

# Forslag til reguleringsplan for Nygårdsveien 24 og 33

**Forslagsstiller:** Jarle Hopland

**Fagkyndig plankonsulent:** IN'BY AS

**Dato:** Sist oppdatert 18.03.2021

## Sammendrag

Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for boligbebyggelse i Nygårdsveien 33, gnr./bnr. 103/165, langs østsiden av Nygårdsveien og næringsbebyggelse i Nygårdsveien 24, gnr./bnr. 103/3 langs vestsiden.

Det planlegges 45-55 boenheter med tilhørende uteareal. Parkering legges under bakken med innkjøring fra Nygårdsveien. Det reguleres i tillegg 2 000 m<sup>2</sup> kombinert bebyggelse og anlegg hvor det kan etableres kombinasjon av forretning med plasskrevende varer, industri og lager med tilhørende administrasjon. Kontor og detaljhandel tillates ikke. Både bolig- og næringsbebyggelsen er på tre etasjer over terreng.

Området er utsatt for støy fra E18. Plangrepet har tatt utgangspunkt i støysituasjonen på stedet og plasserer boligbebyggelsen i en U-form langs Nygårdsveien og Nordbyveien rundt et stille tun/gårdsrom. Boligene fungerer dermed som støyskjerming for felles utearealer. Boligtypologien svarer på denne måten på støykrav til uteopphold og stille sone, og gjennomføringen av boligbebyggelsen vil ikke være avhengig av gjennomføring av næringsbygget. Tomtene kan dermed utvikles uavhengig av hverandre.

# Forslagsstillers planbeskrivelse

## Innhold

1	Bakgrunn .....	2
2	Planstatus og rammebetingelser.....	4
3	Beskrivelse av planområdet .....	7
4	Beskrivelse av planforslaget .....	14
5	Virkninger av planforslaget .....	32
6	Medvirkning/forhåndsuttalelser/innspill til planarbeidet ....	38
	Vedlegg.....	39

## 1 Bakgrunn

### 1.1 Sakens historie

Eiendommene gbnr. 103/3 og 103/165 fikk ved siste rullering av kommuneplanen endret arealformål fra byggeområde for motell til byggeområde for henholdsvis næring og boligbebyggelse. Dette har åpnet opp for omregulering av eiendommene og er i så måte bakgrunn for planforslaget.

### 1.2 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for bolig- og næringsbebyggelse ved Nygård i tråd med kommuneplanens arealdel.

### 1.3 Saksgang hittil

#### 1.3.1 Oppstart av planarbeid

Oppstartsmøte for planarbeidet ble avholdt 22.12.2015.

Kunngjøring om oppstart av planarbeidet ble annonsert i på kommunes nettsider og i Østlandets blad. Berørte private og offentlige parter ble skriftlig varslet om planoppstart med frist for kommentarer satt til 15.03.2016. Informasjonsmøte om saken ble ikke avholdt.

#### 1.3.2 Førstegangsbehandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i Hovedutvalg for teknikk og plan 7. oktober 2020. Nedenfor følger forslagsstillers oppfølging av innspillene som ble vedtatt under behandlingen.

***Innspill 1. Bidrag til framtidig fortau eller gang- og sykkelvei langs Nygårdsveien fram mot framtidig bussløsning ved E18 ved nye Nygårdkrysset må fastslås i planen.***

Forslagstiller vurderer ikke behovet for fortau/GSV helt fram til Nygårdkrysset som utløst av denne planen som allerede bidrar med å etablere fortau langs Nygårdsveien innenfor eget planområde.

Fortau innenfor eget planområde anser forslagstiller som forholdsmessig sett i sammenheng med utbyggingens størrelse og behov utløst av planen.

***Innspill 2.*** *Til bestemmelsesens pkt 12.2 Bestemmelsesområde #2: Gangforbindelsen skal ha et offentlig preg og tilfredsstillende standard for denne type anlegg. Arealet vurderes innregulert som friområde. Rekkefølgebestemmelse som sikrer opparbeiding inntas i planen.*

Bestemmelsesens pkt. 12.2 er oppdatert i samsvar med innspillet, og det er tatt med rekkefølgebestemmelse om at gangforbindelse innenfor bestemmelsesområde #2 skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse. Forslagstiller mener regulering av bestemmelsesområde og rekkefølgebestemmelse i tilstrekkelig grad sikrer at det opparbeides en gangforbindelse gjennom området og at det derfor ikke er hensiktsmessig å regulere som friområde, da dette ikke er del av en sammenhengende grøntkorridor.

***Innspill 3.*** *Rådmannen bes forfølge intensjonene i følgende punkter:*

- a) *Det innarbeides bestemmelser om at tilstrekkelig skolekapasitet skal være etablert før byggetillatelse gis.*

Det er tatt med rekkefølgebestemmelse om at tilstrekkelig grunnskolekapasitet skal være etablert før det gis rammetillatelse.

- b) *Naturmangfoldlovens § 7-12 skal være grundig og punktvis redegjort for.*

Tiltaket er vurdert opp mot de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven og redegjort for i planbeskrivelsens pkt. 5.4.

- c) *Områdets naturverdier skal ha blitt kartlagt av fagkyndig biolog, og rapporten med anbefaling av ivaretagelse av eventuelle verdier skal foreligge saken til 2. gangsbehandling.*

Biofokus v/Ulrika Jansson har gjennomført biologiske undersøkelser i planområdet. BioFokus-notat 2020-85 følger plansaken som vedlegg. Planbestemmelser er oppdatert iht. forslag i rapporten.

### **1.3.3 Offentlig ettersyn**

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 28.10-11.12.2020. Det kom inn åtte merknader. Sammendrag av merknadene med forslagstillers svar følger som vedlegg.

## **2 Planstatus og rammebetingelser**

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

#### *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)*

Retningslinjene tilstreber å samordne planlegging av bosetningsmønsteret og det overordnede transportsystemet for å tilrettelegge for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, slik at transportbehovet reduseres. Viktige tema er nærhet til og styrking av kollektivknutepunkter og kollektivbetjening, god tilrettelegging for økt bruk av sykkel, bedre ivaretagelse av behovene til gående og bevegelsehemmede, sikring av sammenhengende grønnstruktur og gode fellesområder.

#### *Barn og unges interesser i planleggingen (1995)*

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

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

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

#### *Universell utforming*

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

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

#### *Regional plan for samordnet areal- og transportplanlegging i Akershus 2016*

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

#### *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

*Kommuneplan for Ås 2015-2027*

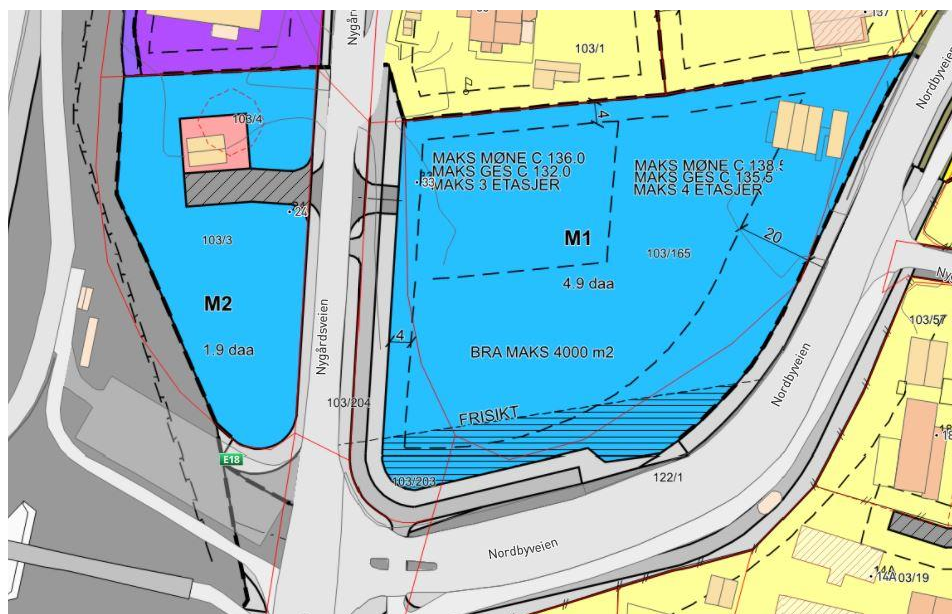
Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligbebyggelse og næringsvirksomhet.



Figur 1. Utsnitt av gjeldende kommuneplan.

## 2.4 Gjeldende regulering

I gjeldende reguleringsplan, Plan ID 3021\_099 *Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Nygård/Nordvang som reguleres til byggeområde for motell*, vedtatt 23.05.1990, er planområdet regulert til byggeområde for motell. Ny reguleringsplan vil erstatte Plan ID 3121\_099 i sin helhet.



Figur 2. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan Plan ID 3121\_099 «Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Nygård/Nordvang som reguleres til byggeområde for motell».

## **2.5 Aktuelle politiske vedtak**

Det er ingen kjente politiske enkeltvedtak som gir føringer for detaljregulering av Nygårdsveien 24 og 33.

## **2.6 Øvrige rammebetingelser**

### *Kulturminneloven*

Som kulturminner regnes alle kulturminner eldre enn reformasjonen i 1536, og særlig definerte stående byggverk med opprinnelse fra perioden 1537-1649.

### *Naturmangfoldloven*

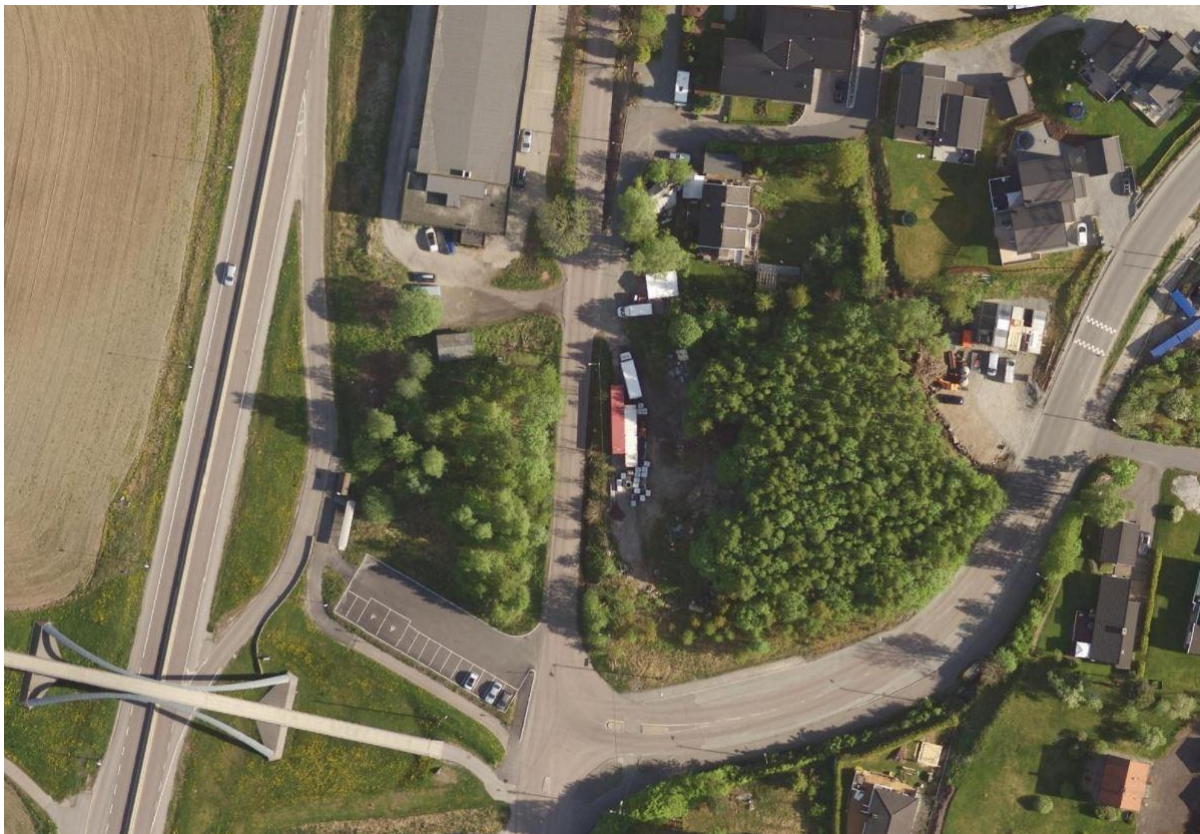
Føre var-prinsippet skal legges til grunn for å unngå skade på naturmangfoldet i de tilfeller der det ikke foreligger tilstrekkelig kunnskap om tiltakets virkninger for naturmiljøet. Kostnader ved avbøtende tiltak skal bæres av tiltakshaver.

## **2.7 Pågående planarbeid**

R-328 Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse.

Omfatter arealer nord for planområdet og langs sørsiden av Nordbyveien. Planforslaget var til offentlig ettersyn med høringsfrist 27.04.2020.

### 3 Beskrivelse av planområdet



Figur 3. Flyfoto av planområdet viser eksisterende situasjon.

#### 3.1 Beliggenhet, størrelse og bruk

Planområdet ligger ved Nygård/Nordvang ved Nordbyveien, i nærheten av Da Vinci-brua. Området ligger 3,2 km rett vest for Ski sentrum som er nærmeste senter. Planområdet er på ca. 8,5 daa og er i dag ubebygget.



Figur 4. Planområdet (markert i gult) ligger vest for E18 i Ås kommune, ca.3,2 km fra Ski sentrum.

### 3.2 Omkringliggende områder / strøkets karakter

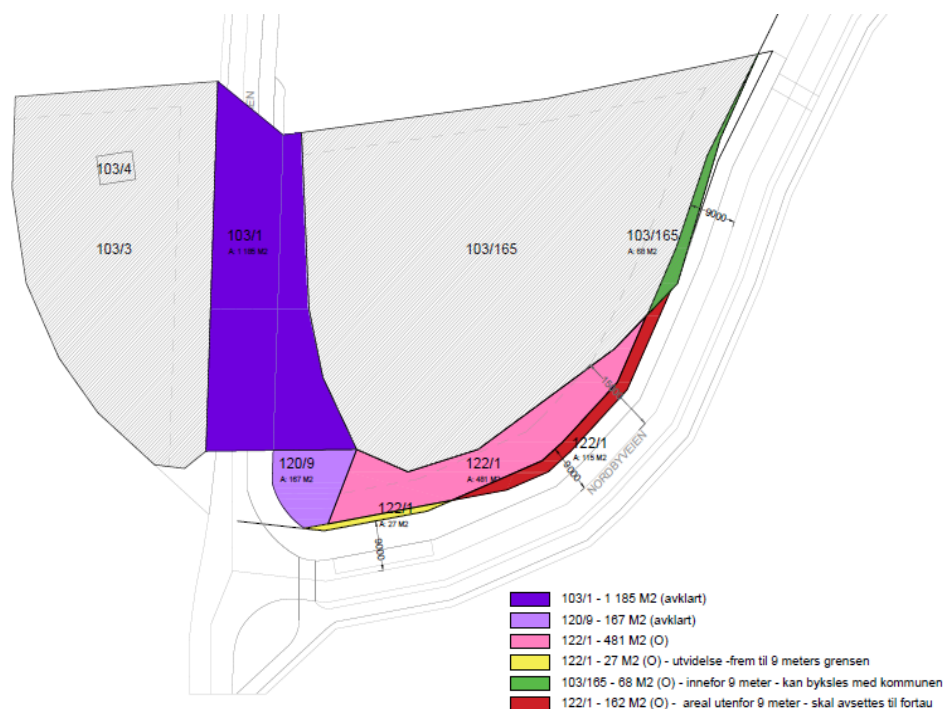
Vest for planområdet ligger E18 i et åpent sammenhengende landbruksområde. I nord ligger et industriområde i tilknytning til Nygårdskrysset med av- og påkjøring til E18.

Planområdet er lokalisert i starten av Nordbyveien som leder inn til Ski sentrum. Boligbebyggelsen i dette området består av eneboliger, småhus og noe blokkbebyggelse på begge sider av Nordbyveien. Planområdet er preget av kratt og oppslagsvegetasjon og har inntil nylig blitt bruk til lager for entreprenørvirksomhet.

### 3.3 Eiendomsforhold

Det har blitt gjennomført en opprydding i uhensiktsmessige eiendomsgrenser gjennom en naturlig utvidelse av eiendom 103/165. Utvidelsen er primært som følge av grensejustering (kjøp) av eiendommene 103/203 og 103/204, samt arealavklaring for eiendom 122/1. Hensikten er å bidra til en formålstjenlig og naturlig utvidelse av eiendom 103/165 slik at planområdet kan la seg utvikle i tråd med gjeldende kommuneplan.

Resultatet av denne struktureringen av eiersituasjonen er at planområdet nå anses som utbyggingsmodent. Tiltakshaver eier alle eiendommene innenfor planområdet, bortsett fra eiendom 103/4 som er Kabelhuset til Telenor.



Figur 5. Skisse som viser struktureringen av eiendomsforholdene som er gjennomført hvor eiendom 103/165 er sammenføyd med tilleggseiendommene 103/1, 103/203 og 103/204 og deler av 122/1.



### 3.4 Trafikkforhold

Planområdet ligger like ved krysset mellom Nygårdsveien og Nordbyveien. Fartsgrensen er 30 km/t både i Nygårdsveien og i Nordbyveien.

Tilbudet til gående og syklende er fortau og gang- og sykkelvei langs sørsiden av Nordbyveien med en bruforbindelse over E18 vestover (da Vinci-broen). Det er ikke et eget tilbud for gående og syklende langs Nygårdsveien. I 2016 ble det etablert en pendlerparkering ved bussholdeplassen langs E18 rett vest for planområdet.

#### *Trafikkmengder*

Det er ikke tilgjengelige døgntrafikk tall for Nygårdsveien i NVDB/vegkart.no. Trafikktall for Nordbyveien er fra 2005, dvs. før fylkesvei 154 Søndre Tverrvei og dagens Nygårdskryss ble etablert. Disse tallene er derfor ikke lenger relevante da det er naturlig å anta at trafikkmengden i Nordbyveien som følge av disse to tiltakene har gått betydelig ned. Sweco har i sitt trafikknøtat som er utarbeidet til planforslaget anslått at biltrafikken ved planområdet er i størrelsesorden ÅDT 300-500 (+/-).

#### *Ulykkessituasjon*

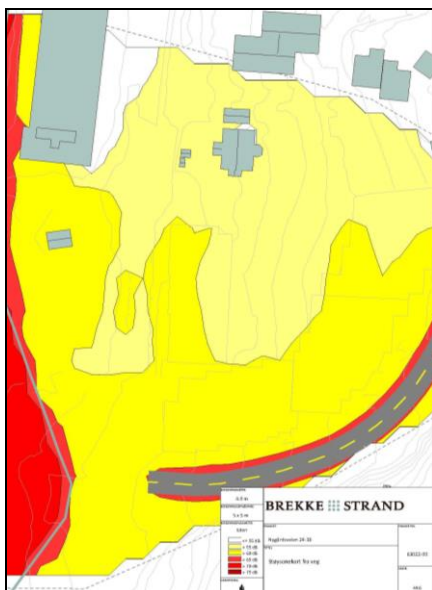
Det er ikke registrert ulykker hverken i Nygårdsveien eller i Nordbyveien i Nasjonal vegdatabank (NVDB) de siste 10 årene. Dette indikerer at lokalveinettet ved planområdet ikke er spesielt utsatt for ulykker.

#### *Kollektivtilbud*

Bussholdeplassen Nygård (stoppestedet nord for Nordbyveien) ligger rett ved planområdet. Holdeplassen frekventeres av linje 520 Ytre Enebakk – Ski – Nordby. Frekvensen på bussruten er hvert 15. minutt fra kl. 6 til kl. 20, ellers hvert 30. minutt. Bussruten stopper blant annet på holdeplassene Ski næringspark, Ski stasjon og Vinterbro senter. Når Follobanen åpner i 2022 vil omfanget av bussmating til Ski stasjon antagelig øke.

### 3.5 Støyforhold og luftkvalitet

Planområdet er utsatt for støy fra E18.



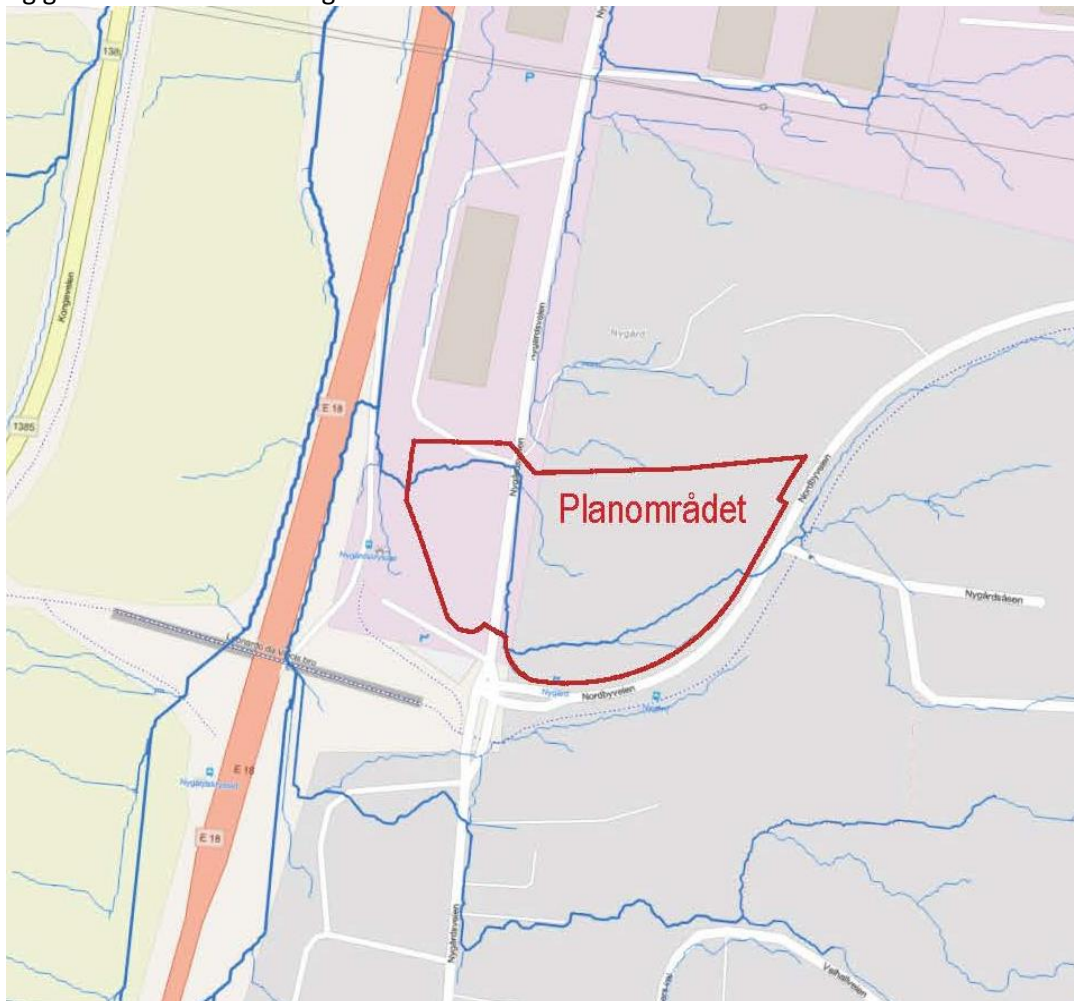
Figur 6. Støysonkart viser at planområdet ligger i gul støyson (Brekke & Strand).

### 3.6 Lokalklima

Planområdet har en sør- og vestvendt plassering som sikrer gode solforhold. Det er i ROS-analysen som er utarbeidet i forbindelse med planarbeidet avdekket at overvannsflokk ved store nedbørmengder kan være en mulig uønsket hendelse som følge av økning av harde flater i området. Det er ikke registrert risiko forbundet med skred, flomras, steinsprang eller lignende.

### 3.7 Flomveier

Det går ingen overordnet flomvei gjennom planområdet. Eksisterende drenslinjer følger Nordbyveien og går videre nordover langs E18.



Figur 7. Drenslinjer i området (Kilde: ArcGIS).

### 3.8 Landskap, natur- og rekreasjonsverdier

Ingen spesielle.

### 3.9 Grunnforhold

Som del av planarbeidet er det utført en innledende geoteknisk vurdering av grunnforholdene basert på tidligere utførte grunnundersøkelser fra området. og kartgrunnlag. Vurderingen finner at det er

stor variasjon i grunnforhold i området, og det må forventes at det kan være lokale forskjeller i grunnforhold innad tomtene, fra små dybder til berg til større løsmassetykkelser. Området ligger under marin grenser, og det er påvist sensitiv leire i nærheten. Dette gjør at det er et potensiale for kvikkleire/sensitiv leire på tomtene.

Med dette som utgangspunkt er det utført en vurdering av områdestabiliteten iht. NVEs kvikkleireveileder. Vurdering konkluderer med at det ikke er reel fare for områdeskred innenfor planområdet. Tomtene Nygårdsveien 24 og 33 ligger ikke innenfor sannsynlig utløpsområde for skred. Det er ikke nødvendig å utføre supplerende grunnundersøkelser for å fullføre utredning av områdestabilitet. Det vil imidlertid kunne bli nødvendig å utføre supplerende grunnundersøkelser i forbindelse med byggesak for å vurdere lokalstabilitet, byggegrop og fundamenteringsløsninger.

Innledende geoteknisk vurdering og vurdering av områdestabilitet, begge utført av Multiconsult AS, følger plansaken som vedlegg.

### 3.10 Bebyggelse og estetikk

Planområdet er ubebygget bortsett fra Nordby kabelhus. Se pkt. 3.10.

### 3.11 Kulturminner og kulturmiljø

På eiendom gbnr. 103/3 ligger Nordby kabelhus som ble oppført i 1924-25 som et av de første fjernkabelhusene. Kabelhuset er fremdeles i drift og omfattes av Telenors verneplan for historiske bygninger og installasjoner, *Historiske linjer* (1998). Bygningen har høy bevaringsverdi.



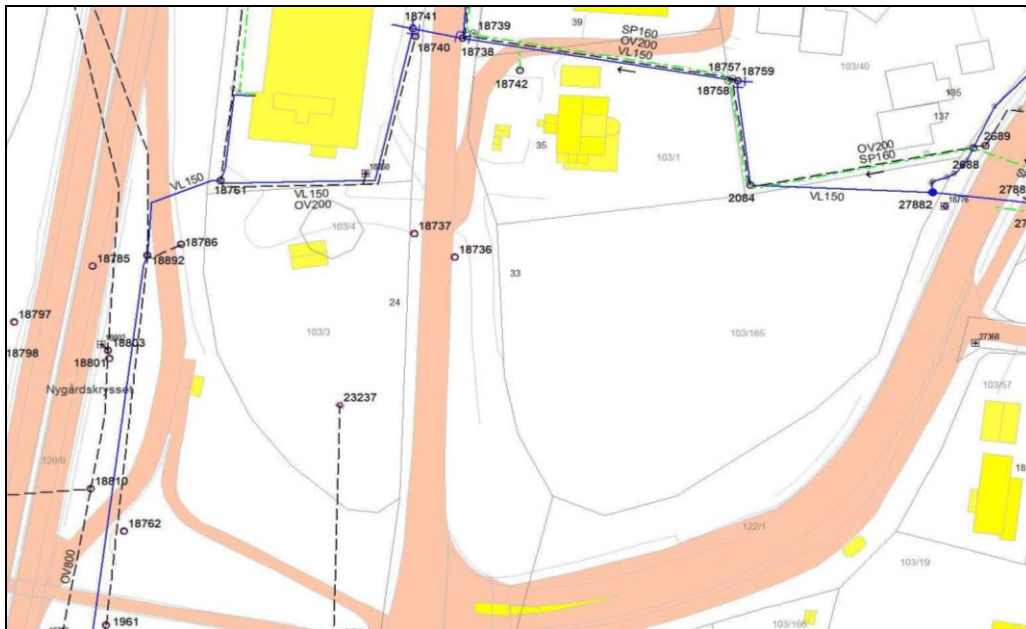
Figur 8. Nordby kabelhus fra 1924-25.

### 3.12 Teknisk infrastruktur

#### Vann og avløp

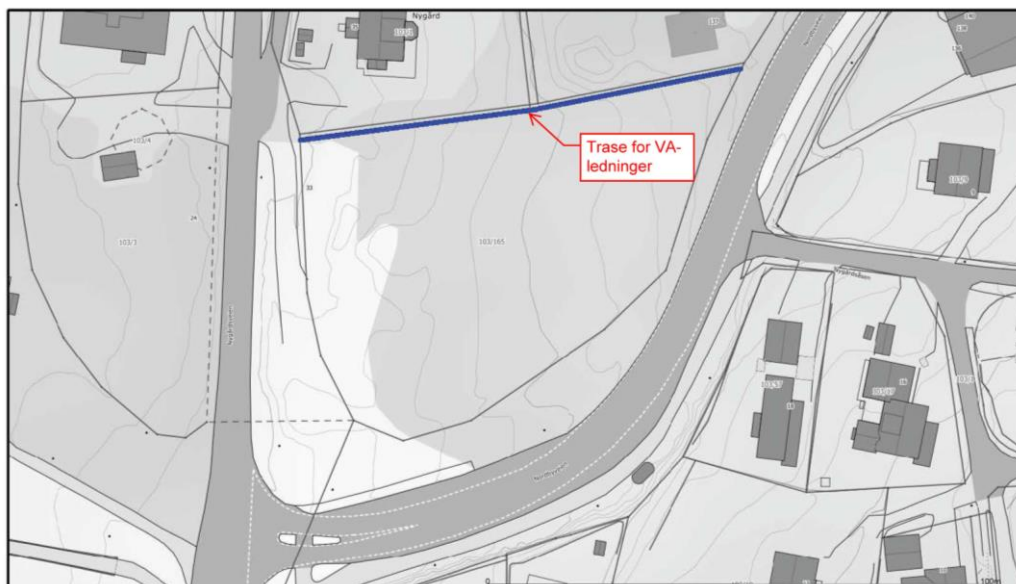
Det ligger få ledninger innenfor planområdet. Kun en vannledning (VL150) krysser nordvestre hjørnet av eiendom 103/165. På eiendom 103/3 ligger det en drensledning og kum 23237.

Ås kommune avd. for kommunalteknikk har utført kapasitetsberegning og funnet at kravene for brannvann til boligblokk- og næringsbebyggelse er oppfylt, dvs. 50 l/sekund. Avløpet har tilsynelatende tilstrekkelig kapasitet, men det oppstår enkelte flaskehalsar og kapasitetsproblemer i pumpestasjoner på vei til renseanlegget som følge av ny bebyggelse.



Figur 9. Kart over eksisterende ledningsnett fra Ås kommune teknisk etat.

Det foreligger forslag til grunneieravtale om bygging av ny vannledningstrasé langs nordre eiendomsgranse.



Figur 10. Kartskisse som viser plassering av ny vannledning langs nordre plangrense. Energiforsyning.

### *El-anlegg*

Elvia AS (tidl. Hafslund) har luftnett i området, samt høyspent kabelanlegg etablert etter områdekonsesjon langs den vestlige grensen til eiendommen med gnr. 103 og bnr. 3. Kabelen ligger omtrent i eiendomsgrensen og kommer mest sannsynlig ikke i konflikt med planlagt næringsbygg, men det må utføres kabelpåvisning for nøyaktig plassering. Det foreligger p.t ingen planer om flytting av kabelen.

Veilys på trestolper er plassert langs østsiden av Nygårdsveien og på begge sider av Nordbyveien.

### **3.13 Sosial infrastruktur**

Planområdet sokner til Solberg skole som ligger ca. 500 m vestover på sørsiden av Nordbyveien.

Nærmeste barnehage er Solbergtonet barnehage (kommunal) som ligger ved siden av Solberg skole.

Tamburbakken barnehage (privat) ligger ca. 1,4 km øst for planområdet

## 4 Beskrivelse av planforslaget



Figur 11. Framtidig situasjon av full utbygging i henhold til planforslaget.

### 4.1 Planforslagets hovedidé og hovedgrep

Planforslaget består av to delområder som ligger på hver sin side av Nygårdsveien. Det reguleres boligbebyggelse på eiendom 103/135 langs østsiden av veien, og næringsbebyggelse på eiendom 103/3 langs vestsiden.

Plangrepet har tatt utgangspunkt i støysituasjonen på stedet og plasserer boligbebyggelsen i en U-form langs Nygårdsveien og Nordbyveien rundt et stille tun/gårdsrom. Boligene fungerer dermed som støyskjerming for felles utearealer. Mot nord, hvor støy fra E18 er marginal, er strukturen åpnet for ettermiddagssol og tilgrensende grønne omgivelser. Langs Nordbyveien er det en langsgående støyskjerm som skjerner forhagene. Boligtypologien svarer på denne måten på støykrav til uteopphold og stille sone, og gjennomføringen av boligbebyggelsen vil ikke være avhengig av gjennomføring av næringsbygget. Tomtene kan dermed utvikles uavhengig av hverandre.

Det er utarbeidet et illustrasjonsprosjekt som viser full utnyttelse av planen. Det faglige utgangspunktet har vært å tilrettelegge for en småskalert og tilpasningsdyktig arkitektur som på en mest mulig skånsom og hensynsfull måte balanserer prosjektets arkitektur med stedlige kvaliteter. Et variert og dempet arkitektonisk landskap med småskalerte bygningskropper og stedstilpasset materialbruk med fasader i tre.

Det kombinerte bebyggelse og anleggsformålet langs vestsiden av Nygårdsveien er illustrert med et næringsbygg i tre etasjer med underliggende kjeller til lager og parkering. Næringsbygget inngår som en kompletterende del av det eksisterende næringsmiljøet langs Nygårdsveien nordover til Nygårdskrysset og påkjøringsrampe E18.

## 4.2 Planavgrensning

Reguleringsplanen følger i hovedsak avgrensning for gjeldende reguleringsplan for eiendommene og omfatter areal på begge sider av Nygårdsveien. Planområdet grenser til følgende reguleringsplaner:

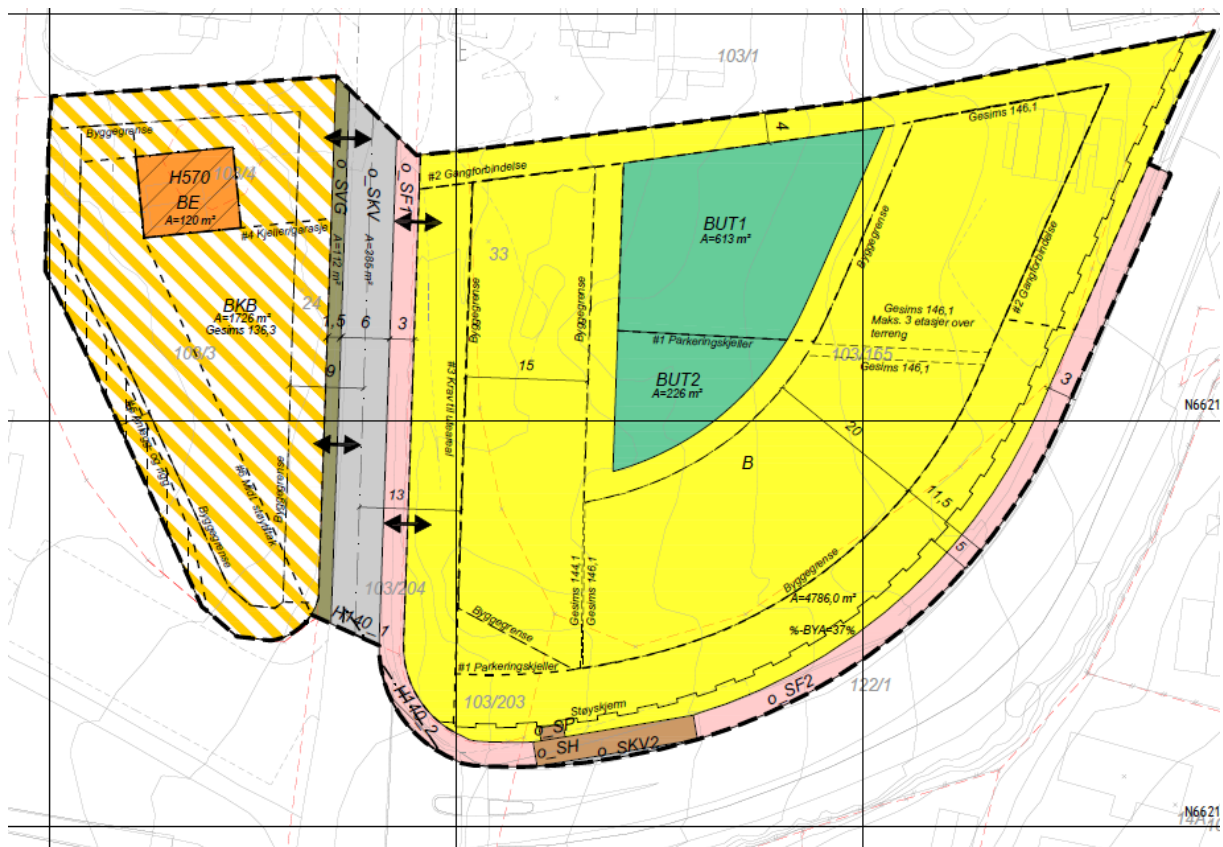
I vest: R-286 Reguleringsplan for E18 Retvet-Vinterbro, 12.10.2016.

I nord: R-196 Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Nygård/Nordvang, 26.09.2001.

R-258 Endret reguleringsplan for et område ved Nordbyveien, Gnr. 103 Bnr. 196 m.fl (utgått/erstattet)

I sør og vest: R-016 Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Nygårdsåsen, 18.10.1974.

## 4.3 Arealformål



Figur 12. Utsnitt av foreslått plankart oppdatert etter offentlig ettersyn.

Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål:

### **Bebyggelse og anlegg**

- Boligbebyggelse (B)  
Hovedformål innenfor eiendom gbnr. 103/165. Det legges til rette for konsentrert småhus- og blokkbebyggelse.

- **Energianlegg (BE)**  
Gjelder eksisterende kabebbygg tilhørende Telenor på eiendom gbnr. 103/4. Det reguleres en hensynssone for bevaring av kulturmiljø H570 rundt bygget.
- **Uteoppholdsareal (BUT)**  
Hensikten med formålet er å sikre tilstrekkelig areal til lek og uteopphold.
- **Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB)**  
Hovedformål innenfor eiendom gbnr. 103/3. Det legges til rette for kombinasjon av forretning med plasskrevende varer, industri og lager med tilhørende administrasjon. Kontor og detaljhandel tillates ikke.

#### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- **Kjøreveg (SKV)**  
Gjelder Nygårdsveien som beholdes som i dag.
- **Fortau (SF)**  
Gjelder langs Nordbyveien. Kantstopp for buss plasseres langs fortauet.
- **Annen veggrunn – grøntareal (SVG)**  
Gjelder areal langs Nygårdsveien.
- **Holdeplass/plattform (SH)**  
Gjelder holdeplass Nygård i vestgående retning som utformes som kantstopp
- **Leskur/plattformtak (SP)**  
Gjelder leskur på holdeplass i Nygård vestgående retning

#### **4.4 Bestemmelsesområder**

Bestemmelsesområdene # 1-6 skal sikre følgende:

- # 1** Parkeringskjeller tilhørende boligbygg.
- # 2** Etablering av en gangforbindelse langs plangrensen i nord.
- # 3** Krav til uteareal om etablering av en grønn overgang inn mot boligbebyggelsen. Det skal ved bruk av beplantning, møblering, belysning og materialbruk skapes en tydelig forskjell mellom boligenes private utearealer og Nygårdsveien. Hensikten er å etablere en plass ved hovedatkomsten til boligbebyggelsen som har arkitektonisk kvalitet og ivaretar fellesfunksjoner som renovasjon, kjøreatkomst til parkeringskjeller og gangatkomst til felles uteområde.
- # 4** Kjeller/garasje tilhørende næringsbygg. Kjeller skal benyttes til lager og parkering.
- #5** Anlegg- og riggområde til oppføring av støyskjerm for ny E18.
- #6** Midlertidig støyskjermingstiltak dersom boligbebyggelse (B) etableres før ny E18 eller før næringsbygg på felt BKB oppføres.

#### **4.5 Arealoversikt**

Planområdet totalt er 8580 m<sup>2</sup>.

Boligbebyggelse	4 786 m <sup>2</sup>
Energianlegg	120 m <sup>2</sup>



Uteoppholdsareal	839 m2
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1 726 m2
Kjøreveg	393 m2
Fortau	540 m2
Annen veggrunn – grøntareal	112 m2
Holdeplass/plattform	60 m2
Leskur/plattformtak	5 m2

#### 4.6 Antall boliger, leilighetsfordeling og antall arbeidsplasser

Illustrasjonsprosjektet viser planområdet løst med 40 boliger av varierende størrelse (45 m<sup>2</sup>-120 m<sup>2</sup>) og variasjon i boligtyper. Mot Nygårdsveien er det vist syv rekkehus over tre plan med private inngangspartier lagt til gårdsrom. Langs Nordbyveien er det 33 boliger med felles inngangsparti fra gate og atkomst via trapp og heis direkte fra parkeringskjeller. Leilighetene er gjennomgående eller tosidig belyst.

På næringstomten anslås det at det kan etableres 10-20 arbeidsplasser.

#### 4.7 Utnyttelse

Boligbebyggelse: Det kan etableres 4 000 m<sup>2</sup> BRA eller maksimum 37 % BYA over terreng.

Næringsbebyggelse: Det kan etableres 2 000 m<sup>2</sup> BRA over terreng med full kjeller under terreng.

#### 4.8 Bebyggelsens plassering, utforming og høyde

##### **Boligbebyggelse**

Det reguleres mulighet for konsentrert småhus- og blokkbebyggelse på inntil tre etasjer med felles parkeringskjeller under terreng. Bebyggelsen er tenkt som et avtrappet og dempet bygningsmiljø. Boligprosjektets byggesoner, volumoppbygging og arkitektoniske utforming er utarbeidet med vekt på tilpasning til eksisterende bygningsmiljø, støyproblematikk og eiendommens topografi.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor følgende byggegrenser som vist på plankartet:

- 15 meter fra regulert midtlinje Nordbyveien. Det vil si 11,5 meter fra planavgrensningen og veikant.
- 13 meter fra regulert midtlinje Nygårdsveien.

Illustrasjonsprosjektet viser blokkbebyggelse langs Nordbyveien som trappes opp fra gesimshøyde kote 139.3 til kote 141.3. Det reguleres imidlertid en høyere maksimum gesimshøyde fra kote 144.1 til kote 146.1. Dette for å sikre mulighet for å etablere atkomst til felles takterrasser, noe som krever heistårn med høyde 4,3 meter. Slike takoppbygg for løfteanretninger, heis og trapp til takterrasser tillates innenfor maksimum 20 % av takflatens underliggende areal. Regulering av maks. tre etasjer sikrer at bebyggelsen holdes lav.

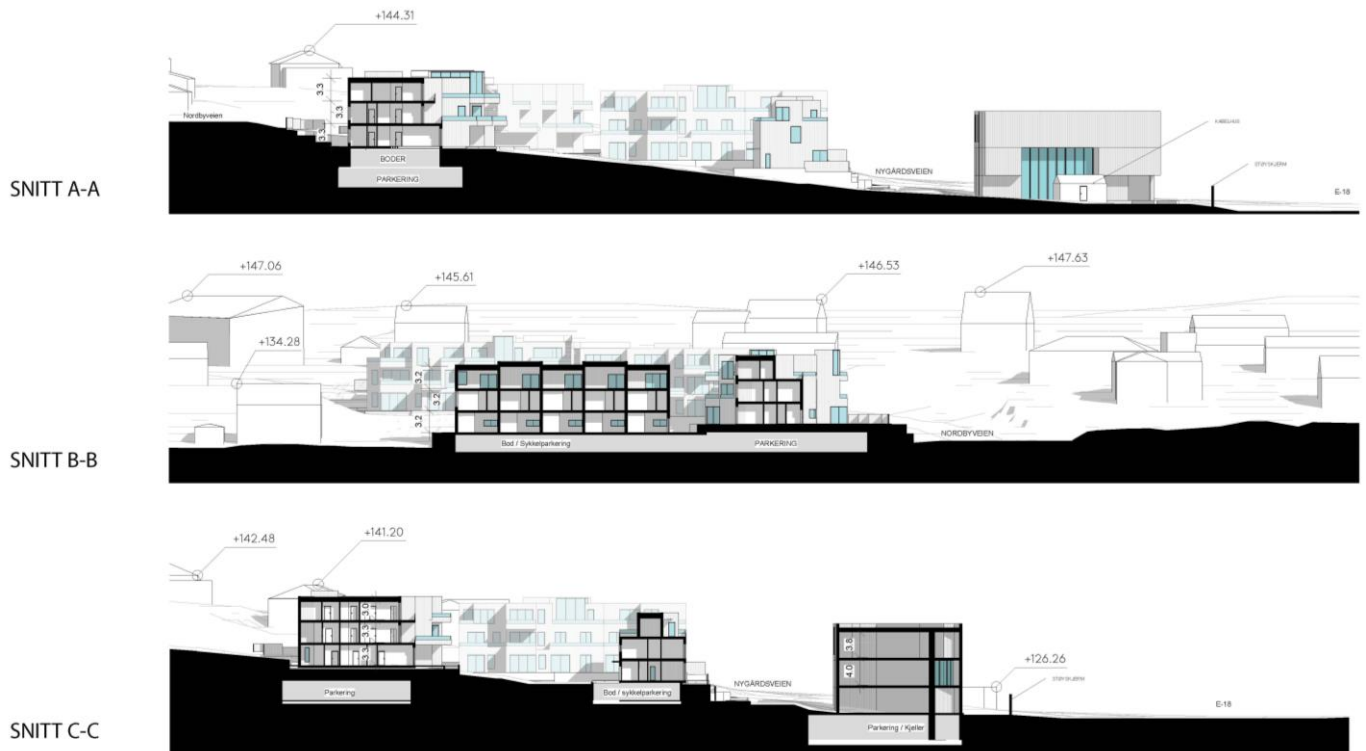
##### **Næringsbebyggelse**

Det reguleres kombinert bebyggelse og anleggsformål. Næringsområdet er illustrert utviklet med et bygningsvolum over tre etasjer med full underetasje/kjeller. Atkomst inn fra Nygårdsveien i nord tilsvarende dagens situasjon. Atkomstområdet er illustrert med 8 biloppstillingsplasser og egen nedkjøring til underliggende kjeller/parkering i nordvest (12 p-plasser). Næringsbygget er utformet som en naturlig forlengelse av eksisterende næringsmiljø langs vestsiden av Nygårdsveien som lokal buffer mot E-18.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor følgende byggegrenser som vist på plankartet:

- 9 meter fra midtlinje Nygårdsveien
- 4 meter fra planavgrensningen og formålsgrænse annen veggrunn som er regulert i tilgrensende plan R-286 Reguleringsplan for E18 Retvet-Vinterbro.

Nordby kabelhus er gitt en sentral plassering som frittliggende kulturminne, godt synlig fra Nygårdsveien og integrert del av næringsbyggets atkomstparti. Byggegrensen rundt kabelhuset er lik formålsgrænse for energianlegg og hensynssone H570 bevaring kulturmiljø.



Figur 13. Snitt med høyder.



Figur 14. Snitthensvisning.

#### 4.9 Estetisk redegjørelse

Planforslaget har fastsatte krav til høyder og maksimum antall etasjer over terreng. Høydene er tilpasset omkringliggende bebyggelse og en intensjon om at dette skal være en tett og lav boligbebyggelse. Planforslaget stiller ikke krav til materialbruk, men planbestemmelsene angir at bebyggelsen gjennom volum, materialbruk og farger skal utformes på en slik måte at den samlet fremstår med et helhetlig preg.

Fasader skal gis en oppbrutt utforming, både vertikalt og horisontalt for å oppnå stor romlig variasjon både i skala, volum og uttrykk. Det skal legges vekt på god terrengtilpasning som unngår eksponerte flater mellom parkeringsanlegg og boligbebyggelsen.

Fasadene er vist kledd med tre som sammen med grønne forhager knytter boligene til landskapet og omgivelsene på en grønn og frodig måte. Et dempet, avtrappet og tilbaketrukket boligområde med særpreg og grønn karakter både som nærlandskap og i fjernvirkning.



*Figur 15. Illustrasjon av boliger ut mot det indre gårdsrommet.*

Planbestemmelser forutsetter flate tak. Støyskjermer skal utformes som et arkitektonisk element som sikrer muligheter for varierende bruk og aktivitet og med åpninger for atkomst fra gate. Støyskjermene skal utformes som integrerte deler av prosjektets arkitektur slik at de kan beplantes, belyses og inngå som et brukelement i uteanlegget for boligene.



*Figur 16. Illustrasjon av støyskjerm langs Nordbyveien.*

#### **4.10 Bomiljø/bokvalitet**

Bokvalitet handler om boligen i seg selv og hvordan den forholder seg til sine omgivelser. Illustrasjonsprosjektet er utformet på en måte som gjør at både innerom og uterom inviterer til ulike bruk. Det er forsøkt å tilrettelegge for gode strukturer og naboskap ved å gi en klar lesbarhet i organiseringen av hva som er offentlig og privat. Det er lagt til rette for et felles, attraktivt gårdsrom kombinert med skjermede og gode private uterom. Plasseringen og utformingen av bebyggelsen sikrer gode støyforhold, solforhold og overganger mellom ute og inne.



Figur 17. Landskapsplan.

#### 4.11 Utearealer

Planforslaget har intensjon om å skape et godt bomiljø for ulike aldersgrupper og livssituasjoner. En viktig del av dette er å sikre gode uteoppholdsrom med variasjon og kvalitet. Uteoppholdsareal innenfor formålet bebyggelse og anlegg skal være på minimum 25 % av BRA, dvs. 1000 m<sup>2</sup>. I planen er dette regulert som et sammenhengende gårdsrom (BUT1-2) som alle boenhetene henvender seg mot og har direkte utgang til. Det legges til rette for variert lek og opphold.

Alle boenheter har i tillegg et skjermet privat uteoppholdsareal i form av hage på terreng eller terrasse/balkong på minimum 10 % av boligens BRA. Boliger på bakkeplan er i illustrasjonsprosjektet vist utviklet med private forhager. Fra 2. etasje og opp har boligene private balkonger og/eller terrasser. De øverste boligene i 3. etasje har mulighet for takterrasser. Det skal benyttes vegetasjon for å avgrense private utearealer mot fellesarealer.



Figur 18. Oversikt over minste uteoppholdsarealer (MUA).

#### 4.12 Parkering

Parkering for boligbebyggelsen plasseres i garasje/kjeller under terreng med atkomst fra Nygårdsveien. Parkeringskjelleren er avgrenset av bestemmelsesområde #1. Det skal etableres maksimum 1,3 parkeringsplasser pr. boenhet inklusiv gjesteparkering. Samtlige biloppstillingsplasser skal ha mulighet til å etablere ladestasjon. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være avsatt til bevegelsehemmede. Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser for sykkel pr boenhet.

Parkering for næringsbebyggelsen skal etableres etter følgende norm:

1 parkeringsplass per 100 kvm BRA næringsareal inklusive gjesteparkering. Dette utgjør 20 p-plasser hvorav minimum 8 av plassene skal reserveres gjeste-, kunde- og HC-parkering som plasseres på terreng. Øvrige plasser skal plasseres under terreng i kjeller/garasje.

#### 4.13 Kjøreatkomst

Kjøreatkomst til begge eiendommene er fra den kommunale Nygårdsveien. Atkomst er regulert med pil på plankartet. Avvikende plassering av atkomst på inn til 10 meter fra markeringene kan vurderes i byggesaksbehandlingen gjennom en skjønnsvurdering. Det skal ikke etableres atkomstløsning som medfører at det lages en kryssløsning mellom boligbebyggelsen og næringsbebyggelsen.

Tilknytning til overordnet veinett er via Nygårdsveien nordover til påkjøringsrampe E18 eller via Nordbyveien østover til fv. 154 Søndre Tverrvei.

#### 4.14 Gang- og sykkelveier

Langs nordre eiendomsgrense reguleres en gangforbindelse gjennom boligområdet som vil fungere som snarvei mellom Nordbyveien og Nygårdsveien (bestemmelsesområde #2). Allmennhetens

ferdsel sikres gjennom tinglysning. Gangforbindelsen opparbeides samtidig med uteoppholdsarealene BUT1 -2 og ny ledningstrasé for vann og avløp.

For å sikre en hensiktsmessig tilkobling til internveier og boligbebyggelse er det planbestemmelser om å etablere stiforbindelser gjennom uteoppholdsarealene. Stier skal fremstå som en integrert del av landskapet. Det skal sikres fysiske gjennomganger mellom boligbebyggelsen til felles uteområder. Det etableres trapp mellom hovedatkomstområdet i Nygårdsveien og til gårdsrommet.

Det reguleres fortau langs østsiden i Nygårdsveien og nordsiden av Nordbyveien fram til Nygårdsåsen som er skolevei til Solberg skole.

#### 4.15 Tekniske planer

##### **Vann- og avløp**

Utbyggingen knyttes til kommunalt vann- og avløpsnett. Ny ledningstrasé langs nordre eiendomsgrense på eiendom 103/165, innenfor bestemmelsesområdet #2, skal ferdigstilles og det skal etableres deler av ny vannledning for å få på plass flere brannkummer i området rundt bebyggelsen. Avløpssystem for ny bebyggelse koples på kum 18739. Rekkefølgebestemmelser sikrer at dette gjennomføres.

##### **Energiforsyning**

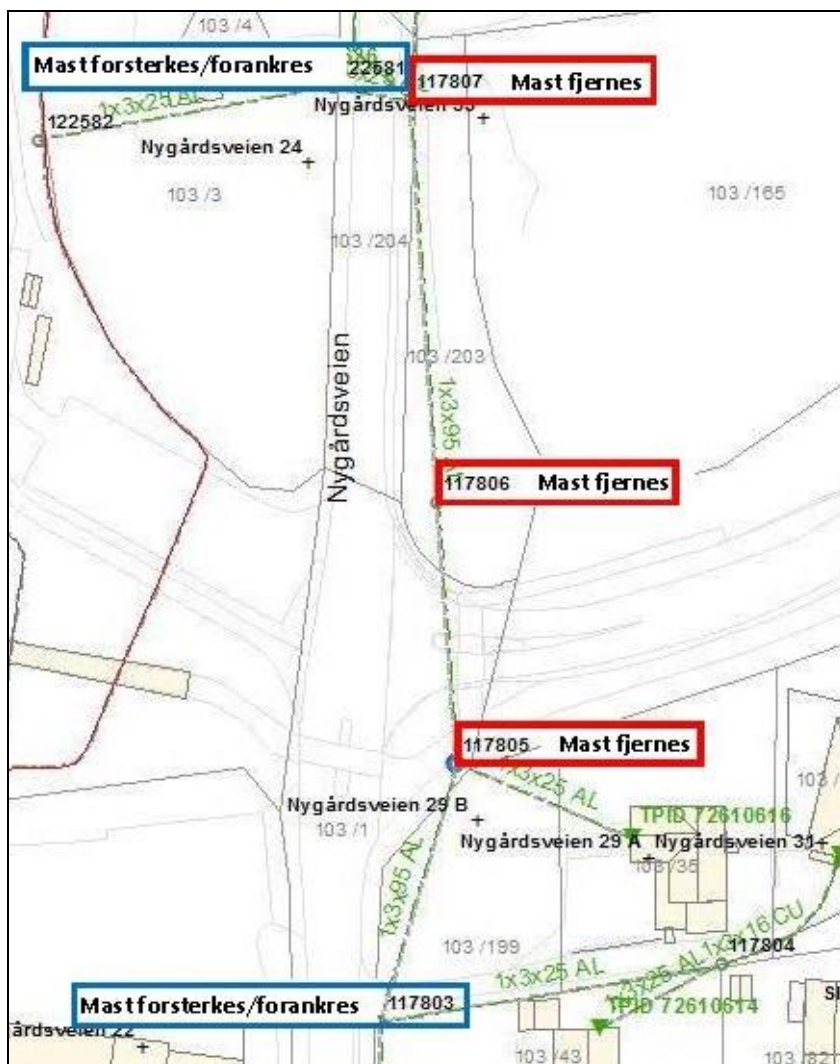
Utbyggingen knyttes til eksisterende energiforsyning i området som ved behov forsterkes med ny nettstasjon. Etablering og plassering av nye nettstasjoner skal gjøres i samråd med netteier. En mulig plassering av ny nettstasjon kan være i muren ved siden av nedkjøring til p-kjeller.



Figur 19. Rød pil viser en mulig plassering av eventuell ny nettstasjon.

Dagens luftstrek gjennom planområdet langs Nygårdsveien legges i bakken. Tre eksisterende master fjernes (mast 117807, 117806 og 117805). Som en følge av dette må to master få bedre forankring (mast 117803 og 122581) med barduner eller annen forsterkning. Det må graves og legges kabel inn til Nygårdsveien 29A. Gjennom hele anleggsperioden skal det sikres belastning på nettet slik at naboeiendommer har strømforsyning.

Ny gatebelysning etableres langs vestsiden av Nygårdsveien og nordsiden av Nordbyveien.

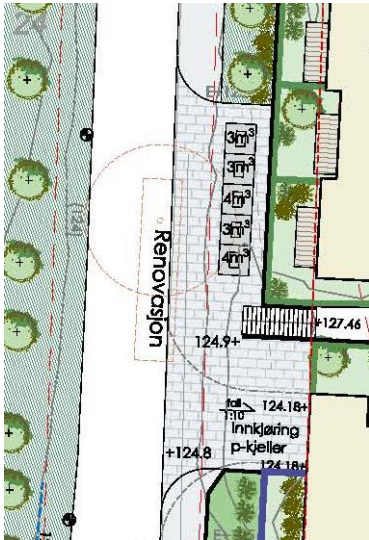


Figur 20. Utsnitt av kart fra Elvia AS hvor master som skal fjernes er markert. To master må forankres med barduner eller på annen måte.

### Renovasjon

Renovasjonsløsning for boligene er plassert langs østre side av Nygårdsveien ved atkomstsonen til boligområdet. Det planlegges nedgravd løsning av typen helt nedgravde avfallsbrønner iht. teknisk avfallsveileder fra Follo REN. Det dimensjoneres for 51-55 leiligheter med til sammen 5 stk. avfallsbrønner (2 restavfall, 2 til papp/papir og 1 glass- og metallemballasje). Dimensjonering og plassering er avklart med Follo REN.





Figur 21. Nedgravd renovasjonsløsning for boligene plasseres i atkomstsonen langs østre side av Nygårdsveien.

#### 4.16 Grønnstruktur

Eksisterende vegetasjon og fjell i dagen skal i størst mulig grad bevares og innlemmes som naturlige kvaliteter i utformingen av uteoppholdsarealene. Det etableres gangforbindelser gjennom planområdet. Dette er sikret gjennom plankart og bestemmelser.

#### 4.17 Sol-/skyggef forhold

Solforholdene i hele planområdet er svært gode. Bebyggelsens plassering gjør at ettermiddagssolen når inn i gårdsrommet. Sol/skyggediagrammer inngår i illustrasjonsheftet som følger plansaken som vedlegg.



Figur 22. Solforholdene per 1. mai.

#### 4.18 Støyskjerming

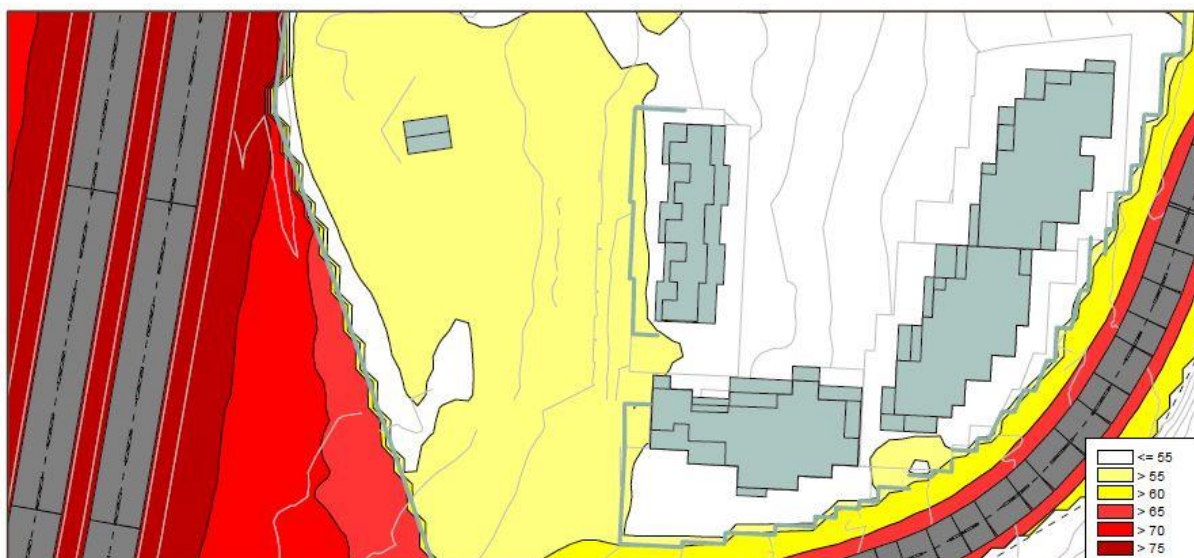
Det er utarbeidet en støyfaglig utredning av illustrasjonsprosjektet som viser at utendørs oppholdsareal er godt skjermet for støy gjennom bebyggelsens plassering. Boligbyggene er plassert langs veien slik at de fungerer støyskjermerne for utearealene bak byggene. I tillegg er det planlagt lokal støyskjerming med høyde 2,2 meter ved uteoppholdsareal mot veien slik at alt av utendørs oppholdsareal tilfredsstiller grenseverdien gitt i T-1442/2016.

Støynivåer ved fasader er over grenseverdien mot veien, men bygningene og boenhetene er utformet slik at fasader vendt vekk fra veien har støynivåer under grenseverdien iht. T-1442/2016. Alle boenheter har minst 50 % av oppholdsrom, og minst ett soverom, med støynivå under grenseverdien utenfor vindu. For noen boenheter sikres dette ved tett rekkverk på balkong. Dette er ivare tatt gjennom reguleringsbestemmelse.

Næringsbygget som er planlagt mot E18 vil skjerme fasader og utearealer godt, men er ikke nødvendig for å tilfredsstille støykravene. Næringsbygg og boliger kan derfor etableres uavhengig av hverandre. I utredningen er det beregnet støynivå på utendørs oppholdsareal for tre ulike scenarier.

##### 1) Uten næringsbygg i Nygårdsveien 24

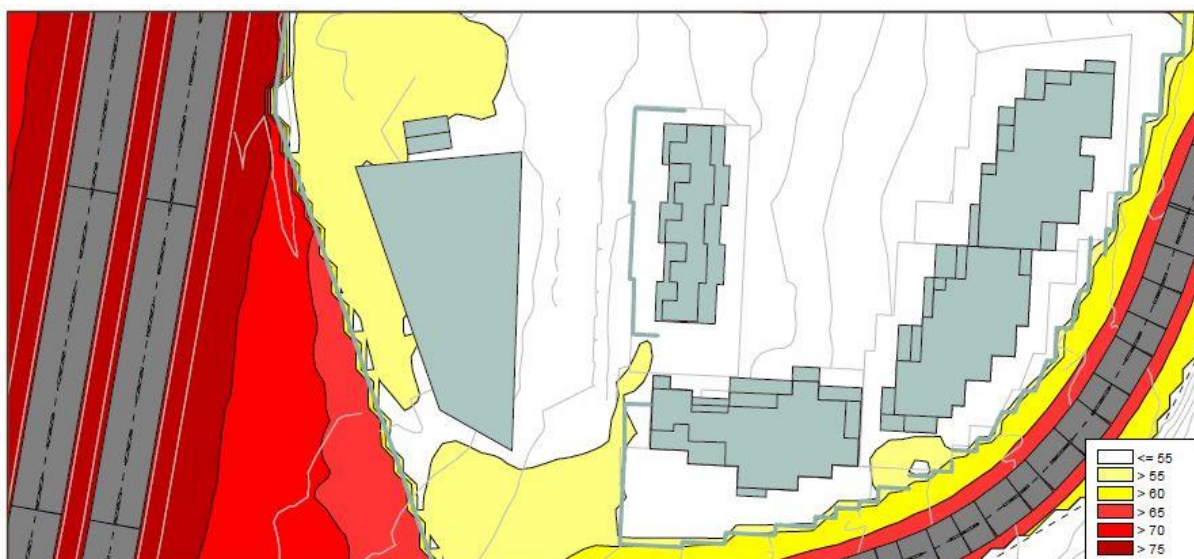
Beregnet støynivå på utendørs oppholdsareal viser at utearealet er godt skjermet og at omtrent alt av avsatt utendørs oppholdsareal er under gjeldene grenseverdi iht. T-1442.



Figur 23. Beregnet støynivå på utendørs oppholdsarealer uten næringsbygg.

### 2) Med næringsbygg i Nygårdsveien 24

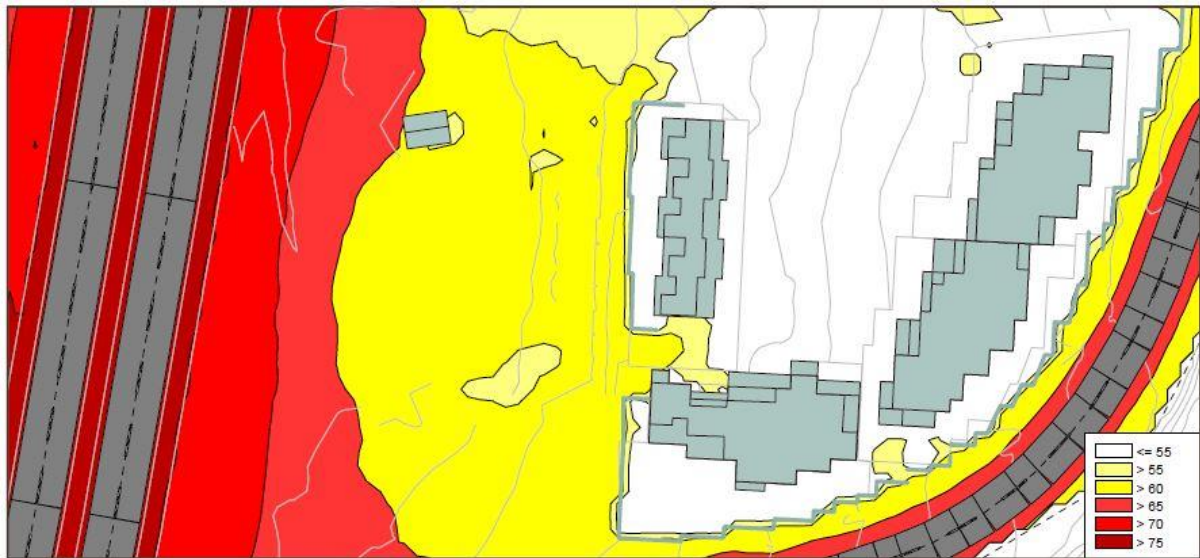
Beregnet støynivå på utendørs oppholdsareal viser at utearealet er godt skjermet og at omtrent alt av avsatt utendørs oppholdsareal er under gjeldene grenseverdi iht. T-1442. Beregningen viser at næringsbygget skjermer boligene godt, og spesielt boenhetene i rekken direkte bak næringsbygget får vesentlig bedre støyforhold med næringsbygget enn uten. Næringsbygget er likevel ikke nødvendig for å tilfredsstille grenseverdien. Med næringsbygget på plass vil det ikke være nødvendig med lokal støyskjerm foran boligene lengst nord i Nygårdsveien.



Figur 24. Beregnet støynivå på utendørs oppholdsarealer med næringsbygg.

### 3) Uten utbygging av E18

Beregnet støynivå på utendørs oppholdsareal viser at utearealet er godt skjermet og at omtrent alt av avsatt utendørs oppholdsareal er under gjeldene grenseverdi iht. T-1442. Beregningen er utført uten utbygging av E18, noe som betyr skiltet hastighet 80 km/t mot 110 km/t ved utbygging. For å sikre at gjeldende retningslinjer for vegtrafikkstøy er tilfredsstilt for nye boliger gis det mulighet for å etablere midlertidig støyskjermingstiltak på eiendom 103/3 (bestemmelsesområde #6) dersom boligene bygges før næringsbygget og før ny E18 blir realisert.



Figur 25. Beregnet støynivå på utendørs oppholdsarealer uten utbygging av E18 og uten planlagt støyskjerm tilhørende E18.

Støyskjerm langs Nordbyveien er plassert 9 meter fra veiens regulerte midtlinje, det vil si 5,5 meter inn fra veikant. Alle støyskjermer skal utformes som et arkitektonisk element som sikrer muligheter for varierende bruk og aktivitet og med åpninger for atkomst fra vei/fortau. Støyskjermene skal utformes slik at den kan beplantes, belyses og inngå som et brukelement i uteanlegget for boligene.

Støyfaglig utredning av Brekke & Strand AS, 20.05.2020, følger plansaken som vedlegg.

#### 4.19 Luftkvalitet

Plangrepet med plassering av bebyggelsen rundt et indre gårdsrom vil gi tilsvarende situasjon for luftkvaliteten som for støy ved at uteområdene blir mindre eksponert for forurensing.

#### 4.20 Bevaringsverdier

Nordby kabelhus er ivaretatt som bevaringsverdig bygning som et frittstående og synlig kulturminne. Eksisterende hensynssone rundt kabelhuset på eiendom gbnr. 103/4 videreføres og byggegrense legges i formålsgrense for energianlegg.

#### 4.21 Arkeologiske registreringer

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner på eiendommen. Akershus Fylkeskommune uttalte ved varsel om planoppstart at en nærmere utredning av forholdet til fornminner ikke ansees som nødvendig.

#### 4.22 Miljøprogram

Miljøoppfølgingsprogram vil bli utarbeidet ved søknad om rammetillatelse. Programmet skal ha særlig søkelys på nødvendige tiltak ved byggearbeid for å ivareta biologisk mangfold i området og begrense påvirkning på nærmiljøet fra bygg- og anleggsarbeid.

## 4.23 Klimatilpasning

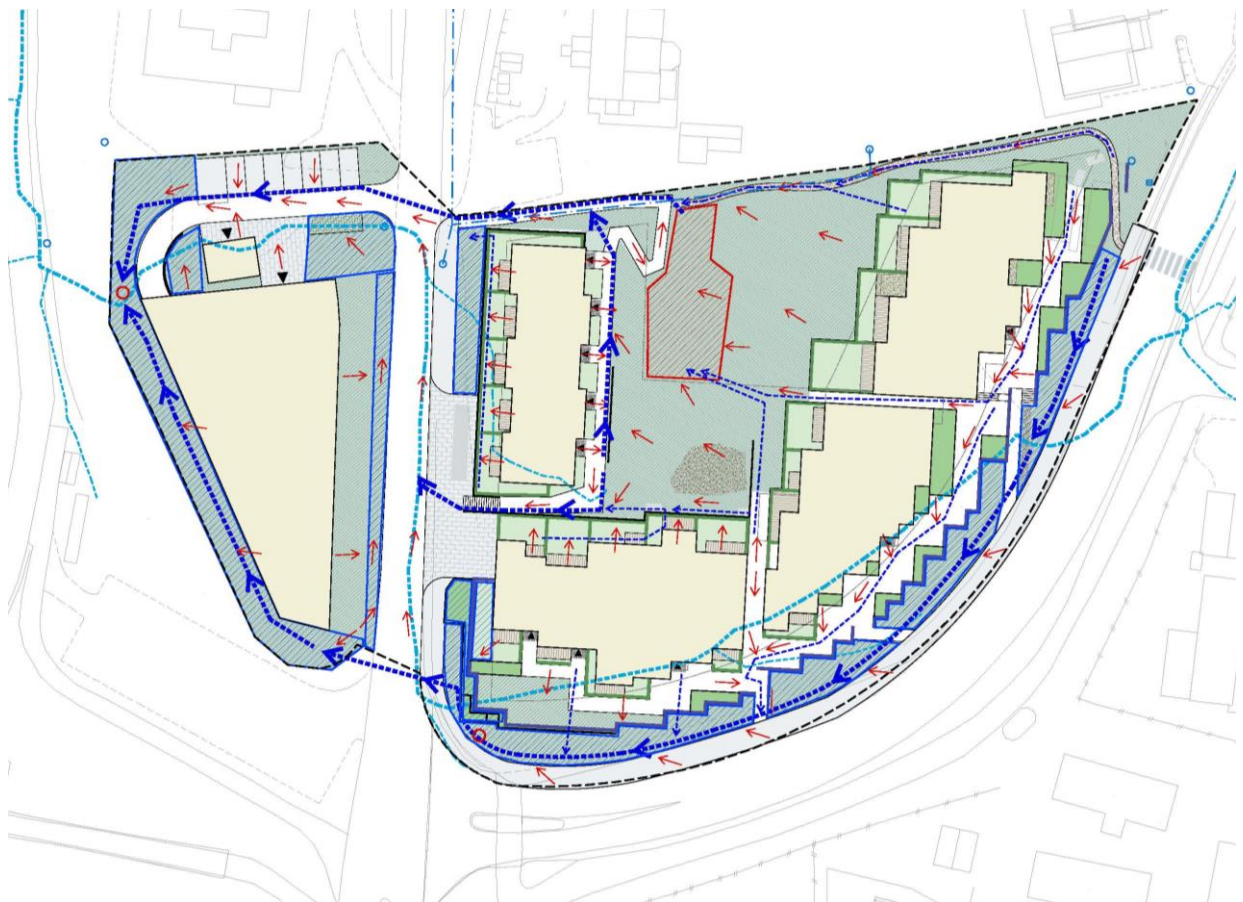
### Overvannshåndtering

Overvannshåndteringen skal dimensjoneres etter en regnhendelse med gjentakintervall 200 år, tilsvarende en ekstrem regnhendelse. Overvann skal håndteres etter tretrinnsstrategien:

- Trinn 1: Mindre regnhendelser blir infiltrert lokalt på grønne uteområder.
- Trinn 2: Større regnhendelser blir fordrøyd og forsinket gjennom grønne tiltak på terreng som regnbed og fordrøyningsbasseng.
- Trinn 3: Større regnhendelser går videre i trygge flomveier.

Det er utarbeidet en prinsipplan for overvannshåndtering som viser infiltrering av overvann gjennom grønne private og felles uteområder bestående av eksisterende vegetasjon og nyplanting av busker, stauder og gressarealer. Regnvannet fordrøyes og forsinkes gjennom regnbed langs Nordbyveien og basseng under terreng som plasseres i BUT1. Også takvann ledes hit.

Eksisterende flomvei i Nordbyveien videreføres nedover til lavbrekk nordvest for planområdet. Løsninger for vann- og avløp og håndtering av overvann skal detaljprosjekteres og godkjennes av Ås kommune ved rammesøknad.



Figur 26. Prinsipp for overvannshåndtering.

### *Blågrønn faktor*

Blågrønn faktor (BGF) er en beregningsmetode som stimulerer til at vegetasjonselementer og løsninger for åpen overvannshåndtering innlemmes tidlig i planleggingen av et byggeprosjekt. Det skal oppnås en blågrønn faktor i byggeområdet på 0,8, i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende norm for overvannshåndtering. Illustrasjonsprosjektet oppnår en blågrønn faktor på 1,02.



*Figur 27. Visuell oversikt av type flater som inngår i beregning av blågrønn faktor for illustrasjonsprosjektet.*

Prinsippplan for overvannshåndtering og dokumentasjon av blågrønn faktor følger plansaken som vedlegg.

#### **4.24 Forutsetninger og tidsplan for gjennomføring**

Tiltakshaver ønsker ikke selv å være byggherre og planlegger derfor å selge eiendommene etter vedtatt regulering. Tidsplan for gjennomføring er derfor vanskelig å anslå.

#### **4.25 Prosjektøkonomi**

Det er kun samferdselsanlegg som reguleres offentlig. Øvrige arealer vil framtidig eier av planområdet ha ansvar for gjennomføring av.

#### **4.26 Rekkefølgebestemmelser**

Før bebyggelsen kan tas i bruk skal nødvendige støyskjermingstiltak og fortau langs vestsiden av Nygårdsveien og nordsiden av Nordbyveien inkludert kontstopp på holdeplass Nygård og fotgjengerfelt over veien være ferdig opparbeidet. Videre skal tursti innenfor bestemmelsesområde

#2 og leke- og uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet, samt vannforsyning, avløpsnett og tilstrekkelig overvannshåndtering for eiendommene.

#### **4.27 Andre aktuelle tema**

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

## 5 Virkninger av planforslaget

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

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalysen i forbindelse med planarbeidet. Analysen avdekker tre mulige uønskede hendelser i området. Disse omfatter overvannsflom, trafikkulykke med myk trafikant og påvirkning fra ulykke på E18.

Overvann skal håndteres iht. tretrinnsstrategien og løsninger skal godkjennes av kommunen før rammetillatelse. Dette er ivarettatt gjennom bestemmelser. Hensynet til trafikkulykke med myk trafikant og mulighet for påvirkning fra ulykke ved E18 er tilfredsstillende ivarettatt i plankart og bestemmelser.

I sum viser ROS-analysen at planområdet er egnet for foreslått utbygging. Ingen av de forhold som er avdekket i analysen er av slik karakter at de medfører så stor risiko som skulle tilsa at tiltaket ikke bør gjennomføres. ROS-analysen følger plansaken som vedlegg.

### 5.2 Barn og unge

Planområdet benyttes ikke av barn i dag. Planforslaget sikrer lekeplasser og åpner for ny bruk.

### 5.3 Grønnstruktur/friluftsliv

Planforslaget følger opp kommuneplanens § 5.4, §7 og §12.3 som omhandler grønnstruktur.

### 5.4 Naturmangfold

BioFokus har foretatt undersøkelser av biologisk mangfold i planområdet. Det ble gjennomført feltarbeid og befarings med grunneier 29. oktober 2020. Det ble ikke registrert biologisk viktig areal etter DN Håndbok 13 eller Miljødirektoratets instruks for naturtypekartlegging. Det er heller ikke registrert rødlistearter innenfor planområdet. Vurdering av skisserte tiltak i planområdet viser at nye boliger og næringsareal kun gir små negative konsekvenser for biologisk mangfold.

I den grad det er mulig å bevare stedegen vegetasjon og/eller enkeltrær av stedegen løvtreslag (bjørk, osp, rogn, selje), vil dette være positivt. Dette er sikret gjennom bestemmelse 8.2 BUT1

Det er funn av fremmede arter i østre del av planområdet. Det skal tas grep for å hindre spredning av fremmede arter i området i forbindelse med anleggsarbeidet og etter ferdigstilling. Dette er sikret gjennom bestemmelse 5.11 Miljøoppfølgingsprogram. Ny beplantning skal være stedegne arter og fremmede arter bør unngås.

#### 5.4.1 Vurderinger i forhold til naturmangfoldloven

Tiltaket er vurdert opp mot de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven (nml §§ 8-12).

#### § 8 (kunnskapsgrunnlaget) og § 9 (føre-var-prinsippet)

Planområdet er kartlagt for forekomst av naturtyper og viktig grønnstruktur. Artsregistreringer for alle artsgrupper er ikke grundig gjennomført, men egne feltregistreringer sammen med registreringer på Artskart gir et godt bilde av både forekomster og potensial. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert som



godt nok til å kunne vurdere området naturverdi og konsekvenser av tiltaket. Et akseptabelt kunnskapsgrunnlag medfører at føre-var-prinsippet i dette tilfellet faller bort.

#### **§ 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)**

Det er ikke registrert viktige naturtyper eller arter i området og tiltaket vil ikke påvirke biologisk mangfold i stor grad. Det vurderes at planene ikke vil øke den samlede belastningen på viktige økosystemer, men det påpekes samtidig at alle planer som berører natur vil redusere det samlede naturarealet til en viss grad.

#### **§ 11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)**

Tiltakshaver skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder.

#### **§ 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)**

Ved prosjektering og gjennomføring av tiltaket vil det bli lagt vekt på miljøvennlig løsninger, både i forhold til utforming av bebyggelsen og tiltak i forbindelse med selve byggeaktiviteten. Det vil bli gjennomført tiltak for å unngå spredning av fremmede arter og forurensing fra anleggsvirksomheten.

### **5.5 Stedets karakter og visuelle kvaliteter**

Planområdet er i dag ubebygget og grenser mot eksisterende bebyggelse i nord. Den foreslåtte bebyggelsen er på inntil tre etasjer og vil dermed bli omtrent en etasje høyere enn nabobebyggelsen som i hovedsak er spredt småhusbebyggelse. Fjernvirkningsillustrasjoner av ny bebyggelse viser endring av visuelle kvaliteter på stedet. Den nye bebyggelsen medfører at området blir mer synlig og eksponert enn dagens situasjon. Ny boligbebyggelse vil komplettere boligområdet langs nordsiden av Nordbyveien og østsiden av Nygårdsveien og bidra til utvikling av tettstedet Nygård. Næringsbygget vil utfylle eksisterende næringsområde langs vestsiden av Nygårdsveien.

### **5.6 Universell tilgjengelighet**

Alle boenheter har enten direkte utgang eller adkomst via heis til utearealene.

### **5.7 Folkehelse**

Planforslaget ivaretar kommuneplanens §12 om folkehelse gjennom regulering av uteoppholdsareal og gangforbindelser gjennom planområdet. Bestemmelser sikrer at utearealene utformes slik at de er tilgjengelig for alle aldersgrupper og tilrettelegges for variert fysisk aktivitet. Alle boenheter er sikret akseptable dagslys- og støyforhold.

### **5.8 Landskap**

Terrenget innenfor planområdet heller fra øst mot vest. Helningen blir bevart og understrekes gjennom nedtrapping av bebyggelsen langs Nordbyveien.

### **5.9 Eksponering/fjernvirkning**

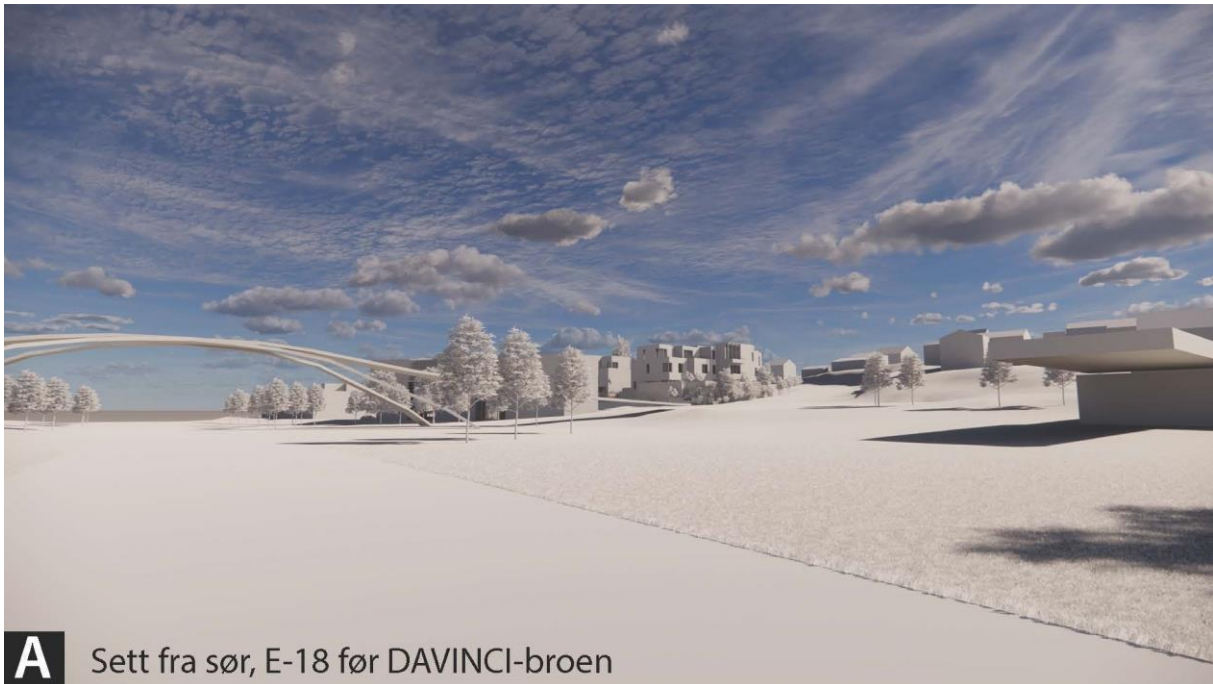
Planforslaget vil gi noe fjernvirkning fra sør og E18 fordi terrenget stiger mot nordøst og landskapet er relativt åpent øst for da Vinci-brua (perspektiv A). Som avbøtende tiltak er det i illustrasjonsprosjektet vist tilbaketrukket bebyggelse i sørvest på hjørnet ved krysset

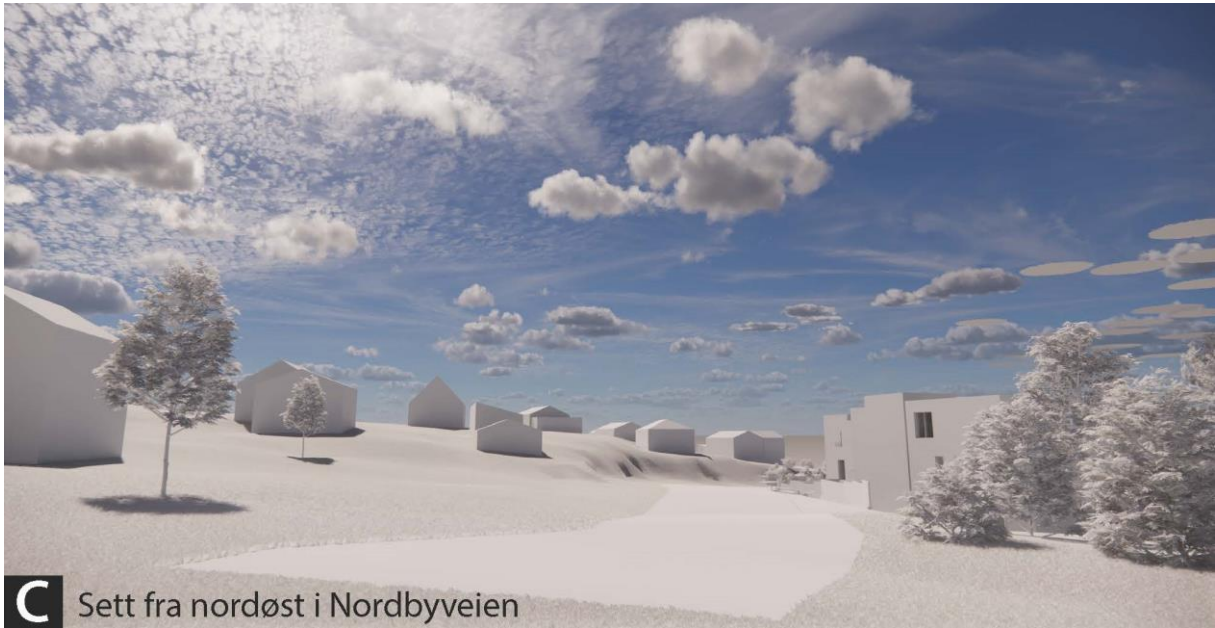
Nygårdsveien/Nordbyveien. Dette er sikret med byggegrense på plankartet og i bestemmelse 6.3 som sier at bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet.

