

# Forslag til detaljregulering

## Sentrumsplanens Felt B1 - Langbakken Nord Ås kommune

Forslagsstiller er grunneierne i planområdet:  
Svein Solberg, Roy Hansen, Stein Fyksen m.fl.

Plankonsulent og prosjekterende: Petter Bogen Arkitektkontor AS

### Forslagsstillers planbeskrivelse

Dato: 10.07.2020  
Siste rev. 05.02.21



III.1 Illustrasjonsplan

## Sammendrag

Forslaget til detaljert regulering legger til rette for transformasjon fra næring til boligformål, i samsvar med Områderegeringsplanen for Ås sentralområde (Sentrumsplanen).

Sentrumsplanen etablerer feltene B1 og B2 i Langbakken Nord, i et areal som ligger mellom jernbanen og Langbakken. I dag ligger det næringsbygg her, samt en rekke med syv eneboliger langs Langbakken.

Sentrumsplanen omplasserer Myrveien, slik at den blir liggende mellom feltene B1 og B2. Omplasseringen gjør at felt B1 kan utvikles for seg, uavhengig av når utviklingen av felt B2 kommer. I Myrveiens nye løp etableres det en grønnstruktur, som gir sammenheng sydover og videre mot nord. Her etableres en allé og gang- og sykkelvei langs kjøreveien. Denne grønnstrukturen vil være en buffer mellom B1 og B2.

Forslaget legger til rette for å etablere et boligområde, med helhetlige løsninger. Det gjelder funksjonelle, tekniske forhold og infrastruktur knyttet til boligene. Og det gjelder trafikk, ferdsel, adkomst og parkering. Utearealene tilrettelegges med sammenheng, for lek og opphold. Boligområdet får en grønn karakter.

Det legges opp til separering av trafikken og all parkering legges under bygg/terreng. Denne løsningen gir gode uteområder og trygge forbindelser mellom byggene. Forbindelsene knytter delområdene sammen og leder til omgivende miljøer.

Boligbyggene har karakter av frittliggende småskala boligblokker. Størrelsen er begrenset, som følge av at byggene har én oppgang. Byggene plasseres og grupperes slik at det oppstår romlige sammenhenger, med tun. I tunene ligger nærlek og her er inngangene til boligene. Det etableres et felles lekeområde, sentralt plassert i området og lett tilgjengelig fra tunene.

Enkeltbygg settes ved siden av hverandre langs tilliggende veier, slik at det skapes skjermede gårdsrom. Byggene vil oppfattes å ligge i rekke, - samtidig som det er mellomrom som sikrer ferdsel, åpenhet, utsyn og sol. Dette grepet, med mellomrommet, innebærer at det etableres mange hjørneleiligheter – der man vil ha glede av solen og utsynet.

Planen har flere bygningstyper, tilpasset situasjonen i ulike deler i området. Dette gir en differensiert bebyggelse og identitet til de forskjellige tunene. Det gir også et differensiert tilbud av boliger, av ulik type og størrelse. Det legges opp til et samlet men variert uttrykk, med variasjon i byggenes høyder.

Bestemmelsene i Sentrumsplanen videreføres. Intensjonene i «kvalitetsprogram for områderegeringsplanen for Ås sentralområde» legges til grunn for forslaget sine løsninger. Forslaget etablerer fire delområder, slik at utbyggingen kan gjennomføres i trinn.

Ved behandling i planutvalget 07.10.20 ble det pekt på en del forhold som man ba om å få endret eller presisert. Etter dette er det avholdt et dialogmøte med planavdelingen om dette. Planbeskrivelsen samt kart og bestemmelser er rettet opp i samråd med planavdelingen. Den viktigste bearbeidelsen er at maks etasjehøyde nå er fire etasjer, som innebærer reduksjon av høyder i feltene B1.2, B1.3 og B1.4. En nærmere beskrivelse av bearbeidelsen etter 07.10.20 finnes i pkt. 7.3.

## Innhold

1	Bakgrunn for planarbeidet .....	3
2	Planstatus og rammebetingelser .....	4
3	Beskrivelse av planområdet .....	8
4	Beskrivelse av planforslaget .....	16
5	Planforslagets ivaretagelse av Kvalitetsprogrammet.....	57
6	Virkninger av planforslaget .....	62
7	Medvirkning/forhåndsuttalelser/innspill til planarbeidet .....	66
8	Vedlegg .....	69

# 1 Bakgrunn for planarbeidet

## 1.1 Sakens historie

Under arbeidet med Områderegulering for Ås sentralområde (Sentrumsplanen) meldte eiere i næringsområdet Langbakken Nord interesse for å få dette området med, for å legge til rette for transformasjon og bygging av boliger. Bakgrunnen var at næringsområdet fra 70-tallet etter hvert er modent for renovering – og da er endring til boligformål et alternativ til fornyelse av næringsområdet. Området ble tatt inn i Sentrumsplanen, med boligformål.

Det forslaget som nå fremmes som detaljert regulering handler om Sentrumsplanens Felt B1 i Langbakken Nord. Felt B1 omfatter i hovedsak næringsstomter, men også syv eneboligtomter som ligger langs Langbakken. Sentrumsplanen ble vedtatt i kommunestyret 23.10.2019. Etter dette har grunneierne i Felt B1 gått sammen om å utvikle forslaget til detaljregulering.

Fagkyndig for plan og prosjektering er Petter Bogen Arkitektkontor AS, se nærmere angivelse vedrørende opphav under 8.Vedlegg.

## 1.2 Hensikten med planen

Sentrumsplanen legger til rette for at Felt B1 transformeres og fortettes med boliger. Området er i Sentrumsplanen gitt en utnyttelsesgrad 130% og en rekke bestemmelser og føringer for detaljregulering av feltet. Forslaget til detaljregulering viderefører Sentrumsplanens siktepunkt. Detaljreguleringen har til hensikt å gi underlaget for trinnvis utbygging av feltet. Det skal bygges tidsmessige boliger med uteområder som baserer seg på kommunens kvalitetsprogram.



III.2 Dagens situasjon



III.3 Planforslaget, ferdig utbygget

## 1.3 Saksgang hittil

- Oppstartsmøte ble avholdt 25.02.20
- Varsel om planoppstart ble kunngjort i avisen Østlandets Blad, og brev sendt til berørte parter 31.03.20
- Opplysning om oppstart er tatt inn på kommunens hjemmeside
- Behandling i planutvalget 07.10.20

## **2 Planstatus og rammebetingelser**

### **2.1 Rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser / statlige planretningslinjer/-bestemmelser**

*Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (26.09.2014)*

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planlegging skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskapning og næringsutvikling, og fremme miljø, helse 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. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.

*Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge (12.06.2008)*

Retningslinjene skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Retningslinjene skal ivareta at arealer som brukes av barn og unge skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

*Strategisk plan for universell utforming (22.04.2009)*

Planen foreslår konkrete tiltak innen samferdsel, plan, bygg og anlegg. Nybygg skal prosjekteres og oppføres etter prinsippene om universell utforming og Oslo-normen. Universell utforming av boligbygg vil gi leiligheter med tilgjengelighet bedre enn det som omtales som livsløpsstandard.

*Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (02.07.2012) T-1442 2016 og veileder M-128.*

Formålet med denne retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering som forebygger støyproblemer. Retningslinjen gir anbefalte utendørs støygrenser ved etablering av blant annet nye boliger.

### **2.2 Regionale planer/regionale planbestemmelser**

*Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (14.12.2015)*

Oslo og Akershus er i kraftig utvikling. 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. Planen peker ut prioriterte vekstområder i etablerte tettsteder som danner knutepunkt. Den legger opp til transformasjon og fortetting i sentrumsnære områder.

*Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus 2007-2018*

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

### **2.3 Kommuneplan/kommunedelplan- kommunale veiledere**

*Kommuneplanens arealdel 2015-2027, vedtatt 03.02.2016*

Planområdet er i gjeldende kommuneplans arealdel angitt med formål næring. Ved kommende rullering av kommuneplanen antas at det er Sentrumsplanens disposisjoner som vil gjelde for felt B1 og tiliggende områder.

*Barnehagebehovsplan 2019-2022 (des.2019)*

Planen beskriver barnehagestruktur, barnehagekapasitet, utfordringer og alternativer til fremtidig barnehagestruktur i Ås kommune. Befolkningsprognoser og barnetall i planperioden tilsier en

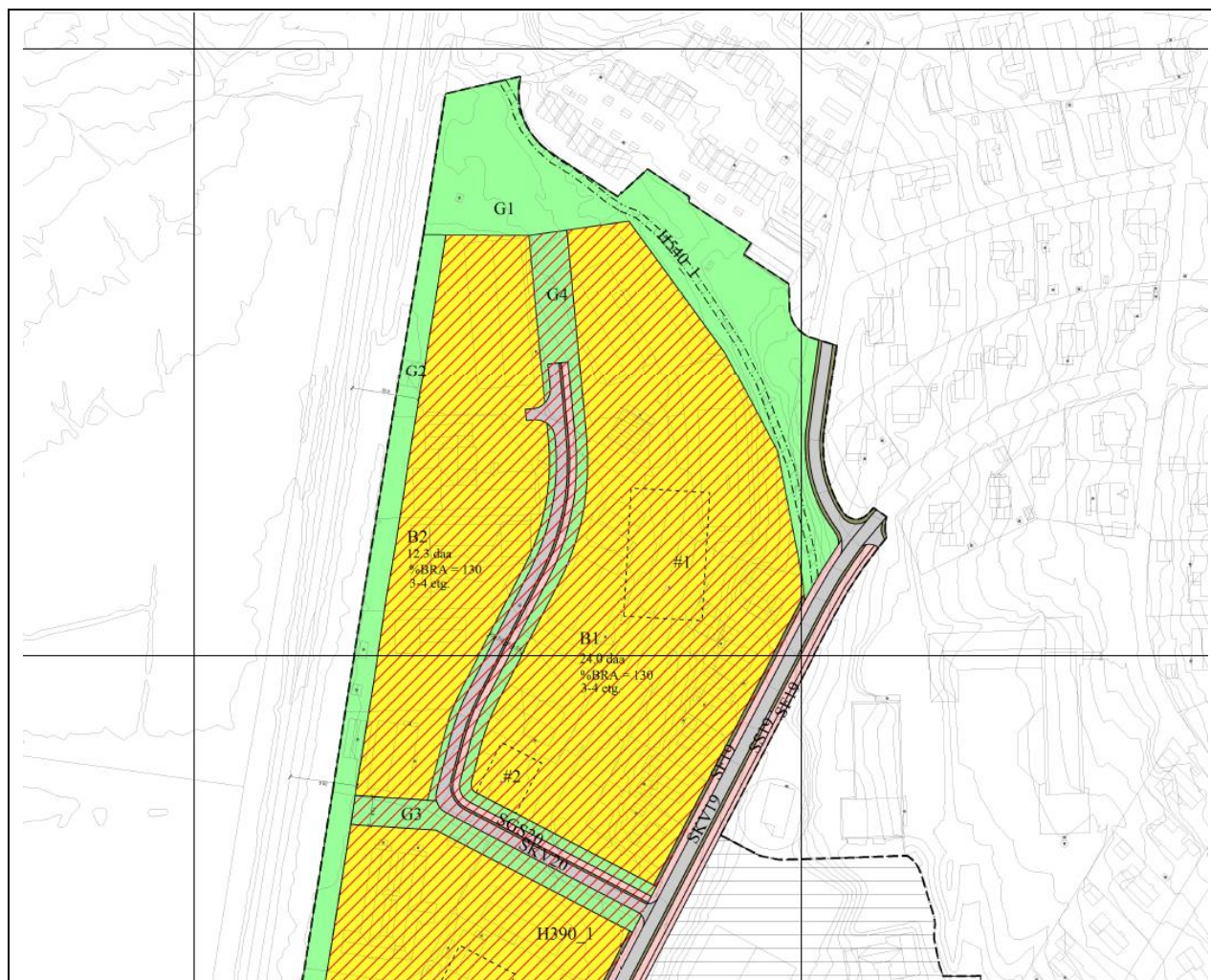


tilvekst av barn i aldersgruppen 1-5 år som dagens barnehagestruktur kan håndtere.

#### *Norm for overvannshåndtering (02.09.2015)*

Fokuset på overvannshåndtering har blitt viktigere i den senere tid, grunnet forandringer i nedbør og befolkningsvekst. Innbyggertallet i Ås vil fortsette å vokse i tiden fremover, med fortetting av allerede bebygde arealer samt nyutviklede områder. Dette vil øke presset på dagens allerede underdimensjonerte rørsystemer og belaste bekker og innsjøer.

## 2.4 Gjeldende regulering



III. 4 viser Sentrumsplanens reguleringskart for området ved Langbakken Nord

Sentrumsplanen for Ås etablerer feltene B1 og B2 i Langbakken Nord. Feltene har adkomst fra Langbakken via Myrveien. Nye Myrveien er gitt et nytt løp, mellom B1 og B2 slik at den betjener begge feltene. Langs nye Myrveiens løp etableres en grønnstruktur som gir forbindelse nord-syd i området, samtidig som den buffer mellom feltene og knytter seg til overordnet grønnstruktur både i nord og i syd. B1 kan bygges ut for seg, uavhengig av når transformasjon kommer i B2.

Sentrumsplanen har en rekke bestemmelser som skal videreføres i detaljplanen. For B1 er blant annet utnyttelsen satt til 130% og høyden til 3-4 etasjer.

§3.2 sier bl.a.: «Estetikk skal tillegges stor vekt. Bebyggelse og anlegg skal ha variasjon både i funksjon og form. Ny bebyggelse skal tilstrebe variasjon i byggehøyder, volumoppbygging og materialbruk» og «Byggehøyder og volumer skal vurderes i forhold til fjernvirkning, sol- og

skyggeforhold og tilpasning til tilgrensende bebyggelse. Bebyggelsens høyder skal forholde seg til omkringliggende landskapets silouettlinjer»

§3.3 sier bl.a.: «byggehøyder er angitt i plankart som etasjeantall i intervaller. I detaljregulering skal byggehøyde kotesettes. Sol- og skyggestudier skal tas i bruk for å fastsette høyder på og avstand mellom foreslåtte og eksisterende bygninger som gir gode lysforhold og uteplasser, jf. Pkt.3.2. Forholdet mellom fasadehøyde og tilgrensende gater og byrom skal tillegges særlig vekt, særlig for gater og byrom som er allment tilgjengelige og å betrakte som vesentlig ferdselsårer» og «ved detaljplan kan byggehøyder fravikes ved tilfeller det vurderes som hensiktsmessig for å oppnå variasjon i bebyggelsen uten at %-BRA økes. Som grunnregel kan det vurderes avvik for inntil 15% av byggehøydene. Avvik fra byggehøyder skal begrunnes».

## 2.5 Kvalitetsprogram for områdereguleringssplan Ås sentralområdet

Områdeplanens bestemmelse 3.1 Bruk av kvalitetsprogram sier: «Kvalitetsprogram som følger områdereguleringssplanen skal være retningsgivende for videre planlegging og utvikling av området». Kvalitetsprogrammet tar opp ulike plantema i en samlet fremstilling på overordnet nivå.

I kapittel 5 vil det gjøres nærmere rede for hvordan planforslaget tar vare på de kvaliteter som programmet sikter mot.

Her vil vi gjengi kvalitetsprogrammets nærmere gjennomgang av mulighetene i områdeplanens delområde Langbakken, med transformasjon fra nærings- til boligområde:

Når det gjelder **blågrønn struktur i delområdet** pekes det på: «I hele dette delområdet håndteres overvann åpent uten behov for et lukket rørsystem. Det gir store muligheter til å utforme parker og byrom hvor overvannet er en del av det funksjonelle og estetiske uttrykket. Overordnet grep i området er to grønne forbindelser nord-sør. Den ene langs jernbanen, der Hogstvetbekken går i dag. I tillegg kan det opparbeides ny vannvei sammen med et grøntdrag gjennom ny bebyggelse. Vannveien skal tillate noe oppstuvning og fordrøyning eller vannspeil ved hjelp av terskler eller dammer»

Når det gjelder **byrom i Langbakken næringsområde** sies: «I henhold til områdereguleringen skal området romme to offentlige plasser og to lekeområder, som skal plasseres og utformes slik at de tydelig inviterer til bruk. Plassene og lekestedene bør etableres i forbindelse med gjennomgående grønnstruktur, og de bør utfylle hverandre og derfor ha ulik karakter». For Felt B1 ble områdeplanen vedtatt med ett større lekeområde som også vil fungere som en plass.

Når det gjelder **blågrønn struktur i Langbakken næringsområde** sies: «Hogstvetbekken langs jernbanen inngår i utformingen av en grøntkorridor med tursti til Askjemskogen. Overvann fra nærliggende boligbebyggelse som ikke håndteres lokalt, bør tilknyttes grønnstrukturen som mulig flomvei. Det kan legges til rette for ulike aktiviteter langs turstien – som vil gi ulike opplevelser av vann, vegetasjon og dyreliv. Grønnstrukturen mellom boligene kan ha en mer urban karakter. Det kan legges opp til fordrøyningsarealer med flere bruksområder, for eksempel utformet som vannspeil/dam eller nedsunkne aktivitetsplasser kombinert med byrom og lekesteder»

Når det gjelder **særpreget og tilpasning i Langbakken næringsområde** sies: «Langbakken næringsområde har i seg selv liten kulturhistorisk verdi i dag (Asplan Viak 2016). Viktige hensyn er først og fremst å bevare og styrke et grønt preg i området, og gi god overgang til tilgrensende småhusområder, hvorav boligområdet Grønnslett i nord er særlig viktig fordi det har bevaringsverdi. I nord går det viktige turveiforbindelser (bl.a. den historiske Gruslinna) mot nord og øst-vest over jernbanen, og gløtt øst/vest mellom Åsmåsan i vest og idrettsanlegget i øst, som skal sikres»

Når det gjelder **arkitektur og uterom i Langbakken Næringsområde** sies: «Området vil

henvende seg både mot Langbakken og mot interne gatetun, gårdsrom og grønne drag. Det bør i hovedsak ligge bolig i førsteetasjene, med forhager og/eller inngangspartier direkte fra gatetun/gårdsrom med halvprivate soner.

Byggeområdet er stort og bør deles opp i mindre delområder og en bebyggelsesstruktur som sikrer romslige grønne uterom, et finmasket nettverk av trygge gangforbindelser til viktige målpunkt, turveinettet, m.v. Parkering bør løses under bakken eller i parkeringshus, slik at området i hovedsak blir bilfritt og gatetun m.v. kan brukes til lek og opphold. Høyder trappes ned mot tilgrensende småhusbebyggelse og slik at det sikres gode solforhold og uteoppholdsareal, samtidig som utearealet for bolig må skjermes fra jernbanen»

Når det gjelder **belysning** sies: «Belysning i grøntkorridor langs jernbanen må ta hensyn til dyremiljø, og kan med fordel konsentreres til kun å belyse ev. tursti»

## **2.6 Aktuelle politiske vedtak**

Det er ingen kjente politiske enkeltvedtak som gir føringer for detaljreguleringen for Felt B1. Det er Sentrumsplanen med sine bestemmelser som setter rammer for områdets utvikling.

## **2.7 Øvrige rammebetingelser**

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

*Naturmangfoldloven*. «Føre var»-prinsippet skal legges til grunn for å unngå skade på naturmangfoldet i de tilfeller der det ikke foreligger tilstrekkelig kunnskap om tiltakets virkninger for naturmiljøet. Kostnader ved avbøtende tiltak skal bæres av tiltakshaver.

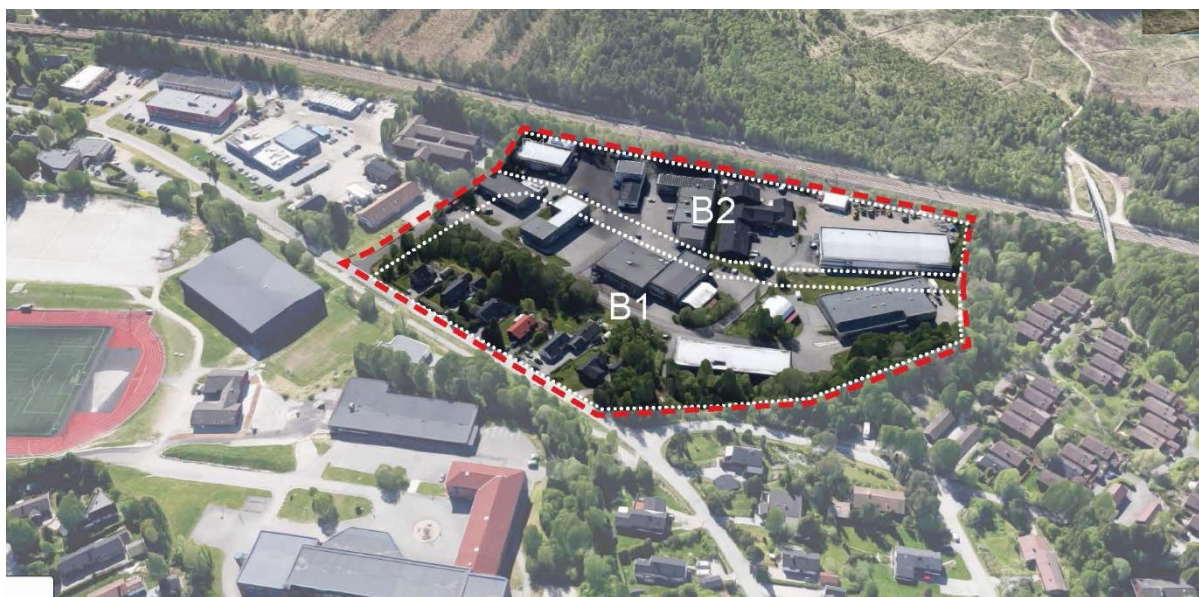
## **2.8 Pågående planarbeid**

*Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse R-328* ble lagt på offentlig ettersyn etter første gangs behandling 22.01.20 med høringsfrist 27.04.20. Forslagets siktepunkt er å gjøre det greit å finne frem til og å forstå reglene som gjelder dersom man i fremtiden skal gjennomføre byggetiltak på eiendommene som omfattes av planen (eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger. Veier, grønstruktur med mer inngår ikke i planen)

Naboområdene med småhus, nordøst for felt B1 inngår i områdereguleringen for frittliggende småhusbebyggelse. Grønnslett er gitt hensynssone som kulturminne.



### 3 Beskrivelse av planområdet



III.5 Flyfoto av eksisterende situasjon, sett mot vest. Bildet viser avgrensning av Felt B1 og B2 i Sentrumsplanen. I bakgrunnen sees jernbanelinjen og Åsmosen på andre siden av linjen. Til høyre i bildet ligger boligområdet Grønnslett. Langbakken ligger midt i bildet, og tangerer Felt B1 på vei mot Ås sentrum. Til venstre ligger Ås ungdomsskole og idrettsanlegg. I forkant av bildet ligger det eneboliger.

#### 3.1 Beliggenhet, avgrensning, størrelse og bruk

Planområdet ligger mellom Langbakken og Felt B2 i Sentrumsplanen. Planområdets størrelse er ca. 41.000 m<sup>2</sup>. Planområdet er avgrenset langs Langbakkens vestre kant og langs nye Myrveiens vestre kant. I nord og nordøst er området avgrenset slik at grønnstrukturen G1 i sentrumsplanen inngår.

Planområdet ligger i 10 minutters gange nord for Ås sentrum, der det er tog, buss og et sentrumsmiljø med handel og service. Syd for området, der Langbakken møter fylkesveien fv152 ligger det i dag dagligvare og ulike butikker og virksomheter i et område der Sentrumsplanen legger til rette for fremtidig fortetting og sentrumsformål.

Planområdets bebyggelse består i hovedsak av næringsbygg med åpne uteområder med parkering og gårdsplasser for næringsbyggene. I disse byggene er det ymse aktiviteter innenfor service og tjeneste. Mye av dagens aktivitet utgjør en slags etterbruk etter at opprinnelige virksomheter har opphørt å være her. I dag er det begrenset næringsaktivitet knyttet til den opprinnelige bruken, som var aktiv produksjonsvirksomhet.

I Felt B1 inngår også syv eneboliger som ligger langs Langbakken.

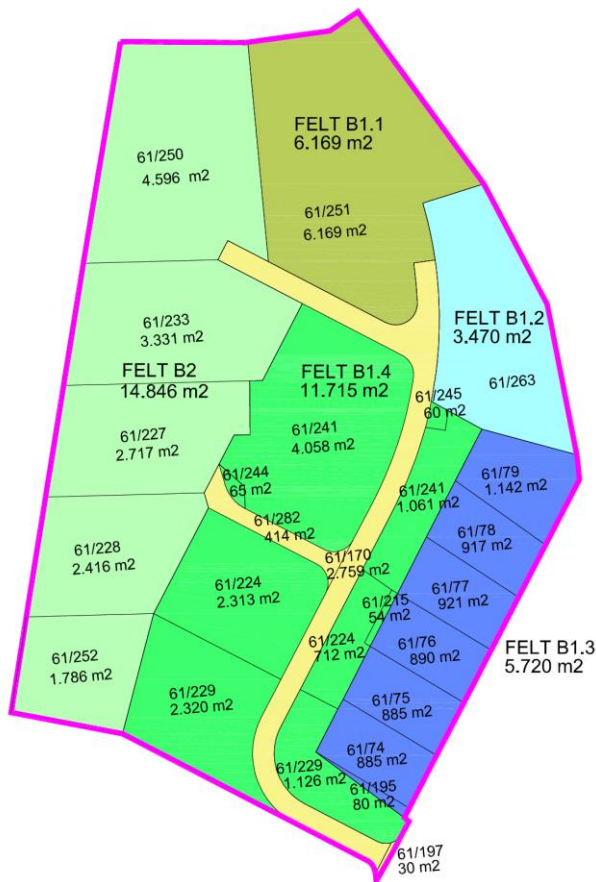
#### 3.2 Omkringliggende områder / strøkets karakter

Nordøst for planområdet ligger det boliger, i ås-siden opp mot Holstadveien. Nærmeste nabo i nordøst er et karakteristisk boligområde med konsentrert småhusbebyggelse (Grønnslett). Ellers består boligbebyggelsen av tradisjonelle eneboliger. Øst for planområdet, på andre siden av Langbakken, ligger Ås ungdomsskole med skolebygg, haller for idrett, og sportsanlegget Ås stadion. Syd for planområdet ligger Langbakken Syd, som også er et næringsområde som skal transformeres og fortettes (Felt B3 i sentrumsplanen legger her til rette for blandet formål med 150% utnyttelse).

Umiddelbart vest for planområdet ligger sentrumsplanens felt B2. På andre siden av B2 ligger Jernbanelinjen. Vest for jernbanen ligger et åpent landskap (Åsmosen).



### 3.3 Eiendomsforhold



FELT	g.n / b.n	eier	arealer	
FELT B1.1	61/251		6.169 m <sup>2</sup>	6.169 m <sup>2</sup>
FELT B1.2	61/263		3.470 m <sup>2</sup>	3.470 m <sup>2</sup>
FELT B1.3	61/74		885 m <sup>2</sup>	5.720 m <sup>2</sup>
	61/75		885 m <sup>2</sup>	
	61/76		890 m <sup>2</sup>	
FELT B1.4	61/77		921 m <sup>2</sup>	11.715 m <sup>2</sup>
	61/78		917 m <sup>2</sup>	
	61/79		1.142 m <sup>2</sup>	
	61/195		80 m <sup>2</sup>	
FELT B2	61/224		2.313 m <sup>2</sup>	14.846 m <sup>2</sup>
	61/224		712 m <sup>2</sup>	
	61/229		2.320 m <sup>2</sup>	
	61/229		1.126 m <sup>2</sup>	
	61/241		4.058 m <sup>2</sup>	
VEIER	61/170		2.759 m <sup>2</sup>	3.203 m <sup>2</sup>
	61/197		30 m <sup>2</sup>	
TOTAL			414 m <sup>2</sup>	45.123 m <sup>2</sup>

III.6 Kart som viser private eiendommer i planområdet med oversikt over eiere, samt Myrveien som er offentlig vei.

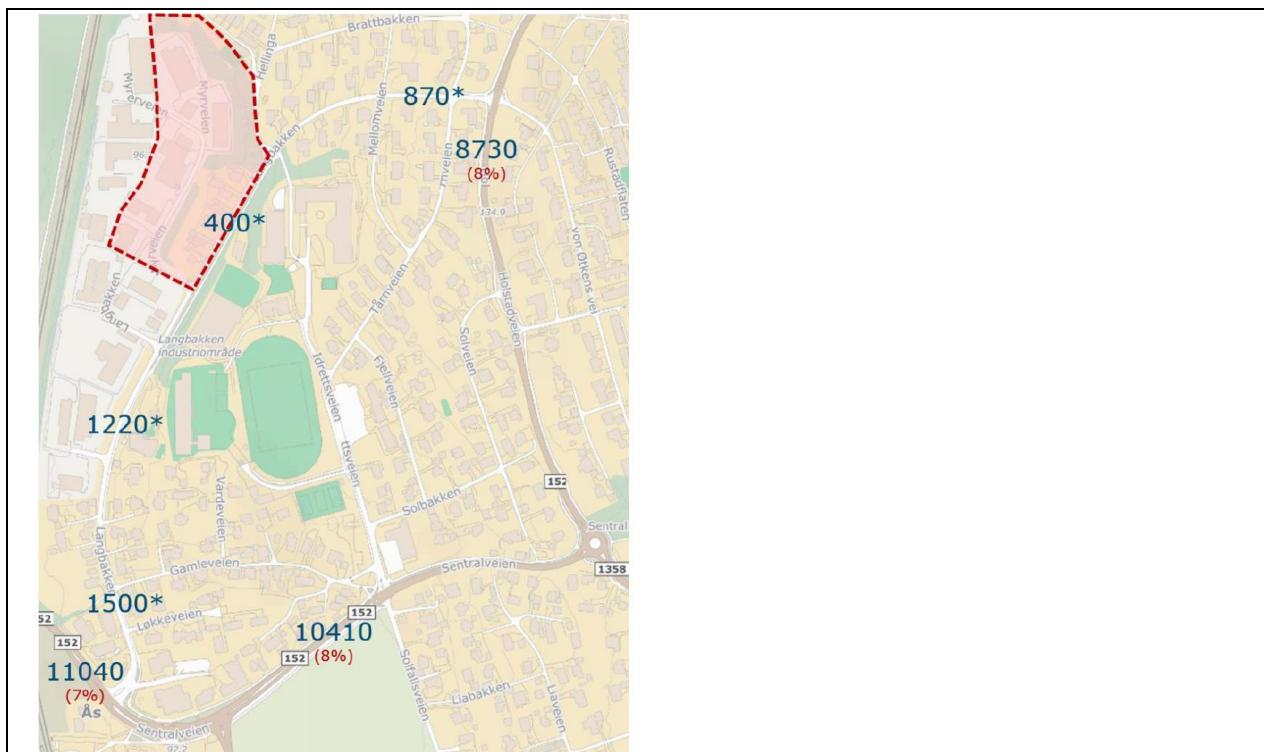
### 3.4 Trafikkforhold

Langbakken tangerer planområdet og mater Myrveien som gir adkomst til næringstomtene. Trafikken i Langbakken er blandet, - den betjener næringstomtene, skoleområdet og småhusområdene. Langbakken er i begge ender forbundet med samme fylkesvei, som er hovedforbindelsen mellom Ås og Ski. Gjennomgangstrafikk i Langbakken er begrenset, samlet er trafikken i Langbakken beregnet til 400 ÅDT. Langbakken og Myrveien er kommunale enfeltsveier med fartsgrense 30 km/t. Det er anlagt fartsdempere (humper) i Langbakken. Krysset Myrveien/Langbakken er et uregulert kryss der høyregel gjelder. Sikten i krysset er god.

Eneboligene i planområdet har adkomst fra Langbakken, med egen innkjøring til hver av tomtene.

Det er godt tilrettelagt for gående og syklende i området rundt planområdet. Det er ikke etablert gangfelt i Langbakken, noe som kan oppmuntre til «villkryssing» av veien. Dette gir redusert trafikksikkerhet. Langs Langbakkens østre kant er det gang- og sykkelvei som bl.a ivaretar trygg ferdsel til skolen. Det er en turvei som tangerer planområdet i nordøst. Den gir kontakt til gangbruene over jernbanen og inngår i det overordnede turvei-nettet.

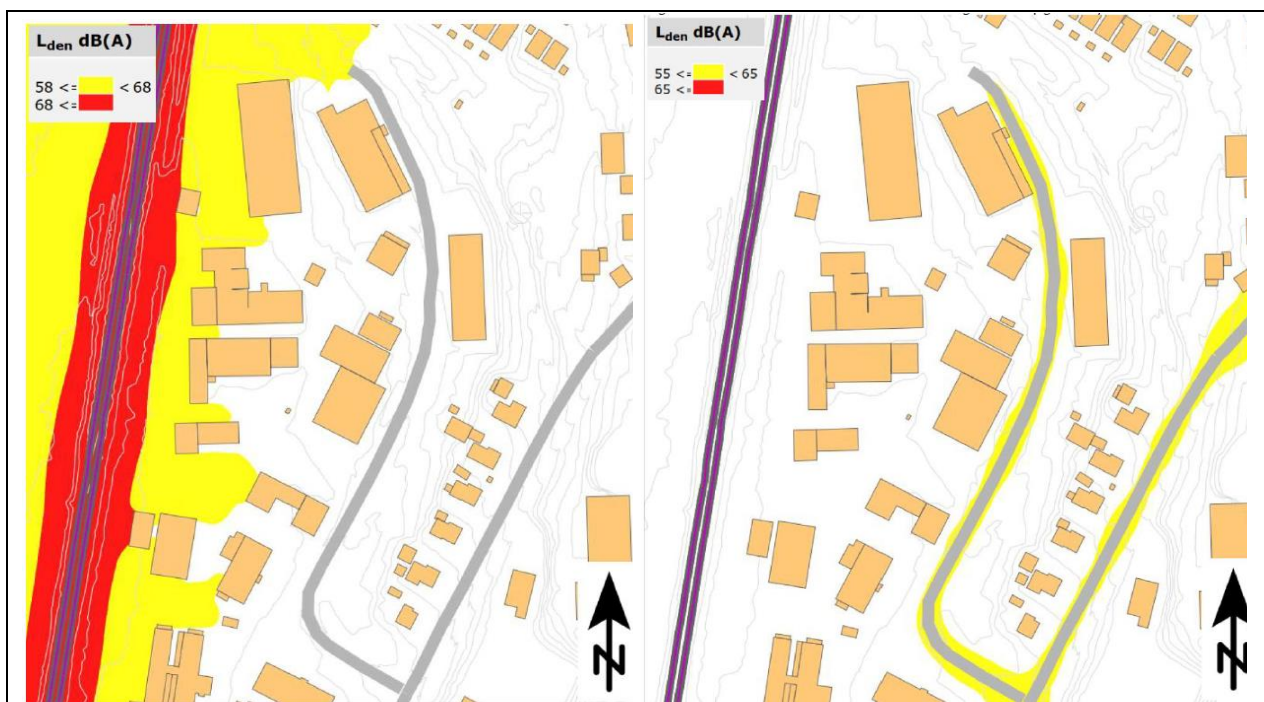
Det er registrert syv ulykker i veinettet tilknyttet planområdet de siste 10 årene. Det ligger flere bussholdeplasser i nærheten av planområdet. Vedlegget 7.3 redegjør nærmere for trafikk og ferdsel, for dagens situasjon og for planforslaget.



III.7 Dagens trafikkforhold. Trafikkmengder I dagens situasjon med tungtrafikkandel i parentes (Kilde: NVDB. Bakgrunnskart Finn.no. \*trafikktall regnet ut fra kunnskap samlet inn fra befarings, opptelling av boliger, bruk av SVVs håndbøker, PROSAM-rapport 317 for generering av trafikk.

### 3.5 Støyforhold og luftkvalitet

Planområdet ligger med nærhet til jernbanen, men er skjermet av dagens bebyggelse på Felt B2. Støy fra jernbanen og veier gir ingen særlige utfordringer i forhold til gjeldende støybestemmelser. Dette er dokumentert i støyrapporten som ligger vedlagt planforslaget. Det er ikke registrert dårlig luftkvalitet innenfor planområdet. Se vedlegg 7.4 for nærmere beskrivelse av dagens situasjon.



III.8 Kart som viser dagens støyforhold, med støy fra jernbane (venstre) og vei (høyre)

### 3.6 Lokalklima

Planområdet har gode solforhold, det er flatt og det ligger relativt lunt i bunnen av landskapet som hever seg mot nordøst. Det er ikke registrert risiko forbundet med skred, flomras, steinsprang eller lignende i planområdet. Det er i ROS-analysen ikke avdekket fare for flom, og det ligger til rette for å ivareta overvann på egen grunn. Dette er dokumentert i VA-rammeplan som ligger vedlagt planforslaget.

### 3.7 Landskap

Planområdet inngår i et større landskap, med beliggenhet i overgangen mellom ulike landskapsformer.

Vest for planområdet ligger jernbanelinjen i en svak bue, - den markerer et sammenhengende lavpunkt gjennom Ås. Her ligger Hogstvetbekken langs jernbanens østre side, med fall mot syd. Planområdet utgjør en flate, tidligere myr. Før jernbanen kom var planområdet en del av et større myrområde, Åsmåsan (som i dag er benevnelsen på området som ligger på andre siden av jernbanen).

Nord for planområdet ligger en åsrygg som lander inn mot jernbanesporet. Øst for planområdet stiger terrenget og blir til en – ås. Planområdet utgjør en flate ved bunnen av denne åsen.

Flaten er omgitt av terreng som stiger jevnt mot nordøst og øst, og ligger på denne måten i en skålform som er vendt mot sydvest. Det stigende terrenget skaper en ramme om planområdet.

Overgangen mellom flaten og terrengstigningen finner sted innenfor østre kant av planområdet.

Umiddelbart øst for planområdet ligger veien Langbakken med jevn stigning, skrått i terrenget. I nordøst, umiddelbart innenfor planområdet ligger en gang- og sykkelvei med svakt fall mot nordvest.



III.9 modellbilde av det store landskapet med meters-koter, sett fra syd





*III.10 modellbilde av planområdet og de nære omgivelser, i fugleperspektiv fra sydøst*



*III.11 modellbilde av planområdet og de nære omgivelser, i fugleperspektiv fra nordvest*



### 3.8 Natur- og rekreasjonsverdier

I planområdet inngår grønnstrukturer som Sentrumsplanen har opprettet i nord og nordøst samt langs nye Myrveien. Strukturene representerer henholdsvis: et myrområde samt en helning med blandet viltvoksende vegetasjon (G1) og en grønn buffer langs planlagt vei (G4). På eneboligtomtene langs Langbakken er det hager og i skråningen og flaten mellom eneboligtomtene og dagens Myrvei er det grønne ubebygde arealer. Mellom næringsbyggene er det trafikkareal og asfalterte gårdsplasser uten nevneverdig vegetasjon. Det er begrenset dyreliv i næringsområdet.

Vedlegg 7.9 (Fagrapport naturmangfold) gir en utfyllende beskrivelse av dagens situasjon. Rapporten gir nærmere beskrivelser og vurderinger og handler ellers om tiltaket og forhold som skal ivaretas i området:

- Tiltaket er nært eksisterende infrastruktur og bebyggelse nær Ås entrum, og fremstår som en naturlig utvidelse av sentrumsområdet. Utbyggingen har dermed liten konsekvens for landskapsøkologiske sammenhenger, siden tiltaket ikke medfører noen vesentlig fragmentering av sammenhenger som er verdifulle for forflytning og spredning.
- Det finnes 5 forekomster av den rødlistede arten ask (VU) innenfor planområdet, og forkomsten bør bevares så langt det er mulig. Tiltaket vil berøre noe blandingsskog og granskog. Skogholtene som ligger i planområdet er imidlertid først og fremst beliggende i Sentrumsplanens grønnstrukturer G1 og G4 som ikke berøres av plantiltaket.
- Det er registrert fremmede skadelige arter som Rødhyll og Vinterkarse i tillegg til en del andre arter som representerer høy risiko for stedegent mangfold.

### 3.9 Grunnforhold

Det er utført grunnundersøkelser med felt- og laboratorieundersøkelser. Det er også gitt en overordnet og generell beskrivelse av grunnforholdene. Materialet er fremstilt i Notat om områdestabilitet (vedlegg 7.1), Grunnundersøkelser (vedlegg 7.2) og Miljøteknisk grunnundersøkelse (vedlegg 7.3).

Når det gjelder områdestabilitet: Det er i hovedsak stabile forhold i grunnen.

Når det gjelder geoteknikk: Totalsonderingene er ført til stopp mot antatt fjell fra 3,8 til 29,4 meter under terreng. Det er generelt grunt til fjell langs med Langbakken (3,8 – 7,6 meter) lengst i øst og økende dybde til fjell vestover mot toglinjen (29,4 m) i borpunkt lengst vest. Grunnundersøkelsene viser generelt et topplag av fyllmasser over tørrskorpeleire til ca 2-2,5 m under terreng. Derunder leire, stedvis bløt, med sjikt og lag av silt/sand. Leira kan være sensitiv og ha sprøbruddegenskaper (kvikkleire) fra 3-4 m under terreng i området Myrveien 4, 6 og 12.

Når det gjelder miljøteknikk: De utførte undersøkelsene viser at det ikke har foregått omfattende forurensning eller spredning av forurensning i området. Det ble påvist naturlig forhøyede verdier av metaller i 3 av jordprøvene som ble tatt ut i området. Jord med naturlig forhøyede verdier av metaller defineres ikke som forurenset grunn iht.

forurensningsforskriftens kap.2. Det stilles derfor ikke krav til å utarbeide en tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn for arbeidene, basert på utført prøvetaking.

Det gjøres oppmerksom på at utførte undersøkelser er basert på stikkprøver i en innledende reguleringsfase, og prøvetettheten er lavere enn det som er anbefalt i relevante veiledere. Resultatene vurderes allikevel som tilstrekkelig for å avkrefte forurensningsmistanken på området. Behovet for ev. ytterligere undersøkelser bør avklares når konkret utbyggingsplaner foreligger. Det gjelder spesielt for Myrveien 4, som er en registrert lokalitet i Miljødirektoratets Grunnforurensningsdatabase.

Grunnforholdene gir et godt utgangspunkt for utgraving og fundamentering for forslagens bebyggelse samt fundamentering av nye Myrveien.

### 3.10 Bebyggelse og estetikk

Næringsbebyggelsen består av enkle hallkonstruksjoner med tilhørende enkle kontorfløyer. Eneboligene er småhus, typiske for syttitallet.

### 3.11 Kulturminner og kulturmiljø

Bebyggelsen i området har ingen særlig bevaringsverdi. I planområdet er heller ingen kulturminner eller kulturmiljø som innebærer vern eller bevaring.

- Det er imidlertid et brønnanlegg fra 30-tallet som ligger nord i planområdets grøntareal (G1). Det er merket med informasjon som inngår i Holstad Kulturminnesti. Dette anlegget bør vurderes nærmere med tanke på at det stadig bør være her og vises hensyn.
- Umiddelbart nordøst for planområdet (avstand ca. 70 meter) ligger en mindre gravhaug, og Fylkeskommunen ber i sin bemerkning om at det vises hensyn.

### 3.12 Teknisk infrastruktur

Planområdet har løsninger for vann og avløp, overvann og energiforsyning som er nærmere beskrevet i VA-rammeplan (vedlegg 7.7)



III.12 Plan som viser dagens ledningsnett. Nettet har god kapasitet og kan betjene Langbakken Nord fra et hovedstreck med vann og avløp som ligger langs jernbanelinjens østre side. Rørnettet for overvann har ikke tilstrekkelig kapasitet for å håndtere nedbørsmengdene som følger av klimaendringer. Det kommer overvannsledninger inn i planområdet fra høyere liggende områder øst for planområdet, og disse må inngå i fremtidige løsninger.

### 3.13 Sosial infrastruktur



III.13 Barnehage-behovsplan for Ås Kommune ble vedtatt i desember 2019. Planen rulleres og vil til enhver tid redegjøre for kapasitet. Tilretteleggelse for nye boliger innenfor sentrumsplanen inngår i behovsplanen, og det vil være kapasitet både i barnehage og skoler.

Det er tre barnehager innenfor Sentrumsplanens avgrensning: Søråsteigen, Kaja og Sagalund barnehage.

Sørteigen barnehage er en kommunal barnehage med plass til 94 barn i alderen 1-5 år. Barnehagen har i tillegg en avdeling, Mjølner, med plass til 25 barn og er lokalisert på Brønnerud skole.

Kaja er en privat barnehage med plass til 40 barn.

Sagalund barnehage har en kapasitet på 38 barn og er lokalisert på Moerfeltet.

Øst for planområdet ligger:

- Rustadskogen barnehage, en storbarnsavdeling med plass til 24 barn i alderen 3-6 år og en småbarnsavdeling for 14 barn i alderen 1-3 år.
- Dysterlia barnehage er en privat foreldreid barnehage,
- Rustadporten barnehage, to storbarnsavdelinger og to småbarnsavdelinger.

Skolene i sentrum er Åsgård skole (barneskole), Ås ungdomsskole og Ås videregående skole.

Åsgård skole er en 2-parallell skole og har i dag en kapasitet på ca 410 elever. Høsten 2019 flyttet de inn på Ås modulscole med noenlunde samme kapasitet. Her skal man være frem til ny skole er bygd. Pr. nå er denn lanlagt ferdig til skolestart 2023. Nye Åsgård skole bygges som en 4-parallell skole og vil ha en maksimumskapasitet på 784 elever.

Ås ungdomsskole har en maksimums elevkapasitet på ca 540 elever.

Ås videregående har totalt 1300 elever. Skolen er under ombygging og økes til 1500 elevplasser, ferdigstilling i 2022. Det skal også bygges ny idrettshall/flerbrukshall i samarbeid med kommunen.



## 4 Beskrivelse av planforslaget



III.14 Illustrasjonsplan som viser fremtidig situasjon ved full utbygging i henhold til planforslaget

### 4.1 Planforslagets hovedidé og hovedgrep

Forslagets siktepunkt er å skape et godt og stabilt bomiljø som bygger på stedets kvaliteter og tilpasser seg nabolaget. Planen legger til rette for at beboere i ulike



livsfaser skal finne seg til rette. Det kan handle om familier i en etableringsfase, etablerte familier, eldre, husholdninger av ulik størrelse og studenter. Derfor planlegges boliger av ulik størrelse og type.

Tiltaket gir økt befolkning i sentrum. Det er en overordenet målsetting at befolkningen i sentrumsområdet skal gjenspeile aldersfordelingen i befolkningen ellers.

Planområdet byr på ulike situasjoner, med tanke på terreng, orientering, adkomst mv. Med dette utgangspunktet formes husgrupper som er tilpasset situasjonene og som derfor får ulik karakter, med tanke på terrengtilpassning, volumoppbygging, etasjeantall og høyder, uttrykk og innhold. Dette gir identitet til husgruppene.



*III.15 Ulike husgrupper, sett fra vest.*

- 1. I nord er fire bygg av type A.*
- 2. To vinkelbygg ligger som en «hengsle» mellom nordre og søndre del, ut mot felles lekeareal.*
- 3. Mot Langbakken ligger fire bygg av type B innpasset i fallet mellom veien og gårdsrommene.*
- 4. Mot Myrveien ligger tre bygg av type A*
- 5. I midten av søndre del ligger fire bygg. To bygg danner fasader mot vei (mot syd) og plass (mot nord). To bygg danner rammer om de to tunene i søndre del.*



*III.16 Sett fra øst.*



III.17 Nordre felt i planområdet (som har benevnelsen B1 og ikke må forveksles med Områdeplanens Felt B.1) – Her er fire bygg (av Type A) lagt inn i terrenget langs stien som ligger mellom planområdet og Grønnslett. Byggene har felles oppgang for to-plans leiligheter og vanlige leiligheter. Boligene på to plan vil ha rekkehusets kvaliteter; nederste enheten har inngang og hage på terreng. Øverste enhet får takhage. Byggene former et felles tun (nærlek) og betjener inngangene. Tilpasningen til Grønnslett er bakgrunnen for vinkelformen (med tilgang til oppgangen), tre etasjers høyde, gjennomsyn og lik orientering (som Grønnslett).



III. 18 I Felt B2 (som ikke må forveksles med Områdeplanens Felt B2) er det lagt to vinkelbygg, som har leiligheter mot syd og vest. Byggene utgjør en «hengsle» i møtet mellom søndre og nordre del av området.

Mot vest danner de to byggene fasade mot, og er med å ramme inn det sentrale lekearealet. Byggene ligger i to etasjers terrengfall. Det er innganger fra begge sider, fra øvre og nedre nivå. Byggene ligger der Holstadstien (fra nord – i høyre del av bildet) møter ngbakken.





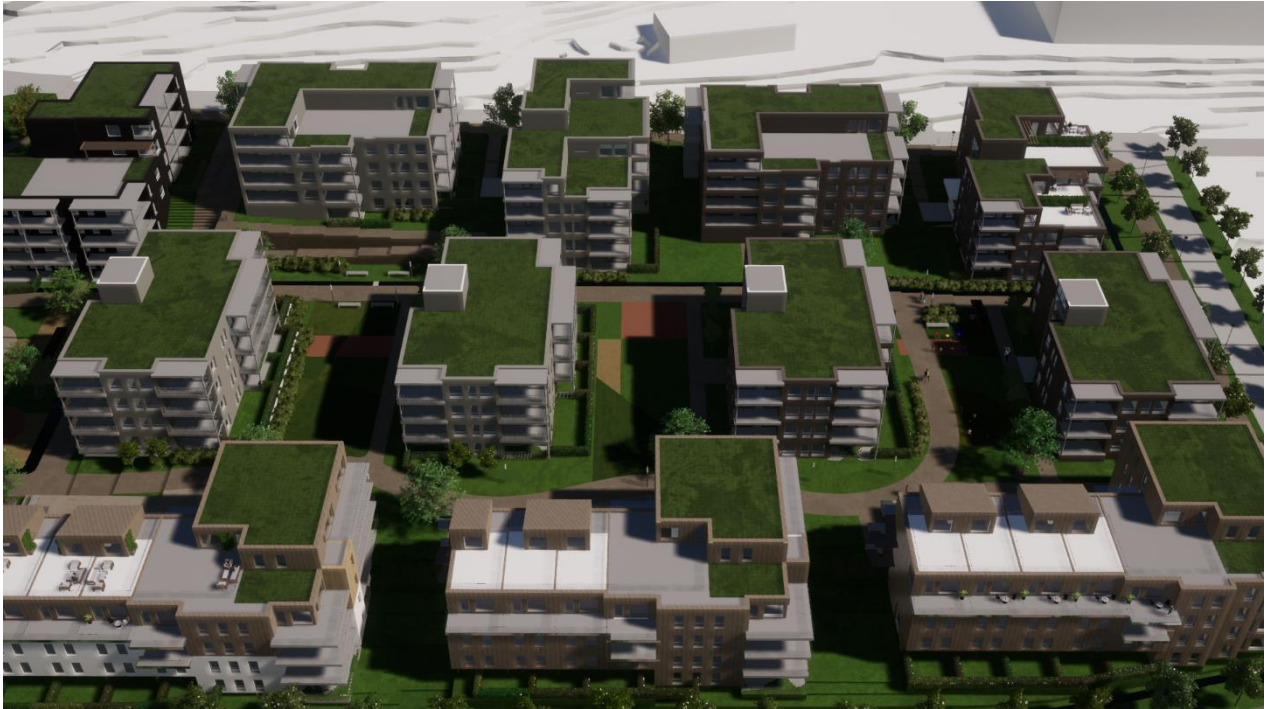
*Ill. 19 Felt B3 – Her er fire bygg som ligger langs Langbakken, med innganger fra veien. Byggene ligger i jevnt fall, i en kjede langs veien. Annenhvert bygg er lagt på langs og på tvers av veiens retning, og dette gir opptakt til tunformer vest for byggene. Byggene er tilpasset terrenget, i fallet mellom veien og tunene*



*Ill. 20 Felt B4 ligger på flaten i søndre del av området. Bygg av Type A former en kjede langs nye Myrveien. Disse byggene har oppholdsrom og balkonger mot veien (syd og vest) og innganger fra tun.*

Fire bygg av Type B ligger sentralt i Søndre del, langs Felt B4 sin østre grense. To av disse byggene bidrar til overordnede romdannelser, mot Myrveien og mot fellesplassen. De to andre byggene bidrar til romdannelsen for de to tunene i søndre del.





*III. 21 Bildet viser de fire byggene som ligger tverrstillet midt i søndre del. De danner rammer om uterom. Bygget til venstre er med å ramme inn felles-plassen. Bygget til høyre er med å danne vegg liv mot Myrveien. De to midtre byggene er med å gi rammene om de tre tunene i søndre del. Tunene har gode dimensjoner, ca.26 x 60 meter.*



*III.22 Alternative løsninger, med fire tun (venstre bilde) og to tun (høyre bilde) i søndre del  
Under utviklingen av prosjektet er det sett på ulike muligheter for forming av søndre del.*



Løsninger med to (større) tun og fire (mindre) tun er gode. Alternativet med to tun er godt, fordi de gir større frihet og åpenhet. I denne løsningen er byggene med to-plans boenheter (Type A) plassert langs nye Myrveien.

Etter innspill i planutvalget er de fire byggene sentralt i søndre del lagt slik at det dannes tre likeverdige tun mellom disse byggene. Samtidig er to av byggene langs Langbakken rykket noe mot vest, med muligheten for noe mer grønt mot veien. Dette gir en mer finmasket inndeling av søndre del – rundt tre definerte tun istedenfor to. Slik utvalget forespør.



*Ill. 22-1 Plasseringen av byggene er endret i søndre del etter innspill fra planutvalget, slik at det dannes tre likeverdige tun i denne delen. I denne sammenhengen er femte etasje i bebyggelsen fjernet, slik at fire etasjer er maks høyde. Og to av byggene langs Langbakken er rykket noe mot vest*

Bygninger og grupper eller kjeder av bygg er plassert slik at det dannes romlige konstellasjoner. Uterommene rammes inn. Det gjelder for innrammingen av tunene, og for innrammingen av felles lekeareal (som har form av et større sentralt torg).



*III.23 Fellesplassen ligger sentralt i området og kan fungere med felles lek samtidig som det er områdets torg med mulighet for feiringer og arrangement. Det er lett tilgjengelig. Uterommene løper over i hverandre og knyttes sammen av ferdsele i området. Tilliggende bygg rammer inn plassen.*

Husgruppene danner fasaderekker i planområdets ytterkant, mot tilliggende områder. Rakkene ligger langs veier og sti, med et uttrykk som varierer med situasjonen.



*III.24 Romlige konstellasjoner; bygningene skaper rammer om uterom, her mot nye Myrveien og grønnstrukturen som leder fra Askjemskogen mot sentrum av Ås*

Overgangen fra det skrånende terrenget i øst til flaten der næringsbyggene ligger i dag er karakteristisk for området. Byggene langs østre kant (i B1, B2 og B3) er tilpasset terrengefallet mellom stien og veien på østsiden - og flaten nedenfor, vest for byggene. Byggene her vil forme en «rygg» i boligområdet - samtidig som de gis en inviterende side mot øst, med innganger og inngangsplasser som henvender seg til sti og vei. Det legger til rette for kontakt med tilliggende boligområder.





*III.25 Ny bebyggelse langs Holstadstien. (I dette bildet er cotene av tegnetekniske grunner vist med en meters høyde; det naturlige terrenget skal være som i dag, slakt hellende mot nordvest. Til venstre i bildet ligger dagens vegetasjon, eventelt tynnet noe. På høyre side av bekken tenkes plantet en rad med Ask (som synes åtrives her og som er på rød liste). Etter innspill i planutvalget er det lagt vekt på å sikre at dagens vegetasjon mellom Holstadstien og ny bebyggelse tas vare på. Og det er lagt inn en hensynssone for Gruslinna*

Karakteristisk for bebyggelsen er at den består av småskala boligblokker, som arrangerer leiligheter om én oppgang. Det gir en begrenset størrelse på byggene.



*III.26 Tunet i nordre del, med byggenes oppholdsrom mot syd og vest.*



*III.27 På vei fra nye Myrveien inn til tunet i nord.*

Byggene egner seg for plassering i grupper og/eller kjeder, med mellomrom. Mellommommene gir utsyn og gjennomsyn på bakkenivå. Dette er kvaliteter som leilighetene også vil få. Enkeltbyggene vil – som nevnt - ha en stor andel hjørneleiligheter som får glede av utsyn og gjennomsyn.



*III.28 Utsyn over fellesplassen, sett mot syd*

Alle leiligheter som ligger på terreng har egen liten hage, som går fire til fem meter ut fra stueveggen. Det finnes to-plans leiligheter som har rekkehusets kvaliteter og vanlige ett-plans leiligheter av ulik type og størrelse. De forskjellige leilighetstypene og bygningskroppene er redegjort nærmere i Vedlegg 4. I det følgende er noen illustrasjoner som gir et bilde av varisjonen.





III.29 Til venstre i bildet er det toplansleiligheter (Type A). Her er to boenheter med rekkehusets løsning plassert oppå hverandre. Den nederste enheten har hage på terreng. Den øverste enheten har hage på taket.

Til høyere i bildet er det to ett-plans leiligheter (Type B) i hver etasje. På taket av denne delen er det en privat takterrasse og en felles vestvendt terrasse som har direkte tilgang fra oppgangen.



III.30 Mot Langbakken og i den midtre delen av søndre del ligger det åtte småblokker som er formet over samme lest. Fire ligger i fallet mellom Langbakken og tunene, og er tilpasset dette terrenget. Bildet viser hjørnegården ved Langbakken-Myrveien. Leilighetene på bakkeplan har utgang til hager på terreng.

De fire som ligger i «midtre rekke» i søndre del tar opp et samlet fall i sør-retning på én etasje. Det følger av terrengetilpasningen at seks av de åtte byggene har underetasjer mot syd og vest, - disse har utgang til små hager på terreng. Trapping i forhold til terrenget gir utgangspunktet for avtrapping av tak. Dette gir variasjon i etasjetall og høyder og fine arealer for privat og felles uteopphold.

Fallforholdene i planområdet gir bygg som får karakter som følge av tilpasningen til terrenget. Uteområdene vil også få karakter som følge av topografien. Dette kommer også til uttrykk ved overvannsmotiv mellom byggene og vannrenner som skal gi transport, infiltrering og fordrøyning av overvann. Fallet sørger for at gjenværende regnvann etter regnskyll samles i grøntdraget langs Myrveien. Herfra føres vannet til Hogstvetbekken via grønnstrukturen G2 (Sentrumsplanen). Modellbildene viser at dette er redegjort for med coter som (innenfor planområdet) er lagt med 25 cm høyder. Utenfor planområdet viser modellbildene coter med ekvidistanse 100 cm.



*Ill.31 De to vinkelbyggene i Felt B2 har også leiligheter på ett plan. Disse leilighetene er, som følge av vinkelformen, orientert mot syd og vest. Byggene ligger i et terrengfall på to etasjer, og har inngang fra begge sider – fra begge nivåer. Byggene danner, sammen med den sentrale lekeplassen, overgangen mellom nordre og søndre del av området.*

Utearealene er skjermet for trafikk; all parkering ligger under terreng. Oppgangene har forbindelser fra garasjene, noe som gir god tilgjengelighet. Utearealene har en hierarkisk oppbygging, med tun, der innganger og nærlek (200 m<sup>2</sup>) ivaretas og felles lekeområde (2000m<sup>2</sup>) som ligger sentralt i området, mellom nordre og søndre del. Gangveier strekker seg gjennom hele planområdet. De gir adkomst til boligene og knytter tunene og felles lek sammen. De forbinder planområdet til naboene. Disse gangveiene gir tilkomst for brannbiler og nyttekjøring frem til boligenes oppganger.

Byggenes størrelse og den frittliggende formen bidrar til å gi området en fin skala som også blir karakteristisk for boligområdet. Det skapes en helhet og sammenheng, - samtidig som husgruppene i de ulike delene av anlegget vil ha sin egen karakter.

Disposisjonen legger samtidig til rette for feltvis utbygging og ferdigstilling; områdets størrelse tilsier at utviklingen vil gå over noen år.

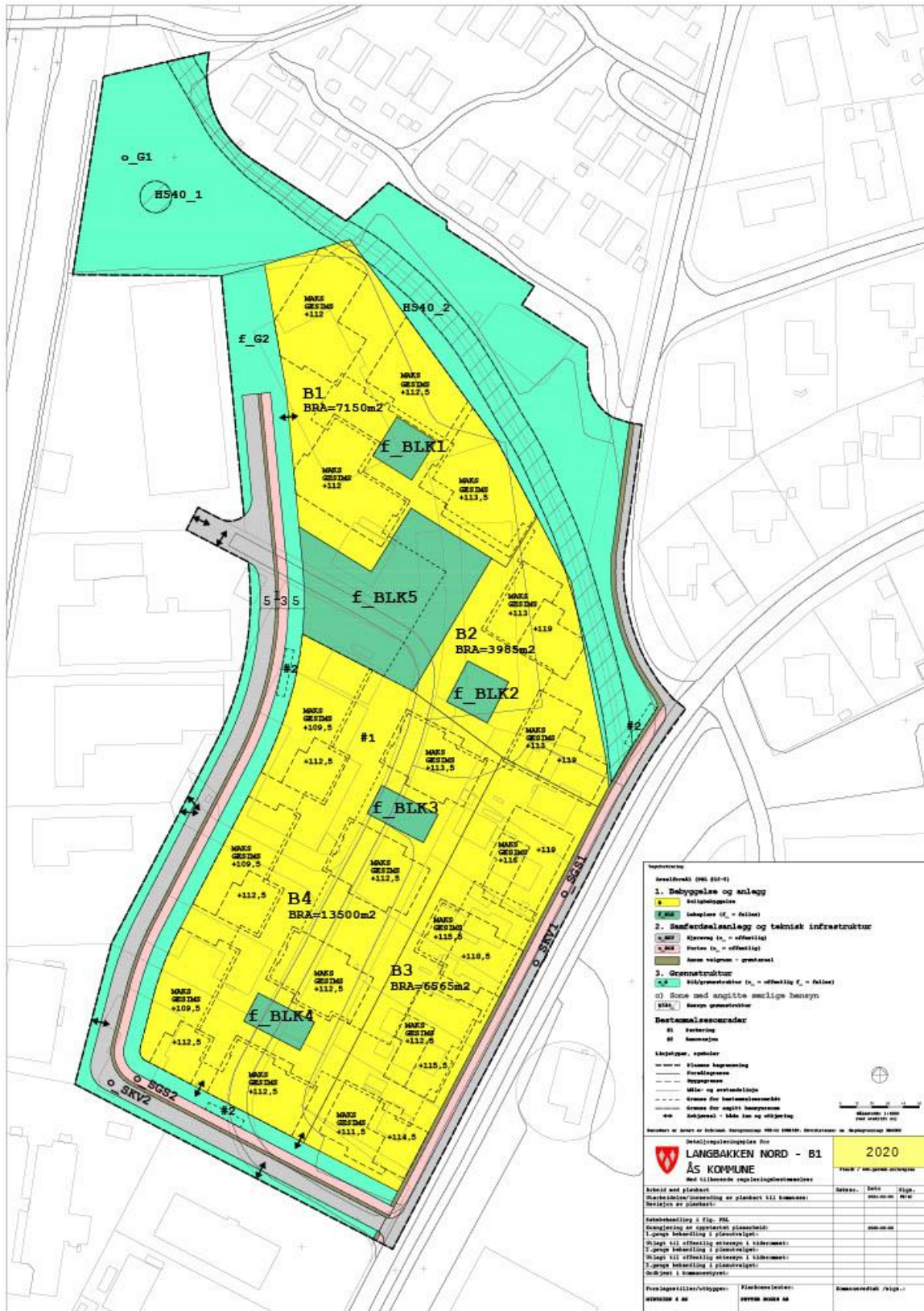
Etasjetallet i nordøst begrenses til maks fire etasjer, med tre etasjer mot tiliggende naboer. I øst, med byggene som er tilpasset terrenget, er det høyder på 4 etasjer som følge av terrengets helning. Byggenes volumoppbygging gjør det mulig å trappe høydene, i takt med terrengetilpasningen - og nytte tak til terrasser.

På flaten i den sentrale delen av området er det formet bygg med høyde 4 etasjer samt oppganger som gir tilgang til takene. Langs østre kant er byggene tilpasset terrenget, noe som gir takterrasser. Dette gir en variasjonen som bidrar til et eget uttrykk og gir spenning til bebyggelsen.



## 4.2 Planavgrensning

Planområdet omfatter felt B1 i Sentrumsplanen. I tillegg er nye Myrveien med grønnstruktur G4 samt tilliggende grønnstruktur G1 tatt med i planforslaget. På denne måten er de nære omgivelsene til selve byggeområdet innlemmet i forslaget til detaljert regulering, med vei og grønnstrukturer som har direkte betydning for boligtiltaket. Langbakken berøres ikke fysisk av tiltaket og her er grensen derfor lagt langs veiens vestre kant.



III.32 plankart

### 4.3 Arealformål

Området reguleres til:

#### Bebyggelse og anlegg

- *Boligbebyggelse – frittliggende blokker.*

Det er to typer leiligheter. Type A har leiligheter på to plan. Disse leilighetene formes som rekkehus-enheter, som ligger oppå hverandre. Den nederste enheten har inngang og egen hage på bakkeplan. Den øverste enheten har inngang fra felles svalgang og egen hage på taket. Disse leilighetene befinner seg i Felt B1 og Felt B4.

Type B har leiligheter på ett plan. Disse leilighetene befinner seg i kombinasjon med Type A i nevnte felt. Dessuten i form av vinkelformede eller rektangulære småblokker i henholdsvis Felt B2 og Felt B4.

Kombinasjonene gir leiligheter av ulik type og størrelse, som følge av byggenes form og plassering. Boligbebyggelsen har fire delområder: Felt B1, B2, B3 og B4.

I B1 som ligger nord i planområdet benyttes Type A og Type B. Denne bebyggelsen har tre etasjer mot nabo i nordøst og fire etasjer mot syd og vest.

I B2 (vinkelbygg) og B3 (rektangulære bygg) som ligger langs østre side i planområdet benyttes Type B. Småblokkene har én oppgang (heis og trapp) og tre, fire eller fem leiligheter pr. etasje. Blokkene tilpasses terrenget og høydene varierer som en følge av terrengtilpasningen.

I B4 som ligger i sydvestre del av planområdet benyttes Type A og Type B i tre bygg langs Myrveien. Disse byggene har fire etasjer mot Myrveien og tre etasjer samt oppgang til takterrasser mot tunsiden. Fire hus av Type B (rektangulære) er lagt langs B4 sin østre kant, slik at det dannes to større tun.

- *Uteoppholdsareal, felles for planområdet*

Planområdet har et felles lekeareal, størrelse 2000 m<sup>2</sup> i samsvar med kravet i Sentrumsplanen.

- *Uteareal, nærlek i delområdene*

Det etableres nærlek med størrelse 200m<sup>2</sup> i avstand maks 50 meter fra inngangene til boligene. Nærlekeplassene formes som en del av tunene i boligbebyggelsen og gis endelig form, innhold og plassering i Landskapsplanen ved søknad om Rammetillatelse.

#### Samferdselsanlegg og infrastruktur

- *Offentlig vei* er formålet for nye Myrveien, som også gir adkomst til planområdet samt Felt B2 i sentrumsplanen. Den nye Myrveien er flyttet vestover i forhold til dagens situasjon, i samsvar med Områdeplanens disposisjon.
- *Gang- og sykkelvei* ligger langs nye Myrveien. Den vil inngå i en sammenheng videre nordover og videre sydover og blir en del av en sammenhengende struktur.
- *Fortau* ligger langs Langbakken. De nye boligene som skal ligge langs Langbakken har innganger henvendt mot dette fortauet.

#### Grønn struktur

- *Friområdene G1 slik det er plassert og definert i Sentrumsplanen*

Dette området ligger nord og nordøst i planområdet, som en grønn buffer mot tilstøtende områder. Her går i dag en turvei som gir forbindelse mellom Langbakken og skoleområdet til gangbrua over jernbanen. Denne turveien faller mot nordvest. Turveien går også videre mot Holstad. Fallet nyttes til å samle og føre overvann mot nord og videre til Hogstvetbekken løp langs jernbanens østre kant.

Forslaget legger til rette for tilsvarende turvei-forbindelse fra nordre enda av nye



Myrveien mot gangbrua over jernbanen. Det opprettes hensynssoner i G1 - for Gruslinna og Brønnanlegget som ligger i nord.

- *Grønnstrukturen G2 slik den er plassert og definert i Sentrumsplanen*  
Denne strukturen ligger langs nye Myrveien. Her skal det tilrettelegges for overordnede innretninger for håndtering av overvann og flom.

I tillegg til formålene opprettes bestemmelsesområder for parkeringskjeller under terreng og for plasser for nedgravde avfallskonteinere.

#### 4.4 Arealoversikt for felt inkl. lekeplasser

Felt B1	5.040 m2 (inkl. 200 m2 lek)
Felt B2	2.810 m2 (inkl. 200 m2 lek)
Felt B3	4.630 m2
Felt B4	9.520 m2 (inkl. 400 m2 lek)
Felles Lekeplass	2.000 m2

Sum 24.000 m2

G1	9.000 m2
G2	3.200 m2
Felles avkjørsel	3.300 m2
Gang-/sykkelvei og fortau	1.500 m2
<u>Sum ca.</u>	<u>17.000 m2</u>
<u>Planområdets størrelse ca.</u>	<u>41.000 m2</u>

*Antall boliger, slik det er vist i illustrasjonene type A (to-plans) og type B (ett-plans) med fordeling av ett-plans leiligheter på størrelse:*

	To-plans	Ett-plans	40-55m2	55-75m2	>75m2
Felt B1	22	48	7	15	26
Felt B2		41		24	17
Felt B3		78	16	22	40
Felt B4	25	120	36	37	47
Antall	47	287 (100%)	59 (20%)	98 (35%)	130 (45%)

Samlet antall boliger i illustrasjonene er 334, hvorav to-plans A (ca 115-120m2) utgjør 47  
Samlet netto boligareal (sum leiligheter) er ca 25.000m2.

Størrelser og fordeling tas inn i bestemmelse, som følger:

Antallet 2-plans leiligheter skal være minst 20 stk. i felt B1.1 og minst 25 stk. i felt B1.4

Leilighetssammensetningen for ett-plans leiligheter skal være som følger:

Størrelse mellom 40 og 55 m2 – maks. 20%

Størrelse mellom 55 og 75 m2 – min. 30%

Størrelse over 75 m2 – min. 40 %

#### 4.5 Utnyttelse

Utnyttelsen er 130% BRA, i samsvar med Sentrumsplanens bestemmelse. Det samlede arealet for delfeltene inklusive felles lekeareal og lekeplasser er til sammen 24.000 m2 og den samlede utnyttelsen blir da 31.200 m2 BRA. Utnyttelsen i hvert felt er markert i plankartet:

Felt B1	7.150 m2
Felt B2	3.985 m2
Felt B3	6.565 m2
<u>Felt B4</u>	<u>13.500 m2</u>

Sum 31.200 m2

Under detaljprosjektering kan det vise seg at prosjektet blir bedre med mindre forskyvninger mellom feltene; bestemmelsen vedr. utnyttelse ivaretar denne muligheten.

## 4.6 Bebyggelsens plassering, utforming og høyde



III.33 Illustrasjonen viser utearealenes størrelse og andel uteareal med sol.



I Sentrumsplanen er det gitt krav til en størrelse på utearealene som minst utgjør 20% av boligarealet BRA. Ved jevndøgn klokken 15:00 skal det være sol på minst halvparten av utearealet.

Illustrasjonen under viser at planforslaget har et felles uteareal på bakken som utgjør ca 14.000 m<sup>2</sup>. Dette utgjør ca. 45% av boligarealet BRA (31.200). Det er sol på 8.200 m<sup>2</sup> på bakken ved soljevndøgn kl. 15:00. Det betyr at utearealene på bakken – som har sol ved soljevndøgn kl. 15:00 - utgjør nær 25% av boligarealet, og at kravet er ivaretatt med god margin. Det private hagearealet og private/felles takterrasser er for øvrig ikke tatt med i beregningen av utearealets størrelse.

Det private utearealet i form av hager på bakke og tak (for to-plans leiligheter) og balkonger (for ett-plans leiligheter) er heller ikke medregnet i dette utearealet. Hagene og balkongene har gode solforhold, godt utover kravet om sol på minst halvparten (ved jevndøgn kl 15:00).

I tillegg til sol på utearealet på bakken er det viktig å ha sol på fasadene. Solinnfallet på fasadene ved jevndøgn er godt ivaretatt, med sol på de fleste balkonger og dermed også inn i leilighetenes fellesrom. Solforholdene er nærmere beskrevet i pkt.4.21

Beskrivelsen over, av størrelse og sol på felles og private uteareal, viser at høydene i forslaget ikke er forstyrrende slik sett. Enkeltbyggene er formet slik at de kan ha variasjon i høyder. Dels vil varierte høyder gi et visst særpreg til de forskjellige feltene. Dels vil variert etasjeantall gi karakter til det enkelte bygg, og understreke tilpasningen til terrengfall. På denne måten vil det samlede området by på et variert høydebilde.

Mellomrommene mellom byggene og byggenes begrensede størrelse vil gi anlegget vertikale linjer og hushjørner – noe som vil være et positivt kjennetegn for anlegget.

Opplevelse av den vertikale dimensjonen vil også være der når man kommer inn i byggene, idét et stort antall leiligheter er hjørneleiligheter og vil ha utsyn mellom tilliggende bygg. Dette gjelder utsynet ut av anlegget og kontakten med tunene og interne ferdselsårer.



III.34 Romlige forhold - her fra søndre tun i den sentrale delen (Felt B4)



III.35 Romlige forhold - her med søndre tun sett fra balkong, sett mot vest



III. 36 Romlige forhold – søndre tun, sett mot nordøst





*Ill. 37 Romlige forhold - her med gangvei og trapp og rampe som forbinder Langbakken med områdets indre ferdselsårer, sett mot nord. Ferdselsårene etablerer møteplasser og tangerer tun og lekeareal. Det gir grunnlaget for sosial utveksling og oversikt.*



*Ill. 38 Romlige forhold - på vei inn i området, Myrveien i syd.*





III.39 Romlige forhold – samme motiv som nederst på forrige side, sett fra balkong



III. 40 Romlige forhold – ved hjørnet av nordre tun i den søndre del, på vei mot sentralplassen.

Variasjonen i byggehøyder og etasjeantall er som følger:

- I felt B1 er byggene lagt i terrenget slik at etasjeantallet mot nabo i nordøst er begrenset til 3 etasjer. Bebyggelsen her er plassert med samme orientering som naboen. Oppgangene er gitt bi-innganger mot nordøst, med tilknytning til turstien. Hensikten er at nybyggene ikke skal oppfattes å vende «bakside» mot naboen, men legge til rette for kontakt med det etablerte boligstrøket. Den nye bebyggelsen vil gi gjennomsyn i mellomrommene mellom byggene. Mot sør og vest får denne bebyggelsen fire etasjer.
- I felt B2 er vinkelbyggene tilpasset et to-etasjers terrengfall mellom Langbakken og felles-plassen vest for byggene, med fire etasjer hver vei.
- I felt B3 er småblokkene lagt annenhver gang langs og på tvers av veien, tilpasset terrengfallet mellom veien og tunenes flater. Med utgangspunkt i denne tilpasningen

er byggene formet med varierte høyder/etasjetall. Etasjeantallet er fire mot øst og fire mot vest, tilpasset det fallende terrenget.

- I felt B4 har byggene som ligger mot Myrveien utgang på terreng mot syd og vest. Disse etasjene har mørk bakvegg, som følger av at tunet ligger noe hevet. Fra tunene er det inngang til annen etasje, og byggene fremstår med tre etasjer. Rektangulære småblokker ligger tverrstillet langs østre feltgrense, med fire etasjer. Det nordre og det søndre av disse byggene har inngang på halvetasjen og gjennomgående heiser.

Verktøyet for vurderingen av høydeforhold er en 3-D modell av planområdet, som lar den nye bebyggelsen studeres sammen med omgivelsene og landskapet. Verktøyet gjør det mulig å sjekke sol- og skyggeforhold, Man kan stille seg i valgfri posisjon for vurdering av høydene, sett i forhold til utsyn og silhuett, terreng, nabobebyggelse, bebyggelse lenger bak, interne uterom, byggenes fremtoning og bidrag til å etablere fasade langs tilliggende veier. Billedmaterialet i planbeskrivelsen og vedlegg 4. Illustrasjoner stammer i stor grad fra denne modellen.

Variasjonen i høyder følger av terrengfallet i planområdets østre kant. Variasjonen løses innenfor gitt %BRA. Det betyr at det bare er kvalitetsmessige vurderinger som ligger til grunn for høydebetraktningene. Utnyttelsesgraden er ikke berørt av høydespørsmålet. Etasjeantallet er påført illustrasjonsplanen. Maks gesimshøyder er påført plankartet med angivelse av kotehøyder.

I tillegg til disse angitte høyder kommer oppganger til takene, begrenset til en flate på 25 m<sup>2</sup> pr takoppgang for blokker og 12 m<sup>2</sup> for takoppgang fra to-plans leiligheter.



Ill. 41 Den nye bebyggelsen sett fra syd



Ill. 42 Sett fra syd, med snitt gjennom bebyggelsen som ligger langs Langbakken

## 4.7 Estetisk redegjørelse

Områdets estetikk:

Planforslaget former et miljø som er sammensatt. Miljøet vil bestå av flere deler, - med et tilbud av ulike opplevelser. Det er feltene som gir utgangspunktet for opplevelsen av deler.

Feltene tenkes med noe variasjon i uttrykk. Variasjonen i uttrykk vil følge av tilpasningen til terrenget i de forskjellige delene av planområdet. Terrenget i de fire feltene byr på ulike situasjoner. Det gjør også orienteringen, adkomsten og forholdet til områdets uteareal og omgivelser.



Boligområdet er gitt en form som sikter mot å skape gode romlige sammenhenger mellom byggene. Oppholdsrommene utendørs har stor betydning, og søkes gitt en grønn karakter som forbinder boligområdet med tilliggende grønnstrukturer.

Denne disposisjonen legger samtidig til rette for en menneskelig skala; det skal være godt å bevege og oppholde seg – mellom bygg som har en begrenset størrelse og høyde.

Samtidig som det legges til rette for variasjon i delene, skal hele området ha felles trekk. Et felles trekk vil typisk være at det er estetisk kvalitet i alle ledd, i alle tema som behandles i Sentrumsplanens kvalitetsprogram.

Byggene i boligområdet er gitt en gjennomgående orientering. Retningen følger av orienteringen i Grønnslett boligområde (i nordøst) – en retning som også er sammenfallende med Langbakkens retning - der den tangerer planområdet i et rett strekk. Myrveien har retninger som også underbygger boligområdets orientering. For øvrig er orienteringen god, med tanke på forholdet til sol og utsyn.

**Uteområdets estetikk:**

Uteområdene skal ivareta siktemålet om åpenhet, med variasjon og sammenheng. Det skal legges særskilt vekt på kvaliteter ved inngangs- og møteplassene, ved tunene og ved felles lekeområder. Landskapsplanen skal understøtte det estetiske siktepunktet for området og byggene. Takterrassenes opparbeidelse skal inngå i landskapsplanen.

Sammenhengene til overordnede grønnstrukturer og løsninger for flom og overvann skal forene hensyn til funksjon og estetikk, med tilretteleggelse av «blå» motiv som gir en god opplevelse og bruk (lek).

Overgangen mellom felles og private soner gis særlig oppmerksomhet. Ved hjelp av nivåforskjeller og vegetasjon etableres buffere for de private hagene. Buffere skal inngå i områdets landskapsplan og sikres skjøtsel ved at det er fellesskapet (sameiet) som har ansvaret for bufferen.

**Byggenes estetikk:**

Byggene formes for å ivareta både sammenheng og variasjon. *Sammenheng* ligger i gjentagelsen av bygg som har felles trekk. *Variasjonen* ligger i de ulike uttrykk som følger av terrengtilpasningen, varierte høyder og variert materialbruk.

Byggene er gitt et åpent uttrykk mot syd og vest; her ligger boligens fellesrom.

Fasadeuttrykket mot nord og øst er ikke like åpent, som følge av at det er soverom som ligger mot disse retningene.

Byggenes volumoppbygging legger til rette for tilpasning til terreng og variert etasjeantall.

Balkongene er stort sett integrert i bygningskroppen, på en slik måte at de ikke skal oppfattes å være «utenpåhengte».

Materialbruken tenkes med naturlige materialer, tre, puss og tegl – brukt på en måte som gir identitet til feltene. Felt B1 tenkes med trepanel. Det gjelder også for byggene som ligger langs Myrveien. Dette innebærer at alle fasader mot grøntstrukturen i Myrveien er av tre. Tyngre materialer tenkes anvendt mot Langbakken, med puss (koksgrå) i felt B2 og nordre del av felt B3 og tegl i søndre del av dette feltet.

De fire tverrstilte blokkene langs B4s østre grense: de to nederste byggene i tegl, de to øverste i puss. På denne måten får søndre tun omramming i tegl og nordre tun omramming i puss (beige)

#### **4.8 Boligmiljø og bokvalitet**

Boligenes beliggenhet, med nærhet til sentrum og det tilliggende nabolaget, gjør at mange kan finne området attraktivt. Nærhet til natur og myke forbindelser i flere retninger bidrar også, sammen med nærhet til sosial infrastruktur. Folk som bor i dette området i dag opplever det som attraktivt, og kvalitetene på stedet blir høynet som følge av at næringsområdet avvikles.

Sammenstillingen av vanlige leiligheter av ulik størrelse og plassering og rekkehus-lignende toplans løsninger bidrar til at ulike boligsøkende kan finne et godt tilbud i Langbakken.

Parkeringen for boligene er lagt i garasjer under terreng og under bygg, slik at utearealene er uforstyrret. Innkjøringen er fra nye Myrveien, via rampe som er integrert i bebyggelsen. Der

garasjer ligger under uteareal er det et jordsmonn med dybde minst 1 meter, for å sikre gode vekstforhold for vegetasjon.

#### 4.9 Utearealer

Utearealene og ferdselen i boligområdet er løst med et mønster av sammenhengende og overlappende uterom. Byggene, med sin form og plassering, danner disse uterommene. På denne måte skapes en sammenheng av bevegelse og aktivitet mellom byggene.

Uterommene består av gangveier, tun og lekeplasser – et hierarki av uterom som henger sammen og understøtter hverandre.

Alle boliger som ligger i første etasje har utgang til terreng, til egne private hager. Det etableres felles takterrasser og to-plans leiligheter får egne hager på taket.



*Ill. 43 Bygg i felt B1. Snitt som viser takterrasse (for øverste to-plans leilighet) og utgang til terreng (for nederste to-plans leilighet).*

Grønnstrukturene som omgir boligområdet i nordøst (G1) og som gir en grønn sammenheng langs nye Myrveien (G2) gir boligområdet en grønn ramme. Hagene i strøket bidrar også til denne grønne rammen. Dette preget bringes inn i planområdet; det interne utearealet i boligområdet gis en grønn og frodig karakter.



*Ill. 44 Grønnstrukturen langs Holstadstien (til venstre) viderefører dagens vegetasjon, eventuelt noe tynnet. Det grønne langs Myrveien blir laget med tiltaket. Sentrumsplanen plasserer også en grønn struktur (G3) med turvei langs langs Hogstvetbekken – langs jernbanens østre kant.*

Grønnstrukturene ivaretar overordnede drag mellom nord og syd. Her ivaretas ferdsel fra Askjemskogen i retning Ås sentrum. De interne gangveien knytter seg til denne overordnede strukturen. Det grønne i øst består av eksisterende natur og vegetasjon og vil fungere som en «hundremeters-skog». Her er også en flate som kan fungere som løkke. Grønnstrukturen i vest formes i sammenheng med den nye Myrveien, med gang- og sykkelvei og en allé bestående av 75 lindetrær. I grønnstrukturene inngår ulike løsninger for ivaretagelse av overvann.



Det er flere siktlinjer på tvers av området, vist i illustrasjonene under.



*Ill. 45 Siktlinjen inn Myrveien vil videreføres til Åsmosen når grønnstrukturen G3 (områdeplanen) etableres mellom Myrveien og Hogstvetbekken*



*Ill 46 Siktlinje mellom byggene, med kontakt fra den lille plassen nord for Idretts-anlegget til Hellerudåsen*



*Ill. 47 Utsyn mot sydvest fra gangvei i Grønnslett*



Ill. 48 kontakt mellom Hellerudåsen i vest og skolen i øst er ivaretatt i sammenheng med trappe- og rampeforbindelsen mellom Felt B2 og B3

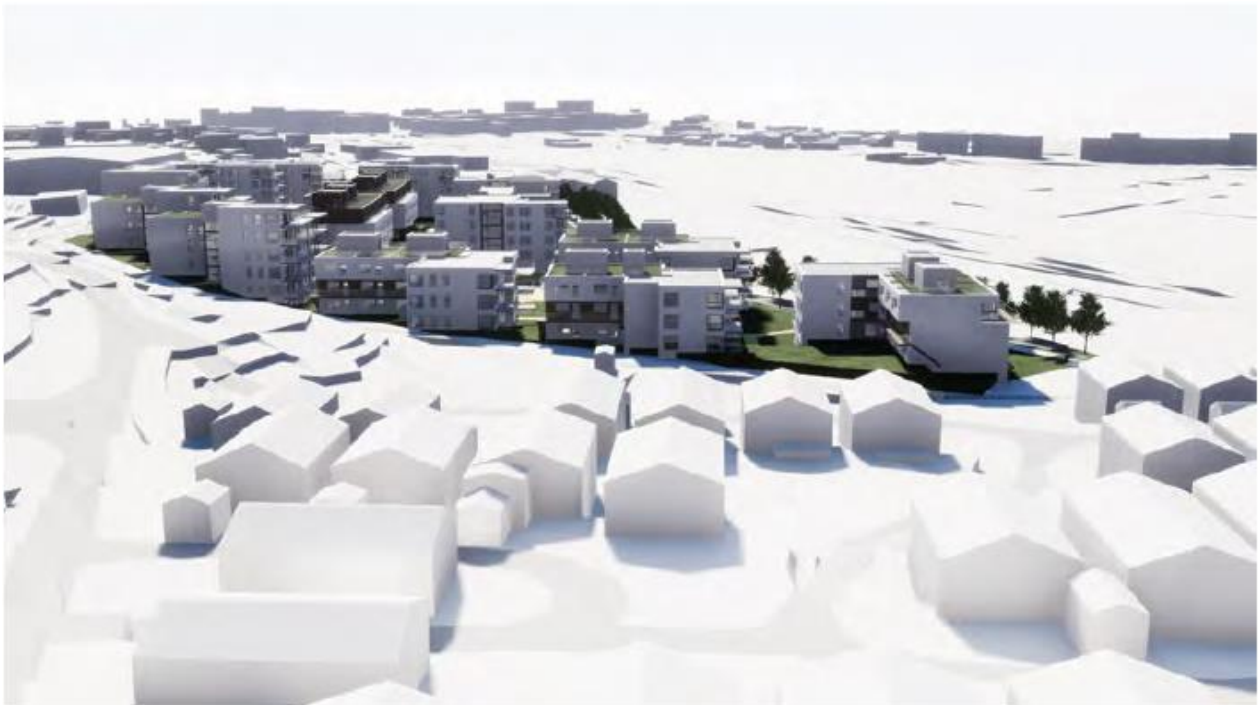
I vedlegg 4.3 er det vist hvordan planforslaget forholder seg til Grønnslett. Grønnslett er markert med bevaringsverdi i Småhusplanen og boligområdet er også omtalt som bevaringsverdig i Fylkeskommunens bemerkning i sammenheng med varsling. Noen av illustrasjonene fra vedlegg 4.3 er tatt med i det følgende.



Sett fra nordøst, siktlinjé litt over mønene.

Mellom eksisterende bebyggelse og den nye bebyggelsen ligger det tett vegetasjon som hindrer kontakt mellom eksisterende og ny bebyggelse. Denne vegetasjonen er ikke tatt med i illustrasjonen. Nybyggenes gesimshøyder er på nivå med høydene i eksisterende bebyggelse.





Sett fra nordøst, fra et noe høyere standpunkt.

Bildet viser hvordan det kan arte seg dersom all vegetasjon var fjernet. Da vil man ha gjennomsyn, ferdsl og sikt som lar nytt og eksisterende område ha en sammenheng. Det bør ligge til rette for å tynne eksisterende vegetasjon. Nybyggene gjentar orienteringen fra eksisterende småhus.



Sett fra nordøst, standpunkt ytterligere hevet.

Bildet viser at det er god avstand mellom ny og eksisterende bebyggelse. Den nye bebyggelsen har tre etasjer mot den eksisterende bebyggelsen. Hver av de fire bygningene nærmest naboene i nordøst, består av rekkehus/dupleks-enheter samt leiligheter. Henholdsvis ca 8 og 8 i hvert bygg.





Sett fra nordøst, fugleperspektiv

Bakkeplan ved den nye bebyggelsen er inngangsplan for duplex/rekkehusenheten som ligger nederst. Denne enheten har hage på motsatt side, mot sydvest. Den enheten som ligger øverst har inngang fra svalgang som ligger en etasje over terrenget. På denne måten har nybyggene en henvendelse mot grønstrukturen G4 og gangveien som går her. Denne henvendelsen og sammenhengen gjør at nybyggene viderefører kvaliteter som vi finner i den eksisterende nabobebyggelsen.



Sett fra nord.

Her ser man duplex/rekkehus-løsningen, der to enheter à to etasjer ligger oppå hverandre. Den ene har hage, den andre har takterrasse.



Sett fra øst.

Ny bebyggelse innpasses i terrenget. Dupleks/rekkehus-løsningen lar seg innpasse i terrenget ved at den nederste enheten kan ha mørk bakvegg.

Dette gjør at nybyggene passer inn i en sammenheng med terrenget som også er karakteristisk for eksisterende



Sett fra øst, fugleperspektiv.

Bygningsvolumene i den eksisterende bebyggelsen fremstår som samlede grupper. Noe som har betydning for hvordan uterom/mellomrom i den eksisterende nabobebyggelsen oppfattes. Denne sammenhengen mellom bygg og uterom gir en skala til bebyggelsen. Den skalaen bringes videre i den nye bebyggelsen.



Sett fra nord, mot Langbakken



Sett fra nord, mot Langbakken, fugleperspektiv

#### 4.10 Parkering

Parkeringen for boligene er lagt i garasjeanlegg, slik at uteområdene ikke belastes av kjøring. Det er én innkjøring for hele anlegget, inn fra Myrveien – i syd. Porten er integrert i bebyggelsen. Det legges også en innkjøring i nord, til garasjen under felt B1. Dette vil ivareta tilgjengelighet og sikkerhet for hele garasjeanlegget, samtidig som denne innkjøringen kan tjene den trinnvise utbyggingen.

Garasjeanlegget strekker seg under terreng og bygg og har direkte forbindelser til hver av byggenes oppganger. På denne måten gis det god tilgjengelighet til boligene. Der garasjer ligger under uteareal er det et jordsmonn med dybde minst 1 meter.

Prinsippet for løsninger er slik det er illustrert under. Garasjeanlegget kan gjennomføres i trinn som samsvarer med feltvis utvikling av området.

Parkeringsdekningen følger områdeplanens bestemmelser, som også er videreført i forslagets bestemmelse om parkering. Det samlede antallet plasser er i størrelsesorden 750 sykler og 270 biler. Feltvis fordeling er i størrelsesorden:

	Biler	Sykler
Felt B1	70	165
Felt B2	30	95
Felt B3	60	180
Felt B4	110	310
<b>Sum</b>	<b>270</b>	<b>750</b>

Det legges til rette for el-ladning ved samtlige plasser, samt el-ladning for sykler. 80% av syklene kan parkeres i garasje, der det også legges til rette for vask og reparasjon. 20% av syklene plasseres på terreng, med ca 10 plasser i nærheten av hver oppgang.

Sykkelparkeringen i garasjen er ordnet slik at man får sine plasser lokalisert ved sin oppgang, tilsvarende som for bilene. Løsningen skal gjøre det enkelt og bekvemt å velge sykkel (fremfor bil). Boligenes sportsboder vil også være lokalisert nær oppgangene, slik at bodene ligger nær bil og sykkel så vel som leiligheten.





#### GARASJE FOR BILER OG SYKLER

Garasjen ligger under terreng. Den har felles innkjøring for alle felt, og kan utvikles i trinn

-  Innkjøring
-  Parkering biler
-  Sykkelparkering
-  Boder
-  Oppganger

III. 49 Kjellerløsning med parkering av sykler og biler og med boder, alt knyttet nært til byggenes oppganger.

### 4.11 Kjøreadkomst

Nye Myrveien omplasseres med samme formålet «offentlig vei» og skal betjene både felt B1 og B2 i Sentrumsplanen. Retten til adkomst og forhold rundt eierskap og drift vil avklares i sammenheng med planforslagets behandling. Innkjøringene til boligområdets garasjer legges til Myrveien. Det er snumulighet innerst i nye Myrveien, i form av en snuhammer.

Myrveien er knyttet til Langbakken på samme sted som i dag. Myrveiens stigning mot Langbakken er ca. 1:25. Stigningen i Langbakken, langs planområdet, er ca. 1:18.

Myrveien er gitt bredde på fem meter og en utforming i svingen som ivaretar bevegelsen for brann- og avfallsbiler, samt større biler som skal frem til områdeplanens B2.

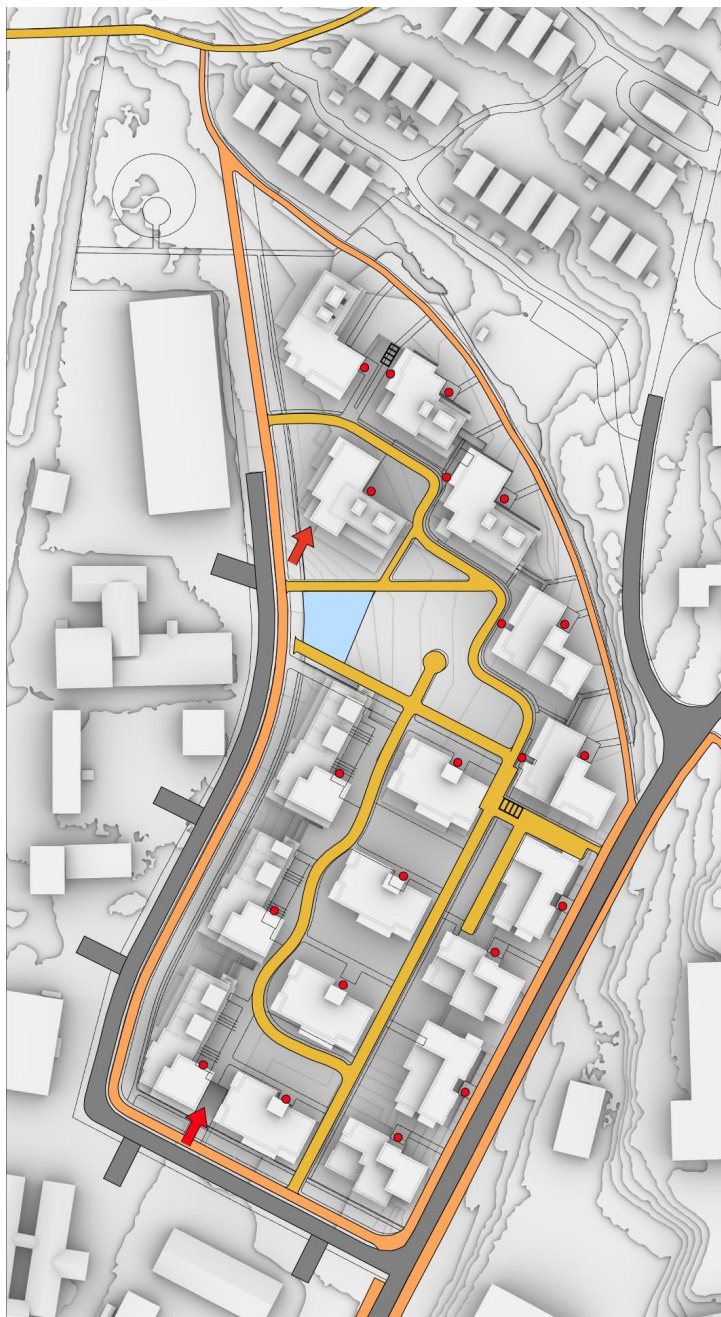
Gangveiene i boligområdet har bredde 3 meter, og med kjørbare skuldere (til sammen bredde 3,5 m) gir dette adkomst for brannbiler og annen nød- og servicekjøring. I nye Myrveien og i










Langbakken er trafikken begrenset og det ligger til rette for avstigning langs fortauene. Slik avstigning kan eventuelt skiltes. Her vil også ha brannbilen ha muligheter for oppstilling.

Langbakken er tilknyttet overordnet veinett i begge ender, og trafikken fra planområdet kan slik sett gå i begge retninger. I Sentrumsplanen er Langbakken imidlertid kun tiltenkt å betjene nærområdet, uten gjennomgående trafikk. Planområdet genererer i dag totalt ca 450 bilturer/døgn og utregninger gir en trafikkvekst på ca 1800 bilturer/døgn. Trafikkmengden i Langbakken vil likevel fortsatt være beskjeden. Kapasiteten i kryssene med Fv152 vil påvirkes av tiltaket, men anses fortsatt som tilfredsstillende. Trafikkforholdene, som følge av planforslaget, er nærmere beskrevet i vedlegg 7.5

#### 4.12 Gang- og sykkelveier



#### UNIVERSELL UTFORMING / FERDSEL / MOBILITET

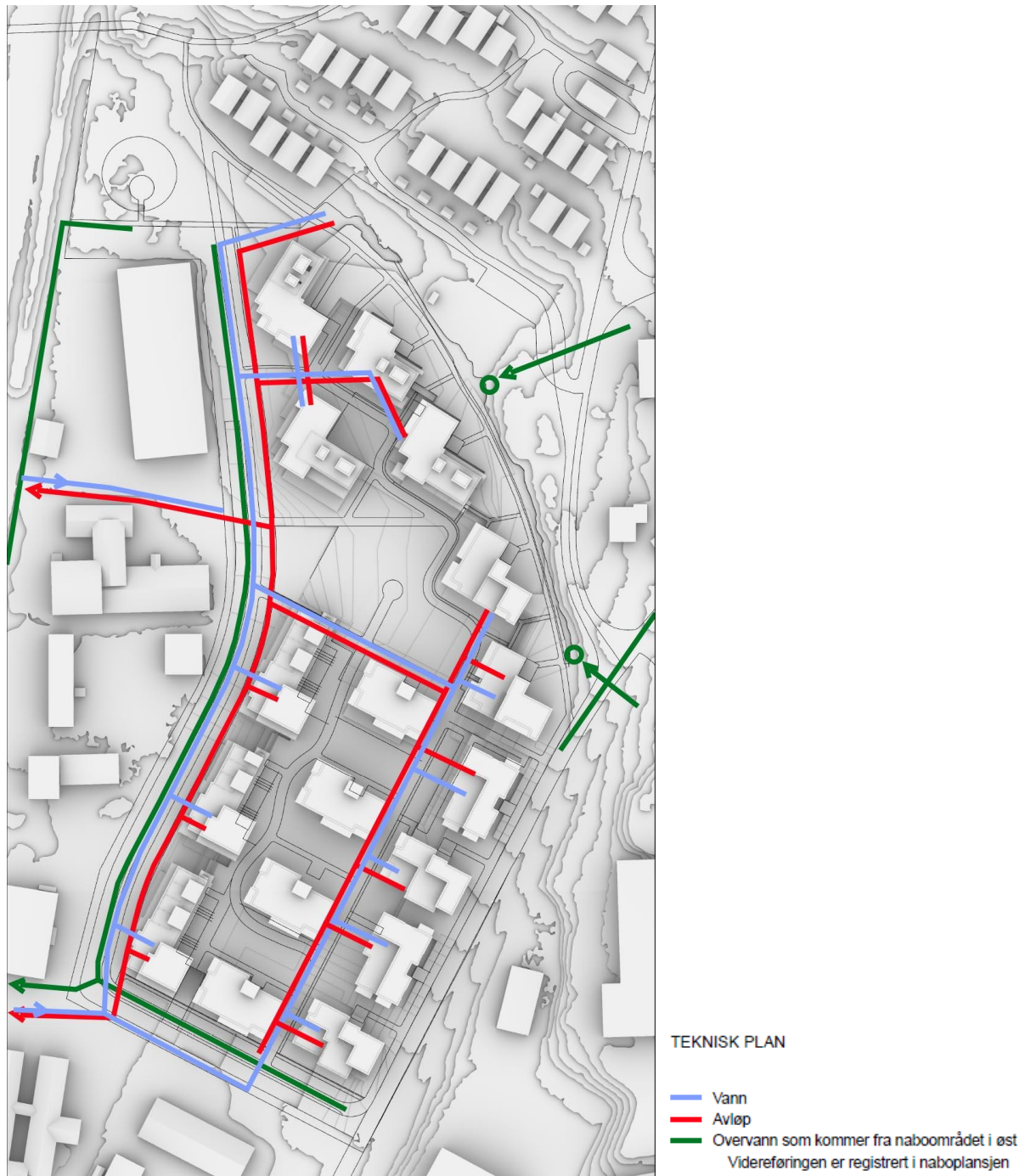
-  Innkjøring garasje for sykler og biler
-  Innganger
-  Bilveier
-  Myk ferdsel i planområdets ytterkanter
-  Interne gangveier
-  Trapp
-  Basseng

Ill. 50 Gang- og sykkelveier og annen ferdsel, med kobling til øvrig nettverk. Illustrasjonen viser også de trafikkerte veiene i området.

### 4.13 Tekniske planer

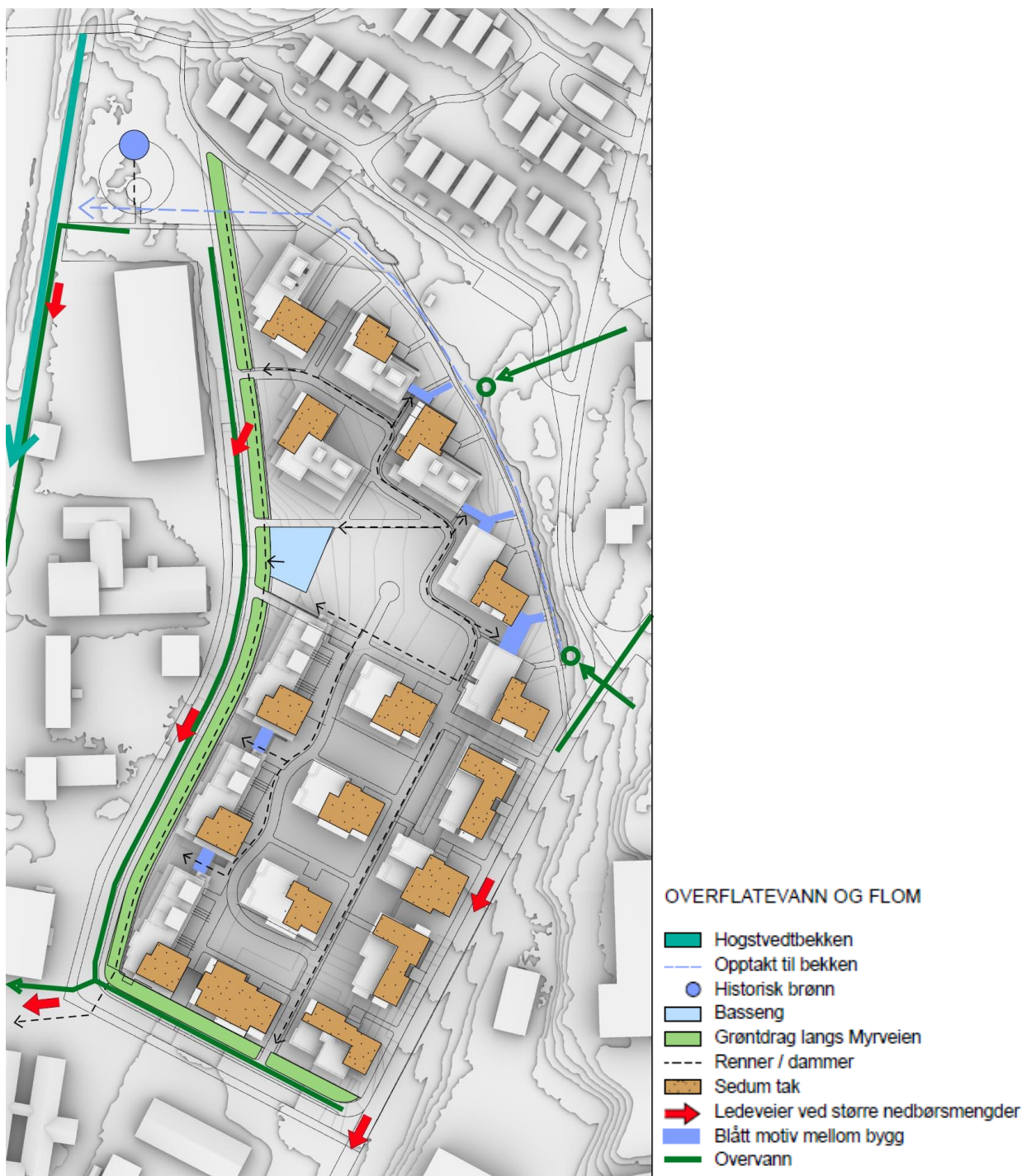
VA-rammeplan etablerer prinsipper for ivaretagelse av systemer for vann, avløp, overvann og flom. Løsningene baserer seg på dagens løsninger og kompletterer disse, for området som vil ha ca. 330 boliger. Løsningene skal ivareta trinnvis gjennomføring på en hensiktsmessig måte.

Sentrumsplanens felt B2 skal også ivaretas. Illustrasjonen under viser prinsippene som legges til grunn for detaljprosjektering av anleggene. Dette er nærmere beskrevet i VA-rammeplan, Vedlegg 7.7



Ill 51 viser løsninger for vann- og avløp, overvann og flom. Samt energiforsyning, tilknytning til fjernvarme og plan for avfalls/renovasjonsløsning



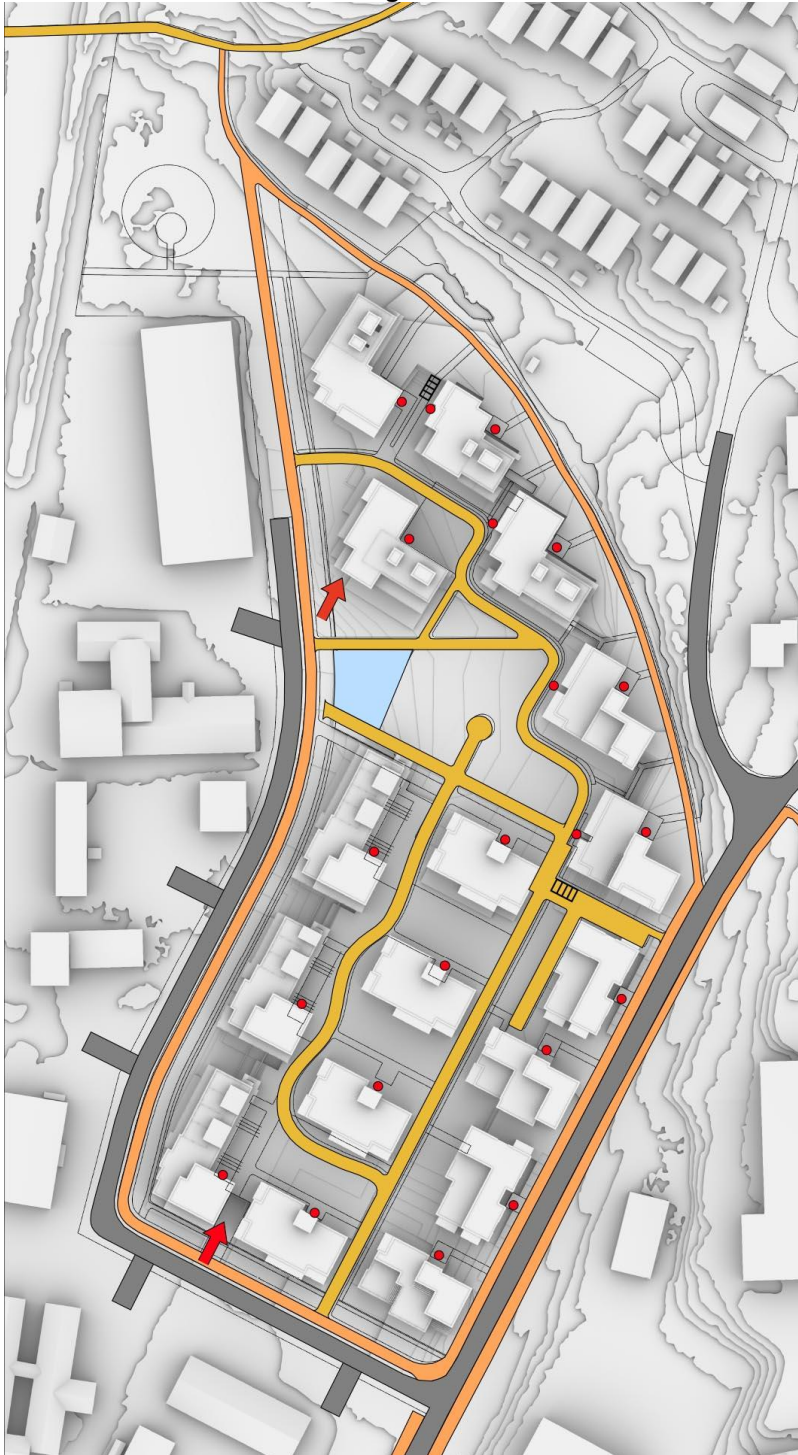


III.52 viser løsninger for håndtering av overvann og flom








Overvannsløsninger skal gjøres i overflaten, uten rørføring. Det skal legges til rette for fordrøyning og infiltrasjon. En begrenset mengde overvann kan føres til Hogstvetbekken. Det skal utredes hvorvidt fordrøyningen og infiltrasjonen gir kapasitet til at overvannet som i dag kommer i rør fra områder øst for planområdet kan inngå i løsningene for planområdet. Overvannet som ikke holdes igjen i området vil ende i Hogstvetbekken, som er utsatt for oppstuvning i Ås sentrum.



#### 4.14 Universell utforming



UNIVERSELL UTFORMING / FERDSEL / MOBILITET





-  Innkjøring garasje for sykler og biler
-  Innganger
-  Bilveier
-  Myk ferdsel i planområdet ytterkanter
-  Interne gangveier
-  Trapp
-  Basseng

#### III. 53 Universell Utforming

## 4.15 Grønnstruktur



### LEKEPLASSER OG FELLES LEK

-  Felles lekeareal
-  Nærlek / tun
-  Hundremeterskog, offentlig areal
-  Basseng



#### 4.16 Sol-/skyggeforhold



kl.13

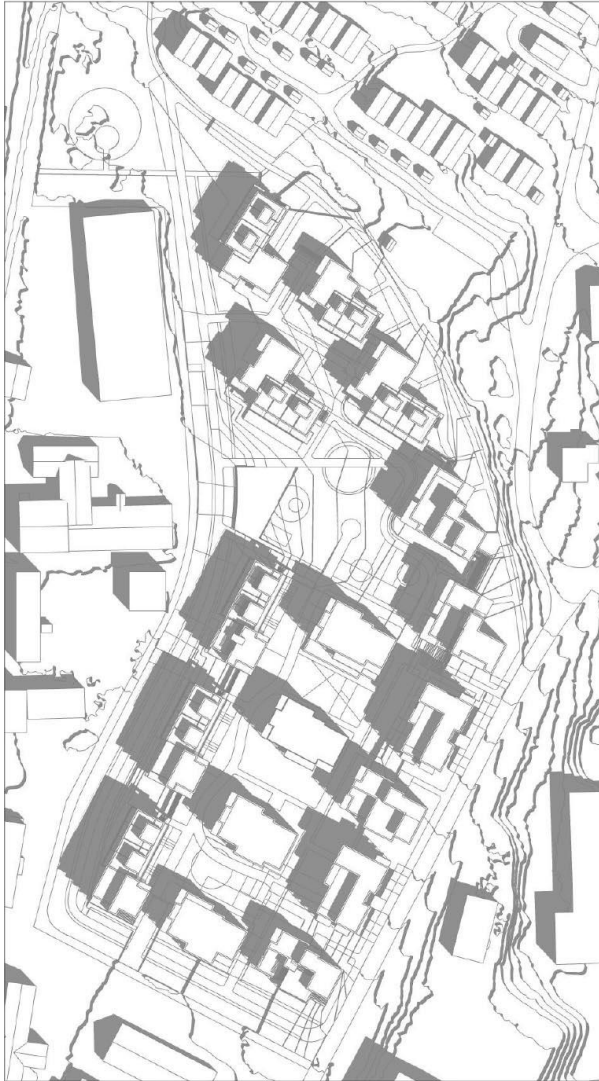


kl.15



III. 55 Sol og skyggeforhold ved høst- og vårjevndøgn kl 13:00 og 15:00. Merk at all fasadene har godt med sollys.

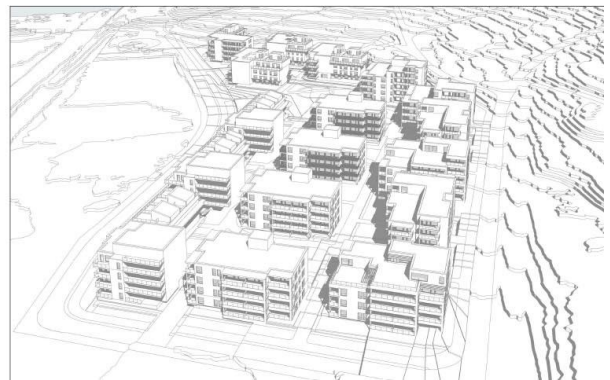




kl.11



kl.13



III. 56 Sol og skyggeforhold første Mai | 11:00 og 13:00





kl.15



kl.17

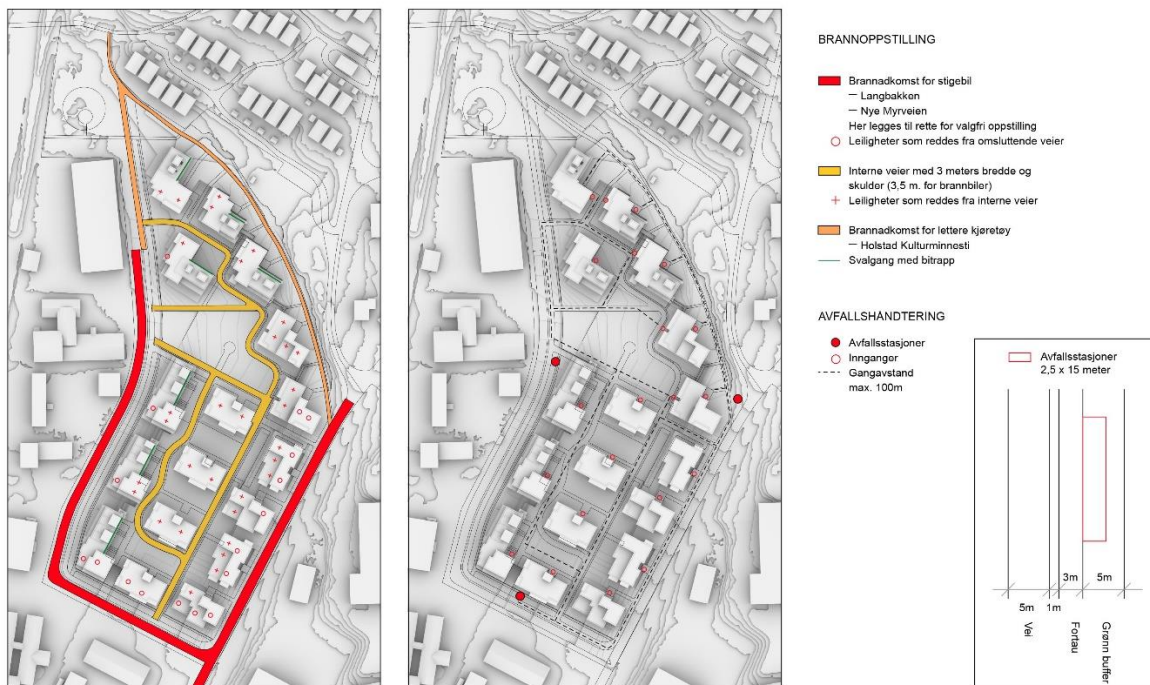


III. 57 Sol- og skyggeforhold 1 Mai kl 16:00 og 17:00

#### 4.17 Støyskjerming

Det er laget en støyrapport i sammenheng med planarbeidet, vedlegg 7.4. Støyrapporten viser at det ikke er behov for støytiltak i forhold til jernbanen. Det er behov for noe skjerming i fasaden og av balkonger, for støy fra Langbakken. I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det leveres en detaljert støyrapport som påviser eventuelt behov for støyreducerende tiltak.

## 4.18 Brann og Renovasjon



### III.58 Brann og Renovasjon

#### 4.19 Luftkvalitet

Planområdet har ingen aktivitet i nærområdet som vil kunne bidra til dårlig luftkvalitet.

#### 4.20 Bevaringsverdier

Det er ikke registrert områder eller bygninger med bevaringsverdi innenfor planområdet.

#### 4.21 Arkeologiske registreringer

Det er ikke kjente arkeologiske kulturminner i området. Planforslaget tar allikevel inn en bestemmelse om forholdet, som sier at «dersom det under anleggsarbeider avdekkes automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminneavdelingen i Viken fylkeskommune varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.»

#### 4.22 Miljøprogram

Det er satt opp et Miljøoppfølgingsprogram (MOP) – vedlegg 7.9. Det skal følges opp ved søknad om Rammetillatelse og under utføring av byggearbeider. Programmet redegjør for miljøhensyn som bl.a. skal sikre ivaretagelse av biologisk mangfold, håndtering og transport av masser og at negativ påvirkning av nærmiljøet fra bygge- og anleggsarbeid begrenses.

#### 4.23 Klimatilpasning

Håndteringen av overvann er planlagt ved hjelp av åpen og lukket overvannshåndtering etter tretrinns-strategien, med permeable dekker, beplantede arealer for infiltrasjon av mindre mengder nedbør, regnbed og åpne grøfter som bidrar til å fordrøye kraftigere regnskylt på tomten. (trinn 1 og 2)

Ved ekstreme nedbørsmengder (trinn 3) vil flomvannet ledes i sikre flomveier til eksisterende vannveier i området. Grønnstrukturen langs nye Myrveien skal avhjelpe en eventuell flomsituasjon ved styrtregn.



#### 4.24 Siktepunkt og muligheter for klimagassreduksjon

Det er et eget vedlegg som drøfter siktepunkt og muligheter for klimagassreduksjon. I utgangspunktet er det TEK 17 som setter krav. Samtidig er det klart at det er et siktepunkt å kunne svare ut kommunens mål. Kommunens ambisjoner ligger vesentlig høyere. Dette forholdet må avstemmes i sammenheng med planforslagets behandling – slik at premissene for tiltakenes gjennomføring er klarlagt.

#### 4.25 Forutsetninger og tidsplan for gjennomføring

Planforslaget legger til rette for innsendelse av søknad om Rammetillatelse. Siktemålet er at slik søknad sendes inn så snart planforslaget er vedtatt. Det vises til rekkefølgebestemmelsene, som stiller noen forutsetninger for gjennomføringen. Planområdet er relativt stort og må nødvendigvis utvikles i trinn. Det kan tenkes ulike fremgangsmåter, avhengig av hvor man starter og hvor man avslutter. Delfeltene er rimelig autonome, slik sett. Landskapsplanen skal redegjøre for hvordan uteområdenes opparbeidelse sikrer gode forhold under trinnvis utbygging, med adkomst, sikker ferdsel og lek, tilstrekkelige oppholdsareal mv. Det er viktig at løsningene er fullverdige på de ulike stadier i utviklingen av området.

En forutsetning som gjøres gjeldende er at en tilstrekkelig andel av felles lekeareal skal være på plass før det gis brukstillatelser til boliger i planområdet. Opparbeidelsen av det fremtidige lekeområdet krever omlegging av Myrveien.

Det skal etableres infrastruktur som erstatter dagens løsninger med nye. Denne trinnvise etableringen, frem mot ferdig løsning vil være tema under detaljprosjekteringen.



BILDE 1



BILDE 2

*III.59 Bilde 1 viser utbygging som begynner i nord, og betjenes av Myrveien slik den ligger i dag. Midlertidig nedkjøringsrampe til garasjekjeller. Bilde 2 viderefører, med de to vinkelbyggene.*



BILDE 3



BILDE 4

**III.60** *Bilde 3 viser ferdigstilling av felt B3. Nye Myrveien etableres i sammenheng med at B4 bygges (bilde 4)*



BILDE 5



BILDE 6

**III.61** *Det er også mulig å etablere nye Myrveien i starten av prosessen, og betjene feltene B2 og B4 (bilde 6). Da kommer i tillegg felt B2 og B3 i neste omgang.*



## 4.26 Prosjektøkonomi

Forslagsstiller tar ansvaret for gjennomføring av reguleringsplanen og forpliktelser som følger av rekkefølgebestemmelser. Områdeplanens rekkefølgebestemmelser er videreført inn i det private detaljerte reguleringsforslaget. Dette ansvaret vil videreføres til utbygger, som skal oppfylle rekkefølgekravene i sammenheng med tillatelser for å realisere byggetiltakene. Omplasseringen av Myrveien tenkes belastet dagens grunneiere i områdeplanens B1 og søkes gjennomført i samråd med eiere i områdeplanens Felt B2 etter regler om forskuttering. Det tenkes et skifte mellom dagens og ny veigrunn - uten mellomlegg. Den nye plasseringen krever omtrent samme areal som dagens vei, dog med tillegg av arealer for ny grønnstruktur. Dette gjør at grunneiere i områdeplanens Felt B1 avstår omtrent det dobbelte av dagens veiareal til den omplasserte veien inkl. ny grønnstruktur. Grønnstruktur G2 er foreslått med felles formål, med tanke på at grunneiere/fremtidige eiere skal stå for drift av dette arealet (som avstås fra dagens eiendommer). Felles lekeplass legges også på grunn som avstås fra dagens grunneieres tomter.

Det er med andre ord en rekke ulike forhold som tenkes ivaretatt i en utbyggingsavtale - som vil foreligge til 2.gangs behandling av planforslaget.

Friområdet G1 reguleres offentlig, og drift og skjøtsel må avklares med kommunen.

Ledningsnett fra tilkoplingspunktene og inn/igjennom området etableres og driftes etter nærmere avklaring med kommunen.

## 4.27 Rekkefølgebestemmelser

- Før det gis igangsettingstillatelse for boligene skal følgende bidrag til ivaretagelse av områdeplanens rekkefølgekrav være ivaretatt:
  - *Kryssutbedring Fv152/Langbakken inkl. Holdeplasser for buss - SKV14*
  - *Fortau og sykkelvei med fortau langs Langbakken, inkl. Justert veibredde – SKV19/Sf19/SS19*
  - *Snarvei mellom Langbakken og Idrettsveien – SGS21*
  - *Grøntområde, overvannsløsninger – G1*
  - *Områdelekeplass i B1-B2 (områdeplanen)*
  - *Åpning Hogstvetbekken, parsell Ås Stasjon*
  - *Åpning Hogstvetbekken, parsell Hogstvetveien*
- Det skal være et forskriftsmessig gjerde mellom planområdet og jernbanen før det gis brukstillatelse for boliger.
- Før det gis igangsettingstillatelsene for tiltak skal detaljprosjektering av feltets vann og avløpsnett, samt planområdets overvannshåndtering være utarbeidet og godkjent av kommunen
- Før det gis brukstillatelse skal feltets vann og avløpsnett og planområdets overvannshåndtering være ferdig opparbeidet (som planlagt og godkjent) ferdigmeldt og godkjent av kommunen. Ved trinnvis utbygging skal løsning for vann, avløp og overvann godkjennes av kommunen. Anleggene skal være ferdig opparbeidet, ferdigmeldt og godkjent av kommunen før det kan gis brukstillatelse.
- Før det gis brukstillatelse til første bolig skal felles lekeareal være etablert.
- Felt B1, B2 og B3 (i detaljplanen) kan betjenes med dagens Myrvei inntil omplasserte Myrveien etableres, under forutsetning av at trafikforhold og sikkerhet ivaretas med gode midlertidige løsninger for felles lek. Før det gis Rammetillatelse til tiltak i de nevnte feltene skal imidlertid den omplasserte Myrveiens opparbeidelse være sikret. Forslagsstillerne er enige om å bidra felles, med en fordeling som svarer til feltenes utbyggingspotensiale. Før det gis brukstillatelse i felt B4 skal omplasserte Myrveien med tilliggende grønnstruktur være opparbeidet med asfalt og belysning.

#### 4.28 Andre aktuelle tema

Forslagsstiller anser at de planfaglige temaene er godt nok dekket for denne delen av prosessen.

Rekkefølgebestemmelsene, over, gir utgangspunktet for å etablere en utbyggingsavtale med kommunen. Utbyggingsavtalen tenkes etablert før annen gangs behandling av planforslaget. I denne sammenheng skal det også etableres avtale mellom eiere av feltene, for det tilfelle at det stadig er flere eiere av byggegrunn i planområdet. Dette vil handle om deltagelse i utbyggingsavtalen, om opparbeidelse av den omplasserte Myrveien, felles lekeareal og felles infrastruktur.

Det skal også etableres avtale mellom eier(e) i områdeplanens B1 og B2 om deltagelse i anlegg, drift og bruk av omplasserte Myrveien og grønnstrukturen G2 samt andre felles infrastrukturtiltak for fremtiden.

## 5 Planforslagets ivaretagelse av Kvalitetsprogrammet

I Kapittel 2 ble kvalitetsprogrammets gjennomgang av kvaliteter og muligheter i Langbakken gjengitt. I Kapittel 4 er planmessige sider ved forslaget beskrevet.

I dette kapittelet vil vi gå gjennom planforslagets ivaretagelse av Kvalitetsprogrammets forslag til tiltak. Hensikten er at denne gjennomgangen skal synliggjøre hvordan Kvalitetsprogrammets intensjoner ivaretas. På denne måte vil planforslaget følge opp Sentrumsplanens §3.1 Bruk av kvalitetsprogram: «Kvalitetsprogram som følger områdeplanen skal være retningsgivende for videre planlegging og utvikling av området».

Kvalitetsprogrammet «skal være et verktøy for utbyggere i utarbeiding av planer og prosjekter, og for kommunal og politisk behandling av disse. Man skal, utfra kommunens intensjoner for de ulike temaene, utarbeide mer konkrete mål og tiltak for det enkelte prosjekt.»

Kvalitetsprogrammet angir hvordan oppfølging skal innrettes (s.59) ved detaljregulering og utforming av prosjekter:

Det skal, med bakgrunn i kvalitetsprogrammet, lages kvalitets og miljømål for hvert byggeprosjekt. Det lages oppfølgingsplaner som konkretiserer hvordan målene i kvalitetsprogrammet skal nås. Oppfølgingsplanen inneholder:

- Prosjektspesifikke kvalitets- og miljømål
- Tiltak for å nå målene
- Vurdering av måloppnåelse samt dokumentasjon på dette
- Forholdet mellom kvalitetsoppfølgingsplanen og prosjektets øvrige dokumenter
- Roller og ansvar

Oppfølgingsplanen leveres kommunen ved detaljregulering og byggesak. Den kan også brukes som underlag for entreprenør og oppfølging i byggefasen.. Omfang og innhold i dokumentasjonskrav vurderes i hvert enkelt prosjekt.

For øvrig er det i punktet om Kvalitetsprogrammets oppfølging et eget avsnitt om Ås kommune sin ivaretagelse av organisering, roller og ansvar. Det er også et avsnitt om oppfølging under gjennomføring.

Det skal etableres konkrete oppfølgingsplaner som skal foreligge ved søknad om Rammesøknad for byggeprosjekter, i samsvar med dette forslaget bestemmelse § 4.9.

Vi vil her gjennomgå de konkrete tiltakene som planforslaget ivaretar gjennom kart og bestemmelser og som skal videreføres i oppfølgingsplaner. Oppfølgingsplaner (ved Rammesøknad) skal opprette spesifikke kvalitets- og miljømål, tiltak, vurdere måloppnåelse samt dokumentasjon på dette. Dokumentasjonen vil bestå av redegjørelser og tegninger som vedlegg til oppfølgingsplanen, knyttet til følgende tiltak:

#### A) Byrom, møteplasser, lek og aktivitet

- Det etableres en felles lekeplass i B1 med størrelse 2000 m2.



Her skal legges til rette for bruk hele året, med variert bruk av trær og annen stedegen vegetasjon for å gi årstidsvariasjon.

Det skal etableres sitteplasser, både i forbindelse med steder for lek og aktivitet og steder med mer ro. Kunst skal brukes som en del av utformingen. Lekesteder skal ha utgangspunkt i stedets kvalitet og tilfredsstillende ulike typer for lek for flere aldre. Lekeplassen skal utformes med romlige kvaliteter og rammes inn med tanke på best mulig mikroklima, herunder vind- og so og skyggeforhold. Plassen skal opparbeides med solide materialer som tåler allsidig bruk over tid, som tåler å eldes og som er enkle å drifte og vedlikeholde.

Det skal etableres et program som avklarer de forskjellige behov som skal ivaretas i lekeområdene, både i felles lek og tun. Programmet skal legges til grunn for utarbeidelsen av landskapsplanen (som skal følge Rammesøknaden).

### **Blågrønn struktur**

- Hogstvetbekken langs jernbanen åpnes.
- Det etableres grønnstruktur langs nye Myrveien og grønne areal nord og øst i planområdet.
- Takflater benyttes til overvannshåndtering; de øverste takflatene har sedumtak. På takterrassene er halve flaten med sedum og halve flaten for opphold.
- Garasjelegget har en meters jordsmonn over, for trær og planter. Det er tilstrekkelig plass for gatetrær både over og under bakken
- Nye trær bør ha omkrets stamme på min. 16 cm.
- Vegetasjon skal bidra til økt biologisk mangfold, med bruk av stedegen vegetasjon og pollinatorvennlige planter.
- Det etableres løsninger for åpen håndtering av overvann samt infiltrasjon og fordrøyning, med tiltak som øker arealet med permeable flater på bekostning av harde flater. Det etableres en sammenheng av renner, regnbed, dammer, overvannskanaler, grøfter og lekeareal med mulighet for infiltrasjon.
- Brønnene nord i området vurderes brukt til fordrøyning og det vurderes om det er mulig å åpne overvannsledningene som i dag kommer inn i planområdet fra naboområdene i nordøst.

### **B) Mobilitet**

- Ferdsel på turveier og G/S-veier er lokalisert til grønnstrukturene som sammen med fortauet langs Langbakken omkranser planområdet. Dette gir området en direkte kontakt med overordnet system for de myke trafikantene.
- Internt i området ligger gangveier som er fri for annen kjøring enn nødkjøring.
- De interne gangveiene skal ivareta bredde med fast dekke for brannbiler (3,5 meter). Denne bredden skal være ryddet for sne. Langs de interne gangveiene skal det anordnes oppstillingsplasser for brannbil (7x14 meter) som ivaretar laster fra bil og støtteben. Det interne systemet gir enkel og oversiktlig adkomst til byggenes innganger, og binder området sammen. Det gis gode forbindelser mellom byggene og til lekeområdene
- Parkering for biler og sykler er ivaretatt under terreng, i ett sammenhengende anlegg med én felles innkjøring som ligger slik at sjenansen er minst mulig. Dette gir enkel orientering og bruk. Det er direkte forbindelse mellom garasjelegget og oppganger. Det settes av plass til mekking samt tilrettelegging for lading av biler og sykler.
- Et begrenset antall sykkelplasser (20%) for beboere og besøkende innrettes på terreng, ved tun/innganger.
- Ferdselsmønsteret, med de interne gangveiene og deres møte med gatesystemet gir gode forbindelser ut av området, i alle retninger, herunder til Ås sentrum og kollektivpunkt. Behovet for gangfelt i Langbakken skal vurderes.

### **C) Tilpasning og Særpreg**

Tilpasningen til de ulike situasjonene i planområdet vil gi særpreg til feltene:

- Bebyggelsen tilpasses terrenget nordøst og øst i planområdet, med overgangen mellom åsen i bakkant og flaten i forkant av byggene. Dette gjøres med løsninger som vil gi artikulerte uttrykk:
  - I felt B1 ligger vinkelformede bygg med tre etasjer mot Grønnslett og Holstad kulturminnesti, slik at disse nybyggenes høyder «snakker» med mønehøyder i nederste rekke i Grønnslett. Nybyggene har bi-innganger mot kulturstien, noe som vil bidra til å gjøre disse fasadene aktive (og ikke bare være en «bakside»)
  - I felt B2 ligger to bygg av en noe annen type, vinkelformet. Disse tar et terrengfall på to etasjer, og henvender seg med innganger både mot øst og vest (der de danner fasader mot felles lekeareal)
  - I felt B3 langs Langbakken ligger fire bygg, annenhver gang på langs og på tvers av veiens retning. I begge tilfelle med innganger fra Langbakken. Disse byggene danner til sammen en kjede mot Langbakken, - et løpende fasadeliv langs Langbakkens vestre kant.
- Den øvrige bebyggelsen ligger på flaten – i felt B4 - med innganger henvendt mot internveier og tun. Type A i tre bygg langs Myrveien og Type B i fire bygg langs feltets østre grense.
- Karakteristisk er at området får småskala blokker med én oppgang. Små-blokkene er organisert langs tilliggende veier, og danner kjeder. Samtidig etableres grupper om felles tun. Karakteristisk for området er det også at alle leiligheter på bakkeplan har en egen liten hage. Løsningene som er beskrevet vil skape nær sammenheng mellom bygg og uteareal.
- Mellomrommet mellom byggene gir sol og utsyn, og byggene vil få en stor andel hjørneleiligheter som har glede av dette forholdet. Mellomrommene gir sikt ut av – og igjennom – området.
- Det formes en nordre del og en søndre del i planområdet, med felles lekeareal, gjennomgående ferdselsårer, felles løsninger for garasje, avfallsordning, teknisk infrastruktur mv.
- Variasjon i byggehøyden følger av at byggene tilpasses til terrenget. Avtrapping i det enkelte hus gir karakteristiske og funksjonelle takterrasser.

#### D) Arkitektur

- Byggenes volumoppbygging tar følgen av at ulike leiligheter ligger til én oppgang. Dette gir muligheten til å skape (vertikale) relieff der yttervegger møter oppganger, og der yttervegger ligger i ulikt liv (som følge av leilighetenes ulike ytre dimensjoner). Oppgangen ligger i de fleste byggene mot fasade, med dagslys og gode muligheter for å orientere seg. Oppgangs-løsningen åpner opp for å etablere takterrasser og å variere høyden i det enkelte bygg. Denne disposisjonen legger til rette for å bryte opp bygningsvolum i høyder og sprang.
- Balkonger er i hovedsak integrerte, det vil si at de ikke er «utenpåhengte». Dette gir en viss skjerming og et mer bymessig preg til bebyggelsen.
- Private hager til leilighetene i første etasje er alltid skjermet mot tilliggende ferdsel eller lek, med en høydeforskjell og hekk. Denne overgangssonen ligger på felles areal og skal skjøttes av fellesskapet.
- Byggene har en lett og åpen karakter, med gode dimensjoner på vinduer og balkonger som særlig vil prege fasadene mot syd og vest.
- Materialbruken vil understøtte byggenes volumoppbygging.



Ill.62 Innsyn/gjennomsyn fra grønstrukture ved Holstadstien – mot den sentrale plassen.

### E) Boligtilbud og boligtypologier

- Planforslaget har to typer leiligheter, beskrevet tidligere. Løsningen med to-plans leiligheter ligger i felt B1 som en gruppe på fire bygg om felles tun. De ligger også i felt B4, langs Myrveien.  
I resten av planområdet er det småblokker i to former (vinkelbygg og rektangulære bygg) med leiligheter av ulik type og størrelse, avhengig av beliggenhet i området og posisjon i bygget.
- Bygningstypene, terrengtilpasningen, varierte høyder/takterrasser og beliggenheten i bygget vil gi mange slags leiligheter. Felles for de aller fleste leilighetene på bakkeplan er at man har en privat liten hage som strekker seg fire-fem meter ut fra stuen.
- Variasjonen skal legge til rette for muligheter for beboere med ulikt behov. Det fasiliteres for et boligområde der man kan ha glede av å være sammensatt på tvers av alder og sivilstand. Det er aktuelt å ha dialog med ulike målgrupper for å gi et tilpasset botilbud. Det kan være aktuelt å redusere innsatsen ved å slippe å kjøpe garasjeplass. Det kan være aktuelt å vurdere ulike eie- og leieformer, for eksempel i sammenheng med tilbud til studenter/familier.

### F) Uteoppholdsareal bolig

- Det private utearealet for boligene består av private hager (i første etasje), balkonger og takterrasser.
- Felles uteareal består av inngangsplasser, tun, ferdselsårer, mellomrom mellom bygg, felles lekeplass og de overordnede grønstrukturene. Det er en sammenheng av uterom av forskjellig størrelse og innhold (hierarki), som knyttes sammen av trygge gangveier.
- Felles uteareal skal opparbeides med god standard, med solid utstyr for opphold og lek.
- Det legges til rette for ulike beboergrupper, for sosial kontakt og variert naboskap.
- Felles uteareal skal ha et frodig preg med naturkvaliteter, med variert vegetasjon i ulike høyder som er valgt med tanke på årstid, biodiversitet, pollinatorvennlighet og stedeagne arter. Det skal være høy blågrønn faktor (0,8) med overvannstiltak som inngår i landskapsarkitekturens utforming av uterommene.
- Det skal etableres et program (oppfølgingsplanen) som legges til grunn for Landskapsplanen (se pkt A)

### G) Belysning

- Belysningen skal fremheve ferdselsårer, felles lek, lekeområder/tun og innganger på en måte som er funksjonell og estetisk. Belysningen skal ivaretas med en helhetlig plan, med en enhetlig lysdesign og et sammenhengende uttrykk som gjør uteområdene attraktive og trygge på kveldstid. Belysningsplanen skal redegjøre for lysnivåer,



blendingsbegrensning, estetisk utforming og fargetemperatur.

- Aktuelle tiltak er tilpasning av belysning etter funksjon og brukergruppe, etablere samarbeid for felles lysdesign, etablere styringssystemer som muliggjør justering av lysnivå etter behov og minimerer strølys og lysforurensning, bruke varme fargetemperaturer (2700K-3000K)
- Belysningen i grøntkorridorene skal ta hensyn til dyremiljøet.

#### **H) Universell utforming**

- Planforslaget redegjør for hvordan ferdselen i området er ivaretatt med tanke på UU. Det gjelder også tilgjengeligheten i byggene, fra garasje og oppgang til leilighetene samt inne i leilighetene. Universell utforming ivaretas i henhold til gjeldende krav
- Aktuelle tiltak i oppfølgingsplaner er knyttet til lesbarhet i inngangspartier og felles areal, tilpasset møblering, materialbruk i dekker, lesbare forbindelser, ledelinjer, bruk av kontraster og farger, god akustikk, skilting, belysning mv.

#### **I) Klimagassreduksjon**

- Planforslaget har et vedlegg som redegjør for hensyn til klimaet (vedlegg 7.10) i form av et notat om siktepunkt og muligheter for klimagassreduksjon.
- Oppfølgingsplanen skal redegjøre for tiltak som følger opp dette hensynet, med et klimagassregnskap som tilstreber nullutslippsbygg i tråd med målsettingene i regional plan for klima og energi i Akershus.

#### **J) Energiforsyning og energieffektivitet**

- Planforslaget redegjør for energiforsyning og effektivitet (vedlegg 7.8)
- Oppfølgingsplanen skal følge opp med konkrete tiltak

#### **K) Materialbruk**

- Planforslaget legger til rette for at byggeprosjekter kan gjennomføres med minst mulig miljøbelastning i fremstilling, i drift og ved avhending – med solide og robuste materialer.
- Løsningene skal gi minst mulig klimafotavtrykk og tåle forventede klimaendringer. Disse siktepunktene ivaretas med referanse til gjeldende lover og forskrifter. Forslagsstiller og Kommunen har samme ambisjon.
- Oppfølgingsplanen skal konkret følge opp denne ambisjonen med tiltak som nevnes i kvalitetsprogrammet eller andre tiltak som er hensiktsmessige.



*Ill. 63 Innsyn fra gangveien langs Myrveien – mot den sentrale plassen*

## L) Avfall

- Planforslaget beskriver løsninger i samsvar med retningslinjer fra Follo Ren
- Oppfølgingsplanen skal videreføre løsningene i konkrete tiltak

## M) Anleggsperiode

- Planforslaget legger til rette for gjennomføring i trinn. Trinnene er redegjort for, sammen med illustrasjoner som viser hvordan boligområdet underveis er sikret tilstrekkelig buffer mot pågående arbeider.
- Oppfølgingsplanen vil i dette tilfelle være «miljøoppfølgingsplanen» (MOP) som skal være et dynamisk verktøy som følges opp under gjennomføringsfasen. Se vedlegg 7.11

# 6 Virkninger av planforslaget

I sammenheng med utviklingen av Sentrumsplanen ble det utarbeidet et planprogram og det er gjort konsekvensutredninger for Sentrumsplanens ulike tiltak. I det følgende beskrives virkninger av forslaget til detaljregulering, for lokale forhold. Punktene under er nærmere vurdert i fagrapportene som foreligger som vedlegg til planforslaget.

### 6.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

ROS-analysen finner at temaene i sjekklisten er tilstrekkelig behandlet i foreliggende forslag. Det spesielle ved situasjonen er risiko for at det kommer forurensninger fra byggeplassene til Hogstvetbekken. Det er også spesielt at man med beliggenhet i nærhet av jernbanen kan risikere å involveres i ulykke med farlige stoffer. Disse og andre mer vanlige risiko-elementer er det mulig å ivareta med tiltak som skal forhindre skader.

### 6.2 Grønnstruktur/friluftsliv

Detaljreguleringen følger opp Sentrumsplanens disposisjoner, med de samme grøntstrukturer i nord og nordøst (G1) i detaljplanområdet og i nye Myrveiens løp (G2). Dette sikrer forbindelser nord-syd i området, med sammenheng til gang- og sykkelveier og turveier i den overordnede struktur.

### 6.3 Naturmangfold

Naturforholdene er beskrevet og vurdert med referanse til Naturvernloven, i en egen rapport. Det er uønskede fremmede arter som krever spesiell behandling ved håndtering av masser. Det er også registrert unge skudd av Ask, som er en rødliste art. Det er for øvrig ikke noe som tilsier at ikk planforslagets tiltak kan gjennomføres.

### 6.4 Stedets karakter og visuelle kvaliteter

Planområdet består i dag av næringsbygg på store åpne flater samt rekken av småhus langs Langbakken. Området har en sprikende karakter og ingen særlige visuelle kvaliteter.

Dette området transformeres til et attraktivt boligområde. Dagens karakter vil endres og gjøres tilgjengelig. Det legges vekt på utforming av bebyggelse og uteområder, slik at området kan få en sammenhengende karakter og visuelle kvaliteter.

Slik sett vil tiltaket gi en situasjon med positiv identitet og være uttrykk for et stort løft i forhold til det som preger stedet i dag. Dette innebærer at tiltaket vil ha positiv effekt for planområdets omgivelser; det vil gjøres tilgjengelig og bidra til å styrke det samlede miljøet i dette strøket.

### 6.5 Universell Utforming

Det legges opp til Universell Utforming i boligområdet. Det gjelder boligene og tilgjengeligheten til boligene, uteområdet, tun og i lekeområder, som i hovedsak ligger på flaten. Boligene som ligger i

terrengfall, langs Langbakken og Holstad-stiden, har utganger på begge sider, slik at adkomst til boligen og adkomst til lekeareal er ivarettatt.

## **6.6 Folkehelse**

Planområdets beliggenhet gjør det greit for gående og syklister. Man kan gå til Ås sentrum eller ut i naturen. Nærområdet byr på muligheter for bevegelse til Askjemskogen og aktivitet på skoleområdet som ligger like ved.

Boligområdet har en viss størrelse og man kan ta en tur rundt området. Fortauet langs Langbakken, Holstad-stien og G/S-veien langs Myrveien danner en runde på ca. 800 m. Det er lett for alle å kople seg på denne runden, som kan tenkes med treningsmuligheter, sittemuligheter osv.

Rundturen er relativt flat og egner seg for støttefunksjoner på hjul, - barnevogn, rullestol mv. Internt i området legges det til rette for lek og uteopphold, både ved tunene og på plassen for felles lek.

Nær planområdet ligger idrettsanlegget ved skolen.

Dette gir til sammen et folkehelseperspektiv som ikke finnes i området i dag, ved tilrettelegging for aktivitet og bevegelse. Det er vel å merke helsestudios i området i dag, både i områdeplanens B1 og B2, der mange trener aktivt. Dette tilbudet må man regne kan erstattes andre steder i nærheten.

## **6.7 Landskap**

Småhusbebyggelsen som ligger øst for planområdet har en fin beliggenhet i den vestvendte åssiden, med sol og utsyn. Planforslaget innebærer at boligformålet i åsen føres videre mot vest – frem til nye Myrveien, med boligbygg som erstatter næringsformålet.

Landskapsformen gir denne muligheten til å «lande» boligformålet på flaten under åsen, med kvalitetene som følger av orienteringen mot syd og vest. Det virker fornuftig å nytte landskapsressursen til boliger – istedenfor næring. Det nye boligområdet vil ha glede av beliggenheten i dette milde landskapet.

## **6.8 Eksponering/fjernvirkning**

Tiltaket innpasses i terrenget, og endrer knapt betingelsene for boligene som ligger bak, - i øst. Den nye bebyggelsen gir ikke noen særlig endring hva gjelder eksponering og fjernvirkning.

## **6.9 Sikring av jordressurser (jordvern)**

Planområdet er omregulert fra næringsområde til boliger i Sentrumsplanen. Tiltaket berører ikke spørsmål om jordvern.

## **6.10 Kulturminner og kulturmiljø**

Gruslinna og brønnanlegget som ligger i G1 representerer verdier som gis vern i form av hensynssone. En egen bestemmelse ivaretar eventuelle funn av kulturminner, for det tilfellet at det skal finnes kulturminner under bygging.

## **6.11 Skole-, barnehage og institusjonsbehov**

Etableringen av boliger vil gi et (ukjent) antall barn i de nye boligene, og det kan utløse behov for barnehage og skoleplasser. Boligtypen med to-plans enheter med hage/takterrasse har til hensikt å gjøre området attraktivt for barnefamilier. Dette er også motivet for å la leilighetene i første etasje få utgang på terreng og en privat liten hage.

## **6.12 Transportbehov**

Trafikknotatet beskriver og vurderer transportbehovet som følger av tiltaket.

Forslaget legger til rette for at korte bilturer kan erstattes med sykkel eller gange. Dette skjer i form av grei tilgjengelighet og kontakt med overordnet system.

## **6.13 Trafikksikkerhet**

Trafikknotatet beskriver og vurderer trafikksikkerheten. Trafikksikkerheten bør bedres, med trygge overganger på tvers av Langbakken

## **6.14 Vann og avløp mm**

VA-rammeplan beskriver og vurderer vann- og avløpssystemet som tiltaket legger opp til. Det



legges et nytt lokalt ledningsnett. Utbyggingen i området vil ikke ha innvirkning på ledningskapasiteten hva gjelder vannforsyning i kommunen.

### **6.15 Energibehov og -forbruk**

Forslaget kan gjennomføres med et behov og forbruk som ivaretar kravene som er satt i TEK 17

### **6.16 Forurensning**

Detaljreguleringen av felt B1 inneholder kun boligbebyggelse med kontrollert utslipp, uten forurensning.

### **6.17 Sol-/skyggeforhold**

Solforholdene i planområdet er gode. Kravene som Sentrumsplanen stiller til sol på tilfredsstilles med god margin. Sol- og skyggeforhold i nabobebyggelsen påvirkes ikke nevneverdig av nybyggene i planområdet.

### **6.18 Støy og luftkvalitet**

Støyrapporten beskriver og vurderer støysituasjonen. Det skal skjermes mot støy fra Langbakken, tiltakene skal redegjøres for i sammenheng med søknad om rammetillatelse.

Planrådet ligger et godt stykke unna kilder som kan skape dårlig luftkvalitet, og i Sentrumsplanen er luftkvaliteten vurdert som god. På nåværende tidspunkt er det ikke luftforurensning som overskrider anbefalt verdier i statlige retningslinjer.

### **6.19 Konsekvenser for næringsinteresser**

Forslaget til privat detaljert regulering viderefører Sentrumsplanens disposisjoner, der næringsområdene i Langbakken Nord omgjøres til boligområder. Detaljreguleringen har slik sett ikke følger for næringsinteresser.

Virksomhetene i planområdet vil utvikles eller flyttes i takt med at området transformeres.

### **6.20 Grunnervervsbehov**

Det er dagens grunneiere i planområdet som er forslagsstilere. De eier de private arealene som i Sentrumsplanen er gitt formålet byggeområde for boliger. Dagens Myrveien er offentlig og dens areal inngår i formålet «byggeområde». Den omplasserte Myrveien, med grønne kanter, belegger et areal som er omtrent dobbelt så stort som dagens Myrveien. Dette arealet ligger på tomter som i dag er i privat eie. Dette forholdet, det at nye Myrveien skal ha formålet offentlig vei og at kostnadene nyttet til omplassering av veien holdes av grunneiere, vil behandles i sammenheng med utbyggingsavtalen – i form av et skifte av grunn, se pkt. 4.26.

I sammenheng med etablering av den omplasserte Myrveien kan det være behov for mindre justeringer av eiendomsgrenser langs Felt B2 (områdeplanen) sin østre grense.

### **6.21 Interesse motsetninger**

Så langt er det ikke fremkommet noe som tyder på at det er interesse motsetninger knyttet til plantiltaket. Planforslaget baserer seg på Sentrumsplanens disposisjon. Sentrumsplanen ble vedtatt uten tegn til interesse motsetninger.

Så lenge felt B2 i områdeplanen opprettholdes som næringsområde kan man tenke at trafikken på nye Myrveien kan bli gjenstand for motsetninger, - at trafikk til næringsområde kan forstyrre boligene. Dette forholdet er behandlet i trafikkrapporten, trafikken til B2 i områdeplanen er minimal og vil ikke representere noe problem.

### **6.22 Alternativer**

Detaljreguleringen følger Sentrumsplanens disposisjoner, og fremstiller løsninger som vil legge til rette for byggetiltak som følger Sentrumsplanens bestemmelser og intensjoner. Det er ikke laget noe alternativ til det planforslaget som er fremstilt her.

### **6.23 Nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen**

De planfaglige utredningene, som følger som vedlegg til planforslaget, er i tråd med krav fra kommunen og Sentrumsplanen. Reguleringsbestemmelsene fastlegger hvilke ytterligere utredninger og dokumentasjon som skal foreligge ved søknad om Rammetillatelse og Igangsettingstillatelse.

## 7 Medvirkning/forhåndsuttalelser/innspill til planarbeidet

### 7.1 Medvirkning

Medvirkningen fra eiendomsbesittere i Nordre Langbakken ble etablert i sammenheng med at man gikk sammen om initiativet for å få dette området med i Sentrumsplanen. Da ble det gjennomført flere møter og det ble sendt en felles uttalelse til Sentrumsplanen.

Etter dette gikk grunneierne i Sentrumsplanens felt B1 sammen om utarbeidelsen av forslaget til privat detaljert reguleringsplan.

I sammenheng med oppstarten av arbeidet med privat detaljert reguleringsplan er det sendt brev til berørte naboer, etater og instanser. Det er varslet oppstart i Østlandets Blad, og tiltaket er beskrevet i Ås Avis. Oppstarten av planarbeidet er også fremstillet på kommunens hjemmeside.

### 7.2 Forhåndsuttalelser

Etter varslingen er innkommet følgende uttalelser:

#### 1. Fylkesmannen, dat. 20.04.2020

Det pekes på at det ikke var referat fra oppstartmøtet vedlagt varselet og man forutsetter at forskriftens bestemmelser om dette blir fulgt opp ved senere oppstart av reguleringsplaner. Man er positive til at det legges opp til høy utnyttelse i tråd med føringene i regional plan. Man ber om at det redegjøres for etasjehøyder i det videre planarbeidet.

Deler av Hogstvetbekken ligger innenfor planavgrensningen og det videre planarbeidet må redegjøre for bekken i området. Man anbefaler at bekken holdes åpen, da den skaper variasjon i landskapet og utgjør viktige leveområder for mange planter og dyr. Åpne bekker er et viktig tiltak som klimatilpasning for å unngå skader og flom ved store nedbørsmengder. Man ber om at turstien markeres i plankartet med eget formål, og peker på at det er viktig å legge til rette for enkel tilgang til grøntområde/friområde eller sammenhengende sti-/turveinett innen 500 meter fra den enkelte bolig.

Man viser til at planområdet er utsatt for støy fra jernbanen og at støyhensyn må ivaretas i tråd med gjeldende krav og med konkrete krav fastsatt i reguleringsbestemmelser. Man ber om at støyutredning følger planforslaget ved offentlig ettersyn og at eventuelle nødvendige støytiltak blir innarbeidet i planen.

Når det gjelder mulig forurensning i grunnen vises til kommunen og tiltakshavers ansvar og utredningsplikt og at dette også er et tema i ROS-analysen.

Når det gjelder samfunnsikkerhet vises til at deler av området ligger i aktsomhetsområde for flom. Man ber om at dette utredes og at temaet inngår i ROS-analysen sammen med alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål og eventuelle endringer i slike forhold som følge av den planlagte utbyggingen.

Det vises til statlige planretningslinjer som kan være relevante for planarbeidet.

#### 2. Viken Fylkeskommune, dat. 11.05.20

Man viser til at planen skal bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransporten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel.

Man ber om at det utføres en enkel trafikkanalyse som også omfatter trafikkavviklingen i krysset Langbakken/fylkesvei 152 og hvordan trafikken forventes å fordele seg på overordnet veinett. I planbeskrivelsen må det redegjøres for eventuelle rekkefølgekrav knyttet til fylkesvei 152 fra områdereguleringsplanen for Ås sentralområde som eventuelt utløses som følge av denne reguleringsplanen. Dersom det stilles krav til endringer som påvirker fylkesvei 152, må det tas med bestemmelser om at Viken fylkeskommune skal godkjenne teknisk plan for endringene før planen sendes på høring og byggeplan før arbeid på fylkesveien kan starte.

Når det gjelder parkering ber man om at det legges opp til maks antall parkeringsplasser for bil



i henhold til områdeplanen for Ås. Man viser til at det å samle all parkering på et sted i planområdet vil ivareta trafikksikkerhet internt, det vil kunne stimulere til økt bruk av gange, sykkel og kollektivtransport. Det vil også kunne bidra til å hindre dårlig arealutnyttelse. Man minner om at ivaretagelsen av sykkelparkering bør vurderes opp mot hvordan planen kan bidra til å nå mål om å øke bruk av sykkel og gange fremfor personbil, og ber om at den samlede parkeringen vurderes for å øke bruk av sykkel og gange.

Det bør vurderes grundig hvordan området kan utformes og hvilke planvirkemidler som kan brukes for å redusere bilbruken og øke andelen som går, sykler eller bruker kollektivtransport. I planbeskrivelsen må det beskrives hvordan kollektivtransport betjener området. Det må redegjøres for gangavstander fra området til nærmeste kollektivholdeplasser og hvordan det tilrettelegges med gangsystemer ut av planområdet og til holdeplasser. Det bør vurderes om det kan etableres snarveier. Tilrettelagte traséer må være sikre, men også oppleves trygge og logiske å bruke, spesielt gjelder det der gangtraséer leder til kryssing av kjøreveier. Støy fra jernbanen bør utredes tidlig i planprosessen, i samsvar med gjeldende retningslinjer og bestemmelse i områdeplanen.

Man forutsetter at det legges vekt på trafikksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Løsninger bør planlegges slik at store kjøretøy ikke trenger å rygge.

Renovasjonsanlegg bør plasseres og utformes på en slik måte at rygging unngås.

Når det gjelder kulturminner – bygningsmiljø og landskap vises til områdets beliggenhet og naboskapet til Grønnslett borettslag som er et bevaringsverdig kulturmiljø fra 1980. Grønnslett er foreslått regulert med hensynssone i en ny områderegulering for småhusbebyggelse i Ås. I nærhet av planområdet mot vest ligger det ytterligere boligområder foreslått regulert med hensynssone bevaring i nevnte områdeplan.

Ny bebyggelse bør tilpasses omkringliggende kulturminneverdier i karakter og skala. Tiltakets virkning mot kulturminneverdiene bør illustreres og beskrives godt i planforslaget som legges frem for offentlig ettersyn.

Det er ingen automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet, men det er kjennskap til en gravhaug som ligger på et høydedrag ca. 70 meter nordøst for planområdet. 29.04.20 ble området befart. Innenfor grøntområdet i nord vurderes potensialet for at tiltak skal gripe inn i uregistrerte kulturminner som lite. Det bes imidlertid om at tiltak innenfor planen tilpasses og tar hensyn til den nærliggende gravhaugen, med tanke på byggehøyder eller liknende som kan ha en negativ innvirkning på opplevelsen av kulturminnet. Man gjør oppmerksom på at alle kulturminner eldre enn 1537 er fredet og at arbeid skal stanses og fylkeskommunen varsles dersom man støter på et automatisk fredet kulturminne.

Fylkeskommunen mener tiltaket ikke i vesentlig grad er i konflikt med de interesser og ansvarsområder som fylkesmannen skal ivareta. Planområdet ligger med nærhet til kulturmiljø med høy bevarings-verdi. Planforslaget bør vise hvordan ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende kulturminneverdier.

### 3. Viken Fylkeskommune, dat.04.06.20

Man viser til varslene og peker på at Stans Vegvesen fremmet innsigelse, datert 4.9.19, til områdereguleringsplanen på grunn av manglende utredninger av alternative løsninger for de foreslåtte infrastrukturtiltakene langs fylkesvei 152. Viken fylkeskommune har overtatt ansvaret for fylkesveier og skal derfor følge opp innsigelsen. Man mener at detaljreguleringsplaner innenfor områdereguleringsplanen for Ås sentralområde ikke kan vedtas før forhold knyttet til innsigelsen er avklart.

### 4. NVE, dat. 03.04.20

Man viser til gjeldende krav og normer hva gjelder forebygging i forhold til flom, erosjon og skred, og den betydning dette har for planarbeidet. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes.

Når det gjelder områdestabilitet vises til planområdet beliggenhet innenfor områder med mulighet for marin leire og at det er omgitt av terreng brattere enn 1:20 og total terrenghøyde >5 meter. Området regnes derfor som aktsomhetsområdet for kvikkleireskred i henhold til NVEs veileder og sikkerhet mot skred må avklares i henhold til teknisk forskrift og NVEs veileder før planen sendes ut på høring.

Når det gjelder flom vises til at deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Sikkerhet mot flom må avklares i henhold til teknisk forskrift før planen sendes ut på høring.

Når det gjelder vassdrag- og grunnvannstiltak vises til at tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. Hvis det er behov for at NVE gjør en konsesjonspliktutredning av vassdragstiltak i planen, så ber man om at dette kommer klart frem i et oversendelsesbrev. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon dersom vassdragsinteresser er godt nok ivaretatt i planen.

Når det gjelder energianlegg vises til at et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør involverte energiselskap involveres tidlig.

Det vises til veiledere og verktøy som anbefales ved oppstart av planarbeid.

#### 5. Mattilsynet, dat. 04.05.20

Man avgir uttalelse for å sikre at ansvarlige i tidlig planfase utvikler området og tar inn gode løsninger for drikkevann, med god kapasitet og med mulighet for at nye abonnenter skal koble seg til. Formålet med planen er å endre området fra dagens nærings- og handelsområde til et boligområde. Det antas derfor at det vil bli behov for økt vannmengde i området. Man ber om at det utarbeides en overordnet vann- og avløpsplan som må baseres på gjeldende VA-norm. Det er viktig at VA-planen utarbeides før utbyggingen starter. For å sikre tilstrekkelig mengder med drikkevann, forutsettes at kapasiteten i kommunens hovednett er tilstrekkelig og at den om nødvendig økes slik at utbyggingene ikke påvirker leverings-sikkerheten i området og kommunen for øvrig.

#### 6. Bane Nor, dat. 30.04.20

Man viser til at områdeplanen har et rekkefølgekrav om at det må settes opp sammenhengende gjerde langs jernbanen, og forventer at kravet videreføres i planforslaget. Videre vises til utfordringer hva gjelder støy når det planlegges ny boligbebyggelse med nærhet til jernbanen. Man viser til støykrav i områdeplanen og forutsetter at jernbanestøy utredes i planarbeidet og at eventuelle støytiltak sikres i planforslaget.

Videre vises til informasjon og veiledere som har interesse i arealplanleggingen, og at man kan ta kontakt dersom det er behov for samråd.

#### 7. Follo Brannvesen, dat. 11.05.20

Brannvesenet forutsetter at tilgjengelighet for Follo Brannvesens rednings- og slukkemannskap med nødvendig utstyr blir ivaretatt i hele planområdet og at krav til slukkevann ivaretas. Man legger ved retningslinjene for tilrettelegging for rednings- og slukkemannskaper.

#### 8. Follo Ren, dat. 06.05.20

Follo Ren viser til 11 hovedpunkter for renovasjon og at det er utarbeidet sjekklister for plansaker og byggesaker. Man sender med avfallsveilederen og stiller gjerne i møter slik at man allerede på planleggingsstadiet kan få på plass de gode løsningene for alle parter.

#### 9. Ruter, dat. 12.05.20

Ruter viser til at bussene som trafikkerer fv152 i dag har fremkommelighetsutfordringer. Ruter mener derfor at det er viktig at man har fokus på å begrense trafikkgenerering fra planområdet, så mye som mulig. Dette for å begrense belastningen på kryss med fv152. Målsettingen i områdereguleringen for Ås sentralområde om å legge prinsipper for grønn mobilitet til grunn for utviklingen av området, er således viktig. Man anbefaler at det legges til grunn en lav parkeringsdekning i detaljreguleringen. Videre bør man se på tiltak på SKV19/SF19 o SKV20/SGS20 som kan bidra til å begrense biltrafikk.

I det følgende kommenteres uttalelsene:

#### 1. Fylkesmannen, dat. 20.04.2020

- Bakgrunnen for at det ikke ble laget et planinitiativ i denne saken er at det foreligger en områdeplan. Det kunne vært formidlet materiale fra oppstartmøtet. Forholdet tas til etterretning.
- Hogstvetbekken vil være et tema i planarbeidet.
- Turstien vil markeres i plankartet med eget formål, og det vil legges til rette for enkel tilgang til grøntområde/friområde eller sammenhengende sti-/turveinett innen 500 meter fra den enkelte bolig.
- Støy fra jernbanen og støyhensyn vil ivaretas i tråd med gjeldende krav og med konkrete krav fastsatt i reguleringsbestemmelser. Støyutredning vil følge planforslaget ved offentlig ettersyn og eventuelle nødvendige støytiltak blir innarbeidet i planen.
- Forurensning i grunnen et tema i ROS-analysen.
- Beliggenhet i aktsomhetsområde for flom vil utredes og at temaet inngår i ROS-analysen sammen med alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål og eventuelle endringer i slike forhold som følge av den planlagte utbyggingen.

## 2. Viken Fylkeskommune, dat. 11.05.20

- Planen vil bidra til at persontransporten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel.
- Det vil utføres en enkel trafikkanalyse som også omfatter trafikkavviklingen i krysset Langbakken/fylkesvei 152 og hvordan trafikken forventes å fordele seg på overordnet veinett.
- I planbeskrivelsen vil det redegjøres for eventuelle rekkefølgekrav knyttet til fylkesvei 152 fra områdereguleringsplanen for Ås sentralområde som eventuelt utløses som følge av denne reguleringsplanen.
- Dersom det stilles krav til endringer som påvirker fylkesvei 152, vil det tas med bestemmelser om at Viken fylkeskommune skal godkjenne teknisk plan for endringene før planen sendes på høring og byggeplan før arbeid på fylkesveien kan starte.
- Når det gjelder parkering vil forslaget følge bestemmelse 3.5 i områdeplanene.
- Forslaget vil samle all parkering på et sted i planområdet for å ivareta trafikksikkerhet internt, og hindre dårlig arealutnyttelse. Løsningen skal også stimulere til økt bruk av gange, sykkel og kollektivtransport.
- Sykkelparkering er i stor grad ivaretatt innendørs i garasjer, med lett tilgang utenfra og i direkte kontakt med oppganger. Dette skal gjøre det lett å benytte sykkelen istedenfor bilen.
- I planbeskrivelsen vil det beskrives hvordan kollektivtransport betjener området, med redegjørelse for gangavstander fra området til nærmeste kollektivholdeplasser og hvordan det tilrettelegges med gangsystemer ut av planområdet og til holdeplasser. Spesielt gjelder det der gangtraséer leder til kryssing av kjøreveier.
- Støy fra jernbanen vil utredes tidlig i planprosessen, i samsvar med gjeldende retningslinjer og bestemmelse i områdeplanen.
- Det vil legges vekt på trafikksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantgrupper, og løsninger vil planlegges slik at store kjøretøy ikke trenger å rygge. Renovasjonsanlegg vil plasseres og utformes på en slik måte at rygging unngås.
- Ny bebyggelse tilpasses omkringliggende kulturminneverdier i karakter og skala, og tiltakets virkning mot kulturminneverdiene vil illustreres og beskrives i planforslaget som legges frem for offentlig ettersyn.
- Opplysninger om kulturminner tas til etterretning.
- Det tas også til etterretning at Fylkeskommunen mener tiltaket ikke i vesentlig grad er i konflikt med de interesser og ansvarsområder som fylkesmannen skal ivareta.

## 3. Viken Fylkeskommune, dat. 04.06.20

Det tas til etterretning at Fylkeskommunen melder at man mener at detaljreguleringer



ikke kan vedtas før innsigelse knyttet til Sentrumsplanen er avklart.

4. NVE, dat. 03.04.20

- Sikkerhet i forhold til skredfare vil avklares før planen sendes ut på høring. Avklaringen er basert på boring og grunnundersøkelser.
- Sikkerhet mot flom vil avklares i henhold til teknisk forskrift før planen sendes ut på høring.
- Opplysninger om konsesjonsplikter og informasjon om veiledere og verktøy tas til etterretning.
- Når de gjelder energianlegg, vil det etableres løsninger i samråd med de aktuelle energiselskap.

5. Mattilsynet, dat. 04.05.20

- Planarbeidet vil etablere en VA-rammeplan i samråd med kommunens tekniske etat. Denne skal også sikre at ansvarlige i tidlig planfase utvikler området og tar inn gode løsninger for drikkevann, med god kapasitet. Det vil forutsettes at kapasiteten i kommunens hovednett er tilstrekkelig og om nødvendig økes, slik at utbyggingene ikke påvirker leveringssikkerhetene i området og kommunen for øvrig.

6. Bane Nor, dat. 30.04.20

- Områdeplanens rekkefølgekrav om at det må settes opp sammenhengende gjerde langs jernbanen vil følges opp.
- Utfordringer hva gjelder støy, når det planlegges ny boligbebyggelse med nærhet til jernbanen, vil utredes i planarbeidet og eventuelle støytiltak sikres i planforslaget.

7. Follo Brannvesen, dat. 11.05.20

- Forslaget vil ivareta tilgjengelighet for Follo Brannvesens rednings- og slukkemannskap med nødvendig utstyr i hele planområdet og sikre at krav til slukkevann ivaretas.
- Forslaget vil ivareta disse forholdene i samråd med brannvesenet.

8. Follo Ren, dat. 06.05.20

- Forslaget vil ivareta Follo Ren innspill, de 11 hovedpunkter for renovasjon og sjekklisten for plansaker og byggesaker.
- Dette vil gjøres i samråd med Follo Ren.

9. Ruter, dat. 12.05.20

- Forslaget vil ha fokus på å begrense trafikkgenerering fra planområdet så mye som mulig, dette for å begrense belastningen på kryss med fv152.
- Målsettingen i områdereguleringen for Ås sentralområde om å legge prinsipper for grønn mobilitet til grunn for utviklingen av området vil følges opp.
- Forslaget vil følge områdeplanens parkeringsdekning, men også vurdere muligheten for å redusere antallet.
- Når det gjelder det å se på tiltak på SKV19/SF19 o SKV20/SGS20 som kan bidra til å begrense biltrafikk, oppfattes dette som å tilhøre overordnede forhold.

### 7.3 Innspill under planarbeidet

Planforslaget ble lagt frem for Hovedutvalget for teknikk og miljø 07.10.20. Her ble gjort et vedtak som returnerte forslaget, «med mulighet til å revidere forslaget i henhold til følgende endringer» - deretter fulgte 18 punkter. Etter dette er forslaget revidert i henhold til punktene. Herunder gjentaes punktene i vedtaket, samt beskrivelse av hvordan punktene er ivaretatt i foreliggende planforslag.

**1. Byggehøyder reduseres og skal ikke overstige fire etasjer innenfor planområdet.**

Forslagsstillers ivaretagelse: Byggehøydene er redusert og overstiger ikke fire etasjer innenfor planområdet.

**2. Det tillates byggehøyder inntil fire etasjer også langs planområdets østre avgrensning (mot Langbakken).**

Forslagsstillers ivaretagelse: Dette er videreført inn i planforslaget

**3. Det innarbeides tilstrekkelig variasjon i foreslåtte leilighetsstørrelser. Denne vises tydelig frem i tabell.**

Forslagsstillers ivaretagelse: Leilighetsstørrelsene varierer, og størrelser og sammenstilling er fremført i planbeskrivelsens side 29. Det er ca 330 leiligheter. Det er tatt inn bestemmelsene:

- 2-plans leiligheter (115-120 m<sup>2</sup>) skal være minst 45 stk.
- Leilighetssammensetningen for ett-plans leiligheter skal være som følger:
  - Størrelse mellom 40 og 55 m<sup>2</sup> – maks. 20% (ca 66 leiligheter)
  - Størrelse mellom 55 og 75 m<sup>2</sup> – min. 30% (ca 110 leiligheter)
  - Størrelse over 75 m<sup>2</sup> – min. 40 % (ca 130 leiligheter)

**4. Det skal tilrettelegges bedre for at det kan etableres tydeligere særpreg mellom delområder, og det bør vurderes å etablere en mer finmasket inndeling av planområdet i delområder med ulike typer bomiljø.**

Forslagsstillers ivaretagelse: Planen baserer seg på fire felt, som kan bygges i trinn. Disse fire feltene befinner seg i ulike situasjoner, med tanke på adkomstforhold, terreng, orientering mv. og de har ulike typer bygg som er tilpasset situasjonene. Dette er beskrevet i pkt.4.1 i planbeskrivelsen. Etter planutvalgets innspill er søndre del (felt B4) endret noe, idet det nå er definert tre likeverdige tun istedenfor to større. Tilretteleggelsen vurderes å være ivare tatt

**5. Kollektive boformer skal vurderes for noen av boligene (eksempelvis deling av kjøkken, etc.) Deleordninger for utstyr/verksted/sykkelreparasjon skal innarbeides for flere boliger)**

Forslagsstillers ivaretagelse: Det ligger til rette for at kollektive boformer kan få plass; etasjeplanene er relativt åpne mtp sammenslåing av leiligheter slik at det dannes større leiligheter. Det ligger også til rette for felles lokaler for utstyr og verksted, markert på garasjeplanen (s.44). Detaljprosjekteringen vil ta disse tema videre; hensynet formidles til utbygger.

**6. Grønnstrukturen som omslutter stien nord i planområdet skal ivaretas så langt det er nødvendig for å sikre en skjermet sti fra Langbakken og opp til Askjemskogen. Det innarbeides en større sone for bevaring av eksisterende grønnstruktur, der formålet er å beholde den skjermede turstien gjennom området. Grønnstrukturen skal gjerdes inn ens byggearbeidene pågår. Hensiktsmessige påkoplinger fra boligområdet tillates.**

Forslagsstillers ivaretagelse: Det er lagt hensynssone med vern av grønnstrukturen (plankartet endret), og tatt med en bestemmelse om sikring av vegetasjonen med gjerde.

**7. Det skal vises tydeligere i planen hvordan man har tilrettelagt for universell utforming for alle brukergrupper.**

Forslagsstillers ivaretagelse: På side 45 i planbeskrivelsen vises hvordan universell utforming/ferdsel/mobilitet ivaretas, med adkomst til oppgangene. Alle oppganger har forbindelse direkte fra garasjekjeller (der også mesteparten av sykler har parkering nær trapp og heis)

**8. Egen energiproduksjon på området bør omtales i planprogrammet.**

Forslagsstillers ivaretagelse: Vedlegg 7.8 Energirapport redegjør for hvilke krav til energi som følger av TEK17. Det fremgår for øvrig av rapporten at anlegget skal varmes med fjerntvarme (Langbakken ligger innenfor konsesjonsområde). For øvrig skal det benyttes elektrisk strøm for

lys. Det legges ikke opp til solvarme (verken vannbasert eller elektrisk) – men det er heller ikke noe i forslaget som hindrer at dette kan bli en benyttet energiform dersom det viser seg å være foretrukket en gang i fremtiden.

**9. Parkeringsdekningen reduseres med 10%. 10% økning i parkeringsdeknin tillates dersom disse forbeholdes til bildelingsordning.**

Forslagsstillers ivaretagelse: Parkeringsdekningen ligger på lavt nivå (jfr. områdeplanen). Det er ikke noe som hindrer bildeleordning, men det vurderes ikke som aktuelt å pålegge en slik ordning.

**10. Det legges en hensynssone, med bestemmelse bevaring, over de originale brønnene fra det første vannverket i Stasjonsbyen Ås, helt nord i planområdet.**

Forslagsstillers ivaretagelse: Dette er tatt inn i planforslaget

**11. Det legges en hensynssone, med bestemmelse bevaring, over Gruslinna fra 1877 (tursti nordøst i planområdet).**

Forslagsstillers ivaretagelse: Dette er tatt inn i planforslaget

**12. Lekeplasser og andre friområder skal opparbeides med naturlige materialer. Gummiastfalt, plastdekker og lignende skal unngås**

Forslagsstillers ivaretagelse: Dette er tatt inn i planforslaget

**13. Kotehøyder og målestokk innarbeides i plankartene.**

Forslagsstillers ivaretagelse: Dette er tatt inn i planforslaget

**14. Planen må sikre adkomst mot nordøst mot Askjemskogen via Gruslinna for bebyggelsen i sørvest samt fra det sentrale området.**

Forslagsstillers ivaretagelse: De nye boligene er sikret adkomst til Askjemskogen via de to grønnstrukturene som går vest (nye Myrveien) og øst (Gruslinna) for planområdet

**15. Planen må redegjøre klarere for individuelt private, kollektive og alment tilgjengelige areal og ferdselslinjer.**

Forslagsstillers ivaretagelse: Redegjørelse er ivare tatt i planbeskrivelsens pkt. 4.9 om utearealer. Samt i punktene 4.12 (gang- og sykkelveier), 4.14 (universell utforming) og pkt. 4.15 (Grønnstruktur)

**16. Illustrasjoner må kvalitetssikres.**

Forslagsstillers ivaretagelse: Dette er utført

**17. Endring i pkt.3.3 i bestemmelsene: Det etableres infrastruktur for tilkoping av elbilladere til samtlige parkeringsplasser.**

Forslagsstillers ivaretagelse: Bestemmelsen har allerede slik formulering: «Minimum 50 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for lading av elbil. Det skal etableres infrastruktur for tilkobling av elbilladere til samtlige parkeringsplasser.»

**18. Tillegg: Fibernett; det anmodes om etablering av fibernettverk til samtlige husstander og bygninger for distribusjon av TV og internett, og som overdras sameiet ved overtagelse.**

Forslagsstillers ivaretagelse: Dette videreføres til utbygger.



## 8. Vedlegg

### 1. Forslag til reguleringsplankart

### 2. Illustrasjonsplan

### 3. Forslag til reguleringsbestemmelser

### 4. Illustrasjoner til detaljreguleringen

4.1 Stedet og bebyggelsen

4.2 Temavis gjennomgang

4.3 Forholdet til Grønnslett

### 5. Modell

Landskapsmodell 1:1000 som redegjør for planområdet og sammenhengen som forslaget settes inn i. Fremstilles for første gangs behandling.

### 6. Forhåndsuttalelser/merknader og kunngjøringsannonse

6.1 Varsling (annonse + varsel i brev form)

6.2 Bemerkninger ved varsling

### 7. Andre vedlegg

7.1 Notat Områdestabilitet, Grunnteknikk AS, dat 06.05.2020

7.2 Grunnundersøkelser, Grunnteknikk AS, dat. 05.05.2020

7.3 Miljøtekniske grunnundersøkelser, Grunnteknikk AS, dat. 08.05.2020

7.4 ROS-analyse, Petter Bogen Arkitektkontor AS, 05.07.20

7.5 Trafikkanalyse, Rambøll AS, 15.06.20

7.6 Støyutredning, Rambøll AS, 24.06.20

7.7 VA - Rammeplan, Petter Bogen Arkitektkontor AS, 06.07.20

7.8 Energinotat, Rambøll AS, 24.06.20

7.9 Natur- og miljøforhold, Rambøll AS, 10.06.20

7.10 Notat – siktepunkt og muligheter for klimagassreduksjon Rambøll AS, 01.07.20

7.11 Miljøoppfølgingsplan, Petter Bogen Arkitektkontor AS, 06.07.20

© Copyright

---

Petter Bogen Arkitektkontor AS er rettighetshaver til alt materialet i planforslaget, herunder opphavsrett og beskyttelse under åndsverksloven. Petter Bogen Arkitektkontor AS har enerett til videreføringen av materialet i sammenheng med utviklingen av detaljprosjekter iht. avtaler med forslagsstillerne.

Forfatter: Petter Bogen mnal

Medarbeidere: Miquel Roca mnal og Jon Bogen (BIM konsulent)

Assistenter: Peder Gaare mnal og Cassandra Hammerstad (stud.arch.)