

R-327 Andregangsbehandling - Detaljregulering for Dyster Eldor 2, felt B2

Saksbehandler: Per Ernesto Øveraas

Saksnr.: 19/00182-44

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Hovedutvalg for teknikk og plan
Kommunestyret

20.01.2021
10.02.2021

Kommunedirektørens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Ås kommunestyre R-327 Detaljregulering for Dyster Eldor 2, felt B2 med kart datert 28.09.2020, reguleringsbestemmelser revidert 28.09.2020 og planbeskrivelse revidert 28.09.2020.

Ås, 04.01.2021

Trine Christensen
Kommunedirektør

Nils Erik Pedersen
Kommunalsjef
Teknikk, samfunn og kultur

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for næring og miljø, første gang 03.03.2019
Hovedutvalg for teknikk og plan, første gang 04.03.2019
Offentlig ettersyn, 06.04.2020 – 16.06.2020.
Hovedplan for teknikk og plan, andre gang
Kommunestyret

Vedlegg:

1. Plankart, datert 28.09.2020
2. Reguleringsbestemmelser, revidert 28.09.2020
3. Planbeskrivelse, revidert 28.09.2020
4. Illustrasjonsplan, datert 17.01.2020
5. Innkomne merknader med kommunedirektørens kommentar
6. ROS analyse, datert 19.09.2019
7. Geotekniske grunnundersøkelser, datert 26.06.2019
8. Notat om folkehelse, datert 19.09.2019
9. Trafikkanalyse B2, datert 23.09.2019
10. VAO-rammeplan for felt B2, datert 23.09.2019
11. NINA - notat om amfibielokaliteter, datert 01.2020
12. NINA - skjøtselsplan, datert juli 2020
13. Notat - skjøtselsplan, datert 07.12.2020
14. Plankart - områderegulering for Dyster Eldor 2
15. Saksutskrift, førstegangsbehandling HTP 04.03.2020

Ås kommune

16. Notat - HTPs innstilling til kommunestyret for R-327 Detaljregulering for Dyster Eldor 2, felt B2 og R-293 Detaljregulering for Brekkeveien 61 vedrørende krav om tilgjengelig boliger

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

VAO-områdeplan Dyster Eldor
VAO-premissnotat
ROS områdestabilitet
Lengdesnitt – Grunnfjellsveien til Eldorveien
Tverrsnitt – F1 til F3
Innkommene merknader til offentlig ettersyn

Saksbehandler sender vedtaket til:

Egen liste

Saksutredning:

Sammendrag:

Forslagsstiller INBY fremmer på vegne av tiltakshaver Solon Eiendom AS forslag til detaljregulering for felt B2 av områderegulering for Dyster Eldor 2.

Planforslaget legger til rette for 135 nye boenheter i rekkehus- og atriumsbebyggelse organisert langs grønnstrukturen i randsonen og rundt felles tun sentralt i planområdet. Bilparkering legges under bakken i felles anlegg, og det legges opp til en bilfri internvei som betjener bebyggelsen. Byggeområdet planlegges med %-BYA: 38% (prosent bebygd areal).

Planforslaget legger særlige føringer for ivaretagelsen av amfibier i og utenfor planområdet. Tiltak inkluderer skjøtsel av grønnstruktur og opparbeidelse av salamanderdammer i tråd med anbefalinger fra eksterne amfibieekspertene i NINA (Norsk institutt for naturforskning).

Kommunedirektøren stiller også rekkefølgekrav om utbedring av samferdselsinfrastruktur utenfor planområdet, herunder utbedring av krysset Hogstvetveien og fv. 152, og utbedring av eksisterende gang- og sykkelvei langs del av Hogstvetveien. Tiltakshaver Solon Eiendom motstrider nødvendigheten av disse kravene.

Kommunedirektøren mener planforslaget er godt utarbeidet, og vurderer konseptet som vellykket. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Beskrivelse av planforslaget:

Planforslaget er første detaljregulering av områderegulering for Dyster Eldor 2. Områdereguleringens felt B2 åpner opp for blokkbebyggelse og/eller konsentrert småhusbebyggelse med %-BYA: 35%. Forslagsstillers planbeskrivelse redegjør for planforslaget, og er vedlagt i sin helhet.

Planforslagets hovedgrep er 26 ulike husrekker med rekkehus- og atriumsbebyggelse organisert langs grønnstrukturen i randsonen, og rundt felles tun sentralt i planområdet. Bebyggelsen planlegges med varierende byggehøyder mellom 2-3 etasjer, med maks gesimshøyde på 10 m. Byggeområdet planlegges med %-BYA: 38%.

Ås kommune

Det legges opp til en intern ringvei (f_GST1) som skal betjene bebyggelsen. Boligområdet skal være bilfritt, men gatetunet vil fungere som kjørbare interneveier for nyttetransport (renovasjon, brann- og redning, flyttetransport, m.m.). Parkering legges under bakken i felles parkeringsanlegg, og det legges opp til maks parkeringsnorm på 1,3 parkeringsplasser pr boenhet, inklusiv gjesteparkering. Det er krav om minimum 2 parkeringsplasser for sykkel som løses ved hver enkelt bolig og i privat sportsbod. Det etableres også noen felles sykkelstativ på feltet.

Minstekrav til uteoppholdsareal (MUA) settes til minimum 70 kvm pr boenhet. I tillegg opparbeides tre større lekeplasser (BUT1-3) sentralt i byggeområdet.

Grønnstruktur avsatt i områdeplanen videreføres i planforslaget regulert som friområder GF1-3. Disse friområdene skal også fungere som habitatområder for amfibier. Det er utarbeidet forslag til skjøtselsplan (vedlegg 12 og 13) for grønnstruktur avsatt i planforslaget og områdene F1 og F2 i områdereguleringen (se områdereguleringens plankart vedlegg 14).

Basert på ROS-analysen for områdestabilitet og utførte grunnundersøkelser (vedlegg 7) konkluderes det med at område B2 verken ligger i et løsnemråde eller utløpsområde for kvikkleireskred, og kan bebygges uten å stå i fare for å bli inkludert i eller utløse et områdeskred.

Planlagte borepunkter helt i øst av området utgikk fordi det ikke var klarert for grunnundersøkelser av grunneier der disse punktene var satt opp. Kommunedirektøren krever derfor ytterligere grunnundersøkelser som dokumenterer god områdestabilitet på det området før det kan gis rammetillatelse, jmf. ny planbestemmelse § 3.8.

Planprosess:

Oppstartsmøte ble avholdt den 21.09.2018, og varsel om oppstart kunngjort 06.05.2019. Planforslaget ble førstegangsbehandlet av HTP 04.03.2020, sak 12/20, og vedtatt sendt på offentlig ettersyn med en rekke tillegg og justeringer. Endringene ble innarbeidet før planforslaget ble sendt på offentlig ettersyn i perioden 06.04.2020 – 16.06.2020.

HTP's vedtak kan leses i sin helhet i vedlegg 15.

Forholdet til sak om endring av områdeplan for Dyster Eldor 2

Kommunedirektøren viser til pågående sak om endring av områderegulering for Dyster Eldor 2. Formålet er å fastsette fire nye rekkefølgebestemmelser på infrastrukturiltak utenfor planområdet. Kommunedirektøren mener det er nødvendig å forankre disse rekkefølgekravene i overordnet plan for å muliggjøre én overordnet utbyggingsavtale om gjennomføring av nødvendig infrastruktur for hele området.

Kommunedirektøren presiserer at tiltakene, og rekkefølgekravenes nødvendighet, er beskrevet og redegjort for i sak om endring av områdeplan for Dyster Eldor 2, og vil derfor ikke redegjøres for i denne saken.

Ås kommune

Dersom kommunestyret vedtar endringene i områdereguleringen i forkant av dette planforslaget vil de nye bestemmelsene være juridisk bindende for byggetiltak i området, inklusivt tiltak som følger av dette planforslaget. Kommunedirektøren har derfor innarbeidet rekkefølgebestemmelsene i planforslaget som § 7.4, 7.5, 7.6 og 7.15.

