



Saksutskrift

R-318 Detaljreguleringsplan for Solberg Øst

Arkivsak-dok. 18/03393-35
Saksbehandler Per Ernesto Øveraas

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø 2015-2019	10.10.2019	61/19
2 Kommunestyret	23.10.2019	67/19

Kommunestyrets behandling 23.10.2019:

Kristine Lien Skog (SV) fremmet følgende utsettelsesforslag:

Planen tilbakesendes for betydelig bearbeiding med sikte på å gi området en klar arkitektonisk og funksjonell stedsidentitet. Planen må i større grad ta hensyn til bokvalitet, sosiale møteplasser og miljø.

Jorunn Nakken (V) fremmet følgende forslag:

Tillegg reguleringsbestemmelsene pkt. 2.8 første avsnitt, etter «[...] balløkke»:
Denne skal ha belysning og utformes slik at den kan benyttes som isflate om vinteren.

Kjetil Barfelt (Frp) fremmet følgende forslag:

Ås kommune aksepterer ikke Fylkesmannens synspunkt i brev av 20.6.2019 om at denne utbyggingen skal regnes som å være utenfor prioritert vekstområde. Det vises til innspill fra Akershus fylkeskommune vedrørende dette.

Kristine Lien Skog (SV) fremmet følgende forslag:

Det utarbeides et kvalitetsprogram som skal ivareta sosial- og miljømessig bærekraft i prosjektet. Kvalitetsprogrammet legges fram for politiske behandling.

Voting:

SVs utsettelsesforslag ble nedstemt 21-12 (4Sp, 3MDG, 2SV, 2V, 1Rødt)

Hovedutvalgets innstilling pkt:

- 1 og 2 ble vedtatt 31-2 (SV)
- 3 ble vedtatt 24-9 (3MDG, 2SV, 2V, 1KrF, 1Rødt)

Første avsnitt i innstillingen ble vedtatt 31-2 (SV)

Vs tilleggsforslag ble vedtatt 20-13 (9Ap, 4H)

FrPs tilleggsforslag ble vedtatt 32-1 (Rødt)

SVs forslag ble nedstemt 21-12 (4Sp, 3MDG, 2SV, 2V, 1Rødt)

Kommunestyrets vedtak 23.10.2019:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Ås kommunestyre Detaljreguleringsplan for Solberg Øst med plankartalternativ 2 datert 04.09.2019, reguleringsbestemmelser datert 11.09.2019 og planbeskrivelse datert 12.09.2019 med følgende endringer og tillegg:

1. Tabell i reguleringsbestemmelsene pkt. 2.4 (Trafikk/parkering) tilbakeføres lik tabell i reguleringsbestemmelser fra høringsforslaget, datert 07.02.2019.
2. Nytt punkt legges til reguleringsbestemmelsene med følgende formulering:
«Før det gis igangsettingstillatelse skal nødvendig kapasitetsøkning på avløpsnett mellom Grenseveien og Holstad være sikret opparbeidet.»
3. Tak over sykkelparkering utgår.
4. Tillegg reguleringsbestemmelser pkt. 2.8 første avsnitt, etter «[...] balløkke».: Denne skal ha belysning og utformes slik at den kan benyttes som isflate om vinteren.
5. Ås kommune aksepterer ikke Fylkesmannens synspunkt i brev av 20.6.2019 om at denne utbyggingen skal regnes som å være utenfor prioritert vekstområde. Det vises til innspill fra Akershus fylkeskommune vedrørende dette.

Saksutskriften bekreftes
Ås, 6.november 2019

Lene Henriksen Lilleheier
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Tidligere behandlinger

Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 10.10.2019:

Håvard Steinsholt (SV) fremmet følgende utsettelsesforslag:

Planen tilbakesendes for betydelig bearbeiding med sikte på å gi området en klar arkitektonisk og funksjonell stedsidentitet.

Joar Solberg (Ap) fremmet følgende forslag:

1. Rådmannens plankartalternativ 2
2. Tabell i reguleringsbestemmelsene pkt. 2.4 (Trafikk/parkering) tilbakeføres lik tabell i reguleringsbestemmelser fra høringsforslaget, datert 07.02.2019.

Zara Mushtaq Berg (H) fremmet følgende tilleggforslag:

1. Nytt punkt legges til reguleringsbestemmelsene med følgende formulering:
«Før det gis igangsettingstillatelse skal nødvendig kapasitetsøkning på avløpsnett mellom Grenseveien og Holstad være sikret opparbeidet.»
2. Tak over sykkelparkering utgår.

Votering:

SVs utsettelsesforslag ble nedstemt 7-2 (MDG, SV)

Aps forslag:

1. ble enstemmig tiltrådt ved alternativ votering mot rådmannens innstilling
2. ble tiltrådt 6-3 (Sp, MDG, SV)

Hs forslag:

1. ble enstemmig tiltrådt
2. ble tiltrådt 8-1 (MDG)

Hovedutvalg for teknikk og miljøes innstilling 10.10.2019:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Ås kommunestyre

Detaljreguleringsplan for Solberg Øst med plankartalternativ 2 datert 04.09.2019, reguleringsbestemmelser datert 11.09.2019 og planbeskrivelse datert 12.09.2019 med følgende endringer og tillegg:

1. Tabell i reguleringsbestemmelsene pkt. 2.4 (Trafikk/parkering) tilbakeføres lik tabell i reguleringsbestemmelser fra høringsforslaget, datert 07.02.2019.
2. Nytt punkt legges til reguleringsbestemmelsene med følgende formulering:
«Før det gis igangsettingstillatelse skal nødvendig kapasitetsøkning på avløpsnett mellom Grenseveien og Holstad være sikret opparbeidet.»
3. Tak over sykkelparkering utgår.