Sett fra sør i Nygårdsveien gir bebyggelsen fjernvirkning samtidig som den kompletterer eksisterende bebyggelse langs veien (perspektiv B).

Utbygging vil bidra til å forsterke gatepreget i Nordbyveien, men fjernvirkningen minimeres gjennom at bebyggelsen trappes ned og følger topografien på stedet (perspektiv C).

Sett fra toppen av da Vinci-brua i sørvest er det næringsbygget som gir mest fjernvirkning og skjerner for boligbebyggelsen bak (perspektiv D).





**C** Sett fra nordøst i Nordbyveien



**D** Sett fra sørvest på toppen av Da Vinci-broen

### 5.10 Sikring av jordressurser (jordvern)

Ingen konsekvens.

### 5.11 Kulturminner og kulturmiljø

Telenors kabelhus ivaretas gjennom hensynssone H570 bevaring av kulturmiljø. Det er egen bestemmelse som skal ivareta eventuelle funn av kulturminner.

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

Etablering av boliger, særlig rekkehus, vil sannsynligvis øke antall barn i området. Kapasiteten på skole og barnehagene i området er foreløpig god.

### **5.13 Transportbehov**

Den nyskapte biltrafikken fra planområdet vil ikke medføre vesentlig mer belastning på veinettet. Forholdene for gående, syklende og skolebarn blir vesentlig bedre ved etablering av gangveiforbindelser gjennom planområdet og fortau langs Nygårdsveien og Nordbyveien. Kollektivtilbudet er uendret med holdeplass Nygård i Nordbyveien rett ved planområdet. Holdeplassen i vestgående retning reguleres som kantstop. Holdeplassens plassering på plankartet er avklart med Ruter og Viken Fylkeskommune. Byggeplan skal godkjennes av vegeier før byggearbeid igangsettes

### **5.14 Trafikksikkerhet**

Den nyskapte biltrafikken fra planområdet vil ikke påvirke trafikksikkerheten. Trafikksikkerheten for myke trafikanter forbedres ved gangveiforbindelser gjennom planområdet og fortau langs veiene.

### **5.15 Vann og avløp**

Det er tilstrekkelig brannvann i området. Gjennom bestemmelser er det sikret etablering av ny ledningstrasé langs nordre eiendomsgrense gbnr. 103/165 samt mer kapasitet i pumpestasjoner fram til renseanlegg.

### **5.16 Energibehov og -forbruk**

Utbyggingen knyttes på eksisterende energiforsyning i området. Det må påregnes at det kan bli behov for å forsterke energiforsyningen med egen nettstasjon. Etablering og plassering av nye nettstasjoner skal gjøres i samråd med netteier.

### **5.17 Forurensning**

Ferdig utbygging av planforslaget anses ikke å medføre fare for forurensning. Det er kun i anleggsgjennomføringen det kan bli fare for utslipp til luft, jord eller vann. Sikring mot forurensning i anleggsfasen inngår i miljøoppfølgingsprogrammet som skal utarbeides ved søknad om rammetillatelse.

### **5.18 Sol-/skyggeforhold**

Planområdet ligger for langt unna nabobebyggelsen til at denne får endrede sol-/skyggeforhold.

### **5.19 Støy og luftkvalitet**

Utbygging av planområdet vil ikke påvirke støy og luftkvalitet i området etter at anleggsfasen er over. Trafikkøkning som følge av utbyggingen er for liten til å bidra vesentlig i negativ retning. Det legges til rette for bruk av el-bi, sykkel, kollektivtransport og gange til og fra planområdet.

## 5.20 Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget vil føre til økt aktivitet i lokalt næringsliv.

## 5.21 Grunnervervsbehov

Forslagstiller eier utbyggingsområdet og har ikke behov for grunnerverv for å kunne gjennomføre tiltaket.

Statens vegvesen har kontaktet forslagstiller for å erverve grunn fra eiendom 103/3 til etablering av støyskjerm for ny E18. Dette arealet ligger utenfor planforslagets plangrense og er regulert til veiformål i R-286 Reguleringsplan for E18 Retvet-Vinterbro, 12.10.2016.

I planforslaget er det lagt inn et midlertidig rigg- og anleggsbelte som skal benyttes under oppføring av støyskjermen (bestemmelsesområde #5) da Statens vegvesen ikke har regulert inn anleggsbelte i sin plan, R-286.

## 5.22 Interessemotsetninger

Forslagstiller kan ikke se at det er noen interessemotsetninger ettersom kommuneplanen allerede har avklart arealbruken av tomtene.

## 5.23 Alternativer

I løpet av planarbeidet er det vurdert to ulike plankonsepter når det gjelder bygningstypologi og bebyggelsesstrukturer:

- To tårnbygg
- Tett/lav

Alternativ 1 er to tårnbygg på inntil 6 og 8 etasjer med underliggende parkering og boder. I dette alternativet inngår et næringsbygg med 3-4 etasjer på eiendom 103/3 utformet som støybuffer mot E-18 med 2,5 meters støyskjerm langs Nordbyveien. Dette gir støyforhold på bakkeplan som er godt innenfor tillatte grenseverdier. Støyrapporten fra Brekke og Strand viser at forslagens fasader varierer fra tillatte til gule og røde grenseverdier. Typologiens utfordringer med sentralliggende heis og trappekjerne er knyttet til krav om stille sone i støyutsatte områder.

Ved gjennomføring av dette alternativet vil det være krevende å få til støyskjerming og det vil være økt sannsynlighet for rekkefølgekrav om at eiendom 103/3 utvikles og realiseres først som støybuffer for boligene på eiendom 103/165. Det betyr at eventuelt salg av eiendommene hver for seg vil være mindre attraktivt.

Fordi tiltakshaver selv ikke ønsker rollen som utbygger er det valgt å regulere alternativet tett/lav fordi det innehar en uavhengighet mellom delområdene og gir økt fleksibilitet for tilpasning og optimalisering i neste fase.

## 5.24 Nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen

Det kan bli nødvendig å utføre supplerende grunnundersøkelser i forbindelse med byggesak for å vurdere lokalstabilitet, byggegrop og fundamenteringsløsninger.

## 6 Medvirkning/forhåndsuttalelser/innspill til planarbeidet

### 6.1 Varsel om planoppstart / forhåndsuttalelser

Ved varsel om planoppstart kom det inn 6 forhåndsuttalelser. Nedenfor følger sammendrag av uttalelsene med forslagstillers kommentar til hvordan uttalelsene er behandlet i planforslaget. Uttalelsene i sin helhet følger som vedlegg.

#### 1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Ingen konkrete merknader. Aktuelle føringer for planarbeidet er listet opp i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene datert 8.april 2015 ([www.fmoa.no](http://www.fmoa.no)) samt «Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging» datert 12.06.2012 ([www.planlegging.no](http://www.planlegging.no)).

Forslagstillers kommentarer:

*Tas til orientering. Aktuelle føringer er hensyntatt i planarbeidet.*

#### 2. Statens vegvesen

SVV gjør oppmerksom på at eiendommen gbnr. 103/3 i sin helhet ligger innenfor et område som er foreslått regulert til annen veggrunn (teknisk anlegg) i reguleringsplan R-286 E18 Retvet – Vinterbro. I det videre planarbeidet må det derfor tas hensyn til reguleringsplanen for ny E18.

Støy: SVV forutsetter at Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, gjøres bindende for planområdet. Planens bestemmelser må også inneholde rekkefølgekrav som sikrer at eventuelle støytiltak er gjennomført før det blir gitt brukstillatelse.

Forslagstillers kommentarer:

*Forslagstiller har vært i kontakt med Statens vegvesen og blitt enige om å fastsette byggegrense for næringsbygg mot E18 til 4 meter inn fra formålsgrænse for annen veggrunn som er regulert i R- 286 Reguleringsplan for E18 Retvet-Vinterbro, vedtatt 12.10.2016. Planbestemmelser sikrer behandling av støy iht. T-1442 og støyskjermingstiltak før bebyggelsen tas i bruk.*

#### 3. Akershus fylkeskommune

Ingen konkrete merknader. Fylkesråds mannen mener tiltaket er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende regionale planer.

Henviser til Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (14.12.2015) med mål om at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel. Lokalisering av alle typer arbeidsplasser, handel og tjenester bør skje etter prinsippet om rett virksomhet på rett sted.

*Automatisk fredete kulturminner:* Området er ikke befart. Uttalelsen gis på grunnlag av arkivmateriale. Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner på eiendommen. En nærmere utredning av forholdet til fornminner ansees ikke som nødvendig.

*Nyere tids kulturminner:* Området er ikke befart. Uttalelsen gis på bakgrunn av

arkivmateriale. AFK kan ikke se at tiltaket har vesentlig innvirkning på regionale eller nasjonale interesser i området.

Forslagstillers kommentarer:

*Tas til orientering.*

**4. Akershus fylkeskommune**

Ber om at det sees bort i fra AFKs uttalelse av 2.3.2016 om hensynet til nyere tids kulturminner og at uttalelsen erstattes med følgende: Området er ikke befart. Uttalelsen gis på bakgrunn av arkivmateriale. På eiendom gnr/bnr. 103/3 ligger Nordby kabelhus som ble oppført i 1924-25 som et av de første fjernkabelhusene. Kabelhuset er fremdeles i drift og omfattes av Telenors verneplan for historiske bygninger og installasjoner, *Historiske linjer* (1998). Bygningen har høy bevaringsverdi, og AKF anbefaler at den blir regulert til hensynssone bevaring av kulturmiljø og at det sikres luft til ny bebyggelse i ny regulering.

Forslagstillers kommentarer:

*Det er regulert inn hensynssone rundt kabelhuset.*

**5. Follo Brannvesen IKS**

Ingen konkrete merknader.

Viser ellers til eget vedlegg «Veiledning for rednings- og slokkemannskaper». Forhold av betydning for brannsikkerheten skal innarbeides i ROS-analysen.

Forslagstillers kommentarer:

Tas til orientering. Ås kommunes kapasitetsberegning viser at kravene for brannvann er oppfylt. ROS-analysen avdekker ikke forhold av betydning for brannsikkerheten.

**6. Uno Andersen og Siv Ryan Andersen, Nygårdsveien 35**

Som eier av 103/1 hevdes det feil ved hvilke eiendommer som blir berørt av planarbeidet. Hevder deler av eiendom 103/1 som ligger innenfor planavgrensning (ca.237,0 m<sup>2</sup>) i dag benyttes til næringsformål. Er i utgangspunktet ikke interessert i omregulering av sin eiendom.

Forslagstillers kommentarer:

*Det har vært en del usikkerhet knyttet til eiendomsforholdene som nå er ryddet opp i. Forslagstiller har kjøpt eiendommene 103/203 og 103/204 av Uno Andersen og Siv Ryan Andersen.*

## **6.2 Offentlig ettersyn / merknader**

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 28.10-11.12.2020. Det kom inn åtte merknader innen fristen. Sammendrag av merknadene med forslagstillers svar følger som vedlegg.

## **Vedlegg**

1. Forslag til reguleringsplankart, 09.02.2021
2. Forslag til reguleringsbestemmelser, 18.03.2021
3. Illustrasjonsplan, 12.06.2020

4. Illustrasjonshefte, 15.06.2020
5. Prinsippplan overvannshåndtering, 10.06.2020
6. Dokumentasjon blågrønnfaktor, 10.06.2020
7. Varslingsbrev og kunngjøring om planoppstart
8. Merknader til varsel om planoppstart
9. ROS-analyse, 08.05.2020, Sweco AS
10. Trafikknotat, 06.05.2020, Sweco AS
11. Støyfaglig utredning, 20.05.2020, Brekke & Strand AS
12. Geoteknisk vurdering, 04.03.2020, Multiconsult AS
13. Vurdering av områdestabilitet, 22.04.2020, Multiconsult AS
14. Biologiske undersøkelser, 01.12.2020, BioFokus
15. Sammendrag av merknader ved offentlig ettersyn med forslagstillers kommentarer

Modell, målestokk 1:500 (leveres på Servicetorget, Ås rådhus)