Innkommne merknader

Kommunedirektøren har i offentlig ettersyn mottatt åtte merknader. Merknadene er oppsummert med kommunedirektørens kommentar i vedlegg 5. Under følger et kort sammendrag.

Regionale myndigheter motsetter seg ikke planforslaget, men foreslår enkelte justeringer. Fylkesmannen i Oslo og Viken mener utbyggingen vil bidra til tettstedspreiding, og viser til regional plan for areal og transport hvor veksten bør skje i Ås sentrum. Viken fylkeskommunen foreslår en rekke mindre justeringer i ordlyden til noen rekkefølgebestemmelser. Viken fylkeskommunen er positiv til at det stilles en streng parkeringsnorm.

Bjørn Stian Eldor på Nordre Eldor gård ønsker et tydelig vegetasjonsskille/skjerm mellom gården hans og byggeområdet, og at gående og syklende i størst mulig grad kanaliseres utenfor gårdstunet. Katrine Eldegaard foreslår noen justeringer til bestemmelsene om salamandertiltak, og opplyser om at hun er villig til å bistå kommunen med skjøtsel av området da de har erfaring med skjøtsel av salamanderhabitat på egen eiendom.

Tiltakshaver Solon Eiendom har skrevet to merknader til planforslaget. Den første merknaden omhandler HTP's vedtak om å redusere parkeringsnormen fra 1,3 til 1 p-plass pr boenhet inklusive gjesteparkering. Solon Eiendom argumenterer for å gjenopprette forslaget's parkeringsnorm på 1,3 biler per boenhet. Solon Eiendoms andre merknad omhandler rekkefølgekrav om omlegging av krysset fv. 152 og Hogstvetveien, utbedring av T- krysset Grunnfjellsveien og Hogstveien, og utbedring av gang/sykkelveien langs Hogstveien. Solon Eiendom anfører at tiltakene ikke utløses av utbyggingen av felt B2, og bør derfor ikke stilles som vilkår for utbyggingen av feltet.

Kommunedirektøren har i ivaretatt og imøtekommet en rekke av merknadene og innspillene, og planforslaget er justert som vist under.

Endringer etter offentlig ettersyn:

Plankart

- Bestemmelsesområde #1 som angir parkeringskjellerens plassering er i mindre grad utvidet for å sette av plass til et treningsrom for beboere på feltet. Endringen er foretatt på anmodning fra Solon Eiendom. Kommunedirektøren mener dette er et kurant forslag, og tilrår endringen.
- Etter anmodning fra Viken fylkeskommune er hensynssone for frisikt inntatt også for avkjørselen lengre syd ved SGT1.
- Andre mindre karttekniske justeringer.

Bestemmelser

- Fjernet bestemmelsen om kulturminner. Kommunedirektøren mener forholdet er tilstrekkelig ivaretatt i kulturminneloven, og skal derfor ikke gjentas som egen bestemmelse.

Ås kommune

- Ny generell bestemmelse § 3.1 om overvannshåndtering.
- Utvidet bestemmelse § 3.2 om støy.
- Utvidet bestemmelse § 3.3 om miljøoppfølgingsplan.
- Nytt dokumentasjonskrav § 3.8 om supplerende grunnundersøkelse for boligbebyggelse øst i planområdet før det kan gis rammetillatelse.
- Endret formulering på § 4.9 om parkering:
Parkeringsdekning er økt fra 1 til 1,3 p-plass per boenhet inklusive gjesteparkering. Setningen «[...] og det anmodes om at noe av dette bildeling.» er fjernet. Kommunedirektøren mener at etablering av bildeling er privatrettslig, og ikke noe kommunen kan kreve.
- Fjernet krav om opparbeiding av miljøkulvert langs Gneisveien (H560_2 i detaljreguleringen og H560_4 i områdereguleringen) etter anbefalinger fra NINA.
- Endret innslagstidspunktet i rekkefølgebestemmelser § 7.10 og 7.13 fra IG til MB etter anbefalinger fra NINA.
- Krav om etablering av dam i H560_8 i denne detaljregulering som vist i områdereguleringen.
- Ny rekkefølgebestemmelse om tilstrekkelig skolekapasitet før det kan gis IG.
- Rekkefølgebestemmelser § 7.4, 7.5, 7.6 og 7.15 er endret til å samsvare med kommunedirektørens forslag i sak om endring av områdeplan for Dyster Eldor 2.
- Andre mindre presiseringer og justeringer.

Planbeskrivelsen

- Mindre justeringer i planbeskrivelsen.

Vurdering:

Forslag til detaljregulering for felt B2 av Dyster Eldor 2 er i tråd med gjeldende kommuneplan for Ås 2015-2027, og områderegulering for Dyster Eldor 2. Berørte offentlige og private parter har gjennom offentlig ettersyn kommet med bemerkninger. Forslagsstiller har i stor grad imøtekommet bemerkningene, og planforslaget er blitt revidert.

Tema som vurderes å være vesentlige i vurderingen av forslaget er gjennomgått enkeltvis nedenunder.

Forholdet til områdeplanen

Utgangspunktet er at ny reguleringsplan «opphever» en eksisterende reguleringsplan. I dette tilfellet legger detaljreguleringen seg «oppå» områderegulering, og begge planer har rettsvirkning for samme område. Bestemmelser fra områdereguleringen som ikke er tatt med eller endret i detaljreguleringen («tause» bestemmelser) vil fortsatt gjelde. Ved motstrid vil ny reguleringsplan gå foran.

Bebyggelse og anlegg

Kommunedirektøren vurderer bebyggelsens utforming og arrondering som godt løst. Måten husrekkene er arrondert på legger opp til mange åpne gjennomganger til omkringliggende veier, friområder og uteoppholdsarealer. Dette sikrer god gjennomtrengelighet til omgivelsene rundt.

Ås kommune

Selve bebyggelsen planlegges med variasjon i boligstørrelse, volumoppbygging, fotavtrykk, etasjehøyder og materialbruk. Alle boliger får inngang på gateplan via en privat, overdekket inngangssone og får varierte private uteoppholdsarealer. Det legges opp til innbyrdes forskyvninger mellom enheter og ulike hus og hustyper per rekke.

Kommunedirektøren vurderer forhold for bebyggelse som godt løst.

Uteoppholdsareal

Forslagets MUA-krav på minimum 70 kvm pr boenhet vurderes som tilstrekkelig. Tre større regulerte lekeplasser sentralt i boligområdet (BUT1-3) kommer i tillegg, og det planlegges en rekke mindre møteplasser langs internveien (gatetunet) som skal samle fellesfunksjoner som renovasjonsløsning og sykkelparkering. Møteplassene skal ved hjelp av materialer, sittebenker og vegetasjon gis en annen utforming enn resten av internveien.

Kommunedirektøren vurderer forhold for uteoppholdsareal som tilstrekkelig ivaretatt.

Parkering

Området ligger om lag 2 km fra Ås stasjon, og det er derfor et påregnelig bilbehov for å gjennomføre daglige gjøremål.

HTP vedtok i førstegangsbehandlingen å redusere parkeringsnormen fra maks 1,3 til maks 1 p-plass per boenhet inklusive gjesteparkering.

Kommunedirektøren er positiv til en streng og begrensende parkeringsnorm som et av de viktigste virkemidlene kommunen har for å begrense bilbruk i området.

Imidlertid deler kommunedirektøren Solon Eiendoms bekymring om mulige negative virkninger av en for streng parkeringsnorm. Den største kjøpergruppen forventes å være barnefamilier, og det er derfor påregnelig at enkelte husholdninger vil ha behov for to biler. Til sammenligning er sentrumsplanens p-norm for konsentrert småhusbebyggelse 1,2 p-plasser pr boenhet inklusive gjesteparkering. Forslagets p-norm er allerede redusert fra 2,0 i områdeplanen, og det er derfor ikke anbefalt å redusere den ytterligere enn 1,3. Mulige negative virkninger av for streng p-norm er ulovlig/uønsket parkering i boligområdet, som forringer grepet om et bilfritt boligområde, eller at enkelte familier/kjøpere slår prosjektet fra seg.

Kommunedirektøren mener en strengere p-norm heller bør vurderes i framtidige detaljreguleringer av områdereguleringen for Dyster Eldor. Kommunedirektøren vil på det tidspunktet ha et bedre kunnskapsgrunnlag for å vurdere om en streng parkeringsnorm på 1 p-plass pr. boenhet kan anbefales.

Kommunedirektøren innstiller derfor på å øke p-normen tilbake til 1,3 p-plasser per boenhet inklusiv gjesteparkering.

Grønnstruktur og naturmangfold

Dyster Eldor utgjør et viktig habitatområde for amfibier (stor og liten salamander). Faglige anbefalinger for ivaretagelsen av amfibiebestanden la særlige føringer for utformingen av områdereguleringen, og dette er

Ås kommune

tilfredsstillende videreført i detaljreguleringen. Det stilles blant annet krav om å opparbeide salamanderdammer og miljøkulverter (amfibietunnel), gjennomføre skjøtsel i friområdene, utarbeide skjøtelsplan, m.m. To prosjektnotater utarbeidet av NINA (vedlegg 11 og 12) redegjør for salamanderfaglige anbefalinger og tiltak i området.

Ansvar for oppfølging av skjøtelsplanen ligger hos utbygger fram til ferdigattest foreligger for B2. Styret i sameiet/sameiene vil deretter ha ansvaret for videre skjøtsel av området.

Forslagsstiller har fremmet noen mindre justeringer på bakgrunn av anbefalinger fra NINA (vedlegg 12). Kommunedirektøren tilrår endringene. De viktigste justeringene er:

- Fjernet krav om opparbeiding av miljøkulvert langs Gneisveien (H560_2 i detaljreguleringen og H560_4 i områdereguleringen). Alle mulige gode amfibiarealer i nordlig retning er i dag utilgjengelige på grunn av veier og boligfelt nord for B2, og det er derfor ikke ønskelig å stimulere til økt vandring nordover.
- Innslagstidspunktet på rekkefølgebestemmelse § 7.10 og 7.13 er endret fra igangsettingstillatelse til brukstillatelse. Det er ikke ønskelige å stimulere til amfibievandringer langs o_GF3 inn i B2 når anleggsvirksomhet pågår.
- Dam i H560_8 som vist i områdereguleringen etableres i denne detaljreguleringen, ikke i forbindelse med BK3 av områdereguleringen.

Kommunedirektøren mener det foreligger grundige faglige anbefalinger bak amfibieiltakene og rekkefølgekravene i forslaget. Forhold for grønstruktur og naturmangfold vurderes som tilstrekkelig ivaretatt.

Veianlegg

Før det gis brukstillatelse skal VE1 og GS1 som vist i områdereguleringen være ferdig opparbeidet med ett lags asfalt og belysning fram til hensynssone H560_7.

Rekkefølgekrav

HTP vedtok i førstegangsbehandlingen tre nye rekkefølgekrav om utbedring av samferdselsanlegg utenfor planområdet. Tiltakene inkluderer utbedring eller omlegging av krysset fv. 152 og Hogstvetveien, utvidelse av eksisterende gang- og sykkelvei langs del av Hogstvetveien, og innsnevring av T-krysset Hogstvetveien og Grunnfjellsveien.

Tiltakshaver Solon Eiendom er uenig med kommunedirektøren, og anfører at tiltakene ikke utløses av utbyggingen av felt B2, og det er derfor ikke anledning til å stille disse tiltakene som vilkår for utbyggingen av feltet. De anmoder om at kommunen fjerner rekkefølgekravene.

Ås kommune

Alternativer:

Dersom kommunestyret ønsker å vedta planen med tillegg eller endringer kan følgende innstilling brukes:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Ås kommunestyre R-327 Detaljregulering for Dyster Eldor 2, felt B2 med kart datert 28.09.2020, reguleringsbestemmelser revidert 28.09.2020 og planbeskrivelse revidert 28.09.2020 med følgende endringer:

1. ...
- 2.

Konklusjon:

Kommunedirektøren mener planforslaget er et godt utgangspunkt for utbygging av felt B2, og anbefaler at planforslaget vedtas.

Kan vedtaket påklages?

Ja

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart