

Saksutskrift

R-287 Områdereguleringsplan for Ås sentralområde - Endring av plan

Arkivsak-dok. 14/02222-375
Saksbehandler Magnus Ohren

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for teknikk og plan	03.11.2021	51/21
2 Kommunestyret	24.11.2021	80/21

Kommunestyrets behandling 24.11.2021:

Sverre Strand Teigen (H) fratrådte og Håkon Ystehede (H) tiltrådte. Det ble vedtatt 32-1 (MDG, Grobstok), at representant Teigen er inhabil etter forvaltningsloven § 6 annet ledd.

Martin Østtveit Moe (Ap) fratrådte møtet før votering.

Zara Berg (H) fremmet forslag fra H og Frp om endring i punkt 3:
«Gnr 61, bnr 3 - Eriksengården» erstattes med «BAA2».

Martin Løken (MDG) fremmet følgende forslag:

Forslag om endring av områdereguleringsplan for Ås sentralområde avvises. Kommunedirektøren bes utrede enklere og rimeligere kryssløsninger. Målet med løsningene skal være lavere bilandeler og høyere sykkel/gangandeler i tråd med nullvekstmålet for biltrafikk.

Gisle Bjørneby (Sp) fremmet følgende forslag:

Det eldste bolighuset i Ås sentralområde, Eriksengården fra 1870-årene, bevares og underlegges hensynssone tilsvarende stasjonsbygningen fra samme tid (slik kommunedirektøren foreslo i behandlingen i HTP tidligere i høst).

Olav Fjeld Kraugerud (V) fremmet følgende forslag:

Krysset fv152-Hogstvedtveien gjøres primært om til lysregulert kryss.

Zara Berg (H) fremmet følgende tilleggsforslag:

Hensynssone for bevaring av Eriksengården tas ut av reguleringsbestemmelsene pkt. 7.2.2.

Votering: (32 stemmer)

- MDGs forslag ble nedstemt 27-5 (4MDG, 1R)
- Vs forslag ble nedstemt 24-8 (4MDG, 2V, 1R, 1KrF)
- Hs tilleggsforslag ble vedtatt 18-14 (4Sp, 4MDG, 2SV, 2V, 1R, 1KrF) ved alternativ votering mot Sp's forslag.
- Hovedutvalgets innstilling punkt 1 og 2 ble enstemmig vedtatt.

- H og FrPs endringsforslag punkt 3 ble vedtatt 24-8 (4Sp, 2SV, 2V) ved alternativ votering mot hovedutvalgets innstilling.

Kommunestyrets vedtak 24.11.2021:

I henhold til § 12-12 vedtar Ås kommunestyre endring av områdereguleringsplan for Ås sentralområde, med kart datert 11.06.2021, planbestemmelser datert 19.10.2021 og planbeskrivelse datert 22.10.2021 med følgende endringer:

1. Veien over Rådhusplassen (SF10) gjøres om til gatetun.
2. Kommunedirektøren bes, jf K-sak 62/21.
 - a. I kartet, under arealformål BS3, legge en hensynssone, bevaring kulturmiljø, over eiendom med gårdsnr. 61 og bruksnr. 12 hvor Ås menighetshus ligger.
 - b. I planbestemmelsene avsnitt 7.2.2, Hensynssoner for bevaring av kulturmiljø, gi Ås menighetshus samme bestemmelser som Stasjonsbygningen.
3. Dagens arealformål og regulering «blandet formål», opprettholdes på BAA2. Adkomsten forblir den samme som i dag, og kobles ikke direkte på fv. 152.
4. Hensynssone for bevaring av Eriksengården tas ut av reguleringsbestemmelsene pkt. 7.2.2.

