

Oppdragsgiver:

Brekkeveien 61 AS

Rapporttype:

Planbeskrivelse

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR BREKKEVEIEN 61



PLANBESKRIVELSE

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR FOR BREKKEVEIEN 61

OPPDRAG	Detaljregulering Brekkeveien 61
OPPDRAGSNR.	18109
DOKUMENTNR.	
EMNE	Planbeskrivelse
FILNAVN	
OPPDRAGSGIVER	Brekkeveien 61 AS C/O OH Slåke Invest AS v. / Richard Slåke Holterveien 4D 1448 Drøbak
RAPPORT UTFØRT AV	KODA arkitekter AS
ADRESSE	Sagaveien 3, 1430 ÅS
KONTAKTPERSON	Steffen Emhjellen
KONTAKT E-POST	sem@koda.as
KONTAKT TELEFON	+47 92458447
UTARBEIDET AV	SEM
KONTROLLERT AV	KKA
GODKJENT AV	KKA
DATO	01.03.2019
FASE	Offentlig ettersyn

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
1	08.05.2020	Revisjon etter 1.gangsbehandling
2		
3		

INNHold

1. BAKGRUNN	4
1.1 Aktører	4
1.2 Beliggenhet og størrelse	4
1.3 Hensikten med planen	5
1.4 Historikk	5
1.5 Saksgang hittil	5
2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	5
2.1 Rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser / statlige planretningslinjer/-bestemmelser	5
2.2 Regionale planer/regionale planbestemmelser	6
2.4 Gjeldende regulering	7
2.5 Aktuelle politiske vedtak	7
2.6 Pågående planarbeid	7
3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKISTERENDE FORHOLD	8
3.1 Beliggenhet	8
3.2 Eksisterende bebyggelse	8
3.3 Naturtyper, biologisk mangfold og vegetasjon	10
3.4 Eiendomsforhold	11
3.5 Omkringliggende områder / strøkets karakter	11
3.4 Trafikkforhold	11
3.5 Støyforhold og luftkvalitet	12
3.6 Lokalklima	12
3.7 Landskap, natur- og rekreasjonsverdier	12
3.8 Grunnforhold	13
3.9 Kulturminner og kulturmiljø	13
3.10 Teknisk infrastruktur	14
3.11 Sosial infrastruktur	15
3.13 Offentlig og privat service	15
4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	16
4.1 Planforslagets hovedidé og hovedgrep	16
4.2 Planavgrensning	18
4.3 Arealformål	20
4.4 Arealoppgave	20
4.5 Ny bebyggelse	20
4.6 Utnyttelse	20
4.7 Gesimshøyde	21
4.8 Estetisk redegjørelse	21
4.9 Boligmiljø/bokvalitet	21
4.10 Utearealer	21
4.12 Kjøreatkomst	23
4.13 Parkering	23
4.14 Gang- og sykkelveier	23
4.15 Vann og avløp	24
4.16 Overvann	24
4.16 Energiforsyning	25
4.16 Avfallshåndtering/renovasjonsløsning	25
4.17 Universell utforming	25
4.17 Grønnstruktur	25
4.18 Sol-/skyggeforhold	25
4.19 Støyskjerming	25
4.20 Luftkvalitet	25

4.21	Bevaringsverdier	26
4.22	Arkeologiske registreringer	26
4.23	Miljøhensyn	26
4.24	Klimatilpasning	26
4.25	Forutsetninger og tidsplan for gjennomføring	26
4.26	Rekkefølgebestemmelser	26
5.	KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	27
5.1	Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)	27
5.2	Konsekvenser for barn og unge	27
5.3	Konsekvenser for grønnstruktur/friluftsliv	27
5.4	Konsekvenser for naturmiljø	27
5.5	Konsekvenser for stedets karakter og visuelle kvaliteter	29
5.6	Konsekvenser for Universell tilgjengelighet	29
5.7	Konsekvenser for folkehelse	29
5.8	Konsekvenser for landskap	29
5.9	Konsekvenser for eksponering/fjernvirkning	29
5.10	Konsekvenser for sikring av jordressurser (jordvern)	30
5.11	Konsekvenser for Kulturminner og kulturmiljø	31
5.12	Konsekvenser for skole-, barnehage og institusjonsbehov	31
5.13	Konsekvenser for transportbehov	31
5.14	Konsekvenser for trafikkikkerhet	31
5.15	Konsekvenser for vann og avløp	32
5.16	Konsekvenser for energibehov og -forbruk	32
5.17	Konsekvenser for forurensning	32
5.18	Konsekvenser for sol-/skyggeforhold	33
5.19	Konsekvenser for støy og luftkvalitet	34
5.20	Konsekvenser for næringsinteresser og arbeidsplasser	34
6.	MEDVIRKNING/FORHÅNDSUTTALELSER/INNSPILL TIL PLANARBEIDET	35
6.1	Annonsering	35
6.2	Liste over innkomne merknader ved varsel om oppstart	36
6.3	Kommentarer til innkomne merknader	37
7.	VEDLEGG	38
7.1	Illustrasjoner skisseprosjekt	38
7.2	Sol / skygge studie	38
7.3	ROS analyse	38
7.4	Kulturminneregistrering	38
7.5	Trafikkanalyse	38
7.6	Lengde- og tverrprofiler ny vei	38
7.7	VA notat	38
7.8	Overvannsnotat	38
7.9	Elektronotat	38
7.10	Geoteknisk vurdering	38
7.11	Historisk kartlegging, forurenset grunn	38
7.12	Miljøoppfølgingsplan	38
7.13	Naturmangfold	38
7.14	Grunnundersøkelse	38

1. BAKGRUNN

1.1 Aktører

Oversikt over involverte parter:

Tiltakshaver

Brekkeveien 61 AS
c/o OH Slåke Invest AS
v. / Richard Slåke
Holterveien 4D
1448 Drøbak

Fagkyndig plankonsulent

KODA arkitekter AS
Sagaveien3
1430 Ås

Tekniske rådgivning

Sweco Norge AS
Jernbaneveien 5,
1400 Ski

1.2 Beliggenhet og størrelse

Planområdet ligger i Ås kommune, om lag 1,8 km syd for Ås sentrum. Planområdet består av en industritomt med gårds- og bruksnummer 52/6 og 52/23 og deler av 52/1, 53/4, 46/2 og 52/2 (Brekkeveien) blir berørt. Totalt areal for planområdet er ca. 9,9 dekar. Av dette er ca. 7,5 dekar planlagt for boligbebyggelse (markert med blått).

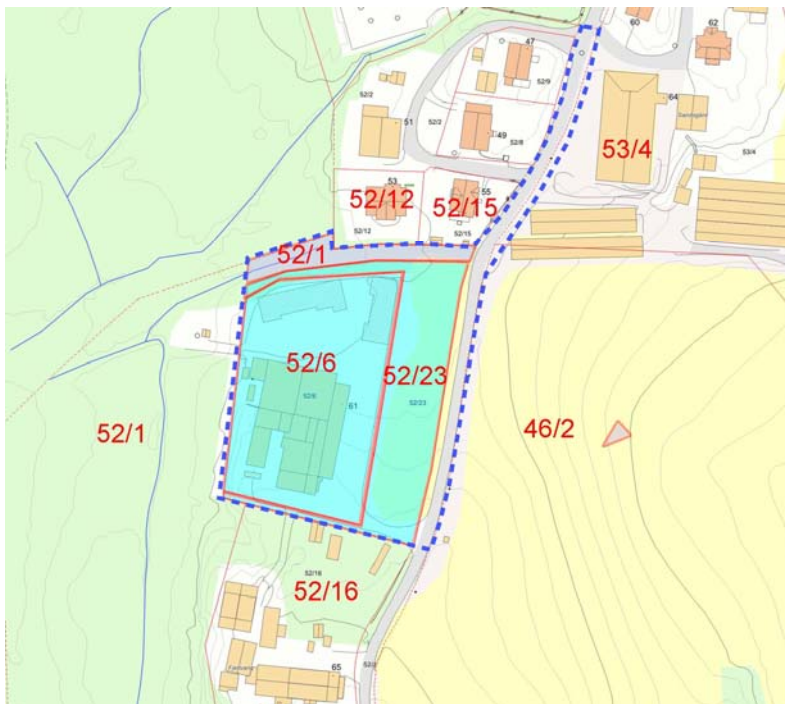


Fig.1 Planområdet markert med planens begrensning med stiptet blå linje

1.3 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for et nytt barnevennlig og bilfritt boligområde med konsentrert småhusbebyggelse. Det skal etableres et nytt fortau for å ivareta trygg ferdsel langs Brekkeveien.

1.4 Historikk

I forbindelse med innspill til kommuneplanens arealdel ble det fremmet en skisseløsning for ny boligbebyggelse på planområdet med totalt 27 boenheter. Hovedkonseptet var den gang å bevare eksisterende industribygg og bygge om til leiligheter. Det var i tillegg skissert nybygg med rekkehus langs Brekkeveien. Dette utbyggingskonseptet er nå endret fordi ombygging av eksisterende industribygg ble komplisert og leilighetsløsninger ble ikke optimale. Planforslaget inkluderer nå riving av all eksisterende bebyggelse på tomte og bygging av et helt nytt tidsriktig og enhetlig boligområde med rekkehus og tomannsboliger med totalt 33 enheter.

1.5 Saksgang hittil

Oppstartsmøte ble avholdt den 08.09.2016.

Varsel om planoppstart ble kunngjort på følgende måte:

- 21.04.2017, avisannonse i Østlandets blad
- 24.04.2017, Ås kommunes hjemmeside
- 19.04.2017, Naboer
- 19.04.2017, Statlige og regionale høringsinstanser
- 14.03.2019 Planforslag innsendt til 1.gangsbehandling

2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

2.1 Rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser / statlige planretningslinjer/-bestemmelser

Nedenfor nevnes føringer som kan være relevante for planarbeidet.

Rikspolitiske retningslinjer for å ivareta barn og unges interesser i arealplanleggingen.

Formålet er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transport- planlegging

Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

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

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging

Hensikten med denne retningslinjen er å forebygge helseeffekter av luftforurensninger gjennom god arealplanlegging.

Universell utforming

Planfremmer legger prinsippet om universell utforming til grunn i planleggingen av forslag til detaljregulering for Brekkeveien 61. Dette omfatter spesielt planleggingen av, utearealer og transportinfrastruktur.

Nasjonale føringer om forsterket jordvern

I arbeidet med å begrense nedbyggingen av Norsk matjord er det fastsatt et nasjonalt mål om å halvere den årlige omdisponeringen av de mest verdifulle jordressursene innen 2010, i 2006 ble innsigelsesretten styrket for å motvirke dette. Utbyggingsmønsteret må fastsettes i overordnede planer som ser jordvernet i sammenheng med transportsystemet.

2.2 Regionale planer/regionale planbestemmelser

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus er en felles strategisk plattform for Oslo kommune, Akershus fylkeskommune, kommunene i Akershus, staten og andre aktører for hvordan areal og transport kan samordnes bedre i regionen.

Regional plan for klima og energi i Akershus

Den regionale planen setter mål for direkte og indirekte utslipp av klimagasser. Hovedmålet er at direkte klimagassutslipp fra Akershus skal reduseres med 55 % innen 2030 og med 85-90 % innen 2050 sammenlignet med utslippsnivået i 1991.

Regional plan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv 2016-2030

Hensikten med planen er å bidra til regional utvikling og et trendsifte for økt fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv i Akershus.

Follorådets regionale føringer knyttet til utbyggingsmønster, grønnstruktur og transportsystem

Gitt en forventet befolkningsvekst på 30.000 – 40 000 innbyggere i Follo innen 2025, er det et mål at bosettingsmønster og befolkningsvekst skal skje i tilknytning til kollektivbetjente tettsteder, fortrinnsvis de med jernbanetilknytning. Reguleringsplan for Brekkeveien vil være et bidrag til en slik utvikling.

