

Planbeskrivelse.

Utvikling av Planområdet,
R - 310, reguleringsplan for Brekkeveien 17-19 m. fl.

rev. 01.12.18
rev. 09.09.19

Tiltakshaver.

Brekkeveien 19 A AS,
v/ Kristine L. Holene, tlf. 916 67 600, kristine.lileng.holene@obos.no

Ansvarlig for planarbeidet.

Sted-helhet-arkitektur, Shark. AS,
v/ Egil M. Haugstad, tlf. 480 03 302, egil@shark.no
og Einar Nymoen, 984 01 007, einar@shark.no



Oversiktsbilde fra vest, med E Kornveien i forgrunnen og Brekkeveien i bakgrunnen.

Innhold

- 1. Bakgrunn.**
 - 1.1 Grunnlag for planarbeid.
 - 1.2 Hensikten med reguleringsplanen.
 - 1.3 Planområdet.
 - 1.4 Statlige planretningslinjer og bestemmelser.
 - 1.5 Krav om konsekvensutredning og planprogram.

- 2. Beskrivelse av planområdet.**
 - 2.1 Terreng og jord.
 - 2.2 Vannmiljø og vassdrag.
 - 2.3 Naturmiljø og biologisk mangfold.
 - 2.4 Grønnstruktur og landskap.
 - 2.5 Helse og miljøforhold.
 - 2.6 Lokalklima.
 - 2.7 Eierforhold.
 - 2.8 Eksisterende bebyggelse og anlegg.
 - 2.9 Kulturminner og kulturmiljø.
 - 2.10 Trafikkforhold.
 - 2.11 Kommunalteknisk infrastruktur.
 - 2.12 Befolkning og sosial infrastruktur..
 - 2.13 Senterstruktur og handelstilbud.
 - 2.14 Idrett og friluftsliv.
 - 2.15 Universell utforming.
 - 2.16 Samfunnssikkerhet og beredskap.
 - 2.17 Sikkerhet mot kriminalitet.

- 3. Beskrivelse av planforslaget.**
 - 3.1 Utviklingskonsept.
 - 3.2 Arealoversikt.
 - 3.3 Terreng og jord.
 - 3.4 Vannmiljø og vassdrag.
 - 3.5 Naturmiljø og biologisk mangfold.
 - 3.6 Grønnstruktur og landskap
 - 3.7 Helse og miljøforhold
 - 3.8 Bebyggelse og anlegg.
 - 3.9 Kulturminner og kulturmiljø.
 - 3.10 Trafikkløsninger.
 - 3.11 Kommunalteknisk infrastruktur.
 - 3.12 Befolkning og sosial infrastruktur..
 - 3.13 Senterstruktur og handelstilbud.
 - 3.14 Idrett og friluftsliv.
 - 3.15 Universell utforming
 - 3.16 Gjennomføringsrekkefølge.
 - 3.17 Konklusjon.

4. Planens virkninger, konsekvensvurderinger.

- 4.1 Terreng og jord.
- 4.2 Vannmiljø og vassdrag.
- 4.3 Naturmiljø og biologisk mangfold.
- 4.4 Grønnstruktur og landskap.
- 4.5 Helse og miljøforhold.
- 4.6 Lokalklima.
- 4.7 Eierforhold.
- 4.8 Eksisterende bebyggelse og anlegg.
- 4.9 Kulturminner og kulturmiljø.
- 4.10 Trafikkforhold.
- 4.11 Kommunalteknisk infrastruktur.
- 4.12 Befolkning og sosial infrastruktur.
- 4.13 Senterstruktur og handelstilbud.
- 4.14 Idrett og friluftsliv.
- 4.15 Universell utforming.
- 4.16 Samfunnsikkerhet og beredskap.
- 4.17 Sikkerhet mot kriminalitet.

5. Planprosess

- 5.1 Planprosess og videre framdrift.
- 5.2 Informasjon.
- 5.3 Varsling og medvirkning

6. Vedlegg

- 6.1 Reguleringsbestemmelser.
 - 6.2 Reguleringskart
- Sol- og skyggekart
Forslagsstillers kommentar til innkomne merknader

1. Bakgrunn

1.1 Grunlaget for planarbeidet.

Dette planforslaget er utarbeidet av Sted-helhet-arkitektur Shark AS, på vegne av Brekkeveien 19 A AS, som er et samarbeidsselskap bestående av Løvenskiold Eiendom AS og OBOS Nye Hjem AS.

Brekkeveien 19 A AS kom inn på eiersiden i sommer. Tidligere hjemmelshaver har i lengre tid ønsket å utvikle «Maxbotomta» til boliger.

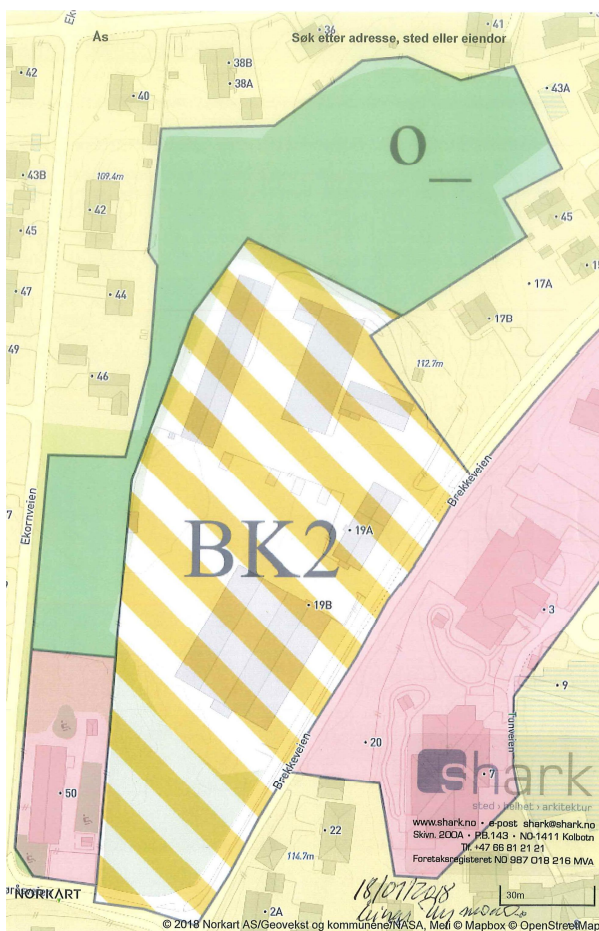
Nærområdet omkring planområdet er utviklet som småhusbebyggelse, og framstår i dag som et homogent boligområde. I umiddelbar nærhet har kommunen i tillegg utviklet et betydelig helse- og omsorgstilbud med sykehjem, omsorgsboliger og barnehager.

1.2 Formålet med reguleringsplanen.

Formålet med planforslaget er omregulering fra formålene industri, småhus til formålene bebyggelse og anlegg: Boligbebyggelse-blokkbebyggelse, Bolig/kontor, Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse, samt 2 felles lekeplasser og gatetun, se reg. planforslag.

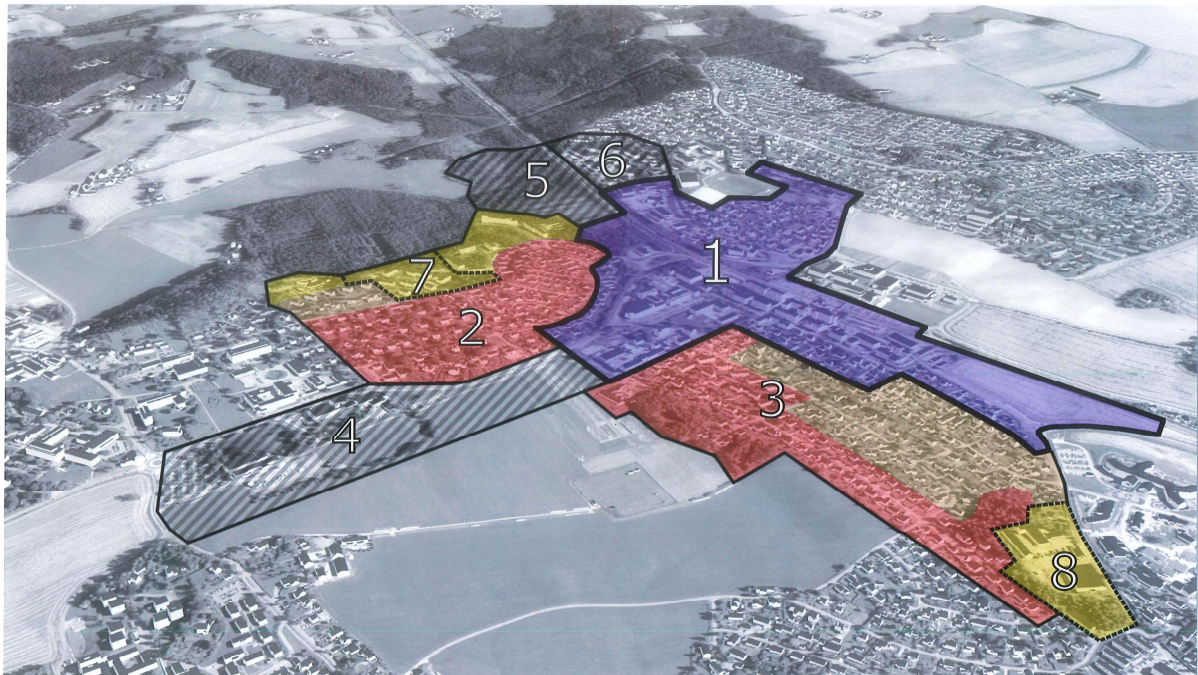
Bakgrunnen for at planforslaget er utarbeidet på dette tidspunktet er kommunens / SSBs framskrivning av folketallet i Ås kommune, delvis på grunn av den overordnede utviklingen av universitets-strukturen, i sammenfall med overordnet myndighets målsetting om utvikling av knutepunkts-byer i Akershus. Disse faktorene tilsier stort behov for nye boliger. Dette behovet vil også være økende i takt med tilstrømming av nye studenter som ikke er folkeregistrert i Ås.

Formålet er i tråd med arealdelen av Ås kommuneplan vedtatt 2015.



Kartutsnitt fra kommuneplanens arealdel, vedtatt i 2015.

Brekkeveien 19 a og b er her vedtatt til framtidig kombinert bebyggelse og anlegg, BK2 Bolig/Kontor.



Delområde 1: "Utvidet sentrumskerne"
 Delområde 2: "Kaja boligområde"
 Delområde 3: "Søråsteigen boligområde"
 Delområde 4: "Del av Søråsjordet"
 Delområde 5: "Åsmåsan nord"
 Delområde 6: "Langbakken nord"
 Delområde 7: "Del av Skogveien"
 Delområde 8: "Brekkeveien 19 m.m"

Tegnforklaring

— Anbefalt kjerneområde (Delområde 1)
 Varslede reguleringsplaner (7 & 8)
 — Varslet planavgrensning
 ▨ Avklares ved rullering av kommuneplan (Delområde 4, 5 & 6)

Kulturhistorisk stedsanalyse:

■ Vurdere strengere vern
 ■ Vurdere moderat fortetting
 ■ Vurdere ny bebyggelse

Flyfoto perspektiv over Ås sentralområde (fra kulturhistorisk stedsanalyse som del av planarbeidet for Ås sentrum) som viser det foreslåtte reguleringsområdet, Delområde 8, hvor «Brekkeveien 19 m.m» vurderes for ny bebyggelse.

1.3 Planområdet.

Ved gjennomføringen av oppstartsmøtet i kommunen omfattet planarealet bare Brekkeveien 19a og 19b. I tillegg ble Brekkeveien 17a og b overtatt av tidligere eier og lagt til planarealet. Planarealet har dermed økt fra 17.6 til det varslede omfanget på 20.3 daa.

Det varslede planområdet består av følgende eiendommer;

Brekkeveien 17a, GNR7BNR 54/430.	650 m ²
Brekkeveien 17b, GNR7BNR 54/73.	2121 m ²
<u>Brekkeveien 19a og 19b GNR7BNR 54/85.</u>	<u>17306 m²*</u>
<u>Forlengelse av gatetun i gangvei til Ekornveien</u>	<u>223 m²</u>
<u>Totalt areal</u>	<u>20300 m²</u>

*Ca. 300 m² langs Brekkeveien 19 B avsettes til ny trasé for G/S vei

1.4 Statlige planretningslinjer og bestemmelser.

Statlige planretningslinjer

«Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging» fra 2014 er lagt til grunn for utarbeidelsen av planforslaget. Sentrale mål er at planleggingen skal legge til rette for en effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikk avvikling. Dette skal

fremme utviklingen av bærekraftige byer og tettsteder, samtidig som transportbehovet skal reduseres. Det legges vekt på å få til løsninger som kan gi korte avstander i forhold til dagens gjøremål, og effektiv samordning mellom ulike transportmetoder, inkludert sykling hvor det ligger til rette for dette.

Regional plan for Akershus

Regional plan for Oslo kommune og Akershus fylkeskommune ble vedtatt i desember 2015. Her pekes det på Ski og Ås som regionale byer sør i Akershus (Knutepunksbyer), som oppfølging til Stortingets vedtak (Ot.prop.nr.10, 2008/09) om en bærekraftig region basert på nasjonale mål om klima og transport.

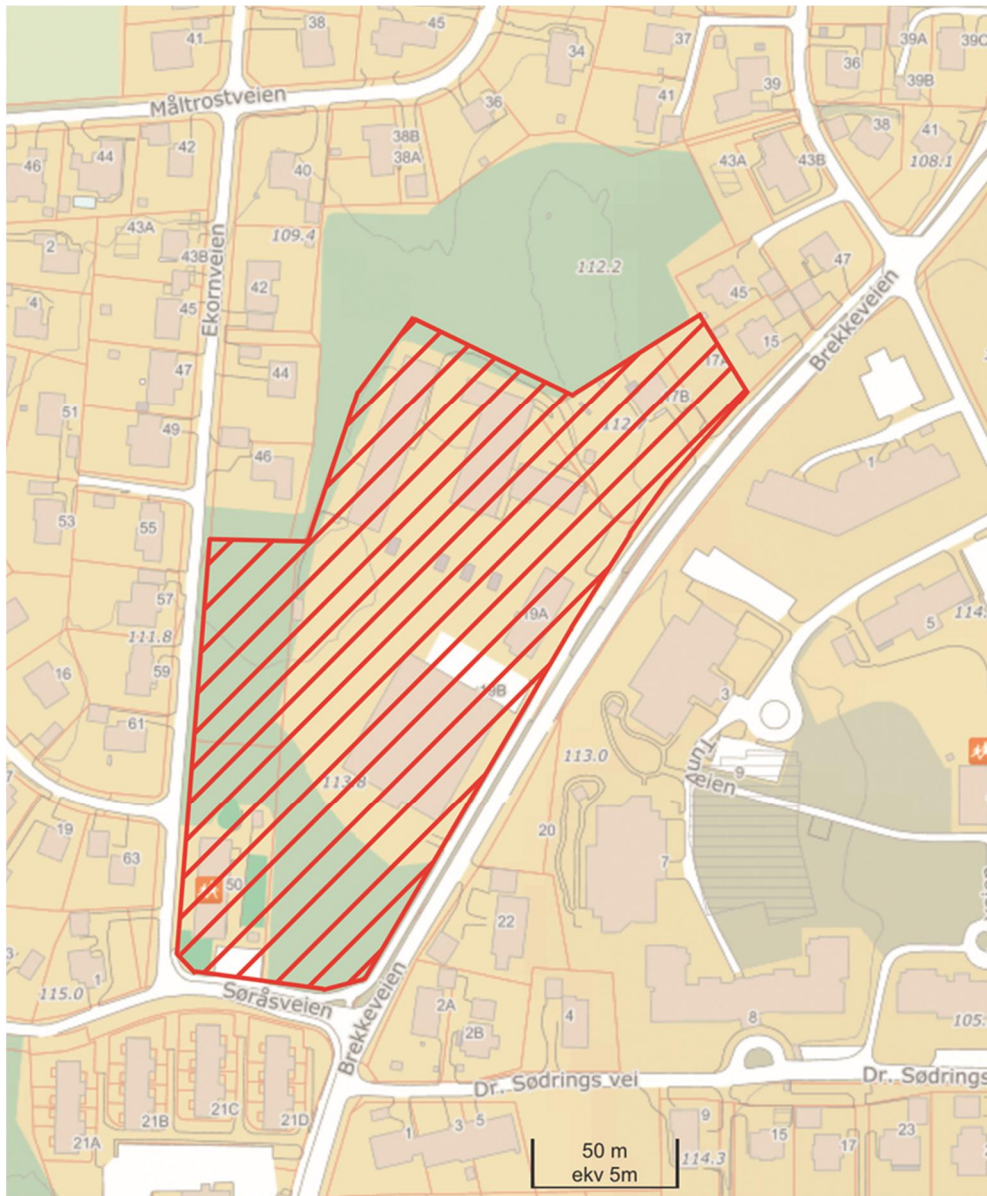
Disse statlige og regionale planretningslinjene ligger også til grunn for planprogrammet og planarbeidet for Ås sentralområde.

1.5 Ingen krav om konsekvensutredning og planprogram.

Planforslaget er vurdert i forhold til PBL. § 4-2 og § 10 «Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn» i Forskrift om konsekvensutredninger.

Det er konkludert med at tiltaket ikke omfattes av bestemmelsen, da planforslaget i store trekk er i tråd med arealdelen av gjeldende kommuneplan av 2015. Dermed anses krav om konsekvensutredning som oppfylt.(se utsnitt av kommuneplanens arealdel under pkt. 1.2 side 4).

2 Beskrivelse av planområdet.



Opprinnelig planavgrensning

Planområdets opprinnelige omfang vedtatt i HTM 30.03.2017, og varslet tilsvarende. Planområdet ble i samråd med kommunen her utvidet til også å gjelde Brekkeveien 17 a/b., samt Sagalund barnehage og en mindre andel av Sagalund friområde nord for barnehagen. NB! Etter vedtak i HTM av 24.01.19 er Ås kommunes eiendommer Sagalund barnehage og friområdet i vest tatt ut av planen.

2.1 Terreng og jord.

Topografi.

Eiendommene ligger på et lokalt høydedrag, på ca. c = 112 i sørlig del, synkende til c = 108 mot nordvest. Planområdet er på det lengste ca. 270 meter langs Brekkeveien, og med største bredde

ca.100 m i nord. Området oppfattes i store trekk som beliggende på samme nivå, med svak helning mot nordvest og nord.

Dyrket og dyrkbar mark, produktiv skog.

Terrenget er preget av lenge å ha vært benyttet til næringsområde. Største delen av arealet er asfaltert og tilrettelagt for parkering, lagring og truckkjøring. Det fins rester av en skogteig mot vest og sørvest, vesentlig voksende på skrint jordsmonn med delvis fjell i dagen. Det er ingen dyrkbar jord eller produktiv skog innenfor planområdet.

2.2 Vannmiljø og vassdrag.

Planområdet inneholder ingen vassdrag eller vannmiljø.

Under vårløsning og ved nedbørstopper er det derimot registrert noe ukontrollert avrenning langs Brekkeveien grunnet rask avrenning fra dagens store asfalterte områder.

Andel av ikke permeable overflater, bestående av asfalterte eller bebygde arealer, utgjør i dag ca. 63 % av det totale arealet.

2.3 Naturmiljø og arts mangfold.

Miljøet

Næringsområdet består hovedsakelig av bygninger med tilhørende anlegg og asfaltert grunn.

Mot syd gjenstår en mindre skogteig beliggende øst for Sagalund barnehage.

Dette framstår som en liten teig med relativt høyvokst granskog, 22-25 m. høyde, som har virket som en buffer mellom småhusbebyggelsen i vest og dagens næringsarealer.

Arts mangfold

Det er ikke observert verken rødlistede eller svartlistede arter i planområdet. Det vises for øvrig til www.artsdatabanken.no. Vegetasjonen i vest og sør består for det meste av grupper av hogstmoden gran, med enkelte furu- og bjørketrær.

Geologi.

Grunnen i planområdet består av fjell med grunt jordsmonn og enkelte dypere lommer av løsmasser. Dette er observerbart ved synlig fjell i dagen i flere deler av området, og bekreftes av grunnarbeidsentreprenører i nærområdet. Kartet viser en lokal forhøyning på 2-3 meter sørøst for Maxbo-bygget. Denne består av sprengstein/ granitt fra byggingen av dette bygget.

Geoteknikk.

Løsmassekartet til NGU.no viser til tynne marine avsetninger, og det observeres mye fjell i dagen i området.

2.4 Grønnstruktur og landskap.

I det store bildet består landskapet rundt planområdet av Ås kommunes kulturlandskap, hvor nyere bebyggelsen er plassert på lite dyrkbare arealer.

Dagens grønnstruktur som dominerer planområdet består i hovedsak av kommunens eiendom (54/306) i nord og vest som i dag er regulert til park (Sagalund friområde). I opprinnelig reguleringsplan fra 1976 fremgår det at reguleringsformålet friareal er avsatt som en buffersone mellom daværende sagbruk innefor planområdet og småhusbebyggelsen i nord og vest.

Da Sagalund barnehage (54/323) ble utskilt fra dette friområdet i 1999 ble også formålet spesifisert og endret fra friområde til park.

På grunn av inngjerding av næringsområdet er det er i dag ikke mulig å bevege seg gjennom planområdet fra Sagveien i nord til Søråsveien i sør, eller fra Brekkeveien i øst til Ekornveien i vest.

2.5 Helse og miljøforhold.

Støy

Planområdet ligger i god avstand fra jernbane og trafikkert hovedveianlegg. Planområdet er dermed ikke støyutsatt, i henhold til støyvarselkart hentet fra Statens Vegvesens databaser (se illustrasjon under). Det finnes ingen tidligere utarbeidede støysonekart for Brekkeveien og omkringliggende områder. Dagens trafikk i Brekkeveien utgjøres av boligtrafikk til omkringliggende boligområder i vest, sør og øst, trafikk til kommunens omsorgs- og helsebygg, samt trafikk til næringsområdet, som antas å utgjøre en vesentlig andel av forekomsten av tyngre kjøretøy i området. Dagens ÅDT ved lokal trafikk er i 2015 beregnet til ca. 1500, og skiltet fartsgrense 30 km/t i Brekkeveien og området for øvrig bidrar til lav støyproduksjon fra lokal veitrafikk.



Støyvarselkart, Akershus, i henhold til T – 1442 Ås kommune, www.vegvesen.no, viser hhv. gule og røde støysoner generert av hovedtrafikken gjennom Ås.

Luftkvalitet.

Områdets beliggenhet gjør at det kan antas at luftkvaliteten i området er tilfredsstillende. Det er ingen registrerte kilder til forurensning i nærheten.

Vannkvalitet.

Området er i dag tilkoblet kommunal vannforsyning med god leveringsgrad og kvalitet.

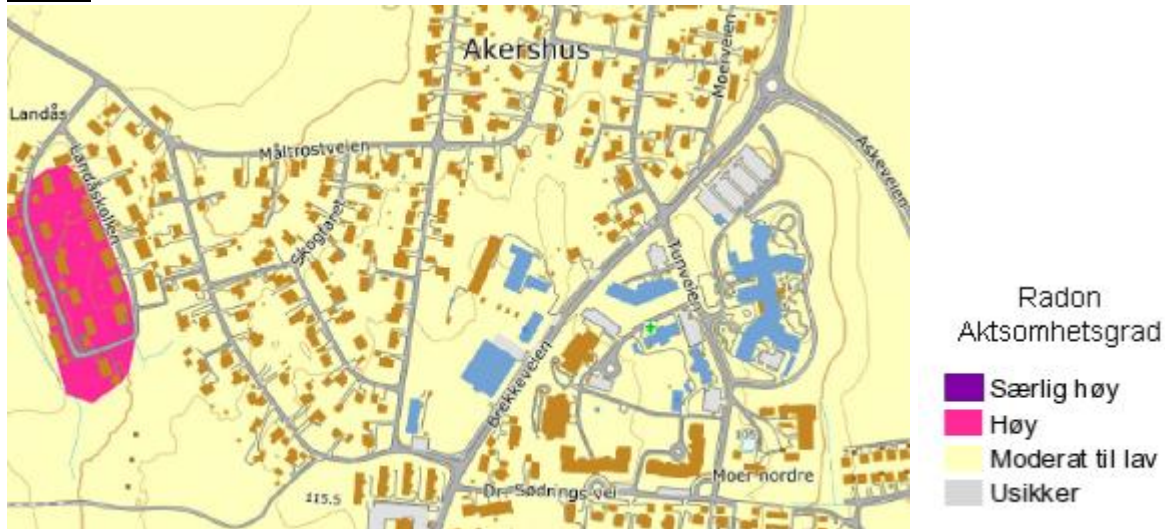
Jordforurensning og elektromagnetisk stråling.

Sagbruket, som opphørte i 1971, og høvleriet, som opphørte i 1995, hadde et midlertidig flislager utendørs. Dette flisproduktet ble hentet av landbruket som brukte det som strø, og det ble derfor på den tiden aldri nødvendig med oppretting av et formelt deponi eller en silo.

Byggevareforretningen solgte parafin og brenselolje fra nedgravde tanker fram til 1990 tallet. Det oppgis at da disse tankene ble fjernet, ble også alle forurensede masser fjernet, og ren masse fylt tilbake. Det er ukjent om dette er dokumentert i kommunens arkiver.

Det er i dag ingen utslipp fra eksisterende industri / handelsvirksomhet.

Radon



Moderate til lave radonforekomster i planområdet, ref. NGO's oversiktskart for Radon.

2.6 Lokalklima / mikroklima.

Gjennomsnittlig temperatur i planområdet tilsvarer en temperatur i området omkring Oslo, som varierer fra -5 grader i Januar til +17 i Juli, og det måles i gjennomsnitt 700 mm nedbør i året.

Planområdet ligger på et lokalt høydedrag, men er effektivt beskyttet mot vestlige og nordlige vinder av skogen i friområdet / parken i nord og vest. Planområdet åpner seg mot øst og sør, og beliggenheten gjør at det er sol på området fra tidlig morgen til sen kveld.

2.7 Eierforhold.

Planområdet.

Planområdet består av følgende adresser,

Brekkeveien 17a, GNR7BNR 54/430.

Brekkeveien 17b, GNR7BNR 54/73.

Brekkeveien 19a, GNR7BNR 54/85.

Brekkeveien 19b, GNR7BNR 54/85.

Ved benyttelse av begrepet «planområdet», er det ovenstående eiendommer det henvises til.

Eierne av adressene i Brekkeveien er Brekkeveien 19 A AS.

2.8 Eksisterende bebyggelse og anlegg.

På adressen Brekkeveien 19 i Ås kommune har det vært drevet næring av samme familie siden sagbruket ble etablert. Sagbruket ble nedlagt i 1971. Etter reguleringen av Søråsteigen i 1972 har det vært drevet høvleri og byggevareforretning og noe småindustri samt tjenesteytende næring på eiendommen, mens høvleriet fortsatte virksomhet til 1995. Siden har strukturelle endringer i samfunnet gjort eiendommen noe mindre egnet til byggevareforretning, som i dag krever transport med store biler gjennom etablerte bomiljøer. Bortsett fra Maxbo bygningen, som er i drift som byggevareforretning, er alle bygninger på tomte Brekkeveien 19 fra den tiden sagbruket var i drift. Dette er bygninger som er delvis tilpasset dagens leietakere. Her finnes et lakkeringsverksted, snekkerverksted, og enkelte helserelevante tjenester som legekontor, fysioterapi etc.

Bebyggelse innenfor planområdet.



Maxbo Ås byggvarehus.



Denne bygningen, som leies ut, er en ombygd brakke.



Utomhusarealer for Maxbo

Nærmiljø og nabolag.



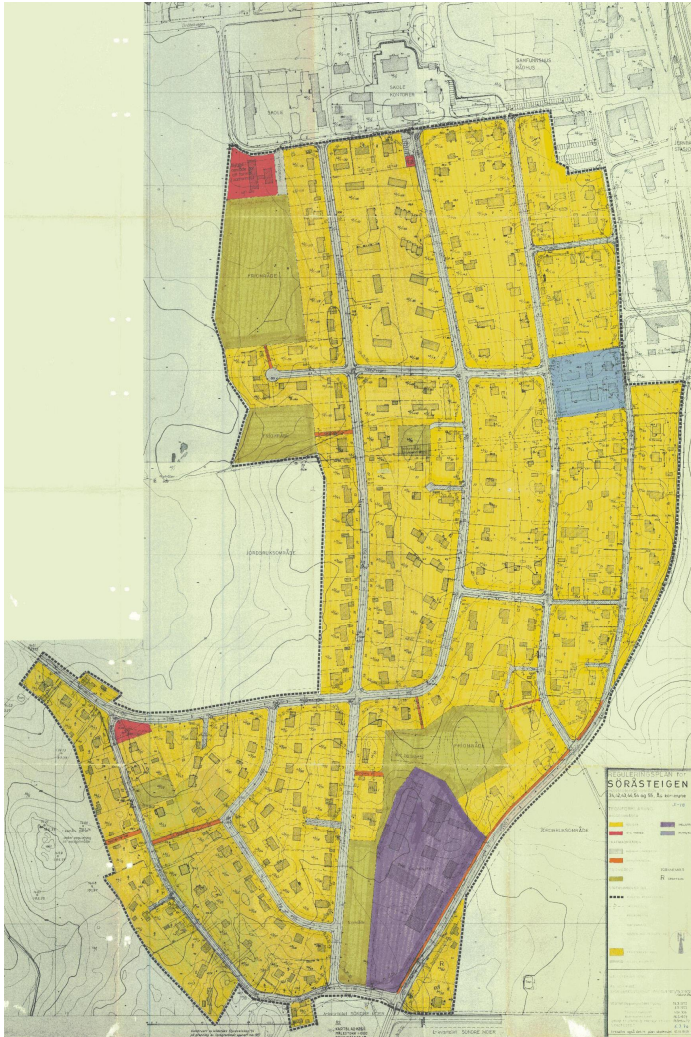
Småhus i nabolaget, bebyggelsen / reguleringen daterer seg fra 1949 til 1972.



Moer Sykehjem, nærmiljø på østsiden av Brekkeveien av nyere dato.



Horisontaldelt rekkehus Brekkeveien, nærmiljø syd for Søråsveien, regulering og utbygging av nyere dato.



Reguleringsplan fra 1972

Opprinnelig reguleringsplan fra 1972. Småhusbebyggelsen her daterer seg fra perioden 1949 til 1972. Det lilla feltet i sydøst har reguleringsformål industri. Her var det på denne tiden sag og høvleri, i dag består dette området av Brekkeveien 19 a og b. med byggevareutsalget Maxbo, samt flere småbedrifter.

2.9 Kulturminner og kulturmiljø.

Verneinteresser, kulturminner.

Fra tidligere registreringer er det kjent at det finnes Automatisk fredede kulturminner i og i nærhet av reguleringsområdet.

Andre kulturminner utenfor planområdet.

Bygdeborgen på Vardåsen, 2 km. mot sør er et kjent og kulturminne fra før vår tidsregning, og et kjært mål for mange turgåere som tar utgangspunkt i de populære turløypene fra Moer og sørover.

Kulturmiljø omkring planområdet.

Det er i plansammenheng vurdert å verne noe av den mest tidstypiske bebyggelsen langs Ekornveien nord og vest for planområdet.

2.10 Trafikkforhold.

Trafikk.

Fra planområdet er det 3,5 km til krysset Korsegården ved E6, og 5 km til krysset Holstad ved E18. Det er innkjøring til tiliggende områder både fra Meierikrysset via Herumveien / Søråsveien i vest og fra Ås sentrum i nord via Brekkeveien.

Dagens trafikkbilde preges av både boligtrafikk og yrkestrafikk til og fra området. I området fins det både kommunale og private arbeidsplasser. Boligområdet Moer har i dag i realiteten ingen gjennomkjøring.

Norsk Veidatabase NVDB oppgir ingen trafikktall for Brekkeveien. Derimot er Hogstvetveien FV 55 øst for jernbanen oppgitt med en ÅDT i 2017 på 1315, med 5 % andel lange / tyngre kjøretøy.

Et tilsvarende anslag for dagens Brekkeveien vil kunne være ÅDT 1500 med andel lange kjøretøy på 5 % (75). Dette basert på veienes respektive omland og betjente arealer.

Denne betraktningen synes å samstemme med en trafikkanalyse utført i 2015, som oppgir en ÅDT på 1500 basert på en ukes fartsmålinger og passeringer, i krysset Brekkeveien / Dr. Sørdrings vei, rett sør for planområdet.

Dagens trafikkbilde til og fra planområdet

I mai 2018 var det 2293 innslag i kassa på Maxbo, i løpet av 20 arbeidsdager. Dette gir et snitt på 114 handlende pr dag, og en ÅDT på ca. 230. Det forutsettes her at alle som handler på Maxbo kjører bil. I tillegg kommer bilene som leverer varer. Disse har man ikke konkrete oversikt over, men ut fra tilsvarende anlegg kan det antas et snitt på 15 biler. Dermed oppnås en ÅDT fra Maxbo på ca. 260, i tillegg til trafikken til øvrige næringsarealer med antatt bidrag til ÅDT 30 for legekantor og 30 for fysioterapeut, totalt ca. 320 ÅDT.

Kollektivtrafikk

Avstanden er ca. 900 m. til Ås jernbane- og buss stasjon. Her er i dag nord- og sydgående avgang hver halvtime med tog, og hyppigere avganger med buss til Vinterbro, Drøbak og Ski.

Parkering

Det er stort sett parkering på egen grunn innen nærområdet. Det parkeres generelt ikke i gatene / veiene. Forretninger, næring og barnehagen dekker i dag sitt parkeringsbehov på egen grunn.

Trafikksikkerhet.

Transporten til og fra Byggevareforretningen foregår med lastebiler, i tillegg til håndverkerbiler og privatbiler. Brekkeveien er i dag bygget ut fra kryss ved Moerveien i Ås sentrum til og forbi planområdet med samleveistandard, med separat gang- og sykkelvei ref. SV Håndbok N100, Sa2 (alternativ 1), for 50 km/t og årsdøgntrafikk ÅDT >1500.

Samtidig er hele området skiltet som lavhastighetssone med 30 km/t. (se fotografi).

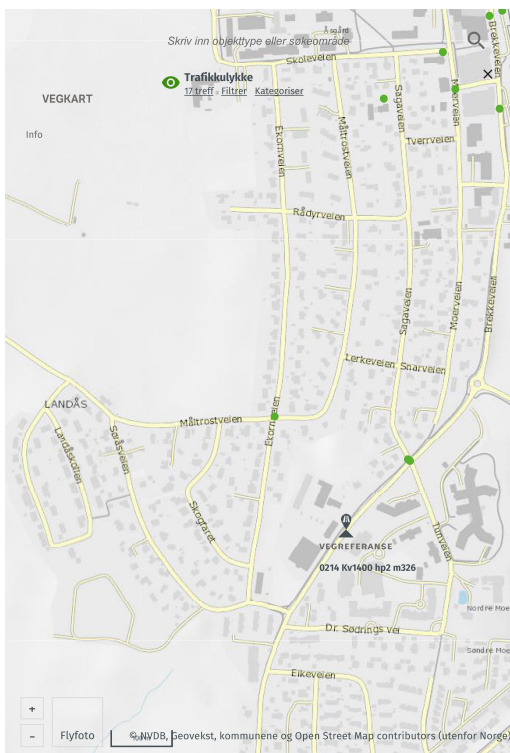


Eksisterende samlevei skiltet 30 med gang og sykkelvei langs Brekkeveien.

Ulykker.

Ulykker er registrert i NVDB langs Brekkeveien i nærområdet med to sykkelulykker i krysset Brekkeveien / Sagaveien, hvorav en med lettere skade 15.09.05, og den andre dessverre som dødsulykke mot kryssende trafikk, av 09.06.11.

Øvrige registrerte ulykker i området gjelder sykkelulykke med lettere skade 30.03.2000 i krysset Måltrostveien / Ekorneveien, samt ulykke med alvorlig skade for fotgjenger i Brekkeveien ved busstasjonen i Ås sentrum, og to ulykker med veltede motorsykler og lettere skader i Ås sentrum.



Kart over registrerte ulykker langs Brekkeveien.

2.11 Kommunalteknisk infrastruktur.

Vann, avløp og brannvann.

Det er i dag godt utbygget VA infrastruktur inn i området.

Overvannshåndtering.

Når det gjelder Brekkeveien 19 a og b («Maxbotomta») er ca. 80 % av terrenget asfaltert. For nr.17 a og b er det tilsvarende ca 20% asfalt. Resten er delvis permeabel grunn.

Det er i vårløsningen og ved nedbørstopper registrert noe avrenning av overflatevann langs Brekkeveien mot nord.

Energiforsyning.

Hafslunds Nettstasjon C00186 forsyner området med strøm i dag, og har en del overkapasitet. Statkraft Varme har etablert en fjernvarmesentral i tilknytning til Universitetet i Ås.

Anlegget har høy kapasitet og forutsettes å kunne levere fjernvarme også lokalt.

Renovasjon

Follo ren har i dag et godt tilbud for avfallshåndtering i området.

2.12 Befolkning og sosial infrastruktur.

Demografi.

Dagens befolkning i Follo teller ca. 127 000 innbyggere. Her forventes det en økning på 30- til 40 000 innbyggere innen år 2040.

I Ås er det særlig utbyggingen av Universitetet og utvidelse av kapasiteten på Follobanen som kan sies å være årsak til en stor forventet befolkningsøkning. Her har befolkningen økt fra 13542 i år 2000, til 18452 i 2015.

I prognosene fra SSB over Ås kommune redegjøres det for en øking i folketallet fra 2015 og fram til år 2040 på 12000 innbyggere. Dette betyr at det ved landsgjennomsnitt 2.2 beboere pr bolig vil være behov for etablering av ca. 220 boliger pr. år, noe som er i nærheten av de siste års utbygnings-aktivitet, samt kommuneplanens forutsetninger.

Innenfor Ås sentralområde er det enighet om høy utnyttelse, og kommunen har som grunnlag for tidligere kommuneplanvedtak antatt en dekning på 150 boenheter innenfor gjeldende planområde.

Planområdet ligger inne i et etablert område for småhusbebyggelse, og ble under forrige rullering av Kommuneplanen vedtatt inntatt i arealdelen som utbyggingområdet B/K, Bolig/Kontor.

Barnehagekapasitet. Skolekapasitet.

Ås kommune har i de siste årene planlagt og utvidet kapasiteten betydelig når det gjelder skole- og barnehageplasser. Denne utviklingen har skjedd på basis av eget plandokument, «Skolekapasitet fram mot 2030».

Dette dokumentet tar for seg kommunens behov for utvikling av skolekapasitet som oppstår ved utbygging av Ås sentrum etter retningslinjer som gis i Planprogrammet for Ås sentralområde, hvor også Brekkeveien 19 inngår.

Generelt kan man si at hensynet til barn og ungdom materialiserte seg som krav til nærhet til skoler og barnehager, samt adgang til fasiliteter for fritidsaktiviteter.

Dagens barnehage Sagalund i Ekornveien er en ressurs i nærområdet, med lokale barnehageplasser, arbeidsplasser og lekeplass.

Brekkeveien inngår i Åsgård skoles skolekrets. Denne skolen er gjenstand for planer om ytterligere utvidelse.

Barn og unges interesser.

Utbygde områder utenfor planområdet består i hovedsak av tradisjonell småhusbebyggelse. Dette går tilbake til reguleringsplanen Søråsteigen fra 1972 samt tidligere utbygging på Moer.

Senere planer og utbygginger følger opp samme prinsipp.

Området oppfattes i dag som et godt sted for barn og ungdom å vokse opp.

Spesielle krav med hensyn tatt til barn og ungdom besto, den gang området ble etablert, av nærhet til skoler og barnehager. Senere er gode tilbud om fritidsaktiviteter bygget ut, og god tilgang til åpne områder, skog og mark preger området.

Selve planområdet, som i dag vesentlig benyttes til byggevarehandel (Maxbo), lagring og småindustri i Brekkeveien 19 a og b, er i dag i stor grad inngjerdet, og er ikke tilgjengelig for barn og unge.

2.13 Senterstruktur og handelstilbud.

Planområdet har gangavstand (ca.800 m.) til Ås sentrum, der alle daglige behov kan dekkes, både av privat og offentlig karakter.

2.14 Idrett og friluftsliv.

Befolkningen i Ås er karakterisert som mer aktiv enn gjennomsnittet i landet for øvrig.

Et generelt høyt utdannelsesnivå i befolkningen regnes å gi god tilgang til både organiserte og uorganiserte aktiviteter. Det kan antas at studentmiljøet ved NMBU også bidrar til denne karakteristikken.

Planområdet ligger i 700 m avstand til ballfelt ved jernbaneundergangen mot Hogstvetveien i øst, ca. 1 km. til ballfeltet ved Studentsamskipnaden i nordvest, og ca. 700 m. til Åsgård skole i nord, samt ca. 850 meter til ballfelt og idrettshall ved Ås videregående skole.

2.15 Universell utforming.

Planområdet har en topografisk karakter som allerede i dag i stor grad innfrir kravene til utendørs universell utforming.

2.16 Samfunnssikkerhet og beredskap

Det er utarbeidet en Risiko- og sårbarhetsanalyse for området. Det foreligger på nåværende tidspunkt ingen registrering av situasjoner eller scenarier av betydning for samfunnssikkerhet og beredskap.

2.17 Sikkerhet mot kriminalitet.

Det foreligger ikke indikasjoner på at planområdet i dag er spesielt utsatt for kriminalitet.

Nærmeste politistasjon er Follo Politistasjon i Ski, med ca. 10 minutters kjøretid.

3. Beskrivelse av planforslaget.

3.1 Utviklingskonsept.

Innledning.

Tidligere eier av planområdet har i lengre tid ønsket å omregulere sin eiendom fra industri til boligformål med høyere utnyttelse, samt noe næring. Årsaken er den utvikling som skjer i Ås med utbyggingen av Universitetet og Follobanens bidrag til utvikling av bosettings- og senterstrukturen rundt Oslo. Disse faktorene vil samlet sett øke behovet vesentlig for boliger i Ås sentrum.

På vegne av hjemmelshaverne har Shark AS utarbeidet vedlagte planforslag, og man ønsker med dette også å bidra til å utnytte planområdet i tråd med kommunens overordnede mål.

Planforslaget vil være i tråd med den nye planen for Ås sentralområde, samt gjeldende kommuneplan av 2015.

Utbyggingen planlegges i flere byggetrinn slik at den kan tilpasses Ås kommunes utvikling av planer for utbygging av sosial infrastruktur som skoler og barnehager.

Planområdet er medtatt i Kommunens Planprogram og etterfølgende planarbeid for Ås sentralområde.

Planprogram Ås sentralområde, mai 2015.



Referanse planprogram

1. Ås sentrum.
2. Ås sentrum sør.
3. Ås sentrum øst.
4. Åsmåsan / Åsmyra.
5. Kaja.
6. Søråsteigen, omfatter planområdet i syd.
7. Del av Søråsjordet.
8. Europankvartalet

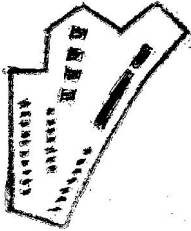
Utvikling av bygningstyper.

Det vises til eget vedlegg «Typologi» som beskriver de vurderinger som er foretatt med hensyn til valg av bebyggelsesform og tetthet. Her har Ås kommune v/ planavdelingen bidratt til diskusjon og valg i vesentlig grad. Den resulterende viste illustrasjonsplan som ligger til grunn for planforslaget, er å betrakte som et hybrid resultat av dette arbeidet med typologiske studier;

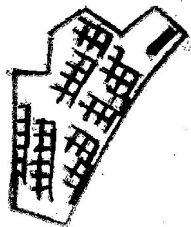
Prosess, arbeid med typologier

Det vises til eget vedlegg «varianter og typologier» for undersøkelse av utbyggingsmønster / utnyttelse og konsekvenser. Her vises korte sammendrag med vignetter.

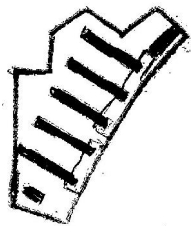
Kommunen ga tidlig uttrykk for at man så for seg en utnyttelse på ca. 100 boenheter, men har etter hvert både politisk og administrativt økt dette tallet til ca. 160 boenheter.



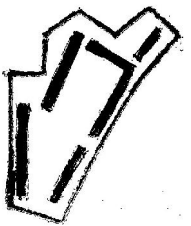
En tidlig studie viser rekkehus kombinert med frittliggende lavblokker og punkthus. Her er typologier som passer godt inn i eksisterende boligmiljø. Dette ga ikke tilfredsstillende boligantall, og for liten utnyttelse i forhold til en ønsket sentrumsnær utvikling.



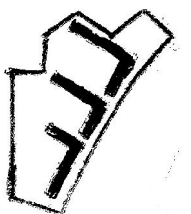
Atriumhus gir lav utnyttelse og dårlig kommunikasjon med omgivelsene. Den vil ikke være i tråd med kommuneplanens arealdel, hverken når det gjelder arealutnyttelse eller mulighet for næringsarealer. Den gir trygge private utomhusarealer og svært gode solforhold.



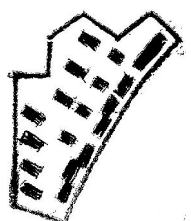
Lamellblokker gir høy utnyttelsesgrad, tilfredsstillende kommunikasjon med omgivelsene, men gir også en kraftig fjernvirkning, og tilpassing til eksisterende bygningsmiljø er mer krevende å ivareta.



Storkvartalet får de fleste innvendinger som gjelder for lamellblokker når det gjelder utnyttelse. Modellen fungerer greit i forhold til kommunikasjon, sol og klimatiske forhold. Enkelt med «rundkjøring» i garasjekjeller. Også her vil et massivt uttrykk i stor grad vanskeliggjøre tilpasning til omgivende bygningsmiljø.



Den hybride varianten av lamell / storkvartal er godt tilpasset utnyttelse av garasjekjeller, og har fordelene fra både storkvartalet og lameller. Høyder vil lettere kunne tilpasses mot lavere bebyggelse i vest.



Shark har ytterligere utviklet den hybride varianten, ved å dele opp de store volumene fra ovenstående typologier. Slik oppnår man aktive fasader mot Brekkeveien, en logisk parkeringskjeller, men også mulighet for ytterligere tilpasning til omgivende bygningsmiljø.

Valgt konsept (se illustrasjonsplan neste side)

Etter å ha gjennomgått variantene og typologiene med både tiltakshaver og kommunens planavdeling, har man utviklet en kombinasjonsmodell for foreliggende planforslag.

Denne varianten vil gjøre det mulig å dele opp prosjektet i byggetrinn, ved å introdusere formålet gatetun i retning vest-øst, fra Ekornveien til Brekkeveien, nord for eksisterende Maxbo-bygning.

Dette gir muligheten til å åpne for kommunikasjon mellom Ekornveien og Brekkeveien på en helt ny måte, samtidig som det opprettholdes stor grad av skjerming for beboerne.

Gatetunet er kjørbart og benyttes som adkomst fra Brekkeveien i øst og vil danne en hoved-akse som vil åpne opp mellom utbyggingsområdet i nord og utbyggingsområdet i sør.

Dette vil også gjøre det mulig med en inndeling av plangjennomføringen i flere byggetrinn, noe som kan gi god tilpassing i forhold til rekkefølgebestemmelser vedrørende skolekapasitet og annen kommunal infrastruktur.

Illustrasjonsplan / foreslått struktur / plassering av boligbebyggelse.



Illustrasjonsplan/Illustrasjonsprosjekt revidert etter vedtak i HTM av 24.01.19, samt etter merknader av 10.05.19

Illustrasjonsprosjekt over viser utbyggingsmønster, anbefalt plassering av bebyggelse, trafikk-løsninger, samt planforslagets områder for lek og opphold.

Det er ønskelig med forskjellige typer bebyggelse for å opprettholde diversiteten i boligtilbudet. Her vist ved kjedede eneboliger / tomannsboliger (konsentrert småhusbebyggelse) i syd og blokker med leiligheter i forskjellige størrelser nord i planområdet.

Gatetunet deler reguleringsområdet inn i 2 hovedformål;

Nord for gatetunet er formålet BB, Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse, samt mot Brekkeveien formålet B/K, Bolig / Kontor.

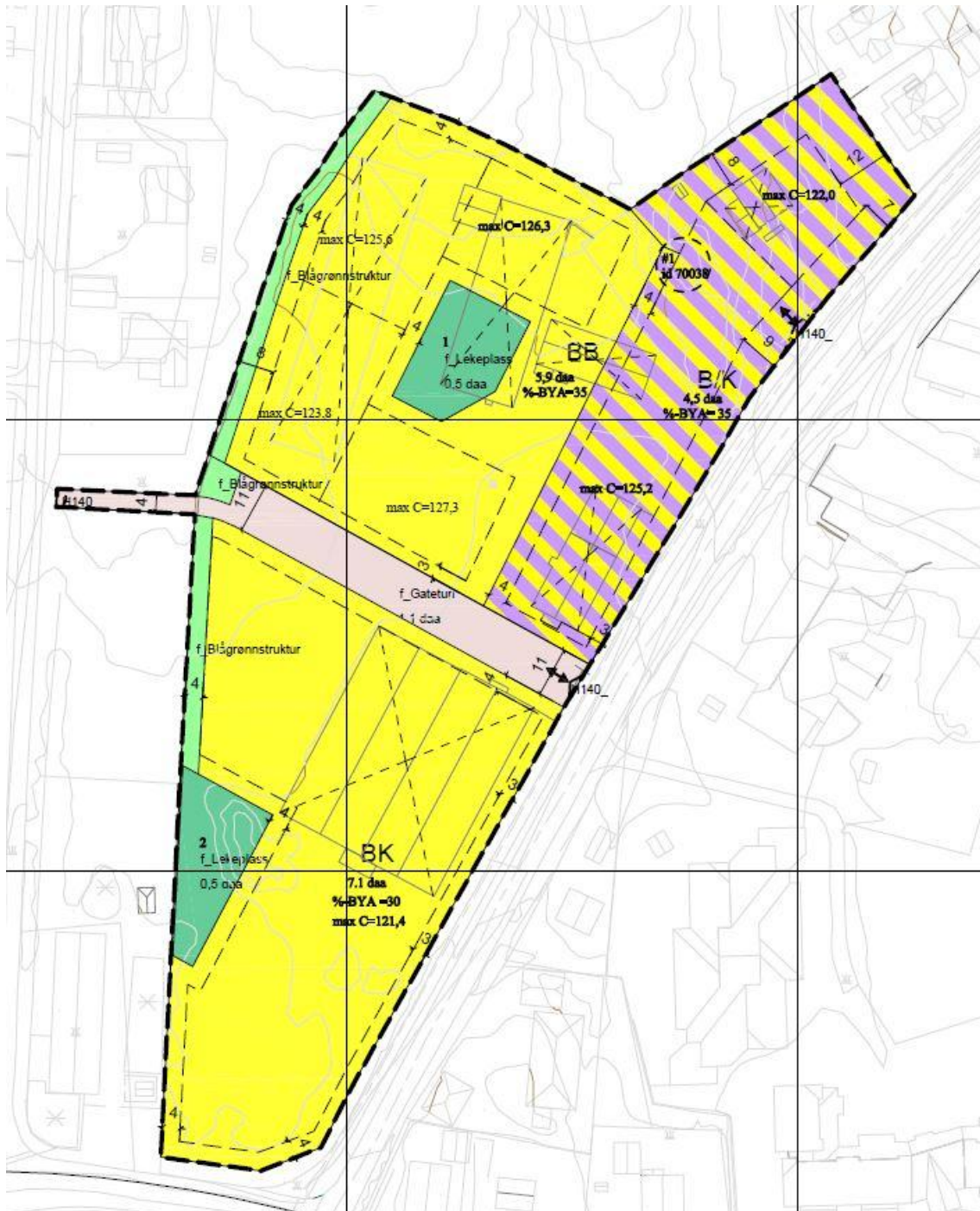
Sør for gatetunet er foreslått til BK – Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse.



Gatetun sett fra Ekornveien mot Brekkeveien, med blokker mot nord (til venstre) og småhus mot syd (til høyre). Ekornveien forbindes med nytt gatetun med en gangvei (i forgrunnen) som vil gå over dagens friområde nord for Sagalund barnehage. Se også illustrasjonsplan forrige side.



Illustrasjonsprosjekt sett i fugleperspektiv fra sørvest, med småhusbebyggelse syd for gatetunet (til høyre) og blokker i nord.(til venstre). Ekornveien med Sagalund i forgrunnen, Brekkeveien i bakgrunnen.



Reguleringskart med omkringliggende bebyggelse / planforslag til regulering.

Planforslaget består av følgende formål

- 1112 BK Boligbebyggelse -konsentrert småhusbebyggelse,
- 1113 BB Boligbebyggelse -blokkbebyggelse,
- 1610 f_Lekeplass (2)
- 1804 B/K Bolig/kontor
- 2014 f_Gatetun.
- 3001 f_Grønnstruktur / Blågrønnstruktur (3)

Valg av bygningstyper til illustrasjon av forslaget

Planforslaget med tilhørende illustrasjonsplan viser at det på formålene BB og B/K, den nordre del av reguleringsområdet er illustrert mulighet for 8 boligblokker, fra 3 til 5 etasjer, med fullt utbygget garasjeanlegg i kjelleren under og mellom blokkene.

I felt B/K, i blokkene langs Brekkeveien, vises det næringslokaler i 1. etg., med totalt ca.600 m². Næringsarealene er hovedsakelig tenkt benyttet til lokaler for helserelaterte tilbud, med kompletterende helsetjenester som legekantor, fysioterapeuter, tannlege.

Gatetunet, formål f_Gatetun er et vesentlig element i reguleringsplanen. Gatetunet knytter forslaget sammen med nærmiljø / nabolag, og skiller de mer urbane blokkene i nord fra den mer sub-urbane konsentrerte småhusbebyggelsen i sør:

Syd for gatetunet er foreslått reguleringsformål BK, Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse. Her viser illustrasjonsplanen kjedede eneboliger/ tomannsboliger, eller flere rader med «townhouse», som er blitt et populært begrep for denne typen bebyggelse.

I alle områdene vil det legges vekt på at allmennheten har muligheter til adgang / infiltrasjon gjennom området i øst/vest og nord/syd retning, samtidig som beboerne kan opprettholde en stor grad av privatliv i halvprivate og private uteområder.



Illustrasjonsprosjekt sett fra Brekkeveien / Søråsveien/ Dr. Sørdrings vei i syd, med konsentrert småhusbebyggelse nærmest kameraet.



Illustrasjonsprosjekt med gatetun i mellom småhusbebyggelsen og blokkbebyggelsen, sett fra Brekkeveien mot vest.

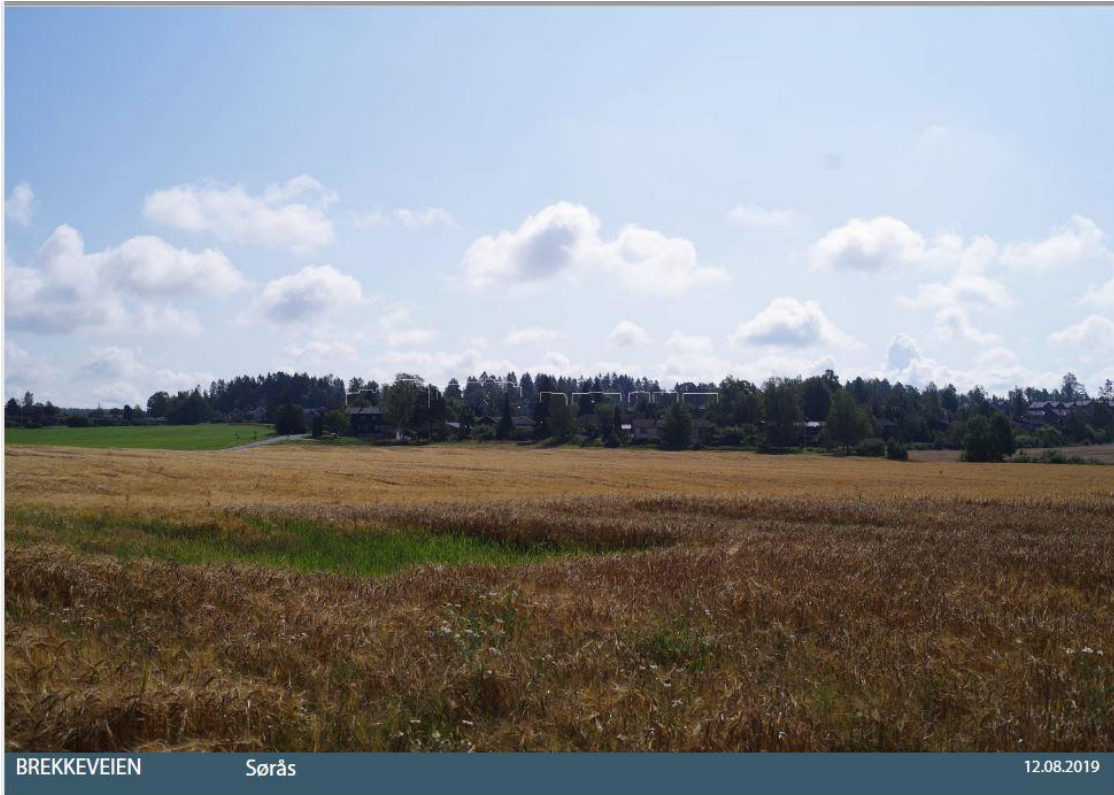
Estetikk og fjernvirkning.

Bebyggelsen høyder er tilpasset omgivelsene der blokkene i nord, med sine inntil 5 etasjer, ligger inntil den høye eksisterende vegetasjonen/skogen i friområdet i nordvest, mens bebyggelsen trappes ned mot villabebyggelsen i syd og nordøst.

Det vises til vedlagte illustrasjoner av fjernvirkning, hvor ny bebyggelse i henhold til planforslaget er montert inn i fotografier med angitte øyepunkter for kameraet, på bakgrunn av GPS-innmålte kamerastandpunkter og vinkler, samt oppdatert 3D kart fra kommunen.



Fotomontasje av utsikt mot Brekkeveien med illustrert utbygd planområde (i silhuett) sett fra Grunnfjellveien i sørøst. Avstanden til planområdet ca. 800 meter.



Utsikt fra Sørås i vest/nordvest mot Søndre Moer, med bebyggelsen i Brekkeveien i silhuett bak skogen i bakgrunnen. Avstanden til planområdet er her ca. 800 meter.



Utsikt mot ny bebyggelse i Brekkeveien fra Dysterjordet, øst for jernbanen. Avstand til planområdet ca. 800 meter.



BREKKEVEIEN Ek vn 49 mot ek vn 46 12.08.2019

3D illustrasjon av terreng og bebyggelse med kamerapunkt fra innkjørsel til Ekorneveien 49, sett mot Ekorneveien 46 og bakenforliggende ny bebyggelse i øst.



BREKKEVEIEN Nord Ekorneveien 13 12.08.2019

3D illustrasjon av terreng og utbygget planområde (i silhuett) sett fra nord ved Ekorneveien 13. Vegetasjonen skjuler fullstendig den nye bebyggelsen sør for det skogbevokste friområdet.

Planforslaget imøtekommer overordnede krav til utnyttelse, samtidig som man tar hensyn til omkringliggende bebyggelse og eksisterende samfunnsfunksjoner, og legger til rette for et godt, nytt bomiljø i umiddelbar nærhet av Ås sentrum.

Planforslaget legger til rette for differensiert bebyggelse, både når det gjelder utnyttelse, høyder, fellesskapsløsninger og boligtilbud, og det vil gi mulighet for nye markedssegmenter i området rundt Moer.

Forslaget legger også til rette for bruk av materialer med høy grad av grønne kvaliteter. Bestemmelsene åpner opp for bruk av massivtre. Planforslaget med reguleringsbestemmelser sikrer en variert volumoppbygging for å oppnå gode fasader mot offentlige gater og felles uterom, som igjen kan gi gode private og halvprivate uteplasser og fellesarealer, samt kvartalslekeplasser.

Vegetasjon og andre naturlige elementer forutsettes i størst mulig grad bevart og integrert i utformingen av utomhusplanen. Om stedegen vegetasjon ikke kan bevares skal det gjenetableres vegetasjon. Det vil bli brukt lokale sorter som ikke er allergifremkallende.

Uteområder.

Planforslaget med bebyggelse rundt to tun / lekeplasser gir skjermede uteoppholdsarealer med god orientering og gode solforhold (se egne sol/skyggediagrammer side 39, samt i eget vedlegg). Lekeplassene vil møbleres for barns lek, men også for felles uteopphold for beboere i alle aldre. Grøntarealene mellom byggene i felt BB og B/K vil også tilrettelegges for lek og uteopphold. Etter utbygging vil reguleringsområdet være knyttet til nabolaget med et gatetun mellom Ekornveien i vest og Brekkeveien i øst, men også det interne veinettet gjennom planområdet fra syd til nord vil kunne benyttes av beboere fra omkringliggende bebyggelse; fra Søråsveien til Sagalund friområde / park. Se punkt 3.9 med illustrasjon.

Mulighet for trinnvis gjennomføring/utbygging

I første trinn bygges leilighetsblokkene mot nord med tilhørende parkeringskjeller.



I andre trinn bygges rekkehussene mot sydøst og gatetun opparbeides.



Illustrasjonen viser muligheten for utbygging i flere byggetrinn.

Første byggetrinn vil være området nord for gatetunet, og alle blokkene i feltene BB og B/K bygges ut, med fullt utbygd garasjekjeller.

I påvente av byggetrinn 2, kan området for gatetun fungere som et areal som evt. kan bidra til å opprettholde drift i byggevareforretningen

Neste byggetrinn kan være byggetrinn 2. Styrende elementer for denne avgjørelsen vil være rekkefølgebestemmelser i forhold til kommunal og sosial infrastruktur, samt optimalisering av kontrakten for byggevareforretningen Maxbo. Gatetunet forutsettes opparbeidet i denne fasen.

3.2 Arealoversikt. Reguleringsplanforslag

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	7.1
1113 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	5.9
1610 - Lekeplass (2)	1.1
1804 - Bolig/kontor	4.5
Sum areal denne kategori:	18,6
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2014 - Gatetun	1.1
Sum areal denne kategori:	1,1
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3001 - Grønnstruktur (3)	0.7
3002 - Blågrønnstruktur	0.0
Sum areal denne kategori:	0,7
Totalt alle kategorier: 20,3	

shark sted · helhet · arkitektur													
BREKKEVEIEN 17-19 AREALER OG LEILIGHETER ILLUSTRASJON (VEDLEGG 3.2)													
2.GANGS BEH. EX. SAGALUND													
REV. 190910 emh													
	Ant.	1 ETG	2 ETG	3 ETG	4 ETG	5 ETG	6 ETG	BRAto	BRAno	BYA	BYA%	Leil.	MUA 40 m2
Hus A 17 1-3	1	292	292	250				834		420		12	480
Hus BCD 19 2-4	3	160	292	292	292			3108		1230		36	1440
Hus CD, 1.etg n	2	300						0	600	0		4	160
Hus E 1-5 etg	1	292	292	292	292	250		1418		341		19	760
Hus F 1-4 etg	1	368	368	368	282			1386		434		18	720
HUS G 1-5 etg	1	368	368	368	368	282		1754		434		23	920
Hus H 1-5 etg.	1	368	368	368	368	282	0	1754		434		23	920
SUM BLOKKER	8							10254	600	3293		135	5400
Garasjekjeller										5643			
MUA TIL DISPOSISJON FELT BB+B/K + LEK NORD													5436
AREAL FELT B/K		4500								1650	36,7	BYA%	
AREAL FELT BB		5900								1643	27,8	BYA%	
AREAL FELT BB & B/K		10400									31,7	BYA%	
													MUA 30 M2
Byhus 1	8	68	68	34				1360		584			240
Gar./sykkel Byh	8	23,5								188			
Byhus 2	18	58	58	29				2610		1224			540
Gar./sykkel Byh	18	23,5								423			
SUM BYHUS	26							3970		1996		26	780
MUA TIL DISPOSISJON FELT BK + LEK SYD													2094
AREAL FELT BK		7100									28,1	BYA%	
SUM BOLIGFELT		17500						14224	600	5289	30,2	BYA%	
SUM BOLIGER												161	

Utdrag fra arealoversikt for illustrasjonsprosjekt revidert i henhold til HTM vedtak av 24.01.2019., samt etter justering av plan etter høring og merknader 10.05.2019

3.3 Terreng og jord.

Topografi.

Terrenget er topografisk godt egnet til utvikling av et nytt boligområde. Planforslaget faciliterer opparbeidelse av meget brukbare og solrike utomhusarealer som er egnet til lek, rekreasjon og aktiviteter for ulike aldersgrupper, og som innfrir strenge krav til slike områder. Beliggenheten på et høydedrag bidrar til gode solforhold og delvis også utsikt. Nivåforskjellene som eksisterer langs Brekkeveien i nordøst vil i henhold til planforslaget bli utnyttet som et naturlig punkt for avkjørsel og innkjøring til garasjekjeller, og vil dermed også sørge for mindre trafikkarbeid «til og forbi» planområdet og nabolaget lenger sør i Brekkeveien.

Dyrket og dyrkbar mark, produktiv skog.

0214. R-310 REGULERINGSFORSLAG BREKKEVEIEN 17-19 PLANBESKRIVELSE

Planforslaget og tiltak innenfor planområdet vil ikke ha innvirkning på produktiv skog eller dyrket mark.

Geologi / Geoteknikk

Det vedlegges rapport / notat rig-01, datert 16.07.18 av Civil Consulting v./ Michael Laubo. Her påpekes forekomster av fjell i dagen, samt grunne dybder til fjell i planområdet.

3.4 Vannmiljø og vassdrag.

Det foreslås ingen spesielle tiltak innenfor denne kategorien i planområdet, bortsett fra krav til tiltak / fordrøyning av takvann fra store takflater. Dette er vurdert og innarbeidet i skjema for blågrønn faktor for selve planområdet, samt stillet krav om minimum- / maksimumsverdier i forslaget til reguleringsbestemmelser, og inntatt i bestemmelsenes forutsetning vedrørende utarbeidelse en helhetlig Vann / Avløp / Overflate-plan (VAO-plan).

Hvert av delområdene vil dermed ha krav til egen dokumentasjon av blågrønn faktor i forbindelse med en byggesaks-behandlingen. Se for øvrig eget vedlegg vedrørende foreløpige beregninger av overflater og Blågrønn faktor etter utbygging.

3.5 Naturmiljø og biologisk mangfold.

Det foreslås ikke tiltak innenfor denne kategorien i planområdet, men stedegen vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Det skal ikke etableres ny vegetasjon som kan gi allergiske reaksjoner.

3.6 Grønnstruktur og landskap.

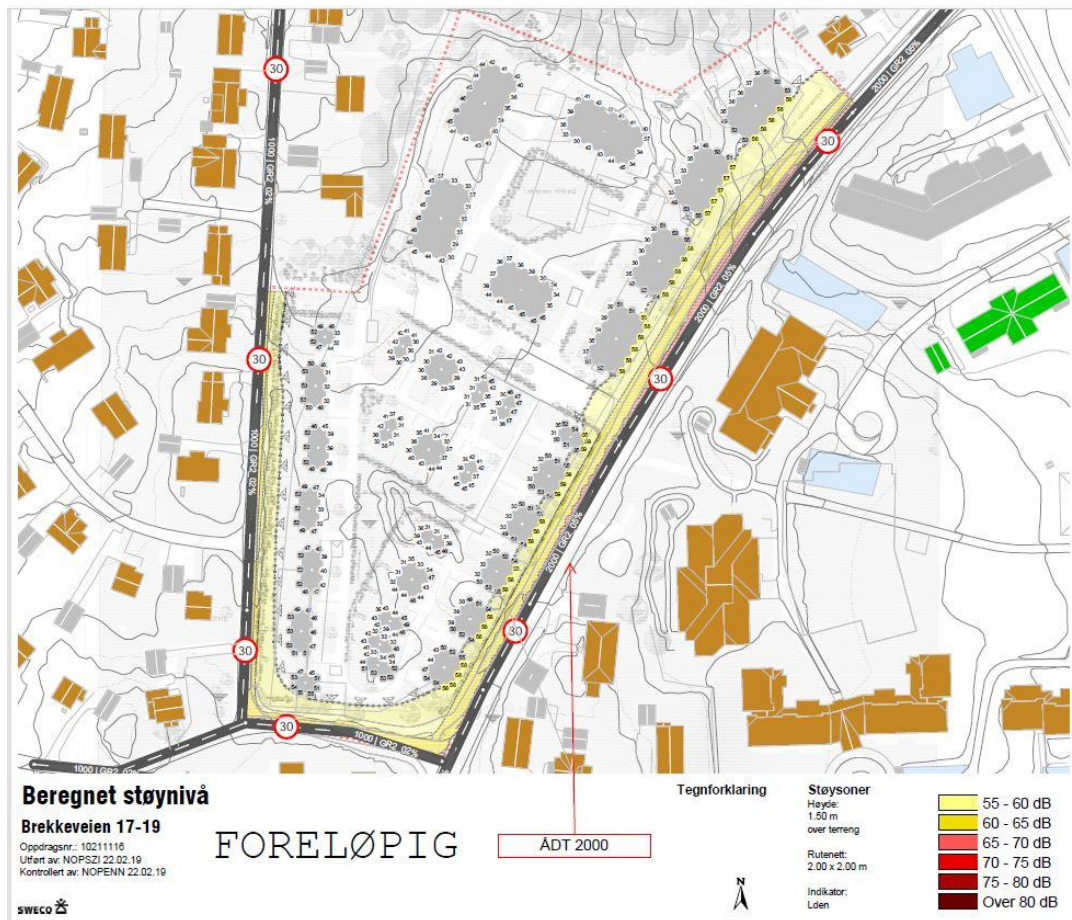
Planforslaget er planlagt med tanke på bebyggelse med nær kontakt mellom terreng og boliger, samt at boligområdet oppleves fritt og grønt. Ved etablering av ny vegetasjon, forutsette valg av trær / planter som ikke er allergifremkallende.

For feltene BB og B/K skal utnyttelse, uteoppholdsarealer, adkomstveier og felles lekeplass og grøntarealer i følge bestemmelsene regnes som felles arealer, uavhengig av eventuelle byggetrinn. Disse skal være parkmessig opparbeidet, mens i private parseller i alle felt vil beboerne selv kunne bidra med variasjon med egne valg av beplantning/opparbeidelse.

3.7 Helse og miljøforhold.

Støy, Luftkvalitet, Klimagassutslipp, Vannkvalitet, Jordforurensinger og Elektromagnetiske stråler.

Støy / Luftkvalitet



En foreløpig overordnet støyberegning av Sweco AS foretatt våren 2019 viser relativt lave støyverdier (lysegul sone) langs planområdet tilliggende veier. Støy vil bli håndtert iht. reguleringsbestemmelsenes henvisning til støyretningslinjer t-1442. Analysen viser at uteområder i planområdet blir godt skjermet av bebyggelsen, og dermed bekrefter valg av utbyggingsform.

Jordprøver / forurensing i grunnen

Norconsult AS v./ senior hydrolog Joseph Allen, har foretatt prøvetaking som er analysert av ALS Laboratory Group Norway AS. Valg av punkter for prøvetaking er gjort i samråd med tidligere ansatte i trevarefabrikken / høvleriet, som ble nedlagt i 1995.

Prøver fra Pkt 1, posisjon for flislageret til høvleriet. Her hentet bøndene flis til strø i fjøsene, flisen ble derfor ikke liggende lenge. Det finnes i dag ikke spor av flis i grunnen.

Prøver fra Pkt.2, posisjon for nedgravde brenselolje- og parafintanker. Handelen med parafin og brenselolje ble avsluttet rett før årtusenskiftet. Tankene ble da gravet opp, og grunnen ble rensket, og det ble etterfylt med rene masser. Dette vil sannsynligvis være dokumentert i kommunens arkiver.

Disse to punktene er i følge intervjuer med tidligere arbeidstakere ved bedriftene de eneste stedene det kan ha vært risiko for forekomst av forurensning i grunnen. (se kart neste side).



- ① FLISLAGER, HOVLERI.
- ② TANKER FOR BRENSLSOLVE OG PARAFIN.



27/08/2018
Brida Nymoen
EMAR NYMØEN

Skissen viser punkter for prøvetaking mht. konkrete muligheter for jordforurensning

I planforslaget forutsettes tatt hensyn til klimagassutslipp ved valg av bygningsmaterialer, og i forslaget til reguleringsbestemmelser legges det spesielt til rette for bruk av massivtre konstruksjoner.

Det stilles krav til MOP, Miljøoppfølgingsplan, i forslag til reguleringsbestemmelser, for å ivareta forholdet til omgivelsene i byggeperioden.

3.8 Bebyggelse og anlegg.

Arealbruk

Planområdet foreslås omregulert fra formålene Industri, småhus og offentlig tjenesteyting/ barnehage, til formålene « Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse», «Boligbebyggelse-blokkbebyggelse», «Bolig/kontor», «Lekeplass», «Grønnstruktur/Blågrønnstruktur», samt «Gatetun». Dette er i tråd med kommuneplanens intensjon og kommunens føringer.

3.9 Kulturminner og kulturmiljø

Automatiske fredede kulturminner.

Det er foretatt undersøkelser for registrering av evt. automatisk fredede kulturminner, se eget vedlegg rapport s. nr. 2016/17939.

Planområdet er, etter utarbeidelse av denne rapporten, utvidet med 2 nye eiendommer. Det er derfor foretatt en ny undersøkelse også av det utvidede området, og utvidet rapport foreligger.

Akershus fylkeskommune har anbefalt at det søkes dispensasjon for gravminne ID 70038 beliggende i planområdet. I følge Arkeologisk feltenhet er dette allerede så ødelagt av tidligere aktivitet på området at en frigivelse vil bli anbefalt overfor Riksantikvaren.

Endelige rapporter foreligger, og Fylkeskulturvernmyndigheten ber på grunnlag av frigivelse og uttalelse fra Riksantikvaren om at det i planen medtas et bestemmelsesområde i planen med id # 70038, med krav om utgraving av frigitt gravhaug.

Nyere tids kulturminner og kulturmiljø.

I sin kulturhistoriske stedsanalyse har rådmannen anbefalt et bygningsmessig strengere vern for bygningene fra Ekornveien 46, 49, og nordover mot Ås sentrum. Disse er avmerket med rødt i perspektiv over Ås sentralområde (se side 5).

Planområdet vil ikke berøres av denne anbefalingen, men det vurderes at dette vil kunne styrke områdekvaliteten på lengre sikt.

Bortsett fra Maxbo bygningen er alle øvrige bygninger på eiendommen Brekkeveien 19 fra tiden da sagbruket var i drift. Dette er bygninger som etter hvert er blitt tilpasset dagens smånæring, med lakkeringsverksted, snekkerverksted, samt helserelevante tjenesteyting.

Bygningene har svært begrenset verdi, både kulturelt, økonomisk og estetisk.

I Brekkeveien 17 er eksisterende enebolig av begrenset verdi for kulturmiljøet.

3.10 Trafikkløsninger.

Adkomst og Parkering.

Feltene BB og B/K er i planforslaget gitt avkjørsel fra Brekkeveien nord i planområdet, ca. 35 meter sør for nabogrense mot Brekkeveien 15 (revidert etter høring), med direkte innkjøring til parkeringskjeller under boligblokkene / næringsarealene. Her vil det både etableres gjesteparkering, beboerparkering og parkering for næring for ca. 60 % av biler til området, samt en vesentlig andel av sykkel-parkeringsplasser. Kun et mindre antall p-plasser kan etableres på terreng.

Inne på feltene BB og B/K foreslås etablert et kjørbart gangveinett som tilfredsstillende kjøretøy-klasse lastebil, dvs. at brannbiler, flyttebiler og bilene som henter avfall kan benytte dette veinettet. Det er også tatt hensyn til oppstillingsplasser for brannbil for brannvesenets redningsinnsats.

Småhusbebyggelsen i felt BK er i planforslaget gitt avkjørsel og adkomst via gatetunet inn til et internt veinett i feltet som betjener ca. 25 % av bilene til området. Disse boligene vil få garasjer/carporter i tilknytning til boligene, samt gjesteparkering på terreng. Internt veinett må av beredskapshensyn også her dimensjoneres for lastebil.

Mellom småhusbebyggelsen i syd og blokkbebyggelsen nord i planforslaget skal det etableres et gatetun. Her skal det tilrettelegges for myke trafikanter ved hjelp av fartsdempende tiltak; beplantning med trær og vegetasjon samt etablering av soner / tiltak som tilrettelegger for sosiale møter, i tillegg til at dette er adkomstareal for felt BK og del av felt BB mot vest, samt for beredskapskjøretøy til alle felt. I enden av gatetunet ved gangvei mot Ekornveien kan det settes en bom evt. med fjernbetjening for renovasjon, utrykningskjøretøy etc., om dette skulle være ønskelig av beredskapshensyn.

Planforslaget tillater maksimalt 1 p-plass pr boenhet i leiligheter, og maksimalt 1,5 plasser pr boenhet i kjedede boliger/småhus. Parkeringsplassene dimensjoneres etter Statens Vegvesens håndbok, N100. Alle garasje-plasser i parkeringskjeller, samt minimum 50 % av parkeringsplassene skal ha mulighet for fremlagt kurs for lade-punkter for EL biler. 5 % av plassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.

3.11 Kommunalteknisk infrastruktur

Vannforsyning/spillvann

Det planlegges at ny bebyggelse kobles opp til eksisterende kommunalt vann og avløpsnett i området.

Energiløsning, tilretteleggelse for lavt energibehov og bruk av fornybar energi.

Den planlagte bygningsstrukturen innenfor planområdet vil i seg selv være egnet for optimalisering av energibehovet, ved at klimatiske og mikroklimatiske forutsetninger i området ivaretas og videreutvikles på best mulig måte.

Planområdet åpner seg mot øst og sør, det er sol på området fra tidlig morgen til sen kveld.

Friområdet / parken med høy vegetasjon i nord / nordøst gir i seg selv god skjerming for nordlige og nordøstlige kalde vinder, og bygningenes organisering er tenkt å forsterke denne effekten ytterligere, og dermed etablere områder og uterom med et godt mikroklima.

Det legges til rette for fjernvarme levert fra flisanlegget på Universitetet som driftes av Statkraft varme AS, ved siden av begrenset el-oppvarming i blokkbebyggelsen, feltene BB, B/K og i småhusbebyggelsen felt BK.

Det er opprettet kontakt med Statkraft varme AS, som har tilbudt å levere fjernvarme til planområdet. Ved 169 boenheter estimeres et forbruk på 42 GWh, og at et anleggsbidrag vil ligge på ca.350.000 til 450.000 kr. Se eget vedlegg.

Hafslund leverer i dag strøm til planområdet fra nettstasjonen C0186, i Ekornveien 42. Forbruket er ikke estimert, det er heller ikke estimert ekstra forbruk til ladning av EL biler.

Dagens nettstasjon har i dag noe overkapasitet og Hafslund opplyser at kapasiteten i denne nettstasjonen kan økes ytterligere

Renovasjon.

Miljøstasjon, eller avfallsbrønner, med kapasitet for hele området etableres i tråd med Follo Ren's veileder / merknad. For planområdene BB og B/K planlegges det nedgravede avfallscontainere/ avfallsløsning ved innkjøring til garasjekjeller, mens felt BK vil få avfallscontainere plassert i planområdet Gatetun ved innkjøring til feltet.

3.12 Befolkningen og sosial infrastruktur.

Planområdet ligger i et eksisterende villaområde. Innenfor planen ønskes det etablert leiligheter i ulike størrelser og konsentrert småhusbebyggelse. Leiligheter retter seg både mot unge og eldre beboere, mens småhusene passer godt for barnefamilier. Dette betyr at man innenfor planområdet vil kunne oppnå en variert beboerstruktur, og utbyggingen vil åpne for en økning av innbyggertallet nær Ås sentrum.

Barn og ungdoms interesser.

Innenfor planområdet er det forutsatt to større lekeplasser for de minste barna i tillegg til at grøntarealene ellers skal tilrettelegges for lek og uteopphold for beboere i alle aldre og samhandling mellom generasjoner. Lekeplassene er godt skjermet for støy, trafikk og annen helsefare, og med bebyggelsen i tunform rundt disse lekearealene vil det kunne oppnås god sosial kontroll. Områdets interne vegnett, som er skjermet for ytre trafikk, vil egne seg godt til løping, sykling og skating for større og mindre barn.

Lekeplassene (f_Lekeplass) er etter planen felles for beboere innenfor planområdet, men disse vil selvsagt gi et vesentlig tilskudd av muligheter for lek og opphold også for barn utenfor planområdet. Både formålet gatetun, samt det kommunale friområdet nord for planområdet vil være ideelle for aktivering til lek og uteopphold for litt større barn og ungdommer.

3.13 Senterstruktur og handelstilbud.

I felt B/K planlegges det kontor/næringsareal mot Brekkeveien, disse arealene vil kunne være optimale for helserelaterte tilbud som legekontor, fysioterapeuter, frisør, tannlege etc. Dette kan bidra til en utvidelse av tilbud nær Ås sentrum og utvidelse av handelstilbudet generelt sett. Det er imidlertid vurdert at næring/kontordelen ikke bør være for stor, nettopp for å underbygge sentrum som det naturlige sted for tjenestetilbud og arbeidsplasser i Ås. Områdets beliggenhet i nærhet sør for Ås sentrum gjør at daglige behov for offentlige og private gjøremål og handel vil være dekket innenfor gangavstand. Diversiteten av handelstilbud og sosiale tilbud i Ås sentrum er allerede merkbart økende med økende befolkning og ny sentrumsnær boligetablering.

3.14 Idrett og friluftsliv.

Det planlegges ingen anlegg for idrett og friluftsliv ut over lekeplassene innenfor planområdet, men grøntstrukturen og internveinettet vil tilrettelegge for bedre tilgjengelighet til friområder både sør og nord for planområdet. Dagens idrettsanlegg i Ås ligger tilgjengelige innenfor avstander med radius ca. 850 meter, og kan enkelt nås ved gange eller sykkel på trygge veier.

3.15 Universell utforming

Prinsippene om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og utførelsen av den enkelte byggesak.

Planforslaget legger til grunn prinsippet om universell utforming for å bidra til å gjøre samfunnet tilgjengelig for alle. Planområdet er nærmest ideelt plassert i forhold til de krav man stiller til transport og den nærhet det gir til arbeidsmarked, daglig gjøremål, utdanning og fritid.

Planområdets utstrekning er ca. 250m x 100 m på det meste, med små høydeforskjeller, høyest beliggende C = 112 mot sør og lavest C = 108 mot nord. Dette gir et godt utgangspunkt for å lykkes med universell utforming.

Plan og bestemmelser legger til rette for å kunne innfri forventningene til god universell utforming, dvs. at alle leiligheter og omgivelser skal kunne formes slik at de kan brukes av alle, uten videre tilpassing.

3.16 Gjennomføringsrekkefølge.

Utbyggingsavtale.

Det er varslet forhandlinger om utbyggingsavtale for området. Ås kommune har gjennom sine vedtak kommunisert at det må sikres bidrag til offentlig infrastruktur. I forslaget til reguleringsbestemmelser for planforslaget er det derfor medtatt egne bestemmelser om rekkefølgekrav.

3.17 Konklusjon Planforslaget

Det er underdekning av boliger i Ås kommune, og kommunen har i kommuneplanen av 2015 åpnet for fremtidig utbygging av boliger i gjeldende planområde, jf. planområde BK2.

Dette planforslaget er utarbeidet og utviklet i henhold overordnede sentrale føringer om fortetting i eksisterende bebygde områder nær eksisterende kollektivknutepunkt og i henhold til intensjonene i kommuneplanen, i nært samråd med administrasjonen/planavdelingen i Ås kommune og det politiske miljøet, gjennom presentasjoner og høringer i Hovedutvalg for teknikk og miljø (HTM) gjennom en 5 års periode med kommuneplan, sentrumsplan og detaljregulering.

4. Planens virkninger, konsekvensvurdering.

4.1 Terreng og jord.

Topografi.

Utbyggingen vil ikke vesentlig påvirke området topografi. Rent fysisk vil topografien i store trekk bevares, og utbygging av boligbebyggelse her vil ikke medføre store konsekvenser for landskapet.

Dyrket og dyrkbar jord, produktiv skog.

Ingen konsekvenser, da planområdet hverken inneholder dyrkbare arealer eller drivverdig skog.

4.2 Vannmiljø vassdrag.

En utbygging i tråd med planforslaget vil føre til vesentlig mindre asfalt og mere grønne overflater innenfor planområdet. En tidlig studie viser en halvering i andelen asfalt innenfor planområdet fra dagens ca. 70% til ca. 35%.

Dagens problemstillinger med ukontrollert overvann etter regnskyll og snøsmeltning i Brekkeveien vil løses ved tiltak knyttet til utbyggingen og anlegg av naturlige fordrøynings-elementer som plener, beplantning samt ev. «grønne» eller «blå» takflater i bebyggelsen. Planens virkning er derfor positiv for håndtering av overflatevann.

4.3 Naturmiljø og biologisk mangfold.

Selve reguleringsområdet har vært kultivert og industrialisert i så lang tid at det finnes begrenset opprinnelig natur innenfor området. Etter en utbygging vil grønne arealer øke og derfor vil biologiske forhold kunne bedres og mangfoldet vil kunne bli større enn man finner i området i dag.

Geologi

Se eget vedlegg rapport fra Civil Consulting AS i punktet under.

Utbygging av planområdet vil ikke få konsekvenser for geologi.

Begrensede radonforekomster gir heller ikke spesielle utfordringer for gjennomføring av planen.

Geoteknikk

Det vises til egen vedlegg med utarbeidet geoteknisk rapport fra Civil Consulting AS, som beskriver både geologiske og geotekniske forhold.

Konklusjon: «I henhold til kriteriene angitt i denne rapport anser vi ikke at det er fare for områdeskred som kan ha utbredelse inn i planområdet.»

4.4 Grønnstruktur og landskap.

Planforslaget medfører en større variasjon av grønnstruktur enn dagens bruk av eiendommen, og grønnstrukturen bidrar sammen med gangveisystemet til åpenhet i gjennom planområdet både for mennesker og dyr.

4.5 Helse og miljøforhold.

Støy, Luftkvalitet, Klimagassutslipp, Vannkvalitet, Jordforurensinger og Elektromagnetiske stråler.

Det er dokumentert at det ikke finnes forurensninger i grunnen.

Planforslaget medfører begrenset påvirkning på støyforhold, snarere vil disse bedres ved fravær av tungtransport og industriformål.

Det samme vil gjelde luftkvalitet, klimagassutslipp, og kravet til innarbeidelsen av VAO-pan for vann/avløp /overvann i nye bygge-formål vil gi bedre kvalitet og kontroll over disse forholdene enn dagens drift av næringsarealer.

Dokumentasjon i planforslaget påviser en bedring av dagens forhold når det gjelder «blågrønn faktor», og en vesentlig forbedring av dagens overvannssituasjon i området.

I planforslaget forutsettes tatt hensyn til klimagassutslipp ved valg av bygningsmaterialer. Forslaget til reguleringsbestemmelser legger spesielt til rette for bruk av massivtre i ny bebyggelse.

Kravet til MOP, Miljøoppfølgingsplan, i forslag til reguleringsbestemmelser vil ivareta at negative konsekvenser for omgivelsene i byggeperioden minimeres.

4.6 Lokalklima.

Planen vil ikke ha negativ innvirkning på lokalklimaet, snarere vil bebyggelsen som foreslått kunne gi et positivt bidrag til mikroklimatiske miljøer, både innenfor og omkring planområdet.

Som det vil fremgå av soldiagrammer for henholdsvis vår/høstjevndøgn (21. mars/ 21. september) og sommarsolverv (21. juni), gir en ny bebyggelse i tråd med planforslaget liten innvirkning på området for øvrig. Det fremgår tydelig at lekeplasser og fellesområder vil oppleves som solrike, samtidig som de også vil være skjermet, med et godt mikroklima.



Sol/skygge vår/høstjevndøgn 21.03 kl.12.00



Sol/skygge sommarsolverv 21. juni kl.12.00

Det vises til eget vedlegg med sol- og skyggediagrammer time for time gjennom døgnet ved ovenstående datoer.

4.7 Eierforhold.

Planforslaget forutsetter ingen endringer av dagens eierforhold.

4.8 Eksisterende bebyggelse og anlegg.

Eksisterende bygninger.

Ingen eksisterende bygninger er registrert bevaringsverdige innenfor planområdet.

Eksisterende bygningsmasse innenfor planområdet forutsettes revet for at planforslaget skal gjennomføres.

4.9 Kulturminner og kulturmiljø.

Arkeologisk feltenhet hos Akershus fylkeskommune anbefaler frigivelse av Gravminne ID 70038. For øvrig har man ingen innvendinger til planforslaget, og ser snarere at en konsekvens av en utbygging vil kunne innebære et mer aktivt vern av øvrige minner i området.

4.10 Trafikkforhold.

Planen vil føre til lokale forandringer i trafikkbildet. Den største forandringen vil være bortfall av trafikken til Maxbo, både varelevering med tyngre kjøretøy, samt kundetrafikk med både lettere og tyngre kjøretøy.

Dagens trafikkbilde til planområdet

I mai 2018 ble det registrert 2293 innslag i kassa på Maxbo, i løpet av 20 arbeidsdager. Dette gir et snitt på 114 handlende pr dag, og en antatt ÅDT på ca. 230. Det forutsettes her at alle som handler på Maxbo kjører bil. I tillegg kommer bilene som leverer varer. Disse har man ikke konkrete oversikt over, men ut fra tilsvarende anlegg kan det antas et snitt på 15 biler/dag. Dermed oppnås en ÅDT fra Maxbo på ca. 260, i tillegg til trafikken til øvrige næringsarealer med antatt bidrag til ÅDT 30 for legekantor og 30 for fysioterapeut, totalt antatt ca. 320 ÅDT.

Antallet av trafikale bevegelser totalt vil totalt øke noe, (se beregninger), men det kan antas at en vesentlig del av trafikk til og fra både boliger og nye næringsarealer vil skje med sykkel og ved kollektivløsninger. Pga. begrenset antall parkeringsplasser på henholdsvis 1,0 og 1,5, kan vi anta at daglige bilturer pr. bolig i gjennomsnitt vil være 3,0.

Reisevaneundersøkelsen (RVU) beskriver reisemiddelfordelingen i Follo som 60% bil, 14% kollektiv og 26 % gang/sykkel. Det kan antas at tilsvarende fordeling for dette sentralt beliggende planområdet vil dreies ytterligere mot gang/sykkel/kollektivbruk.

Trafikk til planområdet, analyse av endringer

Dagens trafikk til planområdet er beskrevet under pkt. 3.10 og bidraget til ÅDT er i størrelsesorden 320 for dagens situasjon.

En tilsvarende beregning for trafikken i planforslaget gir følgende tall:

	Boliger	Areal	Bosatte	Turer	G/S	Kollektiv	Bil	ÅDT
Bolig	161	14221	380	3.0	296	160	685	550
Næring		600		16/100	25	13	56	45
Sum		14821			321	173	741	595

Planforslaget gir dermed med ca. 161 nye boliger og 600 m² tjenesteytende næring en beregnet økning i ÅDT på i størrelsesorden (595-320) = 275 ÅDT, hvorav nye tjenesteytende næringsarealer står for ca. 15 % (ca. 56) av den lettere trafikk-kategorien.

Av denne begrensede trafikkøkningen i Brekkeveien, vil ca. 60 % (165 ÅDT) være henvist til innkjøringen til felles garasjeanlegg fra Brekkeveien nord i området (ca. 35 meter sør for Brekkeveien 15), mens de øvrige 40 % (110 ÅDT) vil benytte innkjøringen via planlagt felles gatetun.

Brekkeveien er i følge Vegvesenets håndbok, Vegnormaler N-100, dimensjonert for trafikk over 1500 ÅDT, og inntil 50 km/t. Den faktiske dagens skilting er 30 km/t fra Ås sentrum.

Under henvisning til pkt. 2.10. over, vil veien derfor ha tilstrekkelig kapasitet for utbygging av planområdet med en beskrevet begrenset trafikkøkning.

En positiv konsekvens vil være at et ferdig transformert område fra industri til bolig vil gi en merkbart mindre andel trafikk med store kjøretøy. Fremmedtrafikken inn i området vil reduseres tilsvarende.

Kollektivtrafikk

Planforslaget medfører i utgangspunktet ingen endringer i dagens kollektivtrafikk.

Derimot økes grunnlaget for kollektivtrafikkproduksjon til og fra Søndre Moer betraktelig, og dette vil i sin tur sannsynliggjøre en ytterligere overgang fra bil til sykkel-/gang- og kollektivtrafikk-bruk.

Trafikksikkerhet

Når trafikken til og fra Maxbo forsvinner, vil særlig fraværet av tyngre lastebiler oppleves positivt i nærmiljøet. Fremmedtrafikken vil reduseres, og sikkerheten i området vil øke som en konsekvens av dette.

4.11 Kommunalteknisk infrastruktur.

Vannforsyning, avløpshåndtering, overvannshåndtering.

Vannforsyning og avløpshåndtering ivaretas av eksisterende anlegg til området, og kommunalteknisk avdeling har simulert etter planlagte 169 leiligheter. De anser brannvann som den begrensende faktoren, og resultatet er en oppgradering av 85 meter tilførsel fra 100 mm til 150 mm. Det er inntatt rekkefølgebestemmelser vedrørende en begrenset oppgradering av tilførselsnettet langs Brekkeveien på grunn av behovet for økte vannmengder til brannvann- og sprinklerforsyning.

Overvann ivaretas innenfor planområdet ved hjelp av permeable dekker, gressbakker og vegetasjonsbelter, samt områder for fordrøyning. Det er fra kommunens side stilt krav om godkjenning av VAO-rammeplan. Se for øvrig eget vedlegg vedrørende blågrønn faktor. Planforslaget vil medføre en betydelig mulighet for forbedring av overvannshåndtering, spesielt i forhold til dagens situasjon med store asfalterte arealer.

Energiforsyning

Planforslaget med bestemmelser er tilpasset et etablert system for energiforsyning til romoppvarming med fjernvarme fra Statkraft Varme. Dette er en fornybar varmekilde og gir et lite CO₂ fotavtrykk. Hafslund vil levere elektrisitet gjennom sitt eksisterende nett i området, eventuelt med en begrenset oppgradering av nettstasjoner i området.

Renovasjon

Planforslaget tilpasser seg system og eksisterende infrastruktur for henting og organisering av avfall. Utnyttelsen i planen gir mulighet for nedgravde avfallsanlegg og enklere håndtering.

4.12 Befolkning og sosial infrastruktur.

Demografi

Ved utbygninger av leilighetsprosjekter i etablerte villastrøk, vil det erfaringsmessig dannes en bevegelse i markedet av seniorer fra villabebyggelsen og inn i leilighetsprosjektet. Dette frigjør småhus/villaer til barnefamilier og gir et generasjonsskifte. Større variasjon av boligtyper gir rom for en mer variert beboermasse, noe som er svært positivt for nærområdet og Ås sentrum. Planen vil kunne bidra positivt til en større variasjon av boligtyper og rom for flere ulike beboergrupper i nærområdet.

Samtidig vil beliggenheten av nye leiligheter i umiddelbar nærhet av kommunale helse- og eldreomsorgstjenester på andre siden av Brekkeveien bidra til en utvidet, enkel og rimelig tjenesteproduksjon fra kommunens side.

En mindre andel næringsarealer i planen vil fasilitere en kompletterende tjenesteproduksjon innenfor helsetjenester, så som legekantor, fysikalsk institutt, tannlege etc.

Barnehage og skolekapasitet

Ås kommune opplyser at det nå er etablert kapasitet for planområdet når det gjelder barnehage og skole. Planforslaget medfører en sannsynlig økning av barnetallet og dermed konsekvenser for skole og barnehagedekningen i Ås kommune.

Kommunen har under utbygging både skolekapasitet og barnehagekapasitet i henhold til plandokument for «Skolekapasitet fram mot 2030». Kommunen har med dette tatt ansvaret for å tilpasse utbyggingstakten av boliger til utbyggingen av skolekapasiteten.

Rekkefølgebestemmelser i planforslaget sikrer at utbyggingen av planområdet vil foregå i samarbeid med Ås kommune på dette felt.

Dagens barnehage Sagalund i Ekornveien er en ressurs i nærområdet, med lokale barnehageplasser, arbeidsplasser og lekeplass.

Barn og unges interesser.

Planområdet ligger i et allerede godt etablert boligstrøk, og planforslaget styrker mulighetene for en videre positiv utvikling av miljøet for barn og unge.

Nye lekeplasser og områder for uteopphold innenfor reguleringsområdet vil være tilgjengelig også for nabolag og besøkende. Planen åpner også for at barna kan bruke internveinettet som «snarveier», i motsetning til dagens situasjon hvor arealet er beslaglagt av næringsaktivitet og tilnærmet lukket for allmenheten.

For barn og ungdom som flytter inn i de nye boligene er det tilrettelagt lekemiljøer inne i planområdet og det er allerede etablerte trygg skolevei til skoler i Ås sentrum.

De minste barna får tilrettelagte arealer som også kan møbleres med apparater og sitteplasser for voksne.

De større barna vil bo tett på skog og natur, med nærhet til fellesarealer og friområder som gatetun og kommunalt parkområde, samt ha enkel tilgang på aktiviteter som tilrettelegges gjennom skole, idrettslag, korps og foreninger.

Samlet sett vil planforslaget kunne styrke barn og unges interesser i nærområdet, sammenlignet med dagens bruk av området som utilgjengelig næringsareal.

4.13 Senterstruktur og handelstilbud.

Utbygging i planområdet vil styrke den ønskede senterstrukturen i Ås / Akershus, i tråd med både kommuneplanen av 2015, intensjonene i sentrumsplanen, samt overordnede retningslinjer.

4.14 Idrett og friluftsliv.

Idrettsanlegg.

Planforslaget i seg selv vil ha en begrenset effekt i forhold til behov for nye idrettsanlegg. Ved en skoleutbygging slik kommunen ser for seg, vil også tilbudet av idrettsanlegg, spesielt for barn og ungdom, bli dimensjonert for befolkningsøkningen.

Planområdet ligger i 700 m avstand til ballfelt ved jernbaneundergangen til Høgstvetveien i øst, ca. 1 km. til ballfelt / idrettsbane ved Studentsamskipnaden i nordvest, og ca. 700 m. til Åsgård skole i nord, samt ca. 850 meter til ballfelt / idrettsbane og Ås idrettshall ved Ås videregående skole.

Turveier, skiløyper og sykkelveier.

Planområdet berører ingen eksisterende skiløyper eller turveier. Derimot vil det nye interne veinettet som etableres som en følge av utbyggingen kunne komplettere et allerede godt eksisterende nett gjennom nrområdet. I rekkefølgebestemmelsene i reguleringsbestemmelsene går det frem at utbyggingen vil bidra til realisering av gang og sykkelveinettet til og forbi planområdet. Dette vil bidra til bedre forhold og lettere tilgjengelighet også for beboere i eksisterende boligbebyggelse.

4.15 Universell utforming.

Planforslaget legger til rette for at leilighetenes planløsning ivaretar krav til tilgjengelig boenhet i tråd med sentrale bestemmelser. Det etableres trinnfri adkomst til alle leiligheter med heis fra felles garasjekjeller. Utomhusarealene forutsettes planlagt universelt utformet. Se vedlagt utomhusplan, samt beskrivelse under punkt 3.15.

Planforslaget bidrar derfor til at det blir et større antall boliger hvor flere kan bli boende hjemme ved midlertidig eller permanente bevegelsesbegrensninger.

4.16 Samfunnsikkerhet og beredskap.

Planforslaget vil ikke medføre vesentlige endringer eller konsekvenser for sikkerhet og beredskap, da planforslaget ikke innehar særlige elementer som øker behovet for beredskap. Planforslaget gir en større konsentrasjon av beboere og bebyggelse i nærhet til Ås sentrum, og behovet for øket beredskap vil være begrenset, nettopp pga. nærhet og tilknytning til et allerede etablert beredskapstilbud og eksisterende infrastruktur.

4.17 Sikkerhet mot kriminalitet.

Planforslaget medfører begrensede konsekvenser i denne kategorien, men vil, etter etablering av nye boliger, kunne medføre vesentlig bedre sosial kontroll i dette industriområdet bestående av gammel bygningsmasse som delvis ikke er i drift.

Dagens noe uoversiktlige situasjon i planområdet, med lite overvåkede arealer, samt gammel bygningsstruktur, vil bli vesentlig forbedret etter en utbygging til nytt boligområde.

Sosial kontroll og formell kontroll vil fort etableres i nye, oversiktlige boligstrukturer.

Umiddelbar nærhet til etablert infrastruktur og sentrumsfunksjoner gir ytterligere trygghet.

5. Planprosess.

5.1 Planprosessen og videre framdrift.

Planprosessen og den videre framdrift kan framstilles slik;

Behandlingstrinn	dato
Oppstartsmøte	13.09.2016
Utvidelse av planområdet v. HTM	30.03.2017
Oppstart av planarbeid varslet og lagt ut til høring	26.04.2017
Innsendelse av planforslag	21.03.2118
Planforslaget 1. gangs behandlet i Utvalg for teknikk og miljø.	01.11.2018
Planforslaget vedtas i HTM redusert mot Ekorneveien i vest (Sagalund barnehage og friomr.åde utgår av planen)	24.01.2019
Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn i periode (minimum 60 dager)	15.03.2019-15.05.2019
Planforslaget 2. gangs behandles med evt. og vedtak i Utvalg for teknikk og miljø, samt Kommunestyret	10.og 23.10.2019
Planvedtaket kunngjøres	

Etter det offentlige ettersynet har innkomne merknader fra offentlige myndigheter, organisasjoner og private blitt gjennomgått og vurdert. Merknadene vil bli behandlet politisk i egen sak om planvedtak, 2. gangs behandling i henholdsvis HTM og senere også Kommunestyret.

Etter at planen er vedtatt i kommunestyret, annonseres planvedtaket.

Planvedtaket kan påklages innen en gitt frist, minst 3 uker. Klage over reguleringsvedtak behandles i henhold til PBL § 1-9. Det gjøres oppmerksom på at en klage kan gi utsettende virkning av hele eller deler av planen.

Det har gjennom planperioden ikke blitt fremmet innsigelser til planen fra overordnet myndighet. Overordnet myndighet finner at planen er i samsvar med rikspolitiske retningslinjer og kommuneplan.

5.2 Informasjon.

I tillegg til møter med planavdeling i Ås kommune, er det avholdt en rekke konsulterende møter og informasjonsmøter med Ås kommune v./ Hovedutvalg for teknikk og miljø, samt varsling og dialog med naboer, etater og foreninger;

5.3 Varsling og medvirkning ved oppstart av planarbeidet.

Varsling av oppstart ble utsendt 26.04.17, i henhold til PBL og etter liste utferdiget av Ås kommune. I rubrikkene under vises i nummerert orden innkomne merknader innen fristen, avsender / evt. hjemmelshaver, gårds- og bruksnummer, synspunkter i oppsummert form, samt forslagsstillers tilbakemelding eller kommentar til merknaden.

På grunn av omfanget vises det for øvrig til eget vedlegg for komplett varslingsliste, kopi av alle innkomne merknader samt forslagsstillers fullstendige kommentarer til merknader samt eventuelle oppklaringer

**FORSLAGSSTILLERS OPPSUMMERING OG KOMMENTARER TIL MERKNADER OG UTTALELSER – KUNNGJØRING
OPPSTART
PRIVAT PLANSAK**

Plannavn: Brekkeveien 19, m. flere.
Plannummer: R-310
Saksnummer:

Nr.	Avsender	Gnr/ Bnr	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar
1	Marit Austreng	54/244	Ønsker mere informasjon, og påpeker at dreneringen ikke fungerer bra i kraftig regnvær.	Informasjon om reguleringen og reguleringsprosessen er sendt med spesiell vekt på grønn faktor og drenering. Informasjon er sendt, se vedlegg, se mail, sendt 26.05.2017.
2	Helle Hvamstad	54/358	Har ikke mottatt varsling, og ønsker mere informasjon om reguleringen. Ønsker utsettelse av fristen med 3 uker.	Er satt på varslingslisten, og vi utsetter fristen med 3 uker. Informasjon er sendt, se vedlegg, mail sendt 23.05.2017.
3	Kjell Magne Ramsli	54/357	Har ikke mottatt varsling, og ønsker mere informasjon om reguleringen. Ønsker at fristen utsettes til 30.06.2017.	Er satt på varslingslisten, og vi utsetter fristen til 30.06.2017. Informasjon er sendt, se vedlegg, mail sendt 22. 05.2017.
4	Ahmed Boober	54/316	Ønsker informasjon.	Har sendt informasjon, se vedlegg, mail datert 11. 05.2017.
5	Vincent Eijsink	54/243	Bekymret for høy utnyttelsesgrad og for utbygging i grønnstrukturen.	Informert om prosessen og våre erfaringer med feltutbygging i eksisterende småhusbebyggelse. Forklart at Grøntarealet ikke skal omreguleres. Se vedlegg, mail sendt 07. 06.2017.
6	Tove Astrid Kvarme	43/81	Ønsker ytterligere informasjon og opplysninger om reguleringsarbeidet	Sendt informasjon og tatt inn i informasjonsdatabase. Se vedlegg, mail datert 11. 05.2017
7	Live Holck	54/39	Innspill og synspunkter på planarbeidet. Det berører mange problemstillinger som er nødvendig å holde seg til.	Svar med en utførlig gjennomgang av synspunkter / innspill er sendt, se vedlegg mail datert 01. 06.2017
8	Akershus fylkeskommune, kulturminnevern avdelingen.		Brev fra Fylkeskommunen med registreringsrapport, og brev til fylkeskommunen med informasjon om utvidet reguleringsareal.	Se vedlegg, Registreringsrapport, mail datert 24.04.2017 og mail dater t27. 04.2017.
9	Follo Brannvesen, IKS.		Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og sløkkemannskaper, rev 16.03.2017	Vedlegg, Retningslinjer for tilrettelegging av rednings og sløkkemannskaper.

10	Follo Ren		Uttalelse til varsling om igangsatt reguleringsarbeid. m/ veileder.	Vedlegg, mail fra Follo Ren, datert 03.05.2017
11	Hafslund Nett AS.		Mottatt uttalelse til varsel med veileder.	Vedlegg, Mail fra Hafslund Nett, datert 24.05.2017
12	Statens Vegvesen, Akershus.		Mottatt uttalelse til varsel.	Vedlegg, mail datert 24. 05.2017.
13	Statskraft Varme.		I samråd med As kommune er Statskraft Varme tidlig forespurt om fremtidig tilknytning av planområdet til fjernvarme. På basis av denne forespørsel er det mottatt brev med bekreftelse av interesse fra fjernvarmeleverandør, vedlagt veileder og tekniske beskrivelser..	Etter forespørsel har vi oversendt uforpliktende informasjon om prosjektets størrelse for teoretisk kalkulering av kapasitet. Se vedlegg, mail fra Statskraft Varme AS, datert 18.11.2016

Utarbeidet av	Shark.as
	Oppegård
Dato	26. 06.2017

Oppstillingen over er fra høringsperioden ved oppstart av reguleringsarbeidene 2017

5.4 Varsling og medvirkning etter HTM's 1. gangs vedtak av planen.

Etter 1. gangs vedtak av planen 01.11.2018, samt etter HTM's vedtak om reduksjon av planforslaget mot Ekorneveien av 24.01.2019, har et bearbeidet planforslag ligget ute til høring i perioden 15.03.2019 til 15.05.2019.

På grunn av omfanget av merknader vises det til eget vedlegg for komplett liste over merknader, kopi av alle innkomne merknader samt forslagsstillers fullstendige kommentarer til merknader samt eventuelle oppklaringer

Det er gjennom sommeren / høsten 2019 gjort vesentlige endringer i planforslaget for å imøtekomme innkomne merknader fra berørte parter;

- utvidelse av byggegrenser fra 4 til 8 meter mot nabobebyggelse i vest (Ekornveien44 -46) og fra 10 til 12 meter mot nabobebyggelse i nord (Brekkeveien 15- Sagaveien 45),
- innkjøring fra Brekkeveien til parkeringskjeller, flyttet ca. 35 m. mot sør.
- Oppdeling av parkeringskjeller i to enheter, med ca. 30% av trafikken til vestre del av felt BB via gatetunet.
- innføring av en ekstra 4 meters sone for etablering av grønnstruktur / blågrønnstruktur mot eksisterende friområder vest for planområdet, samt i del av gatetun.
- tilpasning (innskrenkning) av planområdets felt BK med ca. 300 m², for oppgradert gang- / sykkelvei langs Brekkeveien mot Ås sentrum (separert gangbane / sykkelbane)
- maksimumsgrense for etablering av næringslokaler endret til maksimum 600 m², i tråd med merknader fra flere parter
- endring av parkeringsbestemmelser til maksimum 1 bil / leilighet og maksimum 1,5 bil pr. småhus. Minimum 50 % av parkeringsplasser for leiligheter i garasjekjeller skal ha ladepunkt for elbil.
- I tråd med merknad fra Fylkeskulturvern avdeling og Riksantikvaren er det opprettet et eget bestemmelsesområde #1 id 70038, med krav om nærmere undersøkelser av tidligere vesentlig ødelagt, frigitt gravhaug innenfor område B/K.

Ytterligere informasjon kan fås ved henvendelse til

Ås kommune, Skoleveien 1, 1430 Ås.
v/ Magnus Ohren
Boks 195, 1431 Ås.
Tlf. 64 96 20 00.
post@as.kommune.

For tiltakshaver,
Brekkeveien 19 A AS
v/ Kristine L. Holene, tlf. 916 67 600, kristine.lileng.holene@obos.no

Sted-helhet-arkitektur, Shark. AS

Egil M. Haugstad.
Sivilarkitekt MNAL

Kari Sivertsen
Sivilarkitekt MNAL