Saksutskriften bekreftes
Ås, 30.november 2021

Lene Henriksen Lilleheier
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Tidligere behandlinger

Hovedutvalg for teknikk og plans behandling 03.11.2021:

Martin Løken (MDG) fremmet følgende endringsforslag:

Forslag om endring av områdereguleringsplan for Ås sentralområde avvises, og det bes innarbeidet følgende endringer:

1. Kommunedirektøren bes utrede enklere og rimeligere kryssløsninger. Målet med løsningene skal være lavere bilandeler og høyere sykkel/gangandeler i tråd med nullvekstmålet, samt å frigjøre mye av midlene i utbyggerbidrag (71,1 mill NOK) og kommunebudsjetter (18,7 mill NOK) fra rundkjøringer til å heller kunne benyttes til å utvikle andre kvaliteter i tettstedsutviklingen. De nye kryssløsningene skal ikke omdisponere matjord. For å imøtekomme innsigelsesvarsler skal heller trafikkreduserende enn kapasitetsøkende tiltak vurderes.

Odd Rønningen (Sp) fremmet følgende forslag:

1. Kommunedirektøren bes, jf K-sak 62/21.
 - a. I kartet, under arealformål BS3, legge en hensynssone, bevaring kulturmiljø, over eiendom med gårdsnr. 61 og bruksnr. 12 hvor Ås menighetshus ligger.
 - b. I planbestemmelsene avsnitt 7.2.2, Hensynssoner for bevaring av kulturmiljø, gi Ås menighetshus samme bestemmelser som Stasjonsbygningen.
2. Kommunedirektøren bes utrede alternativ løsning for kryssene FV 152/Langbakken og FV 152/Hogstvedtveien som T-kryss med lysregulering, og slik at den ikke legger beslag på dyrka mark.

Martin Løken (MDG) fremmet følgende alternative forslag:

1. Veien over Rådhusplassen (SF10) gjøres om til gatetun.

Zara Berg (H) fremmet følgende forslag:

Dagens arealformål og regulering «blandet formål», opprettholdes på Gnr. 61, bnr. 3- «Eriksengården». Adkomsten forblir den samme som i dag, og kobles ikke direkte på fv. 152.

Votering:

- MDGs endringsforslag ble nedstemt 8-1 (1MDG)
- Sps forslag punkt 2. ble nedstemt 7-2 (1Sp, 1MDG)
- Kommunedirektørens innstilling med tiltrådte forslag ble enstemmig tiltrådt.
- MDGs alternative forslag ble enstemmig tiltrådt.
- Sps forslag punkt 1. a. og 1. b. ble enstemmig tiltrådt.
- Hs forslag ble tiltrådt 8-1 (1SV)

Hovedutvalg for teknikk og plans innstilling 03.11.2021:

I henhold til § 12-12 vedtar Ås kommunestyre endring av områdereguleringsplan for Ås sentralområde, med kart datert 11.06.2021, planbestemmelser datert 19.10.2021 og planbeskrivelse datert 22.10.2021.

1. Veien over Rådhusplassen (SF10) gjøres om til gatetun.
2. Kommunedirektøren bes, jf K-sak 62/21.

- a. I kartet, under arealformål BS3, legge en hensynssone, bevaring kulturmiljø, over eiendom med gårdsnr. 61 og bruksnr. 12 hvor Ås menighetshus ligger.
 - b. I planbestemmelsene avsnitt 7.2.2, Hensynssoner for bevaring av kulturmiljø, gi Ås menighetshus samme bestemmelser som Stasjonsbygningen.
3. Dagens arealformål og regulering «blandet formål», opprettholdes på Gnr. 61, bnr. 3- «Eriksengården». Adkomsten forblir den samme som i dag, og kobles ikke direkte på fv. 152.
-

Saksfremlegg

Kommunedirektørens innstilling:

I henhold til § 12-12 vedtar Ås kommunestyre endring av områdereguleringsplan for Ås sentralområde, med kart datert 11.06.2021, planbestemmelser datert 19.10.2021 og planbeskrivelse datert 22.10.2021.

