

MØTEINNKALLING

Ås eldreråd har møte i Moer sykehjem,
1. etg. møterom nr. 1

25.08.2009 kl. 10.00

Møtet er åpent for publikum i alle saker med mindre saken er unntatt offentlighet eller møtet lukkes i henhold til lov. Saksdokumentene ligger til offentlig gjennomsyn på rådmannskontoret. Innkallinger og protokoller legges til gjennomsyn på servicetorget og bibliotekene, og publiseres på www.as.kommune.no.

Saksliste:

Utv.sak nr. 14/09 09/1989
R-222- ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GRENSEVEIEN 12 - TIL UTTALELSE

Utv.sak nr. 15/09 09/2200
R-151- REGULERINGSPLAN FOR DYSTER-ELDOR - SØNDRE DEL -
UTTALELSE

Utv.sak nr. 16/09 09/2205
R-258 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDE VED NORDBYVEIEN,
GNR.. 103, BNR. 196 MED FLERE - IGANGSATT REGULERINGSARBEID

Utv.sak nr. 17/09 09/2268
GNR. 55, BNR. 31, 200, 271 LIAVIEN 15 - OMBYGGING PÅ ÅSLUND- TIL
UTTALELSE

ELDREDAGEN 1. OKTOBER 2009 – VIDERE PLANLEGGING

➤ **EVENTUELT**

Saksdokumentene ligger til offentlig gjennomsyn på rådmannskontoret.

Ås, 19.08.09 Leif Sundheim Leder av Ås eldreråd	Eventuelt forfall eller inhabilitet meldes til Annette Grimnes, tlf 64 96 20 03 eller e-post: annette.grimnes@as.kommune.no (mottak av e-post kvitteres manuelt, dersom kvittering ikke mottas innen rimelig tid før møtet må telefonbeskjed gis). Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.
---	--

REFERATSAKER TIL ÅS ELDRERÅD 25.08.09:

INVITASJON

Akershus eldreforum 2009, onsdag 7. oktober 2009.

PROTOKOLL

Akershus eldreråd 25.05.09

E-POST

E-post av 22.06.09 fra leder i arbeidsutvalget for eldrerådene i Follo

Utv.sak nr 14/09

R-222- ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GRENSEVEIEN 12 - TIL UTTALELSE

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen

Arkivnr: L12

Saknr.: 09/1989

Utvalg

Utv.sak nr

Møtedato

Ås Eldreråd

14/09

25.08.2009

Leders innstilling:

Ås eldreråd tar reguleringsplan R-222 – endret reguleringsplan for Grenseveien 12 til orientering.

Ås, 19.08.09

Leif Sundheim
Leder

Avgjørelsesmyndighet:

Ås eldreråd

Behandlingsrekkefølge:

Ås eldreråd

Vedlegg som følger saken trykt:

Brev av 23.06.09 fra bygnings- og reguleringssjef Ivar Gudmundsen.

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Ingen

Utskrift av saken sendes til:

bygnings- og reguleringssjef Ivar Gudmundsen.

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Se vedlagt oversendelsesbrev av 23.06.09.



Ås kommune

TEKNISK ETAT

Bygnings-, regulerings- og oppmålingsavdeling

Adressater i følge liste

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	Saknr. 03/2221/REG R-222	Ivar Gudmundsen	23.06.2009
	Løpenr. 10343/09	dir. tlf.: 64 96 24 31	


**R-222 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GRENSEVEIEN 12
- TIL UTTALELSE**

Hovedutvalget for teknikk og miljø/det faste utvalget for plansaker har i møte 04.06.2009, sak 64/09, behandlet ovennevnte planforslag. Utvalget fattet vedtak som vedlagte utskrift av møtebok viser.

I henhold til vedtaket oversendes planforslaget til uttalelse.

Eventuelle bemerkninger til planforslaget sendes innen 25. august 2009 til:
Ås kommune, Bygnings-, regulerings- og oppmålingsavdelingen, Postboks 195, 1431 ÅS.

Vennlig hilsen



Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Vedlegg:

- Utskrift av møtebok for Hovedutvalget for teknikk og miljø/Det faste utvalget for plansaker, sak 64/09, med saksutredning og vedlegg
- Reguleringskart, datert 04.11.2008

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon: 64 96 20 00	Bankgiro:	Org.nr:
Postboks 195	Skoleveien 1	Telefaks: 64 96 20 09	1654.07.99605	964948798
1431 Ås	1430 Ås	E-post: post@as.kommune.no		



Ås kommune

ÅS KOMMUNE UTSKRIFT AV MØTEBOK

Sak nr: 03/2221

R-222 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GRENSEVEIEN 12

Saksbeh.: Ivar Gudmundsen	Arkivkode:	REG R-222
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	118/08	11.12.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	64/09	04.06.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	/	
Kommunestyret	/	

Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling og vedtak i møte den 04.06.2009

Innstilling:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 30, jfr. §§ 27-1, 0g 28-1, vedtar det faste utvalget for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn privat forslag til endret reguleringsplan for Grenseveien 12, som vist på kart datert 04.11.2008, med reguleringsbestemmelser, datert 04.11.2008.

Saken sendes dessuten berørte parter til uttalelse.

Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 04.06.2009:

Følgende uttalelser kom fram i møtet:

- Prosjektet bør redusere til 2 etasjer.
- Utbygging må avvete til tilstrekkelig skolekapasitet foreligger.
- Fortauet bør ligge på vestsiden av Grenseveien

Votering:

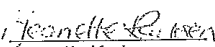
Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

De framkomne uttalelsene følger saken.

Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 04.06.2009:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 30, jfr. §§ 27-1 og 28-1, vedtar det faste utvalget for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn privat forslag til endret reguleringsplan for Grenseveien 12, som vist på kart datert 04.11.2008, med reguleringsbestemmelser, datert 04.11.2008.

Saken sendes dessuten berørte parter til uttalelse.

Rett utskrift bekreftes, Ås, 16.06.2009  Jeanette Karlsen Politisk sekretariat	Utskrift av møtebok med vedlagt saksfremstilling sendes til: Spir Arkitekter AS Akershus Eiendomsutvikling AS/Axer Eiendom Offentlig etater og utvalg Naboer og andre berørte Kopi av utskrift av møtebok uten vedlegg sendes til: Ivar Gudmundsen
---	--

ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 64/09

Utv.sak nr 64/09

R-222 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GRENSEVEIEN 12

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	118/08	11.12.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	64/09	04.06.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	/	
Kommunestyret	/	

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen

Arkivnr: REG R-222

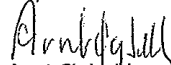
Saknr.: 03/2221

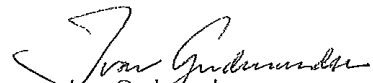
Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 04.06.2009

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 30, jfr. §§ 27-1 og 28-1, vedtar det faste utvalget for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn privat forslag til endret reguleringsplan for Grenseveien 12, som vist på kart datert 04.11.2008, med reguleringsbestemmelser, datert 04.11.2008.

Saken sendes dessuten berørte parter til uttalelse.

Ås, 27.05.2009


Arnt Øybekk
Teknisk sjef


Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 11.12.2008:

Teknisk sjef ba om at saken utsettes etter ønske fra tiltakshaver.

Votering:

Utsettelsesforslaget ble enstemmig tiltrådt.

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 11.12.2008:

Saken utsettes.

Tidligere politisk behandling:

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for et næringsområde i Solbergskogen ved Ski grense, vedtatt i Ås kommunestyre 25.01.1989.
Kommuneplan for Ås kommune, arealdelen 2007 -2019, vedtatt i Ås kommunestyre 20.06.2007
Forslag til endret reguleringsplan ble etter utbyggers ønske utsatt i møte 11.12.2008.

Avgjørelsesmyndighet:

Ås kommunestyre

Behandlingsrekkefølge:

- Det faste utvalget for plansaker 1. gang

Sak 64/09

- Offentlig ettersyn
- Det faste utvalget for plansaker 2. gang
- Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2007 – 2019
2. Reguleringskart, forminsket, datert 04.11.2008
3. Spir Plan + Arkitektur: Planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser, revidert 04.11.2008
4. Illustrasjonsplan

Vedlegg som ligger i saksmappen:

- Gjeldende reguleringsplan
- Plankart, målestokk 1:1000
- Illustrasjoner
- Rambøll: Trafikkmessige konsekvenser
- Sweco: Geotekniske vurderinger
- Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

- Spir Arkitekter AS, postboks 398, 3101 TØNSBERG
- Akershus Eiendomsutvikling AS/Axer Eiendom, Postboks 6993 St. Olavs plass, 0130 OSLO
- Offentlige etater og utvalg
- Naboer og andre berørte

SAKSUTREDNING:**Bakgrunn:**

Planområdet ligger nær Ski grense og består av et byggeområde på ca. 11,5 dekar, i tillegg til et veiareal med tilknytning til Grenseveien. Det har tidligere vært regulert til næringsformål, men ble under revisjonen av kommuneplanen i 2007 disponert til boligformål.

Byggeområdet - gnr 102 bnr 340 - eies av Grenseveien 10 AS. Se vedlegg 1 og 2.

Forslag til endret reguleringsplan - bemerkninger:

Spir Arkitekter AS har på vegne av Akershus Eiendomsutvikling AS/Axer Eiendom utarbeidet privat forslag til reguleringsplan for eiendommen i henhold til kommuneplanen.

Planforslaget ble av arkitektene forhåndsvarslet gjennom brev av 14.03.2008 til berørte parter, i tillegg til annonser i Østlandets Blad 18.03.2008 og Ås Avis 27.03.2008.

Det inkom i alt 31 bemerkninger, hvorav de fleste var fra beboere i Myrsletta Borettslag i Ski og fra beboere i Solbergskogen. Hovedinnholdet i bemerkningene fra Myrsletta var at planen ville bety støy og forurensning og at de mistet grønt arealet mot vest – i Ås. I tillegg var man også opptatt av trafikk og forurensning. Ski kommune hadde ikke innvendinger mot planforslaget.

Sak 64/09

Etter at uttalelsene var kommet inn, ble reguleringsforslag utarbeidet:

Gnr 102/340 – Grenseveien 12 – reguleres til byggeområde for boliger, med mulighet for lavblokker i 3 etasjer og rekkehus. Boligparkering skal delvis løses under terreng, og delvis på bakken. Grenseveien justeres, slik at den flyttes noen meter fra kommunegrensen mot Ski. Det reguleres fortau langs Grenseveiens østside. Dette betyr en viss beskjæring av gnr 102/370, Grenseveien 10, men dette kompenseres ved at regulert parkbelte i industriområdet i Grenseveien 10 utgår.

Det vises ellers til vedlegg 3, med planbeskrivelse og hovedinnholdet i bemerkninger og protester, samt arkitektens kommentarer.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Teknisk sjef har forståelse for at det kommer innvendinger fra nabolaget, men viser til at adkomstveien og byggeområdet – tidligere industriområde – er regulert for flere år siden. Endring fra industriområde i Grenseveien 12 til boligområde anses som en forbedring for nabolaget, selv om naboene helst ser at området blir beholdt ubebygget. Arkitektens planforslag tar noe hensyn til innveggen fra naboskapet, ved at veiarealet er justert noe vestover, slik at det blir en grøntstripe på 4-5 meter på Ås-siden av kommunegrensen, i tillegg til at det reguleres fortau langs Grenseveiens østside. Dermed vil fremtidig trafikk flyttes flere meter fra kommunegrensen. I tillegg er Grenseveien justert i den søndre del av planområdet, slik at ingen del av Grenseveien vil beskjære arealer i Ski, arealer som dermed kan forbli grønne. Dermed vil det være Ski kommunes eventuelle fremtidige behov for ytterligere forlengelse av Grenseveien til mulige fremtidige utbyggingsområdet i Ski, som kan føre til at veien forlenges ytterligere nordover. Inntil videre vil derfor området mellom det foreslåtte boligområdet i Ås og Myrsletta Borettslag i Ski kunne beholdes grønt. For øvrig vil ikke boligbebyggelsen i inntil 3 etasjer bety store ulemper visuelt for naboskapet, da det vil bli ca. 30 meters avstand mellom bebyggelsen i Ås og Ski. Utbyggingen vil føre til trafikkøkning i Grenseveien. Det bør vurderes å regulere fortau videre langs Grenseveiens østside fram til Nordbyveien. En del av et slikt fortau vil bli liggende innenfor Ski kommunes grenser.

Det foreslås at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes berørte parter til uttalelse.

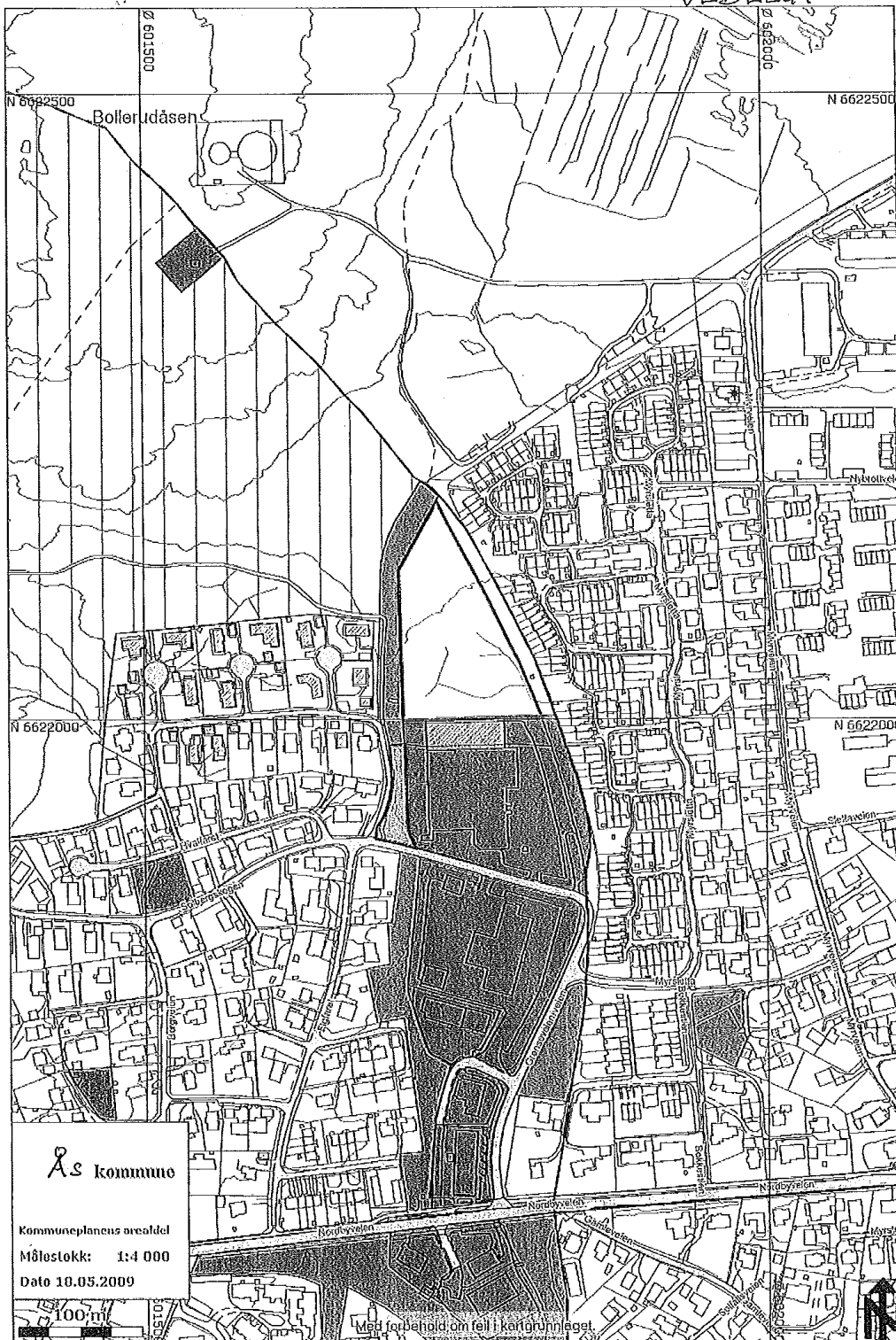
Saken trukket og gjenopptatt:

Etter ønske fra arkitekt og utbygger ble saken utsatt i møte i det faste utvalget for plansaker 11.12.2008.

I henvendelse av 23.04.2009 bad arkitekten på vegne av Axer Eiendom om at saken gjenopptas og fremmes for behandling før 1. juli 2009.

Ny vurdering med konklusjon:

Det er ikke innkommet nye momenter i saken etter at den ble utsatt 11.12.2008. Saken fremmes uendret med forslag om at den legges ut til offentlig ettersyn og sendes berørte parter til uttalelse.

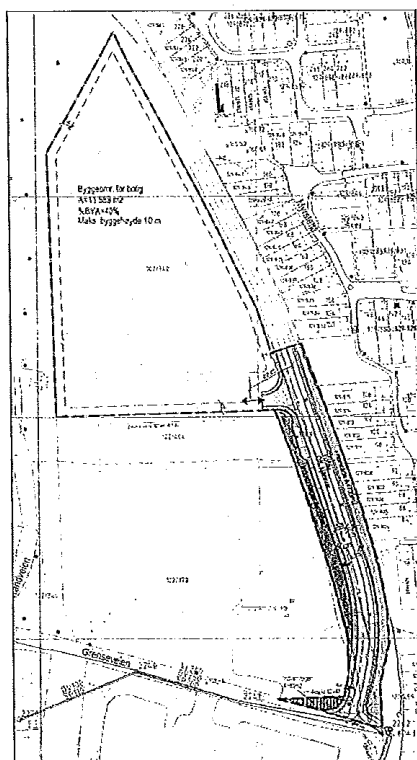


VEDLEGG 3

SPIR PLAN+ARKITEKTUR

REGULERINGSPLAN FOR GRENSEVEIEN. I ÅS, GBNR. 102/340 M.FL.
Planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser

Prosjektnummer: 5770



23. september 2008
Rev. 04.11.08

INNHOLD

1	TILTAKSHAVER	3
2	KORTVERSJON	3
3	VEDLEGG.....	3
4	TIDLIGERE BEHANDLING.....	3
5	EIENDOMSFORHOLD OG PLANSTATUS	3
5.1	Eiendomsforhold.....	3
5.2	Kommuneplan	3
5.3	Reguleringsplan	3
6	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET.....	4
6.1	Avgrensning og beskaffenhet.....	4
6.2	Reguleringsformål, utnyttelsesgrad og byggehøyder.....	4
6.3	Trafikkmessige konsekvenser. Adkomstforhold, parkering og støy.....	5
6.4	Vann- og avløpsnett	7
6.5	Renovasjon.....	7
6.6	Barn og unges interesser	7
6.7	Kulturminner.....	7
6.8	Vurdering av krav til konsekvensanalyse	7
6.9	Risiko- og sårbarhetsanalyse.....	7
7	UTTALELSER TIL VARSEL OM IGANGSATT REGULERING.....	8
8	REGULERINGSBESTEMMELSER	14

1 TILTAKSHAVER

Spir arkitekter AS har utarbeidet planforslaget på vegne av Akershus Eiendomsutvikling AS.

2 KORTVERSJON

Planforslaget medfører en omregulering av del av "reguleringsplan for næringsområde i Solbergskogen ved Ski grense" vedtatt 25.01.89 samt del av "reguleringsplan for Grenseveiens forlengelse stadfestet 15.10.82. Planforslaget legger til rette for etablering av inntil 70 boenheter på eiendommen gbnr. 102/340 og omfatter for øvrig del av eiendommen gbnr. 102/1, 404 og 370 samt del av Grenseveien. Planområdet måler ca. 15,3 daa. og ligger nord for Grenseveien, inntil kommunegrensen til Ski kommune. Adkomsten til boligområdet reguleres inn via Grenseveien langs Ski grense.

3 VEDLEGG

1. Plankart i målestokk 1:1000 datert 04.11.08
2. Illustrasjonsplan i målestokk 1:500 datert 23.9.08
3. Fasadeoppriss i målestokk 1:500 datert 23.09.08
4. Geotekniske vurderinger, Sweco datert 11.08.08
5. Trafikk- og støvvurdering, Rambøll datert 20.08.08
6. Kopi av innkomne merknader
7. Tverrprofiler og lengdeprofil av adkomstvei, Asplan Viak udatert

Reguleringsbestemmelser datert 04.11.08 ligger som del av denne planbeskrivelsen. Rapport fra arkeologiske undersøkelser vil bli ettersendt når vi mottar rapporten fra fylkeskommunen.

4 TIDLIGERE BEHANDLING

Det ble avholdt oppstartsmøte med Ås kommune den 05.03.08 hvor det ble konkludert med at tiltaket er i tråd med kommuneplan for Ås samt at det ikke var grunn til å behandle planarbeidet som forespørselsak etter plan- og bygningslovens § 30. Kommunen opplyste at det ikke ville være aktuelt å starte arbeid med utbyggingsavtale for området.

Varsel om igangsatt regulering:

Planarbeidet ble varslet i brev av 14.03.08 med frist for merknader satt til 18.04.08. Det kom inn 31 merknader til varselet. Merknadene er oppsummert og kommentert under kap. 7.

5 EIENDOMSFORHOLD OG PLANSTATUS**5.1 Eiendomsforhold**

Planforslaget omfatter gbnr. 102/340 og del av eiendommen gbnr. 102/1, 404 og 370 samt del av Grenseveien.

Gbnr. 102,1 hjemmelshaver: Arne W Johannesen
 Gbnr. 102/340, hjemmelshaver: Grenseveien nr. 10 AS
 Gbnr. 102,404 hjemmelshaver: Grenseveien nr. 10 AS
 Gbnr. 102/370, hjemmelshaver: Grenseveien Invest KS
 For øvrig omfatter planen del av offentlig veigrunn (Grenseveien).

5.2 Kommuneplan

I kommuneplanen er området avsatt til planlagt byggeområde for bolig. I boligbyggeprogrammet er det åpnet for etablering av 70 boenheter i perioden 2008 – 2010. Boligbyggeprogrammet angir at det skal etableres leiligheter på feltet.

5.3 Reguleringsplan

Planforslaget medfører en omregulering av del av "reguleringsplan for næringsområde i Solbergskogen ved Ski grense" vedtatt 25.01.89 samt del av "reguleringsplan for Grenseveiens forlengelse" stadfestet 15.10.82. Omreguleringen innebærer at nordre del av byggeområde for industri/lager og parkbelte (gbnr. 102/340) endres til byggeområde for bolig. Søndre del av reguleringsplan for Grenseveiens forlengelse reguleres til adkomst for det nye byggeområdet og forskyves noe vestover i møtet med Grenseveien. Arealet øst for adkomstvei og nytt fortau foreslås regulert til friområde. Reguleringsplan for Grenseveiens forlengelse viser en veitrase nordover langs og inn i Ski kommune. Vi har antatt at det er liten sannsynlighet for at denne veien blir gjennomført videre nordover fra innkjøringen til det nye byggeområdet. Dette på grunn

av at det ikke foreligger planer for nye byggeområder nord for Grenseveiens forlengelse - verken innenfor Ås eller Ski kommune.

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 Avgrensning og beskaffenhet

Planen avgrenses mot regulert friområde- turvei i vest og nord. Mot øst er planavgrensningen lagt mot areal regulert til forlengelse av Grenseveien. I syd grenser planen mot regulert byggeområde for industri og lager. Byggeområde for bolig er relativt flatt og består i all hovedsak av ung, tett bjørkeskog. Arealet som reguleres til veiformål består av lavere vegetasjon/ kratt.

6.2 Reguleringsformål, utnyttelsesgrad og byggehøyder

6.2.1 Byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse og leilighetsbygg/ lavblokk

Feltet måler ca. 11,6 daa. Prosent tillatt bebygd areal, %-BYA er satt til 40%. Parkeringsarealet på bakkeplan i sydøst inngår i beregningen. Dette arealet måler ca. 1,1 daa. Etter "gammel" beregningsmåte hvor kun planlagt bebyggelse inngår i beregningen, vil BYA tilsvare ca. 28,5%.

Planen tilrettelegger for inntil 70 boenheter i tråd med kommuneplanen. Bebyggelsen er tenkt fordelt på rekkehus mot vest og nord og lav blokkbebyggelse på den østre delen av arealet. Bebyggelsen tillates oppført i tre etasjer hvilket fristiller relativt store arealer på bakkeplan til felles grøntområder og lekearealer. Med tanke på sol- og lysforhold er blokkbebyggelsen og det nordre rekkehuset lagt i retning nord – syd med balkonger / private uteoppholdsarealer mot vest. Rækkehusene er orientert i retning vest - øst slik at ettermiddagssolen slipper inn til blokkbebyggelsen. Samtidig vil rekkehusene få solrike utearealer mot syd.

Maksimum byggehøyde er satt til 10 m. over gjennomsnitt ferdig planert terreng. Etter vårt syn tåler området byggehøyder på minst tre etasjer. Feltet er skjermet fra nabobebyggelsen i vest og øst med tett og høy vegetasjon. Rett syd for byggeområdet ligger det i dag et industri/ lagerbygg med en byggehøyde på ca. 9,7m. Sett i forhold til tettheten og høyden på vegetasjonen mellom byggeområdet og tilgrensende boligområder, vil den nye bebyggelsen på tre etasjer i liten grad påvirke sol- og lysforholdene i sommerhalvåret. I vinterhalvåret når bladverket er borte oppleves vegetasjonen som mer transparent og vil antakelig slippe gjennom mer sol seint på ettermiddagen enn i sommerhalvåret. Ved etablering av boliger på området vil denne effekten bli redusert. Imidlertid vil solen i denne perioden av året stå så vidt lavt i sørvest og vest at byggehøyden vil få mindre betydning mht. solforholdene for boligbebyggelsen øst for byggeområdet. Boligbebyggelsen vest for byggeområdet vil ikke bli berørt mht. sol og lysforhold.

I utfyllende bestemmelser til kommuneplanen er det satt følgende krav til uteoppholdsareal pr. boenhet;
 Familieleilighet: minst 300 m²
 Hybelleilighet: minst 100 m²
 Leilighet i tomannsbolig: minst 200 m²

Foreløpige planer viser at vi vil kunne få ca. 2700 m² felles grøntareal mellom rekkehusene. Disse arealene er vestvendte, har gode solforhold og er godt beskyttet mot støy og biltrafikk. Barn som benytter arealene kan holdes under oppsikt fra omkringliggende bebyggelse. Disse arealene utgjør ca. 39 m² felles uteoppholdsareal pr boenhet (interne adkomstveier, parkering og manøvreringsareal er ikke inkludert i felles uteoppholdsarealet).

For blokkbebyggelsen vil det i tillegg komme private uteoppholdsarealer i form av terrasser på ca. 7 m² samt hager på ca. 22 m² tilknyttet leilighetene på første plan.

For rekkehusene vil det i tillegg komme hager og ballkonger som til sammen vil utgjøre ca. 45 m².

I sum gir dette ca. 64 m² felles/ privat uteoppholdsareal i gjennomsnitt pr boenhet.

6.2.2 Byggeområde for industri og lager

Adkomstveien inn til byggeområdet justeres vestover. Arealet øst for adkomstvei og nytt fortau foreslås regulert til friområde. Som følge av dette foreslår vi å omregulere den delen av gbnr. 102/404 og 370 (industrieiendommen) som på gjeldene reguleringsplan er vist som spesialområde parkbelte - til industri og lager. Industrieiendommen har stort behov for parkerings- og manøvreringsareal og anser stripen langs ny adkomstvei som meget verdifull til dette formålet. For området gjelder §§ 1, 2, 3 og 4 i bestemmelsene til reguleringsplan for "næringsområde i Solbergskogen ved Ski grense". Det gjøres imidlertid ett unntak fra § 4 da vi foreslår å tillate utendørs lagring.

6.2.3 Offentlig trafikkområde, kjørevei med fortau

I oppstartsmøte med Ås kommune anbefalte kommunen at adkomstveien inn til byggeområdet legges til "Grenseveiens forlengelse" og at veien i sin helhet legges innenfor Ås kommune. Alternativet ville være å legge adkomsten til Israndveien men det ville medført kryssing av det regulerte friområdet. Adkomstveien reguleres frem til og med avkjøringen til det nye byggeområdet og kan videreføres nordover i den traseen som er vist i plan for Grenseveiens forlengelse. Vi har imidlertid trukket hele veiprofilen vestover for å gi plass til fortau og friområde mellom ny vei og boligbebyggelsen i Ski kommune. Fortauet er regulert inn etter krav fra Ås kommune på strekningen fra innkjøringen til det nye boligområdet og sydover frem til Grenseveien. Fortauet er lagt på østsiden av adkomstveien av flere grunner; Flere av naboen i Ski har gitt uttrykk for at de er skeptiske til å få en ny vei tett inntil den vestre grensen av eiendommene sine. Fortau og friområde vil bidra til å øke avstanden mellom boligene i Myrsletta og adkomstveien. I tillegg mener vi at et fortau langs den nye adkomstveien også bør kunne betjene de eksisterende boligene i øst. Beboerne i de nye boligene i Grenseveien vil måtte krysse den nye adkomstveien for å komme inn på fortauet. Dette kan imidlertid skje nord for innkjøringen til det nye fellet og vil derfor foregå på en del av veien som ikke er trafikkert (inntil det eventuelt skjer en videreføring av Grenseveien inn i Ski kommune). Arealet syd for det nye boligområdet er regulert til industri og vil ikke ha samme behov for tilgang til et fortau på vestsiden av den nye adkomstveien. Avkjøringen fra Grenseveien er forskjøvet vest for kurven i Grenseveien. På den måten unngår vi å berøre arealer innenfor Ski kommune samtidig som det frigjøres plass til friområde og fortau mellom ny vei og eksisterende boligbebyggelse i Myrsletta. Et siste poeng med å legge fortauet på østsiden av adkomstveien er at vi har svært begrenset plass i krysset ny adkomst / Grenseveien. Ny kjørevei inn til det planlagte byggeområdet bør trekkes så langt vestover at krysset ikke blir liggende delvis inne i kurven i Grenseveien. Samtidig har vi forsøkt å minske inngrepene i industrieiendommen vest for adkomstveien.

6.2.4 Friområde

Av grunner som er nevnt over, er spesialområde parkbelte i industristrøk tatt bort fra eiendommen gbnr. 102/404 og 370. Vi har imidlertid foreslått å regulere arealet mellom fortauet og boligeiendommene i Ski kommune til friområde. På arealet mellom det planlagte byggeområdet og boligområdet i Ski går det i dag en sti med "smett" inn til boligene i øst. Denne stiforbindelsen vil det være naturlig at opprettholdes innenfor arealet vi har foreslått regulert til friområde. Eventuelt kan friområdet gjøres tettere ved å tilplante stien. "Smettene" mellom Myrsletta og fortauet bør beholdes for å gjøre det mulig for beboerne i Myrsletta å benytte fortauet ned til Grenseveien.

6.3 Trafikkmessige konsekvenser. Adkomstforhold, parkering og støy

Adkomst og parkering:

I tråd med anbefalinger fra Ås kommune er adkomsten til det nye byggeområdet regulert med fortau og plassert langs grensen mot Ski kommune. Bredden på kjøreveien og fortauet er dimensjonert etter krav satt av kommunen; 5,5 m. kjørebane inkl. skulder og 2,5 m. fortau. Grøftebredde er satt til 1,75 m. Parkeringsanlegget for den nye bebyggelsen er foreslått plassert i den søndre enden av byggeområdet. I tillegg vil det bli bygd parkeringskjeller under lavblokkene på den østre delen av byggeområdet. Nedkjøringsrampen er tenkt plassert i sydenden av blokken nærmest adkomstveien. I utfyllende bestemmelser til kommuneplanen er det satt krav til minst 1,75 plasser pr. boenhet for rekkehus tett/ småhusbebyggelse dersom det etableres felles parkering for området. Parkeringsarealet på bakkeplan og parkeringskjelleren vil til sammen romme ca. 130 biloppstillingsplasser. Dette vil innebære en parkeringsdekning tilsvarende 1,9 plass pr. boenhet inkl. gjesteparkering. Der er i bestemmelsene satt krav til at biloppstillingsplasser for beboerne skal løses innenfor byggeområdet.

Trafikkmessige konsekvenser:

Rambøll er blitt engasjert for å lage en vurdering av de trafikkmessige konsekvensene ved utbygging av boliger på området. I rapporten fremgår følgende;

Nyskapt trafikk

I følge Statens vegvesens håndbok 146 generer boliger en bilturproduksjon på 2,5- 5,0 bilturer pr døgn (sum begge retninger). Nivået varierer bl.a. med type boliger, lokalisering i forhold til handel og andre tjenestetilbud, andre transporttilbud (buss/tog, gang-/sykkelvei) etc. Ut fra erfaringer fra tilsvarende utbyggingsprosjekter antar Rambøll at bilturproduksjonen i dette tilfellet ligger på rundt 4 bilturer pr døgn pr boenhet. Med et maksimalt utbyggingsvolum på 70 boenheter vil dette innebære en bilturproduksjon i størrelsesorden 250-300 bilturer/døgn i gjennomsnitt.

Atkomstveien til området

Den planlagte standarden på atkomstveien er (med god margin) tilstrekkelig til å betjene en trafikkmengde på ca 300 biler/døgn. I følge de nye veinormalene til Statens vegvesen (håndbok 017) kan en gate med

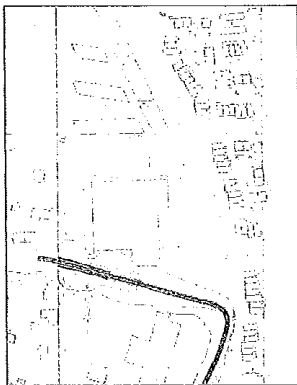
kjørebanebredde 5,5 m og fartsgrense 30-40 km/t avvikle trafikkmengder opp til 4000 biler/døgn. Plasseringen av fortauet vurderes i forhold til de områdene det skal betjene. Hvis det primært skal betjene det planlagte boligområdet bør det legges langs vestsiden av atkomstveien.

Grenseveien

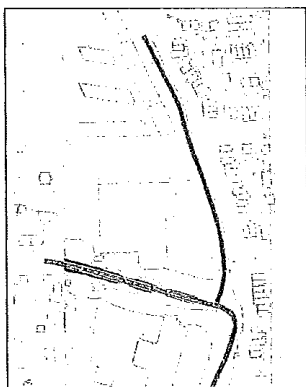
Trafikken til og fra utbyggingsområdet vil i all hovedsak belaste Grenseveien på strekningen ut mot Fv 35 Nordbyveien. Rambøll er ikke kjent med hvor stor trafikkbelastningen på denne delen av Grenseveien er i dag, men ut fra størrelsen og arealbruken på de øvrige områdene som sogner til Grenseveien, antas en gjennomsnittsbetlastning i størrelsesorden 500-1000 biler/døgn. En merbelastning på ca 300 biler/døgn vil derfor, relativt sett, være merkbar. Ut fra dagens standard (veibredde ca 6 m) og den beskjedne randbebyggelsen langs denne delen av Grenseveien (to næringsbygg med atkomst fra Grenseveien), vil imidlertid ikke en total trafikkbelastning i området 1000-1500 biler/døgn være noe problem i forhold til kapasitet og trafikkavvikling.

Støybelastning

Rambøll har utført støyberegninger for situasjonen før og etter utbygging av boligfeltet. Beregningshøyden er 2 meter. For dagens situasjon er det for Grenseveien benyttet en belastning på 1000 biler/døgn, mens det for fremtidig situasjon er benyttet en belastning på 1300 biler/døgn for Grenseveien og 300 biler/døgn for atkomstveien. Det er beregnet for fartsgrense på hhv 50 km/t og 30 km/t på de to veiene. Den eksisterende støyskjermen ved Grenseveien er antatt 2 m høy. Figurene under viser resultatet for de to scenariene. Gul støysone angir støy nivå mellom 55 dB og 65 dB mens rød sone angir støy nivå over 65 dB.



Figur 1 Dagens situasjon med en belastning på Grenseveien på 1000 biler/døgn



Figur 2 Fremtidig situasjon med en belastning på Grenseveien på 1300 biler/døgn og 300 biler/døgn på atkomstveien.

Som man kan se av figurene vil ikke utbyggingen med atkomstvei til boligfeltet og økt trafikk på Grenseveien medføre endret støvsituasjon og behov for tiltak i den forbindelse. Årsaken er at den økte trafikkmengden er for liten til å gi vesentlige utslag på støynivået.

Krysset Grenseveien/atkomstveien

I planforslaget er krysset utformet som er T-kryss uten kanalisering, dvs som de øvrige gatekryssene i området. Dette bør være en tilfredsstillende løsning med de trafikkmengdene det her er snakk om. Ut fra funksjon og trafikkmengder bør Grenseveien være gjennomgående primærvei i krysset slik planforslaget viser, dvs at atkomstveien til området blir sekundærvei. Det må legges vekt på å tilfredsstille siktkravene i krysset, spesielt mot vest.

Krysset Grenseveien/Nordbyveien

I følge Statens vegvesens veidatabank (hentet fra vegvesenets web-side) har Nordbyveien en trafikkbetlastning i dag på ca 10.000 biler/døgn, mens Grenseveien som nevnt vil kunne få en belastning i området 1000-1500 biler/døgn når det aktuelle boligområdet er utbygd. Vegvesenets planer om å etablere rundkjøring i dette krysset vil være en god løsning, både ut fra dagens situasjon og med tanke på merbelastningen i krysset som følge av den planlagte boligutbyggingen. En rundkjøring med ytre diameter ca 26-28 m vil ha rikelig kapasitet til å avvike de trafikkmengdene vi snakker om i denne forbindelse, også på lenger sikt. Selv om merbelastningen på Nordbyveien blir beskjedent som følge av utbyggingen ved Grenseveien (2-3 %), er det også en fordel at det etableres tosidig gang-/sykkelvei langs Nordbyveien.

Oppsummering

Etter Rambøll's vurdering vil ikke en utbygging i henhold til det foreliggende reguleringsplanforslaget, medføre trafikkmessige eller støymessige konsekvenser som ikke kan ivaretas på en tilfredsstillende måte med dagens veinett og de planlagte endringene av dette.

6.4 Vann- og avløpsnett

Det ligger 200 mm. vann- og spillvannsledning samt overvannsledninger langs Grenseveien.

6.5 Renovasjon

Renovasjonskjøretøy vil kunne benytte adkomstveien frem til og inn i det nye boligområdet. Det er foreløpig ikke tatt stilling til utforming / plassering av renovasjonsboder eller om det vil bli etablert et eller flere fellesanlegg for bebyggelsen.

6.6 Barn og unges interesser

Arealet som foreslås regulert til byggeområde for bolig består i all hovedsak av ung, tett bjørkeskog og har derfor begrenset bruk som lekeområde. Vi kjenner ikke til i hvilken grad dette området brukes av barn i dag men antar at det er i bruk på lik linje med skogs- og utmarksområdene nord for planområdet. Friområde / turveien vest og nord for planområdet berøres ikke av utbyggingen. Dette er en av veiene inn til grøntområdene i nord. Likeledes vil arealet som er regulert til forlengelse av Grenseveien kunne fungere som adkomst til grøntområdene. Innenfor det planlagte byggeområdet tilrettelegges det for solrike fellesarealer mellom rekkehusene hvor de minste barna kan være under oppsikt fra tilgrensende bebyggelse. Arealene vil bli godt skjermet for støy og biltrafikk. Større barn har meget kort vei til grøntområder/ utmark nord for planområdet og etablerte løkker/ ballplasser vest for planområdet.

6.7 Kulturminner

Fylkeskonservator har gjennomført arkeologiske registreringer. Det ble ikke gjort funn. Rapport fra arkeologiske undersøkelser vil bli ettersendt når vi mottar rapporten fra fylkeskommunen.

6.8 Vurdering av krav til konsekvensanalyse

Reguleringsarbeidet faller ikke innenfor virkeområdet for forskrift om konsekvensvurdering. Planen utløser derfor ikke krav til KU.

6.9 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Vi har vurdert at grunnforhold og radon er de temaer det er aktuelt å utrede i forbindelse med risiko og sårbarhetsanalyse for dette planområdet. Sweco Norge AS har gjennomført en geoteknisk vurdering inkludert vurdering av radonrisiko. Rapporten konkluderer med følgende:

Grunnforholdene består av et topplag med torv overliggende ca. 2 m sandig grus. Under er det bløt leire. I sydøstre del av tomten er det registrert mer enn 14 m til berg. Fundamentering må trolig skje til berg ved hjelp av peler. Grunnvannstanden må ikke senkes som følge av utbyggingen. NGUs aktsomhetskart oppgir at man i dette området bør ha høy aktsomhet med hensyn til radon. Nærmere undersøkelse bør gjøres i forbindelse med detaljprosjekteringen. Sannsynlige aktuelle tiltak for å unngå radoninntrengning i husene er å sørge for sikker tetting i alle rørgjennomføringer i grunnmur, og påse at denne er tett i alle hjørner og skjøter. Passiv eller aktiv utluftig (uten eller med vifteavsug) av grunnen under bygningene kan i noen tilfeller bli nødvendig. Det vises for øvrig til vedlagte rapport datert 11.08.08.

Som følge av dette er det i rekkefølgebestemmelsene satt krav til at det må utarbeides en redegjørelse som beskriver radonrisiko og tiltak som må gjennomføres for å hindre radoninntrengning i de planlagte boligene. Redegjørelsen skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

7 UTTALELSER TIL VARSEL OM IGANGSATT REGULERING

Planarbeidet ble varslet i brev av 14.03.08 med frist for merknader satt til 18.04.08.

Det kom inn 31 merknader til varselet. Nedenfor følger en kort oppsummering av merknadene med vår kommentar:

1. Silje Andreassen, mail datert 24.03.08
2. Hege Aaraas, mail datert 26.03.08
3. Hafslund Nett, mail datert 02.04.08
4. Statens vegvesen datert 03.04.08
5. Ski kommune teknisk etat datert 07.04.08
6. AS Banco datert 04.04.08
7. Ella Solbrekken, mail datert 09.04.08
8. Siv Anita Lauritzen, mail datert 15.04.08
9. Camilla og Morten Lein Oulie innregistrert 16.04.08
10. Myrsletta Selveierforening v/ Stein Løkke datert 08.04.08
11. Roger Petersen datert 14.04.08
12. William Granquist, mail datert 16.04.08
13. Fylkesmannen i Oslo og Akershus datert 15.04.08
14. Helge Aaraas datert 17.04.08
15. Helene Berg datert 17.04.08
16. Tone Martinsen datert 15.04.08
17. Rune Solberg Swahn pva. 22 naboer datert 11.04.08
18. Are Hugo pripp, mail datert 17.04.08
19. John Ole Dybdal, mail datert 18.04.08
20. Jack Ove Valø, mail datert 18.04.08
21. Tom Sørby, mail datert 18.04.08
22. Silje Andreassen, mail datert 17.04.08
23. Håkon Strøm Andersen datert 15.04.08
24. Are Hugo Pripp, mail datert 17.04.08
25. Bjørnar og Unni Merethe Langen datert 17.04.08
26. Morten Dalby, mail datert 18.04.08
27. Unni Merete Langen, mail datert 18.04.08
28. Lars Moen, mail datert 19.04.08
29. Akershus fylkeskommune datert 30.04.08
30. Akershus fylkeskommune, mail datert 05.09.08
31. Banco/ Grøenseveien Invest KS, mail datert 03.09.08

1. Silje Andreassen, mail datert 24.03.08:

Andreassen stiller en del spørsmål knyttet til den planlagte adkomstveien. Hennes mail ble besvart av oss i mail av 26.03.08.

2. Hege Aaraas, mail datert 26.03.08:

Aaraas ønsker informasjon om planene for området. Hennes mail ble besvart av oss i mail av 27.03.08.

3. Hafslund Nett, mail datert 02.04.08:

Hafslund Nett redegjør for eksisterende el-anlegg i området samt kapasitet, ansvarsforhold, anleggsbidrag med mer. For etablering av strømforsyning til nye anlegg må det tas tidlig kontakt med Hafslund Nett slik at nødvendige tiltak kan igangsettes.

Vår kommentar:

Uttalelsen tas til etterretning. Det er i bestemmelsenes § 3.3 tatt inn krav om at det påhviler utbygger å ta kontakt med nettselskapet for tidlig å avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsning.

4. Statens vegvesen datert 03.04.08:

Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget.

5. Ski kommune teknisk etat datert 07.04.08:

Har ingen innvendinger mot foreslåtte omregulering fra industri til bolig men forutsetter at Grenseveiens forlengelse opprettholdes i hele lengden slik gjeldende reguleringsplan tilsier selv om den aktuelle boligbygging ikke skulle gi behov for bygging av veien i sin helhet.

Det antydede boligfall synes for høyt i forhold til tilgjengelig areal. Ski kommune anfører at de ikke har grunnlag for å vurdere dette nærmere men antar at byggehøydene ikke bør overstige det som kan tilsvare to normale etasjer.

Vår kommentar:

Foreliggende planforslag forholder seg til reguleringsplan for Grenseveiens forlengelse. Adkomstveien reguleres frem til og med avkjøringen til det nye byggeområdet og kan videreføres nordover i den traseen som er vist i plan for Grenseveiens forlengelse. Vi har imidlertid trukket hele veiprofilen vestover for å gi plass til en buffersone i form av et friområde mellom ny vei og boligbebyggelsen i Ski kommune. I tillegg er det etter krav fra Ås kommune tilrettelagt for fortau på strekningen fra innkjøringen til det nye boligområdet og sydover frem til Grenseveien. Avkjøringen fra Grenseveien er forskjøvet vest for kurven i Grenseveien. På den måten unngår vi å berøre arealer innenfor Ski kommune samtidig som det frigjøres plass til friområde og fortau mellom ny vei og eksisterende boligbebyggelse i Ski.

Planforslaget legger opp til at ny bebyggelse kan etableres med tre etasjer (maksimum byggehøyde på 10m.). Vi mener området tåler byggehøyder på minst tre etasjer. Fellet er skjermet fra nabobebyggelse i vest og øst med tett og høy vegetasjon. Rett syd for byggeområdet ligger det i dag et industri/ lagerbygg med en byggehøyde på ca. 9,7 m. Sett i forhold til tettheten og høyden på vegetasjonen mellom byggeområdet og tilgrensende boligområder, vil den nye bebyggelsen på tre etasjer i liten grad påvirke sol- og lysforholdene i sommerhalvåret. I vinterhalvåret når bladverket er borte oppleves vegetasjonen som mer transparent og vil antakelig slippe gjennom mer sol seint på ettermiddagen enn i sommerhalvåret. Ved etablering av boliger på området vil denne effekten bli redusert. Imidlertid vil solen i denne perioden av året stå så vidt lavt i sørvest og vest at byggehøyden vil få mindre betydning mht. solforholdene for boligbebyggelsen øst for byggeområdet.

6. AS Banco datert 04.04.08:

Avsender påpeker at de ikke vil kunne akseptere at ny adkomstvei beslaglegger areal på industrieiendommen syd for boligområdet.

Vår kommentar:

Banco er i etterkant av varsel om igangsatt regulering blitt forelagt reguleringsplanen som nå fremmes til behandling, og har akseptert løsningen.

7. Ella Solbrekken, mail datert 09.04.08:

Avsender stiller spørsmål ved at ny adkomstvei planlegges lagt inntil boligeiendommene i Ski da Israndveien kan benyttes som adkomst til de nye boligene. Det påpekes også at den nye veien vil bli liggende inntil tre lekeplasser og vil beslaglegge areal som brukes som avlastnings-parkering for beboerne i Myrsletta. Avsender viser også til en heftelse som sier at adkomst skal legges via Israndveien.

Vår kommentar:

Ås kommune er forelagt brevet fra Solbrekken og svarer i mail av 14.04.08 at det antas at Solbrekken forveksler heftelsen med at gbnr. 102/340 skal ha (har) tinglyst rett til adkomst over gbnr. 102/ 370 og 404. Adkomst via Israndveien er ukjent for kommunen og helt uaktuelt. Videre skriver kommunen at det antas at avlastningsparkeringen for Myrsletta er en midlertidig løsning, foruten at den er plassert i regulert parkbelte. Dersom Myrsletta har fått en permanent rett, må parkeringen kunne flyttes til annet sted, f.eks lenger nord i parkbeltet.

8. Siv Anita Lauritzen, mail datert 15.04.08:

Med 70 boenheter på et relativt lite område, vil det bli et stort press på miljøet i området. Det vil medføre en betydelig økning av trafikk og forurensning, noe som forringer nærmiljøet til mange barn og voksne i Myrsletta selveierforening. Det er meget viktig at boligene ikke blir høyere enn de omkringliggende boligene i området. De nye eneboligene i Israndveien i Ås kommune er 2 etasjer, det samme som alle rekkehusene i Myrsletta selveierforening. Lik byggehøyde er viktig slik at det nye boligfeltet blir integrert på en naturlig måte

i det eksisterende miljøet. Ny adkomstvei vil ligge helt inntil tre lekeplasser. Trafikk med støy og økt forurensning vil forringe disse områdenes verdi for barn og voksne. Det vises også til at eksisterende vei vest for byggeområdet (Israndveien) kan benyttes til adkomst for den planlagte bebyggelsen. De aktuelle friområdene som eventuelt skal bevares på bekostning av lekeområdene til barna på Myrsletta, er ikke funksjonelle og brukes ikke som lekeområde eller noen annen form for rekreasjon. Hvis det blir etablert vei langs Ski grense, må det etableres støyskjerm og andre sikringstiltak for barn og voksne på Myrsletta. Krysset Nordbyveien/Grenseveien er et belastet kryss, med farlige hendelser og dårlig vedlikehold. Med flere biler i området vil risikoen for ulykker øke betraktelig. Avsender ber om at det gjøres vurderinger for å bedre dette krysset hvis det viser seg at utbyggingen blir iverksatt.

Vår kommentar:

Trafikk/ støy: Vedlagte trafikkanalyse konkluderer med at nyskapt trafikk innebærer en trafikkøkning på 250 – 300 bilturer pr. døgn i gjennomsnitt. Den planlagte standarden på atkomstveien er med god margin tilstrekkelig til å betjene en trafikkmengde på ca 300 biler/døgn. Rambøll har utført støyberegninger for situasjonen før og etter utbygging av boligfeltet. Beregningen konkluderer med at utbyggingen med atkomstvei til boligfeltet og økt trafikk på Grenseveien ikke vil medføre endret støysituasjon og behov for tiltak i den forbindelse. Årsaken er at den økte trafikkmengden er for liten til å gi vesentlige utslag på støynivået. Adkomsten inn til boligområdet avsluttes i den søndre enden av feltet og eksisterende bebyggelse i den nordre delen av Myrsletta vil derfor ikke bli eksponert for annet enn interntrafikken på det nye boligfeltet. Adkomstveien er for øvrig trukket vestover for å gi plass til en grønn buffersone/ friområde mot bebyggelsen på den søndre delen av Myrsletta. Grøntbeltet og fortauet vil også kunne brukes av beboerne i Myrsletta - både for å komme ned til Grenseveien og for å komme ut i skogen / turterrenget nord for planområdet.

Krysset Grenseveien – Nordbyveien omfattes ikke av foreliggende reguleringsplan men inngår i reguleringsplan for Nordbyveien, parsell Solberg – Ski som er fremmet av Statens vegvesen. Planen forutsetter en ombygging av krysset til rundkjøring. I følge Statens vegvesen vil anlegget bli påbegynt i kommende utbyggingsperiode dvs. i løpet av 2010 – 2013 så fremt staten opprettholder bevilgningene til prosjektet.

Byggehøyder og utnyttelsesgrad: Kommunepianens boligbyggeprogram for 2008 til 2019 har slått fast at byggeområdet skal utbygges med 70 boenheter hvor andelen leiligheter er angitt til 100%. Fordelingen av boligtyper boligprogrammet er foretatt ut fra den strategien at jo nærmere sentrum bebyggelsen er lokalisert, desto høyere skal utnyttelsen være. Dette er i tråd med statlige retningslinjer som bl.a legger vekt på høy arealutnyttelse ved omdisponering av produktiv mark til utbyggingsformål. Planforslaget legger opp til at ny bebyggelse kan etableres med tre etasjer (maksimum byggehøyde på 10m). Vi mener, som tidligere nevnt under vår kommentar til merknad nr. 5, at området tåler byggehøyder på minst tre etasjer.

9. Camilla og Morten Lein Oulie innregistrert 16.04.08:

Avsender mener at alle beboerne i Myrsletta Selveierforening burde få tilsendt varselet og det argumenteres med at det er mange familier i feltet som benytter fellesarealer rundt det aktuelle området og som vil bli berørt av arbeidet. 70 boligeneheter vil forurense og forringe miljøet. Høyden på ny bebyggelse må ikke overstige høyden på eksisterende boliger på Myrsletta. Adkomsten bør legges til Israndveien da den foreslåtte plasseringen vil medføre støy og forurensning for beboerne i Myrsletta i tillegg til at adgangen til skogen også vil bli farlig. Skulle adkomsten bli etablert langs Myrsletta må det settes opp støyskjerm og andre sikringstiltak.

Vår kommentar:

Det vises til vår kommentar til merknad nr. 5 og 8.

10. Myrsletta Selveierforening v/ Stein Løkke datert 08.04.08:

Brevet tar i all hovedsak opp de samme momenter som blir tatt opp i merknad nr. 8.

11. Roger Petersen datert 14.04.08:

Brevet tar i all hovedsak opp de samme momenter som blir tatt opp i merknad nr. 8 og 9.

12. William Granquist, mail datert 16.04.08:

Brevet tar i all hovedsak opp de samme momenter som blir tatt opp i merknad nr. 8.

13. Fylkesmannen i Oslo og Akershus datert 15.04.08:

Fylkesmannen viser til at kommunen må vurdere om planen krever konsekvensutredning. Det bes om at det i det videre arbeidet synliggjøres og tas hensyn til barn- og unges interesser, samordnet areal- og transportplanlegging, støy og universell tilgjengelighet. Andre tema som kan være aktuelle er kulturlandskap, biologisk mangfold/ viktige naturtyper, grønstruktur og luftforurensning. Beredskapsstaben minner om

kravet til risiko- og sårbarhetsanalyse i tilknytning til planen. Landbruksavdelingen minner om kommunens ansvar for å rapportere dyrka mark og dyrka jord i KOSTRA ved vedtak av reguleringsplanen.

Vår kommentar:

Reguleringsarbeidet faller ikke innenfor virkeområdet for forskrift om konsekvensvurdering. Planen utløser derfor ikke krav til KU. Arealen som foreslås regulert til byggeområde for bolig består i all hovedsak av ung, tett bjørkeskog og har derfor begrenset bruk som lekeområde. Vi kjenner ikke til i hvilken grad dette området brukes av barn i dag men antar at det er i bruk på lik linje med skogs- og utmarksområdene nord for planområdet. Friområde / turveien vest for planområdet berøres ikke av utbyggingen. Dette er en av veiene inn til grøntområdene i nord. Likeledes vil arealet som er regulert til forlengelse av Grenseveien kunne fungere som adkomst til grøntområdene. Innenfor det planlagte byggeområdet tilrettelegges det for solrike fellesarealer mellom rekkehusene hvor de minste barna kan være under oppsikt fra tilgrensende bebyggelse. Arealene vil bli godt skjermet for støy og biltrafikk. Større barn har meget kort vei til grøntområder/ utmark nord for planområdet og etablerte løkker/ ballplasser vest for planområdet. Vi mener derfor at barn- og unges interesser er godt ivare tatt i planforslaget. Universell utforming vil bli ivare tatt ved detaljprosjektering av bebyggelsen. Dette er for øvrig nedfelt i bestemmelsenes §3.1.

Vi har vurdert at grunnforhold og radon er de temaer det er aktuelt å utrede i forbindelse med risiko og sårbarhetsanalyse for dette planområdet. Sweco Norge AS har gjennomført en geoteknisk vurdering inkludert vurdering av radonrisiko. Rapporten konkluderer med at fundamentering trolig må skje til berg ved hjelp av peler. Grunnvannstanden må ikke senkes som følge av utbyggingen. NGUs aktsomhetskart oppgir at man i dette området bør ha høy aktsomhet med hensyn til radon. Nærmere undersøkelse bør gjøres i forbindelse med detaljprosjektering.

I bestemmelsenes §7 er det lagt inn krav til at det skal utarbeides en redegjørelse som beskriver radonrisiko og tiltak som må gjennomføres for å hindre radoninntrengning i de planlagte boligene. Redegjørelsen skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

14. Helge Aaraas datert 17.04.08:

Brevet tar i all hovedsak opp de samme momenter som blir tatt opp i merknad nr. 8 og 9. I tillegg bemerkes det at det må vurderes ekstra sikringstiltak under bygging av en eventuell adkomstvei langs Ski grense.

Vår kommentar:

Vurdering av hvilke sikringstiltak som må iverksettes i forbindelse med gjennomføring av planen foretas vanligvis i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak. Det vises for øvrig til vår kommentar til merknad nr. 8 og 9.

15. Helene Berg datert 17.04.08:

Brevet tar i all hovedsak opp de samme momenter som blir tatt opp i merknad nr. 8.

16. Tone Martinsen datert 15.04.08:

Brevet tar i all hovedsak opp de samme momenter som blir tatt opp i merknad nr. 8.

17. Rune Solberg Swahn pva. 22 naboer datert 11.04.08:

Før innflyttingen er ferdig i Ski-tunet og man har oversikt over befolkningssammensetningen, vet man ikke hvilke konsekvenser denne lokale befolkningsøkningen får for Ås kommune. Dette gjelder spesielt i forhold til behov for barnehageplasser og skoleplasser i lokalmiljøet men også i forhold til andre kommunale tjenestetilbud. Skolekapasiteten var et omstridt argument ved etableringen av Ski-tunet. Avsender stiller spørsmål ved hvordan kommunen kan tilrettelegge for 70 nye boliger da det ikke er skolekapasitet på Solberg skole og nærmeste barnehage med ledig kapasitet er Sjøskog. Avsender mener at Ås kommune bør vente minimum to år etter ferdig innflytting i Skitunet før arbeid med omregulering av området nord for Grenseveien startes. Et slikt tidsperspektiv vil også være i tråd med gjeldende kommuneplan. Blokkbebyggelse vil bryte med dagens byggestil i området. Maksimal byggehøyde bør ikke overstige to etasjer mht. tilgrensende bebyggelse, utsikt fra disse, terreng og beboernes livskvalitet. Byggeområdet er for lite til å romme 70 boenheter. Ås kommune har store ubebygde arealer og det synes meningsløst å bygge 70 enheter på det avsatte byggeområdet. For at utbyggingen skal passe estetisk med omkringliggende bebyggelse bør bygningene oppføres i tre. Store murfasader vil fremstå som et fremmedelement. Området som planlegges utbygd er i dag regulert til næringsvirksomhet med krav om grøntone mot omkringliggende boliger. Den eksisterende bebyggelse har dermed i dag en "garanti" mot å grense til grønt areal. Et slikt grøntareal mot eksisterende bebyggelse på minimum 15 meter bør opprettholdes ved en fortettet boligutbygging. Avsender setter pris på at det tas hensyn til rekreasjonsområdene og tilfartsveien til lysløypa i Israndveien og at adkomsten til byggeområdet ikke legges til dette området. For å ta tilstrekkelig hensyn til eksisterende bebyggelse, kreves den nye adkomstveien lagt så langt vest at det blir plass til en grønn voll som skiller biltrafikk fra eksisterende bebyggelse i Myrsletta. I et boligområde bør hovedvekten av

mennesker ha en så høy sosial kapital som mulig. I en boligutbygging som denne bør derfor hovedvekten av boligene ha en størrelse, attraktivitet og pris som retter seg mot denne befolkningsgruppen. Boligene som retter seg mot førstegangs etablerere og eldre - som i denne sammenheng kan sies å ha en lavere sosial kapital middelaldrende mennesker med barn - bør ikke overstige 40 % av de totale utbygde enheter.

Vår kommentar:

Vedrørende skole- og barnehagekapasitet: De overordna rammene for utbyggingen er klarert gjennom kommuneplan for Ås. Ås kommune må derfor svare for om det er behov for økt skole- og barnehagekapasitet og hvordan dette ev. er tenkt løst. Boligbyggeprogrammet angir for øvrig en utbygging av 70 boligenheter i perioden fra 2008 til 2010. Vedrørende øvrige merknader vises det til vår kommentar til merknad nr. 5 og 8.

18. Are Hugo pripp, mail datert 17.04.08:

Avsender støtter synspunktene som fremkommer i brev fra Myrsletta Selveierforening (merknad nr. 10).

19. John Ole Dybdal, mail datert 18.04.08:

Avsender mener det er feil å tillate blokkbebyggelse i området da øvrig bebyggelse består av eneboliger og rekkehus. Adkomsten bør ikke legges mot Ski grense men til Israndveien.

Vår kommentar:

Det vises til vår kommentar til merknad nr. 8 og 9.

20. Jack Ove Valø, mail datert 18.04.08:

Avsender støtter synspunktene som fremkommer i brev fra Myrsletta Selveierforening (merknad nr. 10) og ønsker å protestere på planene om utbygging av området og anlegg av vei.

21. Tom Sørby, mail datert 18.04.08:

Avsender protesterer mot etablering av ny vei i forlengelse av Grenseveien som adkomstvei til området. Adkomsten bør ikke legges mot Ski grense men til Israndveien. Den smale stripen som er tenkt benyttet til adkomst, fungerer i dag som en grønn barriere mellom boligene i Myrsletta og det eksisterende næringsbygget, demper støy og skjerner for innsyn. En forverring av støyforholdene vil være svært uheldig for beboere i Myrsletta og bygging av støyskjermer vil være et nødvendig tiltak hvis veien tvinges gjennom. Ny bebyggelse må føye seg inn i den eksisterende byggenormen og ikke skille seg vesentlig ut verken i høyde eller størrelse.

Vår kommentar:

Det vises til vår kommentar til merknad nr. 8 og 9.

22. Silje Andreassen, mail datert 24.03.08 og 17.04.08:

Andreassen stiller en del spørsmål knyttet til gjennomføringen av plan for Grenseveiens forlengelse og viser til at hun har vært i kontakt med Ås kommune om hvilke planer som forelå for området. Andreassen mener adkomsten bør legges til Israndveien.

Vår kommentar:

Mailene ble også sendt Ås kommune som har besvart Andreassens henvendelse. Det vises forøvrig til vår kommentar til merknad nr. 8 og 9.

23. Håkon Strøm Andersen datert 15.04.08:

Brevet tar i all hovedsak opp de samme momenter som blir tatt opp i merknad nr. 8 og 9.

24. Are Hugo Pripp, mail datert 17.04.08:

Avsender støtter synspunktene som fremkommer i brev fra Myrsletta Selveierforening (merknad nr. 10).

25. Bjørnar og Unni Merethe Langen datert 17.04.08:

Avsender fremhever at Hebekk skogen er viktig som friluftsområde for mange i nærområdet. Brevet berører for øvrig de samme momenter som blir tatt opp i merknad nr. 8 og 9.

26. Morten Dalby, mail datert 18.04.08:

Avsender ber om at man søker å begrense skadevirkningene av en utbygging ved at nybygg oppføres som lavbebyggelse i samme stil som de allerede eksisterende boenhetene. (Dvs. to etg. rekkehus/ tomannsboliger eller eneboliger). 70 boenheter vil stille krav til kommunen i forhold til å oppfylle behovet for flere barnehageplasser og skoleplasser. Avsender er også kritisk til at adkomstveien til de nye boligene er

lagt langs grensa til Myrsletta. Et bedre alternativ vil være å legge veien til den allerede etablerte Israndveien.

Vår kommentar:

Det vises til vår kommentar til merknad nr. 8 og 9.

27. Unni Merete Langen, mail datert 18.04.08:

Brevet berører de samme momenter som blir tatt opp i merknad nr. 8 og 9 og 25.

28. Lars Moen, mail datert 19.04.08:

Brevet berører de samme momenter som blir tatt opp i merknad nr. 8 og 9 og 25.

29. Akershus fylkeskommune datert 30.04.08:

Automatisk fredete kulturminner: Fylkesrådmannen krever arkeologisk registrering av planområdet. Nyere tids kulturminner: Fylkesrådmannen har ingen merknader knyttet til nyere tids kulturminner. Barn- og unges interesser: Det vises til RPR for barn og unge. Fylkesrådmannen vil anbefale at bevaringsverdige naturkvaliteter kartlegges tidligst mulig i planfasen slik at steder med spesielle forekomster eller steder som er naturlig egnet for lek og opphold ikke utsettes for unødig inngrep. Det anbefales at reguleringsbestemmelsene stiller krav til at leke- og fellesarealer skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest/ brukstillatelse samt at det stilles krav til utomhusplan med anvist plass for sykkelparkering. Det vises også til rundskriv T-5/99 B "Tilgjengelighet for alle". Kommunen bes vurdere om det skal settes krav til at en definert andel av boligene skal utformes med livsløpstandard.

Vår kommentar:

Arkeologiske registreringer er gjennomført. Det ble ikke gjort funn, jfr. merknad nr. 30. Det er i bestemmelsenes § 3.1 satt krav til utomhusplan som bl.a. skal vise sykkelparkering. Likeledes er det satt krav til at utomhusanleggene skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

30. Akershus fylkeskommune, mail datert 05.09.08:

Fylkeskommunen bekrefter at de arkeologiske undersøkelsene er gjennomført og at det ikke er gjort funn.

31. Banco / Grenseveien Invest KS, mail datert 03.09.08:

Avsender bekrefter at hjemmelshaver av gbnr. 102/370 og 404 er inneforstått med og vil godkjenne forslaget til reguleringsplan som nå fremmes til behandling.

8 REGULERINGSBESTEMMELSER

Ås kommune

Plan nr. R-222

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR GRENSEVEIEN, GBNR. 102/340 M.FL.

Dato:	04.11.08	Kart dato:	04.11.08
Revidert:		Kart revidert:	

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:
 Forhåndsvarsling: 14.03.08
 Til det faste utvalget for plansaker 1. gang:
 Offentlig ettersyn:
 Til det faste utvalget for plansaker 2. gang:
 Vedtatt i kommunestyret:

§ 1 PLANENS BEGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§ 2 REGULERINGSMÅL

Planområdet er regulert til følgende formål:

Byggeområder (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 1)
 Konsentrert småhusbebyggelse og leilighetsbygg/ lavblokk
 Industri og lager

Offentlige trafikkområder (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 3)
 Kjørevei med fortau
 Annet trafikkareal

Offentlig friområde (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 4)

Spesialområder (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 6)
 Frisiktsone ved vei

§ 3 FELLESBESTEMMELSER**3.1 Utomhusplan**

Før det gis byggetillatelse innenfor byggeområde for bolig skal det foreligge en godkjent utomhusplan som viser bygningenes plassering, høyde og utforming samt opparbeidelsen av de ubebygde arealene. Planen skal vise eksisterende og framtidige koter, ev. forstøtningsmurer og trapper med angitt høyde, tilhørende kjøreareal og gangareal, parkering/ sykkelparkering, renovasjonsløsninger og vegetasjonsbruk. Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved planlegging av anleggene. Utomhusanleggene og parkeringsarealet skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

3.2 Renovasjonsløsninger

Det må vises renovasjonsløsninger som er i tråd med kommunens renovasjonsregler.

3.3 Nettløsninger

Det påhviler utbygger å ta kontakt med nettselskapet for tidlig å avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsning innenfor planområdet.

3.4 Fornminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og fylkeskommunen varsles umiddelbart. Ansvar påhviler tiltakshaver og/ eller ansvarshavende leder på stedet. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig – og senest inne 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

§ 4 BYGGEOMRÅDER

4.1 Konsentrert småhusbebyggelse og leilighetsbygg/ lavblokk

Innenfor området tillates etablert inntil 70 boenheter i form av konsentrert småhusbebyggelse og leilighetsbygg/ lav blokkbebyggelse.
I kjeller tillates det etablert parkeringsanlegg og boder i tilknytning til boligene.

Utnytelsesgrad:
Maksimum %BYA= 40%. Parkeringsareal på bakkeplan inngår i beregningsgrunnlaget.

Byggehøyde:
Maksimum byggehøyde skal ikke overstige 10 m. over gjennomsnitt ferdig planert terreng.
I tilknytning til leilighetsbygg/ lav blokkbebyggelse tillates det at ventilasjonsoppbygg og heishus overstiger maksimum byggehøyde med inntil 2,5 m.

Takform:
Hele eller deler av ny bebyggelse kan ha flate tak eller saltak med takvinkel på mellom 22 og 45 grader
Ved saltak kan ark eller takoppløft tillates innenfor 1/3 av fasadens lengde.

Parkeringsdekning:
Det skal tilrettelegges for minst 1,75 plasser pr. boenhet inkludert gjesteparkering. Parkeringskravet skal løses innenfor byggeområdet.

Uteoppholdsarealer:
Innenfor byggeområdet skal det avsettes minimum 35 m2 fellesareal pr. boenhet til lek og uteopphold på bakkeplan.
I tillegg skal det avsettes min. 7 m2 privat uteoppholdsareal i form av terrasser/ balkonger pr. leilighet ved etablering av blokkbebyggelse og min. 40 m2 i form av hage og terrasser/ balkonger pr. boenhet ved etablering av rekkehus.

4.2 Industri og lager

For området gjelder §§ 1, 2, 3 og 4 i bestemmelsene til reguleringsplan for "næringsområde i Solbergskogen ved Ski grense", plan nr. R-91 vedtatt 25.1.1989.

Det gjøres ett unntak fra §4; Innenfor området tillates utendørs lagring.

§ 5 FRIOMRÅDE

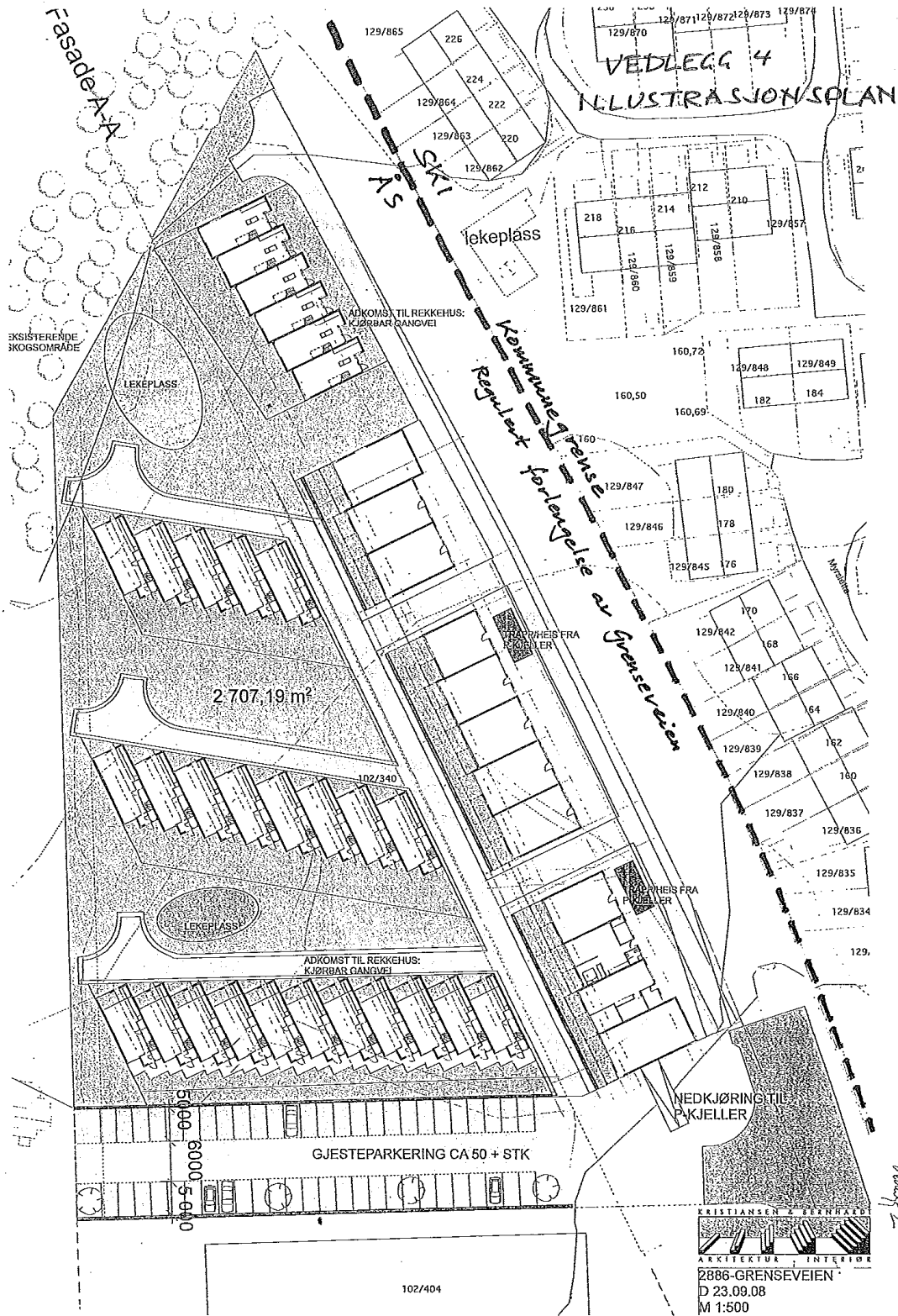
Området skal nyttes som grønn buffersone mellom offentlig trafikkareal byggeområdet i øst.
Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, er ikke tillatt.

§ 6 SPESIALOMRÅDE

Frisiktsone ved vei.
I frisiktsonen (mellom frisiktilinje og veiformål) skal det være fri sikt i en høyde av 0,8 m over tilstøtende veiers planum. I frisiktsonen tillates ikke parkering eller lagring.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor byggeområde for bolig skal det utarbeides en redegjørelse som beskriver radonrisiko og tiltak som må gjennomføres for å hindre radoninntrengning i de planlagte boligene. Redegjørelsen skal følge søknad om tillatelse til tiltak.



KRISTIANSUND - BYGGERÅD
ARKITEKTUR + INTERIØR
2886-GRENSEVEIEN
D 23.09.08
M 1:500

Utv.sak nr 15/09
R-151- REGULERINGSPLAN FOR DYSTER-ELDOR - SØNDRE DEL -
UTTALELSE

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen

Arkivnr: L12

Saknr.: 09/2200

Utvalg

Utv.sak nr

Møtedato

Ås Eldreråd

15/09

25.08.2009

Leders innstilling:

Ås eldreråd tar R-151- reguleringsplan for Dyster-Eldor-Søndre del til orientering.

Ås, 19.08.09

Leif Sundheim
Leder

Avgjørelsesmyndighet: Ås eldreråd

Behandlingsrekkefølge: Ås eldreråd

Vedlegg som følger saken trykt: Brev av 19.06.09 fra bygnings- og reguleringssjef Ivar Gudmundsen.

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Ingen

Utskrift av saken sendes til:

bygnings- og reguleringssjef Ivar Gudmundsen.

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Se vedlagt oversendelsesbrev og saksremlegg til hovedutvalg for teknikk og miljø. Saken legges frem for rådet uten innstilling.

Adressater i følge liste

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	Saknr. 07/2577/REG R-151 Løpenr. 10169/09	Ivar Gudmundsen dir. tlf.: 64 96 24 31	19.06.2009

**R-151 - REGULERINGSPLAN FOR DYSTER-ELDOR - SØNDRE DEL
- TIL UTTALELSE**

Hovedutvalget for teknikk og miljø/det faste utvalget for plansaker har i møte 04.06.2009, sak 61/09, behandlet ovennevnte planforslag. Utvalget fattet vedtak som vedlagte utskrift av møtebok viser.

I henhold til vedtaket oversendes planforslaget til uttalelse.

Eventuelle bemerkninger til planforslaget sendes innen 25. august 2009 til:
Ås kommune, Bygnings-, regulerings- og oppmålingsavdelingen, Postboks 195, 1431 ÅS.

Vennlig hilsen

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Vedlegg:

- Utskrift av møtebok for Hovedutvalg for teknikk og miljø/Det faste utvalget for plansaker, sak 61/09, med saksutredning og vedlegg
- Reguleringskart, datert 25.05.2009

Vennlig hilsen

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

ÅS KOMMUNE

UTSKRIFT AV MØTEBOK

Sak nr: 07/2577

R-151 - REGULERINGSPLAN FOR DYSTER-ELDOR - SØNDRE DEL

Saksbeh.: Ivar Gudmundsen	Arkivkode: REG R-151
Utvalg	Utv.sak nr Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	61/09 04.06.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	/
Kommunestyret	/

Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling og vedtak i møte den 04.06.2009

Innstilling:

Tilsvarende hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak.

Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 04.06.2009:

Følgende uttalelser kom fram i møtet:

- Skjerming av kulturlandskapet ved Eldor bør tilstrebes; enten ved økning av bredde av friområdet Fr3, ved bestemmelser for området og/eller ved føringer for utbygging og beplantning i de offentlige områdene.
- Trafikal løsning for barnehagen belyses.
- Tilstrekkelig skoleareal på lang sikt må sikres.
- Eventuelle røykproblemer for skolen fra varmesentralen i forhold til vindretning bør vurderes.
- Vurdering av verdiene ved det utlagte forslaget i forhold til alternative planer og strategier.
- Vurdere behovet for grøntarealer i vest.

Votering:

Innstillingen ble vedtatt 7-2 (1FrP, 1KrF).

De framkomne uttalelsene følger saken.

Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 04.06.2009:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 27-1 vedtar det faste utvalget for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for Dyster-Eldor, søndre del, som vist på kart datert 25.05.2009, med reguleringsbestemmelser datert 25.05.2009.

Planforslaget sendes dessuten berørte parter til uttalelse.

Rett utskrift bekreftes, Ås, 16.06.2009 <hr/> Jeanette Karlsen Politisk sekretariat	Utskrift av møtebok med vedlagt saksfremstilling sendes til: Offentlig etater og utvalg Berørte foreninger/organisasjoner Berørte grunneiere og naboer Kopi av utskrift av møtebok uten vedlegg sendes til: Ivar Gudmundsen
--	--

Utv.sak nr 61/09
R-151 - REGULERINGSPLAN FOR DYSTER-ELDOR - SØNDRE DEL

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen

Arkivnr: REG R-151

Saknr.: 07/2577

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	61/09	04.06.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	/	
Kommunestyret	/	

Innstilling:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 27-1 vedtar det faste utvalget for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for Dyster-Eldor, søndre del, som vist på kart datert 25.05.2009, med reguleringsbestemmelser datert 25.05.2009.

Planforslaget sendes dessuten berørte parter til uttalelse.

Ås, 27.05.2009

Arnt Øybekk
 Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
 Bygnings- og reguleringssjef

Tidligere politisk behandling:

Disposisjonsplan for Dyster-Eldor, vedtatt i 1982

Reguleringsplan for Dyster-Eldor, nordre del, vedtatt 14.06.1989

Forslag til reguleringsplan for Dyster-Eldor, søndre del, behandlet 1995 – 1999. Utsatt
 Kommuneplanen for Ås – arealdelen 2007 – 2019

Avgjørelsesmyndighet:

Ås kommunestyre

Behandlingsrekkefølge:

Det faste utvalget for plansaker 1. gang

Offentlig ettersyn

Det faste utvalget for plansaker 2. gang

Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Disposisjonsplan fra 1982
2. Utsnitt av kommuneplankartet
3. Reguleringskart
4. Reguleringsbestemmelser
5. Bemerkning fra Hafslund Nett
6. Bemerkning fra kommuneingeniøren
7. Bemerkning fra Naturvernforbundet
8. Bemerkning fra Molland
9. Bemerkning fra Brynhildsen, Pedersen, Wolff, Sparre, Eldor

10. Bemerkning fra Eldegard, Heie, Longva
11. Bemerkning fra Granheimlia beboerforening
12. Utdrag av kulturminneregistrering
13. Undersøkelse av amfibieforekomster

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Offentlige etater og utvalg
Berørte foreninger/organisasjoner
Berørte grunneiere og naboer

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn:

Planarbeidet med Dyster-Eldor startet omkring 1970, da det ble avholdt arkitektkonkurranse for et boligområde for ca. 2 000 boliger i området. Grunnlaget for dette prosjektet var planene om ny hovedflyplass i Hobøl og antatt boligbehov som følge av dette. Da flyplassen ble skrinlagt og det samtidig ble lagt større vekt på jordvern, ble planområdet kraftig redusert.

I 1982 ble det vedtatt en disposisjonsplan for Dyster-Eldor med plass til omkring 450 boliger, en disposisjonsplan som omfatter samme området som ligger inne i nåværende kommuneplan.

Reguleringsplan for nordre del av Dyster-Eldor, ca. halvparten av det totale boligområdet, ble godkjent av Ås kommunestyre 14.06.1989. Dette området er nå ferdig utbygd med eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og lavblokker.

I 1995 startet behandlingen av reguleringsplan for søndre del av Dyster-Eldor. Det ble utredet alternative trafikkløsninger, med henblikk på å tilrettelegge for ringbuss-system. Siste behandling av veisystemet var i 1999. Deretter ble reguleringssaken lagt til side, da kommunen ville prioritere utbygging på Moer framfor utbygging på Dyster-Eldor.

I henhold til kommuneplanen for Ås, arealdelen 2007 – 2019, er søndre del disponert til boligformål, barnehage og barneskole. I henhold til kommuneplanens boligprogram skal området kunne bebygges med ca. 200 boliger, halvparten rekkehus og halvparten eneboliger. I henhold til boligprogrammet skal boligbyggingen starte i 2015.

Ås kommune har i 2007 vedtatt at planarbeidet skal gjenopptas, og at kommunen skal selge arealene til utbygging.

