

PLANBESKRIVELSE FOR REGULERING AV OMRÅDET

TØMRERNES FERIEHJEM OG ASKEHAUGÅSEN I ÅS KOMMUNE



KVERNAAS
ARKITEKTER AS

INNHold

- 1. Bakgrunn for planarbeidet**
 - 1.1 Hvem fremmer planen og hvorfor
 - 1.2 Formål med planarbeidet
 - 1.3 Politiske vedtak

- 2. Overordnede rammer og føringer**
 - 2.1 Nasjonale føringer og retningslinjer
 - 2.2 Regionale planer og føringer
 - 2.3 Kommunale planer og føringer
 - 2.4 Andre føringer
 - 2.5 Eksterne rapporter og vedlegg

- 3. Planprosess**
 - 3.1 Oppstart prosess
 - 3.2 Plantype
 - 3.3 Avklaringer med offentlige myndigheter
 - 3.4 Medvirkning
 - 3.5 Sammendrag av innkomne merknader med kommentarer

- 4. Beskrivelse av planområdet**
 - 4.1 Planens beliggenhet og størrelse
 - 4.2 Terrengforhold, landskap, vegetasjon
 - 4.3 Tilstøtende tomters bruk
 - 4.4 Eierforhold
 - 4.5 Dagens arealbruk
 - 4.6 Vei og trafikkforhold
 - 4.7 Kollektivtransport
 - 4.8 Teknisk infrastruktur
 - 4.9 Overvann, avrenning
 - 4.10 Naturressurser og biologisk mangfold
 - 4.11 Skoler og barnehager
 - 4.12 Barn og unges oppvekstvilkår
 - 4.13 Idrett og friluftsliv
 - 4.14 Kulturminner
 - 4.15 Grunnforhold
 - 4.16 Miljøbelastninger området er eksponert for

- 5. Planforslaget- innhold og virkninger.**
 - 5.1 Reguleringsformål
 - 5.2 Utviklingsscenarier
 - 5.3 Forhold mellom vekst og vern
 - 5.4 Bebyggelse, grad av utnytting og høyder
 - 5.5 Krav om detaljregulering
 - 5.6 Overordnet grønnstruktur
 - 5.7 Leke- og oppholdsareal
 - 5.8 Overvannshåndtering
 - 5.9 Naturmangfold

- 5.10 Vei og trafikk
- 5.11 Gjennomføring, finansering og utbyggingsavtaler
- 5.12 Teknisk infrastruktur
- 5.13 Virkning på landskap, kulturlandskap og kulturminner

1. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

1.1 Hvem fremmer planen og hvorfor

Stiftelsen Byggfag som forvalter av Tømrrernes feriehem har tatt initiativ til å utvikle deres grunn med hjemmel i kommuneplanens bestemmelse og ønske om transformasjon til boligområde. Ås kommune stiller krav til at hele Askehaugåsen avklares under ett. Det fremmes derfor en større plan som også inkluderer boligfelt B14- Askehaug gård, Askehaugåsen hyttefelt og et mindre område ned mot Nesset som er avsatt til boliger i kommuneplanen.

Kvernaas Arkitekter AS er planfaglig konsulent og forfatter av planforslaget. Områdeplan som plantype er en offentlig plan. Ås kommune har overlatt selve arbeidet med utarbeidelse av planforslaget til Stiftelsen Byggfag.

1.2 Formål med planarbeidet

Ås kommune ønsker at Askehaugåsen utvikles som et fremtidig boligområde. Dette fremgår av kommuneplanen 2015-2027 vedtatt 03.02.2016 der området Tømrrernes Feriehem sammen med Askehaugåsen hyttefelt er avsatt som hensynssone med krav om felles planlegging, omforming og fornyelse. Dette skal ifølge kommuneplanen "**sikre en trinnvis og helhetlig planlegging av arealet fra fritids- til helårsboliger**".

Planprogrammet vedtatt 30.mars. 2017 definerer følgende målsetting: *«Planarbeidet skal være en undersøkende prosess hvor målet er å legge til rette for utvikling av et godt og attraktivt boligområde i Ås kommune»*

Planprogrammet setter opp følgende delmål:

- *Sikre at flest mulig eksisterende fritidsboliger kan bruksendres til boliger for å sikre en forsvarlig områdeutvikling*
- *Utvikle gården Bæk/ Tømrrernes feriehem på en bærekraftig måte*
- *sikre en realistisk gjennomføring ved å legge til rette for nye boliger*
- *Utvikle området med nye boligtyper og ulike botilbud.*
- *Ivareta bruken av de eksisterende hyttene på en god måte samtidig som området endres.*
- *Sikre viktige naturkvaliteter i området.*
- *Utvikle vei og VA-løsninger basert på fornuftige krav og realistiske stedlige muligheter. Her vil krav til stigning på atkomstvei stå sentralt.*
- *Legge til rette for gjennomførbare veiløsninger. Flest mulig veier bør kunne overtas av kommunen etter utbedring. Dette har stor betydning for å finansiere veiene ved refusjonsordninger eller liknende.*

1.3 Politiske vedtak

Hovedutvalg for teknikk og miljø (HTM) vedtok 30.mars 2017 planprogrammet for områderegulering av Tømrrernes feriehem og Askehaugåsen. Protokollen hadde følgende ordlyd:

Hovedutvalg for teknikk og miljø's vedtak 30.03.2017:

1. I henhold til plan- og bygningslovens § 12-9 fastsetter Hovedutvalg for teknikk- og miljø planprogram for Tømrrernes Feriehem og Askehaugåsen, datert 10.03.2017, med følgende endring:
 - Planarbeidet skal avklare fremtidig arealbruk for Bæk gård og arealer i tilknytning til gården.
 - Planarbeidet skal utrede og legge føringer for bygningsvolumer og bygningstyper som forholder seg positivt til eksisterende bebyggelse i nærheten.
 - Planarbeidet må utrede, vise og legge føringer for at visuelle forhold ivaretas i forhold til nærområdene og i forhold til fjordlandskapet.
 - Askehaugåsen er en betydelig del av arealreserven til boligformål i Nordby, og HTM er innstilt på å vurdere å fravike boligprogrammet dersom det fremlegges gode planer og løsninger for området.
 - En stenging av Bekkveien vil føre til en vesentlig økning av trafikken i Askehaugveien og Toveien, noe som absolutt ikke er ønskelig. HTM ser ikke en stenging av Bekkveien som en forutsetning for planarbeidet.
 - Det bør utredes om områdereguleringsplanen bør legge opp til at de enkelte delområder kan reguleres separat, men samtidig slik at det ikke kan søkes bruksendring fra fritidshus til bolig uten at det enkelte delområde er regulert til bolig og nødvendig infrastruktur sikret.
 - Før delområder kan reguleres må områdereguleringen være gjennomført og nødvendig overordnet infrastruktur sikret.
2. Det legges opp til utarbeidelse av områdereguleringsplan med krav om detaljregulering for felter med foreslått ny bebyggelse.

2. OVERORDNEDE RAMMER OG FØRINGER

2.1 Nasjonale føringer og retningslinjer

Dette er overordnede planer og retningslinjer som ansees å være mest relevant for planarbeidet:

Statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging.

De viktigste temaene i retningslinjene som berører denne planen er:

- Hvordan utbyggingsmønster og transportsystem påvirker målsettingene i retningslinjene om mest mulig klima- og miljøvennlige transportformer
- Forhold til målsetting om særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon i by og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter.
- Forhold til at hensynet om gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet skal tillegges særlig vekt.

Naturmangfoldsloven

Loven sørger for en bærekraftig forvaltning av naturen.

De viktigste temaer i loven som berører denne planen er

- Hvordan ivareta mangfoldet av naturtyper og deres karakteristiske artsmangfold og økologiske funksjoner innenfor sine naturlige utbredelsesområder.
- Hvordan vil planen påvirke artene i sine naturlige utbredelsesområder og deres genetiske mangfold og levedyktighet.

Loven inneholder også retningslinjer for offentlig beslutningstaking som vil påvirke planarbeidet så som:

- At offentlige beslutninger i rimelig grad skal bygge på vitenskapelig grunnlag om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger.
- Å være "føre var" og unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet, når det ikke foreligger tilstrekkelig kunnskap om tiltakets virkninger for naturmiljøet.
- At kostnader ved avbøtende tiltak skal bæres av tiltakshaver.

Nasjonale mål for vann og helse vedtatt 22.mai 2014

Nasjonale mål er en tiltaksplan som Norge har forpliktet seg til i forhold til "Protocol on water and Health" vedtatt i London 1999.

Målene er ikke forskriftsmål, men arbeidsmål for å ansvarliggjøre aktørene og oppnå bedre etterlevelse av regelverket, og gjennom det sikre trygt drikkevann og helse.

Målene er satt opp i punkter fra a til n med konkrete krav og metoder for de enkelte punkter. De punktene som er aktuelle for dette planarbeidet:

til eksisterende vannforsyningsystemer slik at man oppnår hygienisk tilfredsstillende, hensiktsmessige og kostnads- og driftseffektive enheter.

Barn og unges interesser i planleggingen (1995)

Formålet er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Retningslinjene skal ivareta at arealer som brukes av barn og unge skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Videre skal det sikres varierte, gode og store nok lekearealer i nærmiljøet og avsettes tilstrekkelig arealer for barnehager.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442, 2012)

Retningslinjene gir blant annet føringer om maksimumsgrenser for støy i forbindelse med støyfølsom bebyggelse som boliger, skoler og institusjoner.

Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn i all planlegging, og omfatter byggeområder, utearealer og transportinfrastruktur. Handlingsplan for universell utforming legges også til grunn for planarbeidet. Det henvises idenne sammenheng til PBL §§ 1-1 og 12-7, jf. lov 2008-06-20 nr. 42.

2.2 Regionale føringer og retningslinjer

Regionale planer og retningslinjer som ansees å være mest relevant:

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus , 2016

Planen legger opp til en samordning av areal- og transportplanlegging for Oslo og Akershus, i tråd med statlige planretningslinjer. Hensikten er å redegjøre for og fastsette utbyggingsstrategi som imøtekommer forventet befolkningsvekst for bosatte og ansatte i regionen.

Temaer som berører denne planen spesielt er:

- Utenfor prioriterte vekstområder skal det kunne legges til rette for noe utbygging/vedlikeholdsvekst for å opprettholde stabile bomiljø.
- Den regionale planen fokuserer på å utnytte arealssurser i allerede bebygde arealer slik at landbruk og grøntområder ikke nedbygges.

Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus 2007-2018

Planen er et praktisk oppslagsverk med kart over kulturminner, retningslinjer og virkemidler forformidling, vern og verdiskapning av kulturminner. I tillegg angir den mål og strategier, med et handlingsprogram for prioriterte tiltak.

2.3 Kommunale planer og føringer.

Kommuneplan for Ås 2015-2027

Området berørt av reguleringsplanen for Askehaugåsen og Tømrrernes feriehem er i kommuneplanens arealdel avsatt til:

- Askehaug gård(B14) – Formål boliger
- Askehaugåsen hytteområde- Formål kombinert bolig og fritidsbebyggelse
- Tømrrernes Feriehem- Formål fritidsbebyggelse

For Askehaugåsen og Tømrrernes feriehem er det avsatt en hensynssone H810_3 med betegnelsen "*sone for felles, planlegging, omforming og fornyelse*". For Askehaug gård er det avsatt en hensynssone H810_6 «*Ras og skredfare*»



Utsnitt av Kommuneplan for Ås (2015-2027) .

Planprogram Tømrrernes feriehem og Askehaugåsen mars 2017

Planprogrammet ble vedtatt 30.3.2017. og beskriver sentrale tema og problemstillinger som skal vurderes i planarbeidet. I planprogrammet forespeiles en utnyttelse av området som tar sikte på å romme om lag 500 boliger. Fordeling av boligene var stipulert slik:

- Omforming av 175 hytter til boliger Tømrrernes feriehem
- Omforming av 70 hytter til boliger Askehaugåsen
- 185 nye boliger i fortettingsfelt innenfor Tømrrernes feriehem bestående av ca 10 eneboliger, og 175 boliger i rekkehus og flerfamiliehus.
- 70 boliger på Askehaug gård (B14)

Gjennomføring og finansieringsmodell- sak i kommunestyret 2018

Utvikling av området krever betydelige investeringer i ny infrastruktur til nye veier og VA. Det ble derfor fremmet en sak for kommunestyret med hensikt å belyse problemstillingene, risiko og de økonomiske konsekvenser for berørte parter i prosjektet. Økonomiske bidrag fra kommunen til planarbeidet og til gjennomføring var også tema som var ønsket belyst.

I planarbeidet var det på det tidspunkt avdekket at det var urealistisk å kunne få konvertert det antall hytter til boliger slik som antydnet i planprogrammet. Samtidig viste beregninger at nødvendige infrastrukturkostnader ville kreve et betydelig antall nye boliger i utbyggingsområder for at kostnadene for den enkelte skulle kunne holdes nede på et forsvarlig nivå. Det er ikke minst viktig at insitamentet for den enkelte hytteeier for å søke bruksendring blir slik at man oppmuntres til å få ulovligheter lovlige. På denne bakgrunn ønsket forslagsstiller å få belyst en evt. omfordeling av nye boliger i tråd med nye realistiske prognoser for bruksendring.

Kommunestyrets vedtak 14.02.2018:

I forbindelse med utarbeidelse og gjennomføring av områdereguleringsplan for Tømrrernes feriehem og Askehaugåsen hyttefelt kan følgende forutsetninger legges til grunn:

- 1. Antall tillatte boenheter i området økes fra 450 til 460.*
- 2. Endring i intern fordeling av antall boenheter mellom de ulike feltene skal beskrives og tydelig fremkomme når områdereguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn. Endelig fordeling avklares gjennom planvedtaket.*
- 3. Ås kommune tilbyr momsavtale i tråd med K-Sak 52/15.*
- 4. Det gis ikke økonomiske bidrag til hverken planarbeidet eller etterfølgende gjennomføring av planen.*
- 5. Hovedvei inn til området kan reguleres som offentlig vei, øvrige veier skal reguleres til privat vei og privat felles atkomst.*
- 6. Alle parter som kan bli berørt, må varsles og høres, både ved planarbeidet og i andre sammenhenger som kan påvirke deres interesser.*

Midlertidig forbud mot tiltak innenfor området Tømrrernes Feriehem og Askehaugåsen

Kommunestyret fattet 12.9.2018 vedtak om bygge og deleforbud i planområdet.

Tilgrensende reguleringsplaner

Reguleringsplan for Nedre Bekk 2006

Reguleringsplanen omfatter ca. ...eneboliger. Hoved- tilførselsvei er Nedre Bekkvei som har felles utkjøringspunkt med dagens atkomstvei til Tømrrernes Feriehjem.

Gjennom området renner Bekk og ut i Bunnefjorden.

Reguleringsplan for Nesset 1984

Reguleringsplanen omfatter forretning (bl.a. «kiosken på Nesset»), småbåthavn og parkering mot Bunnefjorden.

Reguleringsplan for Nessetveien 69 m.fl 2014

Reguleringsplanen omfatter del av Nessetveien med avkjøring til forretningsområde som legger til rette for ny dagligvareforretning. (under bygging).

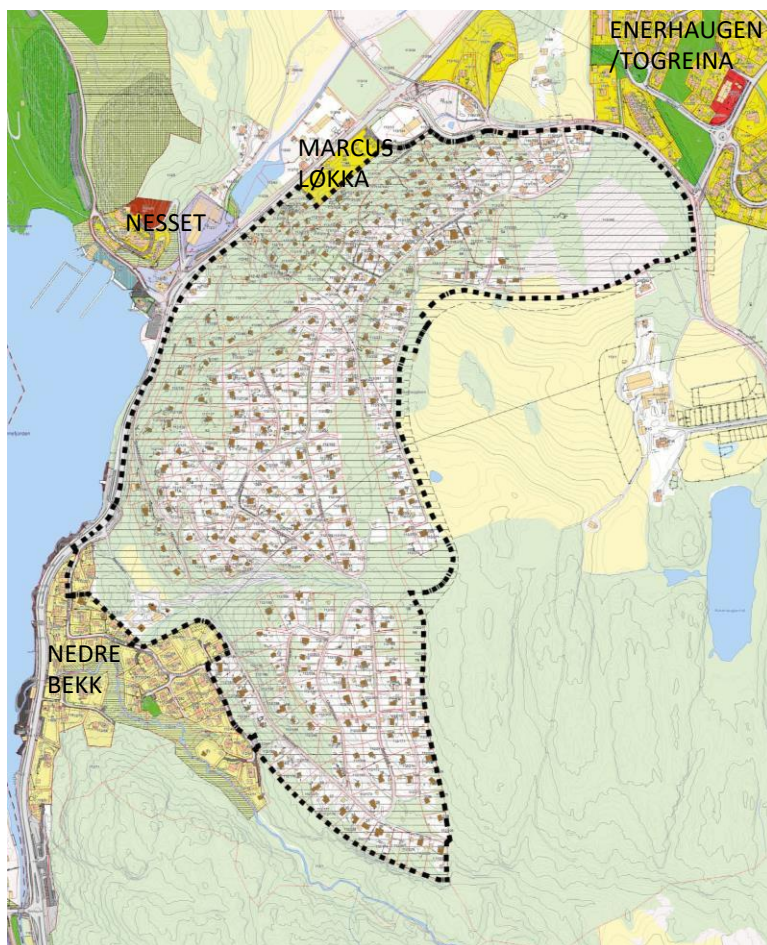
Planen skal også sikre en bedre gang og sykkelforbindelse fra Nesset og inn i Naturområdet ved Pollenvannet.

Reguleringsplan for Markusløkka 1999

Området beliggende ned mot Nessetveien er på ca. 8daa og planen legger til rette for eneboliger. Dette er pr. i dag ikke realisert

Reguleringsplan for Enerhaugen 1995 (Togrenda)

.....



Planområdet (stiplet) og tilgrensende reguleringsplaner.

2.4 Andre føringer

Kulturminneloven

Kulturminneloven forbyr i utgangspunktet alle tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner. Som kulturminner regnes alle kulturminner eldre enn reformasjonen i 1536, og erklærte stående byggverk med opprinnelse fra perioden 1537-1649.

Naturmangfoldloven

Loven sørger for en bærekraftig forvaltning av naturen som ivaretar mangfoldet av naturtyper, arts mangfold og økologiske funksjoner innenfor sine naturlige utbredelsesområder. Utvalgte naturtyper og prioriterte arter er bestemt i forskrift, som angir nærmere bestemmelser og tiltak for deres beskyttelse.

Videre redegjør loven for retningslinjer for offentlig beslutningstaking. Offentlige beslutninger skal i rimelig grad bygge på vitenskapelig grunnlag om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. «Føre var»-prinsippet skal legges til grunn for å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet i de tilfeller der det ikke foreligger tilstrekkelig kunnskap om tiltakets virkninger for naturmiljøet. Kostnader ved avbøtende tiltak skal bæres av tiltakshaver.

2.5 Eksterne rapporter og vedlegg

Vedlegg

1. Plankart, datert 31.01.2020
2. Reguleringsbestemmelser, datert 14.02.2020
3. Illustrasjonsplan, datert 01.02.2020
4. Landskapsanalyse med fjernvirkingsanalyse, datert 08.05.2019
5. Trafikkanalyse, datert 27.03.2019 med tilleggsnotat
6. Vurdering av naturmiljø, datert 27.03.2019
7. Prinsippplan for overvannshåndtering med vedlegg, datert 22.01.2019
8. Funnoversikt etter arkeologisk registrering AFK med temakart, ikke datert
9. Kartlegging av nyere tids kulturminner, datert 14.05.2019
10. Risiko og sårbarhetsanalyse, datert 27.03.2019
11. Miljøoppfølgingsplan, datert 27.01.2019
12. Vurdering av bokkvalitet og bomiljø, arealbruk og utnyttelse, datert 01.02.2020
13. Vurdering av barn og unges oppvekstvilkår, datert 27.03.2019
14. Vurdering av forhold for friluftsliv og idrett, datert 27.03.2019
15. Vurdering av skole- og barnehagekapasitet, datert 06.05.2019
16. Vurdering av lokalklima - Solforhold, datert 01.02.2020
17. Vurdering av lokalklima - Vindanalyse, datert 24.04.2019
18. Vurdering av lokalklima - Luftkvalitet, datert 27.03.2019
19. Vurdering av støy fra trafikk, datert 27.03.2019 med vedlegg
20. Energiutredning, datert 27.03.2019
21. Nye veiføringer og kryssløsninger, C001-C004
22. Oversikt stigning internveier, temakart
23. Atkomster vist på plankart, temakart
24. Geotekniske grunnundersøkelser, Askehaugåsen, datert 15.08.2017
25. Geoteknisk vurdering av områdestabilitet, Askehaugåsen, datert 21.08.2017
26. Miljøtekniske undersøkelser, Askehaugåsen, datert 08.08.2017
27. Beskrivelse av fremtidig VA-anlegg, datert 02.04.2020
- 27a. Temakart - Foreslåtte VA-ledninger
- 27b. Temakart - Eksisterende VA-ledninger
- 27c. Temakart - Foreslåtte VA-ledninger, med områdeinndeling

3. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

3.1 Oppstart prosess

Planen ble varslet oppstart den 28.6.2016 med angitt planavgrensning og høring av planprogram. Det ble samtidig varslet oppstart i Østlandets Blad, på kommunens nettsider og til berørte naboer og myndigheter.

3.2 Plantype

For regulering av Tømrrernes feriehem og Askehaugåsen er områderegulering valgt som plantype. Gjennom områderegulering sikres et helhetlig grep for et stort område som det vil ta tid å bygge ut. En vesentlig målsetting med planen er å legge til rette for at hyttebebyggelse kan konverteres til boliger med hjemmel i områdeplanen. Det betyr at en stor del av planen er detaljert på linje med en detaljreguleringsplan. For ny konsentrert bebyggelse er det avsatt egne felter der det kreves detaljreguleringsplan. Områderegulering er et offentlig planverktøy og skal normalt utføres av kommunen. I dette tilfellet har kommunen overlatt til Stiftelsen Byggfag ved Kvernaas Arkitekter AS å utarbeide planen på vegne av og i samarbeid med Ås kommune. Dette i henhold til plan og bygningslovens §12-2 andre ledd, som sier at kommunen kan overlate ansvaret for utarbeidelse av områderegulering til private.

3.3 Medvirkning

Det har vært kontakt med Velforeningen på Tømrrernes feriehem og gitt informasjon til beboere som har henvendt seg underveis i planarbeidet. I planprogrammet ble grep og løsningsforlag detaljert beskrevet, slik at innkomne merknader i stor grad var konkrete svar og kommentarer. På grunn av sakens kompleksitet og omfattende konsekvensutredninger ble det besluttet å avholde folkemøte når planforslaget i sin helhet foreligger og forut for 1. gangs politisk behandling.

Det ble fra Stiftelsen Byggfag sendt ut informasjonsskriv til alle berørte i september 2018 med redegjørelse av prosess og konkrete føringer vedrørende finansiering m.v. Det ble også sendt et eget skriv fra Vinkl AS med redegjørelse for Askehaug gård.

3.4 Avklaringer med offentlige myndigheter

Statens vegvesen

Det er gjennomført 4 møter med Statens vegvesen- alle referatført. Siste møte ble avholdt den 30.11.19 og i den forbindelse ble tilknytning for ny vei til Askehaugveien endret fra rundkjøring til T- kryss.

Ås kommune, VA

Det har vært tett kontakt med VA seksjonen for å avklare overvannshåndtering og kapasitet på offentlig VA- nett i området.

Ås kommune- vei

Det er avholdt avklaringsmøter bl.a. for å avklare grensesnitt mellom private og kommunale veier og krav for disse.

Akershus fylkeskommune

Det har vært tett dialog i forbindelse med å tilrettelegge for det arkeologiske registeringsarbeidet. Det er også avholdt møte for å drøfte prosedyrer og konsekvenser av funn.

Registrering av nyere tids kulturminner spesielt med fokus på «feriehjem» er drøftet.

Follo brannvesen

Det er avholdt 2 møter for drøfting av brannvann og krav som må stilles til atkomst m.v.

Follo ren

Renovasjonsløsning og konkrete forslag er drøftet i 2 møter.

3.5 Sammen drag av innkomne merknader med kommentarer

Merknader til oppstart av planarbeidet er omfattende redegjort for i planprogrammet vedtatt 30.3.2017 i Hovedutvalg for teknikk og miljø.

Her gjengis hovedpunktene :

1. STATENS VEGVESEN

Statens vegvesen påpeker at den foreslåtte utvikling av området ikke er i tråd med prinsippene for utbyggingsmønsteret i den regionale planen for areal og transport i Oslo og Akershus. De ser dilemmaet til kommunen og behovet for å rydde opp og har forståelse for avviket fra regional plan.

Det er viktig å minimalisere avviket fra regional plan, og samtidig sikre atkomstløsninger til eksisterende bebyggelse uten å legge til rette for fortetting.

Eventuell ny bebyggelse: **må** eventuelt lokaliseres mot Nordby. Gir bedre tilknytning til eksisterende boligbebyggelse, hvor det er skoler, barnehager og bussforbindelser mot Oslo og Ski.

SVV anbefaler tilknytning av ny samlevei over Askehaug til Toveien med rundkjøring. Videre påpeker de at ved utvikling av området nederst mot Bunnefjorden (nedenfor tunet) og samtidig beholde tilgang til tunet vil det være nødvendig å se på avkjøring og atkomst fra Fv 156 Nettetveien.

SVV ønsker at man i størst mulig grad betjener området med atkomsten fra Fv 56 Askehaugveien. Det er viktig å avklare plassering av bom i det videre planarbeidet.

Vår kommentar:

SVV støtter opp om at planarbeidet har en hensikt, nemlig å løse de konkrete utfordringer området har. Det er et planpolitisk dilemma hvordan dette området best kan utvikles samtidig som avviket fra den regionale planen blir minst mulig.

Forarbeidet har vist at det er problematisk å løse området program uten til dels omfattende nye infrastrukturløsninger. Det er ikke gitt signaler om vilje til offentlige investeringer. Planprogrammet peker på det mest realistiske, nemlig at nødvendige kostnader dekkes av private. En modell der hyttene i området skal bekoste dette alene for å kunne bruksendre til boliger er ikke realistisk. Det er derfor lagt opp til at deler av området kan bygges ut og fortettes for å finansiere nødvendig infrastruktur. Dersom siktemålet er å begrense utbygging, vil et alternativ være at det offentlige bidrar økonomisk. Planarbeidet har som siktemål å avklare dette før planen legges ut til høring. Vegvesenet peker på ny bebyggelse må lokaliseres opp mot Nordby for å knytte det opp til eksisterende boligbebyggelse der. Slik områdeplanen varsles, vil

ferdig utviklet område bli en forlengelse av eksisterende boligbebyggelse i nord. Det må tilføyes at initiativtager Stiftelsen Byggfag ikke eier eiendom opp mot Nordby. Innsigelsen på Askehaug gård beskrevet som uavklart i høringen, er nå avklart som nytt boligområde i kommuneplanen. Det betyr flere boliger opp mot Nordby og flere aktører som kan bidra med kostnader til infrastruktur.

Vedrørende kollektivdekning: RUTER peker på at bussforbindelser på Nessetveien er meget bra og bedre enn Askehaugveien. I seg selv er dette et argument som taler for fortetting nederst i området.

Når det gjelder barnehage og skole så er dette innenfor gangavstand fra hele planområdet. Gangavstand til Nordby skole er i luftlinje ca. 1,5 km fra senter av planområdet. Langs foreslått atkomsttrasè med gang og sykkelvei vil det være ca. 2 km fra senter av planområdet. Det er arealkapasitet for utvidelse av skolen.

2. FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Fylkesmannen **fraråder sterkt** kommunen å gå videre med planlegging av dette området. Dette fordi planen vil være i strid med Regional plan for areal og transport. Utvikling er ikke i tråd med prinsippene for utbyggingsmønsteret i den regionale planen. Fylkesmannen viser til at hensynssonen som ligger på området ikke har vært til høring i tidligere kommuneplanrullering. De mener at det tidligere ikke har vært tydelig kommunisert at intensjonen er å endre området fra fritidsboliger til boliger. Fylkesmannen kommer med innspill til planen på viktige utredningspunkt :

- vedrørende kollektivtrafikk, sykkel og gange
- landskap og strandsone
- støy fra omkringliggende vegnett

Vår kommentar.

I høringen til ny kommuneplan i 2015 ble det tydelig at området vil være i strid med ønsket utbyggingsmønster i regional plan som også ble vedtatt i 2015.

Fylkesmannens gir et sterkt signal, som er vurdert nøye i kommuneplanrulleringen. Hensynet til tidligere vedtak om endring og intensjon om å "rydde opp" i området veier tungt og er bakgrunnen for planarbeidet.

I høringen for ny kommuneplan i 2015 lå området inne som hensynssone, men ble ikke omtalt spesielt. Sonen var en videreføring av Kommuneplanen av 2011-2023 der intensjonen i å endre både hytteområdet i Askehaugåsen nord og hytteområdet Tømmernes feriehem til helårsboliger var beskrevet. Kommunens ønske om endring må sies å være kommunisert i kommuneplanen, selv om hensynssonen ikke var på høring i forrige kommuneplanrullering. Det er avklart at hensynssonen har gyldighet.

3. AKERSHUS FYLKESKOMMUNE

Akershus fylkeskommune **anbefaler** at kommunen ikke går videre med planlegging. Planforslag til offentlig ettersyn som ikke ivaretar kulturminner på en tilfredsstillende måte eller åpner for en utbygging i strid med føringene i regional plan, vil fylkesrådmannen vurdere å legge fram for politisk behandling med forslag om innsigelse.

Eldre kulturminner: Det er potensial for å finne automatisk fredete kulturminner. Det er gjort mange funn i nærområdet datert steinalder og Nøstvedtkulturen, det vil derfor kreves en arkeologisk registrering.

Nyere tids kulturminner: planområdet ligger innenfor område 26 kulturlandskap Follo (2008) vurdert som verdifullt kulturlandskap. Det henvises spesielt til Tømrernes Feriehem med sin tilknytning til arbeiderbevegelsen dokumenterer en viktig del av ferie- og fritidskulturens utvikling fra mellomkrigstida og til 1960 tallet. Fylkeskommunen anbefaler en registrering av nyere tids kulturminner i området.

Vår kommentar.

Når det gjelder forholdet til regional plan henvises til kommentarer til Statens Vegvesen og Fylkesmannen.

Det er utført arkeologisk registrering og gjort flere funn. Disse er håndtert i plankart og bestemmelser. Det er gjort en omfattende undersøkelse av nyere tids kulturminner med vekt på å undersøke Tømrernes Feriehem. Planforslaget legger til rette for at enkelte hytter kan bevares i tillegg til at eiendommen kan bebygges med ny enbolig.

4. SNEKKERVEIEN 6, gnr/ bnr 112/ 146, Torill Solberg Wikstrøm

Wikstrøm er ikke negativ til at området reguleres til bolig, men ønsker at eiendommen fremdeles kan benyttes som fritidsbolig.

Wikstrøm mener at området ikke er egnet for flermannsboliger (lavblokkbebyggelse). Naturlig fortetting vil være i form av rekkehus.

Hun mener at blokkbebyggelse vest og sør for deres hytte vil føre til økt trafikkbelastning på de allerede små innfartsveiene i området.

I mulighetsstudiet er det vist en adkomstvei og deler av ny bebyggelse lagt inn på deres eiendom og dette er uheldig.

Wikstrøm tilføyer at blokkbebyggelse på over 3 etasjer vest og sør for deres hytte vil være til unødvendig sjenanse mot vår eiendom.

Vår kommentar:

Målsetting er at endring av området skal skje på en slik måte at fritidsboliger og helårsboliger skal benyttes side om side.

Når det gjelder bygningstyper, så er høyder og omfang en vesentlig del av de vurderinger som er foretatt i planprosessen. Illustrert bebyggelse er utformet med hensyn på å ikke forringe sol og utsiktskvaliteter mer enn det som er akseptabelt.

Bebyggelsen i den bratte skråningen i sør er tenkt å danne en side av det åpne landskapsdraget opp mot tunet for at friområdet på sletta bevares. Konvensjonelle rekkehus med forhage og bakhage er ikke hensiktsmessig i denne bratte skråningen.

Det er et ønske fra kommunen og legge til rette for et godt og attraktivt boligområde med nye boligtyper og ulike botilbud. Dette bygger opp under å legge til rette for varierte boligtyper, inkludert leilighetsbygg. Innspillet fra Wikstrøm er vurdert i arbeidet med planforslaget. Planforslaget er justert og redusert forhold til de skisser som ble vist i planprogrammet. Boliger nedenfor og vest for eiendommen er fjernet og eiendomsgrensene til 112/146 må nå ikke endres. Når det gjelder trafikk er det en hovedhensikt med planarbeidet å sikre en god infrastruktur og bedre veiløsninger. Det forutsettes helt ny atkomstvei over Askehaugåsen som vil kanalisere hovedtrafikken den veien. I tillegg vil interne veger oppgraderes til akseptabel standard. Eiendommen gnr/ bnr 112/146 er for øvrig regulert til boligbebyggelse i planen.

5. BEKKVEIEN 11-17 – felles uttalelse

Protesterer på opparbeidelse av gjennomfartsvei til det planlagte utbyggingsområdet til Stiftelsen Byggfag. Det henvises til side 16 i planprogrammet. Det er vedlagt et kart som viser hvilken vei det er snakk om.

Vår kommentar:

Planforslaget legger opp til ny innfartsvei fra Askehaugveien som skal betjene nesten alle boliger ovenfor Bæk gård. Nye boliger i nedre del av området (ved Bæk gård) vil få atkomst fra Nettetveien. Trafikken reguleres med bom i Bekkveien ved gården

6. LETTVINTVEIEN 14, gnr/ bnr 112/ 196, Tov Ramstad

Ramstad påpeker at det ikke er riktig at Stiftelsen eier all veigrunn i området. Lettvintveien går i dag over hennes eiendom og fungerer som atkomst til tre andre eiendommer. Det vises til pkt. 6.2 i planprogrammet og at vei ikke kan bygges i.h.t. til dette da det vil representere en forringelse og fullstendig rasere tomten

Vår kommentar:

Det kan være en misforståelse her. Kartet som står på den samme siden som pkt. 6.2 er et kart fra veiavdelingen i kommunen som kommentar til hvordan de ser på eksisterende veier og evt. utbedring til kommunal overtakelse og drift. Kartet viser derfor ikke forslag til fremtidig veitrase.

Fremtidig veitrase fremgår av kart på side 16 (riktignok i liten skala) og tenkt å følge den traseen som er tiltenkt fra stiftelsen øst for 112/ 196. Da parsellen som stiftelsen her eier er nokså smal legger planforslaget opp til en liten utvidelse for å tilfredsstille krav til atkomst for bl.a. brannbil.

7. HYTTE NR. 21, Marcustien, Pål Svensson

De fleste hytteeierne langs Marcusstien og Trappestien ønsker opparbeidet gangvei til Marcusstien og at denne kan benyttes som bilatkomst til en del av tomtene. Svensson mener en gangvei vil oppfylle adkomstkriterier til offentlig transport for det meste av nordre del av Tømernes og det meste av Askehaugåsen nedre og deler av øvre. Han foreslår videre at vann og avløp legges inn i trase for gang og sykkelvei.

Vår kommentar:

Vi antar at det menes ny gang og sykkelvei fra Marcusløkka langs Askehaugveien og ned til Nettetveien og at Marcusløkka reguleres til gang og sykkelvei. Den har i dag avkjørsel fra Askehaugveien og er tenkt videreført i områdeplanen som atkomstvei. Adkomst til offentlig transport blir ivaretatt ved at det reguleres stier skal avklare. Innspill utfra lokalkunnskap er nyttige og vil bli tatt med i vurderingene. Når det gjelder trase for vann og avløp viser planforslaget prinsipper for traseer.

8. ASKEHAUGVEIEN 35, gnr/ bnr 113/ 146, Bård Solberg

Ønsker at 9 boligtomter Askehaugåsen nord tas ut av planen fordi de har en avklart status som boliger. Peker på at kommunen uheldig regulerte området i 2007-2008 til fritidsboliger.

Vår kommentar:

Området det er snakk om er uregulert men har kombinert formål i kommuneplanen. 5 eiendommer mot nord har formål boliger, de andre 4 ligger i område for bolig/fritid og er omfattet av hensynssone for felles planlegging. Askehaugveien 35 er oppført som fritidsbolig i matrikkelen- de andre 8 er registrert som boliger. Områdeplanen

inkluderer disse eiendommene på grunn av adkomstveien (Askehaugåsen) inn i området og for at eiendommene skal få en reguleringsmessig avklaring som boliger.

9. RINGVEIEN 51 gnr/ bnr 112/ 124, Linda Johnsen

Linda Johnsen har spørsmål til planprogrammet og ber om forklaringer. Spørsmål er besvart direkte i e-post. Hun spør blant annet om hvem som skal ta regningen for å oppgradere veiene, innsigelse på Askehaug gård m.v.

Vår kommentar:

For fyllestgjørende kommentarer vises til vedtatt planprogram.

10. MATTILSYNET

Mattilsynet mener at prinsippene og målsettingene for vannforsyning i «Nasjonale mål for vann og helse» vedtatt 22.mai 2014 må inntas i planprogrammet som nevnes i pkt. 2.1 «Nasjonale retningslinjer, lover og føringer».

Vedrørende vannforsyning: Mattilsynet er av den oppfatning at dersom vannverket ved Askehaugåsen skal utvide forsyningsområdet, vil det bli stilt krav om ytterligere vannbehandling og sikring av borebrønner.

Mattilsynet anbefaler å legge ned vannverket dersom området utbygges og fortettes og at området tilknyttes ny felles vann- og avløpsledning.

Vår kommentar:

Det er investert betydelig i VA ledninger innenfor området. Mattilsynets anbefaling om offentlig vanntilførsel er lagt til grunn. Planforslaget forutsetter at eksisterende sommervann skal kunne opprettholdes, men vil legge til rette for at flest mulig kopler seg til offentlig vann.

11. ASKEHAUGVEIEN 47, gnr/ bnr 113/ 160, Renate Franzki og Jacob van der Heide

Merknaden er knyttet til spørsmål om utbygging ved Askehaugåsen- den delen av Askehaug Gård som i kommuneplanen er foreslått som boligområde.

De peker på at det er planlagt 70 boliger. Finnes det konkrete planer? Spørsmål om hvor nær boliger kommer deres tomt osv.

De har videre spørsmål om den innsigelsen som forslå til utbyggingen.

Vår kommentar:

Det er Askehaug Eiendom AS som står som initiativtaker for utvikling av dette området. Planforslagets illustrasjonsplan gir noen føringer der fremtidig bebyggelse er tenkt organisert, men det er først i en senere detaljregulering at dette blir fastlagt.

Når det gjelder innsigelse til feltet ved Askehaug gård, er ikke dette lenger en problemstilling da departementet har godkjent feltet som et fremtidig boligområde.

12. VELFORENINGEN BÆK

Velforeningen motsetter seg at det ikke skal legges til rette for noen utkjøring ved Nedre Bekk. Velforeningen forstår det slik at all trafikk til tunet og ny bebyggelse nede skal skje ovenfra via Bekkveien og ny vei over Askehaugåsen. De påpeker at

belastningen på Bekkveien vil øke. Den er bratt og smal og vanskelig å oppgradere med tilliggende «trange» tomter som vil få problemer med grunnavståelse.

Vår kommentar:

Problemstillingen er tatt hensyn til i planforslaget ved at det legges opp til at ny bebyggelse nede ved gården får sin atkomst nedenfra Nettetveien. Alle øvrige tomter får sin atkomst via ny innfartsvei fra Askehaugveien. (med noen unntak i Snekkerveien/ Høvelkroken).

13. FORENINGEN FOR BEVARING AV NATUR- OG REKREASJONSOMRÅDET BÆK (FBNRB)

Foreningen innleder med at de representerer 83 tomteeiere og 54 eiendommer i Bæk på Vinterbro. Overskriften har tittelen «Høringsuttalelse til planforslag R-307 fra Kvernaas arkitekter AS og Stiftelsen Byggfag AS. Innsigelser og innspill med begrunnelse i naturvern, innstrammede Rikspolitiske retningslinjer for Oslofjorden og bevaring av sosialt miljø»

Foreningen er ikke uenige i kommuneplanens intensjon om at området utvikles som boligområde på sikt med helhetlig og trinnvis utvikling- så lenge vi klarer å bevare det som naturområde til felles glede for alle tomteeiere. De finner det positivt med veitilknytning til Askehaugveien men påpeker at belastningen på Nettetveien fremdeles blir stor. Planlagt befolkningstetthet vil ødelegge hele området karakter. Foreningen mener man ikke bør kunne dele tomter ned til 700 m2 men ha tomter f.eks. mellom 1000-1500 m2.

Det vises til Rikspolitiske retningslinjer for Oslofjorden og at «planforslaget» slik det foreligger ikke kan forsvares sett i lys av retningslinjene. Foreningen mener at en urban utvikling av H810_3 vil ha svært uheldige konsekvenser for hele området. Det vises til at dette området er en perle for alle og at dette er Ås kommunes beste strand, parkområde og fiskeplasser. Det er viktig å bevare friluftsområdet og Ås eneste kystlinje.

Avslutningsvis mener foreningen at utviklingen og utbyggingen må begrenses og være i form av lavbebyggelse og begrenset befolkningstetthet med restriksjon av oppdeling av tomter. Det estetiske, arkitektoniske må bli nøye fulgt opp og betydningen vektlagt- slik at hytter og hus kan stå side ved side. Slik kan vi alle gagne på en utvikling av dette området som har mer enn økonomisk betydning for mange.

Vår kommentar:

For detaljerte kommentarer vises til planprogrammet.

Alle momenter i merknadene fra foreningen er berørt i arbeidet med planforslaget og noen av kritikkpunktene er imøtegått med andre løsninger enn det som opprinnelig ble skissert. Det gjelder f.eks. tomtestørrelser (det blir ikke tillatt å dele tomter) og trafikkkløsnings. (Bekkveien ovenfor gården blir stengt for atkomst nedenfra). Når det gjelder omfang og volum har vi følgende kommentar:

Målsettingen for planarbeidet har vært å få frem en bærekraftig plan som ivaretar ulike hensyn. Med bærekraftig menes også en plan som er realistisk og gjennomførbar og løser området utfordringer i forhold til infrastruktur og sikkerhet og ulovlig beboelse. I dette bildet må ulike hensyn veies opp mot hverandre. Man er avhengig av enkelte utbyggingsprosjekter av et visst volum for at det skal være mulig å gjennomføre de infrastrukturtiltak som er nødvendig i

planområdet. Planen er utformet slik at nye prosjekter på best mulig måte ivaretar hensyn til beboere og områdets karakter. Det må påpekes at området er bebygd og at foreningens betegnelse « friluftsområde» ikke er dekkende som betegnelse.

14. ASKEHAUGÅSEN VANNVERK

Vannverket betjener 54 hytter og har to brønner som gir sommervann innenfor Askehaugåsen hyttefelt. Vannet distribueres med overflateledninger. Vannverket ber om å bli tatt med i planarbeidet for å sikre interessene til de som fortsatt vil ha hytter.

Vår kommentar:

Kart fra vannverket er medtatt i oversikten over eksisterende VA ledninger. Berørte sommervannsledninger må hensyntas i gjennomføring av planforslaget.

15. HYTTE 102- ASKEHAUGÅSEN HYTTEFELT, Simon Michelet og Unni Johnsen

Hytte 102 er en eiet eiendom på ca. 1,7 Daa. Ønsker at dagens bruk som hytte skal kunne videreføres i ny plan uten pålagte omkostninger.

Vår kommentar:

Planarbeidet belyser prinsipper for hvordan ny infrastruktur skal finansieres. I utgangspunktet er dette styrt av plan og bygningslovens kapittel 18.

16. SNEKKERVEIEN 2- gnr/bnr 112/142, Peer Johnsrud

Er usikker på hvilke konsekvenser omreguleringen vil få for Snekkerveien 2, men er positiv til evt. omregulering til bolig. Kan også være interessert i å utvikle eiendommen sammen med naboer og f.eks. utvikle terrassehus på eiendommen (e).

Vår kommentar:

Snekkerveien 2 er den nederste eiendommen ned mot Nettetveien og har en bratt adkomst. Reguleringsarbeidet har vist at det ikke er mulighet å utvikle eiendommen som boligeiendom da det ikke lar seg gjøre å få på plass tilfredsstillende atkomst (bl.a. for brannbil) uten betydelige terrengarbeider.

17. RINGVEIEN 54 - gnr/bnr 112/127 , Jon Vidar Høstaker

Eiendommen er på 1,8 Daa.

Ønsker å samarbeide for å utvikle eiendommen som boligeiendom og kunne tenke seg å bygge terrassebolig/ flermannsbolig. Han ser at det kan være problemer med vei og adkomst da eksisterende vei er bratt, og vil gjerne ha synspunkter på dette?

Vår kommentar:

Planforslaget har ikke lagt opp til fortetting på eiendommen, men har avsatt eiendommen til bolig. Det er regulert ny atkomsvei.

18. SNEKKERVEIEN 22- Jan Erik Jensen

Jan Erik Jensen bemerker at reguleringen må ta hensyn til plasseringen av pumpehuset for sommervannet og trase for vannforsyningen må inntegnes/ markeres. Det må synliggjøres at sommervannets infrastruktur ikke blir skadet eller hindret ved reguleringstiltak.

Vår kommentar:

Det er utarbeidet et kart som viser eksisterende sommervann. Der nye tiltak kommer i konflikt med eksisterende ommervannledninger må ledningene omlegges. Ansvar for dette vil være være tillagt tiltakshaver.

19. HAFSLUND NETT

Våre kommentarer er skrevet direkte til nummererte momenter:

1. Elektriske anlegg i planområdet.

Planforslaget må ta hensyn til de anlegg som er nødvendig for å etablere og drifte Hafslunds anlegg.

Rekkefølgekrav ivaretar tiltakshavers forpliktelser.

2. Planområdet berøres av høyspenningsanlegg- regionalnett. Askehaugbråten, nord for Askehaugveien. Kraftledninger skal innarbeides som hensynssone (faresone) og ikke arealformål. Byggeforsbud er 21 meter- 10,5 meter fra senter til hver side.

Planavgrensningen er redusert i forhold til varslet oppstart og merknaden er derfor ansett å ikke ha relevans.

3. Det går høyspenningsluftlinjer over planområdet. Må markeres som hensynssone-faresone. Byggeforsbudsbelte på 6 meter fra ytterste strømførende ledning. *Det er avsatt faresone i plankartet*

4. Behov for nye nettstasjoner- detaljreguleringsplaner skal redegjøre for behov og lokalisering av nettstasjoner. Det gis anvisning på hvordan disse skal planlegges.

Rekkefølgekrav sikrer videre prosjektering av nettstasjoner.

5. Fremstilling på kart: Hafslund har detaljerte anvisninger for formålsbetegnelse og tegningsregler for avsetting av arealer til forsyningsanlegg, trafoer osv. *Det er ikke avsatt spesielle områder i planen til dette. Det vil håndteres i detaljregulering av delfelt.*

6. Omlegging/ flytting av eksisterende nett- kostnader.

Tiltakshaver skal som hovedregel dekke kostnader ved tiltaket. Det må avklares i hvilken grad eksisterende kabler kan benyttes kan benyttes. Det er viktig at nye tiltak ikke kommer i konflikt med anlegg, særlig høyspenningsanlegg. Hvis tiltak krever nye forsyningsanlegg m.v. må det avsettes plass til dette. *Planforslaget er illustrert med bebyggelse som krever omlegging av kraftlinjer (legge i bakken). Dette må følges opp videre i detaljregulering av delfelt.*

7. Ved utarbeidelse av detaljregulering for planområdet ber nettselskapet om å få forslag oversendt slik at HN kan planlegge energiforsyning, nettstasjoner og kabelanlegg i området sammen med forslagsstillere. *Til orientering og oppfølging.*

20. FOLLO REN

1. Savner et punkt om renovasjon og avfallshåndtering i forslag til planprogram og som punkt i konsekvensutredning. *Det er ikke lagt inn som et eget tema, men det er gjennomført tett dialog med renovasjonsselskapet .*

2. For området Tømrrernes feriehem (Nedre Bekk Velforening) har vi fått til fellesløsninger som fungerer tilfredsstillende. Follo Ren bistår gjerne i arbeidet med områdereguleringen m.h.p. renovasjon og avfalls løsninger. *Se pkt 1.*

3. Veier: Renovasjon utføres med lastebil L, alle veier som skal betjenes av Follo Ren må dimensjoneres for dette. *Atkomstveier er dimensjonert for lastebil kl L*

4. Nedgravde løsninger: Nye boligområder bør ha nedgravde avfallsløsninger i utkanten. Dette ivaretar sikkerheten til myke trafikanter best mulig. *Ønsket tas videre i regulering av delområder.*
5. Returpunkter: Ønsker at det settes av arealer i tilknytning til nedgravde avfallsløsninger for retur av glass og metall. *Spørsmålet tas videre i regulering av detaljområder. For transformasjonsområder er det avsatt plass til renovasjon der metall og glass kan inngå.*
6. Veileder og forskrift: Ønsker at Follo Rens veiledning og Ås kommunes forskrift for renovasjon følges. *Til orientering og oppfølging.*

21. OSLOFJORDENS FRILUFTSRÅD

1. Lekeområder for barn og turstier og rekreasjonsområder er viktig å bevare. De viser til Ås kommunes prosjekt med kartlegging og verdisetting av friluftsområder i kommunen. *Planforslaget redegjør grundig for nærliggende friluftsområder i egen konsekvensutredning.*
2. Viktig å legge til rette for at beboerne i området enkelt kommer seg ut i lokale rekreasjonsområder som omkranser planområdet. *Viktige forbindelser er iverattatt i planforslaget med grøntkorridorer, stittråkk og nye turvei ned til bro over Nettetveien.*
3. Viktig å henssynta to lokalt viktige naturtyper i området med B- verdi; lokalitet Bekkveien og Nettet Ø i Naturbasen. Biolog bør besøke området for registrering av evt. sårbare arter. *Det er gjort en grundig registrering av sårbare arter i området.*
4. Bebyggelse mot Bunnefjorden: Vektlegging av løsninger for at de ikke blir for eksponert sett fra Bunnefjorden. *I hytteområdet som skal kunne transformeres til bolig er det lagt inn restriksjoner for bygging i skråningen ned mot Bunnefjorden. Det nederste området er i tillegg avsatt til hyttebebyggelse for blant annet å bevare vegetasjon. Planforslaget har et delfelt for nye boliger som vender mot Bunnefjorden. Her vil det stilles strenge krav til fargebruk og skjermende vegetasjon. Området er til dels bebygget i dag.*
5. Utredningstema i konsekvensutredningen synes å ivareta ovenfor nevnte temaer på en god måte. *Rapport vedrørende landskapsanalyse, fjernvirkning og rapport for utnyttelse og bomiljø redegjør for dette temaet.*
6. OF peker også på at beboere nær sjøen etterspør plass i småbåthavn og ønsker dette som et tema under utredningsarbeidet. *Tømrrernes feriehem har noen båtplasser og båthus, men dette temaet er ikke spesielt drøftet i planforslaget.*

22. UTSIKTSVEIEN 18, gnr./ bnr. 112/191 Bjørn V. Johansen

Bjørn V. Johansen leverer en meget fyldig merknad med mange synspunkter. Da innspillet har mange prinsipielle spørsmål og innvendinger, kommenteres dette nokså detaljert. Inndelingen i nr. refererer til overskrifter i høringsutkastet.

1.1 Planprogram høring.

- a. Johansen ønsker en klargjøring av roller- hvem som utfører planarbeidet og for hvem. Han peker på ulike formuleringer i vedleggs-brevet i forhold til innledningen i planprogrammet. Mener uklarheter i roller åpner for inkonsistens og viser «en rekke uklarheter og potensielt uheldige roller i den foregående prosessen». Johansen mener at det har grunnleggende betydning hvem som er formell oppdragsgiver for Kvernaas Arkitekter AS, hvem som er pådriver i arbeidet og de økonomiske disposisjoner rundt

arbeidet. Han ønsker videre å få utdypet hvordan forvaltningen i Ås kommune prinsipielt forholder seg til at en av 170 grunneiere på Bæk får spillerom til i så høy grad være med å definere utviklingen i et område- hvor han selv har potensiale til økonomisk vinning.

*Områderegulering er en offentlig plan som kommunen er ansvarlig for. Kommunen kan la private utføre arbeidet. Her er to modeller ofte anvendt: 1. kommunen selv engasjerer plankonsulent, eller 2: kommunen overlater arbeidet til en privat forslagstiller. Her overlater kommunen arbeidet til Stiftelsen som igjen har engasjert Kvernaas Arkitekter som konsulent. Det er altså Stiftelsen som har de økonomiske utlegg for å få arbeidet utført. Det betyr **ikke** at en av 170 grunneiere får fritt spillerom. **Det er Kommunen som er planmyndighet.** Administrasjonen fremmer ikke en plan som ikke er forent med de interesser som kommunen skal forvalte. Stiftelsen har ingen rett til å få behandlet planen (i motsetning til detaljreguleringsplan).*

b. Det påpekes at det er overraskende at planarbeidet starter opp så hurtig etter at Stiftelsen Byggfag ikke vant frem med sitt tidligere forslag til utbygging. Prosessen den gang skapte ikke tillit til Stiftelsen og resultatet ble at det ble dannet en interesseforening med formål å bevare og motvirke en altfor hard utbygging.

Det er beklagelig dersom det har oppstått mistillit, men at det er ulike interesser og meninger om utvikling er jo ikke uvanlig. At det oppstår to leire- en for «bevaring» og en for «utvikling» og at disse blir motpoler er ikke ønskelig. Men de ulike hensyn veies opp mot hverandre i reguleringsprosessen. Stiftelsen påtar seg her et ansvar for at området skal få en avklaring. Det ville være uansvarlig å drive dette arbeidet uten at man sørger for at det er økonomisk gjennomførbart. «Potensiale for økonomisk vinning» blir derfor en forutsetning for i det hele tatt få til en transformasjon. Når det gjelder fremdriften og kommentar om «hurtig oppstart» vil vi påpeke at planarbeidet har blitt forsinket. Det ble vurdert som nødvendig å foreta myndighetsavklaringer at arbeidet kunne fortsette. Det har således til nå ikke vært en rask prosess.

c. Utbyggingsgraden og betingelsene som er skissert til nå er neppe forenbare med hensynet til natur- og kulturverdier. *Den illustrerte bebyggelsen i planforslaget har hatt hensynet til natur- og kulturverdier for øye: - friområde på sletta nedbygges ikke og foreslås som felles friområde- bekkefarett oppover i åsen bevares som friområde- bebyggelsesstrukturen søker å forholde seg til bygningsmiljøet i området.*

1.2 Bakgrunn

a. Johansen stiller seg undrende til påstanden om at grunneierens tilknytning til gården og området Bæk er i ferd med å viskes ut. Tvert imot: identifikasjonen og tilhørigheten har stor betydning også for nyinflyttede. *Følelse av tilhørighet til stedet og historien er positivt! Det er imidlertid et faktum at området som feriested for fagforeningens medlemmer ikke lenger er tilstede. Eiendommer selges på det åpne markedet, ofte med forventninger om at dette skal bli boliger.*

b. Johansen kommenterer Stiftelsens motiver for reguleringen og at utfordringer med drift av eksisterende veier på grunn av økt belastning er et vikarierende argument og dekker den egentlige drivkraften, nemlig å oppnå «betydelige økonomiske fordeler». *Kommunen har besluttet i to kommuneplanrullinger at dette området skal planlegges for endring av bruk. Det er viktig å løse de utfordringer området har i dag med hensyn på vei og se fremover. Det er vanskelig å se at det å legge til rette for at flere kan bo i dette fantastiske området er negativt.*

1.3 Områderegulering med planprogram

Johansen håper konsekvensutredningen vil peke på forhold ved planene som bidrar til å forringe Bæk som rekreasjons-, kultur- og naturområde. Han mener planene vil kunne føre til at det ikke lenger er attraktivt å ha hytte på Bæk og forventer at disse problemstillingene tas opp i konsekvensutredningene. *Den økende bruken av hyttene til helårsboliger peker mot en annen forståelse av dette området enn et rent hytteområde. Når det er sagt, har planen en ambisjon om at hytter og helårsboliger skal kunne eksistere side ved side.*

1.5 Mål for reguleringsarbeidet

Det ønskes en grundigere redegjøring i et fremtidig dokument for hvorfor Ås kommune ser på nettopp Bæk som et område aktuelt for boligbygging. Han peker på at begrunnelsen om å omregulere for å få til en «forsvarlig områdeutvikling» er for tynt som argument. *Her må det vises til kommuneplanvedtak og de begrunnelser som der fremgår for at det er lagt en hensynssone over området for felles planlegging og omforming fra fritidsboliger til helårsboliger. Det vises også til Statens vegvesen som er meget kritisk til trafikksituasjonen ved Nettetveien. Det har vært luftstengning av veien vinterstid.*

1.6 Premisser for planarbeidet

Johansen peker på at dersom kommunen ønsker å omregulere til boliger bør kommunen også bekoste nødvendig infrastruktur. Dermed forsvinner argumentet om at det er nødvendig med «en fortetting og utbygging i et visst omfang». *Dette er en sentral problemstilling . Planforslaget viser en realistisk områdeutvikling med premisser om at ny infrastruktur skal bekostes av områdets beboere iht. kommunestyrets vedtak 14.02.2018.*

2.1 Nasjonale retningslinjer, lover og føringer.

Her påpekes at det foreslås bebyggelse nærmere sjøen enn 100 meter noe som et avvik fra retningslinjene. Johansen mener at bygging og landskapsinngrep her vanskelig kan utføres uten at det får betydning for friluftsliv, kulturminner og kulturmiljø.

Statlige planretningslinjer har et generelt byggeforbud innenfor 100 meter. Gjennom regulering kan det likevel hjemles bygging nærmere sjøen. Det skal spesielt prioritere ubebygde strandområder som legger til rette for bading og friluftsliv.

Standlinjen mot Bunnefjorden nedenfor Bæk er preget av fylkesveien og er i dag ikke spesielt tilgjengelig. Det legges ikke opp til begrensning av denne tilgjengeligheten, snarere tvert i mot: Planarbeidet vil ha fokus på gang og sykkel og tilkomst til strandområdet.

2.3 Kommunale føringer og vedtak

Johansen stiller spørsmål ved de bolig tall som fremgår av planprogrammet og boligprogrammet i kommunen: 300 boliger derav 70 hytter som reguleres til boliger og kan bruksendres og 130 nye boliger. Johansen ønsker ikke sin bolig omregulert og spør om det er snakk om frivillig eller pålagt omregulering. *Ingen blir pålagt å endre sin eiendom fra hytte til bolig som følge av ny regulering, men det er en målsetting at flest mulig fritidseiendommer får mulighet til å endre status som følge av reguleringen. Dette henger sammen med målsettingen med planen- å få ryddet opp i*

ulovlige boforhold. Det må tilføyes at vi ikke uttaler oss som myndighet og ikke vet hva kommunen gjør/ kan gjøre i forhold til ulovlige boforhold/ bruk .

5.8 Tidligere planer og lokalt engasjement

Det bes om at det referes til stiftelsens utspill fra 2014, et utspill fra 2014 som resulterte i innsigelser fra offentlige instanser og fra en rekke tomteiere. Saksforholdene gikk til mekling hos Fylkesmannen og det lokale engasjementet ble stort i forhold til dette utspillet.

Vi forstår at oppstarten her har skapt engasjement, men de gis ikke et korrekt bilde av saken: Det har ikke vært fremmet en sak fra Stiftelsen som er meklet hos Fylkesmannen. Ej heller foreligger det innsigelser fra offentlige instanser.

6.2 Atkomst- alternativer

Det vises til mulig økt belastning på Bekkveien som følge ambisjonene om redusert trafikk fra Nettetveien. Bekkveien er smal og bratt og mer trafikk her vil være til ulempe for tomteierne

Dette er ivare tatt i planforslaget da det reguleres bom ved Bæk gård og atkomst til de fleste hytte/ eneboligtomter ovenfra via ny atkomstvei. Den bratte delen av Bekkveien vil få en vesentlig mindre trafikkbelastning.

8.1 Utbyggingsøkonomi og grad av utnytting

Johansen kommenterer at det er først sent i pkt. 8 at det erkjennes at stiftelsen Byggfags engasjement bygger på forretningsmessige prinsipper, og dette burde komme frem tidligere i dokumentet. Det fastlås endelig tydelig at utnyttelsesgraden av Stiftelsens eiendom må være høy nok til at det kan bekoste planlegging, planlegging og gjennomføring av infrastruktur. Johansen mener at det er uaksaptabelt at slike betingelser skal kunne stilles av en annen eier, og oppfordrer Ås kommune å se kritisk på hvilke føringer denne bindingen kan gi for videre planarbeid. *Rollefordelingen bør være nokså tydelig angitt for denne prosessen. Planprogrammet forsøker å blottlegge de faktiske utfordringer knyttet opp mot gjennomføring, som finansiering m.v. Dette er en åpen, transparent og demokratisk prosess.*

8.2 Grad av utnytting, type bebyggelse- mulighetsanalyser

a. Johansen mener det er et paradoks at planprogrammet sier det er naturlig med størst grad av utnytting skjer på nedre del av Bæk der det er nærmest sjøen. Mener utnyttelsen er altfor høy og vil gi store negative konsekvenser for steds kvalitet, naturforhold og opplevelsen av tilgjengelighet til sjøen. Det heter at området rundt Bæk gård representerer en sjelden kvalitet i en kommune som i høy grad mangler tilgang til fjorden, og bør heller reguleres til almene fritidsformål fremfor privat bebyggelse.

Bebyggelse nær sjøen er attraktivt og gir en mulighet til å få til et unikt bomiljø rundt Bæk gård. Vi tror dette vil styrke stedet. På grunn av topografien vil de overliggende hyttene/ boligene beholde sine kvaliteter i stor grad. Det er ingen planer om å endre allmenhetens tilgang til området.

b. Kritisk til deling av tomter ned mot 700 m². *Planforslaget tillater ikke deling av eksisterende tomter med enkelte få unntak. Følgelig blir hovedtyngden av tomter mellom 1daa og 2daa.*

9.1 Utredningsnivå og metode

- a. Viser til at det er avvik mellom antallet ulovlig brukte fritidsboliger nevnt i pkt 1.2 (40) og antallet nevnt i pkt.9.1 (50) pr *31.12.18 er det 170 registrerte beboere fordelt på 77 unike adresser. Antallet beboere er trolig høyere da det er kjent at det forekommer beboere med registert adresse annet sted. Det kan være 85- 90 hytteeiendommer innenfor planområdet som er bebodd*
- b. Det må redegjøres for hvordan man har kommet frem til det er sannsynlig at 5 eiendommer tas i bruk som boliger fremover og at det derfor vil være 110 ulovlige boliger. *Det har vist seg at prognosen var sannsynlig og kanskje for forsiktig.*

Avsluttende kommentar og innspill

- a. Johansen mener planprogrammet i høy grad er preget av at Ås kommune har overlatt planarbeidet til et arkitektfirma som har nære samarbeidsrelasjoner med en privat tomteeier som får stor økonomisk vinning både av en omregulering og en høy utnyttelsesgrad. *Reguleringsarkitekten skal i alle saker søke og finne frem til omforente løsninger mellom fellesskapets behov og private interesser. Den offentlige planprosessen og de folkevalgte organer vil sikre at man vedtar planer som avveier ulike hensyn, uavhengig om reguleringsarkitekten er betalt av en privat forslagsstiller eller ikke. I områderegulering er dette ekstra tydelig, da kommunen ikke vil fremme en plan som de ikke kan stå inne for. Områderegulering er en offentlig plan.*
- b. «For oss som eier fritidseiendommer vil grunnlaget for å ha eiendommen- rekreasjon- etter all sannsynlighet falle bort. Vi kan risikere store negative økonomiske konsekvenser»
Det er forståelig med bekymring, men det er gjennomført mange planprosesser der hytter og boliger i har kunnet eksistere side om side. Det er også målsettingen her. De negative økonomiske konsekvenser er pr. i dag vanskelig å få øye på. Erfaring tilsier at regulering av områder øker eiendomsverdiene.
- c. Johansen er ikke av prinsipp imot en omregulering til boligformål. Veien er å gi retningslinjer som forhindrer for høy utnyttelse og alvorlig stedstap, bestemmelser som reduserer muligheten for deling av tomter og bestemmelser som holder byggevolumene i tråd med småhusbebyggelse.
Synspunktene noteres.

23. RUTER

1. Området ved Tømmernes feriehem og Askehaugåsen hyttefelt betjenes av buss 500 som er en høyfrekvent busslinje mellom Drøbak og Oslo bussterminal som gir et godt kollektivtilbud til Oslo sentrum. RUTER anbefaler at hele området tilrettelegges med gode gangforbindelser ned mot de tre nærliggende bussholdeplassene i Nettetveien, (Nettet, Bekk og Bekkstrand) og at det er gode overganger over den trafikkerte veien.
Planforlaget viser etablering av gangvei fra Bæk tunet til gangbrua. Planarbeidet har hatt fokus på å opprettholde de gangforbindelser som er i området
2. Det er en stor utfordring å kollektivbetjene de reisende som skal sørover mot Ski ettersom det er for store gangavstander til at buss 520 vil være et godt alternativ. For denne gruppen vil ikke kollektivtransport være konkurransedyktig med bil.
Planforlaget legger opp til en økning av antall boliger ved Askehaug gård og nært til bussholdeplass ved Tograina.

4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

4.1 Planens beliggenhet og størrelse

Planområdet ligger ved Nesset, cirka 2 kilometer fra Vinterbroenteret. Området utgjør en skråning på en åsrygg innerst i Bunnefjorden som dreier fra vest til nordvest.

Områdets utstrekning er på om lag 626 dekar og består av tre hovedområder: Tømrrernes feriehem, Askehaugåsen Hyttefelt og felt B14 benevnt som Askehaug gård. I tillegg omfatter planområdet en del av Bekkveien, et mindre område ved Nesset og 8 eneboliger ved Askehaugveien.

Området har 279 hytter fordelt på 169 på Tømrrernes feriehem og 110 hytter på Askehaugåsen. Feltet B14 Askehaug gård er ubebygget. Området grenser i nord mot Askehaugveien og Togrenda, i øst mot Askehaug gård med innmark i nordøst og skogsområde i sydøst.

I sørvest grenser området mot naturområdet Bekk og boligområdet nedre Bekk. I Vest grenser området mot Bunnefjorden og Nessetveien.



4.2 Terrengforhold, landskap, vegetasjon

Utredningsområdet ligger i indre del av Bunnefjorden med planområdet på østsiden av fjordløpet. Indre del av Bunnefjorden er en langsmal fjordarm omringet av tett skog og kupert terreng. Åssidene i øst og vest rammer inn det mellomskala landskapsrommet innerst i fjorden. Deler av terrenget på Nesoddlandet i vest, ligger noe høyere enn på østlig side av fjorden hvor planområdet ligger.

Planområdet karakteriseres av en skråning på en åsrygg som vender i vestlig til nordvestlig retning ut mot fjorden, og vannflaten med åsene rundt preger landskapsbildet. Planområdets nordlige del ligger nordvestvendt med utsikt mot blant annet kollen ved Kjerkeløkka, mens den midtre og sydlige delen vender mer mot Nesoddlandet og indre deler av fjorden.

Terrenget på åsryggen er småkupert og til tider bratt ned mot Nessetveien (FV 156), som går langs østsiden av Bunnefjorden. På toppen av åsryggen finner man et slakere parti som går over i et lett bølgende slettelandskap i nord-øst rundt Askehaug gård. Her er det større jordbruksarealer tilknyttet gården. Landskapet i denne delen av utredningsområdet ligger på et høyere platå, før terrenget skråner nedover mot Nessetveien og tetter seg til med skog. Oppe på platået preges også landskapet av et vidt utsyn mot åsene i nordvest. Sør i planområdet, ved Bæk gård og østover, danner et mindre bekkeløp et tversgående dalføre som skaper et topografisk skille i åssiden. Bekkeløpet har sitt utløp ved Bekk, hvor det møter Bekkelva som utgjør et større bekkeløp lenger sør. Ved Bæk gård dannes et mindre landskapsrom avgrenset av en grønkledd kolle og lia opp mot Askehaugåsen. Herfra er det god utsikt mot fjorden.

Vegetasjon:

Vegetasjonen innenfor planområdet er en blanding mellom barskog og blandingskog av varierende bonitet. Øst for planområdet, mellom hyttefeltet og Askehaug gård, er det fulldyrka jord av stor og svært stor verdi (NIBIO). Sørøst for planområdet endrer landskapet seg som følge av den tversgående dalføret dannet av Bekkelva. Dalføret ligger som et skille mellom hyttefeltet og et større skogområde med tett barskog av høg og særs høg skogbonitet. Også den mindre skogkledde bekkedalen preger grønstrukturen i området og utgjør en forbindelse til større skogsområder av høy bonitet øst for planområdet.

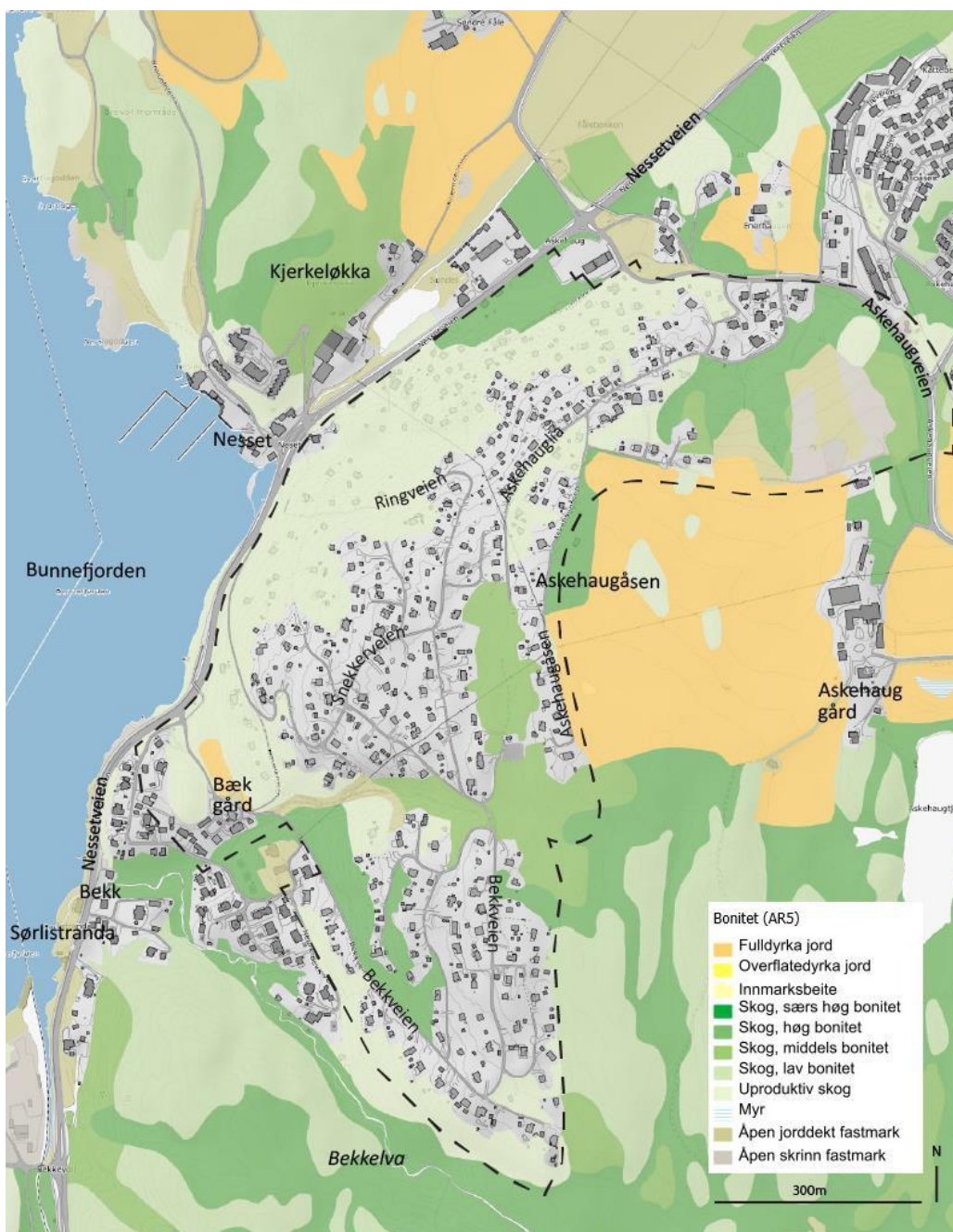
Sørvest i planområdet er det en kolle med et mindre grøntområde av blandingskog som ligger som et skille mellom Tømernes feriehem og boligbebyggelsen ved Bekk/Sørlistranda. Midt i planområdet, opp mot toppen av Askehaugåsen, ligger et mindre skogholt som blant annet inneholder en gammel karteskog, som er en regionalt viktig kulturmarksnaturtype, jamfør DN håndbok 13 (se rapport om Naturmiljøvurderinger, Multiconsult 2018). Skogholtet danner en grønn forbindelse mot de større skogsområdene sørøst på åsen, og fungerer som et skille mellom bebyggelsen inntil jordbruksarealene i øst og bebyggelsen nedover i åssiden i vest. Nordøst i planområdet, nær Askehaug gård, karakteriseres planområdet av snaumark med omkringliggende vegetasjonsbelter av blandingskog. Vegetasjonsbeltene fungerer som en frodig buffer mot boligbebyggelsen nord og vest for området.

Nord for planområdet ligger det en større kolle (Kjerkeløkka) som er delvis utbygget av nye boliger og delvis tett lauv- og barskog. Kollen er med på å ramme inn landskapsrommet i indre del av Bunnefjorden.

Den delen av Nesodlandet som planområdet har utsikt mot, består av tett lauv- og barskog i sørlig del og et større hyttefelt (Knardal) i nord.

Klimadata fra nettstedet yr.no angir at gjennomsnittlig nedbørmengde de siste 13 månedene ved nærmeste målestasjon (Ås, NMBU) er 70 mm.

Gjennomsnittstemperatur i varmeste måned, juli, ligger på 16,1°C. Mars peker seg ut som del kaldeste måneden med en middeltemperatur på -3,5°C.



Bonitetskart, Grunnlagskart fra nibio. no, fra rapport landskapsanalyse Multiconsult

4.3 Tilstøtende tomters bruk

Omkringliggende areal i øst og syd er ubebygget og avsatt til LNFA i kommuneplanens arealdel. Nordre del av dette området er dyrket mark tilhørende Askehaug gård. I sørvest ligger boligområdet Nedre Bekk regulert til frittliggende småhusbebyggelse. I vest og langs Bunnefjorden er fylkesvei Nettetveien. Mot nordvest går Askehaugveien som avgrensning mot boligområdet Togrenda.

4.4 Eierforhold

Hyttene på Tømrernes feriehem er fradelt fra Bæk gård og er selveiere. Restarealet av hoved-bølet gnr/bnr 112/1 inkludert gården, veiene, grønt-draget eies av stiftelsen Byggfag. På Askehaugåsen hyttefelt er det en blanding av selveiertomter og festtomter. Arealet for utvikling benevnt Askehaug gård utvikles av Askehaug Eiendom AS.

4.5 Dagens arealbruk

Området er bebygget med hytter og noen boliger ved Askehaugåsen. Av ca. 280 hytter er det dokumentert at 77 pr desember 2018 har folkeregistrert adresse i planområdet. Forholdsvis sikre kilder indikerer at tallet på hytte- eiendommer som benyttes til helårsbolig er ca 90- 100.

Bæk gård benyttes som kafè og konferanse/ seminarsted for Stiftelsen Byggfag. Askehaug gård (utviklingsområdet) er ubebygd.

4.6 Vei og trafikkforhold

Det er i dag to hovedatkomstveier inn i området:

1. Askehaugåsen som går inn fra Askehaugveien og betjener Askehaugåsen hytteområde. Askehaugveien er forholdsvis bratt på krysningspunktet og det er ikke spesielt gunstige siktforhold.
2. Bekkveien som går fra Nettetveien og betjener Tømrernes feriehem. Veien er bratt nederst mot fylkesveien og det er felles avkjøring med Nedre Bekkvei.

Askehaugåsen hyttefelt betjenes også av Marcusløkka som går inn fra Askehaugveien og direkte avkjørsler fra Nettetveien til to mindre parkeringsområder.

4.7 Kollektivtransport

Det er høyfrekvente busslinjer på Nettetveien med 7-8 minutters mellomrom i rushtid til og fra Oslo. I Askehaugveien er det busslinje til Ski med kvartersavganger.

4.8 Teknisk infrastruktur

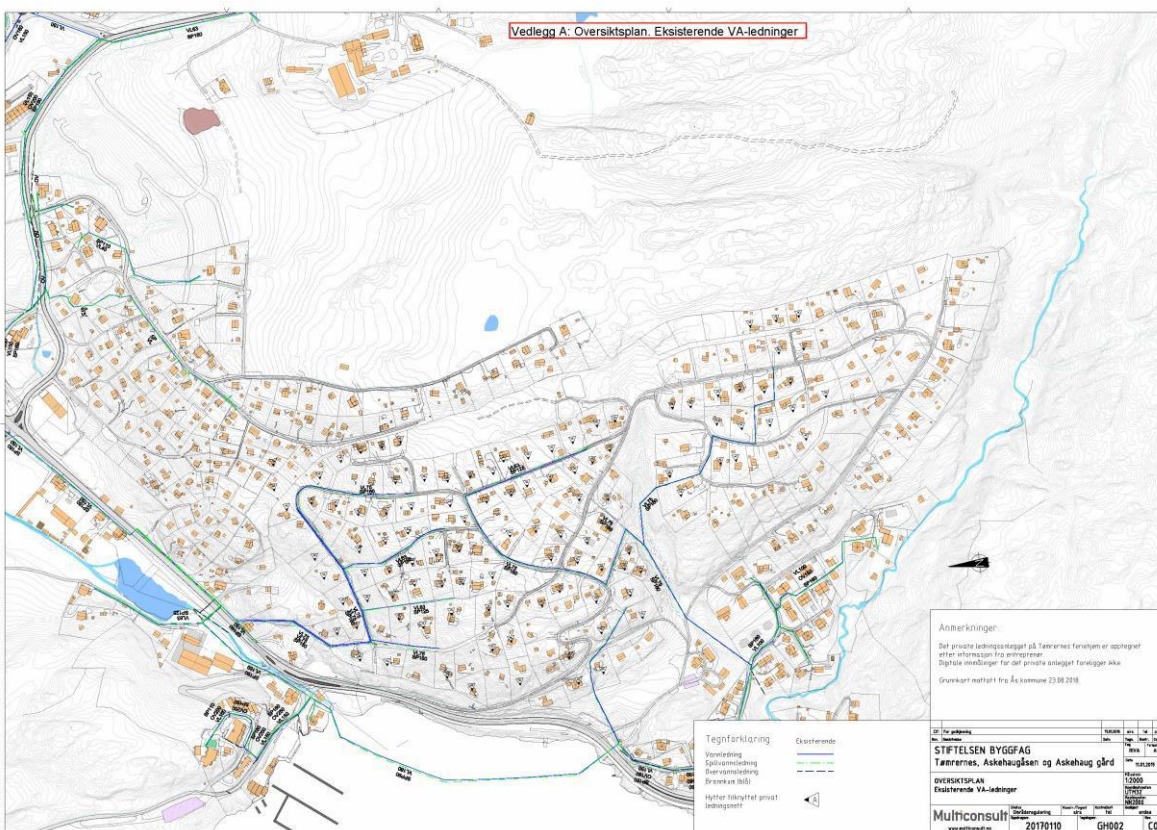
Vann og avløp:

Det private VA-anlegget på Tømrernes er delt i to og er tilknyttet det kommunale ledningsnett to steder. Den ene tilkoblingen er gjort i Nedre Bekk vei og den andre er gjort i Nettetveien. Store deler av Tømrernes feriehem er allerede tilknyttet det private ledningsanlegget.

Øst for Askehaug hyttefelt går eksisterende kommunale ledninger som er tilknyttet i Askehaugveien. Ledningene går gjennom et par private eiendommer før de fortsetter i Askehaugåsen og avsluttes i Askehauglia. Dimensjonen på disse

ledningene er ukjent. Det er usikkert hvor mange hytter som er tilknyttet disse ledningene.

Det eksisterende private og kommunale ledningsnett er vist i vedlegg under. Det er estimert at totalt 107 hytter/fritidsboliger er tilknyttet det private ledningsnett i dag. Sweco dimensjonerte vann- og spillvannsledningene for det private anlegget i Tømrrernes feriehem i 2015 og VA-anlegget ble dimensjonert for 70 boliger. Dimensjonen på de private spillvannsledningene er 125 mm eller 160 mm. Vannledningene har en dimensjon på 63 mm eller 75 mm.



Kart som viser dagens VA nett (figur Multiconsult)

Sommervann: Flere hytter er tilkopleet sprednett for sommervann med egen pumpe. Ledningene ligger i overflaten og må i planarbeidet kartfestes slik at man kan vurdere evt. avbøtende tiltak dersom ledningsnett blir berørt.

El forskyning:

Eksisterende strømforskyning og sprednett driftes av Hafslund Nett. Det går høyspenningsluftlinjer over planområdet og området berøres av høyspenningsanlegg- regionalnett. Askehaugbråten, nord for Askehaugveien.

Renovasjon:

Det er i dag fellesløsninger for avfall betjent av Follo Ren. Abonentene leverer i tillegg glass, metallemballasje og tekstiler til returpunkter.

4.9 Overvann, avrenning

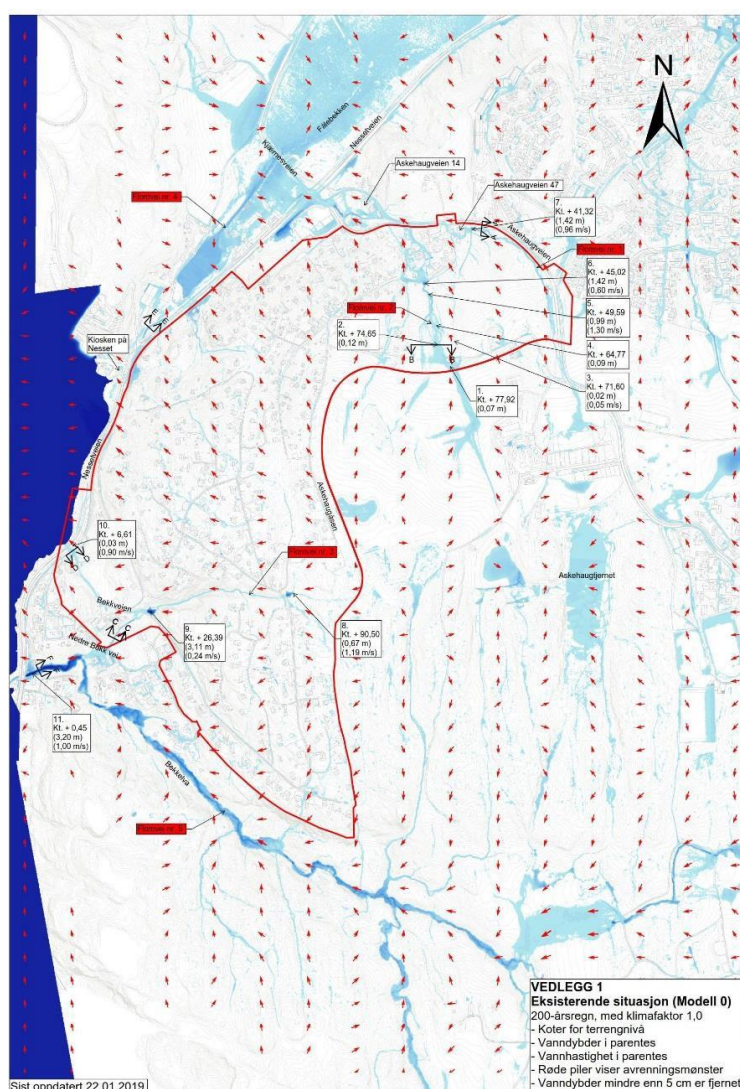
Det er utført flomanalyse og laget et kart som viser eksisterende situasjon (Modell 0). Det viser tre tydelige flomveier innenfor planområdet (flomvei nr. 1, 2 og 3) og to tydelige flomveier utenfor planområdets avgrensning (flomvei nr. 4 og 5).

Flomveiene er pekt på med røde tekstbokser i figur på neste side:

Disse flomveiene beskrives slik:

1. Flomvei nordover langs Askehaugveien i nordøstre del av planområdet.
2. Flomvei nordover mot Askehaugveien gjennom området Askehaug gård.
3. Flomvei fra øst mot vest i den sørlige delen av planområdet langs eksisterende bekkedrag.
4. Flomvei vestover langs Nettetveien fra Pollevannet med utløp i Bunnefjorden
5. Flomvei vestover langs Bekkelva med utløp i Bunnefjorden

Flomveiene utenfor planområdets avgrensning er medtatt fordi flomveiene gjennom planområdet har utløp til disse. Tiltak innenfor planområdet vil derfor påvirke nedstrøms forhold. Flomvei nr. 1 og 2 innenfor planområdet har utløp til flomvei nr. 4 utenfor planområdet. Flomvei nr. 3 innenfor planområdet har utløp til flomvei nr. 5 utenfor planområdet.



Kart som viser dagens avrenningssituasjon (figur Multiconsult)

Eksisterende overvannssystem:



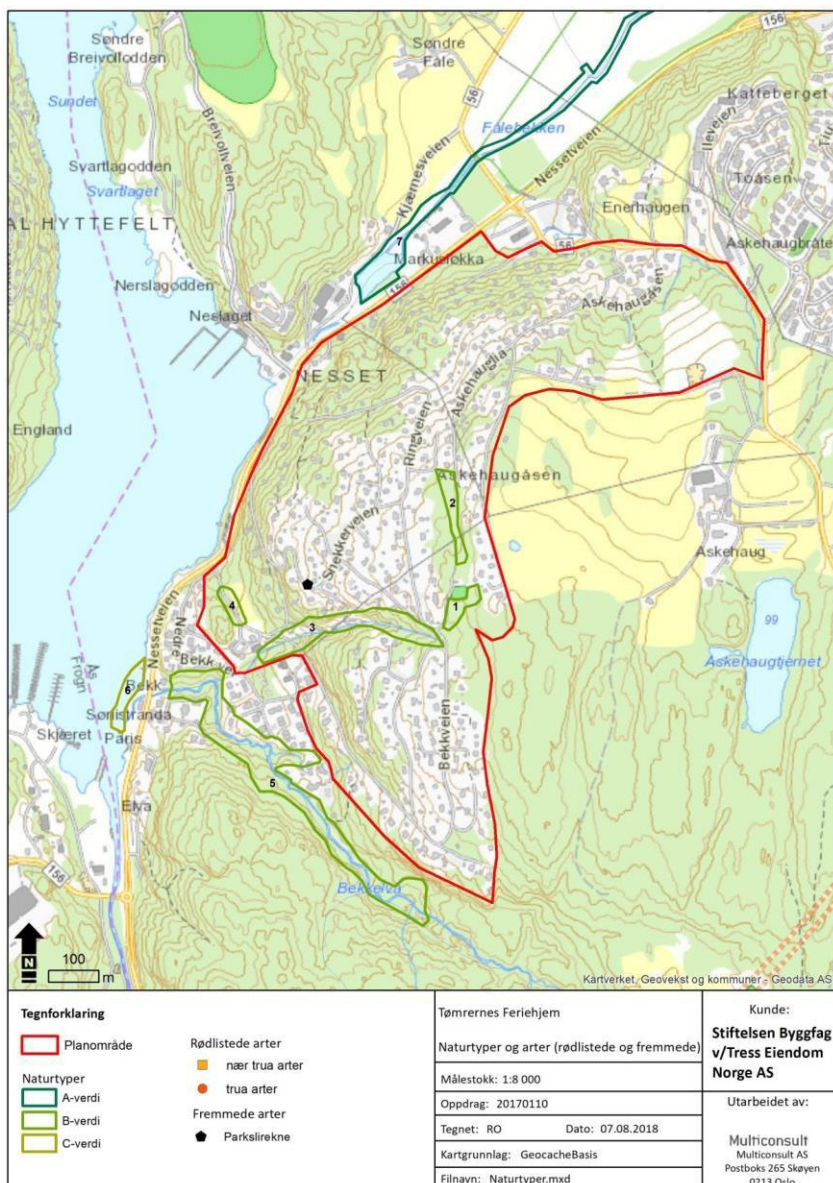
Kart med kjente stikkrenner/kulverter i og ved planområdet er vist i gult. (figur Multiconsult)

Området har ikke et sammenhengende overvannssystem men har lokale kulverter og stikkrenner for føring av overflatevann til resipienten Bunnefjorden og Pollenvassdraget. I forbindelse med flomberegning og fremtidig påvirkning er det registrert stikkrenner og rør. KU- rapporten viser følgende:

- 1 Stikkrenner under Askehaugveien 2XØ300 mm ved innløpet Ø800 mm ved utløpet
- 2 Stikkrenne under Askehaugveien mot Nettetveien , dim.Ø 900mm
- 3 Kulvert under Kjærnesveien , Rektangulær 2500x1000 mm
- 4 Kulvert på nordsiden av Nettetveien, Ø1800 mm
- 5 Kulvert på nordsiden av Nettetveien med utløp ved kiosken på Nettet , Ø2000mm
- 6 Kulvert under Nettetveien, utløpet til Bekkelva , 1000x2950 mm
- 7 Stikkrenne under Nedre Bekk vei som følger traseen til eksisterende bekke drag gjennom planområdet. Dimensjon ikke kjent
- 8 Denne stikkrenna har innløp i en kum ved Askehaugveien, og antatt utløp i Fålebekken.
Dimensjon ikke kjent.
- 9 Bekkeløp lagt i rør under landbruksområde ved Askehaug gård.

4.10 Naturressurser og biologisk mangfold

Multiconsult har gjennomført en kartlegging og verdsetting av terrestrisk naturmangfold og vannmiljø i området. Innholdet er redegjort for i vedlagte rapport.



Oversikt naturtyper og relevante artsfunn illustrasjon Multiconsult

Rapporten peker på tre naturtyper med B-verdi innenfor planområdet

- «Bekkeskogen», bekkedalen som drenerer mot vest gjennom Tømrerens ferie hjem
- Allèen opp mot Bæk gård
- «Karteskogen», lite skogsområde øverst i lia med hassel-høstingsskog

Rødlistearter

Artskart viser forekomst av laven bleikgullnål som er nær truet.

Vilt

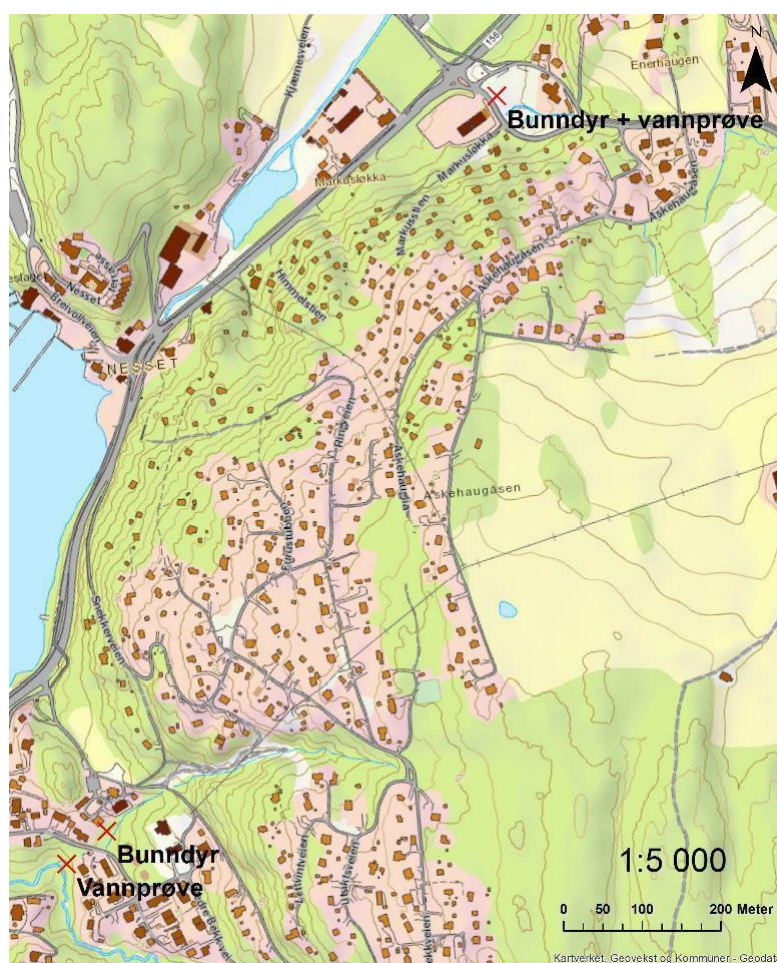
Planområdet er i dag svært utbygd med fritidsboliger, veier og landbruksarealer. De gjenstående områdene og verdiene for vilt er derfor marginale. Det er ikke avgrenset noen verdifulle viltområder. Det ble søkt etter dammer som er habitat for amfibier,

men slike ble ikke påvist. Follo Landsbrukskontor har registrert vilttrekk i nord syd-retning i østre del av planområdet.

Vannmiljø.

Planområdet har en nord-sørlig utstrekning med hovedsakelig avrenning mot nordvest gjennom de nåværende hyttefeltene og Tømrrernes feriehem og Askehaugåsen. To større nedbørsfelt fanger opp de nordlige og sørlige områdene av planområdet. Multiconsult har foretatt vannprøver for å undersøke den økologiske tilstanden nedstrøms i forhold til hovedavrenningen i området. Det ene punktet er ned mot Kaksrubbekken og det andre ned mot Fålebekken.

Undersøkelsene konkluderer med at nr. 1 har «dårlig økologisk» tilstand og nr.2 har moderat økologisk tilstand. For detaljer henvises til rapport «Naturmiljøvurderinger»



Kart som viser prøvetakingslokasjoner. Prøvetakingen ble utført ved to stasjoner i henholdsvis det nordlige og sørlige nedbørsfeltet. Stasjon 1 var ved samløpet mellom bekken forbi Tømrrernes feriehem og Kaksrubbekken og stasjon var i et sideløp til Fålebekken . figur Multiconsult

4.11 Skoler og barnehager

Planområdet for områdereguleringen ligger i Ås nord, hvor det er 3 barneskoler (Nordby, Sjøskogen og Solberg) og én ungdomsskole (Nordbytunet).

Barneskole

Nordby barneskole ligger med kortest avstand til planområdet geografisk (ca. 1 km i luftlinje). Nordby og Sjøskogen barneskole er hensiktsmessig å se i sammenheng for vurdering av kapasitet, på grunn av beliggenhet i forhold til hverandre, og mulighet for endringer i skolekretser/inntaksområder. Solberg skole holdes utenfor på grunn av avstand.

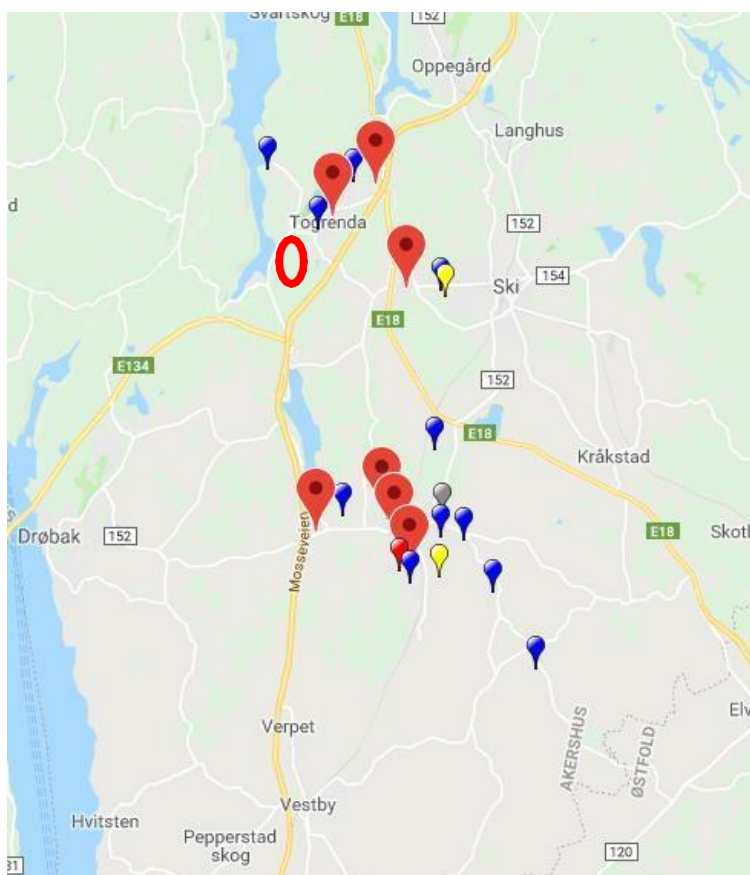
Ungdomsskole

Elevene på de tre barneskolene i Ås Nord, tilfaller samme ungdomsskole; Nordbytunet. Som ligger ved Nordby skole

Barnehage

Det er ikke barnehager innenfor planområdet i dag, men det ligger to barnehager i Togrenda like nord for Askehaugveien. Dette er Togrenda kommunale barnehage med 3 avdelinger, og Orrestien som er en privateid 3- avdelingers barnehage. På Nordby er det også to barnehager med totalt 10 avdelinger, samt en familiebarnehage. Se Figur for geografisk plassering av barnehager i Ås kommune.

Kommunen skal etablere en 8- avdelingers barnehage ved Norby idrettsanlegg, og legge ned Togrenda barnehage (tomten selges for å finansiere ny på Nordby). Den nye barnehagen planlegges åpnet 2020. Det vil bli lagt inn mulighet til å utvide den nye barnehagen med 2 avdelinger, dersom det blir behov for det.



Kart over barnehager i Ås kommune. Rød ring viser planområdet. Røde pekermarkeringer er kommunale barnehager, blå private og gule er private familiebarnehager. Kilde Ås kommune

4.12 Barn og unges oppvekstvilkår

Skoleveier

Barna som bor i planområdet sokner til Nordby barneskole. Det er ca. 1,6 km. i luftlinje fra midten av planområdet til Nordby skole. Planområdet er stort og derfor varierer det hvor lang skolevei barna har. Til tross for relativt kort avstand fra midten av området til barne- og ungdomsskole i luftlinje er den reelle gangavstanden for flere lengre.

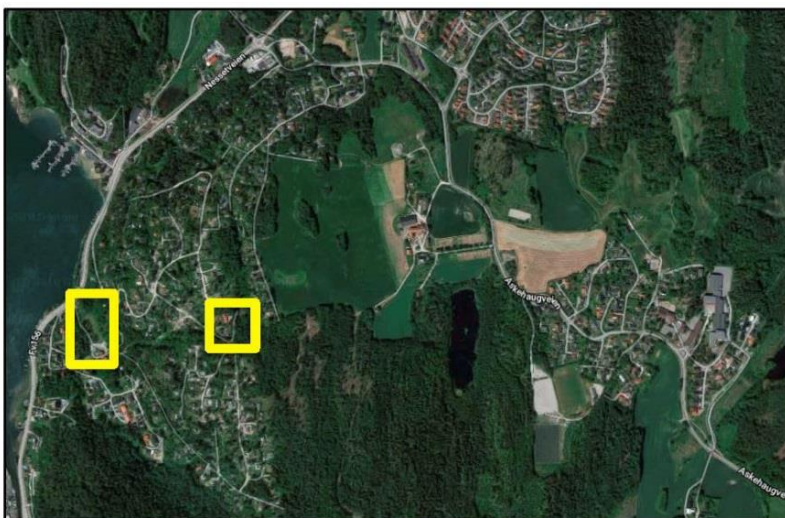
Leke og møteplasser

Ved Bæk gård er det et stort åpent flatt grøntareal med gressplen. Øverst i Bekkeskogen er det en lekeplass med noen lekeinstallasjoner og en gresslette. Det er store tomter i området og mye plass til lek og utfoldelse på de enkelte eiendommene. Det er antageligvis også noe lek i veiene.



Skolevei (blått) til Nordby skole (gult), snarvei som benyttes (orange).

Illustrasjon Multiconsult



Luftfoto som viser lekeplasser i området. Illustrasjon Multiconsult

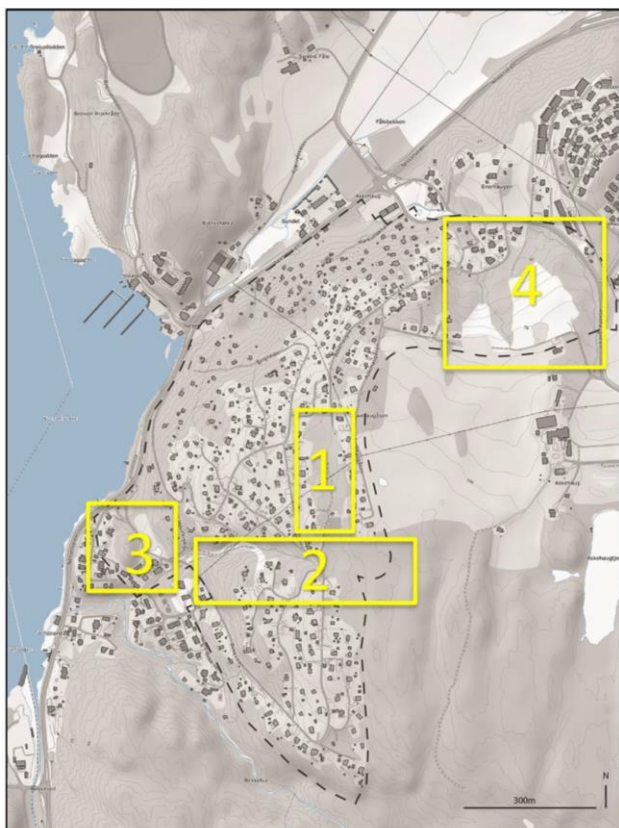
4.13 Idrett og friluftsliv

Planområdet.

Planområdet har gode solforhold og fin utsikt mot fjorden og grønnkledde åser på Nesodden i vest og kollen ved Kjerkeløkka i nord.

Det er muligheter for friluftsliv i umiddelbar nærhet til planområdet. Den sydlige delen av planområdet grenser til blandingsskog eller barskog. Den østlige delen av planområdet grenser mot større jordbruksarealer knyttet til Askehaug gård og den vestre delen mot Bunnefjorden.

Det er registrert 4 delområder innenfor planområdet som er ubebygde.



Figur: Planområdet (stiplet sort strek) med inndeling i dagens åpne delområder.

- 1. Grøntdrag med bl.a. «karteskogen»*
- 2. Bekkeskogen*
- 3. Kollen og sletten ved Bæk gård*
- 4. Område benevnt Askehaug gård*



Delområde 1 «Karteskogen»



Delområde 2 «Bekkeskogen»



Delområde 3 «Sletta»



Delområde 3 «Kollen»

Det er ikke foretatt en undersøkelse av hvor mye de ulike delområdene er brukt til friluftsliv, men alle områdene har kvaliteter knyttet til friluftsliv.

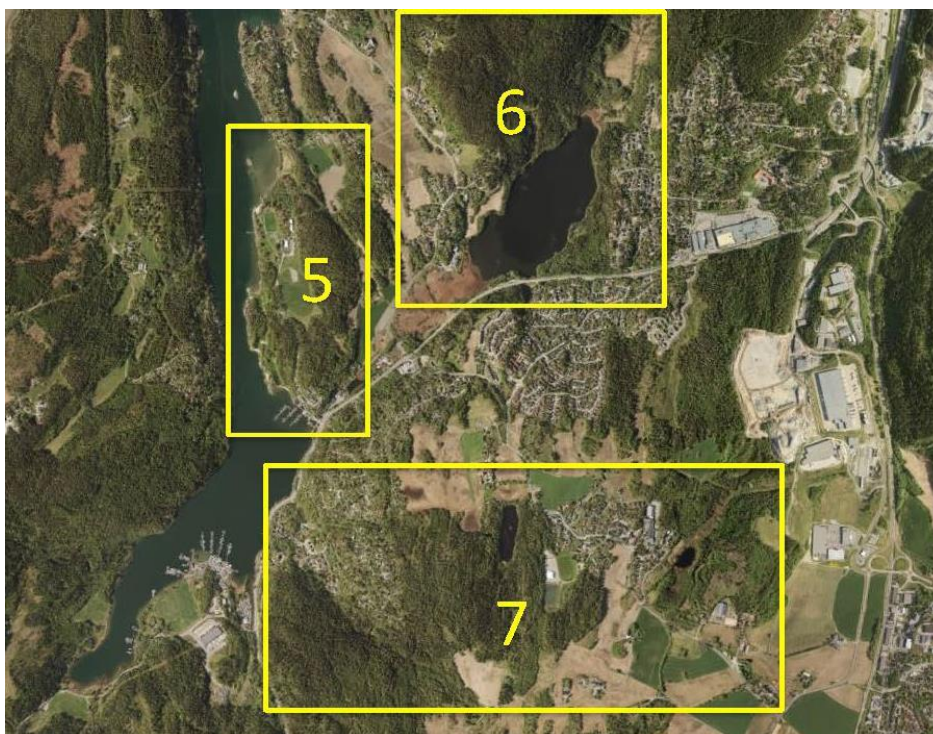


Delområde 4 «Askehaug gård»

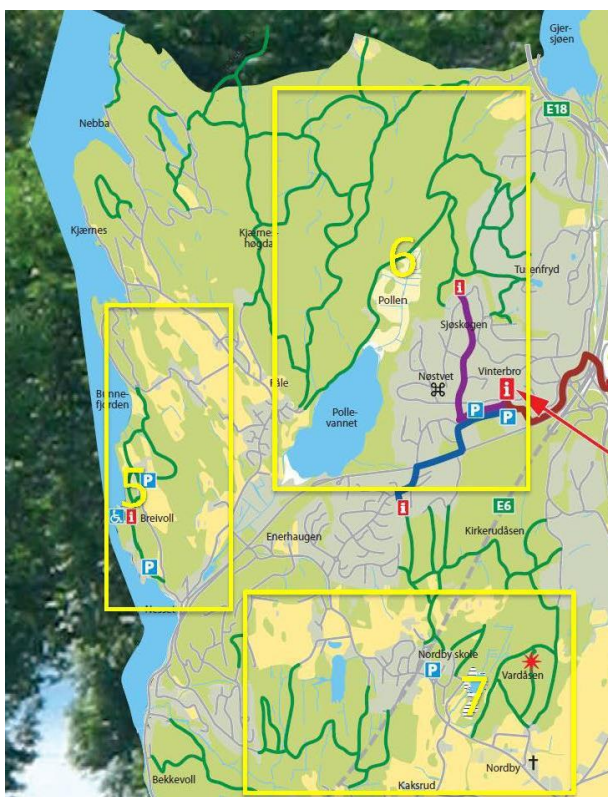
Influensområdet

Det er store friområder og muligheter for naturopplevelse i planområdets influensområde. Influensområdet er delt inn i tre delområder:

5. Breivoll friområde, 6. Pollevann og Fålemarka, 7. Vardåsen skog og åkerlandskap.



Influensområder Figur Multiconsult



I følge Ås kommune sitt kart over turmuligheter er det flere turveier rundt planområdet, spesielt inn i grøntområdet sørøst for planområdet. En av de mer populære turveiene er knyttet til badeplassen Breivoll nord for planområdet

Utsnitt av turkart over Ås
Kilde Ås Idrettslag



Delområde 5 Breivoll badeplass
Kilde *Oslofjorden.com*



Delområde 5, Gresslette på Breivoll badepl
Kilde *Oslofjorden.com*



Delområde 6 Pollevann. Kilde: Flickr

Delområde 5:

Breivoll er en populær badeplass og friområde i Ås kommune innerst i Bunnefjorden hvor det er flere fine sandstrender, gresslette og svaberg, stupebrett og toalettfasiliteter.

Delområde 6,

Pollevann og Fålemarka ligger helt nordvest i Ås kommune.

Fålemarka er en høytliggende furuskog og frodig løvskog i kulturlandskapet.

Pollevann er en tidligere fjordarm av Bunnefjorden og området rundt er meget rikt på fornminner. Pollevann ble vernet som naturreservat i 1992 med det formål å bevare et spesielt våtmarksområde med vegetasjon, fugleliv og annet dyreliv som naturlig er knyttet til området. Pollevann er et turmål, og det er et rikt plante- og dyreliv. Det er en liten sandbukta med flytebrygge.

Delområde 7,

Planområdet mot syd og sydøst omkranset av tett blandingskog eller barskog. Øst i utredningsområdet er det større jordbruksarealer knyttet til Askehaug gård.

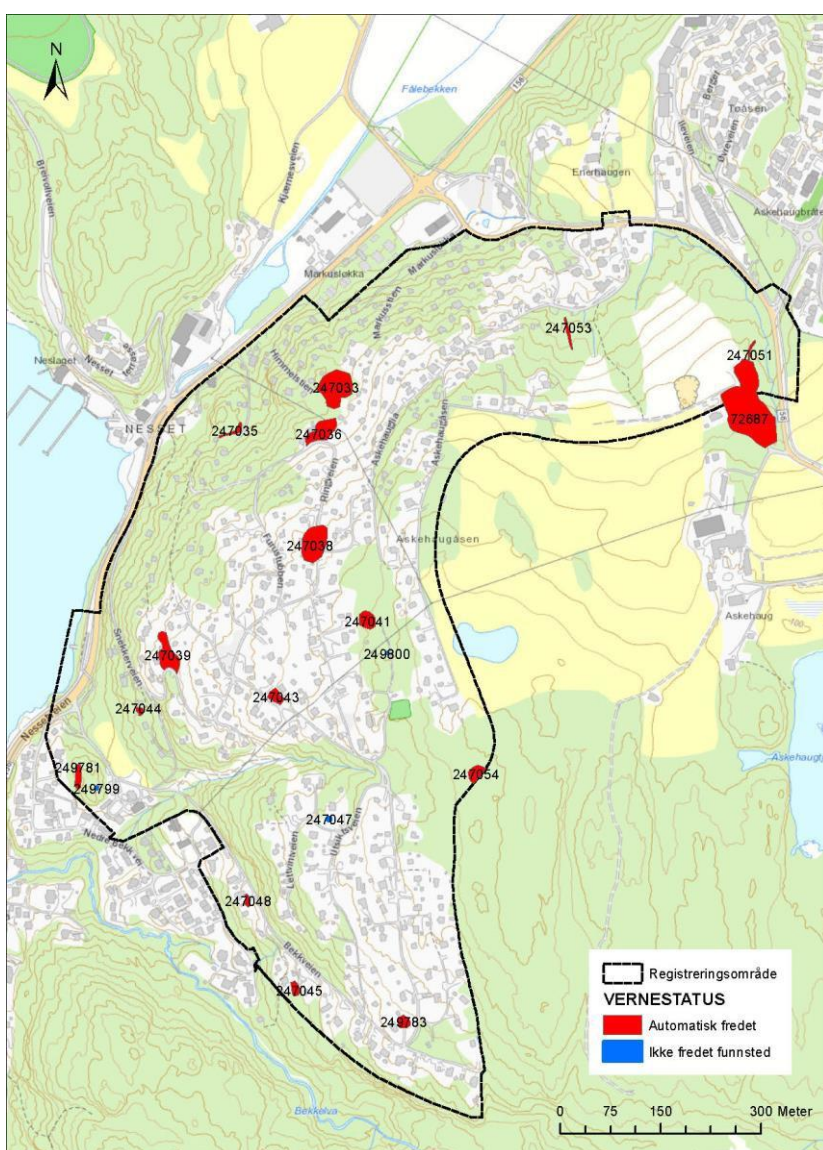
Landskapet i denne delen av utredningsområdet oppleves som et lett bølgende slettelandskap, og ligger på et høyere platå før terrenget fortetter seg med skog og skrånene nedover mot fjorden. Vardåsen har panoramautsikt mot Oslo og fjerne åser.

4.14 Kulturminner.

Arkeologi

Det er foretatt arkeologiske undersøkelser i området i forbindelse med planarbeidet. Akershus Fylkeskommune har i sin funnoversikt 2019 registrert 18 lokaliteter. Med få unntak er funnene automatisk fredet i henhold til kulturminneloven. Det er gjort funn i ulike høyder over havet og funn foreløpig datering er fra 2000 f.kr (yngre steinalder) til 8000 f.kr. (eldre steinalder). Flere funn er fra Nøstvedtfasen (ca.5500 f.kr.) Funnene er i hovedsak flintavslag, skjørbrent stein og brent leire. Det er også funnet hulveg og dyrkingsflate.

Registreringene ble ferdigstilt i mai 201 med en forenklet beskrivelse i juni 2019. Det skal utarbeides en sluttrapport. Rapporten er nødvendig før Riksantikvaren kan behandle planforslaget og Akershus fylkeskommune kan gi sin anbefaling. Ved frigivelse av funnene må det søkes Riksantikvaren om dispensasjon. Fylkeskommunen har foreløpig gitt signaler om at det kan søkes frigivelse av funnene.



Arkeologiske funn,
Lokasjoner,
Kilde Akershus Fylkeskommune

Nyere tids kulturminner:

Det er tre Sefrak registrerte hus i området og det er våningshuset, «låven» og stabburet på Bæk gård. Bygningene er merket med rød trekant.

Bygningene har ingen formell vernestatus men rød trekant betyr «meldepliktig SEFRAK-bygg» og det må foreligge en vurdering fra kulturminnemyndighet ved søknad om bygg eller rivetillatelse.

Det er foretatt en registrering og vurdering av områdets hyttebebyggelse i sammenheng med *feriehjemsbevegelsen*. Det er ikke funnet et samlet miljø som er opprinnelig, men det er funnet enkeltobjekter som har en grad av opprinnelighet og kulturinteresse.



Kart registrering objekter som har gjennomgått en ytterligere verdivurdering.

Alle eiendommer har vært befart, fotoregistrert og vært gjenstand for en førsthåndvurdering.

Kartet viser hvilke eiendommer som har gjennomgått en grundigere vurdering av vernekriterier etter den første registrering og «utsiling».

Illustrasjon KVERNAAS Arkitekter AS, fra rapport Nyere tids kulturminner.

TEGNFORKLARING

-  1935 - 1941 ("PIONERTIDEN")
TØMRERNES FERIEHJEM
EIENDOMMER MED BYGG SOM HAR
GRAD AV OPPRINNELIGHET
-  1950/1960-TALLET
TØMRERNES FERIEHJEM
EIENDOMMER MED BYGG SOM HAR
GRAD AV OPPRINNELIGHET
-  1950/1960-TALLET
TØMRERNES FERIEHJEM
EIENDOMMER MED BYGG SOM HAR
GRAD AV OPPRINNELIGHET,
BYGGET AV TØMRERNE FOR UTLIEIE
-  BÆK GÅRD
TØMRERNES FERIEHJEM
-  NESSET
EIENDOMMER MED BYGG/ANLEGG
AV KULTURHISTORISK INTERESSE
-  ASKEHAUGÅSEN
EIENDOMMER MED BYGG/ANLEGG
AV KULTURHISTORISK INTERESSE

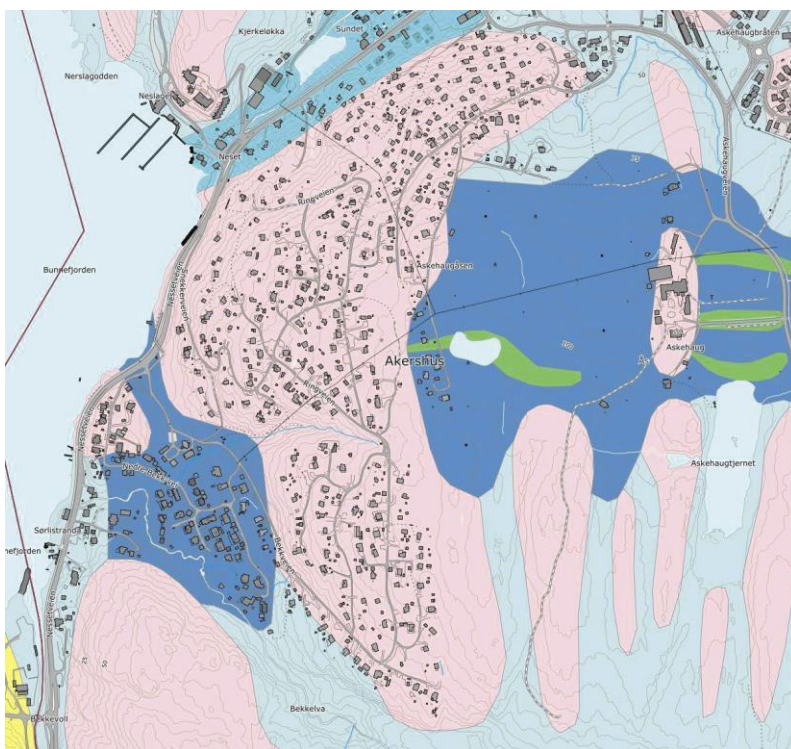
4.15 Grunnforhold

Det er tre hoved- delområder:

- Tømrrernes Feriehem,
- Askehaugåsen hyttefelt
- Askehaug gård

På Tømrrernes feriehem og Askehaugåsen er det ikke utført en geoteknisk undersøkelse. Området er bebygget og har skrinn jord og nært til berggrunn. De fleste hyttene er fundamentert på fjell.

Området Askehaug gård er delvis på fylling fra rene masser fra bygging av Ski Storsenter. De geotekniske forholdene er redegjort for i egen rapport.



Kart over løsmasser i området.

Lyserosa: Bart fjell, stedvis tynt dekke

Lyseblå: Tynn hav/strandavstening

Blå: Tykk

strandavstening

Mørkeblå: Marin

Strandavstening

Kilde: NGU

4.16 Miljøbelastninger området er eksponert for

Radon:

Kart fra NGU viser moderat til lav fare for radon i området. (laveste rangering av aktsomhetsgrad).

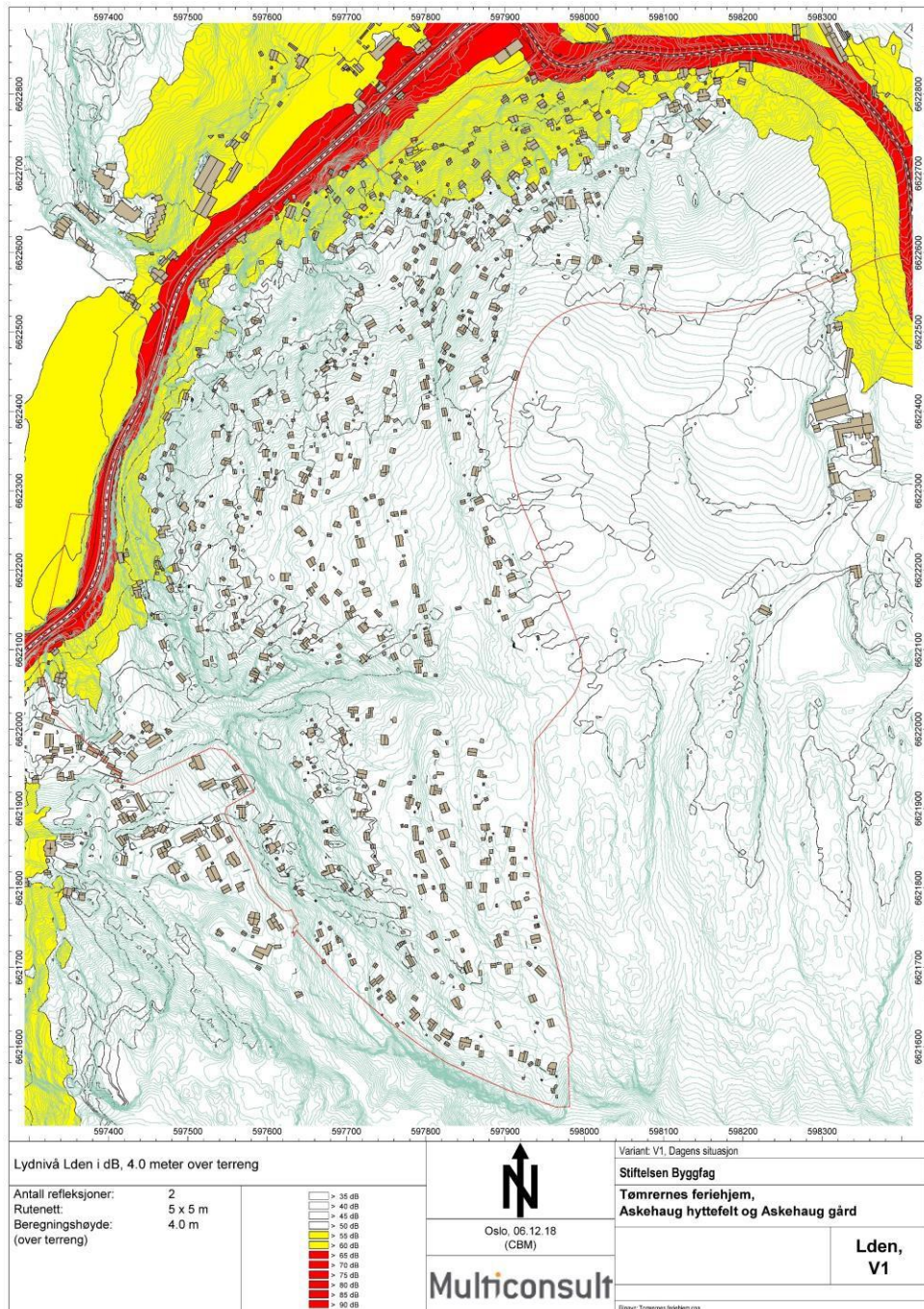
Stråling:

Det går høyspentlinje- luftstrekk gjennom området med to strekk gjennom Tømrrernes feriehem. Det er ikke påvist strålefare på eksisterende bebyggelse.

Støy

Støykilder er Nettetveien og Askehaugveien.

Støykart viser at noe av dagens bebyggelse direkte mot Nettetveien delvis ligger i rød støysone, og noen hytter på Tømrrernes feriehem og flere hytter på Askehaugåsen ligger i gul støysone.



Støykart som viser eksisterende støybelastning.

Figur Multiconsult

Kommunestyret fattet imidlertid i februar 2018 vedtak om å utvide til 460 boligheter. Dette var i forbindelse med sak om finansiering og gjennomføring av områdeplanen med nødvendige infrastrukturtiltak.

I boligprogrammet ligger en forventning om transformasjon av de fleste hytter i området til boliger. På Tømernes feriehem er det ca. 170 hytter og på Askehaugåsen er det ca.125 hytter, totalt ca.295 hytter. Reguleringsarbeidet har vist at det ikke er forsvarlig å legge til rette for bruksendring av alle hyttene, grunnet krav til atkomst og for å unngå store terrenginngrep. Antall hytteeiendommer som kan bruksendres basert på planforslaget er 161stk. på Tømernes Feriehem og 62 stk. på Askehaugåsen hyttefelt. Samlet utgjør dette 223 hytter som kan bruksendres.

Med utgangspunkt i ønsket om å få til en styrt utvikling i området og legge til rette for lovlig beboelse med finansiering av nødvendig infrastruktur, har vurderinger i arbeidet vist at det vanskelig kan la seg gjøre å vurdere alternativer med lavere boligantall enn det som er omtalt i boligprogrammet når det gjelder totalt omfang på boliger som kan bidra. En alternativ lavere utnyttelse vil fordre større finansielle bidrag fra kommunen enn de føringer som er gitt, blant annet i vedtak ved behandling av sak om finansiering og gjennomføring. Planforslaget viser snarere tvert i mot at utnyttelsen må økes noe fra de vedtatte 460 boligenhetene dersom gjennomføringen skal være realistisk. Etter at saken om finansiering og gjennomføring ble behandlet i kommunen er kostnadsprognosene økt blant annet fordi kapasiteten på pumpestasjoner utenfor planområdet må økes.

Vurderinger av ulike alternativer, som for eksempel et *lav, middels eller høy utnyttelse* er med dette utgangspunktet derfor ikke vurdert.

0-alternativet

0- Alternativet er i denne planen definert som et alternativ for fortsatt utvikling av at flere og flere hytter blir tatt i bruk som boliger. Dersom dette mønsteret skal endres må det skje en ulovlighetsoppfølging. Planforslaget legger til grunn at dette trolig ikke er et realistisk scenario.

5.3 Forhold mellom vekst og vern

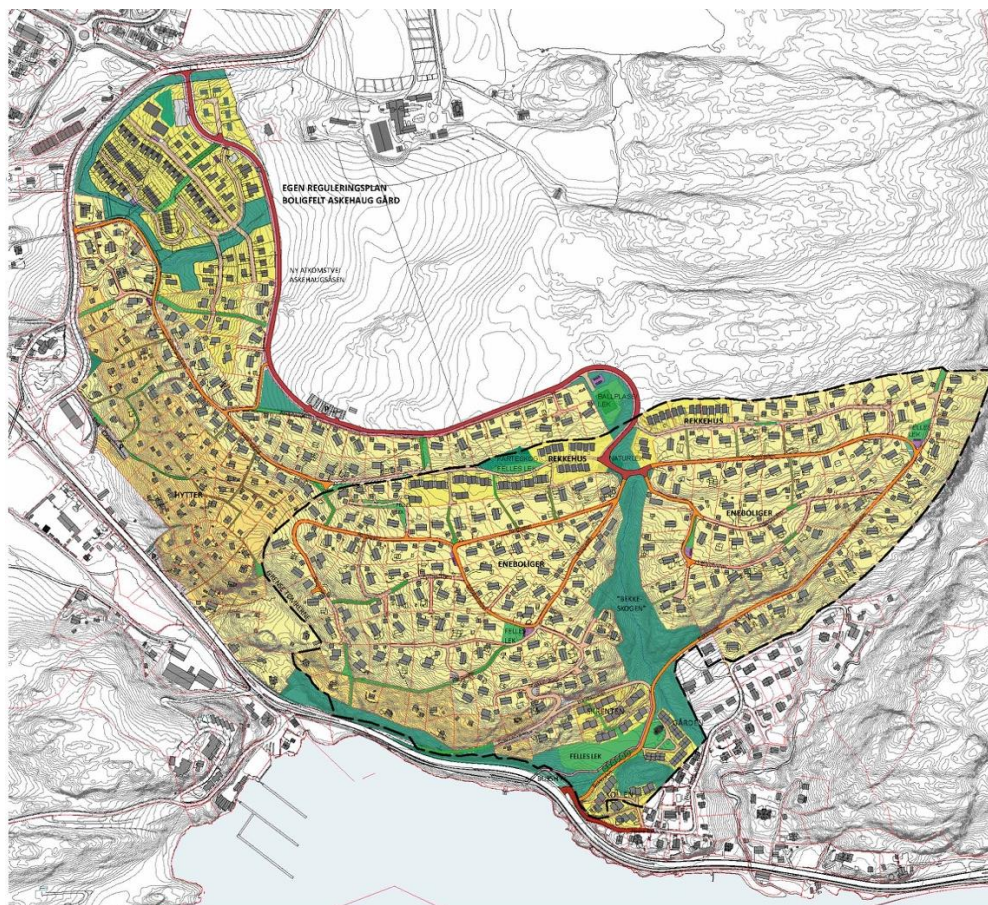
Ås kommune vil oppleve betydelig befolkningsvekst i årene som kommer, og behovet for nye boligområder i sentralt beliggende strøk er fremtredende. Områder som anses som gunstige utbyggingsområder, bør derfor tilrettelegges for utvikling. Utvikling av nye boligområder, vil måtte vektes opp mot viktige verneinteresser som vern av jordbruksarealer og arealer med høy viktighet for biologisk mangfold. For Tømernes feriehem og Askehaugåsen er det avdekket et mindre område der det vil være konflikt mellom en naturtype og boligutvikling. («Karteskogen»). Planforslaget foreslår avbøtende tiltak både i forhold til dette funnet spesifikt og generelt for å bevare områdekarakteren. Plassering av ny bebyggelse har som mål å ivareta viktige grøntdrag og allmen ferdsel. Områdekarakteren som en grønn åsrygg skal søkes bevart med strenge bestemmelser og lav utnyttelse i hovedområdet i området med størst areal-enebolig/ hyttebebyggelsen.

Det er gjort flere arkeologiske funn innenfor planområdet. Foreløpig konklusjon indikerer at funnene er av en slik karakter at de kan frigis. Planforslaget foreslår søknad om dispensasjon og frigivelse av samtlige funn. Da flere av funnene er innenfor eksisterende eiendommer som allerede er utbygd, vil en plan med omfattende hensynssoner i praksis være vanskelig å praktisere.

Det er gjort funn på ubebygget areal som er foreslått lagt til rette for utvikling. («Karteskogen»). Funnet blir søkt frigitt da det vil redusere utviklingsmulighetene i området betydelig dersom man bestemmer seg for å «la det ligge». En søknad om frigivelse vil innebære en vurdering av hvordan funnet (ene) skal håndteres videre i utvikling av området. Innenfor feltet B1 er det gjort funn i området for ny offentlig atkomstvei. Det vil bli søkt om dispensasjon til å frigi funnene.

Planforslaget legger ikke opp til vern av gårdstunet på Bæk slik det fremstår i dag da gården er sterkt endret etter Tømrernes fagforening overtok den på 1930- tallet til i dag. Den eneste bygningen som har en viss grad av autensitet er hovedhuset og den knyttes det krav til i planforslaget. Videre stiller planforslaget krav til at bebyggelse i tunform skal videreføres og det stilles også krav til bygningsform og uttrykk. En senere detaljregulering vil avklare formål da det er foreløpig åpent om området utvikles til boliger eller om tunet utvikles som seminar og overnattingssted. (pensjonat el. tilsv).

5.4 Bebyggelse, grad av utnyttning og høyder



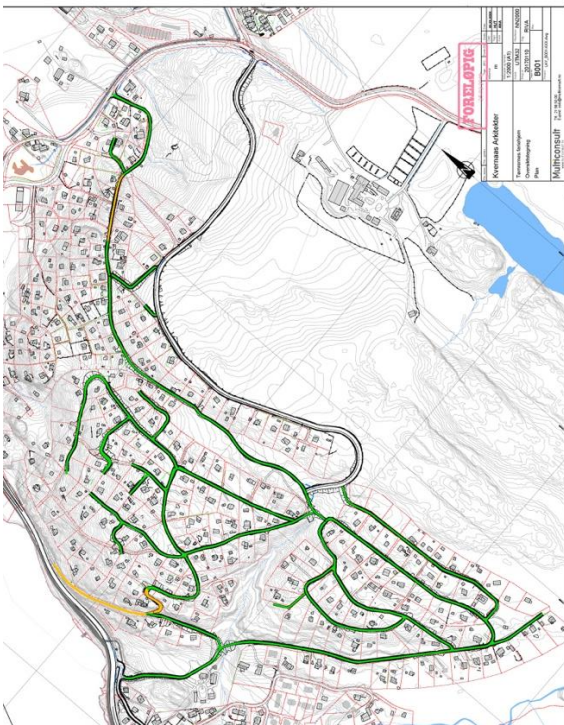
Illustrasjonsplan for området som viser mulig bebyggelse som følge av planen. Det er inntegnet nye eneboliger på alle tomter som kan transformeres fra hytter (lysegult). Utbyggingsområder med plankrav er illustrert med mulig bebyggelsesstruktur (gule felt). Områder som videreføres som hytteområder vist med orange felt. Illustrasjon KVERNAAS Arkitekter AS

Krav til bolig, hvilke eiendommer kan transformeres til bolig

Et sentralt spørsmål er hvilke eiendommer som kan bli bolig. Det er en viktig forutsetning for arbeidet med planen at flest mulig skal kunne sikres retten til å få eiendommen konvertert til bolig. For at dette skal bli mulig er det et krav om at eiendommen skal ha atkomst som er tilgjengelig for brann- og utrykningskjøretøyer. Forute tilstrekkelig kjørebredde skal ikke atkomstveier være brattere **1:8**.

Bruk av eksisterende veier som atkomstveier.

Det er gjort grundige analyser av eksisterende veinett i forhold til stigningsforhold. Der veiene er for bratte er det undersøkt om det er mulig å få til endringer av veien med skjæringer/ fyllinger for å få til akseptable stigninger. Det er et krav at terrenginngrepene ikke skal være så store at det ville få uforholdsmessige konsekvenser for landskapsbildet og inngripen på enkelttomter. Området Tømrrernes Feriehus er fra før planlagt slik at alle tomtene er sikret atkomst via vei avsatt som eget gnr/ bnr (del av gården Bæks restareale). At tomtegrunn er avsatt fra før gjør det enklere å transformere disse veiene til akseptable boligveier såfremt de har akseptabel stigning og bredde. Der disse atkomstveiene er for bratte er det undersøkt mulighetene for å etablere nye stikkveier. Planforlaget foreslår slike stikkveier der det er mulig uten for store inngripen i terrenget eller uheldige påvirkninger på eiendom. Enkelte steder på nedre del av Tømrrernes feriehus er dette aktuelt.



Illustrasjon som viser kontroll av stigning på interne veier. Markert med grønt er veier med mulig stigning 1:8 (noen steder må det påregnes noe skjæring / fylling. Veg markert med gult er det ikke mulig å få til 1:8, men i Askehauglia er avviket akseptabel og planforslaget foreslår denne som atkomstvei. Tegning Multiconsult AS

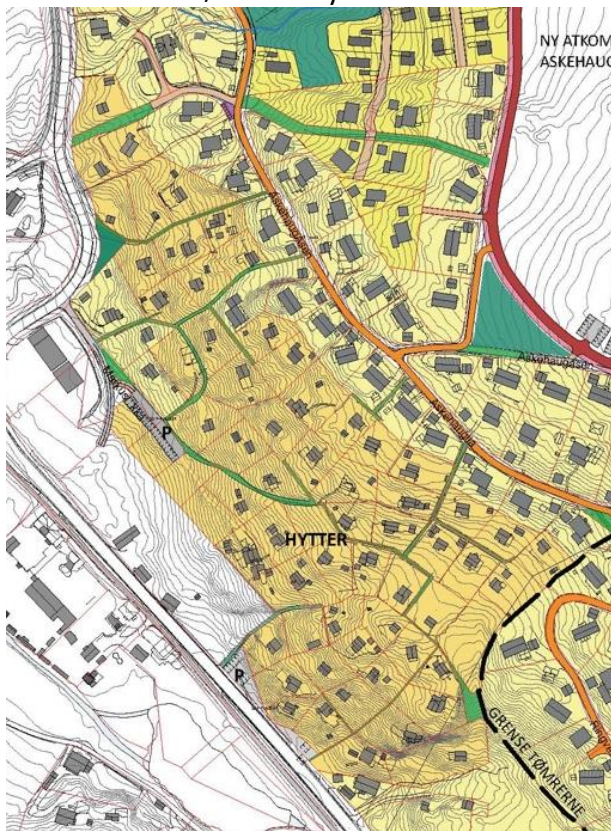
Videreføring av hytteområder.

Helt nederst mot fjorden på Tømrrernes feriehus er terrenget så bratt et det ikke er mulig å få etablert atkomstveier uten store inngrep. Nettopp i dette området som er mest eksponert mot fjorden bør store inngrep av naturvern hensyn unngås. Planforslaget viderefører derfor et hyttefelt i dette området.



Utsnitt av Illustrasjonsplan for området som viser hytteområdet på Tømernes feriehem som videreføres som hytteområde. Det bratte terrenget vises med tette kotelinjer. Eiendommene markert med orange har i dag ikke kjøreatkomst bortsett fra 2 eiendommer i Snekkerveien (meget bratt) Det er vurdert å etablere slik atkomst, men det vil få for store konsekvenser for eiendom og terrenginngrep. Illustrasjon KVERNAAS Arkitekter AS

På Askehaugåsen er hyttene i området mot sydvest i hovedsak uten direkte atkomstvei . I det meget bratte terrenget er det lagt opp et stisystem med gangatkomst enten ovenfra eller nedenfra. Det er undersøkt om disse stiene kan utvides og endres for å få disse til å bli atkomstveier. Det er ikke mulig. Dersom området skal kunne omgjøres til boligområde må det opparbeides helt nye veier med store inngrep i tomter og natur. Planforslaget anbefaler derfor dette området viderført som hytteområde.



Utsnitt av illustrasjonsplan for området som viser hytteområdet på Askehaugåsen som videreføres som hytteområde. Det bratte terrenget vises med tette kotelinjer. Eiendommene markert med orange har i dag ikke kjøreatkomst. Det er vurdert å etablere slik atkomst, men det vil få for store konsekvenser for eiendom og terrenginngrep. Illustrasjon ved KVERNAAS Arkitekter AS

En reguleringsplan bør ha naturlige og oversiktlige felter til bebyggelse. Det betyr at det bør være en sammenheng i feltene naturlig avgrenset og ikke slik at enkelttomter ved siden av hverandre har ulike formål.

Utbyggingsområder

Utbyggingsområdene er knyttet til de områder som er ubebygget og som eies av Stiftelsen Byggfag eller Askehaug Eiendom AS. Bebyggelsen er plassert med hensyn til almen tilgjengelighet, bevaring av grønnsstruktur og landskapsrom.

Det foreslås tre typer utbyggingsområder:

- konsentrert småhusbebyggelse, feltene BK1, BK2, BK3, BK4
- frittliggende boligbebyggelse BFS 1-51, feltene B1, B2 og B3
- generell boligbebyggelse med blandet konsentrert bebyggelse, lavblokk, flermannsboliger og eneboliger. Sistnevnte er valgt for å ha noe fleksibilitet i detaljregulering der boligtypene defineres nærmere.

Planforslaget foreslår dessuten en mulig transformasjon av Bæk gård til boliger. Boliger på gården er medtatt i totalantallet boliger i planforslaget og er et premiss for vurderinger av kostnadsbærere i forbindelse med gjennomføring av planforslaget. Området har betegnelsen BKS i plankartet.

Utnyttelse

Det foreslås 30 % utnyttelse i områder for konsentrert småhusbebyggelse (BKS- rekkehus eller flermannsboliger), 22 % utnyttelse i områdene for frittliggende boligbebyggelse (BFS-enebolig), og 30 % og 35% utnyttelse i områdene for generell boligbebyggelse. (B). Boligbebyggelse på Bæk gård foreslås med en utnyttelse på 30% BYA.

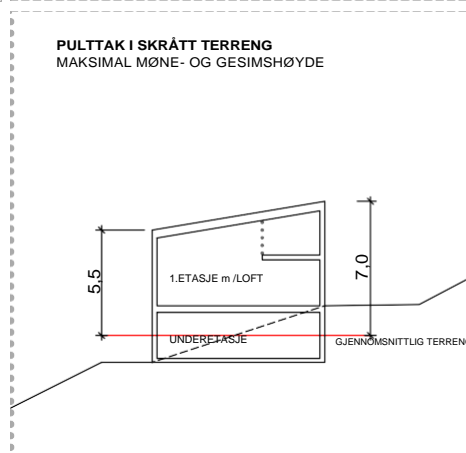
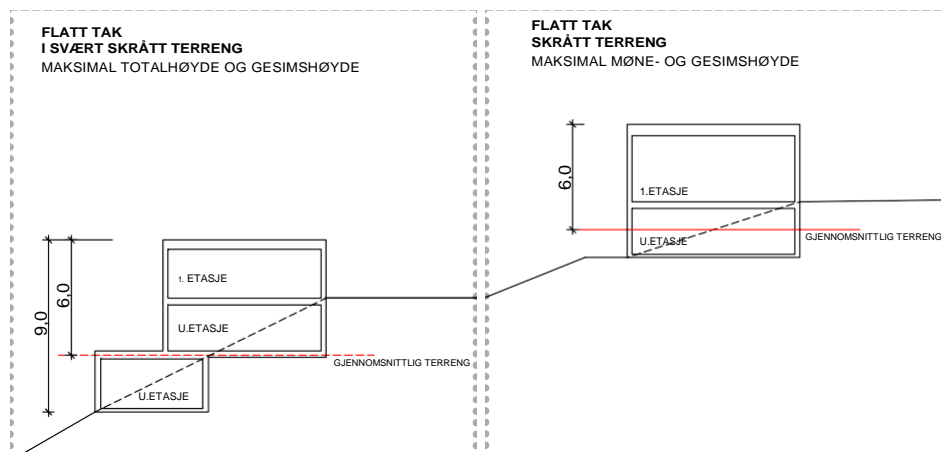
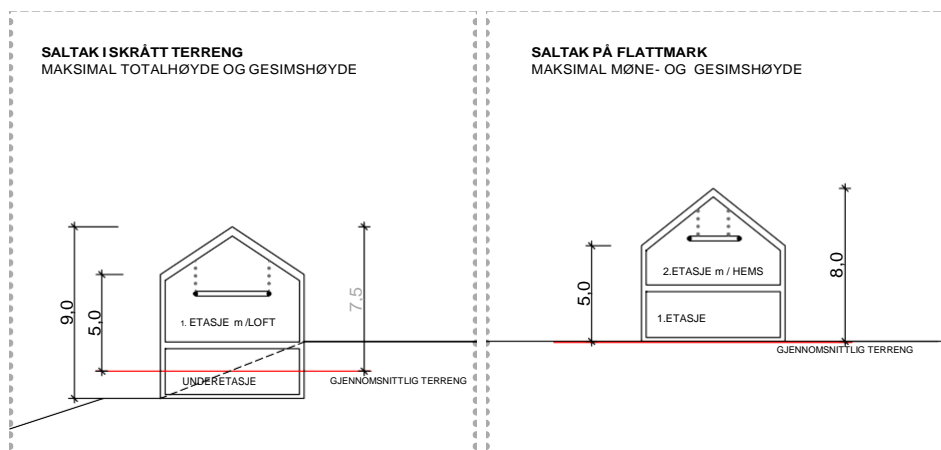
For eneboliger, primært hytteeiendommer som kan bruksendres til boliger, er det satt en begrensning på 180 m² BYA da tomtene er til dels store. Det er også satt en begrensning på bruksarealet til bolig på 250 m² BRA.

Begrensningene foreslås innført for å ivareta området grønnen karakter og ivareta forholdet mellom bruk av området til hytter samtidig som eiendommer utvikles til boliger. Begrensninger i arealbruken kan bidra til å minske konflikter.

Byggehøyder

For frittliggende boligbebyggelse er byggehøyder fastsatt med gesimshøyde 5,0 meter og mønehøyde 8,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Det tillates forskjellige taktyper (sal, flatt eller pulttak). For flate tak tillates maks byggehøyde 6 meter og for pulttak kan laveste byggehøyde være maks 5,5 meter og høyeste 7 meter fra gjennomsnittlig terreng. Maks totalhøyde fra laveste terreng er satt til 9 meter for å unngå uheldige utslag og påvirkning på naboer i bratte skråninger. Samlet sett er kravene til eneboligbebyggelse i dette området strengere enn kommuneplanen for Ås anviser generelt i kommunen. Der er maks BYA 25% med maks gesimshøyde 8 meter og mønehøyde 9 meter fra gjennomsnittlig terreng.



Illustrasjon av høyder og muligheter i område for eneboliger (transformasjonsområder fra hytter til boliger)

Figur fra rapport bokkvalitet, arealbruk og utnyttelse. Kvernaas Arkitekter AS

For områder som avsettes til konsentrert bebyggelse (BKS rekkehus, flerfamiliehus m.v.) foreslås maks totalhøyde på 9 meter fra gjennomsnittlig terreng, men med en begrensning på at en evt. 3.etg. på bygning på flatt terreng bare kan utgjøre 50% av bygningens BYA. Dette for å gi mulighet for bokkvalitet ved å benytte takflater til terrasse samtidig som hensyn til naboer ivaretas.

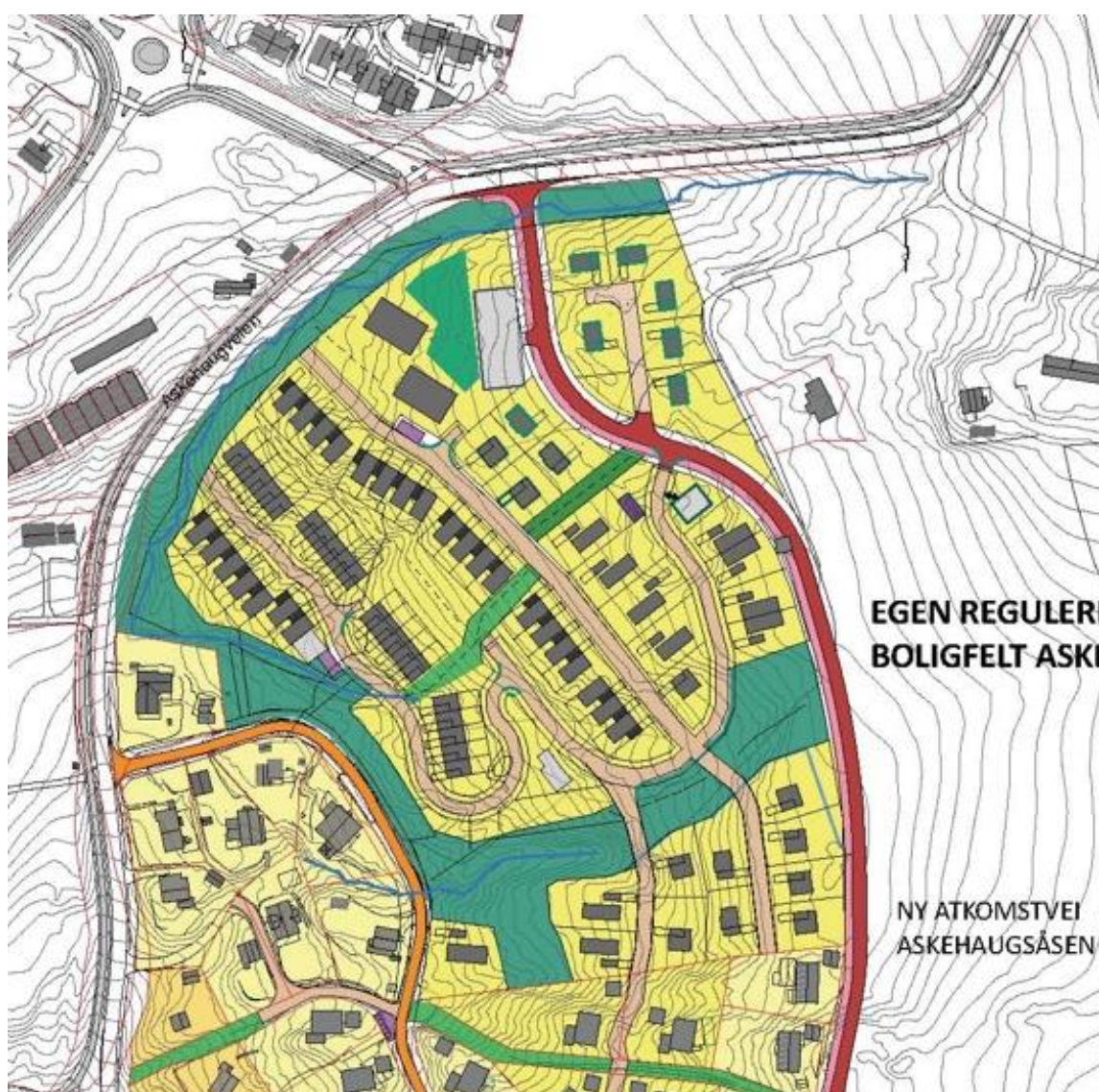
For felter avsatt til generell boligbebyggelse (B) er det forskjellige høydebestemmelser for de ulike feltene.

B1 Askehaug gård

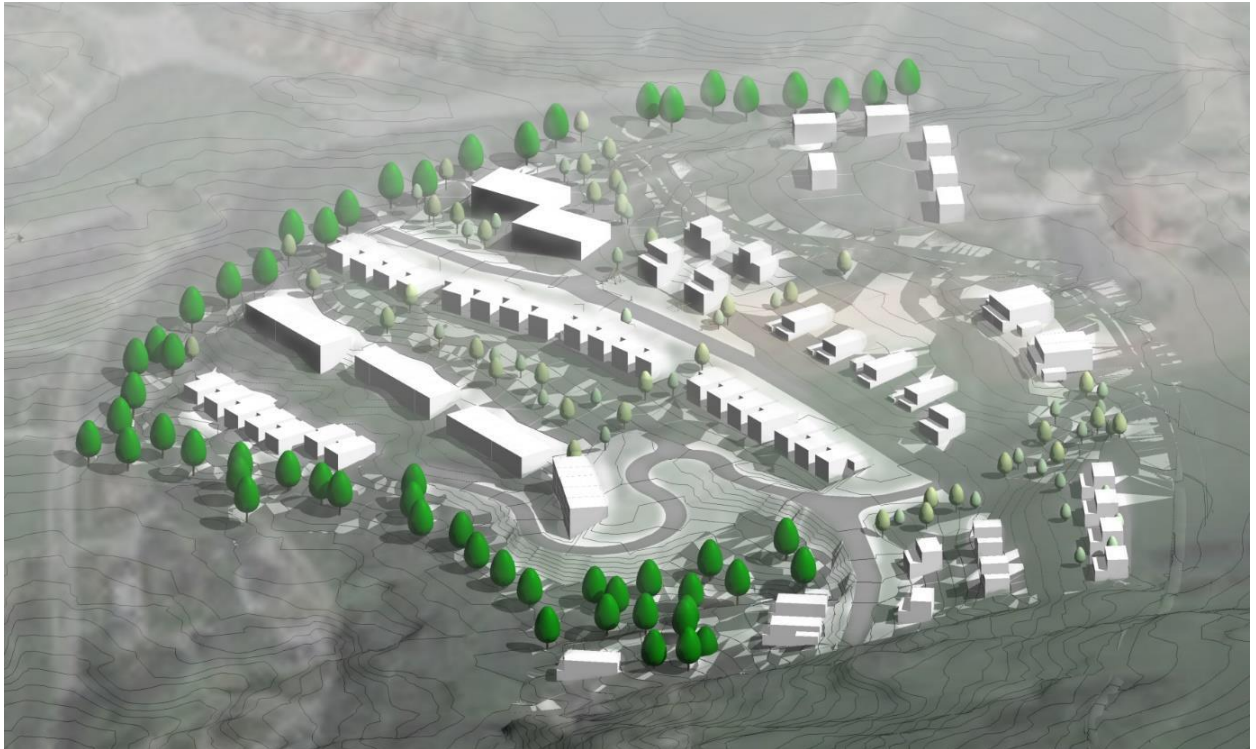
Askehaug gård ligger helt i nordøst i planområdet nærmest Askehaugveien. Eiendommen er ubebygd og tidligere benyttet som massedeponi for rene masser etter utbygging av Ski Storsenter. Feltet er planlagt for å gi gode bokvaliteter og uterom og med fokus på tiltak for å fremme grønn mobilitet (med utgangspunkt i rapporten «Mobilitetsplan Askehaug»). Det legges videre opp til å ivareta eksisterende grøntstruktur.

Planforslaget er illustrert med en blanding av boligtyper med hovedvekt på rekkehus i skrånende terreng. Byggehøyder foreslått til 9 meter fra gjennomsnittlig terreng for å legge til rette for inntil 3 etasjers bebyggelse med underetasje.

For mer utførlig beskrivelse av planområdet henvises til rapport «Bokvalitet og miljø, arealbruk og utnyttelse».



Utsnitt fra illustrasjonsplan som viser illustrert bebyggelse på B1 Askehaug gård. Bebyggelsen utformet av TAG arkitekter AS. Overført til samlet illustrasjonsplan ved Kvernaas Arkitekter AS



Askehaug gård- fugleperspektiv fra vest

Illustrasjon TAG arkitekter



Askehaug gård. Perspektiv som viser rekkehus i tre etasjer med inntil to underetasjer der terrenget er bratt, to etasjer med takoppbygg og takterasse der terrenget er tilnærmet flatt. De fleste boliger er organisert rundt gatetun uten gjennomkjøring. Veien er lagt parallelt med terreng for minst mulig terrenginngrep og tilgjengelig adkomst til boligene.

Illustrasjon TAG arkitekter

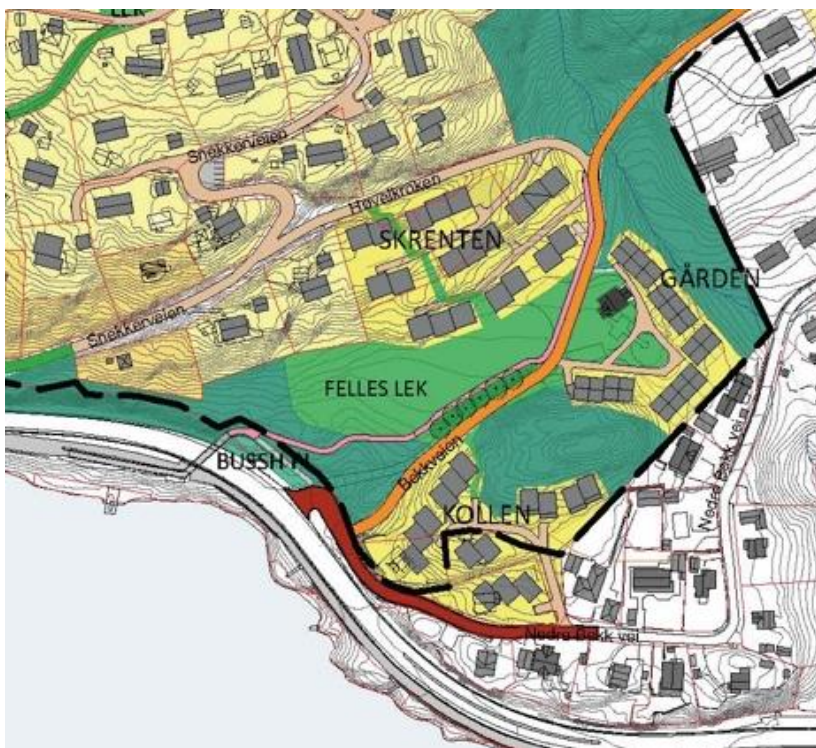
UTVIKLINGSOMRÅDET VED BÆK



Perspektiv som viser bebyggelsesmiljøet slik det er illustrert i planforslaget. Sentralt i området er landskapsdraget fra Bunneffjorden og opp i området med ny gangvei til bru over Nessetveien og flyttet atkomstvei. Illustrasjonen viser også eksempler på nye hus på hyttetomter som transformeres til boliger oppover i skråningen. Bak gården og til venstre er illustrert eksisterende boliger på nedre Bekk. Illustrasjon Ole A Krogness for Kvernaas Arkitekter

Bebyggelsen på nedre del av Tømrernes feriehem foreslås som tre delfelt bestående av B2 »Skrenten», B3 »kollen» og BKB «Gården» .

Feltene er planlagt for å gi hvert delfelt gode bokvaliteter og uterom og inngå som del av en overordnet landskapsstruktur. Det er også lagt vekt på at bebyggelsen innvirker minst mulig på naboers solforhold og utsikt .



Utsnitt fra illustrasjonsplan som viser illustrert bebyggelse på nedre del av Tømrrernes feriehem. Bebyggelsen utformet av KVERNAAS arkitekter AS. Illustrasjonsplan ved Kvernaas Arkitekter AS

B2 «Skrenten» ved Bæk gård ligger i en til dels bratt skråning. Planforslaget illustrer tre husrekker i to rekkefølger der høyde på bebyggelse varierer. Terrenget gir mulighet for opp mot to etasjers høydeforskjell mellom fasaden på oversiden i forhold til fasaden på nedersiden. Det er derfor satt en romslig høydebegrensning på 12,5 meter makshøyde fra gjennomsnitt terreng.

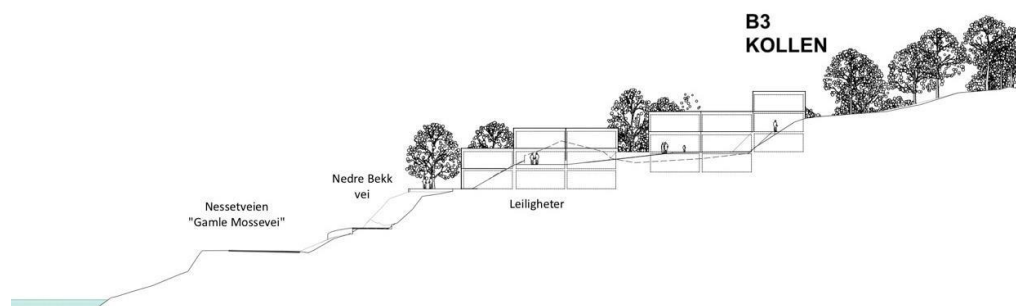
Bestemmelsene inneholder også føringer for detaljregulering i forhold til tilpasning til landskap, oppdeling av bygningsmasse og nedtrapping av bebyggelsen ned mot gården og sletta. Det er illustrert en bebyggelse bestående av flerfamiliehus. Intensjonen er en bebyggelse med leiligheter av ulik størrelse og med egne innganger og et bygningsuttrykk som forholder seg til skala på øvrig bebyggelse i området.



Illustrasjon perspektiv fra vest , volumoppbygging for «Skrenten»

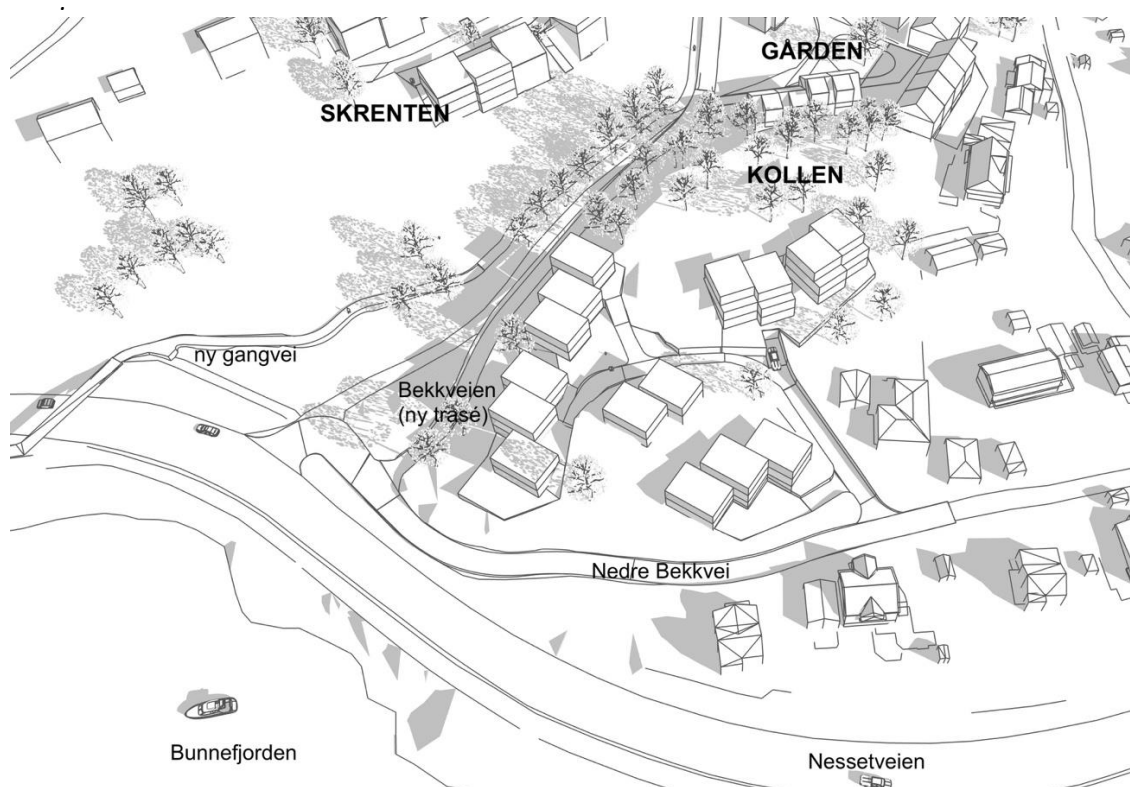
Illustrasjon Kvernaas

B3 «Kollen» sydvest i planområdet planlegges som en boliggruppe på en landskapstunge inntil en kolle. Planforlaget illustrerer en bebyggelse i 2 etasjer + U. etg. gruppert rundt et felles uterom. Illustrert bygningstype er flerfamiliehus i likhet med «Skrenten» med egne innganger. Høyder reguleres til maks 9 meter fra gjennomsnittlig terreng. Det legges vekt på terrassering av bebyggelsen ned mot sjøen og opp mot kollen. Bestemmelsene stiller krav om at bygningene skal ha dempet fargebruk.



Illustrasjon Snitt volumoppbygging for «Kollen»

Kvernaas Arkitekter AS.



Illustrasjon fugleperspektiv, volumoppbygging for «Kollen»

Kvernaas Arkitekter AS.

BKB «Gården» skal utvikles i tunform med småhuskarakter. Maks gesimshøyde er 7 meter og mønehøyde 10,5 meter fra gjennomsnittlig terreng. Gesimshøyde mot tunet skal ikke overstige 6 meter.



Illustrasjon Snitt volumoppbygging for «Gården»

Kvernaas Arkitekter AS.

For alle felt der det er krav til detaljregulering er det i bestemmelsene satt krav til maksimum antall boliger. Dette er regulert slik:

B1: Askehaug gård	100 boenheter
B2: «Skrenten»	65 boenheter
B3: «Kollen»	35 boenheter
BKS 1-4, Rekkehus mm	52 boenheter
BKB «Gården»	29 boenheter

For feltene BFS (frittliggende boligbebyggelse uten krav til detaljregulering) er det ikke satt opp maks krav til antall boliger. Antallet gir seg selv i forhold til eksisterende hyttetomter med tillegg av 6 stk. nye tomter som kan fradeles fra gnr/ bnr 112/1. På Stiftelsens enkelttomter foreslås 10 boenheter fordelt på 6 eneboliger og to tomannsboliger.

Planforslaget legger til rette for at 223 hytteeiendommer kan endres til boligeiendommer.

I tillegg er det avsatt et eget område BFS 17 ned mot Nettet. Området kan bebygges med 5 eneboliger, men må først gjennomføre en detaljregulering med avklaring av atkomst.

Virkninger.

Virkingen på hytteområdene i transformasjonsperioden

Utbyggingsfelter og utvikling av boligeiendommer mellom hyttene vil i en overgangsperiode kunne innvirke på bruk av hyttene, men ryddig gjennomføring og god styring vil kunne redusere evt. ulemper ved transformasjonen slik at man oppnår en god sameksistens mellom fastboende og ferierende. Romslige tomter, bestemmelser for moderate størrelser på nye boliger og gode fellesløsninger minsker forskjeller mellom boliger og hytter.

Planen skaper langsiktige endringer og legger til rette for verdiøkning på eksisterende eiendommer ved å legge til rette for bruksendring. For alle som allerede bebor sine hytter, vil planen legge til rette for transformasjon og dermed bidra positivt til å utvikle lovlige boforhold med forsvarlig infrastruktur.

Mellom transformasjonsområder (BFS) og utbyggingsområder (BKS 1-4)B1, B2, B3 og BKB)

Utbyggingsområdene ligger på begrensede felter hvor økt tetthet og høyde har liten innvirkning på boligmiljøet i transformasjonsområdene verken når det gjelder sol- eller utsiktsforhold. I utbyggingsområdene legges opp til nabolagsenheter med selvstendige og identitetsskapende uttrykk, klar orientering og nærhet til terreng og fellesområder- faktorer som bidrar til godt fellesskap og bomiljø.

Demografi (befolkningssammensetning)

Planområdet sterkest preg vil være sammensetningen av ulike boligtyper, som vil gi varierte bomiljøer for ulike beboergrupper, alderssammensetning og sosiale lag. Med planen vil man kunne skape et nytt og noe annerledes botilbud enn man finner i Ås kommune forøvrig og som derved vil kunne være et tilskudd til kommunens innbyggere. Kommunen er preget av landbruksområder, eneboligområder - i og i utkanten av Ås sentrum og på Nordby - samt tettstedsbebyggelse med leiligheter i sentrum ved stasjonen. Med denne planen får man et botilbud med mindre boenheter også utenfor sentrumskjernen og med nærhet til naturområder og sjø. Bomiljøene vil være organisert i fattbare og nære nabolagsenheter og får et småskalapreg som vil skille seg fra de mer urbane utbyggingsprosjektene.

5.5 Krav om detaljregulering

For områdene avsatt til ny konsentrert bebyggelse på delfelt innenfor området, kreves detaljreguleringsplan før det gis tillatelse til tiltak eller gjennomføres tiltak i feltene. Planbestemmelsene i denne områdeplanen gir føringer for detaljreguleringen i forhold til utnyttelse, boligtyper og høyder. Dette er gjort for å gi et bedre grunnlag for å vurdere mulige virkninger av planen. For feltene regulert til frittliggende boligbebyggelse kreves ikke detaljreguleringsplan, og planforslaget redegjør derfor detaljert for blant annet krav til tomtestruktur, utnyttelsesgrad, byggegrenser og byggehøyder.

5.6 Overordnet grønnstruktur

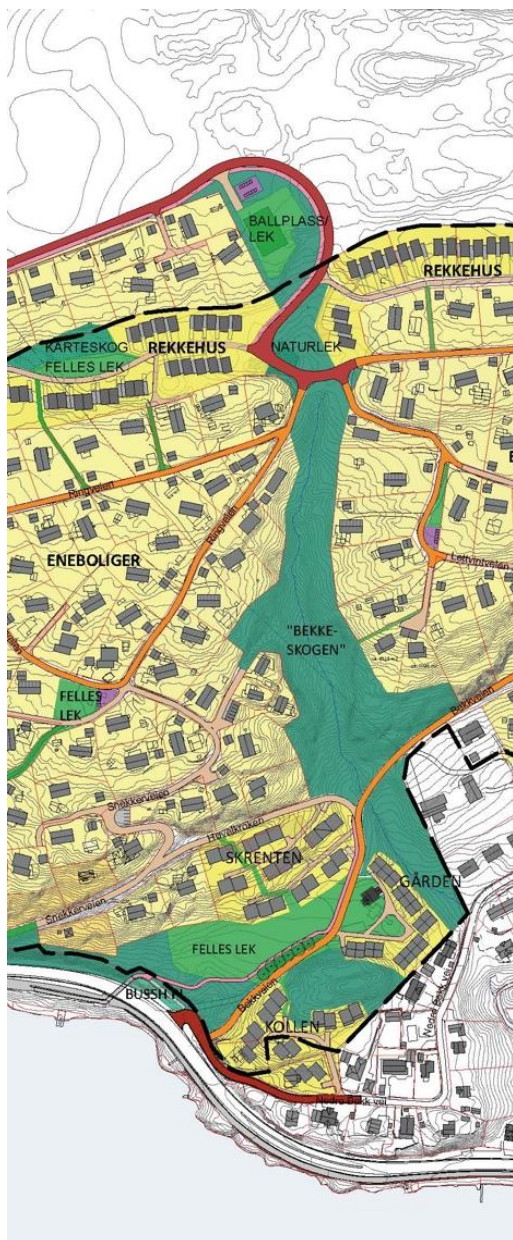
Planområdet er i stor grad utbygd og tilgjengelige ubebygde arealer er begrenset. Friområdene som er avsatt i planen skal legge til rette for ulike aktiviteter til lek og opphold, ivareta viktige grønndrag og ivareta biologisk mangfold.

Hovedgrepet er to gjennomgående grøntområder, et som strekker seg fra Bunnefjorden og opp gjennom Tømrrernes Feriehjem og et fra Askehaugveien til Askehaug gård. I tillegg avsettes det grønn buffer mot Nettetveien.

Det søndre området omfatter en karakteristisk høyde ved Bæk gård, sletta ved Bæk gård, «Bekkedalen» og opp til øvre del av området med der det avsettes et område for strøkslekeplass mm. Dermed knyttes grøntstrukturen sammen med det utenforliggende grøntområde/ Skogsområdet syd for åkerlandskapet. Friområdets sentrale beliggenhet vil sørge for god tilgang for området beboere.

Grøntstrukturen på området B1- Askehaug gård ivaretar eksisterende vegetasjon langs Askehaugveien og mot eksisterende boligtomter i nord og vest. Området har også en viktig funksjon for avrenning av overvann internt og fra landbruksarealer i syd. Det er avsatt sone for flom som ivaretar dette. I detaljreguleringen skal nødvendige arealer for overvannshåndtering danne fortsettelse av grønstrukturen mot syd.

Dette ivaretar eksisterende landskapsrom og gir ett positivt tilskudd til blågrønn faktor, biologisk mangfold og integrasjon mellom boliger og naturområder med mulighet for fritidsaktivitet og naturlek.



Utsnitt fra illustrasjonsplan som viser sammenhengende grønstruktur på Tømernes feriehem i tilknytning til utbyggingsfelter illustrasjonsplan ved Kvernaas Arkitekter AS

De delene av området som omfatter Tømernes feriehem og Askehaugåsen hyttefelt er stort sett bebygd. På forslag til illustrasjonsplanen er det vist flere interne stier og snarveier gjennom boligområdene, som gjør at det enkelt å bevege seg internt i området, og ut av området. På den delen av friområdet som omfatter boligfelt

KU rapporten friluftsliv og idrett peker på at Bekkeskogen, og gressletten og kollen ved Bek gård, bevares som ubebygd areal og planforslaget har derfor ingen konsekvenser for delområdet.

Det er store friområder og muligheter for naturopplevelse i planområdets influensområde; Breivoll friområde langs Bunnefjorden, Pollevann og Fålemarka og Vardåsen, skoger og jordbrukslandskap. Planforslaget kan bedre tilgjengeligheten til disse områdene.

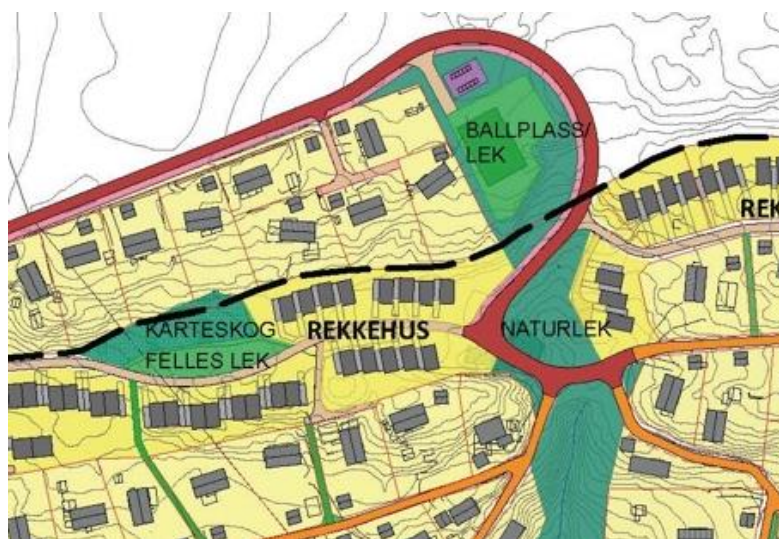
På feltet B1- Askehaug gård er det store muligheter for å lage stier og snarveier siden arealet er ubebygd, og det er vist flere gangforbindelser på tvers av området i forslag til utomhusplan.

5.7 Leke- og oppholdsareal

For de enkelte byggeområdene skal det opparbeides nærlekeplasser med lekemuligheter av god og varig kvalitet for forskjellige aldersgrupper. Planforslaget viser delfelter regulert som grønnstrukturer i de ulike utbyggingsområdene og i forbindelse med regulering av disse områdene skal det lages landskapsplaner. Landskapsplanene skal vise hvordan områdene formes som strøkslekeplasser og arealene er et *supplement* til private hager, mindre sandlekeplasser, kvartalslekeplasser og øvrige grøntområder. Lekeplasser er gjennom bestemmelsene sikret for alle delområdene.

Det avsettes et lokalt område til nærlekeplass i tilknytning til en bevart del av det som omtales som «karteskogen». Det er den delen av «karteskogen» som har størst verdi når det gjelder naturmiljø som beholdes og vil bli et verdifullt grøntområde til boligbebyggelsen i området.

Det påpekes i KU rapport at dagens verdi av den ubebygde skogsteigen vil reduseres ved utbygging da den bevarte delen ikke er tilstrekkelig stor for å bevare dagens verdi til rekreasjon og naturopplevelse. Men stien gjennom området erstattes av kjørevei og bygging i området vil ikke medføre barrierenvirkninger for turveissytemet.



*Illustrasjon Strøkslekeplass, «Karteskogen» og «Bekkefaret»
Kvernaas Arkitekter AS.*



*Foto fra «Karteskogen»,
hasselbusker i
spredt orden
Foto Multiconsult AS*

5.8 Overvannshåndtering

Multiconsult har utarbeidet en prinsipplan for overvannshåndtering som er vedlagt planforslaget. Planen er utarbeidet på bakgrunn av Ås kommunes *Norm for overvannshåndtering* (Ås kommune, 2018), som setter krav til hva som skal registreres og vurderes ved en områderegulering.

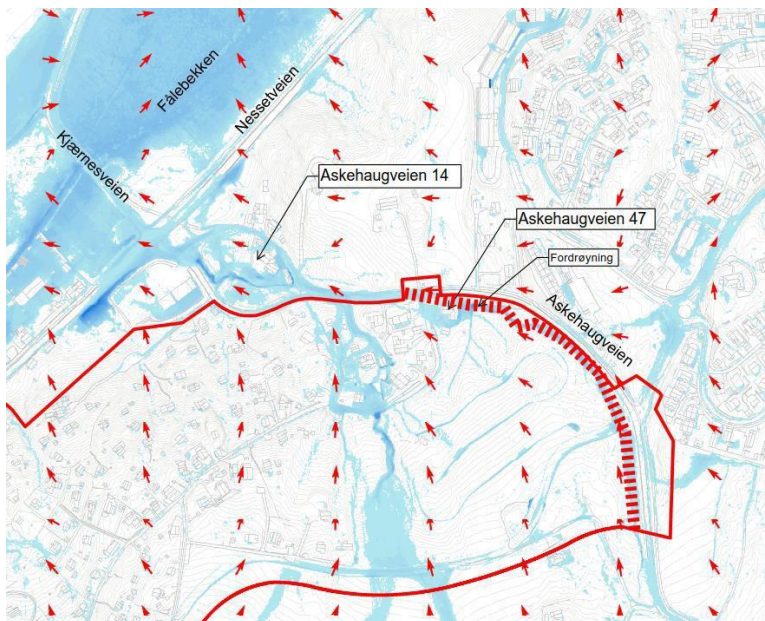
I forbindelse med arbeidet med prinsipplanen er det gjort en flomanalyse for området ved hjelp av programvaren MIKE Flood. Hensikten med flomanalysen har vært å vurdere dagens flomsituasjon og fremtidig flomsituasjon og vurdere eventuelle tiltak og arealer for overvannshåndtering.

Prinsipplanen for overvannshåndtering har fokus på håndtering av store nedbørmengder. Det skal sikres trygge flomveier slik at bebyggelse, andre viktige konstruksjoner og infrastruktur blir mindre utsatt for flom. For dimensjonerende situasjon for flomveier benyttes gjentakintervall for nedbør på 200 år og klimafaktor på 1,5 for å ta høyde for klimaforandringer.

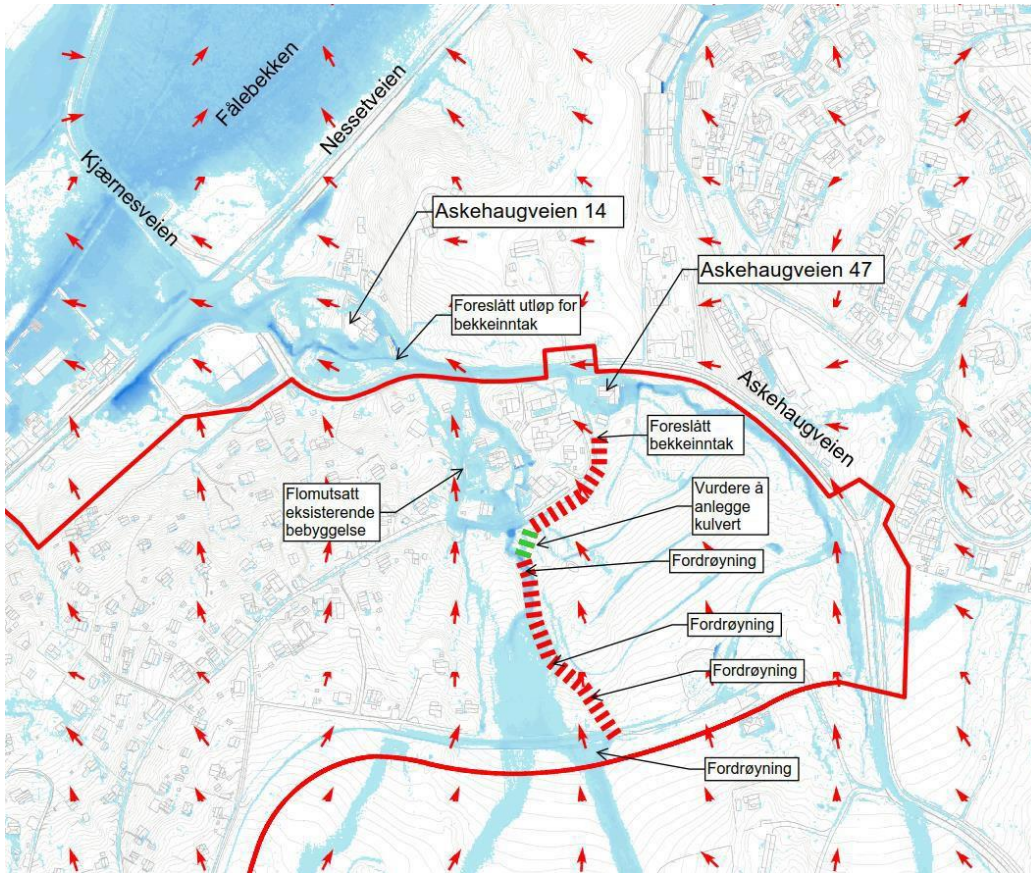
Resultatene fra flomanalysen for eksisterende situasjon viser tre tydelige flomveier innenfor planområdet (flomvei nr. 1, 2 og 3) og to tydelige flomveier utenfor planområdets avgrensning (flomvei nr. 4 og 5).

Resultatene fra flomanalysen for fremtidig situasjon viser en økning i vanddybde, vannhastighet, vannføring og utbredelse for flomveiene identifisert for eksisterende situasjon. Resultatene fra flomanalysen viser altså en forsterkning av eksisterende flomveier, men viser ikke utvikling av nye flomveier innenfor planområdet.

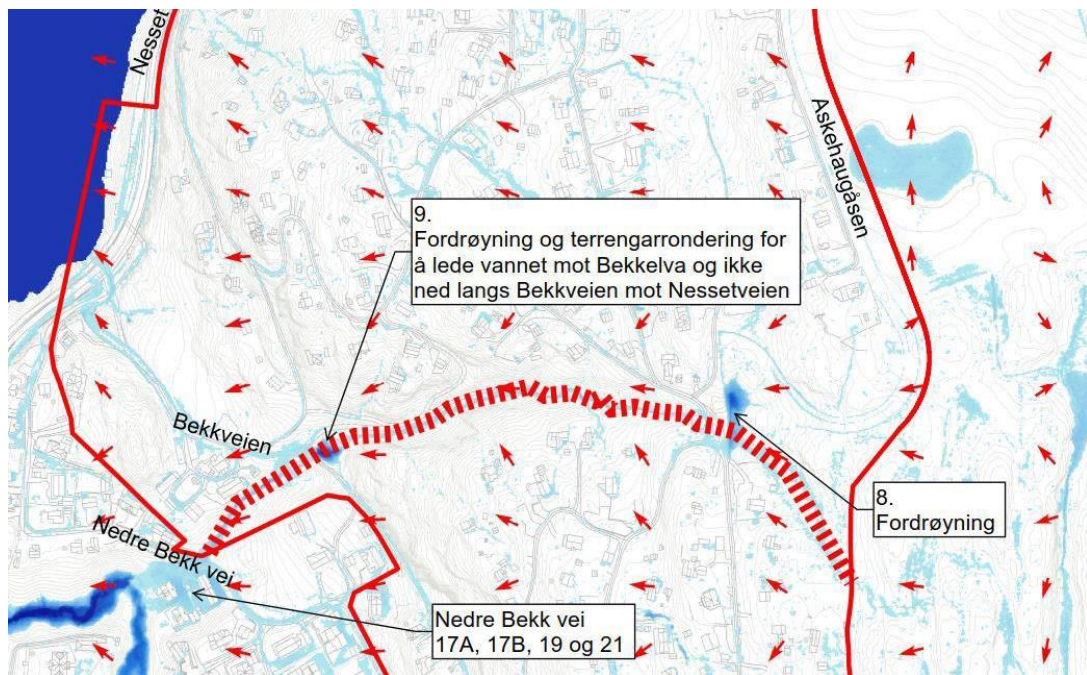
Rapporten redegjør for nødvendige tiltak i de ulike flomveiene. I to av flomveiene, nr1 (langs Askehaugveien) og nr3 (Bekkefaret gjennom Tømrrernes feriehem) anbefales å opprettholde eksisterende flomvei og gjøre nødvendige tiltak innenfor disse. For flomvei nr. 2 som går gjennom Feltet B1 – Askehaug gård anbefales å legge om flomløpet i nedre del for å forbedre situasjonen for eksisterende flomutsatt bebyggelse.



Flomvei 1, langs Askehaugveien vist med prognosert flombelastning og forslag til tiltak
Figur Multiconsult



Flomvei 2, gjennom felt B1- Askehaug gård og gjennom nordre del av Askehaugåsen hyttefelt vist med prognosert flombelastning og forslag til tiltak. Planen legger til rette for kunne å styre flomveien i nytt løp for å forbedre flomsituasjonen for eksisterende flomutsatt bebyggelse i Askahugåsen
Figur Multiconsult



Flomvei 3, gjennom felt B1- gjennom Tømrrernes feriehem vist med prognosert flombelastning og forslag til tiltak. Flomveiens løp beholdes. Figur Multiconsult

5.9 Naturmangfold

Det er gjennomført en konsekvensutredning av forlag til reguleringsplan for å få synliggjort konsekvensene for naturmiljø og biologisk mangfold i området dersom reguleringsplanen gjennomføres med de foreslåtte tiltakene innarbeidet. Arbeidet er utført av Multiconsult AS i 2018 og er vedlagt planforslaget.

Rødlistearter.

I området finnes det flere ask- og almetrær, dette er trær som er vanlige i området, men som er truet og rødlistet på grunn av at de er utsatt for sykdom og derfor går sterkt tilbake. Alleen opp mot Bæk gård bestående av spisslønn, ask og lønn er spesielt registrert som verneverdig naturtype og det er avsatt hensynssone i planforslaget for bevaring av denne. En nær truet lav er også funnet på ask i alleen i 2013 (bleikgullnål funnet av Siri Lie Olsen). Ellers er det ingen andre kjente rødlisteforekomster innen planområdet.

Vilt

Det er ikke påvist dammer med habitat for amfibier. For større vilt ble det funnet registrert et elgtrekk i nord syd- gående retning inntil øvre del av planområdet og gjennom området Askehaugåsen hyttefelt. Tråkket vil krysse den nye planlagte innfartsveien, men det ansees ikke som spesielt konfliktylt.

Selv om planområdet i dag fremstår som svært utbygd, er det fortsatt stort innslag av grøntarealer, små skogs-holt og enkelttrær som kan være hekkelokaliteter for spurv- og meise fugl. Artskart viser observasjoner i nærheten er av arter som helt eller delvis er tilknyttet kulturlandskap som makrellterne (*sterkt truet* - EN), stær og hettemåke (begge *nær truet* - NT). Vassdragene som går gjennom området har nok større verdier både tilknyttet vannstrengen (vannfugl) og skogen enn selve planområdet.

Med sikring av viktige grønt-korridorer, store eneboligtomter med begrenset utnyttelse, fortsatt bruk av hytter m.v. vil det grønne preget i stor grad bli videreført og vilkår f.eks. for småfugl fortsatt være gunstig.

Naturtyper.

Naturkartleggingen har verdifastsatt ubebygde områder innenfor planområdet og redegjør for konsekvenser ved gjennomføring av planforslaget.

Det spesielt to områder som rapporten fremhever med stor verdi for naturmangfold. Det er det ubebygde området omtalt som «Karteskogen» og Alleen opp mot Bæk gård. Planforslaget bevarer den tydeligste delen av Karteskogen der dyrkningsområdet for hasselbusker i et regulært mønster kan oppleves. Dette er en kulturlandskapstype som tas med i planen og fremheves som historieformidling i et allment tilgjengelig boligområde. Planen foreslår dette som avbøtende tiltak for at deler av «Karteskogen» blir bebygd.

I tillegg er bekkekløft og bergvegg i bekkedalen («Bekkefaret») som drenerer mot vest i området vurdert som en viktig naturtype. Dette er det viktigste grønt-draget gjennom området og strekker seg fra Bunnefjorden og helt opp til skogen ved Askehaug gård. Den bevares i planforslaget.

Andre tiltak for å bevare eksisterende vegetasjon er forbud mot tomtedeling, begrenset byggeareal og soner av byggeforbud i eksponerte skrenter.

Vannmiljø.

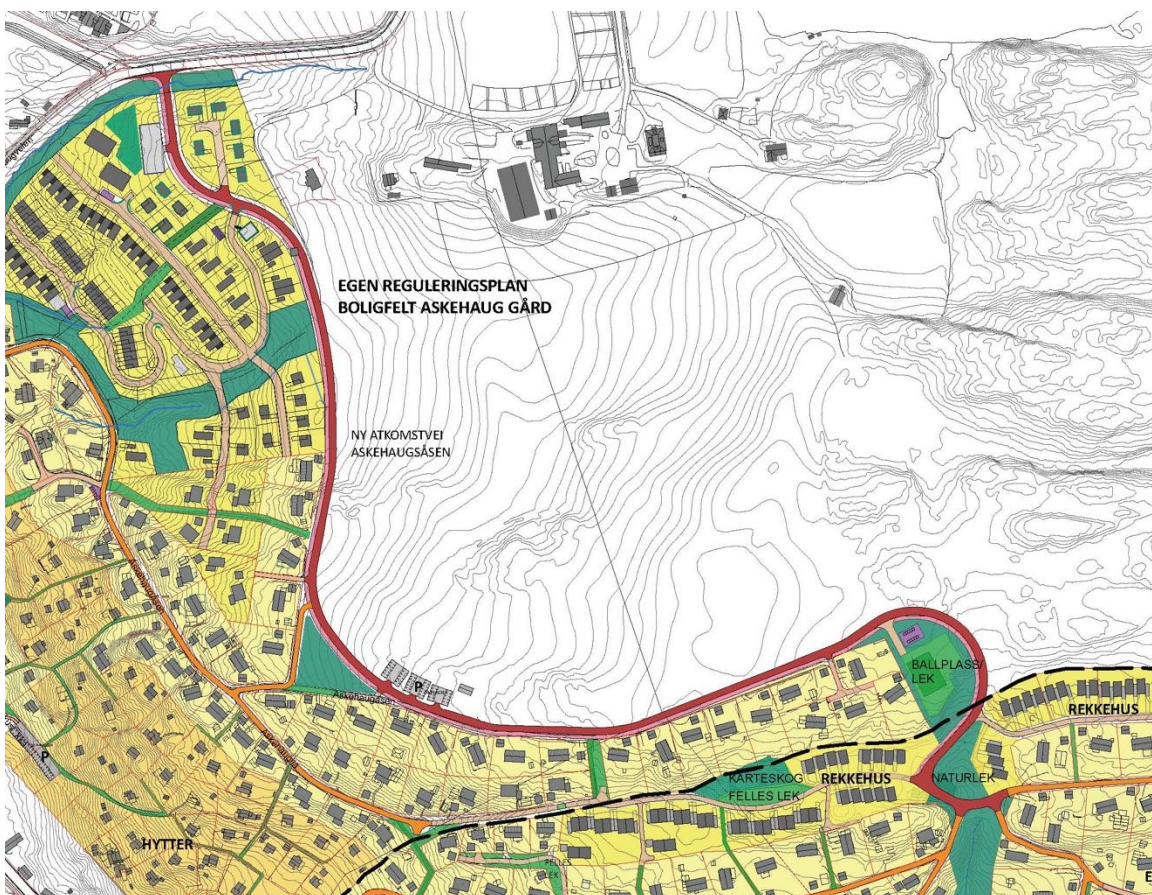
De ble gjennomført prøvetaking ved to stasjoner for å kartlegge naturmangfold i ferskvann. For vannmiljøet vil reguleringsplanen som er skissert medføre ubetydelig miljøskade for begge vassdragene som befinner seg innenfor planområdet. Det er imidlertid svært viktig å ta hensyn hovedvassdragene som mottar vann fra de to bekkene som befinner seg innenfor planområdet. Dette er lokalt svært viktige anadrome bekker som er del av de fire anadrome vassdragene i det indre bassenget av Bunnefjorden. Disse anadrome vassdragene er allerede betydelig påvirket av inngrep og avrenning.

5.10 Vei og trafikk

Hovedatkomstveier:

Trafikkløsningen for området inneholder opparbeidelse av en helt ny atkomstvei fra Askehaugveien. Veien skal betjene store deler av området med unntak av bebyggelse ved Bæk gård og nedre del av Askehaugåsen hyttefelt.

Ny atkomstvei er prosjektert i tett dialog med Statens vegvesen og løsningen har blitt et T – kryss litt sør for krysset ved Toveien. Veien videre inn i området erstatter i store deler eksisterende vei på øst- og sydsiden av eksisterende hyttefelt Askehaugåsen og kopler seg sentralt inn mot eksisterende veinett på Tømrrernes feriehem. Innfartsveien er prosjektert med fortau og skal opparbeides i henhold til kommunal standard. Det er forutsatt at veien blir eiet og driftet av Ås kommune.



Utsnitt av illustrasjonsplan som viser ny atkomstvei fra Askehaugveien. Veien vil betjene nye boliger i felt B1 (Askehaug gård) store deler av Askehaugåsen og transformasjonsområdet Tømrrernes feriehem.

Illustrasjon KVERNAAS Arkitekter AS

Det er utført en trafikkanalyse av Multiconsult med forventet trafikk på de tre innfartsveiene som vil betjene området: Ny hovedatkomst fra Askehaugveien, eksisterende atkomst Askehaugåsen og eksisterende atkomst Nessetveien/ Nedre Bekkvei (som utbedres og justeres)



*Utsnitt av illustrasjonsplan som viser ny omarbeidet atkomstvei opp til Bæk gård. Veien samkjøres med Nedre Bekk vei og utbedres i starten av Nedre Bekkvei. Veiløsningen blir mer trafiksikker og får ny stigning opp til gården som tilfredsstillende krav fra brannvesenet.
Illustrasjon
Kvernaas Arkitekter AS*

Planområdet vil generere en total trafikk på ca. 2 323 kjt/d når hele området er bygget ut. Når en trekker fra dagens trafikk (390 kjt/d) til området så er total nyskapt trafikk på 1 933 kjt/d. Hovedvekten av ny trafikk vil benytte ny adkomstvei som kobler seg på Askehaugveien. Det vil bli en minimal trafikkøkning i eksisterende kryss mot Nessetveien og en liten reduksjon mot Askehaugveien fra Askehaugåsen.

- Det forventes ikke en vesentlig økt trafikk på omkringliggende veinett, med unntak av Toveien til/fra planområdet ved full utbygging. Trafikkavviklingen vil være akseptabel i rushperiodene.
- Planforslaget vil legge opp til å bedre adkomstene til planområdet. Selv med en trafikkøkning på 1 933 kjt/d antar en at gjennomføringen av planforslaget ikke forventes å medføre vesentlig negative endringer for trafiksikkerheten i og ved planområdet.
- Store deler av planområdet har mindre enn 500 meter til nærmeste holdeplass. Ved etablering av nye adkomstveier vil det etableres sikre gangveier for myke trafikanter som kobler seg til eksisterende gang- og sykkelveier i Askehaugveien og Nessetveien.

Det er videre utført en mobilitetsanalyse av Sweco. Analysen er utført for felt B1, men gir generelle anbefalinger for å fremme miljøvennlig transport til og fra planområdet.

Interne atkomstveier:

Planforslaget baserer seg på og tar utgangspunkt i eksisterende veisystem. Det er nødvendig å oppgradere veiene med større reguleringsbredde og i enkelte områder endre veiprofilen slik at veien tilfredsstillende krav til stigning 1:8. Reguleringsbredden settes til 7 meter og kjørebredde 4 meter for hovedveiene og 5 meter reguleringsbredde og 3,5 meter kjørebredde på noen stikkveier. Planforslaget har hatt som målsetting at flest mulig hytteeiendommer skal kunne gis

mulighet til bruksendring. Der det har vært mulig å få til i forhold til landskapet er det derfor foreslått noen nye traseer for atkomst over privat grunn.

I og med at internveier må utvides enkelte steder forutsetter planforslaget også stripeavståelser av grunn fra private tomter til veg.

Ny adkomst til eksisterende boligeiendommer syd i felt B1 sikres gjennom detaljregulering av feltet.

Kollektiv

Det er høyfrekvent busslinje til Oslo på Nettetveien og bussforbindelse i Askehaugveien til Ski. Bussholdeplassen nedenfor Tømernes feriehem forutsettes opprettholdt og ganglinjer dit forbedret. Ny atkomsvei mot Askehaugveien vil ha god tilgjengelighet med fortau. Rapporten «Mobilitetsplan Askehaug» konkluderer med at området har en *Svært god* kollektivdekning i henhold til PROSAM-rapport *218 Reisevaner i Osloområdet*.

Gående og syklende

Fremkommelighet i nærmiljøet er sikret gjennom tilknytning til Askehaugveien i nordøst, som føres videre mot Togrenda. Videre er gangveinettet tilknyttet Nettetveien i vest med gangbro og forbindelse med Nettet, som samlet sikrer god fremkommelighet for gående- og syklende i området. Det er i planleggingen fokusert på snarveier for gående og syklende mot viktige målpunkter som holdeplasser.

Oppgradering av det interne vegnettet vil også gi bedre fremkommelighet for gående og syklende. Veibredder er ledd i hastighetsbegrensende tiltak og det forutsettes lav hastighet på intern veiene.

Opparbeidete stisystem og «smett» mellom tomter videreføres i planforslaget. Planområdet ligger høyt i terrenget, noe som vil ha effekt på antall mennesker som velger å bruke sykkel til å gjennomføre daglige gjøremål. En fremtidig utbredelse av elektriske sykler kan ha betydning for dette, uten at det med sikkerhet kan anslås i hvilken grad.

Parkering

For alle eneboliger stilles krav til 2 bilplasser og 2 sykkelplasser. For utbyggingsområder generelt stilles det krav til maksimum på 1,4 og minimum 0,8 plasser pr boenhet. Detaljerte bestemmelser skal avklares i detaljregulering. Videre stilles krav om minimum 1,5 parkeringsplasser for sykler for felt med plankrav, og det stilles krav om at disse skal være takoverdekt. For feltene avsatt til B2, BKB og B3 stilles krav til underjordisk parkeringsanlegg.

Parkering fritidsboliger

Det er avsatt områder for parkering og beregnet 1 plass for alle hytter i området. Ca. 30 av plassene er avsatt i tilknytning til den nye innfartsveien. De øvrige plassene er spredt rundt på delfelt lenger ned i området i Marcusløkka, mot Nettetveien og inne i interveisystemet på Tømernes feriehem. Planbestemmelsene knytter de ulike P-plassene til ulike del områder for hytter.

5.11 Gjennomføring, finansiering og bruk av utbyggingsavtaler.

Områdeplanen forutsetter omfattende ny infrastruktur i området i form av veier, vann og avløp, energitilførsel og løsninger for renovasjon. En sentral problemstilling er hvordan dette skal gjennomføres og finansieres. Det er mange tomteeiere som vil få direkte nytte av planen ved at planen gir direkte hjemmel til f.eks. bruksendring fra hytte til bolig. Det vil imidlertid være en rekke infrastrukturtiltak som må være på plass før man faktisk kan gjennomføre en endring av bruk for den enkelte tomteier. Det vil derfor nødvendig at arbeidet med opparbeiding av infrastruktur organiseres på en god måte og med den nødvendige kompetanse.

Den viktigste infrastrukturen i området vil være atkomstveiene og vann og avløp. Det er ikke gitt signaler om at kommunen kan eller vil påta seg å bygge eller bekoste dette. Det mest sannsynlige er derfor at utbyggere av fortettingsområder forestår opparbeiding av hovedelementene i infrastrukturen.

Problemstillingene ble lagt frem for kommunen i sak om gjennomføring og finansiering 14.02.18. Vedtaket var utvetydig at kommunen ikke kunne bidra hverken med økonomisk bidrag til hverken planlegging eller gjennomføring av området.

Kostnader, finansiering og refusjon.

Ny infrastruktur var pr 14.02.18 kostnadsberegnet til 85 mill.kr. ex mva.

I reguleringsarbeidet har det fremkommet opplysninger om blant annet manglende kapasitet på VA- pumpestasjoner i området, slik at et estimat pr. i dag er nærme 100 mill. kr. Det må bemerkes at det er meget store usikkerheter knyttet til tallet da det blant annet ennå ikke foreligger en detaljert oversikt for kostnader i forbindelse med oppgradering og omlegging av pumpestasjoner.

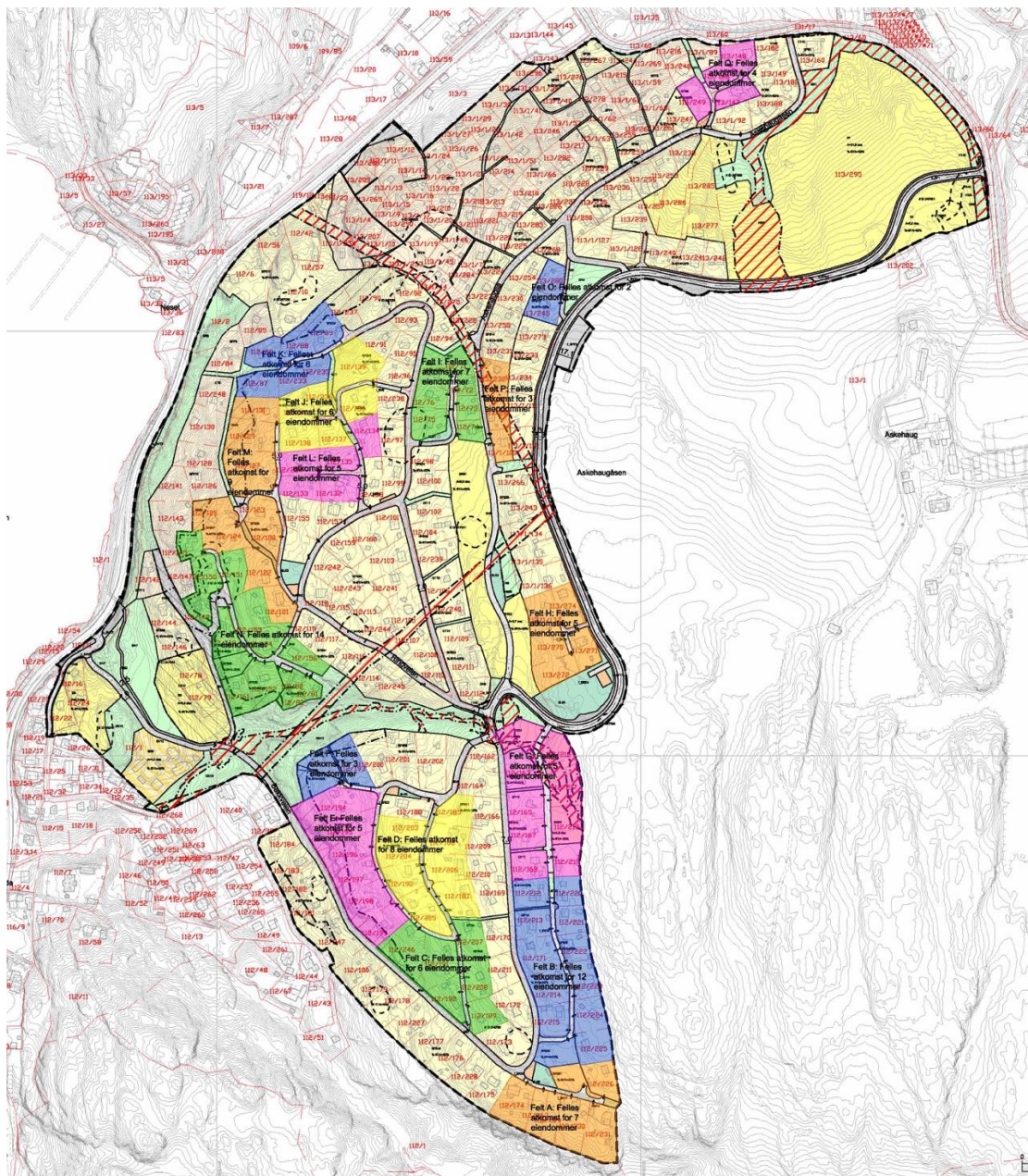
Det er ikke laget et endelig opplegg for hvordan kostnader til infrastruktur skal fordeles. Plan og bygningsloven har regler for refusjon, men det kan være kompliserte og arbeidskrevende prosesser. For veier og VA som senere skal driftes av det offentlige (kommunen) kan det være enklere å gjennomføre finansiering.

Rekkefølgekrav.

Planforslaget har bestemmelser med krav til om at nødvendig infrastruktur skal være på plass før tiltak. For ny **offentlig vei** inn i området stilles det krav til utbyggingsfeltene om opparbeidelse. Det betyr ikke at de skal bekoste dette alene, men at de har et krav om å gjennomføre tiltakene. Kostnader skal fordeles mellom dem som har nytte av tiltaket. For den offentlige infrastrukturen legger planforslaget opp til at det inngår utbyggingsavtaler mellom utbyggere for felter som er pålagt detaljregulering og kommunen. Utbyggingsavtaler varsles og vedtas av kommunen.

For de interne veiene **samleveiene** (f.eks Ringveien, Askahugveien m.v.) vil disse forbli private veier. Det stilles rekkefølgekrav om opparbeidelse for de feltene som ligger til veiene. Samleveiene er oppdelt i større enheter og legger dermed til rette for helhetlig utbygging gjennom veilag. Utbygging av VA- løsninger med brannvann vil også da skje i regi av veilagene.

Fra samleveiene er det organisert **stikkveier** benevnt som felles atkomstveier. Planforslaget har rekkefølgekrav til enkelttomter knyttet til de ulike stikkveiene. Plan og bygningsloven har regler for refusjon og fordeling av kostnader for stikkveiene.



Illustrasjon som viser oppdeling av hvilke eiendommer som hører til de ulike stikkveiene. Stikkveiene har betegnelsen f_SV i plankartet og i bestemmelsene er de tilknyttede eiendommene listet opp med gnr/ bnr. Feltsbetegnelsene og kodene er ment til illustrasjon og er ikke de samme som feltsbenevnelser i plankartet. Atkomstene til enkelttomter er vist med piler. De viser ikke fysisk plassering av atkomsten men er en prinsipp-pil for tilhørende stikkvei. Illustrasjon Multiconsult AS

5.12 Teknisk infrastruktur

Energitilførsel

Planområdet er ikke innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmetilbudet etablert i Ås og energiforskyning til varme og øvrig forbruk må basere seg på El tilførsel.

Avfallshåndtering

Det stilles krav om fellesanlegg for avfallshåndtering for de enkelte utbyggingsområder. Senere detaljregulering vil avklare plassering av nedgravde løsninger i de enkelte felt.

For transformasjonsområder (hytter til bolig) som får direkte hjemmel til bruksendring i områdeplanen (hytter til bolig) er det avsatt felter til renovasjon på plankartet. Det enkelte renovasjonspunkt er tilknyttet spesifikke boligfelt i planbestemmelsene.

Transformatorstasjoner

Planforslaget medfører behov for nye nettstasjoner innenfor området. Det er ikke avsatt egne områder for dette i plankartet, da detaljregulering av utbyggingsfelt vil avklare behov omfang og fornuftig plassering innenfor de enkelte felt.

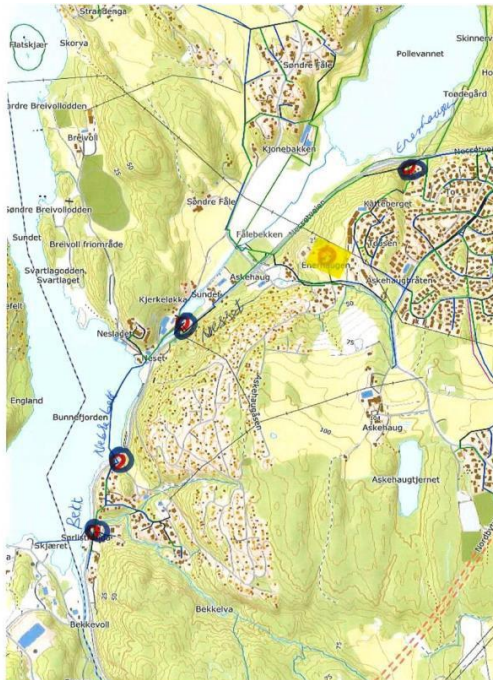
For transformasjonsområder (hyttebebyggelse som får hjemmel til bruksendring gjennom denne planen), er det i bestemmelsene et rekkefølgekrav om at nødvendig el- tilførsel skal være tilfredstilt. Det er ikke avsatt spesielle områder for nye trafoer.

Vann og avløp

Det er utarbeidet VA- prinsipplan for området som viser nye og eksisterende VA-ledninger. VA- planen med tilhørende rapport er utarbeidet av Multiconsult og vedlagt planforslaget.

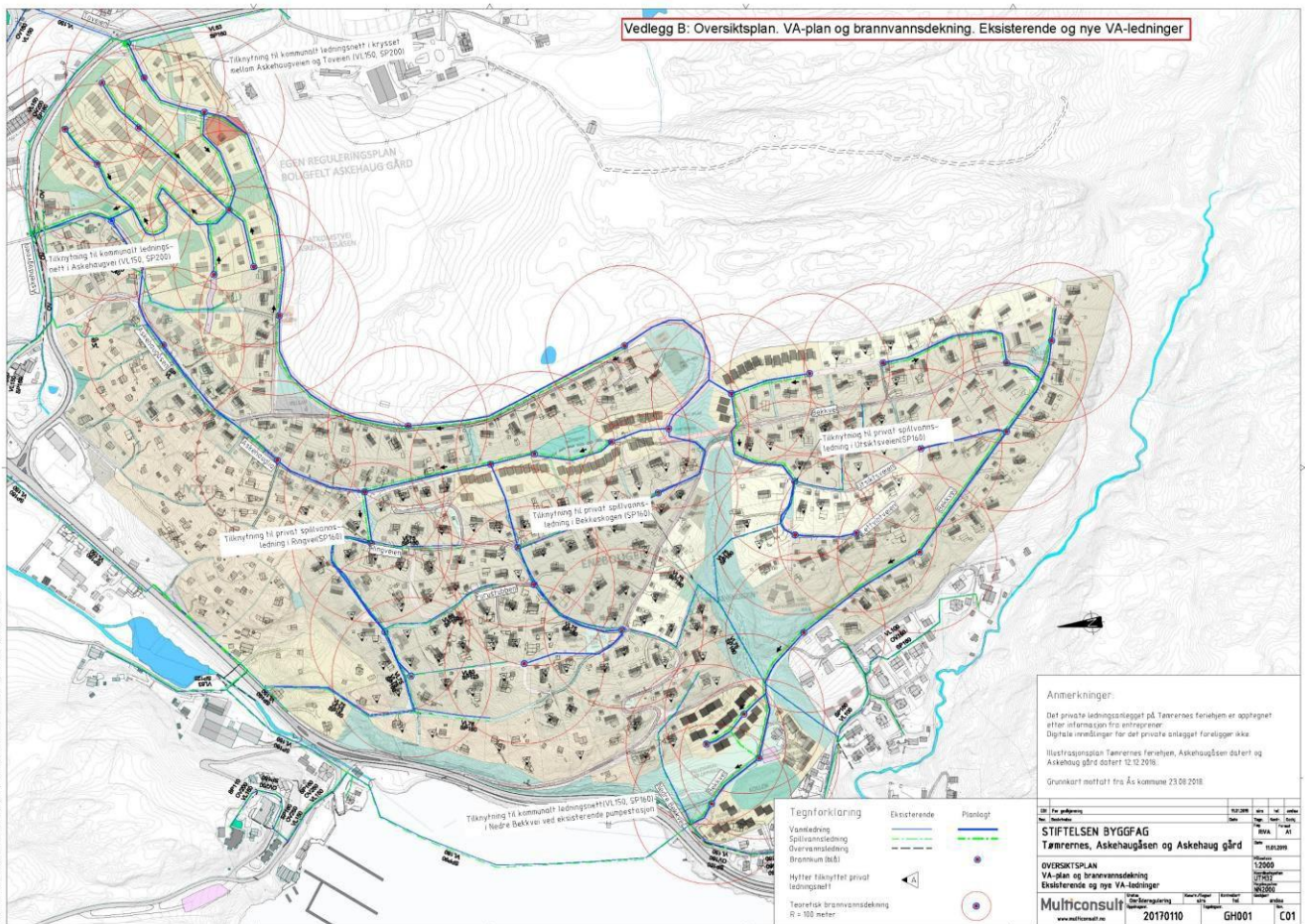
Hovedpunkter i VA- planen er:

- Ny hovedledning for vanntilførsel til planområdet forutsettes å legges i traséen for ny atkomstvei fra Askehaugveien. For nedre del ved Bæk gård forutsettes ny vanntilførsel nedenfra. Det legges også opp til ny vanntilførsel inn Askhaugåsen fra Askehaugveien.
- I henhold til VA-normen til Ås kommune er minstekravet til dimensjon på kommunal brannvannsledning 150 mm. Siden de eksisterende private vannledningene på planområdet har en dimensjon på 63 mm eller 75 mm kan de ikke benyttes som hovedledninger, kun eventuelt som stikkledninger.
- Deler av planområdet har per i dag ikke vann og avløpsledninger. Nytt ledningsnett må etableres, og det eksisterende nettet må oppgraderes skal det tilfredstille krav til boligbebyggelse. Det må etableres tilstrekkelig antall brannkummer eller hydranter for å sikre nødvendig kapasitet og dekning.
- Nye vannledninger etableres i planområdet for å sikre brannvannsdekning, samt forbruksvann til eksisterende fritidsboliger, fremtidige helårsboliger og nye boliger/rekkehus/eneboliger/blokker.
- Det omliggende kommunale vann- og spillvannsnettet skal oppgraderes der behov avdekkes. Det er avdekket at hovedtrase for spillvann og fem pumpestasjoner nedstrøms vil få kapasitetsproblemer som følge av utbygging i planområdet. Det arbeides med å se på løsninger og kostnader. Dagens pumpestasjon ved innfarten til Tømrernes feriehem må flyttes for å gi plass til omarbeidet kryss ved Nassetveien.
- Nye tiltak må ta hensyn til eksisterende sommervann og legge om dette ved behov. Sommervann kan ikke knyttes opp til det kommunale nettet. Nye boliger i området må tilkobles offentlig vann og avløpsnett. Det er naturlig at også fritidsboliger i området vurderer tilkobling til offentlig vann og avløp når dette etableres.



Figur : Eksisterende pumpestasjoner som har kapasitetsproblemer ved en utbygging på planområdet er utringet.

Mottatt fra Ås kommune 05.02.2019.



VA- prinsipplan for området med inntegnet eksisterende og forslag til nye ledninger. Dekningsrekkevidde fra brannvannspunkter er vist med røde sirkler. Kilde: Multiconsult AS

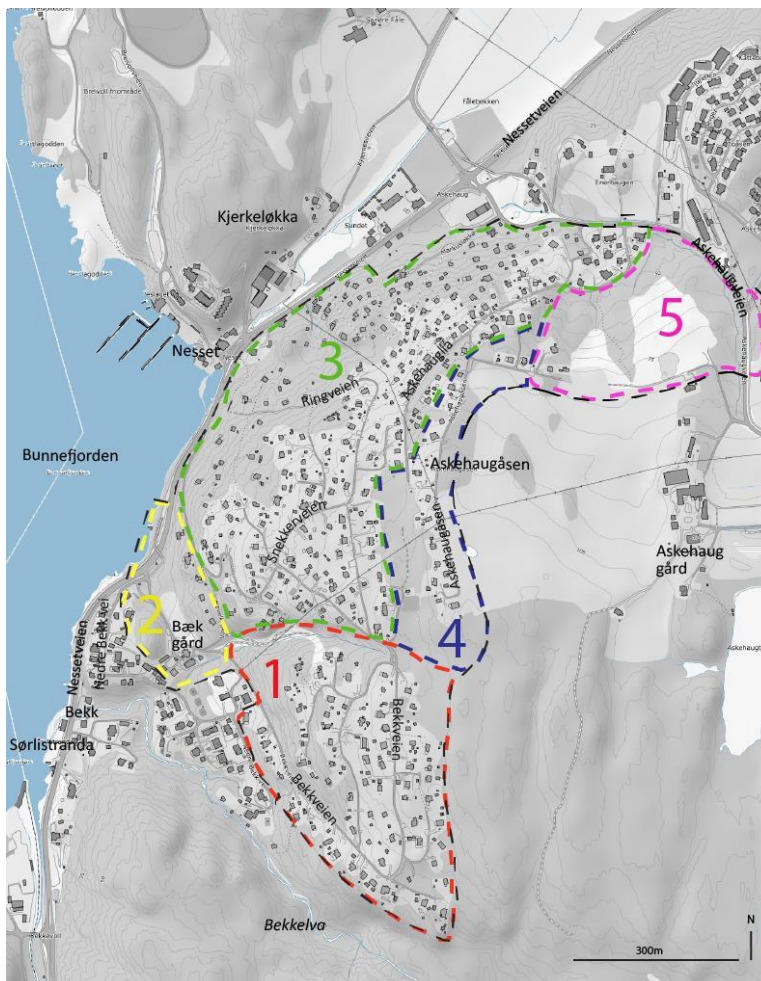
5.13 Virkning på landskap, kulturlandskap og kulturminner

Virkning på landskap.

Det er i arbeidet med områdeplanen utarbeidet en landskapsanalyse av Multiconsult AS. Analysen er vedlagt planforslaget og den er utarbeidet i tråd med metodikken i Statens Vegvesenets håndbok V72. For detaljer henvises til denne.

I landskapsanalysen er planområdet delt inn 5 ulike, men innad enhetlige delområder. Hvert av områdene er vurdert og gitt en «inngangs»verdi (før tiltak) som utgangspunkt for å vurdere virkning av planforslaget:

- Tre av delområdene har fått middels verdi (delområde 1,2 og 3).
- Delområde 4 har fått middels til stor verdi grunnet samspillet mellom jordbrukslandskap og hytteområder, god utsikt mot Nesodden og Askehaug gård, samt verdifulle skogsområder.
- Delområde 5) har fått liten til middels verdi.



Inndeling av planområdet i delområder.

Illustrasjon Multiconsult AS

Ombygging av hytter til helårsboliger for tre delområder av middels og middels til stor verdi, vil medføre en viss reduksjon av åssidens grønne preg.

Området rundt Bæk gård, et delområde med middels verdi, vil påvirkes av inngrep i eksisterende grønstruktur og landskapsrom. I tillegg vil nye bygninger rundt kollen erstatte noe av terrengets grønne fremtoning og tre tydeligere frem i landskapet

langs Bunnefjorden. Dette gir noe negativ konsekvens for landskapsbildet, selv om bevaring av verdifulle elementer som allé og kolletoptopp reduserer de negative virkningene. Ved Askehaug gård, som har blitt tillagt liten til middels verdi bebyggelse plasseres på en måte som ivaretar de sentrale landskapselementene samt reduserer konsekvensene for landskapsbildet.

Områdets grønne preg reduseres og bebyggelse vil i større grad enn i dag vil prege områdets eksponering mot sjøen. Ved å beholde tomtestrukturen med store tomter, forholdsvis strenge bestemmelser for utnyttning og «fotavtrykk» på bebyggelse og innføre byggeforbud i eksponerte bratte skrenter vil det grønne preget beholdes i størst mulig grad. Den nedre del av åssiden på Tømrrernes feriehem beholdes som hyttebebyggelse, og reduksjon av vegetasjon nærmest Bunnefjorden vil trolig ikke bli vesentlig endret. For ny bebyggelse ved Bæk gård og i forkant av området krever at ny bebyggelse skal ha en dempet fargebruk. Dette skal ivaretas ved en senere detaljregulering. Det er også i bestemmelsene krav om vegetasjon for skjerming av bebyggelsen mot Bunnefjorden

Landskapsanalysen konkluderer med at for planområdet samlet sett, så er skala og plassering på ny bebyggelse stort sett godt tilpasset omgivelsene, og nye veier lagt fint i landskapet.

Landskapsanalysen peker på at det er positivt at det sammenhengende bekk-/grøntdraget fra Bæk gård til skogsområdene på åsryggen stort sett bevares, og slik opprettholder en viktig grønn sammenheng i landskapet. Samlet konsekvens for alternativ 1 (utbygging som følge av planforslaget) anses å være i kategorien liten til middels negativ (-/- -).»

Fra sjøkanten ved Kramsveien mot sørøst



Figur 7.2. Illustrativ fremstilling av ny bebyggelse ved Bæk gård og i åssiden langs Nassetveien, med ombygging av hytter til helårsboliger i åssiden og nye boliger ved Bæk gård. Utsyn fra sjøkanten ved Kramsveien på Knardal, i sørøstlig retning mot Bæk og omegn

Side 2 av 5

Fotomantasje for å illustrere fjernvirkning av bebyggelsen sett fra Kramsveien Nesodden Kilde Multiconsult AS

Virkning på kulturlandskap

Områdeplanen ligger inntil åkermark og kulturlandskap knyttet til Askehaug gård. Den nye innfartsveien vil delvis ligge i kanten av åkermark og vil kreve noe areal av denne. Trassèen er planlagt nøye for å gi færrest negative konsekvenser for jordbruk og opplevelsen av kulturlandskapet, ved at den stort sett følger eksisterende traktorvei og vei mot Askehaugåsen og er lagt naturlig i terrenget uten behov for store terrengendringer. Noe terrenginngrep langs den nye veien, med tap av eksisterende åkerholmer, terrengformer og vegetasjon langs veikanten må allikevel påregnes.

Gjennomføring av områdeplanen vil få nærvirkninger ved at utsikten man har fra jordekanten vest for Askehaug gård i dag, vil kunne bli noe redusert. Bebyggelsens skala og plassering på B1- Askehaug gård ivaretar allikevel noe av utsikten mot åser i nordvest og vest. Tap av eksisterende vegetasjonsbelte inntil hyttebebyggelsen lengst vest i delområdet, der hyttebebyggelsen i dag begynner ved Askehaugjordene, vil medføre at området eksponeres mot sørligere deler av åsen og blir synlig fra bebyggelsen her.

Etablering av ny adkomstvei fra Askehaugveien vil også medføre landskapsendringer i området. Forutsatt at eksisterende vegetasjonsbelte mot Askehaugveien stort sett bevares, vil ny adkomstvei likevel ikke medføre betydelige endringer for landskapsbildet langs Askehaugveien og mot Toveien. Disse arealene er allerede preget av veianlegg, og påkjøringen vil kun skape en mindre korridor i eksisterende vegetasjonsbelte.

Fra Askehaugveien v/Askehaug gård i retning nordvest



Figur 7 4. Illustrativ fremstilling av bebyggelse i nytt boligfelt nord for Askehaug gård, sett i retning nordvest fra avkjørselen inn til Askehaug gård fra Askehaugveien

Side 5 av 5

Fotomantasje for å illustrere fjernvirkning sett fra Kramsveien Nesodden

Kilde Multiconsult AS

Eldre tids kulturminner (Arkeologi)

Det er gjennomført arkeologisk registrering i forbindelse med planarbeidet. I oversikten oversendt 15.05.2019 fra Akershus fylkeskommune omtales 18 funnsted og lokasjoner. Det er funnet spor av mindre boplasser med funnmateriale i hovedsak flint og skjørbrent stein. Det er også funnet hulveier og spor av dyrkningsflater.

Tidspennet er fra ca. 2000 f.kr. (yngre steinalder) til 8000 f.kr. (eldre steinalder) og flere funn er knyttet til Nøstvedt perioden 5000- 5500 f.kr.

Det er gjort funn på bebygde hytteeiendommer og ved vei samt noen funn i ubebygde områder. Samtlige funn vil være i konflikt med planene for området, enten ved at de er på tomter som skal brukes til boliger, ved eksisterende veier som må breddes noe eller at det er planlagt nye prosjekter. Alternativet er enten at det avsettes hensynssoner i planen eller at det avsettes bestemmelsesområder med krav til ytterligere undersøkelse.

Da avsetting av hensynssoner vil være uhensiktsmessig og konfliktfylt og en foreløpig konklusjon om at de registrerte kulturminnene kan anses for å ha lav formidlingsverdi, er det derfor i stedet avsatt bestemmelsesområder på alle funnsteder. Planforslaget vil derfor være en søknad om dispensasjon fra kulturminneloven om frigivelse av funnene.

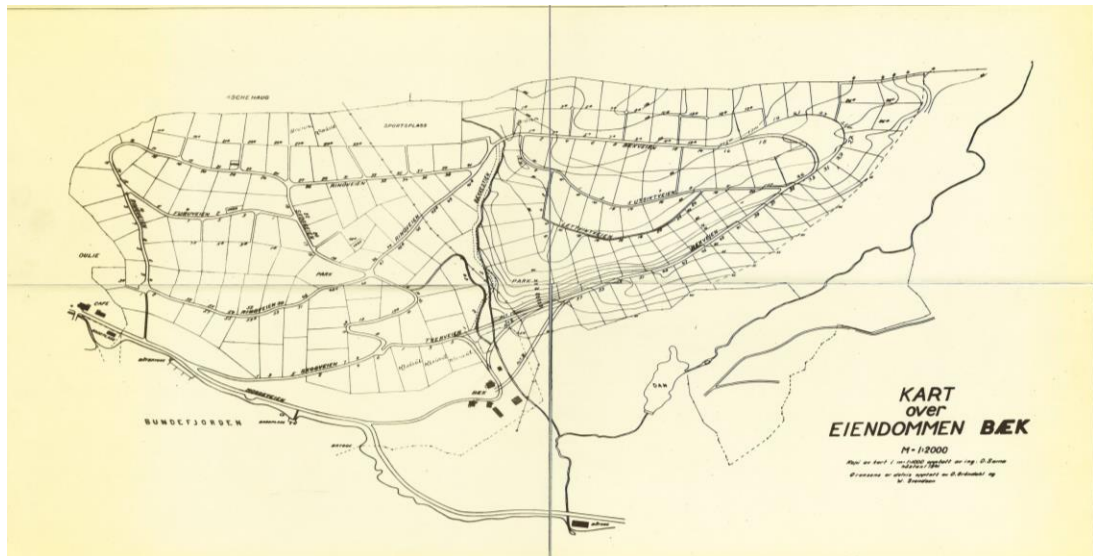
Riksantikvaren vil ta stilling til dette i høringen av planforslaget basert på en redegjørelse/ rapport fra Akershus Fylkeskommune.

Nyere tids kulturminner

Det er utarbeidet en omfattende rapport av Kvernaas Arkitekter AS som har undersøkt området i forhold til Nyere tids kulturminner. Rapporten undersøker om det finnes kulturminner av nyere tid – dvs. etter-reformatoriske kulturminner – som er av en slik karakter at de bør inngå i planen. Særlig er det Tømrernes feriehem med sin tilknytning til arbeiderbevegelsens utvikling av ferie- og fritidskultur som allemannseie fra mellomkrigstiden som har vært fokus for kartleggingen. Her har kartleggingen avdekket interessante enkeltobjekter, hytter og anlegg i marken, med stor grad av opprinnelighet, men ikke et helhetlig bygningsmiljø som vil kunne være en vesentlig kunnskapskilde for fremtidige generasjoner.

Feriehjemmet er interessant som planområde da området slik det fremstår i dag i stor grad er resultat av en planlagt utvikling. Det foreligger plankart med inndeling av tomter, veier m.v. fra feriehjemmets «pionertid». Dette er meget forutseende og godt utført og tar hensyn til topografi og grøntstrukturer i området. Området har «satt seg» på en god måte og er et meget godt utgangspunkt for også å få til et godt bo-område.

Planforslaget bygger videre på Tømrernes plan og tar slik sett hensyn til *planen i seg selv* som også kan betraktes i et kulturminneperspektiv.



Kart fra 1941 som viser utparsellering av tomter på Tømrernes feriehem Kilde Stiftelsen Byggfag

Planforslaget legger ikke opp til vern av gårdstunet på Bæk slik det fremstår i dag da gården er sterkt endret etter Tømrernes fagforening overtok den på 1930- tallet til i dag. Den eneste bygningen som har en viss grad av autensitet er hovedhuset og den knyttes det krav til i planforslaget. Videre stiller planforslaget krav til at bebyggelse i tun-form skal videreføres og det stilles også krav til bygningsform og uttrykk. En senere detaljregulering vil avklare formål da det er foreløpig åpent om området utvikles til boliger eller om tunet utvikles som seminar og overnattingssted. (pensjonat el. tilsv)



Hovedhuset på Bæk 2019

Foto Kvernaas Arkitekter AS

For å gi et insitament til at noe av historien knyttet til selvbygde hytter i feriehjemmet kan kunne bevares for ettertiden, har planforslaget en bestemmelse der enkelte hytter får anledning til å beholde hytta i tillegg til å bygge bolig på eiendommen. Bevaring av hytta som anneks vil for disse eiendommene ikke begrense boligarealet for en eventuell bolig. Det er foretatt en nøye vurdering av hvilke hytter som kan nyte godt av denne ordningen.



Eksempel på tidlig hyttebebyggelse Ringveien 49B hadde opprinnelig en smal åpenveranda på langsiden. Arkivfoto Stiftelsen Byggfag



*Eksempel på en av hyttene som planforslaget legger til rette for bruk som anneks i tillegg til evt. nytt bolig hus. Ringveien 23
Foto Kvernaas Arkitekter AS*



KVERNAAS
ARKITEKTER AS