Ås, 22.10.2021

Tom-Arne Tørfoss
Kommunedirektør

Nils Erik Pedersen
Kommunalsjef

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Offentlig ettersyn
Hovedutvalg for teknikk og plan
Kommunestyret

Vedlegg:

1. Oppsummering av merknader med kommentarer, datert 21.10.2021
2. Redegjørelse for endring av områdeplan for Ås sentralområde. datert 22.10.2021
3. R-287 - Plankart, datert 11.06.2021
4. R-287 - Reguleringsbestemmelser datert 19.10.2021
5. R-287 - Planbeskrivelse, revidert 22.10.2021
6. Beskrivelse av kryssløsninger, Sweco AS, datert 11.03.2021
7. Tekniske tegninger samlet, Sweco AS, datert 11.03.2021 og 27.05.2021

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Høringsuttalelser

Saksbehandler sender vedtaket til:

Egen liste.

Saksutredning:

Fakta i saken:

Bakgrunn

Områdereguleringsplan for Ås sentralområde ble vedtatt av Ås kommunestyre 23.10.2019, med innsigelse knyttet til utforming av kryssløsninger langs fylkesvei 152 fra Statens Vegvesen. Bakgrunnen for innsigelsen er behov for å sikre areal til kryssløsninger med god fremkommelighet for kollektivtrafikk gjennom sentrumsområdet. Viken fylkeskommune overtok forvaltning av fylkesveiene fra 1. januar 2020. Kommunen har i etterkant av vedtaket holdt dialog med fylkeskommunen om utformingsprinsipper for kryssløsninger langs veien, for å komme frem til en løsning som gjør at innsigelsen kan trekkes.

I etterkant av avholdte dialogmøter har kommunen utarbeidet forslag til endring av områdereguleringsplanen for å imøtekomme innsigelsen, i tråd med utformingsprinsipper foreslått av Viken fylkeskommune. Avsatt areal til nye kryssløsninger og kollektivbetjening er lagt til grunn i foreslått plankart, datert 11.06.2021.

Samtidig er det avdekket behov for justering av områdeplanens fastsatte rekkefølgekrav, vist som rekkefølgekravmatrise i reguleringsbestemmelsenes punkt 2.2.1.

Redegjørelse for foreslåtte endringer

Endringene i områdeplanen består av endringer i plankart og reguleringsbestemmelser. Endringene er avgrenset til veiltak som berører fylkesvei 152, herunder kryssløsningene og areal til kollektivbetjening, samt justeringer av plankartet som følger av endringene. Disse justeringene omfatter endret trasé for Raveien, og ny grønnstruktur mellom fylkesvei 152 og Østfoldbanen. Videre er reguleringsbestemmelsene oppdatert for å samsvare med de nye arealformålene i plankartet. Rekkefølgekrav knyttet til byggeområdene områdeplanen fastsetter er revidert i endringsforslaget slik at de samsvarer med nye arealformål, og det er foreslått justeringer for hvilke byggeområder tiltakene er vurdert som nødvendige for. Egen redegjørelse for endringene følger planforslaget, vedlegg 2.

- Areal til kryssløsninger langs fylkesvei 152.

Forslag til endring av områdeplan for Ås sentralområde setter av tilstrekkelig areal til rundkjøringer med filterfelt i kryssene Fv. 152/Brekkeveien, Fv. 152/Langbakken og Fv. 152/Hogstvetveien. Filterfelt omfatter et kjørefelt utenfor sirkulasjonsarealet i rundkjøringen, og er et tiltak for å sikre best mulig fremkommelighet for kollektivtrafikk gjennom området, samtidig som det gis god fremkommelighet for øvrig biltrafikk til tiliggende boligområder som benytter kryssene som atkomstvei. Forslaget innebærer at det avsettes større areal til veiformål i endringsforslaget sammenlignet med planen vedtatt 23.10.2019, samtidig som bruk av filterfelt er en løsning som er mindre arealkrevende enn bruk av rundkjøringer med bredere sirkulasjonsareal.

- Areal til kollektivbetjening.