Under behandling av handlingsprogrammet med økonomiplan 2008 – 2011 i kommunestyret i desember 2007 ble følgende tillegg/ending vedtatt:

I arbeidet med reguleringsplan for Dyster-Eldor II skal det legges vekt på å utvikle et helhetlig boligområde som legger til rette for framtidsrettede løsninger innen energi

(fjernvarme, energieffektive hus), kretsløpsbaserte løsninger for avløp, miljøvennlig transport (gang- og sykkelveier, trasé for ringbuss) og som tilpasser tomter, lekearealer, fellesarealer til områdets naturlige vegetasjon. Arbeidet skal bidra til å nå målene i kommuneplanen innen samfunnsutvikling og boområder, og må ses i sammenheng med arbeidet med en klimaplan for Ås kommune.

Underretning om igangsetting av reguleringsarbeid – inkomne forhåndsuttalelser:

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-1 har Ås kommune 27.11.2007 gitt underretning om igangsetting av reguleringsarbeid gjennom annonser i Østlandets Blad og Akershus Amtstidende. Dessuten er forhåndsvarsel sendt berørte parter til uttalelse. Følgende bemerkninger inkom:

Bemerkning 1:

Hafslund Nett (29.11.2007) har linje-/kabelanlegg i reguleringsområdet. Bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene, må tas hensyn til. Se vedlegg 5.

Bemerkning 2:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus (08.01.2008) forutsetter at reguleringsformålet er i tråd med kommuneplanen. Det bes om at følgende hensyn synliggjøres og ivaretas: Generelt er temaer som barn og unges interesser i planlegging, samordnet areal- og transportplanlegging, støy, universell utforming og risiko- og sårbarhetsanalyse ofte sentrale å vurdere. I tillegg kan følgende være aktuelt: kulturlandskap/jordvern, biologisk mangfold/viktige naturtyper, vil, grønnsstruktur og friluftsliv. Kommunen må vurdere om planen trenger konsekvensutredning.

Bemerkning 3:

Akershus fylkeskommune (14.01.2008) viser til at det må foretas arkeologiske registreringer. Dessuten minnes det om "Rikspolitiske retningslinjer for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen", pkt. 5:

"Følgende skal vies spesiell oppmerksomhet når det gjelder krav til fysisk utforming:

a) Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge, skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

b) I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:

- er store nok og egner seg for lek og opphold*
- gir mulighet for ulike typer lek til ulike årstider*
- kan brukes av alle aldersgrupper, og gir mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne."*

Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Det anbefales at reguleringsbestemmelsene stiller krav om at leke- og fellesareal skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest/brukstillatelse for boligene. Dessuten anbefales at bevaringsverdige naturkvaliteter kartlegges tidligst mulig planfasen.

Kommunen må stille krav til universell utforming inne og ute, og at en viss del av boligene har livsløpsstandard.

Bemerkning 4:

Statens vegvesen (11.01.2008) har ingen innvendinger til det varslede planarbeidet. Det interne veisystemet bør legges til rette for best mulig kollektivbetjening av alle områdene på Dyster-Eldor.

Bemerkning 5:

Kommuneingeniøren i Ås (28.12.2007) gir anbefalinger om minste veibredder, at felles atkomstveier unngås, at det reguleres fortau eller gang- og sykkelvei, krav til overvannshåndtering. Dessuten vises det til kommunens krav om kretsløpsbasert overvannshåndtering. Se vedlegg 6.

Bemerkning 6:

Naturvernforbundet i Ås (14.01.2008) viser blant annet til at det er dokumentert stor salamander i området. Naturvernforbundet viser ellers til at forbundet har etterlyst oppfølging av kartlegging av biologisk mangfold, og at det må utarbeides en forvaltningsplan. Se vedlegg 7.

Bemerkning 7:

Tone og Ove Molland (20.12.2007) har en stor enebolig i Granheimlia 40. De nærmer seg pensjonsalderen, og sammen med noen venner ønsker de å opparbeide et mindre felt med 3 – 5 enheter, for eksempel mindre eneboliger kjede eller en løsning med felles tun, med felles oppvarmingskilde (jordvarme, grunnvann m.m.). De spør om dette er mulig innenfor området. Se vedlegg 8.

Bemerkning 8:

Bente og Ivar Brynhildsen, Anne Lise og Annar Foss Pedersen, Annette og Erland Wolff, Håkon Sparre, Gunn og Oddvar Eldor (19.12.2007) påpeker at det må bli satt igjen en vegetasjonssone mellom byggefeltet og LNF-området for å opprettholde det preget som kulturlandskapet har i dag. Det må tas særlige hensyn når det gjelder jordvern. Det er flere hensyn som taler for at det oppdyrkede området trekkes ut av reguleringsplanen og selges som tilleggsjord til dagens bruker. Det vises også til kulturhistoriske hensyn: Eldorødegården og Eldorveien som bør bevares. De siterer hva miljøvernutvalget uttalte til de første disposisjonsplanene for Dyster-Eldor i 1981: *"Forholdene bør legges til rette, slik at bebyggelsen på "Eldorødegården" kan bevares, slik at eiendommen, med tilhørende friareal, danner en naturlig og harmonisk overgang mellom boligområdet og jordbruksområdet"*. Se vedlegg 9.

Bemerkning 9:

Katrine Eldegard, Olav Heie, Åshild Longva (12.01.2008), Nylenna, viser til forekomst av salamander i området, og at dette må kartlegges. Se vedlegg 10.

Bemerkning 10:

Granheimlia Beboerforening v/Petter Tidemand-Johannessen og Bodil Kristin Pedersen (13.01.2008) viser til at det er viktig å opprettholde et bredt utbebyggt område mot Granheimlia. Dette vil kunne fungere som en grønn korridor med turstier og løyper. I området er det også trekkruter og beiteområder for bl.a. rådyr og elg, i tillegg til hekkeområder for flere fuglearter. Det vises ellers til hensyn til kulturlandskap og biologisk mangfold, avrenning, tilførselsveier, terrengtilpassing, utnyttelsesgrad og naturlige avgrensninger, utbygging av miljøhus, konsekvensanalyser og samspill med nabolaget. Se vedlegg 11.

Bemerkning 11:

Planforum: Saken har vært drøftet i kommunens administrative planforum flere ganger.

Forumet har påpekt usikkerhet knyttet til kommunestyrets vedtak om kretsløpsbaserte løsninger for avløp. Kommunestyrets vedtak om fremtidsrettede løsninger innen energi er i samsvar med kommunens klima- og energiplan. Det ventes Ås kommune vier dette oppmerksomhet i nettverket Grønne energikommuner. Det må avsettes areal til infrastrukturen som en energiløsning krever, og om dette må settes inn i reguleringsbestemmelsene, i privatrettslige utbyggingsavtaler, eller krav i salgskontrakt. Gang- og sykkelveier må være ferdig opparbeidet samtidig med ferdigstilling av boliger. Gangstier mellom boligene. Oppfølging av konklusjonene rapport om dammer.

Uttalelser om fornminner er ukomplisert å etterkomme. Salamandrene ”beslaglegger stort areal, dvs. det blir mye grøntareal i planen. Vanskelig å oppfylle kommuneplanens bolig tall.

Deler av dagens bussholdeplass tas med i planen, slik at det blir plass til miljøstasjon. Alle veier i området bør være kommunale veier.

Det må lages hindringer slik at ikke grøntområdene blir privatisert.

Reguleringsplanen må utformes slik at det legges til rette for alternativer til elektrisitet som energikilde.

Det må være plass for nærvarmesentral.

Kulturminneregistrering:

Det er gjennomført kulturminneregistrering:

I oversendelse datert 17.10.2008 vise det til funn av kullmile, funn av flintavslag, et steingjerde og en teigpløyd åker: Kullmilen og steingjerdet bør bevares. Flintfunnene og åkeren anbefales frigitt etter dispensasjon fra kulturminneloven. Se vedlegg 12.

Undersøkelse av amfibieforekomster:

Leif Åge Strand og Adele Stornes har utarbeidet en rapport datert 29.08.2008:

”Undersøkelse av dammer, bekkefar og skogområde på Eldor i Ås som amfibiebiotoper o forbindelse med planlagt boligbygging”.

De konkluderer blant annet med at det er dammer på Nylenna og Eldorødegården med amfibier.

Gårdsdammen på Nylenna har stor og liten salamander og vanlig frosk.

Skogsdammen på Nylenna har frosk.

Tundammen på Eldorødegården har liten salamander. (Ved befaring av kommunen 19.05.2009 ble det også registrert en frosk.)

Bekkedraget nord for Eldor Vestre: Funn av froskerumpetroll og senere frosk.

Rundt gårdsdammen på Nylenna bør det være en buffersone på minst 150 meter, og rundt dammen på Eldorødegården en buffersone på minst 100 meter.

Se vedlegg 13.

Kommentarer til bemerkningene/forhåndsuttalelsene:

Til bemerkning 1 (Hafslund Nett):

Uttalelsen tas til etterretning. Reguleringsplanen forutsettes å ikke komme i konflikt med eksisterende eller planlagte kabelanlegg.

Til bemerkning 2 (Fylkesmannen):

Reguleringsplanen er i tråd med kommuneplanen. Planforslaget vil ta de hensyn som det er praktisk mulig å gjennomføre i et område som er forutsatt utbygd.. Det vurderes ikke som påkrevet med konsekvensutredning i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII-a. Dyster-Eldor-området anses tilstrekkelig ble vurdert gjennom disposisjonsplanen fra 1982, reguleringsplanen for Dyster-Eldor, nordre del, fra 1989 og gjennom de tre siste kommuneplanene for Ås kommune. Det er imidlertid foretatt en enklere konsekvensvurdering. Det vises til avsnittene *Beskrivelse av planforslag, Konsekvensvurdering og Risiko- og sårbarhetsanalyse*.

Til bemerkning 3 (Akershus fylkeskommune):

I området er det avsatt arealer for barn og unge, blant annet gjennom romslige friområder som ikke er utsatt for utilbørlig forurensning, trafikkfare og støy. Det er regulert gang- og sykkelveier. Også innenfor det enkelte boligfelt vil det bli leke- og oppholdsarealer, i tillegg til at det er regulert plass for skole og barnehage. Riktignok er hele planområdet i dag et skogsområde, med løvtrær og med innslag av gran- og furu. Dette området er i dag til dels i bruk som friluftsområde for de omliggende boligområder. Det settes i reguleringsbestemmelser krav om at lekearealer skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boligene.

Til bemerkning 4 (Statens vegvesen):

Det er foreslått bussrute gjennom området, en forlengelse av busstraseen som i dag avsluttes i en sнопlass i krysset Grunnsfjellveien X Det etableres en ny bussnूपlass helt i sør i området. Gjennomgående bussrute etableres ikke.

Til bemerkning 5 (Kommuneingeniøren):

Anbefalingene fra kommuneingeniøren om veibredder m.m. innarbeides i planen.

Til bemerkning 6 (Naturvernforbundet):

Det er foretatt registrering av amfibier, men ingen omfattende registrering av biologisk mangfold for øvrig. Men viktige tekk i naturområdet er søkt beholdt, så langt det er mulig, idet området tross alt skal bygges ut.

Til bemerkning 7 (Tone og Ove Molland):

Rent fysisk er det mulig å oppfylle ønsket om et økologisk gårdstun. Det vises også til uttalelsen/vedtaket i kommunestyremøte i desember 2007 om fremtidsrettede løsninger m.m.

Til bemerkning 8 (Brynhildsen, Pedersen, Wolff, Sparre, Eldor):

Det legges inn vegetasjonssone mot sør og sørøst. Landbruksarealet innenfor planområdet reguleres til landbruk, og veien til Eldorødegården opprettholdes.

Til bemerkning 9 (Eldegard, Heie, Longva):

Registrering av amfibier er gjennomført, og planen er utformet for til en viss grad å etterkomme hensynet til de sårbare artene.

Til bemerkning 10 (Granheimlia Beboerforening):

Planen imøtekommer flere av ønskene når det gjelder grøntområder m.m.

Til bemerkning 11 (Planforum):

Planen søker langt på vei å oppfylle de kravene/ønskene som er framsatt.

Beskrivelse av planforslag:

Planområdet har et samlet areal på 183 dekar, hvorav ca. 170 dekar eies av Ås kommune. Området består av småkupert terreng som i hovedsak er bevokst med løvskog etter at mesteparten av barskogen ble hogd ned i begynnelsen av 1980-årene. Det er også innslag av furu og litt gran, spesielt i den søndre delen av området. Området grenser i nord til Grunnfjellsveien og nordre del av Dyster-Eldor som er utbygd med boliger, i sør og øst grenser det mot skog og dyrket mark, i vest mot Granheim og Sollia boligområder.

Hovedveisystemet er en forlengelse av Grunnfjellsveien. Langs hovedveien reguleres gang- og sykkelvei og bussholdeplasser. Alle veiene ender i snuplasser, og veiene har en regulert bredde på minst 9 meter, inkludert skuldre og grøftekanter på hver side. De økte veibreddene gir bedre mulighet for å legge kabler og fjernvarmerør.

Det er regulert inn boligfelt med eneboliger, eventuelt med hybelleiligheter og tomannsboliger/rekkehus. Til sammen kan det bli plass for nærmere 200 leiligheter, inkludert hybelleilighetene.

I øst er det avsatt plass for barneskole og barnehage.

Eldorødegården som eies av Ås kommune, men er leiet ut til boligformål, inngår i planen. Veien til Eldorødegården opprettholdes som atkomstvei fra sørøst og forlenges videre som gangvei fram til hovedveien gjennom området.

Det er regulert inn et større sentralt friområde samt et friområde i øst. Her kan det etableres/opprettholdes turstier og lekearealer, i tillegg til lekeområdene innenfor hvert boligfelt. Deler av friområdet fungerer dessuten som vegetasjonsskjerm mot landbruksområdene i øst og sør. Turstier fører fram til Eldorveien og veien til Eldorødegården og videre ut i utmarka.

I området er det avsatt areal til miljøstasjon og nærvarmesentral.

Dammene med amfibier bevares, og det er avsatt grøntområder/friområder rundt dem, om enn ikke i så stort omfang som anbefales av ekspertene. To områder med radius på henholdsvis 150 og 100 meter rundt dammene ville ha beslaglagt ca. 1/3 av boligfeltene. Grøntområdene rundt dammene er regulert til friområder, og avgrensningen følger i hovedsak naturlige terrenglinjer.

Kullmilen i nord er foreslått regulert til spesialområde - bevaring i tilknytning til et lite friområde. Steingjerde med Nylenna er også søkt bevart. Den teigpløyde åkeren/ødeåkeren ved Eldorødegården foreslås frigitt, jfr. fylkeskommunens anbefaling.

Konsekvensvurdering.

Planen betyr at et stort, sammenhengende grøntområde blir utbygd. Dette gir konsekvenser for vegetasjon og dyreliv, men de store grøntarealene som inngår i planen, gjør at deler av vegetasjon og dyreliv kan bevares, jfr. salamanderdammene. Turveiene mot øst og sør opprettholdes, og en skjermvegetasjon bidrar til en myk overgang mellom boligområder og landbruksarealene. .

Med 150 – 200 boligenheter vil trafikkøkningen på Grunnfjellsveien bli henimot 1000 biler ekstra per dag, dvs. til sammen ca. 2000 biler i døgnet når man også tar med dagens trafikk fra Dyster-Eldor, nordre del. Dette tallet kan reduseres dersom det etableres en effektiv bussrute til Ås sentrum. Planen legger opp til en slik mulighet, slik at man tilfredsstiller kravet til samordnet areal- og transportplanlegging. Gang- og sykkelvei gjennom området tilrettelegger for sykkeltransport. Snuplasser istedenfor vendehammere i enden av atkomstveiene reduserer faren for ulykker ved rygging av biler. Plan og unges interesser er rimelig ivaretatt, både når det gjelder leke- og oppholdsarealer og trafiksikkerhet. Rækkefølgebestemmelser om opparbeidelse av gangveier og lekeplasser før boligene tas i bruk, bidrar til dette.

Planen har en utforming som muliggjør gjennomføring av de miljøtiltakene som kommunestyret foreslo i møte i desember 2007, men etablering av fjernvarmeanlegg er antagelig ikke det mest gunstige i et område med småhusbebyggelse. Det er mulig å etablere kretsløpsbaserte løsninger for avløp, miljøvennlig transport m.m., jfr. arbeidet med klimaplan for Ås kommune, en plan som for øvrig er lagt ut på høring..

Risiko- og sårbarhetsanalyse.

Planen er vurdert ut fra faktorer som støy, trafiksikkerhet, forurensning, vern av vegetasjon, fugle- og dyreliv, rasfare, radon. Det synes ikke nødvendig med ekstraordinære tiltak. Trafiksikkerheten anses rimelig ivaretatt, jfr. planbeskrivelse og konsekvensvurdering. Planen legger ellers opp til vern av vegetasjon og dyreliv i den grad det er forenlig med utbygging av området. Det er neppe rasfare innenfor det planlagte utbyggingsområdet. Det settes krav om radonundersøkelse før tomtene utbygges.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Planforslaget viser en rimelig balanse mellom utbygging og hensyn til miljøet. Planforslaget er i samsvar med kommuneplanen for Ås for 2007 – 2019. Det anbefales at planen med bestemmelser legges ut til offentlig ettersyn.

Utv.sak nr 16/09

**R-258 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDE VED NORDBYVEIEN,
GNR.. 103, BNR. 196 MED FLERE - IGANGSATT REGULERINGSARBEID**

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug

Arkivnr: L12

Saknr.: 09/2205

Utvalg

Utv.sak nr

Møtedato

Ås Eldreråd

16/09

25.08.2009

Leders innstilling:

Ås eldreråd tar R-258- Endret reguleringsplan for området ved Nordbyveien, gnr. 103, bnr. 196 med flere til orientering.

Ås, 19.08.09

Leif Sundheim
Leder

Avgjørelsesmyndighet: Ås eldreråd

Behandlingsrekkefølge: Ås eldreråd

Vedlegg som følger saken trykt: Brev av 01.07.09 fra avdelingsarkitekt Greta Elin Løkhaug.

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:
Ingen

Utskrift av saken sendes til:

Bygnings- regulerings- og oppmålingsavdelingen v/ Greta Elin Løkhaug.

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Se vedlagt overendelsesbrev av 01.07.09 hvor det varsles om igangsatt reguleringsarbeid for området ved Nordbyveien, gnr. 103, bnr. 196 med flere. Saken legges frem for rådet for å kunne påvirke og gi en uttalelse på et tidlig tidspunkt i reguleringsarbeidet.

Adressater i følge liste

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	Saknr.09/1987/REG R-258 Løpenr. 10727/09	Greta Elin Løkhaug dir. tf.: 64 96 24 39	01.07.2009

**R-258 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDE VED NORDBYVEIEN, GNR 103 BRN 196 MED FLERE
- UNDERRETNING OM IGANGSETTING AV REGULERINGSARBEID**

I henhold til § 12-8 i plan- og bygningsloven underrettes det herved om at det faste utvalg for plansaker i Ås igangsetter reguleringsarbeid for overnevnte område.

Planområdet ligger øst for Nygårdsveien, på nordsiden av Nordbyveien, nær grensen til Ski kommune, se vedlagte kart. Området er på ca 15 dekar og består av både nærings- og boligeiendommer.

Hensikten med reguleringsplanen er å oppheve regulert atkomstvei, slik at eiendommene langs Nordbyveien kan beholde sine nåværende atkomstveier, og oppdatere reguleringsbestemmelsene for nærings- og boligområdet.

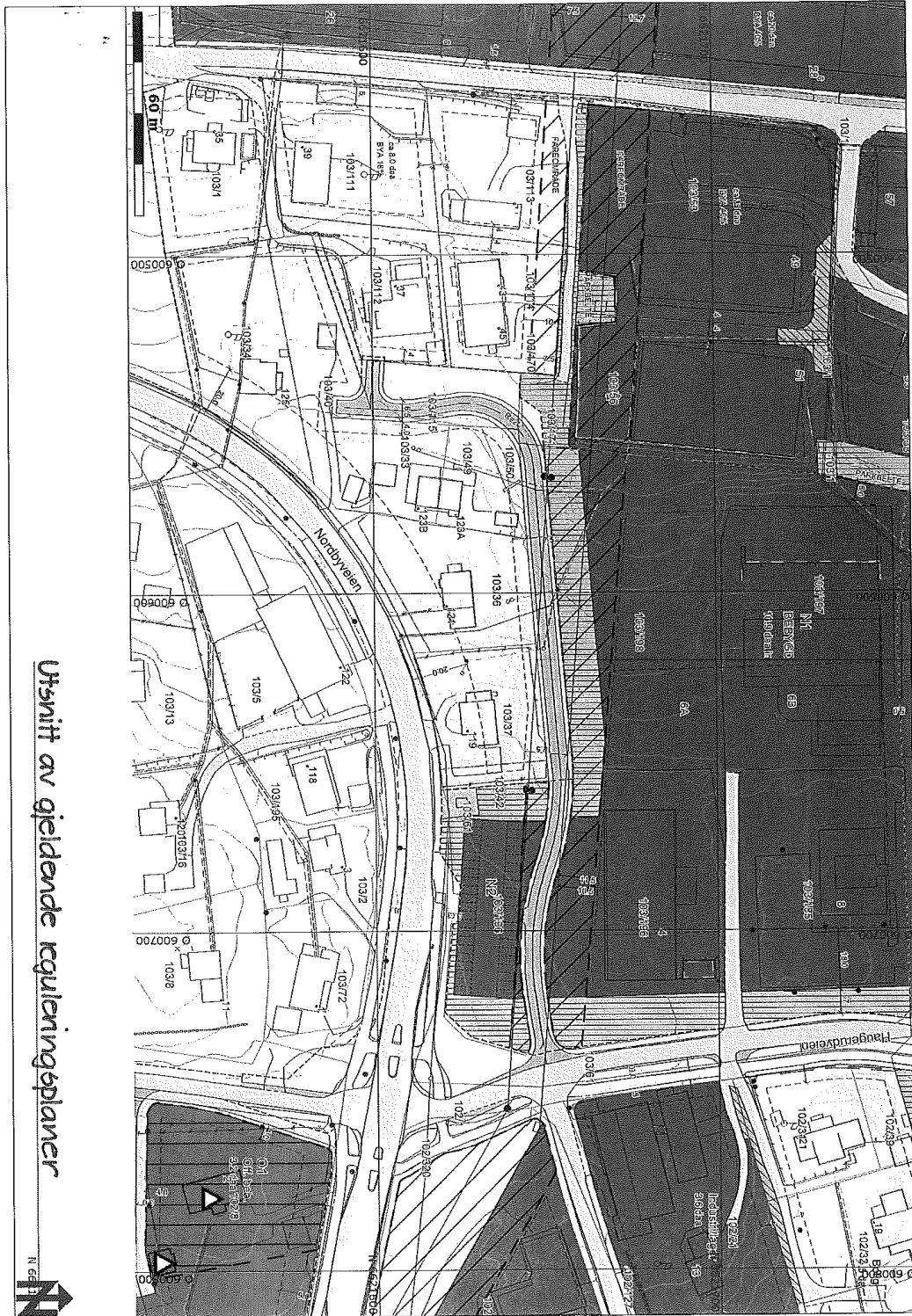
Eventuelle foreløpige kommentarer til saken bes sendt Ås kommune, Bygnings- og reguleringsavdelingen, Postboks 195, 1431 Ås **innen 07.09.2009.**

Vennlig hilsen

Greta Elin Løkhaug
Avdelingsarkitekt

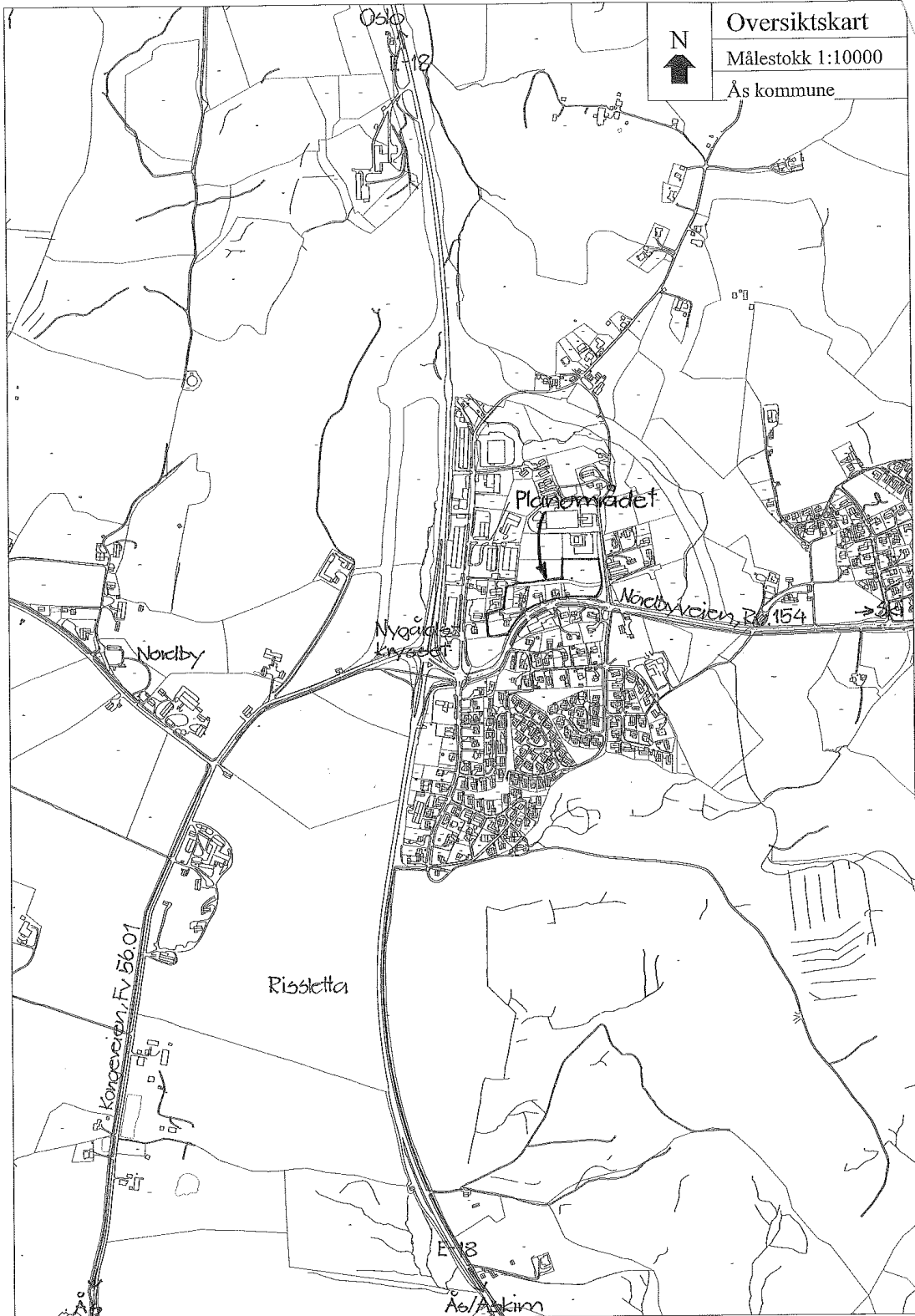
Vedlegg:

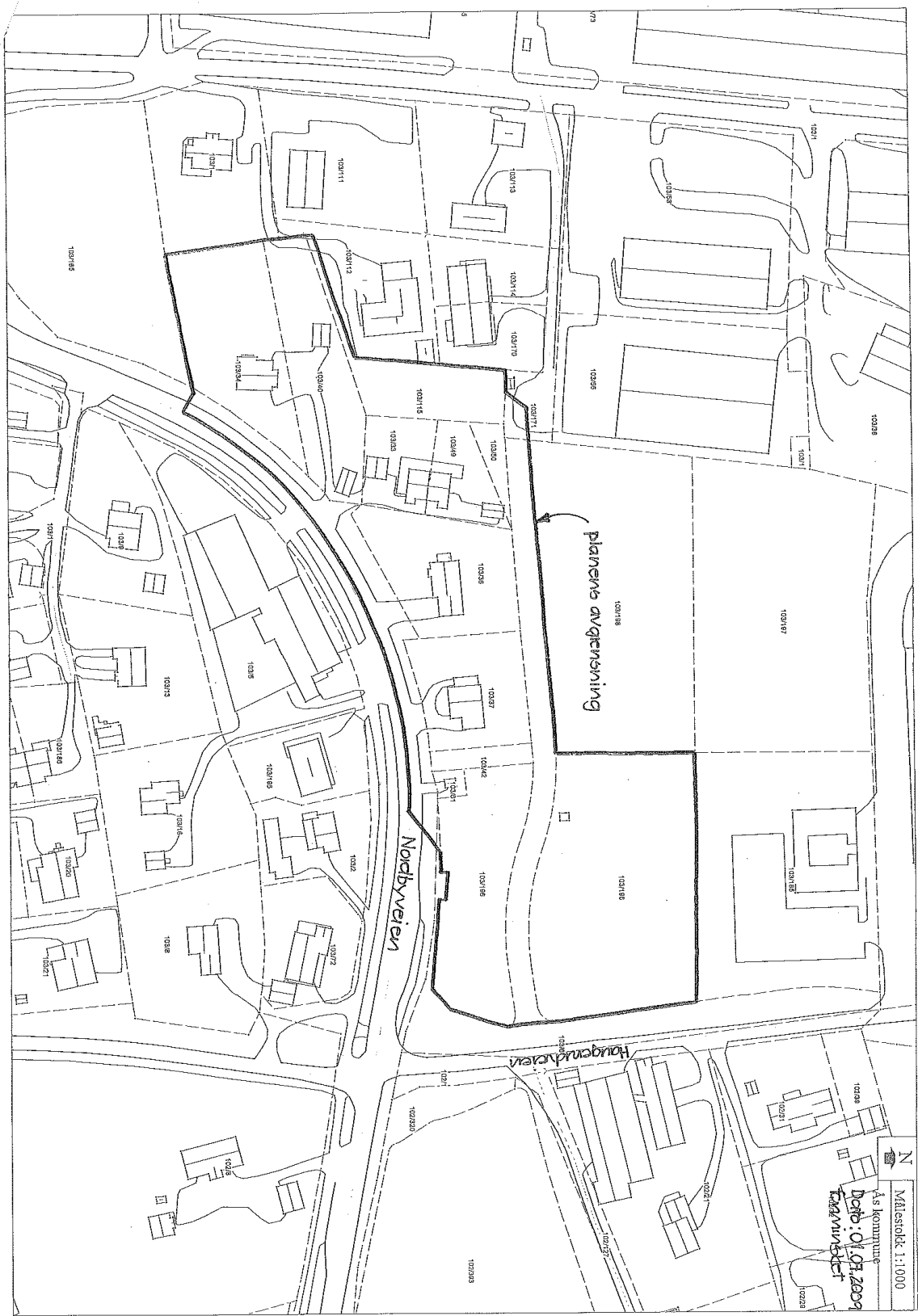
Adresseliste
Kartskisse i målestokk 1:1000, datert 01.07.2009
Utsnitt fra gjeldende reguleringsplaner



Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner







Målestokk 1:1000

Ås kommune

Dato: 01.07.2009

Planmyndighet

Utv.sak nr 17/09

**GNR. 55, BNR. 31, 200, 271 LIAVIEN 15 - OMBYGGING PÅ ÅSLUND-
TIL UTTALELSE**

Saksbehandler: Erik Martinsen

Arkivnr: L12

Saknr.: 09/2268

Utvalg

Utv.sak nr

Møtedato

Ås Eldreråd

17/09

25.08.2009

Leders innstilling:

Ås eldreråd tar g.nr. 55, bnr. 31, 200, 271 Liaveien 15 – ombygging på Åslund til orientering.

Ås, 19.08.2009

Leder

Avgjørelsesmyndighet: Ås eldreråd

Behandlingsrekkefølge: Ås eldreråd

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Redegjørelse/beskrivelse datert 18.08.2009.
2. Situasjonsplan datert 18.08.2009 (nedfotografert).
3. Reguleringsplan (nedfotografert).
4. Søknad om dispensasjon.
5. Nabobemerkning fra Tor Anders Nygård og Andrea Zuur.
6. Nabobemerkning fra Annalisa Rueter og Vidar Søpler.
7. Kommentarer til nabobemerkningene fra ansvarlig søker.
8. Redegjørelse om universell utforming.

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter: Ingen

Utskrift av saken sendes til:

Teknisk etat v/saksbehandler

SAKSUTREDNING:**Søknaden gjelder:**

Ombygging av tidligere Åslund alders- og sykehjem til boliger.

Plangrunnlag:

Reguleringsplan for endret reguleringsplan for Åslund (R-247.-V), vedtatt av kommunestyret 04.03.2009.

Reguleringsplanen er påklaget av naboene som anfører trafikk- og parkeringsproblemer. Klagen er avvist og saken sendt til Fylkesmannen for avgjørelse.

Reguleringsformål/planstatus:

Bygeområde for bolig.

Reguleringsmessige forhold som har betydning for saken:

- **Felt B1:** Innenfor området tillates inntil 12 leiligheter i lavblokk innenfor eksisterende bebyggelse, eventuelt ny bebyggelse, innenfor de byggegrenser som planen viser. Maks tillatt bebygd areal (BYA) er 19 %.
- **Felt B2:** Innenfor området tillates inntil 65 leiligheter innenfor eksisterende bebyggelse, innenfor de byggegrenser som planen viser. Maks tillatt bebygd areal (BYA) er 37 %.
- **Parkering/miljøstasjon – Felt B1 og B2:** Det skal anordnes minst 1,2 bilplass for hver leilighet, som åpne plasser, på eller under bakken. 5 % av plassene skal være tilpasset funksjonshemmede. Felt B1 skal dekke opp for en del av parkeringsplassene til felt B2. Det skal opparbeides et tilstrekkelig antall sykkelparkeringsplasser og plass til en miljøstasjon på hvert boligfelt.
- **Universell utforming:** Ved utforming/innredning av bygningene og opparbeidelse av utearealene skal universell utforming vektlegges, jfr. rundskriv T-5/99 B "Tilgjengelighet for alle".
- **Utomhusplan:** Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, volumoppbygging, detaljering og materialbruk på bygninger og utomhusanlegg. Utearealene skal gis en tiltalende utforming og beplanting. Alt uteareal som ikke bevares som naturlig vegetasjon eller benyttes til nødvendige kjørearealer, gangareal og parkeringsplasser, skal opparbeides parkmessig. Dersom eksisterende terreng og vegetasjon må fjernes, skal arealet opparbeides slik at det tilpasses tilstøtende eksisterende terreng og vegetasjon. Alle gangarealer skal være tydelig markert med eget belegg. Overgang mellom forskjellige typer belegg skal være presis. Gjerder og forstøtningsmurer skal ha en enhetlig utførelse.

Sammen med søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 skal det innsendes detaljert utomhusplan. Planen må være godkjent før behandling av byggesaken. Planen skal redegjøre for: Eksisterende og framtidig terreng, fyllinger og skråninger med høyde, bredde og skråningsvinkel, terreng og vegetasjon som skal bevares, tilsåing og beplanting, lekeareal med møbler og utstyr, kjøreveier, gangveier og parkeringsareal, forstøtningsmurer og gjerder. Planen skal også redegjøre for hvordan god tilgjengelighet fra kjørbare vei/parkeringsareal skal sikres for alle. Vegetasjon som er tenkt opprettholdt i følge utomhusplan tillates ikke fjernet uten gjennom revidert utomhusplan.

Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.

- **Energiløsninger:** Ved ombygging/nybygg skal det legges til rette for alternative energiløsninger.

Grad av utnyttning etter utbygging:

%BYA = 41,5 %.

Dispensasjonssøknad med særlige grunner:

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan da tiltaket overskrider tillatt bebyggd areal (BYA) for felt B2. I medhold av plan- og bygningslovens § 7, søkes det om dispensasjon.

Som særlige grunner er oppgitt:

Selv om vi overskrider makskravet til % BYA reduserer vi den totale BYA for eiendommen siden vi river eksist. mellombygg, utv. bod og garasje. Tiltaket forholder seg helt og holdent til eksisterende yttervegger. Det som fordrer dispensasjonen, er nytt carportanlegg mellom B1 og B2 sammen med trapp/heiskonstruksjonen. Dette tiltaket er for å ivareta universell utforming med livsløpsstandard. Heisen sikrer brukerne tilgjengelighet mellom de ulike nivåene. Carportanlegget er satt inn i et skrått terreng og får utnyttbart uteoppholdsareal over seg. En svært god løsning hvor vi også får skjult bilene. Et fornuftig tiltak.

Søknad om tiltak for overnevnte eiendom har i seg etablering av 2 objekter som fordrer dispensasjon til gjeldende reguleringsplan for eiendommene.

1. Parkeringsanlegg/carporter plassert mellom område B1 og B2.

2. Heis og trapp plassert ved nevnte anlegg.

Disse 2 tiltakene utgjør 270 m² og gjør at % BYA blir 41,5 i stedet for 37,0 som er makskravet. Vi søker derfor om dispensasjon for 4,5 % BYA. Vi har følgende gode grunner:

1. Begge tiltakene er svært positive ift. universell utforming og tilgjengelighet.

2. Parkeringsanlegget gjør at alle brukere har direkte atkomst til inngangspartiet for sin leilighet.

3. Den utvendige heisen sikrer alle de 71 boenhetene tilgjengelighet gjennom hele områdene B1 og B2 og til hver sine uteoppholdsarealer.

4. Overskridelsen av BYA reduserer IKKE mengde uteoppholdsareal.

5. Parkeringsanlegget utgjør også et svært godt og universelt utformet areal da det gjør at vi får et flatt område framfor den skråningen terrenget utgjør i dag.

Parkeringsanlegget gir eiendommen økt mengde med tilfredsstillende areal som kan benyttes som felles uteoppholdsareal/rekreasjon og lekeplass.

6. Totalt sett vil den generelle BYA for eiendommene bli redusert pga. av vi river noe bebyggelse og fører opp ikke så mye som fjernes. Differansen er tross alt hele 30 m².

7. Vi fikk positive tilbakemeldinger fra kommunen i forhåndskonferansen for at dispensasjon kunne gis ved fornuftige tiltak.

Nabovarsling:

- Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i.h.t. plan- og bygningslovens § 94.3. Det er innkommet merknad fra naboene:

Tor Anders Nygård og Andrea Zuur, eiere av gnr. 55, bnr. 133, Liaveien 14.

Annalisa Rueter og Vidar Søpler, eiere av gnr. 55, bnr. 96, Liaveien 13.

Merknader fra naboer:

I brev datert 28.05.2009 fra Tor Anders Nygård og Andrea Zuur, eiere av gnr. 55, bnr. 133, Liaveien 14, skriver de blant annet:

Reguleringsplanen er påklaget til Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

Hovedanliggendet med klagen er å løse trafikkproblemet som i praksis oppstår ved at anslagsvis 80 biler vil kjøre til B2 gjennom veier som ikke er dimensjonert for denne trafikken, og parkere langs Liaveien.

Kopi av klagen er vedlagt.

Det underjordiske parkeringsanlegget mellom B1 og B2 vist i nabovarselet er et skritt i riktig retning. Det fremgår ikke av tegningene hvor mange plasser som er prosjektert her. Det må være minst 60 plasser i dette parkeringsanlegget for i praksis å lede en tilstrekkelig andel av trafikken til leilighetskomplekset gjennom Solfallsveien. Dette er sentralt for nabovarselet, Nabovarselet ser derved ut til å mangle vesentlige opplysninger.

På østsiden av B2 er det tegnet inn 20 parkeringsplasser, i strid med reguleringsplanen som har 8 plasser. Dette medfører en trafikkøkning gjennom Fagerliveien og Liaveien (forbi Dysterlia barnehage). Dette er ikke akseptabelt. Vi foreslår tvert i mot at parkeringsanlegget mellom B1 og B2 gjøres større (over to plan om nødvendig), og at østsiden og nordsiden av B2 gjøres om til grøntareal. Dette vil til en viss grad bøte på den høye utnyttelsesgraden. Den høye utnyttelsesgraden for leilighetskomplekset, og derved den høye inntjeningen for utbyggingen, samt verdiøkningen av leilighetene forsvarer noen kostnader til ordnet parkering.

I E-post datert 27.05.2009 fra Annalisa Rueter og Vidar Søpler, eiere av gnr. 55, bnr. 96, Liaveien 13, skriver de blant annet:

Eieren søker dispensasjon fra Reguleringsplan; utviklingsplan overskrider BYA for området merket som B2 i Ås kommunes reguleringsplan og reguleringsbestemmelser. Vi er ikke enig med at eieren skal få dispensasjon fra Reguleringsplan. Med endringene i regulering av et område er det en sjelden mulighet til forbedring av et miljø og i det minste unngå utvikling som blir til skade av område som en helhet. Vi tror denne planen vil være negativ for området i sin helhet. Derfor er vi uenig med at dispensasjon skal gis til denne søknad.

Utvikling beskrevet i skisse vedlagt nabovarsel er ikke i henhold til reguleringsbestemmelser. Området merket FA1, som er en felles avkjørsel, er felles for gnr 55 bnr 96 og 344, det vil si, Liaveien 13 og Liaveien 11B. Det er felles avkjørsel FA2 som er felles for boligfelt B1 og B2. Dette forslag blir til endret bruk av et område som er bekreftet ikke skal endres.

Kjernen til avvik fra Reguleringsplan og løsningen som tar i bruk områder utenfor Åslund's rekkevidde, skyldes behov for parkering og trafikkavvikling. Dette behov har sitt utspring i antall boenheter. Om eieren ikke kan løse problematikk innen parkering og trafikkavvikling og holde seg innenfor satte grenser og regulering, må man foreslå at antall boenheter reduseres.

Uttalelse til merknader fra ansvarlig søker:

Ønsker med dette bare å påpeke et forhold i saken vedr. tilpasning til naboklagene som kom inn. Naboklagene går i hovedsak ut på forholdet vedr. økt trafikkbelastning for området.

Vårt argument og tilpasning ift. dette er jo at vi kun har 71 boenheter, mens

reguleringsbestemmelsene setter maks krav til 77 boenheter (tidligere 80 enh.). Vi ligger altså lavere enn nødvendig og reduserer trafikkbelastningen ift. hva som er tillatt.

I forbindelse med utført nabovarsling iht. TEK § 11 ifm. søknad om tiltak for overnevnte eiendom har det kommet inn 2 merknader fra naboer. Merknadene har kommet fra følgende:

1. Annalisa Rueter og Vidar Søpler, g/bnr. 55/96
 2. Tor Anders Nygaard og Andrea Zuur, g/bnr. 55/133
- Hovedpunktene fra merknaden er referert nedenfor med påfølgende kommentarer. Merknaden i sin helhet ligger som vedlegg.

1. Annalisa Rueter og Vidar Søpler.

Nabo mener tiltaket ikke bør få dispensasjon: Overskridelsen av BYA, som vi søker om dispensasjon for, utgjør en bedring av tiltak ift. naboene og omgivelsene. Det ene er parkeringsanlegget som legges under bakken og tjener 2 forhold; i. bilene fjernes fra terrenget og 2. vi øker uteoppholdsareal ved å gjøre en skråning til kvalitativt uteoppholdsareal. I tillegg gjelder forholdet ivaretagelse av universell utforming. For å klare sistnevnte kommer vi ikke unna en økning av BYA. Begge disse forholdene er marginale.

Nabo påpeker at område FA1, er kun atkomst for 55/96 og 55/344 og at atkomst via denne veien strider med reguleringsplanen: Dette er for så vidt riktig. Vi har vurdert ulike alternativer og tror at kommunen finner det fornuftig med denne valgte løsningen. Denne veien har slakt fall og vi slipper en unødvendig nedkjøringsrampe og dette er tross alt tiltakshavers eiendom.

Vårt alternativ B er selvfølgelig å kjøre direkte inn i parkeringskjelleren nedenfra, via B1, men dette vil hindre mulighet for gjennomkjøring i området, kanskje ikke så viktig igjen. Vi er åpne for ev. justering av dette og gå for alt. B hvis kommunen ønsker det.

2. Tor Anders Nygaard og Andrea Zuur.

Nabo mener det blir for stor trafikkbelastning på Liaveien til området. Ønsker at vi legger atkomst til også B2 fra Solfallsveien. Ønsker at det legges flere P-plasser innunder terrenget mellom B1 og B2:

Trafikkbelastningen er et resultat av parkeringskravet gitt i reguleringsbestemmelsene til planen. Hvis kommunen ønsker at vi går for alt. B, gjør vi selvfølgelig det. Dette vil flytte mye av trafikkbelastningen til Solfallsveien. Å legge flere P-pl. mellom B1 og B2 er ikke mulig, dette har vi forsøkt tidligere. Skulle tro at atkomsten er viktigst for naboen.

Nabo påpeker at vi overskrider antall parkeringsplasser på østsiden av B2: Dette er for så vidt riktig. Det er iht. reguleringsbestemmelsene satt krav til parkeringsplasser til 1,2 P-plasser pr. boenhet, samtidig som det er godkjent for 77 boenheter. Dette gir 93 P-plasser. På reguleringsplanen er det inntegnet 53 P-plasser. Det er altså ikke ivare tatt tilstrekkelig antall parkeringsplasser i reguleringsplanen. Vi har funnet ut at siden det allerede var tiltenkt plasser her og dette er lite solvennlig område, har vi heller plassert uteoppholdsarealer andre steder på eiendommen. Selv om vi etablerer underjordiske parkeringsanlegg må vi etablere enkelte P-plasser på terreng i tillegg. Dette er også viktig for besøkende, som ikke skal behøve å parkere under bakken.

Tekniske krav:

Det er innlevert kontrollplan for prosjektering. Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 2.

Ansvarsrett for sentralt godkjente foretak:	
Under henvisning til søknad om ansvarsrett for foretak med sentral godkjenning vil bygningssjefen gi ansvarsrett i følgende funksjoner:	
Ansvarlig søker (SØK)	
Trond Martens Sivilarkitekt	Søkerfunksjon for bygning
Ansvarlig prosjekterende (PRO)	
Trond Martens Sivilarkitekt	Arkitektur- og teknisk prosjektering
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering (KPR)	
Trond Martens Sivilarkitekt	Arkitektur- og teknisk prosjektering
Merknad	

Kontroll:

Trond Martens Sivilarkitekt har innlevert kontrollerklæring på at fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse. Kontroll med prosjektering skal utføres som dokumentert egenkontroll.

Annen myndighet:

Det er ikke innhentet uttalelser fra andre myndigheter.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

- Ombyggingen er basert på eksisterende bygninger med unntak av at eksisterende gangforbindelse mellom Liaveien 15 og Solfallsveien 12-14 fjernes. 2 nye parkeringsarealer etableres under bakken med uteoppholdsareal over dekkene.
- Det følger ingen nøyaktig arealoppgave over bebygd areal og tomtestørrelser innenfor de 2 områdene (B1 og B2). Ansvarlig søker har beregnet en overskridelse av utnyttelsesgraden, og har søkt om dispensasjon for dette. Et forsiktig anslag, inklusive regulert fellesadkomst FA2, viser en total overskridelse på ca 39 m², noe som må sees på som beskjedent. Ved en nøyaktigere beregning, kan dette endres noe. Ved utarbeidelsen av reguleringsplanen, tok en vel sikte på at det meste av eksisterende bygningsmasse og volum skulle bestå.
- De innkomne nabobemerkningene er kommentert utførlig fra ansvarlig søker.
- Etter en dialog med ansvarlig søker er planen endret slik at adkomst til det øverste overdekte parkeringsarealet skjer fra fellesavkjørsel FA2. Dette innebærer at FA2 ikke blir gjennomgående og at avkjørselen skjer fra Solfallsveien.
- Parkeringen langs Liaveien er endret til langsgående parkering som vist i reguleringsplanen. Parkeringsarealet ved Solfallsveien er utvidet med en parkeringsrad.
- Det overbygde arealet ovenfor Solfallsveien 12-14 har atkomst fra FA2. Dette ansees som en god løsning for eiendommen.
- Fasadene blir i hovedtrekk uforandret, men det skal oppføres balkonger og verandaer i tilknytning til leilighetene. På fløyen mot Liaveien skal det bygges takterrasser innfelt i takflaten mot vest. Utvendige materialer skal i prinsippet beholdes.
- Ansvarlig prosjekterende har beregnet utnyttelsesgraden til 41,5 % for felt B2.

- Søknaden er med unntak av tillatt bebygd areal (BYA), i samsvar med gjeldende regulering, lov og forskrift. Bygningsmyndighetene kan ikke se at utbyggingen vil medføre ulemper for omkringliggende bebyggelse og miljø ut over det som forventes ved gjennomføring av vedtatt reguleringsplan.
- Tiltaket er tilpasset bestående bygninger på eiendommen.
- Eksisterende fyringsanlegg skal fjernes. Det er ikke planlagt nytt anlegg eller gjort tiltak for å tilknytte bygningen til et fremtidig fjernvarmeanlegg i Ås sentralområde. Utbygger viser til at det skal velges energivennlige løsninger.
- Ut fra de foreliggende planer er bygningene og uteområdene tilpasset universell utforming så langt det lar seg gjøre. Utbygger bes om at dette vies spesiell oppmerksomhet under detaljprosjekteringen, både med hensyn til tilgjengelighet, fargevalg og allergi.
- Etter de endringer som er foretatt er naboprotestene langt på vei etterkommet.
- Det anbefales at dispensasjon fra tillatt utnyttelse gis og at planene godkjennes.