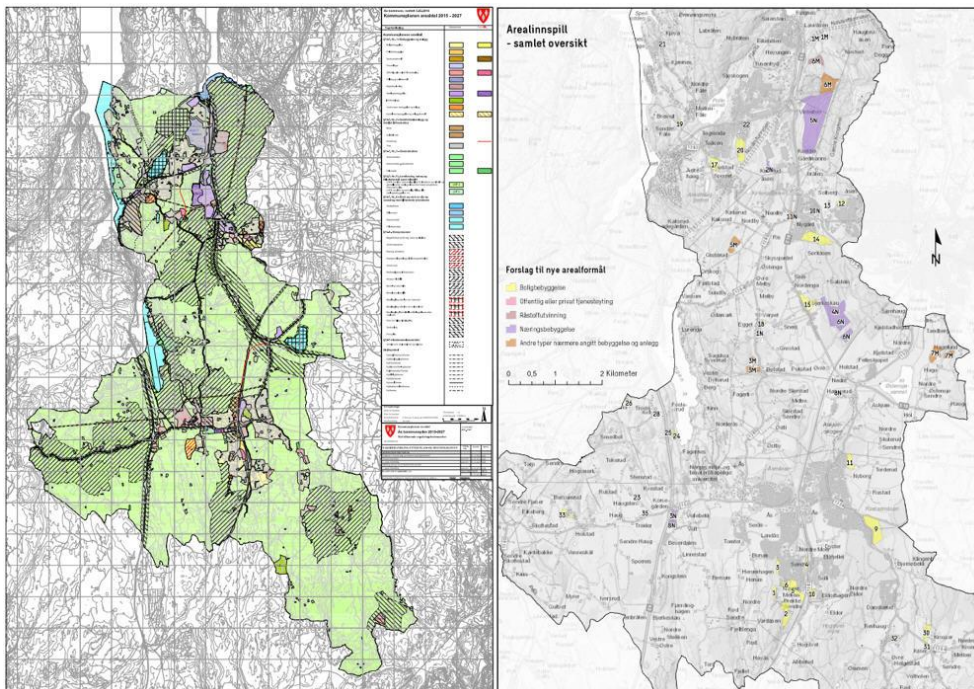


Konsekvensutredning med ROS-analyse av arealinnsjill til rullering av kommuneplanen i Ås kommune

ÅS KOMMUNE

KU og ROS-analyse av arealinnsjill

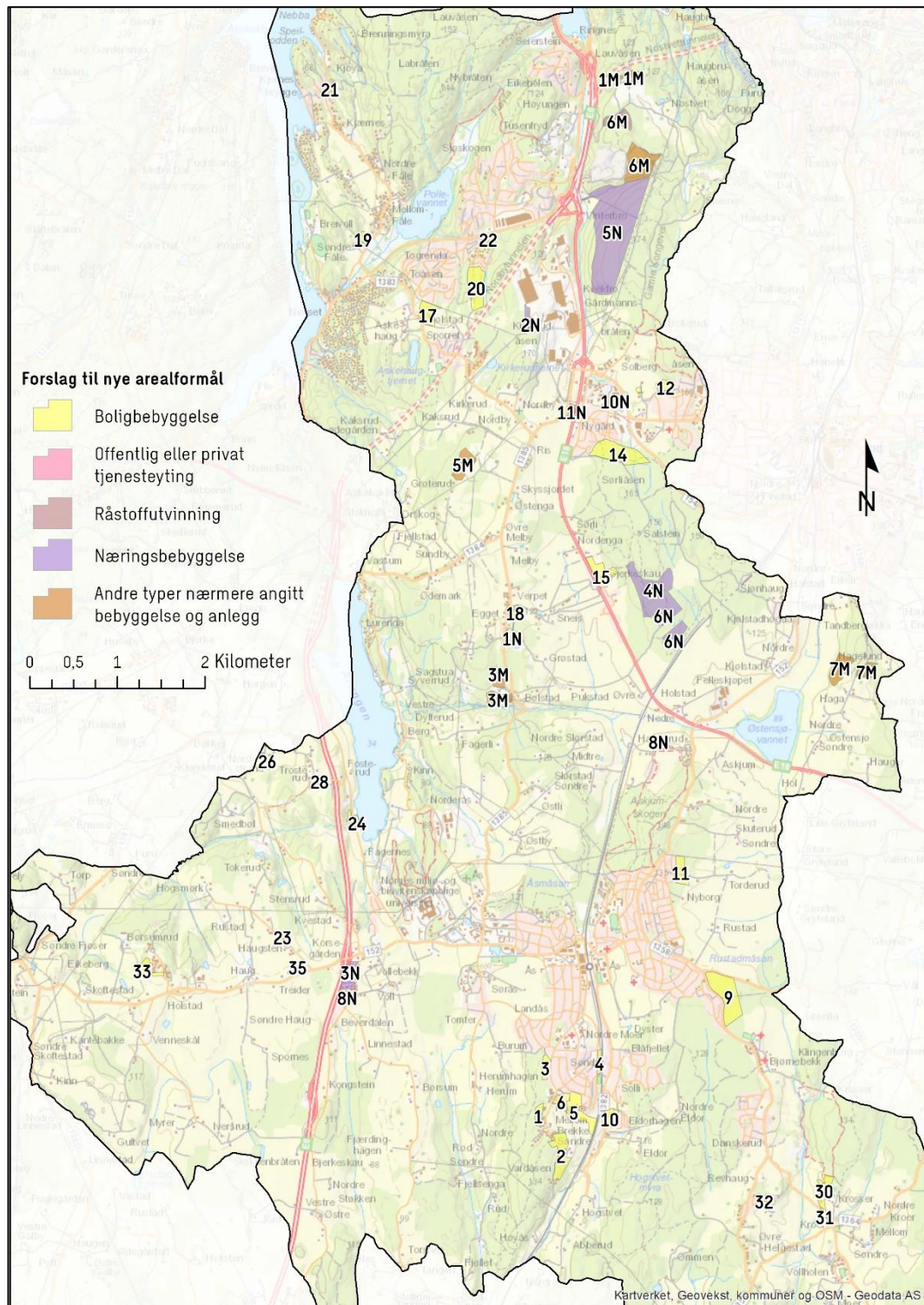


VERSJON 01

DATO 02.02.2021

SWECO SKI, REGION VIKEN

INGEBORG AUSTRENG, RASMUS LIEBIG-ANDERSEN OG ANITA MYRMÆL



Figur 1: Kart som viser samlet oversikt over arealinnsjikt. Kilde Sweco.

Sammendrag

Ås kommune rullerer i 2020/2021 kommuneplanen og har mottatt en rekke arealinnspill. 44 innspill er utredet, og av disse er 29 innspill til boligformål, ti til næringsformål og fem til massehåndtering eller snødeponier.

Konsekvensutredningen og ROS-analysen er utført etter tema og kriterier beskrevet i planprogram fastsatt av kommunestyret 16.09.2020.

Konsekvensutredningen viser at mange av arealinnspillene er i konflikt med kommunens arealstrategi. Arealinnspill for boligområder er vurdert opp mot foreslått langsiktig utbyggingsgrense for kommunens to vekstområder Ås sentrum og Solberg, foreløpig versjon utarbeidet av kommunens administrasjon 13.11.2020, og 2 km-grensen for vekstområde fra kollektivknutepunkt Ås og Ski stasjon.

Bare tre arealinnspill foreslått til boligformål ligger helt innenfor langsiktig utbyggingsgrense Ås, slik den er foreslått i denne planperioden. Dette er nr. 4 Søndre Moer, nr. 6 Nordre Brekke, liten, og nr. 10 Arneborgveien 5. I tillegg ligger deler av nr. 5 Nordre Brekke, stor, og nr. 9 Rustadporten, innenfor foreslått langsiktig utbyggingsgrense. To andre innspill, nr. 1 Brekken mellom og nr. 3 Hestehagen sør, ligger mindre enn 2 km fra Ås stasjon. En mindre del av nr. 2 Brekkeveien sør ligger også innenfor 2 km.

Ingen av innspillene ligger innenfor langsiktig utbyggingsgrense på Solberg, men nr. 13 Hvalfaret ligger innenfor 2 km fra Ski stasjon.

Ni av arealinnspillene til boligformål ligger utenfor langsiktig utbyggingsgrense, men er vurdert til å ha et godt kollektivtilbud eller kunne anses som utvidelse av eksisterende boligområder på Vinterbro. Disse arealene kan omfattes av de 10% av boligutbyggingen som tillates utenfor utbyggingsgrensen. Prioriteringen mellom disse anbefales gjort ut fra en samlet vurdering av de andre konsekvensene, som bl.a. jordvern, miljø og friluftsliv.

De fleste innspillene til næringsformål og arealer for snø- eller massehåndtering er helt eller delvis i tråd med arealstrategien. For flere arealinnspill vil foreslått arealbruk likevel få store negative konsekvenser for andre interesser, som tap av dyrka jord, natur- og friluftsområder og utslipp av klimagasser.

18 av arealinnspillene er vurdert å ha store samlede negative konsekvenser og/eller høy risiko for samfunnssikkerhet. Konsekvenser gjelder bl.a. naturmangfold, jordvern, klima og friluftsliv. Dette gjelder 14 innspill til

boligformål, tre foreslåtte næringsarealer og ett foreslått snø- og massehåndteringsområde.

Arealinnspill nr. 4 Søndre Moer ligger innenfor den kartlagte faresonen for kvikkleireskred nær Ås sentrum, og nr. 5 Nordre Brekke, stor, og nr. 10 Arneborgveien 5, ligger delvis innenfor eller inntil denne faresonen. Utover disse er størst bekymring for grunnforholdene knyttet til masseinntak i nr. 3M Bølstad på grunn av løsmasser i form av tykk havavsetning, hellingsforhold og vassdrag nedenfor fyllingsfot.

For de fleste av de øvrige innspillene er det vurdert at det må gjennomføres grunnundersøkelser på reguleringsplannivå. Årsaken er potensiell risiko for kvikkleireskred under marin grense, og at det er knyttet stor usikkerhet til de grovmaskede dataene i NGU sine løsmassekart, og utilstrekkelige antall boringer og vurderinger der det er registrert tidligere undersøkelser.

Flere innspill berøres av teoretisk aktsomhetsområde for flom, og reell flomfare må utredes nærmere i reguleringsplan. Alle arealinnspillene kan potensielt medføre økt eller raskere avrenning etter utbygging, og ved regulering må kommunens norm for håndtering av overvann følges.

Videre boligutbygging i Kongeveien mellom Melby og Bølstad vurderes å medføre høy risiko for myke trafikanter, dersom det ikke legges tilrette for et tryggere g/s-tilbud. Det må også vurderes trafiksikkerhet og tiltak for en rekke av de andre innspillene, dersom de tas med videre. Dette gjelder bl.a. Brekkeveien, Drøbakveien der myke trafikanter må krysse for å komme til g/s-vei, ved Korsegården/Gamle Mossevei og Vinterbrokrysset E6/E18/Høyungsetta.

Fire av boliginnspillene berøres av høyspentledninger. Tilrådd tiltak er å legge hensynssone 10 m på hver side av ledningene i ev. reguleringsplaner.

Det er kun innenfor arealinnspill 3M Bølstad det er registrert forurenset grunn. Flere lokaliteter mistenkes imidlertid å kunne være forurenset som følge av tidligere eller pågående aktivitet som potensielt kan forurense. Forurenset grunn og deponering av masser og snø kan medføre forurenset avrenning til vann og vassdrag.

Funn fra ROS-analysen skal følges opp med en mer detaljert ROS-analyse ved utarbeidelse av område- eller detaljreguleringsplan. Resultatene fra den enkelte analyse vil bestemme hvilke tiltak som må gjennomføres og hvilke krav som må stilles i reguleringsplan for å redusere risiko til akseptabelt nivå.

Tabell 1 til 3 presenterer oversikt over alle arealinnspillene og med samlet vurdering.

Arealinnspill – formål bolig

Tabell 1: Oversikt over arealinnspill til boligformål, med samlet vurdering og vurdert mot arealstrategien. Rekkefølge og nummerering er slik den er mottatt fra kommunens administrasjon.

Nr	Område	Skolekrets	Daa	Samlet vurdering	Innenfor langsiktig utbyggingsgrense	Innenfor 2 km grense fra Ås og Ski stasjon	I tråd med 10 % i arealstrategi	Ikke i tråd med arealstrategi
1	Brekken mellom	Åsgård	18,6			X		
2	Brekkeveien sør	Åsgård	72			(X)		
3	Hestehagen sør	Åsgård	24			X		
4	Søndre Moer	Åsgård	11		X	X		
5	Nordre Brekke, stor	Åsgård	69		(X)	X		
6	Nordre Brekke, liten	Åsgård	23,6		X	X		
9	Rustadporten	Rustad	100		(X)	X		
10	Arneborgveien 5	Rustad	25		X	X		
11	Torderud gård	Rustad	35				X	
12	Solbergveien	Solberg	2,8				X	
13	Hvalfaret	Solberg	21,5			X		
14	Solberg, sør	Solberg	78				X	
15	Bjerkenesveien	Solberg	50					X
17	Togrenda, Askehaugveien	Nordby	40				X	
18	Kongeveien	Nordby	5					X
19	Kjærnesveien 14	Nordby	8,5					X
20	Togrenda, Skogly sør	Nordby	65				X*	
21	Nebbaveien	Nordby	7,3					X
22	Vinterbrobakken	Sjøskogen	5,2				X	
23	Nyveien	Brønnerud	3				X	
24	Søndre Fosterud, stor	Brønnerud	10,3					X
25	Søndre Fosterud, liten	Brønnerud	3					X
26	Gosenveien 5	Brønnerud	5,6					X
28	Trosterud	Brønnerud	3,8					X
30	Krosser, nord	Kroer	35					X
31	Krosser, sør	Kroer	6,1					X
32	Furumveien	Kroer	13,2					X
33	Søndre Holstad gård	Brønnerud	30				X	
35	Drøbakveien 135	Brønnerud	3,2				X	

*Ligger inntil eksisterende boligområde Togrenda/Vinterbro.

(X) deler av området ligger innenfor.

Arealinnspill – formål næring

Tabell 2: Oversikt over alle arealinnsspill med formål næring, samlet vurdering og vurdert mot arealstrategi. Rekkefølge og nummerering er slik den er mottatt fra kommunens administrasjon.

Nr	Område	Daa	Ønsket arealformål	Samlet vurdering	I tråd med arealstrategi
1N	Kongeveien 127	3 daa	Næring		
2N	Vinterbro næringspark, vest	18 daa	Næring		
3N	Korsegården, øst	20 daa	Næring		
4N	Holstad, deponi, E18	55 daa	Næring		
5N	Vinterbro næringspark, øst	559 daa	Næring		
6N	Holstad E18	90 daa 45 daa	Næring		
8N	Gamle Mossevei 29	15	Næring		
9N	Helikopterlandingsplass Holstad	-	Næring – Helikopterlandingsplass		-
10N	Haugenveien	14	Næring		
11N	Follo fjernvarme	15,7	Fjernvarmesentral		

Arealinnspill – formål massehåndtering og snødeponi

Tabell 3: Oversikt over arealinnsspill massehåndtering og snødeponi, samlet vurdering og egnethet for masseforvaltning. Rekkefølge og nummerering er slik den er mottatt fra kommunens administrasjon.

Nr	Område	Daa	Ønsket arealformål	Samlet vurdering	Egnet for massehåndtering
1M	Nøstvet snødeponi	6 daa	Mottak av snø		
3M	Bølstad	25 daa + 35,5 daa	Terrengregulering Mellomlager Behandlingsanlegg Mottak av snø		
5M	Kongeveien 197	45	Terrengregulering		
6M	Vinterbro/Nøstvet	51 daa + 101 daa	A (nord): Masse- gjenvinning B (sør): Råstoffutvinning		
7M	Thirud	40 - 50 daa	Nydyrking		

Innholdsfortegnelse

1	Innledning	12
1.1	Kort om konsekvensutredningen	12
1.2	Kommunens langsiktige arealstrategi	13
1.3	Ytterligere KU-tema	16
1.4	Kort om ROS-analysen	17
1.5	Prosess i utredningen	19
2	Boligområder	20
2.1	Areal 1 Brekken mellom	20
2.2	Areal 2 Brekkeveien sør	25
2.3	Areal 3 Hestehagen sør	30
2.4	Areal 4 Søndre Moer	35
2.5	Areal 5 Nordre Brekke, stor	40
2.6	Areal 6 Nordre Brekke, liten	46
2.7	Areal 9 Rustadporten	51
2.8	Areal 10 Arneborgveien 5	57
2.9	Areal 11 Torderud gård	62
2.10	Areal 12 Solbergveien	67
2.11	Areal 13 Hvalfaret	72
2.12	Areal 14 Solberg sør	77
2.13	Areal 15 Bjerkenesveien	82
2.14	Areal 17 Togrenda, Askehaugveien	87
2.15	Areal 18 Kongeveien	92
2.16	Areal 19 Kjærnesveien 14	97
2.17	Areal 20 Togrenda, Skogly sør	102
2.18	Areal 21 Nebbaveien	107
2.19	Areal 22 Vinterbrobakken	112
2.20	Areal 23 Nyveien	117
2.21	Areal 24 Søndre Fosterud, stor	122
2.22	Areal 25 Søndre Fosterud, liten	128
2.23	Areal 26 Gosenveien 5	133
2.24	Areal 28 Trosterud	138
2.25	Areal 30 Krosser, nord	143
2.26	Areal 31 Krosser, sør	148
2.27	Areal 32 Furumveien	153
2.28	Areal 33 Søndre Holstad gård	157
2.29	Areal 35 Drøbakveien 135	162
3	Næringsområder	166
3.1	Areal 1N Kongeveien 127	166
3.2	Areal 2N Vinterbro næringspark, vest	170
3.3	Areal 3N Korsegården, øst	175
3.4	Areal 4N Holstad, deponi, E18	180
3.5	Areal 5N Vinterbro næringspark, øst	185

3.6	Areal 6N Holstad E18	191
3.7	Areal 8N Gamle Mossevei 29	196
3.8	Areal 9N Helikopterlandingsplass Holstad	201
3.9	Areal 10N Haugenveien	206
3.10	Areal 11N Follo fjernvarme	211
4	Områder for massehåndtering	216
4.1	Areal 1M Nøstvet snødeponi	216
4.2	Areal 3M Bølstad	221
4.3	Areal 5M Kongeveien 197	226
4.4	Areal 6M Vinterbro / Nøstvet	231
4.5	Areal 7M Thirud	237
5	Sammenstilling av konsekvenser	242
5.1	Areal og transportplanlegging	242
5.2	Naturmangfold, vilt og grønn infrastruktur	243
5.3	Jord- og skogressurser	244
5.4	Friluftsliv	244
5.5	Kulturminner og kulturlandskap	244
5.6	Støy, luftforurensning og forurensning til grunn og vann	245
5.7	Klima	246
5.8	Barn og unge	246
5.9	Helsekonsekvenser	246
5.10	Mineralressurser	247
5.11	Masseforvaltning	247
6	Sammenstilling av risiko og sårbarhet	248
6.1	Flom og overvann	248
6.2	Kvikkleireskred	249
6.3	Trafikkulykker	249
6.4	Høyspent	250
6.5	Forurenset grunn	250
6.6	Konklusjon ROS-analyse	251
7	Referanser	251
8	Vedlegg	253
8.1	Metode for konsekvensutredning	253
8.2	Metode for ROS-analyse	2
8.3	Temakart	8

1 Innledning

Ås kommune rullerer kommuneplanen og har mottatt en rekke arealinnspill. 44 innspill er utredet, og av disse er 29 innspill til boligformål, ti til næringsformål og fem til massehåndtering og snødeponier.

1.1 Kort om konsekvensutredningen

Kommuneplanens arealdel omfattes alltid av kravet til konsekvensutredning iht. konsekvensutredningsforskriften. Konsekvensutredninger (KU) skal beskrive virkninger for miljø og samfunn av alle nye områder for utbygging, og vesentlig endret arealbruk i eksisterende byggeområder. Utredningen skal omhandle:

- viktige miljø- og samfunnsverdier i de foreslåtte utbyggingsområdene
- en beskrivelse av virkningene arealinnspillet kan få for disse verdiene
- eventuelle avbøtende tiltak

KU-forskriften stiller krav til at konsekvensene for enkeltområder skal vurderes hver for seg, og at det skal gjøres en samlet vurdering av planforslaget som helhet.

I denne utredningen hvert enkelt arealinnspill gjennomgått temavis på bakgrunn av vedtatt planprogram. Det er benyttet anerkjente databaser og kilder, og hvert enkelt område er deretter vurdert etter «trafikklysmetoden».

Grønn	Ingen kjent konflikt med dette temaet.
Gul	Konflikt med lokale eller regionale verdier, men på en slik måte at konflikten antas å kunne løses på reguleringsplannivå.
Rød	Konflikt med regionale eller nasjonale verdier.

Avstander til sentrale funksjoner og forekomst av infrastruktur er ikke vurdert etter denne metoden, her er det kun angitt avstand eller om infrastruktur finnes. Slike tema er angitt med en *.

Etter at de enkelte områdene er gjennomgått temavis er det gjort en samlet vurdering av arealinnspillet etter samme «trafikklysmetode» som de temavise utredningene. I den samlede vurderingen er det vektlagt tema der det er statlige og regionale føringer, og det er sett hen til *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023*, og *Fylkesmannen i Oslo og Vikens forventninger til kommunal arealplanlegging 2019* i tillegg til kommunes arealstrategi i vedtatt planprogram for rulling av kommuneplanen. Det er derfor særlig vektlagt areal- og transportplanlegging, jordvern, naturmangfold og klima. I

tillegg er ROS-temaene risiko for kvikkleireskred og trafikkulykker særlig vektlagt i samlet vurdering. Der to eller flere av disse temaene har vært kategorisert som røde, har arealinnspillet samlet blitt satt til rødt.

Konsekvensutredningen og ROS-analysen er utført etter tema og kriterier beskrevet i planprogram fastsatt av kommunestyret 16.09.2020.

Temaene i konsekvensutredningen er nærmere beskrevet i denne rapporten i kap. 1.2 og 1.3, og metode og datagrunnlag er nærmere beskrevet i vedlegg kap. 8.1 og kap. 8.2.

1.2 Kommunens langsiktige arealstrategi

1.2.1 Arealer til bolig

Hovedlinjene i kommunens langsiktige strategi for arealbruk er avklart i planprogrammet. Basert på nasjonale og regionale strategier og retningslinjer, skal en vesentlig del av bolig- og arbeidsplassveksten skje i de to prioriterte vekstområdene Ås sentralområde og på Solberg i grenseområdet mot Ski. Vekstområdene er definert som 2 km fra kollektivknutepunktene Ås stasjon og Ski stasjon.

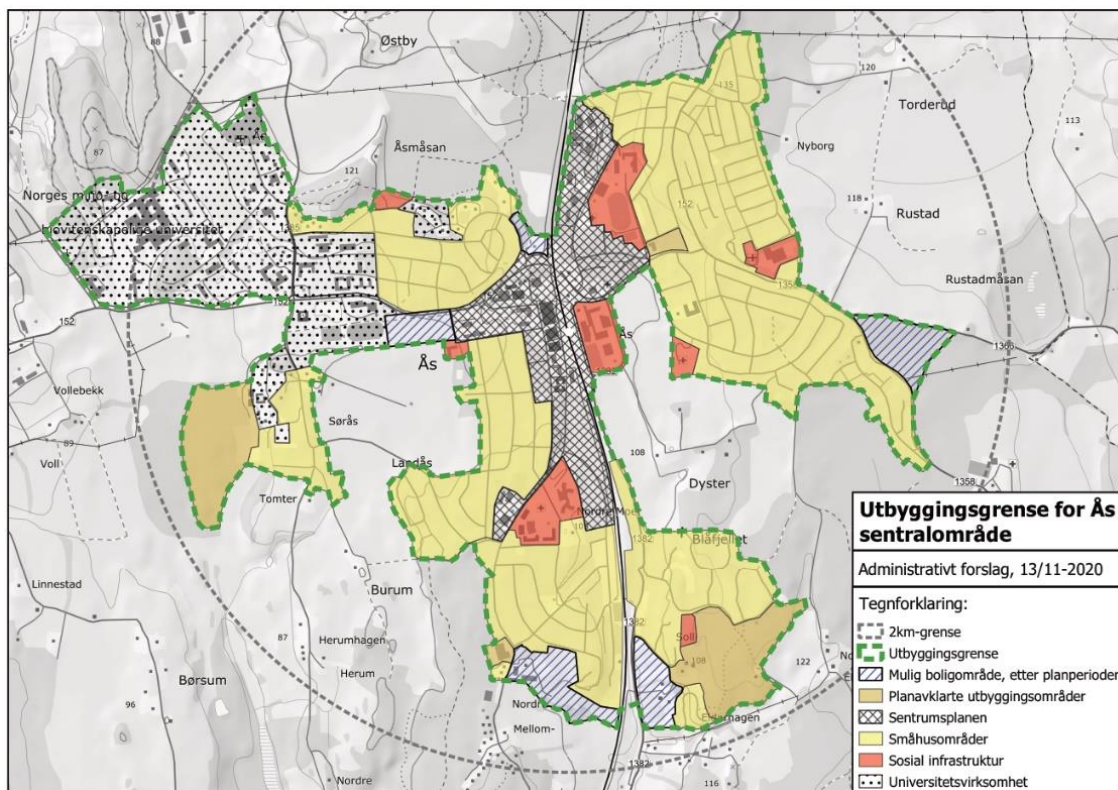
I tillegg er det definert en mer nyansert langsiktig avgrensning av de prioriterte vekstområdene der det skal planlegges for konsentrert utvikling – en langsiktig utbyggingsgrense for de prioriterte vekstområdene. Forslag til slik grense er utarbeidet av kommunens administrasjon pr. 13.11.2020, og arealinnspillene er vurdert opp mot denne. Grensen kan bli justert i prosessen med å utarbeide kommuneplanen. 90% av framtidig boligvekst skal skje i disse områdene.

Vekstområdene og utbyggingsgrensene er vist i kart fig. 1-1 og 1-2.

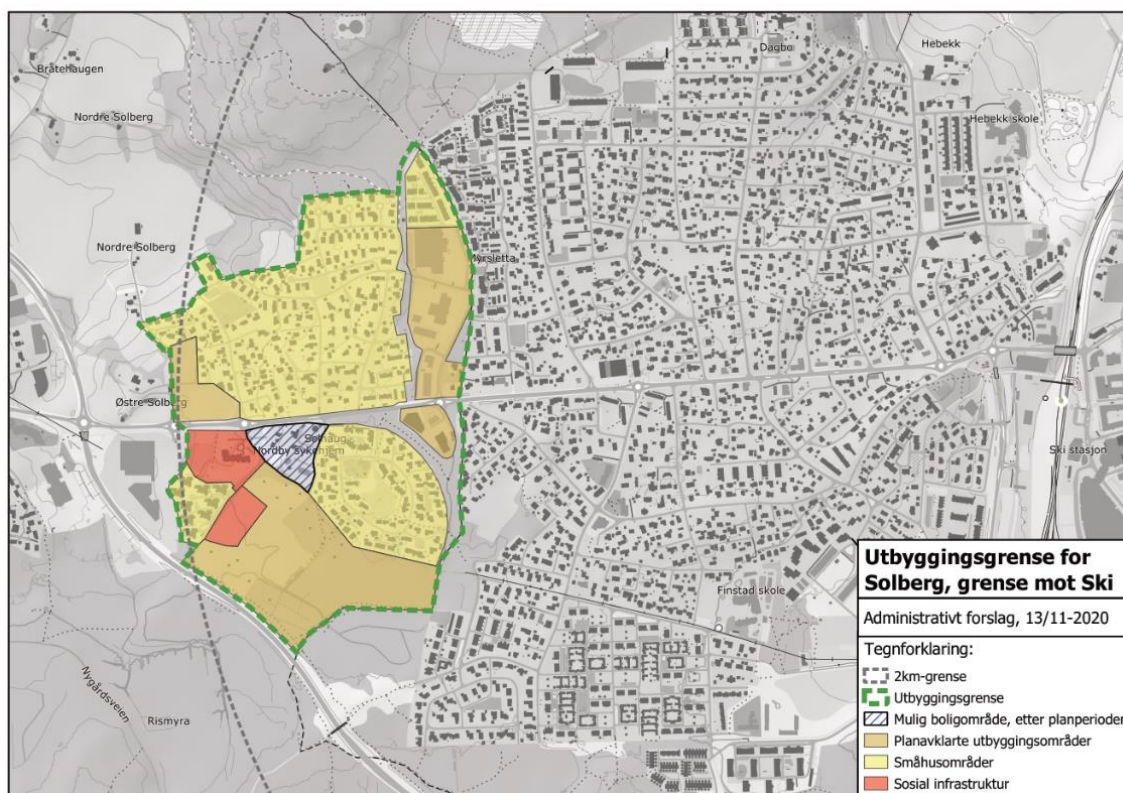
Utviklingen utenfor de to prioriterte vekstområdene begrenses til 10% av den framtidige boligveksten, og som er tilstrekkelig for å sikre gode og stabile bomiljø. Denne utviklingen skal skje i områder nær kollektivtransport med tilfredsstillende frekvens. I tillegg er mindre utvidelser av eksisterende boligområder på Vinterbro (Togrenda, Sjøskogen) vurdert, i samsvar med planprogrammet.

Arealutviklingen skal i tillegg bidra til å nå nasjonale og regionale mål om å redusere klimagassutslipp, nedbygging av dyrka jord og arealer som er viktig for

naturmangfoldet. Fortettingen må skje med kvalitet, jf. kvalitetsprogrammet for områderegeringsplanen for Ås sentralområde.



Figur 1-1 Ås sentralområde: Prioritert vekstområde 2 km fra Ås stasjon og langsiktig utbyggingsgrense for dette vekstområdet. Kilde: Ås kommunes administrasjon, forslag 13.11.2020.



Figur 1-2 Solberg: Prioritert vekstområde 2 km fra Ski stasjon og langsiktig utbyggingsgrense for dette vekstområdet. Kilde: Ås kommunes administrasjon, forslag 13.11.2020.

1.2.2 Næringsarealer

I gjeldende kommuneplan og reguleringsplaner er det lagt til rette for næringsutvikling i Ås sentralområde, Campus øst og deler av Søråsjordet som ikke fullt ut er utnyttet. I tillegg er det i planprogrammet beskrevet behov for nye næringsarealer med følgende føringer:

- Fortetting i eksisterende næringsområder.
- Nye arealer til næringsformål i tilknytning til eksisterende næringsområder.
- Nye arealer til næringsformål i tilknytning til motorveiene.

1.2.3 Arealer for massehåndtering

I arealstrategien er det vurdert at det er behov for følgende typer arealer til massehåndtering:

- Mottak for rene, naturlige masser.

- Mottak for mellomlagring av overskuddsmasser.
- Mottak for lett forurensende masser.
- Arealer for håndtering og deponering av snø.
- Råstoffuttak.

Egnethet for massehåndtering er vurdert etter metode beskrevet i kap. 8.1.2.

1.3 Ytterligere konsekvensutredningstema

1.3.1 Lokalisering og transport

Lokalisering av ulike arealformål vil genere ulike behov for transport. Avstand til ulike funksjoner og veinett er angitt i denne utredningen. Det er kun angitt avstand og ikke laget noen klassifisering for disse avstandene, fordi tema langsiktig arealstrategi oppsummerer dette.

1.3.2 Natur-, landbruk-, friluftsliv-, kulturverdier og mineralressurser

Endret arealformål kan redusere kvaliteten på viktige områder for naturmangfold, vilt, vannmiljø, landbruk, friluftsliv og kulturminner. Sammenhengende grønnstruktur, her kalt grønn infrastruktur, er viktig for arters mulighet til å leve og forflytte seg i et stadig mer fragmentert landskap. I tillegg til Naturbase, Artskart og viltkartlegginger, er det i arbeidet med KU'en tatt utgangspunkt rapporten «Naturmangfold og grønn infrastruktur i Ås kommune», der områder er gitt verdi ut fra funksjon for ulike arter. Kulturminner er vurdert ut fra kulturminnesøk og regionale planer.

Mineralressurser kan også bli berørt. Det er derfor utredet hvilken konsekvens endret arealformål får for områder med slike kartlagte verdier.

1.3.3 Miljø – støy, luftforurensning og forurensning til vann og grunn

Endret arealformål kan generere eller bli berørt av støy og luftforurensning. Arealbruken kan også medføre forurensning til vann og grunn.

1.3.4 Klima

Endret arealformål kan få konsekvenser for klimagassutslipp. I denne utredningen er omdisponering av arealformål som kan føre til CO₂-utslipp både over og under bakken vurdert. Videre er det vurdert omfanget av trafikk formålet

kan forventes å generere. Klimatilpasning er vurdert som del av ROS-analysen i forbindelse med temaet flom.

1.3.5 Infrastruktur

Ulike arealformål trenger nærhet til teknisk og sosial infrastruktur. Temaer som vurdert er konsesjonsområdet for fjernvarme, mulighet for påkobling til VA-nett, og avstand til barnehage, grunnskole, idrettsanlegg, helse- og velferdstjenester. Det er kun angitt avstand og ikke laget noen klassifisering for disse avstandene, fordi tema langsiktig arealstrategi oppsummerer dette.

1.3.6 Barn og unges oppvekstvilkår

Tema som er vurdert i KU er nærhet til leke- og oppholdsareal og barnehager og skoler.

1.3.7 Helsekonsekvensutredning/ vurdering

Konsekvenser for befolkningens helse er en samlet vurdering av en rekke KU-tema, herunder ytre miljø, tilgang til barnehage og skole, rekreasjonsmuligheter, kollektivtransport, helse, handel og servicetilbud. Helse er også nært knyttet sammen med muligheten til å drive fysisk aktivitet i hverdagen, f.eks. til muligheten for å gå og sykle. I planprogrammet er også matvaresikkerhet i form av muligheten til å dyrke mat vurdert å være en del av helsebegrepet.

1.4 Kort om ROS-analysen

ROS-analysen er gjennomført i tråd med DSB-veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens planlegging» (DSB, 2017). Temaer som er vurdert er risiko for flom og overvann, risiko for kvikkleireskred, trafikkulykker, høyspentledninger og forurenset grunn. Normalt vurderes også risiko for storulykker, men Ås kommune har ingen storulykkevirksomheter, og temaet er derfor ikke med videre i denne utredningen.

Det overordnede formålet med denne risiko- og sårbarhetsanalysen er å avdekke og dermed kunne forebygge risiko for samfunnsverdiene liv og helse, trygghet (stabilitet) og eiendom (materielle verdier).

Plan- og bygningslovens kapittel 4 om generelle utredningskrav krever at det skal utarbeides en ROS-analyse ved planer for utbygging.

§ 4-3. Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse:

«Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal planmyndigheten påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jf. §§ 11-8 og 12-6. Planmyndigheten skal i arealplaner vedta slike bestemmelser om utbyggingen i sonen, herunder forbud, som er nødvendig for å avverge skade og tap».

I vedtatt planprogram for utredning av arealinnspillene går det fram følgende:

Risiko og sårbarhet (ROS-analyse)

Krav til ROS-analyse etter plan- og bygningsloven § 4-3 gjelder alle planer for framtidig utbygging i kommuneplanens arealdel. ROS-analysen gjennomføres og dokumenteres som del av konsekvensutredningen. ROS-analysen vil bli gjennomført i tråd med DSB-veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens planlegging» (DSB, 2017). Temaer som vil bli vurdert tatt med i denne sammenhengen er flom og overvann, grunnforhold og rasfare, ulykker, høyspentledninger og forurenset grunn.

Framstilling og forkortelser benyttet i ROS-analysetablellene for hvert enkelt arealinnspill er følgende:

S: Sannsynlighet, K: Konsekvens, R: Risiko

Fargekoder:

Rød	Høy risiko
Gul	Middels risiko
Grønn	Lav risiko

IR: Ikke relevant

Metoden for ROS-analyser og framgangsmåte for vurderingen av det enkelte tema er nærmere beskrevet i vedlegg kap. 8.2.

1.5 **Prosess i utredningen**

Konsekvensutredningen og ROS-analysen er utarbeidet av Sweco Norge AS i samarbeid med Ås kommune som oppdragsgiver.


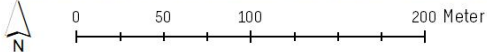
Følgende har deltatt underveis i arbeidet:

- Anita Myrmæl, Sweco, prosjektleder Sweco og fagansvarlig ROS
- Ingeborg Austreng, Sweco, fagansvarlig konsekvensutredning
- Rasmus Liebig-Andersen, Sweco, ArcGIS og ansvarlig for kartproduksjon
- Solveig Viste, Ås kommune, prosjektleder og rådgiver samfunns- og arealplanlegging

I tillegg har arealplanlegger Jardar Nymoen bidratt med kvalitetssikring av rapporten og Swecos spisskompetansen innen geoteknikk og trafikkutredning har vært konferert i utforming av metoder.

2 Boligområder

2.1 Areal 1 Brekken mellom

Forslag	Område	Brekken mellom
	Adresse	Brekkeveien
	Gårds og bruksnummer	Deler av 52/1
	Skolekrets	Åsgård
	Forslagsstiller	Gunn Irene Skaurud Greaker og Arvid Greaker
	Beskrivelse/dagens bruk	Skog, friluftsliv
	Områdets størrelse i dekar (daa)	18,6 daa
	Begrunnelse	Området ligger nær Ås sentrum og jernbanestasjon
Kart		
		
Plan	Formål i gjeldende kommuneplan	LNF
	Hensynssone	H560_4 bevaring av naturmiljø, herunder grønnstruktur, friluftsliv, landskap og biologisk mangfold
	Ønsket formål	Eneboliger, 18 stk

Samlet vurdering	Vurderinger og anbefalinger		<ul style="list-style-type: none"> Området ligger innefor vekstområdet, men utenfor langsiktig utbyggingsgrense. Nedbygging av arealet vil føre til klimagassutslipp. Området er en del av et større, sammenhengende friluftslivsområde med svært stor verdi Deler av arealet er registrert som en regionalt viktig naturtype. Potensiell risiko for kvikkleireskred i området. Det er ikke g/s-vei langs Brekkeveien som vil bli hovedatkomst. Økt trafikk utgjør en risiko for myke trafikanter.
Langsiktig arealstrategi			<p>Arealinnspillet ligger utenfor foreslått langsiktig utbyggingsgrense, men innenfor 2 km grensen for vekstområde.</p> <p>Det er to km til kollektivtilbud.</p>
Lokalisering og transport	Avstand til kjøpesenter-funksjon, kjøpesenter	*	1,8 - 2 km til Ås sentrum
	Avstand til Ås stasjon, kommunesenter / Ski stasjon	*	1,8 km
	Nærhet til gang- og sykkelveier	*	Det er ca 800 m til g/s-vei. Oppmerket gangfelt med stripe fra krysset Brekkeveien X Bjørkeveien til krysset Brekkeveien x Furuveien. Fortau herfra til krysset Brekkeveien X Søråsveien. G/s-vei langs Brekkeveien til Ås sentrum.
	Nærhet til/ frekvens på kollektiv-tilbud	*	Nærmeste kollektivtilbud er Ås stasjon 1,8 km unna. Tog hvert 30. minutt i rush, ellers timesavganger. Buss til Ski/Drøbak 2 km unna hvert 10. minutt.
	Avstand og adkomst til europavei, fylkesvei og kommunal vei	*	5 km til E6 2,4 km til fv. 152 20 m til kommunal vei

Landbruk, natur- friluftsliv og kulturv. kulturverdier	Naturmangfold		Nordlige deler av arealet er registrert som en regionalt viktig naturtype: rik sump- og kildeskog. Lokalt er kategorisert som sårbar (VU) på norsk rødliste for naturtyper.
	Vilt og grønn infrastruktur		Ingen registreringer av rødlistede, prioriterte eller forvaltningsrelevante arter. Området er registrert som generell grønn infrastruktur.
	Jord- og skogressurser		Hele området er barskog av høy bonitet, 7 daa av arealet er dyrkbar jord.
	Friluftsliv		Størstedelen av arealet ligger innenfor friluftslivsområdet Vardåsen, som er gitt svært stor verdi i kommunens friluftslivskartlegging. Området har stor bruksfrekvens, stor symbolverdi og er stort i Ås sammenheng.
	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap		Ingen registrerte kulturminner.
	Vannmiljø i og langs vann og vassdrag		Ingen registrerte vannforekomster eller vassdrag.
Miljø	Støy		Ingen kjente støykilder.
	Luftforurensning		Ingen kjente kilder til luftforurensning.
	Forurensning av vann og grunn		Boligformål fører i liten grad til forurensning.
Klima	Klimaendringer		Området er dekket av produktiv skog med høy bonitet. Omlegning av arealbruken til omsøkt formål vil medføre fjerning av eksisterende karbonlager over og under bakken. Potensialet for ytterligere karbonbinding i biomassen vil dermed også forsvinne. Området ligger med ca 2 km avstand til knutepunkt, kollektivtilbud samt g/s-vei, og transportbehovet til nye boliger vil mest sannsynlig dekkes ved bilkjøring.
Infrastruktur	Fjernvarme	*	Ikke innenfor konsesjonsområdet.
	Vann- og avløp	*	Ligger i Brekkeveien.
	Barnehage, skole	*	600 m til Moerlia barnehage 850 m til Sagalund barnehage 1 km til Tunveien barnehage 2 km til Åsgård skole 3 km Ås ungdomsskole
	Behov for skoleskyss	*	Nei
	Helse- og velferdstjeneste	*	Ca 2 km til helsestasjon og flere legesentre.



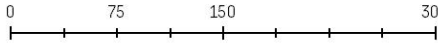

Barn og unge	Leke og oppholdsareal. Nærhet til barnehager og skoler.	*	< 1 km til lekeplass og barnehage 2 km til skole Tilgang på store friluftsområder.
Helse-konsekvens	Påvirkning av ytre miljøfaktorer. Tilgang til tjenester og servicefunksjoner. Mulighet for landbruk og matproduksjon.	*	Se KU-tema Infrastruktur, Barn og unge, Friluftsliv, og Jord- og skogressurser.
Mineralressurser	Mineralressurser		Ingen kjente mineralressurser, pukk- eller grusforekomster.
Konsekvenser i influensområde		*	Økt trafikk på Brekkeveien.

2.1.1 Areal 1 Brekken mellom - ROS-analyse

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom og overvann	Ingen vassdrag i umiddelbar nærhet. Vestvendt nært høydedrag. Skog nedstrøms.	Liv/helse	L	L		Lav, iht. tilgjengelige kart.	Følge kommunens norm for overvannshåndtering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Kvikkleire-skred	Hele arealet ligger på havfjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke. Hellende terreng.	Liv/helse	M	H		Høy. Ingen grunnundersøkelser off. tilgjengelig.	Grunnundersøkelser gjennomføres og tiltak vurderes avhengig av resultat.
		Stabilitet		H			
		Materielle verdier		H			
Trafikkulykke	Manglende tilbud til myke trafikanter i Brekkevn. Ingen	Liv/helse	M	M		Middels. Brekkevn. 61 skal bygges ut,	Fortau/ g/s-vei langs Brekkevn. vurderes i
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
	reg. ulykker i Brekkevn. de siste 5 år. Utbygging vil øke trafikken.					med krav om g/s-vei, men usikkerhet om øvrig omfang av framtidig utbygging i nærheten.	reg.plan. Trafikkvurdering gjennomføres ved regulering.
Høyspent	Ingen i eller nært inntil arealet.	Liv/helse	IR	IR		Middels. Øvrige el-anlegg ikke vurdert.	Kartlegge ev. øvrige el-anlegg ved regulering.
		Stabilitet		IR			
		Materielle verdier		IR			
Forurenset grunn	Skogsområde i dag, ikke tidligere bebygd. Grenser til bilverksted oppstrøms.	Liv/helse	M	L		Middels pga. bilverksted oppstrøms	Historisk kartlegging av forurenset grunn nært verksted ved regulering.
		Miljø		M			

2.2 Areal 2 Brekkeveien sør

Forslag	Område	Brekkeveien sør
	Adresse	Brekkeveien
	Gårds og bruksnummer	51/1 og 49/ 3 og 4
	Skolekrets	Åsgård
	Forslagsstiller	Per Espen Thingulstad
	Beskrivelse/dagens bruk	Skog/friluftsliv
	Områdets størrelse i dekar (daa)	72 daa
	Begrunnelse	Sentrums- og naturnært
Kart		
	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 20px;">  N </div> <div style="margin-right: 20px;">  </div> <div style="font-size: small;"> Service Layer Credits: Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS </div> <div style="margin-left: 20px;">  </div> </div>	
Plan	Formål i gjeldende kommuneplan	LNF
	Hensynssone	H560_4 bevaring av naturmiljø, herunder grønnstruktur, friluftsliv, landskap og biologisk mangfold
	Ønsket formål	Bolig og lekeplass

Samlet vurdering	Vurdering og anbefaling.		<ul style="list-style-type: none"> Området ligger utenfor prioritert vekstområde, og i hovedsak utenfor 2 km grensen. Arealet ligger mer enn 2 km fra kollektivtransport. Innspillet er i strid med kommunens arealstrategi. Det er stor sjanse for at området blir bilbasert. Nedbygging av arealet vil også føre til klimagassutslipp. Området er en del av et større, sammenhengende friluftslivsområde med svært stor verdi. Potensiell risiko for kvikkleireskred i området. Det er ikke g/s-vei langs Brekkeveien som vil bli hovedatkomst. Økt trafikk utgjør en del risiko for myke trafikanter.
	Langsiktig arealstrategi		Arealinnspillet ligger utenfor foreslått langsiktig utbyggingsgrense, og bare mindre arealer ligger innenfor 2 km grensen for vekstområde. Det er 2 km eller mer til kollektivtransport.
Lokalisering og transport	Avstand til kjøpesenter-funksjon, kjøpesenter	*	2 km til Ås sentrum
	Avstand til Ås stasjon, kommunesenter / Ski stasjon	*	2 km til Ås stasjon
	Nærhet til gang- og sykkelveier	*	Det er ca 1 km til g/s-vei. Oppmerket gangfelt med stripe fra krysset Brekkeveien x Bjørkeveien til krysset Brekkeveien x Furuveien. Fortau herfra til krysset Brekkeveien x Søråsveien. Herfra er det g/s-vei langs Brekkeveien til Ås sentrum.
	Nærhet til/ frekvens på kollektiv-tilbud	*	Nærmeste kollektivtilbud er Ås stasjon 2 km unna. Tog hvert 30. minutt i rush, ellers timesavganger. Buss til Ski/Drøbak 2,2 km unna hvert 10.minutt.
	Avstand og adkomst til europavei, fylkesvei og kommunal vei	*	5,2 km til E6 2,6 km til fv. 152 Helt inntil kommunal vei



Landbruk, natur- friluftsliv- og kulturverdier	Naturmangfold		Ingen registrerte naturtyper.
	Vilt og grønn infrastruktur		Det går et elgtrekk gjennom området. Den vestligste delen av arealinnspillet berører Vardåsen som er avgrenset som grønn infrastruktur av stor verdi.
	Jord- og skogressurser		Området er hovedsakelig barskog av middels bonitet, men et mindre areal er løvskog av høy bonitet. Den høye boniteten sammenfaller med registrert dyrkbar mark, mellom 6 og 7 daa.
	Friluftsliv		Størstedelen av arealet ligger innenfor det avgrensede friluftslivsområdet Vardåsen, som er gitt svært stor verdi i kommunens friluftslivskartlegging. Området har stor bruksfrekvens, stor symbolverdi og er stort i Ås sammenheng.
	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap		Arealet ligger < 40 m fra kulturminnet Vardåsen, en bygdeborg som er automatisk fredet kulturminne fra jernalderen
	Vannmiljø i og langs vann og vassdrag		Ingen registrerte vannforekomster eller vassdrag.
Miljø	Støy		Støy fra jernbane utredet i reguleringsplan.
	Luftforurensning		Ingen kjente kilder til luftforurensning
	Forurensning av vann og grunn		Boligformål fører i liten grad til forurensning.
Klima	Klimaendringer		Området er dekket av produktiv skog med høy bonitet. Omlegning av arealbruken til omsøkt formål vil medføre fjerning av eksisterende karbonlager over og under bakken. Potensialet for ytterligere karbonbinding i biomassen vil dermed også forsvinne. Området ligger med over 2 km avstand til knutepunkt, kollektivtilbud samt g/s-vei, og transportbehovet til nye boliger vil mest sannsynlig dekket med bilkjøring.
Infrastruktur	Fjernvarme	*	Ikke innenfor konsesjonsområdet.
	Vann- og avløp	*	Ligger i Brekkeveien og inn i området.
	Barnehage, skole	*	800 m til Moerlia barnehage 1, 1 km til Sagalund barnehage 1,2 km til Tunveien barnehage 2, 1- 2,6 km til Åsgård skole 3,2 km til Ås ungdomsskole
	Behov for skoleskyss	*	Ja, for 1. trinn.
	Helse- og	*	2,2 km til helsestasjon og flere legesentre.

	Velferdstjeneste		
Barn og unge	Leke og oppholdsareal. Nærhet til barnehager og skoler.	*	< 1 km til lekeplass og barnehage. Ca 2 km til skole Tilgang på store friluftsområder.
Helsekonsekvens	Påvirkning av ytre miljøfaktorer. Tilgang til tjenester og servicefunksjoner. Mulighet for landbruk og matproduksjon.	*	Se KU-tema Infrastruktur, Barn og unge, Friluftsliv, og og Jord- og skogressurser.
Mineralressurser	Mineralressurser		Ingen kartlagte mineralressurser, grus- eller pukkforekomster.
Konsekvenser i influensområde		*	Økt trafikk i Brekkeveien.

2.2.1 Areal 2 Brekkeveien sør - ROS-analyse

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom og overvann	Ingen vassdrag i nærheten. Østvendt nært høydedrag. Skog, dyrka jord og et gårdsbruk nedstrøms.	Liv/helse	L	L		Lav, iht. tilgjengelige kart.	Følge kommunens norm for overvannshåndtering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Kvikkleire-skred	Tilnærmet hele arealet ligger på havfjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke. Noe areal med tykt dekke i nordøst og noe med tynt humus/torvdekke i nordvest. Hellende terreng.	Liv/helse	M	H		Høy. Ingen grunnundersøkelser off. tilgjengelig.	Grunnundersøkelser gjennomføres og tiltak vurderes avhengig av resultat.
		Stabilitet		H			
		Materielle verdier		H			
Trafikkulykke	Manglende tilbud til myke trafikanter i Brekkevn. Ingen reg. ulykker i Brekkevn. de siste 5 år. Utbygging vil øke trafikken.	Liv/helse	M	M		Middels. Brekkevn. 61 skal bygges ut, med krav om g/s-vei, men usikkerhet om øvrig omfang av framtidig utbygging i nærheten.	Fortau/ g/s-vei langs Brekkevn. vurderes i reg.plan. Trafikkvurdering gjennomføres ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	Ingen i eller nært inntil arealet.	Liv/helse	IR	IR		Middels. Øvrige el-anlegg ikke vurdert.	Kartlegge ev. øvrige el-anlegg ved regulering.
		Stabilitet		IR			
		Materielle verdier		IR			
Forurenset grunn	Ingen registrert. Skogområde i dag.	Liv/helse	L	L		Lav.	Sannsynligvis ingen.
		Miljø		L			

2.3 Areal 3 Hestehagen sør

Forslag	Område	Hestehagen sør
	Adresse	-
	Gårds og bruksnummer	44/1
	Skolekrets	Åsgård
	Forslagsstiller	Jon Simon Grue
	Beskrivelse/dagens bruk	Skog, friluftsliv
	Områdets størrelse i dekar (daa)	24 daa
	Begrunnelse	Sentrumsnært
Kart		
	<p style="text-align: center;">  0 50 100 200 Meter </p> <p style="font-size: small; text-align: right;">Service Layer Credits: Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS</p> 	
Plan	Formål i gjeldende kommuneplan	LNF
	Hensynssone	H560_4 bevaring av naturmiljø, herunder grønnstruktur, friluftsliv, landskap og biologisk mangfold
	Ønsket formål	Boligformål, blandet småhus og eneboliger

Samlet vurdering	Vurdering og anbefaling		<ul style="list-style-type: none"> Området ligger utenfor langsiktig utbyggingsgrense, men innenfor 2 km grensen for vekstområde. Området vil medvirke til nedbygging av et sammenhengende friluftslivsområde med svært stor verdi. Nedbygging av arealet vil føre til klimagassutslipp. Potensiell risiko for kvikkleireskred i området.
Langsiktig arealstrategi			Arealinnspillet ligger utenfor foreslått langsiktig utbyggingsgrense, men innenfor 2 km grensen for vekstområde.
Lokalisering og Transport	Avstand til kjøpesenter-funksjon, kjøpesenter	*	1,3-1,5 km til Ås sentrum.
	Avstand til Ås stasjon, kommunesenter / Ski stasjon	*	1,1-1,3 km til Ås stasjon
	Nærhet til gang- og sykkelveier	*	150 m til g/s-vei langs Søråsveien 300- 400 m til g/s-vei ved utkjørsel til Brekkeveien
	Nærhet til/ frekvens på kollektiv-tilbud	*	1,1 -1,3 km til Ås stasjon med 30. min frekvens på tog i rush og timesfrekvens resten av dagen. 1,5 km til busstopp med buss til Ski/Drøbak hvert 10. minutt
	Avstand og adkomst til europa,vei fylkesvei og kommunal vei	*	3,2 km til E6 1,1 km til fv. 152 Direkte utkjørsel til Søråsveien eller Brekkeveien.



Landbruk, natur- friluftsliv- og kulturverdier	Naturmangfold		Ingen registreringer av naturtyper.
	Vilt og grønn infrastruktur		Ingen registreringer av vilttrekk eller rødlistede, prioriterte eller forvaltningsrelevante arter. Området er registrert som generell grønn infrastruktur.
	Jordbruk og skog		I all hovedsak barskog av høy bonitet, med enkelte små grunnlendte områder i kanten av arealet.
	Friluftsliv		Arealet ligger innenfor det avgrensede friluftslivsområdet Vardåsen, som er gitt svært stor verdi i kommunens friluftslivskartlegging. Området har stor bruksfrekvens, stor symbolverdi og er stort i Ås sammenheng.
	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap		Vest for området ligger et automatisk fredet kulturminne, en gravhaug fra jernalderen. Den berøres ikke av arealinnspillet
	Vannmiljø i og langs vann og vassdrag		Ett mindre bekkedrag starter i arealet. Dette må ivaretas ved en eventuell regulering.
Miljø	Støy		Ingen støykilder i nærheten.
	Luftforurensning		Ingen forurensningskilder i nærheten.
	Forurensning av vann og grunn		Boligarealer fører i liten grad til forurensning.
Klima	Klimaendringer		Området er dekket av produktiv skog med høy bonitet. Omlegning av arealbruken til omsøkt formål vil medføre fjerning av eksisterende karbonlager over og under bakken. Potensialet for ytterligere karbonbinding i biomassen vil dermed også forsvinne. Transportbehovet til nye boliger antas å medføre økt bilkjøring.
Infrastruktur	Fjernvarme	*	Ikke innenfor konsesjonsområdet.
	Vann- og avløp	*	Ligger i Brekkeveien og Søråsveien
	Barnehage, skole	*	120 – 400 m til Sagalund barnehage 500 – 650 m til Tunveien barnehage 500 – 650 m til Moerlia barnehage 1- 1,4 km til Åsgård skole 2,3 – 2,5 km til Ås ungdomsskole
	Behov for skoleskyss	*	Nei
	Helse- og velferdstjeneste	*	700- 1 km til legesentre og helsestasjon

Barn og unge	Leke og oppholdsareal. Nærhet til barnehager og skoler.	*	120 – 400 m til sagalund barnehage 500 – 650 m til Tunveien barnehage 500 – 650 m til Moerlia barnehage
Helsekonsekvens	Påvirkning av ytre miljøfaktorer. Tilgang til tjenester og servicefunksjoner. Mulighet for landbruk og matproduksjon.	*	Se KU-tema Infrastruktur, Barn og unge, Friluftsliv, og og Jord- og skogressurser.
Mineralressurser	Mineralressurser		Ingen kartlagte mineralressurser, grus- eller pukkforekomster.
Konsekvenser i influensområde		*	Øker trafikkbelastningen i Brekkeveien eller Søråsveien.

2.3.1 Areal 3 Hestehagen sør - ROS-analyse

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom og overvann	Bekkedrag starter i arealet, men ikke flomutsatt. Ligger høyt i nedbørsområde, men mulig avrenning fra utbygde nærområder. Vestvendt. Skog nedstrøms.	Liv/helse	M	L		Middels pga. usikkerhet om avrenning fra nærområder.	Følge kommunens norm for overvannshåndtering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Kvikkleire-skred	Hele arealet ligger på havfjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke. Hellende terreng.	Liv/helse	M	H		Høy. Ingen grunnundersøkelser off. tilgjengelig.	Grunnundersøkelser gjennomføres og tiltak vurderes avhengig av resultat.
		Stabilitet		H			
		Materielle verdier		H			
Trafikkulykke	Fortau i Brekkevn. langs halvparten av arealet, g/s-vei videre. Ingen reg. ulykker i Brekkevn. de siste 5 år. Utbygging vil øke trafikken.	Liv/helse	M	L		Middels. Brekkevn. 61 skal bygges ut, med krav om g/s-vei, men usikkerhet om øvrig omfang av framtidig utbygging i nærheten.	Trafikkvurdering gjennomføres ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	Ingen i eller nært inntil arealet.	Liv/helse	IR	IR		Middels. Øvrige el-anlegg ikke vurdert.	Kartlegge ev. øvrige el-anlegg ved regulering.
		Stabilitet		IR			
		Materielle verdier		IR			
Forurenset grunn	Ingen registrert. Skogområde i dag.	Liv/helse	L	L		Lav.	Sannsynligvis ingen.
		Miljø		L			

2.4 Areal 4 Søndre Moer

Forslag	Område	Søndre Moer
	Adresse	Askeveien
	Gårds og bruksnummer	54/403
	Skolekrets	Åsgård
	Forslagsstiller	Skanska eiendomsutvikling AS
	Beskrivelse/dagens bruk	Tidligere dyrka mark, i dag riggområde og masselager
	Områdets størrelse i dekar (daa)	11 daa
	Begrunnelse	Sentrumsnært
Kart		
	Service Layer Credits: Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS 	
Plan	Formål i gjeldende kommuneplan	Næring
	Hensynssone	
	Ønsket formål	Boligformål, blandet småhus og eneboliger

Samlet vurdering	Vurderinger og anbefalinger		<ul style="list-style-type: none"> Området er i tråd med kommunens arealstrategi. Området er allerede omdisponert fra jordbruk til næring i gjeldende kommuneplan, og er av liten verdi for landbruk. En omdisponering bør vurderes opp mot behov for å ha arealer for fremtidig etterspørsel etter kontorarbeidsplasser. Området har høy risiko for kvikkleireskred og risiko for flom/overvannsflo.
Langsiktig arealstrategi			Området er ligger innenfor langsiktig utbyggingsgrense.
Lokalisering og transport	Avstand til kjøpesenter-funksjon, kjøpesenter	*	1- 1,2 km til Ås sentrum
	Avstand til Ås stasjon, kommunesenter / Ski stasjon	*	1 km til Ås stasjon
	Nærhet til gang- og sykkelveier	*	G/s-vei langs Askeveien og langs jernbanen.
	Nærhet til/frekvens på kollektiv-tilbud	*	1 km til Ås stasjon. 30 min frekvens på tog i rush og timesfrekvens resten av dagen. 1,2 km til busstopp med buss til Ski/Drøbak hvert 10. minutt.
	Avstand og adkomst til europavei, fylkesvei og kommunal vei	*	4,2 km til E6 2,2 km til fv. 152 Direkte avkjørsel til Askeveien



Landbruk, natur- friluftsliv- og kulturverdier	Naturmangfold		Ingen registreringer av naturtyper.
	Vilt og grønn infrastruktur		Enkeltregistreringer av vipe, som er kategorisert som sterkt truet (EN) i norsk rødliste. Arealet er i dag i bruk til massedisponering, og fremstår ikke som en egnet biotop for arten.
	Jord- og skogressurser		Området består av dyrka jord og dyrkbar jord, men ligger inneklemt og er omdisponert
	Friluftsliv		Ingen registrerte friluftslivsverdier
	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap		Ingen kjente kulturminner
	Vannmiljø i og langs vann og vassdrag		Mindre grøfter langs jernbanen og helt nord i området.
Miljø	Støy		Området ligger ikke i kartlagt støysone, men støyforhold og skjerming mot støy fra jernbanen vurderes i ev. reguleringsplan.
	Luftforurensning		Ingen kjente kilder til luftforurensning. Boligformål genererer lite luftforurensning.
	Forurensning av vann og grunn		Boligformål fører i liten grad til forurensning.
Klima	Klimaendringer		Omsøkt arealendring fra kontor til bolig forventes ikke å medføre vesentlige endringer i klimagassutslipp ved omdisponering. Området ligger kollektivnært.
Infrastruktur	Fjernvarme	*	Innenfor konsesjonsområde, ca 370 m til fjernvarmeledning.
	Vann- og avløp	*	VA-ledning i vest, syd og øst.
	Barnehage, skole	*	350 m til Moerlia barnehage 650 m til Tunveien barnehage 1 km til Sagalund barnehage 1,8 km til Åsgård skole 2,5 km til Ås ungdomsskole
	Behov for skoleskyss	*	Nei
	Helse- og	*	650 m - 1 km til legesentre og helsestasjon

	velferdstjeneste		
Barn og unge	Leke og oppholdsareal. Nærhet til barnehager og skoler.		Grenser mot lekeplass mellom Askeveien og jernbanen. 350 m til Moerlia barnehage 650 m til Tunveien barnehage 1 km til Sagalund barnehage
Helsekonsekvens	Påvirkning av ytre miljøfaktorer. Tilgang til tjenester og servicefunksjoner. Mulighet for landbruk og matproduksjon.	*	Se KU-tema Infrastruktur, Barn og unge, Friluftsliv, og og Jord- og skogressurser.
Mineralressurser	Mineralressurser		Ingen registrerte mineralressurser, pukk- eller grusforekomster.
Konsekvenser i influensområde		*	Økt trafikk på Askeveien.

2.4.1 Areal 4 Søndre Moer - ROS-analyse

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom og overvann	Ligger nært inntil registrert aktsomhetsområde for flom langs bekk/grøft, men jernbanen er barriere. Ligger i lavbrekk med forsenkninger.	Liv/helse	M	L		Middels. Fukt/ vannskader på bygg og eiendom.	Hensynssone flom 20 m på hver side av bekk, eller utrede reell flomfare i regulering. Følge kommunens norm for overvannshåndtering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		M			
Kvikkleire-skred	Hele arealet ligger innenfor registrert kvikkleireområde risikoklasse 4, og tykk havavsetning.	Liv/helse	M	H		Middels. Området risikovurdert.	Supplerende grunnundersøkelser gjennomføres og nødvendige tiltak vurderes avhengig av resultat.
		Stabilitet		H			
		Materielle verdier		H			
Trafikkulykke	Eksisterende g/s-vei helt til sentrum i dag. Ingen ulykker reg. siste 5 år i nærområdet.	Liv/helse	M	M		Middels. Usikkerhet om omfang av framtidig utbygging i nærområdet	Trafikkvurdering gjennomføres ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	Ingen i eller nært inntil arealet.	Liv/helse	IR	IR		Middels. Øvrige el-anlegg ikke vurdert.	Kartlegge ev. øvrige el-anlegg ved regulering.
		Stabilitet		IR			
		Materielle verdier		IR			
Forurenset grunn	Ingen registrert, men ligger inntil jernbane, deler har tilkjørte fyllmasser og har vært riggområde iflg. flybilder google maps.	Liv/helse	M	L		Middels. Jernbane og tidligere bruk kan ha medført forurensning, men ikke kartlagt.	Historisk kartlegging av forurenset grunn ved regulering.
		Miljø		M			

2.5 Areal 5 Nordre Brekke, stor

Forslag	Område	Nordre Brekke
	Adresse	Brekkeveien 60, 62 og 64, Bjørkestubben 11
	Gårds og bruksnummer	53/4, 53/58, 53/63 og del av 53/1
	Skolekrets	Åsgård
	Forslagsstiller	Bygghuset AS
	Beskrivelse/dagens bruk	Dyrket mark, tidligere gartneri
	Områdets størrelse i dekar (daa)	69
	Begrunnelse	Sentrumsnært
Kart		
	<p style="font-size: small;">Service Layer Credits: Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS</p> 	
Plan	Formål i gjeldende kommuneplan	LNF
	Hensynssone	
	Ønsket formål	Boligformål

Samlet vurdering	Vurderinger og anbefalinger		<ul style="list-style-type: none"> • Arealinnspillet ligger i hovedsak innenfor foreslått langsiktig utbyggingsgrense, og hele innspillet ligger innenfor 2 km grensen for vekstområde. Det er over 2 km til kollektivtilbud. • Forslaget vil føre til omdisponering av ca 55 daa dyrka jord, mesteparten av stor verdi, det resterende av svært stor verdi. • Forslaget vil kunne medføre noe klimagassutslipp. • Det vil få noe negative konsekvenser for sårbare fuglearter og småvilt. • Området har risiko for kvikkleireskred. • Deler av trafikken vil gå langs Brekkeveien, og øke risiko for myke trafikanter. • Det er noe risiko for flom/overvannsfloam ned mot jernbanen.
	Langsiktig arealstrategi		Arealinnspillet ligger i hovedsak innenfor foreslått langsiktig utbyggingsgrense, og hele innspillet ligger innenfor 2 km grensen for vekstområde.
Lokalisering og Transport	Avstand til kjøpesenter-funksjon, kjøpesenter	*	2 km til Ås sentrum
	Avstand til Ås stasjon, kommunesenter / Ski stasjon	*	1,8 – 2 km
	Nærhet til gang- og sykkelveier	*	600 m til g/s-vei Askeveien Det er ca 1 km fra nordre del av feltet til g/s-vei i Brekkeveien. Det er oppmerket gangfelt med stripe fra krysset Brekkeveien x Bjørkeveien til krysset Brekkeveien x Furuveien. Fortau herfra til krysset Brekkeveien x Søråsveien. G/svei langs Brekkeveien til Ås sentrum.
	Nærhet til/ frekvens på kollektiv-tilbud	*	1, 8 km -2 km til Ås stasjon. med 30. min frekvens på tog i rush og timesfrekvens resten av dagen. 2,2 km til busstopp med buss til Ski/Drøbak hvert 10. minutt

	Avstand og adkomst til europavei, fylkesvei og kommunal vei	*	5 km til E6 2,4 km til fv. 152 Mulig utkjørsel til Brekkeveien eller Askeveien.
Landbruk, natur- friluftsliv- og kulturverdier	Naturmangfold		Ingen registreringer av naturtyper.
	Vilt og grønn infrastruktur		Deler av området er registrert som leveområde for sanglerke som er sårbar (VU) på norsk rødliste, og det er observert rosenfink (VU) og hare, nattergal og gulspurv, som er registrerte som nær truet på norsk rødliste.
	Jord- og skogressurser		Forslaget innebærer omdisponering av dyrka jord i strid med nasjonal jordvernstrategi. Størstedelen av arealet er dyrka mark av stor og til dels svært stor verdi.
	Friluftsliv		Ingen registrerte friluftslivsverdier
	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap		Registrert automatisk fredet kulturminne innenfor området. Det er et skålgropfelt med 24 groper. Feltet er bare en mindre del av området, og kan ivaretas ved en regulering.
	Vannmiljø i og langs vann og vassdrag		Liten bekk lagt i rør under dyrka jord sørøst i området.
Miljø	Støy		Området ligger ikke i kartlagt støysone, men støyforhold og skjerming mot støy fra jernbanen vurderes i ev. reguleringsplan.
	Luftforurensning		Ingen kjente forurensningskilder, boligformål generere ikke luftforurensning.
	Forurensning av vann og grunn		Boligformål fører i liten grad til forurensning.


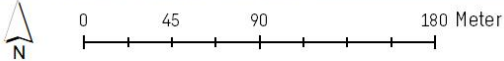
Klima	Klimaendringer		Området omfatter mot sør en mindre del med produktiv skog med høy bonitet med karbonlager over og under bakken. Området har 2 km til knutepunkt med kollektivtilbud. Transportbehovet til nye boliger antas å medføre økt bilkjøring.
	Fjernvarme	*	Utenfor konsesjonsområdet.
Infrastruktur	Vann- og avløp	*	Flere VA-ledninger inn til området.
	Barnehage, skole	*	500- 750 m til Moerlia barnehage. 900 m til Sagalund barnehage og Tunveien barnehage. 2,1-2,5 km til Åsgård skole. 2,8 km til Ås ungdomsskole,
	Behov for skoleskyss	*	Ja, for 1. trinn.
	Helse- og velferdstjeneste	*	Ca 2 km til Ås sentrum med helsestasjon og legesentre.
	Barn og unge	*	500- 750 m til Moerlia barnehage. 900 m til Sagalund barnehage og Tunveien barnehage.
Helsekonsekvens	Påvirkning av ytre miljøfaktorer. Tilgang til tjenester og servicefunksjoner. Mulighet for landbruk og matproduksjon.	*	Se KU-tema Infrastruktur, Barn og unge, Friluftsliv, og og Jord- og skogressurser.
Masseforvaltning	Mineralressurser		Ingen kjente mineralforekomster, grus- eller pukkressurser.
Konsekvenser i influensområde		*	Økt trafikkbelastning av Brekkeveien.

2.5.1 Areal 5 Nordre Brekke stor - ROS-analyse

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom og overvann	Arealet heller sørover mot ravine og østover mot aktsomhetsområde for flom. Liten bekk lagt i rør videre under dyrka jord sørøst i området.	Liv/helse	M	L	Middels.	Mulig fukt/vannskader på bygg og eiendom, og erosjon.	Følge kommunens norm for overvannshåndtering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		M			
Kvikkleire-skred	Liten del av området lengst øst ligger innenfor registrert kvikkleireområde, risikoklasse 4. Øvrige deler ligger hovedsak på hav- og fjordavsetning, tykt dekke, nordlige deler på tynt dekke. Grenser til ravine.	Liv/helse	M	H	Høy. Ingen grunnundersøkelser off. tilgjengelig.	Grunnundersøkelser gjennomføres og tiltak vurderes avhengig av resultat.	
		Stabilitet		H			
		Materielle verdier		H			
Trafikkulykke	Mulig å knytte seg til Askeveien, med g/s-vei fra rundkjøring ved Furuveien. Et slags fortau/avgrenset gangbane i Brekkeveien fra arealet i dag. Stor utbygging som vil generere en ny trafikk.	Liv/helse	M	M	Middels. Usikkerhet om omfang av framtidig utbygging i nærområdet.	Forbedrings tiltak langs Brekkeveien bør vurderes. Trafikkvurdering gjennomføres ved regulering.	
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent		Liv/helse	IR	IR	Middels. Øvrige el-	Kartlegge ev. øvrige el-	
		Stabilitet		IR			

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
	Ingen i eller nært inntil arealet.	Materielle verdier		IR		anlegg ikke vurdert.	anlegg ved regulering.
Forurenset grunn	Tidligere gartneri med ev. rester etter plantevernmidler, fyllmasser, grenser til jernbane, - Dumping av avfall i raviner var tidligere ikke uvanlig.	Liv/helse	M	L		Middels. Flere usikkerheter om mulige forurensningskilder.	Historisk kartlegging av forurenset grunn ved regulering.
		Miljø		M			

2.6 Areal 6 Nordre Brekke, liten

Forslag	Område	Nordre Brekke, liten
	Adresse	Brekkeveien 60, 62 og 64, Børkestubben 11
	Gårds og bruksnummer	53/4, del av 53/58 og 53/63,
	Skolekrets	Åsgård
	Forslagsstiller	Bygghuset AS
	Beskrivelse*/dagens bruk	Dyrket mark, tidligere gartneri
	Områdets størrelse i dekar (daa)	23,6
	Begrunnelse*	Sentrumsnært
Kart		
		
Plan	Formål i gjeldende kommuneplan	LNF a
	Hensynssone	
	Ønsket formål	Boligformål

Samlet vurdering	Vurdering		<ul style="list-style-type: none"> Området ligger innenfor foreslått langsiktig utbyggingsgrense Området innebærer omdisponering av dyrka mark i strid med nasjonal jordvernstrategi. Området er imidlertid svært oppsplittet og lite drivverdig. En omdisponering av området vil kunne føre til noe klimagassutslipp. Potensiell risiko for kvikkleireskred i området. Utbygging vil føre til økt trafikk langs Brekkeveien som gir økt risiko for myke trafikanter.
	Langsiktig arealstrategi		Innenfor foreslått langsiktig utbyggingsgrense. Innenfor 2 km grensen for vekstområde.
Lokalisering og transport	Avstand til kjøpesenter-funksjon, kjøpesenter	*	1,6- 2 km til Ås sentrum
	Avstand til Ås stasjon, kommunesenter / Ski stasjon	*	1,6 km til Ås stasjon
	Nærhet til gang- og sykkelveier	*	Det er ca 800 m til g/s-vei. Oppmerket gangfelt med stripe fra krysset Brekkeveien x Bjørkeveien til krysset Brekkeveien x Furuveien. Fortau herfra til krysset Brekkeveien x Søråsveien. Herfra g/s-vei langs Brekkeveien til Ås sentrum.
	Nærhet til/ frekvens på kollektiv-tilbud	*	Nærmeste kollektivtilbud er Ås stasjon 1,6 km unna. Tog hvert 30. minutt i rush, ellers timesavganger. Buss til Ski/Drøbak 1,8 km unna hvert 10.minutt.
	Avstand og adkomst til europavei, fylkesvei og kommunal vei	*	5 km til E6 2,2 km til fv. 152 Utkjørsel til Brekkeveien



Landbruk, natur- friluftsliv- og kulturverdier	Naturmangfold		Ingen registrerte naturtyper.
	Vilt og grønn infrastruktur		Myrhauk, som er sterkt truet (EN) er registrert på næringsøk.
	Jord- og skogressurser		Ca 4 mål dyrka jord av stor verdi. Området er svært oppsplittet av veier og bygninger, og lite drivverdig under dagens forutsetninger.
	Friluftsliv		Ingen registrerte friluftslivsverdier.
	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap		Det ligger et automatisk fredet kulturminne, et felt med 54 skålgroper rett øst for arealet. Kulturminnet berøres ikke direkte av arealinnspillet.
	Vannmiljø i og langs vann og vassdrag		Ingen registrerte vassdrag eller vannforekomster
Miljø	Støy		Ingen kjente støykilder i nærheten.
	Luftforurensning		Ingen kilder til luftforurensning. Boligformål genererer liten luftforurensning.
	Forurensning av vann og grunn		Boligformål fører i liten grad til forurensning.
Klima	Klimaendringer		Området ligger med betydelig avstand til knutepunkt og kollektivtilbud. Transportbehovet til nye boliger antas å medføre økt bilkjøring.
Infrastruktur	Fjernvarme	*	Utenfor konsesjonsområdet.
	Vann- og avløp	*	VA-ledninger inn til området.
	Barnehage, skole	*	350 m til Moerlia barnehage 750 m til Sagalund barnehage 800 m til Tunveien barnehage 1,7 km til Åsgård skole 2,8 km Ås ungdomsskole
	Behov for skoleskyss	*	Nei
	Helse- og velferdstjeneste	*	Ca 2 km til helsestasjon og flere legesentre.
Barn og unge	Leke og oppholdsareal. Nærhet til barnehager og skoler.	*	0,5 – 1 km til barnehager og lekeplass Kort vei til stort friluftslivsområde

Helsekonsekvens	Påvirkning av ytre miljøfaktorer. Tilgang til tjenester og servicefunksjoner. Mulighet for landbruk og matproduksjon.	*	Se KU-tema Infrastruktur, Barn og unge, Friluftsliv, og og Jord- og skogressurser.
Mineralressurser	Mineralressurser		Ingen registrerte mineralressurser, pukk- eller grusforekomster.
Konsekvenser i influensområde		*	Vil gi økt trafikkmengde på Brekkeveien eller Askeveien.

2.6.1 Areal 6 Nordre Brekke, liten - ROS-analyse

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom og overvann	Ligger på høybrekk. Ingen vassdrag i selve arealet. Drenerer mot ravine.	Liv/helse	L	L		Lav	Følge kommunens norm for overvannshåndtering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Kvikkleire-skred	Tilnærmet hele arealet ligger på havfjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke, og med tykt dekke lengst sør-øst.	Liv/helse	M	H		Høy. Ingen grunnundersøkelser off. tilgjengelig.	Grunnundersøkelser gjennomføres og tiltak vurderes avhengig av resultat.
		Stabilitet		H			
		Materielle verdier		H			
Trafikkulykke	Et slags fortau/avgrenset gangbane i Brekkeveien fra arealet i dag. Utbygging som vil generere en del trafikk.	Liv/helse	M	M		Middels. Usikkerhet om omfang av framtidig utbygging i nærområdet.	Forbedrings tiltak langs Brekkeveien bør vurderes. Trafikkvurdering gjennomføres ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	Ingen i eller nært inntil arealet.	Liv/helse	IR	IR		Middels. Øvrige el-anlegg ikke vurdert.	Kartlegge ev. øvrige el-anlegg ved regulering.
		Stabilitet		IR			
		Materielle verdier		IR			
Forurenset grunn	Tidligere gartneri med ev. rester etter plantevernmidler, fyllmasser, grenser til jernbane, - Dumping av avfall i raviner var tidligere ikke uvanlig.	Liv/helse	M	L		Middels. Flere usikkerheter om mulige forureningskilder.	Historisk kartlegging av forurenset grunn ved regulering.
		Miljø		M			

2.7 Areal 9 Rustadporten

Forslag	Område	Rustadporten
	Adresse	Kroerveien
	Gårds og bruksnummer	53/4, 58, 63, del av 53/1
	Skolekrets	Rustad
	Forslagsstiller	Svend Trygve Kvarme
	Beskrivelse*/dagens bruk	Skog
	Områdets størrelse i dekar (daa)	100
	Begrunnelse*	I nærhet av eksisterende boliger og infrastruktur, nær barneskole, og mindre enn 1,7 km fra Ås stasjon
Kart		
		
Plan	Formål i gjeldende kommuneplan	LNf a
	Hensynssone	
	Ønsket formål	Boligformål

Samlet vurdering	Vurdering		<ul style="list-style-type: none"> • Arealinnspillet ligger delvis innenfor foreslått langsiktig utbyggingsgrense, og hele arealet ligger innenfor 2 km grensen for vekstområdet. • Området ligger i nærhet til skole og barnehage og har noe kollektivtilbud. • Området er et viktig knutepunkt i landskapet for trekkruer, og er gitt stor verdi i kartlegging av grønn infrastruktur. • Det ligger en liten lokalitet med en lokalt viktig naturtype (kilde- og sumpskog) inne i området. • Området er registrert nærturtereng • Området har noe risiko for kvikkleireskred. • Myke trafikanter må krysse Kroerveien, noe som utgjør en risiko.
	Langsiktig arealstrategi		Deler av arealinnspillet ligger innenfor foreslått langsiktig utbyggingsgrense, og hele innspillet ligger innenfor 2 km grensen for vekstområde.
Lokalisering og transport	Avstand til kjøpesenter-funksjon, kjøpesenter	*	1, 9 km gående, 2,3 km for kjørende
	Avstand til Ås stasjon, kommunesenter / Ski stasjon	*	1,8 km gående, 2,2 km for kjørende
	Nærhet til gang- og sykkelveier	*	5-700 m til g/s-vei v/Bestemorsvei.
	Nærhet til/frekvens på kollektiv-tilbud	*	Busstopp Rustadporten ved området. Avgang hvert 30.minutt fra ca 05:30 – 17:30 til Ås stasjon. Ca 1 km til busstopp Sentralholtet med 10. min frekvens til Ski/Dyrløkke.
	Avstand og adkomst til europavei, fylkesvei og kommunal vei	*	Direkte utkjørsel til fv. 51. 4,7 km til E6

Landbruk, natur- friluftsliv- og kulturverdier	Naturtyper	<div style="background-color: #90EE90; width: 100%; height: 100%;"></div> <div style="background-color: #FFFF00; width: 100%; height: 100%;"></div>	En liten lokalitet med rik sump- og kildeskog. Lokaliteten er kun 0,6 daa, og er påvirket negativt av grøfting. Lokaliteten er gitt verdi lokalt viktig. Det vokser frøplanter av ask (VU) i området.
	Vilt og grønn infrastruktur	<div style="background-color: #FF0000; width: 100%; height: 100%;"></div>	Det er en registrering av sanglerke lokalisert i område. Sanglerke er knyttet til kulturlandskapet, og observasjonene er sannsynligvis knyttet til jordet på andre siden av veien. Området er et viktig knutepunkt i landskapet for trekkruiter for hjortevilt i retning SV- NØ og NV-SØ, og er gitt stor verdi i kartlegging av grønn infrastruktur.
	Jord- og skogressurser	<div style="background-color: #FFFF00; width: 100%; height: 100%;"></div>	Hele arealet er barskog på høy bonitet. Hele arealet er også dyrkbart.
	Friluftsliv	<div style="background-color: #FFFF00; width: 100%; height: 100%;"></div>	Registrert som nærturterreng, med noe bruksfrekvens.
	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap	<div style="background-color: #90EE90; width: 100%; height: 100%;"></div>	Ingen registrerte kulturminner.
	Vannmiljø i og langs vann og vassdrag	<div style="background-color: #FFFF00; width: 100%; height: 100%;"></div>	Registrert sumpskog. Starten på Garderbekken, som har dårlig økologisk tilstand. Vannmiljø må vurderes i en ev. reguleringsplan
Miljø	Støy	<div style="background-color: #90EE90; width: 100%; height: 100%;"></div>	Ikke innenfor kartlagt støysone. Bør vurderes i en ev. reguleringsplan.
	Luftforurensning	<div style="background-color: #90EE90; width: 100%; height: 100%;"></div>	Ingen kjente kilder til luftforurensning ut over vei med begrenset trafikk. Boligformål genererer ikke mye luftforurensning.
	Forurensning av vann og grunn	<div style="background-color: #90EE90; width: 100%; height: 100%;"></div>	Boligformål genererer lite forurensning.
Klima	Klimaendringer	<div style="background-color: #FFFF00; width: 100%; height: 100%;"></div>	Området er i hovedsak dekket av produktiv skog med høy bonitet. Omlegging av arealbruken til boligformål vil medføre fjerning av eksisterende karbonlager over og under bakken. Transportbehovet til nye boliger antas å medføre økt bilkjøring.


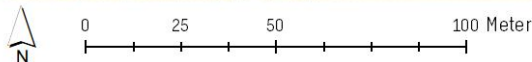
Infrastruktur	Fjernvarme	*	Utenfor konsesjonsområde
	Vann- og avløp	*	Inn til pumpestasjon i området og i Stenerudveien
	Barnehage, skole	*	Rustadporten barnehage 5-700 m Rustadskogen barnehage ca 1,5 km Rustad skole ca 1 km Ås ungdomsskole 1,7 km
	Behov for skoleskyss	*	Nei
	Helse- og Velferdstjeneste	*	Ca 2 km til flere legesentre og helsestasjon
Barn og unge	Leke og oppholdsareal. Nærhet til barnehager og skoler.	*	< 1 km til barnehage Rustad skole ca 1 km. Må krysse trafikkert vei.
Helse-konsekvens	Påvirkning av ytre miljøfaktorer. Tilgang til tjenester og servicefunksjoner. Mulighet for landbruk og matproduksjon.	*	Se KU-tema Infrastruktur, Barn og unge, Friluftsliv, og og Jord- og skogressurser.
Masseforvaltning	Mineralressurser		Ingen kartlagte mineralressurser, grus- eller pukkkforekomster.
Konsekvenser i influensområde			Økt trafikk i Kroerveien med utfordrende fotgjengerfelt ved Rustad skole.

2.7.1 Areal 9 Rustadporten - ROS-analyse

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom og overvann	Ligger på høybrekk, svak helling sørøstover. Grøfter og starten på bekk i området. Dyrka jord nedstrøms.	Liv/helse	L	L		Lav.	Følge kommunens norm for overvannshåndtering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Kvikkleireskred	Store deler av arealet ligger på tykk og tynn havfjordavsetning, strandavsetning, men med to randmorener i nordre halvdel. Relativt flatt.	Liv/helse	M	M		Høy. Grunnundersøkelser ikke off. Tilgjengelig. Arealet er relativt flatt og kan derfor ha lavere sannsynlighet en løsmassekartet tilsier.	Grunnundersøkelser gjennomføres og tiltak vurderes avhengig av resultat.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Trafikkulykke	Kroerveien mangler g/s-vei, men mulig å benytte Parallellen til skole og sentrum. Må krysse Kroervn. ÅDT 3500. Må krysse en gang til for å komme til Rustad skole. To ulykker reg. Siste 5 år på Kroerveien mellom planområdet og rundkjøringen ved Rustad	Liv/helse	M	M		Middels. Andre arealinnspill kan øke trafikken på Kroervn.	Trygg kryssing av Kroerveien trafikkvurdering gjennomføres ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			


Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
	skole. Utbygging som vil generere en del trafikk.						
Høyspent	22 kV luftlinje går gjennom arealet.	Liv/helse	H	L		Middels. Øvrige el-anlegg ikke vurdert.	Hensynssone 10 m til hver side i regulering. Kartlegge ev. øvrige el-anlegg ved regulering.
		Stabilitet		I R			
		Materielle verdier		I R			
Forurensning grunn	Skogkledt og uten bebyggelse. Grenser til Kroerveien der det teoretisk kan være noe forurensning i veigrøft.	Liv/helse	L	L		Middels usikkerhet pga. Kroerveien.	Sannsynligvis ingen.
		Miljø		L			

2.8 Areal 10 Arneborgveien 5

Forslag	Område	Arneborgveien 5
	Adresse	Arneborgveien 5
	Gårds og bruksnummer	50/7
	Skolekrets	Rustad
	Forslagsstiller	Marit og Rolf Rødbotten
	Beskrivelse/dagens bruk	Dyrka jord
	Områdets størrelse i dekar (daa)	25
	Begrunnelse	Tidligere omdisponert til boligformål i KP.
Kart		
		
Plan	Formål i gjeldende kommuneplan	Boligformål
	Hensynssone	
	Ønsket formål	Boligformål

Samlet vurdering	Vurdering		<ul style="list-style-type: none"> • Området ligger som boligformål i gjeldende kommuneplan, men er regulert til jordbruksformål i reguleringsplan fra 1986. Omdisponeringen av dette arealet skal nå vurderes på nytt. • Arealet er innenfor langsiktig utbyggingsgrense. • Området ligger ca 2 km fra sentrum og busstilbud. Området er mer enn 2 km fra skole. • Arealinnspillet innebærer nedbygging av ca 20 daa dyrka jord. • Omdisponering vil medføre noe klimagassutslipp. • Området har risiko for kvikkleireskred. • Det er risiko for overvannsfloam i nedre del av området.
Langsiktig arealstrategi			<p>Arealinnspillet ligger i innenfor foreslått langsiktig utbyggingsgrense, og 2 km grensen for vekstområde.</p> <p>Det er ikke kollektivtilbud i området.</p>
Lokalisering og transport	Avstand til kjøpesenter-funksjon, kjøpesenter	*	2,1 km
	Avstand til Ås stasjon, kommunesenter / Ski stasjon	*	2 km til fots/ på sykkel langs jernbane, 2,4 km i bil
	Nærhet til gang- og sykkelveier	*	Ca 300 m til fortau Ca 500 m til g/s-vei
	Nærhet til/ frekvens på kollektiv-tilbud	*	800 m til busstopp. buss 536 til Ås stasjon, 30 min frekvens. 2 km gangsavstand til Ås stasjon, 30 min. togfrekvens i rushtid, timesfrekvens resten av døgnet. Busstopp med buss til Ski/Drøbak hvert 10. minutt
	Avstand og adkomst til europavei, fylkesvei og kommunal vei	*	Ca 5 km til Korsegården 2 km til fv. 152 Avkjørsel til Hogstvedtveien.


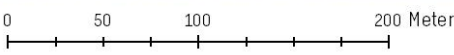

Landbruk, natur- friluftsliv- og kulturverdier	Naturtyper		Ingen registreringer av naturmangfoldverdier.
	Vilt og grønn infrastruktur		En mindre del av området er avgrenset som leveområde for sanglerke, men leveområdet er i hovedsak lengre syd.
	Jord- og skogressurser		Største delen av arealet (ca 20 daa) er dyrka jord av stor verdi. Forslaget innebærer omdisponering av dyrka jord i strid med nasjonal jordvernstrategi
	Friluftsliv		Ingen registrerte friluftslivsverdier.
	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap		Ingen kjente eller registrerte kulturminneverdier.
	Vannmiljø i og langs vann og vassdrag		Drenerer ned mot Hogstvetbekken, som har dårlig økologisk tilstand, og det er punktutslipp fra regnvannsoverløp fra Ås sentrum. Ytterligere forurensning må hindres, og vannmiljø må utredes i en ev. reguleringsplan
Miljø	Støy		Støy fra jernbanen er ikke kartlagt. Støy og støyskjerming vurderesi en ev. reguleringsplan.
	Luftforurensning		Det er ingen kjente kilder til luftforurensning. Boligformål genererer lite luftforurensning.
	Forurensning av vann og grunn		Tette flater kan gi økt avrenning til Hogstvetbekken. Overvann må ivaretas i en ev. reguleringsplan
Klima	Klimaendringer		Omdisponering av dyrka mark fører til noe klimagassutslipp. Området ligger ca 2 km fra knutepunkt og kollektivtilbud. Transportbehovet til nye boliger antas å medføre økt bilkjøring.
Infrastruktur	Fjernvarme	*	Ikke innenfor konsesjonsområdet
	Vann- og avløp	*	VA-ledninger ligger i Granheimlia
	Barnehage, skole	*	Moerlia barnehage 1 km Tunveien barnehage 1,4 km Rustad skole 2,9 km Ås ungdomsskole 2,8 km
	Behov for skoleskyss	*	Ja, for 1. trinn
	Helse- og velferdstjeneste	*	Ca 2 km til flere legesentre og helsestasjon.
Barn og unge	Leke og oppholdsareal. Nærhet til barnehager og skoler.	*	1 km til Moerlia barnehage. En del friområder er regulert inn i reguleringsplan for Dyster/Eldor II.

Helsekonsekvens	Påvirkning av ytre miljøfaktorer. Tilgang til tjenester og servicefunksjoner. Mulighet for landbruk og matproduksjon.	*	Se KU-tema Infrastruktur, Barn og unge, Friluftsliv, og og Jord- og skogressurser.
Masseforvaltning	Mineralressurser		Ingen registrerte mineralressurser, pukk- eller grusforekomster.
Konsekvenser i influensområde		*	Økt trafikk på Holstadveien.

2.8.1 Areal 10 Arneborgveien 10 - ROS-analyse

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom og overvann	Nedre deler av arealet mot Hogstvetveien ligger i aktsomhetsområde for flom fra bekk. Utbygging kan øke flomfare nedstrøms.	Liv/helse	M	L		Middels. Fukt/ vannskader på bygg og eiendom.	Hensynssone flom 20 m på hver side av bekk eller utrede relle flomfare ved regulering. Følge kommunens norm for overvannshåndtering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		M			
Kvikkleire-skred	Hele arealet ligger på tykk hav-/ fjordavsetning, strandavsetning, helt inntil registrert kvikkleireområde risikoklasse 4. Bratt terreng.	Liv/helse	M	H		Høy. En boring registrert i NADAG, kvikkleire-risiko ikke vurdert.	Grunnundersøkelser gjennomføres og tiltak vurderes avhengig av resultat.
		Stabilitet		H			
		Materielle verdier		H			
Trafikkulykke	Manglende g/s-vei/fortau langs Hogstvetveien. Lite trafikk i dag. ÅDT 1800.	Liv/helse	M	L		Stor. Må vurdere ift. regulerte men ikke utbygde arealer Dyster/Eldor 2.	Trafikkvurdering gjennomføres ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	Ingen i arealet. Nærmeste er ca 50 m sør for arealet, 22 kV.	Liv/helse	IR	IR		Middels. Øvrige el-anlegg ikke vurdert.	Kartlegge ev. øvrige el-anlegg ved regulering.
		Stabilitet		IR			
		Materielle verdier		IR			
Forurenset grunn	Storparten dyrka jord og et gårdstun.	Liv/helse	M	L		Middels. Usikkerhet om mulig forurensning omkring gårdstun.	Historisk kartlegging av forurenset grunn ved regulering.
		Miljø		M			

2.9 Areal 11 Torderud gård

Forslag	Område	Torderud gård
	Adresse	Emilies vei/Nylenna
	Gårds og bruksnummer	72/1
	Skolekrets	Rustad
	Forslagsstiller	Anne og Kolbjørn Grøstad
	Beskrivelse/dagens bruk	Skog, friluftsliv
	Områdets størrelse i dekar (daa)	35
	Begrunnelse	Sentralt beliggende i forhold til skole, buss og sentrumsfunksjoner
Kart		
	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 20px;">  </div> <div style="margin-right: 20px;">  </div> <div style="font-size: small;"> Service Layer Credits: Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS </div> <div style="margin-left: 20px;">  </div> </div>	
Plan	Formål i gjeldende kommuneplan	LNF a Friområde
	Hensynssone	
	Ønsket formål	Boligformål

Samlet vurdering	Vurdering og anbefaling		<ul style="list-style-type: none"> Området ligger utenfor langsiktig utbyggingsgrense, men innenfor 2 km grensen for vekstområde. Det er kort avstand til godt kollektivtilbud. Det er 1 km til barnehage og skole. Elgtrekk og grønn infrastruktur av middels verdi. Det er noe friluftsjnteresser knyttet til arealet. Nedbygging vil føre til klimagassutslipp. Området er dyrkbart. Det er mulig risiko for kvikkleireskred.
	Langsiktig arealstrategi		<p>Arealinnspillet ligger utenfor foreslått langsiktig utbyggingsgrense, men hele innspillet ligger innenfor 2 km grensen for vekstområde.</p> <p>Området ligger 3-400 m fra bussholdeplass der linje 510 med 6 avganger i timen + 4 ekstraavganger i rush.</p>
Lokalisering og transport	Avstand til kjøpesenter-funksjon, kjøpesenter		2 km gangavstand, 2,7 km kjøreavstand
	Avstand til Ås stasjon, kommunesenter / Ski stasjon		1,9 km gangavstand, 2,5 km kjøreavstand
	Nærhet til gang- og sykkelveier		350 – 400 m til g/s-vei langs Kroerveien
	Nærhet til/ frekvens på kollektiv-tilbud		3-400 m fra bussholdeplass Nyborgveien der linje 510 med 6 avganger i timen + 4 ekstraavganger i rush.
	Avstand og adkomst til europavei, fylkesvei og kommunal vei		50-100 m til Emilies vei 350 – 400 m til fv. 152 Ca 5 km til E6
Landbruk, natur- friluftsliv- og kulturverdier	Naturmangfold		Ikke noe registrert naturmangfold.
	Vilt og grønn infrastruktur		<p>Det er registrert ett elgtrekk gjennom området fra Rustadmåsan til Askjumsbogen.</p> <p>Området er en del av Askjumsbogen som er gitt middels verdi som korridor i kartlagt grønn infrastruktur.</p>

	Jord- og skogressurser		En mindre del av arealet syd for veien ligger på dyrka jord. Resten ligger på skogareal av høy bonitet. Hele området er dyrkbar jord.
	Friluftsliv		Registrert nærturterreng, lav brukerfrekvens, en sti, gjennom tett og fuktig skog. Flere «hytter» laget av barn og unge.
	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap		Ingen registrerte kulturminner.
	Vannmiljø i og langs vann og vassdrag		Noen grøfter, men ingen registrerte vassdrag eller vannforekomster.
Miljø	Støy		Området ligger utenfor beregnet støysone for fv. 152.
	Luftforurensning		Ingen kjente kilder til luftforurensning. Boligformål genererer lite luftforurensning.
	Forurensning av vann og grunn		Boligformål genererer lite forurensning.
Klima	Klimaendringer		Området er i hovedsak dekket av produktiv skog med høy bonitet. Omlegging av arealbruken til boligformål vil medføre fjerning av eksisterende karbonlager over og under bakken. Transportbehovet til nye boliger antas å medføre økt bilkjøring.
Infrastruktur	Fjernvarme		Utenfor konsesjonsområdet
	Vann- og avløp		Ledning i Emilies vei.
	Barnehage, skole		Rustadskogen barnehage 1 km Rustad skole – 1,2 km Ås ungdomsskole 950 m
	Behov for skoleskyss		Nei
	Helse- og velferdstjeneste		2,1 – 2,5 km til flere legesenter og helsestasjon
Barn og unge	Leke og oppholdsareal. Nærhet til barnehager og skoler.		Lekeplass innerst i Emilies vei, større lekeplass i Torderudveien. Ca 1 km til skoler og barnehage. Flere barnebygde hytter i området.

Helsekonsekvens	Påvirkning av ytre miljøfaktorer. Tilgang til tjenester og servicefunksjoner. Mulighet for landbruk og matproduksjon.		Se KU-tema Infrastruktur, Barn og unge, Friluftsliv, og og Jord- og skogressurser.
Mineralressurser	Mineralressurser		Ingen kjente mineralressurser, grus- eller pukkkforekomster.
Konsekvenser i influensområde			Øker trafikken i Nyborgveien og krysset Nyborgeveien x Holstadveien.

2.9.1 Areal 11 Torderud gård - ROS-analyse

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom og overvann	Ingen vassdrag i eller nær arealet. Ligger ved høybrekk, svak helling nordøstover. Grøfter. Skog og dyrka jord nedstrøms.	Liv/helse	L	L		Middels. Antatt høy grunnvannstand.	Følge kommunens norm for overvannshåndtering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Kvikkleireskred	Store deler av arealet ligger på tykk og tynn havfjordavsetning, strandavsetning, men med to randmorener i nordre halvdel.	Liv/helse	M	M		Høy. Ingen grunnundersøkelser off. Tilgjengelig. Risiko trolig lavere pga. relativt flatt terreng.	Grunnundersøkelser gjennomføres og tiltak vurderes avhengig av resultat.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
	Arealet er relativt flatt.						
Trafikkulykke	Skolevei på småveier gjennom boligområder. G/s-vei langs Holstadveien fv. 152 til sentrum, men må krysse fv. 152. To trafikkulykker ved kryss Nyborgveien/Holstadveien siste 5 år. Utbyggingen vil generere noe økt trafikk.	Liv/helse	M	M		Middels. En viss risiko ved kryssing av fv. 152 selv om det er gjort tiltak i form av opphøyd gangfelt.	Trafikkvurdering gjennomføres ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	50 kV høyspent i grensen nord i arealet.	Liv/helse	H	L		Middels. Øvrige el-anlegg ikke vurdert.	Hensynssone 10 m til hver side i plankart. Kartlegge ev. øvrige el-anlegg ved regulering.
		Stabilitet		IR			
		Materielle verdier		IR			
Forurenset grunn	Skogkledd og uten bebyggelse. Ingen mistanke.	Liv/helse	L	L		Lav.	Sannsynligvis ingen.
		Miljø		L			

2.10 Areal 12 Solbergveien

Forslag	Område	Solbergveien
	Adresse	Solbergveien 22
	Gårds og bruksnummer	102/350
	Skolekrets	Solberg
	Forslagsstiller	Kirsten Solberg
	Beskrivelse*/dagens bruk	Dyrka jord
	Områdets størrelse i dekar (daa)	2,8
	Begrunnelse*	Nær eksisterende boligstruktur
	Kart	
		
Plan	Formål i gjeldende kommuneplan	LNf a
	Hensynssone	H560 _1 Hensynssone naturmiljø
	Ønsket formål	Boligformål

Samlet vurdering	Vurdering og anbefaling		<ul style="list-style-type: none"> • Området ligger utenfor langsiktig utbyggingsgrense i jordbrukslandskapet, utenfor etablerte boligfelt • Området ligger mer enn 2 km fra sentrum, og vil kunne bli bilbasert. • Området ligger nær skole og barnehage, og det er godt kollektivtilbud i Nordbyveien. • Utbyggingen innebærer omdisponering av dyrka jord av god kvalitet, men i begrenset omfang, og beliggenheten er slik at det ikke vil påvirke resterende jordbruksarealer. • Potensiell risiko for kvikkleireskred i området. • Det er risiko for overvannsfloam i nedre del av området.
Langsiktig arealstrategi			<p>Arealinnspillet ligger utenfor foreslått langsiktig utbyggingsgrense, og 2 km grensen for vekstområde.</p> <p>Det er ca 500 m til bussholdeplass Granheimtunet med avganger til Ski stasjon 8 ganger i timen (520 og 521)</p>
Lokalisering og transport	Avstand til kjøpesenter-funksjon, kjøpesenter	*	2,8 km gangavstand, 4 km kjøreavstand til Ski sentrum.
	Avstand til Ås stasjon, kommunesenter / Ski stasjon	*	2,6 km gangavstand til Ski stasjon, 3,8 -4,5 km til Ski stasjon Vestveien.
	Nærhet til gang- og sykkelveier	*	350 m til g/s-vei langs Nordbyveien.
	Nærhet til/frekvens på kollektiv-tilbud	*	Buss til Ski sentrum 8 ganger i timen. 4 ganger i timen til Nordby/Vinterbro og 4 ganger i timen til Tusenfryd.
	Avstand og adkomst til europavei, fylkesvei og kommunal vei	*	450-500 m til fv. 154 1,7 km til E18

Landbruk, natur- friluftsliv- og kulturverdier	Naturmangfold		Ingen naturtyperegistreringer
	Vilt og grønn infrastruktur		Elgtrekk til/fra Holstadmarka går gjennom området.
	Jord- og skogressurser		Innebærer omdisponering av 2,8 daa dyrka jord av stor verdi.
	Friluftsliv		Arealet er lite egnet for friluftsliv.
	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap		Ingen kjente kulturminner
	Vannmiljø i og langs vann og vassdrag		Ingen registrerte vassdrag eller vannforekomster. Vassflobekken ligger nedstrøms
Miljø	Støy		Området ligger i beregnet gul støysone for støy fra E18. Støy må utredes i en ev. reguleringsplan.
	Luftforurensning		Ingen kjente kilder til luftforurensning. Boligformål genererer lite luftforurensning.
	Forurensning av vann og grunn		Boligformål genererer lite forurensning.
Klima	Klimaendringer		Omsøkt arealbruk medfører i liten grad utslipp fra vegetasjon, og området er så lite at mengden trafikk blir begrenset. Endringer i arealbruk forventes ikke å medføre vesentlige klimagassutslipp sammenliknet med 0-alternativet.
Infrastruktur	Fjernvarme	*	Ikke innenfor konsesjonsområdet.
	Vann- og avløp	*	VA-ledninger ligger gjennom området.
	Barnehage, skole	*	Solbergtunet barnehage – 700 m Tamburbakken barnehage 850 m Solberg skole – 900 m Nordbytun ungdomsskole -3,1 km
	Behov for skoleskyss	*	Nei
Barn og unge	Helse- og velferdstjeneste	*	80 m til Da vinci klinikken legekantor, 3,1 km til Nordby helsestasjon
	Leke og oppholdsareal. Nærhet til barnehager og skoler.	*	< 1 km til barnehager 1 km til skole Må krysse Nordbyveien


Helsekonsekvens	Påvirkning av ytre miljøfaktorer. Tilgang til tjenester og servicefunksjoner. Mulighet for landbruk og matproduksjon.	*	Se KU-tema Infrastruktur, Barn og unge, Friluftsliv, og og Jord- og skogressurser.
Mineral-ressurser	Mineralressurser		Ingen kjente mineralressurser, grus- eller pukkforekomster.
Konsekvenser i influensområde			

2.10.1

Areal 12 Solbergveien - ROS-analyse

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom og overvann	Bekkedrag og dyrka jord nedstrøms. Ikke angitt aktsomhetsområde flom, men arealinnsillet beskriver flomrisiko ved svært store nedbørsmengder.	Liv/helse	M	L		Middels. Grunnlag usikkert.	Flomrisiko i nedre del av arealet utredes i regulering. Følge kommunens norm for overvannshåndtering for øvrig.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		M			
Kvikkleire-skred	Hele arealet ligger på tykk hav-/ fjordavsetning, strandavsetning. Bekkedrag i nedre del av arealet.	Liv/helse	M	H		Høy. Ingen grunnundersøkelser off. tilgjengelig.	Grunnundersøkelser gjennomføres og tiltak vurderes avhengig av resultat.
		Stabilitet		H			
		Materielle verdier		H			
Trafikkulykke	Adkomst via Solbergveien til Nordbyveien. Ingen registrerte trafikkulykker i rundkjøringen. Ikke fortau/g/s-vei langs Solbergveien, men lite trafikk her.	Liv/helse	M	L		Middels. Stor utbygging regulert i nærområdet.	Trafikkvurdering gjennomføres ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	Ingen i eller nært inntil arealet.	Liv/helse	IR	IR		Middels. Øvrige el-anlegg ikke vurdert.	Kartlegge ev. øvrige el-anlegg ved regulering.
		Stabilitet		IR			
		Materielle verdier		IR			
Forurenset grunn	Ingen registrert, dyrka jord. Ingen mistanke.	Liv/helse	L	L		Lav.	Sannsynligvis ingen.
		Miljø		L			

2.11 Areal 13 Hvalfaret

Forslag	Område	Hvalfaret
	Adresse	Hvalfaret
	Gårds og bruksnummer	102/2
	Skolekrets	Solberg
	Forslagsstiller	Kirsten Solberg
	Beskrivelse*/dagens bruk	Skog og jordbruk
	Områdets størrelse i dekar (daa)	21,5
	Begrunnelse*	Nær eksisterende boligstruktur
	Kart	
Plan	Formål i gjeldende kommuneplan	LNF a
	Hensynssone	H560 _1 Hensynssone naturmiljø
	Ønsket formål	Boligformål

Samlet vurdering	Vurdering og anbefaling		<ul style="list-style-type: none"> Området ligger utenfor langsiktig utbyggingsgrense, men innenfor 2 km fra Ski sentrum. Det er godt kollektivtilbud i Nordbyveien. Området ligger nær skole og barnehage. Utbyggingen innebærer omdisponering av dyrka jord av god kvalitet. Skogareal er en del av det svært viktige område friluftslivsområdet Nøstvetmarka. Potensiell risiko for kvikkleireskred i området.
	Langsiktig arealstrategi		<p>Arealinnspillet ligger utenfor foreslått langsiktig utbyggingsgrense, men hele innspillet ligger innenfor 2 km grensen for vekstområde.</p> <p>Det er ca. 500 m til bussholdeplass Granheimtunet med avganger til Ski stasjon 8 ganger i timen (520 og 521).</p>
Lokalisering og transport	Avstand til kjøpesenter-funksjon, kjøpesenter		2,5 km gangavstand, 4 km kjøreavstand.
	Avstand til Ås stasjon, kommunesenter / Ski stasjon		2,3 km til Ski stasjon via Nordbyveien, 3,8 km langs fv. 154.
	Nærhet til gang- og sykkelveier		450 m til g/s-vei langs fv. Nordbyveien.
	Nærhet til/ frekvens på kollektiv-tilbud		Ca 500 m til bussholdeplass Granheimtunet med avganger til Ski stasjon 8 ganger i timen (520 og 521). 4 ganger i timen til Nordby/Vinterbro og 4 ganger i timen til Tusenfryd.
	Avstand og adkomst til europavei, fylkesvei og kommunal vei		1,4 km til E 18 550 m til fv. 154 350 m til Nordbyveien(kommunal vei)
Landbruk, natur-friluftsliv- og kulturverdier	Naturmangfold		Ingen registrerte naturtyper.
	Vilt og grønn infrastruktur		<p>Ingen registreringer av rødlistede, prioriterte eller forvaltningsrelevante arter.</p> <p>Området er registrert som generell grønn infrastruktur.</p>
	Jord- og skogressurser		6 daa dyrka jord av svært stor verdi. Resterende areal er skog av høy bonitet.

	Friluftsliv		Området er en del av Nøstvetmarka som er kartlagt som et svært viktig friluftslivsområde. Dette er et stort sammenhengende skogsområde med turveier, stier lysløype. Det er ingen kartlagte stier i det aktuelle området.
	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap		Ingen registrerte kulturminner.
	Vannmiljø i og langs vann og vassdrag		Bekkedrag/grøft i nedre del av arealet.
Miljø	Støy		Ingen kjente støykilder.
	Luftforurensning		Området ligger for langt fra E18 til at luftforurensning skal påvirke området. Det er ingen andre kjente kilder til luftforurensning. Boligformål genererer lite luftforurensning.
	Forurensning av vann og grunn		Boligformål genererer lite forurensning
Klima	Klimaendringer		Området omfatter en mindre del med produktiv skog med høy bonitet med karbonlager over og under bakken. Området ligger 2 km fra knutepunkt og kollektivtilbud. Transportbehovet til nye boliger antas å medføre økt bilkjøring.
Infrastruktur	Fjernvarme	*	Utenfor konsesjonsområde
	Vann- og avløp	*	I Hvalfaret
	Barnehage, skole	*	Tamburbakken barnehage – 700 m gangavstand 850 m kjøreavstand Solbergtunet barnehage – 900 m Solberg skole 1,1 km Nordbytun ungdomsskole 3,3 km
	Behov for skoleskyss	*	Nei
	Helse- og velferdstjeneste	*	700 m til Da Vinci klinikken, lege 3,3 km til Nordby helsestasjon.
Barn og unge	Leke og oppholdsareal. Nærhet til barnehager og skoler.	*	Skole og barnehage innenfor 1 km. Store friluftsområder i Hebekkskogen.



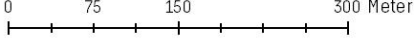

Helsekonsekvens	Påvirkning av ytre miljøfaktorer. Tilgang til tjenester og servicefunksjoner. Mulighet for landbruk og matproduksjon.	*	Se KU-tema Infrastruktur, Barn og unge, Friluftsliv, og og Jord- og skogressurser.
Mineralressurser	Mineralressurser		Ingen kjente mineralressurser, grus- eller pukkforekomster.
Konsekvenser i influensområde			Vil påvirke trafikken i området.

2.11.1

Areal 13 Hvalfaret - ROS-analyse

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom og overvann	Bekkedrag/grøft i nedre del av arealet. Nordvendt hellende terreng. Jorde nedstrøms.	Liv/helse	L	L		Middels, pga bekk/grøft.	Følge kommunens norm for overvannshåndtering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Kvikkleire-skred	Hele av arealet ligger havfjordavsetning, strandavsetning, tynt eller usammenhengende dekke. Liten ravine rett i nedkant av arealet	Liv/helse	M	H		Høy. Ingen grunnundersøkelser off. tilgjengelig.	Grunnundersøkelser gjennomføres og tiltak vurderes avhengig av resultat.
		Stabilitet		H			
		Materielle verdier		H			
Trafikkulykke	Ligger inntil boligområder med veier uten fortau eller g/s-vei. Begrenset trafikk i dag. Adkomst fra Nordbyveien, som har god tilrettelegging med fortau og sykkelfelt. Utbyggingen vil øke trafikken.	Liv/helse	M	L		Middels. Mye utbygging regulert i nærområdet.	Trafikkvurdering gjennomføres ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	Ingen i eller nært inntil arealet.	Liv/helse	IR	IR		Middels. Øvrige el-anlegg ikke vurdert.	Kartlegge ev. øvrige el-anlegg ved regulering.
		Stabilitet		IR			
		Materielle verdier		IR			
Forurenset grunn	Ingen registrert, dyrka jord. Ingen mistanke.	Liv/helse	L	L		Lav.	Sannsynligvis ingen.
		Miljø		L			

2.12 Areal 14 Solberg sør

Forslag	Område	Solberg Sør
	Adresse	Nygårdsveien
	Gårds og bruksnummer	101/1
	Skolekrets	Solberg
	Forslagsstiller	Thorvald Sverdrup
	Beskrivelse/dagens bruk	Skog, nærturområde
	Områdets størrelse i dekar (daa)	100
	Begrunnelse	Nær til buss, skole og annen infrastruktur
	Kart	
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="font-size: small;"> Service Layer Credits: Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS </div> <div style="text-align: right;">  </div> </div>		
Plan	Formål i gjeldende kommuneplan	LNF a
	Hensynssone	
	Ønsket formål	Boligformål (senior), idrettsanlegg

Samlet vurdering	Vurdering og anbefaling		<ul style="list-style-type: none"> Området ligger utenfor langsiktig utbyggingsgrense Området har god kollektivdekning Det er kort vei til skole og barnehage. Utbygging vil gi noe klimagassutslipp Forslaget vil medvirke til nedbygging av Holstadmarka som er et svært viktig friluftslivsområde. Potensiell risiko for kvikkleireskred i området. Økt utbygging gir økt risiko for myke trafikanter.
Langsiktig arealstrategi			<p>Området ligger utenfor langsiktigutbyggingsgrense, men har under en km til bussholdeplass med fire avganger i timen.</p> <p>Buss til/fra Oslo fra Nygårdskrysset hvert 30.min</p>
Lokalisering og transport	Avstand til kjøpesenter-funksjon, kjøpesenter		2,9 km til Ski storsenter 5 km til Vinterbro senter
	Avstand til Ås stasjon, kommunesenter / Ski stasjon		2,8 km til Ski stasjon
	Nærhet til gang- og sykkelveier		3-400 m til g/s-vei i Nordbyveien. G/s-vei til Ski og til Nordbytn ungdomsskole
	Nærhet til/frekvens på kollektiv-tilbud		Rute 520 til Ski fra Solberg skole (400 m) , fire avganger i timen. Rute 9 til Oslo Bussterminal fra Nygårdskrysset (600m) hvert 30 min
	Avstand og adkomst til europavei, fylkesvei og kommunal vei		650 m til fv. 154 1,5 km til E18
Landbruk, natur-friluftsliv- og kulturverdier	Naturmangfold		Ingen registrerte naturtyper.
	Vilt og grønn infrastruktur		To elgtrekk går gjennom området. Ett fra Holstadmarka og ett fra vestsiden av E18. Området er registrert som generell grønn infrastruktur.
	Jord- og skogressurser		Hele området er dyrkbar jord. Hele området er skog på høy bonitet.

	Friluftsliv		Området er en del av Holstadmarka som er registrert som et svært viktig friluftslivsområde. Området er ganske mye brukt av brukere både fra Ås og Ski. Arealet er i dag innfallsport for brukere som kommer fra Nordby og Solberg, med flere stier.
	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap		Ingen registrerte kulturminner
	Vannmiljø i og langs vann og vassdrag		Øvre del av Vassflobekken renner gjennom området. Denne er en del av vannforekomsten «Tilløpsbekker til Gjersjøen». Tilstanden i vannforekomsten/alle tilløpsbekker som helhet er dårlig, men det er ingen konkrete registreringer av vannkvalitet fra bekkedraget i området. Dette bør gjøres ved en ev. regulering av området.
Miljø	Støy		Arealet ligger ikke innenfor beregnet støysone for E18 eller fv. 154. Støy bør være et vurderingspunkt i en eventuell regulering av området.
	Luftforurensning		Området ligger et stykke fra både E18 og fv. 154, og forurensning fra veiene når neppe området. Det er ingen andre kjente kilder til luftforurensning. Boligformål genererer lite luftforurensning.
	Forurensning av vann og grunn		Avrenning til nærliggende resipient. Forurensning fra tette flater ved boligutbygging vurderes i ev. reguleringsplan
Klima	Klimaendringer		Området er i hovedsak dekket av produktiv skog med høy bonitet. Omlegning av arealbruken til boligformål vil medføre fjerning av eksisterende karbonlager over og under bakken. Potensialet for ytterligere karbonbinding i biomassen vil dermed også forsvinne. Området ligger med betydelig avstand til knutepunkt. Transportbehovet til nye boliger antas å medføre økt bilkjøring.
Infrastruktur	Fjernvarme	*	Utenfor konsesjonsområde
	Vann- og avløp	*	Ledningsnett i tiliggende boligfelt.
	Barnehage, skole	*	Solbergtunet barnehage 400 m Tamburbakken barnehage 1 km Solberg skole 100-300 m Nordbytun ungdomsskole 2,4 km
	Behov for skoleskyss	*	Nei
	Helse- og velferdstjeneste	*	DaVinciklinikken 1 km Nordby helsestasjon 2,4 km




Barn og unge	Leke og oppholdsareal. Nærhet til barnehager og skoler.	*	Under 500 meter til barnehage og skole.
Helsekonsekvens	Påvirkning av ytre miljøfaktorer. Tilgang til tjenester og servicefunksjoner. Mulighet for landbruk og matproduksjon.	*	Se KU-tema Infrastruktur, Barn og unge, Friluftsliv, og Jord- og skogressurser.
Mineralressurser	Mineralressurser		Området ligger i nærhet til Sørliåsen sand- og grusforekomst. Forekomsten er en del av Skitrunnet på Raet, men er vurdert å ha liten betydning.
Konsekvenser i influensområde		*	Vil medføre økt trafikk i Valhallveien og/eller Nygårdsveien.

2.12.1

Areal 14 Solberg sør - ROS-analyse


Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom og overvann	Liten bekk fra tresatt myr rett oppstrøms går gjennom området. Boligområde nedstrøms i vest og fv. 154 nedstrøms i nord. Stor utbygging som kan øke overvannsrisiko nedstrøms.	Liv/helse	L	L		Middels. Myr i området, risiko for overvann.	Følge kommunens norm for overvannshåndtering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		M			
Kvikkleire-skred	Storparten av arealet ligger på marin strandavsetning, men med randmorener både i sør og nordvest.	Liv/helse	M	M		Høy. Ingen grunnundersøkelser off. tilgjengelig.	Grunnundersøkelser gjennomføres og tiltak vurderes avhengig av resultat.
		Stabilitet		H			
		Materielle verdier		H			
Trafikkulykke	Stor utbygging som vil øke trafikken i Valhallvn. Og Nygårdsvn. Ikke fortau i disse veiene med unntak av delen i Valhallvn. Nærmest Nordbyvn.	Liv/helse	M	M		Høy, ift adkomst.	Trafikkvurdering gjennomføres ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	Ingen i eller nært inntil arealet.	Liv/helse	IR	IR	IR	Middels. Øvrige el-anlegg ikke vurdert.	Kartlegge ev. øvrige el-anlegg ved regulering.
		Stabilitet					
		Materielle verdier					
Forurenset grunn	Ingen registrert. Skogområde og ingen mistanke.	Liv/helse	L	L		Lav.	Sannsynligvis ingen.
		Miljø		L			

2.13 Areal 15 Bjerkenesveien

Forslag	Område	Bjerkenesveien
	Adresse	Bjerkenesveien
	Gårds og bruksnummer	97/5, 13
	Skolekrets	Solberg
	Forslagsstiller	Gabrielle Bertelsen
	Beskrivelse*/dagens bruk	Dyrka mark
	Områdets størrelse i dekar (daa)	50
	Begrunnelse*	Landlig, blir stille når E18 flyttes. Bygge ut en landbrukslandsby.
Kart		
	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;">  <p>0 50 100 200 Meter</p> </div> <div style="font-size: small;"> Service Layer Credits: Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS </div> <div style="text-align: right;">  </div> </div>	
Plan	Formål i gjeldende kommuneplan	LNF a
	Hensynssone	H130_3 kan ikke sette i gang tiltak uten skriftlig aksept fra berørt samferdselsmyndighet
	Ønsket formål	Boligformål

Samlet vurdering	Vurdering og anbefaling		<ul style="list-style-type: none"> Forslaget innebærer nedbygging av inntil 24 daa dyrka jord, og ligger utenfor langsiktig utbyggingsgrense, og 2 km grense for vekstområde. Det er kun kollektivtilbud til/fra Oslo. Omdisponering innebærer noe klimagassutslipp. Området er støyutsatt i dag, og vil kunne være støyutsatt fra ny E18. Potensiell risiko for kvikkleireskred i området. Utbygging vil gi noe økt risiko for trafikkulykker inntil ny E18 er realisert.
	Langsiktig arealstrategi		<p>Arealinnspillet ligger utenfor foreslått langsiktig utbyggingsgrense, og 2 km grensen for vekstområde.</p> <p>Kun kollektivtilbud til Oslo.</p>
Lokalisering og transport	Avstand til kjøpesenter-funksjon, kjøpesenter	*	6,3 km til Ås sentrum 6,2 km til Ski storsenter 6,6 km til Vinterbro senter
	Avstand til Ås stasjon, kommunesenter / Ski stasjon	*	6 km til Ås stasjon 5,7 km til Ski stasjon
	Nærhet til gang- og sykkelveier	*	G/s-vei langs E 18 fra Holstad til Nygård.
	Nærhet til/frekvens på kollektiv-tilbud	*	Bjerknes busstopp rett ved arealinnspillet, 30-minutters avganger til Oslo.
	Avstand og adkomst til europavei, fylkesvei og kommunal vei	*	E18 ligger rett ved arealinnspillet Utkjørsel ut i Rombekkveien.
Landbruk, natur-friluftsliv- og kulturverdier	Naturmangfold		Ingen registrerte naturtyper.
	Vilt og grønn infrastruktur		Ingen registreringer av rødlistede, prioriterte eller forvaltningsrelevante arter.
	Jord- og skogressurser		Innebærer omdisponering av 24 daa dyrka jord av stor verdi. Omdisponering vil være i strid med nasjonal jordvernstrategi.
	Friluftsliv		Ingen registrerte friluftslivsverdier.

	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap		Ingen registrerte kulturminneverdier
	Vannmiljø i og langs vann og vassdrag		Korte grøfter i utkanten av området (mulig lagt i rør under dyrket mark). Grenser mot vannforekomsten Bølstadbekken bekkefelt, som er sterkt fosforpåvirket pga avrenning fra dyrka mark og spredt bebyggelse.
Miljø	Støy		Området ligger i rød og gul beregnet støysone for dagens E18. Støysituasjonen vil endres ved bygging av ny E18, men området vil ligge nær ny veitrasé. Ved ev. etablering av nye bygninger med støyfølsomt bruksformål i gul sone, må kommunen kreve en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og på uteoppholdsareal.
	Luftforurensning		Området ligger i rød og gul beregnet støysone for dagens E18. Støysituasjonen vil endres ved bygging av ny E 18, men området vil ligge nær ny veitrasé.
	Forurensing av vann og grunn		Avrenning til nærliggende resipient. Forurensning fra tette flater ved boligutbygging vurderes i ev. reguleringsplan
Klima	Klimaendringer		Området ligger med betydelig avstand til knutepunkt og kollektivtilbud. Transportbehovet til nye boliger antas å medføre økt bilkjøring. Omdisponering av dyrka mark gir noe klimagassutslipp.
Infrastruktur	Fjernvarme	*	Utenfor konsesjonsområdet
	Vann- og avløp	*	VA-ledninger i tiliggende områder
	Barnehage, skole	*	Haugtussa steinerbarnehage 2,5 km Solbergtunet barnehage 4,2 km Solberg skole – 4,5 km Nordbytun ungdomsskole 5,8 km
	Behov for skoleskyss	*	Ja
	Helse- og velferdstjeneste	*	5- 6 km til helsetjenester på Nordby og i Ås sentrum
Barn og unge	Leke og oppholdsareal. Nærhet til barnehager og skoler.	*	> 2,5 km til barnehage og skole. Tilgang til friområder forsvinner med ny E18.



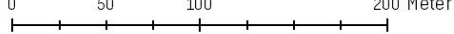

Helsekonsekvens	Påvirkning av ytre miljøfaktorer. Tilgang til tjenester og servicefunksjoner. Mulighet for landbruk og matproduksjon.	*	Se KU-tema Infrastruktur, Barn og unge, Friluftsliv, og og Jord- og skogressurser.
Masseforvaltning	Mineralressurser		Ingen kartlagte mineralressurser, grus- eller pukkforekomster.
Konsekvenser i influensområde			

2.13.1

Areal 15 Bjerkenesveien - ROS-analyse

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom og overvann	Ligger helt øverst i vassdrag registrert med aktsomhetsområde flom. Svakt hellende sørvest. E18 nedstrøms. Skog oppstrøms i dag, men ny E18 er regulert her.	Liv/helse	L	L	L	Middels, usikkerhet om overvann.	Følge kommunens norm for overvannshåndtering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Kvikkleireskred	Hele arealet ligger på tykk hav- og fjordavsetning langs E18. Tilnærmet flatt.	Liv/helse	M	H	H	Høy. Ev. Grunnundersøkelser fra utredning av E18 ikke undersøkt.	Grunnundersøkelser gjennomføres og tiltak vurderes avhengig av resultat.
		Stabilitet		H			
		Materielle verdier		H			
Trafikkulykke	Adkomst fra dagens E18. En trafikkulykke registrert på Sneissletta siste 5 år. G/s-vei i begge retninger, men må krysse E18 retning Holstad. Utbygging vil øke trafikken.	Liv/helse	M	M	M	Stor. Usikkerhet om når ny E18 blir bygget og omfanget av redusert trafikk på dagens E18.	Trafikkvurdering gjennomføres ved regulering.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Høyspent	Ingen i eller nært inntil arealet.	Liv/helse	I R	I R	I R	Middels. Øvrige el-anlegg ikke vurdert.	Kartlegge ev. øvrige el-anlegg ved regulering.
		Stabilitet		I R			
		Materielle verdier		I R			
Forurensning grunn	I all hovedsak dyrka jord og småbruk.	Liv/helse	M	L	L	Middels. Kan være mindre forurensninger på/ ved gårdstun.	Historisk kartlegging av forurenset grunn ved regulering.
		Miljø		M			

2.14 Areal 17 Togrenda, Askehaugveien

Forslag	Område	Togrenda, Askehaugveien
	Adresse	Askehaugveien
	Gårds og bruksnummer	113/1
	Skolekrets	Nordby
	Forslagsstiller	Mora Invest v/ Petter Myhrvold
	Beskrivelse/dagens bruk	Skog
	Områdets størrelse i dekar (daa)	40
	Begrunnelse	Ligger i tilknytning til eksisterende boligområde
Kart		
	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 20px;">  </div> <div style="margin-right: 20px;">  </div> <div style="font-size: small;"> Service Layer Credits: Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS </div> <div style="margin-left: 20px;">  </div> </div>	
Plan	Formål i gjeldende kommuneplan	LNF a
	Hensynssone	
	Ønsket formål	Boligformål

Samlet vurdering	Vurdering		<ul style="list-style-type: none"> Området ligger utenfor langsiktig utbyggingsgrense Området har buss fire ganger i timen til Vinterbro/Ski. Det er 2 km til Vinterbro senteret, og ca 1 km til skole. Det er fare for at området blir delvis bilbasert. Arealet har høy bonitet, og inkluderer 2 daa dyrka mark. Potensiell risiko for kvikkleireskred i området.
	Langsiktig arealstrategi		<p>Arealinnspillet ligger utenfor foreslått langsiktig utbyggingsgrense, og 2 km grensen for vekstområde.</p> <p>Område er nær kollektivtransport: Fire bussavganger i timen til Vinterbro/Ski.</p>
Lokalisering og transport	Avstand til kjøpesenter-funksjon, kjøpesenter	*	2,1 km til Vinterbro senter.
	Avstand til Ås stasjon, kommunesenter / Ski stasjon	*	7 km til Ski stasjon. 10 km til Ås stasjon.
	Nærhet til gang- og sykkelveier	*	G/s-vei langs Askehaugveien.
	Nærhet til/frekvens på kollektiv-tilbud	*	50 m til Busstopp Askehaug gård. Buss 520 til Ski stasjon fire ganger i timen (23 min) og Vinterbro senter fire ganger i timen (7 min).
	Avstand og adkomst til europavei, fylkesvei og kommunal vei	*	900 m til Nessetveien fv. 156. 3,2 km til E18 Ca 4 km til E18/E6 kryss v/Vinterbo
Landbruk, natur-friluftsliv- og kulturverdier	Naturmangfold		Ingen naturtyper registrert.
	Vilt og grønn infrastruktur		<p>Ingen registreringer av rødlistede, prioriterte eller forvaltningsrelevante arter.</p> <p>Området er en del av Kirkerudåsen som er registrert som kjerneområde av middels verdi i kartleggingen av grønn infrastruktur.</p>
	Jord- og skogressurser		Arealet er skog av høy bonitet blandet med impediment, og med ca. 2 daa dyrka jord av stor verdi i østre kant av området.

	Friluftsliv		Ingen registrerte friluftslivsverdier.
	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap		Ingen registrerte kulturminner.
	Vannmiljø i og langs vann og vassdrag		Ingen vassdrag eller registrerte vannforekomster.
Miljø	Støy		Ingen kjente støykilder.
	Luftforurensning		Ingen kjente kilder til luftforurensning. Boligformål generer lite luftforurensning.
	Forurensning av vann og grunn		Boligformål genererer lite forurensning.
Klima	Klimaendringer		Omdisponering av areal med skog, delvis av høy bonitet. Vil med stor sannsynlighet bli delvis bilbasert.
Infrastruktur	Fjernvarme	*	Utenfor konsesjonsområde.
	Vann- og avløp	*	VA-ledninger i Askehaugveien.
	Barnehage, skole	*	500 m til Orrestien barnehage 950 m til Nordby skole og barnehage 1 km til Nordbytun ungdomsskole
	Behov for skoleskyss	*	Nei
	Helse- og velferdstjeneste	*	1 km til Nordby helsestasjon 2,1 km til Vinterbro legesenter
Barn og unge	Leke og oppholdsareal. Nærhet til barnehager og skoler.	*	< 1 km til skole og barnehage. Grenser til regulert friområde i Togrenda.
Helsekonsekvens	Påvirkning av ytre miljøfaktorer. Tilgang til tjenester og servicefunksjoner. Mulighet for landbruk og matproduksjon.	*	Se KU-tema Infrastruktur, Barn og unge, Friluftsliv, og og Jord- og skogressurser.



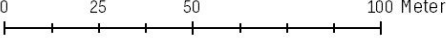

Mineral-ressurser	Mineralressurser		Ingen kartlagte mineralressurser, grus- eller pukkforekomster.
Konsekvenser i influensområde		*	

2.14.1

Areal 17 Togrenda, Askehaugveien - ROS-analyse

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom og overvann	Ingen vassdrag i eller nær arealet. Arealet ligger i sørvest helling, vei og dyrka jord nedstrøms.	Liv/helse	L	L	L	Middels, pga. ev. konsekvenser av økt avrenning nedstrøms.	Følge kommunens norm for overvannshåndtering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Kvikkleireskred	Storparten av arealet ligger på tykk hav- og fjordavsetning i hellende terreng. Randmorene lengst i sør.	Liv/helse	M	H	H	Høy. Ingen grunnundersøkelser off. tilgjengelig.	Grunnundersøkelser gjennomføres og tiltak vurderes avhengig av resultat.
		Stabilitet		H			
		Materielle verdier		H			
Trafikkulykke	Adkomst til Askehaugveien der det er g/s-vei til skole. Sammenhengende fortau til Vinterbro-senteret. To MC-ulykker i nærområdet siste 5 år. Utbygging vil øke trafikken.	Liv/helse	M	L	L	Middels. Stor utbygging under planlegging på sørsiden av Askehaugveien.	Trafikkvurdering gjennomføres ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	50 kV i arealgrensen i nord og 22 kV i grensen i sør.	Liv/helse	H	L	L	Middels. Øvrige el-anlegg ikke vurdert.	Hensynsone 10 m til hver side i plankart. Kartlegge ev. øvrige el-anlegg ved regulering.
		Stabilitet		IR			
		Materielle verdier		IR			
Forurenset grunn	Beite, skog og rideinnehenging i dag. Ingen registrert og ingen mistanke.	Liv/helse	L	L	L	Lav.	Sannsynligvis ingen
		Miljø		L			

2.15 Areal 18 Kongeveien

Forslag	Område	Kongeveien
	Adresse	Kongeveien
	Gårds og bruksnummer	100/5
	Skolekrets	Nordby
	Forslagsstiller	Vegard Treider Arnesen
	Beskrivelse/dagens bruk	Skog
	Områdets størrelse i dekar (daa)	5
	Begrunnelse	Tilgrensende boligbebyggelse
Kart		
	<p>   </p> <p style="font-size: small;">Service Layer Credits: Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS</p> 	
Plan	Formål i gjeldende kommuneplan	LNF a
	Hensynssone	
	Ønsket formål	Boligformål

Samlet vurdering	Vurdering og anbefaling		<ul style="list-style-type: none"> Området ligger utenfor langsiktig utbyggingsgrense og 2 km grensen for vekstområde. Det er ikke kollektivtilbud i området Det er lang vei til skole og barnehage. Området er dyrkbart. Området en del av et større verdifullt friluftslivsområde. Omdisponering vil føre til noe klimagassutslipp. Det er mulig risiko for kvikkleireskred i området. Økt trafikk vil gi høy risiko for myke trafikanter.
	Langsiktig arealstrategi		<p>Arealinnspillet ligger utenfor foreslått langsiktig utbyggingsgrense, og 2 km grensen for vekstområde.</p> <p>Det er ikke kollektivtilbud i tilknytning til området.</p>
Lokalisering og transport	Avstand til kjøpesenter-funksjon, kjøpesenter	*	5,6 km til Ås sentrum 7 km til Vinterbro senter.
	Avstand til Ås stasjon, kommunesenter / Ski stasjon	*	6,1 km til Ås stasjon 7,2 km til Ski stasjon
	Nærhet til gang- og sykkelveier	*	Ingen g/s-vei langs Kongeveien.
	Nærhet til/ frekvens på kollektiv-tilbud	*	Nærmeste bussholdeplass 2,3 km Nordbysvingen.
	Avstand og adkomst til europavei, fylkesvei og kommunal vei	*	50 m til fv. 56 3,4 km til E18
Landbruk, natur- friluftsliv- og kulturverdier	Naturmangfold		Ingen registrerte naturtyper.
	Vilt og grønn infrastruktur		<p>Ingen registreringer av rødlistede, prioriterte eller forvaltningsrelevante arter.</p> <p>Området ligger innenfor Prestegårdsskogen-Åsmåsan som er kartlagt som en korridor av stor verdi.</p>

	Jord- og skogressurser		Hele området har høy bonitet, og arealet er dyrkbar jord.
	Friluftsliv		Området ligger i utkanten av ett større registrert friluftslivsområde registrert som Prestegårdsskogen, med umerkede stier og registrert med noe bruksfrekvens.
	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap		Ingen registrerte kulturminner.
	Vannmiljø i og langs vann og vassdrag		Det går noen mindre bekker /grøfter gjennom området.
Miljø	Støy		Ingen kjente støykilder. Dersom det skal etableres ny næring må støy vurderes.
	Luftforurensning		Ingen kjente kilder til luftforurensning. Næringen som drives i dag medfører ikke forurensning.
	Forurensning av vann og grunn		Næringen som drives på nabotomt i dag er vurdert å kunne medføre forurensning. Dette må vurderes ved en ev. regulering.
Klima	Klimaendringer		Området ligger med betydelig avstand til knutepunkt og kollektivtilbud. Transportbehovet antas å medføre økt bilkjøring.
Infrastruktur	Fjernvarme	*	Ikke innenfor konsesjonsområde
	Vann- og avløp	*	Ledninger på nabotomt.
	Barnehage, skole	*	3,4 km til Nordby skole og barnehage. 4 km til Åkebakke barnehage. 3,5 km til Nordbytun ungdomsskole.
	Behov for skoleskyss	*	For 1.trinn.
	Helse- og Velferdstjeneste	*	3,4 km til Nordby helsestasjon 6 km til Ås sentrum med flere legesentre.
Barn og unge	Leke og oppholdsareal. Nærhet til barnehager og skoler.	*	> 3 km til skole og barnehage. Ingen lekeplasser.


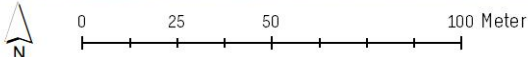
Helsekonsekvens	Påvirkning av ytre miljøfaktorer. Tilgang til tjenester og servicefunksjoner. Mulighet for landbruk og matproduksjon.	*	Se KU-tema Infrastruktur, Barn og unge, Friluftsliv, og og Jord- og skogressurser.
Mineral-ressurser	Mineralressurser		Ingen kjente mineralressurser, grus- eller pukkforekomster.
Konsekvenser i influensområde		*	

2.15.1

Areal 18 Kongeveien - ROS-analyse

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom og overvann	Ingen vassdrag i eller nær arealet. Tilnærmet flatt.	Liv/helse	L	L		Lav. Lite utbygging.	Følge kommunens norm for overvannshåndtering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Kvikkleire-skred	Hele arealet ligger på tynn hav- og fjordavsetning. Tilnærmet flatt.	Liv/helse	M	M		Høy. Ingen grunnundersøkelser off. tilgjengelig. Redusert risiko pga. flatt terreng.	Grunnundersøkelser gjennomføres og tiltak vurderes avhengig av resultat.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Trafikkulykke	ÅDT ca. 2500 på smal vei. Myke trafikanter /skolevei mangler tilbud fram til Melby. 5 ulykker reg. sørover til Ås siste 5 år.	Liv/helse	H	M		Middels, pga. andre planer i Kongevn.	Tryggere tilbud til myke trafikanter i rekkefølgebestemmelser. Trafikkvurdering gjennomføres ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		M			
Høyspent	Ingen i eller nært inntil arealet.	Liv/helse	IR	IR		Middels. Øvrige el-anlegg ikke vurdert.	Kartlegge ev. øvrige el-anlegg ved regulering.
		Stabilitet		IR			
		Materielle verdier		IR			
Forurenset grunn	Skogareal og noe fyllmasser fra nybygd vei, men lav mistanke.	Liv/helse	L	L		Noe usikkerhet om masser brukt til nybygd vei.	Sannsynligvis ingen.
		Miljø		L			

2.16 Areal 19 Kjærnesveien 14

Forslag	Område	Kjærnesveien 14
	Adresse	Kjærnesveien 14
	Gårds og bruksnummer	109/61
	Skolekrets	Nordby
	Forslagsstiller	ABChus prosjekt AS
	Beskrivelse/dagens bruk	Tun og løvskog
	Områdets størrelse i dekar (daa)	8,5
	Begrunnelse	Nærhet til kommunal infrastruktur og buss. Ingen interesser knyttet til dyrka mark.
Kart		
		
Plan	Formål i gjeldende kommuneplan	LNF a
	Hensynssone	H370_2 Høyspenningsanlegg
	Ønsket formål	Boligformål

Samlet vurdering	Vurdering		<ul style="list-style-type: none"> Området ligger utenfor langsiktig utbyggingsgrense Området har dårlig kollektivforbindelse internt i Follo, men god kollektivforbindelse til Oslo i rush Området har lang vei til skole og servicefunksjoner. Det er potensiell risiko for kvikkleireskred i nedre del av området. Det er risiko for overvannsfloam i atkomstvei. Det vil være noe risiko for myke trafikanter i forbindelse med kryssing av Kjærnesveien.
	Langsiktig arealstrategi		<p>Arealinnspillet ligger utenfor foreslått langsiktig utbyggingsgrense, og 2 km grensen for vekstområde.</p> <p>Området har dårlig kollektivforbindelse internt i Follo, men god kollektivforbindelse til Oslo i rush</p>
Lokalisering og transport	Avstand til kjøpesenter-funksjon, kjøpesenter	*	2,6 km til Vinterbro senter
	Avstand til Ås stasjon, kommunesenter / Ski stasjon	*	11 km til Ås stasjon
	Nærhet til gang- og sykkelveier	*	G/s-vei i Kjærnesveien og langs Nebbaveien
	Nærhet til/frekvens på kollektiv-tilbud	*	Ca 500 m til holdeplass med halvtimes avganger til Oslo og Drøbak (10 ganger i timen i rush), timesavganger til Fagerstrand og Nesoddtangen.
	Avstand og adkomst til europavei, fylkesvei og kommunal vei	*	500 m til Nessetveien fv. 156. Ca 3 km til E18/E6 kryss v/Vinterbo
L a n	Naturmangfold		Ingen registreringer

	Vilt og grønn infrastruktur		Ingen registreringer av rødlistede, prioriterte eller forvaltningsrelevante arter. Området ligger i utkanten av området Breivoll som er registrert som kjerneområde av svært stor verdi.
	Jord- og skogressurser		Skog av lav bonitet
	Friluftsliv		Kulturlandskapet på Kjærnes er gitt verdi viktig i kommunens kartlegging av friluftslivsområder. Det aktuelle området er et eksisterende tun, med få muligheter for friluftsliv.
	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap		Ingen registrerte kulturminner
	Vannmiljø i og langs vann og vassdrag		Ingen registrerte vassdrag eller vannforekomster.
Miljø	Støy		Området ligger utenfor beregnet støysone fra Nettetveien.
	Luftforurensning		Ingen kjente kilder til luftforurensning. Boligformål generer lite luftforurensning.
	Forurensning av vann og grunn		Boligformål generer lite forurensning.
Klima	Klimaendringer		Tiltaket innebærer i liten grad utslipp fra vegetasjon ved omdisponering. Området ligger med mer enn 2 km til skole, handel og service. Transportbehovet antas å medføre økt bilkjøring.
Infrastruktur	Fjernvarme	*	Utenfor konsesjonsområde
	Vann- og avløp	*	VA-ledninger innenfor arealavgrensningen
	Barnehage, skole	*	2,2 km til Nordby skole og barnehage 1,3 km til Orrestien barnehage 2,7 km til Sjøskogen barnehage 2,4 km til Nordbytun ungdomsskole
	Behov for skoleskyss	*	For 1. trinn
	Helse- og velferdstjeneste	*	2,4 km til Nordby helsestasjon 2,6 km til Vinterbro legesenter



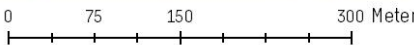

Barn og unge	Leke og oppholdsareal. Nærhet til barnehager og skoler.	*	>1 km til barnehage Kort vei til friluftsområder og Pollevann
Helsekonsekvens	Påvirkning av ytre miljøfaktorer. Tilgang til tjenester og servicefunksjoner. Mulighet for landbruk og matproduksjon.	*	Se KU-tema Infrastruktur, Barn og unge, Friluftsliv, og Jord- og skogressurser.
Mineralressurser	Mineralressurser		Ingen kjente mineralressurser, grus- eller pukkforekomster.
Konsekvenser i influensområde		*	

2.16.1

Areal 19 Kjærnesveien 14 - ROS-analyse

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom og overvann	Arealet ligger på kolle. Adkomstvei fra Kjærnesveien ligger i aktsomhetsområde for flom.	Liv/helse	M	L		Middels. Usikkerhet kun knyttet til adkomst.	Utrede reell flomfare ved regulering. Følge kommunens norm for overvannshåndtering.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		L			
Kvikkleire-skred	Øvre del av arealet ligger på bart fjell med stedvis tynt humusdekke, mens nedre del ligger på hav- og strandavsetning med tynt dekke. Svært bratt. Fv. 1383 rett i nedkant.	Liv/helse	M	H		Høy. Grunnundersøkelser ikke off. tilgjengelig eller ikke gjennomført.	Grunnundersøkelser gjennomføres i nedre deler og tiltak vurderes avhengig av resultat.
		Stabilitet		H			
		Materielle verdier		H			
Trafikkulykke	ÅDT 1938 (2019). Må krysse Kjærnesveien for å komme på g/s-vei. Ingen reg. Trafikkulykker på Kjærnesveien eller krysset med Nessetvn. siste 5 år.	Liv/helse	M	M		Middels. Basert på ulykkesdata og kart.	Trygg kryssing av Kjærnesveien og trafikkvurdering gjennomføres ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	50 kV går i arealgrense i sørvest.	Liv/helse	H	L		Middels. Øvrige el-anlegg ikke vurdert.	Hensynssone 10 m til hver side i plankart. Kartlegge ev. øvrige el-anlegg ved regulering.
		Stabilitet		IR			
		Materielle verdier		IR			
Forurenset grunn	Ingen registrert. En bolig i dag.	Liv/helse	L	L		Middels pga. bolig.	Sannsynligvis ingen.
		Miljø		L			

2.17 Areal 20 Togrenda, Skogly sør

Forslag	Område	Togrenda, Skogly sør
	Adresse	
	Gårds og bruksnummer	114/1
	Skolekrets	Nordby
	Forslagsstiller	OBOS Block Watne AS
	Beskrivelse/dagens bruk	Skog
	Områdets størrelse i dekar (daa)	65
	Begrunnelse	Allerede mye bebyggelse i området, gode forbindelser til Oslo, Ski og Moss.
Kart		
	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  N </div> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="font-size: 8px;"> Service Layer Credits: Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS </div> <div style="text-align: right;">  </div> </div>	
Plan	Formål i gjeldende kommuneplan	LNF a
	Hensynssone	
	Ønsket formål	Boligformål

Samlet vurdering	Vurdering og anbefaling		<ul style="list-style-type: none"> Området ligger utenfor langsiktig utbyggingsgrense Området har dårlig kollektivforbindelse internt i Follo, men god kollektivforbindelse til Oslo i rush Det er ca 700 m til Vinterbro senteret med leger og servicetilbud. Forslaget berører 3 daa dyrka mark. Forslaget berører en naturtype av regional verdi Forslaget vil omdisponere en del av det viktige friluftslivsområdet Vardåsen/Kirkerudåsen. Omdisponeringen fører til noe klimagassutslipp. Det er potensiell risiko for kvikkleireskred i nedre del av området. En utbygging av denne størrelsen vil generere mye trafikk inn i rundkjøring ved Vinterbro senteret, og gi økt risiko for ulykker.
	Langsiktig arealstrategi		<p>Arealinnspillet ligger utenfor foreslått langsiktig utbyggingsgrense, og 2 km grensen for vekstområde.</p> <p>Det er ikke tilstrekkelig kollektivtilbud til Ås/Ski.</p>
Lokalisering og transport	Avstand til kjøpesenter-funksjon, kjøpesenter		700 m til Vinterbro kjøpesenter.
	Avstand til Ås stasjon, kommunesenter / Ski stasjon		Ski stasjon ca 8 km Ås stasjon ca 12,5 km
	Nærhet til gang- og sykkelveier		G/s-vei langs Bølstadfeltet.
	Nærhet til/ frekvens på kollektiv-tilbud		650 m til Sjøskogen bussholdeplass med halvtimes avganger til Oslo og Drøbak (10 ganger i timen i rush), timesavganger til Fagerstrand og Nesoddtangen.
	Avstand og adkomst til europavei, fylkesvei og kommunal vei		600 m til Nessetveien fv. 156. 1,7 km til kryss E6 x E18

Landbruk, natur- friluftsliv- og kulturverdier	Naturmangfold		Den vestre delen av arealet berører en stripe av en større avgrenset naturtype. Naturtypen er gammel granskog av regional verdi.
	Vilt og grønn infrastruktur		Ingen registreringer av rødlistede, prioriterte eller forvaltningsrelevante arter. Området er en del av Kirkerudåsen som er registrert som kjerneområde av middels verdi i kartleggingen av grønn infrastruktur.
	Jord – og skogressurser		Ca. tre daa dyrka jord av stor verdi, Blanding mellom skog av middels, høy og lav bonitet/impediment. Størsteparten er av middels bonitet.
	Friluftsliv		Størstedelen av området ligger innenfor området Vardåsen/Kirkerudåsen. Nærturområde med variert skog med meget godt stinett og rundløyper med atkomstmuligheter fra alle nærliggende boligområder med snarveier mellom boligområder mm. Det er flere stier gjennom området.
	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap		Ingen registrerte kulturminner.
	Vannmiljø i og langs vann og vassdrag		To mindre bekker/grøfter i området. Disse ligger sannsynligvis i rør under Togrenda. Antas å være en del av tilløpsbekkene til Pollevann. Vannforekomsten er vurdert å ha moderat økologisk tilstand pga avrenning ra bebyggelse.
Miljø	Støy		Området ligger utenfor beregnet støysone fra Nettetveien.
	Luftforurensning		Ingen kjente kilder til luftforurensning. Boligformål generer lite luftforurensning.
	Forurensning av vann og grunn		Utbygging vil generere overvann fra tette flater nær på sårbar resipient. Vannhåndtering må vurderes i en evt . reguleringsplan.
Klima	Klimaendringer		Området er delvis skogdekt med middels til høy bonitet. Omlægning av arealbruken til omsøkt formål vil medføre fjerning av eksisterende karbonlager over og under bakken. Potensialet for ytterligere karbonbinding i biomassen vil dermed også forsvinne. Området ligger med sentrale eunksjoner. Transportbehovet til nye boliger antas å medføre økt bilkjøring.



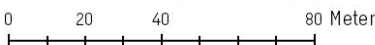

Infrastruktur	Fjernvarme	*	Ikke innenfor konsesjonsområde.
	Vann- og avløp	*	VA-ledninger i tilstøtende boligfelt.
	Barnehage, skole	*	1,2 km til Sjøskogen barnehage 1,2 km til Orrestien barnehage 2,5 km til Nordby skole og barnehage 2,7 km til Nordbytun ungdomsskole
	Behov for skoleskyss	*	For 1. trinn
	Helse- og velferdstjeneste	*	2,5 km til Nordby helsestasjon 2-2,5 km til Vinterbro legesenter.
Barn og unge	Leke og oppholdsareal. Nærhet til barnehager og skoler.	*	Grenser til regulert lekeareal og friområde i Togrenda. > 1km til barnehage > 2 km til skole
Helse-konsekvens	Påvirkning av ytre miljøfaktorer. Tilgang til tjenester og servicefunksjoner. Mulighet for landbruk og matproduksjon.	*	Se KU-tema Infrastruktur, Barn og unge, Friluftsliv, og Jord- og skogressurser.
Mineralressurser	Mineralressurser		Ingen registrerte mineralressurser, grus- eller pukkforekomster.
Konsekvenser i influensområde		*	

2.17.1

Areal 20 Togrenda, Skogly sør - ROS-analyse

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom og overvann	Ingen vassdrag i nærheten. Svak helling nordover mot boligområde.	Liv/helse	L	L		Middels, pga. ev. konsekvenser av økt avrenning nedstrøms.	Følge kommunens norm for overvannshåndtering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Kvikkleire-skred	Om lag halvparten av arealet ligger på tynn hav- og fjordavsetning, mens den andre halvparten på bart fjell med stedvis tynt løsmassedekke.	Liv/helse	M	H		Høy. Ingen grunnundersøkelser off. tilgjengelig. Redusert risiko der det er flatt terreng.	Grunnundersøkelser gjennomføres i deler av områder med havavsetning, og tiltak vurderes avhengig av resultat.
		Stabilitet		H			
		Materielle verdier		H			
Trafikkulykke	Adkomst via Vinterbrovn. til Nessetvn. Rundkjøring med tre trafikkulykker siste 5 år. G/s-vei langs Vinterbrovn. og gangbru over Nessetvn. Fortau gjennom Togrenda, men fortauet krysser veien en gang. Stor utbygging genererer en del trafikk.	Liv/helse	M	M		Middels. Flere utbyggingsinnspill i nærområdet.	Trafikkvurdering gjennomføres ved regulering.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Høyspent	Ingen i eller nært inntil arealet.	Liv/helse	IR	IR		Middels. Øvrige el-anlegg ikke vurdert.	Kartlegge ev. øvrige el-anlegg ved regulering.
		Stabilitet		IR			
		Materielle verdier		IR			
Forurenset grunn	Skog/vegetasjon i dag. Ingen mistanke.	Liv/helse	L	L		Lav	Sannsynligvis ingen.
		Miljø		L			

2.18 Areal 21 Nebbaveien

Forslag	Område	Nebbaveien
	Adresse	Nebbaveien
	Gårds og bruksnummer	111/16
	Skolekrets	Nordby
	Forslagsstiller	Nebba eiendomsutvikler
	Beskrivelse/dagens bruk	Skog
	Områdets størrelse i dekar (daa)	7,3
	Begrunnelse	Umiddelbar nærhet til eksisterende boligbebyggelse.
Kart		
	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: right; font-size: small;"> Service Layer Credits: Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS </div> </div> <div style="text-align: right; margin-top: 5px;">  </div>	
Plan	Formål i gjeldende kommuneplan	LNF a
	Hensynssone	
	Ønsket formål	Boligformål

Samlet vurdering	Vurdering		<ul style="list-style-type: none"> Området ligger utenfor langsiktig utbyggingsgrense. Det er ikke kollektivtilbud i området. Det er langt til skole, service og handelsfunksjoner. Arealinnspillet berører utkanten av Fålemarka, som er av svært stor verdi for friluftslivet. Omdisponering vil føre til noe utslipp av klimagasser ved utbygging. Det er mulig risiko for kvikkleireskred i nedre del.
Langsiktig arealstrategi			<p>Arealinnspillet ligger utenfor foreslått langsiktig utbyggingsgrense, og 2 km grensen for vekstområde.</p> <p>Det er ikke kollektivtilbud i området.</p>
Lokalisering og transport	Avstand til kjøpesenter-funksjon, kjøpesenter	*	4,6 km til Vinterbro senter.
	Avstand til Ås stasjon, kommunesenter / Ski stasjon	*	Ca 14 km til Ås stasjon. Ca 11 km til Ski stasjon
	Nærhet til gang- og sykkelveier	*	500 m g/s-vei
	Nærhet til/ frekvens på kollektiv-tilbud	*	2,2 km til Askehaugveien med halvtimes avganger til Oslo og Drøbak, timesavganger til Fagerstrand og Nesoddtangen.
	Avstand og adkomst til europavei, fylkesvei og kommunal vei	*	Avkjørsel til kommunal vei. 500 m til fv. 1383. Ca 5 km til kryss E6/E18.
Landbruk, natur-friluftsliv- og kulturverdier	Naturmangfold		Ingen registrerte naturtyper.
	Vilt og grønn infrastruktur		<p>Ingen registreringer av rødlistede, prioriterte eller forvaltningsrelevante arter.</p> <p>Området ligger i utkanten av Fålemarka, som er registrert som kjerneområde av stor verdi i kartleggingen av grønn infrastruktur.</p> <p>Det aktuelle arealet er lite og ligger mellom veier helt i utkanten av avgrenset område. Konsekvens er derfor satt til gul.</p>

	Jord- og skogressurser		Skog av lav bonitet
	Friluftsliv		Området er en del av Fålemarka som er gitt svært stor verdi for friluftsliv, og kulturlandskapet på Kjærnes som har stor verdi for friluftslivet. Fålemarka er et relativt stort skogsområde, variert, kupert, litt kulturlandskap, god tilrettelegging med stier og god merking. Området er i utkanten av marka, svært kupert, og uten kartlagte stier.
	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap		Ingen registrerte kulturminner.
	Vannmiljø i og langs vann og vassdrag		Ingen registrerte vassdrag eller vannforekomster
	Miljø	Støy	
Luftforurensning			Ingen kjente kilder til luftforurensning. Boligformål generer lite luftforurensning.
Forurensning av vann og grunn			Boligformål generer lite forurensning.
Klima	Klimaendringer		Området er skogdekt med barskog av lav bonitet. Omlægning av arealbruken til omsøkt formål vil medføre fjerning av eksisterende karbonlager over og under bakken. Området ligger med avstand til knutepunkt og kollektivtilbud. Transportbehovet til nye boliger antas å medføre økt bilkjøring.
Infrastruktur	Fjernvarme		Utenfor konsesjonsområde.
	Vann- og avløp		VA-ledning i Nebbaveien.
	Barnehage, skole		Ca 1 km til Løvstad naturbarnehage. 4,4 km til Nordby skole og barnehage. 5 km til Sjøskogen barnehage. 4,6 km til Nordbytun ungdomsskole.
	Behov for skoleskyss		Ja
	Helse- og velferdstjeneste		4,6 km til Nordby helsestasjon. 4,5 km Vinterbro legesenter.



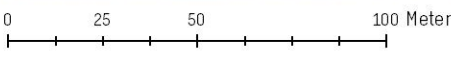

Barn og unge	Leke og oppholdsareal. Nærhet til barnehager og skoler.		>4,5 km til barnehage, skole Inkluderer regulert lekeareal. Grenser til store friluftslivsområder.
Helsekonsekvens	Påvirkning av ytre miljøfaktorer. Tilgang til tjenester og servicefunksjoner. Mulighet for landbruk og matproduksjon.		Se KU-tema Infrastruktur, Barn og unge, Friluftsliv, og Jord- og skogressurser.
Mineralressurser	Mineralressurser		Ingen kartlagte mineralressurser, grus- eller pukkforekomster.
Konsekvenser i influensområde			

2.18.1

Areal 21 Nebbaveien - ROS-analyse

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom og overvann	Ingen registrert flomfare. Ligger på høybrekk. Boliger og Nebbavene nedstrøms i vest, skogterreng i øst.	Liv/helse	L	L		Lav. Liten utbygging.	Følge kommunens norm for overvannshåndtering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Kvikkleire-skred	Øvre del av arealet ligger på bart fjell med stedvis tynt humusdekke, mens nedre del ligger på hav- og strandavsetning med tynt dekke. Nebbaveien rett i nedkant.	Liv/helse	M	M		Høy. Ingen grunnundersøkelser off. tilgjengelig.	Grunnundersøkelser gjennomføres i nedre deler, og tiltak vurderes avhengig av resultat.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Trafikkulykke	Mangler tilbud til myke trafikanter langs Nebbaveien, men begrenset trafikk der i dag. Liten utbygging	Liv/helse	M	L		Middels. Basert på ulykkesdata og kart.	Bedre tilbud til myke trafikanter langs Nebbaveien vurderes ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	Ingen i eller nært inntil arealet.	Liv/helse	IR	IR		Middels. Øvrige el-anlegg ikke vurdert.	Kartlegge ev. øvrige el-anlegg ved regulering.
		Stabilitet		IR			
		Materielle verdier		IR			
Forurenset grunn	Nesten alt er skogterreng, men en liten P-plass med noe fyllmasser ved Nebbaveien.	Liv/helse	M	L		Usikkerhet om P-plassen.	Historisk kartlegging av forurenset grunn ved regulering.
		Miljø		L			

2.19 Areal 22 Vinterbrobakken

Forslag	Område	Vinterbrobakken
	Adresse	Vinterbrobakken
	Gårds og bruksnummer	108/71,75, 76 og 425, 114/4, 5 og 92
	Skolekrets	Sjøskogen
	Forslagsstiller	Bunnefjorden eiendom as
	Beskrivelse/dagens bruk	Bolig
	Områdets størrelse i dekar (daa)	5,2
	Begrunnelse	
Kart		
	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 20px;">  </div> <div style="margin-right: 20px;">  </div> <div style="font-size: small;"> Service Layer Credits: Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS </div> <div style="margin-left: 20px;">  </div> </div>	
Plan	Formål i gjeldende kommuneplan	Bolig, LNF a
	Hensynssone	H_306
	Ønsket formål	Bolig, næring (dagligvare)

Samlet vurdering	Vurdering og anbefaling.		<ul style="list-style-type: none"> Området ligger utenfor langsiktig utbyggingsgrense. Det er godt kollektivtilbud til Oslo og Ski. Det er kort vei til handels- og servicetilbud på Vinterbro. Området er støyutsatt. Det er potensiell risiko for kvikkleireskred og overvannsfloam i nedre del av området. Det er risiko for ulykke i rundkjøringen ved Vinterbrosenteret.
Langsiktig arealstrategi			<p>Arealinnspillet ligger utenfor foreslått langsiktig utbyggingsgrense, og 2 km grensen for vekstområde.</p> <p>Det er 250 m til Sjøskogen busstopp med frekvens hvert 15. min til Ski. Buss hvert 30 min til Oslo og Drøbak (fem ganger i timen i rush).</p>
Lokalisering og transport	Avstand til kjøpesenter-funksjon, kjøpesenter		4-500 m til Vinterbro senter.
	Avstand til Ås stasjon, kommunesenter / Ski stasjon		7, 4 km til Ski stasjon 11,7 km til Ås stasjon
	Nærhet til gang- og sykkelveier		G/s-vei langs Nettetveien og Sjøskogenveien
	Nærhet til/ frekvens på kollektiv-tilbud		250 m til Sjøskogen busstopp med frekvens hvert 15. min til Ski og Vinterbro. Buss hvert 30 min til Oslo og Drøbak.
	Avstand og adkomst til europavei, fylkesvei og kommunal vei		Utkjørsel til Nesseveien, fv. 156. 1 km til kryss E18 x E6
Landbruk, natur- friluftsliv- og kulturverdier	Naturmangfold		Ingen naturtyper registrert.
	Vilt og grønn infrastruktur		Ingen registreringer av rødlistede, prioriterte eller forvaltningsrelevante arter.
	Jord – og skogressurser		Områder er nedbygget.
	Friluftsliv		Ingen registrerte friluftslivsverdier.
	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap		Ingen registrerte kulturminner.

	Vannmiljø i og langs vann og vassdrag		Tilførselsbekk til Pollevann går delvis åpen gjennom området. Denne har moderat økologisk tilstand. Vannveien bør ivaretas i regulering.
Miljø	Støy		Området ligger i rød og gul beregnet støysone fra Nessetveien. Ved regulering må rød støysone unngås, og ved etablering av nye bygninger med støyfølsomt bruksformål i gul sone, må kommunen kreve en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og på uteoppholdsareal.
	Luftforurensning		Området kan være utsatt for luftforurensning fra Nebbaveien. Dette bør utredes i forbindelse med en eventuell regulering.
	Forurensning av vann og grunn		Utbygging vil generere overvann fra tette flater nær på sårbar resipient. Vannhåndtering må vurderes i en evt. reguleringsplan.
Klima	Klimaendringer		Omsøkt arealbruk forventes ikke å medføre vesentlige klimagassutslipp sammenliknet med 0-alternativet
Infrastruktur	Fjernvarme	*	Utenfor konsesjonsområde
	Vann- og avløp	*	VA-ledninger i Vinterbroveien og Nessetveien.
	Barnehage, skole	*	800 m – Sjøskogen barnehage 1 km- Vinterbro barnehage 1 km - Orrestien barnehage 2,3 km – Nordby skole og barnehage 2,6 km – Nordbytun ungdomsskole
	Behov for skoleskyss	*	For 1. trinn
	Helse- og velferdstjeneste	*	2,6 km til Nordby helsestasjon 4-500 m til Vinterbro legesenter.
Barn og unge	Leke og oppholdsareal. Nærhet til barnehager og skoler.	*	Ca 1 km til flere barnehager > 2 km til skole Kort vei til regulert friområde vest for Vinterbrobakken.
Helsekonsekvens	Påvirkning av ytre miljøfaktorer. Tilgang til tjenester og servicefunksjoner. Mulighet for landbruk og matproduksjon.	*	Se KU-tema Infrastruktur, Barn og unge, Friluftsliv, og Jord- og skogressurser.


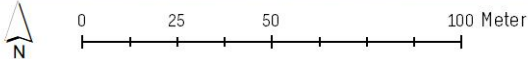

Mineralressurser	Mineralressurser		Ingen registrerte mineralressurser, grus- eller pukkforekomster.
Konsekvenser i influensområde		*	Økt trafikk i ulykkesbelastet rundkjøring ved Vinterbrosenteret.

2.19.1 Areal 22 Vinterbrobakken - ROS-analyse

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom og overvann	Registrert aktsomhet for flomfare i nedre deler av arealene langs Nessetveien.	Liv/helse	M	L		Høy. Teoretisk flomfare basert på aktsomhetskart.	Flomfare i nedre del utredes nærmere i reg.plan. Følge kommunens norm for overvannshåndtering.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Kvikkleireskred	Øvre deler av arealet ligger på bart fjell med stedvis tynt humusdekke, mens nedre del ligger på tykkhav- og fjordavsetning Bratt, og fv. 156 rett i nedkant.	Liv/helse	M	H		Høy. Ingen grunnundersøkelser off. tilgjengelig.	Grunnundersøkelser gjennomføres i nedre deler, og tiltak vurderes avhengig av resultat.
		Stabilitet		H			
		Materielle verdier		H			
Trafikkulykke	Sammenhengende g/s-vei til Sjøskogen skole og Vinterbrosenter. Adkomst via	Liv/helse	M	M		Middels. Arealinnspill med annen stor utbygging i Vinterbroveien. Basert	Trafikkvurdering gjennomføres ved regulering.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			


Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
	Vinterbro-veien til Nettetveien. Rundkjøring med tre trafikkulykker siste 5 år. ÅDT ca 11.600 i krysset 2019.					på ulykkesdata og kart.	
Høyspent	Ingen i eller nært inntil arealet.	Liv/helse	IR	IR		Middels. Øvrige el-anlegg ikke vurdert.	Kartlegge ev. øvrige el-anlegg ved regulering.
		Stabilitet		IR			
		Materielle verdier		IR			
Forurenset grunn	Ingen registrert, men boliger/hytter der i dag.	Liv/helse	M	L		Middels Usikkerhet om tidligere bruk.	Historisk kartlegging av forurenset grunn ved regulering.
		Miljø		M			

2.20 Areal 23 Nyveien

Forslag	Område	Nyveien
	Adresse	Nyveien
	Gårds og bruksnummer	27/1
	Skolekrets	Brønnerud
	Forslagsstiller	Karine Heggholmen
	Beskrivelse/dagens bruk	Skog
	Områdets størrelse i dekar (daa)	3
	Begrunnelse	-
	Kart	
		
<small>Service Layer Credits: Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS</small> 		
Plan	Formål i gjeldende kommuneplan	LNF
	Hensynssone	H570_3 bevaring kulturmiljø
	Ønsket formål	Bolig

Samlet vurdering	Vurdering		<ul style="list-style-type: none"> Området ligger utenfor langsiktig utbyggingsgrense, 500 m til bussholdeplass der rute 510 har 10-minuttersfrekvens til Ås/Ski og Drøbak. Området er dyrkbart Arealet ligger i utkanten av registrert friluftslivsområde. Omdisponering vil gi noe klimagassutslipp. Det er mulig risiko for kvikkleireskred i området Det er risiko for trafikkulykke ved kryssing av Drøbakveien.
	Langsiktig arealstrategi		<p>Arealinnspillet ligger utenfor foreslått langsiktig utbyggingsgrense og 2 km grensen for vekstområde.</p> <p>500 m til bussholdeplass der rute 510 har 10-minuttersfrekvens til Ås/Ski og Drøbak.</p>
Lokalisering og transport	Avstand til kjøpesenter-funksjon, kjøpesenter		3,8 km til Ås sentrum
	Avstand til Ås stasjon, kommunesenter / Ski stasjon		4 km til Ås stasjon
	Nærhet til gang- og sykkelveier		G/s-vei langs fv. 152 til Ås sentrum.
	Nærhet til/frekvens på kollektiv-tilbud		500 m til bussholdeplass der rute 510 har 10-minuttersfrekvens til Ås/Ski og Drøbak.
	Avstand og adkomst til europavei, fylkesvei og kommunal vei		Utkjørsel til Nyveien, som er kommunal vei 500 m til fv. 152 Ca 1 km til E6
Landbruk, natur- friluftsliv- og kulturverdier	Naturmangfold		Ingen naturmangfoldregistreringer.
	Vilt og grønn infrastruktur		<p>Ingen registreringer av rødlistede, prioriterte eller forvaltningsrelevante arter.</p> <p>Området er en del av Sørbråten-Kvestad som er registrert som korridor av noe verdi i kartleggingen av grønn infrastruktur. På grunn av arealet begrensede størrelse og nærhet til eksisterende bolig er konsekvensen satt til grønn.</p>
	Jord- og skogressurser		Hele området er dyrkbart areal på skog av høy bonitet.

	Friluftsliv		Ligger i utkanten av det registrerte friluftslivsområdet. Trosterud-Smebøl, som har «noe» brukerfrekvens. Traktorvei langs jordekanten i arealet kan være en innfallsport til skogområdet.
	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap		Ingen registrerte kulturminner.
	Vannmiljø i og langs vann og vassdrag		En grøft i området. Ingen vannforekomster er registrert i Vann-Nett.
Miljø	Støy		Støy er ikke utredet. Området ligger ca 500 m fra fv. 152. Støy bør vurderes i en ev. reguleringsplan.
	Luftforurensning		Ingen kjente kilder til luftforurensning. Boligformål genererer lite luftforurensning.
	Forurensning av vann og grunn		Boligformål genererer lite forurensning.
Klima	Klimaendringer		Området er skogdekt med middels til høy bonitet. Omlegging av arealbruken til omsøkt formål vil medføre fjerning av eksisterende karbonlager over og under bakken. Potensialet for ytterligere karbonbinding i biomassen vil dermed også forsvinne. Området ligger med avstand til knutepunkt. Transportbehovet til nye boliger antas å medføre økt bilkjøring
Infrastruktur	Fjernvarme	*	Utenfor konsesjonsområdet.
	Vann- og avløp	*	VA-ledninger Nyveien.
	Barnehage, skole	*	3,5 km til Søråsteigen barnehage 3,5 km til Frydenhaug barnehage 1,4 km til Brønnerud skole 4,8 km til Ås ungdomsskole
	Behov for skoleskyss	*	Til Ås ungdomsskole
	Helse- og velferdstjeneste	*	Ca 4 km til Ås sentrum med helsestasjon og legesentre.
Barn og unge	Leke og oppholdsareal. Nærhet til barnehager og skoler.	*	> 1 km til skole, > 3 km til barnehage. Store områder for friluftsliv rett inntil.



Helsekonsekvens	Påvirkning av ytre miljøfaktorer. Tilgang til tjenester og servicefunksjoner. Mulighet for landbruk og matproduksjon.	*	Se KU-tema Infrastruktur, Barn og unge, Friluftsliv, og og Jord- og skogressurser.
Mineral-ressurser	Mineralressurser		Ingen registrerte mineralressurser, grus- eller pukkforekomster.
Konsekvenser i influens-område		*	

2.20.1

Areal 23 Nyveien - ROS-analyse

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom og overvann	Ingen vassdrag i nærheten. Tilnærmet flatt. Grøft i arealet. Omkranset av en enebolig, skog, jorde og Nyveien.	Liv/helse	L	L		Lav. Liten utbygging.	Følge kommunens norm for overvannshåndtering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Kvikkleire-skred	Arealet ligger i sin helhet på tykk hav- og fjordavsetning. Tilnærmet flatt.	Liv/helse	M	M		Høy. Ingen grunnundersøkelser off. tilgjengelig. Redusert risiko ved flatt terreng.	Grunnundersøkelser gjennomføres og tiltak vurderes avhengig av resultat.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Trafikkulykke	Mangler tilbud langs Nyveien, men begrenset trafikk. Ingen trafikkulykker registrert langs Nyveien eller krysset med Drøbakveien. ÅDT 6020 i 2016 på Drøbakveien.	Liv/helse	M	L		Middels. Basert på tall og kart.	Ingen. Kun én bolig.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	Ingen i eller nært inntil arealet.	Liv/helse	IR	IR		Middels. Øvrige el-anlegg ikke vurdert.	Kartlegge ev. øvrige el-anlegg ved regulering.
		Stabilitet		IR			
		Materielle verdier		IR			
Forurenset grunn	Mesteparten skog, noe dyrka jord. Ingen mistanke.	Liv/helse	L	L		Lav.	Sannsynligvis ingen.
		Miljø		L			

2.21 Areal 24 Søndre Fosterud, stor

Forslag	Område	Søndre Fosterud, stor
	Adresse	Osloveien 151
	Gårds og bruksnummer	23/16, 14 og 3
	Skolekrets	Brønnerud
	Forslagsstiller	Kåre Høyer
	Beskrivelse/dagens bruk	Verksted, bolig
	Områdets størrelse i dekar (daa)	10,3
	Begrunnelse	-
Kart		
	<p style="font-size: small;">Service Layer Credits: Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS</p> 	
Plan	Formål i gjeldende kommuneplan	LNF, næring, bolig
	Hensynssone	
	Ønsket formål	Bolig

Samlet vurdering	Vurdering og anbefaling.		<ul style="list-style-type: none"> Området ligger utenfor langsiktig utbyggingsgrense. Det er ikke kollektivtilbud i området. Det er lang avstand fra handels- og servicefunksjoner. Området ligger langs Årungen og har interesser knyttet til friluftsliv og vannmiljø. Området er støyutsatt. En omdisponering vil føre til noe klimagassutslipp. Det er potensiell risiko for kvikkleireskred i området. Det er risiko for overvannsflo og flom. Det vil også være noe risiko for myke trafikanter i forbindelse med kryssing av Osloveien. Vest for Osloveien er det sterk mistanke om forurenset grunn.
	Langsiktig arealstrategi		<p>Arealinnspillet ligger utenfor foreslått langsiktig utbyggingsgrense, og 2 km grensen for vekstområde.</p> <p>Manglende kollektivtilbud.</p>
Lokalisering og Transport	Avstand til kjøpesenter-funksjon, kjøpesenter	*	3, 5 km til Ås sentrum.
	Avstand til Ås stasjon, kommunesenter / Ski stasjon	*	Ca, 4 km til Ås stasjon.
	Nærhet til gang- og sykkelveier	*	G/s-vei langs Osloveien og fv. 152 til Ås.
	Nærhet til/ frekvens på kollektiv-tilbud	*	1, 8 km til Vollebekk bussholdeplass med 10-minuttersfrekvens langs fv. 152 mot Ås/Frogn
	Avstand og adkomst til europavei, fylkesvei og kommunal vei	*	Avkjørsel til kommunal vei 1,4 km til fv. 152 2 km til E6

Landbruk, natur- friluftsliv- og kulturverdier	Naturmangfold		Ingen registreringer av naturmangfold av verdi. Flere registreringer av kjempebjørnekjeks, som må hensyntas ved en utbygging
	Vilt og grønn infrastruktur		Det er registrert et hovedtrekk for elg som delvis går gjennom den sydligste delen av arealinnspillet. De vestlige delene av området er en del av Sørbråten-Kvestad som er registrert som korridor av noe verdi i kartleggingen av grønn infrastruktur. Den østlige delen grenser mot Årungen som er registrert som område av stor verdi i kartleggingen.
	Jord- og skogressurser		Størstedelen av arealet er allerede nedbygget. 1,5- 2 daa er skog av høy bonitet, men denne er inneklemt og dermed av liten verdi som skogbruksareal.
	Friluftsliv		En liten del av det vestlige området ligger innenfor Norderåsområdet, slik det er avgrenset i Naturbase. Området er gitt verdi viktig friluftlivsområde. Arealinnspillet ligger i strandsonen til Årungen, og med annen arealbruk kan potensialet for allmennhetens tilgjengelighet til strandsonen øke.
	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap		Ingen registrerte kulturminneverdier
	Vannmiljø i og langs vann og vassdrag		Arealformålet omfatter deler av Smebølbekken. Denne er en del av vannforekomsten «Tilløpsbekker til Årungen» som har moderat økologisk tilstand, med mye nitrogen og fosfor grunnet avrenning fra jordbruk og avrenning fra spredt bebyggelse. I dag er det en kantsone med vegetasjon mot bekken. Denne må opprettholdes. Arealformålet ligger også svært nær Årungen, som har tilsvarende utfordringer som bekken. Dagens begrensede kantsone mot vannet må opprettholdes.

Miljø	Støy		Området ligger i kartlagt gul sone, og er støyutsatt fra E6. Ved etablering av nye bygninger med støyfølsomt bruksformål i gul sone, må kommunen kreve en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og på uteoppholdsareal
	Luftforurensning		E6 er mulig kilde til luftforurensning, men topografien tilsier at området ikke vil være utsatt for forurensning herfra.
	Forurensning til vann og grunn		Overvann fra tette flater i boligfelt kan bidra til økt forurensning av Smebølbekken, og Årungen. Kantsonen må sikres i en ev. reguleringsplan.
Klima	Klimaendringer		En del av området består er dekket av produktiv skog med høy bonitet. Omlegging av arealbruken til omsøkt formål vil medføre fjerning av eksisterende karbonlager over og under bakken. Potensialet for ytterligere karbonbinding i biomassen vil dermed også forsvinne. Området ligger med avstand til knutepunkt og kollektivtilbud. Transportbehovet til nye boliger antas å medføre økt bilkjøring.
Infrastruktur	Fjernvarme	*	Utenfor konsesjonsområdet.
	Vann- og avløp	*	VA-ledninger i Osloveien.
	Barnehage, skole	*	3,3 km til Søråsteigen barnehage. 1,8 km til Brønnerud skole. 4,6 km til Ås ungdomsskole
	Behov for skoleskyss	*	Til Ås ungdomsskole
	Helse- og velferdstjeneste	*	3,5 – 4 km til Ås sentrum med Ås helsestasjon og flere legesentre.
Barn og unge	Leke og oppholdsareal. Nærhet til barnehager og skoler.	*	>1 km til skole > 3 km til barnehage. Grenser mot skogsområder.
Helsekonsekvens	Påvirkning av ytre miljøfaktorer. Tilgang til tjenester og servicefunksjoner. Mulighet for landbruk og matproduksjon.	*	Se punkt om infrastruktur, barn og unge, friluftsliv, og jord- og skogressurser.



Mineralressurser	Mineralressurser		Ingen registrerte mineralressurser, grus- eller pukkforekomster.
Konsekvenser i influensområde		*	

2.21.1

Areal 24 Søndre Fosterud, stor - ROS-analyse

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom og overvann	Over halvparten av arealene ligger innenfor aktsomhets-sone for flom ved Smebølbekken og Årungen.	Liv/helse	M	L	Green	Stor. Årungen opplyses å være regulert, men usikkerhet.	Flomfare utredes nærmere i reg. plan. Følge kommunens norm for overvannshåndtering.
		Stabilitet		M	Yellow		
		Materielle verdier		M	Yellow		
Kvikk-leire-skred	Arealene ligger i sin helhet på tynn hav- og fjordavsetning. Ligger langs Osloveien nede ved Årungen.	Liv/helse	M	H	Red	Høy. Ingen grunnundersøkelser off. tilgjengelig.	Grunnundersøkelser gjennomføres og tiltak vurderes avhengig av resultat.
		Stabilitet		H	Red		
		Materielle verdier		H	Red		
Trafikkulykke	G/s-vei til skole og sentrum. En trafikkulykke reg. i krysset Osloveien/ Drøbakveien siste 5 år. Utbygging vil øke trafikken noe. Del av areal må krysse Oslovn. For å komme til g/s-vei.	Liv/helse	M	M	Yellow	Middels. Basert på ulykkestall og kart.	Trafikkvurdering gjennomføres ved regulering.
		Stabilitet		L	Green		
		Materielle verdier		L	Green		
Høyspent	Ingen i eller nært inntil arealet.	Liv/helse	IR	IR	White	Middels. Øvrige el-anlegg ikke vurdert.	Kartlegge ev. øvrige el-anlegg ved regulering.
		Stabilitet		IR	White		
		Materielle verdier		IR	White		
Forurenset grunn	Bilverksted innenfor arealet medfører sterk mistanke om forurenset grunn.	Liv/helse	H	L	Yellow	Middels. Ikke dokumentasjon.	Miljøtekniske grunnundersøkelser gjennomføres ved regulering.
		Miljø		M	Red		

2.22 Areal 25 Søndre Fosterud, liten

Forslag	Område	Søndre Fosterud, liten
	Adresse	Osloveien 151
	Gårds og bruksnummer	23/1
	Skolekrets	Brønnerud
	Forslagsstiller	Kåre Høyer
	Beskrivelse/dagens bruk	Skog, bolig
	Områdets størrelse i dekar (daa)	3
	Begrunnelse	Området er egnet for bolig, og ligger nær NMBU.
Kart		
	<p style="font-size: small;">Service Layer Credits: Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS</p> 	
Plan	Formål i gjeldende kommuneplan	LNF b
	Hensynssone	
	Ønsket formål	Bolig

Samlet vurdering	Vurdering		<ul style="list-style-type: none"> Området ligger utenfor langsiktig utbyggingsgrense. Det er ikke kollektivtilbud i området. Det er lang avstand fra handels- og servicefunksjoner. Deler av området er støyutsatt Omdisponering vil føre til noe klimagassutslipp. Kryssing av Osloveien for myke trafikanter utgjør en risiko.
	Langsiktig arealstrategi		<p>Arealinnspillet ligger utenfor foreslått langsiktig utbyggingsgrense, og 2 km grensen for vekstområde.</p> <p>Det er ikke kollektivtilbud nær området.</p>
Lokalisering og transport	Avstand til kjøpesenter-funksjon, kjøpesenter	*	3,7 km til Ås sentrum.
	Avstand til Ås stasjon, kommunesenter / Ski stasjon	*	Ca. 4 km til Ås stasjon
	Nærhet til gang- og sykkelveier	*	G/s-vei langs Osloveien og fv. 152 til Ås.
	Nærhet til/frekvens på kollektivtilbud	*	2 km til Vollebekk bussholdeplass med 10-minuttersfrekvens langs fv. 152 mot Ås/Frogn
	Avstand og adkomst til europavei, fylkesvei og kommunal vei	*	Avkjørsel til kommunal vei 1,6 km til fv. 152 2,2 km til E6
Landbruk, natur- friluftsliv- og kulturverdier	Naturmangfold		Ingen registreringer av naturmangfold.
	Vilt og grønn infrastruktur		Ingen registreringer av rødlistede, prioriterte eller forvaltningsrelevante arter. Ca halvparten av området er en del av Sørbråten-Kvestad som er registrert som korridor av noe verdi i kartleggingen av grønn infrastruktur.
	Jord- og skogressurser		1 daa dyrkbar jord. Skog av lav bonitet.
	Friluftsliv		Ingen kjente friluftslivsverdier.

	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap		Ingen kjente kulturminneverdier
	Vannmiljø i og langs vann og vassdrag		Ingen registrerte vassdrag eller vannforekomster.
Miljø	Støy		Deler av området ligger i kartlagt gul støysone og er støyutsatt fra E6. Ved etablering av nye bygninger med støyfølsomt bruksformål i gul sone, må kommunen kreve en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og på uteoppholdsareal.
	Luftforurensning		E6 er mulig kilde til luftforurensning, men topografien tilsier at området ikke vil være utsatt for forurensning herfra.
	Forurensning av vann og grunn		Boligformål genererer lite forurensning.
Klima	Klimaendringer		Området er delvis skogdekt. Omlegning av arealbruken til omsøkt formål vil medføre fjerning av eksisterende karbonlager over og under bakken. Området ligger med avstand til knutepunkt og kollektivtilbud. Transportbehovet til nye boliger antas å medføre økt bilkjøring.
Infrastruktur	Fjernvarme	*	Utenfor konsesjonsområde
	Vann- og avløp	*	VA-ledninger i vei opp til Osloveien 148
	Barnehage, skole	*	3,5 km til Søråsteigen barnehage. 2 km til Brønnerud skole. 4,8 km til Ås ungdomsskole
	Behov for skoleskyss	*	Til Ås ungdomsskole
	Helse- og velferdstjeneste	*	3,7 – 4,1 km til Ås sentrum med Ås helsestasjon og flere legesentre.
Barn og unge	Leke og oppholdsareal. Nærhet til barnehager og skoler.	*	2 km til skole > 3 km til barnehage. Skogsarealer inntil området.
Helse-konsekvens	Påvirkning av ytre miljøfaktorer. Tilgang til tjenester og servicefunksjoner. Mulighet for landbruk og matproduksjon.	*	Se KU-tema Infrastruktur, Barn og unge, Friluftsliv, og og Jord- og skogressurser.


Mineral-ressurser	Mineralressurser		Deler av arealet er kartlagt som nedlagt pukkverk, med bergartene rødlig granitt og mørk amfibolitt. Området står oppført i NGUs pukkdatabase som å være av liten råstoffbetydning.
Konsekvenser i influens-område		*	

2.22.1

Areal 25 Søndre Fosterud, liten - ROS-analyse

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom og overvann	Ingen vassdrag i nærheten. Ligger på et platå mellom høydedrag i vest og Osloveien/ Årungen i øst.	Liv/helse	L	L		Lav.	Følge kommunens norm for overvannshåndtering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Kvikkleire-skred	Arealet ligger i sin helhet på bart fjell, stedvis med tynt løsmassedekke	Liv/helse	L	L		Middels. Ingen grunnundersøkelser off. tilgjengelig.	Grunnundersøkelser sannsynligvis ikke nødvendig.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Trafikkulykke	G/s-vei til skole og sentrum. Må krysse Osloveien for å komme til g/s-vei. En trafikkulykke reg. i krysset Osloveien/ Drøbakveien siste 5 år. Utbygging vil øke trafikken noe.	Liv/helse	M	M		Middels pga. andre arealinnspill i nærheten.	Trafikkvurdering gjennomføres ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	Ingen i eller nært inntil arealet.	Liv/helse	IR	IR		Middels. Øvrige el-anlegg ikke vurdert.	Kartlegge ev. øvrige el-anlegg ved regulering.
		Stabilitet		IR			
		Materielle verdier		IR			
Forurenset grunn	Ingen registrert. En bolig der i dag.	Liv/helse	L	L		Middels. Usikkerhet om tidligere bruk.	Sannsynligvis ingen, men følge F-loven ved mistanke om forurensning.
		Miljø		L			

2.23 Areal 26 Goserveien 5

Forslag	Område	Goserveien 5
	Adresse	Goserveien 5
	Gårds og bruksnummer	21/3,5
	Skolekrets	Brønnerud
	Forslagsstiller	Jan-Tore Dannemark
	Beskrivelse/dagens bruk	Skog, låve fjell i dagen
	Områdets størrelse i dekar (daa)	5,6
	Begrunnelse	Bygge videre på allerede etablert småhusområde. Styrke grunnlaget for elever på Brønnerud skole
Kart		
Plan	Formål i gjeldende kommuneplan	LNF a
	Hensynssone	
	Ønsket formål	Bolig

Samlet vurdering	Vurdering		<ul style="list-style-type: none"> Området ligger utenfor langsiktig utbyggingsgrense. Det er ikke tilstrekkelig kollektivtilbud til Ås/Ski/Drøbak Det er svært lang vei til skole, service og handelstilbud. Potensiell risiko for kvikkleireskred i området. Det er ingen g/s-vei langs fv. 39, og dermed risiko for myke trafikanter.
Langsiktig arealstrategi			<p>Arealinnspillet ligger utenfor foreslått langsiktig utbyggingsgrense og 2 km grensen for vekstområde.</p> <p>Ikke tilstrekkelig kollektivtilbud. Vil med stor sannsynlighet bli bilbasert</p>
Lokalisering og transport	Avstand til kjøpesenter-funksjon, kjøpesenter		6,3 km til Ås sentrum 6,5 km til AMFI Drøbak City
	Avstand til Ås stasjon, kommunesenter / Ski stasjon		6,5 km til Ås stasjon.
	Nærhet til gang- og sykkelveier		Ingen før Mosseveien
	Nærhet til/ frekvens på kollektiv-tilbud		250 m til bussholdeplass Gosenveien. Rute 505 til Oslo/Drøbak hvert 30.min.
	Avstand og adkomst til europavei, fylkesvei og kommunal vei		Utkjørsel på privat vet. 250 m til fv. 1390 1,2 km til E6
Landbruk, natur- friluftsliv- og kulturverdier	Naturmangfold		Ingen registrerte naturverdier.
	Vilt og grønn infrastruktur		<p>En av hovedtrekkrutene for elg i sør – nord retning ligger rett vest for området.</p> <p>Området er en del av Sørbråten-Kvestad som er registrert som korridor av noe verdi i kartleggingen av grønn infrastruktur</p>
	Jord – og skogressurser		Slik forslaget er avgrenset ligger det ca 0,4 daa fulldyrka jord av stor verdi innenfor arealet. Resten er impediment og skog av lav bonitet.

	Friluftsliv		Området er en del av det avgrensede friluftslivsområdet Trosterud – Smebøl. Området er ikke verdisatt, men er oppgitt å ha noe bruk som friluftslivsområde. Området er en gammel låve og et mindre skogområde mellom boliger og oppleves sannsynligvis som privat.
	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap		Ingen registrerte kulturminneverdier.
	Vannmiljø i og langs vann og vassdrag		Ingen registrerte vassdrag eller vannforekomster.
Miljø	Støy		Ingen kjent støykilde.
	Luftforurensning		Ingen kjente kilder til luftforurensning. Boligformål genererer lite luftforurensning.
	Forurensning av vann og grunn		Boligformål genererer lite forurensning.
Klima	Klimaendringer		En del av området er dekket av skog med lav bonitet. Omlægning av arealbruken til omsøkt formål vil medføre fjerning av eksisterende karbonlager over og under bakken. Området ligger med avstand til knutepunkt og kollektivtilbud. Transportbehovet til nye boliger antas å medføre økt bilkjøring
Infrastruktur	Fjernvarme	*	Utenfor konsesjonsområde.
	Vann- og avløp	*	VA-ledning inn til eksisterende tun.
	Barnehage, skole	*	6 km til Søråsteigen og Frydenhaug barnehage 4,2 km til Brønnerud skole 7,3 km til Ås ungdomsskole
	Behov for skoleskyss	*	Ja
	Helse- og velferdstjeneste	*	6,5 km til Ås sentrum med helsestasjon og legesentre.
Barn og unge	Leke og oppholdsareal. Nærhet til barnehager og skoler.	*	> 4 km til skole > 6 km til barnehage



Helsekonsekvens	Påvirkning av ytre miljøfaktorer. Tilgang til tjenester og servicefunksjoner. Mulighet for landbruk og matproduksjon.	*	Se KU-tema Infrastruktur, Barn og unge, Friluftsliv, og og Jord- og skogressurser.
Mineralressurser	Mineralressurser		Ingen registrerte mineralressurser, grus- eller pukkforekomster.
Konsekvenser i influensområde			

2.23.1

Areal 26 Gosenveien 5 - ROS-analyse

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom og overvann	Ligger på høydedrag, Ingen vassdrag i nærheten. Bolig, vei, dyrka jord nedstrøms.	Liv/helse	L	L		Lav.	Følge kommunens norm for overvannshåndtering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Kvikkleire-skred	Arealet ligger i sin helhet på tynn hav- og fjordavsetning.	Liv/helse	M	H		Høy. Ingen grunnundersøkelser off. tilgjengelig.	Grunnundersøkelser gjennomføres og tiltak vurderes avhengig av resultat.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		H			
Trafikkulykke	Mangler g/s-vei/fortau langs fv. 1390.ADT 3460 i 2019. Må krysse rundkjøring/ Årungveien for å komme til g/s-vei mot sentrum. Skoleskyss. En trafikkulykke reg. Mellom planområdet og Årungveien siste 5 år.	Liv/helse	M	M		Middels. Basert på ulykkestall og kart.	Trafikkvurdering gjennomføres ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	Ingen i eller nært inntil arealet.	Liv/helse	IR	IR		Middels. Øvrige el-anlegg ikke vurdert.	Kartlegge ev. øvrige el-anlegg ved regulering.
		Stabilitet		IR			
		Materielle verdier		IR			
Forurenset grunn	Ingen registrert. Skog og en bygning der i dag.	Liv/helse	L	L		Middels pga. eksisterende bygning.	Sannsynligvis ingen, men følge F-loven ved mistanke om forurensning.
		Miljø		L			

2.24 Areal 28 Trosterud

Forslag	Område	Trosterud
	Adresse	Smebølveien 15
	Gårds og bruksnummer	22/1,5,6 og 23/8
	Skolekrets	Brønnerud
	Forslagsstiller	Sveinung og Kjersti Jensen
	Beskrivelse/dagens bruk	Bolig, skog
	Områdets størrelse i dekar (daa)	3,8
	Begrunnelse	Dele eksisterende boligtomt i fire
Kart		
	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> 0 25 50 100 Meter Service Layer Credits: Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS  </div>	
Plan	Formål i gjeldende kommuneplan	LNF a
	Hensynssone	
	Ønsket formål	Bolig

Samlet vurdering	Vurdering og anbefaling		<ul style="list-style-type: none"> Området ligger utenfor langsiktig byggegrense, Området har lang vei til skole, service og handelstilbud. Det er ikke kollektivtilbud i nærheten Det er mulig risiko for kvikkleireskred. Det er noe risiko for myke trafikanter som må krysse Osloveien for å komme til g/s-vei.
Langsiktig arealstrategi			<p>Arealinnspillet ligger utenfor foreslått langsiktig utbyggingsgrense og 2 km grensen for vekstområde.</p> <p>Ikke kollektivtilbud i nærhet til området.</p>
Lokalisering og transport	Avstand til kjøpesenter-funksjon, kjøpesenter	*	4,5 km til Ås sentrum
	Avstand til Ås stasjon, kommunesenter / Ski stasjon	*	4,8 km til Ås stasjon
	Nærhet til gang- og sykkelveier	*	G/s-vei i Osloveien
	Nærhet til/frekvens på kollektiv-tilbud	*	Ca 1,6 km til Horgen bussholdeplass. Buss til Oslo/Drøbak hvert 30. min.
	Avstand og adkomst til europavei, fylkesvei og kommunal vei	*	Utkjørsel til Smedbølveien, kommunal vei 2,5 km til fv. 152 Ca 3 km til E6
Landbruk, natur- friluftsliv- og kulturverdier	Naturmangfold		Ingen registrerte naturverdier.
	Vilt og grønn infrastruktur		<p>Ingen registreringer av rødlistede, prioriterte eller forvaltningsrelevante arter.</p> <p>Området er en del av Sørbråten-Kvestad som er registrert som korridor av noe verdi i kartleggingen av grønn infrastruktur. Ettersom bare deler av arealet er natur, og sammenhengene i naturen i hovedsak er brutt er konsekvensen satt til grønn.</p>

	Jord- og skogressurser		Etablert tun og uproduktiv skog.
	Friluftsliv		Området er en del av det avgrensede friluftslivsområdet Trosterud – Smebøl. Området er ikke verdisatt, men er oppgitt å ha noe bruk som friluftslivsområde. Det foreslåtte arealet ligger mellom etablerte tun og hus, og oppleves sannsynligvis som privat.
	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap		Ingen registrerte kulturminneverdier.
	Vannmiljø i og langs vann og vassdrag		Ingen registrerte vassdrag eller vannforekomster
Miljø	Støy		Arealet ligger utenfor beregnede støysoner fra E6.
	Luftforurensning		E6 er mulig kilde til luftforurensning, men topografien tilsier at området ikke vil være utsatt for forurensning herfra.
	Forurensning av vann og grunn		Boligformål genererer lite forurensning.
Klima	Klimaendringer		Området er delvis dekket av skog med lav bonitet. Omlægning av arealbruken til omsøkt formål vil medføre fjerning av eksisterende karbonlager over og under bakken. Området ligger med avstand til knutepunkt og kollektivtilbud. Transportbehovet til nye boliger antas å medføre økt bilkjøring.
Infrastruktur	Fjernvarme	*	Utenfor konsesjonsområdet.
	Vann- og avløp	*	VA-ledning i Smebølveien.
	Barnehage, skole	*	4,3 km til Søråsteigen og Frydenhaug barnehage Ca 3 km til Brønnerud skole Ca 5,5 km til Ås ungdomsskole
	Behov for skoleskyss	*	Første trinn og Ås ungdomsskole.
	Helse- og velferdstjeneste	*	Ca 4,5 km til sentrum med helsestasjon og flere legesentre.
Barn og unge	Leke og oppholdsareal. Nærhet til barnehager og skoler.	*	> 3 km til skole > 4 km til barnehage Kort veil til friluftsområder.



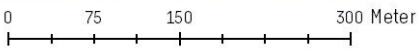

Helsekonsekvens	Påvirkning av ytre miljøfaktorer. Tilgang til tjenester og servicefunksjoner. Mulighet for landbruk og matproduksjon.	*	Se KU-tema Infrastruktur, Barn og unge, Friluftsliv, og og Jord- og skogressurser.
Mineral-ressurser	Mineralressurser		Ingen registrerte mineralressurser, grus- eller pukkforekomster.
Konsekvenser i influensområde		*	

2.24.1

Areal 28 Trosterud - ROS-analyse

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom og overvann	Ligger på liten kolle. Jorden, Smebølveien og få bygninger nedstrøms.	Liv/helse	L	L		Lav.	Følge kommunens norm for overvannshåndtering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Kvikkleire-skred	Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Liv/helse	M	M		Høy. Ingen grunnundersøkelser off. tilgjengelig.	Grunnundersøkelser gjennomføres og tiltak vurderes avhengig av resultat.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Trafikkulykke	Ikke g/s-vei eller fortau langs Smebølvn, men lite trafikk. En trafikkulykke reg. siste 5 år i krysset Smebølvn./Osloveien. Må krysse Oslovn. for å komme på g/s-vei langs Oslovn.	Liv/helse	M	M		Middels. Basert på ulykkestall og kart.	Trafikkvurdering gjennomføres ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	Ingen i eller helt nært inntil arealet.	Liv/helse	IR	IR		Middels. Øvrige el-anlegg ikke vurdert.	Kartlegge ev. øvrige el-anlegg ved regulering.
		Stabilitet		IR			
		Materielle verdier		IR			
Forurenset grunn	Ingen registrert. Skog og en bygning der i dag.	Liv/helse	L	L		Middels pga. eksisterende bygning.	Sannsynligvis ingen, men følge F-loven ved mistanke om forurensning.
		Miljø		L			

2.25 Areal 30 Krosser, nord

Forslag	Område	Krosser, nord
	Adresse	Kroerveien 240
	Gårds og bruksnummer	95/1
	Skolekrets	Kroer
	Forslagsstiller	Cathrine Glende
	Beskrivelse/dagens bruk	Skog, friluftsliv
	Områdets størrelse i dekar (daa)	35
	Begrunnelse*	Legge til rette for økosamfunn.
	Kart	
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 20px;">  </div> <div style="margin-right: 20px;">  </div> <div style="font-size: small;"> Service Layer Credits: Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS </div> <div style="margin-left: 20px;">  </div> </div>		
Plan	Formål i gjeldende kommuneplan	LNF a
	Hensynssone	H 570_4 bevaring av kulturmiljø
	Ønsket formål	Bolig

Samlet vurdering	Vurdering		<ul style="list-style-type: none"> Området ligger utenfor langsiktig byggegrense Det er begrenset kollektivtilbud i området. Det er kort vei til skole og barnehage, men lang vei til handels- og servicetilbud. Det er registrert to arter som er nær truet på arealet. Det er friluftslivsinteresser knyttet til området, som ligger nær lysløypa i Kroer. En omdisponering vil medføre klimagassutslipp Utbygging vil gi en endring av kulturlandskapet mot Kroer kirke. Det er potensiell risiko for kvikkleireskred på deler av arealet Nedre del av arealet er utsatt for overvannsflo
	Langsiktig arealstrategi		Arealinnspillet ligger utenfor foreslått langsiktig utbyggingsgrense, og 2 km grensen for vekstområde. Området har ikke tilstrekkelig kollektivtilbud.
Lokalisering og Transport	Avstand til kjøpesenter-funksjon, kjøpesenter	*	Ca 6 km til Ås sentrum
	Avstand til Ås stasjon, kommunesenter / Ski stasjon	*	Ca 6 km til Ås stasjon
	Nærhet til gang- og sykkelveier	*	G/s-vei langs Kroerveien til Kroer skole og til Danskerud
	Nærhet til/frekvens på kollektiv-tilbud	*	2-300 m til bussholdeplass Kroer kirke. Avgang til Ås stasjon hvert 30. min fra 05:26 til 17:30.
	Avstand og adkomst til europavei, fylkesvei og kommunal vei	*	Utkjørsel til fv. 1020 7 km til E 18 Holstad
	Naturmangfold		Ingen registreringer. Det er registrert to arter som har status nær truet (NT) på norsk rødliste for arter; gresshumle og krattsleie.
	Vilt og grønn infrastruktur		Området berørt så vidt er en del av en regionalt viktig trekkorridor Elvestad – Ski- Hele området er av stor verdi i hht kartlegging av grønn infrastruktur.

	Jord- og skogressurser		Størstedelen av arealet er skog av middels bonitet. 1, 5 daa dyrka mark av stor verdi vil bli omdisponert.
	Friluftsliv		Området er en del av et stort sammenhengende friluftslivsområde, kartlagt som Kroer øst, og gitt verdi viktig. Området ligger nær lysløypa i Kroer, og det går en tursti gjennom området.
	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap		Ingen registrerte kulturminner, men området er en del av det sammenhengende kulturlandskapet opp mot Kroer kirke, som er gitt regional/nasjonal verdi i fylkesdelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus.
	Vannmiljø i og langs vann og vassdrag		Grøft mellom jordekant og skog.
Miljø	Støy		Ingen kartlagt støysone, begrenset med trafikk.
	Luftforurensning		Ingen kjente kilder til luftforurensning. Boligformål genererer lite luftforurensning.
	Forurensning av vann og grunn		Boligformål genererer lite forurensning.
Klima	Klimaendringer		Området er i hovedsak dekket av produktiv skog med middels og høy bonitet. Omlægning av arealbruken til omsøkt formål vil medføre fjerning av eksisterende karbonlager over og under bakken. Potensialet for ytterligere karbonbinding i biomassen vil dermed også forsvinne. Området ligger med betydelig avstand til kollektivknutepunkt. Transportbehovet til nye boliger antas å medføre økt bilkjøring.
Infrastruktur	Fjernvarme	*	Utenfor konsesjonsområde
	Vann- og avløp	*	VA-ledninger i Kroerveien
	Barnehage, skole	*	800 m Kroer barnehage 1 km – Kroer skole 5 km – Ås ungdomsskole
	Behov for skoleskyss	*	Til ungdomsskolen
	Helse- og velferdstjeneste	*	6 km til Ås sentrum med helsestasjon og legesentre.
Barn og unge	Leke og oppholdsareal. Nærhet til barnehager og skoler.	*	< 800 m til barnehage 1 km til skole. Grenser til skogsområde med lysløype


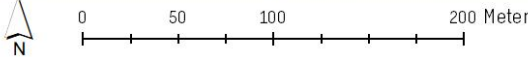
<p>Helse- konsekvens</p>	<p>Påvirkning av ytre miljøfaktorer. Tilgang til tjenester og servicefunksjoner. Mulighet for landbruk og matproduksjon.</p>	<p>*</p>	<p>Se KU-tema Infrastruktur, Barn og unge, Friluftsliv, og og Jord- og skogressurser.</p>
<p>Mineral- ressurser</p>	<p>Mineralressurser</p>	<p></p>	<p>Ingen kartlagte mineralressurser, grus- eller pukkforekomster.</p>
<p>Konsekvenser i influensområde</p>	<p></p>	<p>*</p>	<p></p>

2.25.1

Areal 30 Krosser, nord - ROS-analyse

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom og overvann	Sørvestvendt li. Nedre del i sør ligger i lavbrekk med grøft mellom jorde og lia.	Liv/helse	M	L	■	Middels, usikkerhet om mengde overvann i nedre del.	Følge kommunens norm for overvannshåndtering.
		Stabilitet		L	■		
		Materielle verdier		M	■		
Kvikkleire-skred	Storparten av arealet ligger på bart fjell, stedvis tynt løsmassedekke. Deler av areal i nord og sør på hav- og fjordavsetning, tykt dekke. Grenser til Kroerveien. Hellende terreng.	Liv/helse	M	H	■	Høy. Ingen grunnundersøkelser off. tilgjengelig.	Grunnundersøkelser gjennomføres på deler av arealet med hav- og fjordavsetning.
		Stabilitet		M	■		
		Materielle verdier		H	■		
Trafikkulykke	G/s-vei langs fv. 54 til skole, men må krysse fv. for å komme på denne. Ingen ulykker reg. på Kroervn. i nærheten. Utbygging vil øke trafikken.	Liv/helse	M	L	■	Middels pga. flere arealinnspill i nærheten.	Trafikkvurdering gjennomføres ved regulering.
		Stabilitet		L	■		
		Materielle verdier		L	■		
Høyspent	Ingen i eller nært inntil arealet.	Liv/helse	IR	IR	■	Middels. Øvrige el-anlegg ikke vurdert.	Kartlegge ev. øvrige el-anlegg ved regulering.
		Stabilitet		IR	■		
		Materielle verdier		IR	■		
Forurenset grunn	Ingen registrert, og ingen mistanke basert på flybilder.	Liv/helse	L	L	■	Lav.	Sannsynligvis ingen.
		Miljø		L	■		

2.26 Areal 31 Krosser, sør

Forslag	Område	Krosser sør
	Adresse	Kroerveien 2
	Gårds og bruksnummer	95/1
	Skolekrets	Kroer
	Forslagsstiller	Cathrine Glende
	Beskrivelse/dagens bruk	Gammel hoppbakke, skog
	Områdets størrelse i dekar (daa)	6 daa
	Begrunnelse	Lage økosamfunn, nær Kroer «sentrum»
	Kart	
		
Plan	Formål i gjeldende kommuneplan	LNF a
	Hensynssone	H 570_4 bevaring av kulturmiljø
	Ønsket formål	Bolig

Samlet vurdering	Vurdering		<ul style="list-style-type: none"> Området ligger utenfor langsiktig byggegrense Det er begrenset kollektivtilbud i området. Det er kort vei til skole og barnehage, men lang vei til handels- og servicetilbud. Det er registrert en verdifull naturtype langs Garderbekken, som må hensyntas ved en ev. utbygging. Det er friluftslivsinteresser knyttet til området, som ligger nær lysløypa i Kroer. En omdisponering vil medføre klimagassutslipp Utbygging vil gi en endring av kulturlandskapet mot Kroer kirke. Det er potensiell risiko for kvikkleireskred på deler av arealet Det er flomfare på arealet mot Kroerbekken.
	Langsiktig arealstrategi		<p>Arealinnspillet ligger utenfor foreslått langsiktig utbyggingsgrense, og 2 km grensen for vekstområde.</p> <p>Det er ikke tilstrekkelig kollektivtilbud</p>
Lokalisering og transport	Avstand til kjøpesenter-funksjon, kjøpesenter	*	Ca 6 km til Ås sentrum.
	Avstand til Ås stasjon, kommunesenter / Ski stasjon	*	Ca 6 km til Ås stasjon.
	Nærhet til gang- og sykkelveier	*	G/s-vei langs Kroerveien til Kroer skole og til Danskerud.
	Nærhet til/frekvens på kollektiv-tilbud	*	2-300 m til bussholdeplass Kroer kirke. Avgang til Ås stasjon hvert 30. min fra 05:26 til 17:30.
	Avstand og adkomst til europavei, fylkesvei og kommunal vei	*	Utkjørsel til fv. 1020. 7 km til E 18 Holstad.

Landbruk, natur- friluftsliv- og kulturverdier	Naturmangfold		Området går inn i kantsonen til Kroerbekken. Bekken med kantsone er registrert som en viktig naturtype. Naturtypepolygonet stemmer ikke overens med flyfoto, og området må ev. avgrenses mot bekken i en reguleringsplan.
	Vilt og grønn infrastruktur		Ingen registreringer av rødlistede, prioriterte eller forvaltningsrelevante arter. Området er en del av den generelle grønne infrastrukturen
	Jord- og skogressurser		2 da skog av høy bonitet, < 2 daa skog av middels bonitet, resten er fastmark. Ca 3 daa er angitt å være dyrkbar jord
	Friluftsliv		Ingen registrerte friluftslivsverdier.
	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap		Ingen registrerte kulturminner, men området er en del av det sammenhengende kulturlandskapet opp mot Kroer kirke, som er gitt regional/nasjonal verdi i fylkesdelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus.
	Vannmiljø i og langs vann og vassdrag		Innspillet grenser ned til Garderbekken. Denne vannforekomsten har dårlig økologisk tilstand, bl.a. pga avrenning fra dyrka mark. De fleste kjente utslippskilder ligger lengre sør. Kantsoner må bevares ved en evt regulering og utbygging.
Miljø	Støy		Ingen kartlagt støysone.
	Luftforurensning		Ingen kjente kilder til luftforurensning. Boligformål genererer lite luftforurensning.
	Forurensning av vann og grunn		Boligformål kan generere noe utslipp til bekk fra tette flater. Kantsone mot bekken må bevares.
Klima	Klimaendringer		Blandet skogsvegetasjon. Omlegning av arealbruken til omsøkt formål vil medføre fjerning av eksisterende karbonlager over og under bakken. Potensialet for ytterligere karbonbinding i biomassen vil dermed også forsvinne. Området ligger med avstand til knutepunkt og kollektivtilbud. Transportbehovet til nye boliger antas å medføre økt bilkjøring.
Infrastruktur	Fjernvarme	*	Utenfor konsesjonsområdet.
	Vann- og avløp	*	VA-ledninger i Kroerveien.
	Barnehage, skole	*	600 m Kroer barnehage 800 m – Kroer skole 5 km – Ås ungdomsskole
	Behov for skoleskyss	*	Til ungdomsskolen



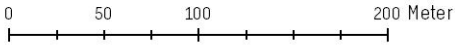

	Helse- og Velferdstjeneste	*	6 km til Ås sentrum med helsestasjon og legesentre
Barn og unge	Leke og oppholdsareal. Nærhet til barnehager og skoler.	*	< 1 km til barnehage og skole
Helse- Konsekvens	Påvirkning av ytre miljøfaktorer. Tilgang til tjenester og servicefunksjoner. Mulighet for landbruk og matproduksjon.	*	Se KU-tema Infrastruktur, Barn og unge, Friluftsliv, og og Jord- og skogressurser.
Masse- forvaltning	Mineralressurser		Ingen kartlagte mineralressurser, grus- eller pukkforekomster.
Konsekvenser i influens-område		*	

2.26.1

Areal 31 Krosser, sør - ROS-analyse

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom og overvann	Bekk går gjennom og langs arealet i sør, og avmerket med aktsomhet flom.	Liv/helse	M	L		Høy. Teoretisk flomfare angitt i kart.	Flomfare utredes nærmere i reg.plan. Følge kommunens norm for overvannshåndtering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		M			
Kvikkleire-skred	Storparten av arealet ligger hav- og fjordavsetning, tykt dekke. Noe bart fjell lengst nord. Ligger inntil Kroerveien nordøst og bekk i sør.	Liv/helse	M	H		Høy. Ingen grunnundersøkelser off. tilgjengelig.	Grunnundersøkelser gjennomføres på deler av arealet med hav- og fjordavsetning.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		H			
Trafikkulykke	G/s-vei langs Kroerveien og videre til Kroer skole. Ingen ulykker reg. på Kroervn. i nærheten. Utbygging vil øke trafikken.	Liv/helse	M	L		Middels pga. flere arealinnspill i nærheten.	Trafikkvurdering gjennomføres ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	Ingen i eller nært inntil arealet.	Liv/helse	IR	IR		Middels. Øvrige el-anlegg ikke vurdert.	Kartlegge ev. øvrige el-anlegg ved regulering.
		Stabilitet		IR			
		Materielle verdier		IR			
Forurenset grunn	Ingen registrert. Gml. hoppbakke og fylling for g/s-vei.	Liv/helse	M	L		Middels pga. fylling langs g/s-vei.	Sannsynligvis ingen, men følge F-loven ved mistanke om forurensning.
		Miljø		L			

2.27 Areal 32 Furumveien

Forslag	Område	Furumveien
	Adresse	Furumveien 24-26 og 6-8
	Gårds og bruksnummer	75/26 og 27
	Skolekrets	Kroer
	Forslagsstiller	Heia eiendom
	Beskrivelse/dagens bruk	Bolig, tidligere sykehjem
	Områdets størrelse i dekar (daa)	13,2
	Begrunnelse	Allerede omdisponert og bebygget, ligger i boligområde i gangavstand til nærskole og barnehage
Kart		
	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="font-size: small;"> Service Layer Credits: Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS </div> <div style="text-align: right;">  </div> </div>	
Plan	Formål i gjeldende kommuneplan	Bolig, offentlig/privat tjenesteyting
	Hensynssone	
	Ønsket formål	Bolig

Samlet vurdering	Vurdering		<ul style="list-style-type: none"> • Utenfor langsiktig utbyggingsgrense • Ikke tilstrekkelig kollektivtilbud i nærheten • Lang vei til handels- og servicefunksjoner • Området er allerede bebygget • Ingen kjente verdier som vil bli negativt berørt
Langsiktig arealstrategi			<p>Arealinnspillet ligger utenfor foreslått langsiktig utbyggingsgrense og 2 km grensen for vekstområde.</p> <p>Ikke tilstrekkelig kollektivtilbud i nærhet til området</p>
Lokalisering og Transport	Avstand til kjøpesenter-funksjon, kjøpesenter		Ca 5,5 km
	Avstand til Ås stasjon, kommunesenter / Ski stasjon		5,2 km
	Nærhet til gang- og sykkelveier		Ingen g/s-vei langs fv. 51, g/s-vei til Kroer skole og langs fv. 154 til Danskerud.
	Nærhet til/frekvens på kollektiv-tilbud		200 m til bussholdeplass Furumveien. Avgang til Ås stasjon hvert 30. min fra 05:26 til 17:30.
	Avstand og adkomst til europavei, fylkesvei og kommunal vei		100 m til fv. 51 6,5 km til E18 Holstad.
Landbruk, natur- friluftsliv- og kulturverdier	Naturmangfold		Ingen registreringer av naturtyper.
	Vilt og grønn infrastruktur		<p>Ingen registreringer av rødlistede, prioriterte eller forvaltningsrelevante arter.</p> <p>En mindre del av området berører området Revhaug som er registrert som korridor av middels verdi i kartleggingen av grønn infrastruktur. Området som berøres er så begrenset at konsekvensen er satt til grønn.</p>
	Jord- og skogressurser		Med unntak av kantsonene, samlet 1,5 daa skog av høy bonitet er området allerede nedbygget.
	Friluftsliv		Ingen registrerte friluftslivsverdier


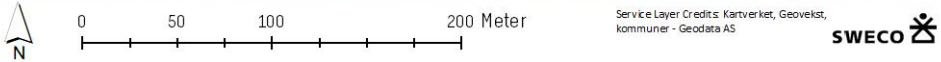
	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap		Ingen registrerte kulturminner.
	Vannmiljø i og langs vann og vassdrag		Ingen registrerte vassdrag og vannforekomster
Miljø	Støy		Ingen kartlagt støysone.
	Luftforurensning		Ingen kjente kilder til luftforurensning. Boligformål genererer lite luftforurensning.
	Forurensning av vann og grunn		Boligformål genererer lite forurensning.
Klima	Klimaendringer		Området er allerede bebygget med sykehjem. Endret arealbruk forventes ikke å medføre vesentlige klimagassutslipp, verken fra vegetasjon eller økt trafikk.
Infrastruktur	Fjernvarme	*	Ikke i konsesjonsområdet
	Vann- og avløp	*	VA-ledninger frem til Granås sykehjem.
	Barnehage, skole	*	1,9 km Kroer barnehage (gangavstand), 2, 8 km kjøreavstand 1,9 km Kroer skole, 3 km kjøreavstand 4,7 km Ås ungdomsskole
	Behov for skoleskyss	*	Til ungdomsskole
	Helse- og velferdstjeneste	*	5-5,5 km til Ås sentrum med helsestasjon og flere legesentre.
Barn og unge	Leke og oppholdsareal. Nærhet til barnehager og skoler.	*	Ca 2 km til skole og barnehage Regulert lekeareal med grusbane i Sørliveien.
Helsekonsekvens	Påvirkning av ytre miljøfaktorer. Tilgang til tjenester og servicefunksjoner. Mulighet for landbruk og matproduksjon.	*	Se KU-tema Infrastruktur, Barn og unge, Friluftsliv, og og Jord- og skogressurser.
Mineralressurser	Mineralressurser		Ingen kartlagte mineralressurser, grus- eller pukkkforekomster.

Konsekvenser i influensområde		*	
-------------------------------	--	---	--

2.27.1 Areal 30 Furumoveien - ROS-analyse

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom og overvann	Arealet ligger på høyde. Skog, jorde og få boliger nedstrøms.	Liv/helse	L	L		Lav, basert på kart og høydedata.	Følge kommunens norm for overvannshåndtering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Kvikkleire-skred	Hele arealet ligger på bart fjell, stedvis med tynt løsmassedekke.	Liv/helse	L	L		Middels basert på kart og høydedata.	Behov for grunnundersøkelser vurderes ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Trafikkulykke	G/s-vei til Kroerveien og videre til Kroerskole. Ingen ulykker reg. på Gardervn. og Kroervn. i nærheten. Utbygging vil øke trafikken.	Liv/helse	M	L		Middels. Basert på ulykkestall og kart.	Trafikkvurdering gjennomføres ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	Ingen i eller nært inntil arealet.	Liv/helse	IR	IR		Middels. Øvrige el-anlegg ikke vurdert.	Kartlegge ev. øvrige el-anlegg ved regulering.
		Stabilitet		IR			
		Materielle verdier		IR			
Forurenset grunn	Ingen registrert. Tidl. sykehjem med flere bygninger innenfor arealet.	Liv/helse	M	L		Middels, pga. tidligere bruk.	Historisk kartlegging av forurenset grunn ved regulering.
		Miljø		M			

2.28 Areal 33 Søndre Holstad gård

Forslag	Område	Søndre Holstad gård
	Adresse	Åsulvs vei
	Gårds og bruksnummer	15/3 og 15/4
	Skolekrets	Brønnerud
	Forslagsstiller	Ås kommunestyre
	Beskrivelse/dagens bruk	Skog/hogstflate
	Områdets størrelse i dekar (daa)	30
	Begrunnelse	
	Kart	
		
Plan	Formål i gjeldende kommuneplan	LNF a
	Hensynssone	Deler av arealet H570_3 bevaring av kulturmiljø
	Ønsket formål	Bolig

Samlet vurdering	Vurdering og anbefaling		<ul style="list-style-type: none"> Området ligger utenfor langsiktig utbyggingsgrense. Buss hvert 10. minutt. Lang avstand til skole, service og handelstilbud. Arealinnspillet innebærer omdisponering av dyrka mark og dyrkbar mark. Det går et hovedtrekk for elg gjennom området. Nedbygging vil gi noe klimagassutslipp. Det er potensiell risiko for kvikkleireskred i området. For å komme til g/s-vei eller busstopp i retning Ås, må en krysse Drøbakveien, noe som utgjør risiko for trafikkulykke.
	Langsiktig arealstrategi		<p>Arealinnspillet ligger utenfor foreslått langsiktig utbyggingsgrense og 2 km grensen for vekstområde.</p> <p>Det er 300 m til holdeplass Vennergård nord. Linje 510 har avganger til Ås/Ski og Drøbak hvert 10. min.</p>
Lokalisering og Transport	Avstand til kjøpesenter-funksjon, kjøpesenter		5,2 km til Ås sentrum
	Avstand til Ås stasjon, kommunesenter / Ski stasjon		5,4 km til Ås stasjon
	Nærhet til gang- og sykkelveier		300 m til fv. 152 med g/s-vei til Ås og Dyrløkke.
	Nærhet til/frekvens på kollektiv-tilbud		300 m til holdeplass Vennergård nord. Linje 510 har avganger til Ås/Ski og Drøbak hvert 10. min.
	Avstand og adkomst til europavei, fylkesvei og kommunal vei		Utkjørsel til kommunal vei 300 m til fv. 152 2,5 km til E6
Landbruk, natur-friluftsliv- og kulturverdier	Naturmangfold		Ingen registreringer, men området grenser opp mot en registrering av lokalt viktig, rik edelløvskog. Ved ev.utbygging bør en være oppmerksom på kanteffekter.
	Vilt og grønn infrastruktur		Hovedtrekk for elg mot Frogn og Nesodderlandet er registrert tvers gjennom området. Trekket er vurdert å ha en viss verdi.

			Området er en den generelle grønne infrastrukturen.
	Jord- og skogressurser		Ca 4 daa av det foreslåtte arealet er dyrka mark av stor verdi. Resterende skog av høy bonitet, ca 7, 5 daa dyrkbar jord.
	Friluftsliv		Ingen kartlagte friluftslivsinteresser
	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap		Det er funnet to gravminner i tilgrensende områder, men disse ligger på naboeiendommer som allerede er bebygget.
	Vannmiljø i og langs vann og vassdrag		Ingen registrerte vassdrag eller vannforekomster.
Miljø	Støy		Området er ikke kartlagt som støyutsatt. Støy fra fv. 152 utredes i evt regulering.
	Luftforurensning		Ingen kjente kilder til luftforurensning. Boligformål genererer lite luftforurensning.
	Forurensning av vann og grunn		Boligformål genererer lite forurensning.
Klima	Klimaendringer		Blandet arealdekke, bl.a. skogsvegetasjon. Omlægning av arealbruken til omsøkt formål vil medføre fjerning av eksisterende karbonlager over og under bakken. Potensialet for ytterligere karbonbinding i biomassen vil dermed også forsvinne. Området ligger med avstand til knutepunkt og kollektivtilbud. Transportbehovet til nye boliger antas å medføre økt bilkjøring.
Infrastruktur	Fjernvarme		Ikke innenfor konsesjonsområde
	Vann- og avløp		Eksisterende anlegg Herløgs vei og Åsulvs vei.
	Barnehage, skole		Ca 5 km til Søråsteigen og Frydenhaug barnehager 2,8 km til Brønnerud skole 6,3 km til Ås ungdomsskole
	Behov for skoleskyss		Første trinn og ungdomsskole.
	Helse- og velferdstjeneste		5- 5,5 km til Ås sentrum med helsestasjon og legesentre.
Barn og unge	Leke og oppholdsareal. Nærhet til barnehager og skoler.		> 2, 5 km til skole > 5 km til barnehage Ligger inntil regulert friområde. Kort vei til skogområde.


Helsekonsekvens	Påvirkning av ytre miljøfaktorer. Tilgang til tjenester og servicefunksjoner. Mulighet for landbruk og matproduksjon.		Se KU-tema Infrastruktur, Barn og unge, Friluftsliv, og og Jord- og skogressurser.
Mineralressurser	Mineralressurser		Ingen registrerte mineralressurser, grus- eller pukkforekomster.
Konsekvenser i influensområde			

2.28.1

Areal 33 Søndre Holstad gård - ROS-analyse

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom og overvann	Ingen vassdrag i nærheten. Sør- og vestvendt li ned mot dyrka jord.	Liv/helse	L	L	L	Lav, basert på aktsomhetskart og høydedata.	Følge kommunens norm for overvannshåndtering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Kvikkleire-skred	Storparten av arealet ligger på tykk hav- og fjordavsetning, med østlige deler på marin strandavsetning. Helling mot vest.	Liv/helse	M	H	H	Høy. Ingen grunnundersøkelser gjennomført eller off. tilgjengelig.	Grunnundersøkelser gjennomføres og tiltak vurderes avhengig av resultat.
		Stabilitet		H			
		Materielle verdier		H			
Trafikkulykke	Må krysse Drøbakveien for å komme på g/s-vei. Ikke tilbud Åsulvs vei, men lite trafikk her. ÅDT 6020 i 2016 på Drøbakveien. Hastighet 70 km/t. Fem ulykker på Drøbakkvn. rett ved Åsulvs v. siste 5 år.	Liv/helse	M	M	M	Middels. Basert på tall og kart.	Tiltak for trygg kryssing av Drøbakveien for myke trafikanter og trafikkvurdering gjennomføres ved regulering.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Høyspent	Ingen i eller nært inntil arealet.	Liv/helse	IR	IR	IR	Middels. Øvrige el-anlegg ikke vurdert.	Kartlegge ev. øvrige el-anlegg ved regulering.
		Stabilitet		IR			
		Materielle verdier		IR			
Forurenset grunn	Ingen registrert. Skog/urørt.	Liv/helse	L	L	L	Lav, basert på flybilder.	Sannsynligvis ingen.
		Miljø		L			

2.29 Areal 35 Drøbakveien 135

Forslag	Område	Drøbakveien 135
	Adresse	Drøbakveien 135
	Gårds og bruksnummer	27/3
	Skolekrets	Brønnerud
	Forslagsstiller	Anders Myhrer og Cornelia Kern-Myhrer
	Beskrivelse/dagens bruk	Bolig og LNF
	Områdets størrelse i dekar (daa)	3, 2
	Begrunnelse	
Kart		
	Service Layer Credits: Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS SWECO	
Plan	Formål i gjeldende kommuneplan	LNF b
	Hensynssone	H570_3 bevaring av kulturmiljø
	Ønsket formål	Bolig

Samlet vurdering	Vurdering og anbefaling		<ul style="list-style-type: none"> Området ligger utenfor langsiktig utbyggingsgrense. Buss hvert 10. minutt. Lang avstand til skole, service og handelstilbud. For å komme til g/s-vei eller busstopp i retning Ås, må en krysse Drøbakveien, noe som utgjør risiko for trafikkulykke. Potensielt noe risiko for kvikkleireskred i området.
Langsiktig arealstrategi			<p>Arealinnspillet ligger utenfor foreslått langsiktig utbyggingsgrense og 2 km grensen for vekstområde.</p> <p>Det er ca 150 m til holdeplass ved Nyveien. Linje 510 har avganger til Ås/Ski og Drøbak hvert 10. min.</p>
Lokalisering og Transport	Avstand til kjøpesenter-funksjon, kjøpesenter		3,5 km til Ås sentrum.
	Avstand til Ås stasjon, kommunesenter / Ski stasjon		3,8 km til Ås stasjon.
	Nærhet til gang- og sykkelveier		152 m til fv. 152 med g/s-vei til Ås og Dyrløkke.
	Nærhet til/ frekvens på kollektiv-tilbud		150 m til holdeplass ved Nyveien Linje 510 har avganger til Ås/Ski og Drøbak hvert 10. min. 750 m til holdeplass for ekspressbuss mot Oslo og Flybussen
	Avstand og adkomst til europavei, fylkesvei og kommunal vei		Utkjørsel til fv. 152 750 m til E6
Landbruk, natur- friluftsliv- og kulturverdier	Naturmangfold		Ingen registreringer av naturtyper.
	Vilt og grønn infrastruktur		Ingen registreringer av trekkveier, truede, prioriterte eller forvaltningsrelevante arter.
	Jord- og skogressurser		Det er ikke registrert dyrka mark, dyrkbar mark eller skog med skogbruksverdi.
	Friluftsliv		Ingen registrerte friluftslivsverdier.
Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap		Ingen kulturminner innenfor arealinnspillet, men mange på dyrka mark rundt området.	

	Vannmiljø i og langs vann og vassdrag		Ingen registrerte vassdrag i området.
Miljø	Støy		Området er ikke kartlagt som støyutsatt. Støy fra fv. 152 bør utredes i ev. regulering.
	Luftforurensning		Ingen kjente kilder til luftforurensning. Boligformål genererer lite luftforurensning.
	Forurensning av vann og grunn		Boligformål genererer lite forurensning.
Klima	Klimaendringer		Lite areal med enkelttrær, arealendring vil ikke medføre store utslipp fra vegetasjon. Arealett ligger langt fra sentrale funksjoner og vil medføre økt bilbruk
Infrastruktur	Fjernvarme		Ikke innenfor konsesjonsområde
	Vann- og avløp		.Det er VA-ledninger inn til området.
	Barnehage, skole		Ca 3 km til Søråsteigen og Frydenhaug barnehager 1 km til Brønnerud skole 5 km til Ås ungdomsskole
	Behov for skoleskyss		Første trinn og ungdomsskole.
	Helse- og velferdstjeneste		3,5 km til Ås sentrum med helsestasjon og legesentre.
Barn og unge	Leke og oppholdsareal. Nærhet til barnehager og skoler.		1 km til skole > 3 km til barnehage Ingen lekearealer.
Helsekonsekvens	Påvirkning av ytre miljøfaktorer. Tilgang til tjenester og servicefunksjoner. Mulighet for landbruk og matproduksjon.		Se KU-tema Infrastruktur, Barn og unge, Friluftsliv, og og Jord- og skogressurser.
Mineral-Ressurser	Mineralressurser		Ingen registrerte mineralressurser, grus- eller pukkforekomster.

Ingen konsekvenser i influensområdet.




2.29.1

Areal 35 Drøbakveien 135 - ROS-analyse

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom og overvann	Ingen vassdrag i nærheten. Heller nordøstover mot jorde. Få eneboliger oppstrøms	Liv/helse	L	L		Lav. Liten utbygging.	Følge kommunens norm for overvannshåndtering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Kvikkleire-skred	Nordlige del ligger i på tykk hav- og fjordavsetning, sørlige del på marin strandavsetning. Helling nordøst.	Liv/helse	M	M		Høy. Ingen grunnundersøkelser off. tilgjengelig.	Grunnundersøkelser gjennomføres og tiltak vurderes avhengig av resultat.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Trafikkulykke	Fortau/ g/s-vei langs Drøbakveien, på "riktig" side. ÅDT 6020 i 2016 på Drøbakveien. Ingen trafikkulykker ved adkomstvei siste 5 år.	Liv/helse	M	L		Middels. Basert på tall og kart.	Ingen. Kun én bolig.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	Ingen i eller nært inntil arealet.	Liv/helse	IR	IR		Middels. Øvrige el-anlegg ikke vurdert.	Kartlegge ev. øvrige el-anlegg ved regulering.
		Stabilitet		IR			
		Materielle verdier		IR			
Forurenset grunn	Eneboligtomt med hage med eksisterende uthus/garasje.	Liv/helse	M	L		Middels. Kan ikke utelukke forurensninger i grunnen ved garasje eller nedgravd oljetank.	Følge F-loven ved mistanke om forurensning.
		Miljø		L			

3 Næringsområder

3.1 Areal 1N Kongeveien 127

Forslag	Område	Kongeveien 127
	Adresse	Kongeveien 127
	Gårds og bruksnummer	96/4 og 100/33
	Skolekrets	IR
	Forslagsstiller	AQP Eiendom AS
	Beskrivelse*/dagens bruk	Skog/hogstflate
	Områdets størrelse i dekar (daa)	3 daa
	Begrunnelse*	Utvide næringsområde, vedtatt omdisponert ved forrige rullering, ikke lagt inn i kartet.
Kart		
	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>0 15 30 60 Meter</p> </div> <div style="font-size: small;"> Service Layer Credits: Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS </div> <div style="text-align: right;">  </div> </div>	
Plan	Formål i gjeldende kommuneplan	LNf a
	Hensynssone	H390_4 Sone for virksomhetsbasert fare
	Ønsket formål	Næring

Samlet vurdering	Vurdering		<ul style="list-style-type: none"> • Arealet er en begrenset utvidelse i tilknytning til eksisterende næringsområde. • Risiko for trafikkulykker er høy, men utvidelsen er av en slik størrelse at trafikkøkningen er begrenset • Det er potensielt noe risiko for kvikkleireskred.
Langsiktig arealstrategi			Nytt areal i tilknytning til eksisterende næringsområde, men ikke i nærhet til E18/E6
Lokalisering og transport	Avstand til kjøpesenter-funksjon, kjøpesenter	*	5,5 km til Ås sentrum. 7 km til Vinterbro sentrum.
	Avstand til Ås stasjon, kommune-senter / Ski stasjon	*	6 km til Ås stasjon. 7,3 km til Ski stasjon.
	Nærhet til gang- og sykkelveier	*	Ingen g/s-vei langs Kongeveien.
	Nærhet til/ frekvens på kollektiv-tilbud	*	Nærmeste bussholdeplass 2, 3 km Nordbysvingen.
	Avstand og adkomst til europavei, fylkesvei og kommunal vei	*	50 m til fv. 56 3,6 km til E18
Landbruk, natur- friluftsliv- og kulturverdier	Naturmangfold		Ingen registrerte naturtyper
	Vilt og grønn infrastruktur		Ingen registreringer Området ligger i utkanten av Prestegårdsskogen-Åsmåsan som er kartlagt som en korridor av stor verdi.
	Jord- og skogressurser		Størstedelen av arealet er registrert som dyrkbar jord. Skogen er av høy bonitet.
	Friluftsliv		Området ligger i utkanten av ett større registrert friluftslivsområde registrert som Prestegårdsskogen, med umerkede stier og registrert med noe bruksfrekvens. Randsonen rundt eksisterende næringsbygg har lite verdi.
	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap		Ingen registrerte kulturminner



	Vannmiljø i og langs vann og vassdrag		Det er ingen vannforekomster i området, men det drenerer mot et mindre system av grøfter og bekker.
Miljø	Støy		Dagens bruk av området til lager/logistikk genererer ingen kjente støyproblemer. Utvidelsen er begrenset, og en må anta at situasjonen vil være omtrent som i dag.
	Luftforurensning		Dagens bruk av området til lager/logistikk genererer ingen kjent luftforurensning. Utvidelsen er begrenset, og en må anta at situasjonen vil være omtrent som i dag.
	Forurensning av vann og grunn		Det er lagt hensynssone på eksisterende virksomhet, pga. fare for forurensning. Utvidelsen er begrenset, og en må anta at situasjonen vil være omtrent som i dag. Ved regulering må forurensningsbegrensende tiltak vurderes.
Klima	Klimaendringer		Området er opprinnelig en del av skogsfeltet mot øst (middels bonitet) men er ryddet og per d.d. blandet arealbruk. Omsøkt arealbruk forventes ikke å medføre vesentlige klimagassutslipp sammenliknet med 0-alternativet.
Infrastruktur	Fjernvarme	*	Utenfor konsesjonsområde
	Vann- og avløp	*	VA-anlegg i Kongeveien og inn til Sneis.
Barn og unge	Leke og oppholdsareal. Nærhet til barnehager og skoler.	*	Ingen kjent bruk av området i dag.
Helse-konsekvens	Påvirkning av ytre miljøfaktorer. Tilgang til tjenester og servicefunksjoner. Mulighet for landbruk og matproduksjon.	*	Ingen kjente helsekonsekvenser.
Mineralressurser	Mineralressurser		Ingen kjente mineralressurser, grus- eller pukkforekomster.

Konsekvenser i influens- område			
---------------------------------------	--	--	--

3.1.1 Areal 1N Kongeveien 127 - ROS-analyse

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom og overvann	Ingen vassdrag i eller nær arealet. Relativt flatt. Skog mot øst og næring mot vest.	Liv/helse	L	L		Lav. Basert på kart og høydedata.	Følge kommunens norm for overvannshåndtering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Kvikkleire-skred	Hele arealet ligger på tykk og tynn hav- og fjordavsetning. Tilnærmet flatt, men med svak helling mot vest.	Liv/helse	M	M		Høy. Ingen grunnundersøkelser gjennomført eller off. tilgjengelig. Redusert risiko pga. tilnærmet flatt terreng.	Grunnundersøkelser gjennomføres og tiltak vurderes avhengig av resultat.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Trafikkulykke	ÅDT 2500 på smal vei. Myke trafikanter mangler tilbud fram til Melby. 5 ulykker reg. sørover til Ås siste 5 år.	Liv/helse	H	M		Middels, pga. andre planer i Kongevn.	Tryggere tilbud til myke trafikanter i rekkefølgebestemmelser. Trafikkvurdering gjennomføres ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		M			
Høyspent	Ingen i eller nært inntil arealet.	Liv/helse	IR	IR		Middels. Øvrige el-anlegg ikke vurdert.	Kartlegge ev. øvrige el-anlegg ved regulering.
		Stabilitet		IR			
		Materielle verdier		IR			
Forurenset grunn	Ingen registrert, men fyllmasser synlig på flybilde.	Liv/helse	M	L		Høy, pga. ukjente fyllmasser.	Historisk kartlegging av forurenset grunn ved regulering.
		Miljø		M			

3.2 Areal 2N Vinterbro næringspark, vest

Forslag	Område	Vinterbro næringspark vest
	Adresse	Kveldroveien
	Gårds og bruksnummer	104/49
	Skolekrets	IR
	Forslagsstiller	Vinterbro tomteselskap AS
	Beskrivelse/dagens bruk	Skog
	Områdets størrelse i dekar (daa)	18 daa
	Begrunnelse	Vinterbro er utpekt til næringsområde i regional plan for ATP.
Kart		
	Service Layer Credits: Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS 	
Plan	Formål i gjeldende kommuneplan	Næringsvirksomhet, friområde i gjeldende regulering
	Hensynssone	
	Ønsket formål	Næring

Samlet vurdering	Vurdering og anbefaling		<ul style="list-style-type: none"> • Arealet er en begrenset utvidelse i tilknytning til eksisterende næringsområde. • Det er kort vei og god tilkomst til hovedveinett. • Arealet er en begrenset utvidelse i tilknytning til eksisterende næringsområde. • Risiko for trafikkulykker er høy, men utvidelsen er av en slik størrelse at trafikkøkningen er begrenset • Potensielt noe risiko for kvikkleireskred på areal med havavsetning. • Utvidelsen innebærer nedbygging av et automatisk fredet kulturminne. • Innebærer omdisponering av skog, delvis av høy bonitet, og dermed noe klimagassutslipp. • Det er middels fare for kvikkleireskred i området.
	Langsiktig arealstrategi		Nytt areal i tilknytning til eksisterende næringsområde. Arealet har kort vei til hovedveinettet.
Lokalisering og transport	Avstand til kjøpesenter-funksjon, kjøpesenter	*	3 km til Vinterbro senter.
	Avstand til Ås stasjon, kommunesenter / Ski stasjon	*	7 km til Ski stasjon.
	Nærhet til gang- og sykkelveier	*	G/s-vei langs Kveldroveien og hele veien til Ski sentrum.
	Nærhet til/ frekvens på kollektiv-tilbud	*	3 km til Nygårdskrysset. Rute 9 til Oslo Bussterminal hvert 30 min.
	Avstand og adkomst til europavei, fylkesvei og kommunal vei	*	1,5 km til E6 2,5 km til E 18



Landbruk, natur- friluftsliv- og kulturverdier	Naturmangfold		Grenser mot den lokalt viktige naturtypelokalitet Kirkerudåsen, som er en gammel granskog, men mesteparten av lokaliteten er forsvunnet.
	Vilt og grønn infrastruktur		Ingen registreringer av vilt i området. Ligger i utkanten av registrert område Kirkerudåsen som er gitt middels verdi i kartlegging av grønn infrastruktur.
	Jord- og skogressurser		Skog av middels bonitet, men innslag av impediment og høy bonitet. En mindre del er av noe verdi som dyrkbar jord.
	Friluftsliv		Størstedelen av området ligger innenfor området Vardåsen/Kirkerudåsen. Nærturområde med variert skog med meget godt stinett og rundløyper med atkomstmuligheter fra alle nærliggende boligområder med snarveier mellom boligområder mm. Det er stier gjennom området. men området grenser til et stort massetak og støyforholdene er ikke gode.
	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap		Automatisk fredet kulturminne innenfor planområdet, flintavslag, gammel boplass. Dette arealet er i dag regulert til friområde der eksisterende terreng , markdekke og vegetasjon skal bevares.
	Vannmiljø i og langs vann og vassdrag		Ingen kjente vassdrag eller vannforekomster i området.
Miljø	Støy		Det skal ikke etableres støyfølsom bebyggelse. Ev. støygenererende næringsvirksomhet må reguleres i reguleringsplan.
	Luftforurensning		Det er ikke kjent luftforurensning i området. Ev. virksomhet som generer luftforurensning må reguleres i reguleringsplan.
	Forurensning av vann og grunn		Ved utbygging må det gjennomføres tiltak for å hindre forurensning til vann.
Klima	Klimaendringer		Området er i hovedsak dekket av produktiv skog med middels og høy bonitet. Omlegning av arealbruken til omsøkt formål vil medføre fjerning av eksisterende karbonlager over og under bakken. Potensialet for ytterligere karbonbinding i biomassen vil dermed også forsvinne.

Infrastruktur	Fjernvarme	*	Ikke innenfor konsesjonsområde.
	Vann- og avløp	*	
Barn og unge	Leke og oppholdsareal. Nærhet til barnehager og skoler.	*	Skoler og barnehager bruker området til undervisning og aktivitet.
Helsekonsekvens	Påvirkning av ytre miljøfaktorer. Tilgang til tjenester og servicefunksjoner. Mulighet for landbruk og matproduksjon.	*	Se punkter om jord- og skogressurser, friluftsliv, forurensning og barn og unge.
Mineralressurser	Mineralressurser		Ingen registrerte mineralressurser, grus- og pukkforekomster.
Konsekvenser i influensområde		*	

3.2.1 Areal 2N Vinterbro næringspark, vest – ROS-analyse

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom og overvann	Ingen vassdrag i nærheten. Grenser til skog og næringsområde.	Liv/helse	L	L		Lav. Basert på kart og høydedata.	Følge kommunens norm for overvannshåndtering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Kvikkleire-skred	Om lag halvparten av arealet ligger på tynn hav- og fjordavsetning med grense til torv og myr, mens den andre halvparten på bart fjell med stedvis tynt løsmasse-dekke.	Liv/helse	L	M		Høy. Ingen grunnundersøkelser gjennomført eller off. tilgjengelig.	Grunnundersøkelser gjennomføres på areal med hav-/fjordavsetning og tiltak vurderes avhengig av resultat.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		H			
Trafikkulykke	Adkomst fra Kveldrovn. der det er g/s-vei. To trafikkulykker i Kveldrovn. siste 5 år. Berører ikke skolevei.	Liv/helse	M	L		Middels, ukjent omfang av økt trafikk i kryss med Kveldrovn.	Trafikkvurdering gjennomføres ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	420 kV går nært inntil arealet i sør	Liv/helse	H	L		Middels. Øvrige el-anlegg ikke vurdert.	Hensynssone 20 m til hver side i plankart. Kartlegge ev. øvrige el-anlegg ved regulering.
		Stabilitet		IR			
		Materielle verdier		IR			
Forurenset grunn	Ingen registrert. Skog/urørt.	Liv/helse	L	L		Lav, basert på flybilder.	Ingen.
		Miljø		L			

3.3 Areal 3N Korsegården, øst

Forslag	Område	Korsegården øst
	Adresse	Gamle Mossevei
	Gårds og bruksnummer	27/1
	Skolekrets	IR
	Forslagsstiller	Karine Heggholmen
	Beskrivelse /dagens bruk	Dyrka mark
	Områdets størrelse i dekar (daa)	20 daa
	Begrunnelse	-
	Kart	
<p style="font-size: small;">Service Layer Credits: Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS</p> 		
Plan	Formål i gjeldende kommuneplan	LNF a
	Hensynssone	H 130_2 Sikringssone infrastruktur og transport
	Ønsket formål	Næring

Samlet vurdering	Vurdering		<ul style="list-style-type: none"> Nytt areal til næringsformål i tilknytning til motorvei. Arealendringen innebærer omdisponering av 20 daa dyrka jord. Arealet ligger i nærområde til der det er registrert åkerrikse. Potensiell risiko for kvikkleire. Utfordrende atkomst og utkjøringsforhold. Risiko for trafikkulykker.
	Langsiktig arealstrategi		Nye areal til næringsformål i tilknytning til motorvei,
Lokalisering og Transport	Avstand til kjøpesenter-funksjon, kjøpesenter	*	ca 3 km til Ås sentrum
	Avstand til Ås stasjon, kommunesenter / Ski stasjon	*	Ca 3 km til Ås stasjon
	Nærhet til gang- og sykkelveier	*	G/s-vei langs fv. 152 til Ås sentrum
	Nærhet til/frekvens på kollektiv-tilbud	*	150 m til busstopp. 10 min frekvens til Ås/Ski/Dyrløkke. 250 m til busstopp Korsegården. 30 min frekvens til Oslo bussterminal.
	Avstand og adkomst til europavei, fylkesvei og kommunal vei	*	Utkjørsel til kommunal vei. 150 m til fv. 152 200 m til E6
Landbruk, natur- friluftsliv- og kulturverdier	Naturmangfold		Ingen registrerte naturtyper.
	Vilt og grønn infrastruktur		Det er registrert åkerrikse i Artsdatabanken. Åkerrikse er kritisk truet (CR). Registreringen er plassert på nærliggende tun, men arten er knyttet til kulturmark som eng og åker. Koordinatpresisjonen er på 700 m, men området bør undersøkes for åkerrikse før en ev. regulering
	Jord- og skogressurser		Hele arealet er fulldyrka jord av stor verdi. Omdisponering er i strid med nasjonal jordvernstrategi.
	Friluftsliv		Ingen kartlagte friluftslivsverdier.


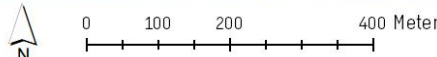

	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap		Ingen kartlagte kulturminner.
	Vannmiljø i og langs vann og vassdrag		Ingen registrerte vassdrag eller vannforekomster.
Miljø	Støy		Området ligger i gul og delvis rød støysone. Næringsformål er ikke støyfølsomt, men støy bør vurderes ved etableringen. Evt. etablering av næring her kan generere støy for boliger i nærområdet.
	Luftforurensning		Næringsareal er ikke følsomt for luftforurensning. Dersom næringsetableringen genererer forurensning må dette vurderes ved etablering.
	Forurensning av vann og grunn		Dersom næringsetableringen genererer forurensning må dette vurderes ved evt. regulering
Klima	Klimaendringer		Omlægning av arealbruken til omsøkt formål vil medføre fjerning av eksisterende karbonlager over og under bakken. Området ligger med avstand til knutepunkt og kollektivtilbud. næring vil generere noe økt trafikk.
Infrastruktur	Fjernvarme	*	Utenfor konsesjonsområdet.
	Vann- og avløp	*	VA-ledninger i Gamle Mossevei.
Barn og unge	Leke og oppholdsareal. Nærhet til barnehager og skoler.	*	Ingen kjent bruk av området.
Helsekonsekvens	Påvirkning av ytre miljøfaktorer. Tilgang til tjenester og servicefunksjoner. Mulighet for landbruk og matproduksjon.	*	Helsekonsekvens er ukjent til type næring er bestemt.
Mineralressurser	Mineralressurser		Ingen registrerte mineralressurser, pukk- eller grusforekomster.

Konsekvenser i influensområde		Økt trafikkbelastning på kryss ut på fv. 152 med komplekst trafikkbilde. Økt trafikk kan gi belastning på naboer og nærmiljø.
----------------------------------	--	--

3.3.1 Areal 3N Korsegården, øst - ROS-analyse

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom og overvann	Ingen vassdrag i nærheten. Svak helling vestover mot E6	Liv/helse	L	L	L	Lav. Basert på kart og høydedata.	Følge kommunens norm for overvannshåndtering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Kvikkleire-skred	Nordlige del av arealet ligger på marin strandavsetning mens sørlige del ligger på tykk hav- og fjordavsetning. Grenser til E6.	Liv/helse	M	H	H	Høy. Ingen grunnundersøkelser off. tilgjengelig	Grunnundersøkelser gjennomføres og tiltak vurderes avhengig av resultat.
		Stabilitet		H			
		Materielle verdier		H			
Trafikkulykke	Kort vei til E6 via Mossevn. og Drøbakveien. Fire trafikulykker i rundkjøringen med E6 og nærmeste 200 m på Drøbakvn. ved Korsegården siste 5 år.	Liv/helse	H	M	H	Middels pga. andre arealinnspill nært inntil. Komplekst trafikkbilde.	Trafikkvurdering og tiltak for myke trafikanter langs Mossevn. gjennomføres ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	Ingen i eller nært inntil arealet.	Liv/helse	IR	IR	IR	Middels. Øvrige el-anlegg ikke vurdert.	Kartlegge ev. øvrige el-anlegg ved regulering.
		Stabilitet		IR			
		Materielle verdier		IR			
Forurenset grunn	Ingen registrert, men grenser til E6 der det kan være forurensning i veigrøfter.	Liv/helse	M	L	L	Middels, basert på tidligere erfaring med veigrøfter.	Miljøtekniske undersøkelser ved graving nær E6.
		Miljø		M			

3.4 Areal 4N Holstad, deponi, E18

©	Område	Holstad deponi E18
	Adresse	-
	Gårds og bruksnummer	27/1
	Skolekrets	IR
	Forslagsstiller	Vegard Treider Arnesen
	Beskrivelse/dagens bruk	Skog
	Områdets størrelse i dekar (daa)	55 daa
	Begrunnelse	Området er midlertidig masselager i forbindelse med E18, og vil ligge ved avkjørsel fra E18
Kart		
		
	<small>Service Layer Credits: Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS</small>	
		
Plan	Formål i gjeldende kommuneplan	LNF a /E 18 midlertidig bygge- og anleggsområde
	Hensynssone	H 130_2 Sikringssone infrastruktur og transport
	Ønsket formål	Næring

Samlet vurdering	Vurdering		<ul style="list-style-type: none"> Området er i dag skogsareal og en del av Holstadmarka, men skal benyttes til midlertidig masselager ved utbygging av E18. Området skal tilbakeføres til jordbruk eller skog Reguleringsplan for E18 legger ikke opp til et permanent arealbeslag, og kanteffektene på friluftsliv i resterende del av Holstadmarka vil øke dersom området blir permanent omdisponert. Området vil være støyuksatt. Det er risiko for kvikkleireskred i området.
	Langsiktig arealstrategi		Nye areal til næringsformål i tilknytning til motorveier.
Lokalisering og transport	Avstand til kjøpesenter-funksjon, kjøpesenter	*	Ca 6 km til Ski storsenter Ca 6 km til Ås sentrum
	Avstand til Ås stasjon, kommunesenter/Ski stasjon	*	Ca 6 km til Ski stasjon Ca 6 km til Ås stasjon
	Nærhet til gang- og sykkelveier	*	G/s-vei langs dagens E18
	Nærhet til/ frekvens på kollektiv-tilbud	*	Bjerknes busstopp på dagens E18, 30-minutters avganger til Oslo.
	Avstand og adkomst til europavei, fylkesvei og kommunal vei	*	Direkte atkomst til ny E18.


Landbruk, natur- friluftsliv- og kulturverdier	Naturmangfold		Ingen registrerte naturtyper.
	Vilt og grønn infrastruktur		Det er registrert elgtrekk, både i retning nord-sør og øst-vest i området. Dette kan endres ved ny arealbruk pga. E18. En eldre registrering (1994) av blokkebærsolvikler som er nær truet. Denne vil være avhengig av vegetasjon som forsvinner ved bruk av arealet til midlertidig masselager. Området er en del av den generelle grønne infrastrukturen.
	Jord- og skogbruk		Området er i dag skog på høy bonitet, og deler av arealet er dyrkbar mark. Området skal benyttes til masselager i forbindelse med vei, men det er krav om nydyrking eller tilbakeføring av området til skog i reguleringsplan for E18.
	Friluftsliv		Området er en del av Holstadmarka som er registrert som et svært viktig friluftslivsområde. Området er ganske mye brukt av brukere både fra Ås og Ski. Området vil i forbindelse med E18 utbyggingen bli brukt til midlertidig masselager, og miste sine kvaliteter for friluftsliv, men i henhold til reguleringsplan for E18 skal det tilbakeføres til LNF. Varig omdisponering vil medføre kanteffekter på tilgrensende områder.
	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap		Tiltaket berører to automatisk fredete kulturminner, men disse vil bli omdisponert i forbindelse med utbygging av E18. Området blir derfor kategorisert som grønt.
	Vannmiljø i og langs vann og vassdrag		Skogsbekk langs jernbanen. Kan bli påvirket av arealendring, men kan også bli påvirket av masselager i forkant.
Miljø	Støy		Området vil være støyutsatt fra ny E18. Det må ikke etableres støyutsatt næringsvirksomhet. Dersom det etableres støyende virksomhet må behov for tiltak vurderes ved regulering
	Luftforurensning		Området vil være utsatt for luftforurensning fra E18, men næringsvirksomhet er ikke følsomt for luftforurensning. Det er ikke bebyggelse som er følsom for luftforurensning i nærheten.
	Forurensning av vann og grunn		Dersom næringsetableringen genererer forurensning må dette vurderes ved etablering.

Klima	Klimaendringer		Området er i hovedsak dekket av produktiv skog med lav, middels og høy bonitet. Omlegning av arealbruken til omsøkt formål vil medføre fjerning av eksisterende karbonlager over og under bakken. Potensialet for ytterligere karbonbinding i biomassen vil dermed også forsvinne.
Infrastruktur	Fjernvarme	*	Utenfor konsesjonsområdet.
	Vann- og avløp	*	Ikke vann-og avløp i dag, antas at det kommer med ny E18.
Barn og unge	Leke- og oppholdsareal. Nærhet til barnehager og skoler.	*	Svært viktig friluftslivsområde, men verdiene vil forsvinne i stor grad med ny E18.
Helse-konsekvens	Påvirkning av ytre miljøfaktorer. Tilgang til tjenester og servicefunksjoner. Mulighet for landbruk og matproduksjon.	*	Ingen kjente helsekonsekvenser.
Mineral-ressurser	Mineralressurser		Ingen registrerte mineralressurser, grus- og pukkforekomster.
Konsekvenser i influensområde		*	

3.4.1 Areal 4N Holstad, deponi, E18 - ROS-analyse

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom og overvann	Aktsomhetsområde for flom lengst øst i arealet. Masselager vil vesentlig endre både terrenget i arealet og hydrologi i omkringliggende arealer.	Liv/helse	M	L	L	Høy ift deponimengde, hydrologi og overvann nedstrøms.	Overvann/sigevann utredes i reg.plan. Følge kommunens norm for overvannshåndtering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Kvikkleire-skred	Hele arealet ligger på tykk og tynn hav- og fjordavsetning langs E18.	Liv/helse	M	H	H	Høy. Ev. grunnundersøkelser E18 ikke undersøkt eller off. tilgjengelig.	Grunnundersøkelser gjennomføres og tiltak vurderes avhengig av resultat.
		Stabilitet		H			
		Materielle verdier		H			
Trafikkulykke	Tilkomst til arealet etter endt anleggsfase for masselager E18 ikke angitt. 5 trafikkulykker i rundkjøringene for E18 v/ Holstad og Vinterbro siste 5 år.	Liv/helse	M	M	M	Høy. Usikkerhet om framtidig tilkomst og andre arealinnspill nært inntil.	Framtidig tilkomst beskrives og trafikkforold utredes ved regulering.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Høyspent	Ingen i eller nært inntil arealet.	Liv/helse	IR	IR	IR	Middels. Øvrige el-anlegg ikke vurdert.	Kartlegge ev. øvrige el-anlegg ved regulering.
		Stabilitet		IR			
		Materielle verdier		IR			
Forurenset grunn	Ingen registrert og mye urørt skogterreng. Skal benyttes til massehåndtering.	Liv/helse	L	L	L	Lav, basert på flybilder.	Sannsynligvis ingen.
		Miljø		L			

3.5 Areal 5N Vinterbro næringspark, øst

Forslag	Område	Vinterbro næringspark øst
	Adresse	-
	Gårds og bruksnummer	104/1, 105/1, 107/1 og 573
	Skolekrets	IR
	Forslagsstiller	Tomtebanken 2 AS
	Beskrivelse/dagens bruk	Skog og friluftsliv
	Områdets størrelse i dekar (daa)	559
	Begrunnelse	Anser at området er i tråd med regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus og ønske fra Ås kommune om utvikling av Vinterbro som regionalt næringsområde.
Kart		
Plan	Formål i gjeldende kommuneplan	LNF a
	Hensynssone	H560_1 Bevaring naturmiljø
	Ønsket formål	Næring

Samlet vurdering	Vurdering		<ul style="list-style-type: none"> Området ligger i tilknytning til motorveiene. Arealinnspillet innebærer omdisponering av et stort sammenhengende natur- og friluftsområde. Størstedelen av arealet som er foreslått omdisponert er kartlagt som en gammel barskog av regional verdi, med en rekke forekomster av truede arter. Området er registrert som svært viktig grønn infrastruktur og det går to elgtrekk gjennom området. Området utgjør en vesentlig del av Nøstvetmarka, som er gitt svært stor verdi for friluftsliv. Omdisponering av det aktuelle skogområdet vil medføre klimagassutslipp. Det er risiko for trafikkulykker ved atkomst til område. Det er middels risiko for kvikkleireskred.
	Langsiktig arealstrategi		Nye arealer til næringsformål i tilknytning til motorveiene.
Lokalisering og transport	Avstand til kjøpesenter-funksjon, kjøpesenter	*	Ca 2 km til Vinterbro.
	Avstand til Ås stasjon, kommunesenter / Ski stasjon	*	Ca 7 km til Ski stasjon.
	Nærhet til gang- og sykkelveier	*	G/s vei langs fv. 156.
	Nærhet til/ frekvens på kollektiv-tilbud	*	100 m til Myrås busstopp. 30 min ganger til Oslo bussterminal.
	Avstand og adkomst til europavei, fylkesvei og kommunal vei	*	Direkte utkjørsel til E6 og E18.

Landbruk, natur- friluftsliv- og kulturverdier	Naturmangfold		Nesten hele området er registrert som regionalt viktig naturtypelokalitet «Vinterbro», gammel barskog etter DN-håndbok 13. Kartleggingen ble gjort i 2004, og området er nykartlagt etter NiN i 2019, og er da delt inn i to avgrensede områder, Nordbyåsen og Vinterdalen. Områdene er kartlagt som «gammel granskog med død liggende ved» av svært god kvalitet. Det er kartlagt en rekke kjuker knyttet til gammel skog, bl.a. pastellkjuke (EN), gul snyltekjuke (VU, rosenkjuke (NT), svartonekjuke (NT), rynkeskinn (NT). Mosen grønnsko (NT) er også funnet.
	Vilt og grønn infrastruktur		Det går to elgtrekk gjennom området. Disse kommer fra østsiden av E18. Arealinnspillet vil føre til omdisponering av store deler av lokaliteten "Vinterbro", som er registrert som svært viktig i kartlegging av grønn infrastruktur. Deler av arealet ligger innenfor lokaliteten Nøstvetmarka som er registrert som kjerneområde av middels verdi.
	Jord- og skogressurser		Skog på middels og noe høy bonitet.
	Friluftsliv		Hele området er registrert som svært viktig friluftslivsområde, Nøstvetmarka. Dette er et stort sammenhengende skogsområde (i Ås-målestokk). Det går stier i det aktuelle området. Området er støytsatt.
	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap		Ingen registrerte kulturminne.
	Vannmiljø i og langs vann og vassdrag		Drenerer til Vassflobekken. Denne er en del av vannforekomsten «Tilløpsbekker til Gjersjøen». Tilstanden i vannforekomsten som helhet er dårlig, men det er ingen konkrete registreringer fra akkurat dette området. Næringsarealer med harde flater kan medføre avrenning til bekk. Dette må begrenses i en ev. reguleringsplan.
Miljø	Støy		Ikke støyfølsomt formål. Dersom det etableres støygenererende virksomhet må det vurderes i en ev. Reguleringsplan
	Luftforurensning		Formålet er ikke følsomt for luftforurensning. Dersom det etableres forurensende virksomhet må forurensning begrenses i reguleringsplan.


	Forurensing av vann og grunn		Både etablering av næringsarealer og ferdig etablerte arealer kan medføre avrenning til bekk.
Klima	Klimaendringer		Området utgjør et stort område med produktiv skog med middels og høy bonitet (AR5). I hovedsak gjelder dette eldre skog (41-80 år) med middels og høyt volum, hhv. >100 og >200 m ³ /ha (SAT-SKOG). Omlegning av arealbruken til omsøkt formål vil medføre fjerning av eksisterende karbonlager over og under bakken. Potensialet for ytterligere karbonbinding i biomassen vil dermed også forsvinne. For et område av denne størrelsen med etablert skog vurderes netto klimagassutslipp å være betydelig.
Infrastruktur	Fjernvarme	*	Ikke innenfor konsesjonsområdet.
	Vann- og avløp	*	VA-ledninger nord i området og i Gamle Kongevei.
Barn og unge	Leke og oppholdsareal. Nærhet til barnehager og skoler.	*	Stort sammenhengende friluftslivsområde med verdi svært viktig. Ikke kjent om barnehage og skole benytter området.
Helsekonsekvens	Påvirkning av ytre miljøfaktorer. Tilgang til tjenester og servicefunksjoner. Mulighet for landbruk og matproduksjon.	*	Se punktene på støy, luftforurensning, forurensning av vann, barn og unge.
Mineralressurser	Mineralressurser		Ingen avgrenset forekomst i dett området, men arealinnspill grenser mot dagens pukkverk. Formålet er ikke nedbygging, men utvinning av ev. ressurs.
Konsekvenser i influensområde			

3.5.1 Areal 5N Vinterbro næringspark, øst - ROS-analyse

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom og overvann	Areal helt nordvest ligger i Vinterdalen der det er avmerket hensynssone flom langs Vassflobekken. Her planlegges adkomstvei til arealet.	Liv/helse	M	L		Middels ift. flom-potensiale og adkomst til stort, nytt næringsområde fra E6/E18.	Flomfare utredes nærmere i reg.plan. Følge kommunens norm for overvannshåndtering.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		L			
Kvikkleire-skred	Tilnærmet hele arealet ligger på bart fjell med tynt humus/torvdekke. Dal i nord og snipp i sør med hav- og fjordavsetning.	Liv/helse	M	M		Høy. Ingen grunnundersøkelser gjennomført eller off. tilgjengelig.	Grunnundersøkelser gjennomføres ved eventuelle tiltak i Vinterdalen og lengst sør mot E18.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Trafikkulykke	Antatt adkomst ved Vinterbrokrysset. 14 trafikkulykker i og nært krysset siste 5. år. Ingen skolevei eller boliger i trafikkområdet.	Liv/helse	H	M		Høy. Usikkerhet om framtidig tilkomst.	Framtidig tilkomst må beskrives og trafikkforold utredes ved regulering.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Høyspent	420 kV går i arealgrensen i øst, 22 kV går gjennom arealet og flere 22 kV og 50kV rett på utsiden av arealet i øst.	Liv/helse	H	L		Middels. Øvrige el-anlegg ikke vurdert.	Hensynssone 20 m til hver side i plankart. Kartlegge ev. øvrige el-anlegg ved regulering.
		Stabilitet		IR			
		Materielle verdier		IR			
Forurenset grunn	Ingen registrert, men potensiale for forurensning langs E18/E6/Vinterbrokrysset.	Liv/helse	H	L		Middels. Usikkerheter om mulig forurensning	Miljøtekniske undersøkelser gjennomføres ved graving nært inntil E18/E6.
		Miljø		M			

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
	Nabotomt til Franzefoss						

3.6 Areal 6N Holstad E18

Forslag	Område	Holstad E18
	Adresse	-
	Gårds og bruksnummer	62/1
	Skolekrets	IR
	Forslagsstiller	Casper Hoelstad
	Beskrivelse/dagens bruk	Skog og friluftsliv
	Områdets størrelse i dekar (daa)	90 + 45 daa
	Begrunnelse	Nærhet til E18, samt Ås og Ski
Kart		
Plan	Formål i gjeldende kommuneplan	LNF a
	Hensynssone	
	Ønsket formål	Næring

Samlet vurdering	Vurdering og anbefaling		<ul style="list-style-type: none"> Ligger i tilknytning til motorveiene. Arealet er i dag en del av Holstadmarka som er et svært viktig friluftslivsområde. Verdien av dette vil bli vesentlig redusert ved utbygging av ny E18, men utbygging av nærområder forringer friluftslivsverdien. Det er kulturminner i området. Det er registrert salamander. Omdisponering av skogarealer vil medføre noe klimagassutslipp. Det er potensiell risiko for kvikkleireskred i området.
	Langsiktig arealstrategi		Nye arealer til næringsformål i tilknytning til motorveiene.
Lokalisering og transport	Avstand til kjøpesenter-funksjon, kjøpesenter	*	Ca 6 km til Ski storsenter Ca 6 km til Ås sentrum
	Avstand til Ås stasjon, kommunesenter / Ski stasjon	*	Ca 6 km til Ski stasjon Ca 6 km til Ås stasjon
	Nærhet til gang- og sykkelveier	*	G/s-vei langs dagens E18
	Nærhet til/frekvens på kollektiv-tilbud	*	Bjerknes busstopp på dagens E18, 30-minutters avganger til Oslo.
	Avstand og adkomst til europavei, fylkesvei og kommunal vei	*	Direkte atkomst til ny E18
Landbruk, natur-friluftsliv- og kulturverdier	Naturmangfold		Ingen registrerte naturtyper.
	Vilt og grønn infrastruktur		Det ble i 2005 registrert stor salamander i de to små dammene som ligger i området mellom de to arealinnspillene. Arealene er registrert som damnettverk for storsalamander. Storsalamander har status nær truet (NT) på norsk rødliste. Området er en del av den generelle grønne infrastrukturen.

	Jord- og skogressurser		Området er skog av høy og middels bonitet. Størstedelen av arealet er dyrkbar jord. En mindre del av området er omdisponert til anleggsareal i forbindelse med utbygging av E18.
	Friluftsliv		Området er en del av Holstadmarka som er registrert som et svært viktig friluftslivsområde. Området er ganske mye brukt av brukere både fra Ås og Ski. Ved etablering av E18 vil området bli liggende nær vei og svært støyutsatt.
	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap		Det er en rekke kulturminner fra ulike tidsepoker i området.
	Vannmiljø i og langs vann og vassdrag		Ingen registreringer i selve arealet, men arealene ligger inntil to salamanderdammer, og endringer i disse dammene kan påvirke vannmiljø og salamanderbiotopene.
Miljø	Støy		Området vil være støyutsatt fra ny E18. Det må ikke etableres støyutsatt næringsvirksomhet. Dersom det etableres støyende virksomhet må behov for tiltak vurderes.
	Luftforurensning		Området vil være utsatt for luftforurensning fra E18, men næringsvirksomhet er ikke følsomt for luftforurensning. Det er ikke bebyggelse som er følsom for luftforurensning i nærheten.
	Forurensning av vann og grunn		Avrenning fra næringsvirksomhet og tette flater kan forekomme. Dette må vurderes i en reguleringsprosess.
Klima	Klimaendringer		Området er i hovedsak dekket av produktiv skog med middels og høy bonitet. Omlegning av arealbruken til omsøkt formål vil medføre fjerning av eksisterende karbonlager over og under bakken. Potensialet for ytterligere karbonbinding i biomassen vil dermed også forsvinne.
Infrastruktur	Fjernvarme	*	Utenfor konsesjonsområdet.
	Vann- og avløp	*	VA-ledninger inn til området og i fv. 152.
Barn og unge	Leke og oppholdsareal. Nærhet til barnehager og skoler.	*	Svært viktig friluftslivsområde, men verdiene vil forsvinne i stor grad med ny E18.

Helse- konsekvens	Påvirkning av ytre miljøfaktorer. Tilgang til tjenester og servicefunksjoner. Mulighet for landbruk og matproduksjon.	*	Svært viktig friluftslivsområde, men verdiene vil forsvinne i stor grad med ny E18.
Mineral- ressurser	Mineralressurser		Ingen kjente forekomster
Konsekvenser i influensområd		*	

3.6.1 Areal 6N Holstad E18 - ROS-analyse

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom og overvann	Ingen vassdrag i arealet. Ligger høyt i nedbørfeltet. Skog på alle kanter i dag, men ny E18 er regulert nedstrøms.	Liv/helse	M	L	L	Høy ift deponimengde, hydrologi og overvann nedstrøms.	Overvann/sigevann utredes i reg.plan. Følge kommunens norm for overvannshåndtering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Kvikkleire-skred	Hele arealet ligger på tykk og tynn hav- og fjordavsetning langs E18.	Liv/helse	M	H	H	Høy. Grunnundersøkelser ikke undersøkt eller off. tilgjengelig.	Grunnundersøkelser gjennomføres og tiltak vurderes avhengig av resultat.
		Stabilitet		H			
		Materielle verdier		H			
Trafikkulykke	Tilkomst til arealet etter endt anleggsfase for masselager E18 ikke angitt. 5 trafikkulykker i rundkjøringene for E18 v/ Holstad og Vinterbro siste 5 år.	Liv/helse	M	M	M	Høy. Usikkerhet om framtidig tilkomst og andre arealinnspill nært inntil.	Framtidig tilkomst beskrives og trafikkforold utredes ved regulering.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Høyspent	Ingen i eller nært inntil arealet.	Liv/helse	IR	IR	IR	Middels. Øvrige el-anlegg ikke vurdert.	Kartlegge ev. øvrige el-anlegg ved regulering.
		Stabilitet		IR			
		Materielle verdier		IR			
Forurenset grunn	Innenfor arealet ligger tidligere deponering av slam fra forløper til Nordre Follo renseanlegg (80-tallet).	Liv/helse	M	L	M	Høy usikkerhet om tidligere aktivitet og innhold i slam deponert på 80-tallet.	Miljøtekniske grunnundersøkelser gjennomføres ved regulering.
		Miljø		M			

3.7 Areal 8N Gamle Mossevei 29

Forslag	Område	Gamle Mossevei 29
	Adresse	Gamle Mossevei 29
	Gårds og bruksnummer	27/6
	Skolekrets	IR
	Forslagsstiller	Ås kommunestyre
	Beskrivelse/dagens bruk	Næring/lager
	Områdets størrelse i dekar (daa)	15
	Begrunnelse	Området er ikke lenger aktuelt til bruk for tjenesteyting
Kart		
Plan	Formål i gjeldende kommuneplan	Offentlig/privat tjenesteyting
	Hensynssone	
	Ønsket formål	Næring



0 25 50 100 Meter

Service Layer Credits: Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS

Samlet vurdering	Vurdering		<ul style="list-style-type: none"> Nye areal til næringsformål i tilknytning til motorveier. For at endringen skal være i tråd med gjeldende arealstrategi bør området ikke benyttes til besøksintensiv virksomhet. Området er et asfaltert område avsatt til offentlig /privat tjenesteyting. Det er allerede bebygget og asfaltert. Konsekvensene av en formålsendring til næring er små. Potensiell risiko for kvikkleire. Risiko for trafikkulykker.
	Langsiktig arealstrategi		Nye areal til næringsformål i tilknytning til motorvei, men utfordrende atkomst og utkjøringsforhold.
Lokalisering og transport	Avstand til kjøpesenter-funksjon, kjøpesenter		ca 3 km til Ås sentrum
	Avstand til Ås stasjon, kommunesenter / Ski stasjon		Ca 3 km til Ås stasjon
	Nærhet til gang- og sykkelveier		G/s-vei langs fv. 152 til Ås sentrum
	Nærhet til/frekvens på kollektiv-tilbud		200 m til busstopp. 10 min frekvens til Ås/Ski/Dyrløkke. 300 m til busstopp Korsegården. 30 min frekvens til Oslo bussterminal.
	Avstand og adkomst til europavei, fylkesvei og kommunal vei		Utkjørsel til kommunal vei. 200 m til fv. 152 250 m til E6
Landbruk, natur- friluftsliv- og kulturverdier	Naturmangfold		Ingen registreringer av naturmangfold.
	Vilt og grønn infrastruktur		Ingen registreringer.
	Jord- og skogressurser		Området er asfaltert.
	Friluftsliv		Ingen registrerte friluftslivsområder.


	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap		Ingen registrerte kulturminner.
	Vannmiljø i og langs vann og vassdrag		Ingen registrerte vassdrag eller vannforekomster.
Miljø	Støy		Området ligger i gul og delvis rød støysone. Næringsformål er ikke støyfølsomt, men støy bør vurderes i etableringen.
	Luftforurensning		Næringsareal er ikke følsomt for luftforurensning. Dersom næringsetableringen genererer forurensning må dette vurderes ved etablering.
	Forurensning av vann og grunn		Dersom næringsetableringen genererer forurensning må dette vurderes ved etablering.
Klima	Klimaendringer		Omsøkt arealbruk forventes ikke å medføre vesentlige klimagassutslipp sammenliknet med 0-alternativet.
Infra-Struktur	Fjernvarme	*	Utenfor konsesjonsområdet.
	Vann- og avløp	*	VA-ledninger i Gamle Mossevei.
Barn og unge	Leke og oppholdsareal. Nærhet til barnehager og skoler.	*	Ikke egnet for barn og unges bruk i dag.
Helse-konsekvens	Påvirkning av ytre miljøfaktorer. Tilgang til tjenester og servicefunksjoner. Mulighet for landbruk og matproduksjon.	*	Helsekonsekvens er ukjent til type næring er bestemt.
Mineral-Ressurser	Mineralressurser		Ingen registrerte mineralressurser, pukk- eller grusforekomster.

<p>Konsekvenser i influensområde</p>		<p>*</p>	<p>Økt trafikkbelastning på kryss ut på fv. 152 med komplekst trafikkbilde. Økt trafikk kan belaste naboer og nærmiljø.</p>
--------------------------------------	--	----------	---

3.7.1 Areal 8N Gamle Mossevei 29 - ROS-analyse


Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom og overvann	Ingen vassdrag i nærheten. Svak helling vestover mot E6.	Liv/helse	L	L	L	Lav. Basert på kart og høydedata.	Følge kommunens norm for overvannshåndtering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Kvikkleire-skred	Nordlige del av arealet ligger på tykk hav- og fjordavsetning, mens sørlige del ligger på marin strandavsetning inntil en randmorene. Grenser til E6.	Liv/helse	M	H	H	Høy. Grunnundersøkelser ikke off. tilgjengelig.	Grunnundersøkelser gjennomføres og tiltak vurderes avhengig av resultat.
		Stabilitet		H			
		Materielle verdier		H			
Trafikkulykke	Kort vei til E6 via Mossevn. og Drøbakveien. Fire trafikulykker i rundkjøringen med E6 og nærmeste 200 m på Drøbakvn. ved Korsegården siste 5 år.	Liv/helse	H	M	M	Middels pga. andre arealinnspill nært inntil. Komplekst trafikkbilde.	Trafikkvurdering og tiltak for myke trafikanter langs Mossevn. gjennomføres ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	Ingen i eller nært inntil arealet.	Liv/helse	IR	IR	IR	Middels. Øvrige el-anlegg ikke vurdert.	Kartlegge ev. øvrige el-anlegg ved regulering.
		Stabilitet		IR			
		Materielle verdier		IR			
Forurenset grunn	Ingen registrert, men næringsvirksomhet i dag og grenser til E6.	Liv/helse	M	L	L	Høy. Usikkerhet ift. Tidligere og dagens bruk.	Miljøtekniske grunnundersøkelser gjennomføres
		Miljø		M			

3.8 Areal 9N Helikopterlandingsplass Holstad

Forslag	Område	Helikopterlandingsplass Holstad
	Adresse	Haugerudveien 39
	Gårds og bruksnummer	60/1
	Skolekrets	IR
	Forslagsstiller	Tor Håkon Thirud
	Beskrivelse*/dagens bruk	Landingsplass for helikopter
	Områdets størrelse i dekar (daa)	1 daa
	Begrunnelse*	Få formål i tråd med dagens bruk (det er gitt dispensasjon for arealbruken)
Kart		
	<p><i>NB! Områdemarkering i kart antas å være unøyaktig, men viser omtrentlig beliggenhet på jordet på nordlige side av bygningen.</i></p>	
Plan	Formål i gjeldende kommuneplan	LNF, men ligger som annet veiareal i reguleringsplan for E18
	Hensynssone	H430_1 rekkfølgekrav ved gjennomføring av E18
	Ønsket formål	Næring

Samlet vurdering	Vurdering		<ul style="list-style-type: none"> • Arealinnspillet er i tråd med gjeldende arealbruk etter at det er gitt dispensasjon. Konkret plassering er usikker. • Arealbruken kan være i konflikt med hensyn til fugl • Arealbruk medfører fare for forurensning av dyrka mark. • Helikopter medfører støy. • Arealbruken må vurderes opp mot fremtidig arealer avsatt til E18, da det ser ut for at helikopterlandingsplassen vil ligge like ved utløpet av tunnelen på E18.
	Langsiktig arealstrategi	*	Kommunen har ingen strategi for denne type arealer.
Lokalisering og transport	Avstand til kjøpesenter-funksjon, kjøpesenter	*	
	Avstand til Ås stasjon, kommune-senter / Ski stasjon	*	6 km til Ski stasjon 4 km til Ås stasjon
	Nærhet til gang- og sykkelveier	*	G/s-vei på grusvei langs 152 til Ås, g/s-vei langs 152 til Ski
	Nærhet til/ frekvens på kollektiv-tilbud	*	600 m til busstopp Steinerskolen med 10 min frekvens til Ås/Ski/Dyrløkke
	Avstand og adkomst til europavei, fylkesvei og kommunal vei	*	600 m til fv. 152 1 km til E18


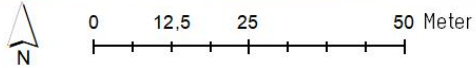
Landbruk, natur- friluftsliv- og kulturverdier	Naturmangfold		Ingen registrerte naturtyper.
	Vilt og grønn infrastruktur		Rødlistede fuglearter: Sanglerke(VU)- sårbar. nær truede arter: nattergal, gulspurv, vepsevåk, lerkefalk, vaktel.
	Jord- og skogressurser		Området er fulldyrka jord av stor verdi.
	Friluftsliv		Ingen registrerte friluftslivsinteresser.
	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap		Området ligger tett på en registrering av tre spredte kokegroper, som er automatisk fredete kulturminner. Ettersom innspillet er unøyaktig må det avklares at disse ikke berøres.
	Vannmiljø i og langs vann og vassdrag		Området drenerer ned mot Bølstadbekken.
Miljø	Støy		Landing og letting med helikopter er støyende. Mengde støy henger sammen med antall flyvninger.
	Luftforurensning		Ikke kjent at helikopter medfører luftforurensning.
	Forurensning av vann og grunn		Mulighet for forurensning ved utslipp av driftstoff, smøreoljer mv. Løses ved rutiner for drift. Avstand til Bølstadbekken er >200 meter, så det er liten fare for at forurensning når bekken.
Klima	Klimaendringer		Omsøkt arealbruk forventes ikke å medføre vesentlige klimagassutslipp fra endring i vegetasjon eller fra direkte utslipp.
Infrastruktur	Fjernvarme	*	
	Vann- og avløp	*	VA-ledning inn i tunet på Haugerud.
Barn og unge	Leke og oppholdsareal. Nærhet til barnehager og skoler.	*	Området er en del av privat gårdstun, og ikke i bruk av barn og unge.

Helse- konsekvens	Påvirkning av ytre miljøfaktorer. Tilgang til tjenester og servicefunksjoner. Mulighet for landbruk og matproduksjon.	*	Se punktene støy, luftforurensning, jord- og skogressurser.
Mineral- ressurser	Mineralressurser		Ingen registrerte mineralressurser, puk- eller grusforekomster.
Konsekvenser i influensområde			Støy for naboer og nærområdet- Avhengig av antall flyvninger og hvilke type flyvninger – økt biltrafikk inn og ut av tunet.

3.8.1 Areal 9N Helikopterlandingsplass Holstad - ROS-analyse

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom og overvann	Ligger på høyde og formålet medfører ingen risiko av verdi for overvann nedstrøms.	Liv/helse	L	L		Lav. Ingen utbygging av verdi.	Ingen.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Kvikkleire-skred	Tykk havavsetning nedenfor randmorene.	Liv/helse	M	M		Høy. Gunnundersøkelser ikke gjennomført eller off. tilgjengelig.	Dersom det skal graves i grunnen gjennomføres grunnundersøkelser, og tiltak vurderes avhengig av resultat.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		M			
Trafikkulykke	Adkost fra Holstad via Haugerudvn. 3 trafikkulykker reg. Mellom adkomst og rundkjøring v/Holstad. Aktiviteten genererer lite trafikk.	Liv/helse	L	L		Lav. Tilnæremt ingen endring i trafikkomfang på vei.	Ingen tiltak på vei. Regelverk for luftfart forutsettes fulgt.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	Ingen i eller nært inntil arealet.	Liv/helse	IR	IR		Middels. Øvrige el-anlegg ikke vurdert.	Kartlegge ev. øvrige el-anlegg ved regulering.
		Stabilitet		IR			
		Materielle verdier		IR			
Forurenset grunn	Arealet ligger på dyrka jord. Ingen registrert forurensning.	Liv/helse	L	L		Lav	Sannsynligvis ingen.
		Miljø		L			

3.9 Areal 10N Haugenveien

	Område	Haugenveien
	Adresse	Haugenveien 5,9 13, 15,17, 19, 21, 25
	Gårds og bruksnummer	102/23, 29, 31,32, 369,39
	Skolekrets	IR
	Forslagsstiller	Maya Eiendom as
	Beskrivelse/dagens bruk	Bolig
	Områdets størrelse i dekar (daa)	Ca 8 daa
	Begrunnelse	
Kart		
	 <p style="font-size: small;">Service Layer Credits: Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS</p>	
Plan	Formål i gjeldende kommuneplan	Bolig
	Hensynssone	-
	Ønsket formål	Næring, handel plasskrevende, proff handel

Samlet vurdering	Vurdering		<ul style="list-style-type: none"> Næringsareal i tilknytning til motorvei i tråd med arealstrategi. Allerede bebygget. Hensyn til støy, forurensning og avrenning fra tette flater må vurderes i en ev. reguleringsplan. Potensiell risiko for kvikkleireskred i området.
	Langsiktig arealstrategi		Nye areal til næringsformål i tilknytning til motorveier.
Lokalisering og transport	Avstand til kjøpesenter-funksjon, kjøpesenter	*	Ca 4 km til Ski storsenter Ca 10,5 km til Ås sentrum
	Avstand til Ås stasjon, kommune-senter / Ski stasjon	*	Ca 4 km til Ski stasjon Ca 10,5 km til Ås stasjon
	Nærhet til gang- og sykkelveier	*	G/s-vei langs Nordbyveien til Ski
	Nærhet til/ frekvens på kollektiv-tilbud	*	150-200 m til busstopp med 15. min frekvens på avgang til Vinterbro og Ski. Ca 700 m til busstopp med 30 min. frekvens til Oslo.
	Avstand og adkomst til europavei, fylkesvei og kommunal vei	*	Atkomst til kommunal vei 350 m til fv. 154 1,4 km til E18
Landbruk, natur- friluftsliv- og kulturverdier	Naturmangfold		Det er ikke registrert naturtyper i området.
	Vilt og grønn infrastruktur		Det er ingen registreringer av vilttrekk, truede, prioriterte eller forvaltningsrelevante arter innenfor området.
	Jord- og skogbruk		Området er bebygget, og det er ikke dyrka jord eller skog.
	Friluftsliv		Det er ingen registrerte friluftsjakter i området.
	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap		Det er ingen registrerte kulturminner i området.

	Vannmiljø i og langs vann og vassdrag		Øvre del av Vassflobekken renner gjennom området. Denne er en del av vannforekomsten «Tilløpsbekker til Gjersjøen». Tilstanden i vannforekomsten som helhet er dårlig, men det er ingen konkrete registreringer fra området.
Miljø	Støy		En mindre del av området ligger i gul støysone. Næringsformål er ikke støyfølsomt. Dersom bruk av arealet til næring genererer støy må dette utredes ved en ev. regulering.
	Luftforurensning		Næringsvirksomhet er ikke følsomt for luftforurensning.
	Forurensning av vann og grunn		Dersom næringsetableringen genererer forurensning må dette vurderes ved etablering. Overvann fra harde flater kan inneholde forurensning, dette må utredes i en ev. reguleringsplan.
Klima	Klimaendringer		Ingen vesentlig utslipp fra endret arealbruk og ingen vesentlige utslipp fra transport ved aktuell lokasjon.
Infrastruktur	Fjernvarme	*	Utenfor konsesjonsområdet.
	Vann- og avløp	*	VA-ledninger inn til området.
Barn og unge	Leke- og oppholdsareal. Nærhet til barnehager og skoler.	*	Ikke relevant.
Helse-konsekvens	Påvirkning av ytre miljøfaktorer. Tilgang til tjenester og servicefunksjoner. Mulighet for landbruk og matproduksjon.	*	Ingen kjente helsekonsekvenser.
Mineral-ressurser	Mineralressurser		Ingen registrerte mineralressurser, grus- og pukkforekomster.



Konsekvenser i influensområde		*	
-------------------------------	--	---	--

3.9.1 Areal 10N Haugenveien - ROS-analyse

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom og overvann	Ligger på høyde med avrenning mot Vassflobekken. Ikke flomutsatt, men avrenning fra tette flater bidrar til økt flomfare nedstrøms.	Liv/helse	L	L		Lav.	Følge kommunens norm for overvannshåndtering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Kvikkleire-skred	Registrert kvikkleirerisiko av Statens vegvesen. Arealet ligger i sin helhet på tykk hav- og fjordavsetning. Nordøstlig helling. Fv. 154 næringsbygg og Vassflobekken nedstrøms.	Liv/helse	M	H		Høy. Ingen grunnundersøkelser off. tilgjengelig.	Grunnundersøkelser gjennomføres og tiltak vurderes avhengig av resultat.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Trafikkulykke	G/s-vei langs Haugenvn. Må krysse Nordbyvn. for å komme til g/s-vei til sentrum. Ingen trafikkulykker i krysset Haugenvn. x Nordbyvn. siste 5 år. ÅDT 9913 for 2005,	Liv/helse	M	L		Middels. Basert på tall og kart.	Trafikkvurdering gjennomføres ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
	men trolig for høyt/gammel reg.						
Høyspent	Ingen i arealet, men 66 kV høyspent ca 50 m sør for arealet.	Liv/helse	L	L		Middels. Øvrige el-anlegg ikke vurdert.	Kartlegge ev. øvrige el-anlegg ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Forurenset grunn	Eneboliger av ulik alder og mulige fyllmasser.	Liv/helse	M	L		Høy. Kan være f.eks. nedgravde oljetanker ved boliger.	Følge F-loven ved mistanke om forurensning.
		Miljø		M			

3.10 Areal 11N Follo fjernvarme

	Område	Follo fjernvarme
	Adresse	Nygårdskrysset/Kongeveien
	Gårds og bruksnummer	105/3
	Skolekrets	IR
	Forslagsstiller	Follo fjernvarme AS
	Beskrivelse/dagens bruk	Dyrka jord
	Områdets størrelse i dekar (daa)	15,7 daa
	Begrunnelse	Behov for fjernvarme i Solbergområdet
Kart		
	<p>Service Layer Credits: Kartverket, Geovekst, kommunier - Geodata AS</p> 	
Plan	Formål i gjeldende kommuneplan	LNF a
	Hensynssone	H570_1 bevaring kulturmiljø, H130_3 byggeforbud rundt vei, bane og flyplass, H430_rekkfølgekrav vedr. gjennomføring av E18
	Ønsket formål	Bebyggelse og anlegg, fjernvarmeanlegg

Samlet vurdering	Vurdering		<ul style="list-style-type: none"> Ligger i tilknytning til motorveier, i tråd med arealstrategi. Registrert risiko for kvikkleireskred i området. Innebærer omdisponering av 15,7 daa dyrka jord av stor verdi. Registrering av vipe på jordet. Støy og forurensning må vurderes i ev. videre regulering
	Langsiktig arealstrategi		Nye areal til næringsformål i tilknytning til motorveier.
Lokalisering og Transport	Avstand til kjøpesenter-funksjon, kjøpesenter	*	Ca 4,8 km til Ski storsenter og sentrum
	Avstand til Ås stasjon, kommunesenter / Ski stasjon	*	Ca 4,5 km til Ski stasjon Ca 9 km til Ås stasjon
	Nærhet til gang- og sykkelveier	*	G/s-vei langs Kongeveien og g/s-bro over E18 og videre i Nordbyveien.
	Nærhet til/frekvens på kollektiv-tilbud	*	Nygård busstopp 520 til Ski hvert 15. min Nygårdskrysset, 30. min avganger til og fra Oslo.
	Avstand og adkomst til europavei, fylkesvei og kommunal vei	*	Atkomst til fv. 56 Kongeveien Ca 700 m til E18
Landbruk, natur- friluftsliv- og kulturverdier	Naturmangfold		Det er ingen registrerte naturtyper innenfor området.
	Vilt og grønn infrastruktur		Det er registrert vipe i spillflukt på jordet. Vipe er kategorisert som truet (EN) i norsk rødliste for arter. Observasjonen ligger litt nord for arealinnspillet, men en kan anta at hele jordet er i bruk til samme aktivitet. Ved en ev. regulering må det undersøkes om det er hekking i området.
	Jord- og skogbruk		Innebærer omdisponering av 15,7 daa dyrka jord av stor verdi.
	Friluftsliv		Det er ingen registrerte friluftslivinteresser i området.

	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap		Det er ingen registrerte kulturminner i området, men det er en automatisk fredet lokalitet rett nord for området, med kokegrop, stolpehull og veigrøft.
	Vannmiljø i og langs vann og vassdrag		Ingen registrerte vassdrag i området.
Miljø	Støy		Området ligger i rød støysone. Næringsvirksomhet er ikke støyfølsomt. Evt generering av støy fra næringsareal til nærliggende boligområder må omtales i en ev. reguleringsplan.
	Luftforurensning		Området vil være utsatt for luftforurensning fra E18, men næringsvirksomhet er ikke følsomt for luftforurensning. Evt luftforurensning til boligområder i nærheten må omtales i en ev. reguleringsplan.
	Forurensning av vann og grunn		Dersom næringsetableringen genererer forurensning må dette vurderes ved etablering.
Klima	Klimaendringer		Omdisponering av dyrka mark gir noe klimagassutslipp. Fjernvarme kan være klimavennlig, men det avhenger av energikilde og transportvei.
Infrastruktur	Fjernvarme	*	Formålet er fjernvarmesentral
	Vann- og avløp	*	Det går VA-ledninger gjennom området.
Barn og unge	Leke- og oppholdsareal. Nærhet til barnehager og skoler.	*	Ikke relevant
Helse-konsekvens	Påvirkning av ytre miljøfaktorer. Tilgang til tjenester og servicefunksjoner. Mulighet for landbruk og matproduksjon.	*	Ingen kjente helsekonsekvenser.
Mineralressurser	Mineralressurser		Ingen registrerte mineralressurser, grus- og pukkforekomster.

Konsekvenser i influensområde			
-------------------------------	--	--	--

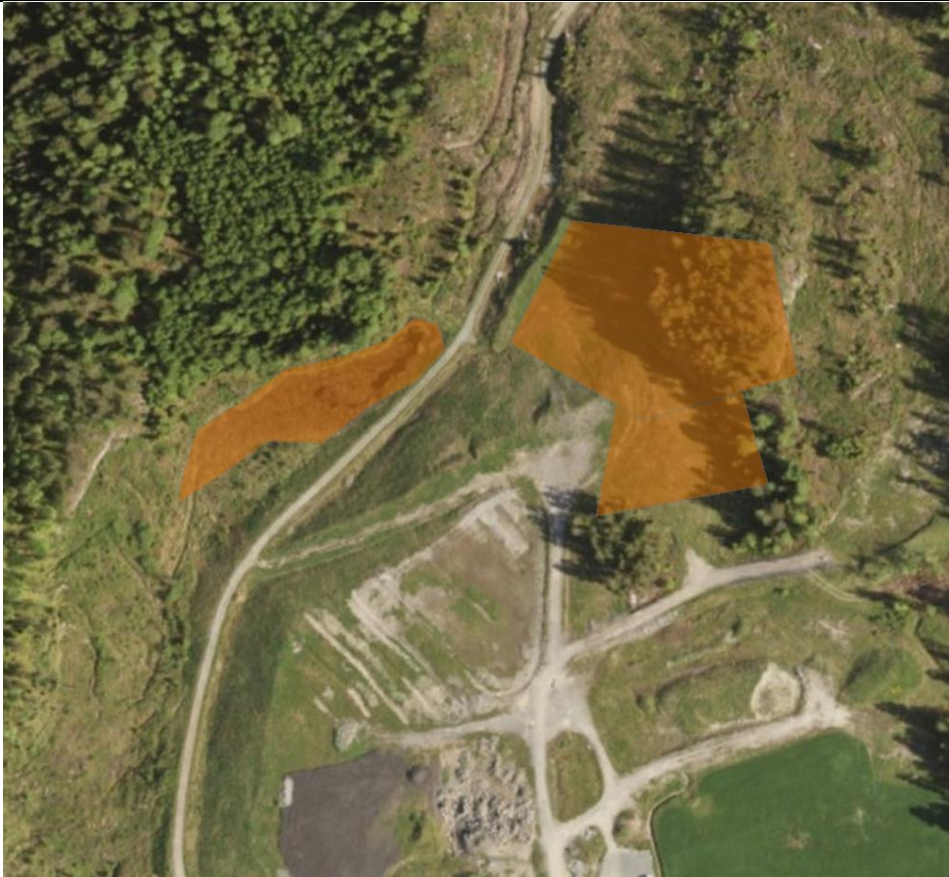

3.10.1 Areal 11N Follo fjernvarme - ROS-analyse

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom og overvann	Østlige del av arealet mot E18 ligger innenfor teoretisk aktsomhetsområde for flom, men reell sannsynlighet vurderes lav. Grøft langs Kongeveien avskjærer overvann oppstrøms. Overvann drenerer nordover til Vassflobekken.	Liv/helse	L	L	M	Middels. Overvann fra tette flater kan bidra til økt flomfare i Vassflobekken nedstrøms.	Følge kommunens norm for overvannshåndtering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Kvikkleire-skred	Arealet ligger i sin helhet på tykk hav- og fjordavsetning. Helling nordøst mot starten av ravine. E18 går inntil arealet.	Liv/helse	M	M	H	Middels. Grunnundersøkelser utført i prosjekt E18. Store konsekvenser ved skade på E18.	Vurdere om allerede utførte grunnundersøkelser for E18 er tilstrekkelig. Hvis ikke, gjennomføres supplerende undersøkelser og tiltak vurderes avhengig av resultat.
		Stabilitet		H			
		Materielle verdier		H			

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Trafikkulykke	Adkomst via fv. 1385 Kongeveien og g/s-vei langs denne. Ingen ulykker i nærheten siste 5 år. ÅDT 4224 for 2019. Adkomst må krysse g/s-vei langs Kongeveien.	Liv/helse	M	L		Middels. Basert på tall og kart. Formålet medfører lite trafikk.	Trafikkvurdering gjennomføres ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	66 kV ca 25 m nord for arealgrensen.	Liv/helse	L	L		Middels. Øvrige el-anlegg ikke vurdert.	Avklare avstand til høyspent og kartlegge ev. øvrige el-anlegg ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Forurensning grunn	Hele arealet er dyrka jord. Arealet ligger inntil E18 og de nærmeste meterne kan være lett forurenset.	Liv/helse	L	L		Middels. Mulig forurensning fra E18.	Følge F-loven ved mistanke om forurensning.
		Miljø		L			

4 Områder for massehåndtering

4.1 Areal 1M Nøstvet snødeponi

Forslag	Område	1M Nøstvet snødeponi
	Adresse	Nøstvet bruk
	Gårds og bruksnummer	107/1
	Skolekrets	I.R
	Forslagsstiller	Lars Juul
	Beskrivelse/dagens bruk	
	Områdets størrelse i dekar (daa)	6 daa
	Begrunnelse	
Kart		
	<p>Service Layer Credits: Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS </p>	
Plan	Formål i gjeldende kommuneplan	LNF-a
	Hensynssone	H560_1 Bevaring av naturmiljø
	Ønsket formål	Snødeponi

Samlet vurdering	Vurdering		<ul style="list-style-type: none"> Området er egnet for snøhåndtering. Hovedtrekk for elg går mellom de to arealene, området er kjerneområde av middels verdi for grønn infrastruktur. Området ligger nær et kulturminne. Arealet ligger i et sammenhengende stort turområde av svært høy verdi. Tiltaket kan få negative konsekvenser for drikkevann og vannmiljø.
Landbruk, natur- friluftsliv- og kulturverdier	Naturmangfold		Ingen registreringer
	Vilt og grønn infrastruktur		Hovedtrekk for elg går mellom de to arealene, og vil bli forstyrret. Større deler av arealet ligger innenfor lokaliteten Nøstvetmarka som er registrert som kjerneområde av middels verdi i kartleggingen av grønn infrastruktur.
	Jord- og skogressurser		Ca 2 daa er på høy bonitet, men er i dag ikke tresatt, resten er på middels bonitet og impediment.
	Friluftsliv		Svært viktig friluftslivsområde. Stort turområde med tilrettelegging for friluftsliv.
	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap		Fålesloråsen østre, kulturminne/ gammel bygdeborg ligger kun 50 m fra foreslått areal. Kulturminnet må ivaretas ved en ev. regulering.
	Vannmiljø i og langs vann og vassdrag		Det er en dam og flere grøfter i området.
Miljø	Støy		Transport og tipping av snø kan medføre støy i nærliggende friluftsområder
	Luftforurensning	*	Ikke relevant
	Forurensning av vann og grunn		Snø inneholder en rekke stoffer fra veitrafikk som kan ha negativ påvirkning vannmiljø. Området drenerer til Gjersjøen som er drikkevannskilde. Risikovurdering og aktuelle tiltak må utarbeides ved regulering eller rammesøknad.
Klima	Klimaendringer		Omsøkt arealbruk forventes ikke å medføre vesentlige klimagassutslipp sammenliknet med 0-alternativet.

Barn og unge	Leke og oppholdsareal. Nærhet til barnehager og skoler.	*	Ikke kjent at arealet er egnet for barn og unge.
Helsekonsekvens	Påvirkning av ytre miljøfaktorer. Tilgang til tjenester og servicefunksjoner. Mulighet for landbruk og matproduksjon.	*	Se punktene miljø, barn- og unge, nærmiljø
Mineraressurser	Mineralressurser		Ingen kartlagte mineral-, grus- eller pukkforekomster
Egnethet for snødeponi			
Avstander	Positivt < 5 km Negativt > 20 km	5	Ca 7 km langs bilvei til Ski sentrum 2-4 km til områder i Nordby
	Avstand og adkomst til europavei, fylkesvei og kommunal vei	5	Ca 1,5 km langs Nøstvetveien til påkjøring E6 og E18
Volum tilpasset lokale behov	Over -eller underkapasitet	5	Stort behov for snødeponi i regionen.
Fremkommelighet	Hva er standard på eksisterende vei. Påvirkning av transport til området.	5	Vei helt frem.
Etterbruk	Samfunnsnyttig etterbruk, f.eks. dyrka mark.		Ikke relevant ettersom det er snødeponi.




Nærmiljø (transportrute)	Grad av påvirkning langs kjørerute	4	Transporten vil i hovedsak gå langs hovedveier, og vil i liten grad ha negativ påvirkning.
Nærmiljø masse-mottak	Grad av påvirkning i nærmiljøet til deponiet.	3	Avrenning fra snødeponi kan påvirke vannmiljø. Driften av deponiet kan påvirke attraktiviteten på friluftsliv i nærliggende områder.
Egnet for masse-håndtering	Egnethet vises ut fra gjennomsnitt		4, 5 i gjennomsnittelig score

4.1.1 Areal 1M Nøstvet snødeponi - ROS-analyse

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom og overvann	Ingen flomfare i arealet. Vann drenerer sannsynligvis retning Vassflobekken/Gjersjøen. Bekken er angitt med aktsomhet for flom, og avrenning fra snødeponi kan øke flomfare. Tunnel for E6 går nært under deponiet.	Liv/helse	M	L		Usikkerhet gjelder overvann, om hvor dette tar veien pga. masse-deponi i området, og ev sprekker i berg til tunnel.	Fordrøyning og rensing av smeltevann, og vurdering av mulig utlekking til Nøstvet-tunnelen utredes i reg.plan.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		L			
Kvikkleire-skred	NGU kart angir bart fjell, men her er det store terreng-enderinger som følge av tidligere masse-deponering.	Liv/helse	L	L		Høy. Usikkerhet om stabilitet i eksisterende masse-deponi.	Risiko for stabilitet i eksisterende massedeponi vurderes ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Trafikkulykke	Adkomst fra Høyungsletta videre på Nøstvetveien som er priv. gårdsvei. G/s-vei langs Høyungsletta. Flere trafikklukker reg. i kryssene for E6/ Høyungsletta nord og sør.	Liv/helse	M	M		Høy Omfang av trafikk og bruk av Nødtvetveien til friluftsliv er usikker.	Omfang av trafikk og ev. risiko utredes ved regulering.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Høyspent	Ingen i eller nært inntil	Liv/helse	IR	IR		Middels. Øvrige el-anlegg ikke vurdert.	Kartlegge ev. øvrige el-anlegg ved regulering.
		Stabilitet		IR			
		Materielle verdier		IR			
Forurenset grunn	Snødeponi innenfor arealet. Forurensning i masser kan ikke utelukkes. Ev. forurensning kan vaskes ut med smeltevann.	Liv/helse	M	L		Stor pga. eksisterende masselager	Krav til dokumentasjon på rene masser i eksisterende deponi i regulering og krav til rensing av smeltevann.
		Miljø		M			

4.2 Areal 3M Bølstad

Forslag	Område	3M Bølstad
	Adresse	Kongeveien
	Gårds og bruksnummer	58/1
	Skolekrets	I.R
	Forslagsstiller	Andre Skurdal og Anders Wetlesen
	Beskrivelse*/dagens bruk	Jordbruk på gammelt deponi
	Områdets størrelse i dekar (daa)	25 + 30,5
	Begrunnelse*	Jordforbedring
	Kart	 <p style="text-align: center;">  0 30 60 120 Meter Service Layer Credits: Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS  </p>
Plan	Formål i gjeldende kommuneplan	LNF_a Regulert til kommunalteknisk virksomhet og jord- og skogbruk
	Hensynssone	Sydligste del av området H560_3 Bevaring av naturmiljø
	Ønsket formål	Terrengregulering til jordbruk Mellomlagring av masser 4 daa snømottak

Samlet vurdering	Vurdering		<ul style="list-style-type: none"> Området er middels egnet for massehåndtering ut fra angitte kriterier relatert til avstand, behov, trafikk og nærmiljøpåvirkning. Det er potensielt høy risiko for kvikkleireskred. Det er stor risiko knyttet til å plassere masser på det gamle deponiet Fv. 56 vei er ikke egnet for massetransport på grunn av risiko for ulykker.
Landbruk, natur- friluftsliv- og kulturverdier	Naturmangfold		Ingen registrerte naturtyper. Flere registreringer av fremmede arter i tilknytning til gjenbruksstasjonen og gammelt deponi.
	Vilt og grønn infrastruktur		Området ligger mellom et damnettverk med storsalamander. Hovedtrekk for elg ligger vest for området. Området ligger i utkanten av Prestegårdsskogen-Åsmåsan som er kartlagt som en korridor av stor verdi.
	Jord- og skogressurser		30, 5 daa fulldyrka jord. Hensikten er jordforbedring, men dette er utfordrende.
	Friluftsliv		Begge arealene er registrert som deler av større, sammenhengende arealer egnet for friluftsliv, men ettersom det nordre arealet i dag er en del av gjenbruksstasjonen, og det sydlige arealet er et jorde inntil gjenbruksstasjonen har disse lite verdi for friluftsliv.
	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap		Ingen kjente kulturminner
	Vannmiljø i og langs vann og vassdrag		Drenerer ned mot Bølstadbekken som er gitt verdi lokalt viktig ut fra økologiske funksjon.
Miljø	Støy		Transport og tipping kan medføre støy. Støyvurdering og aktuelle tiltak må utarbeides ved regulering eller rammesøknad.
	Luftforurensning		Lite følsom bebyggelse i umiddelbar nærhet, ikke relevant.
	Forurensning av vann og grunn		Snø inneholder en rekke stoffer fra veitrafikk som kan ha negativ påvirkning vannmiljø og grunn. Risikovurdering og aktuelle tiltak må utarbeides ved regulering eller rammesøknad.

Klima	Klimaendringer		Omsøkt arealbruk forventes ikke å medføre vesentlige klimagassutslipp sammenliknet med 0-alternativet.
Barn og unge	Leke og oppholdsareal. Nærhet til barnehager og skoler.		Området er i bruk til gjenvinningsstasjon og jordbruk., og ikke egnet for barn og unge.
Helsekonsekvens	Påvirkning av ytre miljøfaktorer. Tilgang til tjenester og servicefunksjoner. Mulighet for landbruk og matproduksjon.		Se punktene miljø, barn- og unge, nærmiljø.
Mineralressurser	Mineralressurser		Ingen registrerte mineralressurser, grus- og pukkforekomster.
Egnethet for masseforvaltning			
Avstand til sentrale utbyggingsområder	Positivt < 5 km Negativt > 20 km	4	Ca 5 km til Ås 5- 9 km til ski
Volum tilpasset lokale behov	Over -eller underkapasitet	5	Stort behov i regionen.
Fremkommelighet	Hva er standard på eksisterende vei. Påvirkning av transport til området.	2	Vei helt frem, men trafiksikkerhet er en utfordring



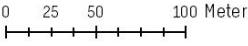

Etterbruk	Samfunnsnyttig etterbruk, f.eks. dyrka mark.	3	Forbedring av eksisterende jorde på deponi.
Nærmiljø (transportrute)	Grad av påvirkning langs kjørerute	3	Smal og svingete vei uten g/s-vei. Mye brukt av syklist. Mindre bolig felt ved Egget vil kunne bli plaget av støy og støv fra transport.
Nærmiljø Masse-mottak	Grad av påvirkning i nærmiljøet til masse-mottaket	3	Få boliger i nærheten som vil bli påvirket, men avrenning til bekk er en utfordring.
Egnet for masse-håndtering	Egnethet vises ut fra gjennomsnitt		3, 3 i gjennomsnittelig score.

4.2.1 Areal 3M Bølstad - ROS-analyse

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom og overvann	Drenerer til Bølstadbekken /Syverud-bekken. Aktsomhet for flom berører nedre del av arealinnspillet. Avrenning fra snødeponi vil øke flomfare nedstrøms.	Liv/helse	M	L		Stor. Flom kan bidra til å utløse kvikkleire-skred, se pkt. skred nedenfor.	Fordrøyning og rensing av sigevann /overvann smeltevann utredes i reg.plan.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		L			
Kvikkleire-skred	Tidligere avfallsfylling i område med tykk havavsetning i bratt terreng ned mot bekk.	Liv/helse	M	H		Høy. Grunnundersøkelser ikke off. tilgjengelig.	Grunnundersøkelser gjennomføres og tiltak vurderes avhengig av resultat.
		Stabilitet		H			
		Materielle verdier		H			
Trafikk-ulykke	Adkomst fra Kongeveien,	Liv/helse	H	M			Trafikk-vurdering
		Stabilitet		M			

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
	som er smal og mangler tilbud til myke trafikanter. Fem reg. trafikkulykker på Kongevn. nær Bølstad siste 5 år. ÅDT ca. 2500 i 2019.	Materielle verdier		M		Middels. Perioder med kø ved Bølstad gjenvinningsstasjon.	gjennomføres ved regulering.
Høyspent	22 kV høyspent går gjennom sørøstre del av arealet. Ingen boliger.	Liv/helse	H	L		Høy. Usikkerhet om omfanget av planlagt deponi.	Hensynssone 10 m til hver side i plankart. Kartlegge ev. øvrige el-anlegg ved regulering.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		L			
Forurenset grunn	Ja. Bølstad avfallsdeponi Lokalitet ID: 437 i M.dir. grunn-forurensnings-database	Liv/helse Miljø	H	L H		Høy. Ukjent hva som ligger i gammel fylling.	Krav til dokumentasjon om forurensning i eksisterende deponi i regulering. Kav til rensing av sigevann.

4.3 Areal 5M Kongeveien 197

Forslag	Område	5M Sverdrup
	Adresse	Kongeveien 197
	Gårds og bruksnummer	107/1
	Skolekrets	I.R
	Forslagsstiller	Thorvald Sverdrup
	Beskrivelse*/dagens bruk	Beite i gjengroing
	Områdets størrelse i dekar (daa)	45 daa
	Begrunnelse*	Arealet ønskes nydyrket
Kart		
	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  N </div> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="font-size: small;"> Service Layer Credits: Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS </div> <div style="text-align: right;">  </div> </div>	
Plan	Formål i gjeldende kommuneplan	LNF-a
	Hensynssone	H570_1 Bevaring av kulturmiljø
	Ønsket formål	Terrengregulering for nydyrking

Samlet vurdering	Vurdering		<ul style="list-style-type: none"> • Arealet kan være egnet for massehåndtering, • Det er utfordringer relatert til trafikk på fv. 56 • Det er konflikt med en hul eik i området. • Deler av arealet er registrert som en korridor av stor verdi for grønn infrastrukstur, og det er mange fuglearter registrert i området.
	Naturmangfold		Ett eiketree av regional verdi ligger innenfor foreslått arealinnspill og et annet av regional verdi ligger i grensen for arealinnspillet. Eikene omfattes av <i>Forskrift om utvalgte naturtyper</i>
Landbruk, natur- friluftsliv- og kulturverdier	Vilt og grønn infrastruktur		<p>Deler av området ligger innenfor funksjonsområde for vipe, som er kategorisert som EN, truet i norsk rødliste. Flere sårbare arter og nær truede arter er registrert i nærheten. Dette er arter som er knyttet til sump og vann (storspove, sothøne, toppdykker, flere måkerarter m. fl) og registreringene antas å ha tilknytning til nærliggende dammer, ikke til det innspilte arealet.</p> <p>Fugl bør registreres og vurderes ved en eventuell regulering.</p> <p>Den vestlige delen av området berørerså vidt ett hovedtrekk for elg.</p> <p>Deler av arealet er registrert som en korridor av stor verdi i kommunens kartlegging av grønn infrastruktur.</p>
	Jord- og skogressurser		Ca halvparten av arealet er registrert som dyrka mark av noe verdi, en mindre del av stor verdi. Resterende er beite, og skog på dyrkbar jord.
	Friluftsliv		Registrert friluftsområde, med noe bruk (vintersesong)
	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap		Ingen registrerte kulturminner i området.
	Vannmiljø i og langs vann og vassdrag		Ingen registrerte vannforekomster eller vassdrag.
	Miljø	Støy	


	Luftforurensning		Ikke relevant, ettersom det er lite følsom bebyggelse i området.
	Forurensning av vann og grunn		Mottak av rene, naturlige masser/terrengregulering gir fare for partikkel og næringsavrenning. Det er ingen resipient i nærheten, men faren for forurensning må vurderes ved regulering eller rammesøknad. Det må være kontroll som sikrer at motatte masser er rene.
	Klimaendringer		Ingen vesentlig utslipp fra endret arealbruk og ingen vesentlige utslipp fra transport ved aktuell lokasjon.
Helse-konsekvens	Påvirkning av ytre miljøfaktorer. Tilgang til tjenester og servicefunksjoner. Mulighet for landbruk og matproduksjon.		Se punktene miljø, nærmiljø og jord- og skogressurser.
Mineral-ressurser	Mineralressurser		Ingen registrerte mineralressurser, grus- og pukkforekomster.
Egnethet for masseforvaltning			
Avstand til sentrale utbyggingsområder	Positivt < 5 km Negativt > 20 km	4	Ca 5 km langs bilvei til Ski sentrum 14 km til Ås sentrum via E 18, 11 via Kongeveien.
Volum tilpasset lokale	Over -eller underkapasitet	5	Stort behov i regionen.

Fremkommelighet	Hva er standard på eksisterende vei. Påvirkning av transport til området.	3	Kort avstand fra Kongeveien. Kongeveien er smal og trafikkfarlig, og transport må gå 1,5 km for å komme på E18 Eksisterer atkomstvei fra denne, men må oppgraderes.
Etterbruk	Samfunnsnyttig etterbruk, f.eks. dyrka mark.	3	Dyrka mark
Nærmiljø (transportrute)	Grad av påvirkning langs kjørerute	3	Transporten langs Kongeveien vil kunne påvirke lokal trafikkavvikling, og vær trafikkfarlig for gående og syklende. 3 eller 4 gårdstun kan bli påvirket av støv og støy.
Nærmiljø Masse-mottak	Grad av påvirkning i nærmiljøet til masse-mottaket.	3	Enkelte frittstående boliger ligger nær planlagt område for terrengregulering. Disse vil kunne bli utsatt for støv og støy.
Egnet for massehåndtering	Egnethet vises ut fra gjennomsnitt		3,5 i gjennomsnittlig score.

4.3.1 Areal 5M Kongeveien 197 - ROS-analyse

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom og overvann	Ingen bekk i arealet, ikke flomutsatt. Drenerer til Bunnefjorden. Ingen boliger eller infrastruktur umiddelbart nedstrøms.	Liv/helse	L	L		Middels. Deponi vil endre terrenget og avrenningsforhold nedstrøms.	Utredning om fordrøyning og rensing av av overvann og sigevann i reg.plan.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Kvikkleire-skred	Tynn havavsetning med randmorene og bart berg i nærheten. Storparten ligger i et søkk.	Liv/helse	M	M		Høy. Grunnundersøkelser ikke off. tilgjengelig.	Grunnundersøkelser gjennomføres og tiltak vurderes avhengig av resultat.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Trafikkulykke	Antatt adkomst fra Kongeveien. G/s-vei på strekningen Nygård – Melby. Ingen trafikkulykker reg. På denne delen av Kongevn. ÅDT ca. 3500 i 2019.	Liv/helse	M	L		Middels. Basert på ulykkestall og kart.	Trafikkvurdering gjennomføres ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Høyspent	Ingen innenfor arealinnspillet.	Liv/helse	IR	IR		Middels. Øvrige el-anlegg ikke vurdert.	Kartlegge ev. øvrige el-anlegg ved regulering.
		Stabilitet		IR			
		Materielle verdier		IR			
Forurenset grunn	Ingen registrert. Landbruk og noen fyllmasser på flybilde.	Liv/helse	M	L		Middels pga. fyllmasser på flybilde.	Historisk kartlegging av forurenset grunn ved regulering.
		Miljø		L			

4.4 Areal 6M Vinterbro / Nøstvet

Forslag	Område	Vinterbro næringspark øst
	Adresse	-
	Gårds og bruksnummer	107/1
	Skolekrets	IR
	Forslagsstiller	Lars Juul c/o Øst Plan AS
	Beskrivelse/dagens bruk	Skog og friluftsliv
	Områdets størrelse i dekar (daa)	51 + 101
	Begrunnelse	
Kart		
	<small>Service Layer Credits: Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS</small>	
Plan	Formål i gjeldende kommuneplan	LNF a
	Hensynssone	H560_1 Bevaring naturmiljø
	Ønsket formål	A: Massegjenvinning B: Råstoffutvinning

Samlet vurdering	Vurdering		<ul style="list-style-type: none"> Området er egnet for masseforvaltning Det er store friluftslivsinteresser knyttet til Nøstvetmarka, som er registrert som svært viktig friluftslivsområde. Konflikten består både i arealbeslag og støy generert av virksomheten. Omdisponeringen medfører klimagassutslipp. Deler av området er registrert som en regionalt viktig naturtype. Det er utfordringer knyttet til vannmiljø i Vassflobekken og Gjersjøen. Det er ulykkesrisiko knyttet til utkjøring i Vinterbrokrysset.
	Naturmangfold		En mindre del syd i området er registrert som regionalt viktig gammel barskog etter DN-håndbok 13. Denne delen er ikke skilt ut som naturtype i NiN-kartlegging, og det er ingen sjeldne arter registrert.
Landbruk, natur- friluftsliv- og kulturverdier	Vilt og grønn infrastruktur		Den nordøstlige delen berører så vidt et regionalt vilttrekk. Arealet ligger innenfor lokaliteten Nøstvetmarka som er registrert som kjerneområde av middels verdi.
	Jord- og skogressurser		Skog på lav, middels og for mindre arealer høy bonitet. Større deler av arealet er grunnlendt.
	Friluftsliv		Hele området er registrert som svært viktig friluftslivsområde, Nøstvetmarka. Stort sammenhengende skogsområde (i Ås-målestokk). Det går stier i det aktuelle området. Området er støyutsatt.
	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap		Det er ingen registrerte kulturminner i de aktuelle områdene, men det er mange kulturminner i nærliggende områder.
	Vannmiljø i og langs vann og vassdrag		Drenerer til Vassflobekken. Denne er en del av vannforekomsten «Tilløpsbekker til Gjersjøen». Tilstanden i vannforekomsten som helhet er dårlig, men det er ingen konkrete registreringer fra området. Massehåndtering kan medføre avrenning av partikler og næringsstoffer. Dette må vurderes i en ev. regulering.
	Støy		Virksomheten vil medføre støy for nærliggende områder. Dette må vurderes i en ev. regulering.
	Miljø	Luftforurensning	

	Forurensing av vann og grunn		Kan medføre forurensning av Vassflobekken. Dette må vurderes i en ev. regulering.
	Klimaendringer		Begge delområdene er dekket av skog med varierende bonitet (AR5). For det nordlige området gjelder dette primært eldre skog (41-80 år), mens det sørlige området primært er dekket av gammel skog >81 år, begge anslått med middels til høyt volum (hhv. >100 og >200 m ³ /ha) (SAT-SKOG). Omlegning av arealbruken til omsøkt formål vil medføre fjerning av eksisterende karbonlager i biomassen over og under bakken. For et område av denne størrelsen med etablert skog av høy alder og volum vurderes netto klimagassutslipp å være betydelig.
Barn og unge	Leke og oppholdsareal. Nærhet til barnehager og skoler.		Området er et viktig friluftslivsområde. Det er ikke kjent at området benyttes spesielt av barn og unge.
Helsekonsekvenser	Påvirkning av ytre miljøfaktorer. Tilgang til tjenester og servicefunksjoner Mulighet for landbruk og matproduksjon.		Se punktene friluftsliv, miljø, barn- og unge og nærmiljø
Mineralressurser	Mineralressurser		Grenser opp til eksisterende pukkverk. Forekomsten av gneisgranitt er av nasjonal betydning.
Er områder egnet for massehåndtering			


Avstand til sentrale utbyggingsområder	Positivt < 5 km Negativt > 20 km	5	Ca 7 km langs bilvei til Ski sentrum 2-4 km til områder i Nordby/Vinterbro Ca 10 km til Ås tettsted
Volum tilpasset lokale behov	Over -eller underkapasitet	5	Stort behov i regionen både for råstoff og områder for mellomlagring.
Fremkommelighet	Hva er standard på eksisterende vei. Påvirkning av transport til området.	5	Vei helt frem. Kort vei ut til E6 og E18.
Etterbruk	Samfunnsnyttig etterbruk, f.eks. dyrka mark.	3	Ikke oppgitt, antatt levetid 10-50 år
Nærmiljø (transportrute)	Grad av påvirkning langs kjørerute	5	Transporten vil i hovedsak gå langs hovedveier, og vil i liten grad ha negativ påvirkning.
Nærmiljø masse-ottak	Grad av påvirkning i nærmiljøet til masseinntaket.	2	Ligger inntil eksisterende pukkverk. Utvidelser vil ha negativ effekt på tilleggende friluftslivsarealer i Nøstvetmarka, både direkte ved arealbeslag og indirekte ved støy.
Egnet for massehåndteri	Egnethet vises ut fra gjennomsnitt		4,2 i gjennomsnittlig score

4.4.1 Areal 6M Vinterbro/ Nøstvet - ROS-analyse

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom og overvann	Ligger på høyde. Ikke flomutsatt. Avrenning av overvann mot Vinterdalen og Vassflobekken .	Liv/helse	L	L	L	Middels. Massemottak vil endre terrenget og avrenningsforhold nedstrøms.	Fordrøyning og rensing av sigevann /overvann smeltevann utredes i reg.plan.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Kvikkleire-skred	Nordlige areal ligger på bart fjell med stedvis tynt ismasedekke, og sørlige del på tynt humus/torvdekke. Vinterdalen i sør har hav- og fjordavsetning.	Liv/helse	M	M	M	Høy. Grunnundersøkelser ikke off. tilgjengelig.	Grunnundersøkelser gjennomføre ved eventuelle tiltak i Vinterdalen.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Trafikkulykke	Antatt adkomst ved Vinterbrokrysset. 14 trafikkulykker i og nært krysset siste 5. år. Ingen skolevei eller boliger i trafikkområdet.	Liv/helse	H	M	M	Høy. Usikkerhet om framtidig tilkomst.	Framtidig tilkomst beskrives og trafikkforold utredes ved regulering.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		M			
Høyspent	420 kV går i arealgrensen i øst, 22 kV går gjennom arealet og flere 22 kV og 50 kV rett på utsiden av arealet i øst.	Liv/helse	H	L	L	Høy. Usikkerhet om virkninger av tiltaket. Øvrige el-anlegg ikke vurdert.	Risiko for stabilitet ved råstoffutvinn og nært inntil svært viktig infrastruktur for elforsyning utredes nærmere i regulering. Hensynssone 10 – 20 m til hver side i plankart. Kartlegge ev. øvrige el-
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		L			

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
							anlegg ved regulering.
Forurensning t grunn	Ingen registrert. Skogsarealer i dag.	Liv/helse	L	L		Lav, basert fra flybilder.	Sannsynligvis ingen.
		Miljø		L			

4.5 Areal 7M Thirud

Forslag	Område	Thirud
	Adresse	Østensjøveien 60
	Gårds og bruksnummer	69/1 og 69/4
	Skolekrets	IR
	Forslagsstiller	Edvard Kvernstuen Thirud
	Beskrivelse/dagens bruk	skog
	Områdets størrelse i dekar (daa)	40-50 daa
	Begrunnelse	Nydyrking
	Kart	
Plan		Formål i gjeldende kommuneplan
	Hensynssone	H560_1 Bevaring naturmiljø
	Ønsket formål	Terregulering for å utvide areal med dyrka jord.

Samlet vurdering	Vurdering		<ul style="list-style-type: none"> Egnet for massehåndtering. Kort atkomst til E18. Krattssoleie (NT) i nærheten. Grønn infrastruktur og elgtrekk av stor/regional verdi. Området drenerer til Østensjøvann, som er naturreservat. Vannmiljø, støy og støv må utredes i videre prosess. Potensielt noe risiko for kvikkleireskred. Risiko for trafikkuulykke ved adkomst E18.
Landbruk, natur- friluftsliv- og kulturverdier	Naturmangfold		Det er registrert krattssoleie rett vest for arealet som en ønsker å dyrke opp. Denne har status nær truet (NT) i norsk rødliste for arter.
	Vilt og grønn infrastruktur		To hovedtrekk for elg møtes i området. Trekket mot vest er vurdert å være av regional verdi. Området er kategorisert som å ha stor verdi i kartlegging av grønn infrastruktur.
	Jord- og skogressurser		Området er skog av høg og særs høg bonitet. Hensikten er å utvide areal for dyrka jord.
	Friluftsliv		Ingen kartlagte friluftslivsinteresser.
	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap		Arealet berører deler av et kulturminne, bl.a. med deler av brent flint. Det ligger en gravhaug rett vest for det ene delarealet.
	Vannmiljø i og langs vann og vassdrag		Området drenerer til Østensjøvann, som har moderat økologisk tilstand. Vannet har svært dårlige verdier for fosfor og nitrogen, og er påvirket av avrenning fra landbruk og diffus avrenning fra Ski tettsted.
	Støy		Området er ikke støyutsatt. Aktiviteten vil generere støy for boligfeltet på Tandbergløkka. Dette må utredes i forbindelse med en ev. reguleringsplan eller tillatelse.
Miljø	Luftforurensning		Området er ikke utsatt for luftforurensning, men aktiviteten kan generere støvforurensning. Dette må ivaretas i en ev. reguleringsplan eller et miljøoppfølgingsprogram.
	Forurensning av vann og grunn		Oppfylling av masser kan medføre avrenning av næring og partikler til Østensjøvann. Ved en ev. regulering eller tillatelse må det settes krav om tiltak for å hindre slik avrenning.
	Klimaendringer		Noe utslipp fra vegetasjon i tidlig fase, ingen vesentlige utslipp fra transport ved aktuell lokasjon.

Barn og unge	Leke og oppholdsareal. Nærhet til barnehager og skoler.		Ikke relevant.
Helsekonsekvenser	Påvirkning av ytre miljøfaktorer. Tilgang til tjenester og servicefunksjoner. Mulighet for landbruk og matproduksjon.		Se punktene friluftsliv, miljø, barn- og unge og nærmiljø
Mineralressurser	Mineralressurser		
Er områder egnet for massehåndtering – her terrengregulering			
Avstand til sentrale utbyggingsområder	Positivt < 5 km Negativt > 20 km	4	6 km Ås sentrum og Ski sentrum med utbyggingsområder.
Volum tilpasset lokale behov	Over -eller underkapasitet	5	Stort behov i regionen både for råstoff og områder for mellomlagring.
Fremkommelighet	Hva er standard på eksisterende vei. Påvirkning av transport til området.	5	Vei helt frem. Kort vei ut til E18. Mulig behov for oppgradering av avkjørselsvei fra E18

Etterbruk	Samfunnsnyttig etterbruk, f.eks. dyrka mark.	3	Ønske om å utvikle arealet til dyrka jord.
Nærmiljø (transportrute)	Grad av påvirkning langs kjørerute	5	Transporten vil i hovedsak gå langs hovedveier, og vil i liten grad ha negativ påvirkning.
Nærmiljø Masse-mottak	Grad av påvirkning i nærmiljøet til masse-mottaket.	2	Fare for avrenning til Østensjøvann naturreservat. Kan medføre støy og støv for boliger på Tandbergløkka
Egnet for masse-håndteri	Egnethet vises ut fra gjennomsnitt	4	Egnet for massehåndtering.

4.5.1 Areal 7M Thirud - ROS-analyse

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom og overvann	Ingen vann eller vassdrag innenfor arealet. Overvann samles trolig i grøft mot dyrka jord. Arealene drenerer til Østensjøbekken og Østensjøvann naturreservat.	Liv/helse	L	L	Høy.	Høy. Usikkerhet om mengde og innhold i avrenning til Østensjøvann og virkninger i naturreservat. Se pkt om forurensning.	Fordrøying og rensing av sigevann /overvann utredes i reg.plan.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Kvikkleire-skred	De to arealene ligger på hav- og fjordavsetning med tynt eller usammenhengende dekke. Helling mot tykk havavsetning	Liv/helse	M	M	Høy. Ingen grunnundersøkelser off. tilgjengelig.	Grunnundersøkelser gjennomføres og tiltak vurderes avhengig av resultat.	
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		M			

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
	og dyrka jord nedstrøms.						
Trafikkulykke	Adkomst til arealene både fra fra E18 (ÅDT 1380 i 2019) og Kråkstadveien (2781 i 2019). Ingen trafikkulykker ved disse kryssene siste 5 år. Adkomst fra E18 medfører anleggstrafikk på Østensjøveien inntil gårdstun og eneboliger. Smal vei uten tilbud til myke trafikanter.	Liv/helse	M	M		Middels.	Trafikkvurdering gjennomføres ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		M			
Høyspent	22 kV ledning går mellom de to arealene.	Liv/helse	L	L		Middels. Øvrige el-anlegg ikke vurdert.	Avklare avstand til høyspent og kartlegge ev. øvrige el-anlegg ved regulering.
		Stabilitet		L			
		Materielle verdier		L			
Forurenset grunn	Arealene er i sin helhet skog som nylig er avvirket. Ingen mistanke om forurenset grunn.	Liv/helse	L	L		Middels. Eventuelle tidligere fyllinger innenfor arealene.	Fordrøying og rensing av sigevann /overvann utredes i reg.plan.
		Miljø		L			

5 Sammenstilling av konsekvenser

Total sett omfatter arealinnspillene ca. 1875 daa., fordelt på 29 innspill til boligformål, ti til næringsformål og fem innspill til råstoffuttak, ulike typer masseforvaltning samt deponi for snø.

I dette kapittelet er konsekvensene oppsummert temavis.

5.1 Areal og transportplanlegging

Arealinnspillene er vurdert opp mot kommunens arealstrategi som er vedtatt i planprogrammet for rullering av kommuneplanen.

Tre arealinnspill ligger helt innenfor den foreslåtte langsiktige utbyggingsgrensen for Ås tettsted (nr. 4, 6, og 10). To innspill ligger delvis innenfor denne utbyggingsgrensen (nr. 5 og 9). Tre innspill ligger innenfor 2 km fra Ås stasjon eller Ski stasjon. Det gjelder innspill nr. 1, 3 og 13. I tillegg ligger deler av innspillet nr. 2 innenfor 2 km fra Ås stasjon.

Åtte arealinnspill ligger utenfor de to vekstområdene, men nær kollektivtransport (nr. 11, 12, 14, 17, 22, 23, 33 og 35). Her defineres nær kollektivtransport som mindre enn en km fra busstopp med avganger minimum fire ganger i timen hele dagen. Arealinnspill nr. 20 oppfyller ikke kravet til kollektivtransport, men kan anses som utvidelse av eksisterende boligområder på Vinterbro.

11 av arealinnspillene er vurdert til å ligge i områder uten kollektivtilbud, eller med et begrenset kollektivtilbud (nr. 15, 18, 19, 21, 24, 25, 26, 28, 30, 31, 32). Utbygging av disse arealene vil med stor sannsynlighet bli bilbasert, og vil være i strid med arealstrategien i det vedtatte planprogrammet.

To av arealinnspillene, 1N og 2N, ligger i tilknytning til eksisterende næringsområder. Med unntak av arealinnspillet 1N har alle innspillene til nye næringsarealer kort avstand til motorvei. Arealene langs Gamle Mossevei har imidlertid en atkomst/utkjørsel til fv. 152 med mange registrerte trafikkulykker. Ingen av arealene er vurdert å ligge slik til at de er egnet for arbeids- eller besøksintensiv virksomhet.

5.2 Naturmangfold, vilt og grønn infrastruktur

I denne konsekvensutredningen omfatter naturmangfold registrerte naturtyper og registrerte truede, prioriterte eller forvaltningsrelevante plante- og insekterarter. Registrerte truede, prioriterte eller forvaltningsrelevante virveldyr er registrert i kategorien vilt og grønn infrastruktur.

Seks av innspillene til utbyggingsformål berører registrerte naturmangfoldlokaliteter. Arealinnspill nr. 5N omfatter store deler av et regionalt viktig område med gammel granskog. Det er funnet en rekke truede arter knyttet til død ved og gammel skog i dette området. Dersom arealinnspillet tas inn i kommuneplanen og realiseres, vil dette medføre tap av en stor og viktig naturtypelokalitet. Det vil medføre et vesentlig tap av denne naturtypen i kommunen, ettersom det bare er 690 mål kartlagt gammel granskog fordelt på seks lokaliteter i kommunen.

For de fem andre innspillene som berører registrerte naturtyper (nr. 1, 9, 20, 5M, og 6M) er det deler av en naturtype som blir berørt, eller mindre forekomster som kan bevares dersom utstrekningen av arealene endres, eller enkelte elementer ivaretas i reguleringsplan. Selv om direkte inngrep i de naturtypene som berøres kan unngås ved justeringer i reguleringsplan, vil imidlertid utbygging inntil naturtyper kunne få negative effekter i form av kanteffekter som hogst, endret mikroklima og slitasje på naturtypene.

Det er innenfor de foreslåtte arealinnspillene registrert flere sjeldne arter, også utenfor registrerte naturtyper. De fleste av disse er arter som fugler og insekter som forflytter seg mellom ulike områder, og som derfor er vanskelig å knytte til et enkelt areal. Det totale tapet av natur- og kulturlandskap får en samlet virkning på alle disse artene, ettersom det blir færre naturområder totalt.

En svært stor del av arealinnspillene berører registrert grønn infrastruktur, vilttrekk og forekomster av truede, prioriterte, eller forvaltningsrelevante arter. Hele 35 av de 44 innspillene arealer berører registrert grønn infrastruktur, eller områder som er vurdert å være grønn infrastruktur av middels betydning, eller ligger i utkanten av områder som er av stor betydning som grønn infrastruktur. Tre arealinnspill til boligformål ligger innenfor et område med grønn infrastruktur av stor eller svært stor verdi. Dette gjelder områder nr. 9, 18, og 30. Innspill nr. Næringsinnspill 5N ligger i et område som er registrert som svært viktig grønn infrastruktur. Innspill nr. 1M vil berøre to av hovedtrekkrutene for elg i kommunen.

5.3 Jord- og skogressurser

Tolv arealinnspill medfører omdisponering av dyrka jord. To av disse, nr. 4 og 10 er disponert til utbyggingsformål i gjeldende kommuneplan, men vurderes nå på nytt. Dersom alle arealinnspillene tas inn i kommuneplanen vil dette føre til en omdisponering av ca. 162 daa dyrka jord. Arealinnspillene nr. 5 og 15 står for mer enn halvparten av dette. I henhold til nasjonal jordvernstrategi skal det ikke omdisponeres mer enn 4000 daa totalt årlig i Norge. En så stor omdisponering som innspillene samlet sett vil medføre, vil være i strid med denne strategien.

Arealinnspillene nr. 9, 11, 13, 14 og 33 berører alle dyrkbar jord på høy bonitet. Størstedelen av innspillene som ikke berører dyrka jord, berører skogressurser i større eller mindre grad. Det er særlig arealinnspillene i Vårdåsen, Vardåsen/Kirkerud og Nøstvetmarka som berører store skogarealer på høy bonitet.

Innspillene 3M, 5M og 7M legger opp til jordforbedring eller nydyrking.

5.4 Friluftsliv

Ås er en kommune med store arealer dyrka jordk, men mangler store sammenhengende skogområder. De største skogsområdene i kommunen har derfor alle fått svært høy verdi i kommunens friluftslivskartlegging.

Arealinnspillene samlet vil kunne gjøre flere av disse områdene vesentlig mindre, og dermed mindre egnet for friluftsliv. Dette gjelder særlig følgende innspill innenfor Vardåsen ved Ås sentrum: nr. 1, 2 og 3. Innenfor Nøstvetmarka vil innspillene nr. 5N, 1M og 6M redusere egnetheten for friluftsliv. Vardåsen/Kirkerud på Nordby vil bli berørt av arealinnspillene nr. 22 og 2N.

Planlagt ny E18 vil medføre store inngrep i Holstadmarka. Innspillene nr. 4N og 6N medfører ytterligere og permanente inngrep i dette området. Sammen med arealinnspill nr. 14 vil de kunne redusere tilgang til friluftsområder i denne delen av kommunen dersom de blir realisert.

5.5 Kulturminner og kulturlandskap

Ås er preget av landbrukets kulturlandskap, og mange av kulturminnene i kommunen finnes også i kulturlandskapet. I tre områder er det registrerte kulturminner innenfor avgrensningen av arealinnspillet. Dette gjelder nr. 6N, der

det er flere ulike kulturminner fra ulike tidsaldre, og nr.1, der det er en lokalitet med skålgroper. Videre berører nr. 7M deler av ett kulturminne.

En del av kulturminnene i Holstadmarka vil uansett bli berørt ved etablering av ny E18. I tillegg til direkte berørte områder er det to arealinnspill (nr.2 og nr.1N) som grenser mot rester av gamle bygdeborger. Blir disse innspillene tatt inn i kommuneplanen må avgrensning og utforming ta hensyn til kulturminnet. Innspillene nr. 30 og 31 berører det regional/nasjonalt viktige kulturlandskapet opp mot Kroer kirke.

5.6 Støy, luftforurensning og forurensning til grunn og vann

E18 og E6 gir store støyutfordringer gjennom deler av Ås kommune. I tillegg er det støy fra fv. 152 og jernbanen. De fleste støyutsatte arealinnspillene er foreslått brukt til næringsformål som ikke er støyfølsomt. Arealinnspill nr. 22 er foreslått omdisponert til boligformål og ligger delvis i rød, delvis i gul støysone fra Nettetveien. Innspill nr. 24 og 25 er foreslått til boligformål og ligger innenfor beregnet gul støysone for E6. Støyforholdene i disse områdene må avklares i en ev. regulering. I tillegg ligger innspill nr. 4, 5 og 10 slik til at støy fra jernbanen og behov for støyskjerming må utredes ved regulering.

For de arealene som kan være støyusatt fra vei bør luftkvalitet også vurderes i en ev. reguleringsplan.

Nye utbyggingsarealer i nærhet til vassdrag kan gi forurensning av vann. Dette er særlig viktig å være oppmerksom på dersom områder avsettes til massehåndtering.

Av arealinnspillene ligger ni boligområder (nr. 3, 9, 10, 14, 15, 20, 22, 24 og 31) og fem næringsområder (nr. 4N, 5N, 8N, 9N og 10 N) nær bekke drag, der det er viktig at det ikke slippes ut overvann eller forurensning. Dette er viktig å ivareta både i reguleringsfasen og i anleggsfasen.

Innspill til arealer for håndtering av overskuddsmasser, nr. 1M og 5M, drenerer til Gjersjøen som er drikkevannskilden til Ås og Nordre Follo. Område nr. 7M drenerer til Østensjøvann naturreservat og nr. 3M ligger svært nær Syverudbekken som renner ut i Årungen. Forurensningsfaren fra disse områdene bør vektlegges i ev. videre planlegging.

5.7 Klima

Vurderingene av klimagassutslipp i tilknytning til konsekvensutredningen er todelt, og er relatert til utslipp ved omdisponering av areal og hvor mye transport området vil generere etter at det ev. er ferdig utbygd. Utslippene relatert til omdisponering av areal kommer fra frigiving av CO₂ som er lagret i vegetasjon over og under bakken. Det er ingen arealinnspill som gir omdisponering av myrområder, men flere forslag innebærer omdisponering av skog på god bonitet, noe som innebærer utslipp av klimagasser. Arealinnspill langt fra sentrum uten kollektivdekning vurderes til å generere mer biltrafikk enn arealinnspill sentralt med god kollektivdekning, og er derfor vurdert å gi mer klimagassutslipp.

Åtte av arealinnspillene (nr. 1, 2, 3, 11, 14, 30, 5N, 6M) er vurdert å gi store klimagassutslipp. Innspillene omfatter store skogområder på høy bonitet som ligger så langt fra sentrumsfunksjoner at de vil bli helt eller delvis bilbaserte.

5.8 Barn og unge

For temaet barn og unge er det tatt utgangspunkt i avstand til skoler, barnehager og lekeområder. Ingen innspill omfatter områder tilrettelagt for lek eller kartlagt som lekeområder. Tap av friluftsområder og nærskog vil likevel ofte få konsekvenser for barns lek og aktiviteter. Det er også en rekke innspill til boligformål som ligger langt fra skoler, barnehager og tilrettelagte arealer for lek. Disse ligger imidlertid ofte nær friluftsområder som gir muligheter for uorganiserte aktiviteter. Ved ev. regulering av store nye boligarealer må det settes av areal til lek og fysisk aktivitet.

5.9 Helsekonsekvenser

Helsekonsekvensene av arealinnspillene henger sammen med en rekke av de andre utredningstemaene. Helsekonsekvensene er knyttet til ytre miljø, tilgang til barnehage og skole, rekreasjonsmuligheter, kollektivtransport, helse, handel og servicetilbud. Helse er også nært knyttet sammen med muligheten til å drive fysisk aktivitet i hverdagen, f.eks. til muligheten for å gå og sykle. I planprogrammet er også matvaresikkerhet i form av muligheten til å dyrke mat vurdert å være en del av helsebegrepet.

Få av innspillene vurderes å medføre negativ miljøpåvirkning som får konsekvenser for helsen. Dersom støyskjerming ikke gjennomføres i tilstrekkelig grad kan dette være et problem på enkelte arealer. Størsteparten av de foreslåtte arealene ligger i utkanten eller utenfor de etablerte sentrumsområdene, noe som medfører at det er langt til helse-, handels- og servicetilbud. Til gjengjeld har de

fleste av disse områdene god tilgang på friluftsliv- og turområder svært nær. Ved utbygging i de verdifulle friluftslivsområdene vil imidlertid befolkningen som helhet få færre og mindre attraktive friluftslivsarealer. Mulighetene for egen matproduksjon og jordbruk i kommunen vil svekkes dersom jordbruksarealer bygges ned.

5.10 Mineralressurser

Det er et nasjonalt mål i arealplanleggingen at områder med viktige mineralressurser eller byggeråstoff (stein og grus) ikke skal bygges ned. Alle grus- og sandforekomster i tidligere Akershus er kartlagt, og vurdert som forekomster av nasjonal, regional eller lokal betydning. Pukkforekomster i Akershus er bare delvis kartlagt. I Ås er det få kartlagte mineral- grus-, eller pukkrressurser, og det er kun tre arealinnspill som berører noe av det som er kartlagt.

Arealinnspill nr. 6M grenser opp til dagens pukkverk på Vinterbro. Forekomsten av gneisgranitt her er av nasjonal betydning. Arealinnspillet åpner for en utvidelse av dette pukkverket. Arealinnspill nr. 14 ligger inntil en mindre sand- og grusforekomst på endemorene Raet (Ås-Ski trinnet), men denne anses å være av mindre betydning. Innspill nr. 25 ligger i et område kartlagt som nedlagt pukkverk, med bergartene rødlig granitt og mørk amfibolitt. Området er vurdert å være av liten betydning.

5.11 Masseforvaltning

Det er et mål å gjenbruke rene masser i større grad, jf. Regional plan for masseforvaltning i Akershus. Det er derfor viktig å sikre arealer for mottak og mellomlagring av overskuddsmasser i nærhet til sentrale utbyggingsområder. Fem innspill omhandler massehåndtering. To av disse er forslag om snødeponi (nr. 1M og deler av 3M), tre er forslag om mottak av masser til forbedring av dyrka jord og nydyrking (deler av nr. 3M, hele 5M og 7M), og nr. 6M omfatter både uttak av masser og mellomlager av masser.

Det er gjort en vurdering av områdenes egnethet for snø- og/eller massehåndtering. På grunn av stor utbyggingstakt i Follo, er det et stort behov for slike arealer i Follo. Flere av innspillene ligger nær utbyggingsområder som kan ha bruk for masser og/eller har behov for å levere masser. I tillegg ligger de fleste innspillene nær hovedveisystemet. Planlagt etterbruk og hensyn til nærmiljø både i nærhet til massemtak og transportruter er også vektlagt.

Tre av arealinnspillene er vurdert å være godt egnet for snø- eller massehåndtering. Dette gjelder nr. 1M, 6M og 7M. De andre arealinnspillene kan også være egnet ut fra de spesifikke kriteriene som er vurdert å være viktige for plassering av arealer for massehåndtering. Arealer som er egnet for masseinntak må imidlertid også vurderes opp mot konsekvenser for andre formål, som trafikk, naturmangfold og friluftsliv. Flere av arealene er i konflikt med naturmangfold, vilt, jord- og skoginteresser og vannmiljø. Samlet vurdering av arealene, og hovedutfordringer relatert til arealinnspillet vises i tabell nedenfor (tabell 5-1).

Tabell 5-1 Oversikt over arealer for massehåndtering med anbefaling og vektlagte tema

1M Nøstvet snødeponi	Hovedtrekk elg, kulturminne, friluftsliv, vannmiljø
3M Bølstad	Risiko for kvikkleire, masseutglidning, trafikkulykker
5M Kongeveien 197	Hul eik, grønn infrastruktur, risiko for trafikkulykke
6M Vinterbro/Nøstvet	Naturmangfold, vilt, friluftsliv, vannmiljø, trafikkulykke
7M Thirud	Hovedtrekk elg, vannmiljø, nærhet til naturreservat.

6 Sammenstilling av risiko og sårbarhet

I dette kapittelet er risiko og sårbarhet for flom og overvann, kvikkleireskred, trafikkulykker, nærhet til høyspent og forurenset grunn oppsummert temavis.

6.1 Flom og overvann

Flere av innspillene berøres av aktsomhetsområde for flom, eller ligger nær bekk. Flomfaren må derfor utredes nærmere i reguleringsplan. Dette gjelder bl.a. nr. 4, 5, 10, 19, 22, 24, 31, 11N og 3M. Dersom flomfare ikke utredes skriver NVE i sin uttalelse til planprogrammet at det må legges hensynssone flom 20 m på hver side av bekk, og 50 – 100 m på hver side av elv, i plankartet der det mangler flomsonekart. Overordnet ROS-analyse for Ås kommune fra 2015, revidert 2019, beskriver flom fra Vinterbrosenteret nedover Nessetveien som en potensiell uønsket hendelse i kommunen. Arealinnspill nr. 22 vil berøres av en slik hendelse.

Alle arealinnspillene kan potensielt medføre økt eller raskere avrenning etter utbygging, og må ved reguleringen følge kommunens norm for håndtering av overvann.

6.2 Kvikkleireskred

Arealinnspill nr. 4 ligger innenfor det kartlagte kvikkleireområdet sør for Ås sentrum, og nr. 5 og 10 ligger delvis innenfor eller inntil dette området. Innspill nr. 11N ligger på registrert kvikkleireforekomst ved E18. Utover disse innspillene er størst bekymring for grunnforholdene knyttet til innspill nr. 3M pga. løsmasser i form av tykk havavsetning, hellingsforhold og vassdrag nedenfor fyllingsfot.

For de fleste av de øvrige innspillene er det vurdert at det må gjennomføres grunnundersøkelser på reguleringsplannivå. Det er fordi de ligger under marin grense der det er potensiell risiko for kvikkleire, og fordi det er knyttet stor usikkerhet til de grovmaskede dataene i NGU sine løsmassekart.

6.3 Trafikkulykker

Videre boligutbygging i Kongeveien mellom Melby og Bølstad vurderes å medføre høy risiko for myke trafikanter, dersom det ikke legges til rette for et tryggere g/s-tilbud enn det er i dag.

Strekningen sør for krysset Brekkeveien x Bjørkeveien har i dag ikke tilbud til myke trafikanter. Det ligger krav om å bygge g/s-vei ved utbygging av vedtatt plan i Brekkeveien 61. Dersom g/s-veien av ulike årsaker ikke realiseres før utbygging tillates lenger opp i veien, vurderes det mangelfulle tilbudet å medføre en viss risiko for arealinnspill nr.1 og nr. 2. I tillegg er det ikke fortau, bare en oppmerket stripe langs kjørebanelen på delen av Brekkeveien videre i retning sentrum til Eikeveien. Det bør derfor også vurderes å stille krav om trafiksikkerhetstiltak ved ev. regulering av innspill nr. 3, 5 og 6.

På Drøbakveien mellom Korsegården og Klommesteinveien er det registrert sju trafikkulykker de siste fem årene. Adkomst med bil til og fra innspill nr. 33 via Åsulvs vei, samt at myke trafikanter må krysse Drøbakveien for å komme til g/s-vei, medfører risiko for trafikkulykker. Dette bør vurderes nærmere ved en ev. regulering.

Innspill nr. 3N og nr. 8N medfører økt risiko for myke trafikanter langs Gamle Mossevei. Kryssene ved området Korsegården er ulykkesbelastet. Her vil det være behov for å vurdere tiltak for å redusere risiko dersom innspillene skal realiseres.

Det er registrert 14 ulykker knyttet til Vinterbrokrysset (E18/ E6/ fv. 156) og tre ulykker i rundkjøringen ved Vinterbro senter de siste 5 årene. Ved ev. regulering

av arealinnspillene nr. 20, 22, 5N, 6M, hvor disse kryssene antas skal benyttes til adkomst, må en vurdere sikkerhet i et ev. videre planarbeid.

For de fleste andre arealinnspillene er det tilbud til myke trafikanter. Noen steder må myke trafikanter krysse trafikkert vei for å komme til fortau eller g/s-vei, noe som alltid vil medføre en viss risiko.

6.4 Høyspent

Fire av boliginnspillene berøres av høyspentledninger. Dette er nr. 9, 11, 17 og 19. Tilrådd tiltak er å legge hensynssone 10 m på hver side av ledningene ved ev. regulering.

Innspill nr. 2N, 5N og 6M ligger inntil 420 kV ledning, og her er tilrådd tiltak å legge hensynssone 20 m på hver side av ledningene i et. reguleringsplan. For innspill nr. 3M går en 22 kV ledning gjennom området. Det må hensyntas i ev. videre planlegging.

NVE har i sin uttalelse til planprogram til kommuneplanrulleringen beskrevet tiltak med hensynssone høyspent 20-30 m (10-15 m på hver side) for 66/132 kV og 40 m (20 m på hver side) for 300/420 kV. Netteier Elvia har i sin uttalelse til planprogrammet omtalt framtidig oppgradering av linje mellom Dyrløkke – Ås – Holstad – Kråkstad. Det er på dette utredningsnivået ikke nærmere vurdert, men dette må hensyntas i ev. regulering. Elvia viser videre til 10-10,5 m byggeforbudssone på hver side av netteiers traseer.

6.5 Forurenset grunn

Det er kun innenfor arealinnspill nr. 3M at det er registrert forurenset grunn. Flere av arealinnspillene mistenkes imidlertid å kunne være forurenset som følge av tidligere eller pågående aktivitet som potensielt kan forurense. Det kan være tilkjørte fyllmasser, verksteder, lekkasjer fra hensatte kjøretøyer, påfylling av drivstoff, nedgravde oljetanker ved eldre bolighus m.m. Her er det stor usikkerhet, og det anbefales historisk kartlegging og eventuelle miljøtekniske grunnundersøkelser for å avdekke forurensning. Tiltaksplan for å forebygge spredning av forurensning skal utarbeides dersom forurensning over gitte nivåer avdekkes.

Forurensning til vann fra forurenset grunn

Forurenset grunn og mottak og deponering av masser og snø kan medføre forurenset avrenning til vann og vassdrag. For innspillene som gjelder

massemottak og snødeponi, og for innspill som viser seg å ha forurenset grunn, må det derfor stilles krav om håndtering av overvann og smeltevann med tanke på å forebygge forurensning.

6.6 Konklusjon ROS-analyse

I ROS-analysen er det avdekket fare for flom og overvann, kvikkleireskred og trafikkulykker. Videre er det i ett tilfelle registrert forurenset grunn, og i flere innspill mistenkes forurenset grunn. Enkelte arealinnspill berøres av elektromagnetisk felt fra høyspentledninger.

Funn fra denne ROS-analysen skal følges opp med en mer detaljert ROS-analyse ved utarbeidelse av område- eller detaljreguleringsplan. Resultatene fra den enkelte analyse vil bestemme hvilke tiltak som må gjennomføres og hvilke krav som må stilles i reguleringsplan for å redusere risiko til akseptabelt nivå. Tiltak vil bl.a være hensynssoner for flom, kvikkleireskred og høyspent, krav om tilrettelegging for trygg ferdsel for myke trafikanter. Avrenning fra forurenset grunn til vann og vassdrag, og graving i slike masser medfører miljørisiko. Den kjente forurensete lokaliteten på Bølstad anbefales lagt som hensynssone i kommuneplanen. Håndtering av forurenset grunn skal skje i samsvar med forurensningsloven.

7 Referanser

Litteratur

- [NVE veileder nr. 1/2019. Sikkerhet mot kvikkleireskred. Vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper](#)
- [NVE, Kvikkleiresone 212: Moer – Kommune: Ås](#)
- Planprogram for rullering av kommuneplanen for Ås kommune, vedtatt 16.09.2020
- Ås kommuneplan 2015-2027 med planbeskrivelse og oppdatert ROS-analyse for nye utbyggingsområder 13.12.2015
- Reguleringsplan E18 Ås kommunegrense - Vinterbro
- Kulturhistorisk analyse inkludert grønnstruktur for Ås sentralområde, Asplan Viak 2016
- Naturmangfold og grønn infrastruktur i Ås kommune, Norconsult. 2020.
- Regional plan for areal- og transport for Oslo og Akershus, vedtatt desember 2015

- Regional plan for masseforvaltning i Akershus, vedtatt 24.10.2016
- Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus, vedtatt november 2019

Databaser

- <https://www.google.no/maps/>
- <https://ruter.no/reiseplanlegger/>
- <https://www.kommunekart.com/>
Ås kommune, kartlagene kommuneplan, reguleringsplaner, natur, naturmangfold, infrastruktur, barnetråkk
- http://geo.ngu.no/kart/arealis_mobil/
kartlagene berggrunn N50 og grus- og pukk-betydning flater
- Naturbase: <https://kart.naturbase.no/>
- Artskart: <https://artskart.artsdatabanken.no/>
- <https://kilden.nibio.no/>
- <https://artsdatabanken.no/Rodliste>
- NVE Atlas, kartlag Elvenett og aktsomhetsområde flom
- Regime Nedbørfelt
- NGU [løsmassekart](#)
- NVE [temakart kvikkleiresoner](#)
- Høydedata: <https://hoydedata.no/LaserInnsyn/>
- NGU, Nasjonal database for grunnundersøkelser, [NADAG](#)
- Nasjonal vegdatabank, [NVDB, Vegkart](#)
- Miljostatus.no kartlag grunnforurensning
- NVE Atlas, [temakart nettanlegg](#)

Pers. medd.

- Vegard Søderholm, geotekniker Sweco
- Gudmund Kvisselien, trafikkplanlegger Sweco
- E-post fra Landbrukskontoret i Follo ved Lars-Martin Julseth 11.12.20 og 11.01.21.

8 Vedlegg

8.1 Metode for konsekvensutredning

Kommuneplanens arealdel omfattes alltid av kravet til konsekvensutredning iht. konsekvensutredningsforskriften. Konsekvensutredninger (KU) skal beskrive virkninger for miljø og samfunn av alle nye områder for utbygging og vesentlig endret arealbruk i eksisterende byggeområder. Utredningen skal omhandle

- viktige miljø- og samfunnsverdier i de foreslåtte utbyggingsområdene
- en beskrivelse av virkningene arealinnspillet kan få for disse verdiene
- eventuelle avbøtende konsekvenser.

KU-forskriften stiller krav til at konsekvensene for enkeltområder skal vurderes hver for seg, og at det skal gjøres en samlet vurdering av planforslaget som helhet.

8.1.1 Temavise utredninger

I denne utredningen har vi gått gjennom hvert enkelt arealinnspill temavis på bakgrunn av vedtatt planprogram. Vi har sett på innspillene slik de har vært avgrenset i oversendelse fra Ås kommune.

Vi har benyttet anerkjente databaser og kilder og delt hvert enkelt område inn etter «trafikklysmetoden».

Grønn	Ingen kjent konflikt med dette temaet.
Gul	Konflikt med lokale eller regionale verdier, men på en slik måte at konflikten antas å kunne løses på reguleringsplannivå.
Rød	Konflikt med regionale eller nasjonale verdier.

En oversikt over grunnlagsdata, metode og vurderingsgrunnlag for hvert tema ligger ved i Tabell 8-1.

Tabell 8-1 Oversikt over metode for ulike KU-tema

Hovedtema	Konsekvenser	Kunnskapsgrunnlag	Metode	Gradering
<p>a) Kommunens langsiktige arealstrategi Hovedlinjene i kommunens langsiktige strategi for arealbruk er avklart i planprogrammet, jfr. kapittel 4. Dette vil bli brukt som ramme for vurdering av arealinns spillene, og vil bli vektlagt.</p>	<p>Arealer til boligformål Arealer til næringsformål</p>	<p>Regional plan for areal- og transport for Oslo og Akershus Planprogrammet for rullering av kommuneplanen, kapittel 4.1.</p>	<p>Hvert område er vurdert opp mot langsiktig utbyggingsgrense* og målene i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. * Langsiktig utbyggingsgrense som foreløpig avgrenset av Ås kommunes administrasjon 13.11.20. I tillegg er prioritert vekstområde innenfor 2 km radius fra Ås stasjon og Ski stasjon benyttet.</p>	<p>Grønn – innenfor langsiktig utbyggingsgrense. Gul – utenfor langsiktig utbyggingsgrense. Inntil en km fra busstopp med fire eller flere avganger i timen. Rød - Boligområder/andre trafikkgenererende formål utenfor langsiktig utbyggingsgrense.</p>
<p>b) Lokalisering og transport Lokalisering av ulike arealformål vil genere ulike behov for transport. Det vil derfor utredes hvor langt fra ulike funksjoner og veinett det foreslåtte arealformålet ligger. Aktuelle temaer er:</p>	<p>Avstand til kjøpesenterfunksjon, kjøpesenter Avstand til Ås stasjon, kommunesenter (gjelder for Brønnerud, Åsgård, Rustad og Kroer). Avstand til Ski stasjon (gjelder for Solberg, Nordby, Sjøskogen). Nærhet til gang- og sykkelveger Nærhet til og kvalitet (frekvens) på kollektivtilbud Avstand og adkomst til europaveg, fylkesveg, kommunal veg</p>	<p>Kommunekart og oppdatert FKB-data for lokalisering av transportkorridorer for ulike formål samt kollektive knutepunkter og stoppesteder.</p>	<p>Avstandsberegninger utføres gjennom GIS-analyse og verifiseres gjennom lokalkunnskap.</p>	<p>Avstand angis, graderes ikke.</p>

<p>c) Landbruk-, natur-, -, friluftsliv og kulturverdier Endret arealformål går ofte utover og redusere kvaliteten på viktige natur-, landbruk-, friluftsliv- og kulturverdier og ressurser. Det skal derfor utredes hvilken konsekvens endret arealformål får for disse interessene. Aktuelle temaer er:</p>	<p>Naturmangfold: I hvilken grad arealformålet får en konsekvens for registrerte naturtyper, trua arter, utvalgte naturtyper, prioriterte arter, nøkkelbiotoper. Tema naturmangfold i KU skal kvalitetssikres.</p>	<p>Kommunekart natur Naturbase: https://www.naturbase.no Artskart: https://artskart.artsdatabanken.no/</p>	<p>GIS-analyser og gjennomgang av databaser.</p>	<p>Grønn – ingen kjente naturtyper, ingen indikasjon på naturtyper, ingen prioriterte arter eller utvalgte naturtyper, ingen rødlistede arter.</p> <p>Gul – Lokalt viktig naturtype, arter i kategoriene NT eller VU på norsk rødliste for arter. Rød – Regionale eller nasjonale naturtyper, registreringer av arter i kategoriene EN eller CR på norsk rødliste for arter.</p>
	<p>Vilt og grønn infrastruktur: I hvilken grad arealformålet får en konsekvens for små- og storvilts funksjonsområder (leveområder og trekkruete).</p>	<p>Kommunekart natur og naturverdi, kartlag: Vilt -hovedtrekk, vilt (lokale data), vilttrekk, grønn infrastruktur verdi, damnettverk storsalamander Artskart: https://artskart.artsdatabanken.no</p>	<p>Gjennomgang av viltområder og områder registrert som grønn infrastruktur. Artskart søk på rødlistede arter. Registreringene i Artskart er vurdert ut i fra funntidspunkt, presisjon og hvem som har registrert funnet. Registreringene er også vurdert opp mot artenes habitatkrav og dagens faktiske arealbruk.</p>	<p>Grønn – ingen registreringer. Gul – generell grønn infrastruktur, areal med grønn infrastruktur av middels verdi, mindre innspill i utkant av grønn infrastruktur av stor verdi, lokalt vilttrekk eller arter i kategoriene NT eller VU på norsk rødliste for arter. Rød – regional vilttrekk eller grønn infrastruktur av stor eller svært stor verdi, registreringer av arter i kategoriene EN eller CR på norsk rødliste for arter.</p>

<p>Landbruk og skog: I hvilken grad endret arealformål går utover dyrka jord/dyrkbar jord og produktiv/uproduktiv skog.</p>	<p>Kilden NIBIO</p>	<p>GIS-analyse</p>	<p>Grønn - Ingen dyrka jord, ingen dyrkbar jord, ikke skog/skog på låg bonitet.</p> <p>Gul - Innmarksbeite, skog på høy og middels høy bonitet, dyrkbar jord.</p> <p>Rød - Fulldyrka jord.</p>
<p>Friluftsjntresser: I hvilken grad arealformålet får en konsekvens for friluftsområder og turløyper og traseer (sommer/vinter)</p>	<p>Naturbase Kommunekart turkart</p>	<p>Kommunens kartlegging av friluftslivområder.</p>	<p>Grønn – Ingen registrerte friluftsjntresser.</p> <p>Gul – Nærskog, områder som er registrert i kommunens friluftskartlegging, inkludert friluftsområder som er kategorisert som viktige områder i kommunens kartlegging.</p> <p>Rød - Områder registrert som svært viktige områder i kommunens kartlegging.</p>
<p>Kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap: I hvilken grad arealformålet får en konsekvens for kulturminner og kulturlandskap.</p>	<p>Kommunekart kultur Kulturhistorisk analyse inkludert grønnstruktur for Ås sentralområde</p>	<p>Foreliggende rapporter, GIS-analyse og Swecos lokalkunnskap. Follokart - kulturminner</p>	<p>Grønn – Ingen registrerte kulturminner, kulturmiljøer eller helhetlige kulturlandskap.</p> <p>Gul - Registrerte/ikke fredete kulturminner, kulturmiljø, kulturlandskap, SEFRAK-bygg (gul og rød).</p> <p>Rød – Fredete kulturminner.</p>
<p>Vannmiljø i og langs vann og vassdrag</p>	<p>Vann-nett</p>	<p>Hente informasjon fra vann-nett.no. Ved behov for ytterligere informasjon vil dette hentes fra PURA og MORSA</p>	<p>Grønn – Ingen vann eller vassdrag registrert.</p> <p>Gul – Registrert vann eller vassdrag, forhold kan avklares i reguleringsplan.</p>

				Rød - Konflikt mellom arealbruk og vann eller vassdrag.
<p>d) Miljø Endret arealformål kan generere eller bli berørt av ulike miljøtema som støy og luftforurensing. Aktuelle tema er vist under. Andre miljøtema som også er aktuelle, vurderes å tas med her eller som del av ROS-analysen. Se punkt i)</p>	<p>Støy: I hvilken grad det foreslåtte arealformålet genererer eller blir berørt av støy.</p>	Kommunekart	Miljøstatus	Grønn – Ingen støysone eller ikke støyfølsomt formål. Gul – Gul støysone eller mulig støyutsatt areal – støy kan avbøtes. Rød – Rød støysone og støyfølsomt formål .
	<p>Luftforurensing: I hvilken grad det foreslåtte arealformålet genererer eller blir berørt av luftforurensing.</p>		Luftforurensing henger i stor grad sammen med fra veitrafikk og punktutslipp fra industrivirksomhet. Miljøstatus.no er benyttet,	Grønn – Ingen antatt luftforurensning eller ikke støyfølsomt formål. Gul – Gul sone for luftforurensning, eller kjent utslippspunkt - kan avbøtes. Rød – Rød sone for luftforurensing eller kjent utslippspunkt – kan ikke avbøtes.
	<p>Forurensing av vann og grunn:</p>		Vurdere type virksomhet innspillet omfatter, og nærhet til sårbare resipienter eller områder.	Grønn – Formålet vil normalt ikke føre til forurensning i vann og grunn. Gul - Formålet kan føre til forurensning, men forurensning kan hindres. Rød – Formålet fører til forurensning, og forurensning kan ikke hindres tilstrekkelig

<p>e) Klima Endret arealformål kan få klimakonsekvenser på grunn av at noen arealformål binder klimagasser mer enn andre. Dette kan nå utredes. Klimatilpasning er også et viktig tema som må tas med i konsekvensutredningen. Det vurderes om det skal tas med her, eller som del av ROS-analysen.</p>	<p>Klimaendringer: I hvilken grad endring av arealformålet får en konsekvens for klimagassutslipp.</p>	<p>NIBIO Kilden</p>	<p>Forenklet todelt analyse av 1) antatt transportmønster og -behov (avstand over 2 km betegnes som betydelig) og 2) grad av arealendring av myr og skog.</p>	<p>Grønn – Ingen vesentlig utslipp fra endret arealbruk og ingen vesentlige utslipp fra transport ved aktuell lokasjon. Gul - Økte klimagassutslipp som følge av arealendringer og/eller økt transport som følge av lokasjon. Utslippsreducerende tiltak bør vurderes i reguleringsplan. Rød - Vesentlige klimagassutslipp forbundet med arealendringer og/eller økt transport. Bør unngås og alternative arealer utredes.</p>
<p>f) Infrastruktur Ulike arealformål har behov for nærhet til teknisk og sosial infrastruktur. Det skal derfor utredes hvilken nærhet endret arealformål har til teknisk og sosial infrastruktur. Aktuelle temaer er:</p>	<p>Fjernvarme Vann- og avløp Barnehage, grunnskole Behov for skoleskyss Idrettsanlegg Helse- og velferdstjenester</p>	<p>Kommunekart Kommunale FKB-data</p>	<p>Foreliggende rapporter, GIS-analyse og vår lokalkunnskap</p>	<p>Tilgang og avstander angis, graderes ikke.</p>
<p>g) Barn og unges oppvekstvilkår Barn og unges oppvekstvilkår er særlig vektlagt i planleggingen.</p>	<p>Leke- og oppholdsareal</p>	<p>Barnetråkkregistrering Kommunes registreringer av områder for friluftsliv</p>	<p>GIS-analyse, kartlegging av arealer for friluftsliv og Swecos lokalkunnskap</p>	<p>Ikke gradert.</p>

<p>h) Helsekonsekvensutredning/vurdering Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen Helsekonsekvenser skal utredes når det er grunn til å tro at saken eller tiltaket vil ha vesentlige konsekvenser for befolkningens helse eller helsens fordeling i befolkningen. For lokal og regional forvaltning er konsekvenser for miljø og samfunn hjemlet i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrift om konsekvensutredning.</p>	Påvirkning av de ytre miljøfaktorene (luftforurensing, støy, miljøgifter, klimaendringer): se pkt. d), e) Tilgang til barnehage og skole: b) Tilgang til rekreasjons- og aktivitetsmuligheter f), g) Tilgang til kollektivtransport: b) Tilgang til sykkel- og gangveier: b) Tilgang til å drive fysisk aktivitet: b), g) Tilgang til butikker og andre kommersielle eller off. tjenester (eks. helse- og omsorgstjenester): f) g) Påvirkes mulighetene til å drive med landbruk: c) Påvirkes matproduksjon: c)	Helsekonsekvensutredning	Temaet relateres i høy grad til parallelle vurderinger innen andre tema. Her lages en samlet vurdering av påvirkningsfaktorene.	Beskrives som en oppsummering av de andre faktorene.
<p>j) Mineralressurser</p>	<p>Mineralressurser</p>	NGUs database Nasjonal arealinformasjon http://geo.ngu.no/kart/arealis_mobil/ Kartlagene berggrunn N50 og grus og pukk Regional plan for masseforvaltning i Akershus	Gjennomgang av database og oversiktskart i regional plan.	Grønn – Områder uten kjente mineral-, grus- eller sandforekomster. Gul - Områder med lokalt eller regionalt viktige mineral-, pukk-, grus eller sandforekomster. Rød – Områder der det er konflikt med mineral-, grus- eller sandforekomster av nasjonal verdi.
<p>Konsekvenser i influensområde</p>				Omtale av konsekvenser i nærområde til planforlaget, f.eks. økt trafikk på nærliggende veier.

8.1.2 Massehåndtering

Ås kommune har gått ut og bedt om innspill til områder for snø- og massehåndtering. Disse er gjennomgått etter en egen metode med tanke på hvilke momenter som avgjør om et område er egnet for massehåndtering. Punktene som er vurdert i forhold til massehåndtering er basert på *Regional plan for massehåndtering i Akershus*. Enkeltema er gitt en vekt, og gjennomsnittet blir en samlet vurdering av om området er egnet for massehåndtering. Egnethet er deretter vurdert opp mot de andre temaene i den samlede vurderingen av arealinnspillet.

Tema og vekting er gjengitt i tabellen nedenfor:

Tabell 8-2 Massehåndtering, kriterier og metode for vurdering av egnethet.

Egnethet	Negativt 1	2	3	4	Positivt 5	Ukjent
Nærhet til sentrale utbyggings-område	> 20 km				< 5 km	
Volum tilpasset lokale behov	Over- eller underkapasitet				Dekker behovet	
Fremkommelighet	Eksisterende vei blir ødelagt				Kort på god vei	
Etterbruk			Nytt jordbruks-areal			
Nærmiljø-transportrute (lukt, støv, støy)	Grad av påvirkning langs kjørerute					
Nærmiljø - massemtak (lukt, støv, støy)	Grad av påvirkning i nærmiljøet til massemtaket					

Grønn	4 - 5 i gjennomsnittlig samlet vurdering av kriterier
Gul	3 - 3,9 i gjennomsnittlig samlet vurdering av kriterier
Rød	2,9 - 1 i gjennomsnittlig samlet vurdering av kriterier

8.1.3 Samlede vurderinger

Etter at de enkelte områdene er gjennomgått temavis er det gjort en samlet vurdering av arealinnspillet etter samme «trafikklysmetode» som de temavise utredningene. I den samlede vurderingen er det vektlagt tema der det er statlige

og regionale føringer, og det er sett hen til *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023*, og *Fylkesmannen i Oslo og Vikens forventninger til kommunal arealplanlegging 2019*. Det er derfor vektlagt areal- og transportplanlegging, jordvern, naturmangfold og klima. Der to eller flere tema har vært kategorisert som røde, har arealinnspillet blitt satt til rødt.

Til slutt er det laget en samlet vurdering for hvert enkelt KU- tema.

8.2 Metode for ROS-analyse

I denne analysen tas det utgangspunkt i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging – Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen, april 2017. Metoden er likevel noe forenklet for å være tilpasset vurdering av arealinnspill på kommuneplannivå.

Sannsynlighetsvurdering

Sannsynlighet brukes som et mål på hvor trolig man mener det er at en bestemt uønsket hendelse vil inntreffe i det aktuelle planområdet, innenfor et tidsrom, gitt tilgjengelig kunnskapsgrunnlag. Sannsynlighetskategoriene avhenger av hvilken type hendelse det gjelder. Tabellene nedenfor viser sannsynlighet for ulike typer hendelser, generell sannsynlighet, flom/stormflo og skred. Tabellene for flom og skred benyttes for å fastsettes sikkerhetsklasse dersom området er utsatt for flom eller skred.

Tabell 8-3: Sannsynlighetskategorier for generelle plan-ROS, i denne utredningen trafikkulykke, nærhet til høyspentledning, storulykke og forurenset grunn.

SANNSYNLIGHETS-KATEGORIER	TIDSINTERVALL	SANNSYNLIGHET (PER ÅR)
Høy	Oftere enn 1 gang i løpet av 10 år	> 10 %
Middels	1 gang i løpet av 10–100 år	1–10 %
Lav	Sjeldnere enn 1 gang i løpet av 100 år	< 1 %

Tabell 8-4: Sannsynlighetsvurdering for flom og stormflo. Tabellene benyttes for å fastsettes sikkerhetsklasse dersom området er utsatt for flom.

F	SANNSYNLIGHETS-KATEGORIER	TIDSINTERVALL	SANNSYNLIGHET (PER ÅR)
F1	Høy	1 gang i løpet av 20 år	1/20
F2	Middels	1 gang i løpet av 200 år	1/200
F3	Lav	1 gang i løpet av 1000 år	1/1000

Tabell 8-5: Sannsynlighetsvurdering for skred. Tabellene benyttes for å fastsettes sikkerhetsklasse dersom området er utsatt skred.

S	SANNSYNLIGHETS-KATEGORIER	TIDSINTERVALL	SANNSYNLIGHET (PER ÅR)
S1	Høy	1 gang i løpet av 100 år	1/100
S2	Middels	1 gang i løpet av 1000 år Hav- og strandavsetning, både tykk og tynn, og marin strandavsetning	1/1000
S3	Lav	1 gang i løpet av 5000 år Andre løsmassetypene	1/5000

Konsekvensvurdering

Konsekvenser avhenger av type hendelser det gjelder. Følgende konsekvenskategorier er benyttet i denne ROS-analysen:

Liv og helse vurderes ut fra antall omkomne, skadde (varig og midlertidig) eller andre som kan bli påført helsemessige belastninger på grunn av den uønskede hendelsen.

Tabell 8-6 Konsekvenskategorier for liv og helse.

K	Konsekvens-kategorier	Dødsfall	Skader	Forklaring
K1	Høy	>5	>20	Over 5 dødsfall og/eller over 20 skadde
K2	Middels	1-5	3-20	1-5 dødsfall og/eller inntil 20 skadde
K3	Lav	Ingen	1-2	Ingen dødsfall men inntil to skadde

Stabilitet vurderes ut fra konsekvenser for befolkningen (antall og varighet) som blir berørt av hendelsen gjennom svikt i kritisk samfunnsfunksjoner, og som kan bidra til manglende tilgang på mat, drikke, husly, varme, kommunikasjon, fremkommelighet etc.

Tabell 8-7 Konsekvenskategorier for stabilitet.

K	Konsekvens-kategorier	Forstyrrelser i dagliglivet
K1	Høy	Ikke mulighet til å komme seg til jobb/skole/osv. den dagen det skjer en hendelse. Stengt tunnel/vei/bro i flere dager. Bortfall av vannforsyning, avløp eller strømforsyning flere dager.
K2	Middels	Lang kø på vei til jobb/skole/osv. på grunn av stengt tunnel/vei/bro ved en hendelse. Stengt tunnel/vei/bro i en dag. Bortfall av vannforsyning, avløp eller strømforsyning en dag.
K3	Lav	Kø på vei til jobb/skole/osv. på grunn av hendelse og påfølgende tapt arbeidstid. Stengt tunnel/vei/bro i noen timer. Bortfall av vannforsyning, avløp eller strømforsyning noen timer.

Materielle verdier vurderes ut fra direkte kostnader som følge av den uønskede hendelsen i form av økonomiske tap knyttet til skade på eiendommen.

Tabell 8-8: Konsekvenskategorier for materielle verdier.

K	Konsekvens-kategorier	Økonomisk tap/materielle verdier
K1	Høy	Større skade på bygninger/ infrastruktur/kjøretøyer
K2	Middels	Skade på en eller flere bygninger/ infrastruktur/kjøretøyer
K3	Lav	Liten eller ingen skade på bygning/ infrastruktur/kjøretøyer

Tabell 8-9 Konsekvenskategorier for forurenset grunn.

K	Konsekvens-kategorier	Forurenset grunn
K1	Høy	Stor fare for miljøskade, langvarige og alvorlige skader, og/eller spredning av forurensning
K2	Middels	Fare for miljøskade/og eller spredning av forurensning
K3	Lav	Ubetydelig miljøskade og/eller fare for spredning av forurensning

Risikomatrise

Risikoene illustreres ved hjelp av en risikomatrise. Risikomatrisen som benyttes er i utgangspunktet hentet fra Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB, 2017), men det er lagt til farger for å visualisere risikoer.

Tabell 8-10 Risikomatrise (DSB, 2017).

		KONSEKVENSER FOR <konsekvenstype>		
SANNSYNLIGHET		Høy	Middels	Lav
	Høy			
	Middels			
	Lav			

Rød	Høy risiko, tiltak nødvendig
Gul	Middels risiko, tiltak må vurderes
Grønn	Lav risiko, tiltak ikke nødvendig

8.2.1 Kilder og framgangsmåte benyttet til ROS-analysen

Tema	Datakilder
Flom og overvann: I hvilken grad det er risiko for flom og overvann i det foreslåtte området.	NVE Atlas, kartlag Elvenett og aktsomhetsområde flom, Regine Nedbørfelt. Det er ikke utført flomsonekartlegging i Ås kommune. Framgangsmåte: Aktsomhetsområdene for flom i NVE kart er teoretisk generert, og det er gjort en vurdering av reell risiko ut fra høydekoter, hvor arealet ligger i nedbørfeltet og kjennskap til arealet med omkringliggende terreng.
Grunnforhold og rasfare: I hvilken grad det er risiko for kvikkleireskred i det foreslåtte området.	NGU løsmassekart NVE temakart kvikkleiresoner Høydedata: https://hoydedata.no/LaserInnsyn/ NGU, Nasjonal database for grunnundersøkelser, NADAG

	<p>Framgangsmåte: NVEs veileder Sikkerhet mot kvikkleireskred 1/2019, tabell 3.1 s. 20-21 er benyttet.</p> <p>Hele Ås kommune ligger under marin grense, og alle arealer kan derfor i teorien inneholde kvikkleire. Unntak er arealer med påvist berg i dagen eller mindre enn 2 m tykt løsmassedekke.</p> <p>Arealer med total skråningshøyde i løsmasser over 5 m eller som har jevnt skrånende terreng brattere enn 1:20 og høydeforskjell over 5 m inngår i aktsomhetsområde for områdeskred.</p> <p>Utløpsområder for kvikkleireskred er ifølge veilederen 3 x lengden til løsneområde i en faresone eller aktsomhetssone. Se illustrasjon fra NVEs veileder Figur 8-1.</p> <p>Alle arealer som ligger innefor disse kriteriene er satt til middels sannsynlighet for kvikkleireskred. Konsekvensen avhenger av hva som vil rammes av et ev. skred.</p>
Ulykker: Antall trafikkulykker og registrerte ulykkespunkt i det foreslåtte området.	<p>Nasjonal vegdatabank, NVDB, Vegkart</p> <p>Utvalg trafikkulykker siste 5 år, dvs. "større enn 31.12.2014", og utvalg "årsdøgntrafikk".</p> <p>Veikart og Google maps er i tillegg benyttet til kartlegging av gang- og sykkelveier.</p>
Høyspentledninger: Nærhet til trasé for høyspentledning.	<p>NVE Atlas, temakart nettanlegg</p>
Forurenset grunn: I hvilken grad det er risiko for forurenset grunn i det foreslåtte området.	<p>Miljostatus.no kartlag grunnforurensning + flybilder i Kommunekart.com</p> <p>Framgangsmåte: Potensiale for forurensning er vurdert ut fra flybilder som viser dagens bruk. Mulige tilkjørte fyllmasser, tidligere forurensende virksomheter, eldre boliger med nedgravde oljetanker, drivstofftanker ved gårdsbruk o.l. kan gi mistanke om forurenset grunn.</p>
Storulykke: I hvilken grad det er risiko for storulykke som følge av nærliggende storulykkebedrifter i det foreslåtte området.	<p>Liste over storulykkebedrifter.</p> <p>Ås kommune har pr. 2020 ingen registrerte storulykkebedrifter. Temaet er derfor ikke tatt med i tabellene over det enkelte arealinnspill.</p>

DEL I: AKTSOMHETSOMRÅDER

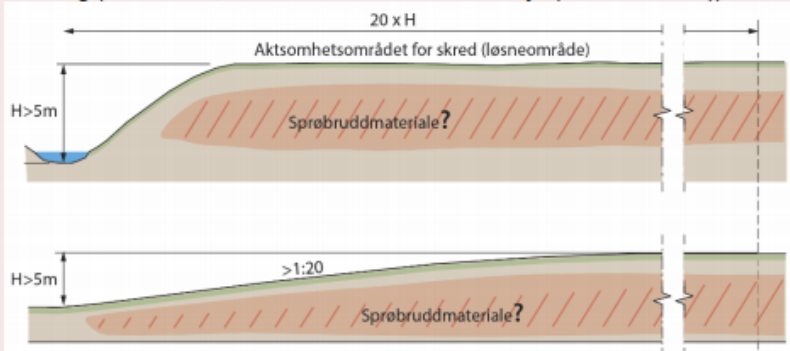
Prosedyre for utredning av områdeskredfare

3 **Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred.**
Følgende terrengkriterier legges til grunn for å tegne aktsomhetsområder:

a) Terreng som kan inngå i løsneområdet for et skred:

- Total skråningshøyde (i løsmasser) over 5 meter, *eller*
- Jevnt hellende terreng brattere enn 1:20 og høydeforskjell over 5 meter

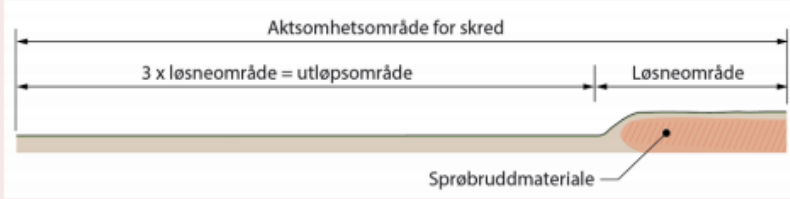
Aktsomhetsområder ligger innenfor 20 x skråningshøyden, H, målt fra bunn av skråning (ravinebunn, bunn av elv eller marbakke i sjø (inntil 25 m.u.h.)).



Figur 3.1 Aktsomhetsområde for løsneområde

b) Terreng som kan inngå i utløpsområdet for et skred:

- 3 x lengden til løsneområdets lengde. Løsneområdet er enten en eksisterende faresone (steg 1) eller et aktsomhetsområde (steg 3a), *eller*
- Utløpssone som allerede er kartlagt (som er vist i NVEs temakart Kvikkleire (16))



Figur 3.2 Aktsomhetsområde for skred som inkluderer utløpsområde

Kriteriene a) og b) benyttes for å tegne opp aktsomhetsområder for områdeskred. En geotekniker kan gjøre en mer nøyaktig avgrensning av faresonen, dette inngår i prosedyrens del 2.

Terrengkriteriene viser at også terreng som er helt flatt kan være utsatt for områdeskred. Derfor er det også nødvendig å vurdere hvilke skåninger et skred kan starte i utenfor eiendommen eller plangrensen.

Dersom planlagte tiltak ligger i terreng som er innenfor et aktsomhetsområde, må det utredes videre av geotekniker iht. prosedyrens punkt 4-11.

Figur 8-1 Utklipp fra NVE veileder "Sikkerhet mot kvikkleireskred" 2019 som er benyttet til vurdering av risiko for kvikkleireskred i områder som ikke er kartlagt.

Vurdering av usikkerhet

ROS-analysen har flere kilder til usikkerhet. For det første kan datagrunnlaget være mangelfullt, ikke tilstrekkelig oppdatert, eller for grovmasket. Videre kan det være usikkerhet knyttet til vurderingen av både sannsynlighet og konsekvens. Metoden og kriteriene vil heller ikke være like egnet for alle typer hendelser. Graden av usikkerhet og hva det i hovedsak gjelder er derfor kommentert i framstillingen.

Behov for tiltak

Der risikoen er høy eller middels og/eller det foreligger stor usikkerhet er dette kommentert og det foreslås risikoreducerende tiltak. På dette plannivået vil dette i all hovedsak dreie seg om oppfølgende undersøkelser i videre prosess med reguleringsplan.

8.3 Temakart

For konsekvensutredningen er det laget følgende kart som viser arealinnsplenes beliggenhet i forhold til utredningstemaene:

- Naturmangfold og vilt
- Grønn infrastruktur
- Jord- og skogressurser
- Friluftliv
- Vannmiljø

For ROS-analysen er det laget følgende kart som viser arealinnsplenes beliggenhet i forhold til ROS-temaene temakart:

- Flom, aktsomhetsområder
- Løsmasser og kvikkleirerisiko
- Høyspentledninger
- Forurenset grunn, registrert i grunnforurensningsdatabase (gjelder bare ett areal)

Se alle temakartene i eget vedlegg.