Areal til kollektivbetjening er innført mellom kryssene Langbakken og Hogstvetveien, og er kartfestet som arealformålene SKV21, SF14 og SF25, samt annen veigrunn. Det legges opp til utvidet veiareal mellom kryssene slik at det er mulig å etablere langsgående holdeplasser langs strekningen, samtidig som øvrig

gjennomfartstrafikk kan passere. Løsningen setter av tilstrekkelig areal til at opptil tre busser på sørsiden og to busser på nordsiden av fylkesveien kan holde samtidig, samt areal til venteareal, sykkel- og fotgjengerkryssinger og vedlikehold.

- Endring av arealformål og bevaring av Eriksengården.

Området mellom Fv. 152 og Østfoldbanen øst for jernbanen ble avsatt i områdeplanen vedtatt 23.10.2019 til kombinert formål BAA2, som åpner for å etablere kollektivbetjening, kontorvirksomhet, sykkelparkering og taxisentral i området. Som følge av at det legges til grunn bruk av filterfelt i ny kryssløsning for Langbakken, er atkomst mot vest ikke lenger mulig å etablere. I endret områdeplan foreslås det derfor at arealet tidligere avsatt som byggeområde settes av som grønnstruktur, med åpning for å etablere sykkelparkering, møteplasser og anlegg for håndtering av overvann.

Ettersom byggeområdet er foreslått erstattet, foreslås samtidig at etablert bebyggelse i området opprettholdes. Området er bebygget med den såkalte «Eriksengården», etablert som en av de første håndverkereieendommene på Ås. Bygget er vurdert som verdifullt i kulturhistorisk stedsanalyse for Ås sentralområde. Endringsforslaget foreslår at «Eriksengården» underlegges hensynssone for bevaring.

- Endring av rekkefølgekrav

Det er med forslag til endring av plan foreslått justering av hvilke byggeområder nye kryssløsninger er vurdert som nødvendige for. I tillegg foreslås det justering av hvilke byggeområder som er omfattet av krav til opparbeidelse av sykkelvei med fortau langs Brekkeveien, og sykkelvei med fortau langs Fv. 152 og langs Idrettsveien.

Videre er det avdekket behov for opparbeidelse av ny vannledning langs Søråsveien utenfor planområdet i sydvest, krav til opparbeidelse av områdelekeplasser er utvidet til å gjelde flere aktuelle byggeområder, og krav til opparbeidelse av langsgående grønnstruktur er redusert til kun å gjelde tilgrensende områder.

Vedlagt planbeskrivelse, datert 22.10.2021, er revidert i henhold til foreslåtte endringer, herunder vurdering av nødvendighet for rekkefølgekrav i kapittel 10.

- Omdisponering av LNF

Endringsforslaget medfører omdisponering av areal avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel, som følge av utvidet areal avsatt til veiltak. Det berørte området er i dag i bruk som andelslandbruk ved Dyster Gård. Endringen medfører at om lag 1000 kvm jordbruksareal tas i bruk som veiareal.

Planprosess

Forslag til endring av områdereguleringsplan for Ås sentralområde ble sendt til offentlig ettersyn i perioden 16.06.2021-23.07.2021. Det ble mottatt 10 høringsuttalelser. Under ettersynet mottok kommunen flere uttalelser som ga uttrykk for behov for utvidet høringsperiode. Ettersom kommunen under ettersynet også avdekket behov for justering av og tillegg til fastsatte rekkefølgekrav, ble et nytt forslag til endring sendt til nytt offentlig ettersyn i perioden 27.08.2021-08.10.2021. Det ble mottatt 7 nye uttalelser.

Mottatte høringsuttalelser for begge høringsperioder er gjengitt i eget vedlegg 1, med kommunedirektørens kommentar. En tematisk oversikt over høringsuttalelsene er gjengitt nedenfor.

Merknader om foreslåtte kryssløsninger

Statens Vegvesen melder at selv om fylkeskommunen har overtatt ansvaret for forvaltning av fylkesveien, er deres innsigelse fremmet før overtakelsen og fortsatt opprettholdt. De melder videre at dersom kommunen vedtar foreslåtte endringer av områdeplanen, som vist i plankart datert 11.06.2021, vil deres innsigelse knyttet til kryssløsninger langs fylkesveien bli trukket.