Saksfremlegg

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Ås kommunestyre Detaljreguleringsplan for Solberg Øst med plankartalternativ 1 datert 04.09.2019, reguleringsbestemmelser datert 11.09.2019 og planbeskrivelse datert 12.09.2019.

Ås, 19.09.2019

Trine Christensen
Rådmann

Ellen Grepperud
Virksomhetsleder samfunnsutvikling

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø, første gang 1	06.12.2018
Hovedutvalg for teknikk og miljø, første gang 2	11.04.2019
Offentlig ettersyn	02.05.2019-21.06.2019
Hovedutvalg for teknikk og miljø, andre gang	10.10.2019

Kommunestyret

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse, datert 12.09.19
2. Plankartalternativ 1 - uten lekeplasser, datert 04.09.19
3. Plankartalternativ 2 - med lekeplasser, datert 04.09.19
4. Reguleringsbestemmelser, datert 11.09.19
6. Notat Rambøll om plankart med lekeplasser, datert 04.09.2019
5. Landskapsplan, datert 15.10.2018
7. VA-rammeplan, datert 15.10.2018
8. Forslag til miljøoppfølgingsplan, datert 09.05.2018
9. Saksutskrift HTM 11.04.2019
10. Saksutskrift HTM 06.12.2018

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

- ROS-analyse, datert 01.10.2018
- Geotekniske vurderinger, datert 12.10.2018
- Detaljplan for infrastruktur, datert 12.10.2018
- 3d visualisering av forprosjekt (fremgår i planbeskrivelsen)
- Datasimulering av overvann (fremgår i VA-rammeplan)
- Geoteknisk datarapport
- Referat fra oppstartsmøte
- Liste over adressater

Saksbehandler sender vedtaket til:

Egen liste

Saksutredning

Sammendrag

Planforslaget detaljregulerer seks av ni delområder omfattet av R-282 Områdereguleringsplan for Solberg Øst, i tråd med forutsetningene i områdeplanen. Planforslaget utgjør om lag 80 dekar, og legger til rette for 4 byggeområder til boligformål og ett til kombinert formål bolig og næring, samt arealer avsatt til samferdsel og grønnstruktur. Om lag 680 nye boenheter fordelt på blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse vil kunne bygges ut trinnvis.

Forslag til reguleringsplan har ligget ute til offentlig ettersyn og har blitt justert etter innkomne merknader fra overordnende myndigheter og andre berørte parter.

Planforslaget er utarbeidet av Rambøll på vegne av tiltakshaver Urbanium og Block Watne

Fakta i saken

Planforslaget er i stor grad i tråd med R-282 Områdereguleringsplan for Solberg Øst, med enkelte unntak. Mest fremtredende er en justering av trasé for hovedvei som åpner for et samlet større byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse nordøst i planområdet, og forslaget om å samle feltene for blokkbebyggelse til ett stort byggeområde sentralt i planområdet.

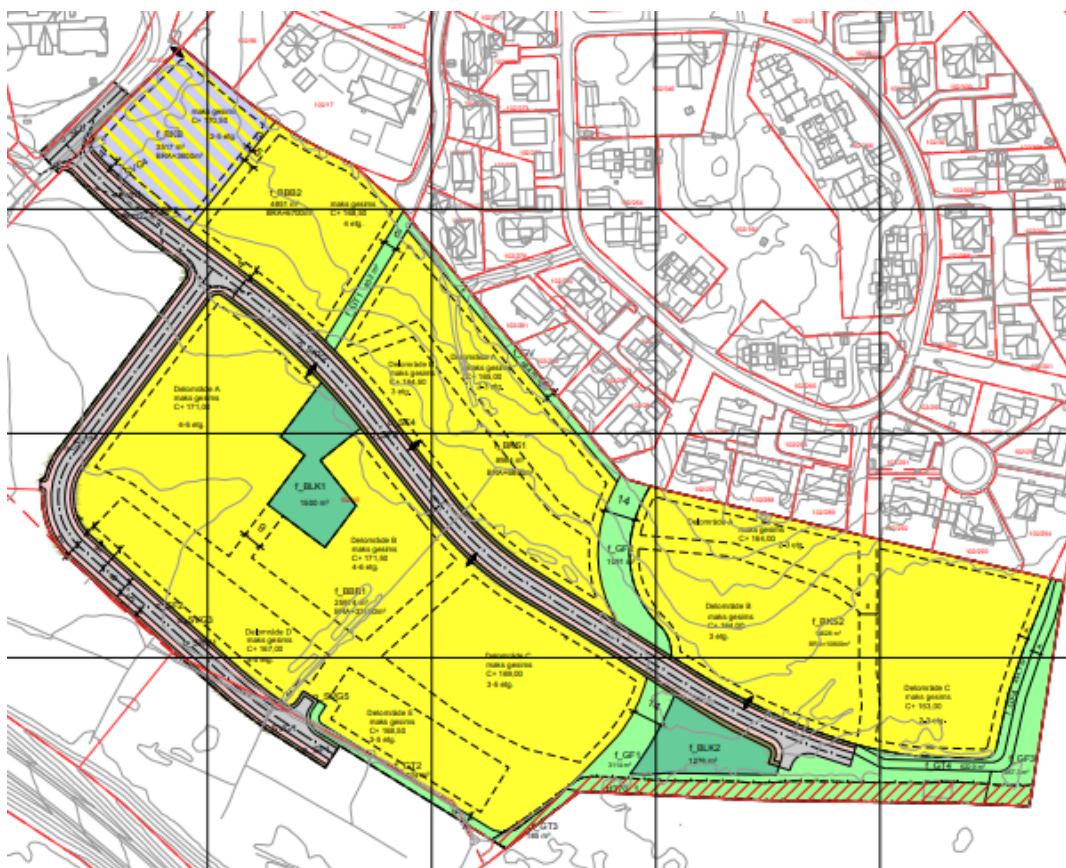
Planforslaget åpner opp for 60,000 m2 BRA, som kan utgjøre om lag 680 nye boenheter. Forlaget åpner også opp for en nærbutikk i felt f_BKB nordvest i området på inntil 1250 m2 BRA i tråd med kommuneplanens bestemmelse §16.2.

Det fremgår av saksprotokoll for behandling av planforslaget i HTM 11.04.2019 at:

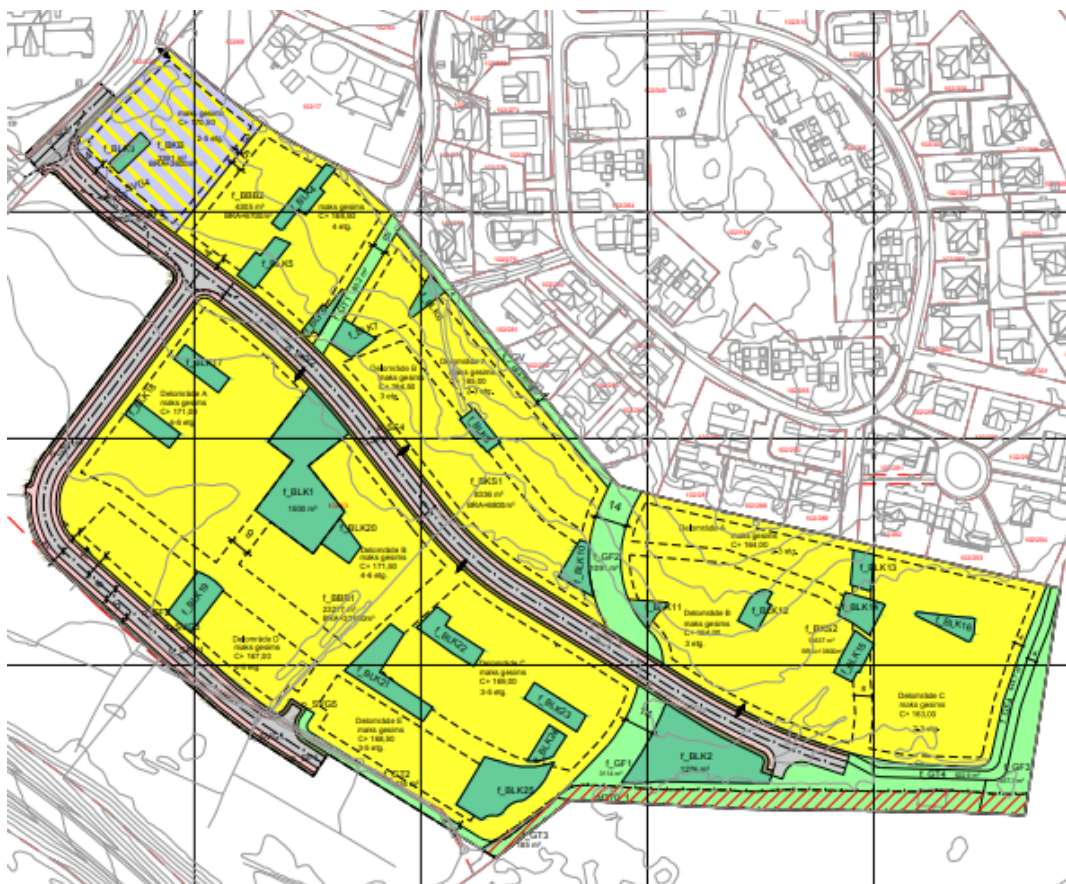
«Hovedutvalget avklarte med administrasjonen at grønne områder legges inn på kartet før planen legges ut til offentlig ettersyn og andregangbehandles.».

Det ble tolket at «grønne områder» refererer til lekeplasser, med henvisning til et temakart i planbeskrivelsen s. 34. Planfaglig konsulent har således utarbeidet ett nytt plankart med kartfestede lekeplasser.

Planforslaget fremlegges således med to alternative plankart; plankartalternativ 1 – uten lekeplasser (originalt plankart), og plankartalternativ 2 – med lekeplasser (nytt plankart). Forslagsstiller innstiller på plankartalternativ 1 – uten lekeplasser.



Figur 1 Plankart – alternativ 1 - uten kartfestede lekeplasser



Figur 2 Plankart - alternativ 2 - med lekeplasser

Tidligere behandling av saken.

Planen ble varslet oppstart 15.12.2019.

Planforslaget ble førstegangsbehandlet 06.12.2018 og sendt tilbake for videre bearbeiding og detaljering.

Planforslaget ble igjen førstegangsbehandlet i møte 11.04.2019, og deretter lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 02.05.2019-21.06.2019. Det ble mottatt 14 merknader som er gjengitt og kommentert nedenfor.

Beskrivelse av planforslaget

Bebyggelse og anlegg

Planforslaget følger i stor grad føringene i områdeplanen, med enkelte unntak. Planforslagets største endring er å samle to av feltene avsatt til blokkbebyggelse til ett stort byggeområde sentralt i området. Blokkbebyggelsen vil bestå av korte og lengre lameller som legges langs med kotene. To felt for konsentrert småhusbebyggelse er også samlet til et felles byggeområde nordøst i området som følge av dårlig grunnforhold sør for veien. For områdene avsatt til konsentrert småhusbebyggelse legger forslaget opp til en kombinasjon av rekkehus og leiligheter.

I hht planforslagets bestemmelser stilles det krav til varierte bygningshøyder, spesielt for feltene avsatt til blokkbebyggelse. Dette er til dels for å kompensere for at detaljplanen samler to felt avsatt til blokkbebyggelsen til ett større felt som dermed uthuler områdeplanens intensjon om variasjon gjennom bebyggelsestypologi.

Forslaget åpner også opp for en nærbutikk i felt f_BKB nordvest i området på inntil 1250 m2 BRA i tråd med kommuneplanens bestemmelse §16.2. Nærbutikken får én høy etasje, og det tillates oppført boliger i inntil 3-4 etasjer over butikken.

Planforslaget legger opp til 60,000 m2 BRA, som er tenkt å utgjøre om lag 680 nye bruksenheter.

Fremkommelighet

Hovedtrasé for vei i området er flyttet lenger sør i forhold til områdeplanen som følge av dårlig grunnforhold sørøst i planområdet. På bakgrunn av dette er to felt slått sammen til ett større byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse (f_BKS2) nord for veien nordøst i planområdet. Denne justeringen åpner opp for et større sammenhengende grønnstrukturområde sør for veien.

Parkering

Parkeringsnormen er strammet inn etter offentlig ettersyn. Denne tabellen viser gammel og ny parkeringsnorm.

Gammel parkeringsnorm		Forslag til justert parkeringsnorm	
	Bilparkering		Bil, maksimumskrav
<i>Blokk, 1-2 roms leilighet</i>	<i>Maks 1 plass per boenhet</i>	1-roms leilighet/hybel	Maks 0,5 plasser pr boenhet
<i>Blokk, 3 roms leilighet eller større</i>	<i>Maks 1,75 plasser per boenhet</i>	2-3 roms leiligheter	Maks 1 plass pr boenhet
<i>Rekkehus/kjedet enebolig</i>	<i>Maks 2 plasser per boenhet</i>	4-roms leilighet eller større	Maks 1,5 plass pr boenhet
<i>Forretning</i>	<i>Maks 4 plass per 100 m2, hvorav maks 12 plasser på terreng</i>	Forretning	Maks 1 plass pr 100m2
<i>Besøksparkering</i>	<i>Maks 0,1 plasser per boenhet</i>	Besøksparkering	Maks 0,1 plass pr enhet

Tabell 1 Gammel og justert parkeringsnorm i reguleringsbestemmelse § 2.4

Gammel parkeringsnorm åpnet opp for 1105 parkeringsplasser. Justert parkeringsnorm åpner opp for 761 parkeringsplasser med antatte leilighetsstørrelser.

Det legges opp til parkering i parkeringskjeller, med besøksparkering i parkeringskjeller eller på terreng. F_BKB åpner opp for kundeparkering på terreng eller i parkeringskjeller. Det legges opp til minst 5% tilrettelegging for forflytningshemmede, og minst 50% tilrettelegging for opplading av elbil.

Grønnstruktur/uteoppholdsareal/lekeareal

Planforslaget følger i hovedsak føringene for avsatt grønnstruktur i områdeplanen, inklusivt to sammenhengende grøntkorridorer i området; én langs grensen til Ski kommune, og én i forlengelse av etablert grøntkorridor gjennom boligområdet ved Tamburbakken. Det er i tillegg fastsatt vegetasjonsskjerm langs f_BKS1 og sør for delområde E i f_BBB1 mot Selvaags prosjekt Skifabrikken.

Det settes av 40 m2 per boenhet til uteoppholdsarealer for alle boligfelter. Takterrasser over 15 m2 og balkonger kan medregnes som uteoppholdsareal. Plankartalternativ 2 – med lekeplasser – kartfester store deler av uteoppholdsarealer som nærlekeplasser.

VAO

Det er utarbeidet et forslag til VAO-rammeplan som viser løsninger for vannforsyning. Det skal ved søknad om rammetillatelse fremlegges detaljplan for VAO som viser løsninger for vannforsyning, inkludert eventuelt behov for omlegging av hovedledninger, spillvann- og overvannshåndtering. Det er fastsatt blågrønnfaktor 0.8.

Mottatte merknader ved offentlig ettersyn

1. Fylkesmannen i Oslo og Viken, datert 20.06.2019

Fylkesmannen forventer at planleggingen i Ås kommune legger til rette for bærekraftig utvikling av kompakte tettsteder rundt de viktigste regionale knutepunktene, slik at arealforbruk og transportbehov reduseres og grunnlaget for kollektivtransport, sykkel og gang styrkes.

Fylkesmannen skriver at planforslaget ikke er en del av Ås sentrum som i regional plan for areal og transport er et prioritert vekstområde og må derfor regnes inn i de 10% kommunen kan tillate utenfor vekstområdet. Fylkesmannen mener det er

uheldig at kommunen tillater utbygging her før mer sentrumsnære områder er utnyttet til fortetting. Fylkesmannen ber kommunen vurdere planforslaget opp mot retningslinjene i regional plan for areal og transport.

Fylkesmannen mener også det er uheldig at planforslaget ikke drøfter eller hensyntar ivaretagelsen av jordressurser.

Rådmannens kommentar:

Planforslaget er en oppfølging av områdereguleringsplan for Solberg Øst vedtatt i 14.12.2016, som er i tråd med kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.02.2016. Kommunen vurderer derfor at fylkesmannens innspill er vurdert i de foregående planprosessene.

Arbeidet med områdeplanen fastslo at matjorda i området var sandholdig og tørkeutsatt, og derfor dårlig egnet for matproduksjon. Bevaring av eller gjenbruk av matjord ble ikke ansett som hensiktsmessig.

2. Akershus Fylkeskommune

AFK viser til regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, og mener at planområdets beliggenhet 2 km fra Ski sentrum er i utkanten av byggesonen og utenfor gangavstand. AFK mener det er uheldig at kommunen tillater utbygging i strid med målsettingen om å bygge innenfra og ut. For forhold som berører fylkesveier viser AFK til SSV sin merknad.

Området er tidligere avklart i forbindelse med områdeplan for Solberg Øst når det gjelder potensial for funn av automatisk fredete kulturminner. Fylkesrådmannen ber om at man er oppmerksom på ukjente kulturminner i området.

Rådmannens kommentar:

Planforslaget er en oppfølging av områdereguleringsplan for Solberg Øst vedtatt i 2016, som er i tråd med kommuneplanens arealdel. Kommunen mener derfor at AFKs merknad er blitt vurdert i de foregående planprosessene. Øvrige punkter tas til orientering.

3. Statens Vegvesen

SVV ber om at friskt målsettes og tas inn i planbestemmelsene. Adkomst til f_BKB må utformes etter dagens veinormaler, og det kan ikke tillates at lastebiler rygger ut på privat vei, Granheimtunet eller fortau.

SVV er skeptiske til formålsendringen boligbebyggelse/blokkbebyggelse til kombinert formål bolig/forretning (f_BKB). SVV mener det kan få konsekvenser for trafikkmengden i krysset Nordbyveien og Granheimtunet.

SVV er kritiske til forslagens parkeringsnorm som de mener er for romslig, især for f_BKB. SVV mener det er uheldig at det legges opp til en parkeringsnorm som vil bidra til økning i antall bilturer, spesielt for formålet forretning som er en av de mest trafikkgenererende formålene. For f_BKB mener SVV at makstallet burde reduseres fra 4 plasser per 100m² til 1 plass per 100m² forretningsareal. SVV viser til Fylkesmannen i Oslo og Akershus sin «Policy for parkeringsnormer som anbefaler maks 12 plasser per 1000m² BRA for forretningsformål. SVV mener også parkeringsnormer for Solberg Øst kan sammenlignes med parkeringsnormen for

kommunedelplan Ski Øst. Ski kommune har svært restriktive parkeringsnormer for forretning på maksimalt 1 plass/100 m2 BRA.

Rådmannens kommentar

Rådmannen deler SVV sin vurdering av parkeringsnormen som for romslig, og har derfor redusert parkeringsdekningen som vist i tabell 1.

Forretningsparkering er blant annet redusert til 1 plass pr 100 m2, iht. til SVV anbefaling. Justert parkeringsnorm reduserer totalantall parkeringsplasser fra 1105 til 761. Rådmannen vurderer justert parkeringsnorm som en tilstrekkelig avveining mellom fleksibilitet og parkeringsrestriksjon.

Krav til frisikt er lagt inn i plankartet og planbestemmelsene. Snumuligheter for lastebiler blir ivaretatt i detaljprosjekteringen.

4. Hafslund Nett

Hafslund Nett er tilfreds med at forslagsstiller har imøtekommet deres innspill, og har ingen ytterligere kommentarer til planen.

Rådmannens kommentar

Tas til orientering

5. Mattilsynet, mottatt 07.05.2019

Mattilsynets merknad retter fokus på spredning av planteskadegjørere med jord og anleggsmaskiner. Alle må vise aktsomhet slik at det ikke oppstår fare for utvikling eller spredning av planteskadegjørere. Bygge- og anleggsvirksomhet, grunnundersøkelser og lignende vil kunne medføre at jord, frø og planterester flyttes mellom eiendommer, enten i form av bortkjøring av overskuddsmasser eller som vedheng på maskiner og redskap. Alle som er ansvarlig for eller utfører bygge- og anleggsvirksomhet har ansvar for å hindre at alvorlige planteskadegjørere og ugras spres fra en eiendom. Grundig rengjøring av maskiner og utstyr er et generelt og viktig tiltak for å hindre spredning av planteskadegjørere og floghavre. Ved å sikre at jord, frø og planterester er fjernet før flytting mellom eiendommer, hindres spredning av eventuell smitte.

Rådmannens kommentar

Rådmannen forutsetter at dette ivaretas av utførende entreprenør under byggesaken iht. gjeldende regelverk.

6. Bane Nor, datert 08.05.2019

Bane Nor har ingen merknader til planforslaget.

Rådmannens kommentar

Tas til orientering.

7. Follo Brannvesen, datert 18.06.2019

Follo Brannvesen IKS krever at tilgjengelighet for rednings- og slukkemannskap med nødvendig utstyr ivaretas i hele planområdet. Byggverk inntil 8 etasjer må ha tilgjengelighet for brannvesenets høyberedskap slik at alle etasjer og brannseksjoner kan nås. Brannvesenet viser til TEK17 for krav til utganger fra branncelle, og krav til tilstrekkelig adgang til slokkevann og slokkevannskapasitet.

Rådmannens kommentar

Utomhusplan som leveres sammen med rammesøknad skal blant annet vise adkomst- og innsatsveier for brannvesenet. Rådmannen forutsetter at brannvesenets interesser er ivaretatt i planforslaget, og videre i detaljprosjekteringen.

8. Follo Ren, datert 06.05.2019

Follo Ren IKS viser til dimensjonene for avfall, og skriver at for 675 bruksenheter vil det være behov totalt 34 nedgravde avfallsbrønner, i tillegg til avfallsbrønner for glass- og metallemballasje. Follo Ren oppfordrer utbygger til å ta kontakt for å avklare løsninger for plassering av renovasjonspunkter.

Rådmannens kommentar

Utomhusplan som leveres sammen med rammesøknad skal blant annet vise løsninger for renovasjon og avfall. Rådmann forutsetter at kravene til Follo Ren ivaretas i detaljprosjekteringen.

9. Oslo kommune, datert 03.07.2019

Det er innhentet innspill til uttalelsen fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten, som er eier av en av naboeiendommene til planområdet.

Oslo kommune viser til regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, og vurderer at planforslaget ikke er i samråd med planen ettersom det tillates utbygging over 2 km fra kollektivknutepunkt, samt at jordbruksarealer bygges ned. Når området imidlertid er angitt for utbygging i tråd med nylig vedtatt områderegulering blir det viktig å se omfanget av utbyggingen i sammenheng med retningslinje R3 i den regionale planen som viser til en forventning om at kommunen utarbeider et dimensjoneringsgrunnlag for bolig- og arbeidsplassveksten i prioriterte vekstområder.

Rådmannens kommentar

Planforslaget er en oppfølging av områdereguleringsplan for Solberg Øst vedtatt i 2016, som er i tråd med kommuneplanens arealdel. Rådmannen vurderer derfor Oslos kommunes merknad som vurdert i den foregående planprosessen. Øvrige punkter tas til orientering.

10. Gro Hemsén, datert 02.05.2019

Gro Hemsén har mottatt planforslaget, men er verken nabo eller tomteeier til planen. Hun har derfor ingen interesser i planforslaget.

Rådmannens kommentar

Tas til orientering

11. Ronny Solberg, datert 21.06.2019

Ronny Solberg er beboer i Amunds vei 39 som grenser til f_BKS2 mot nord. Han mener forslaget åpner opp for altfor høy bebyggelse nær eksisterende småhusbebyggelse langs Amunds vei. Foreslåtte høyder vil føre til ruvende bebyggelse som vil skyggelegge og redusere bokvalitetene.

Han uttrykker også bekymring for konsekvensene ny bebyggelse kan få for grunnforholdene. Eksisterende naboer har opplevd setningsskader og vanninntrenging som følge av dårlig grunnforhold i området.

Ronny Solberg kommenterer også at planforslaget ikke legger opp til en vegetasjonsskjerm langs f_BKS2 som i f_BKS1. Ronny Solberg foreslår at forslaget reduserer byggehøydene i f_BKS2, eller flytter bebyggelsen lenger unna tomtegrensen, eller fastsetter vegetasjonsskjermen langs f_BKS2.

Rådmannens kommentar

Rådmannen er enig at det er uheldig at planforslaget ikke legger opp til en vegetasjonsskjerm langs f_BKS 2 som i f_BKS2. For å redusere eventuelle virkninger av ny bebyggelse mot eksisterende småhusbebyggelse langs Amunds vei er bestemmelsene justert slik at det i delområde C fastsattes maks 2 etasjer langs eiendomsgrensen mot Amunds vei 39-43. Dette vil gi en bedre nedtrapping mot nabobebyggelsen i Amunds vei. For å unngå ytterlige inndeling av delområde C er maks kotehøyde opprettholdt. Det er på tilsvarende måte fastsatt maks 2 etasjer langs tomtegrensen i delområde A. Dette er fastsatt i reguleringsbestemmelse § 3.1.1.

Vedrørende spørsmål om grunnforhold vil dagens grunnvannsnivå bli forsøkt opprettholdt, og overflatevann vil bli ledet bort i åpne grøfter. Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges en VAO-plan som skal vise løsninger for vann, avløp og overvann.

12. Tor Greiner Stenersen, datert 25.06.2019

Tor Greiner Stenersen, beboer i Amunds vei 43 stiller også spørsmål til hvorfor planen ikke fastsetter en vegetasjonsskjerm langs f_BKS2. Han mener planforslaget legger opp til altfor høy bebyggelse nær tomtegrensen. Tor Greiner Stenersen ber om at maks kotehøyde reduseres og at det fastsettes maks 2 etasjer på bebyggelsen nærmest tomtegrensen.

Tor Greiner Stenersen ber også utbygger vente med trefelling frem til faktisk utbygging. For tidlig skogfelling fører til overvannsproblemer og fare for trefall for gjenværende trær.

Det stilles også spørsmål ved drift av turvei som går mellom grensen til Ås kommune og Ski kommune. Det forutsetter at tomten deres skjermes mot denne turstien, og at eventuelt verditap erstattes av den som er ansvarlig. Merknadsstiller bemerker også at deler av grøntkorridor langs hagen er myr, og vil være vanskelig å ferdes i.

Rådmannens kommentar

For byggehøyder langs tomtegrensen, vises det til rådmannens kommentar til Ronny Solberg.

Vedrørende trefelling forutsetter rådmannen at utbygger har god dialog med naboer, og viser aktsomhet fram til og under utbygging av Solberg Øst. Drift av grønnstruktur, inklusivt turvei forbi f_BKS2 innenfor planens avgrensning vil være sameiets ansvar. Rådmannen forutsetter at Ski kommune og utbygger Solon Eiendom som arbeider med en Detaljreguleringsplan for Skogsnarveien har god dialog med omkringliggende naboer for å sikre gode løsninger på grønnstruktur og turveier.

13. Thomas-Andre Sandvik, datert 21.06.2019

Thomas-Andre Digre Sandvik, beboer i Amunds vei 41, uttrykker bekymring for virkningene av ny bebyggelse på eiendommens solforhold. Han mener planforslaget legger opp for til altfor høy og ruvende bebyggelse altfor nærme tomtegrensen. Han viser til f_BKS1 som har vegetasjonsskjerm, men ikke f_BKS2.

Han ønsker vegetasjonsskjerm fra f_BKS1 forlenget gjennom f_BKS2, samt maks kotehøyder for ny bebyggelse redusert.

Det uttrykkes også bekymring for framtidige setningsskader og vanninntrenging.

Rådmannens kommentar

Se rådmannens kommentar til Ronny Solberg.

14. Skitunet Boligsameie, datert 04.06.2019

Skitunet Boligsameiet mener byggehøydene bør reduseres slik at planforslaget harmonerer bedre med tilsvarende og nye prosjekter i denne delen av Ås kommune. Boligsameiet retter særlig fokus på f_BKB som vil ha maks gesims 170,5 meter, 2-5 etasjer. Etter sameiets vurdering vil byggehøydene forverre solforhold og utsyn mot øst. Sameiet mener det ikke bør tillates mer enn to etasjer over forretningsdelen – totalt fire etasjer.

Rådmannens kommentar

Rådmannen er enig i planforslaget samlet tilrettelegger for høy utnyttelse, men rådmannen vurderer at planforslaget ikke vil forringe solforhold og utsyn for naboer i Skitunet Boligsameiet. Det er 70 meter fra f_BKB til nærmeste boligblokk i sameiet som er Granheimtunet 15. Sol/skygge-diagrammene i planbeskrivelsen viser at planlagts bebyggelse ikke vil ha en innvirkning på solforhold for bebyggelsen i Skitunet boligsameie.

Endringer i planforslaget etter vedtak og offentlig ettersyn

Etter vedtak i HTM 11.04.2019 og offentlig ettersyn er det gjort følgende endringer:

Plankart

Frisiktlinjer er tegnet inn på plankartet, iht. SVV merknad under offentlig ettersyn.

Det er utarbeidet et alternativt plankart som kartfester flere grønne områder (se vedlegg 3) iht. saksprotokoll for behandling av planforslaget i HTM 11.04.2019 som stadfester følgende:

«Hovedutvalget avklarte med administrasjonen at grønne områder legges inn på kartet før planen legges ut på offentlig ettersyn og andregangbehandles.»

Denne endringen ble først foretatt etter offentlig ettersyn og høring.

Bestemmelser

- Bestemmelse § 2.4: Parkeringsnorm for biler er justert etter anbefaling fra SVV:
-

Gammel parkeringsnorm		Forslag til justert parkeringsnorm	
	Bilparkering		Bil, maksimumskrav
Blokk, 1-2 roms leilighet	Maks 1 plass per boenhet	1-roms leilighet/hybel	Maks 0,5 plasser pr boenhet
Blokk, 3 roms leilighet eller større	Maks 1,75 plasser per boenhet	2-3 roms leiligheter	Maks 1 plass pr boenhet
Rekkehus/kjedet enebolig	Maks 2 plasser per boenhet	4-roms leilighet eller større	Maks 1,5 plass pr boenhet
Forretning	Maks 4 plass per 100 m2, hvorav maks 12 plasser på terreng	Forretning	Maks 1 plass pr 100m2
Besøksparkering	Maks 0,1 plasser per boenhet	Besøksparkering	Maks 0,1 plass pr enhet

Tabell 2 Gammel og justert parkeringsnorm i reguleringsbestemmelse § 2.4

- Bestemmelse § 2.12: Ny bestemmelse om krav til friskt, iht. merknad fra SVV.
- Bestemmelse § 3.1.1: Det er inntatt en setning for maks etasjetall for deler av felt f_BKS2 delområde C: «Høyde på boliger nærmest eksisterende boliger skal allikevel være maks 2 etasjer.». For delområde A spesifiseres bestemmelsen til å gjelde 2. etg med underetasje.

Planbeskrivelse:

Mindre justeringer som hensyntar overnevnte endringer.

Vurdering

Detaljreguleringsplan for Solberg Øst regulerer en betydelig andel boliger.

Bebyggelse

Rådmannen mener det kan aksepteres at avsatte byggeområder i områdeplanen kan slås sammen til større byggeområder. Dette må imidlertid ikke tilsidesette områdeplanens intensjon om variert bebyggelsesstruktur. Dette kan det kompenseres for ved å dele opp større felt i mindre delområder med ulike høyder eller ved nedtrapping av høyder og bebyggelsestypologi mot eksisterende bebyggelse i nord. Rådmannen mener dette er gode grep, men området kan fremdeles framstå som et stort og sammenhengende byggeområde for blokkbebyggelse.

Tre naboer i Amunds vei 39-41-43 viser gjennom sine uttalelser at de er bekymret for at planforslaget legger opp til altfor høy bebyggelse altfor nær tomtene deres i f_BKS2. F_BKS2 legger opp til rekkehusbebyggelse i 2-3 etasjer langs nabobebyggelsen. Merknadsstillerne har foreslått flere endringer og det er å fastsette vegetasjonsskjerm langs f_BKS2, redusere byggehøyder og legge til rette for større avstand mellom ny bebyggelse og tomtengrensen. Rådmannen skjønner naboenes bekymring, og har i enighet med forslagsstiller inntatt en setning i reguleringsbestemmelse § 3.1.1 for delområde C som fastsetter at «høyder på boliger nærmest eksisterende boliger i nord skal allikevel være maks 2 etasjer». Det er også fastsatt 2 etg. + underetasje for delområde A. Terrenget i delområde A tilsier at det er fornuftig med en underetasje for de fleste rekkehusene. For å unngå ytterlig inndeling i delområdene forblir kotehøydene på kartet uendret. Forslagsstiller ønsker ikke å fastsette en vegetasjonsskjerm langs hele f_BKS2 fordi det vil føre til en kraftig reduksjon av antall boliger. Forslagsstiller mener det heller ikke er tilstrekkelig plass til å komprimere bebyggelsen med de planene som foreligger i henhold til reguleringskartet. Å flytte hele f_BKS2-feltet lenger sør er heller ikke ønskelig på grunn av dårlig grunnforhold og overvannshåndtering sørøst i planområdet.

Rådmannen vurderer foreslått imøtekommelse som akseptabel, men er likevel usikker på om løsningen gir tilstrekkelig nedtrapping gitt terrengforholdene i området.

Trafikk, parkering og framkommelighet

Det er kort gåavstand til Nordbyveien som har god og høyfrekvent bussdekning, og det er kort sykkelavstand til Ski stasjon. Det åpnes opp for etablering av gang- og sykkelvei innenfor avsatt grønnstruktur f_GF3 mot Ski kommune, og det antas at tverrforbindelsene for gående og syklende til Ski stasjon blir bedre i framtiden når større pågående reguleringssaker i Ski kommune ferdigstilles. Dette inkluderer Nordre Finstad og Magasinparken Ski.

Statens Vegvesen er kritisk til planforslagets parkeringsnorm som de mener er for romslig og oppmuntrende til bilbruk. SVV retter særlig kritikk til maks 4 plasser pr 100 m2 for forretning, en parkeringsdekning som ikke samsvarer med målsettingen om f_BKB som nærbutikk for beboerne i området. Det fryktes at lett tilgang på kundeparkering vil øke bilbruken i området, særlig hvis kunder fra et større geografisk område begynner å handle i nærbutikken. Rådmannen deler SVVs vurdering, og har derfor i lag med forslagsstiller justert parkeringsnormen som vist i tabell 1.

Rådmannen mener den justerte parkeringsnormen for bil er et akseptabelt kompromiss mellom trafikkrestriksjon og fleksibilitet. Parkeringsnormen åpner opp for at enkelte familier/personer kan eie mer enn én bil, og at det ikke blir knapphet på parkeringsplasser som kan føre til gateparkering. Færre parkeringsplasser for f_BKB vil også forsterke målet om at f_BKB som nærbutikk kun er et tilbud for beboerne i nærområdet.

Plankart

Plankartets detaljeringsgrad har vært et gjentagende tema i den politiske behandlingen av Solberg øst, og det er fra politisk side vært ønsket om et mer detaljert plankart. I behandling av planforslaget 11.04.2019 ba HTM om at grønne områder tas inn på kartet. Et mer detaljert plankart kan tydeliggjøre sammenhengen mellom bebyggelse og grønnstruktur. Planfaglig konsulent Rambøll har på bakgrunn av dette utarbeidet et alternativt plankart som kartfester flere grønne områder som nærlekeplasser (vedlegg 3). Rambøll har også utarbeidet et notat som redegjør for fordeler og ulemper med å kartfeste alle lekeplasser (vedlegg 6). Forslagsstiller mener det er mest hensiktsmessig at det vedtas et plankart uten at lekeplasser er kartfestet.

Et plankart er juridisk bindende og må legges til grunn når utbygger skal detaljprosjekttere. Rådmannen mener en detaljert kartfesting av lekeplasser kan gi uheldige konsekvenser i kommende detaljprosjekteringer. Det er enda ikke fastsatt eksakt hvor bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene, og det kan oppstå behov for justeringer av bygg og anlegg (overvannshåndtering, sykkelparkering, bebyggelse, m.m.) i senere byggeprosesser som kan komme i konflikt med kartfestede lekeplasser, noe som igjen kan føre til behov for dispensasjoner. En kartfesting av lekeplasser før det foreligger en detaljert byggeplan med detaljert utomhusplan kan også bidra til dårlig kvalitet på lekeplassene, bl a lysforhold.

Reguleringsbestemmelsene er også juridisk bindene og fastsetter krav til lekearealer, deriblant størrelse, kvalitet og avstand til bebyggelse. Rådmannen mener at omfanget av lekeplasser i tilstrekkelig grad er sikret gjennom disse bestemmelsene. Rådmannen mener derfor at plankartalternativ 1, uten lekeplasser gir den graden av fleksibilitet som trengs for å detaljprosjekttere gode løsninger for både bebyggelse og lekeplasser og vil anbefale at kommunestyret vedtar dette kartalternativet.

Alternativ innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Ås kommunestyre Detaljreguleringsplan for Solberg Øst med kart (plankartalternativ 2 med lekeplasser) datert 04.09.2019, reguleringsbestemmelser datert 11.09.2019 og planbeskrivelse datert 12.09.2019.

Planbeskrivelse og bestemmelser justeres iht. plankartalternativ 2 med lekeplasser

Konklusjon med begrunnelse:

Rådmannen vurderer planforslaget som godt utarbeidet, i tråd med kommuneplanens areadel og områdeplan for Solberg Øst. Planforslaget er strammet opp noe siden høringen, for i å ivareta naboenes merknader og for å imøtekomme SVVs ønske om lavere parkeringsdekning. Rådmannen anbefaler at plankartalternativ 1, uten lekeplasser legges til grunn for vedtakelse for å sikre tilstrekkelig fleksibilitet i kommende detaljprosjekteringer. På bakgrunn av dette anbefaler rådmannen at reguleringsplanen vedtas.

Kan vedtaket påklages?

Ja

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart