



Figur 1 - Illustrasjon av grøntaksen AART architects

Planbeskrivelse - Grenseveien/ Myrfareet

Forslagsstiller: Selvaag Bolig ASA

Fagkyndig plankonsulent: AART architects, Bryggegate 7, 0250 Oslo

Dato: 11.11.2021

Sammendrag

Hensikten med planforslaget er transformasjon av et tidligere næringsfelt, til et attraktivt boligområde i grønne omgivelser i Ås kommune. Det er nedlagt betydelig arkitektonisk arbeid i å sikre alle de 350 boenhetene estetiske kvaliteter, gode solforhold og tilgang på grøntareal og friområder. Det har vært et mål å sikre en variasjon i boliger og flotte uterom. For å sikre godt med uteareal er det planlagt parkering i parkeringskjeller, under boligområdet.

Avkjøring til Nordbyveien (Fv. 35) har blitt oppgradert til rundkjøring av Statens vegvesen, med offisiell åpning i 2016. Egne sykkelfelt og fortau langs Nordbyveien ble også etablert samtidig. Planområdet er på til sammen ca. 56 dekar.

Planarbeidet er i tråd med kommuneplanens arealdel hvor området er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål, med underformål bolig, forretning og kontor.

Kunde: Selvaag Bolig ASA	Dato: 11.11.2021	Utarbeidet av: AART architects
Kommune, stedsnavn: Ås kommune, Grenseveien Myrfalet	Adresse: Grenseveien 10, Myrfalet 1,2, 3 og 4.	Gnr/bnr: 102/370, 102/229, 102/237 102/238, 102/239 m.fl.
Bakgrunn: Planbeskrivelse	Omfang: Planområdet er 56,3 dekar, BRA for fremtidig bebyggelse 34 750	Planstatus: Detaljregulering

Dato	21.12.2018
Sist revidert	11.11.2021
Sidemannskontroll	Yasmin Berg Awan
Godkjent	Andreas Rosen
Utarbeidet	AART architects, Martin Vikhagen Åfløy

Forslagsstillers planbeskrivelse

Innhold

1	Bakgrunn.....	4
2	Planstatus og rammebetingelser	4
3	Beskrivelse av planområdet.....	9
4	Beskrivelse av planforslaget	19
5	Virkninger av planforslaget.....	49
6	Medvirkning/forhåndsuttalelser/innspill til planarbeidet.....	55
	Vedlegg.....	71

1 Bakgrunn

1.1 Sakens historie

AART architects fremmer planforslaget på vegne av Selvaag Bolig ASA. Sweco er konsulent i planforslaget for fagområdene geoteknikk, miljø, naturmangfold, støy, trafikk, VA, energi og vei. Studio Oslo Landskapsarkitekter AS er konsulent for landskapsarkitekturen i planforslaget.

1.2 Hensikten med planen

Prosjektet planlegges utbygd med variert bygningstypologi for de ulike områdene. Totalt planlegges utbygging av 350 boliger, differensiert på korte lameller med varierende struktur og lave punkthus. Plangrepet har gjennomgående grøntdrag og hager, består i hovedsak av to boligområder og har en sosial akse og en grønn akse gjennom boligbebyggelsen.

Det er stort søkelys på velfungerende og attraktive uterom i prosjektet. Det er derfor begrenset beboerparkering på overflaten, men parkeringskjeller for prosjektets boliger. Dette gir ytterligere areal til hager, torg og nye forbindelser gjennom området.

Eksisterende grønnstruktur både på øst- og vestsiden av planområdet blir ivaretatt i den grad det er mulig. Skogsdraget på vestsiden av planområdet med tursti har stor verdi både for rekreasjon og lek. Denne kvaliteten blir sikret i planforslaget. I tillegg blir det etablert en grønn korridor innad i planområdet. Denne vil danne en ny forbindelse mellom eksisterende grønnstruktur i retningen nord-sør (se figur 36). Eksisterende grønnstruktur blir dermed både ivaretatt og styrket gjennom nye forbindelser, som igjen gir flere mennesker tilgang til rekreative friområder.

Planforslaget er en omregulering fra næring til bolig, i tråd med kommuneplan. Der planområdet i dag bærer preg av containere, parkerte biler og høye gjerder så vil en transformasjon til boliger åpne området opp for omgivelsene. Dette grepet vil knytte eksisterende boligområder bedre sammen, og gi beboere i nærområdet enklere tilgang til friområder. Prosjektet vil tilby området attraktive boliger, nye grøntdrag og estetiske kvaliteter.

Gode bomiljøer er et hovedfokus i dette planforslaget. Utnyttelsen av planområdet er dermed ikke tøydd til det maksimale, nettopp for å oppnå gode og varierte bomiljøer med god arkitektonisk kvalitet.

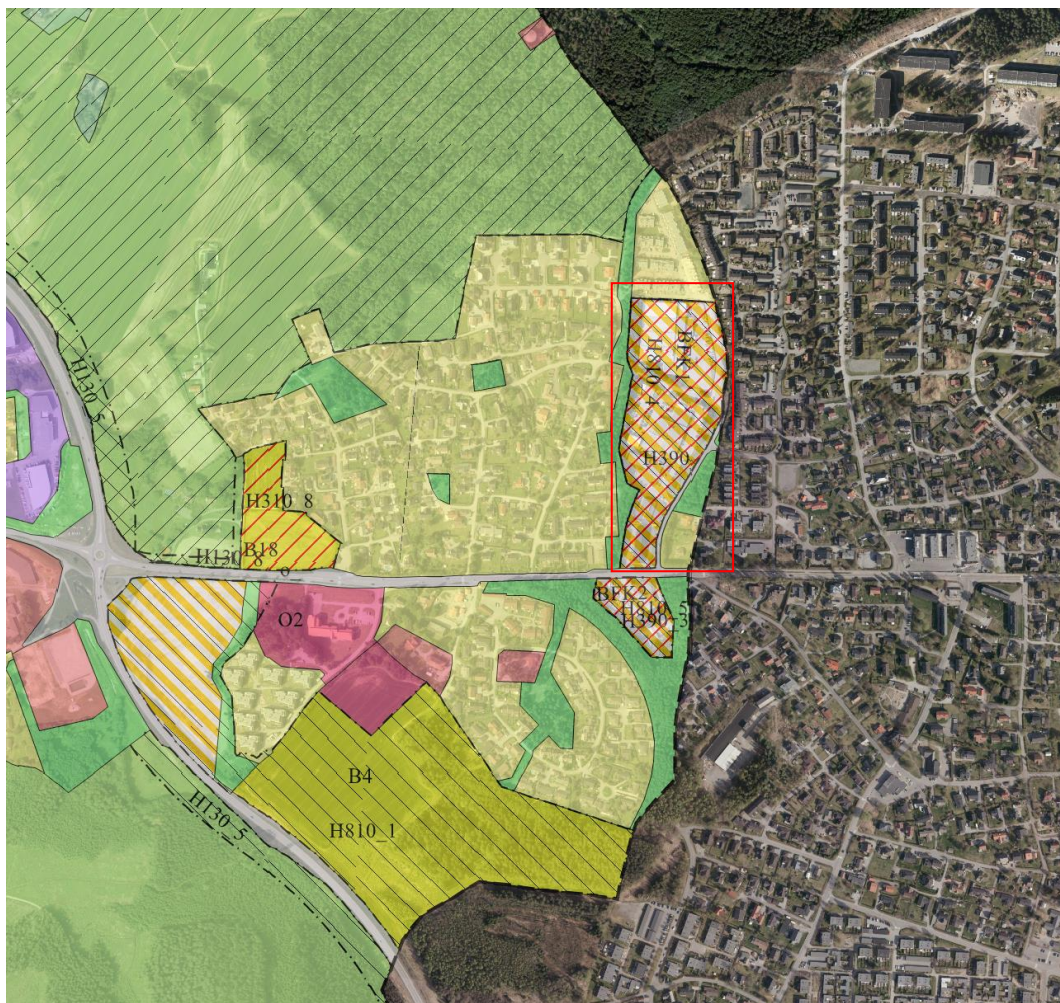
1.3 Saksgang hittil

Oppstartsmøte ble avholdt 15.06.2017. Varsel om planoppstart ble kunngjort 26.08.2017 gjennom annonse på Ås kommunes hjemmeside og brev ble sendt til adresseliste for overordnede myndigheter og til berørte grunneiere.

2 Planstatus og rammebetingelser

Planområdet er i kommuneplanens arealdel angitt til kombinert bebyggelse og anleggsformål, med underformål bolig, forretning og kontor. Det er i kommuneplanens arealdel krav om felles planlegging for hele planområdet og det er ikke tillatt med nye tiltak etter plan- og bygningsloven § 20 -1 før faren for forurensning er utredet og eventuelt avbøtende tiltak fastsatt.

Planforslaget er i tråd med andre overordnede rammebetingelser. En gjennomgang av disse kommer i de påfølgende kapitlene.



Figur 2: utsnitt fra kommuneplanens arealdel. Tegnforklaring nedenfor



BFK1 – Tillates bolig, forretning og kontor

H_390 – Faresone forurenset grunn

H_810-4 – Krav om felles planlegging

2.1 Rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser / statlige planretningslinjer/-bestemmelser

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

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge (12.06.2008):

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

Strategisk plan for universell utforming (22.04.2009):

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

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

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

Barnehagebehovsplan 2015 – 2018 (24.10.2014)

Planen beskriver barnehagestruktur, barnehagekapasitet, utfordringer og alternativer til framtidig barnehagestruktur i Ås kommune. Befolkningsprognoser og barnetall i planperioden tilsier en tilvekst av barn i aldersgruppen 1-5 år som dagens barnehagestruktur ikke kan håndtere.

Norm for overvannshåndtering (02.09.2015)

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

2.2 Regionale planer/regionale planbestemmelser

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

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

2.3 Kommuneplan/kommunedelplan

Kommuneplanens arealdel 2015-2027, vedtatt 03.02.2016

Planområdet er i kommuneplanens arealdel angitt til kombinert bebyggelse og anleggsformål, med underformål bolig, forretning og kontor. Det er krav om felles planlegging for hele området.

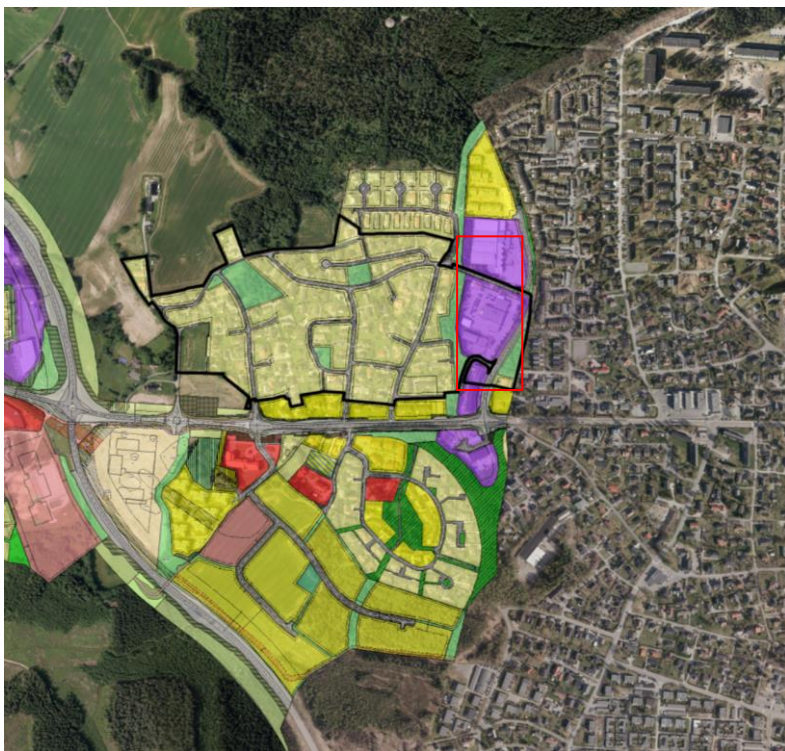
Planområdet grenser til eksisterende boliger i nord og sørøst, samt til grønnstruktur i vest og øst.

2.4 Gjeldende regulering

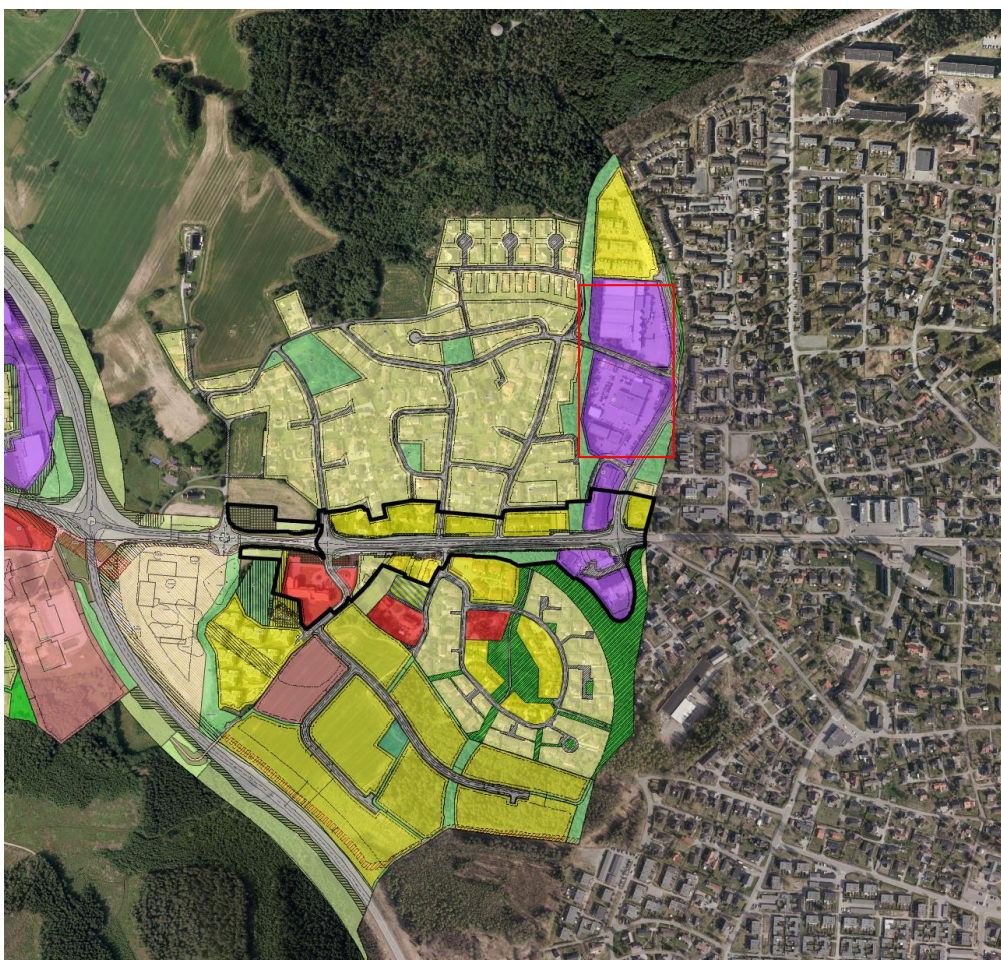
Tre gjeldende reguleringsplaner blir berørt av planforslaget:



Figur 3: R-091. Reguleringsplan for et næringsområde i Solbergskogen ved Ski kommunegrense



Figur 4: R-171. Reguleringsplan for Solbergskogen



Figur 5: R-237. Reguleringsplan for del av Nordbyveien

2.5 Aktuelle politiske vedtak

Planområdet er angitt for 350 boenheter i kommuneplanens arealdel.

2.6 Øvrige rammebetingelser

Det er ingen øvrige rammebetingelser med betydning for saken.

2.7 Pågående planarbeid

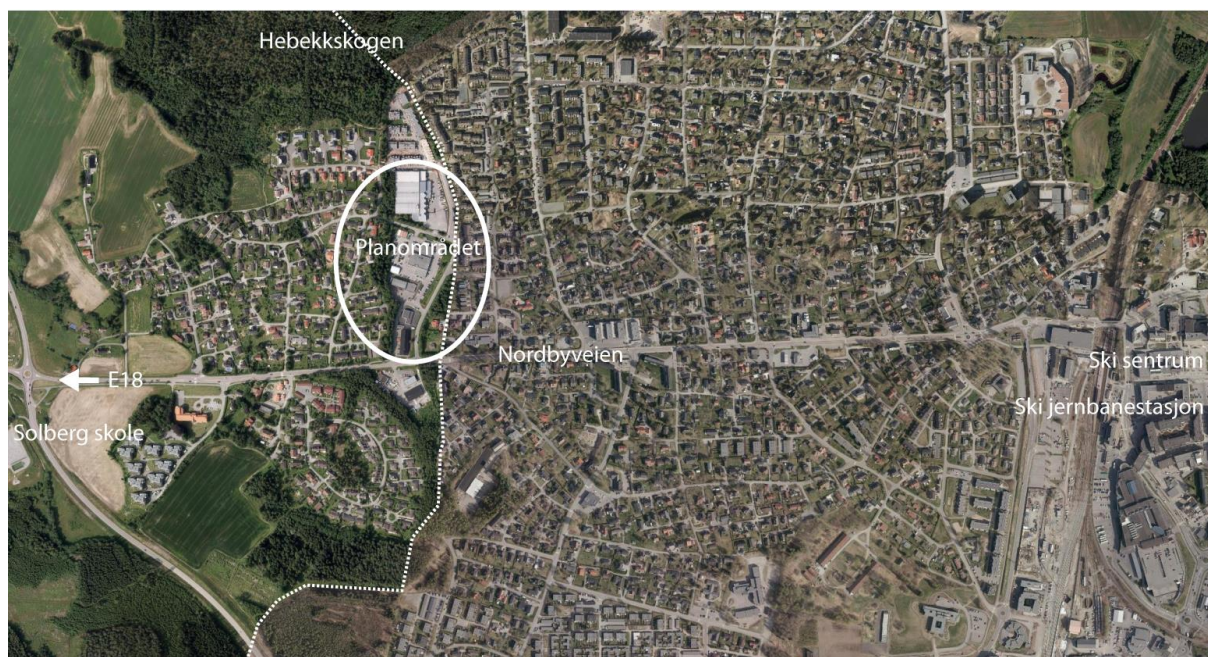
Det er ingen pågående planer med betydning for saken.

2.8 Nylig vedtatte planer i nærområdet

Reguleringsplan for Solberg skole - planID: 292, 09.12.2015

Ny skole med inntil 800 skoleplasser.

3 Beskrivelse av planområdet



Figur 6: Eksisterende situasjon.

3.1 Beliggenhet, størrelse og bruk

Planområdet er ca. 56 daa stort og ligger på Solberg, på nordsiden av Nordbyveien lengst øst i Ås kommune, inntil kommunegrensen mot Ski. Området tilhører Solberg skolekrets, og avstand til skole og barnehage er ca. 1 km. Avstand til Ski sentrum er ca. 1,5 km, med sykkelfelt og fortau på hele strekningen langs Nordbyveien. Gangtid til Ski sentrum er ca. 20 min, og det er gode bussforbindelser til og fra Ski sentrum. Det er godt utbygget vegsystem med kort avstand fra E18, til Vinterbrokrysset og E6. Det er ca. 400 meter til dagligvare (nærseier) rett på andre siden av Nordbyveien med dagligvarer og apotek (Nordbyveien 41).

3.2 Omkringliggende områder / strøkets karakter

Nærområdet karakteriseres delvis av friområde med vegetasjon. Planområdet grenser til boligområdet Grensen park i nord (gnr 102 bnr 340), og det strekker seg mot grøntareal i vest. Sør for området ligger Nordbyveien, og kommunegrensen til Ski utgjør den østlige avgrensningen av planområdet. Planområdet ligger i et utpreget boligområde, med frittliggende eneboliger og rekkehus i 2-3 etasjer.

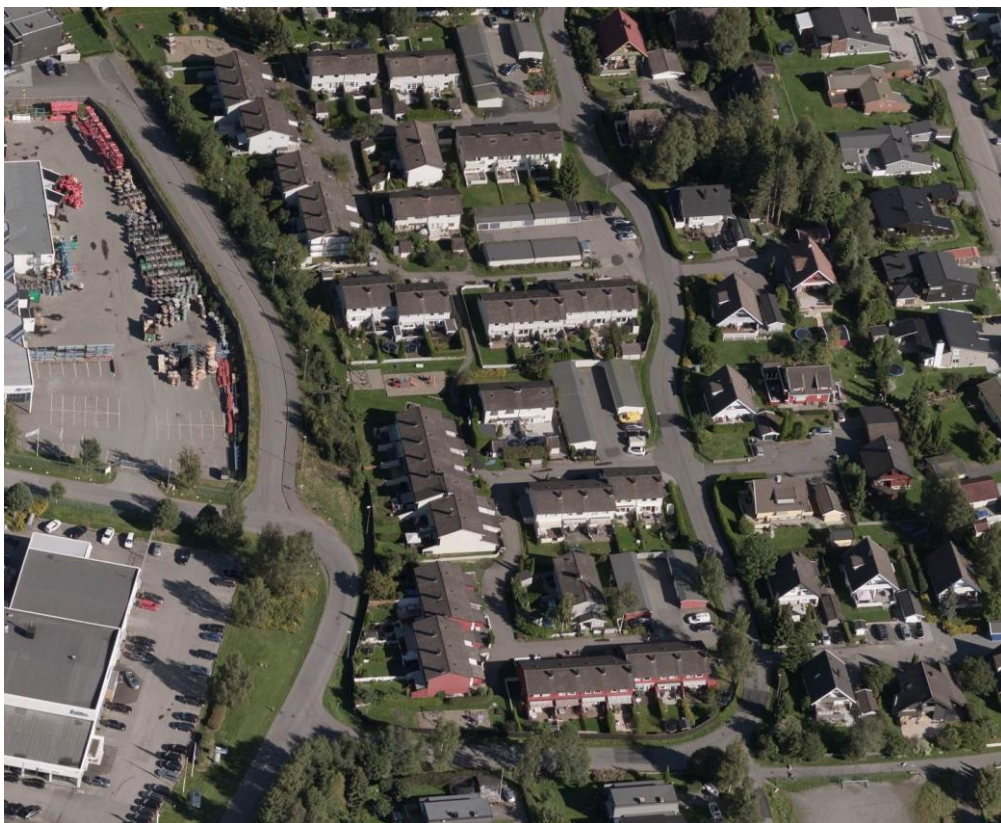
Området vest for planområdet består i all hovedsak av eneboliger med store private hager og parkering på egen eiendom (figur 7). Tilgrensende boligområde i øst ligger i Ski kommune, dette er utbygget på 1980-tallet og består for det meste av rekkehus i to etasjer. Rekkehusene har private hager, og felles parkeringsgarasjer (figur 8).

Grensen park (figur 9) ligger nord for planområdet. Prosjektet består av totalt 54 rekkehus i tre etasjer, alle med privat hage og parkering på egen eiendom. Boligene er differensiert på fem forskjellige størrelser, fra 125 til 162 m². De fleste av rekkehusene har store takterrasser, delvis åpen himling og store vindusflater.



Figur 7: Eneboliger med private hager vest for planområdet.

Kilde: www.1881.no 10.11.2017



Figur 8: Rekkehus med private hager og felles parkeringsgarasjer øst for Grenseveien og planområdet.

Kilde: www.1881.no 10.11.2017



Figur 9: Grensen park ligger nord for planområdet

Kilde: http://axer.no/bolig/referanser/grensen_park, 10.11.2017

3.3 Eiendomsforhold

Eierforhold for eiendommer som berøres av reguleringsplan for Grenseveien-Myrfaret er redegjort for nedenfor.

Gårds og bruksnummer	Eier	Areal eiendom
102/370	Selvaag Bolig ASA	15 378 M ²
102/229	Selvaag Bolig ASA	13 782 M ²
102/237	I privat eie	2 786 M ²
102/238	Selvaag Bolig ASA	1 653 M ²
102/239	I privat eie	2 207 M ²
102/339	I privat eie	1 000 M ²
102/26	I privat eie	2 038 M ²
102/188 (grøntareal)	Ås kommune	22 430 M ²
102/340 (grøntareal)	Ås kommune	9 240 M ²

3.4 Trafikkforhold

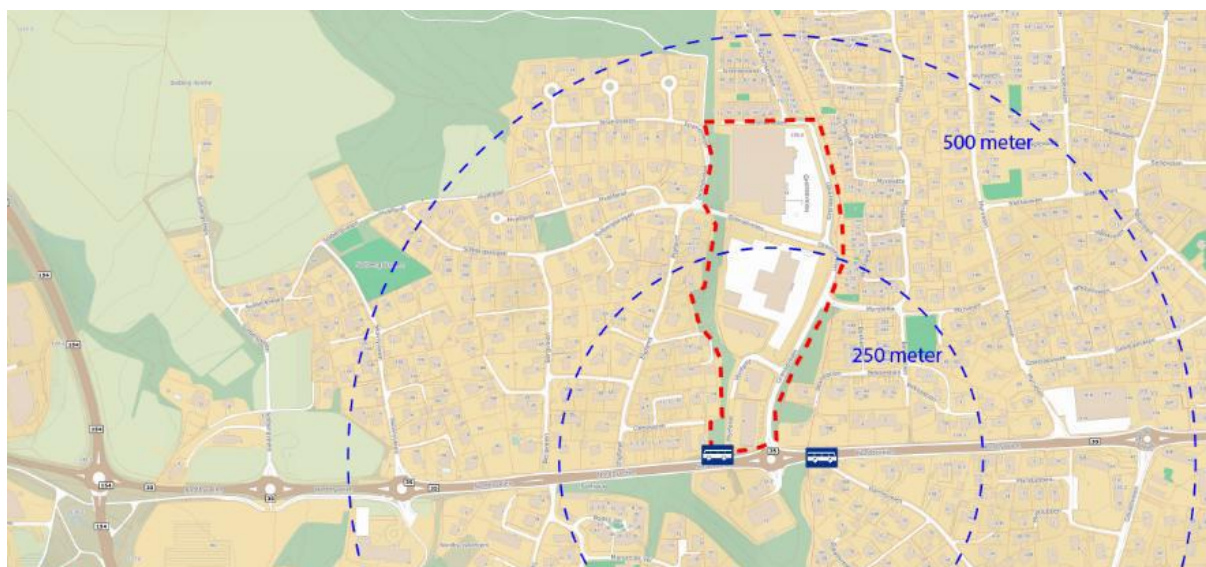
Planområdet blir i hovedsak betjent av Grenseveien som har avkjøring fra Fv. 35/Nordbyveien i sør. Planområdet ligger med ca. 1,5 km avstand til Ski stasjon og tilsvarende avstand til E18 i vest. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til busstoppet Grenseveien, som betjenes av Ruter. Her er det bussforbindelser direkte til Ski sentrum. Rutene 520, 521, og 540N betjener busstoppet. Bussrute 520 trafikkerer mellom Ytre Enebakk og Vinterbro med avgang hvert kvarter i rushtiden og 30 minutters frekvens på kveldstid. Rute 521 trafikkerer mellom Tusenfryd og Ski skole med avgang hvert kvarter mellom 06:00-18:00. Rute 540N er nattbuss Oslo-Ski-Ås-Vestby med en avgang natt til lørdag og en natt til søndag. I tillegg til disse kjøres rute 521X mellom Tusenfryd og Ski på Tusenfryd sine åpningsdager, men det er ikke tatt med i vurdering av kollektivtilbudet.

Det er gode gang- og sykkelforbindelser langs Nordbyveien på hele strekningen både i østlig og vestlig retning.

ÅDT for Fv. 35 ligger på ca. 7800 (2017). Andel tunge kjøretøy er på ca. 7%. Det er registrert få trafikkulykker i tilknytning til omkringliggende veinett. Nærmeste politirapporterte trafikkulykke skjedde i Myrveien (2014), med skadegrad lettere skadd. I dag har bare deler av den innerste delen av Grenseveien fortau, trafiksikkerheten for myke trafikanter er dermed ikke tilfredsstillende.

Barneskoleelever har flere mulige krysningspunkt langs fv. 35 Nordbyveien. Alle disse er opphøyde gangfelt og regnes som trygge.

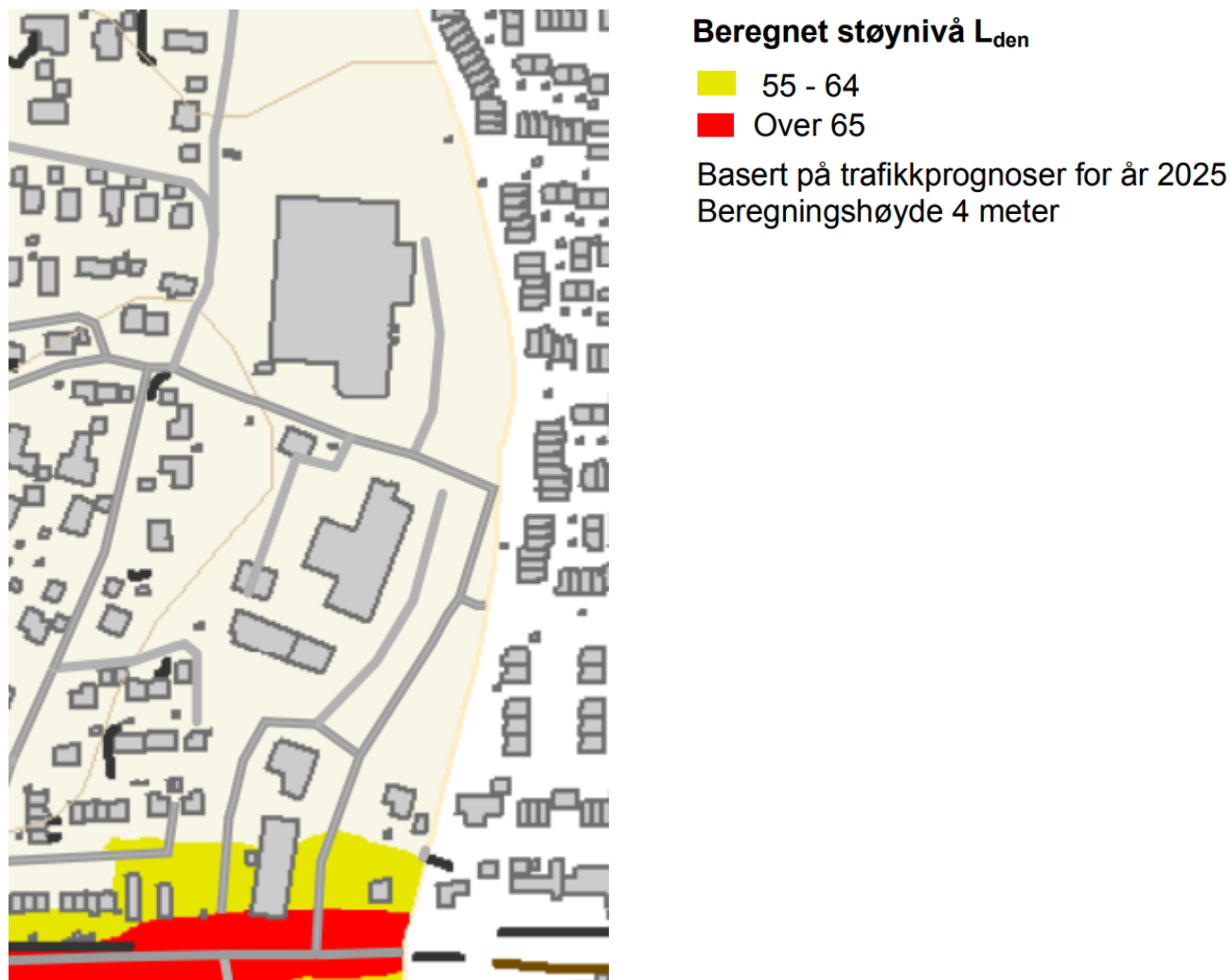
Basert på Urbanet sin definisjon over tilgang til kollektivtransport vil planområdet ligge under kategorien «Særdeles god» i rushtrafikken og kategorien «Svært god» utenom rushtrafikken. For øvrig kan det bemerkes at den relativt korte avstanden mellom planområdet og Ski stasjon tilsier at området vil kunne ha en relativ høy kollektivandel.



Figur 10: Busstoppet Grenseveien i retning øst og vest med angitt avstand

3.5 Støyforhold og luftkvalitet

Hovedkilden til støy for planområdet er Nordbyveien. Men Grenseveien, Myrfaret og Elgfaret vil også bidra til støy, riktignok i liten grad. Som figur 11 viser, så blir planområdet i mindre grad berørt av støysoner i henhold til T-1442.



Figur 11: Støyanalyse. www.vegvesen.no 06.10.2017

3.6 Lokalklima

Planområdet ligger 156 meter over havet og er dermed ikke truet av stormflo eller havstigning. Planområdet og omkringliggende områder er ikke angitt med flomfare eller fare for vannansamlinger på NVE sine kart. Området har gode solforhold og er ikke spesielt utsatt for vind, med en årsmiddelvind på 5,5 til 6 meter i sekundet.

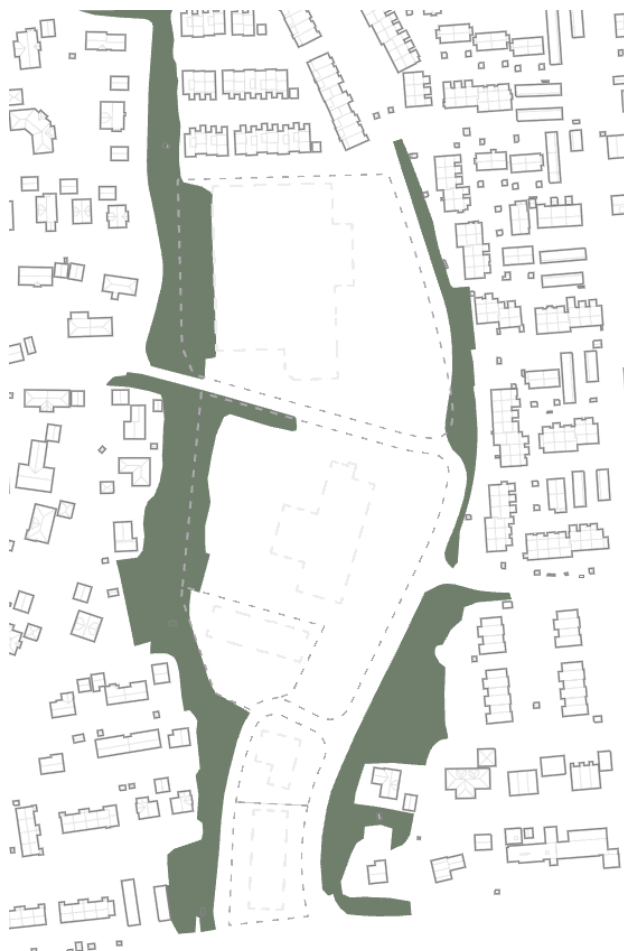
(https://www.nve.no/media/2462/vind_80m_kartbok1a_4140.pdf)

Gjeldende vindretning for området er mest typisk fra sør-vest.

3.7 Landskap, natur- og rekreasjonsverdier

Det ligger en etablert tursti i grøntarealet som går langs planområdets vestside. Denne er ikke registrert på turkart fra follokart.no. Dette grøntdraget utgjør en stor verdi som en liten «100-metersskog» for området, både for rekreasjon og lek. Det er registrert et nettverk av fot og sykkelruter nord for planområdet, mot Bollerudåsen. Det samme gjelder mot Sørliåsen sør for Nordbyveien. Turstien vest i planområdet, som er vist på figur 13 og 14 knytter disse friområdene sammen.

Sweco har gjennomført registreringer av naturmangfold i planområdet og hadde miljørådgiver på befaring 9.oktober 2017. Det er ingen verneområder eller utvalgte naturtyper i planområdet. Med unntak av tre små asketrær som er rødlistet i kategoriene sårbar, er det ikke registrert truede arter. Flere svartelistearter er registrert, og det bør forebygges at disse spres ved masseforflytning og anleggsarbeid. Fra et naturfaglig synspunkt anbefales det at det sammenhengende skogholtet langs vestsiden av planområdet bevarer som grønn korridor.



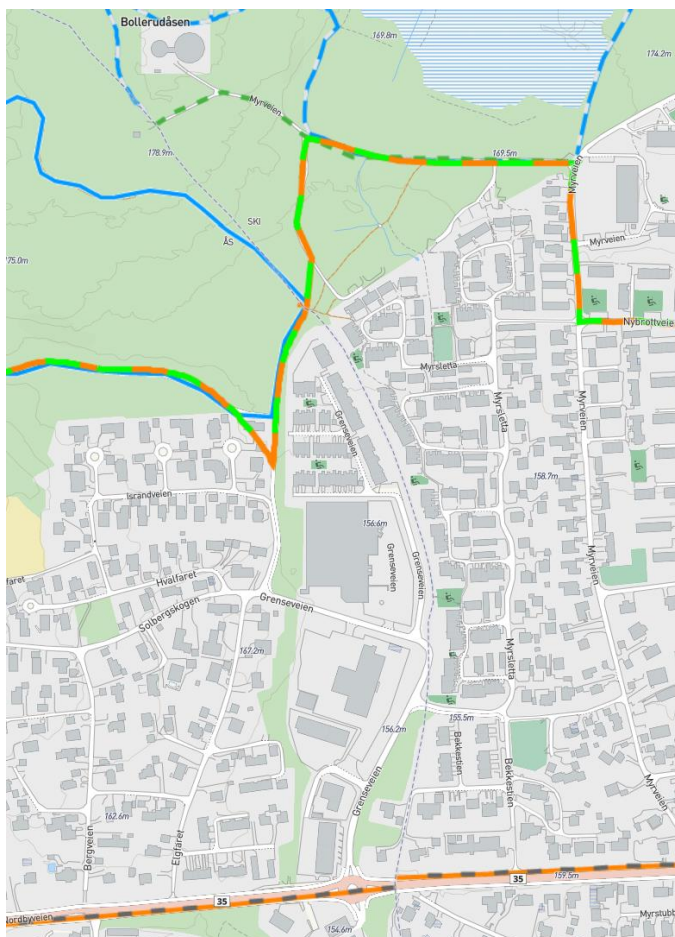
Figur 12: Grønnstruktur i området. Studio Oslo
Landskapsarkitekter AS



Figur 13: Tursti vest i planområdet.



Figur 14: Tursti vest i planområdet.



Figur 15: Illustrasjonen viser sykkel- og fotruter i nærområdet.
www.follokart.no

3.8 Grunnforhold

En geoteknisk vurdering av grunnforholdene ble gjennomført av Sweco i oktober 2017. I tillegg har det senere blitt gjennomført undersøkelser av Geovita / Cowi i august 2018.

NGUs løsmassekart og NVEs faresonekart tilsier at det trolig forekommer leire eller kvikkleire på området. I områder med kvikkleire eller andre jordarter med sprøbruddegenskaper vil NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred» være gjeldende. Gjennomførte undersøkelser i august 2018 viser at planområdet har leire, men er ikke utsatt for kvikkleire. Avstand ned til fast grunn varierer fra 0 – 14 meter i planområdet. Denne dybden til berg tilsier at ny bebyggelse kan peles til fast grunn.

Befaring som Sweco har gjennomført har sammen med informasjon fra eksisterende databaser antydnet at det kan finnes forurensing i grunnen på planområdet, *Historisk kartlegging – forurenset grunn*, 31.10.2017.

Basert på de gjennomførte undersøkelsene vil det være behov for å utføre videre grunnundersøkelser og miljøteknisk prøvetaking som del av søknad til rammetillatelse

3.9 Bebyggelse og estetikk

Området vest for planområdet består i all hovedsak av eneboliger med store private hager og parkering på egen eiendom (figur 7). Tilgrensende boligområde i øst ligger i Ski kommune, dette er utbygget på 1980-tallet og består for det meste av rekkehus i to etasjer. Rekkehusene har private

hager, men felles parkeringsgarasjer (figur 8). Nord for planområde ligger rekkehus av nyere dato i 2-3 etasjer. Disse utgjør prosjektet Grensen park, (figur 9).

3.10 Kulturminner og kulturmiljø

Ås kommune er rik på kulturminner, særlig fornminner. Norges største konsentrasjon av boplasser fra steinalderen ligger ved Bunnefjorden. Et omfattende materiale med registreringer finnes tilgjengelig.

Spor etter tidlige forfedre er funnet i store deler av Ås. Forutsetningene er i større eller mindre grad tilstede for å gjøre nye funn overalt. Det er derfor ikke mulig å fastslå at enkelte områder er frie for fornminner.

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i eller i direkte tilknytning til planområdet. Registrering ble gjennomført av arkeolog fra Akershus fylkeskommune i august 2017, uten at det ble gjort funn. Det går et historisk veifar fra 1650 gjennom den sørlige delen av planområdet, kalt Gamle Nordbyveg. Dette veifaret er per i dag ikke synlig opp i dagen, da det er nedbygd av asfalterte flater og næringsbygg.

3.11 Teknisk infrastruktur

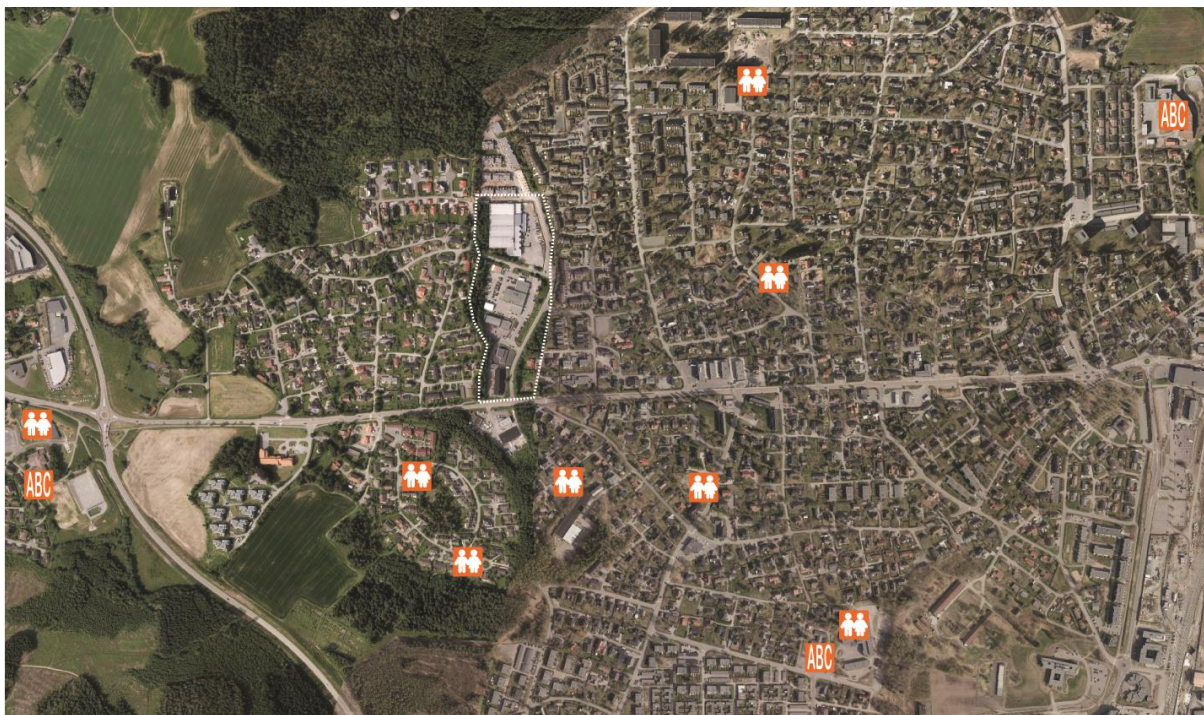
Nordbyveien utgjør hovedåren for trafikk i dette området, denne har en ÅDT på 7800 (2017). Nordbyveien leder til E18 i vestlig retning og til Ski sentrum i østlig retning. Vegen har sykkelfelt og fortau i begge retninger. Planområdet betjenes av Grenseveien som har avkjørsel fra rundkjøring på Nordbyveien. Planområdet ligger ikke i konsesjonsområde for fjernvarme. Eksisterende VA-nett har trykkutfordringer i planområdet.

Nordbyveien har vegklasse 4 (sekundære fylkesveger) med skiltet hastighet 40 km/t. Nedre del av Grenseveien har vegklasse 6 (kommunale veger) med skiltet hastighet 30 km/t. Øvre del av Grenseveien (mot Solbergskogen) har vegklasse 7 (private veger) med skiltet hastighet 30 km/t.

3.12 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i Solberg skolekrets (nr. 7). Ny Solberg skole er bygget ut i et byggetrinn, med til sammen 800 nye skoleplasser.

I Barnehagebehovsplan 2015-2018 tilsier planens prognoser at det i årene fremover er behov for flere barnehageplasser i Ås nord. «Med ca. 50 flere plasser i 2019 vil det videre være behov for ytterligere 100 plasser som bør stå ferdige 2021/2022». I møte med Ås kommune kom det frem informasjon om at denne planen var forholdsvis utdatert, og at det er generelt god barnehagedekning i området (figur 17).



Figur 16: Illustrasjonen viser beliggenheten av skoler og barnehager i nærområdet.

3.13 Andre aktuelle tema

- Renovasjon

Follo Ren har ansvaret for avfallshåndteringen i området. Follo Ren vil finansiere og drifte avfallshåndtering for glass og metall på planområdet så lenge det er åpent for allmennheten. Forslaget til løsning skal godkjennes av Follo Ren.

- Landbruk

Det er ikke landbruk og/eller dyrket mark i nærheten av planområdet.

- Barns bruk av planområdet i dag

Området er per i dag ikke tilrettelagt for barn. Høye gjerder, til dels med piggråd holder barn ute av området. Det er derfor naturlig å anta at planområdet per i dag ikke fungerer som oppholdsareal for barn. Deler av Grenseveien har i dag ikke fortau, på befaring opplevdes dette veistykket som et farlig oppholdssted for både barn og voksne.

4 Beskrivelse av planforslaget



Figur 17: Illustrasjon av fremtidig situasjon ved full utbygging i henhold til planforslaget

4.1 Planforslagets hovedidé og hovedgrep

Hensikten med planforslaget er transformasjon av næring- og industribebyggelsen i Grenseveien 10 og Myrfaret 1, 2, 3 og 4. Det er per i dag ikke tenkt transformasjon av næringsbebyggelse for Myrfaret 4. Dagens næringsområde er omkranset av boligområder, og fungerer i dag som en barriere. Ved å transformere også dette næringsområdet til et attraktivt boligområde skapes det en bedre sammenheng med omkringliggende områder. Boligområder vil knyttes tettere sammen, det vil bli bedre forbindelser gjennom planområdet, og det vil skapes en helhetlig god plan for områder.

Planområdet ligger nær sentrum av Ski, og togstasjonen er en kort sykkel tur unna. Fra Ski vil det med tog kun ta 11 minutter inn til Oslo S. Prosjektet har en umiddelbar nærhet til skogen og marka.

Planområdet er ca. 56 dekar stort og det tilrettelegges for 350 boenheter. Det er ønskelig å bygge disse som leiligheter, da området rundt allerede har en stor mengde rekkehus og eneboliger. Leiligheter vil derfor kunne være et positivt tilskudd til disse, og gi ulike deler av befolkningen muligheten til å bo i området.

Plangrep - hovedkonsept

Prosjektet er organisert ut ifra et ønske om å skape gode uterom i et tydelig hierarki.

Oppbrutte lameller legges langs med Grenseveien i øst og grøntdraget i vest. Disse skaper en ytre avgrensing av prosjektet, og en tydelig avgrensing av både det offentlige grøntområdet og gatesituasjonen.

I midten legges kvadratiske punkthus som vris i ulike vinkler gjennom planområdet. Disse plasseres formmessig mer fristilt fra omgivelsene, og skaper en situasjon der bebyggelsen ligger inne i de grønne uteområdene.

Sosialaksen strekker seg gjennom planområdet nord til sør, og organiserer bevegelse gjennom prosjektet. Sosialaksen er en gang- og sykkelprioritert gatetun mellom den vestre og midtre bebyggelsesrekken, se figur 28. All bebyggelse i den vestre og midtre bebyggelsesrekken henvender seg mot sosialaksen og gjør den til et naturlig møtested i prosjektet.

Mellom den midtre og østre bebyggelsesrekken legges det en opparbeidet grøntakse med varierte leke- og aktivitetsarealer, i tillegg til større områder for fordrøyning og infiltrasjon av overvann. Det legges to torg til det sørlige feltet, hvor det nordre torget er organisert rundt prosjektets fellesfunksjoner, og det sørlige torget henvender seg ut mot de grønne kvalitetene i den eksisterende skogskorridoren.



Figur 18: Planforslagets fotavtrykk på dagens situasjon. AART

Ny boligbebyggelse

Planen består av en samling bygningstyper, kalt bygningstype A-D. De er komplettert med en vinkelbygning på Myrfaret 3, som bidrar til å danne torget i område sør.

Bygningstype A er kvadratiske punkthus som vris i ulike retninger midt inne i planområdet. Alle blokkene er like store, men har enten 5 leiligheter pr plan (2-, 3- og 4-roms) eller 6 leiligheter pr plan (2- og 3-roms). Om det velges den ene eller andre typen kan enkelt endres, tilpasset hva som gir den beste leilighetssammensetningen. Alle 3- og 4-roms leiligheter ligger i en hjørnesituasjon, med lys fra to sider. Det er lagt opp til store inntrukne balkonger som gir gode private uterom.

Bygningstype B, C og D er oppbrutte lamellbygninger, og forholder seg til retningen på enten gateløp eller grøntdrag. Bygningene har 4 eller 6 leiligheter pr plan, der alle 3- og 4-roms leiligheter er gjennomgående eller ligger i en hjørnesituasjon. Det er lagt vekt på henvendelse av private balkonger mot vest eller syd, men noen boenheter har også tilleggsbalkonger mot øst.

Boligområdet i felt Sør er tenkt å utvikles med Selvaags Plusskonsept. Det er derfor i bygning S6 (B3) valgt å legges et serviceområde for beboerne i plussprosjektet. Dette legges til 1.etasje av bygget og inneholder for eksempel lounge, treningsrom, selskapsrom, kjøkken, bemannet resepsjon etc. vil bygning S6 kunne bli et samlingspunkt for beboerne i området.

Felles uteområder

Uteområdene prioriteres høyt i prosjektet. Sosialaksen og torgene blir prosjektets sentrale uteoppholdsrom og møteplasser. Dette sikres bl.a. med et stort areal regulert for kombinerte grønnstrukturformål. Det planlegges spennende og varierte leke- og aktivitetsarealer for forskjellige aldersgrupper, fotgjengere og syklister prioriteres og det planlegges nytt fortau langs Grenseveien. Det legges opp til et stort fokus på kvaliteter for gående og syklende med et økologisk perspektiv i forhold til håndtering av overvann, vegetasjon og intern kommunikasjon på tomten.

Prosjektet søker å forsterke landskapsstrukturer som allerede eksisterer i området. Dette gjøres ved å videreføre og styrke de eksisterende forbindelseslinjene. På denne måten tilfører prosjektet nye kvaliteter til områdene rundt, og binder sammen områder som tidligere har vært delvis adskilt av store næringseiendommer.

Den sosiale aksene i nord-sør retning fungerer som inngangssone for de to vestre bebyggelsesrekkene. Langs denne legges torg og gatetun. Sosiale møteplasser etableres i forbindelse med inngangene, sammen med lekeplasser for de yngste barna. Aksen skaper samtidig en tydelig og inviterende forbindelse til skogen og marka. Aksen er forbeholdt myke trafikanter, men det er mulig å kjøre inn ved spesielle behov. Målet er at aksene skal bli en sammenhengende fellesarena for det sosiale livet i prosjektet.

Det er sikret to torg i planforslaget. Begge disse ligger i sørdelen av planområdet og er sikret med bestemmelsesområde og tilhørende reguleringsbestemmelse som igjen sikrer størrelse og kvaliteter på torgene. Torgenes plassering gir naturlige solfylte møteplasser med gode kvaliteter.

Mellom de to østre bebyggelsesrekkene legges en gjennomgående grønnstruktur. Denne skaper et sammenhengende grønt oppholdsrom for beboerne innenfor området. Samtidig som det legges til rette for større infiltrasjonsområder for overvann. Planforslaget legger til grunn håndtering av overvann på egen grunn. Det sikres bl.a. ved et større areal regulert til kombinerte grønnstrukturformål, som skal ha lek/aktivitet og lokal overvannshåndtering.

Prosjektområdet ligger i et lavpunkt i terrenget og er et naturlig våtmarksområde, noe som kan illustreres gjennom gatenavn som «Myrfalet», «Myrsletta» og «Bekkestien». Terrenget med bebyggelsen heves mot skogskorridoren i vest for å tilpasses de naturlige terrengnivåene, og skape dedikerte overvannskorridorer som leder vannet gjennom prosjektområdene til de naturlige lavpunktene sør og øst i området. Samtidig legges det til rette for flere mindre infiltrasjonsområder rundt i prosjektet for å forsinke og minimere vannmengdene.

Kommunens krav til blå-grønn faktor på 0,8 vil oppnås i prosjektet. Det er gjennomført beregning av overvann/ flom ved 10- og 100 års regn som del av utredningene i planforslaget. Beplantningen av uteområdene vil gjøres etter økologiske prinsipper og med vegetering av stedbundne arter som hovedprinsipp.

Planen åpner opp og binder sammen det nye og de eksisterende boligområdene i Ås og Ski kommuner. Foreslått ny grønnstruktur, eksisterende grønnstruktur, nye gangakser, torg, fortau og forbindelser binder områdene sammen.

Infrastruktur

Grenseveien er i all hovedsak beholdt som den ligger igjennom planområdet i dag. Veien er noe justert på grunn av behovet for et mer forutsigbart kjøremønster, og krysset der Grenseveien går vestover er strammet opp og justert. Det foreslås etablering av nytt fortau langs Grenseveien som påkobles det eksisterende og nylig etablerte gang- og sykkelveinettet i Nordbyveien. Etableringen av fortau, kryssoppstramming, samt etableringen av nytt gjennomgående gatetun vil øke planområdets trafiksikkerhet. Etableringen av ny parkeringskjeller gir et område med begrenset kjøring i dagen.

Vann- og avløpsnettet i planområdet er planlagt med to nye trykkforsterkere i kum, nye tilkoblingspunkter for brannvann og nye stikkledninger.

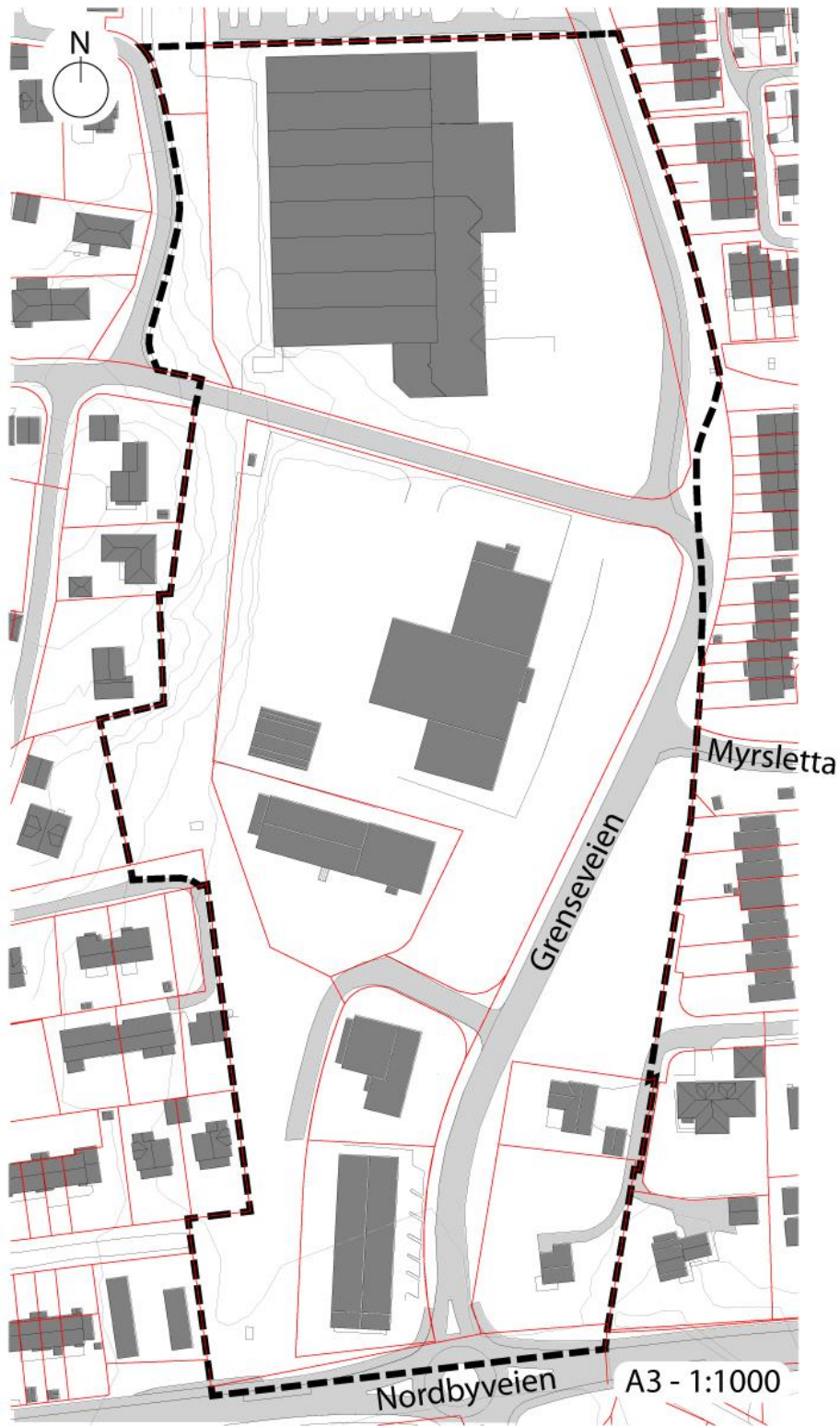
Energi og miljø

Teknisk forskrift (TEK17) legges til grunn for energi- og miljøkonseptet i planforslaget. Planfremmer har vært i kontakt med konsesjonshaver for fjernvarme i Ås og Ski kommuner (Hafslund og Follo

Fjernvarme) for å undersøke mulighetene for tilkobling til fjernvarme. Plan- og bygningsloven åpner for krav om tilknytning til fjernvarme ved oppføring av ny bebyggelse innenfor konsesjonsområdet jf. PBL § 66a Fjernvarmeanlegg. Ingen av konsesjonshaverne ser det som realistisk med tilknytning til fjernvarmenettet i nær fremtid, selv om planområdet ligger rett utenfor konsesjonsområdet til Follo Fjernvarme.

4.2 Planavgrensning

Planavgrensningen følger i hovedsak eksisterende eiendomsgrenser. Kommuneplanens arealdel angir krav om felles planlegging i dette området. Dermed inngår også tilliggende friområder i planavgrensningen. Det samme gjelder to eksisterende eneboliger sør-øst i planområdet. Til sammen utgjør dette ca. 56 dekar.



Figur 19: Planavgrensning

4.3 Arealformål

Området reguleres til, PBL § 12-5:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse (B1-6)

Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1- BFS2)

Bolig/ kontor (BKB)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (o_SKV1)

Fortau (o_SF1- o_SF5)

Annen veggrunn - grøntareal (o_SVG1- o_SVG5)

Grønnstruktur

Naturområde (o_GN1- o_GN2)

Kombinerte grønnstrukturformål (f_GKG1- f_GKG3)

Friområder (o_GF1- o_GF2)

4.4 Arealoversikt

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1110 - Boligbebyggelse (6)	30605,2
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (2)	3501,6
1804 - Bolig/kontor	2751,5
Sum areal denne kategori:	36858,3
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2011 - Kjøreveg	3654,6
2012 - Fortau (5)	1590,1
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (4)	1588,4
Sum areal denne kategori:	6833,1
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m²)
3020 - Naturområde (2)	3279,2
3040 - Friområde (2)	7167,1
3800 - Kombinerte grønnstrukturformål (3)	2206,0
Sum areal denne kategori:	12652,3
Totalt alle kategorier: 56343,7	

Tabell 1: Arealtabell for reguleringskart

4.5 Antall boliger, leilighetsfordeling

Bygg	1-roms	2-roms	3-roms	4-roms	5-roms	Totalt
18	9	110	100	118	12	349
	3 %	32 %	29 %	34 %	3%	100 %

Tabell 2 - Antall boliger og leilighetsfordeling

4.6 Utnyttelse

	Felt	Delområde	Bygg	BRA
	B1	-	S5	2 000
	B2	-	S10	2 900
	B3	A, B	S6 – S9	9 300
	B4	-	S1 – S4	5 800
	B5	C, D	N4, N5, N6, N7, N8	10 200
	B6	-	N1 – N3	4 550
Totalt	7	6	18	34 750

Tabell 3 - Utnyttelse per regulerte felt og delområde

Bebyggelsens plassering, utforming og høyde

Planforslaget viser en løsning med i hovedsak to typer leilighetsbygg innenfor planområdet. Langs Grenseveien og grøntdraget i vest legges det en type lamellbebyggelse, mens det i midten av tomten legges kvadratiske, mer kompakte punkthus.

De to hovedaksene gjennom området, den sosiale gangsonen og det åpne grøntområdet, er omgitt av begge bygningstyper. Hoveddelen av bygningene er fire etasjer høye. Mot Grenseveien ligger to lamellbygg på tre etasjer og i midten av planområdet ligger to punkthus på fem etasjer.

Bygningene er plassert med en avstand mellom seg som gir gode solforhold. Det er jobbet med solstudier gjennom hele prosjekteringsfasen, og lagt vekt på at både uteoppholdsareal og private uteplasser får best mulige solforhold.

Lamellbebyggelsen på fire etasjer mot Grenseveien sikrer en fin overgang mot eksisterende småhusbebyggelse øst for Grenseveien. Det er mellom 31,6 og 38,3 meters avstand mellom ny bebyggelse og boliger øst for planområdet. En bearbeiding av uterommet mellom veien og bebyggelsen skaper en mer skjermet privat situasjon. Samtidig legges bygningene noe høyere enn veien, som vil forsterke denne effekten.

Inne i området benyttes beplantning på samme måte for å skape best mulig skjermet løsning for boligene. De private hagene på bakkeplan omkranses av grønt, og der det er hensiktsmessig vil terreng og små nivåforskjeller styrke inntrykket av at hagene er private.

Det er en variasjon av små og store leiligheter innenfor planområdet. Dette vil tiltrekke seg beboere i flere ulike livssituasjoner, og skape et utfyllende botilbud til det som allerede finnes i nærmiljøet. De omkringliggende boligområdene domineres av enebolig og rekkehusbebyggelse, og leiligheter i ulike størrelser vil komplettere botilbudet som allerede er i området.



Figur 20 - Illustrasjon av planlagt bebyggelse med lekeplass i forgrunnen

4.7 Estetisk redegjørelse

De to bygningstypologiene innenfor planområdet fremstår som like og ulike på samme tid. Det ønskes å benytte tegl som et gjennomgående hovedmateriale i området, noe som skaper en soliditet og tyngde til de enkle og skarpskårne bygningsvolumene.

Lamellene vil variere noe i form langs med Grenseveien. Dette vil sammen med avstanden til tilgrensende bebyggelse bidra til en myk overgang mellom ny og eksisterende bebyggelse. Punkthusene er mer kompakte og mer fristilte enn lamellene. Med plassering inne i det grønne vil de fremstå som mer frittliggende volumer.

Utforming av fasader og detaljering vil ha stor betydning for denne typen skarp arkitektur, og det etterstrebes en stram, men samtidig variert detaljering. Tegl som materiale ønskes benyttet på ulike måter, der ulike retninger og strukturer i teglet vil skape en elegant variasjon.

Samtidig ønskes det å ha et bevisst forhold til ulike farger på teglsteinen. Det er i skisseprosjektet tenkt varme farger som ulike varianter av sandfarget og rosa teglstein, i kombinasjon av gule og beige fargetoner. Inngangsparti vil synliggjøres gjennom bevisst fokus på farge.



Figur 21 - Illustrasjon av planlagt bebyggelse

4.8 Boligmiljø/bokvalitet

Boligvolumene er i hovedsak organisert i tre rekker med god avstand imellom. Dette gir gode bokvaliteter i form av romlighet og gode solforhold.

Alle leiligheter som er større en 2-roms er gjennomgående med plassering på gavl, eller beliggende i en hjørnesituasjon. Her er det mulighet for balkonger mot vest for alle lamellbygningene.

I punkthusene har alle store leiligheter en hjørneplassering, og de største er prioritert med tanke på best mulig himmelretning for privat uteoppholdsplass. Samtidig henvender punkthusene seg i alle

himmelretninger, og har noen leiligheter med uteoppholdsplass mot sørøst og mot grøntdraget. Dette som et alternativ til alle de vestvendte boligene.

Bygningstypene er tiltenkt private hager på bakkeplan, som strekker seg noe lengre enn den definerte terrassen. Dette gir mulighet for hageliv også i blokkbebyggelsen, og skaper variasjon i boligtypene.

Vedlagte illustrasjonsplan og snitt beskriver kvalitetene i bebyggelsen, der varierte opplevelser og gode bomiljø er i hovedfokus. Det har vært lagt stor vekt på arkitektonisk kvalitet i prosjektet, og ikke minst på kvalitet i uteoppholdsarealene. Planforslaget gir rom for etablering av om lag 17 000 m² med felles uteoppholdsareal, inklusive ulike områder programmert til forskjellige typer lek og aktivitet. Mulig felles uteoppholdsareal (MUFA), forutsatt 350 boenheter i planområdet gir ca. 48 m² per enhet, noe som kan ansees som høyt.



Figur 22 - Illustrasjon av ny bebyggelse mot Grenseveien.

Prosjektet er planlagt som et åpent og luftig boligområde med en bebyggelse som rammer inn grønne attraktive felles uterom. Det er fokusert på et hierarki av uterom, der de ulike arealene har ulike funksjoner og formgivning. Planforslaget streber etter å skape en god økologisk funksjon gjennom hele prosjektet ved:

- å bevare og utvide den eksisterende skogskorridoren i randsonen av prosjektet.
- stedegen vegetasjon vil benyttes så langt det er mulig. Et rikt antall trær vil bidra både for å holde på overvann, legge til rette for dyre- fugleliv gjennom hele prosjektet, samt bidra til å dempe oppvarming av uteområdene på varme sommerdager.
- etablering av økosystemer med variert undervegetasjon med felt- og marksjikt, som vil tiltrekke seg insekter og smådyr som beriker naturmangfoldet og biodiversiteten på stedet.

- overvannshåndtering gjennom fordøyning, transpirasjon og infiltrasjon, samt etablering av sikre flomveier. Frodige, beplantede våtmarks-soner fordeles rundt om i planområdet. Dette er en viktig naturtype for å fremme biodiversitet og økologisk funksjon i landskapet.



Snitt A - Tverrakse nord

Figur 23: prinsippsnitt aa nord i planområdet (ill. Studio Oslo Landskap – SOLA). Skygge 1. juni kl. 18.00

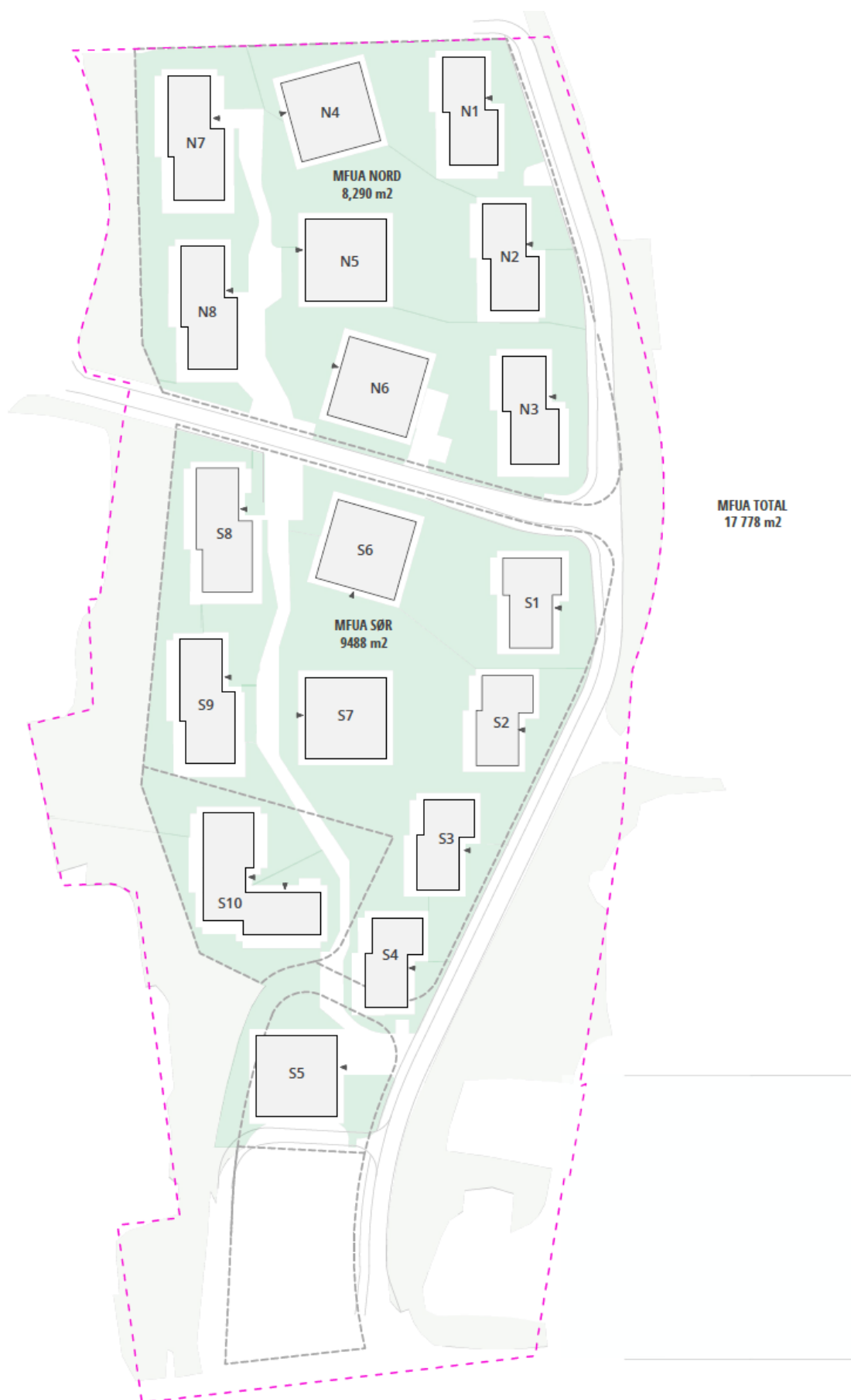


Snitt B - Tverrakse nord

Figur 24: Prinsippsnitt bb sentralt i planområdet (ill. Studio Oslo Landskap – SOLA) Skygge 1. juni kl. 18.00



Figur 25: prinsippsnitt dd av bebyggelse sør i planområdet. (ill. Studio Oslo Landskap – SOLA) Skygge 1. juni kl. 18.00



Figur 26: Illustrasjonsplan MFUA (ill. Studio Oslo Landskap – SOLA)

4.9 Folkehelse

Planforslagets vektlegging på eksisterende og fremtidig felles grøntstruktur er viktig for områdets innbyggere, og tilgang til rekreasjons og friluftsområder er viktig for deres helse og livskvalitet. Grønnstrukturen bidrar også til bedre lokalklima, naturmangfold og reduksjon av luftforurensning. I planforslaget gis flere innbyggere i området lett tilgang til nye grøntarealer og nye forbindelser mellom skogholt og marka. Selvaags plussboliger blir etablert i planområdet, her vil beboere oppleve ekstra service, opplevelser og trygghet i hverdagen.

Planforslaget bidrar til å fremme god folkehelse gjennom grepene opplistet nedenfor, i tråd med kommuneplanens arealdel.

- Sosiale møteplasser
- Grønne områder
- Områder for fysisk aktivitet
- Sol og dagslys
- Medvirkning og samarbeid
- Trygghet og tillit
- Møte mellom generasjoner
- Aktiv transport
- Luft- og vannkvalitet
- Variert rekreasjonstilbud
- Gangavstand til daglige behov
- Varierte boliger, varierte innbyggere

4.10 Parkering

Parkering skjer i hovedsak under terreng. En fornuftig andel av parkeringsplassene vil tilrettelegges for lading av elbil. Noe gjesteparkering/lommer for lemping av tunge varer er fordelt på området, primært i utkanten av området. Sykkelparkering er planlagt på bakkeplan og i parkeringskjeller. Sykkelparkering plasseres ved bygningenes innganger og ved torg, i tillegg til sykkelrom i kjelleren.

Det er lagt til grunn et snitt på parkering på 1,0 for ny boligbebyggelse. For eksisterende boligbebyggelse er kommuneplanens bestemmelser for parkering lagt til grunn.

Boligparkering		
B1 – B6 350 boenheter	Snitt plasser pr. boenhet	1
	Sum parkeringsplasser	350
	HC 5 %	18
	Ladepunkt for elbil 25 %	88

Boligparkering eksisterende bebyggelse	
Felt	Antall parkeringsplasser
BFS1	2
BFS2	2



Figur28: Eksisterende og nye akser i planområdet.

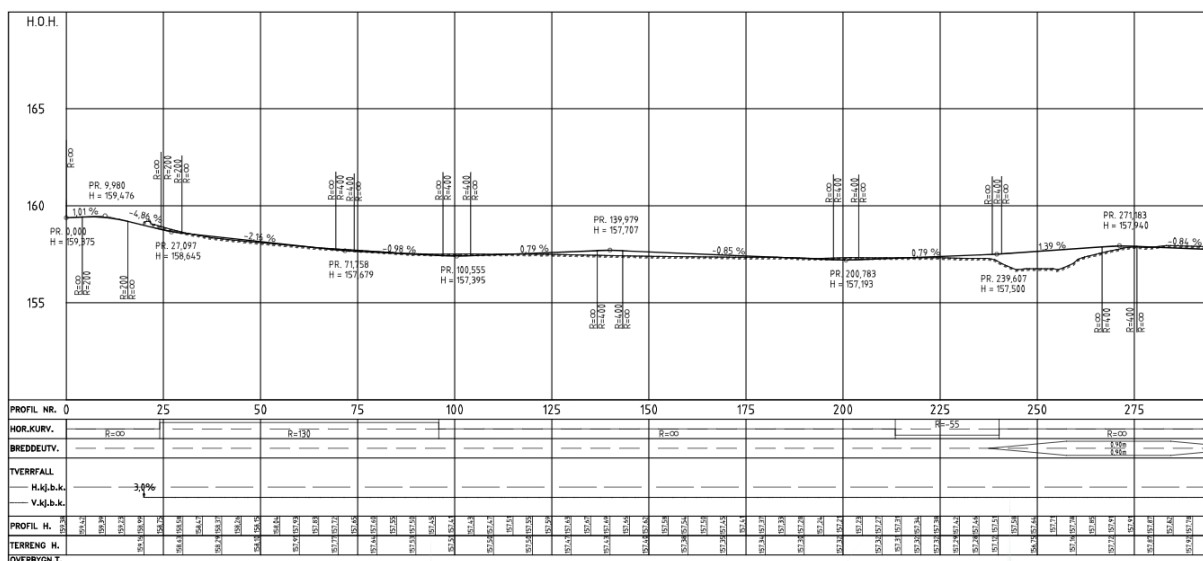
4.11 Kjøreatkomst

Bil- og sykkeladkomst til planområdet ledes inn fra rundkjøring i Nordbyveien. Grenseveien vil bli rettet opp og justert slik at den blir liggende helt og holdent i Ås kommune. Dette gir også en tryggere og mer oversiktlig kryssløsning på Grenseveien, både for bilister og myke trafikanter. Tekniske tegninger for ny veg ligger vedlagt i planforslaget. Disse viser også den nye kryssløsningen. Nye gatetun inne på planområdet er forbeholdt myke trafikanter, men vil være kjørbare og enveis-regulert for mulighet til nødvendig kjøring. Utrykningskjøretøy vil også ha mulighet til å kjøre på dette gangarealet.

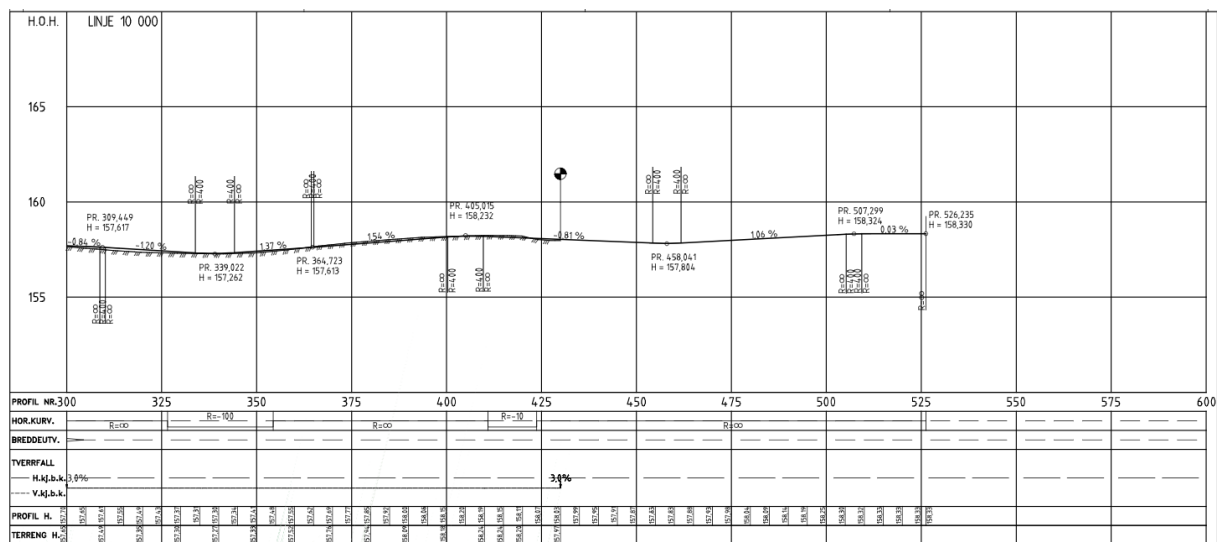
Trafikktelling og beregninger gjennomført av Sweco viser at både Grenseveien og Nordbyveien er dimensjonert for å ta hånd om den eventuelle mertrafikken fra dette planforslaget med god margin. Nye fortau løfter myke trafikanter opp fra kjørebane på Grenseveien.

Snitt av veg og sporingskurver for parkeringskjeller ligger i vedlagte tekniske vegtegninger. Planforslaget stadfester Grenseveien, noe som sikrer adkomst til eksisterende bebyggelse. I Grenseveien er det lagt til grunn regulert bredde og et gatesnitt på ca. 11 meter, der kjørebane er 2 x 3 meter, pluss fortau på 2,5 meter mot ny boligbebyggelse. Det er også regulert areal for grøft og snøopplag.

Nye og eksisterende adkomster er indikert med pil på plankart. Siktreakanter er lagt inn i forslag til plankart og det er kjørt sporingskurver på innkjøring til ny parkeringskjeller under terreng. Universell utforming er lagt til grunn for prosjekteringen i planområdet.



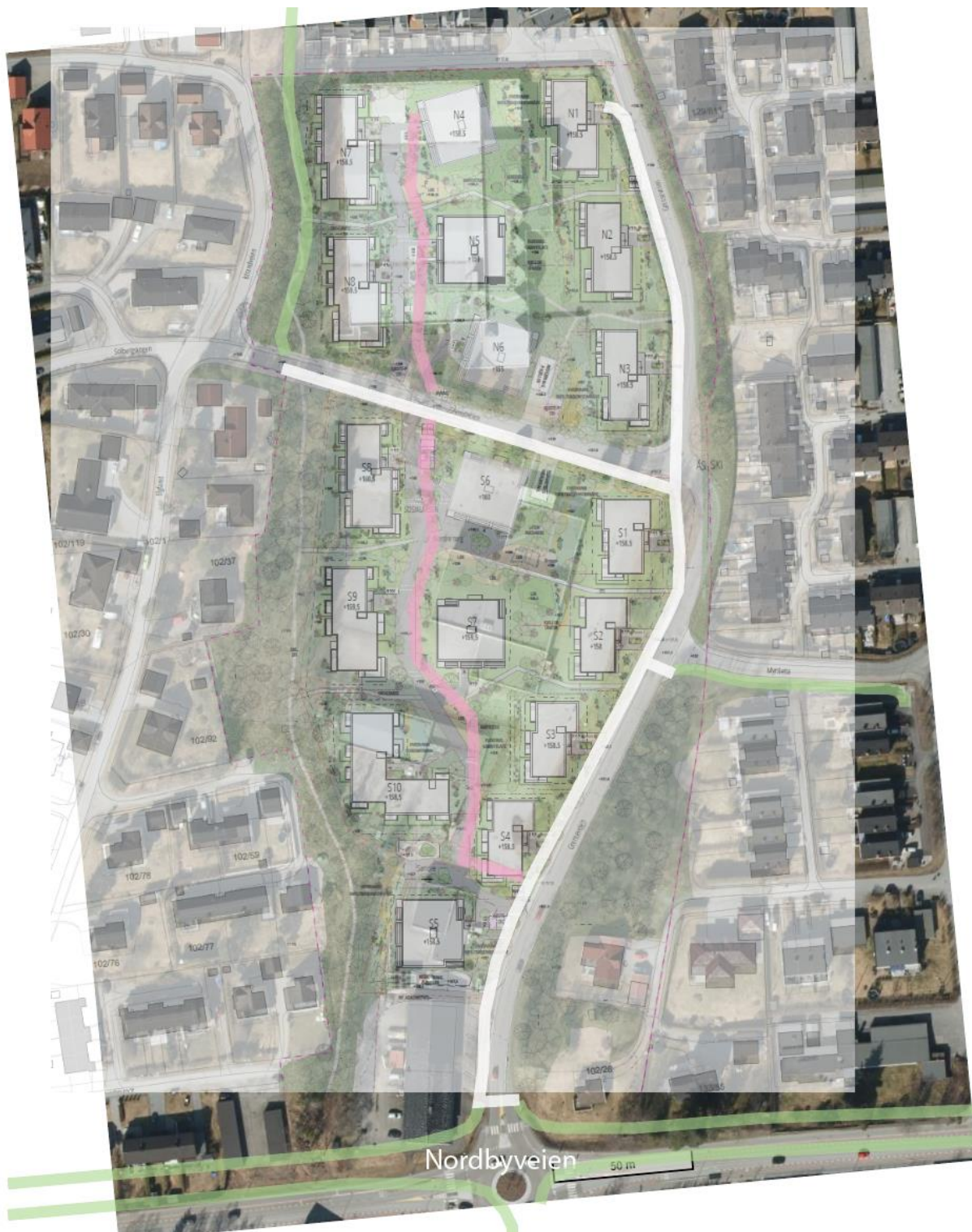
Figur 29: Snitt vei



Figur30: Snitt vei

4.12 Gang- og sykkelveier

Det er prioritering av gående og syklende gjennom hele prosjektet. Hovedatkomst til planområdet vil for disse lede fra sykkelfelt og fortau på begge sider av Nordbyveien. Grenseveien skal også opparbeides med fortau på hele strekningens vestsider, samt på nordsiden der veien krysser planområdet i retningen øst-vest, se figur 31. Planområdet vil med nye gang- og sykkelforbindelser knytte seg til friområder i nord og til Nordbyveien i sør, samt til omkringliggende boligområder. Nordbyveien har gode forbindelser både til Ski sentrum og mot E18. En oppjustering av Nordbyveien til miljøgate med større fokus på myke trafikanter ble offisielt åpnet i 2016.



Figur31: Gang- og sykkelveier: Eksisterende = grønn, Nye = hvit, Nye gågater/gatetun = rosa

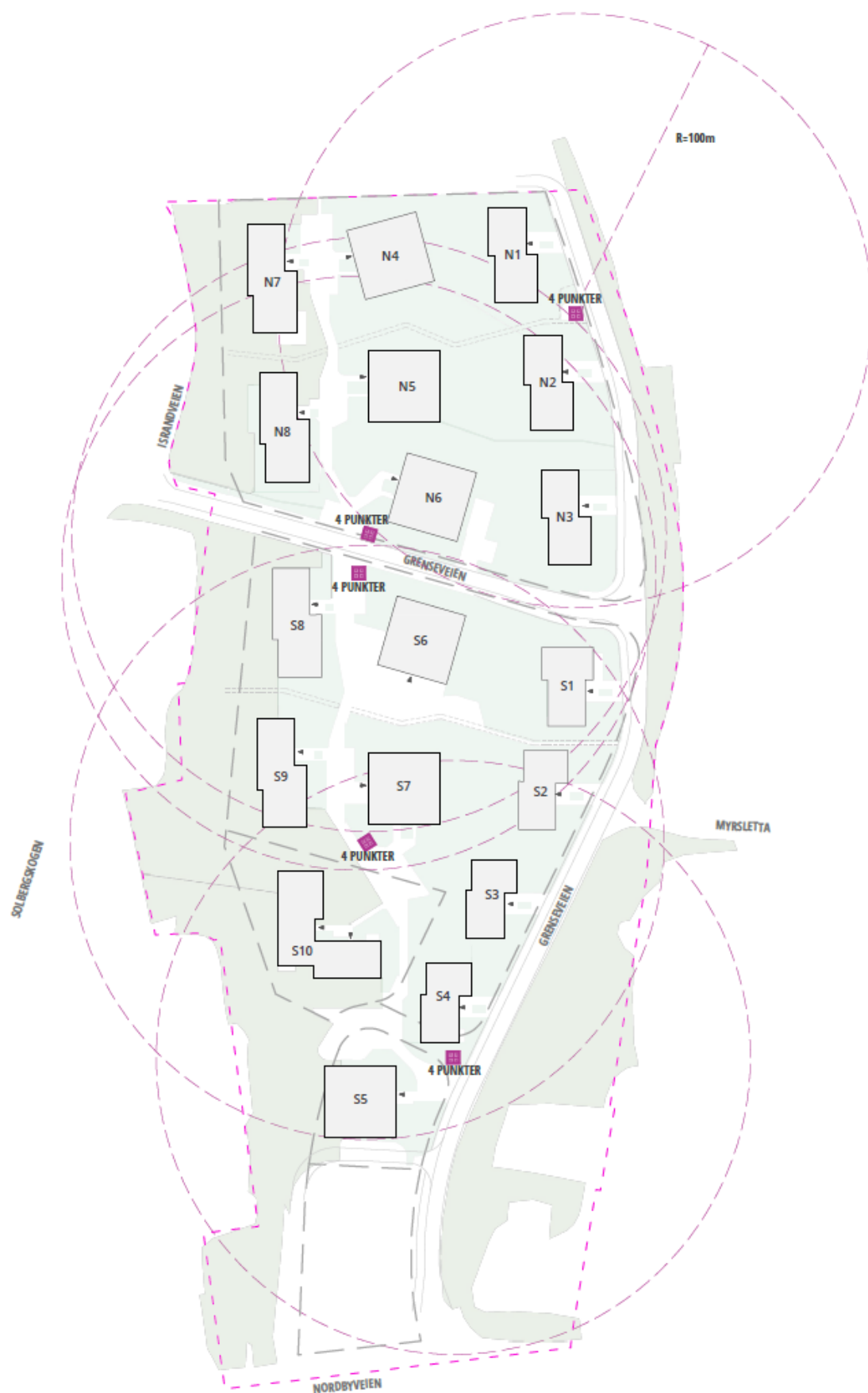
4.13 Tekniske planer



Figur 32: Håndtering og infiltrasjon av overvann. (ill. Studio Oslo Landskap – SOLA)



Figur 33: Oppstillingsplasser for brannbil sørger for at alle boenheter er godt innenfor rekkeviddekravet på 50 meter. (ill. Studio Oslo Landskap – SOLA)



Figur 34: Plan for avfallshåndtering viser at alle boenheter har mindre enn 100 meter til nærmeste avfallspunkt. (ill. Studio Oslo Landskap – SOLA)

4.14 Adkomst for slukke- og redningsmannskap

Det er tilrettelagt for kjørbare atkomst helt frem til hovedinngang/ -angrepsvei (hovedtrapperom) i hvert av byggene. Kjøreveier og oppstillingsplasser for brannvesenets kjøretøy skal tillegges funksjon som kjøre- og/eller gangveier. Dette for å sikre snømåking på vinterstid. Områder som ikke skal benyttes for brannvesenets kjøretøy, grunnet lastbegrensninger tydeliggjøres med fysiske obstruksjoner eller planmessig utforming. Adkomstvei og oppstillingsplass følger av «retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper» utgitt av Follo Brannvesen IKS.

4.15 Vann- og avløp

Spillvann

Det var et ønske fra Ås kommune at spillvann skulle føres til Ski kommunes avløpsnett for å kunne få selvføll på ledningen, samt grunnet kapasitetsproblemer på Ås kommunes avløpsnett. Dette ble ikke godkjent av Ski kommune, og spillvannet må dermed pumpes vestover. Avløpet skal føres med selvføll mot vest fra planområdet. Dette må utredes og løsning skal godkjennes av kommunen før rammetillatelse gis. Planlagte og godkjente tiltak må være gjennomført før brukstillatelse gis. Trykkforhold for vannforsyning i planområdet må utredes og løsning skal godkjennes av kommunen før rammetillatelse gis. Planlagte og godkjente tiltak må være gjennomført før brukstillatelse gis.

Vann

Ås kommune har kommentert at det er svakt trykk for både forbruksvann og slokkevann i området, og at det er behov for intern trykkforsterkning. Det legges opp til en trykkøkingsstasjon sør på feltet. Størrelsen på trykkøkingsstasjonen vil avhenge om den skal være privat eller overtas av Ås kommune. Dimensjonering av trykkforsterkeren er ikke gjort i denne fasen.

Vann og avløpssystemet utomhus bygg er prosjektert og tegnet for området, samt stikkledninger inn til bygg. Det skal etableres underjordisk garasjekjeller under store deler av feltet. All rørføring (inkludert vannføring frem til brannhydranter) plassert over garasjekjeller prosjekteres av RIV. Forslag til nye vannledninger, brannhydranter og stikkledninger er oversendt Ås kommune.

Overvann

Overvannshåndtering for området er ivaretatt gjennom landskapsarkitektenes overvanns- og flomveidiagrammer.

4.16 Avfallshåndtering

Det er utarbeidet forslag til prinsipp for plassering av nye renovasjonsløsninger for planområdet. Renovasjonskonseptet skal godkjennes av tjenesteleverandøren FolloRen IKS. I forslag til plan for avfallshåndtering er det lagt til grunn 20 avfallspunkter, som felles nedgravde avfallsbrønner. Dette er inkludert to avfallsbrønner for glass- og metall. Videre detaljering, godkjenning hos FolloRen IKS og prosjektering av avfallsløsninger gjennomføres i etterfølgende planfaser.

4.17 Tilgjengelighet

Planforslaget legger til grunn byggeforskriftens krav til universell utforming av utomhusanlegg. Adkomst og planløsninger tilpasses med tilgjengelighet i boliger. Hele planområdet blir utformet etter prinsippet om universell utforming. Planområdet er også naturlig flatt, og byr dermed ikke på spesielt store utfordringer angående fremkommelighet for mennesker med varierende grad av nedsatte funksjoner. Det tilrettelegges for planfri inngang på bakkenivå i alle boligbygninger. Universell utforming vil også bli prioritert på felles uteoppholdsarealer og lekeplasser.

4.18 Grønnstruktur

Det legges opp til et stort fokus på økologiske prinsipper, gode uteoppholdsarealer og myke trafikanter. Eksisterende grønnstruktur både på øst- og vestsiden av planområdet blir ivaretatt. Oppretting av Grenseveien gir også rom for mer grønnstruktur øst i planavgrensningen. Sammen med grønnstruktur vest i planområdet vil dette sikre spredningskorridorer som bidrar til et større artsmangfold. Det vil også bli etablert grønne korridorer innad i planområdet. Ny grønnstruktur tar tak i den eksisterende skogskorridoren og bygger opp under og utvider denne. Slik skal man skape en følelse av at området er integrert i marka og videreføre denne identiteten inn i prosjektet. Nye grønne forbindelser vil bli dannet i begge himmelretninger, se figur 36. Planforslaget legger til rette for å gi flere mennesker tilgang til rekreative områder. Foran innganger er det tenkt at mindre trær skaper en trygg og grønn overgang mellom bebyggelsen og skogen.

Hovedtyngden av lek- og aktivitetsområder med større flater for lek vil ligge i denne nye grønnstrukturen på planområdet.



Figur35: Eksisterende grønnstruktur



Figur36: Ny grønnstruktur med forbindelser

4.19 Sol-/skyggeforhold

Beregninger av Sol-/skyggeforhold er gjort for vårjevndøgn 21. mars, 1. mai 1. juni og sommersolverv 21. juni på tidspunktene 10.00, 12.00, 15.00 og 18.00. Illustrasjoner ligger vedlagt planforslaget.

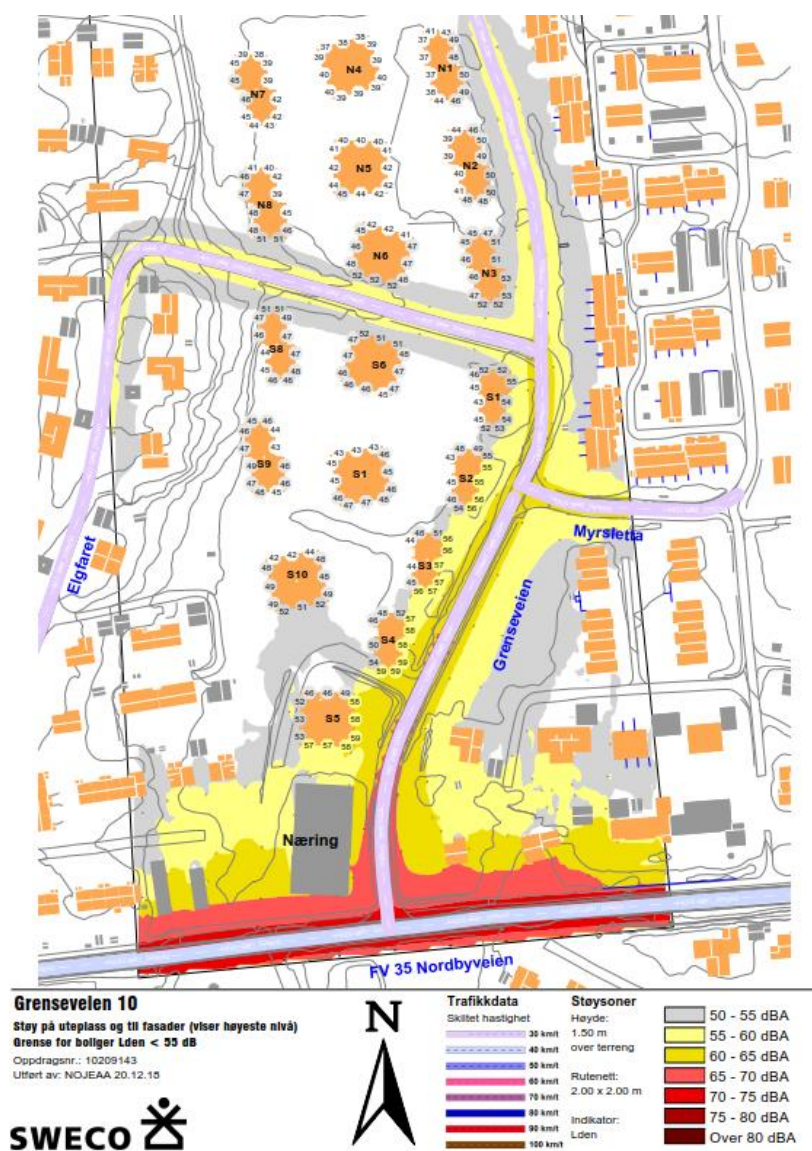


Figur 37 - Utsnitt av gjennomførte sol/skyggestudier – 1. juni kl. 10, 12, 15 og 18.

4.20 Støy

Som vedlegg til planforslaget er det utarbeidet støyanalyse av Sweco. Ytterligere detaljer om støy fremgår av vedlagt analyse (Støy fra vegtrafikk, Sweco. datert 23.08.2019)

Det er i all hovedsak Nordbyveien som vil gi noen støyutfordringer sør i planområdet, primært der det er eksisterende næringsbebyggelse i dag. Tiltaket forventes å gi noe økt trafikk i området. Grenseveien, Myrfalet og Elgfalet vil også bidra med litt støy langs randsonen av eksisterende kjøreveg. Reguleringsplanen legger til rette for næringsbygg nærmest Nordbyveien, disse bygningene vil fungere som støyskjerming for uteområder og boliger lenger nord i planområdet. Boligene som planlegges er trukket et godt stykke bort fra Nordbyveien (90m) og påvirkes i mindre grad av trafikkgenerert vegstøy. Beregnet støyforhold på utendørs oppholdsplass er under anbefalt grenseverdi for hele planområdet.



Figur38: Støyberegninger utført av Sweco, 23.08.2019, Totalt beregnet støyinnivå Lden, med bidrag fra Fv. 35 Nordbyveien, Grenseveien, Myrfalet og Elgfalet.

4.21 Luftkvalitet

Den største bidragsyteren til lokal luftforurensing er utslipp og vegstøv fra biltrafikk. Her er det PM₁₀, NO₂ og NO_x som bidrar til de største helsemessige plagene. Planområdet ligger tett på Nordbyveien, med en ÅDT på 7700 (2017). Det legges til rette for gode gang- og sykkelforhold, mye vegetasjon, miljøvennlig energiløsninger og en rasjonell parkeringsdekning. Dette vil samlet sett kunne bedre luftforholdene.

Ås kommune har ikke overordnet luftsonekart for lokal luftforurensing. Basert på gjennomført støyberegning kan vi erfaringsmessig utlede at lokal luftforurensing ikke vil gi store utfordringer for planområdet, særlig i forhold til årsdøgntrafikken på Nordbyveien og avstanden til denne.

4.22 Bevaringsverdier

Det er ikke registrert bevaringsverdier innenfor planområdet, www.miljostatus.no.

4.23 Arkeologiske registreringer

Arkeolog fra Akershus fylkeskommune gjennomførte befarings i august 2017. Det ble ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner.

4.24 Miljø

Miljøambisjoner blir prioritert i planforslaget. Det er gjennomført innledende undersøkelser i grunn. Punkter for miljøtekniske prøver i planområdet ble valgt ut basert på hvor det er mistanke om forurensing. Det ble også valgt punkter i områder som antas å ikke være forurenset, for å kunne bekrefte eller eventuelt avkrefte dette. Ingen av prøvene viser overskridelser av normverdier for undersøkte stoffer. Resultatene av de miljøtekniske prøvene tilsier at det ikke må gjennomføres en full miljøteknisk grunnundersøkelse. Eventuelle forurensete masser vil bli forsvarlig håndtert. Rapport med miljøtekniske prøver er vedlagt planforslaget. Prosjektet har en gjennomgående prioritering av myke trafikanter, med gode forhold for gange og sykkel. Parkeringskjelleren blir tilrettelagt med El-billading på 25 % av plassene, denne andelen kan økes ved fremtidige behov.

4.25 Klimatilpasning

Det er gjort beregninger for blågrønn faktor for planområdet. Tiltak vil bli gjennomført for å tilfredsstille krav.

Eksisterende og nye trær i planområdet vil bidra til bedret luftkvalitet og reduksjon av CO₂, i kombinasjon med introduksjon av bunnvegetasjon som gress, stauder og bedd, som erstatter dagens situasjon med harde flater. Detaljering angående hekker, busker og mer areal til vannspeil og bredder til vannspeil vil ytterligere bidra til å tilfredsstille krav til blågrønn faktor.

Overvann vil følge områdets naturlige lavpunkt og utgjøre del av en gjennomgående blågrønn akse med regnbed og infiltrasjonsområder. Dette er et viktig element for å tilbakeføre området fra en grå industriflate til dets originale funksjon som et våtmarksområde i et lavpunkt i landskapet.

I overvannsaksen samles vannet fra store deler av prosjektet og fordrøyes og infiltreres. Infiltreringsdammene og overvannssystemet vil i tørre perioder fremstå som frodige beplantningsfelt og ha en viktig estetisk og økologisk funksjon gjennom hele prosjektet. Det vil etableres oppholdssoner i tilknytning til infiltrasjonsdammene som vil gi varierte opplevelser i tørre og våte perioder. Den nedsenkede fordrøyningsdammen vil i tørre perioder fungere som et åpent gressareal til lek og ballspill. Infiltrering vil skje der det ikke er parkeringskjeller under.

4.26 Forutsetninger og tidsplan for gjennomføring

Prosjektet er planlagt utviklet i 6 til 7 utbyggingstrinn. Etter vedtatt reguleringsplan antas 6 mnd. til 1 år før utbygging og riving kan igangsettes, med 1,5 - 2 års byggetid per byggetrinn. Utbyggingen starter på det sørlige feltet. Som det fremkommer av planforslaget skal krysset i Grenseveien strammes opp. Det skal også etableres fortau og utbygges nytt VA-nett for å betjene planområdet.

Utbyggingsavtale(r) inngås med Ås kommune for gjennomføringen og sikringen/etableringen av den områdeinterne infrastrukturen. Eventuelt erverv av kommunal grunn gjennomføres som privatrettslige avtaler med kommunens eiendomsavdeling.

Under vises foreløpig tidsplan for gjennomføring av prosjektet. Planprosessen med kommunalt vedtak representerer en tidsmessig usikkerhet for den videre fremdriften i prosjektet. Boligmarkedets utvikling vil påvirke hvor hurtig prosjektet kan utbygges. De foreslåtte byggetrinnene viser en mulig utbyggingsrekkefølge i prosjektet.

Aktivitet	Anslått mnd./år
Innsendt planforslag Ås kommune	12/2018
Politisk behandling	5/2019
Offentlig ettersyn	10-11/2019
2.gangs politisk behandling	11/2021
Kunngjøring av vedtatt plan	1/2022
Forprosjekt og rammesøknad	Q3 - 2022
Byggestart	Q1 - 2023

4.27 Prosjektøkonomi

Prosjektet utvikles av Selvaag Bolig ASA. Siden første bolig sto ferdig i 1948 har de bygget over 55 000 boliger, og har til enhver tid flere tusen boliger under utvikling i og rundt landets største byer. Selvaag Bolig er i dag et børsnotert selskap med en verdi på ca. 6,2 milliarder NOK (2019). En markedstilpasset utbygging vil gi solid, trygg og forutsigbar utvikling av prosjektet.

4.28 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis brukstillatelse skal fortau og vei som grenser inntil det delområde det søkes brukstillatelse for være opparbeidet. Fortauet skal etter ferdigstilling overtas av kommunen.

#1 Tursti i o_GF1 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse på felt B1, B2, B3 og B4.

Før det gis brukstillatelse for delområde C skal #1 Tursti gjennom GF2 være opparbeidet.

Før siste brukstillatelse gis på felt B3 skal #3 Torg være opparbeidet.

Før siste brukstillatelse gis på felt B1 og B2 skal torg være opparbeidet innenfor bestemmelsesområde #2 Torg.

Før det gis brukstillatelse for B4 og B6 skal kryss på kjørevege o_SKV1 være opparbeidet. I forkant av dette skal tekniske tegninger være godkjent av Ås kommune.

Det gis ikke igangsettingstillatelse for det enkelte boligfelt før skole- og barnehagekapasiteten er tilstrekkelig.

Løsning for håndtering av overvann skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for det ferdigstilte byggefeltet.

Før det gis igangsettingstillatelse skal nødvendig kapasitetsøkning på avløpsnettets mellom Grenseveien og Holstad være sikret opparbeidet.

Avløpet skal føres med selvfall mot vest fra planområdet. Dette må utredes og løsning skal godkjennes av kommunen før rammetillatelse gis. Planlagte og godkjente tiltak må være gjennomført før brukstillatelse gis. Trykkforhold for vannforsyning i planområdet må utredes og løsning skal godkjennes av kommunen før rammetillatelse gis. Planlagte og godkjente tiltak må være gjennomført før brukstillatelse gis.

Utearealer skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Minimum 50 % av felles uteareal og lekeplasser for delfeltet skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse/ferdigattest for boligene for angjeldende felt.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det leveres en miljøoppfølgingsplan (MOP). Planen skal vise hvordan masser håndteres, etter følgende prinsipper:

1. Generere minst mulig masser.
2. Dersom masser må genereres, skal massene håndteres på egen eiendom/innenfor planavgrensning.
3. Dersom masser må ut av planområdet, skal de brukes til samfunnsnyttige formål eller leveres på godkjent deponi.

Miljøoppfølgingsplanen skal godkjennes av kommunen.

5 Virkninger av planforslaget

5.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Det har blitt utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse for planforslaget. Denne ligger som eget dokument vedlagt planforslaget.

ROS-analysen har identifisert 11 aktuelle hendelser som har betydning for vurdering av risiko- og sårbarhet ved gjennomføring av reguleringsplanen.

Det er foreslått avbøtende tiltak for flere av de identifiserte farene og uønskede hendelsene. Ved å gjennomføre de foreslåtte tiltakene vil risikonivået holdes uendret eller reduseres på en tilfredsstillende måte når planen skal gjennomføres. Gjennomføring av planforslaget er en forbedring av risikoen for uønskede hendelser.

Miljø, herunder forurensset grunn må undersøkes videre, senest samtidig med innsendelse av søknad om tiltak. Det er gjennomført geotekniske undersøkelser i planområdet, datarapport med geotekniske undersøkelser er lagt ved planforslaget. Det bør rettes særlig oppmerksomhet til planområdets fremtidige brannvannforsyning da området i dag opplever svakt trykk. Avbøtende tiltak som trykkforsterkning på vannettet må vurderes for å oppnå tilfredsstillende trykk. Et innledende teknisk brann-notat er vedlagt planforslaget.

Planområdet har ikke høyere risiko for uønskede hendelser enn tilsvarende boligområder i Ås kommune og på Østlandsområdet ellers. Konsulenten vurderer planområdet til å være godt egnet til bolig og service.

5.2 Barn og unge

Transformasjonen fra et lukket næringsområde til område for boliger og grønnstruktur bedrer forholdene for barn og unge. Prosjektet legger til rette for en trygg oppvekst i et område som fokuserer på myke trafikanter i grønne omgivelser. Boenheter med store vinduer og god utsikt til oppholdsarealer og lekeplasser bidrar til trygghet for områdets beboere. Lekeplasser er lagt til trygge arealer som ikke ligger ved trafikkert vei.

5.3 Grønnstruktur/friluftsliv

Planforslaget vil bidra til mer grønnstruktur og vegetasjon i et område som i dag er grått med en stor andel harde flater. Nye grønne arealer vil utgjøre en stor del av planområdet. Gode forbindelser til omkringliggende boligområder og marka vil gi flere mennesker tilgang til rekreative områder. Eksisterende grønnstruktur skal ivaretas og styrkes, i tråd med kommuneplanens arealdel.

5.4 Naturmangfold

Skogarealene på vestsiden av planområdet danner en sammenhengende grønn korridor mellom grøntarealer på sørsiden av Nordbyveien og Hebekksgogen nord for planområdet. Sammenhengende grøntdrag er viktige spredningskorridorer og rest-leveområder for arter i urbane strøk og utbyggingsområder. Grøntdraget anbefales fra et naturfaglig synspunkt å videreføres som skogsmiljø. De tre små rødlistede askene som vokser i dette skogholtet kan få stå.

De største ospene anbefales tatt vare på, slik at de kan benyttes av hulerugere. Eika, som i dag ikke er spesielt stor, kan gjerne få stå og vokse seg stor til en fremtidig utvalgt naturtype. Svartelisterteartene som er registrert bør håndteres slik at de ikke sprer seg i bygge og anleggsperioden. Særlig gjelder dette ved masseforflytning.

Ved å følge disse stegene så vil ikke prosjektet ha negativ virkning for naturmangfoldet i området. Planforslaget vil derimot styrke muligheten for sårbare arters videre eksistens. Nye grønne arealer med vegetasjon vil fungere som buffer for eksisterende grøntdrag og spredningskorridorer som styrker naturmangfoldet.

5.5 Stedets karakter og visuelle kvaliteter

Planområdet ligger i et utpreget boligområde, og vil bidra til å forsterke denne karakteren i positiv forstand. Den nye bygningsmassen er noe høyere enn dagens bebyggelse, og vil derfor dominere området i større grad enn eksisterende. Moderne arkitektur og materialbruk vil løfte områdets visuelle kvaliteter.

