

Foreløpig utkast til drøfting

FIKS BOLIG AS

Planbeskrivelse for Kjølstadhøgda

Utgave: 1

Dato: 10.11.2017

DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver:	FIKS BOLIG AS
Rapporttittel:	Planbeskrivelse for Kjølstadhøgda
Utgave/dato:	1/ 10.11.2017
Filnavn:	Planbeskrivelse for detaljregulering Kjølstadhøyden.docx
Arkiv ID	-
Oppdrag:	605517-01
Oppdragsleder:	Christian Nord
Avdeling:	Plan og Urbanisme avd. Ås
Fag	Regulering
Leveranse	Detaljplan (PBL § 12-3)
Skrevet av:	Christian Nord
Kvalitetskontroll:	Jannicken Throndsen
Asplan Viak AS	www.asplanviak.no

Sammendrag

Kjølstadhøgda ligger nord i Ås kommune mot grensen til Ski kommune. Planforslaget legger til rette for en utvidelse av eksisterende boligområde på Kjølstadhøgda i Ås kommune med opptil 8 nye tomter som tenkes bebygget med eneboliger. Planforslaget tilrettelegger for ny, felles lekeplass for området, ny kryssløsning og bussholdeplass fra fv. 152 og bedret intern adkomstvei.

Deler av planområdet i øst ligger innenfor grensen til Ski kommune. Foreslåtte tiltak i dette område er i tråd med gjeldende regulering i planen «Søndre Finstad, østre del», vedtatt 10.11.1993. Dette er avklart i møte med Ski kommunes planavdeling. Eventuelle mindre justeringer på formåls grensen kan behandles som mindre reguleringsendringer i Ski kommune.

INNHOLDSFORTEGNELSE

Sammendrag	1
1 Innledning	4
1.1 Bakgrunn og hensikt	4
1.2 Saksgangen hittil	5
2 Planstatus og rammebetingelser	6
2.1 Overordnede retningslinjer	6
2.2 Kommunale rammebetingelser og føringer	6
3 Beskrivelse av planområdet	8
3.1 Beliggenhet, avgrensning, størrelse	8
3.2 Dagens situasjon	9
4 Beskrivelse av planforslaget	14
4.1 Reguleringsformål, hensynsoner og bestemmelsesområder	14
4.2 Reguleringsplanens hovedidé	14
4.3 Hovedprinsipp for fordeling av arealformål	15
4.4 Vei, trafikk og parkering	15
4.5 Vann, avløp, overvann	16
4.6 Uteoppholdsareal	17
5 Konsekvenser av planforslaget	19
6 Risiko- og sårbarhet	20
7 Planprosess og medvirkning	21
Vedlegg	21

DAGENS SITUASJON

Kjølstadhøgda er et lite boligområde nord i Ås kommune på grensen til Ski kommune. Eksisterende eneboliger i nærområdet er i hovedsak fra 1960/70-tallet, mens selve planområdet består av dyrket mark og noe areal knyttet en eldre, forfallen driftsbygning.

Det finnes i dag 13 eneboliger på Kjølstadhøgda, samt ett lager/butikklokale.



Fig.2: viser dagens situasjon

1 INNLEDNING

NØKKELOPPLYSNINGER

Gårdsnr./bruksnr.	65/4,6, 65/19, 65/23 og 65/27
Gjeldende planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	Uregulert /avsatt til fremtidig boligområde i kommuneplan
Forslagstiller	Fiks Bolig AS v/Ingrid Smith Nilsen Orionveien 12 1407 Vinterbro
Grunneiere (sentrale)	Fiks bolig AS
Plankonsulent	Asplan Viak as v/Christian Nord Moerveien 5 1430 Ås
Ny plans hovedformål	Tilrettelegge for boliger
Planområdets areal i daa	14,6 daa
Grad av utnytting	
Ant. nye boenheter/ nytt næringsareal (BRA)	8 nye boenheter
Aktuelle problemstillinger (støy, byggehøyder, o. l.)	Adkomst, jordbruksareal
Foreligger det varsel om innsigelse (j/n)	Nei
Konsekvensutredningsplikt (j/n)	Nei
Kunngjøring oppstart, dato	12.07.2016 (Østlandets Blad)
Fullstendig planforslag mottatt, dato	
Informasjonsmøte avholdt.(j/n)	Ja (10.08.2016)

1.1 Bakgrunn og hensikt

Bakgrunn

Kjølstadhøgda, gnr/bnr. 65/4,6, 65/19, 65/23 og 65/27, er disponert til boligbebyggelse i kommuneplanenes arealdel for Ås kommune, vedtatt 03.02.2016.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av boligbebyggelse i tilknytting til eksisterende boligfelt på Kjølstadhøgda. Området som foreslås omdisponert til boliger med tilhørende anlegg er på ca. 10 da, totalt planområde inkludert adkomstvei er på 14,6 da. Planområdet ligger i et område som i hovedsak består av dyrket mark i nord, syd og øst, og med skogsområder mot vest. Adkomsten til planområdet er fra fv. 152 (Åsveien).

Formål

Detaljreguleringen tilrettelegger for 8 nye eneboliger, i tilknytning til eksisterende boligfelt på Kjølstadhøgda. Bebyggelsen vil bestå av eneboligbebyggelse med tilhørende adkomstveier og felles lekeplass. I tillegg tilrettelegges det for forbedring av eksisterende intern kjørevei og ny, forbedret avkjørsel fra fv. 152 med busslomme og fotgjengerovergang.

1.2 Saksgangen hittil

Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt 21.06.2016. Kommunens planavdeling hadde på bakgrunn av innspill fra eksisterende beboerne funnet at det er behov for en lekeplass i området, og foreslå at det avsettes 1 daa til lekeplass til felles bruk for nye og eksisterende boliger, samt at det må etableres snuplass for renovasjonsbil.

Varsel om oppstart av planarbeid

Oppstart av planarbeid ble varslet på kommunens hjemmeside (13.07.2016), i Østlandets Blad (12.07.2016) og sendt naboer / grunneiere og offentlige og private instanser (08.07.2016).

Krav om konsekvensutredning

Planforslaget er i samsvar med arealbruk vist på kommuneplanens arealdel (03.02.2016) og vurderes å ikke utløse krav om konsekvensutredning etter kriterier i plan- og bygningslovens § 4 og *Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven*.

2 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

2.1 Overordnede retningslinjer

Regional areal og transportplan for Oslo og Akershus, vedtatt desember 2015.

Målet er mer konsentrasjon og mindre spredt vekst i Akershus. Veksten skal skje i prioriterte vekstområder og det skal tilsvarende være en klar begrensning utenfor disse områdene. De regionale byene prioriteres, i tillegg til noen lokale byer og tettsteder der befolkningsvekst kan gi kundegrunnlag for bredt handels- og tjenestetilbud, kollektivtransport som er god nok til å bli et naturlig førstevalg, og at innbyggerne kan gå og sykle til arbeidsplasser, fritidsaktiviteter og andre daglige gjøremål.

Planområdet ligger i beltet mellom de to regionale byene Ski og Ås. Avstanden på 2,4 km til Ski sentrum er noe lenger enn det som legges opp til for fortetting rundt knutepunktene (2 km). Utenfor prioriterte vekstområder skal det kunne legges til rette for noe utbygging/vedlikeholdsvekst for å opprettholde stabile bomiljø.

2.2 Kommunale rammebetingelser og føringer

Kommuneplanens arealdel 2015-2027, vedtatt 03.02.2016

Planområdet er avsatt til nåværende boligformål kommuneplans arealdel for Ås 2015-2027. Planforslaget holder seg til de rammer som ligger i kommuneplanens bestemmelser.

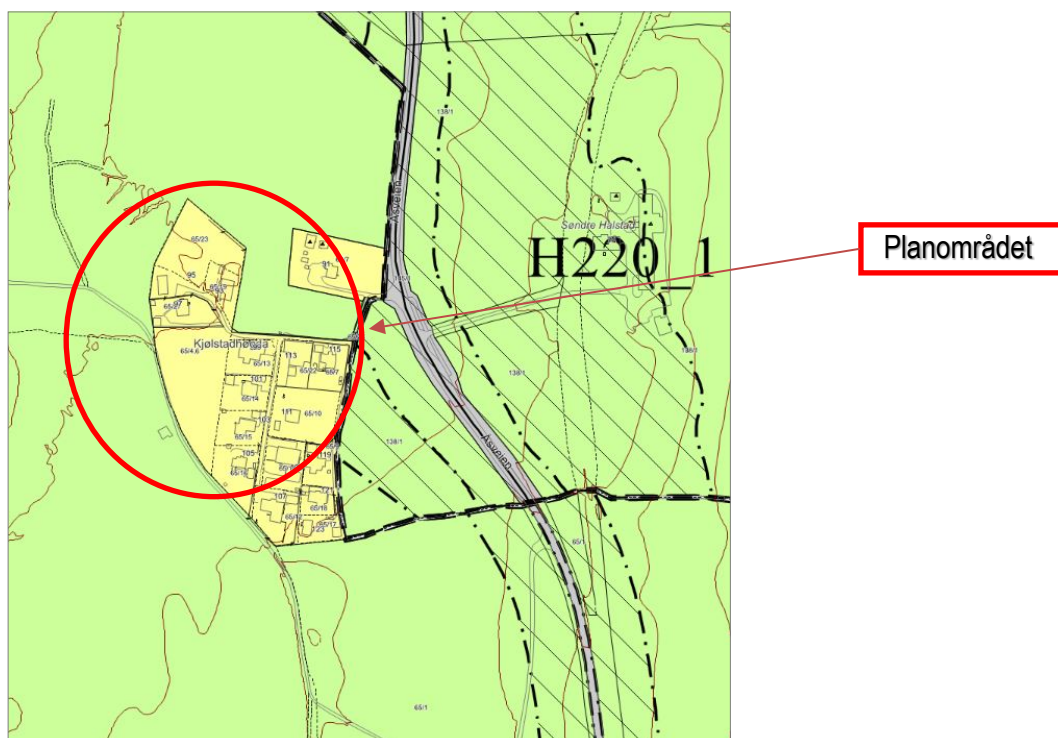


Fig. 3 Utsnitt av kommuneplan for Ås kommune vedtatt 03.02.2016. (Kilde: kartportal Ås kommune, follokart)

Reguleringsstatus

Planområdet er uregulert.

Tilgrensende planer

Det er utført en KVV for Østre Linje. Informasjonen og illustrasjonene under er hentet fra KVV for Østre Linjes forbindelse til Oslo datert 19.08.2016. Det har vært vurdert 9 forskjellige konsepter, der 4 konsepter er anbefalt å tas videre. Ett av konseptene vil kunne berøre planområdet (konsept 1). Konsept 1, Innføring for Østre linjes sør for Ski stasjon, kan medføre ulemper for boligfeltet på Kjølstadhøgda, i form av noe punktstøy.

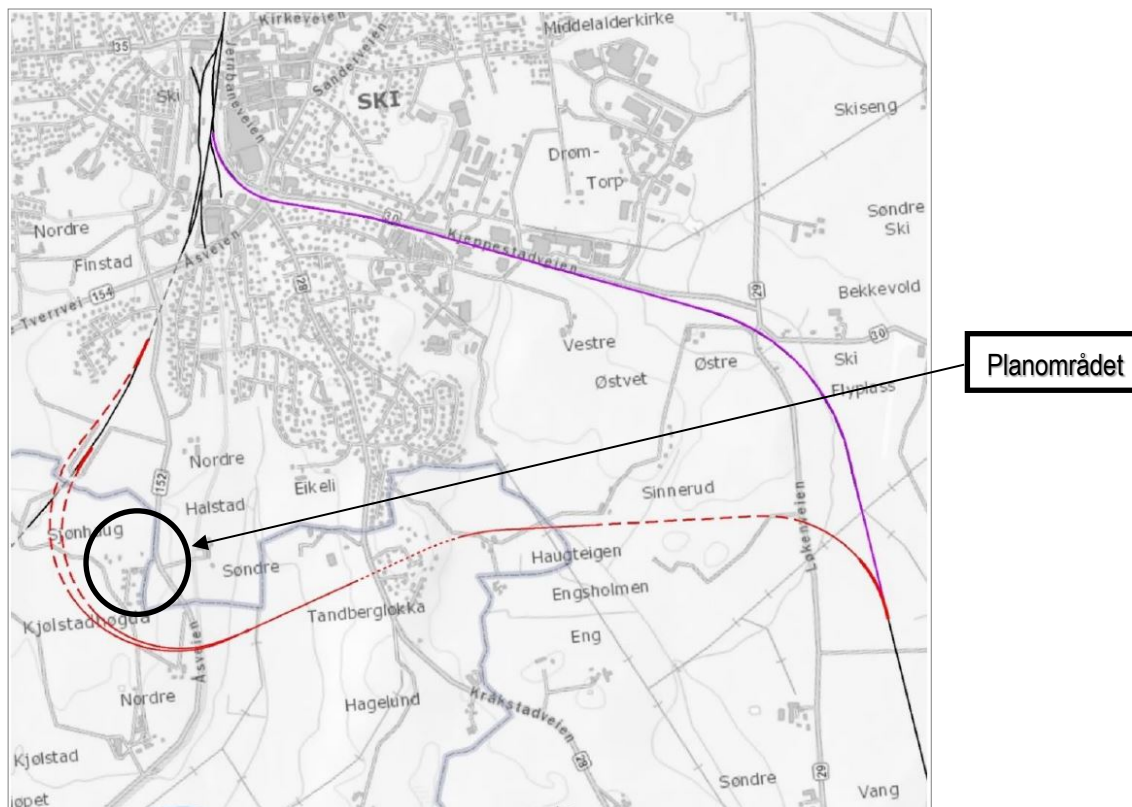


Fig. 4: Figur som illustrere konsept 1 for Østre linje. Lilla og sorte linjer viser eksisterende trase, rød linje viser den nye linjen med dobbeltspor (Kilde: Jernbaneverket, konseptvalgutredning Østre linjes forbindelse med Oslo, Hovedrapport 2015).

3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

3.1 Beliggenhet, avgrensning, størrelse

Planområdet på 14,6 daa ligger 5 km fra Ås sentrum og 2,4 km sør for Ski jernbanestasjon. Planområdet er en del av et lite boligfelt på Kjølstadhøyden, som ligger tett på kommunegrensen mellom Ski og Ås kommune. Eksisterende bebyggelse består av to eneboliger i god stand, samt en låve som planlegges fjernet. Området avgrenses i nord, øst og sør av LNF områder og i vest av boligområdet på Kjølstadhøgda.



Fig. 5 Viser planområdets beliggenhet i forhold til ski sentrum (Kilde: Asplan Viak AS 2016) Planområdet er markert med gul farge. Annonisert plangrense er vist med rød stiplet linje.

3.2 Dagens situasjon



Fig. 6 Viser dagens situasjon (bilder tatt på befaring). Det er 13 boliger på Kjølstadhøgda boligfelt i dag.

1. Eksisterende bebyggelse på gnr/bnr 65/4,6, en gammel låve som skal rives
2. Eksisterende bebyggelse på gnr/bnr 65/19, enebolig med garasje.
3. Eksisterende bebyggelse på gnr/bnr 65/27, enebolig med garasje.
4. Utsikt mot jordet på gnr/bnr 65/4,6, samt eksisterende boligfelt på Kjølstadhøgda.

Eiendomsforhold

Hoveddelen av planområdet er areal som disponeres av utbygger. Gnr/bnr 65/19 og 65/27 disponeres av andre enn utbygger. I tillegg vil en oppgradering av adkomstveien fra fv. 152 i noen grad berøre gnr./bnr. 65/1 og 63/7.

Landskapsbilde

Topografien i området er relativt flatt terreng. Søndre del av området er et åpent jordbruksareal, som avgrenses av bebyggelse i øst og en lokal vei i vest. Det åpne jordbruksarealet gir en lang og vid sikt utover jordbrukslandskapet på Kjølstad. Nordre del av planområdet består av et mindre skogområdet som danner avgrensning til et åpent jordbruksareal nordover. Skogen i vest, som i hovedsak består av tett blandingsskog, danner en naturlig avgrensning av boligområdet.

Arealbruk og bebyggelse

Planområdet er i stor grad ubebygget med et jordbruksareal i sør og et lite skogområdet i nord. Innenfor planområdet er det boligbebyggelse på gnr/bnr 65/27 og 65/19. På gnr/bnr 65/4,6 består eksisterende bebyggelse av en låve.

Tilgrensende arealbruk til planområdet er boligbebyggelse i sørøst, landbruks-, natur og friluftsområdet bestående av jordbruksarealer i sør og nordøst, og et skogområdet under formålet landbruks-, natur og friluftsområdet i vest.

Tilgrensende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger med saltak og i to etasjer over kjeller, samt et næringsbygg/verkstedbygning (gnr/bnr 65/22) som driver brukthandel.

Trafikale forhold

Adkomsten til planområdet er fra Åsveien, fv. 152. Kjølstadhøgda er tilknyttet fv. 152 med et T- kryss, som ligger i Ski kommune. Dagens trafikk på fv. 152 Åsveien er 7.000 ÅDT iht. NVDB. Dagens bilturproduksjon til/fra Kjølstadhøgda er beregnet til 57 ÅDT. Fartsgrensen på fv. 152 er 70 km/t, og på private veier på Kjølstadhøgda 30 km/t. Parkering i området er biloppstillingsplasser tilknyttet den enkelte bolig og avsatt på hver enkelt eiendom.

Offentlig kommunikasjon

Det er god kollektivdekning, og kort vei til nærmeste bussholdeplass (Kjølstadhøgda) lokalisert ved fv. 152 Åsveien. Buss 510 Ski- Drøbak, har hyppige avganger til Ski- og Ås sentrum. Det er 6 minutters reise med buss til Ski terminal, og det er 8 minutters reise til Ås videregående skole (4 minutters gangavstand til Ås stasjon).

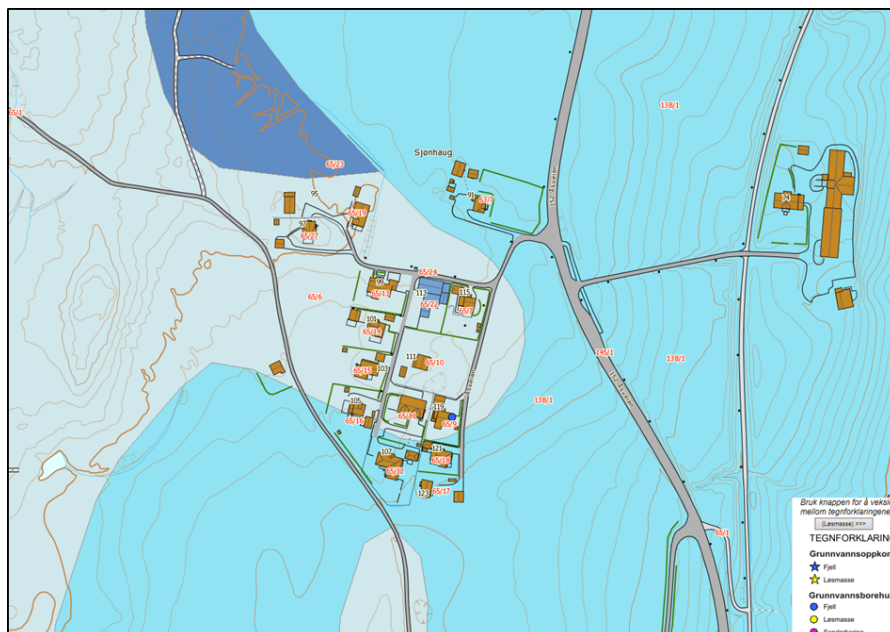
For nordgående busstrafikk finnes det en bussholdeplass lokalisert ca. 60 m fra avkjøringen til Kjølstadhøgda. For sydgående busstrafikk finnes det ingen opparbeidet bussholdeplass, og bussen stanser i avkjøringsarealet inn til Kjølstadhøgda.

Fra Ski stasjon går det tog og busser til Oslo. Toget tar ca. 20-30 min til Oslo, med forholdsvis høy frekvens.

Overvann

Planområdet består i all hovedsak av permeable flater og det er lite terrengfall både innenfor planområdet og i de nærmeste omgivelsene. Det er ikke kjent at området er spesielt utsatt for overvannsproblematikk utover forventede utfordringer ved klimaendringer.

Geologi



Figur 7: Kvartærgeologisk kart fra NGU. Viser løsmassesammensetning og borebrønner i fjell.

Geologisk kart i figur 7 viser at planområdet er kartlagt med et tynt og usammenhengende dekke med marine sedimenter over berggrunnen (lys blå farge). Dette tilsier normalt løsmassetykkelser på inntil 0,5 – 1 m over fjell, og at fjellblotninger forekommer i området. I nordre del viser kartet strandavsetninger over et sammenhengende dekke med marin silt og leire. Dette tilsier løsmassedekke med tykkelse på mer enn 1 m over fjell. Løsmassene er avsatt under marin grense. Kartet viser at berggrunnens strøkretning er nord-sør.

NGU's grunnvannsdatabase GRANADA viser en borebrønn (80412) i eksisterende boligfelt, se figur 7. Rapport fra boringen viser 1 m løsmasser over fjell.

Befaring og geologisk kart tilsier at eksisterende bebyggelse øst for planområdet ligger på en rygg-form som skyldes underliggende fjelltopografi, med utstrekning nord-sør. Løsmassedekke over berggrunnen antas å være i størrelsesorden 1-2 m.

Innenfor planområdet er det observert et sammenhengende løsmassedekke. Jordbruksgrøfter langs nordøstre deler av planområdet viser en løsmassetykkelse på minimum 1 – 1,5 m. Løsmassene i området domineres av marin silt og leire, med noe sand- og grusinnhold i overflaten. Befaringen viser at løsmassetykkelsen er større enn det som fremkommer av geologisk kart. Det antas at eiendommen Åsveien 97 ligger på en fjellknaus eller en morenerygg. I øvrige deler av planområdet består løsmassene sannsynligvis av sandholdig silt og leire med en tykkelse på mer enn 1 – 2 m over berggrunnen.

Naturmangfold

Naturmangfoldlovens krav til vurdering i en plansak er avhengig av hvilke naturmangfoldverdier som finnes og i hvilket omfang de vil bli berørt. I dette tilfellet er tomten satt av til boligformål i kommuneplan for Ås vedtatt 03.02.2016. Det er dermed tvilsomt at det finnes spesielle verneverdige biotoper innenfor planområdet som vil bli berørt ved en utbygging. 200 meter sørvest for planområdet er det observert

storsalamander. Denne rødlistearten er kategorisert som nært truet (NT). Det er ikke registrert viktige naturtyper innenfor området (Kilde: Naturbase, Miljødirektoratet 2016).

Støy og annen forurensning

Jernbane

Konsept 1, Innføring for Østre linje sør for Ski stasjon, vil kunne medføre økt punktstøy for nye boliger innenfor planområdet. Det vurderes likevel at dersom konsept 1 blir realisert, vil støybelastningen i hoveddelen av planområdet ligge under det som defineres som gul sone i henhold til veileder T-1442.

Trafikk

Kjølstadhøgda er knyttet til fv. 152 med et T-kryss beliggende i Ski kommune. Dagens trafikk på fv. 152 Åsveien er 7.000 ÅDT iht NVDB. Dagens bilturproduksjon til/fra Kjølestadhøgda er beregnet til 57 ÅDT. Fartsgrensen på fv. 152 er 70 km/t, og på private veier på Kjølstadhøgda er fartsgrensen 30 km/t.

Lokalklima

Planområdet ligger i et flatt terreng med gode solforhold. Omkringliggende landskap er i hovedsak dyrket mark, og det er lite skjerming for vind i sydlig-, nordlig- og østlig retning.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kjente kulturminner i planområdet. I henhold til Akershus fylkeskommunes uttalelse ved oppstart, anses det ikke nødvendig med en nærmere utredning av forholdet til fornminner.

Dersom man under arbeidet i området skulle støte på fornminner, skal arbeidet straks stanses og Akershus fylkeskommune varsles jfr. kulturminneloven § 8, andre ledd.

Friluftsliv, rekreasjon (herunder barns interesser)

Området har ingen felles lekeplasser for barn og unge. Barn og unges muligheter for lek innenfor planområdet er begrenset til private hager. Planområdet grenser til Kjølstadskogen hvor det er muligheter for rekreasjon, trening og lek. Jernbanene går i tunell under Kjølstadmarka, som utvider turmuligheten til Finstadskogen og Holstadmarka (kilde: Ski kommune, tips for nærmiljøet på Finstad 2008).

Energi

Området ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Privat og offentlig servicetilbud

Planområdet er lokalisert i Ås kommune, men avstanden til Ski sentrum er kortere enn Ås sentrum. Det antas at ny bolig bebyggelse på Kjølstadhøyden i stor grad vil benytte seg av tjenestetilbud lokalisert i Ski kommune.

Barnehager

I Ås kommune er det 7 kommunale barnehager, 12 private barnehager og 2 private familiebarnehager. Haugtussa Steinerbarnehage er nærmest planområdet (ca. 2,6 km).

Grunnskole

Planområdet tilhører skolekretsen 3. Rustad (kilde: Ås kommunes kartportal, Follokart). Rustad skole er nærmest planområdet (ca. 5 km). Det er igangsatt reguleringsplan for ny 4- parallell skole på Rustad. Ås ungdomsskole ligger i Ås sentrum, ca. 4 km fra planområdet.

Helse

Ås helsestasjon er lokalisert i Ås sentrum ca. 6 km fra planområdet. Nærmeste helsestasjon for planområdet er Ski og Langhus helsestasjon (ca. 2,6 km) lokalisert i Ski sentrum.

Vann, avløp og overvann

Den kommunale infrastrukturen for vann, spillvann og overvann har god kapasitet. Det ligger eksisterende vannledninger i planforslagets østre avgrensning som har kapasitet til etablering av stikkledninger til hele planområdet.

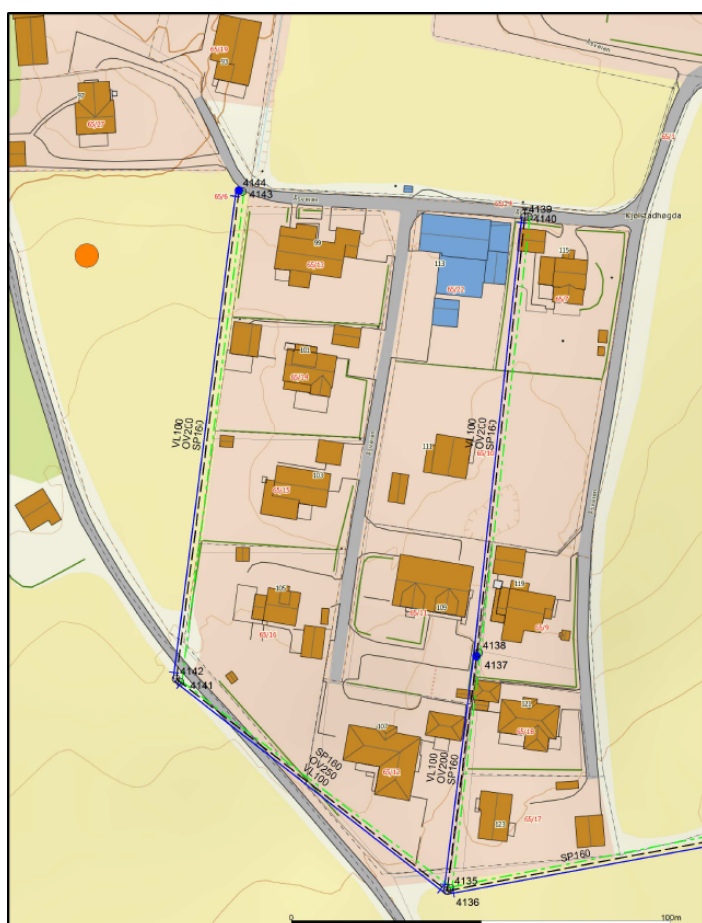


Fig. 8 Kart som viser eksisterende vann og avløpsnett ved planområdet.

Privatrettslige bindinger

Det foreligger ikke tinglyste eller privatrettslige bindinger av betydning for reguleringen knyttet til eiendommene innenfor planområdet.

4 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

4.1 Reguleringsformål, hensynsoner og bestemmelsesområder

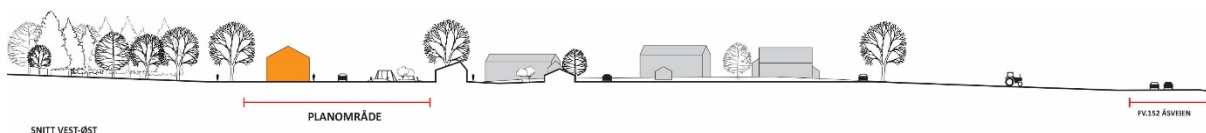
SOSI -kode	PBL – formål	Benevnelse i plankart	Areal (daa)	Kommentar
Reguleringsformål				
1112	Boligbebyggelse –frittliggende småhus	BKS1 – BKS4	10,88	
1550	Renovasjonsanlegg	BRE	0,60	
1610	Lekeplass	BLK	1,07	
2010	Vei	SVT1 – SVT3	1,45	
2018	Annen veigrunn - tekniske anlegg		0,57	

4.2 Reguleringsplanens hovedidé

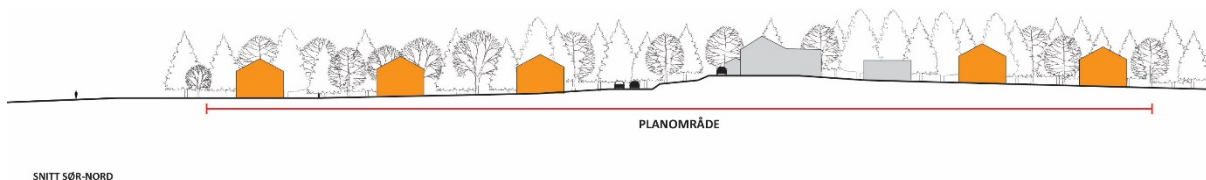
Det legges til rette for utbygging av 8 nye eneboliger, med videreføring av dagens tetthet, tomtestørrelse og typologi på Kjølstadhøgda.

Landskapstilpasning

Ny bebyggelse vil tilpasses strøkets karakter med lave eneboliger, og dermed videreføre den typologiske karakteren i eksisterende boligfelt.



Figur 9: Planområdet sett fra syd. Illustrert ny bebyggelse er kun ment som markører for beliggenhet og for å vise maks. bygningshøyde.



Figur 10: Planområdet sett fra øst. Illustrert ny bebyggelse er kun ment som markører for beliggenhet og for å vise maks. bygningshøyde.

4.3 Hovedprinsipp for fordeling av arealformål

Tiltakshaver ønsker å tilrettelegge for utbygging av 8 eneboliger i konsentrert småhusbebyggelse. Hovedatkomst blir via ny adkomstvei fra fv. 152 Åsveien. I tillegg avsettes det 1 daa til felles lekeplass.

Utnyttelsesgrad og høyder

Planen tilrettelegger for to alternativer for utnyttelse:

- 25% BYA dersom maks. gesimshøyde 8 meter og mønehøyde 9 meter
- 30% BYA dersom maks. gesimshøyde 4 meter og mønehøyde 6 meter.

Beregning av BYA inkluderer carport, garasje og/eller uthus.

4.4 Vei, trafikk og parkering

Hovedveiløsning

Hovedatkomst til området vil være fra fv. 152 Åsveien. Løsningen er utarbeidet av Asplan Viak AS

Kryssløsningen som legges til grunn i planforslaget ligger i kommunegrensen mellom Ås og Ski. Foreslåtte tiltak på fv.152 vil i all hovedsak ligge i Ski kommune og ligge innenfor vedtatt reguleringsplan «Søndre Finstad, østre del», vedtatt 10.11.1993 (planid. 0213_183). Den foreslåtte kryssløsningen er i tråd med formål og bestemmelser i denne planen.

Statens Vegvesen har ikke godkjent teknisk plan for kryssløsningen i Ski kommune, da deres krav til vei- og kryssløsning på Kjølstadhøgda ikke er forenelig med gjeldende regulering i Ski kommune (Søndre Finstad, østre del 10.11.93), eller med de økonomiske rammene planforslaget legger til rette for. Statens Vegvesen sine krav til løsning har vært:

- Ny bussholdeplass for sørgående trafikk plassert nord for avkjøring til Kjølstadhøgda
- Trafikkøy i krysset
- Endret linjeføring på fv. 152 nordover fra krysset

De to første punktene er i strid med Statens Vegvesens egne anbefalinger i håndbok V123 og V121. Endret linjeføring er et så betydelig tiltak at det ikke er forenelig med planforslagets økonomiske rammer, og vil i tillegg kreve en omregulering i Ski kommune.

Kryssløsningen som foreligger i planforslaget er utarbeidet av Asplan Viak AS i tråd med Statens Vegvesen sine normale anbefalinger i håndbøker V123 og V121.

Hovedpunktene i løsningen er:

- Ny bussholdeplass plassert etter avkjøring til Kjølstadhøgda (jfr. Statens Vegvesen håndbok V123 kap.4.3)
- Oppmerket kanalisering av kryss (jfr. Statens Vegvesen håndbok V121 kap.3.3)

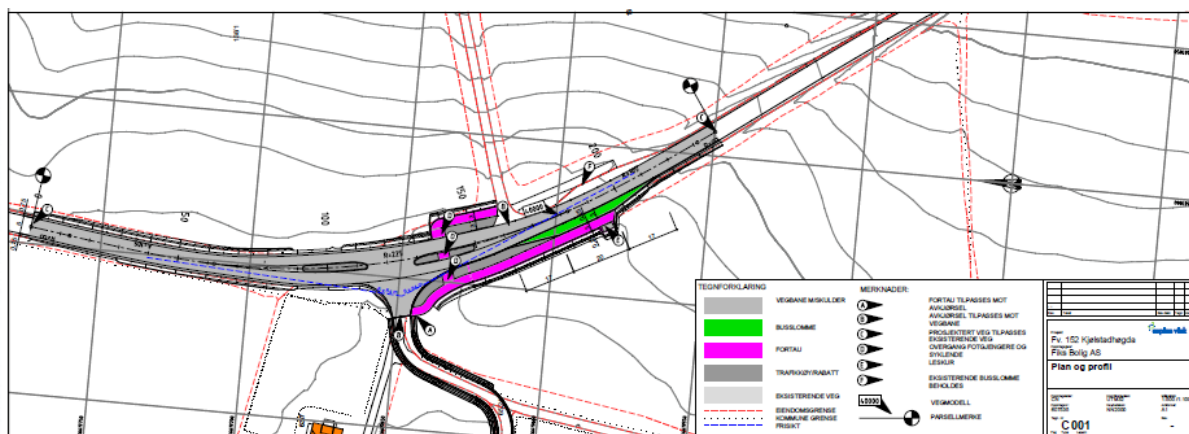


Fig. 11 Foreslått løsning for utbedring av eksisterende kryss og etablering av ny busslomme ved Kjølstadhøgda.

Intern privat boligvei utvides til mellom 3,5 og 4 meters bredde innenfor feltet f_SV1. En utvidelse av boligveien i tråd med Ås kommunes veinormal ville hatt store, kostbare konsekvenser da veien måtte legges utenfor eksisterende bebyggelse og trafostasjon, og inn på jordbruksareal. Løsningen som foreslås gir en klar forbedring sammenlignet med dagens situasjon, både for eksisterende og ny bebyggelse. Nye boligveier i felt f_SV2 og f_SV3 opparbeides i tråd med kommunens veinormal for «adkomstvei». Det påpekes at veinormalen i Ås kommune i første rekke omhandler kommunale veianlegg (jfr. § 1, første ledd i «Veinormal for Ås kommune», vedtatt 23.05.1985), mens SV1-SV3 i denne planen reguleres til «Felles».

Parkering

Parkering i planen er i henhold til krav i gjeldende kommuneplan for Ås: Parkering skal opparbeides på egen tomt. Det skal opparbeides to parkeringsplasser for hver boenhet, enten som åpne plasser eller i carport/garasje. Maksimal tillatt størrelse på carport/garasje/uthus er 50 m² per. boenhet.

4.5 Vann, avløp, overvann

Vann, avløp og overvann

Eksisterende infrastruktur i området har kapasitet til boligtilveksten planen tilrettelegger for.

Renovasjon

I dialog med FolloRen har man kommet frem til at det ikke er ønsket nedgravd avfallsløsning i området. Årsaken til dette er at planen tilrettelegger for en beskjeden boligtilvekst, og det anses ikke hensiktsmessig med en egen renovasjonsordning for nye boliger da eksisterende boliger på Kjølstadhøgda i dag har avfallsbeholdere pr. husstand.

Det tilrettelegges imidlertid for et samlet renovasjonspunkt for de nye boligområdene i planen, med forskriftsmessig vendemulighet for renovasjonskjøretøy i krysset f_SV1, f_SV2 og f_SV3.

4.6 Uteoppholdsareal

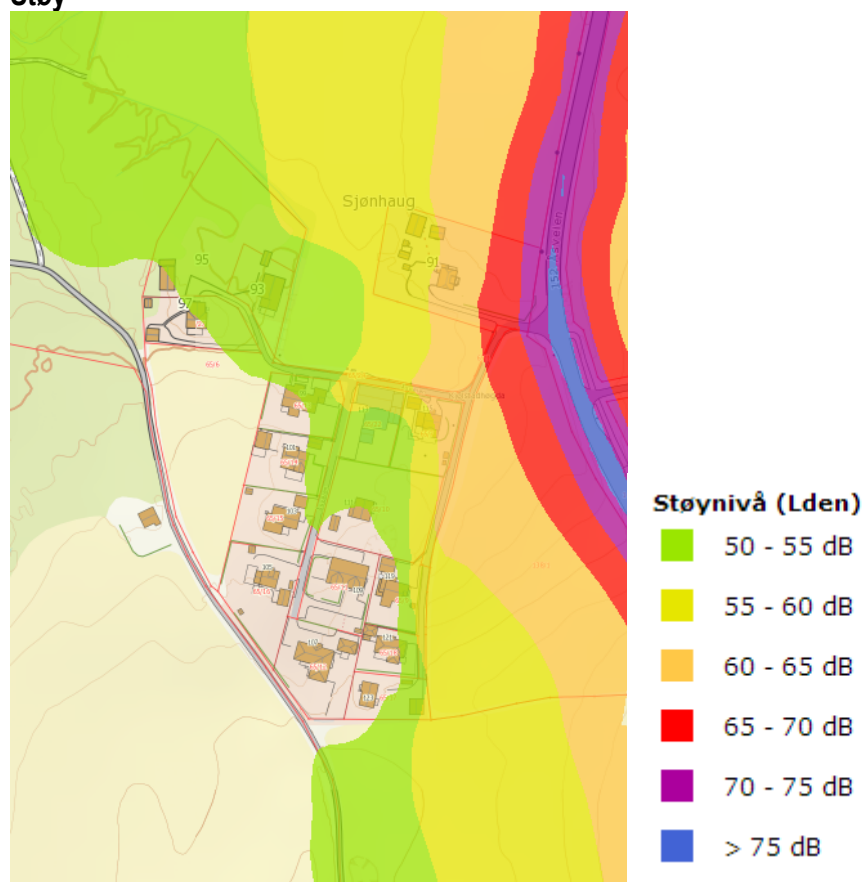
Lek- og uteoppholdsarealer

I samråd med kommunen skal det avsettes ca. 1 daa til lekeplass. Lekeplassen er lagt sentralt i boligområdet med lett tilgang fra både eksisterende og ny bebyggelse. Lekeplassen reguleres til «Felles» både for boligfeltet i planen og eksisterende eiendommer på Kjølsthøgda.

Universell utforming

Terrenget er relativt flatt som gjør det enkelt å opparbeide adkomst og fellesområder som er universelt utformet. Universell utforming skal være et førende prinsipp for tiltak på felles områder.

Støy



Figur 12: Støykart. Kilde: Miljøstatus.no

Planområdet er godt skjermet for veistøy fra fv. 152. Den nordre delen av planområdet kan være utsatt for moderat veistøy (50-60 dB), men dette er målinger som tar utgangspunkt i dagens situasjon med lite bebyggelse. I en fremtidig situasjon med full realisering av planen vil ny bebyggelse i den nordre delen kunne gi en støyskjermende effekt forutsatt at boligenes uteoppholdsarealer konsentreres til stille side.

Estetikk og byggeskikk i boligområdene

Planforslaget tilrettelegger for utbygging i form av eneboliger, som en utvidelse av dagens eneboligstrøk. Bestemmelsene sikrer maks. bygningshøyde og utnyttelsesgrad for ny bebyggelse som viderefører stedets karakter som eneboligstrøk.

Tomtestørrelsen i det eksisterende boligområdet av Kjølstadhøgda varierer fra 717 m² til 2 437 m². Planforslagets to nye boligområder BFS3 og BFS4 tilrettelegger for en fradeling av fire nye tomter på hvert av feltene med en minimumsstørrelse på 750 m² pr. tomt. Det er sannsynlig at fremtidige tomter på de to feltene vil ligge mellom 750 m² og 900 m², og bestemmelsene sikrer at det kun kan opprettes 4 nye tomter på hvert felt. Det åpner også for muligheten til å opprette færre, men større tomter.

5 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

5.1 Tilgrensende eiendommer

Ny bebyggelse på jordbruksarealet gnr/bnr 65/4,6, vil kunne medføre konsekvenser for nærliggende boliger i øst. Den nye bebyggelsen vil ligge vest for boligene og kan begrense solforholdene til boligens vestvendte uteoppholdsareal. Samtidig ligger eksisterende bebyggelse i hovedsak på østsiden av tomtene, slik at med en 4 meters byggegrensning vil dette i liten grad være en aktuell problemstilling.

Det er lagt inn en ferdselssone mellom gnr./bnr. 65/27 og det nye boligområdet syd i planområdet. Denne sonen vil kunne benyttes som turvei til skogsområdene i vest, og samtidig fungere som en buffer mellom ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse på eiendom 65/27.

5.2 Trafikk og støy

Trafikkanalysen legger til grunn en ÅDT på 47 for planlagt utbygging. Grunnlaget for beregningen er satt til 12 nye boliger, da reguleringsbestemmelsene legger til rette for boliger med sekundærbolig. Det er ikke gjort differensierte beregninger på boligens hoveddel og sekundærdel, og reelle tall vil sannsynligvis ligge noe lavere enn i trafikkberegningene.

5.3 Naturmangfold

Planområdet og nye tiltak som følger av planen er vurdert i forhold til kravene i kap II i Naturmangfoldloven. Planen har ikke konsekvenser for naturmangfoldet i området.

5.3 Jordbruk

Planen medfører at 4,9 daa dyrkbar jord lokalisert syd i planområdet vil bli nedbygd.

5.4 Barn og unge

Det er avsatt et areal på 1 dekar til lekeplass for hele boligområdet, både ny og eksisterende bebyggelse. Det finnes i dag ingen lekeplass i området. Det er også sikret forbedret tilgang til skogsområdene i vest, etter innspill fra beboere i området.

5.5. Skolevei

Skolebarn i planområdet vil søgne til Rustad barneskole og Ås ungdomsskole i Idrettsveien. Ved Ås ungdomsskole ligger også idrettsplassen. Steinerskolen i Haugerudveien er en privat barneskole som ligger nærmere enn Rustad barneskole. Det er 3 km gangavstand fra planområdet til Steinerskolen barneskole, 5 km til Ås ungdomsskole og idrettsplassen, og 5,5 km til Rustad barneskole.

Basert på § 7-1 i Opplæringsloven har elevene i barneskole og ungdomsskole krav på gratis skoleskyss da det er mer enn 4 km fra Kjølstadhøgda til skolene. Det forventes ifølge SSB data at det på Kjølstadhøgda etter planlagt utbygging vil bo 6 barneskole barn og 3 ungdomsskole barn.

6 RISIKO- OG SÅRBARHET

Det er utarbeidet en egen risiko- og sårbarhetsanalyse (vedlegg 7). Under vises en oppsummering av dette arbeidet.

Uønskede hendelser, risiko og tiltak er vurdert ut fra en bruttoliste med aktuelle hendelser, og risiko er karakterisert gjennom en risikomatrix som karakteriserer risiko i grønne, gule og røde felt basert på vurdering av konsekvens og sannsynlighet. Behov for risikoreduserende tiltak vurderes ut fra følgende kriterier:

Hendelser i røde felt: Umiddelbare tiltak nødvendig.

Hendelser i oransje felt: Tiltak nødvendig.

Hendelser i gule felt: Overvåkes; tiltak vurderes ut fra kostnad i forhold til nytte.

Hendelser i grønne felt: Rimelige tiltak gjennomføres.

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

Tabellen under viser et sammendrag av ROS-analysen som presenteres i sin helhet i eget vedlegg.

Forslag til risikoreduserende tiltak fremkommer i ROS-analysen og er innarbeidet i planforslaget gjennom arealløsninger og planbestemmelser.

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig	Støy	Klimaendring		
2. Mindre sannsynlig	Radon		-Anleggstrafikk -Ulykke i av- /påkørsel -Ulykke med gående/syklende	
1. Lite sannsynlig			Utrykning	

7 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

7.1 Medvirking

Det ble avholdt informasjonsmøte for berørte naboer og grunneiere 10.08.2016.

7.2 Uttalelser under varsel om oppstart

Oppstart av planarbeid ble varslet 07.08.2016 gjennom brev til berørte grunneiere, naboer og offentlige og private instanser, samt annonse i Østlandets Blad 12.07.2016.

Det er mottatt 8 merknader til oppstartsvarselet. Merknader til planarbeidet er vedlagt i sin helhet i vedlegg 8b. Forslagsstillers sammendrag og kommentarer er vedlagt i vedlegg 3.

Ås 10.11.2017

Christian Nord

Vedlegg

1. Forslag til reguleringsbestemmelser datert 10.11.2017
2. Forslag til reguleringsplan datert 19.10.2017
3. Merknadsoppsummering med kommentarer datert 08.09.2016
4. Geoteknisk vurdering datert 30.03.2017
5. Trafikknotat datert 01.11.2016
6. Skisseprosjekt vei datert 10.03.2017
7. ROS analyse datert 06.11.2017
8. Dokumenter fra meldingsfasen:
 - a. Avisannonse
 - b. Merknader fra grunneiere og høringsinstanser