Viken fylkeskommune påpeker ønske om enkelte justeringer i endringsforslaget. Dette innebærer ønske om at deler av arealene avsatt til fortau nord for fylkesveien erstattes med annen veigrunn for å tydeligere sikre arealer til vedlikehold, og for å minimere potensiell konflikt med tilgrensende etablert bebyggelse nord for veien. Videre ønsker de at sikring av kulvert under Østfoldbanen presiseres i beskrivelsen av rekkefølgekrav som omfatter opparbeidelse av kryssene, og peker samtidig på ønske om presisering av bestemmelse 7.2.2 om bevaring av bebyggelse.

Kommunedirektøren har innarbeidet foreslåtte justeringer i planbestemmelsene for sikring av kulvert og bevaring av bebyggelse. Kommunedirektøren er også enig i at det kan avsettes areal til annen veigrunn til erstatning for fortau nord for veibanen, men minner om at endelig utforming for kryssløsningene skal detaljreguleres og eventuelle behov for justeringer knyttet til omfang av vedlikeholdsareal og eventuell konflikt med etablert bebyggelse bør håndteres i detaljreguleringsprosessen.

Merknader om endring av arealformål

Grunneiere ved området tidligere avsatt som byggeområdet BAA2 øst for Østfoldbanen og vest for fylkesvei 152 gir i sine uttalelser uttrykk for at de ikke er tilfredse med at arealformål avsatt til bussterminal og kombinert bebyggelse utgår i foreslått endret plan, og ber om at kommunen i større grad vurderer alternative kryssløsninger som også kan betjene et eventuelt byggeområde i området.

Kryssløsning med avkjøring mot vest er vurdert i planarbeidet. En slik løsning vil være svært arealkrevende, og vil heller ikke sikre god fremkommelighet for kollektivtrafikken. Kommunedirektøren vil derfor ikke anbefale at det legges opp til en kryssløsning med avkjøring mot vest.

Merknader om bevaring av Eriksengården

Grunneier av Eriksengården gir uttrykk for at å avsette eiendommen til grønnstruktur er uheldig, og ønsker at området avsettes til byggeområde som i tidligere forslag. Det er heller ikke ønskelig å underlegge dagens bygg på eiendommen med hensynssone for bevaring.

Kommunedirektøren har forståelse for at dagens situasjon særlig med tanke på atkomst er krevende. Kommunedirektøren vil likevel ikke anbefale utforming av kryssløsning i området med avkjøring mot vest, med tanke på arealbeslag og fremkommelighet for kollektivtrafikk. Ettersom det ikke har latt seg gjøre å finne en kryssløsning som muliggjør atkomst til området, mener kommunedirektøren at mest hensiktsmessig arealbruk for området er grønnstruktur med bevaring av

dagens historiske bebyggelse. Etablert bruk av bygget kan legges til grunn for videre bruk av bygget som enebolig, på tross av foreslått arealformål, med tilsvarende atkomstforhold som i dag via gangvei.

Merknader om endring av rekkefølgekrav

Det er mottatt innspill om nødvendigheten av opparbeidelse av sykkelvei med fortau langs Brekkeveien for byggeområdene BS5-6, B9-11.

Kommunedirektøren vurderer at tiltak i Brekkeveien er nødvendige også for byggeområdene vest for Moerveien. Tiltaket er nødvendig for å sikre trafiksikker tilgjengelighet til tjenestetilbud og øvrige boligområder syd for Ås sentrum, samt til friluftsområder nord og syd for sentrumsområdet for nye beboere også langs Moerveien. Kommunen ønsker å legge til rette for at reiser i størst mulig grad foretas med gange eller sykkel, og det er avsatt areal for sammenhengende sykkelvei langs Brekkeveien. Tilsvarende infrastruktur lar seg ikke etablere langs Moerveien, der eneboligbebyggelse vest for Moerveien skal opprettholdes. Dette gir mange avkjøringer fra vest som gjør at en sammenhengende trasé får mange konfliktpunkter, og en eventuell breddeutvidelse av veiarealet mot øst vurderes å være krevende å gjennomføre med stort behov for eiendomsserverv. Kommunen ønsker derfor å legge til rette for at reiser mot syd foretas langs Brekkeveien slik at hensyn til trafiksikkerhet kan ivaretas på best måte.

Merknader om omdisponering av areal avsatt fra LNF til veiareal

Grunneier Johan Bjørneby, Dyster Andelslandbruk og Ås Landbrukslag skriver i sine uttalelser at det er svært uheldig at det omdisponeres matjord for etablering av nytt kryss Fv. 152/Hogstvetveien, og ber om at det utredes alternative løsninger hvor tap av matjord reduseres.

Kommunedirektøren er enig i at omdisponering av matjord er svært uheldig, men mener samtidig at den foreslåtte kryssløsningen vil gi best mulig forutsetninger for et effektivt kollektivtilbud i fremtiden. Kryssløsning med filterfelt er vurdert som løsningen som gir best fremkommelighet for kollektivtrafikk, samtidig som kommunens ønske om at veiarealene er så små som mulige opprettholdes.

På tross av ønske om å omdisponere så få tilgrensende arealer som mulig, medfører løsningen at det er behov for å avsette mer veiareal i området enn i dag, og at tilgrensende arealer avsatt til LNF må tas i bruk. Arealet utgjør om lag 1000 kvm, og kommunedirektøren vurderer samfunnsnyttene som følge av tiltaket å være større enn ulempene.

Øvrige merknader

Øvrige merknader omtaler atkomst fra fylkesveien direkte til byggeområdet BS10 vest for Østfoldbanen, tiltak for forbedring av forhold for fotgjengere og syklistene i planområdet, og forslag om bevaring av Ås menighetshus.

Vurdering:

Foreslåtte kryssløsninger og kollektivbetjening

Kommunedirektøren mener foreslåtte kryssløsninger sikrer fremkommelighet for kollektivtrafikken på best mulig måte, og dermed at innsigelsen knyttet til kryssløsningene og fremkommelighet for kollektivtrafikk er imøtekommet.

Endringsforslaget sikrer areal til utforming av et kollektivtilbud i sentrumsområdet som gateterminal med holdeplasser langs veien for opptil fem busser. Denne løsningen sikrer mulighet for hyppige avganger, samtidig som at busser med færre avganger også kan bruke holdeplassene som venteareal.

Det er stilt krav om detaljregulering av kryssløsningene og arealene avsatt til kollektivbetjening. Kommunedirektøren vurderer at det i endringsforslaget er satt av tilstrekkelig areal for å sikre gode kryssløsninger og kollektivbetjening, og forventer at mer inngående detaljer omkring de konkrete løsningene kan håndteres innenfor det avsatte arealet i oppfølgende detaljregulering.

Kommunedirektøren mener samlet sett at foreslått endring av områdeplanen sikrer kommunen areal til en fremtidsrettet kollektivløsning i sentrumsområdet, med god fremkommelighet for et kollektivtilbud med økt antall avganger enn i dag. Foreslått areal til kryssutforming gjør det mulig at øvrig biltrafikk som benytter kryssene som atkomst til og fra boligområder har tilstrekkelig fremkommelighet, samtidig som fremkommelighet for kollektivtrafikken er ivarettatt. Foreslåtte veiareal er tilpasset gode overgangsmuligheter for fotgjengere og syklister, hvor det er avsatt areal til bred kryssing mellom rundkjøring Fv. 152/Langbakken og gateterminal langs fylkesveien.