Prosjektet søker å integreres i by- og landskapsstrukturer som allerede eksisterer i området. Dette gjøres ved å videreføre og styrke de eksisterende grønne kvalitetene og forbindelseslinjene, slik at prosjektet tilfører nye kvaliteter til områdene rundt, og binder sammen områder som tidligere har vært delvis adskilt av store, innadvendte næringseiendommer.

5.6 Universell tilgjengelighet

Universell utforming er lagt til grunn ved utformingen av utearealer i planområdet. Ny bebyggelse bygges med tilgjengelighet i henhold til teknisk forskrift. Området er i tillegg relativt flatt. Nye gangveger, torg, veger, fortau og den sosiale aksene som går igjennom området vil gi en langt bedre universell tilgjengelighet enn planområdet har i dag. Gjeldende regelverk i Plan- og bygningsloven, samt Teknisk forskrift er lagt til grunn ved utforming av planforslaget.

5.7 Landskap

Overvann får en viktig status i prosjektet. Prosjektområdet ligger i et lavpunkt i terrenget og er et naturlig våtmarksområde, noe som kan illustreres gjennom gatenavn som «Myrfaret», «Myrsletta» og «Bekkestien». Bebyggelsen trappes opp mot skogskorridoren for å tilpasses de naturlige terrengnivåene, og skape dedikerte overvannskorridorer som leder vannet gjennom prosjektområdene til de naturlige lavpunktene i området.

Planområdet ligger forholdsvis lavt i landskapet, nedunder Bollerudåsen som utgjør et høydedrag. Områdene sør for Nordbyveien ligger også noe høyere enn planområdet.

Ny grønnsstruktur tar tak i den eksisterende skogskorridoren og bygger opp under og utvider denne. Slik skal man skape en følelse av at området er integrert i marka og videreføre denne identiteten inn i prosjektet. Nye grønne forbindelser vil bli dannet (se figur 36). Planforslaget legger til rette for å gi flere mennesker tilgang til rekreative områder. Foran inngangene skal beplantning skape en trygg og grønn overgang mellom bebyggelsen og skogen.

5.8 Eksponering/fjernvirkning

Planområdet ligger i et lavpunkt i terrenget og vil ha svært begrenset fjernvirkning. Bebyggelsen blir riktignok noe høyere enn normalen i nærområdet og vil dermed likevel dominere området i noe større grad enn dagens bebyggelse, ny bebyggelse har god stedstilpasning og vil ha et begrenset behov for stor terrengbearbeidning. En vurdering av prosjektets nærvirkning er vedlagt planforslaget, Presentasjon- nærvirkninger. Også denne presentasjonen viser at bygningene føyer seg fint inn i landskapet. Ny bebyggelse ligger med god avstand til omkringliggende bebyggelse (33 – 57 meter), og naturlige farger er benyttet på fasadene. Bebyggelsen mot Grenseveien i øst er også uten takterrasser og heisoppbygg, det er heller ikke anledning til å etablere utkragede balkonger mot Grenseveien i øst. Lamellbebyggelsen mot Grenseveien i øst er også gitt varierende høyder, to

lamellbygninger har bare tre etasjer. Dette for å dempe planforslagets nærvirkning for tilgrensende naboer og tilrettelegge for fortsatt gode solforhold.

5.9 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljø i planområdet eller omkringliggende områder. Planforslaget får dermed ikke virkning for denne tematikken. Dette er basert på data fra miljøstatus.no og befaring gjennomført av arkeolog fra Akershus Fylkeskommune, august 2017.

5.10 Skole-, barnehage og institusjonsbehov

Ungdomsskolene i Ås kommune har ledig kapasitet fram til 2022. Ny Solberg barneskole med flerbrukshall stod ferdig i 2018, denne ligger 900 meter fra planområdet og gir ledig kapasitet i Ås nord. Det planlegges også økt kapasitet ved skolene Sjøskogen og Nordbytn.

https://www.as.kommune.no/ato/p360/v1/262224_6_1-pdf.262224o788b.pdf *Befolkningsprognoser sett opp mot barnehage og skolekapasitet 2014-2030.*

5.11 Transportbehov

Grenseveien kobler seg på rundkjøring på Nordbyveien (FV.35). Rundkjøringen ble sammen med oppgradering av Nordbyveien offisielt åpnet i 2016 og har god kapasitet. Prosjektets størrelse forventes på sikt å legge til rette for bedre kollektivdekning i området, med for eksempel flere avganger fra busstoppet Grenseveien. Det er god bussdekning i umiddelbar nærhet til planområdet.

Trafikktelling og beregninger gjennomført av Sweco i 2017/18 tilsier at vegsystemet har tilstrekkelig kapasitet til å ta trafikkøkningen planforslaget vil medføre. Fremtidig trafikkøkning fra Nordbyveien 70,72 og 74 er også tatt med i denne beregningen.

Det vil bli etablert nytt fortau langs hele Grenseveien. I tillegg blir det etablert nye gangforbindelser inne på planområdet. Dette binder omkringliggende bolig- og friområder tettere sammen og åpner for at flere får bedre tilgang på rekreative områder. Nye og gode forbindelser til eksisterende sykkelfelt og fortau langs Nordbyveien gir en lavere terskel for å ta beina eller sykkel i bruk.

Forventet reisemiddelfordeling for nye boliger i planområdet, denne er basert på utvalg for Follo-kommunene.

	G/S	Kollektiv	Bil	Bilbelegg
RVU 2013/14	25 %	14 %	59 %	1.18

Tabell 4: Reisemiddelfordeling og bilbelegg for nye boliger (Kilde: Sweco).

Boligertrafikk Grenseveien		Personturer på virkedager					Biltrafikk	
Leilighetstype	Antall boliger	Reiser per bolig	Reiser per hverdag	G/S	Kollektiv	Bil	YDT	ÅDT
1-roms	12	3.9	47	12	10	30	30	30
2-roms	104	4.7	485	121	70	290	250	230
3-roms	128	6.2	796	199	110	470	400	360
4-roms	156	6.2	970	243	140	570	480	430
Sum	400		2298	575	330	1360	1160	1100

Tabell 5: Turproduksjon fra nye boliger (Kilde: Sweco).

5.12 Trafikksikkerhet

Oppretting av veikrysset i Grenseveien vil gjøre det mer oversiktlig og tryggere for både bilister og myke trafikanter. Planforslaget har fortau langs hele Grenseveiens utstrekning, dette eksisterer ikke i

dag. Gatetun og torg i planområdet vil være forbeholdt myke trafikanter, nødvendig kjøring vil være tillatt. Det vil også bli lagt til rette for lav hastighet og oversiktlige fotgjengerfelt på veiene i planområdet.

5.13 Vann og avløp

Det vil bli etablert en ny trykkøkningsstasjon sør i planområdet, dette vil gi tilstrekkelig vanntrykk også for brannslukking i planområdet og vil bedre trykksituasjonen for omkringliggende boligbebyggelse i nord. Avløpet skal føres med selvføll mot vest fra planområdet. Dette må utredes og løsning skal godkjennes av kommunen før rammetillatelse gis. Planlagte og godkjente tiltak må være gjennomført før brukstillatelse gis. Trykkforhold for vannforsyning i planområdet må utredes og løsning skal godkjennes av kommunen før rammetillatelse gis. Planlagte og godkjente tiltak må være gjennomført før brukstillatelse gis.

5.14 Energibehov og -forbruk

Muligheten for tilkobling til fjernvarme er undersøkt, dette er ikke tilgjengelig for planområdet. Etter samtaler med leverandører ble det avklart at dette heller ikke vil bli tilgjengelig de nærmeste tiårene. Energiløsninger vil vurderes før innsendelse av rammetillatelse.

El-forsyning

Myrfaret 1-4, og Grenseveien 10 er i dag forsynt med elektrisitet fra i alt fire netstasjoner (NS). Tre av disse er frittstående transformatorer som ligger i skogbeltet vest for Myrfaret 1-4. Den fjerde er netstasjon i bygg og står i næringsbygget i Grenseveien 10. Nøyaktig plasseringer vises i kabelkart, vedlegg 1.

Netteier (Hafslund) har vært tilbakeholdene med informasjon og bemerker at eksisterende belastningssituasjon kan endres. Det reserveres ikke kapasitet før en eventuell søknad kommer fra utbygger. Netteier prosjekterer selv, og vurderer behovet for utskifting og oppgradering av netstasjonene først etter søknad og effektbudsjett for prosjektet er mottatt.

Det presiserer at netteier i god tid før oppstart av prosjektet må kontaktes for planlegging av ny utbygging. Fremdriftsplan for prosjektet, oppdelt for de ulike delfeltene må fremlegges så tidlig som mulig i prosessen.

«Nettselskapet skal på bakgrunn av utbyggingsbehov fra nettkunde/utbygger, angi en prinsippløsning i Nettselskapets kartsystem, som utbygger og utførende entreprenører skal følge.»
(ref. retningslinjer i 10-01-04 LAVSPENNINGSNETT)

5.15 Forurensning

Det er gjennomført innledende miljøteknisk kartlegging av planområdet av Sweco i rapporten Historisk kartlegging, forurensset grunn Grenseveien, datert 31.10.2017. Basert på innhentet informasjon er det grunn til mistanke om diffus lettere forurensning i fyllmasser i de områdene som ikke ligger i tilknytning til bilverkstedet, mens det er grunn til mistanke om forurensning med punktkilder i området som er tilknyttet bilverkstedet. Andre potensielle punktkilder kan være gamle oljetanker for oppvarming med oljefyr. Mulig forurensset grunn undersøkes før innsendelse av rammetillatelse.

5.16 Sol-/skyggeforhold

Sol-/skyggeanalyser ligger som vedlegg til planforslaget. Sol-/skyggeanalysens illustrasjoner viser at uteoppholdsarealene har gode lysforhold i løpet av dagen. Bygningenes plassering slipper mye luft og lys inn mellom bygningene. De grønne aksene i retning nord-sør sikrer også godt med lys inn i prosjektet. Den nye bebyggelsen utgjør kun en liten endring i solforholdene for omkringliggende bebyggelse. God avstand mellom ny bebyggelse og boligbebyggelsen øst for Grenseveien sikrer gode solforhold for naboene store deler av dagen.

5.17 Støy og luftkvalitet

Støy

Sweco har gjennomført støyanalyse som er vedlagt planforslaget. Boligområdet som planlegges er trukket et godt stykke vekk fra FV 35 Nordbyveien (ca. 90 m). I tillegg er det tilrettelagt for næring mellom Nordbyveien og boligene som også gir noe støyskjerming. Dette er en god løsning som medfører at planområdet blir mindre utsatt for støy fra FV 35 Nordbyveien.

Støy fra FV 35 Nordbyveien gir beregnet støynivå L_{den} på 56 - 57 dB til fasaden for de øverste etasjene for nærmeste bygg til Nordbyveien. Støy fra Nordbyveien alene gir ikke overskridelser på utendørs oppholdsplass.

Det er estimert ÅDT på 600 - 4.000 kjøretøy for fremtidig situasjon på Grenseveien. Dette medfører at det beregnes totalt støynivå med bidrag fra Grenseveien, Nordbyveien og Myrsletta på L_{den} 53 - 59 dBA langs noen av fasadene mot Grenseveien. Beregnet støynivå på utendørs oppholdsplass er under anbefalt grenseverdi for hele planområdet unntatt om det planlegges oppholdsplass nærmere Grenseveien enn ca. 15 m. Boligbebyggelsen mot Grenseveien ligger med en avstand på 8 – 17 meter fra vegskulder.

Reguleringsbestemmelsene sikrer gode boforhold:

- Alle boenheter skal ha tilgang til privat eller felles utearealer hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles.
- Hver boenhet skal minimum ha ett soverom med vindusfasade hvor støygrense i tabell 3 tilfredsstilles.
- Bygningsmessige tiltak kan brukes for å oppfylle lydkrav til fasade.

Utbyggingen vil generere noe trafikkøkning. Det er antatt inntil 25 % økning på adkomstveier (ikke FV 35 Nordbyveien). En økning av trafikkmengde på 25 % vil gi en økning i støynivå på ca. 1 dB, noe som vil være lite merkbart. På grunnlag av de beregnede støynivåene utendørs anses det som teknisk uproblematisk å møte krav til innendørs støy.

For anleggsfasen legges T-1442 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» til grunn iht. reguleringsbestemmelsene. Der er det angitt grenseverdier avhengig av omfanget av utbyggingen samt krav til varsling. For rystelser i anleggsfase er det vanlig å benytte retningslinjer og grenseverdier i NS 8141.

Lokal luftforurensning

Det er ikke gjennomført beregninger av lokal luftforurensning som del av planforslaget. Ny foreslått boligbebyggelse ligger med god avstand til Nordbyveien og vil derfor ikke være spesielt utsatt for lokal luftforurensning. Vegtrafikk er den største kilden til lokal luftforurensning i Norge. Basert på avstanden til Nordbyveien, eksisterende og fremskrevet årsdøgntrafikk og erfaring fra tilsvarende prosjekter vil ikke ny boligbebyggelse være utsatt for lokal luftforurensning.

5.18 Konsekvenser for næringsinteresser

Det ligger i dag flere virksomheter i planområdet. Utbygging av ny næringsvirksomhet vil for disse medføre enten flytting ut av planområdet, eller nyetablering innenfor rammene som er gitt for kombinert bolig/ kontor sør i planområdet. Eksisterende bedrifter i planområdet omfatter bilforretning, forhandler av markiser og maskinverksted mfl. Areal avsatt til formål for bolig/kontor åpner for etablering av noe ny næringsvirksomhet.

5.19 Grunnervervsbehov

Grunnervervsbehov avklares som del av planforslaget og i samarbeid med Ås kommune (eiendomsavdelingen) og resterende private grunneiere i planområdet.

5.20 Alternativer

Det er ikke utarbeidet alternative løsninger i dette prosjektet.

5.21 Nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen

Til rammesøknad må det gjennomføres undersøkelser som omfatter kartlegging av eventuell forurensset grunn (ved grunnundersøkelser/prøvetaking, analyse og vurdering) og videre geotekniske undersøkelser av de lokale grunnforholdene. Geotekniske undersøkelser omfatter også geoteknisk vurdering av områdestabilitet i tråd med retningslinjer fra NVE.

6 Medvirkning/forhåndsuttalelser/innspill til planarbeidet

Høringsinnspill som kom inn i forbindelse med offentlig ettersyn av planarbeid har blitt tatt til etterretning. Disse har vært nyttige og planforslaget har på flere punkter rettet seg etter ønsker og synspunkter som kom frem i uttalelsene. Sammendrag av innspill med våre kommentarer finnes nedenfor.

Behovet for en ytterligere medvirkning foruten lovkravet som fremgår av Plan- og bygningsloven § 5-1, avklares i samarbeid med Ås kommune og vurderes langsgående i løpet av planprosessen.

Liste over merknader

Akershus fylkeskommune	28.10.2019
Statens vegvesen	07.11.2019
Fylkesmannen i Oslo og Viken	12.11.2019
Ski kommune	28.11.2019
Folle Ren	08.10.2019
Myrsletta selveierforening	10.10.2019
Grønn Fremtid	14.10.2019
Solberg skole FAU	18.11.2019
Catch Eiendom AS	21.11.2019
Grensen park boligsameie	22.11.2019
Miljøpartiet de grønne, Ås	23.11.2019
Bjørn Morten Kjærnes	10.10.2019
Asbjørn Ribe	14.10.2019
Felles uttalelse beboere på Myrsletta	20.10.2019
Frode Eriksen	29.10.2019
Tove Baret Gran	29.10.2019
Kevin Viken	30.10.2019
Kristine Skjolden	30.10.2019
Rebate Holland	30.10.2019
Siv Anita Lauritzen	30.10.2019
Erik Ulberg	30.10.2019
Ella og Cristian Georgescu Solbrekken	10.11.2019
Ernst og Kirsten Szakallos	10.11.2019
Anne Nytrøen	12.11.2019
Tove Bastiansen	20.11.2019
Anne Jorunn Troberg m.fl.	21.11.2019

Sammendrag av merknadene

Akershus fylkeskommune

28.10.2019

Fylkeskommunen nevner viktige regionale interesser som *Regional plan for areal og transport i oslo og Akershus*. Det vises til uttalelse fra Statens vegvesen for samferdsel. Dersom man støter på et fornminne skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører fornminnet eller dets sikringssone på 5 meter. Rette myndighet, Akershus fylkeskommune, skal straks varsles i henhold til kulturminneloven § 8, 2. ledd.

Fylkesrådmannens vurdering

På bakgrunn av det tilsendte materialet mener vi tiltaket er i samsvar med gjeldende kommuneplan og har ingen ytterligere merknader.

Planfremmers kommentar:

Merknaden tas til etterretning. Planbestemmelsene ivaretar Kulturminneloven § 8 2.ledd.

Statens vegvesen

07.11.2019

Byggegrenser/frisikt

Byggegrenser mot Nordbyveien og Grenseveien må angis i plankartet.

Parkering

Selv om det ble foreslått maks 1 parkeringsplass per boenhet i reguleringsbestemmelse 4.2.2 Parkering, vedtok Hovedutvalg for teknikk og miljø en endring i parkeringsdekning i planområdet 26.09.2019

Statens vegvesen forventer at antall parkeringsplasser reduseres til maks 1 parkeringsplass per boenhet, inkludert gjesteparkering.

Eiendomsgrenser

Eiendomsgrenser skal vises i reguleringskartet.

Overvannshåndtering

Det må tas inn en bestemmelse om at overvannhåndtering skal skje på egen eiendom.

Rekkefølgebestemmelser

Vi anbefaler at det tas også en bestemmelse om opparbeidelse av tursti o_GF1. Vi foreslår følgende lyd: «Tursti o_GF1 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse på felt B1, B2, B3 og B4». Statens vegvesen synes at det er viktig til å tilrettelegge for gode løsninger mellom planområdet og bussholdeplass langs Nordbyveien i form av snarveier/turstier.

For at folk her skal kunne bruke det gode kollektivtilbudet i Nordbyveien så må det være en forutsetning at de gående kommer seg trygt til og fra boligene sine og at det dermed blir etablert gode gangløsninger for gående inn Grenseveien både for de som skal mot Ski og de som skal mot Nygård. Turstier vil fungere da som snarveier avhengig hvor man bor.

Planfremmers kommentar:

Innspillene fra Statens Vegvesen justeres i dialog med Ås kommune. Gjennomføringen av planen vil medføre økt trafiksikkerhet som følge av etablering av interne veger, etablering av nytt fortau langs Grenseveien og vil gi området en mer sammenhengende karakter med bedre fotgjengerflyt og sikt. Etablering av parkeringskjeller vil redusere overflateparkering og medføre et mer bilfritt boligområde. Det henvises for øvrig til gjennomført trafikkanalyse for ytterligere informasjon om trafikale konsekvenser.

Det tilrettelegges for 1 parkeringsplass per boenhet i planforslaget. Byggegrenser mot Nordbyveien og Grenseveien er nå tatt inn i reguleringskartet og rekkefølgebestemmelse for tursti o_GF1 er tatt inn i bestemmelsene.

Fylkesmannen i Oslo og Viken

12.11.2019

Areal og transport

Det går frem av planbeskrivelsen at det skal etableres nytt fortau langs hele Grenseveien, samt forbindelser til eksisterende sykkelfelt og fortau langs Nordbyveien. Vi ser det som svært positivt at planen har innarbeidet rekkefølgebestemmelser som sikrer ferdigstilling av fortau og tursti (GF2) før brukstillatelse kan gis. Vi anbefaler at også tursti (GF1) innarbeides som rekkefølgebestemmelse for å tilrettelegge for gode løsninger for gående og syklende.

Barn og unge

Plassering og størrelse på lekeplasser i planen bør fremkomme på plankartet. Vi viser til Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen vedtatt 1. september 1989 og Rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging. Vi viser spesielt til punkt 5b som slår fast at det må sikres tilstrekkelige lekearealer for barn i alle aldre. Punkt 5a sikrer videre at arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Videre er det positivt at lekeplass og uteoppholdsarealer er innarbeidet som rekkefølgebestemmelse i planen, samt bestemmelse som sikrer at lekeplasser ikke plasseres i gul eller rød støysone.

Støy

Utførte støyvurderinger viser at deler av planforslaget er berørt av støy i gul støysone. Dette gjelder særlig S5, men også S1-S4 har fasade i gul støysone. Ifølge støyrapporten vil næringsbygget (BKB) delvis fungere som støyskjerm for boligene. Vi kan imidlertid ikke se at dette gir tilfredsstillende støynivå i tråd med grenseverdiene i T-1442/2016. Vi ber derfor om at det ses videre på tiltak for å skjerme boligene for støy, eksempelvis støyskjerm, eller en kvartalsstruktur som muliggjør oppføring av boenheter med en stille side.

Vi gir et planfaglig råd om at bestemmelsenes § 3.3 om støy presiseres slik at det tydelig fremgår at grenseverdiene i tabell 3, Lden 55 dB i T-1442/2016 skal legges til grunn for støyømfintlig bebyggelse og uteoppholdsarealer. Det bør primært innarbeides konkrete støykrav i bestemmelsene. Støysonene bør også merkes av i plankartet.

Planfremmers kommentar:

Eventuelt nye rekkefølgebestemmelser vurderes i direkte dialog med Ås kommune. Plassering av lekeareal og foreløpig detaljering av uteområder fremgår av utomhusplan. Justeringer i plankartet vil bli gjenstand for diskusjon med Ås kommune. Planfremmer har vurdert støy særskilt i lys av Fylkesmannens innspill til offentlig ettersyn og spesifisert bestemmelsene. Lamellbebyggelsen mot Grenseveien er nå trukket lengre tilbake. Større avstand mellom bebyggelse og vei bidrar til bedre støyforhold ved fasade og inngangsparti.

