



## Saksutskrift

### R-315 Detaljreguleringsplan for Nordby barnehage

Arkivsak-dok. 17/00842-10  
Saksbehandler Greta Elin Løkhaug

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø	24.08.2017	55/17

#### Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 24.08.2017:

FrP fremmet følgende forslag:

- Veien plasseres i øst i tomten, slik at barn ikke behøver å krysse vei for å komme til skogen.
- Veibredden økes til 5 meter
- Området mellom 113/1/244 og 113/193 benyttes til parkering.
- Det undersøkes om søndre del av 113/1/244 kan benyttes til parkering.

Ap fremmet følgende forslag:

Det forutsettes at administrasjonen tar kontakt med Norby IL for å komme til enighet.

FrP fremmet følgende forslag:

Administrasjonen kontakter grunneier på 113/1 for eventuelt kjøp av tilleggsareal.

#### Votering:

Innstillingen med de innkomne forslagene ble enstemmig vedtatt.

#### Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 24.08.2017:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for Nordby barnehage, som vist på kart datert 16.06.2017, med reguleringsbestemmelser datert 30.06.2017, med følgende tillegg:

- Punkt 8.a rekkefølgebestemmelser: Atkomstvei/kjørevei (V2) skal asfalteres. Krysningspunktet skal belyses tosidig i henhold til krav i belysningshåndbok V124.
- Veien plasseres i øst i tomten, slik at barn ikke behøver å krysse vei for å komme til skogen.
- Veibredden økes til 5 meter
- Området mellom 113/1/244 og 113/193 benyttes til parkering.
- Det undersøkes om søndre del av 113/1/244 kan benyttes til parkering.
- Det forutsettes at administrasjonen tar kontakt med Norby IL for å komme til enighet.
- Administrasjonen kontakter grunneier på 113/1 for eventuelt kjøp av tilleggsareal.

Planforslaget sendes til aktuelle offentlige myndigheter og andre berørte parter til uttalelse.

Saksutskriften bekreftes  
Ås, 5.september 2017

Marianne Thorsen  
Konsulent i politisk sekretariat

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

## SAKSFREMLEGG

### Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for Nordby barnehage, som vist på kart datert 16.06.2017, med reguleringsbestemmelser datert 30.06.2017, med følgende tillegg:

- Punkt 8.a rekkefølgebestemmelser: Atkomstvei/kjørevei (V2) skal asfalteres. Krysningpunktet skal belyses tosidig i henhold til krav i belysningshåndbok V124.

Planforslaget sendes til aktuelle offentlige myndigheter og andre berørte parter til uttalelse.

Ås, 08.08.2017

Trine Christensen  
Rådmann

Ellen Grepperud  
Plan- og utviklingssjef

### Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

### Behandlingsrekkefølge:

Forhåndsvarslet:	03.04.2017
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 1. gang:	24.08.2017
Offentlig ettersyn	
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 2. gang	
Kommunestyret	

### Vedlegg:

1. Reguleringskart, datert 16.06.2017
2. Reguleringsbestemmelser, datert 30.06.2017
3. Planbeskrivelse, inkludert ROS-analyse, datert 30.06.2017
4. Illustrasjon, datert 19.06.2017
5. Terrengprofil, datert 30.06.2017
6. Geoteknisk notat, datert 20.04.2017
- 7.1 Detaljtegning for veikryss, plan og profil, datert 30.06.2017
- 7.2 Detaljtegning for veikryss, krysstegning, datert 30.06.2017
- 7.3 Detaljtegning for veikryss, normalprofiler, datert 30.06.2017

### Saksbehandler sender vedtaket til:

Adressater i følge liste

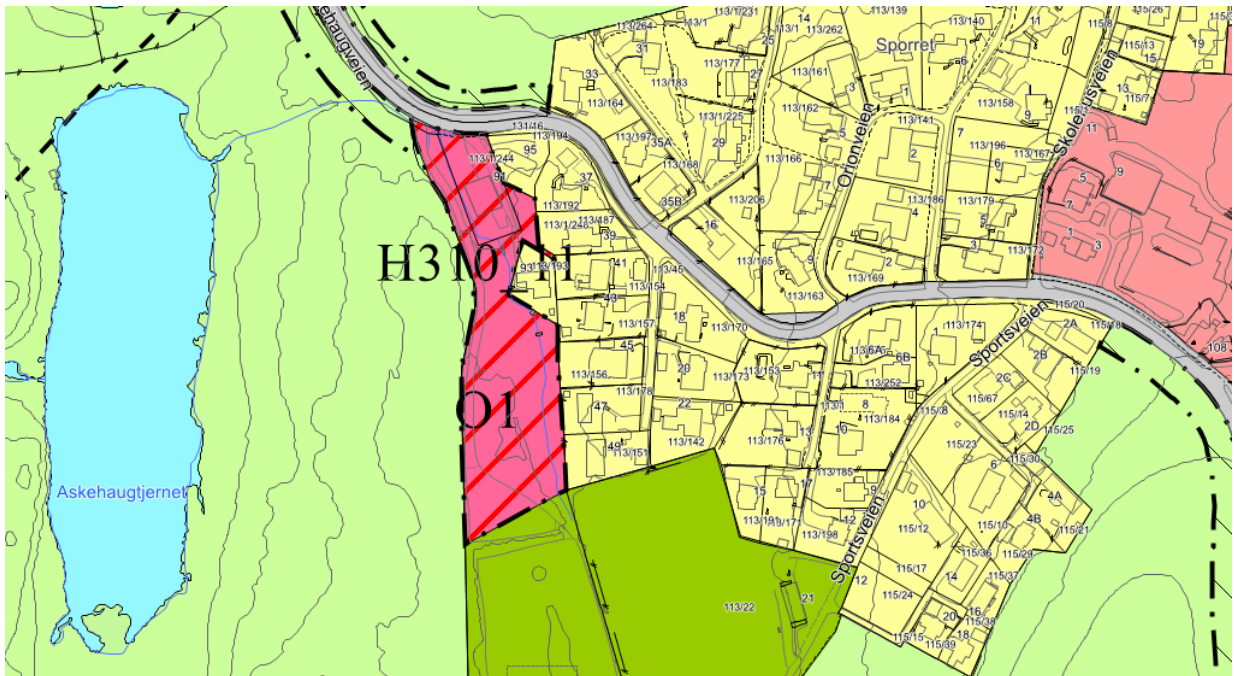
## Saksutredning:

### Sammendrag:

I gjeldende kommuneplan, vedtatt 03.02.2016, er ca. 9,7 dekar avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting (områdenavn O1). Planområdet er totalt på ca. 15,7 dekar. Søndre del av planområdet er avsatt til idrettsanlegg. Grunnen til at det er behov for et større areal til ny barnehage, enn det som er avsatt i kommuneplanen, er økt behov for flere barnehageplasser. I gjeldende reguleringsplan for Nordby idrettslag, vedtatt 1986, er området regulert til boliger, idrettspark, offentlig bebyggelse, felles avkjørsel og kjørevei.

Planforslaget legger til rette for en ny barnehage med plass til 8 avdelinger, med mulighet for utvidelse til 10 avdelinger. Målet er at Nordby barnehage skal stå klar til å ta imot barn høsten 2019.

Planforslaget er utarbeidet av Rambøll Norge AS, på vegne av Prosjektavdelingen i Ås kommune.



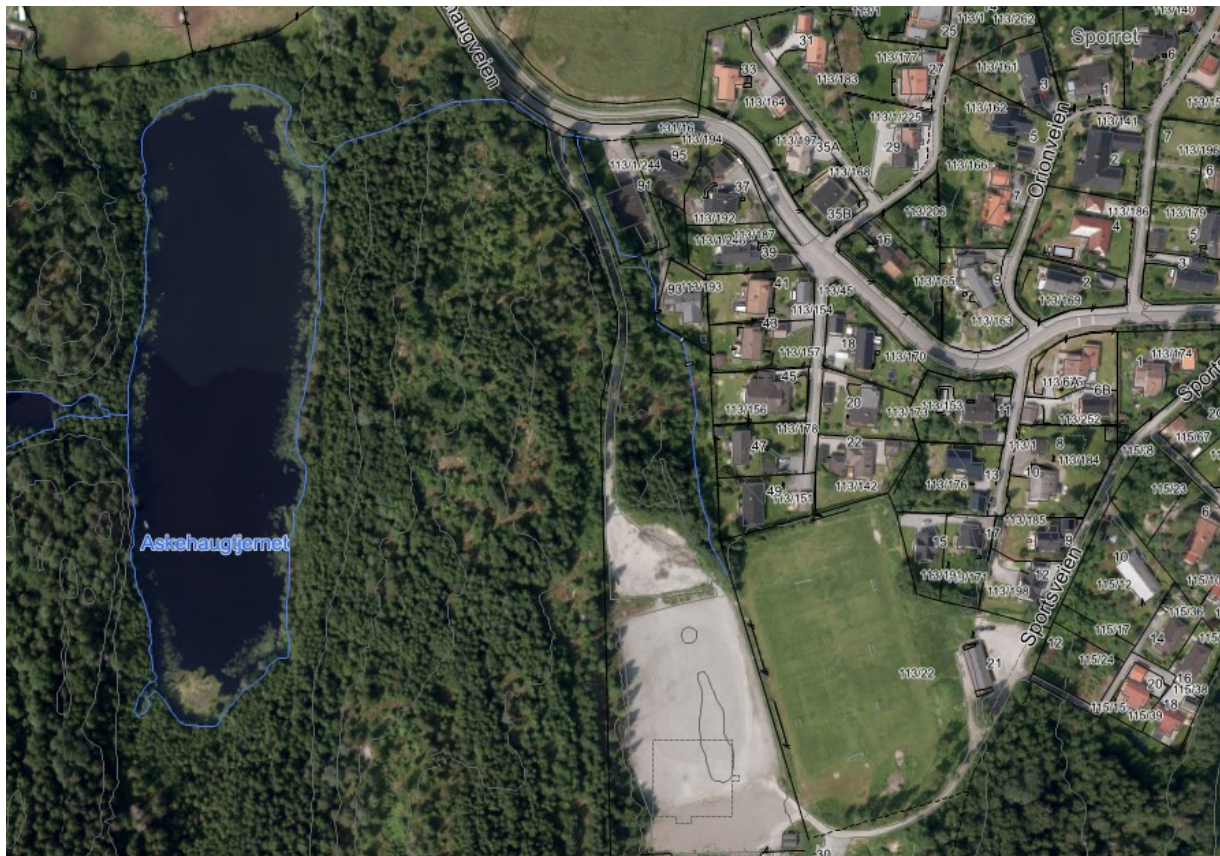
Utsnitt fra gjeldende kommuneplan – vedtatt 03.02.2016.

### Fakta i saken:

Planområdet på ca. 15,7 dekar er lokalisert sørvest for bebyggelsen på Nordby, sør for Askehaugveien og øst for Askehaugtjernet med et skogsbelte mellom, i tilknytning til idrettsanlegget på Nordby.

Reguleringsplanen ble forhåndsvarslet 03.04.2017 og det redegjøres for planens innhold i vedlagte planbeskrivelse (vedlegg 3).

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av en ny barnehage på Nordby, med plass til 8 avdelinger, med mulighet for utvidelse til 10 avdelinger.



Ortofoto av planområdet

### ROS-analyse

Risiko- og sårbarhetsanalysen (se side 26-29 i planbeskrivelsen) viser at det er 4 hendelser der risiko er til stede:

- Radongass – ikke kartlagt, det avklares i byggesak
- Vassdragsområder – det går en mindre bekk gjennom området. Vanntilførselen til Askehaugtjernet, som er en viktig naturtype, bør opprettholdes. Dette ivaretas i plan og bestemmelser
- Vei, bru, knutepunkt – krysset ved Askehaugveien har ikke tilstrekkelig standard som vil kreves ved etablering av ny barnehage. Krysset må utbedres og opparbeides i henhold til veiplan godkjent av Statens vegvesen. Dette ivaretas i plan og bestemmelser
- Ulykke med gående/syklende – det er ikke tilrettelagt for gående og syklende langs atkomstveien inn til ny barnehage og ikke for kryssing over Askehaugveien. Det må etableres før barnehagen tas i bruk. Dette ivaretas i plan og bestemmelser

I tillegg er virkningene av planforslaget på en rekke andre temaer vurdert. Se side 29-34 i planbeskrivelsen.

### **Sammendrag av forhåndsuttalelser:**

Det vises til planbeskrivelsen side 34-36 der innkomne bemerkninger er oppsummert og kommentert.

Følgende offentlige og private berørte parter har kommet med bemerkninger:

- Fylkesmannen i Oslo og Akershus (12.05..2017)
- Akershus fylkeskommune (15.05.2017)



### Planprosess

Forslag til reguleringsplan for Nordby barnehage er i henhold til gjeldende kommuneplan for Ås, vedtatt 03.02.2016, med unntak av det sørligste arealet som er regulert til idrettspark. Berørte og offentlige parter har i varsel om oppstart gitt bemerkninger. Ås kommune har hatt tett dialog med forslagsstiller/arkitekt og det har vært avholdt møter og gitt tilbakemeldinger per e-post. Vedlagte planforslag er blitt justert/endret i etterkant og vurderes som et godt grunnlag for videre behandling av planområdet.

### Arealformål og bebyggelse

Planforslaget legger til rette for en ny barnehage med plass til 8 avdelinger, med mulighet for utvidelse til 10 avdelinger. Det vil etter rådmannens vurdering dekke behovet for barnehageplasser i Nordbyområdet.

### Trafikkforhold

Atkomst til barnehagen blir fra Fylkesvei 56, Askehaugveien. Krysset må utbedres for å få en bedre og mer trafiksikker atkomst for både gående, syklende og kjørende. Langs nordsiden av Askehaugveien er det gang- og sykkelvei, men det mangler fotgjengerkrysning. Det er også mulig å komme til planområdet fra Sportsveien, via idrettsanlegget. Fra krysset er det ca. 170 meter til nærmeste busstopp i Askehaugveien, både øst- og vestover. Barnehagens plassering og størrelse gjør at den vil bli ganske bilbasert, noe som gjør at det er behov for å tilrettelegge for en del parkeringsplasser.

### Barns interesser

Området ligger inntil eksisterende boligområder og barnehagens uteareal vil bli et supplement til eksisterende skogsområder og idrettsanlegg. Ved at veikrysset må utbedres vil krysning av veien bli tryggere for alle. Barnehagens utefasiliteter skal også kunne benyttes utenom barnehagens åpningstid. Slik sett vil planen føre til at tilbudet til barns lek vil bli forbedret i nærområdet.

### Grønnstruktur/friluftsliv

Det går en bekk gjennom planområdet på østsiden, mot boligbebyggelsen. Denne bekken, med sine randsoner, vurderes som den viktigste grønnstrukturen innenfor planområdet. I vest er det skogsområder, ned mot Askehaugtjernet, med friluftlivsverdier. En grusvei fra Askehaugveien er opparbeidet med en parkeringsplass. Det er noe naturlig vegetasjon i planområdet mot nord-øst. På sørligste del er det opparbeidet en grusbane i tilknytning til idrettsanlegget. Grusbanen blir ikke/lite brukt og på søndre del av denne (sør for planområdet) er det satt opp en plasthall til bruk for idretten.

### Landskap

Forbedret atkomst og parkering vil føre til inngrep i terrenget, men hvordan dette vil bli løst vil først framkomme når plassering av bygg og parkering blir endelig bestemt. Den delen av planområdet som vurderes som mest verdifull, bekken med randsoner, vil imidlertid bli mest mulig uberørt. Randsonen vil også fungere som en skjerm mot boligbebyggelsen i øst, og «hindre» at barnehagen kommer for tett på eksisterende bebyggelse.

### Naturmangfold

Planområdet er delvis opparbeidet med vei, parkering og grusbane, mens resterende del består av opprinnelig vegetasjon, inkludert bekken som tidligere omtalt. Den planlagte utbyggingen vil ikke berøre/belastе viktige/verdifulle naturtyper eller sårbare arter.

**Økonomiske konsekvenser:**

I gjeldende handlingsprogram er det tatt høyde for kostnadene til bygging av ny barnehage i Nordby.

**Konklusjon:**

Planforslaget vurderes som et godt grunnlag for videre behandling, og rådmannen foreslår at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

**Kan vedtaket påklages?**

Nei

**Ikrafttredelse av vedtaket:**

Umiddelbart