Kommuneplan 2015-2027, Ås kommune

Planforslaget vil blant annet bidra til å imøtekomme behovet for nye boliger i Ås kommune. I henhold til boligprogrammet forventes en befolkningsvekst på om lag 7 000 nye innbyggere fram mot 2030. Planområdet benevnes B2 og er inkludert i kommuneplanen for fremtidig boligbebyggelse.

Planområdet er merket som faresone H390_1 som betyr at det ikke tillatt med nye tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 før faren for forurenset grunn er utredet og eventuelt avbøtende tiltak fastsatt. For sonene er det krav om reguleringsplan. Utredning skal foreligge før reguleringsplanforslag førstegangs-behandles.

2.4 Gjeldende regulering

Planområdet er uregulert men overlapper en reguleringsplan sør for planområdet som har plannavn - *Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for «Fjellvang»*

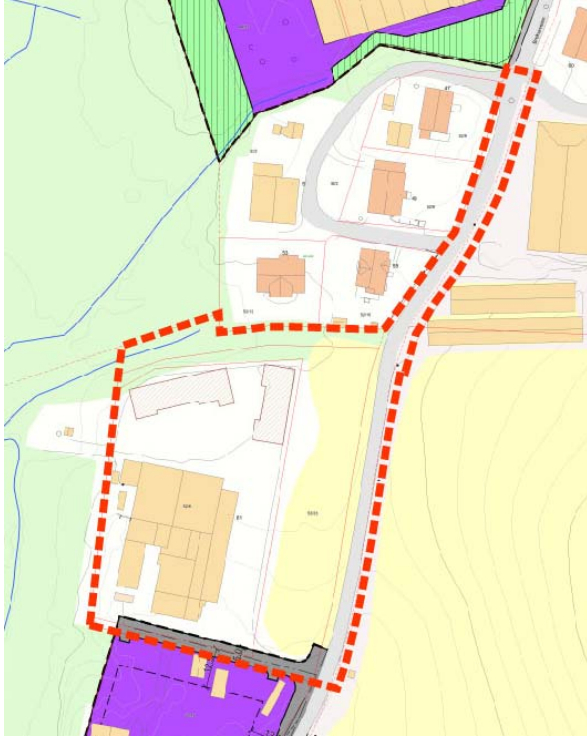


Fig 2. Planavgrensning markert med rød stiplet linje

2.5 Aktuelle politiske vedtak

Ås Kommunestyre har i møte 21.3.2018 vedtatt forfettingsstrategien som skal ligge til grunn for det videre arbeidet med områdereguleringsplanen i Ås sentralområde. Det har ingen direkte betydning for planforslaget.

2.6 Pågående planarbeid

Detaljregulering R-317, Åsgård skole

I forbindelse med planlegging av ny 4 parallell Åsgård barneskole er det igangsatt detaljregulering av området. Skolen planlegges for ca. 780 elever. Barn som flytter til boligområdet i planforslaget søker til Åsgård skole.

Detaljregulering, R - 310, Brekkeveien 19

Området er på ca. 25 dekar og ligger ca. 1 km sør for Ås sentrum. Området er i kommuneplan for Ås 2015-2027 avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig og kontor, og offentlig eller privat tjenesteyting. Formålet er omregulering fra industri, småhus, offentlig bygg barnehage og friområde park til bebyggelse og anlegg, boligformål, kontor med tilhørende anlegg og gatetun.

Detaljreguleringsplan for Dyster Eldor barnehage (R-322) i Ås kommune

Planområdet ligger øst for jernbanen. Tiltakshaver er Ås kommune. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en ny barnehage med tilhørende adkomst, parkering og utearealer. Planarbeidet er i tråd med føringer gitt i områdereguleringsplan Dyster Eldor II. Barnehagen vil bli dimensjonert for 8 avdelinger.

3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Beliggenhet

Planområdet ligger 1,8 km syd for Ås sentrum langs Brekkeveien. Det tar ca. 23 min. til fots, 6 min. på sykkel og 4 min. med bil. Eiendom for planlagt boligbebyggelse består av to eiendommer med gnr/bnr 52/6 og 52/23. Til sammen utgjør disse i areal 7,5 mål.

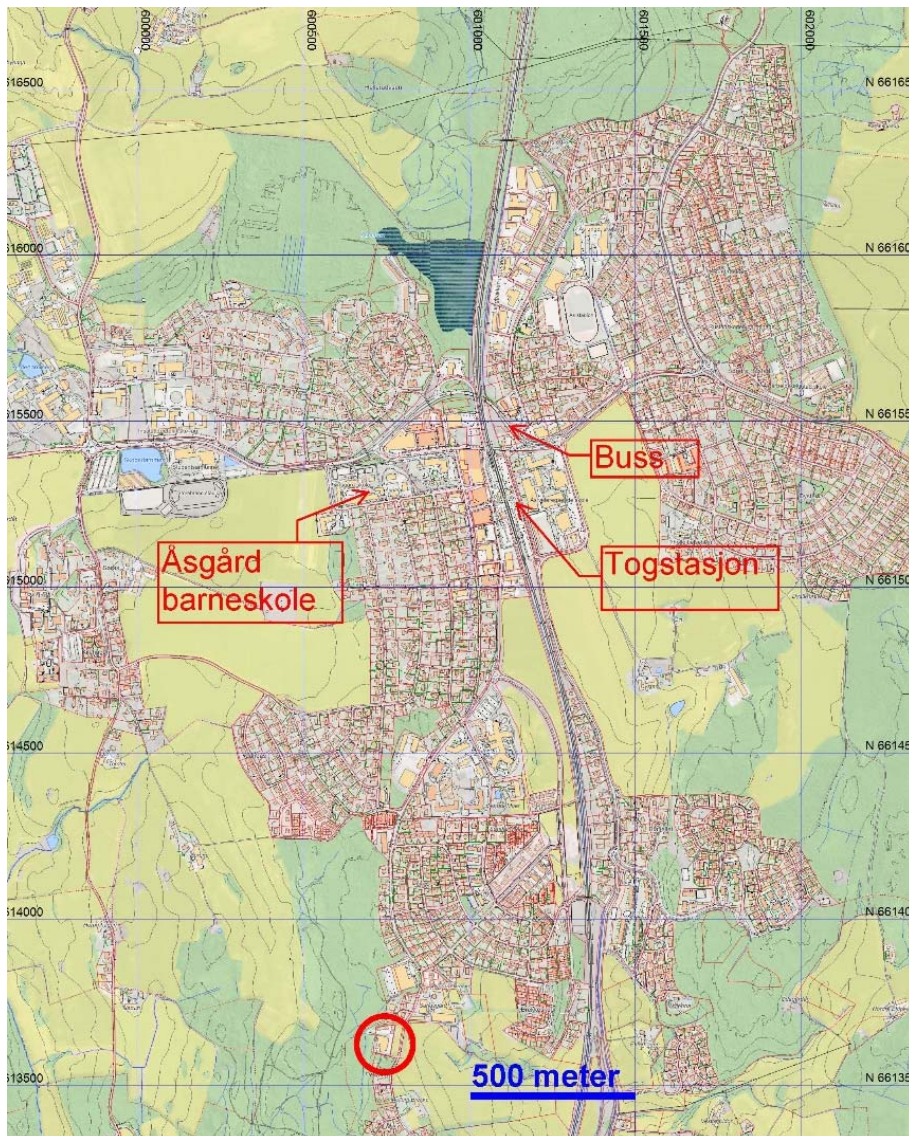


Fig.3 Kart Ås sentrum. Planområdet markert med sirkel.

3.2 Eksisterende bebyggelse

Eiendom 52/6 består av et eldre industribygg på ca. 1900m² som leies ut til ulike bedrifter. Det er også lagerfasiliteter for utleie i bygget. I tillegg er det oppført brakker med 41 hybler på området som leies ut. Brakkene er satt opp på området i senere tid, og vil flyttes før anleggsfasen starter.

PLANBESKRIVELSE



Planområdet sett fra
Brekkeveien mot sør.



Eksisterende industri
bebyggelse sett fra
Brekkeveien



Nærmeste nabobebyggelse på
nordsiden av planområdet



Bilde er tatt langs
Brekkeveien mot nord.
Sandsgård gartneri til høyre

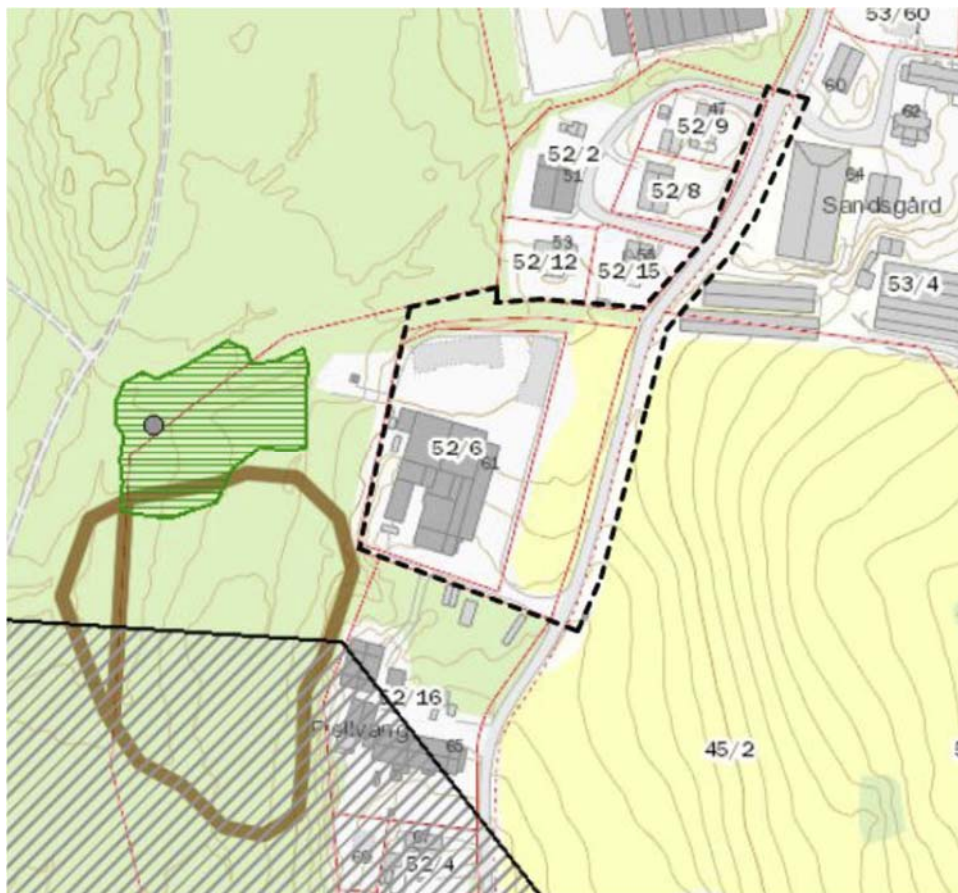
3.3 Naturtyper, biologisk mangfold og vegetasjon

Det vises til vedlegg 7.13 for en mer detaljert beskrivelse av naturmangfoldet.

Oppsummert er det ikke registrert naturtyper, rødlistearter eller andre naturverdier i selve planområdet.

I kort avstand vest for planområdet er det registrert en naturtype «rik sump- og kildeskog», utforming varmekjær kildelauskog. Naturtypen er rødlistet innenfor varmekjær kildelauskog som VU(sårbar). Det er videre registrert ask i biotopen. Ask er rødlistet som sårbar (VU) som følge av utbrudd av askeskuddsyke.

Sør for planområdet er det registrert et stort område med «særlig stor forvaltningsinteresse». Artene registrert er fugleartene gulspurv, gråtrost og heipiperleke. Gulspurv er registrert i rødlistekategorien (nær truet), mens de to andre artene ikke er rødlistet i Norsk rødliste for arter 2015 (Artsdatabanken).



Figur 4 Utsnitt fra Naturbase med kartlag naturtyper (grønn skravor), rødlistearter (grått punkt), MiS-figur (brunt omriss) og arter av særlig forvaltningsinteresse (grå skravor). Planområdet er tegnet inn med svart, stiple linje.

3.4 Eiendomsforhold

Eiendommen 52/6 og 52/23 eies av OH Slåke Invest (markert med farge). Nabotomt 52/1 mot nord eies av Arvid Greaker. Eiendom 53/4 eies av Sandsgård gartneri. Brekkeveien er kommunal vei.

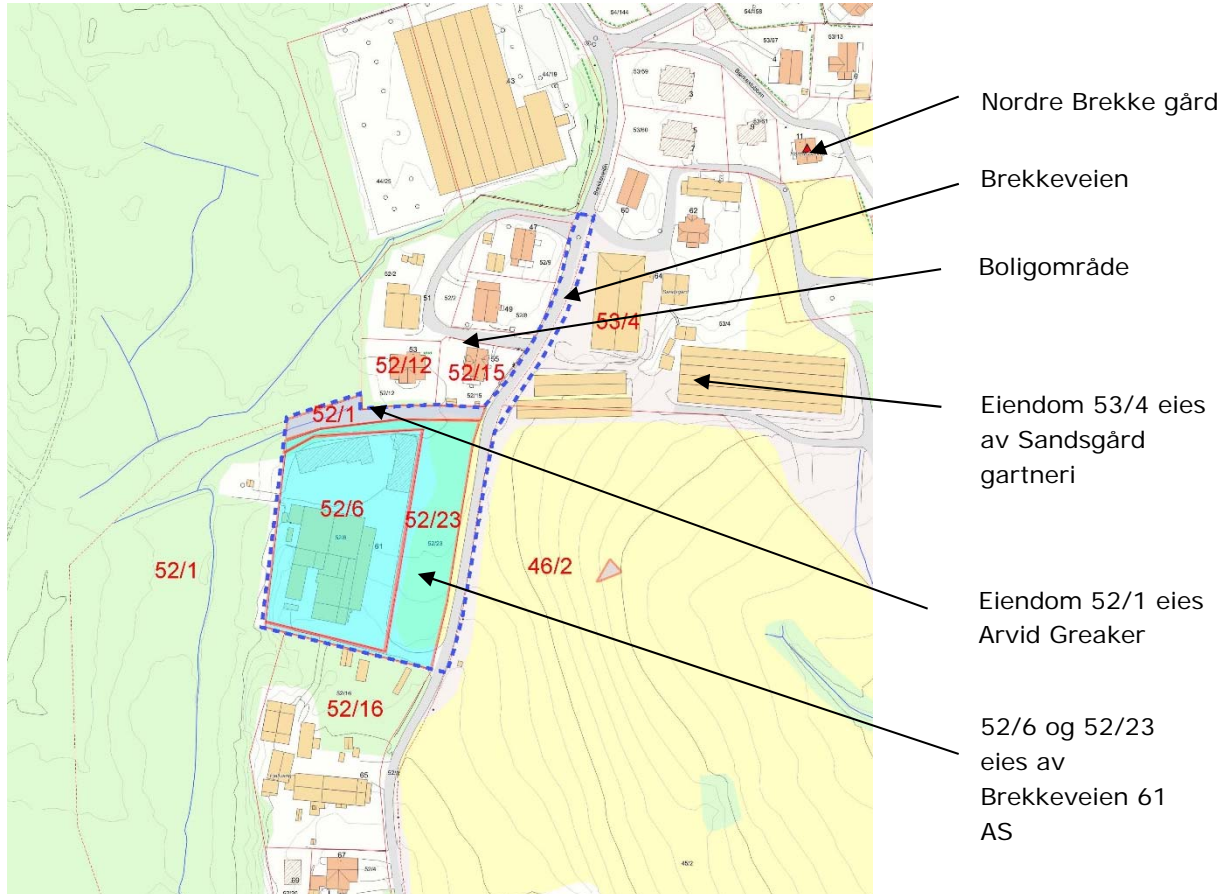


Fig.5 Planområdet med gårds- og bruksnummer

3.5 Omkringliggende områder / strøkets karakter

Planområdet for ny bebyggelse ligger på et høydedrag i overgangen til et større skogsområde mot vest. På nordsiden av planområdet er det et mindre boligfelt med fem eneboliger. På sørsiden av planområdet er det en eiendom som er regulert til Industriformål. Nordøst for planområdet ligger Sandsgård gartneri med tilhørende drivhus mot Brekkeveien. Våningshuset tilhørende Nordre Brekke gård ligger ca.250 meter unna. Lenger mot nord ligger Moer boligfelt bestående av rekkehus, tomannsboliger og eneboliger. Et større jordbruksområde ligger på østsiden av planområdet som skråner mot dalføre der jernbanetrase ligger. Videre østover på andre siden av dalføret ligger boligområdet Dyster Eldor II som skal utvikles med ca. 450 nye boenheter.

3.4 Trafikkforhold

Det vises til vedlagt trafikkanalyse for en mer detaljert beskrivelse.

Forhold for gående og syklende

Planområdet ligger i sørenden av Brekkeveien, hvor det for øvrig er ca. 29 boliger. Ved planområdet er veien ca. 4 meter bred og det er ikke anlagt et separat tilbud for myke trafikanter. Området er regulert 30-sone. I krysset med Bjørkeveien fortsetter Brekkeveien videre nordover med fortau som ligger på samme nivå som bilveien. Fortauet er kun markert med sperrelinje.

Trafikkmengder

Det foreligger ingen informasjon om trafikkmengder i nærheten av planområdet i Nasjonal vegdatabank (NVDB). Da planområdet ligger i en blindvei med få boenheter, er det forventet lave trafikkvolum.

Trafikkulykker

Det er ikke registrert noen ulykker i nær tilknytning til planområdet.

Kollektivtransport

Det er 1,4 km, tilsvarende 17 minutters gåtid, mellom planområdet og nærmeste bussholdeplass, som ligger i Hogstvetveien. Hogstvetveien betjenes av rute 536, som har halvtimesfrekvens fra kl. 6 til 8, og fra 16 til 18. Ruten har ingen avganger utenom disse periodene. Linjen dekker kun et lite område, og anses videre som lite attraktivt for å kunne betjene planområdet.

Til Ås tog- og busstasjon er det ca. 1,8 km gangavstand, tilsvarende 23 minutters gåtid. Togstasjonen betjenes av L21 (Stabekk(Skøyen) - Oslo S - Moss). Ruten har halvtimesfrekvens i rushperiodene orientert i forhold til Oslo. Under øvrig betjeningstid har ruten timesfrekvens. Busstasjonen betjenes av rute 524, 535 og 536, der rute 524 er bestillingslinje. I rushperioder har rute 535 timefrekvens, mens rute 536 har halvtimesfrekvens. Ruten har ingen avganger utenom rushperiodene.

3.5 Støyforhold og luftkvalitet

Planområdet ligger landlig og det er ingen nærliggende støy- eller støvkilder fra vei, industri eller andre virksomheter.

3.6 Lokalklima

Flomfare/vannansamlinger

Det vises til vedlegget Overvannsnotat som tar for seg blant annet flomfare og overvannshåndtering i mer detalj. Løsmassekart fra NGU viser at løsmassene på tomten består av tynn hav-/strandavsetning. Avrenningsmønsteret til området viser at Brekkeveien er et vannskille, slik at det ikke vil være mer vann enn den nedbøren som faller på tomten som vil ha behov for fordrøyning. Området har god helning fra sør-øst til vest mot bekken på nedsiden av tomten.

Vindretning

Vind fra sør og nord er herskende for planområdet.

Fordeling vindretning for et år N 22 %, NØ 14, SØ 15 %, SV 6 %, NV 7 %. Skogsområde skjermer for vind fra vest, sør og fra nord. Mot øst er det noe mer åpent lende over jordbruksareal og derfor mer vindutsatt.

Solforhold

Omkringliggende landskap er relativt flatt og det er ingen bebyggelse eller landskapsformasjoner som gir vesentlig skygge. Det vises også til vedlegg for solstudie som viser sol/skygge forhold i dagens situasjon sammenlignet med fremtidig situasjon etter utbygging.

3.7 Landskap, natur- og rekreasjonsverdier

Planområdet har i seg selv ingen natur eller rekreasjonsverdi for området. Rundt industribygg er store deler av grunnen grusbeltet for parkering og adkomst. Fra planområdet er det adkomst til skogsområde mot vest, men ingen turstier er registrert på kart. En tursti starter ca.300 meter lenger syd fra Brekkeveien som leder til Vardåsen. Vardåsen er en populær destinasjon med forhistoriske rester fra bosettinger. I vinterhalvåret går det en populær skiløype ca. 400 meter lenger mot vest, som kalles Vestbyrunden. Det går en undergang under toglinje ca.700 meter nordøst fra planområdet som gir adkomst for gående og syklende til et annet populært turområde.

3.8 Grunnforhold

Det vises til vedlegget Geoteknisk vurdering for mer detaljert informasjon.

Terrenget på den aktuelle tomten er svakt hellende i nord-sør retning (ca. 1:20 skråningshelning). Området faller også mot øst med ca. 1:10 helning over ca. 200 m.

Løsmassene i planområdet består av tynn hav-/strandavsetning/. I nærområdet er det angitt tykk havavsetning og tynt humus-/torvdekke. Dette indikerer at grunnforholdene kan bestå av fyllmasser/tørrskorpe i de øverste meterne og derunder leirig masser til berg. Ifølge NVE Veileder tilsier terrenget og kvartærgeologisk kart en potensiell fare for områdeskred på eiendommen. Det anbefales å utføre grunnundersøkelser for å innhente videre informasjon om grunnforhold i forbindelse med fremtidig byggetiltak på planområdet. Ifølge løsmassekartet fra NGU er radon aktsomhetsgrad i planområdet satt til moderat til lav.

3.9 Kulturminner og kulturmiljø

Det vises til vedlegget 7.4, Kulturminneregistrering for en mer detaljert beskrivelse.

Planområdet ligger i et område rikt på kulturminner. På Moer, nord for planområdet, ble det på 1990 tallet og tidlig 2000-tallet av Kulturhistorisk museum undersøkt et stort område med bosettingsspor fra jernalder. Lenger nord, ved Brekkeveien, er det flere bevarte gravminner. Rett nordøst for planområdet er det bergkunst i form av flere skålgroper. Et tilsvarende kulturminne ligger lenger øst for dette. I skogen sør-sørvest for planområdet er det tidligere påvist en kokegrop. Lenger sør ligger Vardåsen med en bygdeborg fra jernalder.

Planområdet ligger i et gammelt kulturlandskap med flere spor etter forhistorisk bosetting, graver og bergkunst. Det ble gravd to sjakter på eiendom 52/1 vest for og langs Brekkeveien. Det ble funnet en kokegrop i sjakten nærmest Brekkeveien. Kokegropen ble påvist i kanten av sjakten mot øst og sjakten ble utvidet slik at kokegropen ble fullstendig avdekket. Kokegropen ble dokumentert i plan og profil.



Fig.6 Oversikt over den undersøkte delen av planområdet på gbnr. 52/1. Sett mot nord.

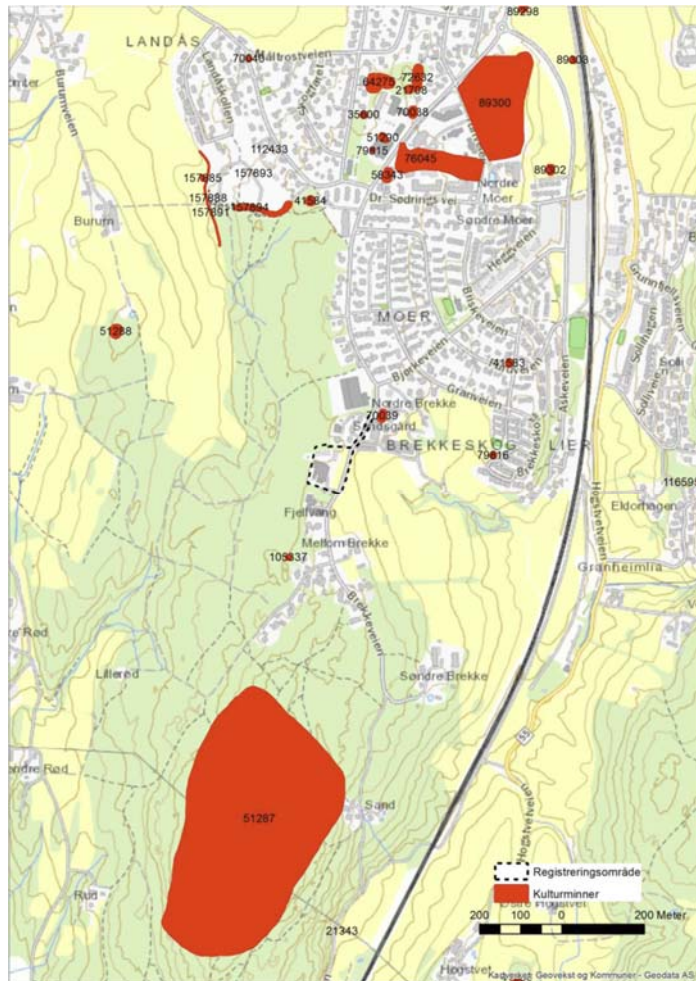


Fig. 7 Oversikt over kulturminner som er påvist i nærheten av registreringsområdet.

3.10 Teknisk infrastruktur

Vann- og avløp

Det vises til vedlegg 7.7, VA notat som beskriver dagens tekniske infrastruktur i mer detalj. Det ligger i dag en kommunal pumpestasjon for spillvann vest for tiltaksområdet. Denne stasjonen har tilrenning både fra nord og sør. Ut fra pumpestasjonen ligger det en ledning som føres nordover. Hele spillvannsnettet i området ser ut til å være etablert i 2007.

I dag ligger det kommunale hovedledninger for vann nord og vest for tomten. Vannledningen har en dimensjon på 150mm og ut ifra tilgjengelig informasjon ser det ut til å være duktil støpejernsledning. Anleggsår står oppført i 2007. Det er derfor grunn til å anta at denne er i god stand.

I dag ligger det 110 PVC for spillvann og 32 PE80 inn på tomten. Disse vil bli frakoblet/plugget iht. norm for Ås kommune.

Energiforsyning

Det vises til vedlegg 7.9, Elektro notat som beskriver dagens tekniske infrastruktur. Eksisterende kabelanlegg i området/på tomten ligger i grøft/bakken. Det går 2 x 3x240mm² (opplyst av oppdragsgiver) fra nettstasjon til eksisterende bygg. I samme trasé inne på tomten går det også en tele/fiber kabel. I nord på tomten hvor ny tilførselsveg er tenkt står det plassert et fordelingsskap

på nabotomten. Fra dette fordelingsskapet går det en lavspentkabel videre vest i planlagt tilførselsveg og en kabel øst mot Brekkeveien og opp i mast langs veggen.

Langs Brekkeveien er det i dag tremaster plassert på østsiden av veggen ved tomten, lengre nord langs Brekkeveien bytter stolpene over til vestsiden av veggen. I stolpene er det veglysmatener og lavspentlinje.

I grøft på østsiden av Brekkeveien langs hele tiltaket ligger det 1.stk høyspentkabel, 1.stk tele/fiberkabel og 1.stk trekkerør for Telenor. Ut fra nettstasjon ligger det lavspentkabler, disse ligger sørover langs Brekkeveien og 30 meter nordover før det krysser veg inn på området.

3.11 Sosial infrastruktur

Skoler

Åsgård skole er nærmeste barneskole, ca. 2km nord for planområdet. Skoleveien går langs Brekkeveien og deretter til venstre enten via Ekorneveien eller Sagaveien. Begge veier går gjennom villaområde. Åsgård skole er planlagt revet til fordel for en ny og større skole på samme tomt for å kunne ivareta befolkningsveksten i Ås sentrum. Nærmeste ungdomsskole er Ås ungdomsskole, beliggende om lag 3 km fra planområdet.

Barnehager

Nærmeste barnehage er Moerlia barnehage som ligger 600m nord for planområdet. Sagalund barnehage ligger 850 meter unna. Tunveien barnehage ligger ca. 1km unna og Søråsteigen barnehage ligger 2,1 km unna. Det er generelt sett god barnehagedekning i Ås.

3.13 Offentlig og privat service

Lek og idrett

Moerlia barnehage ligger ca. 400 meter fra planområdet. Her er det lekeplass for barn og ballbane. En større gresslagt fotballbane ligger ved undergang toglinje i Moerfeltet boligområde ca. 800 meter unna. I tilknytning til Ås ungdomsskole, ca. 3,1 km. unna, finnes friidrettsstadion med fotballbane, fotballhall og tennisbane. Idrettsplassen Storebrand stadion ligger ca. 3 km fra planområdet. Det finnes en idrettshall med tilhørende utendørsanlegg i tilknytning til Ås videregående skole, om lag 2,2 km unna.

Offentlig og privat servicetilbud

Nærmeste servicesenter er Ås sentrum som ligger ca. 1,8 km nord for planområdet. Sentrumskjernen inneholder funksjoner som togstasjon, dagligvarebutikker, post, offentlige og privat tjenesteyting, bibliotek, kino, kulturhus, kafeer med mer.

4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

4.1 Planforslagets hovedidé og hovedgrep

Planforslagets hovedidé er å skape et helhetlig boligområde med kompakte boliger og et bilfritt og barnevennlig bomiljø med kort avstand til store friluftsområder.



Fig.8 Fremtidig situasjon ved full utbygging i henhold til planforslaget.



Fig.9 Bilfritt uteområde / lekeplass



Fig.10 Bilfritt uteområde. Lekeplass til venstre



Fig.11 Område sett fra sør

4.2 Planavgrensning

Planavgrensningen omfatter området som benevnes B2 i kommuneplanens arealdel med boligformål. Brekkeveien skal ikke opparbeides på nytt, men det var et ønske fra Ås kommune at veistrekningen inngikk i planen, blant annet for å innarbeide nytt fortau. Et mindre område på nordsiden av B2 er medtatt i planen. Der blir innkjøring til parkeringskjeller og adkomst til en pumpestasjon.

Planavgrensning følger eiendomsgrenser mot vest, nord og syd. Mot øst inkluderer planavgrensningen Brekkeveien med ny gangvei og tilhørende veiskulder.

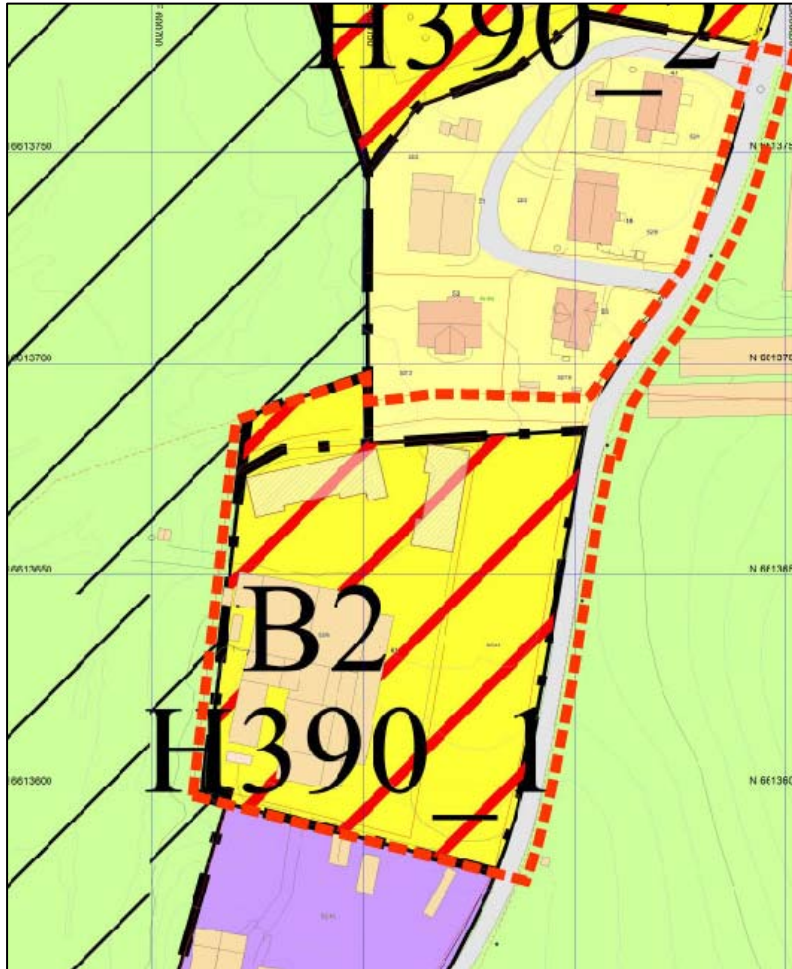


Fig.12 Kommuneplankart med planavgrensning markert med rød stiplet linje



Fig.13 Ny reguleringsplan

4.3 Arealformål

Følgende arealformål inngår i planforslaget:

§12-5. Nr.1 – Bebyggelse og anlegg

BKS - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

BLK - Lekeplass

BRE - Renovasjonsanlegg

§12-5. Nr.2 – Samferdsel og teknisk infrastruktur

SV – Vei, privat

O_SKV - Kjørevei, offentlig

O_SF – Fortau

SVG – Annen veggrunn – grøntareal

§12-6. Hensynssoner

H140 - Frisikt

4.4 Arealoppgave

Arealformål	Feltnavn	Areal
§12-5. Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	BFS	2,0
Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse	BKS	5,0
Lekeplass	BLK	0,5
Sum areal kategori		7,5
§12-5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Vei, privat	SV	0,3
Kjørevei, offentlig	O_SKV	1,6
Fortau, offentlig	O_SF	0,6
Annen veggrunn – grøntareal	SVG	1,0
Sum areal kategori		3,4
Sum totalt alle kategorier		10,9

4.5 Ny bebyggelse

Planforslaget legger til rette for etablering av konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus og frittliggende småhus/tomannsboliger. Parkeringsgarasje med felles parkering under bakken.

4.6 Utnyttelse

Detaljreguleringen tar sikte på å legge til rette for 33 boenheter. 27 enheter i rekkehus og 6 enheter i tomannsboliger.

Prosent bebygd areal (% BYA) er satt til 35% for konsentrert småhusbebyggelse og 30% for frittliggende småhusbebyggelse. Parkeringskjeller under bakken er ikke medregnet i prosent bebygd areal.

4.7 Gesimshøyde

Maksimal tillatt gesimshøyde/mønehøyde er 9 meter målt til gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

4.8 Estetisk redegjørelse

Boligene er planlagt i en moderne stil og har en form og fremtoning som gjør at bebyggelsen fremstår helhetlig og ryddig både på nært hold og sett fra avstand. Boligene har et moderne uttrykk med flatt tak og store glassflater. Boliger er lagt ut i øst/vestlig retning for maksimalt solinnfall fra morgensolen fra øst til kveldssolen fra vest. Boligene er tilpasset det skrånende terrenget med høydeintervaller på en halv meter mellom rekker. Bolig lengst mot nord ligger 1 meter lavere enn bolig lengst mot sør.

Det etableres en parkeringskjeller på det laveste punktet på tomten under rekkehus lengst mot nord. Det etableres en tilhørende ny inn-/utkjøring til parkeringskjeller fra Brekkeveien.

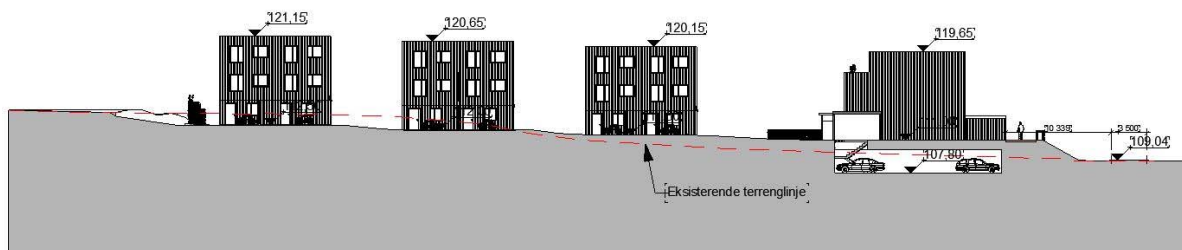


Fig.14 Terrengsnitt / fasadeoppriss sett mot vest

4.9 Boligmiljø/bokvalitet

Alle boliger har egen hage/uteoppholdsplass mot syd eller mot vest. Stue/kjøkken har store vindusarealer og glassdør som fører ut til privat uteplass/hage. Boliger over flere plan gir en praktisk vertikal funksjonsinndeling og mange rom og oppholdssoner på et relativt beskjedent areal. Stue/opphold, kjøkken og WC er i 1.etg., soverom, bad og bod i 2.etg. og tv stue + soverom/opphold i 3.etg. Takterrasse i 3.etg. gir en ekstra privat uteplass med kveldssol og utsikt.

Sykler står tryggest nærmest egen bolig. Det er derfor lagt opp til sykkeloppstillingsplasser og sportsbod på inngangssiden mot nord og mot øst. Sportsboder er også med på å skape en privat sone som skjermer mot innsyn.

4.10 Utearealer

Grøntområder mellom bebyggelse vil være en blanding av mindre private uteoppholdsarealer og fellesareal. Uteområdet er bilfritt og dette gir en langt større fleksibilitet for ulike bruk som kan utvikles over tid av beboere. Barn og unge ferdes trygt mellom husene på sykkel eller til fots. Minste uteoppholdsareal (MUA) er fastlagt i planbestemmelser.

Sentralt i planområdet skal det etableres nærlekeplass. Lekeplassen inngår som et eget formål i reguleringsplan. Lekeplass (BLK) skal utformes som nærlekeplass for bebyggelsen innenfor planområdet og for øvrige beboere i nærliggende boligområder. Lekeplass skal utformes med minst

PLANBESKRIVELSE

5 ulike lekeapparater med vekt på allsidig lek for flere aldersgrupper. Sandkasser må kunne dekkes til. Det skal være sitteplasser for voksne i forbindelse med lekeområder til de minste barna. Det skal ikke benyttes asfalt eller plastdekke.

Det skal foreligge utomhusplan i egnet målestokk som en del av byggesøknaden. Utomhusplanen skal minimum vise bruk og overflate for alt ubebygd areal, grønnstruktur, tekniske forhold som avrenning og håndtering av overvann, terrengforhold, adkomst, parkering, samt kjøreveier og interne gangveier. Det skal ved utforming av utomhusplan spesielt legges vekt på å sikre gode felles uteoppholdsarealer og lekearealer, slik at møteplasser og lekeområder innbyr alle beboerne til å benytte disse.



Fig.15 Utsikt fra takterrasse



Fig.15 Skisse utearealer / lekeområde

4.12 Kjøreatkomst

Det etableres ny avkjøring fra Brekkeveien til parkeringskjeller. Veien får status som privat vei. Adkomsten utformes i henhold til veinormalen fra Statens vegvesen og veinorm for Ås kommune. Kjørbar bredde på ny vei er 3,5 meter. Ny vei benyttes også som oppstillingsplass for brannbil og for adkomst renovasjon.

Veien skal opparbeides videre til en eksisterende pumpestasjon på vestsiden av planforslaget. Det er tilstrekkelig med enkel gruslagt vei for kjørbare adkomst for vedlikehold etc.

Nedkjøring til parkeringskjeller får en stigning på 1:8. Kjøreadkomst vil ha varmekabler for å unngå ising og skal asfalteres. Internveier innenfor planområdet blir asfalterte og brøytet på vinter for å sikre helårs bruk.

Det etableres to mindre kjøreadkomster til planområdet direkte fra Brekkeveien. Disse er kun tiltenkt utrykningskjøretøy som brannbil og sykebil, samt varelevering, flyttebil og lignende der kjøring til inngangsdør er nødvendig.



Fig.16 Skisse innkjøring parkeringskjeller og fotgjengerfelt

4.13 Parkering

Planforslaget legger opp til underjordisk felles parkeringsanlegg i kjeller. Trapp leder brukere direkte opp på bakkeplan med gangveg videre til boenhet. Det er beregnet maks 1,1 parkeringsplasser pr. boenhet inkludert gjesteparkering. Totalt 43 plasser.

Minimum 5% av parkeringsplasser skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede. Alle parkeringsplasser skal være tilrettelagt for lading av kjøretøy.

Det skal opparbeides plass til 4 sykler per boenhet. Minimum 2 plasser ved inngang til bolig og 2 plasser i fellesanlegg.

4.14 Gang- og sykkelveier

Planområdet er primært bilfritt. Interne gangveger skal ha fri kjørebredde på 3 m og dimensjoneres slik at de er kjørbare for utrykningskjøretøy. Alle interne gangveier skal opparbeides med fast dekke. Gående og syklende som skal ferdes videre mot Ås sentrum kanaliseres til fotgjengerovergangen og over til ny gangvei langs Brekkeveien.

4.15 Vann og avløp

Se vedlegg 7,7 med tegninger som beskriver overordnet løsning for planforslaget mht. VA

Vann

Vannledninger vil bli prosjektert og utført iht. kommunal VA- norm.

Overordnede mål for drikkevannsforsyning er:

- Det skal leveres vann i tilstrekkelig mengde til innbyggere og næringsliv.
- Det skal leveres vann med en kvalitet som tilfredsstillende kravene i drikkevannsforskriften.
- Det skal leveres vann med tilfredsstillende regularitet og sikkerhet, med meget god sikkerhet for brannvann

Også iht. Byggteknisk forskrift (TEK 17) vil 20l/s vil være dimensjonerende vannmengde for nye hovedledninger gjennom utbyggingsområdet. Det er i planene lagt opp til ny vannkum ved node V1a, fra denne kummen vil det bli etablert hovedledning, SJK 150, frem til node V4. Inne på feltet blir det etablert vannkum med brannvannsventil i V3 og V4 i vei. Videre fra V3 og V4 legges det mindre vannledninger for å forsyne hvert hus. Alle hus vil få et vanninnlegg med dimensjon 32mm PE100. Vannledninger vil bli prosjektert og utført iht. kommunal VA- norm. Tilbakemelding fra Kommunalteknisk etat er at ledningsnett i området har kapasitet på brannvannsuttak på 20l/s.

Avløp, spillvann

Stikkledninger på spillvann etableres med fall 1:60 ut til hovedledning iht. sanitærreglementet.

Dimensjoner på stikkledninger må dimensjoneres og prosjekteres for hvert enkelt delstrekk

Hovedspillvannsledninger skal legges med minimum 10‰ fall til eksisterende nett. Dette for å oppnå selvrensing av ledninger. Dersom det ikke oppnås tilstrekkelig fall må det gjøres beregninger som viser at nødvendig skjærspenning likevel oppnås.

Ledningsmateriale skal være av type PVC- materiale med PP- deler og krav i kommunal VA- norm skal være oppfylt.

Tilknytningspunkt for spillvannet vil bli i node S1 og føres helt frem til innløpskum ved pumpestasjon.

Tilbakemelding fra Kommunalteknisk etat er at eksisterende kommunal pumpestasjon har god kapasitet til å ta hånd om de 33 ny enhetene som er planlagt.

4.16 Overvann

Se vedlegg 7.8 som beskriver overvannshåndtering. Ås kommunes VA-norm legges til grunn i forhold til håndtering av overvann.

Håndtering av veivann:

Det vil etableres renner/grøfter langs de interne veiene som vil føre overvannet trygt til fordrøyning. Det vil være en grøft langs veien inn til tomten og videre mot pumpehuset for å føre veivannet trygt mot bekken og ikke samle det inne på tomten. For å samle opp grus i grøftene etableres det terskler.

Flomavrenning:

Ved nedbørintensitet over dimensjonerende regn(10-årsregn) er det ikke sikkert overvannsanlegget tar unna og fordrøyer overvannet tilstrekkelig. Trinn tre i tretrinnsstrategien er å tilrettelegge for trygge flomveier for vannet. Området har god helning fra sør-øst til vest mot bekken på nedsiden av tomten. Situasjonsskart med flomavrenningspiler kan ses i vedlegg 1.

Blågrønn faktor:

Ås kommune benytter blågrønn faktor for å kvantifisere blå og grønne kvaliteter på utearealene.

Blå grønn faktor skal være minimum 0,8

4.16 Energiforsyning

Det er utarbeidet et elektro notat som beskriver dagens tekniske infrastruktur og overordnet løsning for planforslaget (se vedlegg 7.9)

4.16 Avfallshåndtering/renovasjonsløsning

Området er planlagt i tråd med Follo Ren IKS sine retningslinjer for innsamling, transport og forsvarlig behandling av avfall. Planforslaget foreslår en avfallsstasjon med 2 stk. 5m³ avfallsbeholdere.

Det er avsatt plass til oppstilling renovasjonskjøretøy.

4.17 Universell utforming

Krav om universell utforming er gitt i §12-1 i forskrift til tekniske krav i byggverk (TEK17)

Planforslaget inneholder ikke byggverk for publikum eller arbeidsbygning og universell utforming er ikke påkrevd. Boliger i planforslaget går over 3 etasjeplan og har ikke alle hovedfunksjoner som soverom og bad på inngangsplanet. I tråd med Plan og bygningsloven og teknisk forskrift §12-2 stilles det derfor ikke krav til tilgjengelig boenhet.

Utearealer innenfor planområdet, som er tilgjengelig for allmennheten, skal i hovedsak utformes etter prinsippet om universell utforming, slik at de i så stor utstrekning som mulig kan benyttes av alle mennesker på en likestilt måte.

4.17 Grønnstruktur

Skogsområdet vest for planforslaget er et grøntdrag i kommuneplanen angitt som hensynssone for bevaring av naturmiljø. Planforslaget berører ikke skogsområdet.

4.18 Sol-/skyggeforhold

Det vises til vedlagt sol/skyggestudie (vedlegg 7.2). Det er utført studie for vår- og høstjevndøgn, sommersolverv og vintersolverv via 3D modell. Planlagt bebyggelse er sammenlignet med dagens situasjon for å lettere kunne stadfeste konsekvenser av ny bebyggelse. Studiet tar for seg et dagsforløp og viser sol/skyggeforhold kl.08, 12, 15 og klokken 18.

Planforslagets bebyggelse består av boliger med 3 etasjer. Bebyggelsen er orientert i en øst-vestlig retning for maksimalt solinnfall. Det gjør at den lave solen fra øst om morgenen og kveldssolen fra vest når frem til alle boliger. Det er uteområder/privat hage på bakkeplan i forbindelse med oppholdsareal i 1.etg. og i tillegg en privat takterrasse i 3.etg. Det gjør at boliger vil få gode solforhold hele året.

4.19 Støyskjerming

Det er ingen registrerte støysoner og ingen støykilder som trafikk, industri og annet i nærheten av planområdet. Planområdet er å anse som rolig og støyskjerming er ikke påkrevet.

4.20 Luftkvalitet

Luftsonekart før og etter tiltak anses ikke som nødvendig å utarbeide for tiltaket da luftkvalitet ikke vil bli berørt av boligbebyggelse.

4.21 Bevaringsverdier

Det er ingen bygninger etter plan- og bygningsloven som har bevaringsstatus eller bør få bevaringsstatus. Eksisterende bebyggelse på planområdet består av et eldre industribygg som er bygget på i ulike perioder og har ingen antikvarisk eller historisk verdi.

4.22 Arkeologiske registreringer

Det er foretatt registrering på tomten som er sammenfattet i en egen rapport. Se vedlagt Kulturminneregistrering for mer detaljert informasjon (vedlegg 7.4). Oppsummert ble det funnet en kokegrop innenfor planområdet. Denne er gravd ut ved utvidet registrering og er datert til overgangen mellom bronsealder og jernalder.

4.23 Miljøhensyn

Planforslaget sikrer hensynet til miljøet i planbestemmelse § 3.2. Det vises forøvrig til kapittel 5 og 6 i denne planbeskrivelsen. Se også vedlegg 7.12 – Miljøoppfølgingsplan.

4.24 Klimatilpasning

Det vises til vedlagt overvannsnotat (vedlegg 7.8) som redegjør for tiltak i Brekkeveien 61. På grunn av en viktig naturtype, Varmekjær kildelauvskog, som ligger nord/vest for planområdet anbefales det at dagens overvannsavrenning til eksisterende bekk opprettholdes. Overvannshåndteringen vil foregå åpent og lokalt. Det vil etableres grøfter og renner, med stikkrenner igjennom veiene og samle det i en overvannsdam eller regnbed med overløp ut til bekken.

4.25 Forutsetninger og tidsplan for gjennomføring

Det er foreløpig ikke identifisert vesentlige forberedende tiltak som vil være nødvendig å få på plass innen oppstart. Detaljert geoteknisk undersøkelse vil foreligge innen søknad om rammetillatelse.

4.26 Rekkefølgebestemmelser

Planbestemmelser inneholder eget punkt for rekkefølgebestemmelser.

Før det gis igangsetningstillatelse for nye bygge- og anleggstilltak:

- Det skal foreligge tinglyst veirett over berørte eiendommer som sikrer kommunen tilgang til pumpestasjon.
- Kommunal hovedtrasé for vann og avløp skal detaljprosjekteres og godkjennes.
- Tiltak for håndtering av overvann skal detaljprosjekteres og godkjennes.
- Det skal foreligge godkjent søknad om sanitærabonnement for alle boenheter i planområdet.

Før det gis brukstillatelse for nye bygge- og anleggstilltak:

- Før bygg og anlegg i BKS og BFS og BLK tas i bruk skal tilhørende utearealer være ferdig opparbeidet. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, kan eventuelle asfalt-, jord- og plantearbeider tillates utsatt til påfølgende vår
- Lekeplass BLK skal være ferdig opparbeidet som vist i utomhusplan.
- Samferdselsanlegg SV, o_SKV og o_SF skal være ferdig opparbeidet som vist på plankart.
- Veibelysning langs Brekkeveien skal være opparbeidet.
- Vannforsyning og avløpsnett, som prosjektert og godkjent, være ferdig etablert og ferdigmeldt.
- Overvannsanlegg skal være ferdig etablert i tråd med plan godkjent av kommunen.
- Adkomst til pumpestasjon skal være opparbeidet.

5. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Forslaget til detaljregulering for Brekkeveien 61 vurderes ikke å omfattes av planer og tiltak som skal konsekvensutredes. Bakgrunnen for dette er at området er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel, og reguleringssaken er i tråd med dette. Selv om det ikke er krav til KU skal planen gi en særskilt vurdering og beskrivelse av planens virkning for miljø og samfunn.

Nedenfor er det gitt en slik vurdering. Forøvrig vises det til konklusjonene i vedlagt risiko- og sårbarhetsanalyse.

5.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse for planforslaget (vedlegg 7.3).

5.2 Konsekvenser for barn og unge

Dagens planområde består i store deler av industri og parkeringsplass og er derfor lite egnet som lekeområde for barn og unge. Nytt boligområdet vil bli en oppgradering av dagens tomteareal. Det er liten trafikkbelastning og god luftkvalitet i nærområdet. Boligområdet vil bli bilfritt og det er og store friluftsområder i umiddelbar nærhet. Tiltaket vil derfor være positivt for barn og unge. Planforslaget inkluderer en lekeplass som vil være åpent for alle. Det at flere barnefamilier flytter til området er positivt for andre barn i nabolaget mht. å etablere nye venner og lekekamerater i nærområdet. Planforslaget inkluderer ny gangvei langs Brekkeveien som vil være et bidrag til å bedre sikkerheten for gående og syklende langs Brekkeveien på vei til skole- og fritidstilbud i sentrum av Ås.

Ved oppføring av planlagt bebyggelse vil det kunne medføre noe anleggsstøy. Det er i planforslagets bestemmelser angitt krav om begrensning av anleggsstøy i byggeperioden.

5.3 Konsekvenser for grønnstruktur/friluftsliv

Planforslaget er ikke en del av en grønnstruktur/ friluftsområde i dag og vil derfor ikke i særlig grad påvirke disse. Ny adkomstvei fra Brekkeveien som føres videre til pumpestasjon vil trolig i større grad benyttes som innfallsport til skogsområdet mot vest. Eksisterende stier inn i skogen vil da samtidig oppgraderes og være til glede for alle bosatt i nærområdet.

5.4 Konsekvenser for naturmiljø

Konsekvenser for miljø skal vurderes i samsvar med naturmangfoldlovens alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk. Se vedleggene Naturmangfold og Miljøoppfølgingsplan.

Vurderinger etter naturmangfoldloven §§ 8-12

Kunnskapen om planområdet er hentet fra offentlig tilgjengelige databaser, og området ble befart av biolog i forbindelse med planforslaget. Befaringstidspunktet var i utgangspunktet ikke egnet for kartlegging av naturmangfold. Planområdet var imidlertid bart, oversiktlig og i hovedsak bebygd og bearbeidet mark, uten skog eller større, gamle trær, og framsto uten stort potensiale for naturtyper eller hotspots for rødlistearter (ref. DN håndbok 13.). Kunnskapsgrunnlaget ble derfor ansett for å være tilfredsstillende ut fra sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Kunnskapsgrunnlaget kan likevel forbedres ved kartlegging i vekstsesongen.

§9 føre-var-prinsippet

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den

kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Vurdering: Det vurderes i dette tilfellet å foreligge tilstrekkelig kunnskap til å ta en beslutning og iverksette eventuelle nødvendige forvaltningstiltak.

Følgende skadeforebyggende tiltak anbefales:

- For å opprettholde fuktigheten i naturtypen sump- og kildeskog nedstrøms er det viktig å opprettholde tilførsel av vann til naturtypen. Rent overvann kan med fordel føres til grøfta/bekken som drenerer til sumpskogen vest for planområdet.
- Slitasje som følge av ferdsel og lek i naturtypen og den registrerte MiS-figuren med rik bakkevegetasjon kan vurderes begrenset i sommerhalvåret. Kanalisering av ferdselen i form av å merke sti rundt naturtypen kan vurderes.
- Toppmasser med fremmede arter fraktes til godkjent mottak eller legges under tett dekke slik at de ikke kan spire/slå rot og spres.
- Forekomst av fremmede arter bør kartlegges nærmere før gravearbeidene starter, slik at det kan avgrenses hvilke masser som anses rene for slike arter, og hvilke som bør håndteres med tanke på spredningsfare.
- Kartleggingen av området kan suppleres med registreringer av planter og fugl i sommerhalvåret, men slik planområdet framstår i dag, forventes det ikke å finne naturverdier som tilsier at området ikke bør bebygges eller at det bør iverksettes ytterligere skadeforebyggende tiltak.

§ 10 økosystemtilnærming og samlet belastning

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Vurdering: Så godt som hele planområdet er bearbeidet areal på ulikt vis. For naturmiljøet i planområdet innebærer dette belastning i form av bebyggelse, vei og P-areal, dyrka mark med jordbearbeiding og bruk av plantevernmidler. Bak næringsbygget var det også hensatt en del utstyr og skrot på befaringstidspunktet. Planområdet vil, som følge av tiltaket, bli ytterligere belastet i form av nedbygging, ferdsel og økt slitasje på randvegetasjon knyttet til et nytt boligområde.

§11 kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver.

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Vurdering: Eventuelle skadeforebyggende tiltak skal i samsvar med det etablerte prinsippet: "forurensere betaler" og § 11 naturmangfoldloven bekostes av tiltakshaver.

§12 miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Vurdering: Teknikker og driftsmetoder for å unngå eller begrense skade på naturmangfoldet anbefales beskrevet i en miljøplan (MOP) for utbyggingsområdet. Miljøplanen følges opp av utbygger og utførende i den videre utarbeidelsen av planforslaget og gjennom bygge- og anleggsperioden.

5.5 Konsekvenser for stedets karakter og visuelle kvaliteter

Stedets karakter er landlig med jordbruksområde mot øst og skogsområde mot vest. Planforslaget har en større utnyttelse av tomte og byggene er høyere enn øvrig bebyggelse. Stedets karakter vil til en viss grad urbaniseres i forhold til dagens situasjon.

Planområdet fremstår i dag som et nokså «lurvete» industripreget område. Byggene er nedslitte og har ingen arkitektoniske kvaliteter. Planforslaget vil bidra til å heve det estetiske helhetsinntrykket for området vesentlig ved at det opparbeides med nye grøntområder, hager, gangveger og lekeplass.

5.6 Konsekvenser for Universell tilgjengelighet

Planområdet i dag er ikke universelt tilgjengelig. Planforslagetets utomhusområder vil være tilgjengelig for bevegelseshemmede.

5.7 Konsekvenser for folkehelse

Planforslaget har en positiv virkning for beboere ved at det er lite trafikk i området og barn og voksne har store naturområder tilgjengelig nærme boligen. En naturlig konsekvens av planforslaget kan være at nærliggende turstier i skog og mark blir mer aktivt tatt i bruk av beboere og derfor på sikt forbedres og holdes mer vedlike.

5.8 Konsekvenser for landskap

Planforslagets nordre del med parkeringskjeller vil kreve at terrenget heves noe som gir en skråning ned mot ny vei. I den motsatte ende mot syd vil den høyeste toppen på planområdet planeres noe for å tilrettelegge for trinnfri adkomst og hage mot sør for boligrekke. Vedlagte snittillustrasjoner viser eksisterende terreng med stiplet linje mot fremtidig terreng når bebyggelsen står ferdig.

5.9 Konsekvenser for eksponering/fjernvirkning

Planområdet er ikke en sentral og viktig tomt som mange i nærområdet har et forhold til visuelt. Bebyggelsen vil bli synlig for nabobebyggelse i nord og passerende langs Brekkeveien. Planforslaget vil ikke stjele utsikt eller virke dominerende for sine omgivelser.



Fig.16 Bebyggelse sett fra Brekkeveien sørover



Fig.17 Bebyggelse sett fra Brekkeveien mot nord



Fig. 18 Bebyggelse sett fra jordet mot nordvest

5.10 Konsekvenser for sikring av jordressurser (jordvern)

Den østre delen, gnr/bnr 52/1, ligger inn mot veien og har tidligere vært dyrket mark. Nå ligger den brakk og er bevest med gress og kratt. Som konsekvens av planforslaget vil området ikke kunne opparbeides til jordbruk. Byggelinje fra Brekkeveien er satt til 11 meter så mye av grøntområdet vil fremstå som grøntareal. Matjord vil skrapes av innen byggestart og gjenbrukes på planområdet.

5.11 Konsekvenser for Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet ligger i et gammelt kulturlandskap med flere spor etter forhistorisk bosetting, graver og bergkunst. Det er utført registrering av kulturminner iht. kulturminneloven. Innenfor planområdet er det funnet en kokegrop. Denne er gravd ut ved utvidet registrering og er datert til overgangen mellom bronsealder og jernalder. Det kan ikke utelukkes at det vil dukke opp gjenstander eller spor av automatisk fredede kulturminner under anleggsarbeidene og at disse kan bli skadet.

Vedlagt Miljøoppfølingsplan (vedlegg 7.12) tar for seg rutiner dersom det oppdages fornminner i anleggsperioden. Dersom det under anleggsarbeid treffes på automatisk fredede kulturminner, for eksempel i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein mm., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkesmannens kulturmyndighet varsles., jfr. Lov om kulturminner av 9 juni 1978, §8.

5.12 Konsekvenser for skole-, barnehage og institusjonsbehov

Planforslaget vil tilrettelegge for 33 boenheter. Det antas at mange barnefamilier vil bosette seg her. Antall barn og alderssammensetning vil kunne variere. Det kan forventes ca. 60 barn og unge. Det forutsettes at grunnskole har kapasitet til å ta imot eventuelle nye elever som følge av planforslaget. Bygging av nye Åsgård skole starter i 2020, og ferdigstilles innen 2022/2023. Elevene på Åsgård skole flytter inn i modulscole i byggeperioden. Ny skole vil ta høyde for en betydelig vekst i antall barn.

Generelt er dekningsgrad for barnehager god i Ås (95%) Det er utarbeidet en barnehagebehovsplan som tar høyde for ytterligere økning i antall barn i kommunen.

Idrettstilbudet i Ås forsterkes ved at det bygges nye idrettshaller både på ny Rustad skole og Åsgård skole samt at det planlegges en utvidelse av Åshallen ved videregående skole. Kapasitet for idrettsaktiviteter er god.

5.13 Konsekvenser for transportbehov

Se vedlegg 7,5 Trafikkanalyse.

Tilnærmet all trafikk som produseres av planområdet gå nordover langs Brekkeveien. Det er utført beregning som sammenligner dagens trafikk kontra planforslaget. Rapporten konkluderer med at produsert trafikk som følge av omregulering vurderes til å ikke ha større negativ effekt på trafikkavviklingen. Avviklingen etter utbyggingen vil være tilnærmet lik dagens situasjon.

Sykkel er et viktig transportmiddel fra planområdet. Planforslaget inkluderer etablering av et nytt fortau langs Brekkeveien frem til Bjørkeveien. I krysset med Bjørkeveien fortsetter Brekkeveien videre nordover med fortau som ligger på samme nivå som bilveien. Eksisterende kollektivtilbud ved planområdet vurderes som svært dårlig. Det hadde vært ønskelig med bedret kollektivtilbud for området, men foreløpig foreligger det ingen kjente planer om dette.

5.14 Konsekvenser for trafikksikkerhet

Generelt genererer tiltaket liten økning bilkjøring på Brekkeveien men noe mer trafikk av syklende og gående langs Brekkeveien. Planforslaget inkluderer etablering av nytt fortau langs Brekkeveien. Det etableres fotgjengerovergang fra planområdet på vestsiden av Brekkeveien til nytt fortau på østsiden av Brekkeveien.

Det vil bli behov for transport av masser og utstyr i anleggsfasen. Myke trafikanter kan bli skadet som følge av trafikkulykke tilknyttet transport i bygge- og anleggsfasen. Videre kan 3.person bli

påkjørt dersom de ferdes inne på anleggsområdet. Det kan oppstå kollisjoner mellom kjøretøy og anleggskjøretøy. Tiltak for trafiksikkerhet inngår i miljøoppfølgingsplanen og videreføres av utbygger i anleggsfasen.

5.15 Konsekvenser for vann og avløp

Det refereres til vedlagt VA-notat og Overvannsnotat for en mer detaljert beskrivelse (vedlegg 7.7 og 7.8).

Kommunale ledninger nord for tomten kommer i konflikt med fremtidig p- kjeller. Disse ledningene må legges om slik at kommunalt krav til minsteavstand til bygg overholdes og krav i kommunal VA-norm innfris. Det anbefales at ledninger som kommer i konflikt med ny bebyggelse flyttes ut i fremtidig adkomstvei for kommunal pumpestasjon. Endelig dimensjonering av ledninger vil skje i detaljeringsfasen av prosjektet og når kommunen har kommet med sine innspill og resultater fra simuleringer.

5.16 Konsekvenser for energibehov og -forbruk

Det refereres til vedlegget Elektronnotat (vedlegg 7.9). Tiltaket vil innebære en økning i energibehov og forbruk enn dagens situasjon. Eksisterende kabelanlegg i området og på tomta er kartlagt og vurdert på et overordnet nivå til og ha tilstrekkelig kapasitet. Berørte etater er Hafslund Nett.

Langs Brekkeveien er det i dag tremaster plassert på østsiden av vegen ved tomten, lengre nord langs Brekkeveien bytter stolpene over til vestsiden av vegen. I stolpene er det veglysarmaturer og lavspennelinje. Det er i hovedsak to stolper som kommer i konflikt med planlagt fortau, disse er plassert nord for tiltaket og må flyttes.

5.17 Konsekvenser for forurensning

Det refereres til utarbeidet miljøoppfølgingsplan (MOP) som tar for seg alle forhold med hensyn til forurensning, risikovurdering og forebyggende tiltak (vedlegg 7.12)

Entreprenør herunder alle underentreprenører, skal utpeke en miljøansvarlig i egen prosjektorganisasjon. Vedkommende skal påse at krav og mål satt i miljøplan blir fulgt opp, og rapportere til miljøansvarlig hos oppdragsgiver.

Det er vurdert som lite sannsynlig at anleggsarbeidene vil ha negativ påvirkning på området med varmekjær kildelauvskog. Det er også vurdert som lite sannsynlig at anleggsarbeidene vil ha negativ påvirkning på gulspurv og området markert som viktig skogsområde.

Anleggsområdet avgrenses fysisk mot hensynssonen med alpingjerde eller anleggsgjerde før anleggsstart for å unngå forringelse av naturverdier.

Det er ikke registrert forurenset grunn i planområdet i Miljødirektoratets database Grunnforurensning. En mulig kilde til forurensning i forbindelse med dette kan være gamle nedgravde oljetanker.

Før eksisterende bygninger rives, skal det utarbeides en miljøsaneringsbeskrivelse av fagkyndig miljørådgiver. Avfall skal håndteres i samsvar med beskrivelsen.

Før anleggsstart skal det vurderes om farlige kjemikalier som er planlagt brukt, kan erstattes med kjemikalier eller prosesser som ikke er farlige eller som er mindre farlige (substitusjonsplikten).

Avfallsplan for alt avfall skal utarbeides, og alt avfall skal fra anleggets start kildesorteres og leveres godkjent mottak. Sorteringsgrad dokumenteres.

5.18 Konsekvenser for sol-/skyggeforhold

Det vises til sol- skygge studie for tiltaket (vedlegg 7.2) som sammenligner nåværende situasjon med situasjon etter utbygging. Nærmeste nabobebyggelse er 2 eneboliger på nordsiden av planområdet. Konsekvens av planforslaget er at disse får noe mer skygge i de mørkeste månedene i vinterhalvåret fra ca. kl-10 til kl.12 når sola står lavt på himmelen mot sør. Forøvrig gir planforslaget liten eller ingen endring av sol/skyggeforhold for nabobebyggelse/ nærområdet.

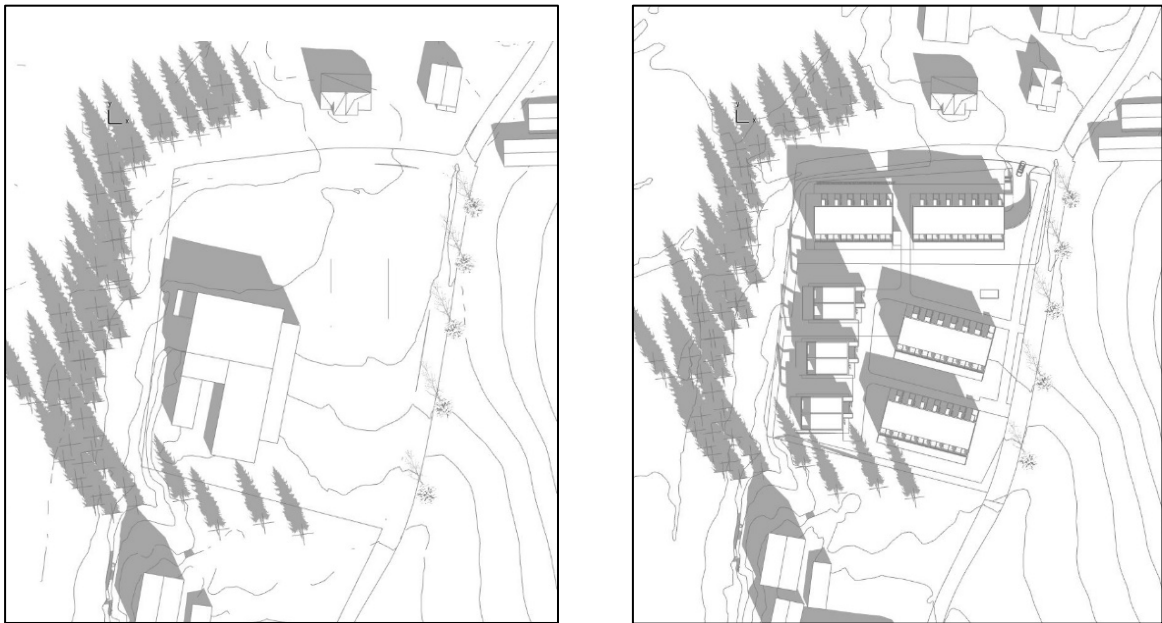


Fig.19 Sol og skyggeforhold planforslag 21/3 og 22/9 klokka 12
Eksisterende forhold til venstre og med ny bebyggelse til høyre.

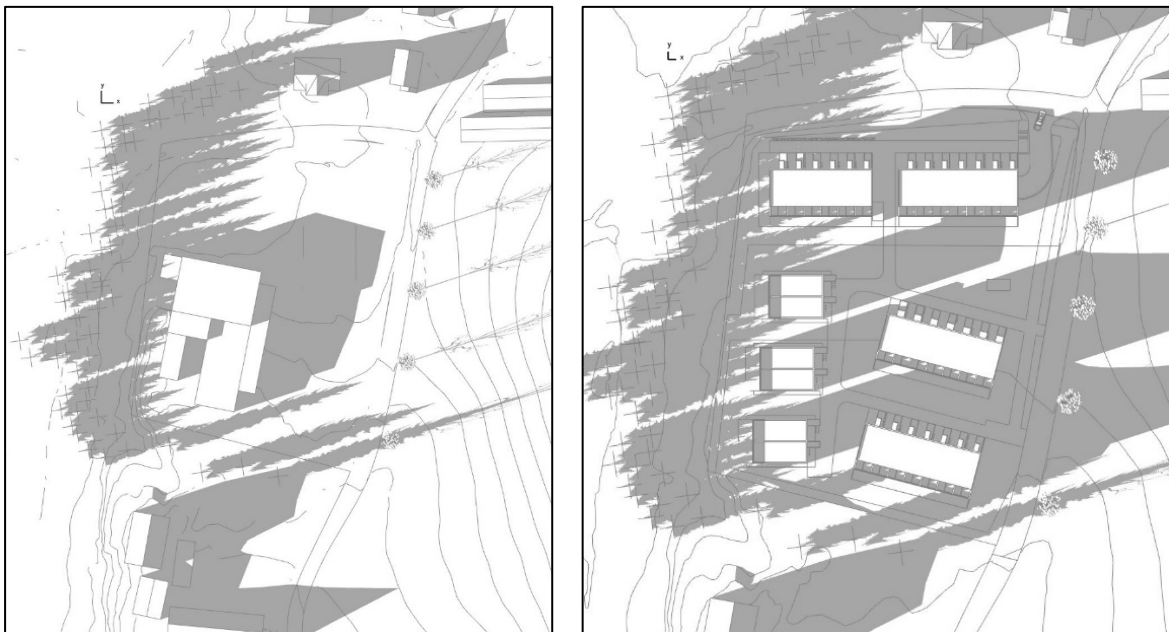


Fig.20 Sol og skyggeforhold planforslag 21/3 og 22/9 klokka 18
Eksisterende forhold til venstre og med ny bebyggelse til høyre.

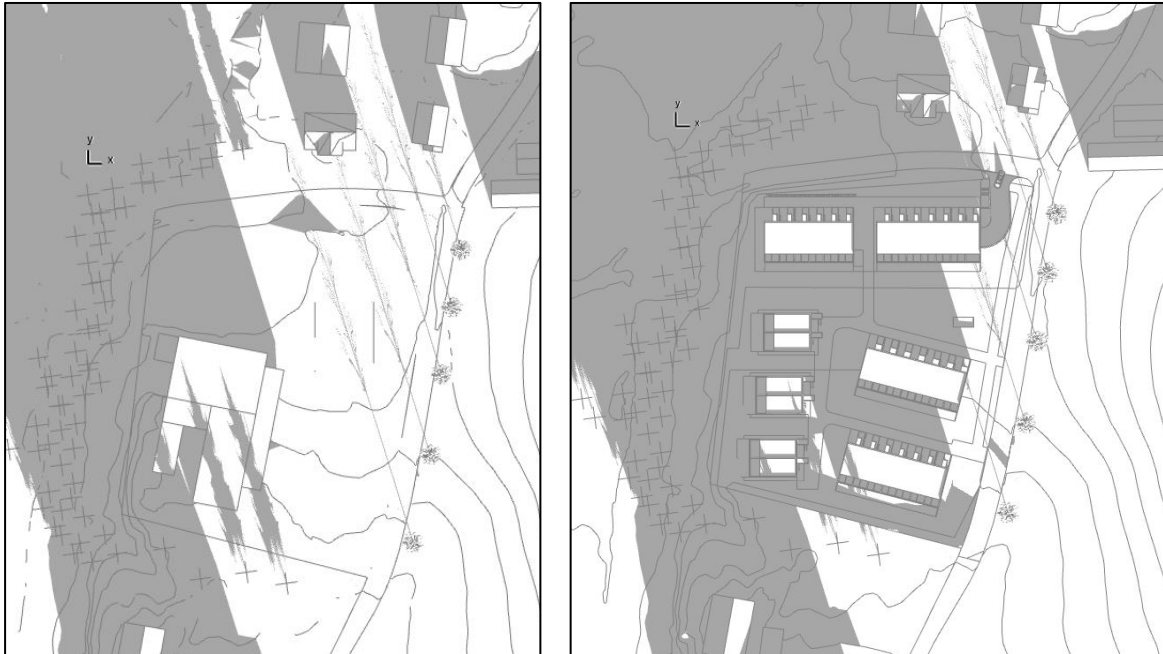


Fig.21 Sol og skyggeforhold planforslag 21/12 klokka 12
Eksisterende forhold til venstre og med ny bebyggelse til høyre.

5.19 Konsekvenser for støy og luftkvalitet

Entreprenør skal løpende vurdere støyforebyggende eller støydempende tiltak ved behov, spesielt med tanke på bolighusene i nærhet til tiltaksområdet. Entreprenør skal følge Støyretningslinje når det gjelder arbeidstid, støynivå og varsling av naboer.

Veier, gang- og sykkelveier som berøres av anleggsarbeidene skal rengjøres og vannes ved behov. Entreprenør skal sette i verk tiltak for å begrense tilsmussing av offentlig vei, herunder legge pukkmasser som forebygger tilsmussing ved utkjøring fra anleggsområdet og ved behov vaske hjul på anleggskjøretøyer.

5.20 Konsekvenser for næringsinteresser og arbeidsplasser

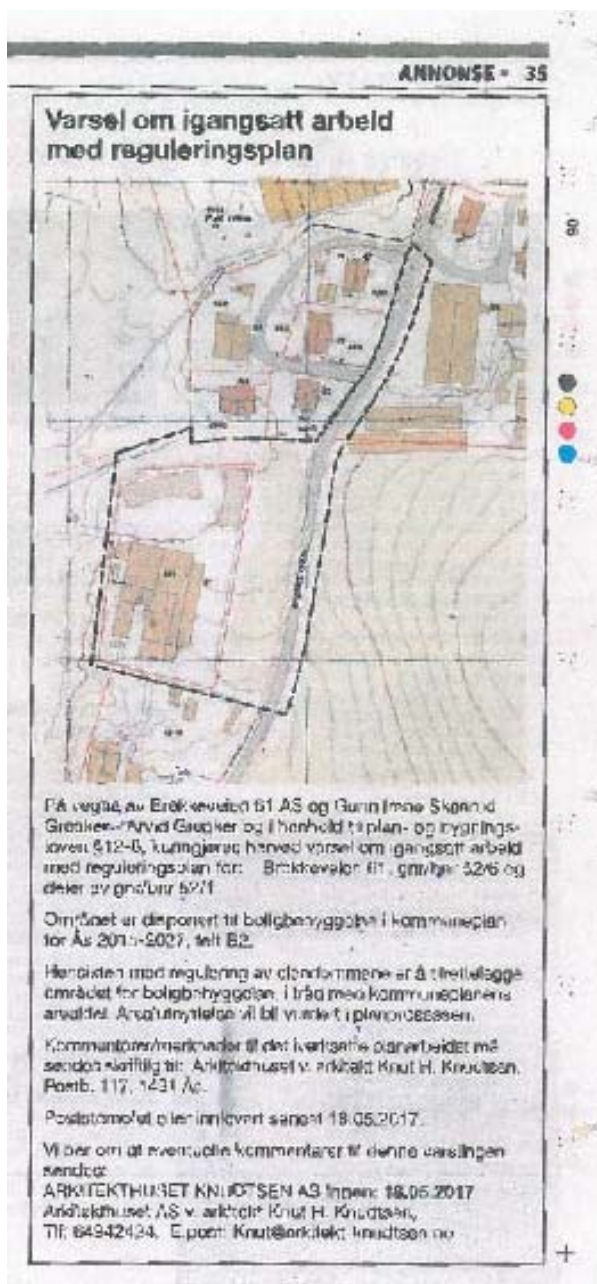
Eksisterende industrilokale rives og nedlegges. Bedrifter på stedet må finne alternative næringslokaler for å opprettholde sin virksomhet.

6. MEDVIRKNING/FORHÅNDSUTTALELSER/INNSPILL TIL PLANARBEIDET

6.1 Annonsering

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid ble gjennomført av Arkitekthuset Knudtsen AS.

- Det ble sendt ut nabovarsel den 19.04.2017 med brev til berørte naboer og offentlige instanser. Svarfrist ble satt til 18.05.2017.
- Oppstart ble annonsert i Østlandets blad den 21.04.2017. Frist for innspill var satt til 18.05.2017.
- Oppstart regulering ble gjort kjent på Ås kommunes nettsider



6.2 Liste over innkomne merknader ved varsel om oppstart

Det har totalt kommet 5 innspill til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeidet. Under er hovedinnholdet i innspillene gjengitt.

1. Akershus fylkeskommune

Samordnet areal- og transportplanlegging

Det vises generelt til regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Et av planens hovedmål er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen skal bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel.

Nyere tids kulturminner

Fylkesrådmannen har ingen merknad mht. nyere tids kulturminner.

Automatisk fredete kulturminner

Planområdet ligger i et gammelt kulturlandskap, med spor etter forhistorisk bosetting og graver. Topografi og beliggenhet tilsier at det er stort potensiale for å gjøre funn av automatisk fredete kulturminner uten synlig markering på eiendommen. Fylkesrådmannen vil således kreve arkeologisk registrering av planområdet. Kravet er hjemlet i kulturminneloven § 9.

Fylkesrådmannens vurdering

På bakgrunn av det tilsendte materialet, mener fylkesrådmannen at tiltaket er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende fylkesplan/-delplaner, og har ingen ytterligere merknader.

2. Follo brannvesen

Det påpekes at det er ansvarlig prosjekterende ansvar å innhente informasjon fra brannmyndigheten om dimensjoneringskriterier for atkomstvei og oppstillingsplass for brannvesenets biler i forbindelse med prosjekteringen.

Det refereres til Byggteknisk forskrift med tilhørende veiledning med hensyn til tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap. I tillegg har etaten egne retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper som skal følges. Her fremkommer blant annet detaljerte krav mht. innsatstid, tilgjengelighet og vannforsyning.

3. Follo Ren

Det vedlegges dagens gjeldende renovasjonsveileder som gir tips og råd i forbindelse med valg og plassering av renovasjonsløsninger.

4. Fylkesmannen

Fylkesmannen har vurdert varslet planarbeid ut ifra regionale og nasjonale hensyn innenfor våre ansvarsområder. Basert på den oversendte informasjonen har de ingen konkrete merknader.

Aktuelle overordnede føringer for kommunal planlegging som for øvrig skal vurderes og ivaretas i planen, er listet opp i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 1. mars 2017 samt "Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging" av 12.6.2015

5. Statens vegvesen

Statens vegvesen har ingen merknader til saken, men forbeholder seg retten til å komme med ytterligere merknader i forbindelse med offentlig ettersyn av planen.

6.3 Kommentarer til innkomne merknader

1. Akershus fylkeskommune

Samordnet areal- og transportplanlegging

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus er et styringsdokument for arealplanlegging og transportstrategier på kommuneplannivå. Planområdet inngår i gjeldende Kommuneplan for Ås, 2015-2027 og er avsatt til konsentrert småhusbebyggelse. Planforslaget redegjør for avstand til kollektivtransport, arealbruk, utnyttelse med mer i tråd med krav til utforming av planforslag.

Automatisk fredete kulturminner

Det er utarbeidet arkeologisk registrering av planområdet i tråd med krav fra Fylkesrådmann. Se vedlegg 7.4.

2. Follo brannvesen

Brannkonsulent har vært i kontakt med Follo brannvesen vedrørende overordnet vurdering av adkomst. Planforslaget er utformet og tilrettelagt for adkomst slukkemannskaper og brannbil. Krav til oppstillingsplass er 4x11 meter og skal ligge maks 50 meter fra byggverk. Se situasjonsplanen for plassering oppstillingsplasser. I forbindelse med detaljprosjektering senere vil brannkonsulent og øvrige prosjekterende ivareta alle nødvendige krav mht. brannsikkerhet og tilrettelegging for slukkemannskaper.

3. Fylkesmannen

Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene er i mellomtiden fornyet for 2018. Den omhandler beskrivelse av viktige prioriteringer og premisser for den kommunale planleggingen med grunnlag i de nasjonale føringene. Det er lagt vekt på følgende tema: Klimautslipp og areal- og transportplanlegging, Tilpasninger til endret klima, Samfunnssikkerhet, Jordvern og økt matproduksjon, Naturmangfold og betydningen av sammenhengende blå/grønn struktur, Masseforvaltning, Boligosiale hensyn, Folkehelse, Helse- og omsorg i planarbeidet og Barnekonvensjonen. Planforslaget er utarbeidet i tråd med mal fra Ås kommune og redegjør for relevante tema i planbeskrivelsen med tilhørende vedlegg.

4. Follo Ren

Planforslaget hensynstar alle krav og retningslinjer Follo Ren har vedrørende etablering av renovasjonsløsning.

5. Statens vegvesen

Ingen kommentarer.

7. VEDLEGG

7.1 Illustrasjoner skisseprosjekt

7.2 Sol / skygge studie

7.3 ROS analyse

7.4 Kulturminneregistrering

7.5 Trafikkanalyse

7.6 Lengde- og tverrprofiler ny vei

7.7 VA notat

7.8 Overvannsnotat

7.9 Elektronotat

7.10 Geoteknisk vurdering

7.11 Historisk kartlegging, forurenset grunn

7.12 Miljøoppfølgingsplan

7.13 Naturmangfold

7.14 Grunnundersøkelse