Ski kommune

28.11.2019

Trafikk

Nordbyveien har allerede i dag betydelig trafikk og er en viktig adkomstveg for Ski sentrum. Beregninger vist i trafikkanalysen vedlagt planforslaget viser at nye boliger gir en økning i trafikkmengden på 1.000 ÅDT.

I tillegg til konsekvensene for trafikken i Nordbyveien og inn mot Ski sentrum, innebærer økt biltrafikk konsekvenser for naboer i form av lokale miljøproblemer (støy og støv), økt trafikkfare, kapasitetsproblemer og forringelse av bomiljø og trivsel. For å avbøte slike konsekvenser er det avgjørende med tiltak som styrker andre transportmidlers konkurranseevne i forhold til bil.

Det er positivt at planforslaget har kort vei til bussholdeplass, noe som bidrar til at området kan utvikles uten et stort behov for bilparkering. Dette vil også kunne gi grunnlag for å styrke kollektivtilbudet. Ski kommune er positiv til forslagstillers vurdering av parkeringsdekning, og bestemmelsen om at det skal tilrettelegges for maksimalt 1 parkeringsplass per bolig, inkludert gjesteparkering.

Et finmasket gangnett gir gode forhold for gående og syklende. Det er derfor positivt at det i landskapskonseptet (som er vedlagt planforslaget) redegjøres for en visjon om at «prosjektet skal integreres i bystrukturen for å skape gode bevegelseslinjer og gi merverdi til området». Vi mener at disse tverrgående forbindelsene (i øst-vest retning) bør sikres i plankartet, eller i planens bestemmelser, for å bevare denne gode intensjonen.

Ski kommune er opptatt av at planforslaget ikke fører til en forringelse for boligområdet på Myrsletta. Vi har i tidligere brev gjort rede for at vi mente at konsekvensene ikke var tilstrekkelig belyst, og vi ba derfor om supplerende dokumentasjon. Ski kommune har mottatt slik supplerende dokumentasjon, og mener at dette materialet tydeliggjør konsekvensene for naboene i større grad. Det kan se ut til at bebyggelsen er trukket inn og orientert på en slik måte at konsekvensene for solforhold blir mindre for tilliggende bebyggelse i Myrsletta. Dette er positivt.

Oppsummert:

- Planforslaget vil øke trafikkbelastningen på Nordbyveien, og Ski kommune ser det som viktig med tiltak som styrker andre transportmidlers konkurranseevne i forhold til bil.
- Ski kommune er positiv til forslagstillers vurdering knyttet til parkeringsdekning for området.
- De tverrgående forbindelsene beskrevet i planforslaget, og vist i illustrasjonsplanen, bør sikres for å legge til rette for et finmasket gangnett i området.
- Sol- og skyggeanalysen bør justeres for å vise hva rammene i planen i ytterste konsekvens åpner opp for.

Planfremmers kommentar:

Gjennomføringen av planen vil medføre økt trafiksikkerhet som følge av etablering av interne veger, etablering av nytt fortau langs Grenseveien og vil gi området en mer sammenhengende karakter med bedre fotgjengerflyt og sikt. Etablering av parkeringskjeller vil redusere overflateparkering og medføre et mer bilfritt boligområde. Det henvises for øvrig til gjennomført trafikkanalyse for ytterligere informasjon om trafikale konsekvenser.

Det legges opp til god sykkeltilgjengelighet med parkering i garasjekjeller og på terreng i tilknytning til hovedakser og i nærhet til inngangene.

Flere av forbindelsene innad i planområdet sikres i både plankart og bestemmelser. Gjennomføring av planforslaget vil gi myke trafikanter nye og sikre internveier i planområdet.

Nye illustrasjoner vil ytterligere illustrere sol/ skyggeforholdene. Detaljering av uteområdene fremgår av utomhusplanen som skal godkjennes av kommunen. Etter ønske fra Ski kommune er det ettersendt nye nærvirkninger som viser konsekvensene av planforslaget fra Myrsletta. Nærvirkningsillustrasjonene viser at deler av 3 etasje og 4 etasje blir synlige fra Myrsletta. Lamellbebyggelsen i øst har nå blitt trukket lengre tilbake fra Grenseveien, dette øker avstanden mellom planforslagets bebyggelse og naboene i øst. Byggegrensen har i tillegg blitt trukket nærmere fasadelivet. Avstanden fra ny planlagt bebyggelse til eksisterende bebyggelse i Myrsletta varierer mot øst mellom 31-57 meter.

Follo Ren

08.10.2019

Folle Ren retter opp i en tidligere misforståelse. Follo Ren finansierer og drifter kun avfallsbrønner for glass- og metall, dersom disse er åpne for allmennheten.

Det vises til at det ikke er anledning til å sette ned flere enn 20 nedgravde avfallsbrønner, inkludert to avfallsbrønner for glass- og metall. Detaljreguleringen har lagt til grunn 24 nedgravde avfallsbrønner.

Videre må Follo Ren få oversendt en illustrasjonsplan som videre antall nedgravde avfallsbrønner per punkt, oppstillingsplass for renovasjonskjøretøy samt kjøremønster for renovasjonskjøretøyet.

Planfremmers kommentar:

Planfremmer vil oversende utomhusplan til Follo Ren i dialog med oppdragsgiver. Den spesifikke prosjekteringen og plasseringen av avfallsbrønner vil prosjekteres i rammefasen og avklares i direktedialog med Follo Ren. Planforslaget er endret til å ha 20 avfallbrønner, inkludert to brønner for glass- og metall.

Myrsletta selveierforening, Kevin Viken, Kristine Skjolden og Siv Anita Lauritzen 10.10.2019

Forslagstiller har her slått sammen fire merknader, da de er identiske.

Vi er største nabo til utbyggelsen og har ikke mottatt høringsdokumentene, vi bør helt klart være en del av alle informasjonspakker om denne saken

Høyden på byggene er detaljert i mindre grad enn annen informasjon i dokumentet og er uansett det viktigste ankepunktet for alle naboer. Den totale høyden er viktigere enn antall etasjer og fra vår side er vi helt klare på at høyden er alt for høy så nær grensen til vår bebyggelse. Vi anbefaler sterkt en befaring for å se hvor høyt disse bygningene vil komme våre hus. Vi anbefaler at Selveierforeningen og Grensen park får være med på denne befaringen.

Veien er planlagt strukket ut og rettet opp hvor fortauet skiftes til motsatt side. Slik vi ser det vil da trafikken komme nærmere bebyggelsen på vår side. Vi mener at fortau bør bestå på begge sider av veien. Som et absolutt minimum bør veien ligge på den avstanden den har i dag. Beboerne klager på støyen fra kjøring om morgenen og en del grisekjøring på nattestid. En rettere strekning vil medføre raskere hastigheter og mer støy.

Planfremmers kommentar:

Offentlig ettersyn gjennomføres av Ås kommune. Ved varsel om offentlig ettersyn varsles naboer ved brev, i tillegg annonseres dette i en avis som alminnelig er lest på stedet, samt på kommunens nettsider der alt materiale i saken ligger tilgjengelig. Planfremmer legger til grunn at Myrsletta selveierforening har blitt kjent med planene og evt. har mottatt ettersendt varsel om offentlig ettersyn fra Ås kommune.

Planlagt høyde i planforslaget er angitt med maks kote på plankart. Bestemmelsene har blitt justert etter innspill fra naboer slik at det ikke tillates etablering av takterrasser på ny bebyggelse som grenser direkte mot Grenseveien i øst, det tillates heller ikke utkragede balkonger mot øst. Avstanden mellom planforslagets bebyggelse og boligene på Myrsletta ligger nå på mellom 33 – 57 meter.

Grenseveien er etter krav fra Ås kommune prosjektert til å oppfylle krav til gjeldende vegnormal og det er gjennomført en kryssoppstramming samt en linjustering av Grenseveien som medfører at vegen får større avstand til kommunegrensen (flyttes noe vestover). Kryssoppstrammingen vil medføre et mindre utflytende kryss der Grenseveien går i øst-vestlig retning og bedre dagens kjøremønster.

Det er planlagt etablering av nytt og sammenhengende fortau langs Grenseveien, på østre side. Dette vil bedre trafiksikkerheten i planområdet og tilknyttede områder.

Gjennomført støyanalyse viser at det største støybidraget i dagens og fremtidig situasjon kommer fra FV 35 / Nordbyveien. Tilstøtende nabobebyggelse ligger (foruten bebyggelsen langs Nordbyveien)

utenfor gul støysone (under 50 - 55 dBA) og ligger i så måte under grenseverdiene i veilederen «Støy i arealplanlegging» (T-1442 / 2016). Dette omfatter både antatte fasadeverdier og uteområder til tilgrensende naboer.

Forslag til detaljreguleringsplan for Grenseveien / Myrfaret vil ikke være til hinder for en eventuell etablering av fartsdumper i Grenseveien. Planfremmer vurderer etablering av fartsdumper til å være et godt tiltak for å ytterligere øke trafikksikkerheten og redusere hastigheten i området.

Grønn Fremtid

14.10.2019

§ 5 fastsetter at trykkforhold for vannforsyning i planområdet må utredes og løsning skal godkjennes av kommunen før rammetillatelse gis. Planlagte og godkjente tiltak må være gjennomført før brukstillatelse gis.

Miljøvernorganisasjonen Grønn Fremtid minner om at tidspunkt for ferdigstilling av vannforsyning er "før igangsettelsestillatelse" jf. pbl § 27-1.

Planfremmers kommentar:

Merknaden tas til orientering. Eventuelle justeringer av forslag til planbestemmelser vil vurderes i dialog med Ås kommune.

Solberg skole FAU

18.11.2019

Solberg skole FAU er bekymret for at de myke trafikantene ikke blir ivaretatt i anleggsperioden. Grenseveien ut mot Nordbyveien er skolevei for barne- og ungdomsskoleelever som går på Solberg skole og Nordbytun ungdomsskole. Vi ber om at kommunen følger opp utbygger tett i byggesøknaden og krever planer og tiltak som ivaretar myke trafikanter på en god og trygg måte.

Planfremmers kommentar:

Planforslaget vil medføre etablering av nytt fortau langs Grenseveien som vil bedre trafikksikkerheten for myke trafikanter. Gjennomført trafikkanalyse har kartlagt politirapporterte ulykkeshendelser de siste 10 år (perioden 2007-2016), det er få (tre registrerte ulykker med lettere skade) ulykker i nærheten av planområdet og ingen i planområdet. Nordbyveien er nylig opprustet og det er ikke registrert ulykker i etterkant av ombyggingen på tidspunktet der trafikkanalysen ble utarbeidet.

Skolevei er omtalt i gjennomført trafikkanalyse datert 23.08.2019. Som Solberg skole FAU selv presiserer i merknaden vil avbøtende tiltak som ivaretar trafikksikkerheten for myke trafikanter i anleggsfasen avklares i dialog med Ås kommune.

Catch Eiendom AS

21.11.2019

Eier og hjemmelshaver til eiendommen Myrfaret 3.

Regulert adkomst

Det mangler begrunnelse for den foreslåtte adkomsten til Myrfaret 3. Påpeker at foreslått underjordisk adkomst til eiendommen vil bli svært kostbar, og videre er det usikkerhet om det det er kostnadssvarende å etablere en slik underjordisk adkomst.

Reguleringsformål og byggevolum

Planforslaget burde påpeke at det i dag er næringsvirksomhet på eiendommen, Myrfaret 3. Dette er gjort for eiendommen Myrfaret 4.

I planbeskrivelsens pkt 4.1 beskrives planforslagets hovedide og hovedgrep. Forslagsstiller argumenterer for et prosjekt bestående av to bygningstyper; punkthus og lamellblokker. Unntaket er Myrfaret 3, der forslagsstiller har tegnet en vinkelblokk. Vi er skeptiske til bokkvalitetene i denne typen blokk, der hjørnearealet blir vanskelig å utnytte godt grunnet innsyn, brannproblematikk og lysinnslipp mv.

Vi er ikke kjent med bakgrunnen for at forslagsstiller avviker fra det vi oppfatter som et godt konsept nettopp i Myrfaret 3, men det er ingen tvil om at eiendommen er mer enn stor nok til å romme to leilighetsbygg. Vi ber om at forslagsstiller illustrerer oppføring av to separate leilighetsbygg i Myrfaret 3, og at byggegrenser og utforming av torget om nødvendig tilpasses til dette.

Vi ser helst at B» reguleres med den samme utnyttelsen som de øvrige feltene har i gjennomsnitt, dvs. at B2 reguleres med maks BRA på 2 944 m².

Avslutningsvis

Vi har ingenting imot hovedgrepene i det fremsatte planforslaget. Som angitt ovenfor er enkelte løsninger i planforslaget svært uhensiktsmessige for vår eiendom, og løsningene er kostbare å etablere og kostbare å drifte. Samlet sett gjør dette at en eventuell utvikling på vår eiendom fremstår som lite sannsynlig. Vi er positive til å gjennomføre et prosjekt i Myrfaret 3 når dagens leieavtale løper ut, men dersom atkomstsituasjonen ikke løses og det ikke legges til rette for en attraktiv blokkbebyggelse vil det hemme en fremtidig utvikling og potensielt medføre at dagens bruk til næring opprettholdes midt inne i et tett boligområde.

Vi er opptatt av at planen skal fremme, og ikke hemme, transformasjon av vår eiendom. Vi ber derfor om at vare merknader innarbeides i planen, og stiller gjerne i et møte for å drøfte konkrete løsninger.

Planfremmers kommentar:

Det er planlagt parkeringskjeller under bakkenivå for å samle og gi planområdet minst mulig overflateparkering, samt øke trafiksikkerheten. Nøyaktig plassering og dimensjonering av nedkjøringsrampe til parkeringskjeller vil prosjekteres og vurderes videre i etterfølgende faser i prosjektet. Delområde B2 har innkjøring/ adkomst på terreng på intern veg frem til eiendomsgrensen.

Planbeskrivelsen vil oppdateres med informasjon om dagens næringsvirksomhet på Myrfaret 3. Forslag til plankart begrenser ikke muligheten for å etablere et annet bygningsvolum enn det som er vist i illustrasjonsplanen på lik linje med de to bygningstypologiene som er benyttet i planforslagets hovedgrep.

Grensen park boligsameie

22.11.2019

Vi synes det er svært positivt at det blir bygget boliger i området, som erstatter dagens næring og lager. Dette vil forhåpentligvis også gjøre området mer åpent, med grønn akse og mulighet for gjennomgang også for beboere i Grensen Park.

Fremkommelighet for myke trafikanter

- Det er viktig at det etableres fortau helt til Nordbyeien.
- Det må tilrettelegges for trygg ferdsel i hele byggeperioden.
- Eksisterende fortau må ikke fjerne før ny løsning er på plass.
- Det er lagt opp til adkomst til parkeringskjeller felt B6 via innkjørsel i Grenseveien. Denne krysser da fortau, og med 150 plasser vil det være betydelig trafikk fra parkeringskjeller i

perioder. Vi ønsker at et vurderes om det er praktisk mulig med innkjørsel fra B5, eller at det etableres en trygg løsning med god sikt som tar hensyn til gangtrafikantene på fortauet.

- Ved felt B4 er det ønskelig med en overgang til eksisterende fortau inn Myrsletta. Dette er allerede en populær gangvei til Meny, apotek etc., og med økt trafikk ville en overgang gjort området tryggere.
- For å sikre at gangtrafikanter fra Grensen Park kan benytte den trygge gjennomgangen f_GKG2, ønsker vi at det legges til rette for dette ved tomtegrensen mot Grensen Park.

Høyde og plassering på bebyggelse

- Det er positivt for Grensen Park boligsameie at dagens lagervegg brytes opp i flere bygg. Likevel vil vi påpeke at den planlagte bebyggelsen er vesentlig høyere enn dagens eksisterende bygg. For å sikre en jevn overgang mot eksisterende bebyggelse hadde det vært ønskelig med tre etasjer i bygningsmassen nærmest Grensen Park.
- Det er viktig for oss at det tas høyde for eksisterende beboere i Grensen Park, da spesielt i den sørligste rekken. Vi tenker da på både solforhold, men i tillegg innsyn. Det bør være mulig å plassere balkonger og lignende på ny bebyggelse, slik at den i minst mulig grad er sjenerende for eksisterende bebyggelse.

Oppstillingsplass brann og redning

- Det er tegnet inn en oppstillingsplass for brann og redning i veien ved sørligste rekke i Grensen Park. I den forbindelse vil vi påpeke at det er begrenset plass der, og det er viktig at det tas høyde for parkeringsplassene og at det eventuelt etableres en dedikert større plass.

Vanntrykk i området

- Det er positivt at det er planlagt tiltak i forhold til vanntrykk, og i den forbindelse er det viktig at det tas høyde for vanntrykk i eksisterende bebyggelse. Herunder er det viktig at det både sikres at trykkøkende tiltak ikke går ut over eksisterende bebyggelse.

Planfremmers kommentar:

Det er i planforslaget lagt stor vekt på å bedre forholdene til myke trafikanter i, og i tilknytning til planområdet. Dette oppnås ved etablering av nytt fortau langs Grenseveien, etablering av parkeringskjeller, og etablering av interne gangforbindelser som binder området sammen. De regulerte høydene på bebyggelse mot Grenseveien i øst har også blitt redusert etter offentlig ettersyn og fremgår av plankartet. Gjennomførte sol-skyggestudier viser at konsekvensene for omkringliggende bebyggelse i Grensen park boligsameie i liten grad påvirkes negativt. Videre prosjektering i etterkant av vedtatt detaljreguleringsplan vil ytterligere avklare og optimalisere tekniske løsninger.

Planlagt høyde i planforslaget er angitt med maks kote på plankart. Bestemmelsene har blitt justert etter innspill fra naboer slik at det ikke tillates etablering av takterrasser på ny bebyggelse som grenser direkte mot Grenseveien. Byggene har også blitt trukket en meter lenger fra Grenseveien, for å øke avstanden til naboene i øst. Byggegrenser i reguleringskartet blir justert inn til fasadeliv for å sikre avstanden mellom planforslagets bebyggelse og boligene i øst. Avstanden mellom planforslagets bebyggelse og boligene på Myrsletta ligger nå på mellom 31 - 57 meter.

Transformasjon fra forretningslokaler til bolig og kontor er akseptabel (kommuneplanen §22, s. 23 forbyr arealkrevende virksomhet). Målet om tilbakeføring fra mye asfaltert terreng til fuktig mark og overvannshåndtering med høy blågrønn faktor er bra.

Utnyttelsesgrad og solforhold

367 boenheter er for mye, selv etter at kontor er tatt ut i den sydlige delen (BKB). Kommuneplanens anbefalte maksimale antall på 350 boenheter bør følges. Dette kan ordnes ved å redusere antall etasjer eller trekke inn øverste etasje på bygg som hindrer gode solforhold for beboere i feltet og naboer mot øst ved Ski grense.

Natur. Arter på rødlista og svartelista

Skogdraget i vest må ikke skades ved utbyggingen. Der finnes blant annet rødlisteartene ask (2 stk.) og eik (1 stk.), samt noen store ospetrær. De må alle spares. Det må settes opp et stabilt gjerde som beskytter skogdraget i anleggsperioden.

Registrering, analyse og tiltak mot forurenset grunn må utføres før byggevirksomheten startes. Hvis forurenset jord flyttes, må det også tas hensyn til at den kan inneholde svartelisteplanter. Denne aktivitet føres også opp i masseflyttingsloggen.

Arkitektur og materialer

Arkitekturen er tradisjonell og kjedelig med hus som klosser, selv om husene er vridd i ulike retninger. Vi ønsker en mer spennende utforming med bruk av massivtre i stedet for betong og murstein og at husene har passivhusstandard, helst plusshusstandard. Tak med passive solfangere koblet til bergvarme prioriteres. Det bør også være en del grønne tak med planter, helst for dyrking i kar og potter. Solcellepaneler skal ikke oppta takareal, men kan settes på husvegger.

Oppvarming

Dersom fjernvarme kan unngås, er det beste bergvarme koblet til passive solfangere. Direktevirkende elektrisk oppvarming må under alle omstendigheter unngås.

Grøntområder

Et parkdrag fra sør til nord innen feltet er bra, men det er til dels veldig smalt og det er vanskelig å se fra planen hvordan det kommer til å se ut. Vi mener at det bør være en balløkke som kan være isbane om vinteren, frukttrær og bærbusker, benker, noen dammer, en bekk. Lekeparkene må være av naturlige materialer, ikke plast og gummi-asfalt. At beboerne kan nå marka på kort tid er ikke et argument for å ha små grøntarealer i boligfeltet.

Mobilitet og trygg trafikk for alle

Trafikkplanen er svak når det gjelder nasjonale, regionale og lokale retningslinjer om at økt trafikk skal tas med kollektivtrafikk, gange og sykkel. Kun kollektivtrafikkdekningen er akseptabel her. Utbyggeren vil anlegge sykkel- og gangvei langs Grenseveien, det er bra, men det mangler akseptable tiltak for å koble interne sykkel- og gangveier i feltet til omgivelsene.

Parkering

Det er foreslått 1 bilplass/boenhet inkl. gjesteplasser. Vi vil redusere.

Planfremmers kommentarer:

Forslag til detaljregulering vil transformere dagens lukkede områder med stor andel av asfalterte flater til et grønt og inkluderende boligområde med store felles grøntområder og en rekke lekeplasser tilpasset barn i ulike aldre. Det er gjennomført kartlegging av naturmangfold og forurenset grunn som vil legge føringer for avbøtende tiltak i etterfølgende faser og ved utbygging av

ny bebyggelse. Planforslaget vil ytterligere styrke forholdene for myke trafikanter ved etablering av interne gang-sykkel-forbindelser i planområdet og etablering av fortau i Grenseveien. Lamellene øst i planområdet har blitt trukket en meter lenger fra Grenseveien. Avstanden mellom planforslagets bebyggelse og boligene på Myrsletta ligger nå på mellom 31 – 57 meter.

Foreslått parkeringskjeller vil ytterligere optimaliseres i etterfølgende prosjektering. Planfremmer takker for gode innspill til planen som også vil vurderes som en del av den videre prosjektutviklingen hos utbygger.

Bjørn Morten Kjærnes

10.10.2019

I forbindelse med at området øst for Israndveien ble bebygget ble det lagt inn en klausul om at det skulle være et skogholt mellom Israndveien og ny bebyggelse. Slik det ser ut for meg på vedlagte kart kommer blokkene nærmere Israndveien enn dagens bygning. Vi håper at den opprinnelige byggegrensen opprettholdes. Vi mister allerede nok morgensol når blokkene kommer og får også direkte innsyn på uteplassene våre.
(Derfor er vi takknemlige for at byggehøyden ble begrenset.)

Det er veldig positivt at stien fortsettes nordover i skogholtet fra den som nå kommer sydfra og ender i Grenseveien.

Planfremmers kommentar:

Merknaden tas til orientering. Planfremmer er ikke kjent med eventuelle tinglyste rettigheter på nevnte eiendom. Gjennomførte sol-skyggestudier viser små konsekvenser for eksisterende bebyggelse vest for planområdet. Ny bebyggelse vil forholde seg til byggegrenser slik de fremgår av plankartet. Både byggegrenser og regulerte høyder har blitt endret på noen områder nå etter offentlig ettersyn.

Planlagt høyde i planforslaget er angitt med maks kote på plankart. Bestemmelsene har blitt justert etter innspill fra naboer slik at det ikke tillates etablering av takterrasser på ny bebyggelse som grenser direkte mot Grenseveien. Byggene har også blitt trukket en meter lenger fra Grenseveien, for å øke avstanden til naboene i øst. Også byggegrenser i reguleringskartet blir justert inn til fasadeliv for å sikre avstanden mellom planforslagets bebyggelse og boligene i øst. Avstanden mellom planforslagets bebyggelse og boligene på Myrsletta ligger nå på mellom 31 – 57 meter.

Asbjørn Ribe

14.10.2019

Boliger i stedet for næring virker riktig her, og hovedtrekkene i reguleringsplanen, slik de er vist i situasjonsplaner og illustrasjonsplaner, ser ut til å bli velfungerende.

Vi synes det er vanskelig å ta stilling til høydeforholdet mellom eksisterende og ny bebyggelse. I planforslaget er det kun vist snitt av ny bebyggelse, uten referanser til eksisterende bebyggelse i området eller til eksisterende terreng.

Planfremmers kommentar:

Oppdaterte snitt er utarbeidet og oversendt Ås kommune, det blir også gjennomført supplerende sol-skygge studier for ytterligere å vise konsekvensene for omkringliggende bebyggelse. Planlagt ny bebyggelse ligger med svært god avstand til omkringliggende bebyggelse (avstanden varierer fra 31 til 57 meter mot bebyggelsen i øst. På kommunens nettsider i vedlegg 15 (illustrasjonshefte fra arkitekt) ligger alle gjennomførte sol-skyggestudier, disse er blitt litt endret etter innsendelse av justert planforslag.

Felles uttalelse beboere på Myrsletta

20.10.2019

Vi er positive til at det kommer boliger på området, men når vi ser hva som er planlagt av blokker rett foran våre stuevinduer blir vi meget bekymret. Dette vil påvirke oss i veldig stor grad og redusere vår bokvalitet og solforhold betraktelig, både trivselsmessig og økonomisk.

Høyde

Vi er opptatt av den totale høyden på byggene. Vi kan ikke se at dette kommer frem i detaljplanen. Høyden på bebyggelsen vil ha stor påvirkning på solforholdene for oss som har terrasse mot Grenseveien. Hevet terreng, 4 etasjer og solterrasse vil ha stor negativ påvirkning på solforholdene til beboere på Myrsletta. Solforholdene er en av faktorene som gjør Myrsletta til et attraktivt boområde i dag.

Oppsummering

Vi ønsker nytt boligområde hjertelig velkommen dersom den nye bebyggelsen tar høyde for de punkter vi har påpekt:

Det må dokumenteres bedre hvordan de nye byggene vil påvirke eksisterende boenheter på Myrsletta som grenser til Grenseveien.

Det bør etableres fortau på begge sider for å ivareta sikkerhet for barn og myke trafikanter. Eksisterende vei bør opprettholdes. Dersom veien rettes ut må det spesifiseres hvilke tiltak som er tenkt gjennomført for at farten holdes nede.

Planfremmers kommentar:

Forslaget til detaljregulering for Grenseveien / Myrfaret tar utgangspunkt i føringene som gis i kommuneplanens arealdel der området er avsatt til fremtidig boligformål.

Planforslaget har vil få en høy andel av felles uteoppholds- og lekearealer. Hovedgrepet i planen gir en skogsakse, sosialakse og en grønn akse, som alle går i nord-sørlig retning. Grenseveien / Myrfaret vil som følge av gjennomføring av planforslaget transformere planområdet fra dagens industriaktivitet med tungtransport til et integrert bomiljø med store kvaliteter.

Høydene i planforslaget ble redusert fra 5 til 4 etasjer for å ytterligere hensynta eksisterende bebyggelse, spesielt boligområdet på Myrsletta øst for planområdet. To lamellbygninger er også blitt redusert til 3 etasjer.

Planlagt høyde i planforslaget er angitt i med maks kote på plankart. Teknisk anlegg vil stikke maksimalt 1,5 meter over gesimshøyde.

Bestemmelsene blir justert etter innspill fra naboer slik at det ikke tillates etablering av takterrasser på ny bebyggelse som grenser direkte mot Grenseveien. Avstanden mellom planforslagets bebyggelse og boligene på Myrsletta ligger nå på mellom 31 - 57 meter. I dialog med Ås kommune er det utarbeidet supplerende perspektiver og snitt, i tillegg gjennomføres ytterligere sol-skygge studier som vil følge saken videre til politisk behandling.

De mindre justeringene som nå er gjennomført som en direkte konsekvens av mottatte merknader til offentlig ettersyn vil bidra til å bedre relasjonen mellom eksisterende og ny bebyggelse i planforslaget. Endringene som beskrevet over reduserer skyggevirkninger på omkringliggende eiendommer, skaper mer luft og reduserer nærvirkningene av planforslaget.

Forslag til detaljregulering vil bedre trafiksikkerheten i området for myke trafikanter. Etablering av parkeringskjeller vil redusere bilkjøring på terreng. I Grenseveien vil det etableres sammenhengende fortau, sammen med nye internveier i planen vil dette bedre tilgjengeligheten for myke trafikanter. Kryssoppstrammingen av Grenseveien er prosjektert og lagt inn i planforslaget etter krav fra Ås kommune.

Frode Eriksen

29.10.2019

Stopp! Jeg er glad i naboer men halvparten av høyden må holde! Kan vel ikke være nødvendig å bygge så høyt at det stenger for sola. Sola er trivsel for meg og d.

Planfremmers kommentar:

Det henvises til planfremmers kommentar gitt i merknaden over (Fellesuttalelse fra beboere på Myrsletta).

Tove Baret Gran

29.10.2019

Bebyggelsen er for høy mot omkringliggende bebyggelse og ødelegger for solforholdene på deler av bebyggelsen på Myrsletta. De bør senkes. Det er planlagt for lite grøntområder og lekeplasser. Dette strider imot gjeldende kommuneplan.

Planfremmers kommentar:

Det henvises til planfremmers kommentar gitt i merknaden over (Fellesuttalelse fra beboere på Myrsletta).

Rebate Holland

30.10.2019

Som beboer i Myrsletta er det bekymringsverdig at boligkomplekset i Grenseveien vil senke verdien på vår bolig betraktelig. Skal Ås kommune stå til ansvar for dette? Det er ikke til å stikke under en stol at både solforhold og et rolig nabolag gjør Myrsletta attraktivt, IG det er dette vi nå vil bli frarøvet.

Jeg er i utgangspunktet ikke negativ til utbygging, men i det størrelsesformat vi har blitt forespeilet så mener jeg dette er urimelig.

Planfremmers kommentar:

Det henvises til planfremmers kommentar gitt i merknaden over (Fellesuttalelse fra beboere på Myrsletta). I dialog med Ås kommune er det utarbeidet supplerende perspektiver og snitt, i tillegg gjennomføres ytterligere sol-skygge studier som vil følge saken videre til politisk behandling.

Erik Ulberg

30.10.2019

Ovenstående reguleringsplan vil medføre stor sjenanse for min eiendom på Myrsletta. Sollyset mot vest vil forsvinne store deler av dagen. Store deler av året vil den i praksis ikke være synlig. Visuelt vil det ble deprimerende å miste dagens allerede begrensede utsyn erstattet av massive blokker.

Planfremmers kommentar:

Det henvises til planfremmers kommentar gitt i merknaden over (Fellesuttalelse fra beboere på Myrsletta). I dialog med Ås kommune er det utarbeidet supplerende perspektiver og snitt, i tillegg gjennomføres ytterligere sol-skygge studier som vil følge saken videre til politisk behandling.

Ella og Cristian Georgescu Solbrekken**10.11.2019**

Vi er blant de nærmeste naboene til den planlagte nybebyggelsen som beskrives i detaljreguleringsplanen for Grenseveien/Myrfalet. Dette vil berøre oss i stor grad, og vi ønsker derfor å kommentere deler av planen. Det er for oss velkomment at de eksisterende næringsbyggene erstattes med boliger. Det vi reagerer på, er følgende:

Høyden på bebyggelsen er planlagt å være på fire etasjer. Utover sommeren/høsten vil solforholdene svekkes ytterligere. De som er mest berørt på Myrsletta, inkludert oss, har hagene vendt ut mot veien og det planlagte boligfeltet.

Ski er i stor utstrekning en pendlerkommune, og mange er ikke hjemme på ettermiddagen før kl. 18. Dvs. at vi mister muligheten til rekreasjon i sollys i egne hager på hverdager. Det vil forringe vår livskvalitet i vesentlig grad. Det gjelder også barn; barnehagene stenger kl. 17.00. Lekeplassene på Myrsletta vender også mot Grenseveien, slik at barna mister mulighet til lek mens solen er oppe.

Vi er allerede sterkt plaget med trafikkstøy og støv fra kjøring på veien utenfor boligen vår. Dette vil bare øke i omfang med den nåværende løsning, uten grøntarealer mellom oss og den planlagte bebyggelsen, som kunne filtrert bort noe av støy/støvproblematikken.

Vi ber dere derfor om å tilpasse detaljreguleringsplanen til allerede etablert bebyggelse på Skisiden, og sette en maks grense for boliger som grenser mot Myrsletta på maksimalt 10m, inkludert takterasse. Dette vil i første rekke, for vår del, gjelde felt B6. Sam

Planfremmers kommentar:

Det henvises til planfremmers kommentar gitt i merknaden over (Fellesuttalelse fra beboere på Myrsletta).

Eksisterende grøntstruktur blir sikret i reguleringen, sammen med tilretteleggelse for nye grøntdrag og forbindelser innad i planområdet. Mot øst blir 3 300 m² grønnstruktur sikret i reguleringen, her ligger det også et smalt grøntdrag utenfor planområdet mot Myrsletta.

Ernst og Kirsten Szakallos**10.11.2019***Høyden på planlagte bygninger*

Det er planlagt 4 etasjes hus, men samtidig er det også planlagt å legge bygningene høyere enn veien som igjen vil tilsi at husene blir atskillig høyere enn 4 etasjer sett fra Myrsletta, som igjen ligger lavere (utgjør nesten en etasje) enn dagens Grenseveien. Fra vårt synspunkt vil da den nye bebyggelsen skygge fullstendig for sol og utsikt året rundt. Det er fremlagt en Sol-/ skyggeforhold-beregning som vi er fullstendig uenige i, det fremlagte studie viser at den kun baserer seg på malinger 1. juni. I tillegg mener vi at hverken høyden på ny bebyggelse eller nærheten til våre hus er riktig gjengitt. ,

Planfremmers kommentar:

Det henvises til planfremmers kommentar gitt i merknaden over (Fellesuttalelse fra beboere på Myrsletta). I dialog med Ås kommune er det utarbeidet supplerende perspektiver og snitt, i tillegg gjennomføres ytterligere sol-skygge studier som vil følge saken videre til politisk behandling.

Anne Nytrøen**12.11.2019**

Hva gjøres for å begrense støy og anleggstrafikk i byggeperioden?
Når vil arbeidet startes om morgenen og hvor langt utover ettermiddag/kvelden vil man holde på?
Hvor lang byggeperioden?
Hvorfor skal det ikke bygges fortau på begge sider av Grenseveien øst/vest?
Med øket trafikkmengde om morgen og ettermiddag – har man sett på konsekvenser for barna som må krysse Nordbyveien for å komme til skole/barnehage?
Hvordan blir trafikkflyten for bilister i Nordbyveien? Også etter økt antall fotgjengere i området? Og hva med belastning for påkjøringen fra Grenseveien til Nordbyveien i rushtiden (morgen og ettermiddag)? – både under anleggsperioden og når prosjektet står ferdig.
Det er flere byggeprosjekter planlagt i vårt nærmiljø. Er disse også tatt hensyn til når man ser på belastning av skole og veier i nærmiljøet?
Er det sett på det totale trafikkbildet?
Er det plass til 800 barn på Solberg skole slik den står i dag?
Er det tatt hensyn til øket belastning på Nordbytun ungdomsskole?
Ønsker at alle eksisterende trær på kommunens område (turstien o_GF1) bevares og beskyttes gjennom byggeperioden.

Planfremmers kommentar:

Det henvises til planfremmers kommentar gitt i merknaden over (Fellesuttalelse fra beboere på Myrsletta). For vanntrykk, se planfremmers kommentar til merknaden fra Grønn Fremtid.

Et endelig vedtak i saken forventes ila. 2021. Den administrative og politiske behandlingen i kommunen innebærer usikkerhet om fremdrift. Typisk tar det 2-4 år før en reguleringsplan er vedtatt i Norge.

Etter reguleringsfasen kommer rammesøknad (detaljprosjektering) normalt 1 år +, i etterkant av dette igansettelsessøknad med etterfølgende byggefase 18-36 mnd., avhengig av salgstakt og antall byggetrinn. Det er per dags dato vanskelig å fastsette hvor lang tid dette vil ta. Detaljer om selve byggingen kan ikke besvares i denne fasen av arbeidet da planlegging, prosjektering ikke er igangsatt.

Andres spørsmål besvares i planforslaget.

Tove Bastiansen

20.11.2019

Myrsletta tilbyr et bomiljø med betydelige livskvaliteter for mennesker i ulike livsfaser og i all hovedsak trygge, trafikk sikre rammer for barn å vokse opp i.

Det er positiv utvikling at nye boliger erstatter Næringsvirksomhet. Nye naboer ønskes velkommen. En så omfattende utbyggelse skaper for stor trafikk og belastar infrastrukturen for mye.

Den planlagte bebyggelsen blir alt for høy og kommer bla. alt for tett innpå det rekkehuset jeg bor i og flere av de andre rekkehusene på Myrsletta som grenser inn til Grenseveien. De kommer mye nærmere oss enn nåværende Næringsvirksomhet.

Noe av det som har vært bestemmende for at jeg har valgt å bli boende her er den vestvendte hagen med gode lys og solforhold til langt utover kveldene i sommerhalvåret.

Det å miste solforholdene vil begrense vår livskvalitet og verdien på våre boliger.

Det illustrerte godt hvor massiv bebyggelse som vil komme tett innpå oss som en vegg og hvordan vi vil miste sol, lys og følelsen av luftig miljø.

Planfremmers kommentar:

Det henvises til planfremmers kommentar gitt i merknaden over (Fellesuttalelse

fra beboere på Myrsletta). Planlagt høyde i planforslaget er angitt i med maks kote på plankart. Heisoppbygg og teknisk anlegg vil stikke maksimalt 1,5 meter over gesimshøyde. Høydene er sikret i plankart og bestemmelser.

Anne Jorunn Troberg m.fl.

21.11.2019

Vi synes planen er formulert godt, og mange forhold undersøkt og stort sett omtalt på en seriøs måte som inngir tillit til arbeidet. Og utbygging med leiligheter er en del av samfunnsutviklingen, men krever respekt for at det er en tydelig kontrast til den lave bebyggelsen som er i området.

1. Vi ønsker at det istedenfor eller i tillegg til fortau langs Grenseveien anlegges sykkelsti, jf. formulering at det skal satses på myke trafikanter. Allerede i dag er veien mye trafikkert, og med en så stor utbygging på toppen av det som er bygget i Grensen Park antar vi at det kommer mange barn, ungdom og voksne som vil sykle. Med såpass kort vei til Ski sentrum er det praktisk og realistisk med sykkel for noen.
2. En utbygging av 367 leiligheter er omfattende endring i forhold til bebyggelsen rundt. Det er også beskrevet i saksfremlegget at utbyggingen vil stå i tydelig kontrast til den lavere småhusbebyggelsen.
3. Planen omtaler at det er svakt vanntrykk i området. Det kan vi bekrefte. Det forutsettes at det blir montert kraftig trykkforsterker.
4. pkt 4.2.2. Vi synes det er for lite med kun en parkeringsplass pr leilighet, inkludert gjesteparkering. Det skal være en variert leilighetssammensetning med flest 3- og 4-romsleiligheter virker det som, hvilket også medfører flere personer pr leilighet.
5. I pkt 3.2. er henvist til at byggegrensen settes til 8 meter fra ytterkant kjørebane. Hvorfor skal utbyggingen ved Grenseveien være dobbelt så nærme kjørebane som i Nordbyveien?
6. Vi ser ikke tydelig på kartet, men ønsker at innkjøring til garasjeanlegget kun er fra øst-vest-passasjen av Grenseveien. Stemmer det at det er kun en nedkjøring for Sør-feltet til garasjeanlegget (Figur 17)? Og følgelig at all inn- og utkjøring fra området går via øst-vest-aksen av Grenseveien?
7. Vi synes det er lite tillitsvekkende at bygningene i illustrasjoner fremstilles lavere enn det som foreslås tekstlig i planen. Ingen av illustrasjonene i figur 19, 21 og 22 er tegnet inn med foreslåtte takterrasser og takoppbygg.
8. Vi synes også det er lite tillitsvekkende at beregningene av sol-/skyggeforhold gjøres midt på sommeren hvor sola står høyt. Vi ønsker at beregning gjøres også for august og september kl 15:00 og kl 18:00. Det er forståelig at arkitekt har tenkt på gode solforhold til leilighetene, men det må tas hensyn til at vi i Bekkestien 16 blir særlig berørt av skyggeforholdene fra blokkene.
9. Pkt 3.8. Det er beskrevet at grunnen er leire, dette må undersøkes mer. Vi har tidligere vært i kontakt med Ås kommune pga. at vi etter heving av Nordbyveien og bygging av rundkjøring opplever ustabilitet i Grenseveien. Vi opplever rystelser i huset, og veien sprekker opp og får huller. En utbygging forutsetter etter vår mening at veien utbedres/stabiliseres betydelig. Det er vanskelig å lese om det er tenkt endringer vedr høyden i terrenget på Grenseveien.

Planfremmers kommentar:

1. Grenseveien er i planforslaget regulert med fortau i hele sin utstrekning. Fortauene kobler seg på eksisterende infrastruktur for myke trafikanter og anses dermed til å være godt tilrettelagt for disse.
2. Gjennomført støyanalyse viser derimot at trafikkstøy på disse eiendommene i hovedsak kommer fra Nordbyveien.
3. For vanntrykk, se planfremmers kommentar til merknaden fra Grønn Fremtid.
4. Planprosessen har ikke avdekket grunnlag for å øke antallet parkeringsplasser. Kravet til parkeringsplasser avklares i dialog med Ås kommune og forholder seg til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

5. Nordbyveien er en større vei, med betydelig mer trafikk enn hva Grenseveien vil oppnå, dette er bakgrunnen til at kommunen har godkjent byggegrenser 8 meter fra Grenseveien i dette planforslaget.
6. All innkjøring til parkeringskjeller på «sørfeltet» er lagt til øst-vest akse på Grenseveien. Det er følgelig kun en nedkjøring til dette feltet.
7. Bygningene er ikke fremstilt lavere i illustrasjonene enn hva prosjekteringen tilsier. Det er derimot riktig at illustrasjonene ikke viser takterrasser og takoppbygg, dette vil vi se nærmere på i det videre planarbeidet. På grunnlag av merknader gitt i offentlig ettersyn vil ny bebyggelse langs Grenseveien ikke få mulighet til etablering av takterrasser.
8. Se planfremmers kommentar til Myrsletta selveierforenings merknad for utgreiing av høyder og solforhold.
9. Grunnforholdene vil videre utredes frem mot byggestart.

Ved gjennomføring av offentlig ettersyn gjør Ås kommune en vurdering av hvem som er direkte berørt eller naboer til området og som mottar planen til offentlig ettersyn. I tillegg til dette varsles det offentlige ettersynet i en avis som alminnelig er lest på stedet og ligger tilgjengelig på kommunens nettsider.

Vedlegg

AART architects – november 2021:

Plankart Grenseveien Myrfalet, PDF, SOSI og SOSI-kontroll.
Reguleringsbestemmelser Grenseveien Myrfalet, PDF, Word.
Presentasjon av skisseprosjekt
Solstudier. AART architects
Fysisk modell sendes inn etter avtale med Ås kommune
Varslingsbrev, 16.08.2017
Annonse i Østlandets Blad, 24.08.2017

Sweco, rapporter og tegninger, august, 2019

Trafikkanalyse
Naturmangfold
Brann
Støy fra veitrafikk. Sweco
Geoteknikk. Sweco
Vann og avløpsnotat, med tekniske tegninger. Sweco
Historisk kartlegging - Forurensset grunn. Sweco
Tekniske tegninger vei
Beregninger overvann, med teknisk tegning
Miljøprøver Grenseveien

Studio Oslo Landskap (SOLA), november, 2021

Landskapskonsept - Utomhusplan, snitt mv.