



## Saksutskrift

### R-291 Områdereguleringsplan for Dyster-Eldor II

|                                    |              |                 |             |
|------------------------------------|--------------|-----------------|-------------|
| Saksbehandler:                     | Magnus Ohren | Saksnr.:        | 13/04371-33 |
| <b>Behandlingsrekkefølge</b>       |              | <b>Møtedato</b> |             |
| 1 Hovedutvalg for teknikk og miljø |              | 8/16            | 16.02.2016  |

#### Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 16.02.2016:

Jan Ove Rikheim (H) fremmet følgende alternativ til rådmannens innstilling:  
Kun alternativ 1 legges ut til høring.

Håvard Steinsholt (SV) fremmet følgende alternativ til rådmannens innstilling:  
Kun alternativ 2 legges ut til høring.

#### Votering:

Rådmannens innstilling ble nedstemt 6-3 (Sp, MDG, SV).  
Høyres forslag ble vedtatt 5-4 (1Ap, Sp, MDG, SV) ved alternativ votering mot SVs forslag.

#### Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 16.02.2016:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til områdereguleringsplan for Dyster-Eldor II – Alternativ 1, som vist på kart datert 08.02.2016.

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

---

Saksutskriften bekreftes  
Ås, 23.februar 2016

Rita Stensrud  
Konsulent i politisk sekretariat

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

## Saksfremlegg

### Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk- og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til områdereguleringsplan for Dyster-Eldor II – Alternativ 1 og 2, som vist på kart datert 08.02.2016.

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

Ås, 10.02.2016

Trine Christensen  
Rådmann

Ellen Grepperud  
Plan- og utviklingssjef

### Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

### Behandlingsrekkefølge:

|   |            |
|---|------------|
| Forhåndsmelding:                          | 11.12.2013 |
| Hovedutvalg for teknikk og miljø 1. gang: | 22.01.2015 |
| Hovedutvalg for teknikk og miljø 2. gang: | 07.10.2015 |
| Hovedutvalg for teknikk og miljø 3. gang: | 16.02.2016 |
| Offentlig ettersyn:                       |            |
| Hovedutvalg for teknikk og miljø 3. gang: |            |
| Kommunestyret:                            |            |

### Vedlegg:

- 00 Alt.1 - Planbeskrivelse for Dyster-Eldor II - Alternativ 1, datert 08.02.2016
- 01 Alt.1 - Reguleringsbestemmelser for Dyster-Eldor II - Alt. 1, datert 08.02.2016
- 02 Alt.1 - Reguleringskart for Dyster-Eldor II - Alternativ 1, datert 08.02.2016
- 00 Alt.2 - Planbeskrivelse for Dyster-Eldor II - Alternativ 2, datert 08.02.2016
- 01 Alt.2 - Reguleringsbestemmelser for Dyster-Eldor II – Alt. 2, datert 08.02.2016
- 02 Alt.2 - Reguleringskart for Dyster-Eldor II - Alternativ 2, datert 08.02.2016
03. Notat Overvann, datert 13.11.2014
04. Notat Amfibiplan Dyster-Eldor II, datert 06.06.2014
05. Konsekvensutredning naturmiljø Dyster-Eldor II, datert 21-09-2015
06. Trafikkanalyse, datert 22.09.2015
07. ROS-analyse for Dyster-Eldor II, datert 07.09.2015
08. Saksutskrift - Områdereguleringsplan for Dyster-Eldor II, datert 29.01.2015
09. Saksutskrift - Områdereguleringsplan for Dyster-Eldor II, datert 12.10.2015
10. Saksutskrift - Alternativer for gjennomgående vei og areal til offentlig- eller privat tjenesteyting, datert 20.01.2016
11. Varslingsliste Dyster Eldor

### **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:**

Adressater i følge egen liste

## **SAKSUTREDNING:**

### **Sammendrag:**

Planområdet 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 areal til offentlig- eller privat tjenesteyting i gjeldende kommuneplan for Ås.

Planforslaget er en områdereguleringsplan i henhold til plan- og bygningsloven § 12-2. Områderegulering er en kommunal reguleringsplan som avklarer rammer for fremtidig arealbruk i området. Hensikten med reguleringsarbeidet er å lage en helhetlig plan som definerer overordnede mål og føringer for områdets videre utvikling. Områdereguleringsplanen vil følges opp med detaljreguleringsplaner for enkeltfelter.

Planforslaget er utarbeidet av planavdelingen i Ås kommune. For forhold som berører naturmiljø og arts mangfold har kommunen engasjert Multiconsult AS til å gjennomføre en konsekvensutredning i tråd med forskrift om konsekvensutredninger (vedlegg 5). Trafikkanalyse som anslår antatt turproduksjon med anbefalinger om tiltak for trafiksikkerhet i området er utarbeidet av Norconsult AS (vedlegg 6).

I tråd med Hovedutvalg for teknikk- og miljøes vedtak 14.01.2016, sak 2/16, er det lagt frem to alternativer til behandling. Et alternativ der areal til offentlig- eller privat tjenesteyting kun omfatter areal til barnehage og et alternativ der areal til offentlig- eller privat tjenesteyting omfatter areal til både barnehage og skole.

### **Fakta i saken:**

#### Planprosess og tidligere behandlinger av saken

Arbeid med ny reguleringsplan for Dyster-Eldor II ble igangsatt i 2013, etter at tidligere vedtatt reguleringsplan for området ble kjent ugyldig i Oslo tingrett. Nytt planforslag har vært under utarbeidelse etter varsel om oppstart og høring av planprogram i februar 2014. Høringsuttalelser i forbindelse med varsel om oppstart er redegjort for i vedlagte planbeskrivelser side 11.

Rådmannen har utarbeidet forslag til reguleringsplan som er behandlet i tre omganger. Tidligere behandlinger er redegjort for nedenfor.

#### *1) Førstegangsbehandling HTM sak 1/15, 22.01.2015*

Hovedutvalget fattet vedtak som vedlagte saksutskrift viser (vedlegg 8). I hovedsak ble det vedtatt økt utnyttelsesgrad for samtlige felter avsatt til konsentrert boligbebyggelse (rekkehus) fra 30 % til 35 %, konsentrert boligbebyggelse fremfor eneboligtomter for

feltene BK2 og BK3 samt blokkbebyggelse i feltene B2 og B3. Videre ble det vedtatt at felles parkeringsanlegg for enkeltfeltene utgår.

### *2) Ny førstegangsbehandling HTM sak 48/15, 07.10.2015*

Endringene ble innarbeidet i nytt forslag med trafikkanalyse og revidert konsekvensutredning. Hovedutvalget fattet vedtak slik vedlagte saksutskrift viser (vedlegg 9). Utvalget vedtok å få utredet gjennomgående vei i planområdet og alternativer til skoletomt (areal- til offentlig eller privat tjenesteyting) i området.

### *3) Alternativer for gjennomgående vei og areal til offentlig- eller privat tjenesteyting HTM sak 2/16 14.01.2016*

Hovedutvalget fattet vedtak slik vedlagte saksutskrift viser (vedlegg 10). I korte trekk ble det vedtatt ikke å legge til rette for gjennomgående vei i planområdet, og at det forelagte alternativ C til areal for offentlig- eller privat tjenesteyting skulle innarbeides i et parallelt planforslag til ny behandling.

### To alternativer

I tråd med vedtaket 14.01.2016 legges to alternativer frem til behandling.

Alternativene er i stor grad like i utforming, og kjennetegnes som alternativ 1 og alternativ 2. Begge reguleringsforslagene omfatter areal til boligbebyggelse, offentlig- eller privat tjenesteyting, grønnstruktur og infrastruktur.

Alternativ 1 er i stor grad likt planforslag til behandling 07.10.2015, og omfatter barnehagetomt og innarbeidet løsning for snuplass til buss nord i planområdet.

I alternativ 2 er feltene B2 og B3 erstattet av areal til offentlig- eller privat tjenesteyting (skole og barnehage), og felt BK1 avsatt til boligbebyggelse omfatter også areal avsatt til barnehage i alternativ 1.

De to alternativene er redegjort for i detalj i vedlagte planbeskrivelser, datert 08.02.2016, med tilhørende reguleringskart og bestemmelser, samt risiko- og sårbarhetsanalyse, trafikkanalyse og konsekvensutredning med hensikt å belyse konsekvenser for tiltaket på naturmiljø og arts mangfold.

### Bebyggelse og anlegg

For alternativ 1 omfatter arealer til boligbebyggelse i hovedsak konsentrert boligbebyggelse (rekkehus – om lag 80 dekar), med innslag av blokkbebyggelse (om lag 33 dekar) og 7 eneboliger. Forslaget anslås til å kunne romme opp mot 800 boliger i området. Det er videre avsatt 7 dekar til barnehage i området.

For alternativ 2 omfatter arealer til boligbebyggelse konsentrert boligbebyggelse (rekkehus) som samlet sett utgjør et areal på om lag 80 dekar, samt 7 eneboliger. 33 dekar er avsatt til areal til offentlig- eller privat tjenesteyting (barnehage og skole). Forslaget anslås til å kunne romme opp mot 400 boliger.

### Vei og trafikk

Begge planforslagene legger opp til en sentral vei gjennom planområdet som betjener brorparten av feltene. Veien er dimensjonert med bredde 6 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 i 2010. For begge alternativene er det avsatt areal til snuplass for buss i planområdets nordre avgrensning.

I tråd med hovedutvalgets vedtak 22.01.2015 om å utrede behov for ny kryssløsning ved utkjøring til Fylkesvei 152 og vurdering av utbedret sykkeltrase mellom planområdet og Ås sentrum, har kommunen gjennomført trafikkanalyse i regi av Norconsult AS (vedlegg 6). Analysen redegjør for antatte konsekvenser for fremkommelighet for to alternativer med 400 og 800 boenheter i området.

Rapporten anbefaler ny kryssløsning mellom Hogstvetveien og Fylkesvei 152 for begge alternativene, 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 for et alternativ med om lag 800 boliger, og 2200 for et alternativ med om lag 400 boliger.

#### Grønnstruktur og biologisk mangfold

Begge planforslagene omfatter sammenhengende grønnstruktur innenfor planområdet, utformet i tråd med anbefalinger gitt i amfibieplan produsert av Multiconsult AS (vedlegg 4).

I begge alternativene er den anbefalt avsatte grønnstrukturen gitt romsligere rammer enn hva amfibieplanen anbefaler, for også å kunne tjene som friområde for nærmiljøet. Grønnstrukturen ivaretar naturlige bekkefar 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.

#### Kulturminner

Det er i begge alternativene avsatt hensynssoner med tilhørende bestemmelser for to registrerte funn av kulturminner.

#### **Vurdering:**

Rådmannen vurderer planforslagene som grundig utredet med henblikk på konsekvenser for trafikk og trafiksikkerhetsmessige forhold, og konsekvenser for naturmiljø og artsmangfold i området. Den overordnede inndelingen av området i ulike byggefelt vurderes som fornuftig og gunstig for trinnvis utvikling over tid.

Planforslagene 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 av ekstern utreder samlet sett som middels positivt ettersom det er innarbeidet en rekke tiltak på områdereguleringsnivå for å bedre forholdene for storsalamander og amfibier i området.

Reguleringsplanen ble behandlet i kommunens planforum 27.01.2016. Det ble pekt på behov for å sikre offentlig tilgjengelig grønnstruktur på tvers av planområdet, samt at plassering av skole i området er strategisk uheldig med tanke på transportbehovet og utbyggingspress på omkringliggende arealer på sikt. Forslag om tverrgående grønnstruktur er ikke innarbeidet i planforslaget, men kan vurderes enten som særlig avsatt grønnstruktur mellom felt BK4 og BK5, eller innarbeides som særlig krav i detaljregulering for ett av eller begge feltene.

For overvannshåndtering stilles krav om lokal overvannshåndtering for de enkelte byggefeltene, samtidig som naturlige bekker i landskapet er ivarettatt og holdt åpne for å sikre kapasitet ved tilfeller av ekstremvær. For lokal overvannshåndtering stilles krav om at tiltak beskrevet i kommunens overvannsnorm, deriblant blå-grønn faktor, 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 forhandling med aktuelle utbyggere vurdere krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg dersom det lar seg gjøre å utvide konsesjonsområdet til også å gjelde Dyster-Eldor. Kommunen har mottatt positive signaler på at dette lar seg gjøre. Utbyggingsavtaler vil også kunne tas i bruk for gjennomføring av nødvendig øvrig infrastruktur i området, jfr. § 3 i kommuneplanens generelle bestemmelser.

For grad av utnytting til boligformål i området, har Rådmannen gjennom tidligere behandling anbefalt at middelalternativet som beskrevet i planbeskrivelsens side 20 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. Middelalternativet omfatter 30 % arealutnyttelse for arealer til konsentrert boligbebyggelse, og videre at det benyttes felles parkeringsanlegg i feltene. Felles parkeringsanlegg reduserer behovet for arealkrevende internveier og vil kunne sørge for at naturmiljøet vil kunne bevares i større grad.

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.

Når det gjelder plassering av skoletomt i området vil rådmannen ikke anbefale at det etableres ny skole i området. Det vurderes at en eventuell ny skole i området vil være relativt liten og dyr og drifte, men også at lokalisering helt syd-øst i tettstedet i særlig grad vil bidra til høyt transportbehov samt legge press på omkringliggende arealer for ytterligere utbygging i områder med svakt kollektivtilbud langt fra Ås sentrum.

**Konklusjon med begrunnelse:**

Hovedutvalg for teknikk- og miljø ga tydelige signaler i møte 14.01.2016 om at begge alternativene bør sendes til offentlig ettersyn. Rådmannen forholder seg til dette og innstiller derfor på å sende begge alternativene på høring.

**Kan vedtaket påklages?**

Nei

**Ikrafttredelse av vedtaket:**

Umiddelbart