



Follohus Eiendom AS

Planbeskrivelse for Solbergveien 1

Utgave: 4

Dato: 16.03.2020

DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver:	Follohus Eiendom AS
Rapporttittel:	Planbeskrivelse for Solbergveien 1
Utgave/dato:	4/ 16.03.2020
Filnavn:	Planbeskrivelse for detaljregulering Solbergveien 1, Ås.docx
Arkiv ID	-
Oppdrag:	609902-01
Oppdragsleder:	Jannicken Throndsen
Avdeling:	Plan
Fag	Reguleringsplan
Leveranse	Detaljplan (PBL § 12-3)
Skrevet av:	Lisa Steinnes Rø
Kvalitetskontroll:	Jannicken Throndsen
Asplan Viak AS	www.asplanviak.no

Nøkkelopplysninger:

Gårdsnr./bruksnr.	102/1
Gjeldende planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	Uregulert/avsatt til fremtidig boligområde i kommuneplan
Forslagstiller	Follohus Eiendom AS v/Stian Rogne Haugenveien 1 1400 Ski
Grunneiere (sentrale)	Arne Wiggo Johannesen
Plankonsulent	Asplan Viak AS v/Jannicken Throndsen Moerveien 5 1430 Ås
Ny plans hovedformål	Detaljregulering, tilrettelegge for nye boliger
Planområdets areal i daa	17 daa, ca. 16 daa uten midlertidig beslag
Grad av utnyttning	30-35%
Ant. nye boenheter	Inntil 75 nye boenheter
Aktuelle problemstillinger (støy, høyder, o. l.)	Støy
Foreligger det varsel om innsigelse (j/n)	Nei
Konsekvensutredningsplikt (j/n)	Nei
Kunngjøring oppstart, dato	19.12.2016
Fullstendig planforslag mottatt, dato	
Informasjonsmøte avholdt(j/n)	Ja

Forslag til reguleringsplan for Solbergveien 1, Ås

Forslagsstiller: Follohus Eiendom AS, Haugenveien 1, 1400 Ski
v/ Stian Rogne, tlf. 64 85 15 51
e-post Stian.Rogne@follohus.no

Fagkyndig plankonsulent: Asplan Viak AS, Moerveien 5, 1430 Ås
v/ Jannicken Throndsen, tlf. 915 46 955
e-post jannicken.throndsen@asplanviak.no

Dato: 16.03.2020

Sammendrag

Planområdet på ca. 16 daa ligger i Solbergveien 1, den østre delen av gnr. 102 bnr. 1. I kommuneplanen for Ås 2015-2027 er området avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Deler av eiendommen har vært benyttet til midlertidig trafikkområde ved utbedring av Nordbyveien. Det er i dag regulert en felles adkomstvei over planområdet. Forslaget til detaljregulering sikrer adkomsten til de eksisterende boligene som har adkomst over området.

Planforslaget legger opp til inntil 75 boliger i form av rekkehus i to etasjer og lavblokker i fire etasjer med parkering under terreng. Småhusene er lagt i området inn mot eksisterende bebyggelse, mens leilighetene ligger mot Nordbyveien. De ulike boligfeltene knyttes sammen med en felles lekeplass og et felles uteoppholdsareal. Støyforholdene langs Nordbyveien legger restriksjoner på bruken av dette arealet, og i samsvar med kommuneplanen tillates ikke bygg med rom for varig opphold i rød støysone.

Kjøreadkomst til området blir lagt til Solbergveien som er den nordre veiarmen i en 4-armet rundkjøring i Nordbyveien. Solbergveien har nærføring til bryggerhuset på Østre Solberg. For å kunne vedlikeholde veien og bevare bryggerhuset er Solbergveien foreslått lagt om forbi bryggerhuset.

Gangadkomst til området blir både fra Solbergveien og fra Skovlyveien, hvor nye fortau knyttes på fortauet langs Nordbyveiens nordside, og myke trafikanter kan krysse Nordbyveien via gangfelt til gjennomgående gang- og sykkeltrasé på fylkesvegens sørside.

Planforslaget ble vurdert av Hovedutvalg for næring og miljø (HNM) 05.11.2019 og i Hovedutvalg for teknikk og plan (HTP) 07.11.2019. Begge utvalg ga en rekke innspill til planforslaget. HTP ønsket at forslagstiller skulle vurdere innspillene og se på muligheten for å bearbeide planforslaget før forslaget tas opp til 1. gangs behandling.

Innspillene fra utvalgene ble gjennomgått i samråd med kommunens administrasjon, og forslagstiller reviderte planforslaget.

HTP behandlet planforslaget i møte 22.01.2020 (sak 3/20) og planforslaget er deretter revidert i tråd med vedtaket. De største endringene er i plankartet (gjennomgående grøntareal fra øst til vest mellom B og BKS, felles parkering er flyttet og areal til renovasjon innarbeidet) og tilføyelser/endringer i planbestemmelsene (utnyttelsesgrad, blågrønn faktor, parkeringsnorm og krav til utforming/materialvalg).

Forslagsstillers planbeskrivelse

Innhold

Nøkkelopplysninger:	1
Forslag til reguleringsplan for Solbergveien 1, Ås	2
Sammendrag	2
Forslagsstillers planbeskrivelse	3
Bakgrunn	5
1.1 Sakens historie	5
1.2 Hensikten med planen	5
1.3 Saksgang hittil	5
2 Planstatus og rammebetingelser	6
2.1 Rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser/statlige planretningslinjer/-bestemmelser.....	6
2.2 Regionale planer/regionale planbestemmelser.....	7
2.3 Kommunale rammebetingelser og føringer.....	7
2.4 Gjeldende regulering.....	9
2.5 Aktuelle politiske vedtak.....	10
2.6 Øvrige rammebetingelser	11
2.7 Pågående planarbeid.....	11
3 Beskrivelse av planområdet	11
3.1 Beliggenhet, størrelse og bruk.....	11
3.2 Omkringliggende områder/strøkets karakter.....	12
3.3 Eiendomsforhold.....	13
3.4 Trafikkforhold	13
3.5 Støyforhold og luftkvalitet	14
3.6 Lokalklima	15
3.7 Landskap, natur- og rekreasjonsverdier	15
3.8 Grunnforhold.....	16
3.9 Bebyggelse og estetikk.....	16
3.10 Kulturminner og kulturmiljø.....	17
3.11 Teknisk infrastruktur	18
3.12 Sosial infrastruktur.....	20
4 Beskrivelse av planforslaget	21
4.1 Planforslagets hovedidé og hovedgrep.....	21
4.2 Planavgrensning	22
4.3 Reguleringsformål, hensynsoner og bestemmelsesområder.....	22
4.5 Arealoversikt	23
4.6 Antall boliger, leilighetsfordeling.....	23
4.7 Utnyttelse.....	23
4.8 Bebyggelsens plassering, utforming og høyde	24
4.9 Estetisk redegjørelse	26
4.10 Boligmiljø/bokvalitet	27
4.11 Utearealer	27

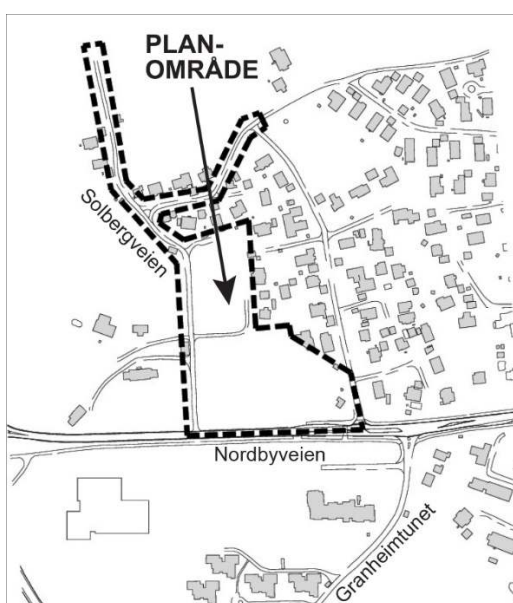
4.12 Parkering.....	28
4.13 Kjøreatkomst.....	28
4.14 Gang- og sykkelveier.....	29
4.15 Tekniske planer.....	30
4.16 Universell utforming.....	33
4.17 Grønnstruktur.....	33
4.18 Sol-/skyggeforhold.....	34
4.19 Støyskjerming.....	35
4.20 Luftkvalitet.....	36
4.21 Bevaringsverdier.....	36
4.22 Arkeologiske registreringer.....	36
4.23 Miljøprogram.....	36
4.24 Klimatilpasning og blågrønn faktor.....	36
4.25 Forutsetninger og tidsplan for gjennomføring.....	37
4.26 Prosjektøkonomi.....	37
4.27 Rekkefølgebestemmelser.....	37
5 Virkninger av planforslaget.....	38
5.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse).....	38
5.2 Barn og unge.....	39
5.3 Grønnstruktur/friluftsliv.....	39
5.4 Naturmangfold.....	39
5.5 Stedets karakter og visuelle kvaliteter.....	40
5.6 Universell tilgjengelighet.....	40
5.7 Folkehelse.....	40
5.8 Landskap.....	40
5.9 Eksponering/fjernvirkning.....	41
5.10 Sikring av jordressurser (jordvern).....	41
5.11 Kulturminner og kulturmiljø.....	42
5.12 Skole-, barnehage og institusjonsbehov (innvirkning på sosial infrastruktur).....	42
5.13 Transportbehov.....	42
5.14 Trafikksikkerhet.....	42
5.15 Vann og avløp.....	42
5.16 Energibehov og -forbruk.....	42
5.17 Forurensning.....	43
5.18 Sol-/skyggeforhold.....	43
5.19 Støy og luftkvalitet.....	43
5.21 Grunnervervsbehov.....	43
5.22 Interessemotsetninger.....	44
5.23 Alternativer.....	44
5.24 Nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen.....	48
5.25 Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	49
Medvirkning/forhåndsuttalelser/innspill til planarbeidet.....	50
6.1 Uttalelser under varsel om oppstart.....	50
Vedlegg.....	52

Bakgrunn

1.1 Sakens historie

Arealet som skal detaljreguleres er på ca. 16 daa. Deler av eiendommen har vært regulert til midlertidig trafikkområde og landbruksformål på «Reguleringsplan for del av Nordbyveien» fra 2009. Det går også en regulert felles avkjørsel gjennom området («Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Solbergskogen», sist endret i 1999). I kommuneplanen for Ås 2015-2027 er området, den østre delen av gnr. 102 bnr. 1, avsatt til formålet fremtidig boligbebyggelse. Follohus Eiendom AS ønsker å tilrettelegge for boligutbygging i form av tett/lave typologier som eksempelvis blokker og rekkehus.

I varsel om oppstart er det i tillegg til byggeområdet også tatt med to alternative traseer fra nord for infrastruktur frem til området.



Figur 1. Kart som viser planområdets plassering og avgrensning

1.2 Hensikten med planen

Ås kommune er i sterk vekst med betydelig behov for nye boliger. I den forbindelse ønsker tiltakshaver å detaljregulere området til boligformål i samsvar med gjeldende kommuneplan.

Planområdet ligger ca. 2,2 km vest for Ski stasjon og har god kollektivdekning. Adkomsten til planområdet er fra Nordbyveien.

Hensikten med planarbeidet er å detaljregulere eiendommen til boligformål i form av rekkehus i to etasjer med parkering på bakkenivå og lavblokker i fire etasjer med parkering under terreng. Planområdet skal også inneholde et lekeareal på ca. 1 daa.

1.3 Saksgang hittil

Oppstartsmøte ble avholdt 19.10.2016. Hensikten med planarbeidet er å fremme et planforslag i samsvar med arealbruk vist på kommuneplanens arealdel, og planen ble vurdert til å ikke utløse krav om konsekvensutredning etter kriterier i plan- og bygningslovens § 4 og *Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven*.

Varsel om planoppstart ble kunngjort på kommunens hjemmeside og varsel sendt naboer/grunneiere, og offentlige og private instanser 16.12.2016. Varselet ble også annonsert i Østlandets Blad 19.12.2016.

Informasjonsmøte om saken ble holdt 18.01.2019.

Planforslaget ble vurdert av Hovedutvalg for næring og miljø (HNM) 05.11.2019 og i Hovedutvalg for teknikk og plan (HTP) 07.11.2019. Begge utvalg ga en rekke innspill til planforslaget. HTP ønsket at forslagstiller skulle vurdere innspillene og se på muligheten for å bearbeide planforslaget før forslaget tas opp til 1. gangs behandling.

Innspillene fra utvalgene ble gjennomgått i samråd med kommunens administrasjon, og forslagstiller reviderte planforslaget.

HTP gjennomførte 1. gangs behandling av planforslaget i møte 22.01.2020 og planforslaget er deretter revidert i tråd med vedtaket. De største endringene er i plankartet (gjennomgående grøntareal fra øst til vest mellom B og BKS, felles parkering er flyttet og areal til renovasjon innarbeidet) og tilføyelser/endringer i planbestemmelsene (utnyttelsesgrad, blågrønn faktor, parkeringsnorm og krav til utforming/materialvalg). I og med at nedgravde renovasjonsbeholderne etter endringene ble liggende i det nye grøntområdet BUT er disse nå skilt ut som egne felt, BRE.

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser/statlige planretningslinjer/-bestemmelser

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging ble fastsatt ved kgl. res. av 26.09.2014. Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling.

Intensjonene i de statlige retningslinjene er videreført i den regionale planen for areal og transport i Oslo og Akershus (se pkt. 2.2).

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Retningslinjene ble vedtatt 28.09.2018. Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

T-1442 Støy i arealplanleggingen

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016 skal legges til grunn av kommunene, regionale myndigheter og berørte statlige etater ved arealplanlegging etter plan- og bygningsloven. T-1442 angir to støysoner:

- Rød sone angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål.
- Gul sone er en vurderingssone hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom støytiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Soneinndelingene er vist i T-1442 tabell 2-1. I hvit sone vil det ikke være behov for å ta hensyn til støy i byggesaker da det som regel tilfredsstillende lydkrav i teknisk forskrift uten spesielle tiltak.

T-1442 tabell 2-1 Kriterier for soneinndeling:

	Ekvivalentnivå (år)	Maksimalnivå i nattperioden (kl. 23 - 07)
Hvit sone	< L _{DEN} 55 dB	< L _{SAF} 70 dB
Gul sone	> L _{DEN} 55 dB	> L _{SAF} 70 dB
Rød sone	> L _{DEN} 65 dB	> L _{SAF} 85 dB

Krav til maksimalt støynivå i nattperioden gjelder der det er flere enn 10 hendelser per natt og vil i hovedsak kun være dimensjonerende ved svært høye andeler tungtrafikk i kombinasjon med lav årsdøgntrafikk (ÅDT), eventuelt der bebyggelse ligger svært nær vei.

2.2 Regionale planer/regionale planbestemmelser

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, vedtatt 22.12.15.

Målet er mer konsentrasjon og mindre spredt vekst i Akershus. Veksten skal skje i prioriterte vekstområder og det skal tilsvarende være en klar begrensning utenfor disse områdene. Det er en sterkere prioritering av både vekst og vern. Det er prioritert noen lokale byer og tettsteder der befolkningsvekst kan gi kundegrunnlag for bredt handels- og tjenestetilbud, og et tilbud om kollektivtransport som er godt nok til å bli et naturlig førstevalg. Innbyggerne skal kunne gå og sykle til arbeidsplasser, fritidsaktiviteter og andre daglige gjøremål.

Denne delen av Ås er ikke definert som et prioritert tettsted, men har like fullt svært gode bussforbindelser og kort vei/bussforbindelse til Ski for overgang til jernbane. Ski er definert som et regionalt knutepunkt i planen.

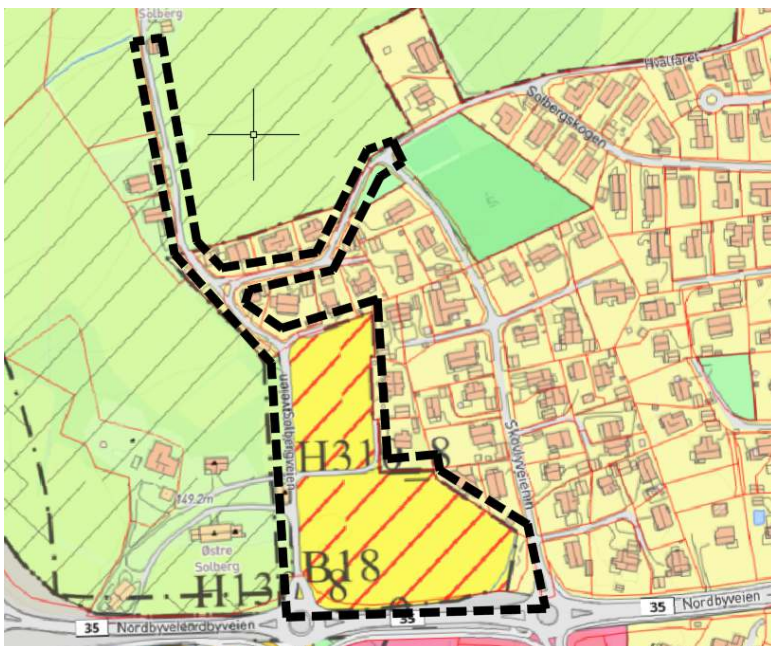
Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus 2019-2024

Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus for perioden 2019-2024 ble vedtatt av fylkestinget 25. november 2019. Det å fremheve kulturminner som ressurs for verdiskaping og bærekraftig utvikling er en av de overordnede strategiene i planen. Et av hovedmålene er å vise at kulturarven kan bidra til å skape økt kulturforståelse, identitet og tilhørighet, trivsel og verdiskaping.

2.3 Kommunale rammebetingelser og føringer

Kommuneplan

I kommuneplan for Ås 2015-2027 er planområdet avsatt til fremtidig boligbebyggelse, med områdenavn B18. Planområdet er innenfor kommuneplanens hensynssone H310_8 «Sone for skred- og rasfare». Tilgrensende områder er avsatt til LNRF med hensynssone H130_8 «Bevaring naturmiljø», eksisterende boligbebyggelse og eksisterende kjøreveg.



Figur 2. Viser varslet plangrense med tykk stiplet strek på utsnitt av kommuneplan for Ås 2015-2027, vedtatt 03.02.2016. (Kilde Follokart)

Norm for overvannshåndtering, vedtatt av kommunestyret 02.09.2015

Utdrag knyttet til overvann i detaljreguleringsplaner:

Utnyttelse av muligheter for infiltrasjon, fordrøyning, rensing, bruk av vann som et estetisk element i byggeprosjektet osv. krever helhetstenkning i en tidlig fase av byggeprosjektet.

Før et område planlegges eller rehabiliteres skal løsninger for overvannsdisponeringen være avklart, og overvannsplan skal utarbeides som en del av bebyggelsesplanen med blågrønn faktor (BGF) som beregningsmodell. Planen skal ivareta de krav og prioriteringer som fremgår i overordnede planer og i kommunens VA- norm. Alle utbyggingsplaner skal gjøre rede for overvannshåndteringen, også for hvert enkelt hus.

En detaljreguleringsplan bør inneholde:

- Avrenningsmønster (infiltrasjon, fordrøyning, resipient)
- Flomveger
- Detaljplan for infiltrasjon, fordrøyning og bortledning
- Tiltak mot forurensning av grunn og resipient (rensing av overvann)
- Eventuell tilkobling til kommunalt ledningsnett, med angivelse av mengder som tilføres (spiss-avrenning)
- En visuell oversikt i samsvar med BGF

Dokumentasjon på beregning av vannmengder og dimensjonering av overvannsanlegg skal fremlegges. Likeså begrunnelse for valg av løsninger.

Hovedplanen for vann, avløp og vannmiljø 2015 – 2027

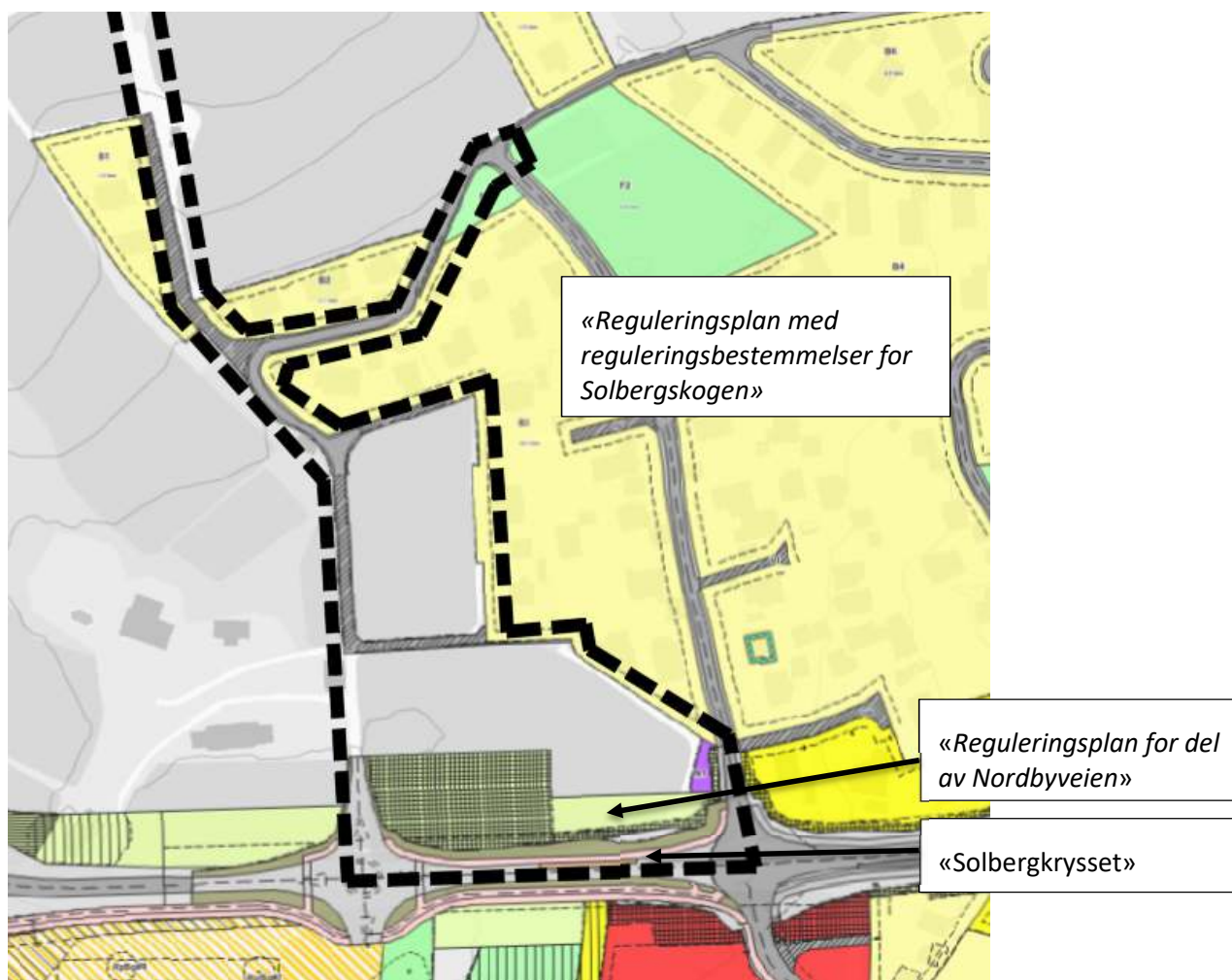
Hovedplanen er et overordnet dokument som tar utgangspunktet i framtidens utfordringer innen vannsikkerhet, tilfredsstillende vannkvalitet i vassdrag og transport og rensing av avløpsvann på en best mulig måte.

Grunnet mye overvann i spillvannsnettet er hovedfokuset i tiltaksplanen de første årene å redusere innlekking og feilkoblinger. Blant de større prosjektene er tiltak på ledningsnett fra Solberg for overføring av avløp fra Søndre Follo renseanlegg til Nordre Follo.

2.4 Gjeldende regulering

Hoveddelen av planområdet er uregulert, men overlapper delvis tilgrensende planer. Planområdet berører følgende reguleringsplaner:

- Østre del av planområdet og Nordre del av Solbergveien inngår i reguleringsplanen «Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Solbergskogen» (planid. 0214_171), ikrafttredelsesdato 21.04.1999.
Arealet har formålene «kjøreveg, felles avkjørsel og industri».
- Arealet i syd ned mot Nordbyveien inngår i reguleringsplanen «Reguleringsplan for del av Nordbyveien» (planid. 0214_237), ikrafttredelsesdato 25.11.2009.
Arealet har formålet «jord- og skogbruk» (deler har rekkefølgeområde som midlertidig trafikkområde).
- Arealet langs og i Nordbyveien inngår i reguleringsplanen «Solbergkrysset» (planid. 274), ikrafttredelsesdato 18.06.2014. Arealet har formålene «kjøreveg, fortau, kollektivholdeplass og annen veggrunn – grøntareal»



Figur 3. Viser varslet plangrense med tykk stiplet strek på en sammensetning av gjeldende reguleringsplaner. (Kilde: Follokart)



Figur 4. Utsnitt av vedtatt plankart for «Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Solbergskogen» (planid. 0214_171), ikrafttredelsesdato 21.04.1999.

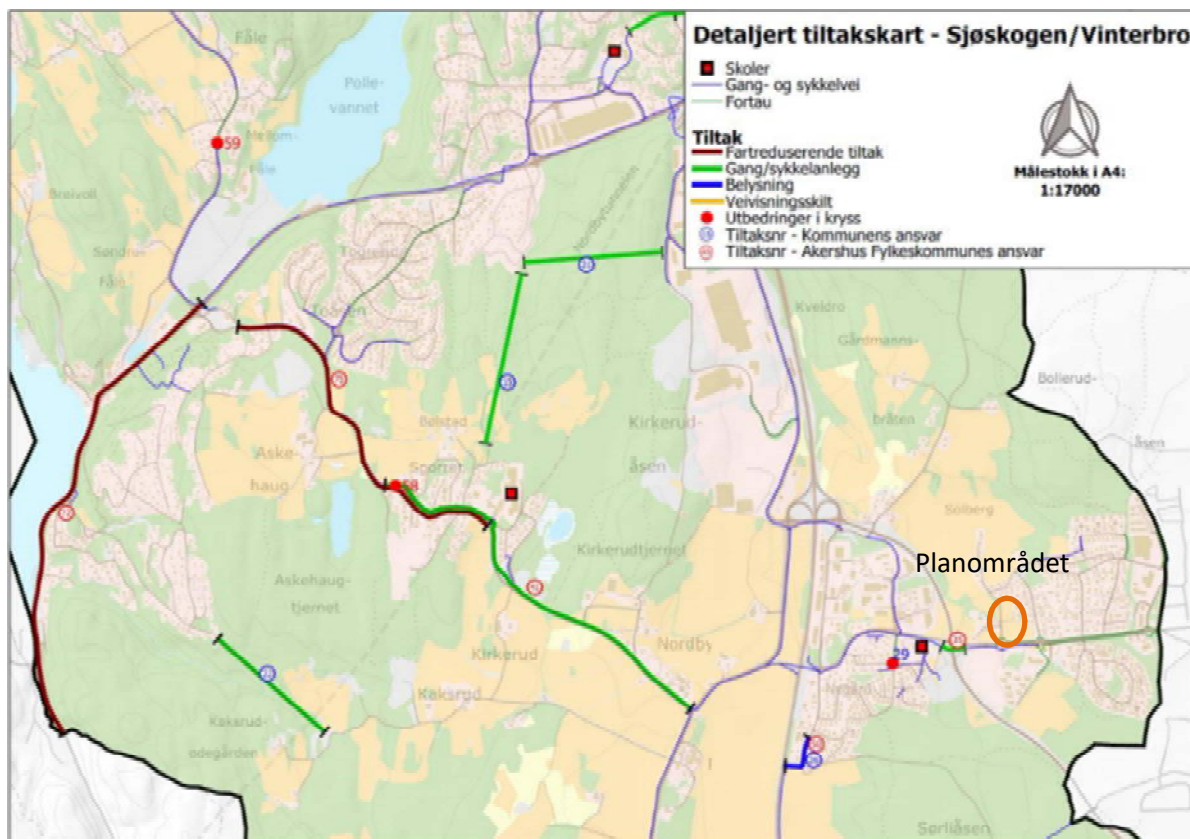
Tilgrensende planer

Planområdet grenser til de samme planene som nevnt i avsnittet over, dette er:

- «Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Solbergskogen» (planid. 0214_171), ikrafttredelsesdato 21.04.1999.
- «Reguleringsplan for del av Nordbyveien» (planid. 0214_237), ikrafttredelsesdato 25.11.2009.
- Solbergkrysset» (planid. 274), ikrafttredelsesdato 18.06.2014.

2.5 Aktuelle politiske vedtak

Sykkel – og gåstrategi for Ås kommune 2018 – 2030



Figur 5. Utsnitt fra Ås kommunes sykkel- og gåstrategi. (Kilde: Ås kommune)

Strategien ble vedtatt i Ås kommunestyre 15.05.2018. Kommunens ambisjon er at sykling og gange skal være innbyggernes førstevalg. Ett av hovedinnsatsområdene er arealplanlegging som legger til rette for mer sykling og gange.

2.6 Øvrige rammebetingelser

Det gamle tunet på Østre Solberg gård har kulturminneverdi. Akershus fylkeskommune har uttalt at ny bebyggelse mot øst bør vise hensyn til det gamle tunet på Østre Solberg.

2.7 Pågående planarbeid

Det er ingen pågående planarbeid tilgrensende planområdet, eller i nærområdet til planområdet som kan få konsekvenser for dette planforslaget.

3 Beskrivelse av planområdet

3.1 Beliggenhet, størrelse og bruk



Figur 6. Planområdet (markert i gult) ligger på Solberg i Ås kommune, ca. 2,2 km fra Ski sentrum og Ski jernbanestasjon.

Planområdet på ca. 16 daa ligger ca. 2,2 km vest for Ski stasjon og har god kollektivdekning. Området avgrenses av Nordbyveien i sør, boligområde i nord og øst, og jordbruksområde i vest. Adkomsten til planområdet er fra Solbergveien som avsluttes i rundkjøring med Nordbyveien.



Figur 7. Viser dagens situasjon, planområdet er markert med gul linje.

Kollektivtransport

Bussholdeplassen Granheimtunet (vest) ligger i Nordbyveien, rett ved planområdet. Her stopper buss 520 til Vinterbro med avgang fire ganger i timen og 521 med avgang fire ganger i timer til Tusenfryd. Fra Tusenfryd går det ekspressbuss til Oslo sentrum.

Det er ca. 100 meter å gå til bussholdeplassen Granheimtunet (øst) i Nordbyveien, hvor buss 520 og 521 går i retning Ski stasjon med totalt åtte avganger i timen i rush. Bussene tar 5 min til Ski stasjon, hvor det går tog til Oslo med høy frekvens.

Privat og offentlig servicetilbud

De fleste private og offentlige servicetilbud finnes i Ski sentrum (avstand 2,2 km). Nærmeste dagligvarebutikk ligger 600 meter i retning Ski. Som beskrevet over er det hyppige bussavganger, og Nordbyveien er godt opparbeidet med fortau og sykkelfelt i østlig retning fra planområdet. I vestlig retning er det sykkelveg med fortau langs sørsiden av Nordbyveien, og fortau langs nordsiden, tilstøtende planområdet. En sykkeltur til Ski sentrum tar ca. 10 minutter og er i hovedsak en slak strekning.

Vest for planområdet ligger Solbergtunet barnehage og Solberg skole. Solbergtunet er nærmeste barnehage (avstand 500 meter) og Solberg skole er nærmeste barneskole (avstand 600 meter). Barneskolen er nylig utvidet og har i dag god kapasitet. Nordbytun ungdomsskole er nærmeste ungdomsskole og ligger ca. 3 km fra planområdet. Buss 520 tar 9 minutter til skolen.

3.2 Omkringliggende områder/strøkets karakter

Arealbruk og bebyggelse

Planområdet er ubebygget, tidligere jordbruksareal. Tilgrensende bebyggelse består i hovedsak av en regulert landbrukseiendom og regulerte boligområder med frittliggende eneboligbebyggelse.



Figur 8. Ortofoto viser landbruksområdet som er i bruk til «midlertidig trafikkområde». Bilder av dagens situasjon: (1) Planområdet langs Nordbyveien sett fra gang- og sykkelvei. (2) Nordlige del av planområdet sett mot øst.

3.3 Eiendomsforhold

Planområdet ligger på en del av eiendommen gnr. 102 bnr. 1 som disponeres av tiltakshaver Follohus Eiendom AS etter avtale med grunneier. Planområdet grenser inntil og til dels overlapper et areal i Nordbyveien som eies av Viken fylkeskommune, samt den nordre delen av Solbergveien som er i privat eie.

3.4 Trafikkforhold

Nordbyveien (fylkesveg 1378, tidligere fylkesveg 35) ligger sør for planområdet og er en viktig forbindelse mellom Ski sentrum og Søndre tverrveg/E18. Det er ikke registret trafikkmengde langs den delen av Nordbyveien som grenser til planområdet, men det er registret en årstdøgntrafikk (ÅDT) på 8260 (2016) i Nordbyveien vest for planområdet og en ÅDT på 10865 (2016) i Nordbyveien øst for planområdet.

Det er nylig etablert en rundkjøring i Nordbyveien i planområdets sydvestre hjørne. Adkomst til området blir lagt til den nordre veiarmen i denne 4-armede rundkjøringen.

Adkomst via etablert rundkjøring vurderes som en god løsning både med tanke på trafikkavvikling og spesielt i forhold til trafiksikkerhet, fordi rundkjøring med god avbøying får ned kjøretøyenes hastighet.

Det er fortau langs Nordbyveiens nordside, og myke trafikanter kan krysse fylkesvegen via gangfelt til gjennomgående gang- og sykkeltrasé på fylkesvegens sørside. Det er etablerte bussholdeplasser tett på området (Granheimtunet holdeplasser)

Solbergveien har nærføring til bryggerhuset på Østre Solberg. For å kunne vedlikeholde veien må denne legges om forbi bryggerhuset.

3.5 Støyforhold og luftkvalitet

Det foreligger støysonekart for fylkesvegene i området. Støy fra trafikken langs Nordbyveien påvirker planområdet.

