



R-282 Områderegulering for Solberg øst

Saksbehandler: Magnus Ohren

Saksnr.: 13/00113-54

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Hovedutvalg for teknikk og miljø
Kommunestyret

09.05.2016

Rådmannens innstilling:

Områdereguleringsplan for Solberg øst, som vist på kart datert 26.04.2016 med reguleringsbestemmelser datert 20.04.2016, vedtas i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

Ås, 26.04.2016

Trine Christensen
Rådmann

Ellen Grepperud
Plan- og utviklingssjef

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø, første gang	12.12.2013
Offentlig ettersyn	21.01.2014 - 07.03.2014
Hovedutvalg for teknikk og miljø, annen gang	31.03.2016
Hovedutvalg for teknikk og miljø, tredje gang	09.05.2016
Kommunestyret	

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse for Solberg øst, datert 20-04-2016
2. Reguleringskart for Solberg øst, datert 26-04-2016
3. Reguleringsbestemmelser for Solberg øst, datert 20-04-20
4. Støyutredning, datert 29-08-2013,
5. Snitt A1 - M1000,
6. Illustrasjonsplan B1 og B2, datert 28-11-2013
7. Trafikknotat, datert 19-06-2013
8. ROS-analyse, datert 11.05.2013
9. Tidligere behandling - Saksutskrift HTM-sak 116/13 12.12.2013
10. Tidligere behandling - Saksutskrift HTM-sak 15/16 31.03.2016

Vedtak i saken sendes til:

Adressater i følge egen liste.

SAKSUTREDNING:

Sammendrag:

Tiltakshaver er Thorvald Sverdrup som ønsker å tilrettelegge eiendommene 102/10 og 102/118 til boligformål og offentlig- eller private tjenstyting, i tråd med kommuneplan for Ås 2011-2023, som var gjeldende da reguleringsarbeidet startet, og kommuneplan for 2015-2027 som er uendret for forhold som berører planarbeidet.

Planområdet ligger om lag to kilometer fra Ski stasjon, og det er om lag 300 meter til nærmeste bussholdeplass i Nordbyveien. Planområdet utgjør om lag 115 dekar, og består i dag av dyrket mark og skog.

Et planforslag er utarbeidet av Rambøll AS på vegne av tiltakshaver. Planforslaget redegjør for 8 utbyggingsområder til boligformål, samt areal avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, grønnstruktur og teknisk infrastruktur. De 8 foreslåtte utbyggingsområdene gir rom for inntil 800 nye boenheter i området, som vil kunne utvikles trinnvis over tid.

Solberg skole ligger om lag 800 meter fra planområdet sentrum. Hovedvei gjennom Solberg, Nordbyveien, opparbeides til miljøgate i henhold til reguleringsplan R-271 for Nordbyveien, med mål om bedre tilrettelegging for fotgjengere, syklistene og kollektivreisende samt reduksjon av gjennomfartstrafikk i området.

Fakta i saken:

Planforslaget ble behandlet første gang 12.12.2013, og var til offentlig ettersyn i perioden 21.01.2014 - 07.03.2014.

Et bearbeidet planforslag med redegjørelse for merknader ble annengangsbehandlet i hovedutvalg for teknikk- og miljø 31.03.2016, sak 15/16 (vedlegg 10).

I annengangsbehandlingen ble det vedtatt følgende endringer:

- Det avsettes grønnstruktur mot planområdets østre avgrensning, henhold til Alternativ 1 i saksutredningen. Endringene skal innarbeides i plankartet.
- Bestemmelsesområder for frigitte kulturminner med id 172733, 191250 og 104342 skal markeres i plankart.
- Effektive turveistrukturer i- og gjennom feltet i retning overgangsbru over Søndre tverrvei må sikres. Sørøst i B2 legges hensynssone for høyspenningsanlegg (og videre sørvestover tilsvarende) ut som turvei.
- Fra østre ende av o_V1 etableres tilkobling til gang- og sykkelvei via o_V2 ved at område o_T2 gis bredde og reguleringsformål for bygging og drift av gang- og sykkelvei og at reguleringsbestemmelsen for o_FRI1 åpner for anlegg av slik vei.
- Den foreslåtte bygningsmassen anses å være på et ønskelig nivå. De arealbruksendringer som må til for å tilfredsstille kulepunkt 1, 3 og 4 ovenfor, vil i lite grad være i reell konflikt med utbyggingen for øvrig. For å opprettholde byggevolumene bør det gjøres proporsjonale endringer av grad av utnyttning.
- I § 2 legges det til «lekekorridorer», slik: «Detaljregulering skal vise lekeplasser, lekekorridorer, felles avkjørsler, frisiktsoner etc.»
- Det kreves ikke detaljregulering for områdene B1 og B2.

- Området for «offentlig og privat tjenesteyting» og «området for barnehage» slås sammen under benevnelsen «Område for offentlig og privat tjenesteyting».
- Sammenslått område o_OP utvides til 10 mål.

Tidligere behandlinger av saken, med detaljert beskrivelse av planforslaget og planområdet, merknader og kommentarer, er vedlagt som vedlegg 9 og 10.

Vurdering:

De vedtatte endringene er innarbeidet i planforslaget. Endringene er redegjort for punktvis nedenfor.

- Det er avsatt friområdene o_FRI3 og o_FRI4 i planområdets østre avgrensning i tråd med vedtaket.
- Bestemmelsesområder for frigitte kulturminner er markert i plankartet.
- Sikring av ferdsel for gående og syklende i retning Ski og mot gangbru i sydøst er løst gjennom turvei o_T3, o_T4 og o_T5. Ettersom mobilitetsstrukturen i planforslaget er basert på et nettverk av fortau og turveier, uten regulerte gang- sykkelveier, er den avsatte tilknytningen mot øst beholdt med samme reguleringsformål som øvrige forbindelser for myke trafikanter innenfor planområdet. Turveiene kan tilrettelegges med passende dekke, deriblant asfalt, som beskrevet i reguleringsbestemmelsene. Tilsvarende er det gitt tillatelse for opparbeidelse av gang- sykkelvei gjennom friområdet o_FR11.
- Justeringer i utnyttelsesgrad for feltene for å sikre tilsvarende antall boenheter i området er løst ved at reduksjon i byggevolumer i felt BK2, B5 og BK3, er samlet til økt utnyttelse for felt B4 fra 30 til 32 %.
- Bestemmelsen som omfatter krav til detaljregulering er oppdatert og inkluderer lekekorridorer. Det stilles ikke krav om detaljregulering for feltene B1 og B2.
- Arealet avsatt til offentlig- eller privat tjenesteutnytting er økt til 10 dekar, og er slått sammen til ett felt. Vei o_VE1 er flyttet noe mot øst for å imøtekomme dette.

De innarbeidede endringene vurderes som godt løst i revidert planforslag.

Konklusjon med begrunnelse:

Planforslaget vurderes samlet sett som grundig utarbeidet. Rådmannen anbefaler at planforslaget med de innarbeidede endringene fra annengangsbehandlingen vedtas.

Kan vedtaket påklages?

Nei

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart