

Forslag til reguleringsplan for Boliger Sørbråtan Alternativ 2

Forslagsstiller:

Johan Bjørneby
Dysterveien 3, 1435 Ås

Fagkyndig plankonsulent:

Stagrum arkitekter
v/ Grete Stagrum
Adresse: Burumveien 6, 1430 Ås
Mob: 41694845
E-mail: grete@stagrum.no

Dato: 30.06.2018

Dato revidert forslag av alternativ 2: 18.12.2018



Sammendrag

Planområdet er en del av Dyster gård, som er disponert til boligformål i kommuneplanens arealdel. Planen skal utarbeides som en detaljregulering. På planområdets vestre del ligger i dag husmannsplassen Sørbråtan, resten av området er ubebygd. Området ligger mellom jordene til Dyster gård i sør og boligområdet Dysterbråten i nord.

Formålet med reguleringsarbeidet er å tilrettelegge for bygging av boliger. Det legges opp til tilsammen 10 boliger, med innkjøring fra Dysterveien og den regulerte adkomstvegen fra nordvest. Planområdet er delt inn i tre felt B1, B2 og B3.

Planområdet størrelse er ca 6860 m² og er planlagt med en utnyttelse på 31 %BYA.

Deler av planområdet er regulert til felles uteopphold, parkering og plass til trafo og renovasjon.

Vendehammer dimensjonert for brannbil og renovasjonbil er planlagt inne på området.

Det var tidligere utarbeidet en plan med 26 %BYA og 8 boliger som skulle behandles i Hovedutvalg for teknikk og miljø den 31.05.2018. Den ble ikke behandlet fordi det var ønske om en høyere utnyttelse på 36 %BYA. På oppfordring fra planutvalget ble det utarbeidet en plan med en utnyttelse på 33 og 36%BYA. Etter 1.gangs behandling den 23.08.2018 ble det vedtatt at begge alternativene skulle legges ut til offentlig ettersyn, selv om det var flertall for alternativ 1 med lavest utnyttelse.

Dette planforslaget er en revisjon av alternativ 2, der man har redusert utnyttelsen fra 33%BYA og 36% BYA til 31 %BYA for hele planområdet og antall boliger fra 12 til 10 boliger.

Forslagsstillers planbeskrivelse

Innhold

| | | |
|---|---|----|
| 1 | Bakgrunn | 3 |
| 2 | Planstatus og rammebetingelser | 3 |
| 3 | Beskrivelse av planområdet | 6 |
| 4 | Beskrivelse av planforslaget | 14 |
| 5 | Virkninger av planforslaget | 25 |
| 6 | Medvirkning/forhåndsuttalelser/innspill til planarbeidet | 38 |
| 7 | Uttalelser fra høring etter 1. gangs behandling..... | 40 |

1 Bakgrunn

1.1 Sakens historie

Planområdet er en del av Dyster gård med Gnr/Bnr 55/1, og var tidligere disponert til LNF-område. Det ligger brakk, og grenser inn til dyrket mark. Området er omdisponert til boligformål i den nåværende kommuneplanens arealdel. Forslagsstiller ønsker nå å detaljregulere for å bygge boliger her.

1.2 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for bygging av boliger.

1.3 Saksgang hittil

- Oppstartsmøte ble avholdt 29.08.2017
- Varsel om planoppstart ble kunngjort 12.10.2017 i brev form til naboer, samt annonse i Ås Avis, samt på kommunens hjemmeside
- Hovedutvalg for teknikk og miljø's behandling 31.05.2018:
Innstilling: saken utsettes med henstilling om å øke utnyttelsen av tomten til 36%
- 1. gangs behandling: Hovedutvalg for teknikk og miljø's behandling 31.05.2018:
Et alternativt forslag med utnyttelse på 36% er utarbeidet. Det vedtas at begge alternative forslag til reguleringsplan legges ut til offentlig ettersyn.

2 Planstatus og rammebetingelser

Formålet samsvarer med kommunens arealplan, og tillater boligbebyggelse. Gjeldende reguleringsplaner blir ikke berørt.

2.1 Rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser / statlige planretningslinjer/-bestemmelser

Rikspolitiske retningslinjer:

- Samordnet areal- og transportplanlegging
- Barn og unges interesser

Lokale retningslinjer:

- Kommunale vedtekter
- Kommunale retningslinjer
- Trafikksikkerhetsplan for kommunen
- Forskrifter i arealdel av kommuneplanen

2.2 Regionale planer/regionale planbestemmelser

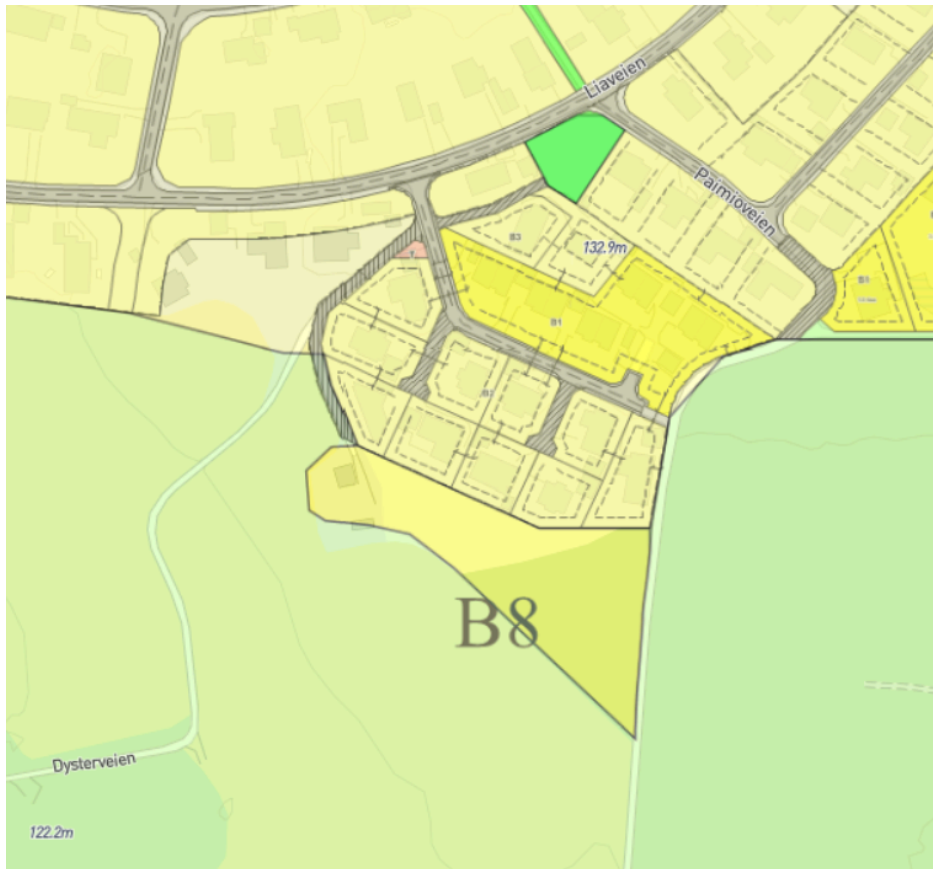
2.3 Kommuneplan/kommunedelplan

Kommuneplanens retningslinjer

- Kommuneplan 2015-2027: Planbeskrivelse Kommuneplanens arealdel
- Kommuneplan 2015-2027: Samfunnsdelen

2.4 Gjeldende regulering

Området, vist som B8, er ikke regulert, men er disponert til boligformål i kommuneplanens arealdel. Adkomstvegen fra Dysterveien frem til området er regulert med formål privat vei.



Figur 1: Utsnitt av kommuneplanen

2.5 Aktuelle politiske vedtak

I pkt 7.1 i planbeskrivelsen i Kommuneplanens arealdel er Dysterbråten, nå Sørbråtan, kart nr B8, vist som fremtidig bebyggelse i form av småhusbebyggelse. Dette ble vedtatt i kommunestyret den 03.02.2016

2.6 Øvrige rammebetingelser

Nyere tids kulturminner:

Husmannsplassen Sørbråtan ligger på vestre del av planområdet, og er SEFRAK- registrert. Se nærmere beskrivelse i pkt 3.10



Figur 2: Husmannsplassen Sørbråtan, sett fra sørvest



Figur 3: Uthuset til husmannsplassen Sørbråtan, sett fra sør

Automatisk fredete kulturminner:

Planområdet ligger i et gammelt kulturlandskap, med spor etter forhistorisk bosetting og graver i nærområdet. Arkeologiske registreringer av tomte er gjennomført av Akershus Fylkeskommune, og det ble ikke gjort noe funn på området.

2.7 Pågående planarbeid

Det er ikke igangsatt planarbeid i eller nær planområdet som kan få betydning for saken.

3 Beskrivelse av planområdet

Planområdet er en del av Dyster gård, men er ikke dyrket. Det ligger inntil bebyggelsen i Dysterbråten. Området ligger vakkert til i et landskap som skrår slakt mot sør. Det er tett bevokst av trær og annen vegetasjon, og det er en del synlig berg og stein.



Figur 4: Randsonen mellom planområdet og jordet mot øst



Figur 5: Randsonen mellom planområdet og jordet mot vest

3.1 Beliggenhet, størrelse og bruk

Planområdet ligger inntil eksisterende eneboligbebyggelse, og er en del av randsonen mot dyrket mark til Dyster gård. Hele området er på ca 6860 m².

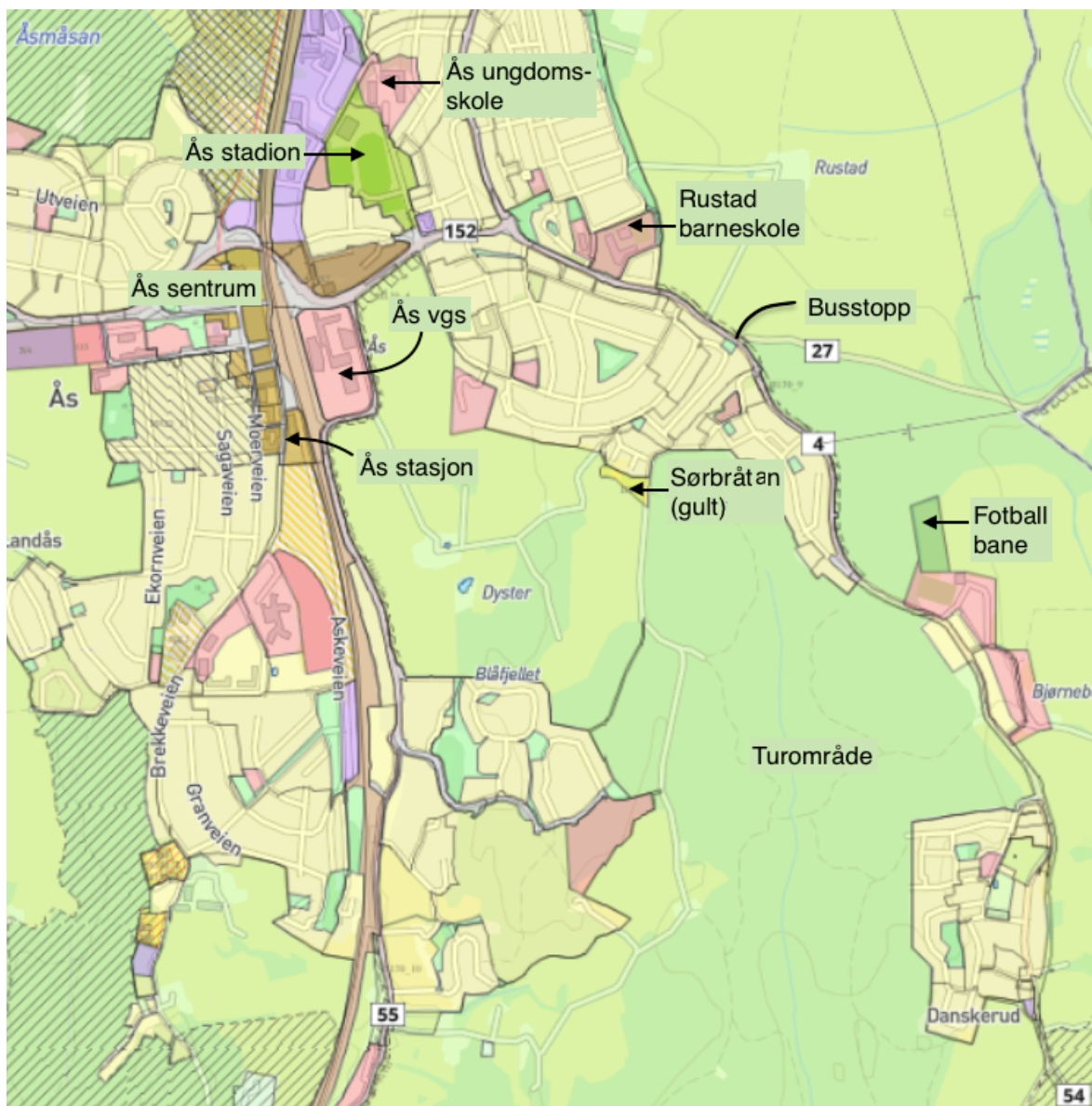
Nærmeste bussholdeplass er på Kroerveien, omtrent 750 meter unna.

Nærmeste togstasjon er Ås stasjon, og er 2,9 km unna med bil, 1,8 km til fots.

Nærmeste nærsenter er Ås sentrum, og er 2,9 km unna med bil, 1,7 km til fots.

Nærmeste barneskole er Rustad barneskole, som er 1,1 km unna

Ås ungdomsskole ligger 1,5 km unna, og Ås videregående skole ligger 1,4 km unna.



Figur 6: Oversiktskart over avstander til viktige steder

3.2 Omkringliggende områder / strøkets karakter

Planområdet ligger mellom eksisterende eneboligbebyggelse og dyrket jorde (Dyster gård). Det ligger rett ved et populært og flott turområde, som er mye brukt både sommer og vinter. Landskapet er vakkert med vidt utsyn mot jorder, bebyggelse og Ås sentrum. Terrenget faller slakt mot sør, se figur 10



Figur 7: Utsikt fra området mot vest

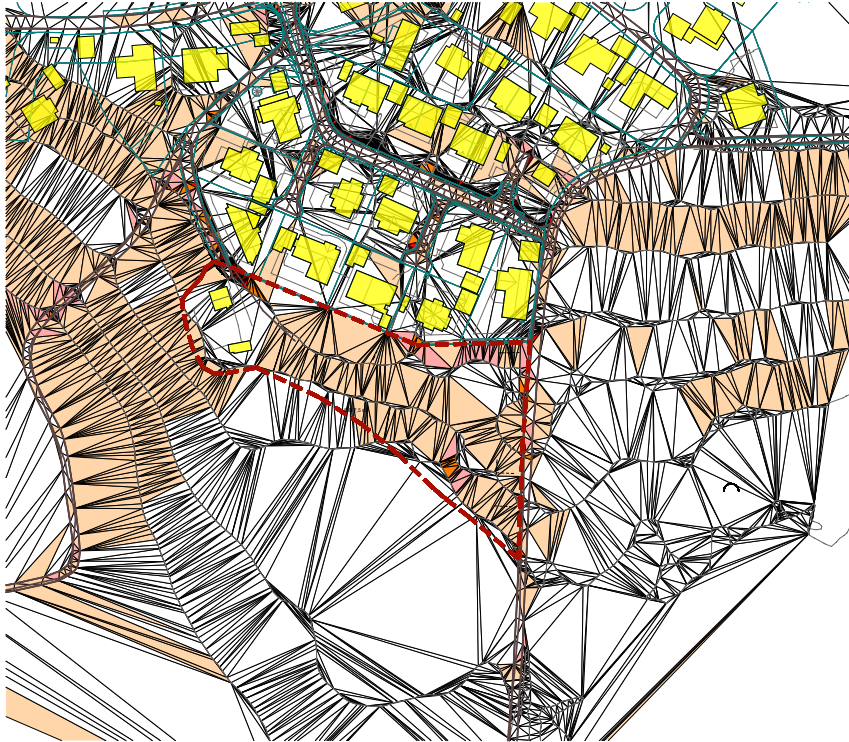


Figur 8: Utsikt fra området mot vest










Figur 9: Turvei i nærområdet

Landskapsanalyse - Terrengfall



Tegnforklaring:

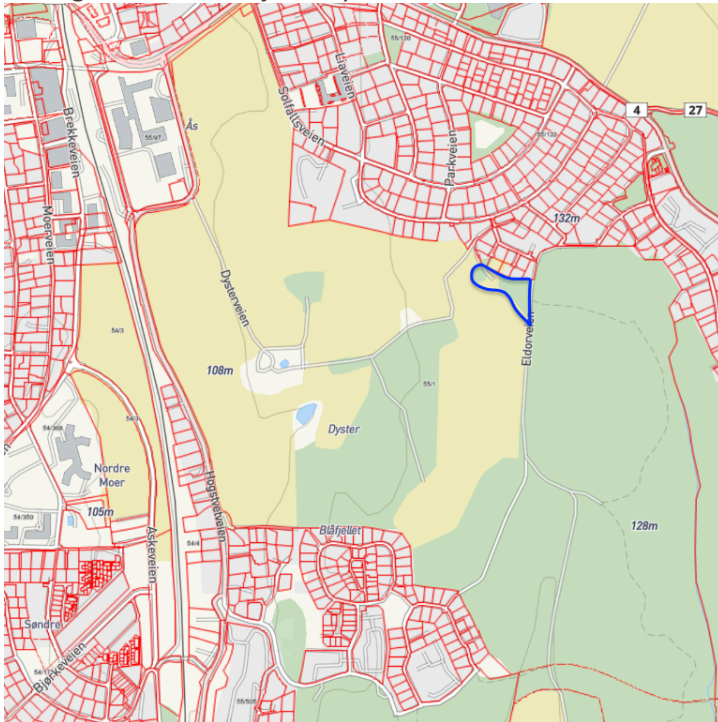
| | |
|------------|---|
| % < 5: |  |
| % 5 - 10: |  |
| % 10 - 15: |  |
| % 15 - 20: |  |
| % 20 - 25: |  |
| % 25 - 30: |  |
| % > 30: |  |

Vi ser av figuren at terrenget faller slakt ned mot sør/sørvest, stort sett med et fall på 5-10%

Figur 10: Analyse av terrengfall

3.3 Eiendomsforhold

Området, kalt B8 i kommuneplanen, er en del av Dyster gård, Gnr/Bnr 55/1, som eies av forslagsstiller Johan Bjørneby.

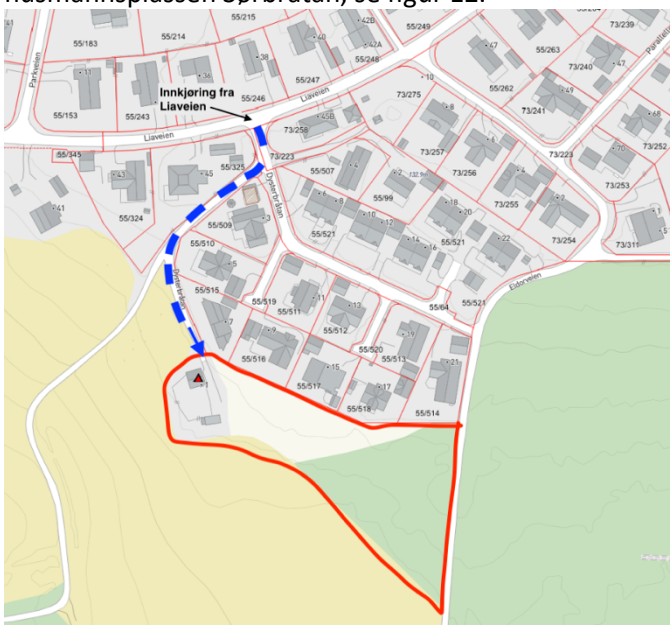


Figur 11: Kart som viser eiendomsstrukturen

3.4 Trafikkforhold

Området ligger inntil et stille og rolig strøk, med lite trafikk som gjør at trafikksikkerheten for mange trafikanter er høy. Sykkel- og gangforbindelser til skoler går dels på villaveier, dels på fortau, samt på Eldorveien som er en gårdsvei tilhørende Dyster gård.

Det blir kun en innkjøring til området, fra Liaveien via vegen Dysterbråtan som i dag går inn til husmannsplassen Sørbråtan, se figur 12.



Figur 12: Innkjøring til planområdet

3.5 Støyforhold og luftkvalitet

Området ligger i et stille og rolig strøk, så det er lite støy og god luftkvalitet her. Det vurderes derfor som uhensiktsmessig å få utført støytiltak, støyanalyser eller luftmålinger.

3.6 Lokalklima

Det er veldig gode solforhold på området, med mye sol fra øst, sør og vest.

3.7 Landskap, natur- og rekreasjonsverdier

Landskapet er typisk for Ås: slakt, bølgende landskap. Det er kort avstand til flotte turområder for rekreasjon både sommer og vinter.

3.8 Grunnforhold

På planområdet har det så langt vi har funnet ut alltid vært skog/LNF-område uten forurensende virksomhet. Vi antar derfor at det ikke er forurenset grunn. Planområdet er tilnærmet flatt og arronderingen vi planlegger på tomte tilsier at det ikke er fare for noe utglidning av jordmasser. Men før igangsetting må det tas jordprøver slik at man har riktige parametere for å kunne dimensjonere fundamenteringen. Dersom det mot formodning foreligger jordforurensning skal forurensningsmyndighetene varsles, jfr Forurensingslovens § 7 om plikt til å unngå forurensing.

3.9 Bebyggelse og estetikk

Eksisterende bebyggelse består av tidstypiske eneboliger fra 80- og 90-tallet, med noe variert arkitektonisk utforming.



Figur 13: Området sett fra sør og bebyggelsen i bakgrunnen mot nord



Figur 14: Nabobebyggelse bakenfor (nord for) planområdet



Figur 15: Nabobebyggelsen og innkjøring fra nordvest



Figur 16: Nabobebyggelse bak området inntil Eldorveien

3.10 Kulturminner og kulturmiljø

Nyere tids kulturminner:

Innenfor området ligger et SEFRAK-registrert objekt, Sørbråtan, med registreringsnummer 0214-226-001. Sørbråtan er en tidligere husmannsplass til Dyster gård, og ble SEFRAK-registrert den 25.06.1984.

I følgende beskrivelse er det hentet informasjon fra SEFRAK-registreringen, Trygve Viks bygdebokverk "Ås gårdshistorie" og råmanus til boka "Stasjonsbyen Ås" skrevet av Nikolai Bjørneby. Det er mange husmannsplasser i Ås ifølge Trygve Vik. Bare Dyster gård har 5 plasser.

Husmannsplassen Dysterbråtan ble til før 1850. Fra 1870-årene var den delt i to plasser, Nordre Dysterbråtan og Søndre Dysterbråtan. Søndre Dysterbråtan kalles nå Sørbråtan, og har også vært kalt Veslebråtan.

Sørbråtan var husmannsplass frem til ca 1915. Fra 1915 til 1963 ble den brukt som arbeiderbolig. Etter dette har det vært utleiebolig fortrinnsvis til studenter. Lokal betegnelse på huset: Stua

Teknisk beskrivelse:

Grunnmuren er pusset. Størstedelen av kjelleren er oppfylt, mens ca 4 m² er kryperom. Ytterveggen konstruksjon er laftet, kledt med faspanel, sannsynlig fra 1920. Opprinnelig hadde huset svalgang av bindingsverk, men denne ble antagelig innebygget ca 1920. Takformen er saltak. Taktekkingsmaterialet er takstein av sementstein. Bygningen har 1 skorstein og er i 1,5 etasjer. Ytre mål er på 7,2m x 7,3m, og arealet er derved 52,5m². Husmannsplassen hadde er låve som stod litt sør for huset, som ble revet i 1930-årene.

Automatisk fredete kulturminner:

Planområdet ligger i et gammelt kulturlandskap, med spor etter forhistorisk bosetting og graver i nærområdet.

Arkeologiske registreringer av tomter er gjennomført av Akershus Fylkeskommune, og det ble ikke gjort noe funn på området.

3.11 Teknisk infrastruktur

Hafslund nett har en nettstasjon i nærheten for påkobling av strøm. I nærheten er også kommunale ledninger for påkobling av vann- og avløp.

3.12 Sosial infrastruktur

Barnehagedekning:

Kapasiteten på barnehagene i området Ås sentrum (skolekretsene Rustad, Brønnerud, Åsgård og Kroer) er fortsatt er god og på langt nær overskredet. De nærmeste barnehagene er Dysterlia barnehage med tre avdelinger og Rustadporten barnehage med fire avdelinger.

Skolekapasitet:

Antall barn i aldersgruppe 6-12 år i Rustad skolekrets har fra 2009 økt. Skolekapasiteten er overskredet og fremover forventes antall elever å ligge stabilt høyt over nåværende maksimal

kapasitet. Nærmeste barneskole, Rustad skole, er revet og kommunen er nå i ferd med å bygge opp en ny fireparallel skole og med plass til 790 elever, som skal stå ferdig høsten 2019. Derved blir det god kapasitet etter 2019.

Ås ungdomsskole har god kapasitet. På grunn av stor boligbygging i Ås tettsted vil antall barn i alderen 13-15 år øke kraftig, men realistisk kapasitet er ikke utfordret før ca 2027.

Ås videregående skole er en av områdets største videregående skoler, og ligger i kort avstand fra planområdet, rett ved Ås stasjon.

4 Beskrivelse av planforslaget

4.1 Planforslagets hovedidé og hovedgrep

I planforslaget har vi vist en bebyggelse med plass til 10 boliger i form av frittliggende småhusbebyggelse med to større eneboliger og åtte små eneboliger. I planprosessen har målet vært å utforme et område der boligene harmonerer med hverandre, slik at hele planområdet fremstår med et helhetlig, ryddig og harmonisk preg, samtidig som flest mulig av boligene kan ta del i den flotte og vide utsikten fra området. En del av målsettingen har vært å planlegge et hyggelig boligområde med moderne arkitektur og muligheter for å lage energieffektive boliger. Alle boligene ligger vendt mot sørvest og har gode solforhold. Tilsammen 8 boliger ligger inntil jordet mot sørvest og har en fantastisk utsikt over Dysterjordet og Ås. De 2 resterende boligene ligger bakenfor og er vendt mot jordet mot øst og grenser til uteoppholdsarealet mot sør.

På illustrasjonsplanen (figur 16) er feltene og alle boligene vist med nummer og bokstaver. Boligene på felt B1 er planlagt som større frittliggende eneboliger. På tomt A i felt B1 ligger husmannsplassen, og her er det ikke tegnet noen bolig enda, da forslagsstiller ikke har planer om å bygge noe her på flere år. Reguleringsbestemmelsene er utformet slik at en ny bolig her skal harmonere med resten av planområdet.

På tomt B på felt B1 er det planlagt og vist en enebolig på tomtens sørøstre del i 2 etasjer med skråtak i flere vinkler som «vokser opp» på midten. Boligen og garasjen danner sammen et fint uterom mot sør og vest.

Boligene på felt B2 og B3 er planlagt som relativt små eneboliger. Alle har garasje mot naboen mot vest. Mot øst har de en tett vegg som fungerer som brannvegg, bortsett fra de østligste boligene i feltene som ikke ligger inntil noen nabo. Boligene er planlagt med et mellomrom på ca 4,3-4,5 meter, slik at det er luft mellom dem og alle kan gå rundt sin egen bolig. Boligene er planlagt med flatt tak og i varierende høyder, i to etasjer og en 3. etasje i begrenset bredde, inneholdende takstue og takterrasse over 2. etasje. Derved blir det mer luft mellom de forskjellige delene av byggene. At boligene er i flere høyder er også med på å gi bebyggelsen en variert og spennende arkitektur.

Som det fremgår av reguleringsbestemmelsene er det stilt krav til arkitektur og materialbruk:

Arkitektur: Alle nybygg skal ha moderne arkitektur med store glassflater.

Materialbruk: Trepanel og/eller pusset mur som hovedmateriale, evt med noe innslag av platekledning og stål.

Alle beslag skal ha grå/blank overflate av Rheinzink eller liknende.

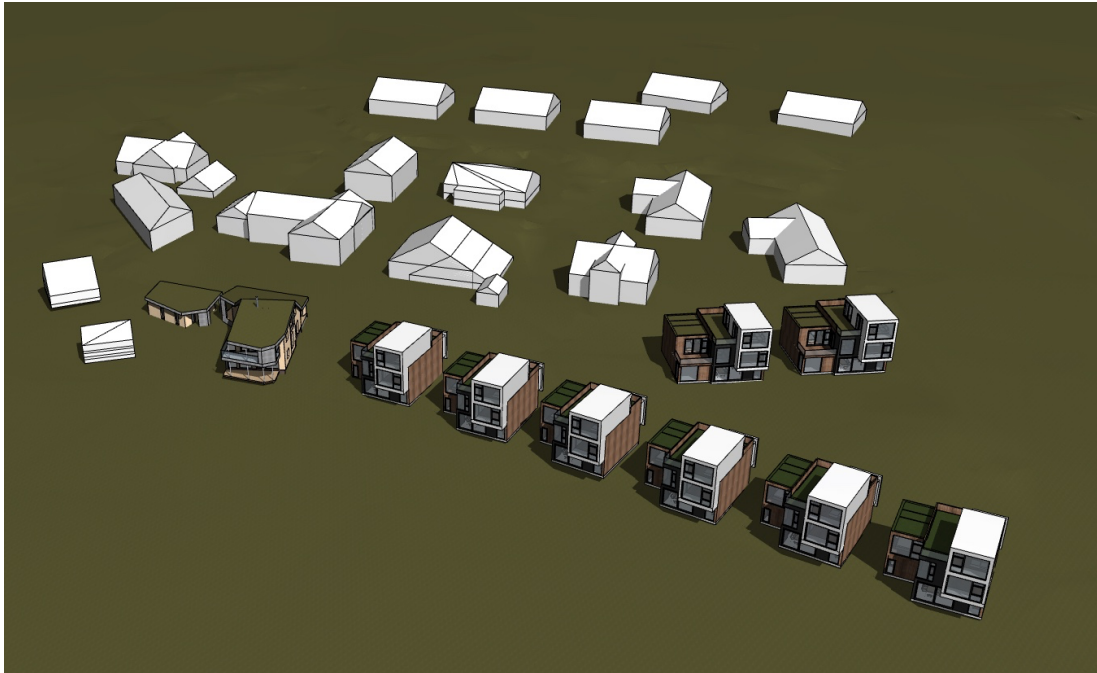
Evt solfangere eller solcellepanel skal være integrert i tak- eller/og fasadekledningen og passe inn med det arkitektoniske uttrykket.



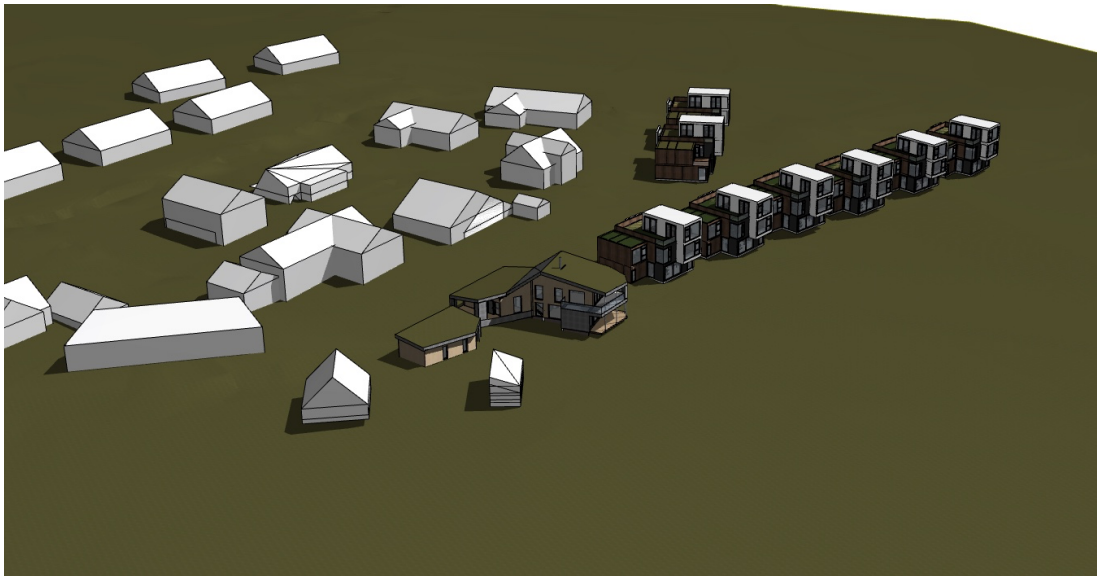
Figur 17: Illustrasjonsplan av fremtidig situasjon av planområdet



Figur 18: Oppriss av den planlagte bebyggelsen sett fra sør



3-D-skisse sett fra sørøst



3-D-skisse sett fra sørvest

Figur 19: 3-D skisser av fremtidig situasjon av planområdet

4.2 Planavgrensning

Planavgrensningen er gjort på bakgrunn av området som er gult og disponert til boligformål i arealplanen, og som er en del av landbrukseiendommen som i dag ligger brakk. For å få plass til adkomstvegen nord for boligene er avgrensningen mot jordet justert noe der området er på det smaleste, og ca 200 m² av det dyrkede området mot sør er innlemmet i planområdet.

4.3 Arealformål

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr 1)
 - o Byggeområde for boligformål
 - Boligbebyggelse (10 boliger)
 - Uteoppholdsareale
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - o Veg - Felles adkomstveg
 - o Gangveg
 - o Parkering
 - o Annen veggrunn - tekniske anlegg
 - Nettstasjon
 - Renovasjon

4.4 Arealoversikt

Hele området er på ca 6860 m².

Den delen som skal reguleres til veg er på ca 950 m², tekniske anlegg er på ca 173 m², gangveg er på ca 8 m², felles uteoppholdsareale ca 274 m², felles parkeringsplass ca 227 m² og arealet som skal reguleres for boliger er på ca 5237 m². Området er delt inn i tre boligfelt.

Størrelser på hver boligfelt:

B1: 1855 m² med plass til 2 eneboliger og garasje

B2: 2416 m² med plass til 6 eneboliger med integrert garasje

B4: 966 m² med plass til 2 eneboliger med integrert garasje

4.5 Antall boliger

Det er planlagt tilsammen 10 boliger i planområdet

4.6 Utnyttelse

For alle felt foreslås det en maksimal utnyttelse på 31 %BYA

4.7 Byggeareale

Byggearealet er beregnet ut fra de illustrerte boligstørrelsene, og at boligen på tomt 1 blir like stor som på tomt 2. (I byggearealet er det ikke medtatt areal for parkering på bakken, som vanligvis medtas ved beregning av utnyttelse i %BRA).

Boliger inkl garasje /carport felt B1:

290m²BRA x 2= 580 m²

Boliger inkl garasje /carport felt B2:

220 m²BRA x 6= 1320 m²

Boliger inkl garasje /carport felt B3:

250 m²BRA x 2= 500 m²

Sum BRA for hele bebyggelsen: 2400 m²BRA

4.8 Bebyggelsens plassering, utforming og høyde

Felt B1: Hus A og B

På hus/tomt A ligger husmannsplassen, og det er ikke planlagt noen bolig her. Om man velger å beholde husmannsplassen og bygge et tilbygg til den eller å rive den og bygge et nytt hus har man ikke bestemt seg for nå. Men en ombygget og ny bebyggelse her skal plasseres og utformes slik at den harmonerer med resten av planområdet.

På tomt/hus B er det planlagt en større enebolig med avlang, organisk form og skråtak, plassert langs tomtegrensen mot øst.

Her holder man seg litt under høydebestemmelsene i arealplanen og tillater en bebyggelse med maksimalt tillatt mønehøyde på 8 meter og gesimshøyde på 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Felt B2 og B3: Hus C, D, E, F, G, H, I og J

Boligene er plassert slik at flest mulig har best mulig utsikt og solforhold mot sør og vest. For at så mange boliger som mulig skal få best mulig utsikt luft, lys og utsikt utover jordene mot sør og vest er boligene planlagt med varierende høyder og takterrasse. Alle boligene er i to etasjer pluss en begrenset 3. etasje med takstue og takterrasse over 2.etasje. 3. etasje kan ha en maksimal bredde på 4,6 meter og maksimal gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng på 9 meter.

2. etasje kan ha en maksimal gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng på 7 meter

Maksimumshøydene reguleres med maksimale kotehøyder for felt B1 og B3, og for hvert hus i felt B2

Maksimalt tillatte kotehøyder:

Felt B1:

Boliger:

Maksimal tillatt mønehøyde: kote 135,6. Maksimal tillatt gesimshøyde: kote 134,6

Frittstående garasje/carport/uthus:

Maksimal tillatt mønehøyde: kote 133. Maksimal tillatt gesimshøyde: kote 131,5

Felt B2 Hus C og D:

Boliger:

Maksimal tillatt gesimshøyde kote 134,5

Maksimal tillatt gesimshøyde takstue/3.etasje kote 136,5 med bredde Vest-Øst 4,6 meter

Felt B2 Hus E og F:

Boliger:

Maksimal tillatt gesimshøyde kote 134

Maksimal tillatt gesimshøyde takstue/3.etasje kote 136 med bredde Vest-Øst 4,6 meter

Felt B2 Hus G, H og I:

Boliger:

Maksimal tillatt gesimshøyde kote 133,6

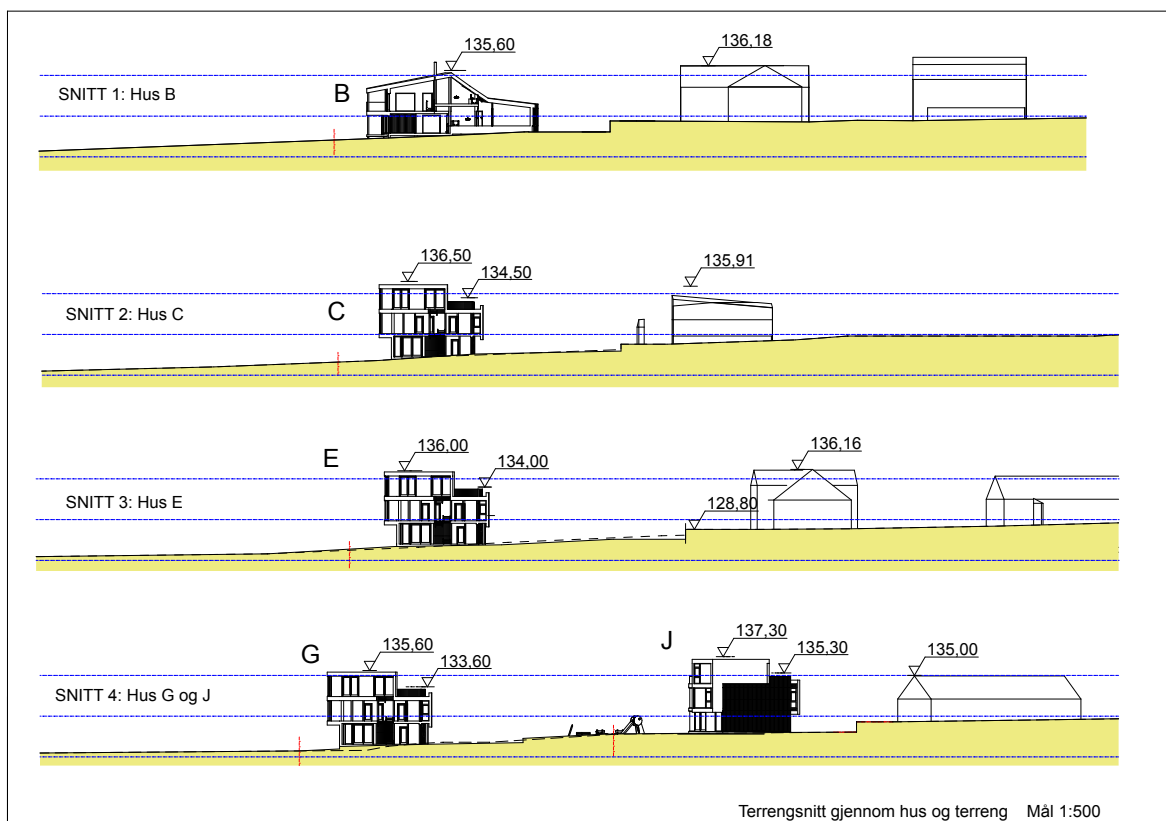
Maksimal tillatt gesimshøyde takstue/3.etasje kote 135,6 med bredde Vest-Øst 4,6 meter

Felt B3:

Boliger:

Maksimal tillatt gesimshøyde kote 135,3

Maksimal tillatt gesimshøyde takstue/3.etasje kote 137,3 med bredde Vest-Øst 4,6 meter



Figur 20: Snitt gjennom hus og terreng med kotehøyder. Snittplassering er vist på figur 17

4.9 Estetisk redegjørelse

Boligene er planlagt i en moderne stil som passer inn sammen med eksisterende bebyggelse, både når det gjelder høyder og volumer. Boligene har en form og fremtoning som gjør at bebyggelsen fremstår helhetlig og ryddig både på nært hold og sett fra avstand. Boligene har et moderne uttrykk med en kombinasjon av flatt tak og slake skråtak, store glassflater og utkragede bygningsdeler.

Boligene på felt B2 og B3 er planlagt med flatt tak med varierende høyder.

Hus B er litt større og er planlagt med litt andre takformer enn boligene på felt B2 og B3. Det legges opp til at hus A og B med sine skråtak og lavere høyde enn de andre fungerer som en myk overgang fra jordbruksarealene til de mer kompakte og mer rettvinklede småboligene på felt B2 og B3. Hus B har noenlunde lik bredde som de andre husene, så sett forfra fra jorden vil de fremstå med samme dimensjon.

Det er skissert mange varianter av materialbruk. Et alternativ for felt B2 er illustrert på tegning i figur 22. Boligene på felt B3 kan være litt større, og er illustrert i Figur 23. Tegninger av hus på felt B1 tomt B er vist på figur 21.



Figur 21: Illustrasjonstegning av hus B på felt B1



Figur 22: Illustrasjonstegning av hus på felt B2



Figur 23: Illustrasjonstegning av hus på felt B3

4.10 Boligmiljø/bokvalitet

Boligene er planlagt under ett, der alle enkeltbygg samlet utgjør en planlagt helhet. Dette, sammen med at det er en felles adkomstveg, gjør at boligene får et fellesskap som har positiv innvirkning for boligmiljøet. Mellom boligfeltene er det planlagt en et felles uteoppholdsareale for lek og felles opphold.

Boligene har gode solforhold og fin utsikt, noe som er med på å gi boligene høy bokvalitet. Det er kort avstand til flotte turområder for både lek og rekreasjon.

4.11 Utearealer

I bestemmelsene i Ås kommunes arealplan heter det at eneboliger skal ha minimum 250m² MUA hver.

Begge boligene i felt B1 har mer enn 250m² uteoppholdsareale på egne tomter.

Felt B2 har tilsammen 1516m² uteoppholdsareale. Fordelt på 6 boliger får hver et uteoppholdsareale på over 250 m². I tillegg har alle boligene gode takterrasser.

Felt B3 har tilsammen 666m² uteoppholdsareale. Fordelt på 2 boliger får hver et uteoppholdsareale på over 250 m². I tillegg har alle boligene gode takterrasser.

Det er også planlagt et felles uteoppholdsareale på ca 274 m².

4.12 Parkering

Felt B1: Det er planlagt to parkeringsplasser i dobbeltgarasje, og det er i tillegg plass til to biler foran garasjen.

Felt B2 og B3: Det er planlagt to parkeringsplasser for hver bolig: en parkeringsplass i garasje/carport og en parkeringsplass foran garasje/carport.

I tillegg er det planlagt en felles parkeringsplass med plass til 6 gjesteparkeringer.

4.13 Kjøreatkomst

Kjøreatkomst er fra den regulerte private vegen Dysterbråtan. I tilknytning til atkomstvegen i planområdet er det planlagt en vendehammer som er utformet etter krav til lastebiler L2, og er derved tilpasset renovasjonsbil og brannbil.

Veirett fra Liavegen er underskrevet av eierne av vegen Dysterbråtan, Gnr/Bnr 73/223 og 55/64

4.14 Gang- og sykkelveier

Det er vurdert at det ikke er behov for nye gang- og sykkelveier, da en bebyggelse på 10 boliger ikke vil medføre en så stor trafikkøkning at det er behov for dette. Det er ellers godt tilrettelagt for gående og syklende på Eldorvegen.

4.15 Tekniske planer

Vei:

Veien inn i området planlegges som en fortsettelse av den allerede regulerte atkomstvegen til husmannsplassen Sørbråtan. Området her er relativt flatt, så det vil ikke by på problemer med fall osv. Veien vil bli prosjektert i forbindelse med rammesøknad/igangsettingstillatelse.

Vann og avløp:

Avløp vil bli planlagt som selvfallsledning og vil bli tilkopleet den eksisterende kommunale ledningen i nærheten. Vann likeså. Dette vil bli gjort i nært samarbeid med vann- og avløpsavdelingen i kommunen.

Energiforsyning:

Strøm- og teleforsyning og antenneanlegg skal legges som jordkabelanlegg.

Avfallshåndtering/renovasjonsløsning:

Follo ren anbefaler nedgravde felles renovasjonsløsninger for områder med 12 boliger og oppover. Her er det satt av plass til et felles renovasjonsanlegg. Adkomstvegen og vendehammeren inne på området er dimensjonert slik at Follo Rens biler kan komme inn og snu på området.

4.16 Universell utforming

Boligene skal følge gjeldende bestemmelser i TEK 17 pbl § 29-3 når det gjelder universell utforming både i bygningene og utomhus.

4.17 Grønnstruktur

Det er ikke satt av noe område til grønnstruktur i planområdet, men det er vist en gangveg fra området direkte til Eldorvegen som fører til friområdene i nærområdet.

4.18 Sol-/skyggeforhold

Den nye bebyggelsen er så lav og med en avstand som gjør at den vil ikke påføre boligene internt i planområdet dårlige solforhold. (Se figur 23 og 24 i pkt 5.21, sol-skygge-diagram)

4.19 Støyskjerming

Området er ikke støyuutsatt, så det vil ikke være nødvendig med støyskjerming.

4.20 Luftkvalitet

Det er vurdert at luftkvaliteten i området vil ikke forringes som følge av den planlagt utbyggingen. Området ligger ikke i faresonen for å overskride krav til luftkvalitet, så det vil ikke være behov for tiltak.

4.21 Bevaringsverdier

Husmannsplassen Sørbråtan er Sefrak-registrert, og ligger på tomt 1. Intensjonen på sikt er å erstatte denne bygningen med en ny bolig eller bygge et tilbygg til det gamle huset. Ifølge Terje Vik er det svært mange husmannsplasser i Ås. Bare Dyster gård har 4 husmannsplasser i tillegg til Sørbråtan.

Det er derfor vurdert slik at Sørbråtan kan rives dersom det passer best i forhold til fremtidig bebyggelse på tomt 1.

(Se forøvrig beskrivelse av husmannsplassen i pkt. 3.10).

4.22 Arkeologiske registreringer

Arkeologiske registreringer av tomta er gjennomført av Akershus Fylkeskommune, og det ble ikke gjort noe funn på området.

4.23 Miljøprogram

Energiredegjørelse:

Boligene skal minimum tilfredsstillende gjeldende tekniske forskrifter, TEK 17, når det gjelder energieffektive løsninger. Det er lagt opp til at boligene også kan bygges som passivhus eller lavenergihus, med evt solfangere/solcellepanel og varmevekslere.

Hver bolig skal være utstyrt med ladestasjoner for elbil.

4.24 Klimatilpasning

Overvann:

Overvann på planområdet skal behandles lokalt og i utgangspunktet ikke slippes ut på det kommunale nettet. Overvannet skal håndteres på egen tomt innenfor planområdet.

4.25 Forutsetninger og tidsplan for gjennomføring

Når detaljreguleringen er godkjent vil man utarbeide rammesøknadstegninger og sende inn en rammesøknad for hver bolig.

4.26 Rekkefølgebestemmelser

Ny atkomstveg må være ferdig opparbeidet før boligene tas i bruk. Vegen skal asfalteres.

5 Virkninger av planforslaget

5.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Bakgrunn

I henhold til Plan- og bygningslovens § 3-1 h og § 4-3 er det utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for reguleringsplanen. ROS-analysen bygger på foreliggende kunnskap om planområdet og arealbruk.

En risikoanalyse (ROS-analyse) er en vurdering av sannsynligheten for at uønskede hendelser skal forekomme. Ved utarbeiding av nye arealplaner skal vurderingene gjøres med utgangspunkt i området slik det vil framstå etter at det er tatt i bruk til formål som foreslått i plan. Man vil avdekke hvor stor sannsynlighet er det for at spesielle hendelser skal inntreffe og hvilke konsekvenser vil det få.

Hensikten med denne ROS-analyse er å avdekke om endring av gjeldende reguleringsplan vil medføre endringer av risiko for mennesker eller omgivelser, og hvorvidt disse endringer er akseptable eller ikke.

1. Metode

Analysen gjennomføres som en grovanalyse i følgende trinn:

- Identifikasjon av farer og uønskede hendelser
- Analyse av uønskede hendelser, herunder endring av risiko som følge av planen
- Evaluering av risiko

Identifikasjon av farer og uønskede hendelser

For å avdekke hendelser er det benyttet sjekklister, supplert med risiko medtatt i referat fra oppstartsmøte med Ås kommune.

2. Risikovurdering

Sannsynlighet for at en hendelse oppstår er rangert i fire nivåer:

| | |
|------------------------|---|
| Meget sannsynlig (S4) | Hendelsen vil forekomme oftere enn en gang pr. år. |
| Sannsynlig (S3) | Hendelsen kan forekommen årlig. Tilsvarende anlegg har opplevd enkeltstående hendelser. |
| Mindre sannsynlig (S2) | Tilsvarende anlegg har opplevd at hendelsen har inntruffet de siste 5 år |
| Lite sannsynlig (S1) | Hendelsen er ukjent. |

3. Konsekvens

Konsekvenser vurderes etter konsekvens for mennesker, miljø og materielle verdier, og er rangert i fem nivåer:

| | A Personskade | B Miljøskade | C Skade på eiendom, forsyning m.m. |
|-----------------------------------|------------------------|--------------------|---|
| Ubetydelig/ufarlig (K1) | Ingen personskader | Ingen miljøskader | Omdømme ikke truet. Systembrudd er uvesentlig/midlertidig. Ikke behov for reservesystemer |
| Mindre alvorlig/en viss fare (K2) | Få og små personskader | Mindre miljøskader | Omdømme truet. Systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke finnes. |

| | | | |
|----------------------------------|---|---|--|
| Alvorlig/kritisk (K3) | Få men alvorlige personskader | Omfattende skader på miljøet. Regionale konsekvenser med restitusjonstid < 1 år | Omdømme kortvarig tapt. System settes ut av drift over lengre tid. Alvorlig skade på eiendom |
| Meget alvorlig/meget farlig (K4) | Alvorlige personskader. Død | Alvorlige og langvarige skader på miljøet. | Omdømme langvarig tapt. Systemet settes varig ut av drift. Uopprettelig skade på eiendom. |
| Katastrofalt (K5) | Flere døde/ et stort antall alvorlige personskader. | Svært alvorlige og langvarige skader, uopprettelig miljøskade | Hoved- og avhengige systemer settes permanent ut av drift. Stor uopprettelig skade på eiendom. |

4. Matrise for risikovurdering

| Konsekvens: | K1. Ubetydelig | K2. Mindre alvorlig | K3. Alvorlig | K4. Meget alvorlig/meget farlig | K5. Katastrofalt |
|-----------------------|--------------------------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|------------------|
| S4. Meget sannsynlig | | | | | |
| S3. Sannsynlig | 7.7, 11.11, 12.6 | 11.2 | | | |
| S2. Mindre sannsynlig | 1.1, 1.2, 7.6, 8.1, 11.4, 11.5, 12.8 | | | | |
| S1. Lite sannsynlig | 6.1, 7.2, 8.2, 11.10, 12.12, 13.1 | 9.2, 9.3, | | 11.12 | |

- Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig.
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad i f.h.t. nytte.
- Hendelser i grønne felt: Tiltak som anses som rimelige gjennomføres.

5. Sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarhet i plansaker

Tenkelige hendelser, risikovurdering og mulige tiltak er sammenfattet i følgende tabell. Alle punktene i sjekklisten er vurdert, men ikke alle er funnet relevante i denne planen.

| ANALYSESKJEMA | | | | | |
|---------------|---|-------------|------------|--------|---|
| Pkt. | Hendelse/Situasjon | Sannsynlig. | Konsekvens | Risiko | Kommentar/Tiltak |
| | Større ulykke o.l. med personskade | | | | |
| 1 | Trafikkulykker | | | | |
| 1.1 | Trafikkulykker, møteulykker | S1 | K2 | | Veien til husene er blindvei og det er kun de som bor der pluss besøkende som kjører på veien |
| 1.2 | Trafikkulykker, påkjørsel av myke trafikanter | S1 | K2 | | Se 1.1 |
| 2 | Båtulykke | | | | |
| | Ikke relevant | | | | Ikke aktuelt/vurdert |
| 3 | Drunningsulykke | | | | Ikke aktuelt/vurdert |
| 4 | Panikk i folkemengde | | | | Ikke aktuelt/vurdert |
| 5 | Smittsom sykdom – luft (eks. SARS) | - | - | - | Ikke aktuelt/vurdert |
| 6 | Brann / Eksplosjon | | | | |
| 6.1 | Brann i bygninger | S3 | K3 | | Brannsikkerhet forutsettes ivaretatt i prosjekteringen. Løsninger godkjennes av Follo Brannvesen IKS |
| 7 | Ras/skred/flo/brann | | | | |
| 7.1 | Steinsprang | | | | Ikke aktuelt/vurdert |
| 7.2 | Leirskred/ustabile grunnforhold | S1 | K1 | | Tomta er flat og det skal i utgangspunktet ikke bygges kjeller. Dersom noen vil bygge kjeller må det tas grunnundersøkelser slik at det kan utføres evt nødvendige tiltak |
| 7.3 | Snø-/isras | | | | Ikke aktuelt/vurdert |
| 7.4 | Dambrudd | | | | Ikke kjent/vurdert |
| 7.5 | Elveflo/ tidevannsflo/ stormflo | | | | Ikke aktuelt/vurdert |
| 7.6 | Skogbrann/lyngbrann | S2 | K1 | | Skogbrann i parkbeltet regnes som mindre sannsynlig. Ingen spesielle tiltak vurderes som nødvendig . |

| | | | | | |
|-------------|--|----|----|--|---|
| 7.7 | Glatte veier, ising | S2 | K1 | | Sikre god fremkommelighet for snøbrøytemaskiner. |
| 8 | Vær, vindeksponering | | | | |
| 8.1 | Vindutsatte områder (Ekstremvær, storm og orkan) | S2 | K2 | | Store trær i nærheten av bygninger kan blåse overende. Løse gjenstander kan knuse vinduer etc |
| 8.2 | Nedbørutsatte områder | S1 | K1 | | Det er vurdert ingen fare for flom i nærområdet Området har krav om blågrønn faktor på 0,7 |
| 9 | Natur- og kulturområder | | | | |
| 9.1 | Sårbar flora | | | | Ikke kjent/vurdert |
| 9.2 | Fornminner (Afk) | S1 | K1 | | Arkeologiske registreringer er utført i 2018 uten funn |
| 9.3 | Kulturminne/-miljø | S2 | K1 | | Husmannsplassen Sørbråtan er Sefrak-registrert |
| 10 | Forurensning olje, kjemikalier m.m. | | | | |
| 10.1 | Kjemikalie/ eksplosiv | | | | Ikke aktuelt/vurdert |
| 10.2 | Olje- og gassutslipp | | | | Ikke aktuelt/vurdert |
| 10.3 | Radioaktiv industri | | | | Ikke aktuelt/vurdert |
| 10.4 | ulovlig plassering/ deponering/ spredning farlig avfall) | | | | Ikke aktuelt/vurdert |
| 11 | Strategiske områder | | | | |
| 11.1 | Vei, bru, knutepunkt | | | | Ikke aktuelt/vurdert |
| 11.2 | Forsyning kraft/ elektrisitet (Sammenbrudd i kraftforsyning) | S3 | K2 | | Konsekvenser av et brudd er mindre alvorlig.. |
| 11.3 | Svikt i fjernvarme | | | | Ikke aktuelt/vurdert |
| 11.4 | Vannforsyning (Svikt/forurensning av drikkevannsforsyning) | S2 | K1 | | Ingen spesielle tiltak vurderes som nødvendig . |
| 11.5 | Avløps-systemet (Svikt eller brudd) | S2 | K2 | | Ingen spesielle tiltak vurderes som nødvendig |
| 11.6 | Forsvarsområde | | | | Ikke aktuelt/vurdert |

| | | | | | |
|------------|---|----|----|--|--|
| 11.7 | Tilfluktsrom | | | | Ikke aktuelt/vurdert |
| 11.8 | Ekspløsjoner | | | | Ikke aktuelt/vurdert |
| 11.9 | Terror/sabotasje/ skadeverk | S1 | K4 | | Ingen spesielle tiltak vurderes som nødvendig . |
| 11.10 | Vold/rans og gisselsituasjon (eller trusler om) | S1 | K3 | | Ingen spesielle tiltak vurderes som nødvendig . |
| 11.11 | Tele/ Kommunikasjons samband (sammenbrudd) | S3 | K2 | | Lavt konsekvensnivå i området |
| 11.12 | Sammenrasning av bygninger/ konstruksjoner | S1 | K5 | | Forutsettes ivaretatt i prosjektering |
| 12 | Andre forurensningskilder | | | | |
| 12.1 | Boligforurensning | | | | Ikke aktuelt/vurdert |
| 12.5 | Støv og støy; trafikk | | | | Ikke aktuelt/vurdert |
| 12.6 | Støy; andre kilder | S3 | K1 | | I perioder støy fra traktor og skurtresker. |
| 12.7 | Forurensning i sjø/vassdrag | | | | Ikke aktuelt/vurdert |
| 12.8 | Forurenset grunn | S2 | K2 | | Forutsatt ivaretatt ved grunnundersøkelser |
| 12.9 | Smitte fra dyr og insekter | | | | Ikke aktuelt/vurdert |
| 12.10 | Epidemier | | | | Ikke aktuelt/vurdert |
| 12.11 | Gift/smitte fra næringsmidler | | | | Ikke aktuelt/vurdert |
| 12.12 | Radongass | S3 | K3 | | Lokal radonfare ikke kjent. Forutsettes ivaretatt i prosjektering. |
| 12.13 | Høyspentlinje | | | | Ikke aktuelt/vurdert |
| 13. | Transport | | | | |
| 13.1 | Ulykke med farlig gods | S1 | K3 | | Det forventes ikke transport av farlig gods i området. |
| 13.2 | Brudd i transportnett | | | | Ikke aktuelt/vurdert |
| 13.3 | Brudd i transportnett (i store blindsoner) | | | | Ikke vurdert |
| 13.4 | Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området | | | | Ikke vurdert |

6.Tema til analyse:

- Brann
- Sammenrasning
- Støy
- Radon

7. ANALYSE / evaluering

7.1. Brannsikkerhet.

Bebyggelsen blir ikke plassert slik at den medfører økt risiko for brannsmitte.

Sikkerhet ved brann, rømningsforhold og slukkemuligheter blir ivaretatt ved prosjektering. Løsninger skal godkjennes av Follo Brannvesen IKS.

Konklusjon: Sikkerhet ivaretas ved prosjektering.

7.2 Sammenrasing av bygninger

Konklusjon: Ved nybygg må konstruksjonssikkerhet sett i sammenheng med grunnforhold og fundamentering ivaretas ved prosjektering.

7.5 Støy, trafikk

Husene bygges inntil et jorde. I perioder blir jordet pløyd (høst/vår) og innhøsting(høsten). Da kan det oppstå sjenerende støy dag og seint kveld.

7.6. Radon

Det er ikke foretatt målinger av radon på planområdet. Det skal prosjekteres tiltak som spesifisert i byggteknisk forskrift § 13-5.

8. Oppsummering av ROS-analyse

Samlet sett vurderes risikonivået for å bygge boliger som vist i planforslaget som lavt.

5.2 Barn og unge

Det er vurdert slik at utbygging av planområdet ikke vil medføre behov for erstatningsarealer. Det er fin natur i nærheten og mange andre steder å leke.

5.3 Grønnstruktur/friluftsliv

Et av de fineste turområdene i Ås grenser inntil planområdet, så her er det særdeles god tilgjengelighet til uteområder og fysisk rekreasjon.

5.4 Naturmangfold

Det er ikke registrert naturverdier til arter eller naturtyper i dette området ihht Direktoratet for naturforvaltning sin naturdatabase. Tiltaket vurderes til ikke å ha negativ konsekvens i forhold til naturmangfold i dette området.

5.5 Stedets karakter og visuelle kvaliteter

Den planlagte bebyggelsen vil ikke gi negative konsekvenser for omgivelsenes karakter og visuelle kvaliteter. Den helhetlige arkitektoniske utformingen gjør at det visuelle inntrykket av boligene inntil jordet gir ro og harmoni.

5.6 Universell tilgjengelighet

På bakgrunn av at området er relativt flatt vil det ikke by på store utfordringer for å tilfredsstille krav til utearealenes universelle tilgjengelighet.

5.7 Landskap

Utbyggingen er relativt beskjeden, så landskapet kommer ikke til å endres nevneverdig.

5.8 Eksponering/fjernvirkning

Bebyggelsen blir liggende i randsonen mot dyrket mark, og vil derved bli synlig mot jordet. Bebyggelsen er planlagt på en ryddig og helhetlig måte, og vil derved være med på å øke kvaliteten på fjernvirkningen av bebyggelsen for hele området .

5.9 Sikring av jordressurser (jordvern)

For å få plass til adkomstveg i bakkant har man blitt nødt å innlemme ca 200 m² av dyrket mark i planområdet. Men dette er minimalt i forhold til den totale størrelsen på Dyster gård.

5.10 Kulturminner og kulturmiljø

Husmannsplassen Sørbråtan tomt A, ligger på felt B1 i planområdet. Tomt A reguleres til boligformål med de samme bestemmelser som for tomt B i felt B1 i planforslaget. I illustrasjonsplanen er det ikke vist noe nybygg på tomten. Intensjonen på sikt er å erstatte denne bygningen med en ny bolig. Man kan la det gamle huset stå og integrere det som en del av den nye boligen eller det kan rives og hele tomten kan bebygges med nytt hus. Før bygningen eventuelt rives skal den registreres med tegninger, fotografier og beskrivelse.

5.11 Skole-, barnehage og institusjonsbehov

Nye Rustad skole er under oppføring og det er god kapasitet på barnehagene i området. Planforslaget utløser derved ikke behov for bygging av flere skoler eller barnehager.

5.12 Transportbehov

Planforslaget utløser ikke behov for utvidelse av veger eller økning av busskapasitet, da utbyggingen er av et beskjedent omfang.

5.13 Trafikksikkerhet

Atkomst til området er fra Liaveien, Dysterveien og Dysterbråtan. Tiltaket medfører minimal økning i trafikken. Ved at det planlegges bare 10 boliger vil ikke det medføre behov for tiltak for å bedre trafikksikkerheten. Det er imidlertid viktig å beholde fartsgrensen på 30km/t gjennom hele boligfeltet det kjøres igjennom.

5.14 Vann og avløp

Det er tilstrekkelig vannkapasitet i området med mulighet for tilkøpling til kommunale vannledninger.

Påkøpling for spillvann gjøres på nordvestsiden av området.

Overvann håndteres lokalt.

Når det gjelder slokkevann fins det brannkummer, men de er for langt unna feltet. Det skal etableres en vannledning gjennom feltet og til vannledningen i Eldorveien. Der skal det etableres brannkum.

5.15 Energibehov og -forbruk

Det er ikke foretatt beregninger av det konkrete energibehovet eller energiforbruket. Det antas at det ikke vil være noe problem å dekke forbruket, men det må kanskje påregnes oppføring av ny nettstasjon i forbindelse med utbygging av planområdet. Ved nærmere kontakt med Hafslund vil de ikke avgjøre dette før bygningene er ferdig planlagt. Det er avsatt et område for evt bygging av nettstasjonen dersom det blir nødvendig.

5.16 Forurensning

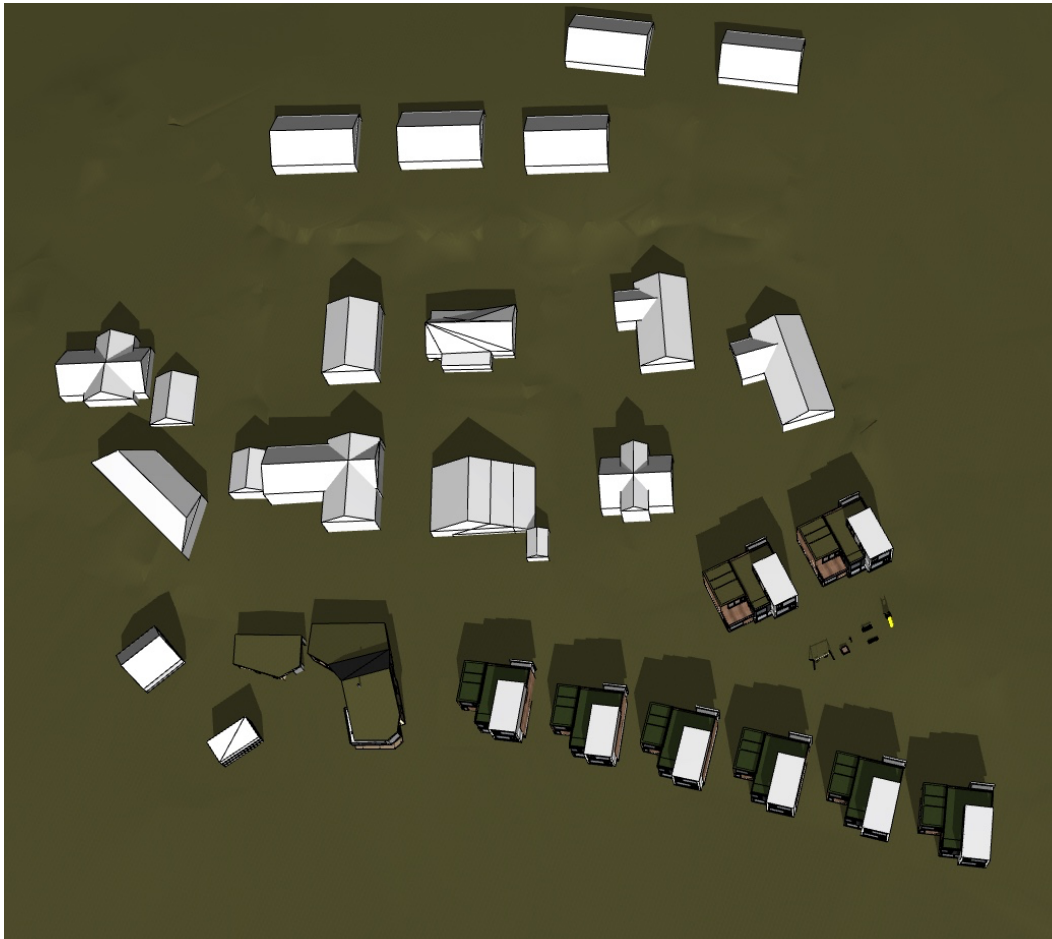
Tiltaket er i seg selv ikke spesielt forurensende, og det anses ikke nødvendig med spesielle avbøtende tiltak. Utbyggingen er så beskjeden at den vil ikke medføre noen fare for økt forurensning til luft, jord eller vann.

5.17 Sol-/skyggeforhold

Bakkeplanet til nabobebyggelsen bak/nord for området ligger noe høyere med en forstøtningsmur mot det laveliggende nivået til planområdet. Høyden på terrengmuren varierer, men høydeforskjellen er på ca 1 meter.

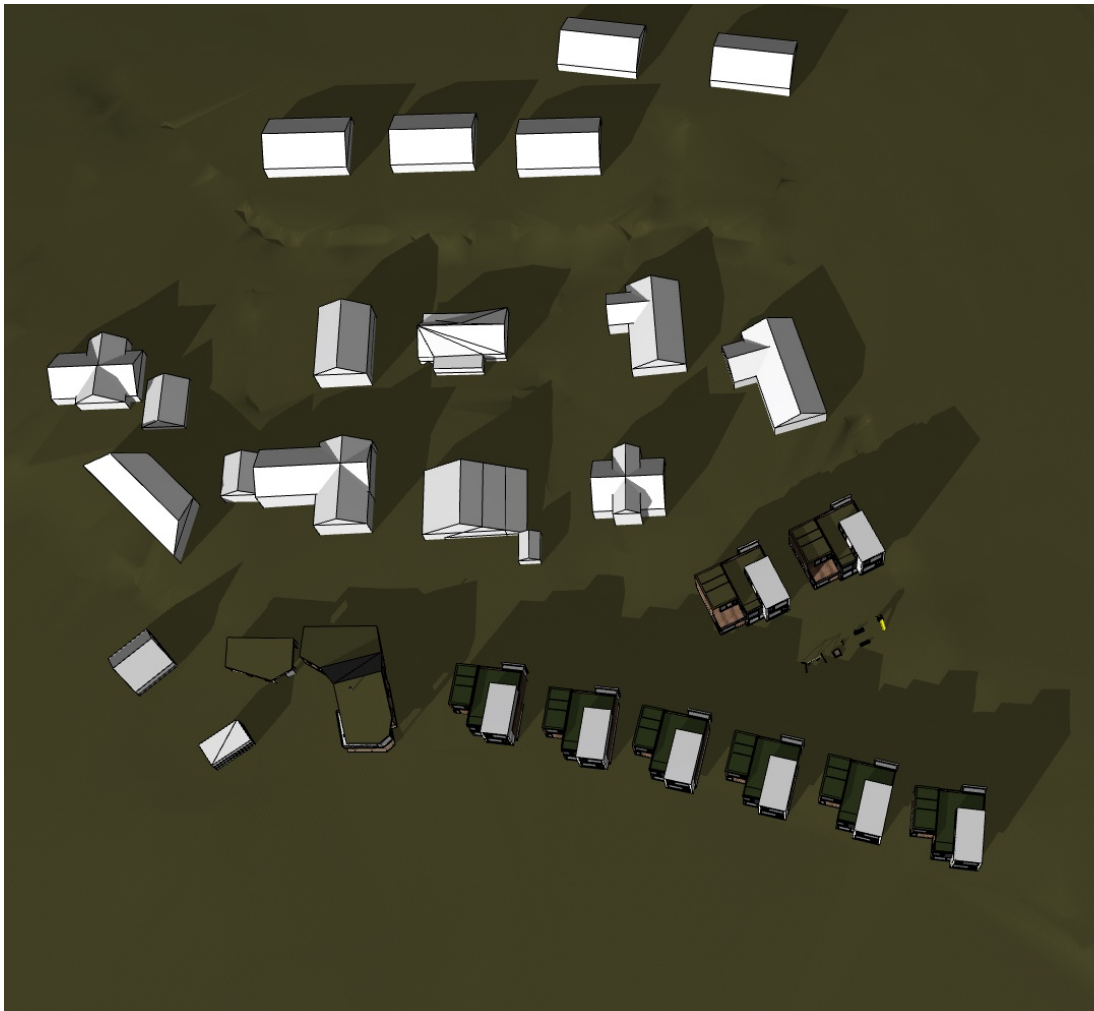
Avstanden mellom de nye og de eksisterende boligene er såpass stor at de vil ikke kaste sjenerende skygge på tomtene. Se sol-skyggediagram figur 20

Illustrasjonene under viser skyggen 21. september kl 13 og 16 som følge av reguleringsforslaget



Sol-skygge-diagram 21. sept kl 13.00

Figur 24: Skygge 21.sept kl 13.00



Sol-skygge-diagram 21. sept kl 16.00

Figur 25: Skygge 21.september kl 16.00

5.18 Støy og luftkvalitet

Tiltaket er ikke utsatt for eller vil medføre støy eller luftkvalitet over gjeldende grenseverdier.

5.19 Alternativer

I tillegg til foreliggende plan har det vært vurdert et alternativ med to innkjøringer til området, med innkjøring til planområdet fra både Dysterbråtan og Eldorveien, alternativ 2.

Fordelene med alternativ 1 i forhold til alternativ 2:

- Man trenger å lage kun en snuplass for renovasjonsbilen
- Innkjøringen har svingradius som tilfredsstillende innkjøring av lastebil
- Det blir ikke økt biltrafikk på Eldorvegen, som fungerer som skolevei for barn som bor på Dyster/Eldor
- For innkjøring av brannbil og søppelbil fra Eldorveien må det ikke etableres en adkomst med radius på 13 meter for å tilfredsstille krav for lastebil L2 (der gangadkomsten er i alt.1).

Ulempene med alternativ 1 i forhold til alternativ 2:

- Området blir så smalt på det smaleste at man må ta ca 200m² av det dyrkede jorden for å få plass til vegen i bakkant forbi tomt 2 og 3.
- Det blir økt biltrafikk på vegen Dysterbråtan.
- Det blir mer trafikk på en veg istedenfor at trafikken fordeles på to veger.
- Veldig smal passasje mellom muren mot nord og boligen til husmannsplassen. Hushjørnet ligger veldig nær adkomsten.

Alternativ 1 med kun 1 atkomst er ryddigere, og gir en bedre løsning for innkjøring av renovasjonsbil og brannbil. Derfor går forslagsstillere videre med dette alternativet.

5.20 Nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen

Det er ikke stilt krav om nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen.

5.21 Beregning av blågrønn faktor

Det er gjort en beregning av blågrønn faktor, og den er beregnet til å bli 0,70, som er innenfor Ås kommunes retningslinjer.

| BLÅGRØNN FAKTOR (BGF) Samarbudsprosjekt mellom Bærum og Oslo kommune som del av programmet Framtidens byer. | | | | | | |
|--|--------|---|---|--|------|-------------|
| Utarbeidet for Bærum og Oslo kommune av Dronninga landskap, COWI og CF Møller. Revidert Oslo kommune 28.01.2014. | | | | | | |
| Vei | Symbol | Faktor | Beskrivelse | Areal | BG | |
| | | | | TOMTENS AREAL (INKLUDERT BEBYGD AREAL). FYLL UT TOMTENS AREAL: | 6860 | |
| 1. BLÅGRØNNE FLATER | | | | | | |
| 1 | | ÅPENT PERMANENT VANNSPEIL SOM FORDRØYER REGNVANN | Permanente vannspeil som tilføres regnvann fra tomt, uansett om dette er en kanal med betongbunn, bekk med grønne bredder eller annet type vannspeil. Kun selve vannspeilet regnes. | | 0 | 0 |
| 0,3 | | DELVIS PERMEABLE FLATER SOM GRUS, SINGEL OG GRESSARMERT DEKKE | Harde overflater med permeabilitet, som sørger for infiltrasjon. For eksempel gressarmert av betong, grus eller singel. Gjelder ikke flater over underliggende harde dekker densom jorddybden er mindre enn 80 cm. | | | 0 |
| 0,2 | | IMPERMEABLE OVERFLATER MED AVRENNING TIL VEGETASJONSAREALER ELLER LØSETE FORDRØYINGSOMRÅDER | F.eks. betong, asfalt, takflater og belegningsstein. Beregnes for areal tilsvarende størrelsen på vegetasjonsflaten som mottar vannet. Fordrøyingsmagasin må ha kapasitet iht. kommunale krav til påslipp til offentlig avløpsnett. | 2960 | | 592 |
| 0,1 | | IMPERMEABLE OVERFLATER MED AVRENNING TIL LOKALT OVRVANNANLEGG UNDER TERRENG | F.eks. betong, asfalt, takflater med avrenning som ledes til anlegg under terreng for fordrøyning og rensing av overvannet. Dette gjelder også underjordiske løsninger med kombinert vanning av trær. Hele arealet teller forutsatt at fordrøyingsmagasinet er iht. kommunale krav til påslipp til offentlig avløpsnett. | | | 0 |
| 1 | | OVERFLATER MED VEGETASJON FORBUNDET MED JORD ELLER NATURLIG FJELL I DAGEN | Vegetasjon som vokser i jord og har kontakt med jorden under. Gunstig for utvikling av flora og fauna og for vann som kan trekke ned til grunnvannet. Punktet gjelder også for naturlige fjellknauser og svaberg. | 3900 | | 3900 |
| 0,8 | | OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD >80 cm | Vegetasjon som vokser i jord på min. 80 cm dybde, men som ikke har kontakt med jorden/grunnen under, f.eks. oppå et garasjeanlegg eller tak. Dybden er stor nok til at større trær kan vokse. | | | 0 |
| 0,6 | | OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 40-80 cm | Som over, men med 40-80 cm jord for at hekker, store busker og små og mellomstore trær kan vokse. | | | 0 |
| 0,4 | | OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 20-40 cm | Som over, men med 20-40 cm jord for mulig vekst av stauder og små busker. | | | 0 |
| 0,2 | | OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 3-20 cm | Som over, men med 3-20 cm jord, for mulig vekst av sodum, gress, og mårdekkere. | | | 0 |
| 2. BLÅ OG GRØNNE TILLEGGSKVALiteter. GIR EKSTRAPOENG. DET SAMME AREALET KAN DERFOR TELLES FLERE GANGER. | | | | | | |
| BLÅ TILLEGGSKVALiteter | | | | | | |
| 0,3 | | NATURLIGE BREDDER TIL VANNSPEIL | Åpent vannspeil med naturlige bredder telles med i denne kategorien densom det er tilgjengelig for flora/fauna i bakkenivå og har naturlig bunnsubstans og kantsoner. F.eks. bekk, kanal og dam med grønne bredder. Arealet som regnes er bredden til vannspeilet. | | | 0 |
| 0,3 | | REGNBED ELLER TILSVARENDE | Vegetasjonsareal som fungerer som regnbud eller tilsvarende beplantet infiltrasjonsløsning som samler opp, fordryper og infiltrerer regnvann ned i jorden/grunnen. Dette gjelder ikke permanente vannspeil og fordrypningsbasseng som telles i blå flater. | | | 0 |
| GRØNNE TILLEGGSKVALiteter, PUNKTENE UNDER (TRÆR) SKAL FYLLES INN SOM STYKK | | | | STK | | |
| 1 | | EKSISTERENDE STORE TRÆR >10 m | Eksisterende store trær, over 10 m. Faktor: 25 m ² /tr. | 10 | | 250 |
| 0,8 | | EKSISTERENDE TRÆR SOM FORVENTES BLI >10 m | Eksisterende trær som blir over 10 meter høye. Skogstrær, odelløvtrær og parktrær, som f.eks.; alm, ask, bjørk, eik, lind, lønn, kastanje, fars og runge fleve. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 100 cm). Faktor: 25 m ² /tr (x 0,8). | | | 0 |
| 0,6 | | EKSISTERENDE TRÆR SOM BLIR SMÅ/MELLOMSTORE (5-10 m) | Eksisterende trær som er 5-10 meter høye. Prydnings- og frukttrær, f.eks.; apal, kirssebær, magnolia, pæretr, robinia og runge fleve. Gjelder også formklippte trær. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 60 cm). Faktor: 16 m ² /tr (x 0,6). | | | 0 |
| 0,7 | | NYPLANTEDE TRÆR SOM FORVENTES BLI >10 m | Trær som blir over 10 meter høye. Art: Se to spalter over. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 100 cm). Faktor: 25 m ² /tr (x 0,7). | | | 0 |
| 0,5 | | NYPLANTEDE TRÆR SOM FORVENTES BLI SMÅ/MELLOMSTORE (5-10 m) | Trær som blir 5-10 meter høye. Art: Se to spalter over. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 60 cm). Faktor: 16 m ² /tr (x 0,5). | | | 0 |
| PUNKTENE UNDER SKAL FYLLES INN SOM m² | | | | Areal m² | | |
| 0,6 | | STEDEGEN VEGETASJON | Etablering eller vening av overflater med stort innslag av verdifulle planteløser som inngår i det lokale, historiske natur- og kulturlandskapet. | | | 0 |
| 0,4 | | HEKKER, BUSKER OG FLERSTAMMEDE TRÆR | Hekker, busker og flerstammede trær beregnes maksimalt for dyppsonen til busken, knørens utstrekning. | 10 | | 40 |
| 0,4 | | GRØNNE VEGGER | For klattplanter og andre grønne vegger regnes veggarealet som forventes å være dekket i løpet av 5 år (maks 10 m i høyde for klattplanter). | | | 0 |
| 0,3 | | STAUDER OG BUNDEKKERE | Gjelder ikke plen eller sodum. | | | 0 |
| 0,1 | | SAMMENHENGENDE GRØNTAREALER OVER 75 m ² | Sammenhengende grøntareal som er større enn 75 m ² , som for eksempel store gressplener, plantefelt eller annet. | | | 0 |
| | | | | | | 4782 |
| PUNKTENE UNDER SKAL FYLLES INN MED TALLET 0,05 | | | | 0,05 | | |
| 0,05 | | KOBLING TIL EKSISTERENDE BLÅGRØNN STRUKTUR | Densom blå og/eller grønne elementer i området kobles til eksisterende blågrønn struktur utenfor området. Sammenhengen skal være tydelig. For eksempel en bekkedpning, en kobling til eksisterende kanal eller vannspeil, flomvei, forlengelsen av en allé eller et skogholt, sammenstilling av flere gådsom med fri forbindelse mellom dem. Dette gir et generelt tillegg på 0,05 i BGF. | | | 0 |
| TOTAL BLÅGRØNN FAKTOR (BGF) | | | | | | 0,70 |

Figur 26: Skjema med beregning av blågrønn faktor

6 Medvirkning/forhåndsuttalelser/innspill til planarbeidet

Det ble varslet om oppstart av detaljregulering i Ås avis den 19.10.2017, samt sendt ut i brev form til alle berørte naboer, kommunale høringsinstanser, statlige og regionale myndigheter, brannvesenet, Follo Ren og Hafslund Nett.

Følgende innspill har innkommet, og det er referert til hovedsakene i innspillene. Alle innspill er i tillegg vedlagt som kopi til planbeskrivelsen:

Follo Ren, datert 19.10.2017

De orienterer om sine rutiner og avfallsveileder med informasjon om ulike renovasjonsløsninger, samt at de påpeker viktigheten av å inkludere renovasjon på et tidlig tidspunkt i planprosessen.

Follo Ren anbefaler nedgravde avfallsbrønner fra 12 boenheter og oppover.

Restavfall 120 l pr boenhet pr uke/240 l hver 14. dag.

Papp/papir 120 l pr boenhet pr 14. dag /240 l hver 4. uke.

Forslagsstillers kommentar:

Follo ren anbefaler nedgravde felles renovasjonsløsninger for områder med 12 boliger og oppover. Her er det satt av plass til et felles renovasjonsanlegg. Adkomstvegen og vendehammeren inne på området er dimensjonert slik at Follo Rens biler kan komme inn og snu på området.

Line Stene og Bjørn Einar Skoglund, datert 23.10.2017

De ber om at det ved utarbeidelse av reguleringsplan utarbeides sol-/skygge simulering/utredning.

De anmoder om at maksimal gesimshøyde og mønehøyde begrenses for å minske ulempene for naboer og at maks møne- og gesimshøyde settes til maksimal kotehøyde. Videre at utnyttelsesgrad for tomtene ikke overstiger utnyttelsesgrad for eneboliger i eksisterende bebyggelse. Det vurderes en buffersone/grøntbelte mot eksisterende boligfelt, evt større byggegrense enn 4 meter, alternativt å legge adkomstvei langs tomtene til eksisterende bebyggelse.

De ber videre om at det tas hensyn til at Eldorveien er utfart til kroerløypa og speiderhytta, og at vegen også fungerer som gang/sykkelvei for skole- og barnehagebarn fra Dyster/Eldor. Videre bemerker de at krysset Dysterbråtan /Eldorveien er p.t. meget uoversiktlig, og at det ved økt trafikk vil konfliktnivået med myke trafikanter øke betydelig.

Tiltak i reguleringsplanen bør ivareta sikkerheten for barn som benytter eksisterende lekeplass i Dysterbråtan

De ber om at intern vei i planområdet legges med minst mulig ulempe for eksisterende eiendommer hva gjelder støy, direkte innsyn og lys fra kjøretøyer.

Forslagsstillers kommentar:

Det blir etablert en atkomstveg mellom nytt og eksisterende boligfelt som vil fungere som en buffersone mot eksisterende boligfelt.

Vi tar hensyn til bebyggelsen bak ved å etablere en bebyggelse i hovedsak bestående av små eneboliger med varierte høyder.

Nå blir det ingen ulempe med kjøring på Eldorveien, da innkjøringen i planforslaget kommer fra Dysterbråtan.

Hafslund Nett, datert 30.10.2017

HN har ikke elanlegg i det området som omfattes av planen.

De opplyser om at det kan bli behov for å sette av arealer til å etablere ny nettstasjon sentralt i området innenfor planavgrensningen. De ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planforslaget har. De ber om at følgende presiseres i planbestemmelsene:

- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m rundt nettstasjoner
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad

Areal til fremtidig nettstasjon avsettes i planen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål "andre typer bebyggelse og anlegg", energianlegg kode 1510, jf vedlegg I til kart- og planforskriften.

Forslagsstillers kommentar:

Vi har hatt kontakt med saksbehandler i Hafslund Nett, og han opplyser om at det sannsynligvis ikke er behov for noen nettstasjon, da det allerede er en nettstasjon ikke langt fra planområdet.

Deres ønskede presiseringer legges inn i reguleringsbestemmelsene. Dersom de finner ut at det er nødvendig plasseres nettstasjonen på området som er avsatt til annen veggrunn – tekniske anlegg.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 31.10.2017

Brevet starter med følgende: "Fylkesmannen anbefaler at kommunen avventer med å gå videre med planforslaget til mer sentrale boligområder er ferdig utbygget. Planområdet omfatter områder med dyrkbar jord. I tråd med nasjonale og regionale prinsipper for bolig-, areal og transportplanlegging og nasjonal jordvernstrategi bør andre områder bygges ut først."

De viser til at overordnede føringer for kommunal planlegging som skal vurderes og ivaretas i planen, er bl.a. listet opp i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 1, mars 2017.

De mener at arealet består utelukkende av dyrkbar mark med svært god jordkvalitet. En utbygging her vil bidra til et ytterligere press på de nærliggende jordbruksområdene.

Videre mener de at den planlagte utviklingen av boliger på Sørbråtan strider mot den regionale planens prinsipper på flere områder. Dette utdypes ytterligere i brevet, se kopi av brev.

De avslutter med følgende: "Dersom kommunen velger å gå videre med en regulering, forutsetter vi at det tas nødvendige grep for å bevare matressursene til bruk i fremtidig matproduksjon."

Forslagsstillers kommentar:

Planområdet er disponert til boligformål i kommuneplanen og planlagt til småhusbebyggelse. Dette området er ikke blitt dyrket fordi det er vanskelig å få til å gjøre området dyrkbart. Vi vil ikke gå videre inn på problemstillingen som det her legges opp til, da det er et politisk spørsmål som bør drøftes i et annet forum enn i denne planbeskrivelsen.

Det har ikke tidligere vært innsigelser fra Fylkesmannen om å disponere området for boligbygging. Dette er blitt avtalt på kommunalplannivå, og det er tatt til etterretning og lagt inn i kommuneplanen.

Dysterbråtan sameie, datert 05.11.2017

Deres bekymring er knyttet til Eldorveien, spesielt nærhet mellom fellesområdet til sameiet og adkomstvei til boligene og at Eldorveien er skolevei for mange barn.

De ønsker følgende:

Det settes opp fysisk hindring mellom lekeplass og Eldorveien og etableres fysiske fartsregulerende tiltak (fartshumper) før oppstart av arbeide som krever gravemaskiner, lastebiler osv.

Permanente fysiske fartsregulerende tiltak (fartshumper) etableres langs Eldorveien når boligene er ferdigstilt.

For at Eldorveien skal være en trygg skolevei ber de om at Eldorveien ikke kan benyttes som snuplass for lastebiler e.l. og ikke benyttes til lagring av bygningsmaterialer e.l.

Det settes opp et speil i krysset fra Eldorveien inn til Dysterbråtan ved en garasje som er plassert slik at innkjøringen er uoversiktlig.

Forslagsstillers kommentar:

I planforslaget blir det ingen innkjøring fra Eldorveien, så de foreslåtte tiltak blir ikke aktuelle.

Akershus fylkeskommune, datert 14.11.2017

Uttalelse vedrørende samordnet areal- og transportplanlegging:

De peker på at Ås er utpekt som regional by i den regionale planen. Utbygging i regionale byer skal primært skje i gangavstand til stasjoner eller høyfrekvente busslinjer, og en stor del av veksten skal lokaliseres til Ås sentrum. "Den foreslåtte utviklingen må vurderes opp mot øvrig utbygging i kommunen".

Uttalelse vedrørende nyere tids kulturminner:

Planområdet ligger innenfor område nr 40 i rapporten Kulturlandskap i Follo, og er vurdert til å være av kulturhistorisk verdi. Innenfor området ligger et Sefrak-registrert bygg, Sørbråtan, husmannsplass. Det har høy alder, er oppført på begynnelsen av 1800-tallet.

Kulturminneverdiene bør beskrives, og det bør vurderes å markere Sørbråtan med hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

Uttalelse vedrørende automatisk fredete kulturminner:

De har grunnlag for å anta at det er stort potensiale for å gjøre funn av automatisk fredete kulturminner uten synlig markering på eiendommen, og Fylkesrådmannen vil kreve arkeologisk registrering av planområdet, jfr kulturminneloven § 9.

Forslagsstillers kommentar:

Vedr. uttalelsen om at planområdet er disponert til boligformål gir vi samme kommentar som til Fylkesmannen i Oslo og Akershus:

Planområdet er disponert til boligformål i kommuneplanen og planlagt til småhusbebyggelse. Dette området er ikke blitt dyrket fordi det er vanskelig å få til å gjøre området dyrkbart. Vi vil ikke gå videre inn på problemstillingen som det her legges opp til, da det er et politisk spørsmål som bør drøftes i et annet forum enn i denne planbeskrivelsen.

Det har ikke tidligere vært innsigelser fra Fylkesmannen om å disponere området for boligbygging. Dette er blitt avtalt på kommunalplannivå, og det er tatt til etterretning og lagt inn i kommuneplanen.

Da området er sentrumsnært og nærmere enn 2 km til Ås stasjon, er det planlagt med en høyere utnyttelse enn hva det er lagt opp til i den generelle arealplanen for Ås.

Uttalelse vedrørende nyere tids kulturminner:

I planbeskrivelsen er bygningen til husmannsplassen Sørbråtan beskrevet. På bakgrunn av at det er mange husmannsplasser i Ås, og at Dyster gård har 4 husmannsplasser i tillegg til Sørbråtan, er det vurdert at Sørbråtan ikke skal markeres med hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

Det er lagt inn i reguleringsbestemmelsene at ved evt riving skal det lages en rapport med beskrivelse, tegninger og fotografier av bygget.

Uttalelse vedrørende automatisk fredete kulturminner:

Det er bestilt arkeologisk registrering. Den vil bli utført og komme inn i planen før 2. gangs behandling.

Follo Brannvesen IKS, datert 20.11.2017

De har oversendt et skriv av 16.03.2017 med retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper, og viser til Byggteknisk forskrift (TEK10) med tilhørende veiledning. Her er også vist krav til tilgjengelighet og kjøreadkomst.

Forslagsstillers kommentar:

Deres retningslinjer tas til etterretning. Adkomstveien er planlagt med en kjørebredde på mer enn 3,5 meter og en ytre svingradius på 13 meter, samt etablert en vendehammer for kjøretøyklasse L.

7 Uttalelser fra høring etter 1. gangs behandling

Uttalelse 1

Datert 03.10.2018

Statens vegvesen

De uttaler seg samlet til begge forslagene til reguleringsplan.

- Sv mener det er viktig å legge opp til høyere utnyttelse i planområdet ettersom området er sentrumsnært og nærmere enn 2 km til Ås stasjon. Det er samtidig uheldig at det legges opp mot utvidelse av området som ikke ligger i gangavstand fra Ås sentrum. Å bygge ut i ytre områder i stedet for fortetting i sentrum i Ås er ikke i tråd med nasjonale og regionale prinsipper for bolig-, areal og transportplanlegging. De ber om at lokalisering og utnyttelse av planområdet vurderes opp mot regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.
- De ber om at planlagt beplantning og annet grønt i planområdet ikke plasseres slik at den er til hinder for trafikanter. Det skal være fri sikt i høyde 0,5m over tilstøtende vegers planum.
- Sv anbefaler at bestemmelsen endres fra «den trenger ikke å være asfaltert» til at «vegen skal være asfaltert»

Forslagsstillers kommentar:

- *Området er allerede disponert til boligformål i kommuneplanens arealdel.*
- *Det legges inn i reguleringsbestemmelsene: «Det skal være fri sikt i høyde 0,5m over tilstøtende vegers planum.»*
- *Følgende legges inn i reguleringsbestemmelsene: «Vegen skal være asfaltert før ferdigattest kan gis til det siste huset på feltet»*

Uttalelse 2

Datert 08.10.2018

Follo Brannvesen IKS

- De forutsetter at tiltaket prosjekteres i samsvar med ytelser i TEK17 og preaksepterte ytelser (VTEK), eller ved analyse som viser at forskriftens funksjonskrav er oppfylt.
- Videre forutsetter de at det tilrettelegges for tilstrekkelig slokkevann iht gjeldende regelverk.
- De viser til Follo brannvesen IKS sine retningslinjer Tilrettelegging for redning- og slokkemannskaper.

Forslagsstillers kommentar:

- Krav til ytelser legges inn i reguleringsbestemmelsene
- Man vil påse at det tilrettelegges for tilstrekkelig slokkevann iht gjeldende regelverk.

Uttalelse 3

Datert: 31.10.2018

Naboer Trine H. Og Erik A. Sundet

De har følgende merknader som gjelder begge planforslag:

- Planforslaget skiller seg vesentlig fra planer som gjelder for nabobebyggelsen, og det vil stå i sterk kontrast til eksisterende nabobebyggelse.
- Planforslaget åpner for høyere bebyggelse enn eksisterende og vil medføre ulemper for utsikt, lys og opplevelse av tettbygdhet.
- Utnyttelsesgraden sammen med byggehøydene vil medføre at bygningsvolumene blir svært store i forhold til eksisterende bebyggelse.

De ber om at reguleringsplanen tilpasses reguleringsplan for nabofeltet R-201 med samsvarende utnyttelsesgrad, byggehøyder og bygningsutforming.

- Anleggelse av adkomstvegen til området vil medføre store inngrep i eksisterende hager. Veggen har en bredde på 5 meter som er 2 meter mindre enn vegnormen for Ås kommune.

De ber om at veggen legges lengre fra eiendomsgrensene mot Dysterbråtan 7 og 9.

- Eksisterende avløpsledning har ikke tilstrekkelig kapasitet for økt belastning som følge av utbyggingen.

De ber om at tilkobling til eksisterende avløpsledning må foretas utenfor eiendommene Dysterbråtan 7, 9 og 15, for ikke å gjøre store inngrep i opparbeidede hager og forstøtningmurer.

Forslagsstillers kommentar:

- Nabobebyggelsen har ingen helhetlig arkitektur. Her er boliger med forskjellige uttrykk og estetikk.
- Bygningene er ikke større enn den gjennomsnittlige bygningsstørrelsen i nabobebyggelsen i noen av de 2 alternative reguleringsforslagene.
- I reguleringsforslag 2 er det i felt 2 planlagt boliger i 2 og 3 etasjer. Her er det imidlertid begrensning på bredden av husene som kan være i 3 etasjer. Den delen som kan være i 3 etasjer med en maksimal høyde på 9 meter kan være maks 4,6 meter bred. Resterende del av boligene kan ha en maksimal høyde på 7 meter .
- Vi har forholdt oss til Statens vegvesens retningslinjer i Håndbok N100, som sier at en adkomstveg ikke trenger å være bredere enn 3,5 meter uten skulder ved adkomst til under 50 boliger. I reguleringsforslagene har vi vist en vegbredde på 5 meter. Adkomstvegen vil derfor ikke medføre inngrep i eksisterende hager.
- Det vil jobbes med å finne alternative løsninger for avløpsledninger som ikke medfører graving i naboenes hager.

NB! - Forslagsstiller tar hensyn til naboenes uttalelse om utnyttelse. Reguleringsforslag 2 som viste 12 boliger og en utnyttelse på 33% og 36% BYA er bearbeidet. I det reviderte forslaget er det vist 10 boliger og en utnyttelse på 31%BYA for alle feltene. Det blir da mer luft og større avstand mellom byggene.

Uttalelse 4

Datert: 30.10.2018

Naboer Anne Marie og Atle Sander, Torgunn og Øystein Høsteland Sundby, Gry H. og Kristian Munthe, Hilde Synøve Arnesen Lilleheier og Karl Henrik Lilleheier, Aase og Hans-Olav Moen

- De er positive til planen, og påpeker at planen virker harmonisk og helhetlig og vil berike området.
- Men de er uenige i valg av plassering av ut/innkjøring til/fra Sørbråtan. Den vil skape unødige problemer for naboskapet og representerer en ugunstig løsning for det nye feltet. De foreslår at man

heller anlegger adkomst fra Eldorvegen. Den foreslåtte bilvegen til feltet kan heller fungere som gang- og sykkelvei, slik at den tjener som gang/sykkelveg mellom Dyster/Eldor og Liaveien.

- Den valgte løsning som eneste utkjøring forbi Sørbråtan vil bli trang, uoversiktlig for kjørende, innebære 90 graders svinger og unødvendig og ekstra belastning for naboene.

På det smaleste er vegen 4,8 meter bred (mellom eiendommene 55/325 og 55/509), og Ås kommune krever at adkomstveger har en vegbredde på 7 meter. Det er umulig å gjennomføre en bredde på 7 meter uten å gå inn på naboenes eiendommer.

-Veinormens krav til siktlinjer tilfredsstilles heller ikke.

Ved å legge innkjøringen fra Eldorveien vil man kunne anlegge en vegbredde på 7 meter.

-De er også redd for at Dysterveien vil bli forringet i anleggsperioden. Dersom man går for dette alternativet ber de om det settes krav til at utbygger utbedrer og asfalterer i forkant av anleggsperioden for å minske støvplager.

Forslagsstillers kommentar:

- Innkjøringen til området er vurdert i samråd med Ås kommune

- En innkjøring fra Eldorvegen vil gi en krappere sving, og for at svingradius for kjøretøy L2 skal tilfredsstilles må man da ta av verdifull matjord øst for Eldorveien.

- Vi kan ikke se at det er en større ulempe med adkomst fra Dysterbråtan enn fra Eldorvegen for hverken naboskapet eller det nye feltet.

- Ifølge Statens vegvesens Håndbok N100 om veg- og gateutforming er kravet til en adkomstveg med under 50 boliger og en maks hastighet på 30 km/t at vegen skal ha en asfaltert bredde på 3,5 meter

- I forkant av igangsetting vil Dysterveien bli behandlet på en måte som å minsker støvplager i anleggsperioden.

Uttalelse 5

Datert 30.10.2018

Akershus fylkeskommune

-De påpeker at husmannsstua Sørbråtan fra begynnelsen av 1800-tallet ikke er sikret bevaring i planforslaget. Sørbråtan inngår i et interessant kulturmiljø nettopp fordi det er bevart flere husmannstuer tilknyttet gården Dyster. Bygningen og det utvidede bygningsmiljøet stua tilhører, har bevaringsverdi. De anbefaler at husmannsstua Sørbråtan bevares og sikres gjennom hensynssone bevaring av kulturmiljø i planen.

Utover dette påpeker de at tiltaket er i samsvar med gjeldende kommuneplan og har ingen ytterligere merknader.

Forslagsstillers kommentar:

- Istedenfor å sikre husmannsstua gjennom hensynssone bevaring av kulturmiljø i reguleringsplanen, foreslår vi at ved søknad om riving skal kommunen kunne pålegge tiltakshaver å registrere bygningen gjennom utarbeidelse av detaljert beskrivelse, tegninger og bilder. At det er bevart flere husmannstuer tilknyttet gården Dyster ser vi som et argument for ikke stille krav til bevaring av husmannsstua på Sørbråtan.

Uttalelse 6

Datert 30.10.2018

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Planområdet ligger i utkanten av Ås tettsted og planforslaget medfører en ytterligere spredning av tettstedets yttergrenser. Føringerne i regional plan for Oslo og Akershus tilsier at Ås skal utvikles gjennom fortetting av sentrumsområdet før evt tettstedsspredning kan tillates.

Forslagsstillers kommentar:

- Området er allerede disponert til boligformål i kommuneplanens arealdel.

Uttalelse 7

Datert: ingen dato

Naboer Line Stene og Bjørn Einar Skoglund

-De påpeker at en stor del av området har tidligere vært dyrket mark og tilhørte gartneriet som tidligere lå her, og mener det er feil at arealet vanskelig lar seg dyrke opp.

-De påpeker videre at Sørbråtan må forholde seg til samme krav som Dysterbråtan når det gjelder høyde, utnyttelse og estetikk/byggestil. Maks byggehøyde i Dysterbråtans reguleringsbestemmelser er 7m mønehøyde og 4m gesimshøyde. Det er stor forskjell på 9m og 7m mønehøyde, og 8m og 4m gesims. Dette vil bryte med øvrig bebyggelse, og vil gi vesentlig forringelse av bokvalitet for tilliggende bebyggelse.

De skriver at husenes høyde, utforming og plassering vil fjerne all utsikt/siktlinjer mot sør. Dersom garasje/carport bygges mellom husene vil bebyggelsen fremstå som en sammenhengende vegg for bakenforliggende bebyggelse. De foreslår at man tillater en bolig mindre for å gi mer luft og noe utsyn for eksisterende bebyggelse. De foretrekker plan alternativ 1 dersom politikerne velger å gå videre med behandling av reguleringsplan.

-De kommenterer at lekeplassen i Dysterbråtan er en lekeplass tilhørende og vedlikeholdt av sameiet og spør om det er rimelig at den kan brukes av de boligene uten bidrag til sameiet.

-Når det gjelder trafiksikkerhet påpeker de at ny vei inn på Dysterbråtan vil gjøre situasjonen mer komplisert og håper det gjøres tilstrekkelig tiltak for å ivareta siktlinjer og trafiksikkerhet for myke trafikanter.

Forslagsstillers kommentar:

- Den delen som tidligere var en del av gartneriet er bare en liten del av området nærmest eksisterende boligfelt, og det grenser ikke opp mot dyrket mark. Det vil derfor ikke la seg gjøre å innlemme denne lille delen for dyrking på en fornuftig måte sammen med Dyster gård.

- I reguleringsforslag 2 er det i felt 2 planlagt boliger i 2 og 3 etasjer. Her er det imidlertid begrensning på bredden av husene som kan være i 3 etasjer. Den delen som kan være i 3 etasjer med en maksimal høyde på 9 meter kan være maks 4,6 meter bred. Resterende del av boligene kan ha en maksimal høyde på 7 meter .

- I planforslag nr 2 er det lagt opp til en felles oppholds- og lekeplass for feltet. I dette planforslaget er det ikke lagt opp til at lekeplassen i Dysterbråtan skal brukes av de planlagte boligene.

- Trafiksikkerheten vil ivaretas i planforslaget ved å følge alle bestemmelser og retningslinjer.

NB! - Forslagsstiller tar hensyn til naboenes uttalelse om utnyttelse. Reguleringsforslag 2 som viste 12 boliger og en utnyttelse på 33% og 36% BYA er bearbeidet. I det reviderte forslaget er det vist 10 boliger og en utnyttelse på 31%BYA for alle feltene. Det blir da mer luft og større avstand mellom byggene.

Uttalelse 8

Datert 31.10.2018

Tiltakshaver Tove og Johan Bjørneby

De påpeker at begge alternative forslag til detaljreguleringsplan er gjennomarbeidet og gode. På bakgrunn av at de er opptatt av å bevare mest mulig av god matjord syntes de HTMs forslag om økt utnyttelse var fornuftig. Alternativ 2 viser at det går an å planlegge med høy utnyttelse og samtidig ta hensyn til sol og lysforhold ved å designe hus som gir minst mulig skyggevirkning og mest mulig utsyn

for bakenforliggende bebyggelse, og unngått å planlegge bebyggelse som en tett mur mot husene bak.

Deres ønske har vært å vise at det er mulig å bygge moderne boliger med god utnyttelse av arealet, og med svært gode bokvaliteter for området eksisterende og nye bebyggelse.

Vedlegg

- **Forslag til reguleringsplankart**
- **Forslag til reguleringsbestemmelser**
- **Illustrasjonsplan**
- **Kunngjøringsannonse**
- **Arkeologiske registreringer**