetsanalyse gitt i Plan- og bygningslovens § 4-3.

## 8.2 Evaluering av risiko

Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdet funksjon, utforming med mer, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene (hhv. konsekvenser for og konsekvenser av planen). Temaer som er med i sjekklisten, men ikke er til stede i planområdet eller planen er kvittert ut i kolonnen "Aktuelt?".

Vurdering av sannsynlighet for uønskede hendelser er inndelt i følgende kategorier:

- Lite sannsynlig / ingen tilfeller (1) – kjenner ingen tilfeller, men kan ha hørt om tilsvarende i andre områder.
- Mindre sannsynlig / kjenner tilfeller (2) – kjenner 1 tilfelle i løpet av en 10-års periode.
- Sannsynlig / flere enkelttilfeller (3) – skjer årlig / kjenner til tilfeller med kortere varighet.
- Meget sannsynlig / periodevis, lengre varighet (4) – skjer månedlig / forhold som opptrer i lengre perioder, flere måneder.
- Svært sannsynlig / kontinuerlig (5) – skjer ukentlig / forhold som er kontinuerlig til stede i området.

Vurdering av konsekvenser av uønskede hendelser er inndelt i følgende kategorier:

- Ubetydelig / ufarlig (1): Ingen person- eller miljøskader / enkelte tilfeller av misnøye.
- Mindre alvorlig / en viss fare (2): Få/små person- eller miljøskader / belastende forhold for enkeltpersoner.
- Betydelig / kritisk (3): Kan føre til alvorlige personskader / belastende forhold for en gruppe personer.
- Alvorlig / farlig (4): (behandlingskrevende) person- eller miljøskader og kritiske situasjoner.
- Svært alvorlig / katastrofalt (5): Personskade som medfører død eller varig mén; mange skadd; langvarige miljøskader.

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

Tabell 1. Samlet risikovurdering.

		KONSEKVENNS				
		1. Ufarlig	2. En viss fare	3. Kritisk	4. Farlig	5. Katastrofalt
SANNSYNLIGHET	1. Lite sannsynlig					
	2. Mindre sannsynlig					
	3. Sannsynlig					
	4. Meget sannsynlig					
	5. Svært sannsynlig					

- Hendelser i røde felt: Tiltak er nødvendig.
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad ifht. nytte.
- Hendelser i grønne felt: Lite kostnadskrevende tiltak gjennomføres.

Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

Tabell 2: Bruttoliste mulige uønskede hendelser

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/tiltak
<b>Natur- og miljøforhold</b>					
<i>Ras/skred/flom/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan tiltakene medføre risiko for:</i>					
1. Masseras/skred	Nei				
2. Snø/isras	Nei				
3. Flomras	Nei				
4. Elveflom	nei				
5. Tidevannsflom	Nei				
- Havnivåstigning	Nei				
6. Radongass	Ja	3	1	Grønn	Fare for radon i grunnen eller i tilkørte masser
<i>Vær, vindeksponering. Er området:</i>					
7. Vindutsatt	Nei				
8. Nedbørutsatt	Nei				
<i>Natur- og kulturområder:</i>					
9. Sårbar flora	Ja	3	2	Gul	Sårbar flora kan bli berørt av utbyggingen
10. Sårbar fauna/fisk	Nei				
11. Verneområder	Nei				
12. Vassdragsområder	Nei				
13. Fornminner (fredet)	Nei				
14. Kulturminne/-miljø	Nei				
<b>Menneskeskapte forhold</b>					
<i>Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltakene få konsekvenser for:</i>					
15. Vei, bru, knutepunkt	Nei				
16. Havn, kaianlegg	Nei				
17. Sykehus/-hjem, kirke	Nei				

18. Brann/politi/sivilforsvar	Nei				
19. Kraftforsyning	Nei				
20. Vannforsyning	Nei				
21. Forsvarsområde	Nei				
22. Tilfluktsrom	Nei				
23. Områder for idrett/lek	Nei				
24. Park; rekreasjons- områder	Nei				
25. Vannområder for friluftsliv	Nei				
<i>Forurensningskilder. Berøres planområdet av:</i>					
26. Akutt forurensning	Nei				
27. Permanent forurensning	Nei				
28. Støv og støy; industri	Nei				
29. Støv og støy; trafikk	Ja	5	2	Gul	Støy fra Kroerveien
30. Støy; andre kilder	Nei				
31. Forurenset grunn	Nei				
32. Forurensning i sjø	Nei				
33. Høyspentlinje (stråling)	Nei				
34. Risikofylt industri	Nei				
35. Avfallsbehandling	Nei				
36. Oljekatastrofeområde	Nei				
<i>Medfører planen/tiltaket:</i>					
37. Fare for akutt forurensning	Nei				
38. Støy og støv fra trafikk	Ja	5	2	Gul	Støy fra Kroerveien
39. Støy og støv fra andre kilder	Nei				
40. Forurensning i sjø	Nei				
41. Risikofylt industri	Nei				
<i>Transport. Er det risiko for:</i>					
42. Ulykke med farlig gods	Nei				
43. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Nei				
<i>Trafikksikkerhet</i>					
44. Ulykke i av-/påkjørsler	Nei				
45. Ulykke med gående/syklende	Nei				
46. Ulykke ved anleggs-gjennomføring	Nei				
47. Andre ulykkespunkter	Nei				
<i>Andre forhold</i>					
48. Sabotasje og terrorhandlinger	Nei				
- er tiltakene i seg selv et sabotasje/terrormål	Nei				
- er det potensielle sabotasje/terrormål i nærhet	Nei				
49. Regulerte vannmagasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand med mer.	Nei				
50. Naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)	Nei				
51. Gruver, åpne sjakter, steintipper etc.	Nei				
52. Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring	Nei				

Hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og ha alvorlige til svært alvorlige konsekvenser, krever tiltak, jfr. tabell 1

### 8.3 Konklusjon

Analysen viser at det er få aktuelle hendelser som medfører risiko av betydning:

Tabell 3. Oppsummering.

		KONSEKVENNS				
		1. Ufarlig	2. En viss fare	3. Kritisk	4. Farlig	5. Katastrofalt
SANNSYNLIGHET	1. Lite sannsynlig					
	2. Mindre sannsynlig					
	3. Sannsynlig	6	9			
	4. Meget sannsynlig					
	5. Svært sannsynlig		29,38			

Kommentarer og tiltak til uønskede hendelser:

- Til 6. Radongass  
Sannsynligvis finnes det forekomster av radongass i grunnen i dag, og det kan være radon i masser som vil tilkjøres i forbindelse med byggearbeidene. Sikring mot radongass for nye bygg er ivaretatt i byggt teknisk forskrift TEK10, slik at kravet til maksimale verdier ikke overskrides.
- Til 9. Sårbar flora  
Det er ikke registret rødlistede arter inne flora eller fauna. Mest mulig av høyvokst vegetasjon innenfor planområdet søkes bevart og i tillegg supplert med vegetasjon i lavere sjikt for å stimulere fuglelivet.
- Til 29. Støv og støy fra trafikk – eksisterende situasjon  
Dagens trafikk genererer noe støy langs Kroerveien, nok til at enkelte boliger ligger innenfor gul støysone (mer enn 55 db).
- Til 38. Støv og støy fra trafikk – fremtidig situasjon  
Planlagt tiltak og generell trafikkvekst vil bidra til en trafikkøkning langs Kroerveien, og det vil medføre økt trafikkstøy. I forbindelse med planarbeidet har det blitt utarbeidet egen støyanalyse med anbefalinger som reguleringsplanen baserer seg på. Foreliggende rapport anbefaler støysikringstiltak på boliger sørvest i Rustadtunet. Dette er innarbeidet i reguleringsplanen. Det henvises forøvrig til rapporten for mer detaljer.

## 9. INNKOMNE INNSPILL

Sammendrag av innspill med kommentarer etter varsel om igangsetting:

1. **Gunnar Ogner, Drottveien 4, datert 02.11.15**
2. **Jernbaneverket, datert 02.11.15**
3. **Hafslund nett AS, datert 10.11.15**
4. **Marianne Solheim Birkeland og Dennis Pedersen, Parallellen 44, datert 12.11.15**
5. **Ås landbrukslag, datert 18.11.15**
6. **Ole Christian Lind, Parallellen 16b, datert 25.11.15**
7. **Norges Vassdrag og energidirektorat, datert 28.11.15**
8. **Rita og Jan Løken, Parallellen 4B, datert 28.11.15**
9. **Ole Harald Aarseth, Kroerveien 21, 55/49, datert 29.11.15**
10. **Fylkesmannen i Akershus, datert 30.11.15**
11. **Kristian Juel Røysland, Kroerveien 7, datert 01.12.15**
12. **Kjell Jensen og Lene Kaaber, Parallellen 14, datert 02.12.15**
13. **Statens vegvesen, datert 02.12.15**
14. **Akershus fylkeskommune, datert 03.12.15**
15. **Rustadtunet borettslag, datert 07.12.15**

### 1. **Gunnar Ogner, Drottveien 4, datert 02.11.15**

Ogner setter stor pris på at arbeidet er i gang. Dagens trafikksituasjon er lite tilfredsstillende. Ogner antar at hvis skolen skal bygges dobbelt så stor som nå og også få en idrettshall, så blir trafikken ganske mye større.

En snuplass for buss ved krysset Kroerveien-Stenerudveien er meget ønskelig. Denne planen blir mye bedre hvis det samtidig lages en fotgjengervei langs Kroerveien mellom Stenerudveien og Bestemors vei. Dette forutsetter at den gamle husmannsplassen omtrent midtveis blir fjernet. På denne strekningen er Kroerveien for smal.

Kommer fotgjengerveien som foreslått kan bussholdeplassen for skolebarn legges hvor som helst fra snuplassen til Bestemorsvei.

På snuplassen kan det også lages venteplasser for skolebusser.

Uansett skolepåbygg eller ikke, så er det viktig å komme i gang med snuplassen. Trafikksituasjonen i Drottveien er vanskelig ved skolestart/slutt og særlig når det samtidig er store møter i Arbeidskirken, da er Drottveien tidvis totalt blokkert.

### Forslagsstillers kommentar:

*Gang- og sykkelvei mellom Stenerudveien og Bestemors vei er ikke en del av reguleringsplanen, og heller ikke nødvendig for planlagt tiltak, da det bor svært få elever øst for skolen og nord for Kroerveien. Det kan imidlertid være et generelt behov for gangvei her uavhengig av skolen, men dette er ikke prioritert som del av skoleprosjektet.*

*Reguleringsplanen legger ikke opp til at busser skal inn i boligområdet ved Drottveien. Plassering av busslomme er ikke så valgfritt som innspillet tyder på aht friskt ved kryss, forholdet til kryssende fotgjengerfelt, reduksjon av antall krysningspunkter osv.*



## **2. Jernbanelinjen, datert 02.11.15**

Jernbanelinjen har ingen merknader til planarbeidet.

## **3. Hafslund Nett AS, datert 10.11.15**

Hafslund nett AS må kunne komme frem til stasjonsrommet med lastebil, vei dimensjoneres etter REN.

Oppstillingsplass utenfor. Minimum 7x10 meter må anvises i situasjonsplan.

Vedrørende fasade må det påses at risiko for brannspredning etter minimal og utførelse ihht REN.

### *Forslagsstillers kommentar*

*Plassering av ny trafo er gjort i samråd med Hafslund nett. Arealet avsatt til trafo gjenspeiler størrelsen på selve bygget. Det vil være anledning til å benytte kjørevei (som skal være mellom trafo og skolebygg) som oppstillingsplass. Det er derfor ikke avsatt 7x10 meter i reguleringsplanen. Dette vil fremgå av utomhusplanen som reguleringsbestemmelsene stiller krav om.*

*Øvrige innspill er sikret i planen.*

## **4. Marianne Solheim Birkeland og Dennis Pedersen, Parallellen 44, datert 12.11.15**

Solheim Birkeland/Pedersen bor i Parallellen 44, som etter tilsendt oversikt vil bli berørt av den planlagte snuplassen for trafikk ved Rustadporten. Det er svært viktig for dem at deres grunn ikke blir berørt av omleggingen. På motsatt side av veien er det skogs- og jordbruksarealer, og Solheim Birkeland/Pedersen håper at det først og fremst vil være disse som blir berørt dersom man velger å utarbeide en snuplass.

Solheim Birkeland/Pedersen innser også at en slik omdirigering av trafikken vil medføre økt støy for deres eiendom, og ønsker derfor at det planlegges for dette. I andre deler av kommunen har nærliggende eiendommer blitt skjermet med støyvegger langs veien, og dersom den forespeilede utbyggingen finner sted i Rustadporten ønsker Solheim Birkeland/Pedersen at slike vegger settes opp langs Kroerveien på berørt strekning.

Solheim Birkeland/Pedersen er i utgangspunktet positive til både fortau og snuplass, men det er viktig at denne omleggingen ikke påvirker deres eiendom eller verdien av denne i negativ forstand.

### *Forslagsstillers kommentar:*

*Eiendommen berøres ikke av planarbeidet. Formålsgrensen mot Kroerveien, slik den er foreslått regulert, ligger i eiendomsgrensen, og det planlegges ikke nye tiltak i Parallellen.*

*Planlagt tiltak vil medføre at skolebuss vil passere eiendommen i større grad enn tidligere. Det vil være begrenset til et fåtall passeringer på morgen og ettermiddag. Dette vurderes som en så marginal endring at det ikke vil gi utslag på en støyberegning og derfor heller ikke utløse krav om støyskjerming.*

*Snuplassen er primært tiltenkt for skolebuss.*

## **5. Ås landbrukslag, datert 18.11.15**

Slik Ås landbrukslag ser det vil ikke dette berøre dyrket mark og de har derfor ingen merknader/innspill til konsekvensutredningen.

Ås landbrukslag vil sette pris på også i fremtiden å bli informert om eventuelle byggeplaner.

Forslagsstillers kommentar:

Ås landbrukslag vil bli holdt orientert i form av ordinær medvirkning etter reglene i plan og bygningsloven, både ved reguleringsplan og senere byggesøknader.

**6. Ole Christian Lind, Parallellen 16B, datert 25.11.15**

Lind ønsker å gjøre oppmerksom på at de har bygd en 18 m (+3 m i vinkel normalt på Kroerveien) lang støyskjerm mot Kroerveien etter å ha fått godkjent dette av Ås kommune og Statens vegvesen. I tillegg har de bygd en kommunegodkjent utestue som også ligger innenfor planregulert område. Videre er det viktig å påpeke at tomtene det er snakk om mulig ervervelse av allerede er relativt små, slik at det vil være svært uheldig om grunneierne her skulle miste arealer til en vei som allerede ligger tett opp til husene. Lind uttrykker sterk motstand til slike planer og vet at dette også gjelder deres nærmeste naboer i Parallellen.

Forslagsstillers kommentar:

Eiendommen gnr/bnr 55/32 Parallellen 16B er tatt ut av planområdet.

**7. Rita og Jan Løken, Parallellen 4B, datert 28.11.15**

Kroerveien er i dag sterkt trafikkert og genererer betydelig og sjenerende trafikkstøy for naboer som er lokalisert langs denne veien. Løken registrerer at foreldre i økende grad henter og bringer barna til skolen med privat bil. Planene om etablering av 4 paralleller skoleanlegg med tilhørende idrettshall, vil bety drastisk økning av trafikk i Kroerveien med støy og forurensing. Dersom planene om utbygging av Rustad skole blir realisert, ber Løken innstendig om at det blir etablert støyskjerm langs Kroerveiens sydside for å skjerme boligene som ligger relativt nært veien.

Forslagsstillers kommentar:

I forbindelse med planarbeidet har det blitt utarbeidet en støyanalyse for området. Analysen konkluderer med at planlagt tiltak kun utløser behov for støyskjerming ved enkelte boliger sørvest i Rustadtunet borettslag. Det er allerede et behov for støyreducerende tiltak på boligeiendommer på Kroerveiens sydside, men dette er knyttet til den totale trafikken på Kroerveien og ikke økt trafikk pga planlagt tiltak.

**8. Norges Vassdrag- og energidirektorat, datert 25.11.15**

Ås kommune er ikke kartlagt i forhold til kvikkleire. Deler av planområdet ligger på strandavsetninger hvor det potensielt kan finnes kvikkleire, og deler av planområdet ligger på randmorene oppå marine avsetninger (jf. utsnitt fra [www.ngu.no](http://www.ngu.no)).

Før det planlegges byggetiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres at grunnen er stabil eller lar seg stabilisere. Om det avdekkes kvikkleire i området, må geoteknisk ekspertise vurdere hele kvikkleiresonen, utløpsområde for skred, stabiliteten i området og nødvendige sikringstiltak i henhold til NVEs retningslinjer "Flaum- og skredfare i arealplaner (NVE 2/2011)", som bl.a. beskriver sikkerhetskrav ved utbygging. I områder med kvikkleire vil endringer i massebalansen kunne føre til økt fare for skred. Det er opp til tiltakshaver å dokumentere tilstrekkelig sikkerhet. I planen må det framgå hvilke vurderinger som er gjort. Selv om en kommer fram til at det ikke foreligger noen rasfare, skal dette framgå av planen.

NVE ber om at deres Retningslinjer "Flaum- og skredfare i arealplaner 2/2011" vil bli lagt til grunn i det videre planarbeidet. Retningslinjene beskriver blant annet hvordan skred bør utredes på reguleringsplannivå. Kriterier og prosedyre for geoteknisk utredning går fram av NVEs veileder nr. 7/2014: *Sikkerhet mot kvikkleireskred. Vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper*

Forslagsstiller kommentar:

*Det er utført geoteknisk grunnundersøkelser på området. Rapporten konkluderer med at planlagt tiltak kan gjennomføres. Det henvises til vedlagt rapport.*

**9. Ole Harald Aarseth, Kroerveien 21, datert 29.11.15**

Foreliggende utredning fra Rambøll Norge AS, avd. plan og arkitektur, vedrørende oppstart av detaljreguleringsplan for utvidelse av Rustad skole, viser en plan i strid med gjeldende regulering for Rustad skog, Ås kommune, slik stadfestet av Ås kommunestyre i dets møte den 9. mai 1969. I denne gjeldende plan er den sterkt trafikkbelastede fylkesveien/Kroerveien inntegnet parallellforskjøvet lengre nordover i forhold til dagens situasjon, nettopp med tanke på å økt avstand til boligene på sydsiden av Kroerveien og dermed legge til rette for bedre fremtidige trafikkavviklinger. Det er all grunn til, ut fra dagens og fremtidens befolkningsvekst, å forvente betydelig trafikkvekst på Kroerveien.

Nå forholder det seg vel fortsatt slik at Rambøll Norge AS som oppdragstager, først må få godkjent av Ås kommune, forslag til endret reguleringsplan før varsel om oppstart av detaljregulering kan sendes ut. I alle fall er beboer av Kroerveien 21, ikke gjort kjent med at slikt forslag er godkjent av kommunen.

Ved bygging av boliger i regi av de Eldres Bospareklubb på Gnr. 79/312 i 1987/88 ble planene for dette prosjektet, godkjent uten innsigelser fra naboer/gjenboere syd for Kroerveien, nettopp ut fra den forutsetning at planene ikke var i strid med gjeldende regulering og dermed ivaretok hensynet til regulert forskyving nordover av Kroerveien.

Ved den forestående reguleringsplan for utvidelse av Rustad skole, forventes derfor at en planlegger å benytte arealet mellom Kroerveien og Rustad skole på en slik måte at en ikke kommer i konflikt med gjeldende regulering for Rustad skog.

Forslagsstillers kommentar:

*I foreliggende reguleringsplanforslag anbefales Kroerveien regulert slik den faktisk er bygd, mens gjeldende reguleringsplan forutsetter en sideforskyving i kurven ved skolen. Begrunnelsen for den nye reguleringen er at veien aldri er lagt i ny trasé slik gjeldende reguleringsplan viser, og ny skole alene fordrer ikke dette. Samtidig legger ny reguleringsplan ikke opp til byggetiltak som vil hindre at dette likevel kan skje på et senere tidspunkt.*

*Etter at nytt reguleringsforslag er utarbeidet og formelt fremmet, må det saksbehandles av kommunens administrasjon og godkjennes av Planutvalget før det legges ut på høring for innspill av blant annet naboer og offentlige instanser. Planprosessen er ikke slik at man må få en reguleringsendring godkjent før man varsler oppstart. Man kan ikke få et sluttvedtak før man begynner en planprosess.*

**10. Fylkesmannen i Akershus, datert 30.11.15**

Fylkesmannen har vurdert varslet planarbeid ut ifra regionale og nasjonale hensyn innenfor sine ansvarsområder. Basert på den oversendte informasjonen har de ingen konkrete merknader. Aktuelle overordnede føringer for kommunal planlegging som for øvrig skal vurderes og ivaretas i planen, er listet opp i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 8. april 2015 ([www.fmoa.no](http://www.fmoa.no), under "plan og bygg, arealforvaltning") samt "Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging" av 12.6.2015 ([www.planlegging.no](http://www.planlegging.no)).

**11. Kristian Juel Røysland, Kroerveien 7, datert 01.12.15**

Som naboer til planområdet og foreldre med barn på Rustad skole er vi opptatt av trafikk-situasjonen for elevene som krysser Kroerveien. Dagens krysning ved Rustad skole er trafikkfarlig, både på grunn av at bilistene kommer i høy fart, og fordi det er dårlig sikt inn mot stikkveien barna kommer ut i fra på sydsiden av Kroerveien (fra Dysterfeltet). Vi ber om at det i

forbindelse med reguleringen blir etablert en trafikkikker krysning av Kroerveien fra Dysterfeltet til Rustad skole, fortrinnsvis med en planfri løsning.

Vi kan ikke se at det er satt av areal på sydsiden av Kroerveien til fortau, men det opplyses at det skal vurderes om slikt fortau skal etableres. Ut i fra det vi kjenner til er det vanskelig å se at det er behov for et fortau her, da gående i dag enten går ut i fra Fagerliveien, krysser Kroerveien og benytter gangvei på nordsiden av veien eller benytter Parallellen.

Det legges opp til en vesentlig utvidelse av Rustad skole som vil medføre økt trafikk. Det er også foreslått et nytt boligfelt på nordsiden av Kroerveien i nærheten av Bjørnebekk, som også vil gi en økning i biltrafikken på Kroerveien. Kroerveien har over tid fått stadig økende trafikk blant annet på grunn av utbygging i Kroer/Danskerud og fordi folk kjører mer enn tidligere. En rekke av boligene på sydsiden ligger i dag i rød og gul sone i henhold til kommunens støykart. Flere av disse boligene har i dag hele sin eiendom i rød og gul støysone, og har således ikke tilgang på stille side for uteopphold og lufting. Vi viser til veileder T 1442 – støy i arealplanleggingen kap. 3.5.2. Som hovedregel skal retningslinjen legges til grunn for gjennomføring av avbøtende tiltak i alle prosjekter der det kreves ny plan etter plan- og bygningsloven. I henhold til T 1442 bør også støyforholdene vurderes ved utvidelse/utbedring som ikke gir merkbar støyøkning, men der de anbefalte støygrensene (T 1442- tabell 3) fra før er overskredet for støyfølsom bebyggelse. For boligene på sydsiden av Kroerveien er de anbefalte støygrensene i flere tilfeller allerede overskredet, og det er grunn til å tro at en utvidet skole sammen med et eventuelt nytt boligfelt vil gi vesentlig støyøkning. Boligene på sydsiden er også av eldre årgang og dermed dårligere isolert mot støy, noe som gjør dem mer utsatt for støyen også innendørs. Ås kommune må derfor i reguleringsbestemmelsene til planen sette krav om støydempende tiltak langs Kroerveien, slik at støyforholdene blir tilfredsstillende. Det må videre settes av tilstrekkelig areal til støyskjerming langs veien i selve plankartet.

Forslagsstillers kommentar:

*Reguleringsplanen legger ikke opp til planfri krysning – dels pga trang situasjon for å tilpasse rampeløsning på sydsiden og dels fordi lange ramper med stigning 1:20 pga universell tilgjengelighet lett fører til at fotgjengere som kommer parallelt med veien (slik det er på nordsiden) ikke benytter disse, men krysser i plan likevel. Tiltakshaver er likevel enig i at nåværende situasjon ikke er god nok og bør forbedres med flere tiltak – noe som fremgår av planmaterialet.*

*Reguleringsplanen legger ikke opp til fortau og busslomme på sydsiden av Kroerveien. I følge uttalelse fra engasjert trafikkplanlegger og Statens vegvesen vil ikke planlagte tiltak utløse behov for dette.*

*Kommunens støykart er meget upresist. I forbindelse med planarbeidet er det utført en støyanalyse på stedet, med trafikkprognoser lagt til grunn. I følge analysen ligger ingen eiendommer helt i hverken gul eller rød sone, og alle har en stille side vekk fra støykilden. Analysen konkluderer med at utvidelsen av skolen ikke utløser krav om støyskjerming langs Kroerveien. Det er derfor ikke stilt krav om støyskjerming for boligene langs sørsiden for Kroerveien knyttet som vilkår for etablering av ny skole. Dette hindrer ikke at det ut fra den generelle trafikk situasjonen i Kroerveien – uavhengig av reguleringsplanen – kan vurderes behov for støyreducerende tiltak.*

**12. Kjell Jenssen og Lene Kaaber, Parallellen 14, datert 02.12.15**

Det vises til e-mail fra Ole Harald Aarseth og Gunn Nikolaisen, Kroerveien 21, med merknader/innsigelser til ovennevnte detaljreguleringsplan for Rustad skole.

Som eiere av gnr. 55/29 (Parallellen 14) støtter vi disse merknader og synspunkter fullt ut. Vi forventer derfor at det planlegges å benytte ledig areal mellom Kroerveien og Rustad skole på en

slik måte at en ikke kommer i konflikt med gjeldende regulering av Rustad Skog, en plan som også ivaretar livskvaliteten til prosjektets berørte beboere langs Kroerveien.

Forslagsstillers kommentar:

*Det henvises til kommentar til Ole Harald Aarseth.*

### **13. Statens vegvesen, datert 02.12.15**

I planavgrensningen er det tatt med areal på sydsiden av fv. 4 for at prosjektet skal kunne vurdere om regulert busslomme med tilhørende fortau skal reguleres på nytt eller utelates. Busslommen vil ikke være nødvendig for skolens bruk.

Parallelt med prosjekteringen av ny skole skal det arbeides særskilt med tilrettelegging for en gunstig løsning av trafikale forhold og trafikksikkerhet i tilknytning til skolen. Det er positivt at prosjektet har fokus på trafikksikkerhet og tilrettelegging for trygg skoleveg for skolens elever og andre brukere. Statens vegvesen har fått anledning til å komme med innspill tidlig i planfasen og vil være tilgjengelig for videre medvirkning i planarbeidet.

Statens vegvesen har ingen ytterligere merknader til varslet planoppstart. Vi forbeholder oss retten til å komme med merknader/innspill når planen legges ut til offentlig ettersyn.

Forslagsstillers kommentar:

*Det har i løpet av planarbeidet blitt utarbeidet egen trafikkanalyse, som i likhet med SVV konkluderer med at busslommen syd for Kroerveien ikke vil gagne skolen. Busslommen på sydsiden er derfor ikke en del av reguleringsplanen.*

### **14. Akershus fylkeskommune, datert 03.12.15**

*Samferdsel*

For forhold som gjelder fylkesveg viser fylkesrådmannen til uttalelse fra Statens vegvesen Region øst.

*Automatisk fredete kulturminner*

Området er ikke befart. Uttalelsen gis på grunnlag av arkivmateriale. Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner på eiendommen. En nærmere utredning av forholdet til fornminner anses ikke nødvendig.

Fylkesrådmannen gjør oppmerksom på at det kan være ukjente fornminner i området. Alle fornminner er fredet, også slike som ikke er registrert. Dersom man under arbeid i området skulle støte på et fornminne, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører fornminnet eller dets sikringssone på fem meter. Rette myndighet, Akershus fylkeskommune, skal straks varsles i henhold til kulturminneloven § 8, andre ledd.

*Nyere tids kulturminner*

Området er ikke befart. Uttalelsen gis på grunnlag av arkivmateriale. Vi kan ikke se at tiltaket har vesentlig innvirkning på regionale eller nasjonale interesser i området, men ber kommunen vurdere om eksisterende skolebygninger har verdi som kulturminner i lokal sammenheng, og om tiltaket i så fall svekker slike verdier.

*Fylkesrådmannens vurdering*

På bakgrunn av det tilsendte materialet, mener fylkesrådmannen at tiltaket er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende regionale planer, og har ingen ytterligere merknader.

## 15. Rustadtunet borettslag, datert 07.12.15

Vi finner det uheldig å legge hovedtrafikkavviklingen med av- og påstigning til det boligområdet med størst tetthet av utkjørsler og boenheter. Vi ber om at Bestemors vei opprettholdes som i dag, med en buffersone/grøft mot ny vei med gang og sykkelvei. Dette vil skape en bedre oversikt og dermed tryggere trafikkavvikling.

Slik vi forstår tegningene så skal Rustadtun borettslag avstå tomt for snuplass. Dette er etter vårt syn unødvendig, og vil medføre stor trafikk tett opp i en av våre boenheter. Det ser for oss ut til å være liten skade om dette tas fra eksisterende areal til Rustad skole, uten at lekeareal blir nevneverdig redusert.

De som kjenner til dagens trafikkavvikling vet at de fleste foreldre kommer med bil for avlevere sine barn fra vest opp Kroerveien. Nå skal hovedtrafikken krysse over det eneste gangfeltet fra Dysterlia, noe den ikke gjør i dag. Dette vil skape flere trafikkfarlige situasjoner og trafikkopp-hopning. All varetransport til skolen vil komme opp fra vest på Kroerveien, det eneste gangfeltet skal igjen krysses. Busslommen som er tegnet inn og ligger tett opp til gangfeltet ligger også på «feil side», da også bussene kommer opp vestfra så vidt vi vet.

### Forslagsstillers kommentar:

*Ved gjennomføring av planen og sanering av deler av Bestemors vei, vil Rustadtunet borettslag få mer areal til private hager enn hva de har i dag. Imidlertid vil det bli økt trafikk sammenlignet med i dag, men i større avstand fra boligene. Det er uaktuelt å opprettholde Bestemorsvei som en parallellvei til ny vei SKV4.*

*Snuplassen som omtales er kun en beskjeden utvidelse av eksisterende kryss om ved snuing av trafikkstrømmen vil kunne nyttes som en vendehammer. Plasseringen av denne faller sammen med eksisterende Bestemors vei fordi man vurderer at dette er beste løsning i enden av SKV4. Grunnen til at ikke SKV4 i sin helhet her legges utenfor tomtegrensen til borettslaget, er at man da kan bevare en verdifull terrenghøyde med store trær på skolens tomt. Denne har verdi både for skolen og som buffer mellom skole og boligområdet.*

*Varelevering vil være av et begrenset omfang og bør ikke skje på samme tidspunkt som skolens åpnings- og stengtids (da flest barn krysser Kroerveien). I tillegg er det svært ønskelig å skille barn og utearealer fra trafikkarealer, derfor er foreliggende løsning for varelevering parkering valgt. Innspiller har imidlertid et reelt poeng i at en bieffekt av å skille trafikken slik at biler ledes til skolens sydside og myke trafikanter til skolens vest og nordside, er at det meste av biltrafikken til skolen også krysser det mest brukte fotgjengerfeltet. Ut fra en total vurdering har man likevel kommet til at dette gir den beste løsningen.*

*Bussene som kommer fra vest vil snu på egen snuplass ved Rustadporten, slik at alle bussene med skolebarn vil stoppe på nordsiden av Kroerveien. Ingen barn som kommer med buss trenger dermed å krysse veien.*

## 10. VEDLEGG TIL REGULERINGSPLANEN

1. Mulighetsstudie, datert 09.12.2015
2. Miljøteknisk grunnundersøkelse fase 1, datert 18.09.2015
3. Geoteknisk vurdering - notat, 09.10.2015
4. Trafikkanalyse, des. 2015
5. Støyanalyse, datert 04.12.2015
6. Biologisk mangfold kartlegging, datert 09.11.2015
7. Kart som viser aktuelt tomteerverv til ny trafikkløsning, datert 01.09.2016