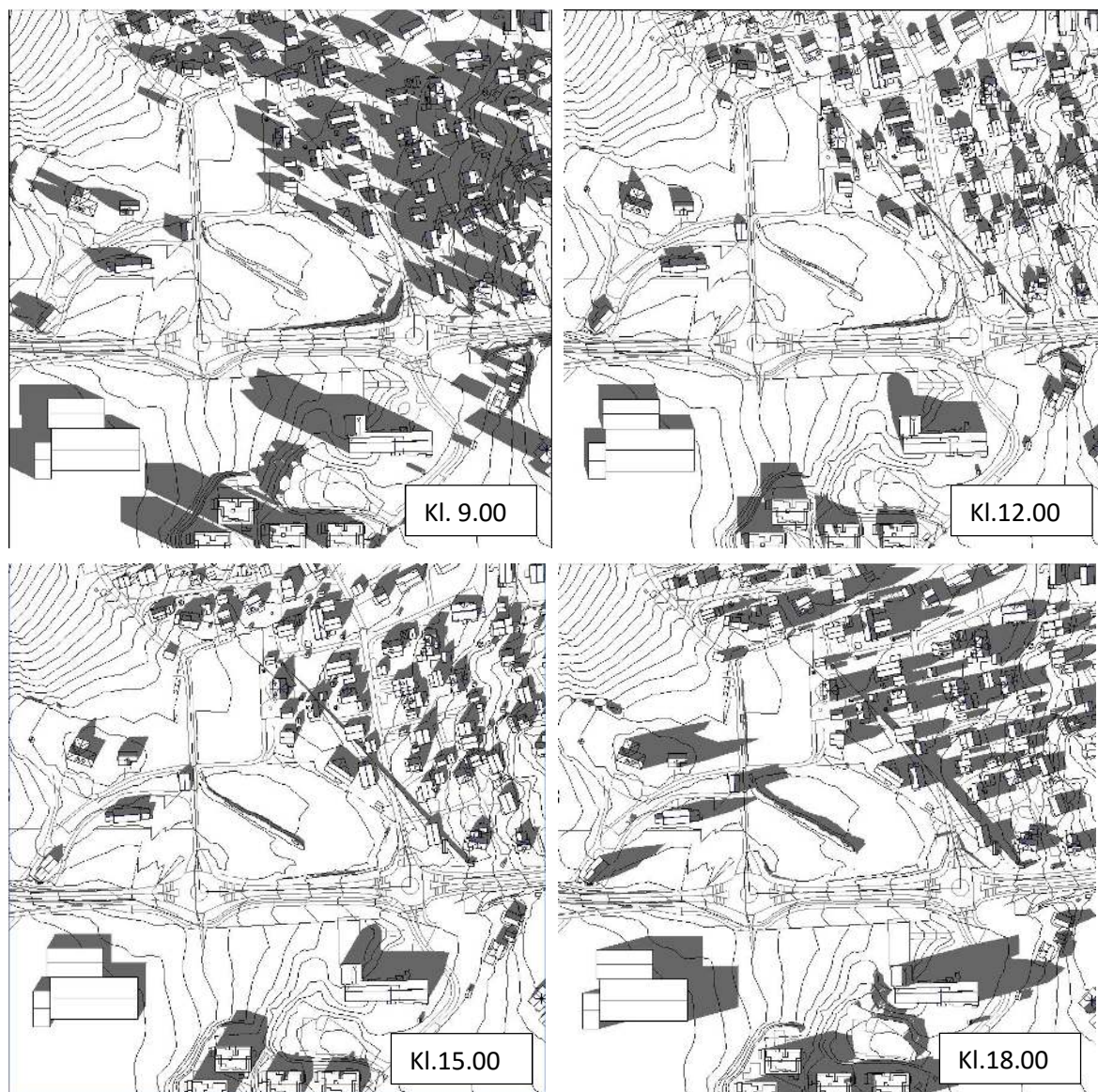


Figur 9. Utsnitt av kommunens kart som viser støy fra veg. Gul støysone er arealer med beregnet støy på over 55 dB i 2025, rød støysone er arealer med beregnet støy på over 65 dB i 2025. Kilde: Follokart – restriksjoner og retningslinjer.

Det foreligger ikke tilsvarende kart som viser beregnet luftkvalitet, men det åpne terrenget og vindforholdene i området tilsier at det er begrenset med forurensning fra veitrafikken i området. Det er ikke kjente industrier som medfører redusert luftkvalitet i nærheten.

3.6 Lokalklima

Området er sørvendt med gode solforhold. Figur 3-5 viser dagens sol- og skyggeforhold ved jevndøgn. Planområdet er åpent, og plassering av ny vegetasjon må vurderes for bedre lokalklima.



Figur 10. Sol – skyggestudie eksisterende forhold ved høst/vårjevndøgn.

3.7 Landskap, natur- og rekreasjonsverdier

Landskapsbilde

Det er laget et notat med landskapsmessige analyser for planområdet, se vedlegg 5.

Området har gode solforhold, det er flatt og åpent uten særlig vegetasjon. Boligområdet i øst fremstår som et veletablert boligområde med mye grønt i de private hagene.

Den sørlige delen av planområdet har vært i bruk som midlertidig anleggsområde ved utbygging av Nordbyveien, og er i etterkant ikke istandsatt tilbake til jordbruksareal på grunn av den planlagte utbyggingen. Dette medfører at det er nå er en stigning fra planområdet opp mot Nordbyveien og Skovlyveien i sørvest. Planområdet ligger på en slak rygg med terrengfall mot nord, vest og sør. Øst for området stiger terrenget.

Friluftsliv, rekreasjon (herunder barns interesser)

Det er ikke registrert at planområdet brukes av barn og unge i dag. Det er godt med utearealer ved Solbergtunet barnehage og Solberg skole, både lekearealer og ballflater. I tilgrenset boligområde er mesteparten av grøntarealene private, og det er ca. 300 meter til en lekeplass ved blokkbebyggelsen ved Granheimtunet, på sørsiden av Nordbyveien. Det er en ballplass og et lekeområde i krysset mellom Skovlyveien og Solbergveien nord for planområdet, ca. 400 meter fra planområdet.

Det er ingen stier gjennom planområdet, men det går en privat adkomstvei fra Solbergveien gjennom planområdet til to eksisterende boliger. Denne veien kan ikke benyttes av andre da den ender i de to private eiendommene.

Naturmiljø

Det er laget en rapport som vurderer naturmiljø i planområdet, se vedlegg 8.

Vurderingen av naturmiljø er basert på sjekk mot relevant informasjon på nettbaserte innsynsløsninger om henholdsvis naturtyper (naturbase.no) og artsforekomster (artsdatabanken.no), men først og fremst registreringen i felt.

Det ble ikke funnet grunnlag for å avgrense naturtypelokaliteter innenfor influensområdet. Lite planområde, stor grad av menneskelig utbygging, mangel på grove og gamle trær og nitrofil vegetasjon og fattig berggrunn er viktige grunner til dette. Det er heller ikke observert eller kjent at forvaltningsmessig viktige fuglearter bruker influensområdet (her er kunnskapsgrunnlaget dårligere på grunn av årstiden for registreringene). Det har inntil nylig vært en lokalt viktig trekkvei nord/sør for elg i området, men utbygginger i nærområdet samt tung infrastruktur med veier medfører at trekkveien i liten grad fungerer for arten. Det er ikke er tilrådelig med kryssing av elg i dette området på grunn av kollisjonsfare og stress.

Planområdet vurderes å ha liten verdi for deltemaet naturmiljø.

Jordbruk

Planområdet er registrert som fulldyrket og overflatedyrka jord. Størsteparten av planområdet er i dag jordbruksområde, men har ikke vært benyttet som dyrket mark i siden 2016, da deler av området ble brukt som midlertidig anleggsområde.

Overvann

Overvann infiltreres i grunnen i dagens situasjon. Løsmassene i planområdet består av marine sedimenter (leire) med stedvis faste og grove lag. Ved store nedbørsmengder ledes overvann i hovedsak i nordvestlig retning med utløp i Vassflobekken.

3.8 Grunnforhold

Geologiske undersøkelser ble foretatt 19. - 20.02.18 og det er laget en geoteknisk rapport, se vedlegg 9. Undersøkelsene viser at løsmassene i planområdet består av marine sedimenter (leire) med stedvis faste og grove lag. Grunnvann er registrert 0,9 m under eksisterende terreng. Prøvematerialet inneholder ikke kvikkleire eller materiale med sprøbruddegenskaper. Det er relativt grunt til berg og faste lag i undersøkte punkt. Helt i nord og mot skråning og fallende terreng er det svært grunt til berg og/eller faste lag. Det er ikke fare for skred. Tiltak i planområdet kan dermed planlegges og gjennomføres med tilfredsstillende områdestabilitet.

3.9 Bebyggelse og estetikk

Planområdet er godt synlig fra Nordbyveien. Nordbyveien er nylig oppgradert med tosidig fortau, sykkelfelt og rundkjøringer. Det er plantet trekker på deler av strekningen og Nordbyveien er en bymessig vei i forlengelse av gatene i Ski sentrum.

Bebyggelsen ved planområdet er hovedsakelig eneboliger med ulik utforming, bygget fra om lag 1950 og senere. Gårdstunet Østre Solberg har bygninger som sannsynligvis er bygget på 1700-tallet og utover, se mer under «Kulturminner og kulturmiljø». På sørsiden av Nordbyeveien, ovenfor planområdet, ligger Nordby sykehjem og Nordby eldrecenter. Bygget har 3-4 etasjer og ligger tilbaketrukket fra Nordbyeveien.

3.10 Kulturminner og kulturmiljø

Automatisk fredede kulturminner

Akershus fylkeskommune har foretatt registrering av planområdet i forbindelse med tidligere planarbeid i området og nye registreringer ble utført i 2017. En kokegrop ble frigitt i forbindelse med regulering til midlertidig anleggsområde i 2007. En annen kokegrop nord i området ble utgravet og frigitt i forbindelse med registreringen i 2017, jfr. vedlegg 11.



Figur 11 Kart over fornminner fra Follokart/Askeladden. Fredede fornminner er gitt mørk rosa farge. Rød stiplet linje er et historisk veifar fra før 1650.

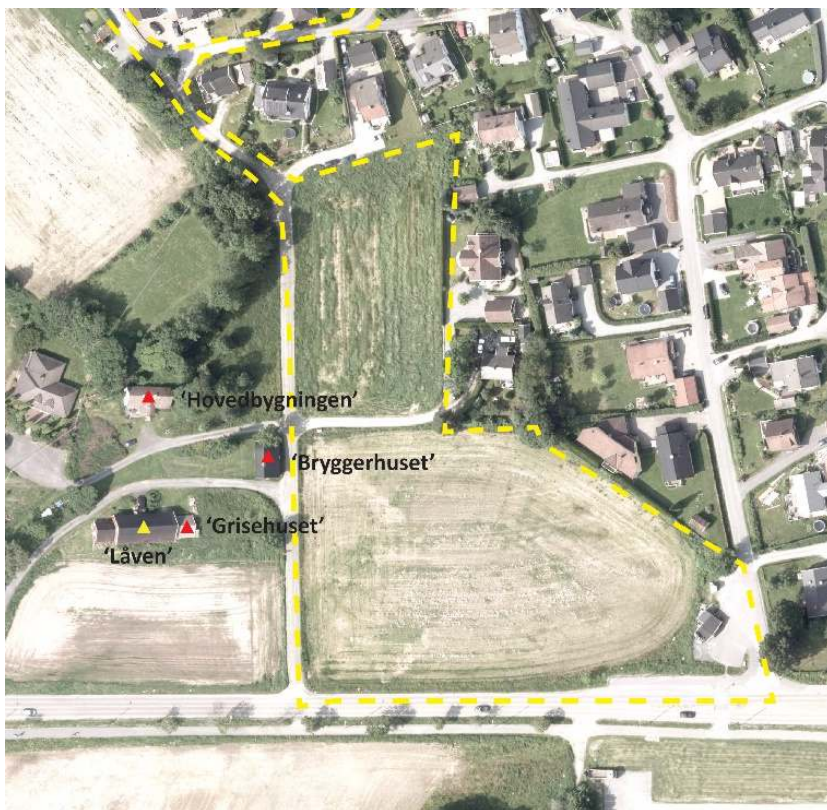
Et areal 220 m nordvest for planområdet er definert som kulturlandskap med lokal verdi i rapport for kulturlandskap i Follo. Det er plassert støyskjermer mellom planområdet og kulturlandskapet med lokal verdi.

Nyere tids kulturminner

Rett vest for planområdet ligger det eldre gårdstunet på Østre Solberg gård. På tunet ligger det fire SEFRAK-registrerte bygninger. Hovedhuset er muligens oppført på begynnelsen av 1700-tallet. Bygget skal være brukt som skysstasjon. Bryggerhuset og grisehuset skal være oppført i løpet av 1800-tallet. Det gamle tunet på Østre Solberg har kulturminneverdi.

Hovedhuset hadde i 1985 både høy verdi i seg selv og som en del av tunet, dette ser ut til å ha fått nytt panel i tillegg til de tidligere utskiftede vinduene.

Opprinnelig låve brant ned før 1900 og den som står der gjenoppbygget. Sefrak-registreringen gir denne ingen egenverdi og middels verdi som del av anlegget. Grisehuset som henger sammen med låven har fått en lav egenverdi, men er viktig som del av anlegget.



Figur 12 Tunet på Østre Solberg, vest for planområdet, består av flere Sefrak-registrerte bygg. Planområdet er markert med gul stiplede strek.

Tunet på Østre Solberg er vanskelig å oppfatte ettersom de store veianleggene rundt har medført at man nå ankommer tunet fra «baksiden». Det er først når man har kommet inn på tunet og gått gjennom dette at man kan oppfatte tunet som helhet. Den gamle veien gikk tidligere gjennom tunet, og dannet muligens grunnlaget for virksomheten som skystasjon. Nå når muligheten til å gå den gamle veien er brutt i vest av Nordbyveien og fv. 154 Søndre Tverrvei, og i øst av boligene i Skovlyveien, er lesbarheten borte og kulturformidlingen tunet kunne gitt er svært redusert.



Figur 13 Hovedhuset på Østre Solberg til venstre, og tunet sett fra den nå stengte adkomstveien i vest til høyre.

3.11 Teknisk infrastruktur

Planområdet avgrenses av tre veier. Nordbyveien grenser til planområdet i sør, og har to kjørefelt, sykkelfelt og tosidig fortau. I vest ligger Solbergveien, en privat vei, og i øst ligger Skovlyveien, en kommunal vei.

Vann og avløp

Eksisterende anlegg og forslag til tilknytning til vann- og avløp er beskrevet i et eget notat, vedlegg 10



Figur 14. Kart som viser dagens VA-ledningsnett i nærheten av planområdet. Kilde: Ås kommune, teknisk etat.

Vannforsyning i og i umiddelbar nærhet til planområdet omfatter:

- Ø100 vannledning med Ø63 stikk i Solbergveien, nord for planområdet.
- Ø150 vannledning i Nordbyveien sør i planområdet.
- Ø150 vannledning i Skovlyveien øst for planområdet.
- Ø32 privat stikk nordøst for planområdet

Avløp fra spillvann føres til kommunalt kloakkrenseanlegg. Avløpshåndtering i området består av:

- Ø200 spillvannsledning med 160 mm stikk i Solbergveien.
- Ø200 spillvannsledning i Skovlyveien.
- Ø110 spillvannsledning sør for Nordbyveien.
- Ø63 pumpeledning nordøst for planområdet

Overvann ledes hovedsakelig mot nordvest med utløp i Vassflobekken. Overvannsledninger i området består av:

- Ø300 overvannsledning med 175 mm stikk i Solbergveien.
- Ø200 overvannsledning i Skovlyveien.
- Ø200 overvannsledning sør for Nordbyveien

I tillegg har Statens vegvesen egne OV-ledninger med tilknyttede sluk i Nordbyveien, disse er ikke undersøkt nærmere da SVV normalt ikke tillater tilknytning til sitt ov-nett.

Energi

Hafslund Nett har ansvar for regionalnett og distribusjonsnett for strøm i området. Statkraft har konsesjon for å levere fjernvarme i Ås kommune, men det er ikke etablert fjernvarmeanlegg i området.

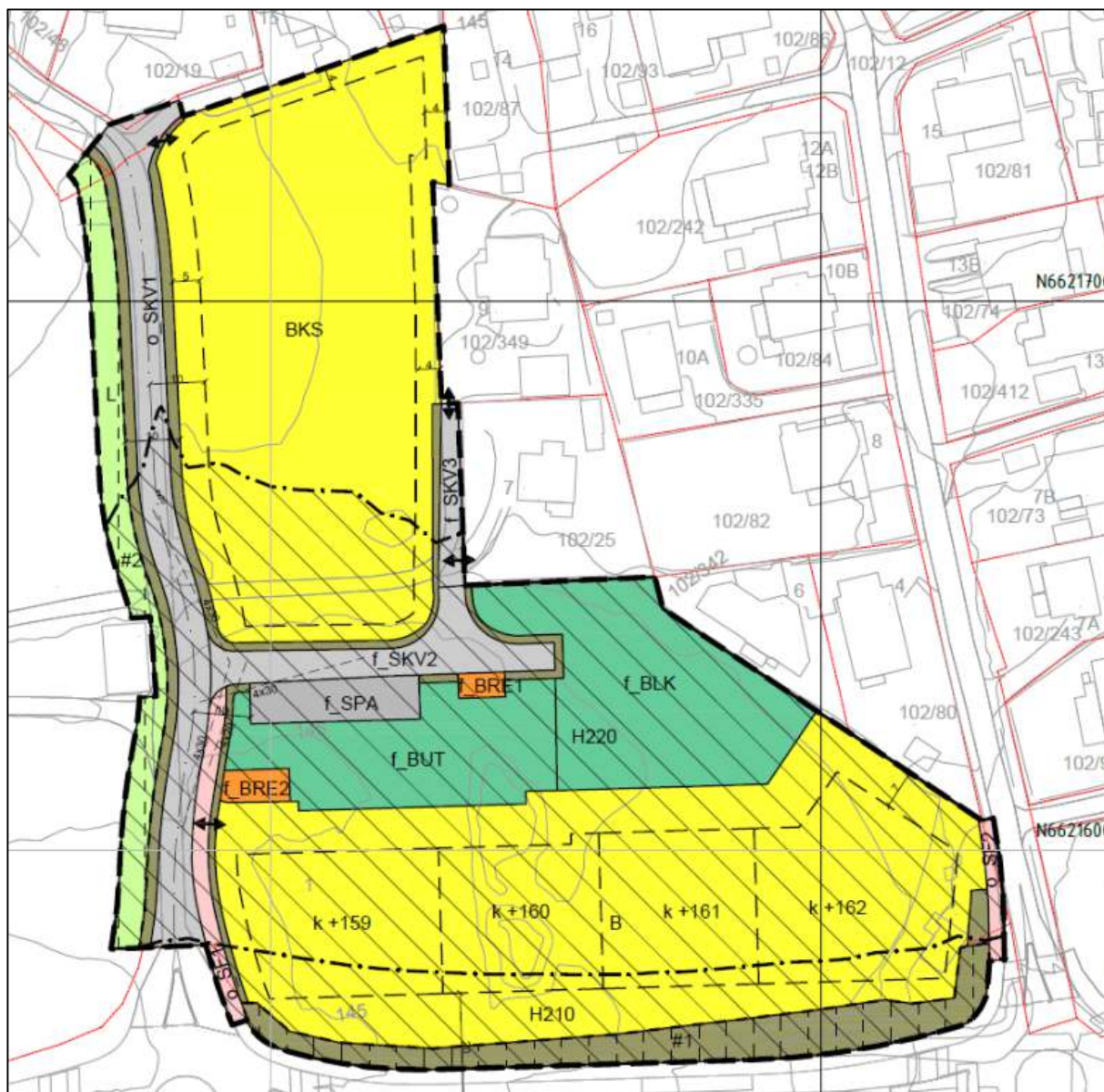
3.12 Sosial infrastruktur

Solbergtunet er nærmeste barnehage (avstand 500 meter). Barnehagen har 8 avdelinger og plass til 160 barn. Tamburbakken barnehage ligger 550 meter i retning Ski, og har plass til 40 barn fordelt på to avdelinger. Pingvinen familiebarnehage ligger like ved Tamburbakken barnehage.

Solberg skole er nærmeste barneskole (avstand 600 meter). Nye Solberg skole ble åpnet i 2018 og er bygget som en to-parallell skole. Det er satt av plass til byggetrinn to for å kunne utvide skolen til fire-parallell skole ved behov. Det er god kapasitet ved Solberg skole i dag.

Nordbytunet ungdomsskole er nærmeste ungdomsskole og ligger ca. 3 km fra planområdet. Buss 520 bruker 9 minutter til skolen.

4 Beskrivelse av planforslaget



Figur 15. Utkast til plankart datert 05.03.20. Revidert etter vedtak i HTP 22.01.20

4.1 Planforslagets hovedidé og hovedgrep

Planforslaget har som mål å legge til rette for å etablere et attraktivt og godt bomiljø med høy kvalitet både i enkeltbygg og i mellomrommene mellom husene. Området er delt opp i to byggefelt, ett i nord med konsentrert småhusbebyggelse og et i syd med mulighet for blokkbebyggelse. Med konsentrert småhusbebyggelse menes her kjedeboliger, rekkehus og flerfamilieboliger som ikke kommer inn under definisjonen av boligblokk i NS3457, med maksimalt 2 etasjer.

Bebyggelsen er organisert med blokkbebyggelse mot Nordbyveien og småhusbebyggelse i områdene tilstøtende dagens boligbebyggelse. Det er lagt inn felles lekeplass/uteoppholdsareal, felles parkering og felles avkjørsel. Plassering av private adkomster og interne veier innenfor byggeområdene for boliger gjøres i senere byggesak slik at disse kan tilpasses byggene. Adkomst til eksisterende boliger som i dag har sin adkomst over området er sikret i plankart og bestemmelser.

Det har vært jobbet med å få til en bymessig utforming av landskap, vegetasjon og bebyggelse langs Nordbyveien innenfor de restriksjoner som følger av trafikkstøy og byggegrense mot vei.

4.2 Planavgrensning

Planen avgrenses mot Skovlyveien i sørøst, Nordbyveien i sør og i ytterkant av Solbergveien i vest. I nord og øst avgrenses planen mot eiendomsgrenser til eksisterende småhusbebyggelse.

4.3 Reguleringsformål, hensynsoner og bestemmelsesområder

Bebyggelse og anlegg

1110 Boligbebyggelse B

1112 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BKS

1550 Renovasjonsanlegg BRE

1600 Uteoppholdsareal BUT

1610 Lekeplass BLK

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

5100 - LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (L)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2011 Kjøreveg SKV

2012 Fortau SF

2019 Annen veggrunn grøntareal SVG

2080 Parkering SPA

Hensynssoner og bestemmelsesområder:

Sikrings-, støy- og faresone:

140 Frisikt

210 Rød støysone

220 Gul støysone

Videreføring av reguleringsplan:

910 gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Bestemmelsesområder:

#1 midlertidig anleggsområde innenfor hensynssone 910

#2 midlertidig anleggsområde

4.5 Arealoversikt

SOSI kode	PBL – formål	Benevnelse i plankart	Areal (daa)	Kommentar
Reguleringsformål				
1110	Boligbebyggelse	<u>B</u>	5,9	Blokker
1112	Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	<u>BKS</u>	4,8	
1550	Renovasjonsanlegg	<u>BRE</u>	0,1	
1600	Uteoppholdsareal	<u>BUT</u>	1,0	
1610	Lekeplass	<u>BLK</u>	1,4	
2011	Kjøreveg	<u>SKV1-3</u>	1,5	Offentlige og private veier, felles veier
2012	Fortau	<u>SF1 SF2</u>	0,26	
2019	Annen veggrunn - grøntareal	<u>SVG1-6</u>	1,6	
2080	Parkering	<u>SPA</u>	0,2	Felles parkering
5100	LNFR areal for landbruk		0,7	Areal langs Solbergveien som inngår i midlertidig anleggsområde knyttet til veien

4.6 Antall boliger, leilighetsfordeling

Illustrasjonsplanen viser følgende forslag til boliger innenfor planområdet:

Småhusbebyggelse:

Det er totalt vist 12 boliger i konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS). 6 av boligene har adkomst fra Solbergveien og er sammenkoblet med åpen carport. De øvrige 6 boligene er sammenkoblet med sportsbod og er vist med parkering på felles opparbeidet parkeringsplass innenfor felt SPA.

Blokkbebyggelse:

Det er vist 4 blokker hvor to og to er tilnærmet like. Blokkene er i 4 etasjer + parkeringskjeller og teknisk rom/heishus på tak. Det planlegges ca. 52 enheter i varierende størrelse. Forslag til reguleringsbestemmelser legger opp til maks 0,3 parkeringsplass per boenhet for ettromsleiligheter, maks 0,7 parkeringsplass per boenhet for 2-roms leiligheter, maks 1 parkeringsplass for 3 roms leiligheter og maks 1,5 parkeringsplass per boenhet i større leiligheter. Det legges opp til sykkelparkering under tak, bestemmelsene sier minimum 1,5 sykkelparkeringsplass per boenhet med 1-2 rom og minimum 3 sykkelparkeringsplass per boenhet i større leiligheter.

4.7 Utnyttelse

Planbestemmelsene foreslår en utnyttelse på 35% BYA for felt B og 30% BYA for felt BKS.

Parkeringsanlegg under terreng, nedgravde renovasjonsbeholdere og nettstasjoner medregnes ikke i %BYA.

Skisseprosjektet som er vist i illustrasjonsplanen har følgende BYA:

Felt	Areal i m ²	BYA i m ²	BYA %
BKS	4823	1447	30
B	5904	1820	31

Anslått totalt bruksareal (BRA) inkludert p-kjeller er ca. 8410 m² + p-kjeller på ca. 3010 m².

4.8 Bebyggelsens plassering, utforming og høyde

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Det er vist en byggegrense mot Nordbyveien på 20 meter målt fra vegmidt. Byggegrensen er avklart med Statens vegvesen i brev datert 21. desember 2017. Statens vegvesen har også tillatt at parkeringskjeller kan etableres inntil 15 meter fra vegmidt i Nordbyveien i samme brev.

Planforslaget tillater konsentrert småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer med pulttak eller flate tak. Maksimal høyde på tak i felt BKS er satt til kote 155,5.

Område B omfatter blokkbebyggelse med 4 etasjer over p-kjeller. Maksimal høyde for tak på blokker er kote 162, dette trappes ned mot vest til kote 159, jfr. plankartet i figur 4-1.

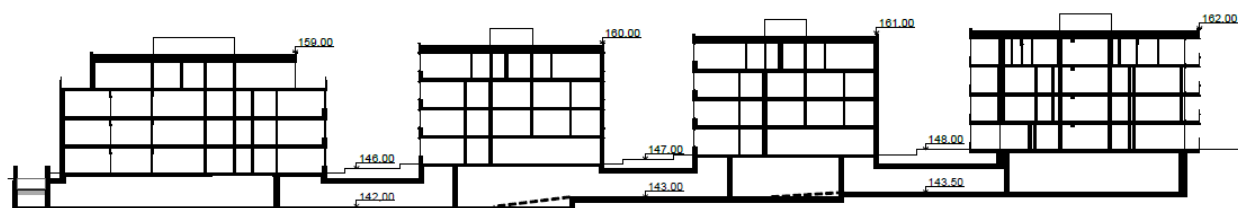
Støyforholdene langs Nordbyveien legger restriksjoner på utformingen av boliger i dette området, og i samsvar med kommuneplanen tillates ikke bygg med rom for varig opphold i rød støysone. Støyen skaper også utfordringer for utearealene som må skjermes for å kunne fungere som uteoppholdsareal. Planbestemmelsene har krav til at utearealene skal være støyskjermet og universelt utformet. Tilfredsstillende støynivå på private utearealer vendt mot veien ivaretas i skisseprosjektet av innglassede terrasser/balkonger (R21 arkitekter). Leilighetsblokkene mot Nordbyveien vil gi god støyskjermende virkning for uteoppholdsarealene vendt mot nord.

Blokkene er brutt opp i mindre volumer med flere hjørner. Dette bryter ned skalaen og gir visuelle og romlige kvaliteter.

Småhusene er lagt i området mot nord, mens leilighetene ligger mot Nordbyveien. Overgangen mellom disse typologiene er løst i et felles uteoppholdsareal og en felles lekeplass. Dette uterommet ligger lett tilgjengelig for alle. Det er samtidig skjermet for støy og har gode solforhold.



Figur 16 Utkast til illustrasjonsplan revidert etter vedtak i HTP 22.01.20. Blokkbebyggelse ligger i sør mot Nordbyveien. Rekkehus/kjedede boliger ligger på feltet i nord, mellom Solbergveien og eksisterende bebyggelse i nord og øst.



Figur 17 Snitt B, Lengdesnitt gjennom blokkbebyggelse som viser høyder på de ulike blokkene. Kilde: R21

4.9 Estetisk redegjørelse

Planforslaget har strenge krav til høyder, hvor maksimalt tillatt kotehøyde ikke gir rom for flere etasjer enn det som er illustrert her i planbeskrivelsen. Høydene er tilpasset omkringliggende bebyggelse og ønsket om en bymessig bebyggelse langs Nordbyveien.



Figur 18 Utsnitt av modell sett fra rundkjøringen i krysset Solbergveien x Nordbyveien. Kilde: R21.

Planforslaget stiller ikke krav til materialbruk, men planbestemmelsene angir at bebyggelsen skal utformes med god arkitektonisk kvalitet i materialvalg og detaljer. Skisseprosjektet har lagt vekt på at det skal bygges med en stor andel bruk av tre. I skisseprosjektet er tre et gjennomgående materiale både i bærekonstruksjonene (krysslimt tre), i interiørene og i fasadene. Prosjektet er illustrert med skrå tak på småhusene og flate tak på leilighetsbyggene.



Figur 19 Illustrasjon av eneboliger langs Solbergveien sett mot sør. Leilighetsbygg mot Nordbyveien ligger lengst bak i illustrasjonen (kilde: R21).



Figur 20 Illustrasjon av lekeområdet mellom blokkbebyggelsen og rekkehus sett mot vest (ikke revidert etter vedtak). (kilde: R21).

4.10 Boligmiljø/bokvalitet

Bokvalitet handler om boligen i seg selv og hvordan den forholder seg til sine omgivelser. Forslagstiller ønsker at boligene skal fungere i ulike livssituasjoner, legge til rette for et mangfoldig liv og bidra til gode opplevelser både alene og i relasjon med andre. Illustrasjonsprosjektet er utformet på en måte som gjør at både innerom og uterom inviterer til ulik bruk.

I illustrasjonsprosjektet er det søkt å tilrettelegge for gode strukturer og naboskap, ved å gi en klar lesbarhet i organiseringen av hva som er offentlig og privat. Attraktive møteplasser kombinert med skjermede og gode private uterom sikrer lesbarheten for hva som er offentlig og private uterom på en god måte. Plasseringen og utformingen av bebyggelsen på illustrasjonsplanen er løst som vist for å sikre gode solforhold, gode overganger mellom ute og inne, samt gi noe avstand mellom husene.

4.11 Utearealer

Lek- og uteoppholdsarealer

Planforslaget følger kommunens forslag til uteoppholds- og lekeareal, jfr. referat fra oppstartsmøte. Egnert uteareal per bolig i rekkehus skal være minst 100 m², inkludert takterrasser. Egnert uteareal per boenhet i lavblokkene skal være minst 20 m², inkludert balkong. For at areal på balkong eller terrasser skal kunne medregnes må disse være på 15 m² eller større.

Det er vist et sammenhengende grøntareal gjennom planområdet fra øst mot vest. Arealet er i plankartet avsatt til felles uteoppholdsareal og lekeareal. Felles uteoppholdsareal er ca. 1 daa og lekeplassen er ca. 1,4 daa (kravet til areal er ca. 1 daa).

Ifølge planbestemmelsene skal grøntområdet med uteoppholdsareal og lekeplass være felles for hele planområdet, ha variert utforming og innhold tilpasset ulike aldersgrupper. Lekeplassen skal opparbeides parkmessig og som et minimum ferdig planert, tilsådd og beplantet, med lekeapparater av god og varig kvalitet.

4.12 Parkering

For planområdet foreslås følgende parkeringsdekning:

	Bilparkering	Sykkelparkering
Blokk, 1roms leilighet	Maks 0,3 plass per boenhet	Minimum 1,5 plass per boenhet
Blokk, 2-roms leilighet	Maks 0,7 plass per boenhet	Minimum 1,5 plass per boenhet
Blokk, 3 roms leilighet	Maks 1 plasser per boenhet	Minimum 2 plasser per boenhet
4-5 roms leilighet og boliger i småhus	Maks 1,5 plasser per boenhet	Minimum 3 plasser per boenhet

Minst 50% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for etablering av ladepunkt og minst 10% av parkeringsplassene skal merkes som gjesteparkering. I tillegg skal det opparbeides minimum 0,1 p-plasser per boenhet for forflytningshemmede.

Planforslaget ønsker å bidra til at fremtidig trafikkvekst ikke skal tas med personbil, det er derfor lagt opp til god parkeringsdekning for sykler og krav til at minimum 80% av sykkelparkeringen for blokkene skal være under tak. For småhusbebyggelsen skal det etableres sykkelparkering ved hver boenhet.

4.13 Kjøreatkomst

Adkomst til de nye boligene vil skje fra Nordbyveien via den nordre armen i rundkjøringen inn mot Solbergveien. Rekkehusene langs Solbergveien får adkomst direkte fra Solbergveien, som vist på illustrasjonsplanen. Adkomst til felles parkeringskjeller for blokkene er vist ca. 45 meter fra senterpunkt i rundkjøring i Nordbyveien. Regulert felles kjørevei (avkjørsel) fra Solbergveien til felles parkering for deler av småhusbebyggelsen er lagt ca. 80 meter fra senterpunkt i rundkjøring i Nordbyveien. Det er lagt inn et krav i bestemmelsene om at adkomster i Solbergveien skal legges minimum 40 m fra senter rundkjøring i Nordbyveien for å unngå tilbakeblokkering inn i krysset.

Felles kjørevei frem til felles parkering for småhusbebyggelsen er foreslått regulert med 4 meters bredde, med 1,5 meter grøft på hver side. Felles kjørevei til eiendommene 102/349 og 102/25 er foreslått regulert i 4 m bredde inkludert grøft.

Felles kjørevei f_SKV2 er dimensjonert for renovasjonsbil og brannbil. Innkjøring/internvei i felt B for renovasjonsbil, varelevering og utrykningskjøretøy ivaretas i byggesaken for blokkene på feltet.



