



## Saksutskrift

### Områdereguleringsplan for Dyster-Eldor II

Saksbehandler: Magnus Ohren	Saksnr.: 13/04371-24
<b>Behandlingsrekkefølge</b>	<b>Møtedato</b>
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø	48/15 07.10.2015

**Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 07.10.2015:**  
Utvalget drøftet seg fram til følgende alternativ til innstillingen:

Saken utsettes.

- Mulig skoletomt skal innarbeides i forslaget.
- Ringbussløsning ned til Hogstvetveien skal innarbeides.
- Gang- og sykkelvei over jordet mot øst fra Eldorødegården sikres.

**Votering:**

Utvalgets alternativ til innstillingen ble enstemmig vedtatt.

**Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 07.10.2015:**

Saken utsettes.

- Mulig skoletomt skal innarbeides i forslaget.
- Ringbussløsning ned til Hogstvetveien skal innarbeides.
- Gang- og sykkelvei over jordet mot øst fra Eldorødegården sikres.

---

Saksutskriften bekreftes  
Ås, 12.oktober 2015

Rita Stensrud  
Konsulent i politisk sekretariat

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

## SAKSFREMLEGG

### **Rådmannens innstilling:**

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for Dyster-Eldor II, som vist på kart datert 16.09.2015. (Høyalternativet)

Planforslaget sendes aktuelle offentlige etater og andre berørte parter til uttalelse.

Alternativt:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for Dyster-Eldor II, som vist på kart datert 17.12.2014. (Middelalternativet)

Planforslaget sendes aktuelle offentlige etater og andre berørte parter til uttalelse.

Ås, 28.09.2015

Trine Christensen  
Rådmann

Ellen Grepperud  
Plan- og utviklingssjef

### **Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

### **Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø, første gang	22.01.2015
Hovedutvalg for teknikk og miljø, annen gang	07.10.2015
Offentlig ettersyn	
Hovedutvalg for teknikk og miljø, tredje gang	
Kommunestyret	

### **Vedlegg:** (Separat trykk i tre deler. På iPad i mappen for HTM 07.10.2015)

0. Planbeskrivelse for Dyster-Eldor II, datert 17.09.2015
1. Reguleringsbestemmelser for Dyster-Eldor II, datert 07.09.2015
2. Reguleringskart for Dyster-Eldor II, datert 16.09.2015
3. Notat Overvann, datert 13.11.2014
4. Notat Amfibiplan Dyster-Eldor II, datert 06.06.2014
5. Konsekvensutredning naturmiljø Dyster-Eldor II, datert 21-09-2015
6. Trafikkanalyse, datert 22.09.2015
7. ROS-analyse for Dyster-Eldor II, datert 07.09.2015
8. Saksutskrift - Områdereguleringsplan for Dyster-Eldor II

9. Varslingsliste Dyster Eldor
10. Reguleringskart for Dyster-Eldor II, datert 17.12.2014.

#### **Øvrige dokumenter som ligger i saken:**

Klimavennlig arealplanlegging med forslag til tiltak for Dyster-Eldor II, Rambøll:2010  
Turproduksjon for boliger i Oslo og Akershus, Rapport 137, PROSAM/TØI:2006

#### **Vedtak i saken sendes til:**

Følger egen liste

### **SAKSUTREDNING:**

#### **Sammendrag:**

I tråd med vedtaket i Hovedutvalg for teknikk- og miljø i møtet 22.01.2015, hvor det ble vedtatt en rekke endringer til i Rådmannens forslag til reguleringsplan for Dyster-Eldor II, har Rådmannen utarbeidet nytt planforslag for boligområdet. Planforslaget er en områdereguleringsplan i henhold til plan- og bygningsloven § 12-2. Områderegulering er en kommunal reguleringsplan som avklarer rammene for fremtidig arealbruk i området.

Områdets utstrekning er på om lag 183 dekar, hvor av ca. 170 dekar eies av Ås kommune. Området ligger syd for Ås sentrum, om lag 1,5 kilometer fra Ås stasjon. Planområdet er avsatt til boligformål og offentlig- eller privat tjenesteyting i gjeldende kommuneplan for Ås.

Hensikten med reguleringsarbeidet er å lage en helhetlig plan som definerer overordnede mål og føringer for områdets videre utvikling. Planforslaget er redegjort for i vedlagt planbeskrivelse, med reguleringskart og bestemmelser, samt risiko og sårbarhetsanalyse og konsekvensutredning med hensikt å belyse konsekvensene for naturmiljø og arts mangfold.

Områdeplanen stiller krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplaner for flere av feltene områdeplanen omfatter, mens det for byggefeltet for eneboliger kan følges direkte opp med byggesøknad for enkeltprosjekter.

Planforslaget omfatter arealer til boligformål, grønnstruktur, offentlig- eller privat tjenesteyting samt teknisk infrastruktur og landbruk.

#### **Fakta i saken:**

##### Planprosess

Planområdet har vært disponert til boligformål i kommunens arealdel over flere perioder. I perioden 2007-2010 ble det utarbeidet et reguleringsforslag som kommunestyret vedtok i april 2010. Vedtatt reguleringsplan ble påklaget og kjent ugyldig.

Kommunen igangsatte ny planprosess i 2013, med varsel om oppstart og høring av planprogram. Planprogrammet ble fastsatt i februar 2014. Høringsuttalelser knyttet til varsel om oppstart er redegjort for i vedlagt planbeskrivelse side 11.

Nytt planforslag for Dyster-Eldor II ble førstegangsbehandlet i Hovedutvalg for teknikk- og miljø 22.01.2015, med planbeskrivelse datert 07.01.2015 og reguleringskart datert 17.12.2015, som sak 1/15. Hovedutvalget vedtok en rekke forslag til endringer som vedlagte saksutskrift viser.

I hovedsak ble det vedtatt høyere utnyttelse av byggefeltene, endring i bebyggelsestype for fire av feltene, samt justeringer av parkeringsbestemmelser, nytt rekkefølgekrav for opparbeidelse av gang- og sykkelvei, og strengere krav til energibruk i boliger. Videre ble det bedt om utredninger for trafikkmessige forhold, deriblant kryssløsning ved utkjøring til Fylkesvei 152 og behov for utbedring av sykkeltrasé mot Ås sentrum.

Planforslaget med planbeskrivelse datert 17.09.2015 og kart datert 16.09.2015 er en revidert utgave alternativet som ble fremlagt i møte 22.01.2015, hvor de vedtatte endringene er innarbeidet.

### Bebyggelse og anlegg

Planforslaget redegjør for fire utviklingsalternativer for området med ulike grad av utnyttning til boligformål. Disse inkluderer et lavalternativ, et middelalternativ, et høyalternativ og et alternativ uten ny bebyggelse.

Planforslag til behandling 22.01.2015 la til grunn middelalternativet for videre utvikling av området. De innarbeidede endringene i planforslag med planbeskrivelse datert 17.09.2015 utgjør i stor grad høyalternativet som beskrevet nedenfor, gjengitt fra planbeskrivelsens side 20 under avsnitt 5.3.

#### *I) Middelalternativet*

Består av konsentrert boligbebyggelse (rekkehus) og en mindre andel frittstående boligbebyggelse (eneboliger) som samlet sett utgjør om lag 400 boenheter. Middelalternativet omfatter 8 byggeområder avsatt til konsentrert boligbebyggelse med en utnyttelsesgrad på 30 % bebygd areal, samt 5 områder avsatt til frittstående boligbebyggelse med en utnyttelsesgrad på 25 % bebygd areal som utgjør 23 eneboliger.

#### *II) Høyalternativet*

Består av boligbebyggelse fordelt mellom blokkbebyggelse og konsentrert boligbebyggelse (rekkehus) opp mot 800 enheter. Høyalternativet omfatter 2 felter avsatt til blokkbebyggelse med en utnyttelsesgrad på 40 % bebygd areal, 8 felter avsatt til konsentrert boligbebyggelse med en utnyttelsesgrad på 35 % bebygd areal, samt 3 mindre felter avsatt til frittstående boligbebyggelse som utgjør 7 eneboliger.

### Vei og trafikk

Planforslaget legger opp til en sentral vei gjennom planområdet som betjener brorparten av feltene. Veien er dimensjonert med bredde 5,5 meter, og er tilknyttet gang- og sykkelvei med bredde 3 meter. Veien følger i stor grad terrenget i området, og er i grove trekk i tråd med konseptvalget for hovedvei gjennom området som lå til grunn for reguleringsarbeidet fra 2010.

I tråd med Hovedutvalgets vedtak 22.01.2015 om å utrede behov for ny kryssløsning ved utkjøring til Fylkesvei 152, og vurdering av utbedret sykkeltrasé mellom planområdet og sentrum, har kommunen gjennomført trafikkanalyse i regi av Norconsult AS. Analysen redegjør for konsekvenser for fremkommelighet for både høy- og middelalternativet (vedlegg 6).

Rapporten anbefaler ny kryssløsning mellom Hogstvetveien og Fylkesvei 152, og foreslår denne utformet som rundkjøring. Videre anbefaler rapporten at gang- og sykkelveitilbudet langs Hogstvetveien og Grunnfjellsveien utbedres med økt samlet bredde langs strekningen fra dagens 3 meter til 4,5 meter. Forventet økning i ÅDT som følge av tiltaket er anslått til å være om lag 2750 nye kjøreturer per døgn.

#### Grønnstruktur og biologisk mangfold

Planforslaget omfatter sammenhengende grønnstruktur innenfor planområdet, utformet med utgangspunkt i anbefalinger gitt i amfibieplan produsert av Multiconsult.

I planforslaget er den avsatte grønnstrukturen gitt romsligere rammer enn hva amfibieplanen anbefaler, for også å kunne tjene som friområde for nærmiljøet. Grønnstrukturen ivaretar naturlige bekkedar i området. I tillegg til å tjene som vandringskorridorer for registrert storsalamander og øvrige amfibier i området, vil åpne naturlige bekkeløp kunne sikre kapasitet ved særlige tilfeller av overvann i området.

Det er videre avsatt hensynssoner for opprettelse av nye dammer og sikring av overvintringsområder for amfibier innenfor grøntområdet.

#### **Vurdering:**

Rådmannen vurderer planforslaget som grundig utredet med henblikk på konsekvenser for trafikk- og trafikksikkerhetsmessige forhold, og konsekvenser for biologisk mangfold i området. Den overordnede inndelingen av området i ulike byggefelter med ulik bebyggelse vurderes som fornuftig og gunstig for trinnvis utbygging over tid.

Planforslaget viser god sammenheng både mellom de ulike byggeområdene og mellom planområdet og omkringliggende bebyggelse for gående- og syklende i nærområdet.

Den foreslåtte grønnstrukturen i området gir god sammenheng med grønnstruktur i omkringliggende områder. For konsekvenser som berører naturmiljø og biologisk mangfold vurderes tiltaket samlet sett som middels positivt, ettersom det er innarbeidet en rekke tiltak på reguleringsnivå for å bedre forholdene for storsalamander og amfibier i området.

For overvannshåndtering i området stilles krav om lokal overvannshåndtering for de enkelte byggefeltene, samtidig som naturlige bekker i landskapet er ivarettatt og holdt åpne i dagen for å sikre kapasitet ved tilfeller av ekstremvær. For lokal overvannshåndtering i de enkelte feltene stilles krav om at tiltak beskrevet i kommunens overvannsnorm skal tas i bruk.

For forhold som berører strengere krav til energibruk i boliger, har Rambøll i 2010 utarbeidet en rapport om klimavennlig arealplanlegging med energiløsninger for Dyster-Eldor II som redegjør for alternativer for energiløsninger. To aktuelle løsninger er skissert. Disse er bygging av passivhus i feltene og/eller tilknytning til fjernvarmeanlegg.

Blant disse virkemidlene er fjernvarme anbefalt som det som gir lavest kostnad og størst effekt i form av redusert utslipp per person.

I forslag til reguleringsbestemmelser stilles det krav om bruk av utbyggingsavtaler ved salg av feltene. Kommunen vil i forhandlinger med aktuelle utbyggere vurdere krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg, dersom det lar seg gjøre å utvide konsesjonsområdet til også å dekke Dyster-Eldor.

For grad av utnyttning til boligformål i området, har Rådmannen gjennom tidligere behandling anbefalt at middelalternativet legges til grunn. Dyster-Eldor II er et område der beboere i stor grad er avhengig av bil for å gjennomføre daglige gjøremål og området vil etter all sannsynlighet ikke bli betjent av et fullverdig, heldags kollektivtilbud.

Det vil etter Rådmannens oppfatning være uheldig å tilrettelegge for en så omfattende boligutvikling i et område hvor beboere i hovedsak er avhengig av bil til daglige gjøremål. En slik utvikling vil legge ytterligere press på etablert infrastruktur, utløse behov for nye og kostbare investeringer, og vanskeliggjøre en tettstedsutvikling der innbyggere i kommunen i større grad vil kunne gjennomføre flere daglige gjøremål enten til fots eller ved bruk av sykkel.

Rådmannen vil derfor anbefale at et planforslag med utnyttelse i tråd med middelalternativet legges ut til offentlig ettersyn.

#### **Konklusjon:**

Med bakgrunn i vurdering om å begrense omfanget av boligutvikling der beboere i hovedsak er avhengig av bil for å gjennomføre daglige gjøremål, vil Rådmannen anbefale at en utnyttelse av området i tråd med «middelalternativet» legges til grunn for videre utvikling av området, og at dette alternativet legges ut til offentlig ettersyn.

#### **Kan vedtaket påklages?**

Nei.

#### **Ikrafttredelse av vedtaket:**

Umiddelbart