

RAPPORT

OMRÅDEREGULERING FOR TØMRERNES FERIEHJEM, ASKEHAUGÅSEN OG ASKEHAUG GÅRD BOKVALITET OG BOMILJØ, AREALBRUK OG UTNYTTELSE

OPPDRAAGSGIVER
Stiftelsen Byggfag

EMNE
BOKVALITET OG BOMILJØ,
AREALBRUK OG UTNYTTELSE

DATO/ REVISJON
01.02.2020 /02



KVERNAAS
ARKITEKTER AS

RAPPORT

OPPDRAG	Områderegulering for Tømrrernes feriehem, Askehaugåsen og Askehaug gård
EMNE	BOKVALITET OG BOMILJØ, AREALBRUK OG UTNYTTELSE
OPPDRAGSGIVER	Stiftelsen Byggfag
KONTAKTPERSON	Thor Riise, Tress Eiendom Norge AS
GNR/BNR/KNR	
UTARBEIDET AV	KVERNAAS ARKITEKTER AS
OPPDRAGSANSV.	Per Furuseth, siv. ark MNAL
SAKSBEHANDLER	Helene Hyllseth, siv. ark. MNAL
MEDARBEIDER	

SAMMENDRAG

Det er utført en rapport om kvaliteter i bomiljø, tetthet og utnyttelse basert på planprogrammet for Tømrrernes feriehem, Askehaugåsen og Askehaug gård i Ås kommune. Store deler av planområdet er bebygget med hytter og kun enkelte eneboliger. Stadig flere av hyttene benyttes nå også som helårsbolig. Infrastrukturen i området er ikke tilpasset helårsbeboelse.

Planen legger opp til styrt konvertering av hytteområdene til boligområder der terrenget tillater ny veiføring, samt fortetningsområder i utvalgte ubebygde områder. Det er en målsetting at planen skal bidra til en god utvikling både beboere og ferierende i området. Planen vektlegger at at utbyggingen skjer med kvalitet og tar hensyn til eksisterende kvaliteter i bomiljøet. Områdets åpenbare kvaliteter nær sjø og attraktive friluftsområder, er det fornuftig at flere burde kunne ta del i - hele året.

Idégrunnet for de ulike fortetningsområdene på Bæk og Askehaug gård har vært å skape varierte boområder og å åpne for ulike boligstørrelser og boligtyper og dermed legge til rette for variert befolkningssammensetning i området for å skape et levende bomiljø, og samtidig ta vare på småskalapreget.

Bebyggelsesmønsteret i fortetningsområdene legger opp til tundannelser – rekketun, klyngetun og gårdstun - og avgrensede naboskapsenheter med fattbare størrelser. Hvert nabolag bør ha en særpreget, identitetsskapende karakter for å fremme tilhørighet.

Bebyggelsesstrukturen åpner for boligtyper der man bestreber å gi hver enkelt boenhet en egen inngang. Dette er i tråd med idealer om fortetting i en landlig setting.

02	01.02.20	2. gangs innsending	Helene Hyllseth	Per Furuseth	Per Furuseth
01	14.05.19	1. gangs innsending	Helene Hyllseth	Per Furuseth	Per Furuseth
00	08.05.19	Utkast	Helene Hyllseth	Per Furuseth	Per Furuseth
REV	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

Innholdsfortegnelse

1.	Innledning	side 4	
1.1	Planprogrammet		
1.2	Grensesnitt mot andre fagtema		
1.3	Definisjoner		
1.4	Kommuneplanen		
1.5	Metode		
1.6	Planområdet og influensområder		
1.7	Dagens situasjon		
2.	(BKS1-4) Karteskogen	side 9	
2.1	Bokkvaliteter / tetthet / utnyttelse		
2.2	Sosial trygghet		
2.3	Friluftsliv / lek		
2.4	Estetikk		
2.5	Støy		
2.6	Universell utforming		
3.	(B2) Skrenten	side 13	
3.1	Bokkvaliteter / tetthet / utnyttelse		
3.2	Sosial trygghet		
3.3	Friluftsliv / lek		
3.4	Estetikk		
3.5	Støy		
3.6	Universell utforming		
4.	(B3) Kollen	side 17	
4.1	Bokkvaliteter / tetthet / utnyttelse		
4.2	Sosial trygghet		
4.3	Friluftsliv / lek		
4.4	Estetikk		
4.5	Støy		
4.6	Universell utforming		
5.	(BKB) Gården	side 20	
5.1	Bokkvaliteter / tetthet / utnyttelse		
5.2	Sosial trygghet		
5.3	Friluftsliv / lek		
5.4	Estetikk		
5.5	Støy		
5.6	Universell utforming		
6.	Hytter til boliger (BFS 1-42, unntatt BFS 13) Tømmernes feriehem og Askehaugåsen	side 23	
6.1	Bokkvaliteter / tetthet / utnyttelse		
6.2	Sosial trygghet		
6.3	Friluftsliv / lek		
6.4	Estetikk		
6.5	Støy		
6.6	Universell utforming		
7.	(B1) Askehaug gård	side 26	
7.1	Bokkvaliteter / tetthet / utnyttelse		
7.2	Sosial trygghet		
7.3	Friluftsliv / lek		
7.4	Estetikk		
7.5	Støy		
7.6	Universell utforming		
8.	Influensområder	side 30	
8.1	Nedre bekk		
8.2	Togrenda		
8.3	Neset terrasse		
9.	«0-alternativet»/ Prognose for bebyggelse uten omregulering	side 31	
9.1	Kartlegge hytteeiendommer benyttet til boliger		
9.2	Prognose for utvikling uten ulovlighetsoppfølging		
9.3	Konsekvens av en fortsatt utvikling uten regulering		
10	Litteraturliste	side 32	

1. Innledning

Det utarbeides områderegulering for Tømrernes feriehem, Askehaugåsen og Askehaug gård. Formålet med områdereguleringen er å legge til rette for utvikling av et godt og attraktivt boligområde i Ås kommune. Det legges til rette for at et vesentlig antall hytteeiendommer får direkte hjemmel til å kunne bruksendres til boliger. Planområdet består av tre delområder, nevnt over. I Tømrernes feriehem og på deler av Askehaug gård skal det utvikles nye boliger i form av konsentrert bebyggelse og eneboliger innenfor avgrensede områder. Utforming av disse vil ble bestemt i senere detaljregulering etter prinsipper som fremgår av områdeplanen. Denne rapporten vil også vurdere konsekvensene i arealbruk uten en omregulering til boliger.

1.1 Planprogrammet

Rapporten skal favne tre utredningstemaer som planprogrammet har adressert:

10.2.1 Arealbruk og utnyttelse

10.2.2 Bokvalitet og bomiljø

10.2.17: 0-alternativet: Prognose for tiltakende bruk av hytter til boliger

Disse temaene er så beslektet at det er naturlig å omtale disse samlet.

Planprogrammet fastslår at utredningene skal redegjøre for muligheter og konsekvenser som den forestående reguleringen kan gi.

Om «Arealbruk og utnyttelse» sier planprogrammet følgende:

«Innhold:

- Bebyggelsesstruktur
- Betydning for omkringliggende arealbruk
- Vurdering av sosial infrastruktur og tjenester som skole og barnehage m.m.

Metode:

- Faglige vurderinger kapasitetsbegrensninger,
- Barnetråkkregistreringer»

Om «Bokvalitet og bomiljø» sier planprogrammet følgende:

«Innhold:

- Utredningen skal vise planens innvirkning på bomiljø, nærmiljø, bokvaliteter og friluftsliv når det gjelder å fremme beboernes helse, sosial inkludering, universell utforming og estetisk utforming.
- Metode: Beskrive hvordan planen påvirker helse og sosiale forhold
- Sosial konsekvensanalyse (tar utgangspunkt i det sosiale perspektivet)»

Om «0-alternativet beskriver planprogrammet følgende:

Prognose for tiltakende bruk av hytter til boliger» sier planprogrammet:

«Innhold:

- Kartlegge hytteeiendommer benyttet til boliger og prognose for utvikling uten ulovlighetsoppfølging.

Metode:

- Folkeregisteret, registrering av barn på skole og barnehage.
- Prognose utvikling: Sannsynlighetsvurdering med egnet metode»

1.2 Grensesnitt mot andre fagtema

Denne rapporten omtaler bebyggelsesstrukturen og tettheten i området, mens tema omkring skole- og barnehavekapasitet omtales i følgende rapporter:

«20170110-PLAN-RAP-02 Barn og ungesoppvekstvilkår», (ref. planprogrammets 10.2.13 Skole- og barnehavekapasitet).

Egne barnetråkkregistreringer er ikke utført, men stier og gangforbindelser er omtalt i andre rapporter: «20170110-PLAN-RAP-02 Barn og ungesoppvekstvilkår», «20170110-PLAN-RAP-02 Utredning om idrett og friluftsliv»

Støyforhold har stor påvirkning på bokkvalitet, men dette temaet er omtalt i egen rapport om støy: «20170110-RIA-RAP-001 Støy fra veitrafikk»

1.3 Definisjoner

«0-alternativet» er et begrep som skal reflektere boligutviklingen i området dersom dagens situasjon fortsetter romregulering ikke blir gjennomført.

0-Alternativet defineres i planprogrammet slik:

Dagens situasjon med ca. 50 fritidseiendommer av totalt ca. 270 benyttes til bolig.

Økning av boligantallet prognoseres til 5 eiendommer i året.

I år 2030 vil det da være ca. 110 hytter i området som benyttes til boliger

Naboskapsenhet:

Vi definerer naboskapsenhet som et boligområde som ikke er større enn at beboerne kan føle et naboskap (2)

Bokkvalitet:

Arkitekter har lenge prøvd å definere bokkvaliteter utover estetikk og status. Her står Jan Gehls bok «Life Between Buildings, Using Public Space» i særstilling som et banebrytende arbeid som tydeliggjør hvordan vi former omgivelsene våre påvirker vår samhandling og livskvalitet.

Begreper som bokkvalitet og bomiljø er vanskelig å definere og i regelverk, planlegging og i boligproduksjonen vil lett kvantifiserbare tekniske aspekter få forrang. Norske arkitektbedrifter og Norske arkitekters landsforbund gav derfor ut en rapport om temaet for å bote på dette: Bo- og boligkvalitet, 5.april 2017. Rapporten omhandler i hovedsak boliger i urbane strøk, men store deler av rapportens definisjoner og analyse av kvaliteter kan også anvendes i landlige boligområder.

« En teknisk og naturvitenskapelig definisjon av kvalitet vil knytte seg til en objektivt målbar verdi som kan etterprøves (obligatorisk). Med et humanistisk estetisk utgangspunkt er kvaliteten opplevd verdi gjerne definert ut fra menneskelige sanser og behov, og gjennom offentlig aksept som står seg over tid (underforstått)...Brukskvalitet er et begrep som bør få større plass i diskusjonene og i regelverket, fordi dette er svært viktig for den enkelte bruker, og har betydning gjennom hele byggets levetid... Arkitektonisk kvalitet berører både de tekniske, funksjonelle og estetiske egenskaper og er i stor grad knyttet til bruk og opplevelse av et byggverk, samt egenskaper som angir hvordan byggverket ivaretar sin verdi over tid»

Aktuelle prioriterte kvaliteter for boligområder som belyses i rapporten:

- Trafikksikkerhet /tilrettelegging for barns oppvekst og rekreasjon
- Nærhet til grønne områder
- Varierte uterom med sosiale møteplasser
- Bebyggelse som sikrer trygghet, trivsel og deltakelse

Et utdrag fra rapporten og seminarer som har vært avholdt:

- Opplevd sikkerhet og trygghet har direkte sammenheng med utforming av boligområdene.
- Hjem, bolig og boområde oppgis å være en avgjørende faktor for psykososial tilstand, og innen psykiatrien kan man spore direkte årsakssammenheng mellom bosted, boligen og sykdomsbilde.
- Boligens plassering, egenskaper i forhold til terreng og solretning har direkte innvirkning på livskvalitet og levealder.
- Boligen er et viktig virkemiddel for å utjevne helseforskjeller

Rapporten konkluderer med at det er store felter som fremdeles trenger analyse og forskning for å kunne fastsette forsvarlig minstekrav som kan implementeres i regelverk for boligområder: Hvordan skape sosial trygghet og stabilitet i bomiljø? Hvilken betydning har alderssammensetning og kulturforskjeller? Hvilken sammenheng er det mellom mental og fysisk helse og registrerte kvaliteter i bomiljø og boligområder?

1.4 Kommuneplanen

I samfunnsdelen i Ås kommunes kommuneplan for perioden 2015 – 2027 fremheves at kommunen skal være en inkluderende og mangfoldig kommune. Her nevnes flere aspekter som berører bokvalitet og bomiljø på et overordnet nivå:

- Kommunen har som mål å legge til rette for at befolkningen kan leve et godt og helsefremmende liv i en bærekraftig kommune.
- Lokalisering av boliger skal skje langs kollektivaksene for å begrense transportbehov og fremme en bærekraftig utvikling. Kommunen skal legge til rette for effektiv arealbruk der arealforbruket per innbygger begrenses.
- Kommunen ønsker å ivareta klimavennlig arkitektur og byggeskikk og bidra til å motivere innbyggerne til økt miljøinnsats.
- Kommunen ønsker å sikre god tilgang til grøntområder og anlegg for idrett, rekreasjon og fysisk aktivitet og arbeider for å sikre bomiljøer med ren luft, gode lysforhold, lave støynivåer, trygge utearealer og møteplasser.
- Folkehelsearbeidet er et satsningsområde for inkludering om mangfold, her kommer forebyggende tiltak som fremmer helse og trivsel forebygger psykisk sykdom, forebyggende aktiviteter og tiltak som motvirker levevaner- og livsstilproblematikk.
- Kommunen erkjenner at det er behov for et større mangfold i boligtilbudet som skal favne flere grupper, som førstegangsetablerer, enslige, lavinntektsgrupper i hvert boligområde, der kravet til gode og trygge bomiljø opprettholdes.
- Universell utforming og tilgjengelighet er viktig for å tilrettelegge for at det kan gjøre det enklere for alle å leve et godt og fysisk aktivt liv.

1.5 Metode

Metoden for studier av bokvalitet og bomiljø baserer seg på volumstudier i 3D-modell hvor man studerer ny bebyggelse med vekt på de romlige sammenhengene som skapes mellom bygningene, og bygningsvolumenes forhold til landskapet rundt. Volumene sammenlignes og prøves opp mot omkringliggende bebyggelse. I 3D-modellen gjøres også sol- og skyggestudier som resulterer i sol- og skyggediagrammer, presentert i rapport om «Lokalklima – solforhold»

1.6 Planområdet og andre influensområder

Planområdet ligger i Ås kommune, mellom Bunnefjorden og Askehaug gård og er vist som det fargelagte området på illustrasjonen. Fig.1

Nedre Bekk sør for planområdet og Togrenda nord for planområder er influensområder med hensyn til planens innvirkning på andre bomiljøer. Boligområdet på Nesset blir i mindre grad berørt av planen og omtales derfor ikke i denne sammenheng. Her vises til utredning av fjernvirkning i landskapsanalyse fra Multiconsult: «20170110-LARK-RAP-001 Landskapsanalyse»



Fig 1.1 Illustrasjonsplan (ikke i målestokk)

Kilde: Kvernaas arkitekter as

1.7 Dagens situasjon

Bomiljøet i planområdet er i dag preget av at området er en blanding av hytter – som det er regulert til – og boliger, hvorav de fleste nok er bruksendret uten forutgående søknad. Her foregår en gradvis – og muligens eskalerende - endring i planområdet.

Området er utvilsomt idyllisk fra naturens side, og mange av bolig- og hytteområdene fremstår integrert i det grønne. Igangsatt anleggelse av vann- og avløp preger i disse dager områdene der rørgatene legges, men dette er selvsagt en midlertidig situasjon.

Mangel på planlegging for fast bosetning i planområdet gir seg utslag i manglende struktur og området har også et preg av tilfeldighet, og stedvis en del rot og søppel som ikke blir håndtert. Dette påvirker omgivelsene negativt rent estetisk og kan være med å skape irritasjon og gnisninger mellom ulike brukere av området.

Manglende teknisk infrastruktur kan gi uheldige helsemessige virkninger ved forurensing av grunnvann og brønner som ligger nedstrøms. Dårlige atkomstveier som belastes med stadig mer trafikk uten å være dimensjonert for det, blir også en tiltagende risikofaktor i området. Dårlig fremkommelighet på grunn av for bratte stigningsforhold og for krappe svinger gjør at nødeter ikke har tilstrekkelig fremkommelighet dersom uhellet er ute. Kommunal renovasjon kan heller ikke tilbys i planområdet slik veiføringene er i dag. Det bør være selvsagt at adkomst for nødeter og renovasjon er et minstekrav som må oppfylles for at et boligområde skal kunne etableres, slik det nå gradvis er i ferd med å skje i store deler av planområdet. Dette er forhold som påvirker bomiljø og estetikk, sikkerhet og sosial trygghet.

2. (BKS1 / BKS2 / BKS3 / BKS4) «KARTESKOGEN»

FELT	TYOLOGI	ANTALL BOENHETER	BRA /BOENHET	MUA PRIVAT/ FELLES
BKS1	REKKEHUS	25	ca. 150 m ²	Privat: 100 m ² pr. enhet
	TO-MANNSBOLIGER	4		
BKS2	REKKEHUS	8	ca. 150 m ²	Felles: 25 /100m ² BRA
BKS3	REKKEHUS	3	ca. 200 m ²	
BKS4	REKKEHUS	12	ca. 180 m ²	

Øverst i planområdet i enden av den nye atkomstveien fra Askehaugåsen etableres et nytt småhusområde med 4 underfelt, bestående av rekkehus og enkelte to-mannsboliger. «Karteskogen» kan være navnet på denne naboskapsenheten idet det henviser til naturtype av «karteskog» – dyrkede hasseltrær for tønneproduksjon - som skal bevares mellom feltene BKS1 og 2. Naboskapsenheten ligger som et «belte» i et eneboligområde, men ved smett og gangstier åpnes feltet for gjennomgang mot atkomstvei og lekeområder for alle.

2.1 Bokkvaliteter / tetthet / utnyttelse

Området ligger vestvendt har svært gode solforhold og alle tomtene vender seg mot utsikten mot fjorden i vest. Vindanalysen viser at dette området er noe mer utsatt for vind. Med en tillatt BYA på 30 % vil tettheten i området bli relativt høy sammenlignet med eneboligtomtene rundt, men ikke tettere enn den enkelte bolig sikres egnede private uteplasser på egen grunn og på takterrasser. Høydebestemmelsene gir mulighet til å etablere boliger med 2 etasjer og oppbygg for takterrasser der terrenget er relativt flatt. I bratt terreng åpnes det for boliger med 2 etasjer og en underetasje. Tomteutnyttelsen som illustrert vil gi boliger i Karteskogen med BRA-S mellom 150 m² til 220 m². Dette er altså boliger som vil være attraktive for barnefamilier.

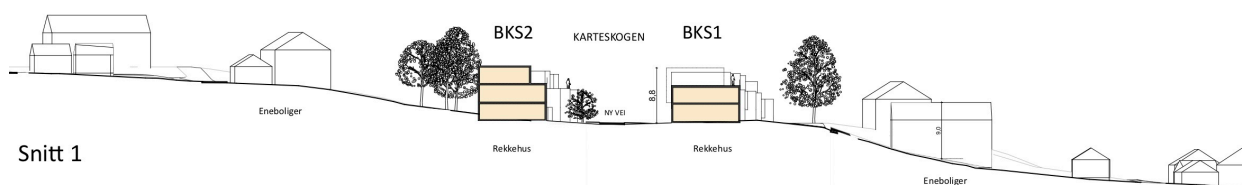


Fig 2.1

Rekkehus i to etasjer med underetasje der terrenget er bratt, to etasjer med takoppbygg og takterrasse der terrenget er tilnærmet flatt.

Kilde: Kvernaas arkitekter as

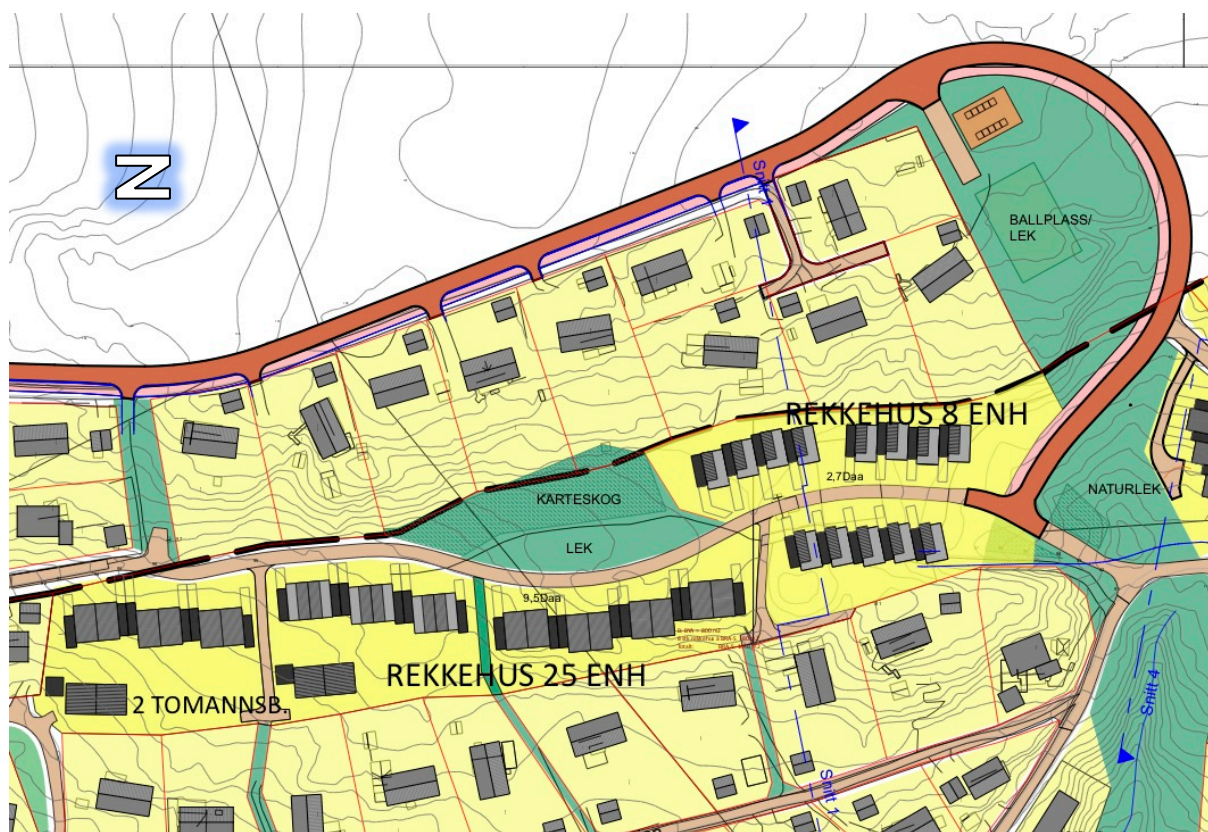


Fig 2.2 Illustrasjonsplan over «Karteskogens» nordre del (BKS1 og BKS2)

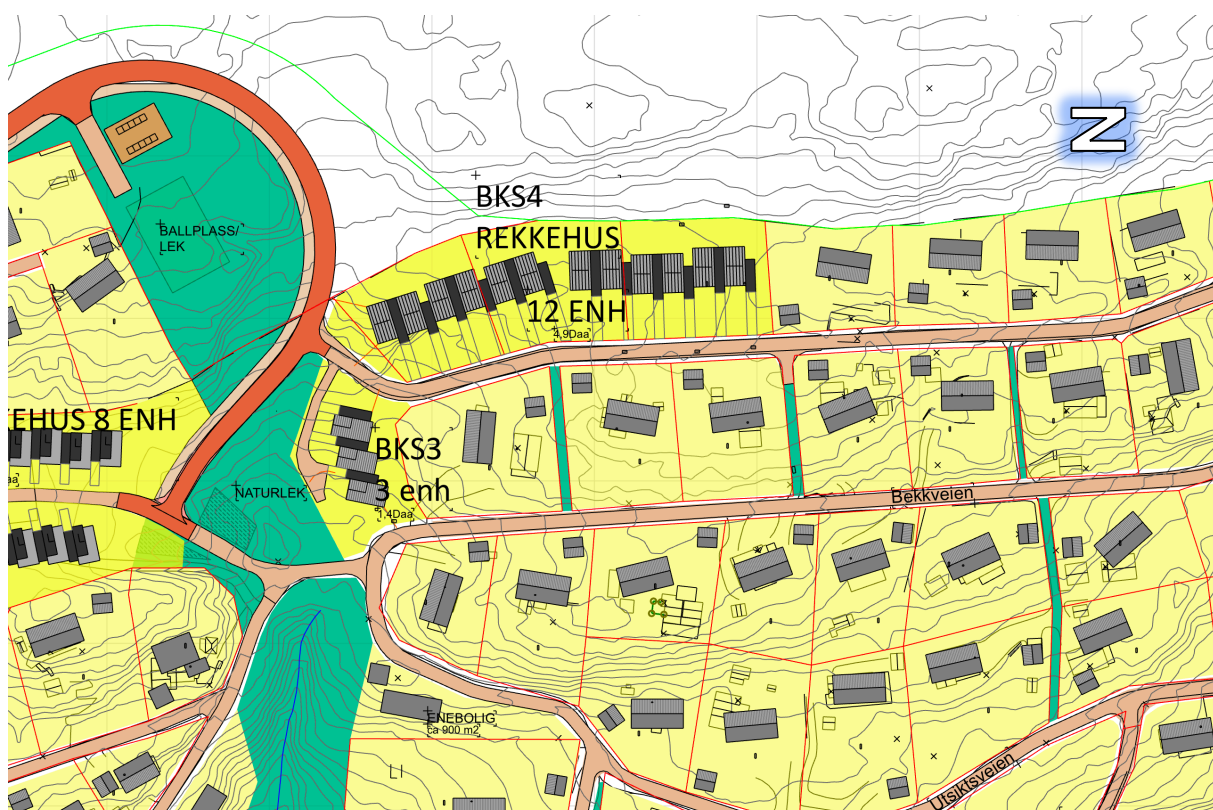


Fig 2.3 Illustrasjonsplan over «Karteskogens» søndre del (BKS3 og BKS4)

Kilde: Kvernaas arkitekter as

2.2 Sosial trygghet

Ved å legge opp til et privat uteoppholdsareal på inngangssiden av boligene vil man legge til rette for samtaler over hagegjerdet, sosial trygghet og legge opp til godt sosialt samspill i nabolaget. Nærheten til felles lekeplass og ballplass vil også bidra til å fremme sosial inkludering og fellesskap i naboskapsenheten. Den nye veien gjennom feltet vil få begrenset trafikk, da den ikke åpnes for gjennomkjøring. Det er også vesentlig for å gjøre veien og området rundt til en miljøfaktor i feltet.

2.3 Friluftsliv / lek

Planen legger godt til rette for friluftsliv og utelek i og med at rekkehusfeltet ligger rett ved nærlekeplasser, naturlekeplass og ballplassen i tillegg til at feltet ligger tett opp mot skogsområde med etablerte turstier. Disse fellesarealene deles også med de nærliggende transformasjonsområdene (hyttetomter som konverteres til boliger).

2.4 Estetikk

Det legges opp totalt 50 boligenheter i rekker bestående av 3 til maksimalt 8 boliger pr. rekke. Rekkehusene er illustrert med garasje/carport mellom enhetene. Boligrekkeene får på den måten en oppdeling i mindre volumer/enheter som i størrelse harmonerer med enebolig- og hyttestrukturen i områdene rundt. Garasjer som «ledd» mellom boenhetene gjør at rekkene lett kan føye seg etter kurvaturen på veiføringen og viktige landskapselementer. Smidig formede rekker bidrar til et mer levende formuttrykk som igjen harmonerer med transformasjonsområdet rundt.



Fig 2.4. Illustrasjonen viser bygningsvolum og formatene mellom husrekkene. Bygningsmiljøet preges av småskala- bebyggelse, nærhet til det grønne, lys, luft og åpenhet. Boligenes inngangsside vender mot og har nærhet til atkomstveien. Det gir intimitet og innbyr til nærhet, fellesskap og aktivitet i naboskapsenheten.

Kilde: Kvernaas arkitekter as



Fig. 2.5 Rekkehusfeltet sett mot syd. Boligrekken følger veien og terrenget. Eneboligbebyggelsen over (mot øst) beholder utsikt og sol. Deler av Karteskogen bevares og inngår som felles grøntområde for lek og rekreasjon. Kilde: Kvernaas arkitekter as

Boligrekken legges langs med landskapsdraget, men med gavlene på hver bolig ut mot utsikten. Det bryter med bebyggelsesstrukturen i eneboligfeltet, men gir den mest effektive tomteutnyttelsen og sikrer alle utsikt, sol og lett adgang fra atkomstveien. I nabolaget legges det opp til et helhetlig uttrykk på boligene, men med variasjoner basert på sammenkoblingen av enheter - enten koblet speilvendt sammen to og to, eller enkeltvis koblet sammen med carport/garasje - ulikheter i inngangsforhold, takterrasser osv. Det etterstrebes et mangfoldig uttrykk og et levende bomiljø - uten at det oppstår visuelt kaos og stilbrudd.

2.5 Støy

Det er mer enn 300 m til støykilde fra veitrafikk som i fremtid vil generere rød sone, Nessetveien og Askehaugbakken. Støyen fra den nye atkomstveien som følger av planen, genererer en gul støysone. Ingen av boligene i Karteskogen er innenfor denne, men nordre bolig i felt BKS4 ligger inntil den gule sonen. Generelt kan man trygt hevde at boligene vil bli lite støyutsatt.

2.6 Universell utforming

Boligområdet i Karteskogen ligger i relativt flatt terreng og det ligger dermed godt til rette for universelt utformede boliger, atkomstveier og uteområder. Trinnfri adgang til alle inngangspartier er oppnåelig slik bebyggelsen er plassert i terrenget og i forhold til atkomstveien i det illustrerte forslaget.

3. (B2) «SKRENTEN»

FELT	TYOLOGI	ANTALL BOENHETER	BRA /BOENHET	MUA (Felles)
B2	LEILIGHETER	65	gj.snitt 80 m2	ca 50 m2 /enhet

«Skrenten» kan være navnet på området som ligger nord for gården, opp fra sletten langs alléen. Som navnet tilsier er området bratt med de utfordringer - og kvaliteter - det innebærer. Utvikling av denne nabolagsenheten vil kreve at Høvelkroken utbedres som atkomstvei opp i terrenget. Terrengformen og den høye graden av terrengbearbeidelse som må til for å etablere boliger her, gjør at det er nødvendig og fornuftig med en tettere boform enn eneboliger eller rekkehus. Høyere utnyttelse til tross, bør man tilstrebe at utbyggingen harmonerer med småskalabebyggelse rundt i størrelse og uttrykk.

3.1 Bokkvaliteter / tetthet / utnyttelse

Området ligger sydvestvendt og har svært gode solforhold og vender seg med utsikten mot fjorden i vest og den åpne sletten i sør. Tomtens topografiske potensiale er en vesentlig premisse for valg av bygningstype, noe som igjen vil ha stor betydning for boligmiljø og bokkvaliteter.

Planen legger opp til tillatt BYA på 35 % og en maksimal gesimshøyde fra gjennomsnittlig terreng på 11 meter, maksimal totalhøyde over øverste terreng på 8,5 meter. Tettheten i området bli relativt høy sammenlignet med eneboligtomtene rundt, men vil ikke avvike vesentlig fra utnyttelsen og tettheten i det «nye» boligutbyggingen på Nesset som vi anser som et godt eksempel på ny utvikling. I det sterkt skrånende terrenget åpnes det for bygninger opptil 4 etasjer. Men bygningene bør legges inn i og tilpasses til terrengfallet slik at atkomst til nederste etasje ligger opp til to etasjer under atkomst til øverste etasje. Vindanalysene viser at tomten ligger i le for de sterkeste vinder fra fremherskende vindretning både fra nord, men er mer eksponert for vind fra syd. Analysen fremhever at bebyggelse trolig ikke vil hente ned vinder i dette området.

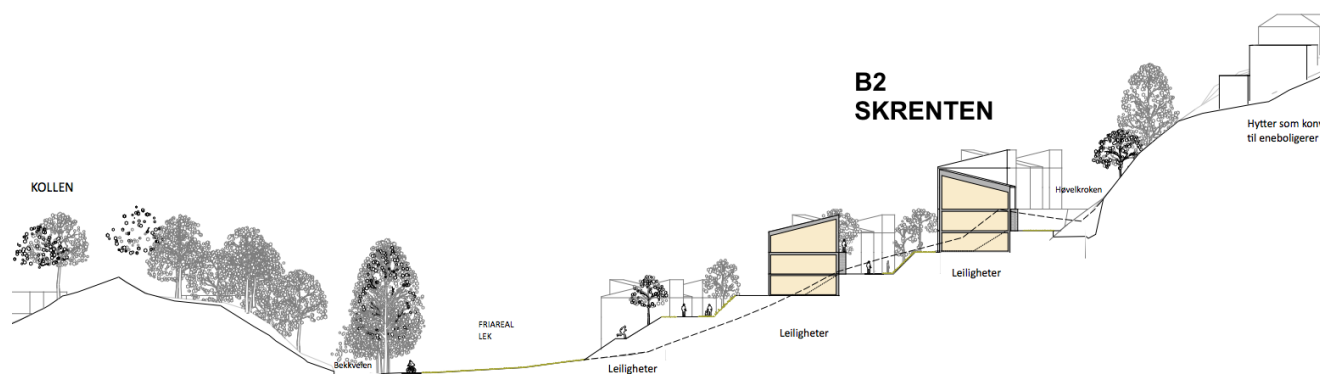


Fig. 3.1 Terrengsnitt viser bebyggelse i 3 og 4 plan i «Skrenten».

Kilde: Kvernaas arkitekter as

Tomteutnyttelsen som illustreres her, vil gi boliger av variert størrelse – med bruksareal mellom 50 til 120 m². Området ligger godt til rette for å etablere boenheter over to plan. Illustrert bebyggelse legger vekt på at hver bolig har egen inngang fra terrenget, med trappeatkomst én trapp opp eller én trapp ned fra hovednivået. Slik kan man unngå trapperom- og heisløsninger og blokkpreg, som oppleves som en urban boligtype som ikke er ønskelig i dette miljøet. Med individuelle innganger, nærhet til terreng og utearealer vil bebyggelsen nærme seg småhusbebyggelsens bokvaliteter og bygningsmiljø. Nabolagsenheten bør åpne for en varierte boligtyper og størrelser som vil være attraktive for ulike typer boligkjøpere, inklusive barnefamilier. Parkering bør løses med underjordisk parkering slik at fellesarealene mellom husene blir bilfrie i størst mulig grad og kan opparbeides til levende uteoppholdsarealer for nabolaget.

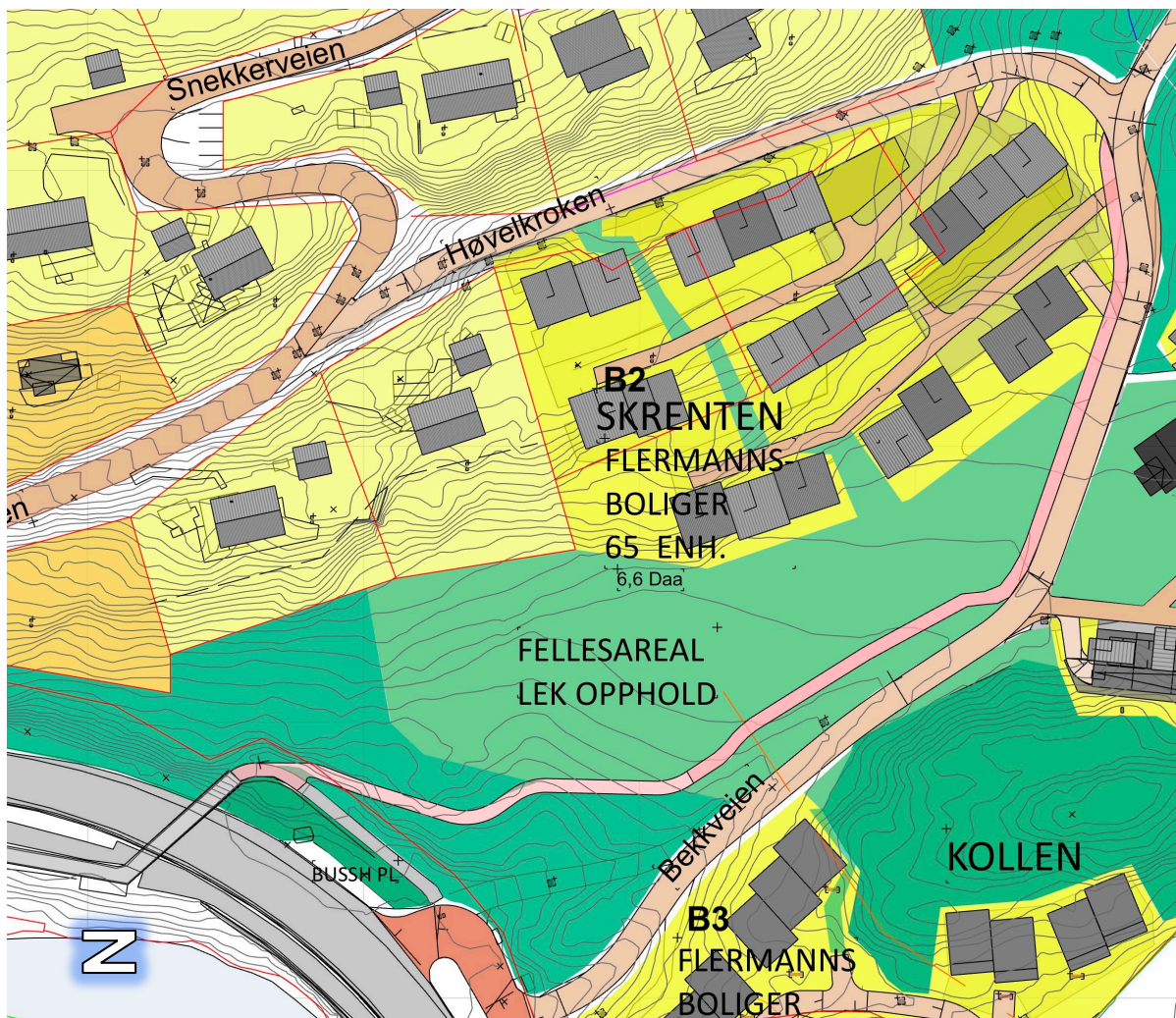


Fig. 3.2 Illustrasjonsplan over «Skrenten» (B2).

Kilde: Kvernaas arkitekter as

3.2 Sosial trygghet

I de landlige omgivelsene vi har på Bæk gir det god mening å legge opp til beboelse med egne innganger til hver boenhet og nærhet til terreng og felles uteoppholdsareal. Rekkene foreslås organisert som rekketun langs felles atkomstveier prioritert for gående. Godt opparbeidete fellesarealer med tydelige overganger til private innganger, balkonger og terrasser bidrar til et godt bomiljø hvor den enkeltes trivsel og trygghet sikres. Med dette som

utgangspunkt, innbys man til deltakelse i fellesskap i rekketunet. Nærheten til felles lekeplass vil også bidra til dette. Bilfritt miljø mellom husene vil øke trivsel og gjøre de nære uteområdene attraktive. Med litt gangavstand på felles gangveier fra parkering til hver enkelt inngang vil beboerne i området naturlig møtes og kunne komme «på hils».



Fig 3.3.
Skrenten sett fra vest. Flerfamilieboligene kan gis småskalauttrykk som tilpasser seg eneboligbebyggelsen. Bebyggelsen bør underdeles i mindre bygningskropper som utnytter terrengforskjellene til innganger på ulike plan. Sletten inngår som felles grøntområde for lek og rekreasjon.

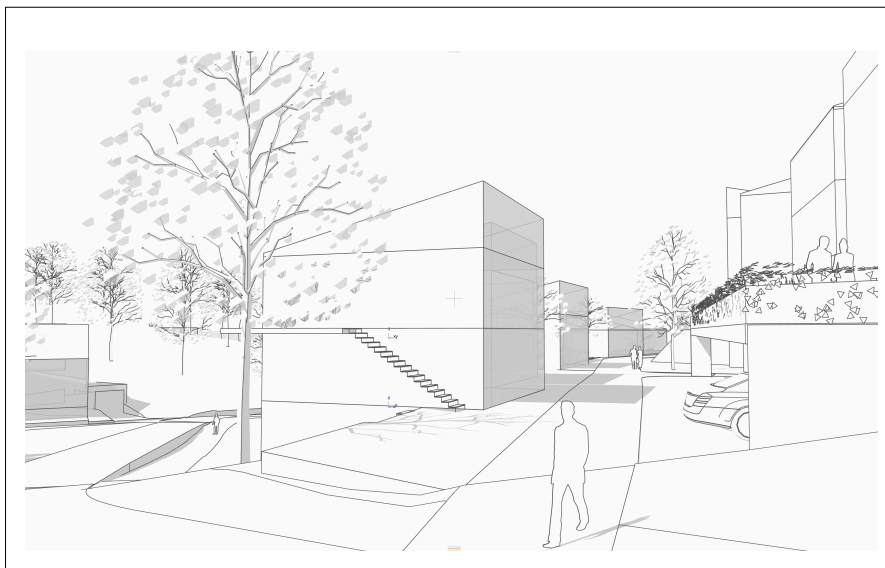


Fig 3.4.
Viser formatet mellom bygningsrekkene. Terrengforskjellene utnyttes til å etablere innkjøring til parkering på lokk bak og under boligrekkene. Lökkene bør utnyttes til felles uteoppholdsareal og løse trinnfri atkomst til alle boliger med inngang på bakkeplanet.
Kilde:
Kvernaas arkitekter as

3.3 Friluftsliv / lek

Planen legger godt til rette for friluftsliv og utelek i og med at boligene i «Skrenten» ligger rett ved lekeareal og friområder på sletten nedenfor feltet og til naturlek på kollen tvers over veien. Gang- og sykkelvei leder til bademulighet nedenfor hovedveien og til store friområder og badeplass på Breivoll.

3.4 Estetikk

Det legges opp til oppdelt bebyggelse bestående av tydelige bygningsvolumer med en særegen identitet. Den illustrerte bebyggelsen fremstår som enkeltbygg som bør ha et individuelt uttrykk i en fattbar skala – med et uttrykk som flerfamilieboliger snarere enn leilighetsbygg eller blokkbebyggelse. Enkeltbyggene kan sammenstilles 2 og 2 eller 3 og 3 i frie rekker i terrenget. Denne løsningen foreslås for å tilpasse bebyggelsen til skalaen i

området og gi leilighetsbebyggelsen et uttrykk som ikke er urbant. Løsningen kan bidra til å skape identitetsskapende boligbygg med tydelig adresse for hver beboer.

3.5 Støy

Boligene ligger ikke i støysone – verken gul eller rød - som det fremkommer av støykart vedlegg 2 og 3 til rapport «Støy fra veitrafikk». Nærmeste bolig i illustrert bebyggelse for Skrenten ligger ca. 90 meter fra og ca. 18-20 m høyere enn støykilden, Nettetveien. Noe trafikkstøy vil kunne høres, men altså godt innenfor tillatte grenseverdier.

3.6 Universell utforming

I dette skrånende terrenget er det vanskelig å gi trinnfri atkomst til alle boliger uten å måtte gå veien om store enheter med felles trappehus og heis. Terrassering av landskapet gir mulighet for trinnfri atkomst til alle boliger med inngang på bakkeplan. Disse bør også kunne få parkering på nivå med inngangene. Atkomstveien Høvelkroken får bratteste tillatt stigning etter kommunens krav for utrykningskjøretøy, stigning 1:8.

4. (B3) «KOLLEN»

FELT	TYOLOGI	ANTALL BOENHETER	BRA /BOENHET	MUA (Felles)
B3	LEILIGHETER	35	gj.snitt 85 m ²	ca 40 m ² /enhet

«Kollen» kan være navnet på nabolagsenheten som ligger opp mot det skogkledde høydedraget vest for tunet på Bæk gård. Bebyggelsen legges langs den nye traséen til Bekkveien og på kollens nedre del, mens toppen av den distinkte terrengformasjonen bevares som et felles grøntområde. Nabolaget får atkomst fra Nedre Bekkvei slik én av tomtene som inngår i nabolagsenheten, allerede har i dag.

Tomten ligger innenfor 100-meter avstand fra Bunnefjorden, men området er allerede bebygget. Det er altså ikke en uberørt strandtomt som nå skal bebygges.

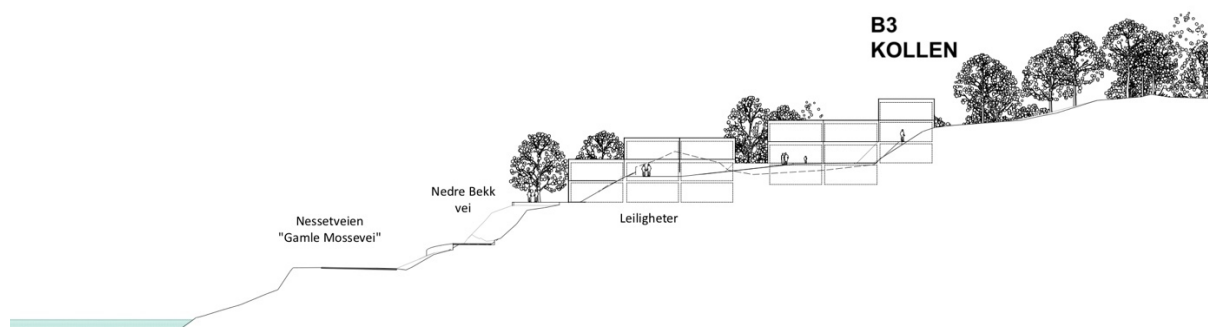


Fig 4.1 Terrengsnitt (10) som viser oppriss av bebyggelsen på Kollen, nordre del.

Kilde: Kvernaas arkitekter as

4.1 Bokkvaliteter / tetthet / utnyttelse

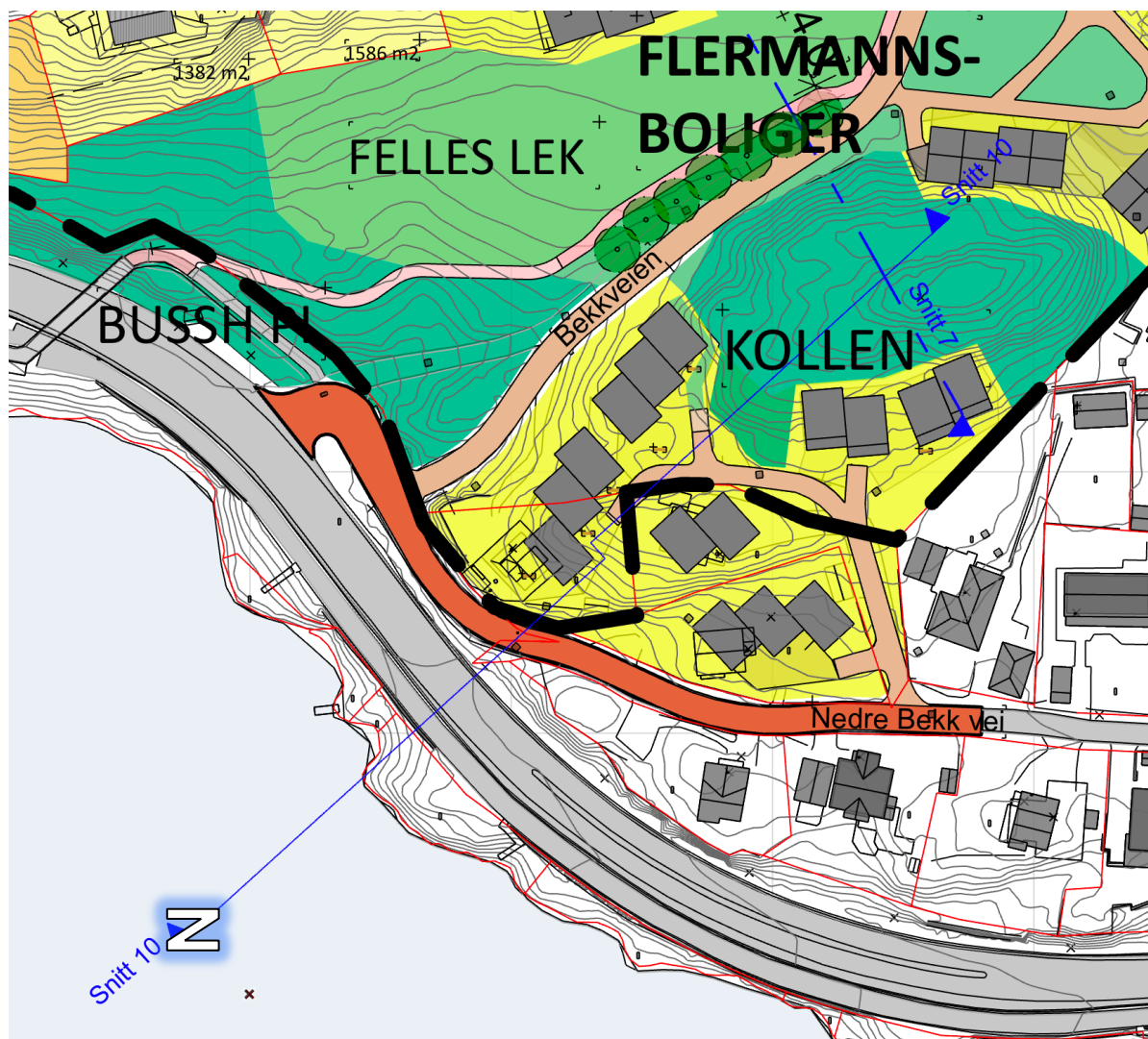
Tomten ligger vestvendt har svært gode solforhold og utsikt og atkomst mot fjorden.

Vindanalysen viser at tomten er noe vindutsatt med en antatt vindforsterkning på ca. 10 %.

Ved detaljplanlegging bør man legge vekt på å plassere nybygg og beplantning slik at man kan skape uteområder i le. Tomtens kvaliteter med sol og utsikt oppveier de eventuelle ulemper som vinden kan gi.

Planen legger opp til en utnyttelsesgrad BYA på 30 %, og med maksimal høyde på 9 over gjennomsnittlig terreng. Tilstøtende plan på Nedre Bekk har en utnyttelsesgrad på 22% alternativt 26%, gesimshøyde maks. 6,5 m /3,5 m fra ferdig planert terreng og mønehøyde 9,5 m / 6,5 m fra laveste planert terreng. Nabolaget «Kollen» vil altså kunne ha en noe større utnyttelse og fremstå tettere enn tilstøtende nabolag.

Høydebestemmelsene legger opp til en bebyggelse på 3 etasjer som legges inn i terrenget slik at man fra inngangspartiet øverst har kun 2 etasjer over terreng. (se snitt fig 4.1)



Tomteutnyttelsen slik som det er illustrert, vil gi varierte leilighetsstørrelser og gode muligheter for 2-plans-løsninger. I den illustrerte bebyggelsen er det lagt vekt på at hver bolig har egen inngang fra terrenget, med trappeatkomst én trapp opp eller ned fra hovednivået. Med varierte leilighetsstørrelser kan man forvente beboere i ulike livsfaser, status og ulike familiesammensetninger.

Private uteplasser vil i hovedsak løses ved balkonger og terrasser. Enkelte leiligheter vil kunne få uteplasser eller småhager på terreng. Parkering bør løses med underjordisk parkering slik at fellesarealene mellom husene er bilfrie i størst mulig grad.

4.2 Sosial trygghet

De aspekter som er nevnt i fbm. bebyggelsen i «Skrenten» gjelder også for dette boområdet.

4.3 Friluftsliv / lek

Tilgang til egnede områder for friluftsliv og utelek vil bli ivaretatt i ved lekeplass internt i området, friområder på sletten nedenfor feltet og naturlek på kollen i umiddelbar nærhet. Gang- og sykkelveien i nærheten leder til bademuligheter nedenfor hovedveien og til store friområder og badeplass på Breivoll. Den illustrerte bebyggelsen vil få rause felles uteoppholdsarealer når friarealer på Kollen medberegnes.

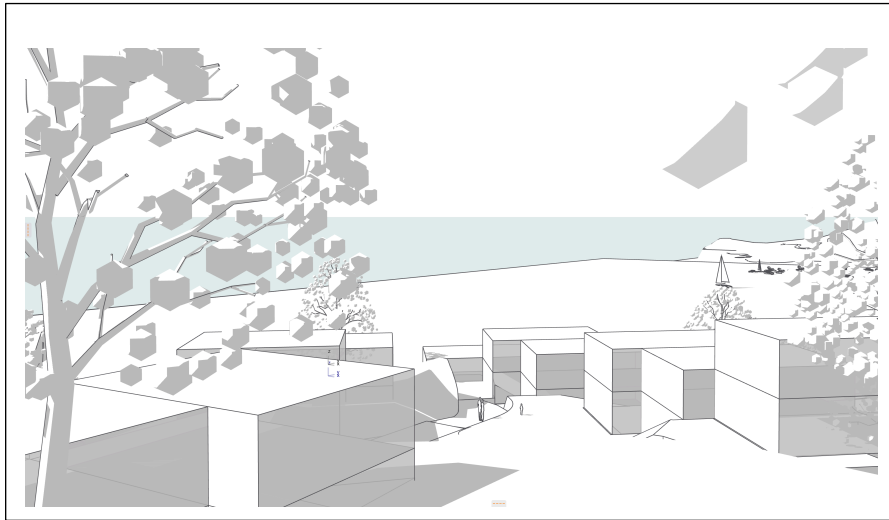


Fig 4.3
 Bebyggelsen sett fra friområdet på kollen og mot vest. Flerfamilieboligene har et småskalauttrykk og følger landskapet ved å trappe seg ned mot fjorden. Øvre del av kollen inngår som felles grøntområde for lek og rekreasjon for nabolagsenheten.

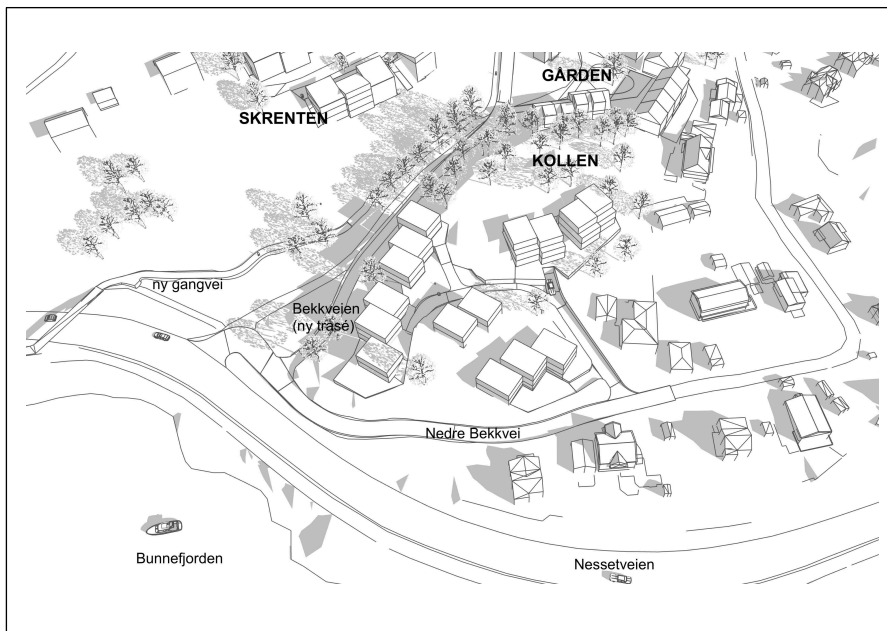


Fig 4.4.
 Fugleperspektiv. Terrangforskjeller bør utnyttes til å etablere underjordisk parkering. Kilde: Kvernaas arkitekter as

4.4 Estetikk

Det legges opp til oppdelt bebyggelse bestående av tydelige bygningsvolumer med en særegen identitet. Illustrert bebyggelse fremstår med individuelle volumer som trapper seg og tilpasser seg terrengfallet. Bygningsvolumene bør ha en skala som tilpasser seg småhusbebyggelsen. Fra sjøen blir nabolaget eksponert, og en detaljregulering bør inkludere krav til materialbruk som sikrer at bebyggelsen ikke stikker seg ut ved store reflekterende flater eller skarpe farger.

4.5 Støy

Deler av boligene ligger i gul støysone i hht. til støykart vedlegg 2 og 3 til rapport «Støy fra veitrafikk». I støykartet som viser et scenario med fremtidig redusert veitrafikk (vedlegg 3), vil bli liggende innenfor gul sone på fasaden mot vest. I det verst tenkelige scenario (vedlegg 2) ligger større deler av bebyggelsen innenfor gul sone og vestfasaden på den aller nederste bygningen delvis i rød sone. Her må det i detaljregulering legges krav i bestemmelser til støydempende tiltak. Å legge bygningen i en krans rundt uteoppholdsarealene og på denne måten skjerme disse mot støy fra veien, vil kunne være et godt støyreduserende grep.

4.6 Universell utforming

I dette skrånende terrenget er det vanskelig å gi trinnfri atkomst til alle boliger uten å måtte gå veien om store enheter med felles trappehus og heis. Terrassering av landskapet gir mulighet for trinnfri atkomst til alle boliger med inngang på bakkeplan. Disse bør også kunne få parkering på nivå med inngangene. Atkomstveien Høvelkroken får bratteste tillatt stigning etter kommunens krav for utrykningskjøretøy, stigning 1:8.

5. (BKB) «GÅRDEN»

FELT	TYOLOGI	ANTALL BOENHETER	BRA /BOENHET	MUA (Felles)
BKB	LEILIGHETER	29	gj.snitt 85 m2	ca 50 m2 /enhet

«Gården» vil være det naturlige navnet på boliggruppen som omkranser det gamle tunet på Bæk gård. Det er en viktig faktor i bygningsmiljøet at hovedhuset fra gården Bæk inngår som en del av planen. Dette har potensiale til å bli et fokuspunkt og en viktig premiss ikke bare for dette nabolaget, men for hele boligområdet på Bekk, Nesset og Nedre Bekk.

Områdereguleringen åpner for ulike formål for denne bebyggelsen, men det er nærliggende å tenke det utnyttet til boligformål og det er derved illustrert i illustrasjonsplanen.

Bebyggelsen i nabolagsenheten «Gården» bygger videre på gårdens tunform og nye bygg legges derfor i utkanten av det relativt plane, åpne formatet foran hovedhuset.

Mot kollen og over nedkjøring til felles p-kjeller foreslås å plasser en bygning som med takopplett som henter inn sol og utsikt over kollen.

Bygningsvolumene kan inndeles i mindre boenheter over ett plan, eller større enheter over to plan.

5.1 Bokkvaliteter / tetthet / utnyttelse

Området ligger sydvendt har svært gode solforhold til tross for at kollen ligger mot vest.

Vindrapporten viser at tomten ikke er spesielt vindutsatt hverken for vind fra syd eller nord.

Tunformen vil også kunne være med å gi ytterligere le for sydlige vinder.

Med en tillatt BYA på 30 % vil utnyttelsesgraden være noe høyere enn på det tilstøtende området Nedre Bekk med en tillatt BYA på 22 %, alternativt 26% avhengig av høyden på bygningene. Høydebestemmelsene for Gården legger opp til en bebyggelse på 3 etasjer som legges inn mot terreng slik at man fra tunet kun har 2 etasjer over terreng. Slik tilpasses høydene til gårdens hovedhus, samtidig som det gir en hyggelig skala til tunrommet og et balansert forhold mellom åpent rom og bebyggelse rundt. Illustrert bebyggelse er basert på at hver bolig skal kunne ha egen inngang fra terrenget, med trappeatkomst én trapp opp eller ned fra hovednivået. For å aktivere tunet som fellesområde er det viktig at flest mulig av inngangene vender mot dette. Det kan legges opp til varierte leilighetsstørrelser hvor man kan forvente beboere i ulike livsfaser, status og familiesammensetninger, men man kan også

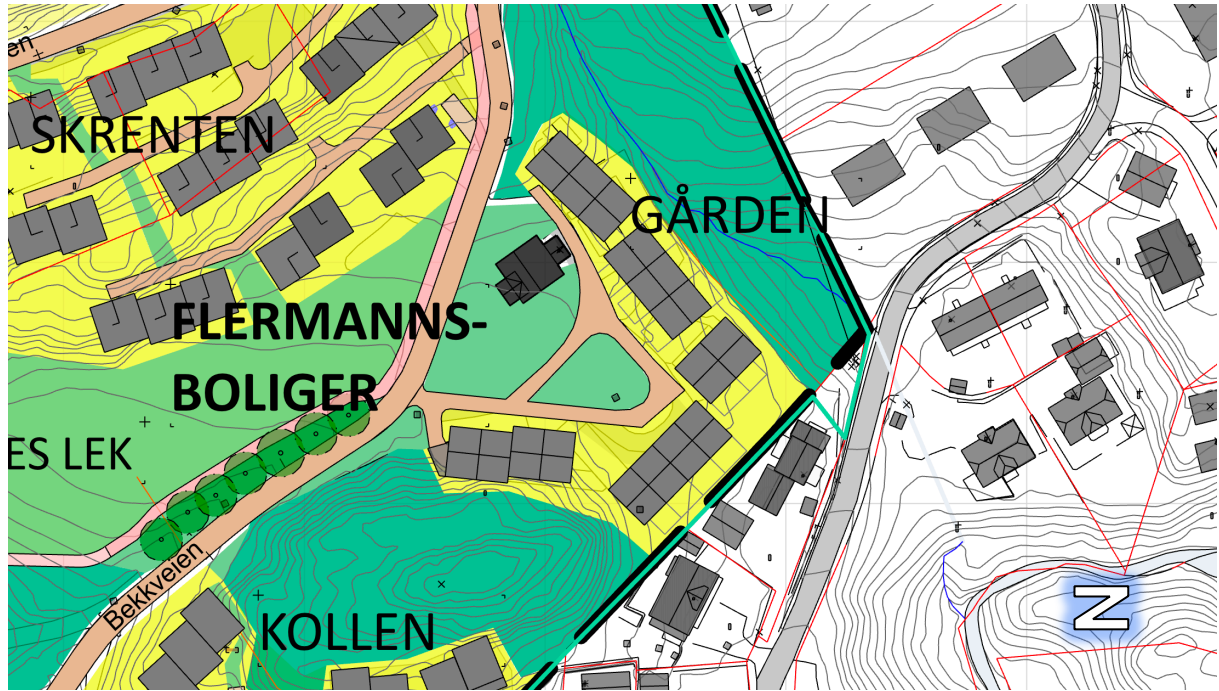


Fig 5.1 Illustrasjonsplan over «Gården» (BKB)

Kilde: Kvernaas arkitekter as

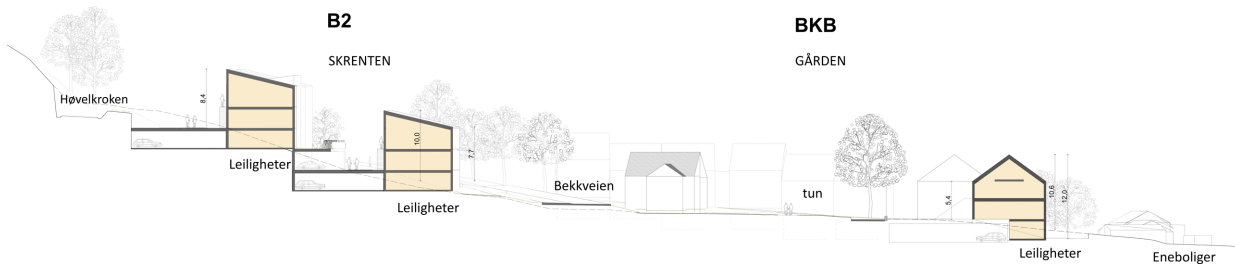


Fig 5.2 Terrangsnitt over «Gården» (BKB). Snittet viser også sammenhengen mellom tunet og «Skrenten»
Kilde: Kvernaas arkitekter as

se for seg at bomiljøet rundt et slik tun, vil kunne egne seg for spesielt tilegnede beboergrupper som for eksempel eldreboliger.

Privat uteplasser bør i hovedsak løses ved balkonger og terrasser. Enkelte leiligheter vil kunne få uteplasser eller småhager på terreng. Parkering løses med underjordisk parkering slik at fellesarealene mellom husene er bilfrie i størst mulig grad. Planbestemmelsene åpner for annen bruk enn bare private leiligheter. Plassert sentralt i planområdet og med kort vei til hovedvei og sjø, kan noen det være aktuelt med omsorgsboliger, hybelutleie, bed & breakfast. Fortsatt drift av hovedhusets café kan være aktuelt, evt. konvertering til et felleshus for beboerne i planområdet. Det er behov for fellesskapstilbud i området, og gården kan være et naturlig sted å plassere dette, gitt en rett ramme og drift.

5.2 Sosial trygghet

De aspekter som er nevnt i forbindelse med bebyggelsen i Skrenten gjelder også for dette boområdet, Faktisk kan man forvente at de positive sosiale aspektene ved boform rundt et felles tun er enda tydeligere. Det betyr mye for fellesskap og sosial trygghet at man har fellesarealene i midten å samles om. Viktig for fellesskapet blir selvsagt hvilke funksjoner man vil fylle det gamle hovedhuset med: videre kafédrift, felles grendehus eller andre muligheter.

5.3 Friluftsliv / lek

Friluftsliv og utelek vil bli ivaretatt i ved lekeplass internt i området og på friområdene på sletten rett vest for tunet. På kollen - også i umiddelbar nærhet- ligger det godt til rette for naturlek. Gang- og sykkelveien leder til bademulighet nedenfor hovedveien og til store friområder og badeplass på Breivoll.

5.4 Estetikk

Formspråket til bebyggelsen bør forholde seg til det gamle våningshuset på en sideordnende måte ved moderat størrelse, tradisjonell saltaksform og takvinkel. Bygningene bør legges i terreng ned i skråningen mot bekken slik at høyden inn mot tunet reduseres.

Detaljreguleringen bør inkludere bestemmelser til materialbruk og detaljering som sikrer ny bebyggelse et arkitektonisk uttrykk som forholder seg bevisst til byggenes rolle i tunet og naboskapet opp mot våningshuset.



Fig 5.3 Fugleperspektiv over «Gården»
Kilde: Kvernaas arkitekter as

5.5 Støy

Bebyggelsen på «Gården» ligger ikke i støysone – verken gul eller rød - som det fremkommer av støykart vedlegg 2 og 3 til rapport «Støy fra veitrafikk». Bratte skrenter opp fra støykilden (Nesetveien), ingen reflekterende dalside samt kollen som ligger som en naturlig støyvoll, vil gjøre bebyggelsen på Gården svært lite støyutsatt - til tross for nærheten til veien.

5.6 Universell utforming

Tunet på Gården er en naturlig flate i terrenget og det ligger dermed godt til rette for universelt utformede boliger, atkomstveier og uteområder. Trinnfri atkomst til alle inngangspartier som vender mot tunet, er oppnåelig slik bebyggelsen er plassert i terrenget. Dersom det ikke skal benyttes svalganger og heisforbindelse, vil løsningen kunne bli trappeatkomst til boenheter på nedre nivå og eventuelt også til leiligheter med inngangsnivå i 2.etasje.

6. HYTTER TIL BOLIGER (BFS 1- 51, unntatt BFS 17) TØMRERNES FERIEHJEM OG ASKEHAUGÅSEN

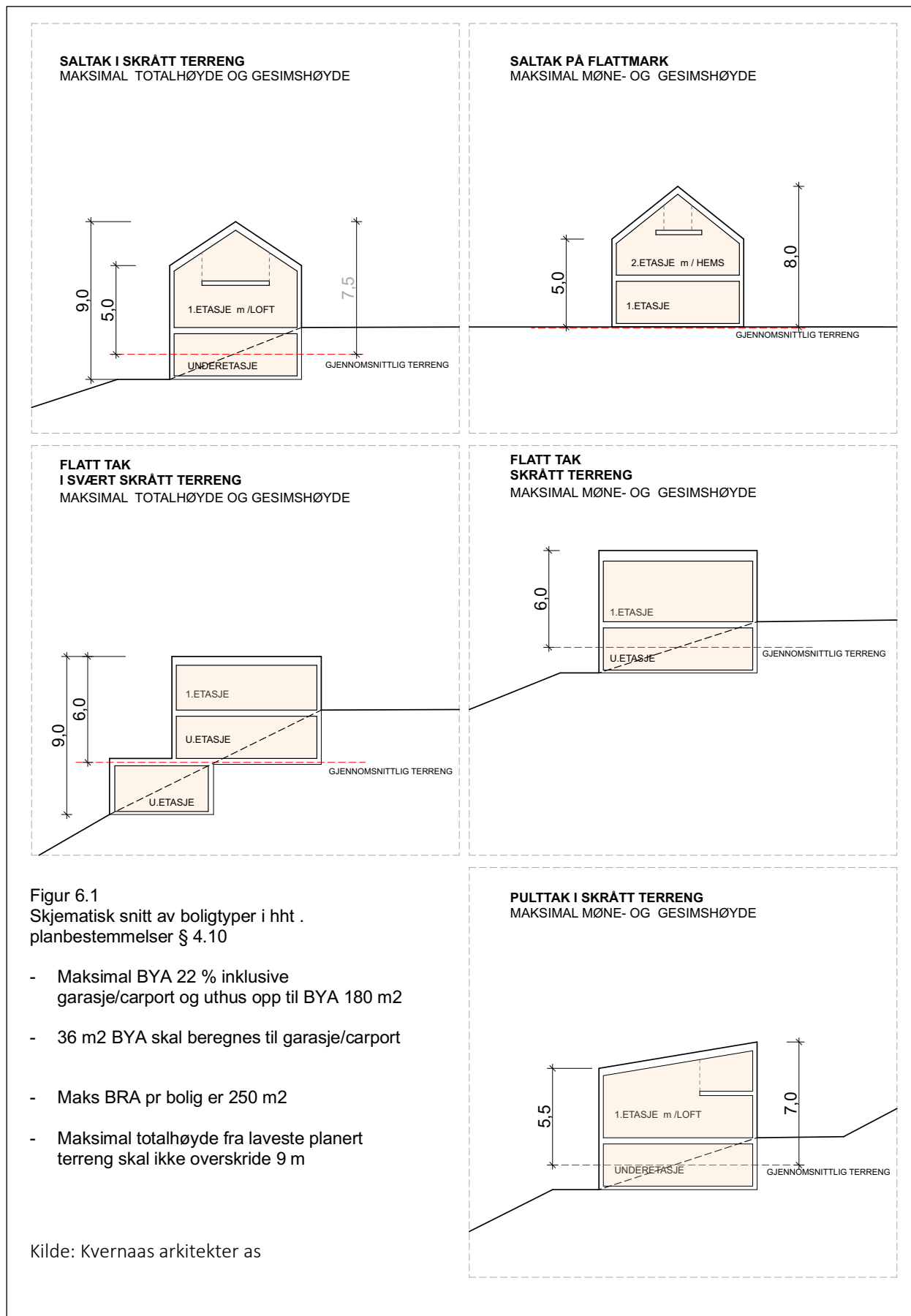
6.1 Bokkvaliteter / tetthet / utnyttelse

Målsettingen med planen har vært å få til et velfungerende boområde parallelt med at det skal fungere som et hyggelig hytteområde siden utviklingen skjer over tid. Det er derfor viktig å legge til rette for en utnyttelse som skaper minst mulig konflikter mellom naboer! Området har per i dag et grønt preg og dette sikres videreført ved forholdsvis strenge bestemmelser for utnyttelsesgrad.

Eiendommene har ulik størrelse, utsiktsforhold, terrengkvaliteter og helning mot ulike himmelretninger. Brorparten av tomtene er store - mellom 1 og 2 daa, men spennet er stort: fra enkelte tomter ned mot 0,5 daa til andre på over 3 daa. Løsning for felles bestemmelser er at det ikke legges opp til en beregning av utnyttelse kun basert på prosent bebygd areal av tomtestørrelsen, siden det ville gi mulighet for svært store boliger på de største tomtene. Maksimal BYA er satt moderat: til 22% av tomtearealet. Det legges i tillegg en begrensning oppad på maksimalt bebygd areal på 180 m² som skal inkludere garasje/carport og uthus, samt et tak på bruksarealet på boligen på 250 m². Det legges heller ikke opp til mulighet for tomtedeling. Disse bestemmelsene åpner for gode, men moderate boliger og bevarer det grønne preget mest mulig.

Høydebestemmelser er gjort utfra en målsetting om å oppnå moderate fasadehøyder mot fjorden og å redusere fyllinger og skjemmende terrenginngrep. Man ønsker ikke å detaljstyre boligernes uttrykk og har derfor utformet ulike bestemmelser for de ulike hovedtakformene: saltak, pulttak og flatt tak og vurdert disse utfra hvordan høydene oppleves i flatt eller skrånende terreng. Figur 6.1 viser skjematisk snitt av mulige hustyper utfra høydebestemmelsene i planen: Saltakshus - både i flatt og i skrånende terreng - vil kunne få 2 fulle etasjer. Flatt-takshus i flatt og normalt skrånende terreng vil få to fulle etasjer, mens flatt-takshus i sterkt skrånende terreng vil kunne få to fulle etasjer samt en underetasje. Det kreves da terrassering av den høyeste fasaden dersom totalhøyden overskrider 6 m. Med pulttakshus kan man få 2 fulle etasjer og en hems.

Planen legger til rette for godt belyste boliger med god kontakt mellom inne og ute.



6.2 Sosial trygghet

Det er en viktig målsetting av planen legger til rette for sosial trygghet med gode naboforhold og høy grad av nabolagsstolthet idet den åpner for planlagt endring til helhårsbeboelse i området. Bruken av og tilstedeværelsen området vil jevne ut over året og man vil ha en større sosial kontroll og trygghet når ikke store deler av feltet er øde på vinterstid. Gradvis transformasjon vil sikre en viss kontinuitet blant tomteeierne som da kan videreføre gode sosiale kvaliteter i dette nabolaget. Planen gir ikke bare atkomst og rett til bolig på hyttetomter: Viktige eksisterende møtepunkter og strukturer – som gangveien til Nettet og hovedhuset på Bæk – videreføres, samtidig som nye møtepunkter som felles avfallsstasjoner og lekeplasser innføres. Veilagene som må opprettes for å organisere opprettholdelsen av felles atkomstveier innad i området er også viktige sosiale strukturer som kan gjøre folk kjent og gi ansvarsfølelse og eierskap til nærmiljøet.

6.3 Friluftsliv / lek

Det ligger godt til rette for at friluftsliv og utelek vil bli ivaretatt på grunn av store tomter med plass til naturlek og uteliv. Byggegrenser som bevarer grøntdrag bidrar også til dette. Felles lekeplass er anlagt midt i feltet, og større ballplass og lekeområde er plassert ved den nye atkomstveien på toppen av området. Herfra er det kort vei til et fint stinett i skogområder syd for jordene på Askehaug. Gangsti til Nettet og videre til tur- og bademulighet nedenfor hovedveien og til store friområder på Breivoll gir ytterligere muligheter til friluftsliv ved sjø.

6.4 Estetikk

Det er en målsetting å fremme et variert og levende bygningsmiljø med mangfold i formuttrykk og god kvalitet på de bygde omgivelser. Planen åpner også derfor ulike takformer. Man må forvente en fase med et sammensatt miljø hvor boliger og hytter ligger side om side. Kontrast i størrelsen på bygningsmassen er uunngåelig, men relativt «streng» bestemmelser for ny bebyggelse vil dempe denne konsekvensen av planen. Byggegrenser som bevarer skråningene fra bygging vil bidra til å bevare områdetets preg med bygninger i det grønne.

6.5 Støy

Det er et mål å bidra til lite støyutsatte boliger og uteområder. Hytteeiendommene som ligger nærmest Nettetveien og Askehaugveien, ligger i dag i støysone: ca. 8 delvis i rød sone og ca. 50 helt eller delvis i gul sone. Spesielt støyeksponert er eiendommene i Askehaugåsen som får reflektert støy i dalen. De mest støyutsatte hyttene ligger i så bratt terreng at omregulering til bolig ikke har vist deg mulig. Støyrapport med vedlegg 1(dagens situasjon) og 2(fremtid) viser at det er svært få av disse hyttene som får en forverret støysituasjon i fremtiden. Blant hyttene som vil kunne bruksendres med hjemmel i planen, vil ingen bli liggende i rød sone, mens det er 9 stykker som kan bli liggende i eller inntil gul sone. Alle eiendommene har en stille side som ikke er i gul sone.

6.6 Universell utforming

Planområdet ligger i en bratt li og eiendommene som omreguleres til boliger gjennom planen, får atkomstveier etter kommunens standard med en maksimal stigning på 1:8. Slik stigning er ikke egnet for rullestol, men kravet til tilgjengelighet gjelder gangatkomst fra kjørbær vei og parkering til inngang til byggverk og uteoppholdsareal.

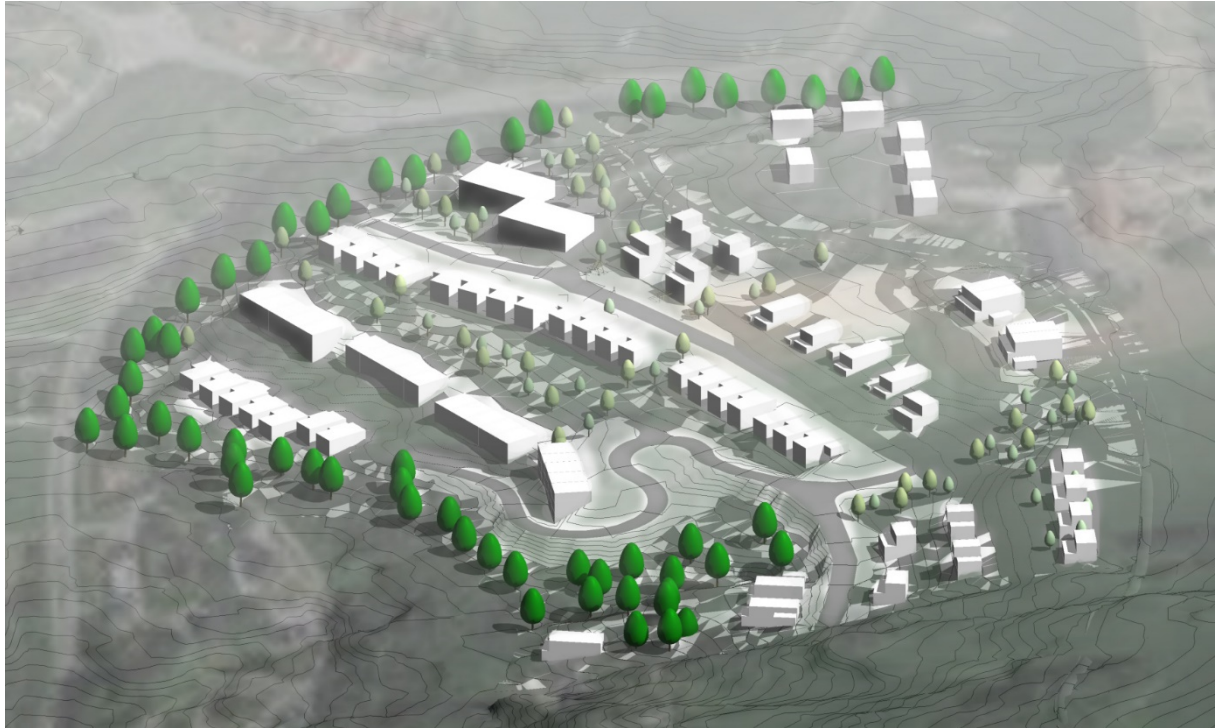
Krav til tilgjengelig atkomst kan vanskelig tilfredsstilles overalt i den topografien med den gitte tomtestrukturen som stedet har her, men ved god planlegging vil langt de fleste eiendommene kunne formes med tilgjengelig atkomst til inngangsparti og uteoppholdsareal.

7. ASKEHAUG GÅRD (B1)

FELT	TYOLOGI	ANTALL BOENHETER	BRA /BOENHET	MUA PRIV/ FELLES
B14.1	ENEBOLIG (eksisterende tomter)	6	BYA 22%	200 m2 / -
B14.1	ENEBOLIG L	1	ca. 179 m2	200 m2 / -
B14.1	ENEBOLIG S4	3	ca. 171 m2	200 m2 / -
B14.1	ENEBOLIG S2	4	ca. 150 m2	200 m2 / -
B14.1	ENEBOLIG S1	10	ca. 140 m2	200 m2 / -
B14.1	ENEBOLIG S3	6	ca. 123 m2	200 m2 / -
B14.1	REKKEHUS L	20	ca. 169 m2	45 m2 / 30m2
B14.1	KJEDET ENEBOLIG	26	ca. 120 m2	45 m2 / 30m2
B14.1	LEILIGHETER	24	ca. 77 m2 (gj.snitt)	10 m2 / 40m2
B14.2	ENEBOLIGER	6	ca. 171 m2	
	Total:	106		

Askehaug Gård ligger helt i nordøst i planområdet nærmest Askehaugveien. Feltet er ubebygd og tidligere benyttet som massedeponi for rene masser etter utbygging av Ski Storsenter.

Langs Askehaugveien, i nord og i ett tverrgående lavbrekk i midten finnes eksisterende skogsvegetasjon. Lavbrekket har ett bekkeløp som samler vann fra overliggende åpne arealer i skråningen ved nedbør og deler B14.1 i to i nord/sør retning. Vest for lavbrekket og vegetasjonen ligger tre eksisterende boligtomter som skal gis adkomst gjennom B14.1. Feltet blir delt i to i av ny hovedatkomst (o_SKV1) fra Askehaugveien inn til eksisterende bebyggelse i Askehaugåsen og videre til Tømrernes feriehem.



Fugleperspektiv fra vest
Kilde: TAG arkitekter

7.1 Bokvaliteter / tetthet / utnyttelse

Vegetasjonsbeltet i øst, nord og midten av området ønskes beholdt som buffer mot Askehaugveien og eksisterende boliger i nord. Eksisterende vegetasjon har også potensiale som leke- og turareal og gir stiforbindelse til Askehaugåsen i nord. I midten vil eksisterende vegetasjonsbelte bidra til å dele feltet i mindre landskapsrom og vil videreutvikles til åpen overvannshåndtering for området.

Planområdene i Askehaug Gård - B14.1 og B14.2 - ligger med gode solforhold i en nordvestvendt skråning. De øverstliggende delene i syd og sydøst har meget gode solforhold hele dagen. Helningen mot nordvest gir senest morgensol for boligene helt i nord. På ettermiddagen og kveld vil eksisterende landskapsformasjon og gi skygge fra vest. De øverstliggende boligene i nord vil ha gode utsiktsforhold til Nesoddlandet og mulighet for sjøglimt.

Askehaug Gård ligger rett ved adkomstvei og med kort avstand til bussholdeplasser i Toveien og Nessetveien. Eiendommen ligger også nær eksisterende boligfelt, barnehager og skole på Norby. Samtidig er det ingen eksisterende bebyggelse og få naboer som blir berørt av nye bygg. Utnyttelse er satt til BYA 30% med maksimalt 106 boenheter inkludert eksisterende boligtomter i vest. Dette sikrer nok plass til private og felles utearealer til alle boliger.

Illustrasjonsplanen legger opp til en fordeling av eneboligtomter, enebolig i kjede, rekkehus og lavblokker. Lavblokker er lagt helt i øst nærmest adkomst i Askehaugveien, mens eiendommer i vest skal reguleres med lavere tetthet inn mot eksisterende boligtomter i vest. Eiendommen har stort fall og høyder er foreslått slik at man kan bygge boliger med inntil to sokkeletasjer og en etasje over terreng, slik at bygningene tar opp i seg terrengefallet.



Rekkehus i tre etasjer med inntil to underetasjer der terrenget er bratt, to etasjer med takoppbygg og takterrasse 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.

Kilde: TAG arkitekter

7.2 Sosial trygghet

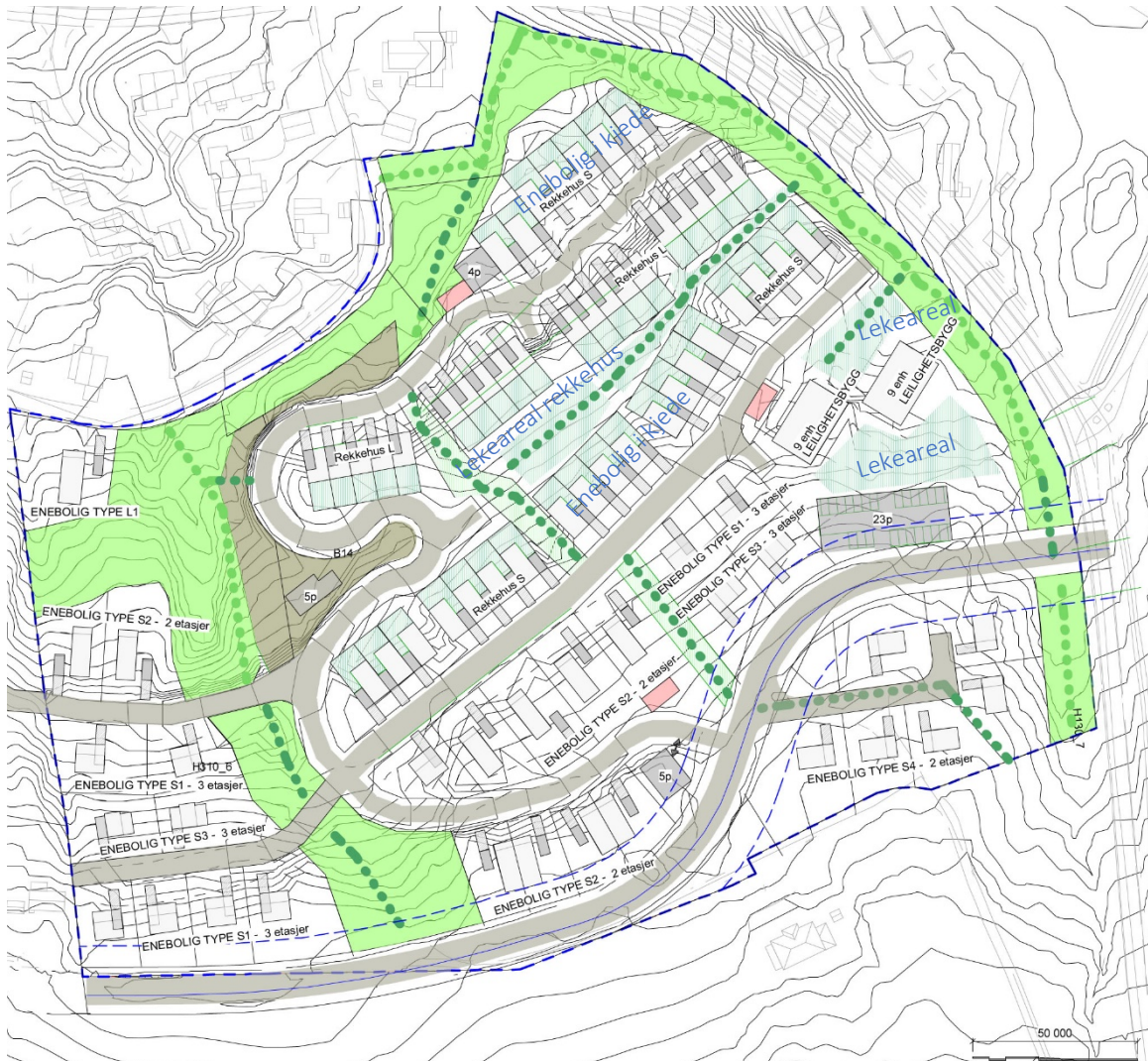
Med ett spenn fra kompakte eneboliger til leiligheter åpnes det for mulighet til boliger for en variert kjøpergruppe og en større variasjon av beboere, fra førstegangsetablerere til familier og eldre. Dette gir også større sosial spredning og ett levende, variert bomiljø.

7.3 Friluftsliv / lek

Planen deles inn med grøntarealer i nord/sør retning som gir grønne forbindelser på tvers av planområdet og snarveier til skog og offentlig kommunikasjon. Eksisterende og ny vegetasjon tilrettelegges for naturlek og åpen overvannshåndtering, som gir mulighet for vannlek i området. Opparbeidede lekearealer for rekkehus er lagt bilfritt mellom boligene med adkomst fra private hager.

7.4 Estetikk

Området ligger eksponert i fjernvirkning fra Nesodderlandet. I detaljreguleringen bør det takform og materialbruk i feltene studeres sett i lys av dette. En mulighet kan være mørke eller jordfargede eller naturmaterialer og f.eks. enkelte flate tak med vegetasjon, som kan bidra til å dempe fjernvirkningen og samtidig være ett stort pluss for biomangfold og overvannshåndtering i de nye byggefeltene



Askehaug Gård, Illustrasjonsplan nye boligfelt under fellesbetegnelse B1

Kilde : TAG arkitekter

De nye boligfeltene er illustrert med 94 boenheter. I feltene rundt adkomstvei i syd og mot eksisterende boligtomter i vest legges det til rette for eneboliger og tomannsboliger. Området deles i to av grøntareal som skaper avgrensede landskapsrom, legger til rette for overvannshåndtering, naturlek og tverrgående stiforbindelse. På østre del legges det til rette for enebolig i kjede på nedsiden av veien og rekkehus på oversiden av veien. Kjedede boliger er sammenbygget med carport som skaper gløtt og utsikt for bakenforliggende boliger.

7.5 Støy

Askehaugveien og lokal adkomstvei genererer en del støy som må vurderes videre i detaljregulering. Det legges opp til at vegetasjonsbuffer mot Askehaugveien også benyttes for støyreducerende tiltak som voller eller støyskjerming. Tiltakene kan da integreres i ny og eksisterende vegetasjonen

7.6 Universell utforming

Boligområdene har stort fall og universell utforming er utfordrende i ute- og grøntarealer. Veier og bebyggelse er lagt langs kotene slik at boliger er tilgjengelige fra adkomstvei, man får minst mulig terrenginngrep og utearealer på nord og sydside av boligene og lekearealer ligger tilgjengelige fra boliger.

Gangforbindelser på tvers av området og ut av området i nord kan vanskelig gjøres tilgjengelige.

8. INFLUENSOMRÅDER

Influensområder til planområdet er Nedre Bekk i sør (omtalt under kap. 1.6) Nesset i nordvest, Togrenda i nord og Askehaug gård i øst. Fjernvirkning på boligene på motsatt side av Bunnefjorden er omtalt i en egen rapport.

Nedre Bekk

Rapport «Lokalklima -solforhold» kap. 3.4 viser at utbygging i fortetningsområdene «Kollen» og «Gården» slik som det er illustrert i planen vil ha liten påvirkning på solforholdene på Nedre Bekk. Rapport «Støy fra veitrafikk» med tilhørende støykart viser også lite økt trafikkstøy til dette området.

Atkomst til fortetningsområdet «Kollen» vil benytte deler av Nedre Bekkvei, men avkjøringen til «Kollen» vil være langt nede i veien og dermed vil kun 4-5 av eksisterende boligeiendommer på Nedre Bekk påvirkes av noe økt trafikk tetthet her.

Nedre Bekk vil kunne dra nytte av bedre trafikksikkerhet på nederste del av Nedre Bekkvei som følge av planen.

Fortetting med boliger sør på tunet på «Gården» vil ligge inn mot baksiden av to eksisterende boligeiendommer i Nedre Bekkvei, men ikke nærmere enn plan og bygningslovens bestemmelser om minstekrav. Som influensområde til et nytt nabolag med potensielt ca. 120 nye boenheter, vil økt befolkningstetthet bli merkbart.

Boligområdet **Togrenda** ligger nord for planområdet på motsatt side av Askehaugveien ved den nye innkjøringen til planområdet. Hovedtyngden av boligbebyggelsen i Togrenda ligger lenger nord i området og vil ikke påvirkes av reguleringsplanen, men to rekkehus med totalt 12 boenheter, 5 eneboliger, en 4mannsbolig samt plassene «Enerhaugen» og «Askebakken» ligger til Askehaugveiens nedre del. Gjennomføring av planen vil gi en trafikkøkning i Askehaugveien i og med at hovedtyngden av den høyereliggende del av planområdet vil få sin atkomst denne veien. Denne endringen vil medføre økt trafikkstøy. Rapport «Støy fra veitrafikk» med tilhørende støykart viser noe utvidelse av rød og gul støysone i fremtidig prognose.

Det er primært utbyggingen på Askehaug gård som vil medføre den mest synlige endringen i Togrendas nærhet, siden her er det et tidligere LNF-område, benyttet som fylling, samt en skogteig som vil bli utbygget.

Sol/skyggediagram og vindanalyse viser liten påvirkning lokalklimaet fra denne utbyggingen. Fjernutsikt fra Toggrenda vil i liten grad bli berørt, siden ny bebyggelse har moderate høyder og skogholtet langs Askehaugveien – som ligger i utsikten i dag - forutsettes bevart. Vi kan ikke se at planen vil ha en negativ påvirkning på andre eksisterende bokvaliteter som bygningsmiljø og sosial trygghet i Toggrenda.

Neset terrasse – boligfeltet nordvest for planområdet og boligene langs Nesetveiens nordside, vil i liten grad bli påvirket av planen. Den delen av planområdet som er direkte «gjenboere» på motsatt side av Nesetveien, vil i hovedsak ikke kunne omreguleres til boliger fordi man ikke får frem veiføringer i disse bratteste partiene av åsen. Den trafikkøkningen mellom Oslo og planområdet som planen vil generere, vil hovedsakelig kanaliseres opp Askehaugbakken – altså før man når Neset. Rapport «Støy fra veitrafikk» med tilhørende støykart viser også en liten endring i støyforhold for dette boligområdet (noe større gul sone), men dette kan også skyldes Statens vegvesens generelle prognose for trafikkøkning. Planen vil kunne gi økt bruk av friområdene på Breivoll, og atkomstveien nedenfor Neset terrasse kan få noe økt trafikk. Med nærhet til boligområdene og ny gang- og sykkelvei, legges det opp til at den økte aktiviteten kan tas til fots og på sykkel.

9. “0-ALTERNATIVET” /

PROGNOSE FOR BEBYGGELSE UTEN REGULERING TIL BOLIG

9.1 Kartlegge hytteeiendommer benyttet til boliger

I planprogrammet fra april 2017 (skrevet ved oppstart av reguleringsarbeidet) nevnes at ca. 50 hytteeiendommer benyttes som helårsboliger. Kartlegging av hytteeiendommer benyttet til boliger er ikke foregått ved «lusking i busker», eller angiveri av noe slag.

Kommunen er spurt om å bidra med nøkkeltall på den beboelse uten forutgående bruksendring som er kjent og registrert.

Ved årsskiftet 2018/2019 oppgis følgende fra Ås kommune: «Av ca. 230 mennesker som er folkeregistrert i planområdet, er det ca. 170 som er folkeregistrert i det matrikkelen definerer som fritidsboliger. De 170 personene er fordelt på **77** unike adresser.»

Dette tallet er utvilsomt i minste laget, siden enkelte bebor sine fritidsboliger uten å folkeregistrere seg på adressen. Andre kilder anslår at det ikke er usannsynlig at mellom 70 og 80 av hytteeiendommene på Tømrrernes feriehem benyttes til helårsbeboelse per 2019. Da kommer altså hytter som blir benyttet til boliger i Askehaugåsen i tillegg, et antall som anslås til å være ca. 15 - 20. Totalt sett kan det altså være ca. 90 fritidseiendommer i planområdet som benyttes til helårsbolig. Det er totale antall fritidseiendommer som er bebygd, er ca. 270.

9.2 Prognose for utvikling uten ulovlighetsoppfølging

Konsekvensutredninger vurderer normalt et planforslag i forhold til dagen situasjon. I dette tilfellet har vi vurdert at denne sammenlikningen ikke er så interessant i og med at det foregår en utvikling i planområdet hvor flere og flere hytter stadig tas i bruk til boliger. Planprogrammet definerer et «0-alternativet» med en framskrivning av utviklingen under den forutsetning at det ikke gjennomføres noen omregulering i planområdet. «0-alternativet» i

planprogrammet setter et anslag på av forventet uregistrert transformasjon fra hytte til bolig på ca. 5 eiendommer per år, og anslår at i 2030 er 110 hytteeiendommer bebodd hele året. Den seneste utvikling fra 2017 til 2019 viser at dette er anslaget trolig er for lavt. Fortsetter samme utvikling som nå, kan man forvente at tallet 110 boliger nås i løpet av få år. Det foregår altså en stadig uregistrert bruksendring som også synes å eskalere. Vi må ta i betraktning at det faktisk at det foregår et reguleringsarbeid i et område, kan skape forventninger om at bruksendring og fast beboelse vil kunne bli mulig, og dermed bidratt til den økning i den uregulerte transformasjonen som synes å ha skjedd. Prisenivået på hytteeiendommene reflekterer dette, og det oppgis sågar i prospekter at omregulering er igangsatt. Dersom reguleringsarbeidet stanser, vil man anta at hastigheten på transformasjonen vil avta, men neppe stanse opp – såfremt ikke kommunen igangsetter en storstilt ulovlighetsaksjon.

9.3 Konsekvens av en fortsatt utvikling uten regulering

En viktig konsekvens av en fortsatt transformasjon uten regulering bli ytterligere utfordringer i forhold til tilgjengelighet i området. Dårlig fremkommelighet vil bli tydeligere for flere og flere – ikke bare med hensyn på den enkelte beboers daglige virke gjennom året, men også med hensyn på allmenn sikkerhet og beredskap, tilgang til kommunale tjenester som renovasjon og hjelpetjenester for eldre og uføre.

En videre utvikling av planløs bruksendring vil gi økte miljøkonsekvenser i form av økt energibruk samt konsekvenser for natur og vannkvalitet i form av ukontrollert forurensing.

10. Litteraturliste

(1) Kommuneplan for Ås kommune 2015 -2027

(2) «Arkitekturteorier siden 1945» Nils Ole Lund
Arkitektens forlag 2001

(3) Bo- og boligkvalitet, En rapport fra Norske arkitekter landsforbund og Arkitektbedriftene i Norge, Oslo 5. april 2017