


Vedlegg 13 Miljøprogram

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV SOLBAKKEN
MILJØPROGRAM


Dato: 19.03.2021



Illustrasjon: Element arkitekter

Innhold

1. INNLEDNING	2
2. BESKRIVELSE AV PROSJEKTET	3
3. FORANKRING	4
4. VURDERING AV MILJØTEMAER, MILJØMÅL OG FORSLAG TIL TILTAK.....	5
4.1. Naturmiljø.....	5
4.2. Forurensning.....	6
4.3. Ressursbruk.....	6
5. VIDERE UTREDNING OG ENDRING AV MILJØMÅLENE	7

1. INNLEDNING

Miljøprogrammets hovedfunksjon er å definere miljøambisjonene for utbygging av boliger og dagligvareforretning i Idrettsveien 1 og Solbakken 1, 3-5 og 7 a/b, i forbindelse med detaljregulering. Pilares Eiendom AS og Solbakken 3-5 Utvikling AS er forslagsstillere for planen og Asplan Viak er plankonsulent. Illustrasjonsprosjekt er utarbeidet av Alliance Arkitektstudio for Idrettsveien 1 og av Element arkitekter for Solbakken 3-5. Miljøprogrammet er utbyggers dokument og skal legges til grunn for utvikling av planområdet. Et overordnet mål for programmet er at i avveiningen mellom ulike interesser skal miljøhensyn gis like stor vekt som funksjonelle, tekniske, estetiske og økonomiske hensyn.

Miljøprogrammet er en del av reguleringsplandokumentene og redegjør for prosjektets miljøambisjoner i tidlig fase. Nærmere detaljering av miljøprogrammet og utarbeidelse av miljøoppfølgingsplan må gjøres i kommende detaljprosjektering, byggesaksbehandling og anleggsfase. Utbygger har ansvar for videre oppfølging av miljøprogrammet.

Omfanget av miljøprogrammet for Del av Solbakken er tilpasset dette prosjektets størrelse, dvs. en mindre utbygging med begrenset miljøpåvirkning. Dette dokumentet omfatter kun miljøprogram og må følges opp med utarbeidelse av miljøoppfølgingsplaner i neste fase, som det fremgår av forslag til reguleringsbestemmelser. De to delene defineres som følger:

Miljøprogram – I denne delen fastsettes kvalitetskravene, rammer og regelverk som skal ligge til grunn for valg av tiltak i et prosjekt gjennom hele prosjektets livsløp.

Miljøoppfølgingsplan - bygger på miljøprogramdelen og beskriver tiltak, status og oppfølging av kvalitetskravene.

Miljøprogrammet er skrevet med bakgrunn i NS 3466:2009 – *Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen*. I henhold til denne standarden skal et miljøprogram minst inneholde:

- Beskrivelse av prosjektet
- Forankring av miljøprogrammet i prosjektorganisasjonen og i andre systemer for miljøoppfølging
- Vurdering av miljøtemaer og deres relevans for prosjektet
- Fastsettelse av prosjektets miljømål
- Alternative og supplerende tiltak og forslag til videre utredninger
- Beskrivelse av prosesser for endring av miljømålene

Omfanget av hvert av disse punktene vil avhenge av prosjektets kompleksitet og størrelse, samt hvilken fase prosjektet er i.

Miljøprogrammet må sees i sammenheng med redegjørelse av planforslagets forhold til kvalitetsprogram for områdereguleringsplanen for Ås sentrum, som finnes i planbeskrivelsen for Del av Solbakken.

2. BESKRIVELSE AV PROSJEKTET

Planområdet på ca. 10,6 dekar ligger i Solbakken og Idrettsveien i Ås kommune og er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse og forretning i gjeldende arealplaner, se figur 1.

Planforslaget legger til rette for fortetting av området, og omfatter i hovedsak eiendommene Solbakken 3-5 (Felt B1), Solbakken 1 og 7 a/b (Felt B2 og B3) samt Idrettsveien 1 (felt BAA). Hovedhensikten med planforslaget er å sikre en helhetlig utvikling av hele området på lang sikt, der de ulike delområdene kan utvikles trinnvis. Det legges opp til gode sammenhenger og overganger mellom delområdene.

For Solbakken 3-5 og Solbakken 1 og 7 a/b tilrettelegger planforslaget for utbygging med leilighetsbygg i 3-4 etasjer. På disse eiendommene er det i dag oppført eneboliger som må rives for at foreslått bebyggelse skal kunne etableres.

På Idrettsveien 1 er det i dag oppført en dagligvareforretning med parkering og varelevering, samt et mindre leilighetsbygg. Planforslaget legger til rette for utbygging av en ny dagligvareforretning i underetasjen, med varelevering og parkering på plan 1 og 2 samt boliger i etasjene over. De eksisterende bygningene må rives for at planlagt bebyggelse skal kunne etableres.

Dagligvareforretningen vil skape aktivitet i området og planlegges med åpne fasader ut mot et nytt torg mellom bygningen og Sentralveien (fv. 152). Her vil det bli en møteplass med både steder for opphold og plass for lek og grøntarealer. Innenfor Idrettsveien 1 legges det opp til en variert sammensetning av boliger i 3-4 etasjer.

Den østre delen av Idrettsveien 1 reguleres til gårds plass og fungerer som en gangforbindelse fra gang- og sykkelveien langs Sentralveien, inn i området og frem til Solbakken-veien. Arealet skal også benyttes til uteopphold og inngang til boligene som her går helt ned til bakkenivå.



Figur 1 Prosjektområdet i Ås kommune.

3. FORANKRING

Miljøprogrammet utarbeides som en del av detaljreguleringsplanen, og er derfor avgrenset til å sette overordnede miljøambisjoner for boligprosjektet i anleggs- og ferdigfase. Dokumentet er utarbeidet med utgangspunkt i eksisterende kunnskap om planområdet og prosjektet slik det foreligger ved utarbeidelse av forslag til reguleringsplan.

Miljøambisjonene i programmet skal ikke oppfattes som krav, men er ment som mål man skal strekke seg etter og mulige tiltak man kan vurdere for å nå disse målene.

I reguleringsplanfase utarbeides miljøprogrammet som vedlegg til planbeskrivelsen. Programmet vil derfor være direkte knyttet til de føringer som fremkommer i planbeskrivelsen, planbestemmelsene og plankartet. I denne fasen anses derfor forankringen ivaretatt gjennom denne koblingen til formelle og juridisk bindende krav i plansaken.

4. VURDERING AV MILJØTEMAER, MILJØMÅL OG FORSLAG TIL TILTAK

I henhold til NS 3466:2009 skal miljøprogrammet inneholde vurderinger av prosjektets virkninger på:

- Naturmiljø
- Forurensning
- Ressursbruk

I tillegg kan andre områder som kulturminner og inneklima inkluderes. Vurderingen skal danne grunnlag for fastsettelse av programmets miljømål.

I den fasen som prosjektet er nå, tas det utgangspunkt i de tre nevnte områdene. I kommende faser kan det vurderes om også andre områder bør innarbeides i miljøprogrammet.

For nærmere omtale av prosjektets virkninger vises det til planbeskrivelsen.

4.1. Naturmiljø

Det er ingen registrerte viktige naturtyper eller rødlistearter på eller nær planområdet. Tomten utgjøres i sin helhet av bebyggelse, parkering, veiareal og hager, uten areal med naturlig vegetasjon, med unntak av et fåtall trær. Prosjektet vil derfor ikke ha negativ påvirkning for eksisterende naturmiljø. Prosjektet kan imidlertid øke den økologiske verdien på tomten gjennom ulike tiltak, som vist i tabellen under.

Mål	Forslag til tiltak
<i>Øke tomtens økologiske verdi</i>	<i>Etablere grønne tak som biotoptak med tilstrekkelig dybde på vekstmediet, stedegen vegetasjon, mangfold av arter og elementer som utgjør habitat for insekter, som sand og død ved</i>
	<i>Prioritere plass og opparbeidelse av grønnstruktur på tomten</i>
	<i>Bekjempe fremmede arter som finnes på tomten i forkant av anleggsarbeidene og fortløpende i den grad de dukker opp etter utbygging</i>
	<i>Benytte mest mulig stedegen vegetasjon og unngå arter på Fremmedartslista</i>
	<i>Plante vegetasjon med verdi for pollinerende insekter og fugl</i>
	<i>Skape variasjon i habitat gjennom å etablere for eksempel regnbed med våtmarksplanter, lage felt med trær, busker og stauder, plante blomstereng og lage skjul/bolig for insekter, fugl og små pattedyr.</i>

4.2. Forurensning

Utbyggingen medfører ikke i seg selv fare for forurensning, men i anleggsfasen vil prosjektet gi en miljøbelastning gjennom forbruk av materialer og anleggstrafikk. Riving av eksisterende bygg og anlegg kan medføre fare for forurensning avhengig av de materialene som er benyttet i byggene. Dette vil først og fremst være et viktig tema i miljøoppfølgingsplanen for anleggsfasen.

Mål	Forslag til tiltak
<i>Utbyggingen av prosjektet skal medføre minst mulig utslipp av klimagasser og annen forurensning til omgivelsene</i>	<i>Benytte byggematerialer som i et livsløpsperspektiv gir lave utslipp av klimagasser</i>
	<i>Begrense omfanget av anleggstransport og benytte miljøvennlige kjøretøy</i>
	<i>Utarbeide klimagassregnskap</i>
	<i>Begrense støy og støv fra anlegget gjennom aktuelle tiltak</i>
	<i>Ved riving av eksisterende bygninger skal alt avfall sorteres og leveres til godkjente mottaksanlegg</i>
	<i>Unngå bruk av miljøskadelige kjemikalier under anleggsarbeidene</i>

4.3. Ressursbruk

Alle byggeprosjekter vil medføre ressursbruk i byggefase og etter at byggene står ferdig.

Mål	Forslag til tiltak
<i>Ressursbruk i bygge- og ferdigfase skal begrenses mest mulig og bærekraftige valg skal prioriteres</i>	<i>Innføre energieffektiviseringstiltak for anlegg og bygg</i>
	<i>Vurdere fornybare energikilder til byggene</i>
	<i>Vurdere gjenbruksmaterialer og bruke mest mulig miljøvennlige alternativ i konstruksjoner</i>
	<i>Gjennomføre kildesortering av anleggsavfall og legge til rette for at beboere enkelt skal kunne kildesortere husholdningsavfall</i>
	<i>Begrense forbruk av fossilt drivstoff til anleggskjøretøy</i>
	<i>Tilrettelegge for at beboerne skal benytte kollektivt, gå og sykle</i>
	<i>Vurdere løsninger som reduserer vannforbruket i boligene</i>

5. VIDERE UTREDNING OG ENDRING AV MILJØMÅLENE

Ambisjonene i miljøprogrammet må legges til grunn i kommende faser for utvikling av Del av Solbakken. I forbindelse med detaljprosjektering må det vurderes nærmere hvilke løsninger som kan velges som er mest mulig miljøvennlig/bærekraftig. I forbindelse med byggesaken bør det utarbeides en miljøoppfølgingsplan/plan for anleggsgjennomføringen som sikrer at det tas hensyn til naboer og miljø i denne fasen.

Det vil være opp til tiltakshaver å sørge for at miljøprogrammet følger videre prosess for prosjektet og ta ansvar for at miljømålene revideres i henhold til økende grad av detaljering og nærmere utredninger av løsninger for bl.a. energiforsyning, materialbruk og beplantning.