Figur 21 Innkjøring til boligene skjer via nordlig arm i rundkjøringen i Nordbyveien. Solbergveien må legges om for å unngå konflikt med bryggerhuset på Østre Solberg. Solbergveien er planlagt med bredde på 6 meter, og har maksimum stigning på 5% langs planområdet. Interne veier har minimum 4 meter regulert bredde, og maksimum stigning på 3,5%. Veier vist uten skravur er ikke regulert og er kun vist på illustrasjonsplanen, disse er tenkt å fungere som adkomst for utrykningskjøretøy og som gangadkomst til boliger.

4.14 Gang- og sykkelveier

Planforslaget kobler seg mot fortau langs Nordbyveien, og det er vist i plankartet at fortauet skal forlenges både inn i Skovlyveien og inn i Solbergveien.

Internt i planområdet er det på illustrasjonsplanen vist en grusvei som betjener nedkjøring til parkjeller og inngangssonene i blokkbebyggelsen. Denne interne veien er ikke regulert. Det er viktig at den tilpasses byggeprosjektet og det er en fordel om dette gjøres i byggesaken for blokkene. Veien vist på illustrasjonsplanen er dimensjonert slik at den kan benyttes av brannbil ved behov for adkomst ved brann.

På illustrasjonsplanen er det også lagt inn en ren brannadkomst på sydsiden av blokkbebyggelsene med innkjøring via Skovlyveien, dette er et supplement til adkomsten på nordsiden hvor brannvesenet vil ha sin hovedangrepsvei frem til hovedinngangene i blokkene. Denne

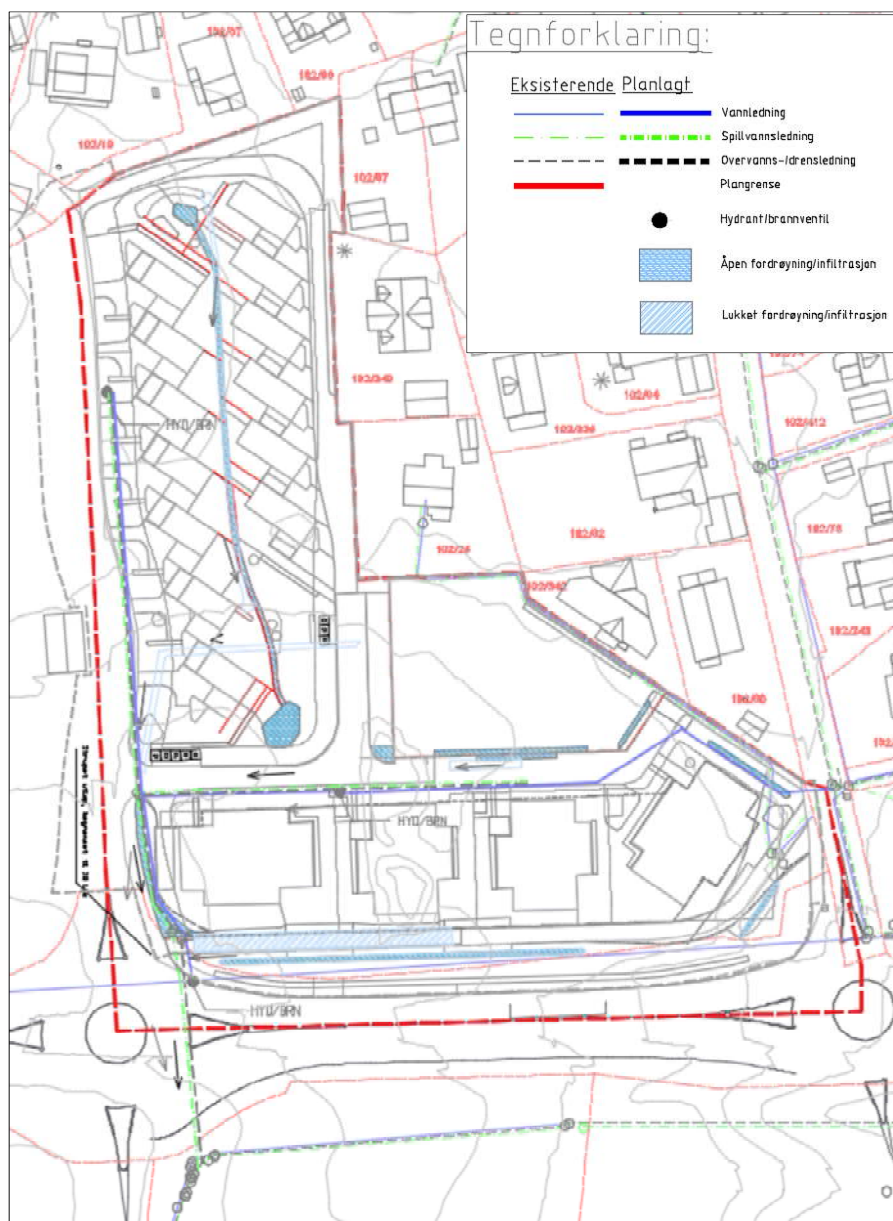
brannadkomsten parallelt med Nordbyveien er sperret for annen trafikk, men kan benyttes av gående /syklende.

I feltet med konsentrert småhusbebyggelse er det tilsvarende som for blokkene vist en grusvei frem til de boligene som ikke har parkering ved egen inngang. På illustrasjonsplanen er veien er lagt i en sløyfe frem til Solbergveien for å lette brøyting. Endelig utforming av denne interne adkomsten bør skje samtidig med prosjektering av boligene og godkjennes sammen med disse i byggesak.

4.15 Tekniske planer

Vann- og avløp

Det er laget et notat som beskriver foreslått løsning for VA og overvann for planforslaget, se vedlegg 10. Det er lagt til grunn at all utførelse skal skje i henhold til kravene i VA-norm for Ås kommune. For endringer og tilknytninger som gjelder privat ledningsnett må tillatelse innhentes på forhånd.



Figur 22 Planlagte VA og overvannstiltak. Skissen er vist med bebyggelse og internveier som vist i illustrasjonsplan datert 06.01.2020. Prinsippet for VA og overvannshåndtering vil være likt for den revidert illustrasjonsplanen som følger planforslaget på offentlig ettersyn.

Tilknytning til kommunalt nett foreslås ved rundkjøring i Norbyveien (ny kum må etableres) og i Skovlyveien slik at det etableres en ringledning. Se vedlegg 10, tegning HB01.

Brannvann

Brannkum/hydrant skal plasseres innenfor 25-50 meter fra inngangen til hovedangrepsvei. Kapasiteten skal være minimum 20 l/s.

Området har ikke tilstrekkelig dekning for slukkevann. Uttak (hydrant eller brannventil i kum) må etableres for å sikre dekning (25-50m fra hovedangrepsvei). Ledninger frem til slukkevannsuttak skal overtas av kommunen. Disse må ha en minimumsdimensjon på 150 mm (innvendig).

Spillvann

Spillvann er foreslått koblet mot kum på sørsiden av Nordbyveien SID24618. Fallforhold (minimum 10 ‰) må kontrolleres i sammenheng med detaljprosjektering for å sikre selvfall mot kommunalt nett.

SP ledninger utføres i Ø160 PVC SN 8 eller tilsvarende.

Overvann

Overvannet håndteres slik at avrenning fra tette flater samles opp og fordrøyes. Videre vil vannet ledes via strupet utslipp til kommunalt overvannsnett SID24634. Tilknytningspunkt for overvann må vurderes ut ifra fallforhold og i sammenheng med tilknytning for spillvann.

Ut fra gjeldende forutsetninger er fordrøyningsbehov for planområdet beregnet til ca. 290 m³. Grunnen er lite egnet til infiltrasjon, og grunnvannstanden er på 0,9 m. En del av overvannet planlegges fordrøyd i regnbed jfr. utkast til illustrasjonsplan, øvrig fordrøyningsbehov må tilrettelegges for ved infiltrasjonsmagasin.

Området inn mot Nordbyveien fylles opp og overvannet fra dette området foreslås ivaretatt i regnbed. Overvann fra fortauet langs Nordbyveien ledes i dag til overvannsanlegget i veien, oppfyllingen vil ikke endre dette. Statens vegvesen som forvaltet fylkesveiene frem til 31.12.2019 har tillatt oppfylling under forutsetning at det sendes inn teknisk plan for godkjenning før tiltaket igangsettes.

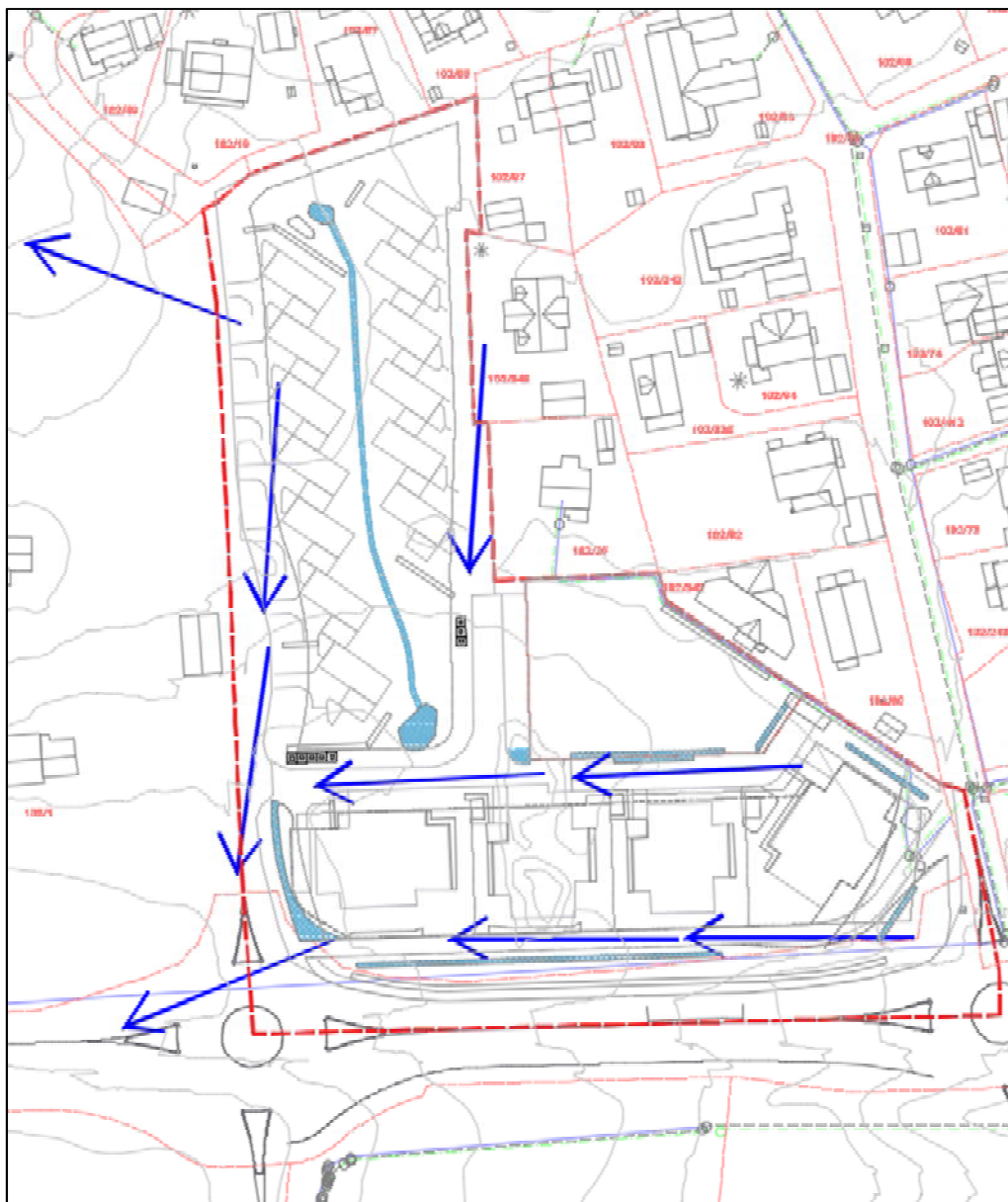


Figur 23: Utsnitt av plan for arealet mellom Nordbyveien og ekstra brannadkomst til de nye blokkene.

Flomveier

Terrenget utformes slik at nedbørshendelser også opp til T=10 år + 50% fordrøyes mest mulig på egen tomt, borte fra bygget og uten å gi vannlempere til nabohusene. For større nedbørshendelser

(opptil 100-års gjentaksintervall med 20 minutters varighet), når tilgjengelig fordrøyningsvolum på eget tomt er fylt opp utformes terrenget slik at flomvannet ledes bort via veier og grøfter mot Vassflobekken (via Solbergveien i nord og Nordbyveien i sør for planområdet).



Figur 24: Flomveier (blå pil) tilknyttet planområdet. Skissen er vist med bebyggelse og internveier som vist i illustrasjonsplan datert 06.01.2020. Flomveier vil være like for den revidert illustrasjonsplanen som følger planforslaget på offentlig ettersyn.

Renovasjon

Areal til renovasjon er vist i plankartet med formål f_BRE og er vist i illustrasjonsplanen. Renovasjon er plassert ovenfor adkomsten til p-kjeller for blokkbebyggelsen, og ved felles parkeringsanlegg for småhusbebyggelsen, sentralt i området.



Figur 25. Plassering av renovasjon er vist i illustrasjonplanen (utsnitt til venstre) og i plankartet (utsnitt til høyre – arealformål f_{BRE1} og f_{BRE2}).

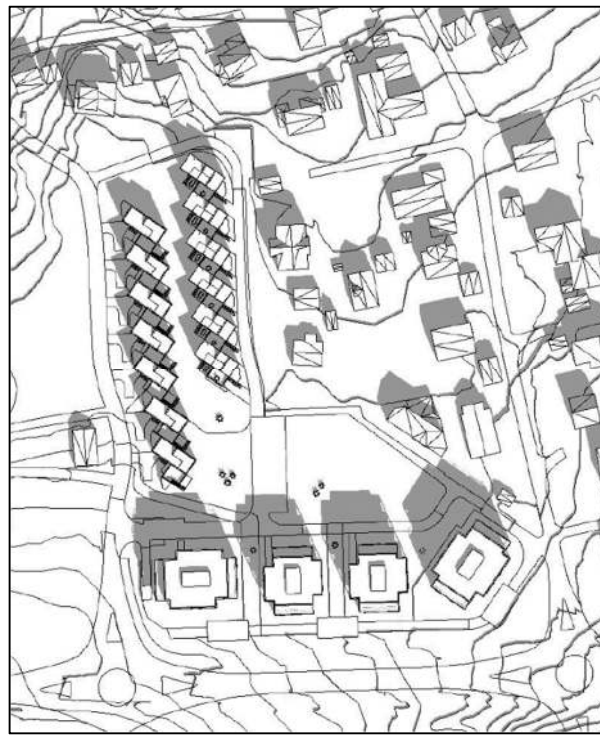
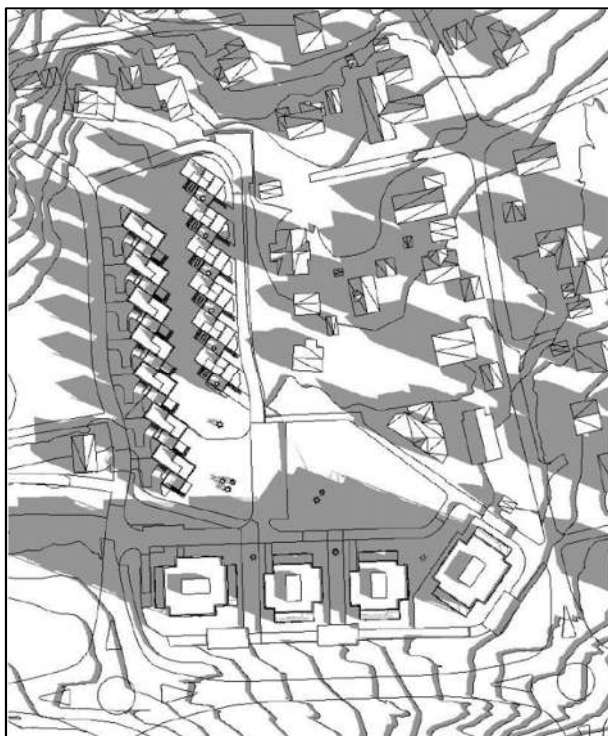
4.16 Universell utforming

Alle interne veier skal tilfredsstillere kravene til universell utforming. Felles uteoppholdsareal og lekeplass utformes slik at de er universelt tilgjengelige.

4.17 Grønnstruktur

Planforslaget gir mulighet for mer variert vegetasjon enn i dagens situasjon. Det er foreslått et buskfelt i skråningen mot Nordbyveien. Det vil være felles grøntarealer mellom blokkbebyggelsen, et gjennomgående felles grøntområde (uteoppholdsareal og lekeplass) fra øst mot vest og en grønn sone mellom rekkehusene langs Solbergveien. I midten av det grønne arealet mellom rekkehusene er det tenkt å benytte arealer til fordrøyning av overvann, for eksempel ved etablering av et felles regnbed.

4.18 Sol-/skyggeforhold



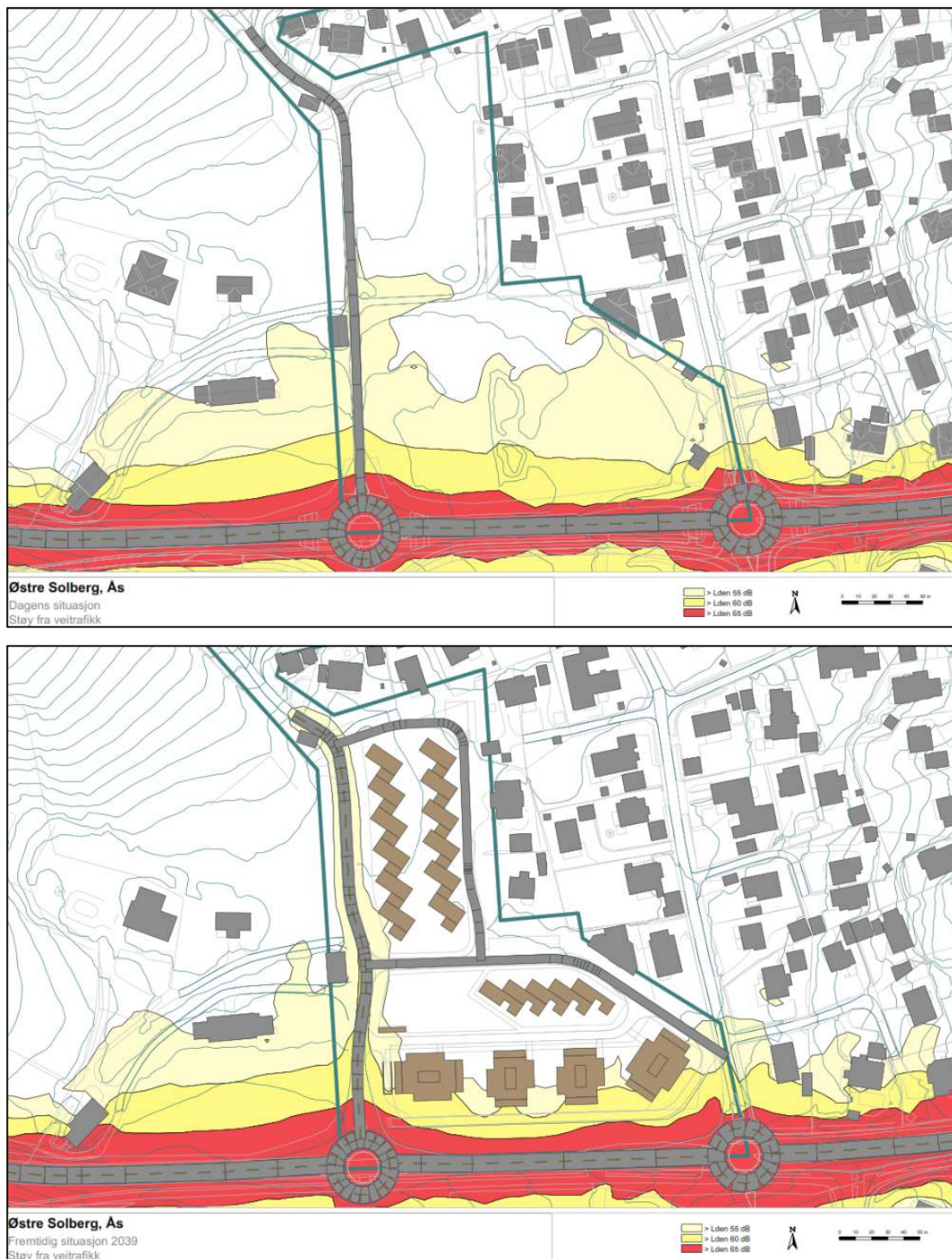
Figur 26 Sol/skyggeforhold ved jevndøgn kl.9 (til venstre) og kl.12 (til høyre). Bebyggelse er plassert som vist i illustrasjonsplan datert 06.01.2020. Sol/skyggeforhold for nabobebyggelse vil ikke bli vesentlig endret i revidert illustrasjonsplan.



Figur 27 Sol/skyggeforhold ved jevndøgn kl. 15 (til venstre) og kl. 18 (til høyre). Bebyggelse er plassert som vist i illustrasjonsplan datert 06.01.2020. Sol/skyggeforhold for nabobebyggelse vil ikke bli vesentlig endret med bebyggelsne plassert slik som i revidert illustrasjonsplan.

4.19 Støyskjerming

Det er laget en støyrapport som vurderer støysituasjonen for planforslaget, se vedlegg 6. Tiltaket vil føre til noe økt biltrafikk. Adkomst til parkeringskjeller plasseres i den sørlige del av planområdet og hovedandelen av biltrafikk til boligene vil kjøre inn her. I plankartet er støysoner for 4 m over bakkenivå lagt inn ettersom dette benyttes i forhold til plassering av bygg. Under vises støysoner for 1,5 m over bakken, dette er relevant for uteoppholdsareal på terreng.



Figur 28: Kart som viser beregnede støysoner 1,5 m over bakken i dag (øverst) og i 2039 (nederst) vist på tidligere utkast til illustrasjonsplan. Blokkene har ikke endret plassering ved revisjon av planforslaget slik at støyforholdene i planområdet er de samme som vist her.

Skjerming mot trafikkstøy skal fortrinnsvis skje i fasader. Det vil være behov for å etablere støyskjerming i fasadene på bygg langs Nordbyveien, illustrasjonsprosjektet fra R21 har tatt hensyn til dette. Lavblokkene vil virke støydempende for felles lekeplass og ny rekkehusbebyggelse bak.

4.20 Luftkvalitet

Det er vurdert at luftforurensing ikke vil være en relevant problemstilling for boligene i planforslaget. Boligene er plassert i åpent terreng med god utlufting, og utslipp fra kjøretøyene i Nordbyveien er minimale på grunn av lav fartsgrense.

4.21 Bevaringsverdier

Planforslaget grenser til tunet på Østre Solberg, og Solbergveien ligger i nærføring til tunet. Solbergveien er foreslått lagt om for å ta hensyn til bryggerhuset som ligger tett inntil dagens vei.

4.22 Arkeologiske registreringer

Ved arkeologiske registreringer foretatt i 2017 ble det registrert en kokegroplokalitet med seks kokegrop og en nedgravning. C14-dateringene viser at det har vært aktivitet på lokaliteten i bronsealder og førromersk jernalder. Dateringene samsvarer godt med de funn som tidligere er gjort i nærområdet.

Lokaliteten ble gravd ut i forbindelse med den arkeologiske undersøkelsen. Lokaliteten får vernestatus fjernet (automatisk fredet) i Askeladden, Riksantikvarens kulturminnedatabase.

4.23 Miljøprogram

Tiltaket er av begrenset omfang slik at det er ikke krav fra kommunen om miljøprogram og miljøoppfølgingsplan.

Tiltakshaver har ambisjoner om å velge materialer med fokus på å redusere prosjektets totale klimagassutslipp, ved bl.a. å benytte krysslimt tre, såkalt massivtre, i deler av konstruksjonene.

Området skal bygges i henhold til gjeldende teknisk forskrift med hensyn på bærekraftig energibruk. Det skal vurderes om effekten av å bygge småhusbebyggelsen som passivhus eller lavenergihus kan forsvares, både økonomisk og effektmessig. Småhusbebyggelsen er planlagt med vedfyring som alternativ energikilde og skal bygges med mulighet for solfangere eller solcellepanel på tak.

Blokkbebyggelsen er planlagt med jordvarme som alternativ energikilde.

Det legges til rette for lading av både el- bil og el- sykkel på området.

4.24 Klimatilpasning og blågrønn faktor

Blågrønn faktor

Ås kommune stiller krav om en blågrønn faktor på 0,8, og dette er lagt inn i planbestemmelsene. Dette er en høy ambisjon på et område som ligger på et høydedrag uten eksisterende vegetasjon eller tilknytning til blågrønne strukturer. Blågrønn faktor beregnes ut fra nye og eksisterende elementer, og gir størst uttelling for bevaring av eksisterende trær og åpne permanente vannspeil.

Illustrasjonsplanen viser en utstrakt bruk av regnbed til åpen overvannshåndtering, vegetasjonsdekke over parkeringskjeller, grusveier, sammenhengende grønne flater, samt nyplanting av trær og busker.

Klimatilpasning

Det er vurdert følgende tiltak for fordrøyning/forsinket avrenning, med utgangspunkt i bærekraftig overvannshåndtering:

- Fordrøyningsvolum etableres opp til T=10 år +50%, 20 min. i regnbed.
- Drenering legges under infiltrasjonsgrøften for å sikre tømming.
- Utløp begrenses til maks. 1 l/s*da (totalt 17 l/s) via strupet utløp (begrenset utløpsdiameter eller virvelkammer) i forkant tilkobling offentlig nett.
- Endelig plassering og utforming av åpne tiltak gjøres i landskapsplan og videre ved detaljprosjektering.
- Ved flere utløp med tilknytning offentlig nett må påslipp fordeles slik at total belastning ikke overstiger 17 l/s.

Flom og flomveier:

- Overløpsslukene er tilknyttet OV-ledningen, som har utløp i avskjærende flomvei/grøft/bekken.
- Videre flommengder følger terrengets fallretning mot sør og vestover, og mot Vassflobekken i nord og i vest.
- Kapasitet til avskjærende grøft/bekk videre nedstrøms kontrolleres for å unngå vannulempes.

4.25 Forutsetninger og tidsplan for gjennomføring

Det er behov for å etablere tilkobling til kommunalt VA-nett. Det er foreslått at dette gjøres mot sør, ved boring under Nordbyveien til kum på motsatt side av Nordbyveien.

Tiltakshaver planlegger byggestart for infrastruktur og boliger høsten/vinteren 2020, med innflytting i de første boligene høsten/vinteren 2021 og ferdigstilling av de siste boligene i løpet av 2024. Anlegg langs Nordbyveien planlegges ferdig høsten 2021.

4.26 Prosjektøkonomi

Tiltakshaver mener det er tilfredsstillende økonomi i prosjektet slik planen foreslås. Prosjektet er planlagt gjennomført av forslagsstiller Follohus Eiendom AS som har en avtale med grunneier om utvikling av arealet.

4.27 Rekkefølgebestemmelser

Det er foreslått rekkefølgebestemmelser knyttet til infrastruktur. Bortsett fra krav om kapasitet på skole og barnehage er kravene knyttet til forhold innenfor planområdet.

- Før kommunen kan gi rammetillatelse skal løsning for avløp med selvfall mot nord/vest være utredet og godkjennes av kommune. Trykkforhold for vannforsyning i planområdet må utredes og løsning skal godkjennes av kommunen.
- Før kommunen kan gi tillatelse til tiltak så skal det være sikret tilstrekkelig kapasitet på vanntilførselen til bebyggelsen som skal oppføres.
- Før igangsetting av oppfylling og andre tiltak i og langs Nordbyveien skal det foreligge en geoteknisk vurdering som viser tilstrekkelig stabilitet langs Nordbyveien. Nødvendig kapasitetsøkning på avløpsnettet mellom Solbergveien og Holstad skal være sikret opparbeidet. Tilstrekkelig kapasitet på vannledningsnettet mellom vanntårnet på Bollerudåsen og Solbergveien skal være sikret opparbeidet.
- Før det kan gis brukstillatelse til boliger skal infrastrukturen være på plass og fungere. Det er også krav om at nødvendige tiltak for skjerming av oppholdsareal mot trafikkstøy skal være gjennomført, og at leke- og fellesarealene skal være opparbeidet i henhold til utomhusplanen.
- Før det kan gis ferdigattest skal fortauene langs Solbergveien og Skovlyveien være overtatt av kommunen.

5 Virkninger av planforslaget

5.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Med utgangspunkt i reguleringsplanforslag for Solbergveien 1 i Ås kommune er det gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), se vedlegg 12. Denne er utført i tråd med DSB sin veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* (DSB, april 2017) og etterkommer plan- og bygningslovens krav om ROS-analyser ved all planlegging (jf. plan- og bygningsloven §4-3). Under vises en oppsummering av dette arbeidet.

ROS-analysen er gjennomført for forslag til reguleringsplan for Solbergveien 1 datert 06.08.19, hvor det legges til rette for bygging av 65-75 boenheter i blokker med inntil 4 etasjer + p-kjeller og i 2 etasjes rekkehus. Innkjøring til området er fra Solbergveien.

ROS analysen er basert på foreliggende illustrasjoner fra arkitektkontoret R21, møte med brannteknisk konsulent og internt fareidentifikasjonsmøte i plangruppen.

Følgende mulige uønskede hendelser er identifisert:

- Urban flom/overvann
- Løsmasse-/kvikkleireskred
- Større ulykke på hovedveier
- Brann-/eksplosjon i industri/verksted
- Brann i transportmiddel
- Svikt i nød- og redningstjenester
- Forhold ved utbyggingsformålet – nye risiko- og sårbarhetsforhold i planområdet, brann
- Forhold ved utbyggingsformålet – påvirkning på omkringliggende områder, overvann

Risiko og sårbarhet for de aktuelle hendelsene er analysert ved bruk av eget analyseskjema. Vurdering av sannsynlighet og konsekvens er basert på erfaring fra tilsvarende tilfeller, statistikk og faglig skjønn. Risiko for den enkelte hendelse er fastsatt ved bruk av en risikomatrix med kategoriene grønn, gul og rød risiko. For hendelser i røde områder er risikoreduserende tiltak påkrevd, for hendelser i gule områder bør tiltak vurderes, mens hendelser i grønne områder innebærer en akseptabel risiko og krever ikke vurdering av tiltak.

Resultater av risikoanalysen er oppsummert i tabellen under med forslag til risikoreduserende tiltak:

Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreduserende tiltak
	Liv/ helse	Stabilitet	Materielle verdier	
Urban flom/overvann				Sikre at overvann fordrøyes innenfor planområdet og at påslipp til kommunalt overvannsnett skjer i samsvar med kommunens retningslinjer. Sikre p-kjeller mot inntrenging av vann.
Løsmasse-/kvikkleireskred				Ikke behov for tiltak, jfr. geoteknisk rapport. Kun tatt med i ROS-analyse fordi området ligger innenfor kommuneplanens hensynssone for utredning av kvikkleireskred.
Større ulykke på hovedveier				Sørge for at eksisterende alternative adkomster til planområdet kan benyttes av utrykningskjøretøy selv om disse er stengt for annen trafikk.

Brann-/eksplosjon i industri/verksted				Det forutsettes at sikring er gjennomført i næringsbyggene, planområdet ligger 75 m fra nærmeste bilforhandler/verksted. Nye bygg plasseres minimum 20 m fra Nordbyveien slik at det anses ikke for nødvendig med tiltak.
Brann i transportmiddel				Det er mulig med «nødadkomst» til området via Skovlyveien og Solbergveien i en ring nord for planområdet.
Svikt i nød- og redningstjenester				Nye bygg utføres på en måte som reduserer avgasser og øker disponibel tid til rømning ved f.eks. bruk av massiv tre, sprinkling av boliger, eller utformes med to alternative rømningsveier (byggesak). Det er ikke lagt inn krav i planforslaget utover det som følger av TEK 17.
Forhold ved utbyggingsformålet – nye risiko og sårbarhetsforhold i planområdet – brann				Ivaretas i brannteknisk prosjektering av bygg. Det er ikke lagt inn krav i planforslaget utover det som følger av TEK 17. Nærheten til sykehjem, skole og barnehage tilsier at dette er et område hvor brannvesenet har kort innsatstid.
Forhold ved utbyggingsformålet – påvirkning på omkringliggende områder - overvann				Ivaretas ved prosjektering og gjennomføring av overvannstiltak innenfor planområdet. I planforslagets bestemmelser er det krav om blågrønn faktor på 0,8, og krav om fordrøyning av overvann.

Det er svært liten risiko i planområdet. Kommuneplanens krav om utredning av risiko for kvikkleireskred er etterkommet. Geoteknisk rådgiver har vurdert områdestabiliteten til å være tilfredsstillende og grunnundersøkelsene tilsier at det ikke er kvikkleire i området og det er liten fare for skred.

Forslag til risikoreducerende tiltak kommer frem i ROS-analysen og er innarbeidet i planforslaget gjennom arealløsninger og planbestemmelser.

5.2 Barn og unge

Det settes av et lekeareal på ca. 1,4 daa sentralt plassert i planforslaget. Lekeområdet vil være tilgjengelig for barn i boligområdene som ligger i nærheten av planforslaget.

5.3 Grønnstruktur/friluftsliv

Planområdet er ikke en del av en etablert grønnstruktur eller forbindelse for friluftsliv. Dagens forbindelse mot Nøstvedtmarka opprettholdes via Skovlyveien – Hvalfaret og Israndveien opp til lysløype/turvei. Korteste forbindelse til Holstadmarka går via gang- og sykkelvei til Solberg skole, og turveinett på sørsiden av skolens uteområder. Planforslaget etablerer flere tverrforbindelser som kan benyttes som snarveier mellom Skovlyveien og Solbergveien. Det settes av areal til et gjennomgående grøntområde fra øst til vest i planområdet, plassert mellom blokkbebyggelsen og småhusbebyggelsen.

5.4 Naturmangfold

Planområdet og nye tiltak som følger av planen er vurdert i forhold til kravene i kap II i Naturmangfoldloven. Det har inntil nylig vært en lokalt viktig trekkvei nord/sør for elg i området,

men utbygginger i nærområdet samt tung infrastruktur med veier medfører at trekkveien i liten grad fungerer. Det er ikke er tilrådelig med kryssing av elg i dette området på grunn av kollisjonsfare og stress. Planen er vurdert å ikke ha konsekvenser for naturmangfoldet i området.

5.5 Stedets karakter og visuelle kvaliteter

Planforslaget vil få relativt små konsekvenser for områdene rundt. Blokkbebyggelse i tilknytning til Nordbyveien vil fremme veiens bymessige uttrykk.

Planforslaget ligger nært tunet på Østre Solberg gård, ved en utbygging i samsvar med planforslaget, vil tunet fremdeles fremstå som en tydelig separat enhet, tilsvarende som i dag. Tunets orientering mot vest og i motsatt retning av planområdet bidrar til dette.

5.6 Universell tilgjengelighet

Alle uteoppholdsarealer internt i planområdet er universelt tilgjengelige og vil kunne gis universell utforming. Fortau og gang-/sykkelvei langs Nordbyveien har også slak stigning, slik at det vil være universell tilgjengelighet til bussholdeplass, gang- og sykkelveinettet, og til nærområdet.

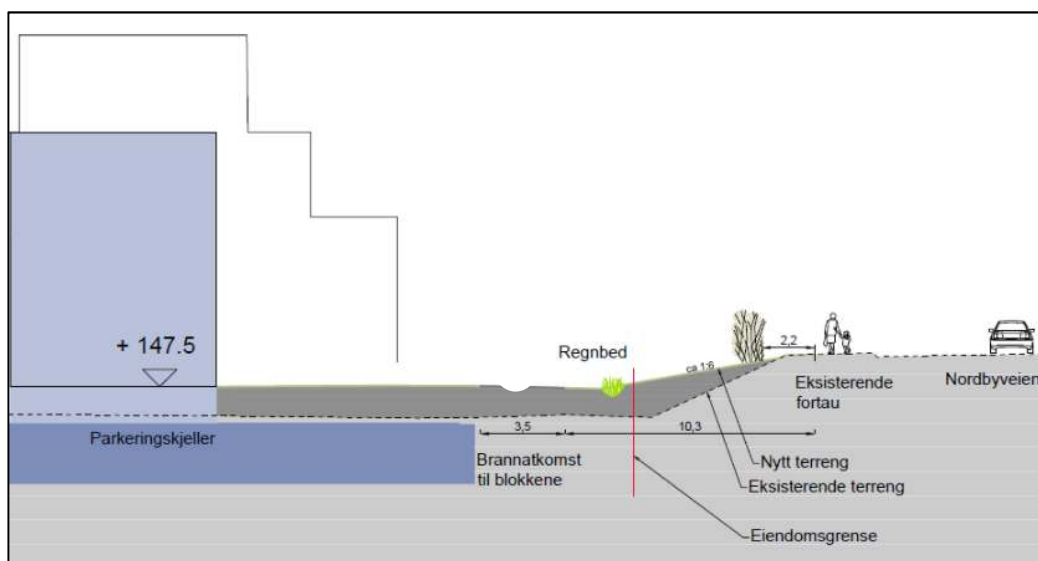
5.7 Folkehelse

Planforslaget legger opp til lav parkeringsdekning, og legger til rette for bruk av sykkel gjennom etablering av flere gang- og sykkelforbindelser gjennom området, og god parkeringsdekning for sykkel. Det er gangavstand til kollektivtransport (buss) og sykkelavstand til Ski stasjon, der det er tilrettelagt for sykkelparkering like ved togplattformen.

5.8 Landskap

Det er utarbeidet et eget notat med landskapsmessige analyser, vedlegg 5.

Planforslaget innebærer oppfylling fra de nye boligene og inn mot Nordbyveien. Oppfyllingen strekker seg utenfor eiendommen som disponeres av forslagsstiller og er avklart med Statens vegvesen på vegne av fylkeskommunen som er grunneier. Området er i dag et dypt søkk avsatt til «annen veggrunn grønnstruktur» på tilgrensende plan for Nordbyveien. Oppfylling av dette søkket og etablering av buskvegetasjon, sammen med den eksisterende trerekken på motsatt side av Nordbyveien, vil bidra til å gjøre denne delen av Nordbyveien mer bymessig og helhetlig.

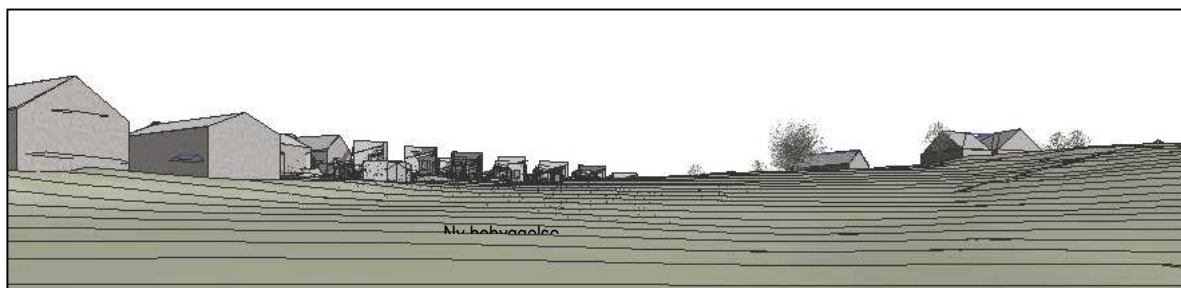


Figur 29 Snitt sett mot øst, gjennom blokk som ligger mot Solbergveien og Nordbyveien.

5.9 Eksponering/fjernvirkning

Planforslaget vil gi liten fjernvirkning på grunn av terreng og omkringliggende bebyggelse som skjerner utbyggingsområdet. Eksponeringen mot sydvest og fv. 154 Søndre Tverrvei skjermes i dag av en kolle, vegetasjon og bebyggelse på gårdstunet Østre Solberg, dette vil ikke endres vesentlig ved en utbygging. Området vil bli mer eksponert mot kulturlandskapet i nordvest. Byggene i denne delen av planen er trappet noe ned, med maksimalt 2 etasjer for på den måten å tilpasses høydene på tilgrensende bebyggelse og redusere synligheten fra kulturlandskapet.

Planforslaget gir nærvirkning for eksisterende småhusbebyggelse i nord og vest, Østre Solberg gård og Nordby sykehjem. Planområdet er godt synlig fra Nordbyveien, og en utbygging av planområdet kan bidra til å forsterke gatepreget i Nordbyveien samtidig som bebyggelsen trappes ned mot de tilgrensende eneboligområdene i nord og øst.



Figur 30, utsnitt fra en enkel 3D-modell viser at ny bebyggelse knapt er synlig fra kulturlandskapet ved Nordre Solberg, ned mot fv. 154 nordvest for området. I tillegg er det etablert støyskjermer her. Utforming og plassering av ny bebyggelse er hentet fra R21 arkitekter.

5.10 Sikring av jordressurser (jordvern)

Planen medfører at 16 daa jordbruksareal som tidligere har vært fulldyrka ikke vil kunne komme i produksjon igjen.



Figur 31 Utsnitt fra kilden.nibio.no, som viser fulldyrka og overflatedyrka jord i planområdet. Planområdet er i hovedsak vist som dyrka mark.

5.11 Kulturminner og kulturmiljø

Utover de to kokegropene som er utgravd og frigitt vil ingen kjente automatisk fredede kulturminner bli berørt. Planforslaget grenser til tunet på Østre Solberg gård med flere SEFRAK-registrerte bygg og et verdifullt kulturmiljø. Solbergveien som har nærføring til tunet, har fått justert linjeføring for å unngå konflikt med bryggerhuset på gården.

5.12 Skole-, barnehage og institusjonsbehov (innvirkning på sosial infrastruktur)

Solberg skole (1.-7. trinn) er nylig utbygget for to-paralleller, med mulighet for utvidelse til fire-parallell. Det er to barnehager i nærheten av planforslaget. Det er lagt inn rekkefølgebestemmelser om krav til kapasitet ved skole og barnehage før rammetillatelse kan gis.

5.13 Transportbehov

Det er et godt etablert tilbud med matebusser fra nærmeste holdeplass inn mot Ski stasjon. Bussene har til sammen 8 avganger i rush. Det er god fremkommelighet for sykkel til Ski stasjon, via sykkelfelt i Nordbyveien. Ski stasjon har hyppige avganger i retning Oslo i rush. Når Follobanen åpnes for trafikk, vil reisetiden fra Ski stasjon til Oslo sentralstasjon bli 11 minutter.

Planforslaget legger opp til lav parkeringsdekning for bil, og har kort avstand til bussholdeplass. Det er lagt opp til at beboere i blokkbebyggelsen og småhusbebyggelsen skal ha god tilgang på sykkelparkering under tak, og dermed kunne velge sykkel som foretrukket fremkomstmiddel fremfor bil.

5.14 Trafikksikkerhet

Etablering av blokkbebyggelse og rekkehus vil medføre økt trafikk på Solbergveien. Solbergveien er koblet mot rundkjøring med Nordbyveien. Det er etablert tosidig tilbud til myke trafikanter langs Nordbyveien, og kryssingen av veien gjøres via etablerte gangfelt. Trafikksikkerheten for myke trafikanter ivaretas gjennom etablert løsning. Det er foreslått fortau fra Nordbyveien langs Solbergveien til avkjørsel til parkeringskjeller, og fortau fra Nordbyveien langs Skovlyveien til eiendomsgrænse med 102/80.

5.15 Vann og avløp

Planområdet tilknyttes kommunalt vann- og avløpsanlegg, jfr. pkt. 4.15 og vedlegg 10.

5.16 Energibehov og -forbruk

Gjennomsnittlig energibruk per år for rekkehus/kjedehus i Norge er 17 090 kWh, og for leiligheter i blokk er det 10 899 kWh (kilde SSB). Energibehov i nye boliger er vesentlig lavere enn for eksisterende bygg. Dette følger av krav til energieffektivitet i bygg i teknisk forskrift, der småhus (bygg over 70 m²) skal tilfredsstillende en energiramme på 110 kWh per m², og blokkleiligheter har et krav på 95 kWh per m². Energirammen vil variere avhengig av boligens størrelse.

Samlet netto årlig energibruk for 12 rekkehus/kjedehus med en snittstørrelse på 145 m² anslås til 0,19 GWh. Samlet netto årlig energibruk for 52 leiligheter med en snittstørrelse på 65 m² anslås til 0,32 GWh.

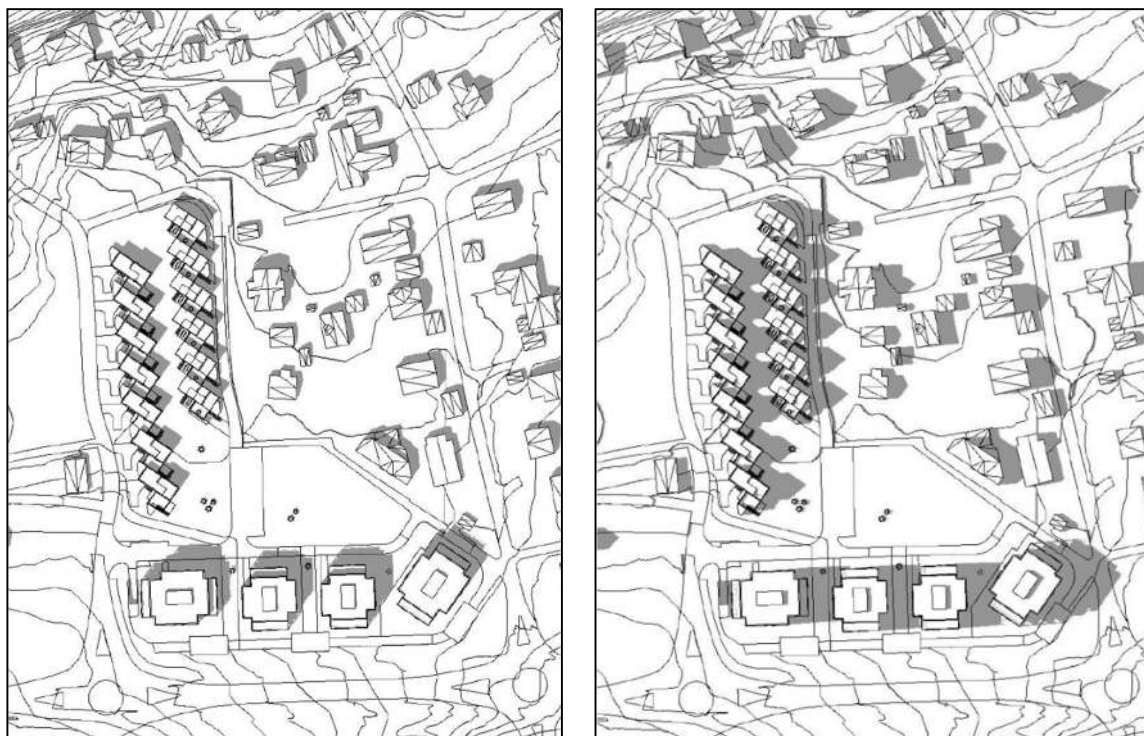
Oppvarmingssystem i boligene vil påvirke behovet for levert energi. I tillegg kommer energibruken til eventuell oppvarming av fellesrom (p-kjeller, trappegang), ladepunkter (el-bil, el-sykkel o.l.) og gatebelysning.

5.17 Forurensning

Det vil kun bli fare for utslipp til luft, jord eller vann i anleggsgjennomføringen. Det er ikke vurdert at planforslaget medfører fare for forurensning når området er ferdig utbygget. Sikring mot forurensning i anleggsfasen inngår i anleggsplanen som er et krav før tiltak igangsettes.

5.18 Sol-/skyggeforhold

Utbyggingen vil påvirke solforholdene på ettermiddagene for eksisterende boliger øst for planområdet jfr. figurene 4.12 og 4.13 som viser sol-/skygge ved jevndøgn for ny og eksisterende bebyggelse. Konsekvensene for solforholdene hos tilgrensende eiendommer er forsøkt redusert ved at det reguleres rekkehus i maksimalt 2 etasjer i områdene inn mot eksisterende boliger, og at det er opparbeides lekeplass inn mot eksisterende bebyggelse.



Figur 32 Sol skygge ved midtsommer, kl. 15 til venstre og kl. 18 til høyre. Bebyggelse er plassert som vist i illustrasjonsplan datert 06.01.2020. Sol/skyggeforhold for nabobebyggelse vil ikke bli vesentlig endret med bebyggelsen slik den er plassert i revidert illustrasjonsplan.

5.19 Støy og luftkvalitet

En utbygging av planområdet vil ikke påvirke støy og luftkvalitet i området etter at anleggsperioden er over. Økningen i trafikk i området som følge av de nye boligene er for liten til å bidra vesentlig i negativ retning. Det legges til rette for bruk av el-bil, bilkollektiv, sykkel, kollektivtransport og gange til og fra planområdet.

5.21 Grunnervsbehov

Det foreligger en avtale mellom grunneier og utbygger. Det er aktuelt å erverve noe grunn fra fylkeskommunen (sideareal til Nordbyveien), men dette er ikke nødvendig for å gjennomføre planen.

5.22 Interessesamsetninger

Dyrka mark

Planforslaget ligger på et område med dyrka mark, og vil føre til permanent omdisponering av 16 daa dyrka mark.

Kulturmiljø

Det gamle tunet på Østre Solberg har kulturminneverdi, og deler av tunet (bryggerhuset) ligger like ved planforslaget. Det er foreslått rekkehus i området som ligger nærmest bryggerhuset og at blokkene trappes ned mot sydvest slik at de følger Nordbyeien.

Solforhold/naboer



Det er satt av et større areal til lekeplass sentralt i planområdet, inn mot eksisterende bebyggelse. Dette reduserer skyggeeffektene for nabobebyggelsen i øst. Småhusbebyggelsen er planlagt med 2 etasjer for å tilpasse seg omkringliggende boligbebyggelse og redusere skyggeeffekt.



5.23 Alternativer


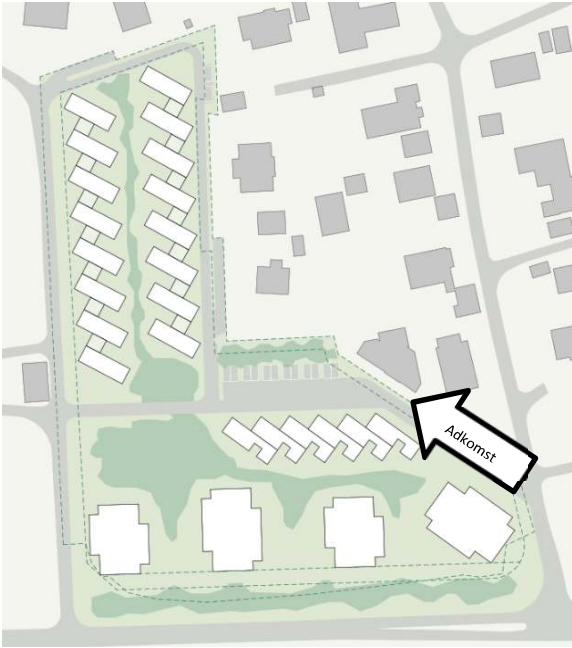
Det er vurdert ulike adkomstløsninger, sammensetninger av hustyper og plasseringer av disse underveis i planprosessen. Det har vært utfordrende å få til bymessig formgivning og samtidig overholde byggegrenser mot fylkesveien og støysoner.



Illustrasjoner og vurderinger av noen av de ulike konseptene er vist i figurene under:

Planskisse	Beskrivelse	Vurdering
 <p>Asplan Viak AS</p>	<p><i>Tidlig forslag til utforming av bebyggelse. 5 lavblokker mot sør, og 14 rekkehus i nord, med et felles uteoppholdsareal mellom rekkehusene. Felles adkomstvei inn til naboene og parkeringen til de nye rekkehusene er som i dag.</i></p>	<p>Fordel med bilfrie adkomster mellom rekkehusene.</p> <p>Fordel med smale bygningskropper mot støy (gjennomgående leiligheter).</p> <p>Ulempe at det ikke er egen parkering ved rekkehusene.</p> <p>Usentral plassering av lekeplass. Lite lys og luft mellom blokkene. Ikke adkomst for store biler inn i området.</p>

Planskisse	Beskrivelse	Vurdering
 <p data-bbox="204 792 347 824">Asplan Viak AS</p>	<p data-bbox="884 300 1153 898"><i>Rekkehusene er splittet opp. Antall blokker er redusert og kun plassert mot Nordbyveien. Adkomst til p-kjeller er fra Solbergveien og til bakkeparkering fra Skovlyveien. Småhusene har parkering integrert i bygningskroppen og felles p-plass ved innkjøringene. Felles adkomst til naboene er lenger nord enn i dag.</i></p>	<p data-bbox="1185 300 1437 779">Volum og plassering av rekkehus spiller på lag med tilstøtende eneboliger og tunet på Østre Solberg.</p> <p data-bbox="1185 479 1422 636">Fordel med smale bygningskropper mot støy (alle får gjennomgående leiligheter).</p> <p data-bbox="1185 658 1437 779">Usentral plassering av lekeplass. Ikke adkomst for store biler inn i området.</p>
 <p data-bbox="204 1435 347 1467">Asplan Viak AS</p>	<p data-bbox="884 925 1153 1525"><i>Konseptet over er endret ved at de nordligste boligene benytter samme adkomst som rekken nedenfor. Her er 4 lavblokker vist mot Nordbyveien, P-kjeller under uterareal er vist med rød skravor, det er 9 rekkehus i midten av området og 14 eneboliger i nord. Lekplass er plassert midt i området (etter møte med Ås kommune).</i></p> <p data-bbox="884 1547 1137 1738"><i>Felles adkomst til naboene er lenger nord enn i dag. Intern adkomstvei ligger på høyde med søndre gårdsvei til tunet.</i></p>	<p data-bbox="1185 925 1437 1081">Volum og plassering av rekkehus spiller på lag med tilstøtende eneboliger og tunet på Østre Solberg.</p> <p data-bbox="1185 1104 1422 1261">Fordel med smale bygningskropper mot støy (alle får gjennomgående leiligheter).</p> <p data-bbox="1185 1283 1406 1339">Sentral plassering av lekeplass.</p> <p data-bbox="1185 1361 1437 1451">Det er lagt opp til adkomst for store biler midt inn i området.</p> <p data-bbox="1185 1473 1437 1664">Ulempe at all kjøring til p-kjeller går forbi rekkehusene til p-kjeller i øst (kan være fra Skovlyveien viste det seg senere).</p>
	<p data-bbox="884 1774 1153 2018"><i>Et av alternativene som er vurdert, med fire lavblokker mot Nordbyveien. Det er 9 rekkehus mot nabobebyggelse midt i planområdet, og 17</i></p>	<p data-bbox="1185 1774 1437 2018">Fordel med adkomst til p-kjeller fra Skovlyveien og kun gangadkomst til rekkehusene (parkering ved innkjøringen fra Solbergveien), dette gir et stort bilfritt område på midten uten kjøring</p>

Planskisse	Beskrivelse	Vurdering
 <p data-bbox="199 884 391 918">Arkitekturverket AS</p>	<p data-bbox="877 280 1157 918"> <i>kjedeboliger i nord. Adkomst til rekkehusene er fra en internvei midt i felt BKS. Felles adkomst fra Solbergveien er ved søndre gårdsvei til Østre Solberg. Lekeplassen er sentralt plassert. Rekkehusene og eneboligene ligger i dette forslaget nærmere eksisterende bebyggelse enn i illustrasjonsplanen som nå ligger til grunn for planforslaget.</i> </p> <p data-bbox="877 929 1157 1041"> <i>Adkomst til p-kjeller er fra Skovlyveien (avklart med SVV).</i> </p>	<p data-bbox="1177 280 1453 470"> på tvers av området. Småhusenes orientering og volum forholder seg greit til de eksisterende eneboligene og tunet. </p> <p data-bbox="1177 481 1453 683"> Ulempe at svingradiene i fellesavkjørsel er for små til store biler, renovasjon etc. For å endre dette må minst tre boliger fjernes. </p> <p data-bbox="1177 694 1453 862"> Ulempe at blokkene er snudd slik at 12 boliger kun har støyutsatte fasader (for å få flere vestvendte boliger). </p>
 <p data-bbox="199 1758 279 1792">R21 AS</p>	<p data-bbox="877 1097 1157 1265"> <i>Småhusene har blitt lengre og smalere og har fått en skrå orientering som gir gode solforhold og utsikt.</i> </p> <p data-bbox="877 1276 1157 1668"> <i>Felles kjørevei fra Solbergveien til naboer og nye småhus ligger ved søndre gårdsvei til Østre Solberg. Adkomst til p-kjeller og kjøreadkomst til parkering for rekkehusene er fra Skovlyveien.</i> </p>	<p data-bbox="1177 1097 1453 1556"> Småhusenes volum forholder seg greit til de eksisterende eneboligene og tunet på Østre Solberg, men bidrar ikke til å styrke tunet. Plasseringen av felles kjørevei ved en av gårdsveiene bidrar til å stramme opp dette og klargjøre kommunikasjonen mellom tunet og ny bebyggelse. </p> <p data-bbox="1177 1568 1453 1803"> Byggegrenser gjør at det må fjernes minst to boliger mot nabogrense i nord, og eneboligene i rekke må flyttes nærmere midten av feltet. </p> <p data-bbox="1177 1814 1453 1982"> Fordel med smale bygningskropper mot støy (alle får gjennomgående leiligheter). </p>

Planskisse	Beskrivelse	Vurdering
 <p>R21 AS</p>	<p><i>Det har vært jobbet med å få til en bymessig utforming langs Nordbyveien og R21 har vurdert en rekke ulike varianter av bebyggelse på feltet mot Nordbyveien. Her er et av flere eksempler.</i></p>	
 <p>R21 AS</p>	<p><i>Utkastet har adkomst til p-kjeller og kjøreadkomst til parkering for rekkehusene fra Skovlyveien.</i></p> <p><i>Det er lagt til rette for en lekeplass midt i området inn mot Solbergveien.</i></p> <p><i>Blokkene er utformet som punkthus over p-kjeller, de er utsatt for støy fra Nordbyveien og ligger til dels i rød støysone.</i></p>	<p>Alternativet gir en god trafikkløsning, men ble forkastet etter møte med naboer som ikke ønsket at deler av feltet skulle ha kjøreadkomst fra Skovlyveien.</p> <p>Byggegrenser gjør at det må fjernes noen boliger i nord.</p> <p>Punkthus gir mulighet for ulike leilighetstyper og gir et bymessig preg samtidig som de er mer tilpasset bygnings-typologien i området enn lamellblokker. Støy gjør at disse må flyttes.</p>

Planskisse	Beskrivelse	Vurdering
 <p>R21 AS</p>	<p><i>Forslaget har tre adkomster, alle fra Solbergveien. Rekkehus type A har adkomst direkte fra Solbergveien, de øvrige feltene har fellesadkomster. Lekeplassen ligger vis á vis bryggerhuset ved østre Solberg.</i></p> <p><i>Forslaget viser 4 blokker med 4 etasjer langs Nordbyveien, og 17 rekkehus/enebolig i kjede, fordelt på 3 ulike hustyper (hus A, B og C). Rekkehus type A og B har parkering ved egen inngang og i nord.</i></p>	<p>Alternativet ble vurdert av Hovedutvalg for teknikk og plan i november-19, og forslagsstiller fikk en rekke innspill som utvalget ønsket at forslagsstiller vurderte.</p> <p>Utvalget ønsket blant annet at rekkehus type C ble tatt ut av planen, samle parkering på terreng ett sted, og foreslo å øke høyden på to av blokkene.</p>
	<p><i>Planforslag revidert etter kommentarer fra HNM - HTP i desember 2019, lagt fremt til 1. gangs behandling i januar-20. Planforslaget viser en felles adkomst til både blokker og småhusbebyggelse, felles parkeringsanlegg for småhusbebyggelsen plassert ved lekeplassen. Antall småhus vist i illustrasjonsplanen er redusert i forhold til forslaget som vist over.</i></p>	<p><i>De politiske utvalgene vurderte det slik at de ønsket et gjennomgående grøntdrag fra øst til vest, og at felles parkeringsanlegg for småhusbebyggelse skulle flyttes lengst vest mot Solbergveien.</i></p>

5.24 Nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen

Geoteknisk rapport anbefaler at det gjennomføres supplerende undersøkelser i form av enkel prøvegraving. Hensikten med prøvegravingen er forutsigbarhet med tanke på kostnader for

grunnarbeidet og er derfor ikke et krav lagt inn i planforslaget. Ut over dette, vurderes det at det ikke er behov for nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen.

5.25 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Offentlige veier (fortau langs Skovlyveien) og VA-anlegg vil opparbeides av utbygger og overdras kommunen vederlagsfritt, kommunen vil ha vedlikeholdskostnadene etter at dette er overtatt.

Medvirkning/forhåndsuttalelser/innspill til planarbeidet

Oppstart av planarbeid ble varslet 19.12.2016. Det ble sendt ut brev til berørte grunneiere og høringsinstanser, se vedlegg 14 a og adresseliste vedlegg 14b.

I forbindelse med utforming av planforslaget, har forslagsstiller gjennomført møter med naboer som blir berørt av forslaget. For å imøtekomme naboenes ønsker, har forslagstiller lagt inn fortau langs Skovlyveien, og lagt adkomst til området via Solbergveien. Foreslått bebyggelse er trukket så langt som mulig unna eksisterende småhusbebyggelse.

6.1 Uttalelser under varsel om oppstart

Det har kommet inn 8 innspill til planarbeidet. Merknader til planarbeidet er vedlagt i sin helhet i vedlegg nr. 14d, med merknadskart i vedlegg 14e.

	Merknader til varsel om oppstart av planarbeid
1	<p>Follo brannvesen IKS påpeker at området må bygges ut slik at brannvesenet kan gjennomføre en rask og effektiv rednings- og slokkeinnsats, og at det må dimensjoneres etter brannvesenets materiell. Opplyser om at Ski brannstasjon ligger innenfor innsatstid i dimensjoneringsforskriften. Viser til at vannforsyning må dimensjoneres slik at kapasitet på slokkevann er tilpasset arealbruk og bygningsmasse.</p> <p><i>Forslagsstiller har tatt merknaden til etterretning, og lagt krav fra Follo brannvesen til grunn i utforming av planforslaget.</i></p>
2	<p>Ruter AS oppfordrer til streng parkeringsnorm for å bygge opp om målet om nullvekst i personbiltransport.</p> <p><i>Forslagsstiller har tatt merknaden til etterretning, det legges opp til lav parkeringsdekning og god tilrettelegging for bruk av kollektivtransport, sykkel og gange til og fra planområdet.</i></p>
3	<p>NVE anbefaler at deres sjekklister benyttes under utarbeidelse av ROS-analyse i planen.</p> <p><i>Forslagsstiller har tatt merknaden til etterretning. ROS analysen er gjennomført etter nyeste versjon av DSBs veileder, denne ivaretar disse elementene.</i></p>
4	<p>Yasar A. Sharif ber om at det prosjekteres eneboliger/tomannsboliger/rekkehus i området.</p> <p><i>Forslagsstiller tilrettelegger for en blanding av lavblokker ytterst mot Nordbyveien og rekkehusbebyggelse inn mot eksisterende småhusbebyggelse.</i></p>
5	<p>Fylkesmannen i Oslo og Akershus (FMOA) forventer at prinsippene i regional plan for Oslo og Akershus legges til grunn i planarbeidet. FMOA påpeker at planområdet er innenfor hensynssone H310_8 i gjeldende kommuneplan, og at det stilles krav om utredning av risikoen for kvikkleireskred.</p> <p><i>Forslagsstiller har tatt merknaden til etterretning, og anser at planforslaget er i tråd med regional plan for Oslo og Akershus. Det er gjennomført grunnundersøkelser som en del av planarbeidet. Det er ikke funnet kvikkleire eller sprøbruddmateriale innenfor planområdet.</i></p>
6	<p>Statens vegvesen forutsetter at adkomst legges via rundkjøring i Nordbyveien. Ber om at detaljplaner som berører fylkesvegen utarbeides og godkjennes av Statens vegvesen før planen legges ut til offentlig ettersyn.</p>

	<p><i>Forslagsstiller har hatt kontakt med SVV i planarbeidet. I brev fra SVV datert 21.12.17 (SVVs dokumentnummer 16/192150-7) oppgis byggegrensen mot fylkesveg til 20 meter målt fra vegmidt, og SVV aksepterer at parkeringskjeller kan etableres inntil 15 meter fra fylkesvegen.</i></p> <p><i>Forslagstiller har oversendt teknisk plan til SVV, og SVV har godkjent planen i brev datert 10.12.19 (SVVs dokumentnummer 16-192150-16). I samme brev viser SVV til tidligere oversendte kommentarer til foreløpige plandokumenter, og forutsetter at kommentarene blir innarbeidet i planforslaget. SVV viser da til at byggegrensen kan settes til 25 meter fra fylkesvegen, målt fra midten av nærmeste kjørebane, og ber om at presisering av byggegrensen innarbeides i planbestemmelsene. Forslagsstiller mener det må bero på en misforståelse at byggegrensen skal settes til 25 meter, i og med at SVV i tidligere brev har oppgitt byggegrensen til 20 meter og dette er i samsvar med informasjon gitt fra Ås kommune. Gjeldene reguleringsplan for Nordbyveien har byggegrense 15 m fra senter vei øst for planområdet. Forslagstiller har forholdt seg til at byggegrensen skal være 20 meter, målt fra vegmidt i fylkesvegen.</i></p>
7	<p>Akershus fylkeskommune minner om føringer fra regional plan for Oslo og Akershus, og forventer at planens hovedmål er et arealeffektivt utbyggingsmønster. Påpeker at det er registret bosetningsspor i området og at det er potensiale for ytterligere funn og krever arkeologiske registreringer. Fylkeskommunen mener at tunet på Østre Solberg har kulturminneverdi og at det bør tas hensyn til dette i det videre planarbeidet.</p> <p><i>Forslagsstiller har tatt merknaden til etterretning. Det er gjennomført arkeologiske registreringer. Planen anses å være i tråd med føringer i regional plan for Oslo og Akershus. Det er tatt hensyn til tunet på Østre Solberg i utformingen av planforslaget.</i></p>
8	<p>Gro Vognstølen, Harald Skogholt og Joakim Skogholt mener at planområdet skal tilbakeføres til dyrket mark og ikke benyttes til boligutbygging.</p> <p><i>Forslagsstiller har tatt utgangspunkt i gjeldende kommuneplan for Ås hvor planområdet har arealformål «fremtidig boligbebyggelse». Merknaden er ikke tatt til følge.</i></p>

Vedlegg

1. Forslag til reguleringsplankart datert 05.03.2020
2. Forslag til reguleringsbestemmelser datert 16.03.2020
3. Illustrasjonsplan, datert 17.03.2020
4. Tegningshefte veg, datert 28.02.2020
5. Landskapsmessig utredning, datert 06.01.2020
6. Støyutredning datert 28.08.2019
7. Støysonekart datert 28.08.19
8. Utredning naturmangfold datert 16.03.2018
9. Geoteknisk vurdering datert 16.03.2018 (Løvlien Georåd)
10. Skisseprosjekt vann, avløp og overvann datert 06.01.2020
11. Registreringsrapport (kulturminner) datert 17.01.2018 (Akershus Fylkeskommune)
12. ROS analyse, datert 22.08.2019, revidert 16.03.20
13. Blågrønn faktor – skjema basert på illustrasjonsplan og planforslag datert, 06.01.20
14. Dokumenter fra varsel om planoppstart:
 - a. Melding til grunneiere m. fl /høringsinstanser
 - b. Adresseliste over de som har fått varsel om planoppstart
 - c. Avisannonse
 - d. Merknader fra grunneiere og høringsinstanser
 - e. Merknadskart datert 23.08.2019
15. Brev fra Statens vegvesen:
 - a. Svar på forespørsel om byggegrense for parkeringskjeller til veimidte – Nordbyveien 21.12.17
 - b. Svar på forespørsel om adkomst til p-kjeller fra Skovlyveien, 19.07.18
 - c. Uttalelse til teknisk plan og planforslag til detaljreguleringsplan for Solbergveien 1 i Ås kommune, 29.10.19
 - d. Godkjenning av teknisk plan 10.12.19
16. Godkjent teknisk plan fylkesvei 08.11.19