Økt veikapasitet

Kryssløsninger med filterfelt vil medføre økt kapasitet for øvrig biltrafikk i området, og kan føre til økt trafikk i sentrumsområdet sammenlignet med veiltak avsatt i vedtatt plan. Kommunedirektøren mener det er uheldig at foreslått endring kan føre til økt biltrafikk, men at det er riktig å prioritere løsninger som sikrer best mulig fremkommelighet for kollektivtrafikken dersom biltrafikken også øker som følge av befolkningstilvekst i sentrumsområdet.

Endring av arealformål

Det er vurdert alternative kryssløsninger som også imøtekommer ønske om atkomst mot vest i krysset Fv. 152/Langbakken. Alternativet medfører et betydelig større arealbeslag, og vil heller ikke sikre fremkommelighet for kollektivtrafikken. Som følge av foreslått ny kryssløsning lar det seg derfor ikke gjøre å etablere byggeområde vest for fylkesveien. Kommunedirektøren mener derfor den mest hensiktsmessige bruken av området er som grønnstruktur.

Bevaring av Eriksengården

Etttersom det ikke er aktuelt å tilrettelegge for ny bebyggelse i området, mener kommunedirektøren den mest hensiktsmessige fremtidige bruken vil være å bevare dagens bebyggelse. Eriksengården er kartlagt som bevaringsverdig i kulturhistorisk stedsanalyse.

Kommunedirektøren anbefaler at det med nye forutsetninger for området bør legges til grunn bevaring av bygget. På tross av at det i planforslaget ikke avsettes eget arealformål for bolig, vurderer kommunedirektøren at etablert bruk av bygget som bolig kan legges til grunn for videreføring av dagens bruk. Det kan også være aktuelt å vurdere alternativ bruk av bygget i fremtiden.

Omdisponering av LNF-areal

Foreslåtte kryssløsninger medfører at det er nødvendig å omdisponere arealer avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel, ved krysset Fv. 152/Hogstvetveien til

veiareal. Omdisponert areal utgjør om lag 1000 kvm i utstrekning, og benyttes i dag som andelslandbruk.

Kommunedirektøren mener det er svært uheldig at den foreslåtte kryssløsningen krever at verdifulle landbruksarealer må omdisponeres, men mener likevel at omdisponering er nødvendig for å få sikret tilstrekkelig areal til veiltakene. Løsningene som er foreslått har lagt til grunn så liten omdisponering av matjord som mulig, og alternative utforminger løser ikke de overordnede utfordringene med fremkommelighet for kollektivtrafikk. Kommunedirektøren vurderer at samfunnsnyttene ved å sikre arealer til trafikksikker og fremkommelig kryssløsning er større enn ulempene.

Endring av rekkefølgekrav

Kommunedirektøren har vurdert områdeplanens fastsatte rekkefølgekrav til nye utbyggingsområder i forslag til endring av områdeplan. Rekkefølgekravene foreslås justert ettersom flere tiltak er vurdert som nødvendige for byggeområdene innenfor planområdet.

For nye kryssløsninger langs fylkesvei 152 vurderer kommunedirektøren at økt tilvekst til sentrumsområdet sett under ett utløser behov for oppgradering av kryssene. Kommunedirektøren vurderer at det er samlet belastning og sumvirkning på veinettet som følge av ny utbygging i sentrumsområdet som gjør tiltakene nødvendige å opparbeide, fremfor at enkelte kryss kun er nødvendige for enkelte utbyggingsområder. Til grunn for denne vurderingen ligger at nye kryssløsninger med areal til kollektivbetjening betraktes som et helhetlig tiltak for å sikre fremkommelighet både for kollektivtrafikken og ny befolkningstilvekst. Kryssene langs fylkesveien utgjør atkomst til nye og etablerte boligområder, og er reisevei mot vest og øst ut av tettstedet. Opparbeidelse av kryssene slik at både atkomst til boligområder og fremkommelighet for kollektivtrafikk er ivare tatt er derfor vurdert som nødvendig for samtlige nye byggeområder i sentrumsområdet, og rekkefølgekrav for opparbeidelse er justert i tråd med dette.

Sykkelvei med fortau langs fylkesvei 152 og videre langs Idrettsveien mot Ås ungdomsskole foreslås som rekkefølgekrav til nye byggeområder vest for Østfoldbanen. Kommunedirektøren vurderer at tiltaket er nødvendig for å sikre trygg skolevei for barn og unge fra boligområder i vest frem til Ås ungdomsskole. Tilsvarende er lagt til grunn for krav om opparbeidelse av sykkelvei med fortau langs Idrettsveien for byggeområdene langs Sentralkroken øst for Østfoldbanen.

Kommunedirektøren vurderer videre at sykkelvei med fortau langs Brekkeveien er nødvendig for alle byggeområder vest for Østfoldbanen, med unntak av felt B18 hvor tiltaket begrenses til strekningen fra Askeveien til Søråsveien. Kommunen ønsker å tilrettelegge for at reiser tas med gange eller sykkel, og det er avsatt areal til trafikksikker og sammenhengende gang- og sykkeløsning langs Brekkeveien, utformet som sykkelvei med fortau. Kommunedirektøren vurderer tiltaket som nødvendig for å sikre tilgang til tjenestetilbud, øvrige boligområder og friluftsområder nord og sør for sentrumsområdet.

Krav til opparbeidelse av områdelekeplasser er utvidet til å gjelde flere byggeområder enn i vedtatt plan. Endringen innebærer at samtlige byggeområder vest for Østfoldbanen stilles krav om opparbeidelse av områdelekeplass #5 og #7. Opparbeidelse av områdelekeplass #1 og #3

vrderes tilsvarende som nødvendig for samtlige byggeområder øst for Østfoldbanen. Kommunedirektøren vurderer at områdelekeplassene vil bli tatt i bruk som områder for rekreasjon og fri utfoldelse for alle nye beboere i nærområdene på begge sider av jernbanelinjen. For langsgående grønnstruktur øst og vest langs Østfoldbanen, vurderer kommunedirektøren at tiltakene er nødvendige å opparbeide kun for byggeområdene tilgrenset tiltakene.

Kommunedirektøren har siden vedtak i 2019 avdekket behov for oppdimensjonering av vannledning langs Søråsveien utenfor planområdet for å sikre tilstrekkelig kapasitet til vannforsyning og reservevannforsyning for nye utbyggingsområder i sentrumsområdet. Tiltaket foreslås inntatt som et nytt rekkefølgekrav. Kommunedirektøren vurderer at oppgradert vannledning er nødvendig for samtlige byggeområder innenfor planområdet, og er avgjørende for å kunne tilby tilstrekkelig og sikker vannforsyning til nye byggeområder, samt imøtekomme krav fra Mattilsynet om tilstrekkelig reservevannforsyning.

Vurdering av øvrige forhold

Bevaring av Ås menighetshus har vært vurdert i forbindelse med behandling av områdeplanen i kommunestyret 23.10.2019. Kommunedirektøren har lagt kommunestyrets vedtak om ikke å innføre hensynssone for bevaring av kulturmiljø til grunn i utformingen av endringsforslaget, og har ikke vurdert det som aktuelt å vurdere forholdet på nytt. Kommunedirektøren vil påpeke at foreslåtte kryssløsninger ikke er til hinder for et eventuelt forslag om å innføre hensynssone for bevaring av bygget.

Alternativer:

Forslag om endring av områdereguleringsplan for Ås sentralområde avvises, og det bes innarbeidet følgende endringer:

-

Konklusjon med begrunnelse:

Kommunedirektøren mener forslag til endring av områdereguleringsplan for Ås sentralområde imøtekommer innsigelse til vedtatte kryssløsninger fra 2019 på en god måte.

Samlet sett mener kommunedirektøren at forslag til endret områdeplan gir gode og forutsigbare rammer for videre utvikling av Ås sentralområde gjennom oppfølgende detaljreguleringsplaner, og anbefaler at endringsforslaget vedtas.

Kan vedtaket påklages?

Ja

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart