

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.
Revidert: 11.10.2016.

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
9. REVIDERT SOLDIAGRAM.....	S 29-33
10. REVIDERTE ILLUSTRASJONER	S 34-35

VEDLEGG SOM FØLGER SAKEN:

Oversendelsesbrev

Forslag til reguleringskart

Revidert forslag til reguleringskart

Forslag til reguleringsbestemmelser

Revidert forslag til reguleringsbestemmelser

Forslagsstillers beskrivelse (dette dokument)

Illustrasjonsplan

Revidert illustrasjonsplan

Snitt alt. 1 og 2

Reviderte snitt

Perspektiver alt. 1 og 2

Reviderte illustrasjoner

Soldiagram alt. 1 og 2

Revidert soldiagram

Kopi av varslingsbrev og annonser

Adresseliste og naboer

Kopi av forhåndsuttalelser

Kopi av merknader og innsigelser etter høring

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 dagligvareforretning 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. Grøntbeltet som omkranser eiendommene knytter området til friområder og turstier, og områdets topografi legger til rette for å etablere et bolig- og næringsområde med tilgjengelighet for alle.

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.

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. 2400 m² BYA

Parkering på terreng som inngår i beregnet grad av utnyttning

16 p-plasser à 18 m² = 288 m² BYA

Prosent bebygd areal: %-BYA = 40%

Område B/F/K 2: ca 1496 m²

Mulig fremtidig utnyttelse som vist:

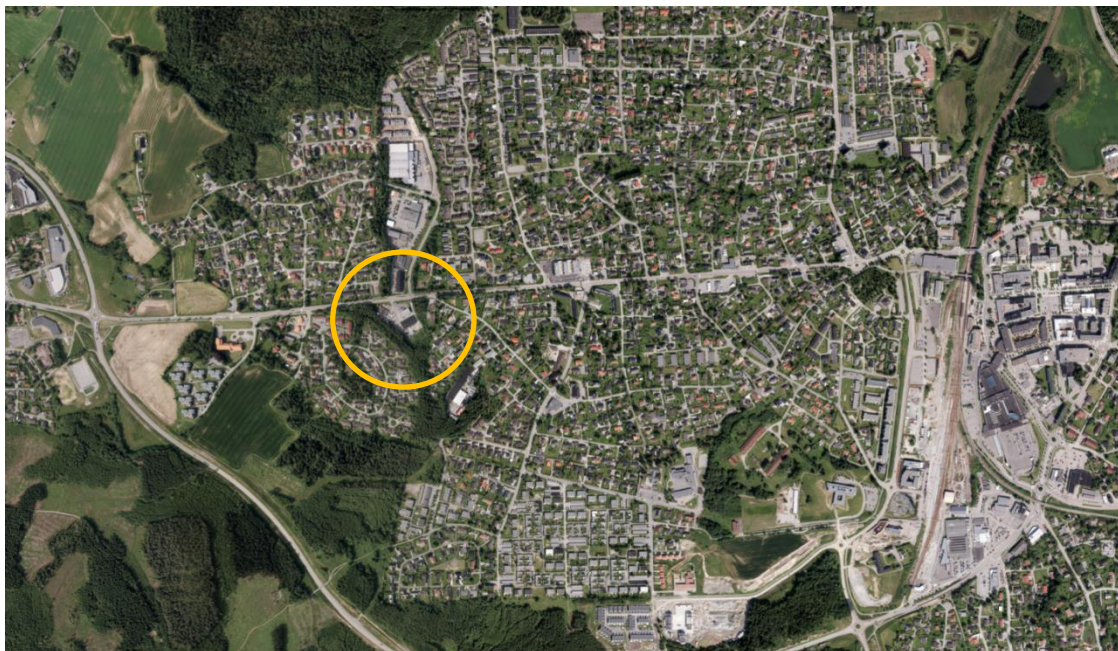
Bebyggelse som inngår i beregnet grad av utnyttning

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 trafikksikkerheten 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 sikringssone 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.

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

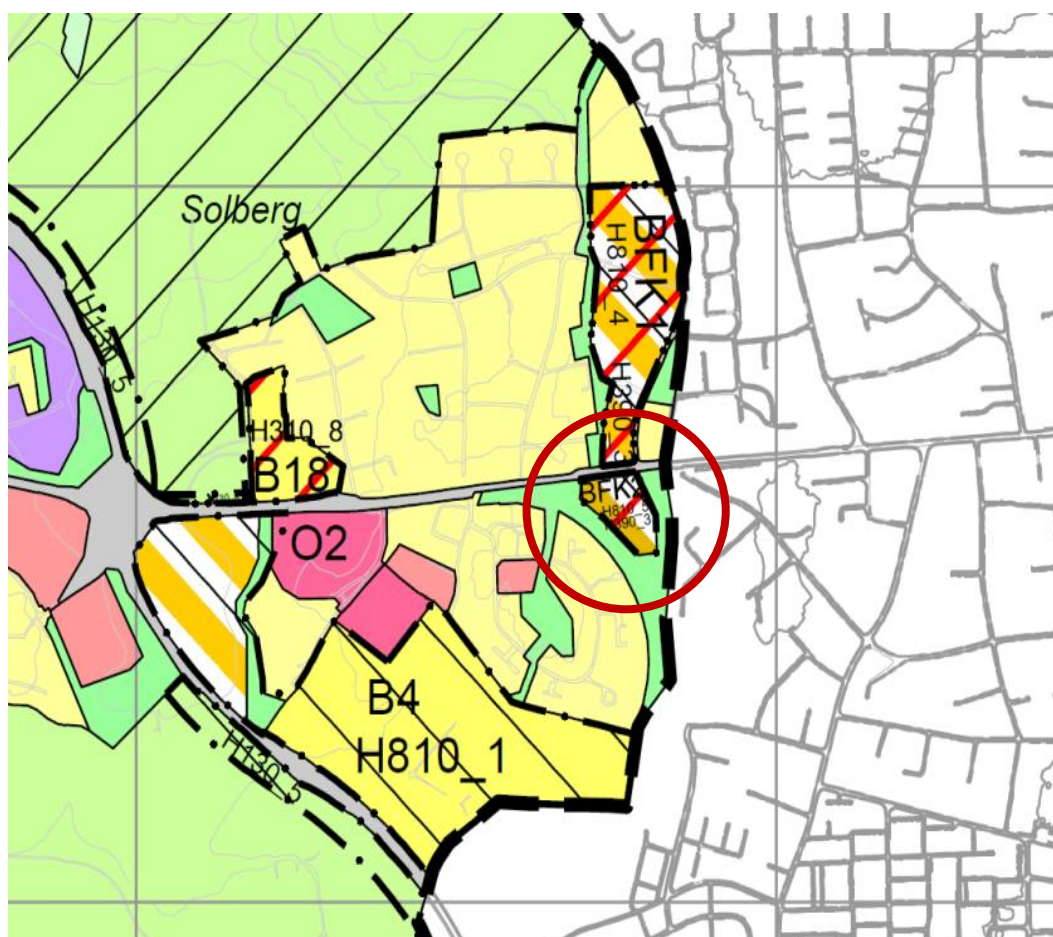
-Sentrums- og tettstedsnære områder skal ha tilgang til grøntstruktur

-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.

25.01.2016 Oppstartsmøte med Ås kommune.

01.03.2016 Dialogmøte med Ås kommune

08.04.2016 Dialogmøte med Ås kommune

13.04.2016 Planforum, Ås kommune

09.06.2016 1. gangs behandling, Hovedutvalg for teknikk og miljø

23.06.2016 – 31.08.2016 Offentlig ettersyn

17.08.2016 Informasjonsmøte for naboer til planområdet.

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 varslingsplaner.

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 formålsgrænse «Friområde, felles lekeareal» mot øst, sør og vest. Denne formålsgrænsen 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
datert 28.6.2016 |
| 2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus | datert 14.3.2016
datert 30.8.2016 |
| 3. Hafslund Nett | datert 10.03.2016
datert 30.8.2016 |
| 4. Ski kommune, Planavdelingen | datert 15.3.2016
datert 12.07.2016 |
| 5. Bent Alvin Johansen, Margretes vei 16 | datert 14.3.2016
datert 31.08.2016 |
| 6. Beboere i Solfallsveien og Gamleveien udatert,
Wessel Advokater på vegne av samme beboere | mottatt innen fristen
datert 24.08.2016 |
| 7. Evy Hansen, Bekkestien 28A | datert 7.3.2016 |
| 8. Statens Vegvesen | datert 15.3.2016
datert 31.08.2016 |
| 9. Follo Brannvesen IKS | datert 23.2.2016 |
| 10. Tilleggskommentarer innhentet fra Follo Ren
Merknad etter høring, Follo Ren | ikke datert
datert 31.8.2016 |
| 11. Merknad fra Bodils vei boligsameie | datert 22.8.2016 |
| 12. Merknad fra Ragnhild Williksen og Brynolv Afdal | datert 2.8.2016 |
| 13. advokat Terje Døvik på vegne av Alf Elvebråten, | datert 18.8.2016 |

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.

Brev 28.6.2016. På bakgrunn av det tilsendte materialet mener Akershus fylkeskommune at tiltaket er i samsvar med gjeldende kommuneplan 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.

Brev 30.8.2016. Fylkesmannen i Oslo og Akershus fremmer innsigelse til planforslagets minimumskrav til parkeringsdekning for næring og kontor, samt innsigelse til planforslagets manglende avgrensning av forretningsformålet.

Undersøkelser viser en sammenheng mellom tilgang til parkeringsplasser og valg av transportmiddel. Parkeringspolitikk er et virkemiddel for å begrense biltrafikk, i tråd med nasjonale føringer og forpliktelser om 40 % utslippsreduksjon av klimagasser innen 2030.

Fylkesmannen mener det er uheldig at planforslaget benytter minimumskrav til parkering for næring og kontor. Områdets nærhet til sentrum og Ski stasjon gjør det naturlig å benytte tilsvarende maksimumsgrenser for parkering som gjelder i Ski kommunes sentrumsplan, dvs. maks. 1 p-plass pr. 100 m2 næring/kontor.

Det planlegges dagligvareforretning innenfor planområde, med salgsareal på ca. 1100 m2 som tilbud til nærområdet. Fylkesmannen motsetter seg ikke dette, men forutsetningen må være at størrelsen på forretningsarealet utformes som en planbestemmelse eller gjennom avgrensning i plankartet. Det må sikres en juridisk begrensning for forretningstype eller salgsareal, slik at planforslaget ikke strider mot overordnede føringer, som Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, prinsippet om rett virksomhet på rett sted eller rikspolitiske bestemmelser om kjøpesentre.

3. Hafslund Nett

Brev av 10.03.2016 samt kart over området, Hafslund Nett påpeker at planforslaget må ta hensyn til nødvendig etablering, drift og adkomst til nettselskapets anlegg. Normalt tillates tiltak inntil 1 meter fra kabelgrøft, men tilkomst til kabelgrøft 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.

Brev 30.8.2016. Hafslund Nett AS merker seg at ny bebyggelse kan komme i konflikt med eksisterende nettstasjon, og det er inntatt en reguleringsbestemmelse om nettstasjon (pkt. 3 bokstav g) HN opplyser at nettstasjoner skal stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater, terrasser og lignende brennbare utstikk direkte knyttet til bygget. Av hensyn til støy, anbefaler HN at nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse. HN har ellers ingen ytterligere merknader.

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.

Brev 12.7.2016. Kommunen anser omreguleringen av området fra dagens industriformål til bolig/forretning/kontor som en betydelig forbedring og kvalitetsøkning, og i tråd med Nordbyveiens nye funksjon med bymessig preg og miljøprioritering.

Kommunen etterlyser imidlertid en form for handelsanalyse knyttet til etablering av dagligvarehandel. Ski kommune har tidligere vedtatt etablering av et tilsvarende prosjekt i Nordbyveien 41, under 400 meter fra det foreslått planområdet. Det er ikke foretatt undersøkelser av konsekvensene denne etableringen har hatt for eksisterende dagligvareforretninger i Hebekk/Finstadområdet, men det påpekes at tilstrekkelig med kapasitet på dagligvarehandel reduserer trafikkbelastningen inn til Ski sentrum.

Oppgraderingen av Nordbyveien fordrer at det ikke legges opp til nye virksomheter som genererer økt trafikk, noe som kan være tilfelle dersom det legges opp til en dagligvareforretning med for stor besøksflate.

Ski kommune vil at det legges inn bestemmelser som angir maksimal størrelse på forretning angitt i m2.

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 vært utsatt for støy 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.

Brev av 30. august 2016. Johansen mener den foreslåtte byggehøyden er for høy. Han er bekymret for at de omfattende byggearbeidene, fjerning av trær i området og bearbeiding av friområdet vil føre til ustabile masser pga leire og myr, endrede levekår for insekter, fugler og dyr som har tilhold i grøntbeltet. Grøntbeltet lite egnet til lek, men fungerer som grøntkorridor til andre tur- og lekeområder. Johansen ønsker en tett vegetasjon mot planområdet for å beskytte mot lys fra ny bebyggelse og delvis også mot støy. Han er bekymret for vindforholdene som vil kunne oppstå med høy bebyggelse, nå som utvidelsen av Nordbyveien har gitt større åpne områder. Han synes det er beklagelig at trafikken i området øker, og han etterlyser engasjement for natur- og miljøvern fra lokalpolitikere.

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 mener etablering av dagligvare ikke er i tråd med 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.

Bemerkning 24.08.2016 fra Wessel advokater på vegne av følgende eiere av 14 eiendommer i Solfallsveien og Gamleveien:

Jørund og Terhi M. Thune i Solfallsveien 3
Sølvi og Håkon Sæves i Solfallsveien 5 B,
Kjetil Osrønningen i Gamleveien 56 B,
Atle og Astrid Staff i Solfallsveien 6,
Tor og Guri Espeli i Solfallsveien 4 B,
Lars Erik Roald i Solfallsveien 1 C,
Anbjørn og Lise Helgesen Ree i Solfallsveien 1 B,

Brynjar og Silje Netskar i Solfallsveien 5 A,
Trine Sørbye og Espen Eggum i Gamleveien 60,
Olav og Marie Moger i Gamleveien 56 A,
Bjørn Kjødnes og Tove Jorid Hatlen, Gamleveien 54A,
Tina Moger-Olsen og Tommy Olsen, Gamlevn. 56 C
Jan og Bente Haulan i Solfallsveien 7,
Vider Jensen i Solfallsveien 1 A.

I brevet vises det til Plan- og bygningslovens § 12-1 andre ledd om kommunestyrets plikt til utarbeidelse av reguleringsplaner der det er «behov for å sikre forsvarlig planavklaring.. i forhold til berørte private og offentlige interesser.» Det hevdes at forsvarlighetskravet ikke er gjennomført i planforslaget.

Det reises tvil om illustrasjonene til planforslaget gir et riktig inntrykk av virkningene av planforslaget.

Det hevdes at planforslaget bygger på feil forutsetninger og planforslagets beskrivelse av områdets høye vegetasjon er en feilaktig beskrivelse av stedlige forhold. Den foreslåtte byggehøyden hevdes å avvike fra kommuneplanens arealdel.

Omkringliggende grøntbelte med høy vegetasjon kan ikke brukes som begrunnelse for foreslåtte byggehøyde, da vegetasjon ikke er bestandig, og kan være gjenstand for hogst/tykning og privatrettslige krav om felling iht. naboloven. Det hevdes at tomtens flate karakter tilsier en lavere byggehøyde. Det hevdes videre at grøntbeltet mot sør og vest består av relativt beskjedne vegetasjon. Kommunen anmodes om å gjennomføre en befaring på området, for å få et visuelt inntrykk av konsekvensene ved tiltaket. Høyden på bebyggelsen vil gi betydelig innsyn hos naboene, vil virke påtrengende og forstyrre rekreasjon i egen hage.

Trafikkstøy

Naboene stiller seg kritiske til den trafikkbelastningen som antall boliger og ikke minst etablering av dagligvarehandel med kundetrafikk og varelevering vil medføre. De har ingen tillit til at de avbøtende tiltak som begrenset kundeparkering, god sykkelparkering og korte avstander til boligområdene skal få kunder til å handle uten bil. Det må gjennomføres støyreducerende tiltak, som ikke plasseres i grøntbeltet.

Strøkets karakter

Det hevdes i brevet at ny bebyggelse bør bestå av rekkehus og flermannsboliger i tre, eventuelt kombinert med næring i flere mindre enheter enn den planlagte forretning. Naboene er innforstått med at dette vil være mindre attraktivt økonomisk sett, men viser til at planprosessen skal medvirke til «forsvarlig planavklaring hvor flerbruk og vern i forhold til berørte private interesser skal vurderes i hht PBL § 12-1.

Naboenes krav

Brevet konkluderer med at reguleringsforslaget vil påføre naboene store og uakseptable endringer, og at tiltaket må justeres på en rekke punkter:

BYA og byggehøyde må nedjusteres. Byggehøyde nærmest naboer må være lavere enn kote +170.

Det vises til bebyggelse i Nordbyveien 37 og 41 hvor nr. 37 har to etasjer for å unngå store skadevirkninger overfor naboer. Byggelinje må legges slik at bygningsmassen trekkes nordover, og dermed reduserer tap av ettermiddagssol. Det må gjennomføres støyreduserende tiltak, disse må ikke plasseres i grøntbeltet.

Parkering må legges i parkeringskjeller.

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)

Brev 31.8.2016. På bakgrunn av det tilsendte materialet mener Statens Vegvesen at tiltaket er i samsvar med gjeldende kommuneplan og har ingen ytterligere merknader.

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.

10 *Brev 31.8.2016. Bemerkning fra Follo Ren IKS, som etterlyser avsatt areal for tilrettelagte avfallsløsninger. Det er viktig å avsette område for nedgravde avfallsløsninger som er lett tilgjengelig, både for renovatøren og for brukerne.*

11 Brev 22.8.2016. Bemerkning fra Bodils vei boligsameie v/ Håvard Myhrer.

Den foreslåtte bygningsmassen på 4-5 etasjer er langt høyere enn resten av det etablerte boligområdet. Det eksisterende grøntbeltet vil ikke skjerme for innsyn når løvet faller om høsten, og det er ingen garanti for at vegetasjonen vil bli stående, da det er naturlig for beboere i den nye bebyggelsen å ønske å fjerne deler av vegetasjonen for å få mer sollys, på lovlig eller ulovlig vis.

Nordbyveien 41 nevnes som et eksempel til etterfølgelse, med maks. tre etasjer i høyden.

Store ressurser er brukt for å gjøre Nordbyveien til miljøgate og redusere trafikken. Beboerne er positive til dagligvarebutikk i gå/sykkelvandring, men 30 plasser til kundeparkering er langt fra noen miljøprofil, halvparten vil være mer i tråd med dette. Fokus på minst mulig støy er viktig for beboerne, som ønsker at søppelcontainere, papp presser og annen knyttet til drift av dagligvareforretningen blir plassert innendørs.

12 Brev 2.8.2016. Bemerkning fra Ragnhild Williksen og Brynolv Afdal beboere i Odnaveien 15, som ønsker utredet konsekvenser av økt trafikk og støy for beboerne i Odnaveien (rekkehusbebyggelse nord for Nordbyveien) og ønsker avbøtende tiltak mot økt støy for eksisterende boliger. De ønsker å få tilsendt støyanalysen når denne foreligger.

13 Epost 18.8.2016. Bemerkning fra advokat Terje Døvik på vegne av Alf Elvebråten, eier av gbnr 129/183 Gamleveien 58. I bemerkningen fremmes det ønske om en form for skjerming mellom innkjøringen til planområdet fra rundkjøringen og mot Elvebråtens eiendom.

Forslagsstillers kommentar til merknadene

(Kommentarer til merknader innkommet etter høring i rød skrift.)

1. Akershus fylkeskommune

Brev 4.3.2016. 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

Brev 14.3.2016. 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.

Brev 30.8.2016. Fylkesmannen i Oslo og Akershus fremmer innsigelse til planforslagets minimumskrav til parkeringsdekning for næring og kontor, samt innsigelse til planforslagets manglende avgrensning av forretningsformålet.

Forslagsstiller tar Fylkesmannens innsigelser til følge.

Det gjøres en endring av § 3 e. i reguleringsbestemmelsene, fra «Parkeringsdekning for kontor/næringsareal er min. 1 plass pr. 100 m²» til «Parkeringsdekning for kontor/næringsareal er maks. 1 plass pr. 100 m²».

For området B/F/K 1 medfører dette at parkering for næring reduseres fra 30 til 13 plasser.

I § 16.2 i kommuneplanens bestemmelser heter det at nærbutikker med dagligvareprofil og med et forretningsareal på inntil 1250 m² BRA kan etableres i tilknytning til boligområder eller kombinerte bolig/næringsområder med god kollektivdekning i tettstedene Solberg, Nordby og Vinterbro/Sjøskogen i tillegg til Ås tettsted.

Forslagsstiller medtar i reguleringsbestemmelsenes § 3 a.: «Ved etablering av forretning innenfor område B/F/K 1, skal forretningsarealet ikke overskride 1250 m².»

3. Hafslund Nett

Brev 10.3.2016. 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.»

Brev 30.8.2016. Merknaden tas til etterretning. Utbygger vil ta kontakt med Hafslund Nett i prosjekteringsfasen for å planlegge for ny bebyggelse og få påvist kabler i grunnen. Det er medtatt i reguleringsbestemmelsene § 3 g.: «Dimensjonering og plassering av nettstasjon skal godkjennes av Hafslund Nett før det gis rammetillatelse.»

4. Ski kommune, Planavdelingen

Brev 15.3.2016. 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.

Brev 12.7.2016. Forslagstiller anser etablering av matforretning som et positivt tilbud til nærområdet. Trafikkmessig er det en fordel at matforretninger etableres langs hovedveiene, og ikke inne i boligbebyggelsen. God dekning av matforretninger i utkanten av sentrum reduserer som nevnt også trafikken inn til Ski sentrum. I § 16.2 i kommuneplanens bestemmelser heter det at nærbutikker med dagligvareprofil og med et forretningsareal på inntil 1250 m² BRA kan etableres i tilknytning til boligområder eller kombinerte

bolig/næringsområder med god kollektivdekning i tettstedene Solberg, Nordby og Vinterbro/Sjøskogen i tillegg til Ås tettsted.

Det medtas i reguleringsbestemmelsenes § 3 a.: «Ved etablering av forretning innenfor område B/F/K 1, skal forretningsarealet ikke overskride 1250 m².»

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.

Brev 24.08.2016 Bemerkning fra Wessel advokater på vegne av naboer i Solfallsveien og Gamleveien.

Brev 22.8.2016. Bemerkning fra Bodils vei boligsameie v/ Håvard Myhrer.

Brev 30. august 2016. Bemerkning fra Bent Alvin Johansen, nabo i Margretes vei 16.

For å imøtekomme merknader og innsigelser gjøres følgende endringer av planforslaget til 2. gangs behandling:

-De foreslåtte byggehøyder på bygg C sør på området reduseres med en etasje, og bygget trappes ned med en etasje mot sør og nord.

-Byggegrenser justeres slik at bygg C skyves nordover, og avstanden til grøntbeltet og til eksisterende bebyggelse øker. Minsteavstand til tomtegrensen øker med min. 5 meter.

-Antall parkeringsplasser for forretning reduseres vesentlig, fra 30 til 13, noe som medvirker til å begrense biltrafikk og trafikkstøy på området.

-Forretningsareal innenfor B/F/K 1 begrenses til 1250 m², i tråd med kommuneplanens arealdel.

Kommentar til naboers bemerkninger 5, 6 og 11:

Forslag til detaljregulering for området er utarbeidet i henhold til plan- og bygningslovens § 12-1 annet ledd, da det følger av kommuneplanens arealdel at det skal utarbeides slik plan for området, og det er satt føringer i kommuneplanen for hvordan området skal reguleres.

Området er avsatt til kombinert formål, bolig/forretning/næring, og høy arealutnyttelse.

I § 16.2 i kommuneplanens bestemmelser heter det at nærbutikker med dagligvareprofil og med et forretningsareal på inntil 1250 m² BRA kan etableres i tilknytning til boligområder eller kombinerte bolig/næringsområder med god kollektivdekning i tettstedene Solberg, Nordby og Vinterbro/Sjøskogen i tillegg til Ås tettsted.

Overordnede myndigheter forventer at kommunene i Akershus planlegger med tanke på prognoser som viser at folketallet i Oslo og Akershus vil øke frem mot 2030.

Samordnet areal- og transportplan for Oslo og Akershus ble vedtatt i desember 2015, og kjernepunkter i planen er arealeffektiv utbygging, bevaring av og tilgang til grøntstruktur, vekst i persontrafikk ved kollektivtransport, gange og sykkel, lokalisering av arbeidsplasser etter prinsippet rett virksomhet på rett sted, og tilgjengelighet for alle

I kommuneplanen er området vurdert i forhold til dette og ansett å være egnet for fortetting og transformasjon. Tiltakshaver har som målsetting å forvandle en tidligere industritomt 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.

Tomtens topografi legger til rette for et bolig- og næringsområde med tilgjengelighet for alle. Grøntbeltet gir tilgang til turområder, og bidrar til skjerming av eksisterende bebyggelse.

Vegetasjon, sol, skygge og innsyn

Grøntbeltet eies av Ås kommune, og er regulert til friområde.

Overordnede føringer vil med stor sannsynlighet sikre grønntbeltet for lang tid fremover.

Dersom vi ser for oss at vegetasjonen i grønntbeltet forsvinner eller fjernes, vil den nye bebyggelsen på søndre del av planområdet legge skygge over noen av eiendommene i Solfallsveien om ettermiddag og kveld.

Se soldiagram side 29-33.

I dag har grønntbeltet relativ tett og høy vegetasjon mot sør og vest, og vegetasjonen gir vesentlig skyggevirksomhet på østsiden om ettermiddag og kveld, selv om høyden på trærne varierer.

Ny bebyggelse vil være høyere enn den eksisterende bebyggelse, selv om avstand og vegetasjon vil bidra til skjerming. For å avdemppe virkningen ytterligere, er verandaer og oppholdsrom med store glassflater orientert mot vest og det er begrenset bruk av glassflater mot bebyggelsen i Solfallsveien.

Kommunen har satt krav om blå-grønn faktor på 0,7. Blågrønn faktor skal sikre bedre absorbering og fordrøyning av overvann. For å oppnå kravet skal det bl.a. iverksettes betydelig nyplanting av trær, bl.a. som støttevegetasjon for eventuell re-etablering av den desimerte delen av skogen i friområdet.

Grunnundersøkelser innenfor området viser at det under et tørrskorpelag er meget bløt og sensitiv silt og leire som blir tilnærmet flytende ved omrøring og derved oppfører seg som kvikkleire. Dette tilsier en grunnfundamentering som ikke går ned under tørrskorpen, eller drenerer ut grønntbeltet.

Grad av utnyttelse og byggehøyder

I brevet foreslås en bebyggelse som må være lavere enn kote +170. Det vises til at boligblokker avviker fra strøkets karakter. Samtidig nevnes blokkbebyggelsen Nordbyveien 41 som eksempel til etterfølgelse, hvor det er næringsarealer i 1.etasje og to boligetasjer over.

I Nordbyveien 41 er det 5-6 meter fra boligblokken til nabogrense, mens det i planforslaget er 30-50 meter mellom bebyggelsen og naboers tomtgrense.

Bebyggelsen i nærområdet langs Nordbyveien er sammensatt, med både boliger, næringsbygg og forretning. Her ligger også boligblokker på fire etasjer, som Granheimtunet og blokkene i Gauselveien og Rosenlundveien. Kommuneplanens intensjon om høy utnyttelse på denne eiendommen tilsier en annen byggehøyde enn den naboene krever i merknaden.

Forslag til byggehøyder og % BYA er utarbeidet i dialog med planavdelingen i kommunen. Utnyttelsen er i tråd med føringer fra regionale myndigheter.

Til sammenligning er utnyttelse i sentrale deler av Ski sentrum satt til 80-100% BYA og 5-10 etasjer, mens det i randsonene tillates en utnyttelse på 50-70 %BYA og 4-6 etasjer.

Til 1. gangs behandling var det foreslått et bygg på søndre del med 5 etasjer og inntrukket 6. etasje.

Til 2. gangs behandling foreslås en endring av byggehøyder som muliggjør et bygg på søndre del med fire etasjer og en 5.etasje inntrukket mot sør og nord.

Trafikkstøy

Etablering av matforretning vil øke trafikken inn og ut av området. Sweco bruker i trafikkrapporten erfaringstall som tilsier 1200 bilturer i døgnet, men kommenterer at dette tallet kan synes høyt. Butikken vil være nærbutikk for et stort antall boliger, og mange handlende vil være gående og syklende.

I tråd med Fylkesmannens innsigelse, reduseres parkeringsplassene for forretningen fra 30 til 13, noe som medvirker til å begrense biltrafikk og trafikkstøy på området.

Varelevering skjer i dag fra felles sentrallager til den enkelte butikk, med i gjennomsnitt en levering pr. dag. Rundkjøringen har kapasitet til å håndtere den beskrevne trafikken, og gående og syklende får bedre vilkår i Nordbyveien, med egne sykkelfelt og fortau. Det etableres sykkelparkering ved butikkinngang.

Det søkes etablert støytiltak på østsiden av innkjøringen til planområdet. Støytiltak planlegges i samarbeid med Statens Vegvesen og Ås kommune og må ikke hindre frisikt ved rundkjøringen.

Som nevnt ligger en del av eksisterende bebyggelse i Nordbyveien i gul støysone. For ny bebyggelse på planområdet gjelder grenseverdier for støy gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442.

Det er svært forståelig at nye planer vekker uro i gamle, etablerte boligområder. Alle naboer ble i august invitert til et informasjonsmøte, og vi forventet at trafikk og støy ville være blant temaene. Kun en -1 av naboene møtte på dette møtet, og det overrasket oss at ikke flere av naboene var interessert i å møte oss.

12 Brev 2.8.2016. Bemerkning fra Ragnhild Williksen og Brynulf Afdal beboere i Odnaveien 15. Ved etablering av forretning er det først og fremst forventet en trafikkøkning inn og ut av planområdet. Arealbegrensningen på 1250 m² forretningsareal tilsier en forretning for nærområdet, som ikke skal generere regional trafikk. Det reduserte antall parkeringsplasser til forretningen medvirker også til å begrense biltrafikken til området.

13 Epost 18.8.2016. Bemerkning fra advokat Terje Døvik på vegne av Alf Elvebråten, Gamleveien 58. Det søkes etablert støytiltak på østsiden av innkjøringen til planområdet. Støytiltak planlegges i samarbeid med Statens Vegvesen og Ås kommune og må ikke hindre frisikt ved rundkjøringen.

7. Evy Hansen, Bekkestien 28A

Epost 7.3.2016. 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

Brev 15.3.2016. 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

23.2.2016. Merknad fra Follo Brannvesen IKS tas til etterretning, og veiledningen legges til grunn for prosjektering og utarbeidelse av brannkonsept for prosjektet. Vanndrykk for slukkevann forsterkes med pumpeløsning. Løsninger skal godkjennes av Follo Brannvesen IKS.

10 Tilleggs kommentarer innhentet direkte fra 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.

Brev 31.8.2016. Vi har vært i kontakt med Follo Ren om egnet løsning, og de har anslått behovet til to nedgravde enheter 2x3 m² for restavfall og to enheter 2x3 m² for papp/papir, totalt fire enheter. På illustrasjonsplanen er det avsatt plassering til disse med kjøreadkomst for lastebil m kran. Endelig plassering bestemmes i samråd med Follo Ren.

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

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. 820 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. Illustrasjonene er basert på en foreløpig avtale med KIWI om oppføring av dagligvareforretning i en etasje.

Planavdelingen har ønsket en regulert byggehøyde mot Nordbyveien som muliggjør en næringsbebyggelse med to næringsetasjer.

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. Boligmoduletetasjene har en etasjehøyde på 3,1 meter.

På søndre del av planområdet er det gjort følgende endringer til 2. gangs behandling:

-De foreslåtte byggehøyder på bygg C sør på området reduseres med en etasje, og bygget trappes ned med en etasje mot sør og nord. Byggegrenser endres fra +177.5 / +175.0 til +175.0 / +173.0.

-Byggegrenser justeres slik at bygg C skyves nordover, og avstanden til grøntbeltet og til eksisterende bebyggelse øker. Minsteavstand til tomtegrensen økes med min. 5 meter..

-Antall parkeringsplasser for forretning reduseres vesentlig, fra 30 til 13.

Bygg C på illustrasjonsplanen er et plassbygget oppgangshus hvor leilighetene har adkomst fra et sentralt heis- og trapperom. Flertallet av leiligheten er hjørneleiligheter, som alle har romslig veranda.

Bygg C har 4 etasjer og en inntrukket 5.etasje, med ulike leilighetsstørrelser fordelt på 2-, 3- og 4-roms leiligheter. Boligblokken har delvis nedgravd kjeller med parkering og boder. Høyeste gesims er +174,4, laveste gesims er +171.3.

Det reduserte antall parkeringsplasser på terreng, fra 30 til 13, frigjør areal som legges til grunnflaten på bygg C, hvor antall leiligheter øker fra 32 til ca. 40 leiligheter.

Illustrasjonsplanen viser en utnyttelse på 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 mer enn tretti meter**, men i hovedsak er det 40-50 meter eller mer mellom eksisterende boliger og ny bebyggelse.

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

Plankartet angir byggegrenser med fire ulike maks grenser for gesimshøyde.

Langs Nordbyveien er byggegrensen 15 meter fra senterlinje vei. og maks gesimshøyde er satt til +170, som tilsier en bebyggelse på 2 næringsetasjer.

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 +173, og tillatt inntrukket toppetasje med maks gesimshøyde på +175. Øst for denne byggegrense er maks gesimshøyde satt til +163. Her kan plasseres lave elementer, som f. eks. overdekket sykkelparkering for boligene.

Konstruksjonsvalg

Boligblokk B, over forretning, er planlagt med boligmoduler for alle leiligheter. Dette gir en effektiv produksjon, er kostnadseffektivt, med enkel bygningsfysikk og logistikk. Boligmodulene har en etasjehøyde på 3,1 meter. Bygg C 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 byggegrop, 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.

For forretning og kontor skal parkeringsdekning være maks. 1 plass pr. 100 m².

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.

Det legges nå opp til et svært restriktivt parkeringstilbud til forretningen, som medvirker til at forretningen ikke vil generere regional trafikk, men vil fungere som nærbutikk, med mange gående og syklende kunder.

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.»

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 Finstadområdet 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 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 mulig 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 vil kunne øke bruksverdien ytterligere.

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 er fjernet. Dette er vegetasjon som tilhører et friområde og man bør restaurere områdets 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.»

Neste side:

Illustrasjonsplan

Til 2. gangs behandling inkorporeres deler av alternativ 1 og 2 fra 1. gangs behandling.

Bygg A: matforretning i 1 høy etasje.

Ingen endring fra 1. gangs behandling.

Bygg B: Modulbasert boligblokk i tre etasjer over forretning, med gjennomgående leiligheter og vestvendte verandaer. Parkering i underetasje under forretning.

Ingen endring fra 1. gangs behandling.

Bygg C: Plassbygget boligbygg i fire etasjer med inntrukket 5. etasje. Adkomst trapp/heis i oppgang. Parkering i underetasje.

Dette er et bearbeidet alternativ 2 fra 1.gangs behandling,

Omriss av alternativ 2, bygg C til 1. gangs behandling markert i rødt.

Eksisterende bygg Nordbyveien 70 har på illustrasjonsperspektiv og snitt fått påbygget tre etasjer, til foreslåtte byggehøyde på +175.0.

Ingen endring fra 1. gangs behandling.

Grad av utnyttelse: 40%BYA. Blågrønn faktor: 0,7. MUA min. 20 m2 pr. bolig



REVIDERT ILLUSTRASJONSPLAN
TIL 2. GANGS BEHANDLING.

Revidert illustrasjonsplan
Reguleringsforslag for Nordbyveien 70, 72 og 74
A2 arkitekter AS Idrettsveien 5 1400 Ski

Korrigert dato:
11.10.16

Tegnet dato:
Dato 29.09.16

Kontroll
VT

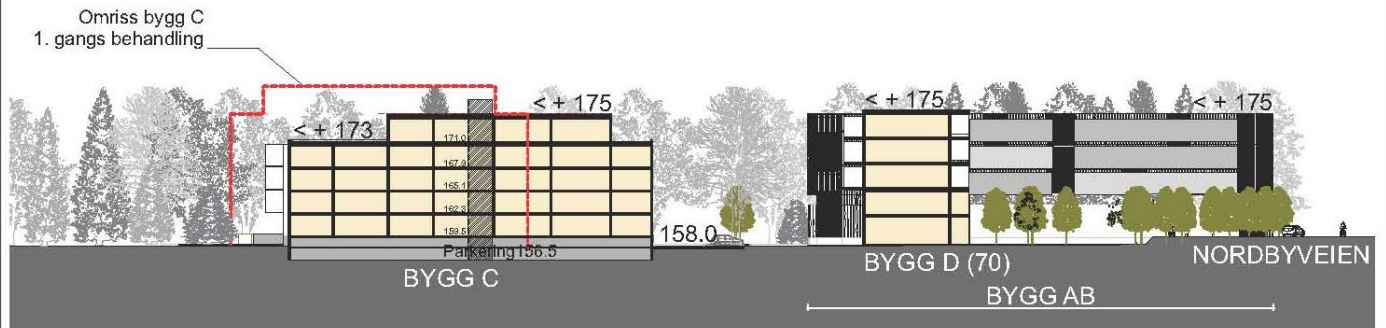
Målestokk:
A4/1100

Prosjektnr.:
Prosjektnr. 2015-170

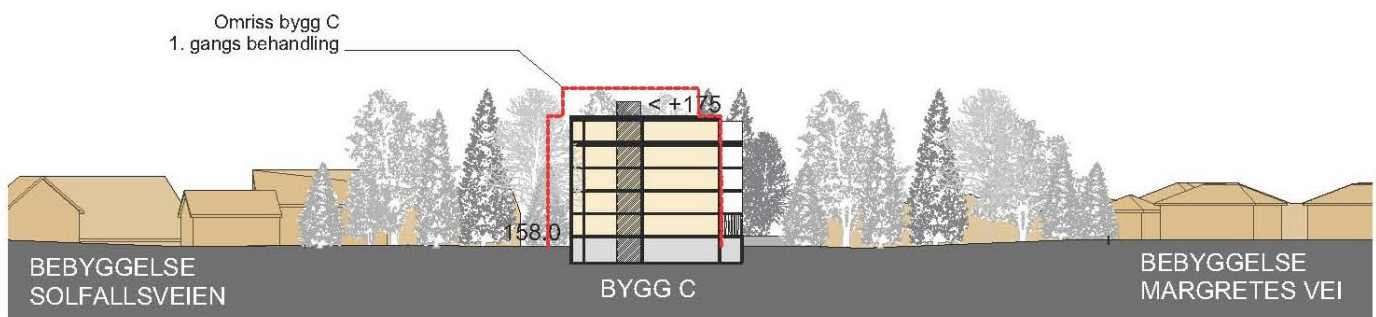
Gnr./Bnr.: 102 /
316,317,318,319

Prosjektnr.:
2015-170

Tegningsnr.:
A10-1



Lengdesnitt AA



Tverrsnitt BB

Skjema / Detalj: Revidert snitt AA og BB NORDBYVEIEN 74 AS Revidert illustrasjon til planforslag	Korrigert dato: 11.10.16	Tegner: Tegnet av	Kontroll VT	Målestokk: A4/900	Gnr./Bnr.: Gnr/Bnr.	Tegningsnr.: A30-2
	Tegnet dato: Dato 29.09.16	Prosjektnr.: Prosjektnr.	Mål: 2015-170			



Nordbyveien 70-74., sett fra Nordbyveien. Bygg AB til høyre, med forretning nærmest Nordbyveien.

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 oppvekstvilkår. 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 rapport 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 reguleringsaken, og ønsker å sende inn rammesøknad så snart reguleringen er vedtatt.

Sol- og skyggediagrammer for vår- og høstjevndøgn og midtsommer kl 0900, 1200, 1500, (1700) og 1800 er utarbeidet for planforslaget. Illustrasjonen viser at eksisterende vegetasjon har størst betydning for solforholdene øst for planområdet.



Sol / skygge 20. mars kl. 09.00



Sol / skygge 20. mars kl. 12.00



Sol / skygge 20. mars kl. 15.00



Sol / skygge 20. mars kl. 17.00



Sol / skygge 20. mars kl. 18.00



Sol / skygge 23. juni kl. 09.00



Sol / skygge 23. juni kl. 12.00



Sol / skygge 23. juni kl. 15.00



Sol / skygge 23. juni kl. 18.00



Illustrasjon sett fra nordøst. Bebyggelse i Gamleveien / Solfallsveien til venstre.



Illustrasjon sett fra øst. Bebyggelse i Gamleveien / Solfallsveien til venstre.



Illustrasjon sett fra nord, fra Nordbyveien.



Illustrasjon sett fra vest. Bebyggelse i Margretes vei til høyre.



Illustrasjon sett fra sør.