

K-sak 11/12

R-269 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR PENTAGON M.M.

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug	Arkivnr: REG R-269	Saksnr.: 10/3941
Utvalg	Utv.nr.	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	65/11	29.09.2011
Hovedutvalg for teknikk og miljø	24/12	15.03.2012
Kommunestyret	11/12	28.03.2012

Hovedutvalg for teknikk og miljøes innstilling 15.03.2012:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 godkjenner Ås kommune endret reguleringsplan for Pentagon m.m., som vist på kart datert 14.09.2011, sist revidert 01.03.2012, med reguleringsbestemmelser datert 14.09.2011, sist revidert 01.03.2012, med følgende endringer:

- Tilføyes i pkt. 3.1.2 og 4.1: Grunneier kan utføre alminnelig skjøtsel av vegetasjon i området og tilrettelegge for allmenhetens bruk.

Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 15.03.2012:

Kjetil Barfelt (FrP) fremmet følgende endringsforslag til reguleringsbestemmelsene:

- Pkt. 5.3.1, siste avsnitt: ordet «maksimal» sløyfes.

Ola Nordal (A) fremmet følgende endringsforslag til reguleringsbestemmelsene:

- Tilføyes i pkt. 3.1.2 og 4.1: Grunneier kan utføre alminnelig skjøtsel av vegetasjon i området og tilrettelegge for allmenhetens bruk.

Votering: (8 stemmer)

FrP's endringsforslag ble nedstemt 4-4 (1FrP, 1H, 1V, 1SV), leders dobbeltstemme ved stemmelikhet ble avgjørende.

Innstillingen med Ap's endringsforslag ble enstemmig tiltrådt.

Hovedutvalg for teknikk og miljøes innstilling 15.03.2012: Se øverst i dokumentet.

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 15.03.2012:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 godkjenner Ås kommune endret reguleringsplan for Pentagon m.m., som vist på kart datert 14.09.2011, sist revidert 01.03.2012, med reguleringsbestemmelser datert 14.09.2011, sist revidert 01.03.2012.

Avgjørelsesmyndighet:
Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Forhåndsvarsling:	17.12.2010
Hovedutvalg for teknikk og miljø 1. gang:	29.09.2011
Offentlig ettersyn:	20.10.-05.12.2011
Hovedutvalg for teknikk og miljø 2. gang:	15.03.2012
Kommunestyret	28.03.2012

Vedlegg som følger saken trykt: (separat trykk, sendt 21.03.2012)

1. Oversiktskart i målestokk 1: 15 000
2. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan
3. Reguleringsplankart i målestokk 1:1000, sist revidert 01.03.2012 (forminsket)
4. Reguleringsbestemmelser, sist revidert 01.03.2012
5. Beskrivelse av planforslaget, innkommet 30.06.2011
6. Risiko- og sårbarhetsanalyse
7. Trafikkanalyse
8. Sammendrag fra biologiske undersøkelser
9. Landskapsanalyse
10. Illustrasjoner og snitt
11. Utskrift av møtebok, datert 04.10.2011
12. Revidert forslag i brev, datert 10.02.2012/01.03.2012

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Adressater i følge liste

SAKSUTREDNING:**Fakta i saken:**

Dyrø & Moen AS Arkitekter MNAL har på vegne av Studentskipnaden i Ås utarbeidet forslag til endret reguleringsplan med bestemmelser for Pentagon m.m. Planområdet er på ca. 60 dekar og består av studentbyen Pentagon, 3 boligtomter, grøntområder og parkeringsplasser. Avstand fra Ås stasjon er ca. 1,5 kilometer, det vil si at beliggenheten er i gangavstand fra Ås sentrum.



- ortofoto av planområdet -

Det har vært stor økning av studentmassen på Universitetet for miljø- og biovitenskap (UMB) og det forventes ytterligere økning i årene framover, blant annet på grunn av sammenslåing med Norges veterinærhøgskole.

Hensikten med reguleringsplanen er å fortette og utvide eksisterende område vestover, med studentboliger, på Pentagon.

I dag er det 584 hybler innenfor planområdet. Det planlegges 550 nye hybler innenfor og i utvidet område.

Det innebærer at eksisterende plan for området må endres og at friområdet i eksisterende plan gjøres om til boligformål og parkering. Det vises til vedlegg 5 der Dyrø & Moen AS beskriver planforslaget mer detaljert.

Risiko- og sårbarhetsanalyse:

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse, se vedlegg 6.

Forhåndsuttalelser:

Planen ble forhåndsvarslet 17.12.2010. Det er kommet inn bemerkninger fra 6 berørte parter. I vedlegg 5 (side 9, 10 og 11) refererer og kommenterer forslagsstiller de innkomne bemerkningene.

Møte 07.09.2011:

Forslagsstiller, ved sivilarkitektene Gunnar Dyrø og Marte G. Toresen og bygnings- og regulerings-sjef Ivar Gudmundsen og avdelingsarkitekt Greta Løkhaug fra Ås kommune deltok. Planforslaget ble gjennomgått og det ble foreslått og diskutert noen endringer/forbedringer.

Kommentarer til planforslaget:

Planbeskrivelsen

Planforslaget er godt gjennomarbeidet og begrunnet. I tillegg til reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene er det utarbeidet illustrasjonsplan og snitt, som viser hvordan ny bebyggelse vil framstå sammen med eksisterende boligmasse.

Reguleringsplanen

I tillegg til studentbyen Pentagon, tas det med tre boligeiendommer som får oppgraderte bestemmelser, jfr. nylig vedtatt kommuneplan. Planområdet viser ny atkomstvei, ny parkeringsplass og utvidet boligområde vest for eksisterende bebyggelse. Det er også satt av anleggs- og riggområde.

Det skal bygges 8 nye boligblokker innenfor felt B1, B2 og B3 som ligger vest i planområdet. I tillegg skal det bygges en ny boligblokk i felt B4 som ligger innenfor utbygd område og en ekstra etasje på eksisterende boligblokk, B5. Innenfor felt C er det foreslått et nytt bygg, kombinert bolig og tjenesteyting (blant annet treningsrom for studenter), og i felt D er det foreslått en utvidelse av andre typer bebyggelse og anlegg (driftsenhet).

Det er avsatt 3 friområder.

Det har vært noen utfordringer med framstillingen av reguleringskartet, men dette er blitt løst i samarbeid med reguleringsavdelingen.

Reguleringsbestemmelsene

Reguleringsbestemmelsene bør være så konkrete og tydelige som mulig, og det er det blitt jobbet med.

ROS-analyse

Det skal gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak skal utføres i forbindelse med utbygging. Grunnen kan være ustabil, og geotekniske undersøkelser skal gjennomføres ved utbygging.

Trafikkanalyse

Det er utført en trafikkanalyse som ikke gir noen endelig konklusjon, men som belyser problemstillingen på en god måte.

Utvidelsen av Pentagon med 550 hybler vil føre til stor økning av gang- og sykkeltrafikken i Meierikrysset. Økningen av biltrafikken blir ikke like merkbar. Trafikksikkerheten i krysset er bekymringsfull. I løpet av de siste 8 årene har det vært 5 ulykker, hvorav 4 involverte syklistene. Det bør derfor innføres tiltak for å bedre sikkerheten for gående og syklistene.

De mest aktuelle tiltakene er fotgjengerundergang eller signalregulering av gangfeltet, der førstnevnte anbefales. Dersom dette ikke er aktuelt på kort sikt, kan saksing av gangfeltene på tvers av fylkesveien, eventuelt i kombinasjon med opphøyd gangfelt eller økt diameter på sentraløya være et aktuelt tiltak.

Tiltakene må diskuteres videre med Statens vegvesen.

Rapport om arkeologisk registrering

Det ble utført en arkeologisk registrering i mai 2011. Innenfor planområdet er det tidligere gjort funn av to gravhauger (ID 51267) fra jernalderen og bosetningsspor fra jernalderen (ID 72442).

Det ble funnet i alt 18 kokegroper, der 15 representerer en utvidelse av ID 72442. Området for avgrensningen ble utvidet noe nordover (ut over plangrensen), for å avgrense strukturene som kam fram under avdekkingen. I tillegg ble også ID 51267, to gravhauger, gjenregistrert.

ID 72442 kan muligens frigis, etter behandling hos Riksantikvaren som er dispensasjonsmyndighet.

Biologisk undersøkelse

De største biologiske verdiene finnes i den nordre og den vestre delen av planområdet. To små naturtypelokaliteter med store, gamle trær og en liten urterik hage med en liten dam er identifisert. Denne delen av området har kvalitet som leveområde for både sjeldne insekter (bier, sommerfugler) og amfibier (små- og storsalamander, padde, buttsnutefrosk). Langs hele vestsiden ligger en næringsrik, fuktig beitemark med betydning for både hekkende fugl og som rasteplass for fugl på trekk.

Det vil være ugunstig for biomangfoldet i området å trekke en vei ned til de skisserte parkeringsplassene, gjennom den urterike hagen nordvest i planområdet. Etablering av en erstatningsdam, sørvest i planområdet, er foreslått for å ivareta salamanderne.

Landskapsanalyse

Eksisterende uteområder er generelt lite tiltalende og er preget av manglende skjøtsel. En foretting av boligmassen gjør at også uteområdene bør få en oppgradering, slik at de inviterer til bruk. Trær, busker, god belysning, tilstrekkelig antall sykkelstativ m.m. er viktig for å få orden på uterommene.

Plan- og profiltegning av atkomstvei

I tillegg til profil- og plantegning av ny atkomstvei, V1 er det vist detaljert utforming av krysset Herumveien/Pentagonveien.

Kommunikasjon

Forslagsstiller har hatt en del kontakt med administrasjonen i møte, på telefon og e-post. Det har vært en god dialog, blant annet om hva som bør være med i planforslaget, og hva som ikke er nødvendig. Forslagsstiller arrangerte også et åpent møte 19.01.2011, der beboere og andre interesserte var til stede.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Teknisk sjef er stort sett positiv til planforslaget, som framstår som godt gjennomarbeidet. Ny bebyggelse, spesielt den lengst i vest, får en god plassering i landskapet, sammen med og i forlengelsen av eksisterende bebyggelse.

Landskapsanalysen peker på en del svakheter ved uteområdene, dvs. områdene mellom bygningene. Ved atkomst er det et område som framstår som svært tiltalende. Det er området som ligger på venstre hånd når man kommer inn eksisterende atkomstvei til Pentagon. På dette området, felt C er det foreslått et nytt bygg. Det er et relativt flatt område, som er fint beplantet, er ganske stort og er et naturlig samlingspunkt. Teknisk sjef er skeptisk til at dette fine uterommet blir bygget ned. I revidert forslag er byggets avgrensning blitt noe redusert ut mot uteområdet og er en forbedring. Resterende forslag til ny og utvidet bebyggelse vurderes som kurant.

Tiltak for å dempe noe av utbyggingen visuelt mot fylkesvei 152 er å etablere vegetasjon nordvest i planområdet. I revidert forslag av reguleringsbestemmelsene, er det tatt inn i rekkefølgebestemmelsene som et krav.

Kapasiteten i Meierikrysset er stor nok til økt trafikkavvikling, men omgivelsene til krysset gjør det til et uoversiktlig og farlig veikryss. Dette skyldes først og fremst Meierimuseet, som ligger helt inn til krysset. En sikker og god trafikkavvikling i eller i tilknytning til dette krysset må prioriteres, ikke minst for gående og syklende.

Problemstillingene rundt amfibier og atkomstvei/parkering er blitt forsøkt løst, ved at det er tatt inn krav om erstatningsdam i reguleringsbestemmelsene.

Til tross for noen utfordringer, mener likevel teknisk sjef at planforslaget er godt nok bearbeidet til å bli lagt ut til offentlig ettersyn. Teknisk sjef anbefaler derfor at Hovedutvalg for teknikk og miljø legger planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Offentlig ettersyn – innkomne bemerkninger:

I henhold til vedtak i Hovedutvalget for teknikk og miljø ble saken lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 20.10.2011 – 05.12.2011. Saken ble også sendt berørte parter til uttalelse. Det er innkommet 6 bemerkninger, inkludert bemerkning fra kommunens administrative Planforum. I vedlegg 11 kommenterer forslagsstiller bemerkningene.

Vurdering av planforslaget – forslag til endringer:

Bemerkningene er gjennomgått av forslagstiller, og endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Pentagon m.m. er blitt revidert.

Det er foreslått følgende endring i reguleringsbestemmelse nr. 5.3.1:

Parkeringsplass (P1) skal etableres i takt med etappevis utbygging av felt B, med et antall parkeringsplasser som tilsvarer en maksimal dekning på 0,3 p-plasser/enhet.

Reguleringsbestemmelse nr. 3.1.3 (felt C) er blitt presisert med følgende tillegg:
Boligformål tillates kombinert med tjenesteyting av sosial karakter (for studentbyen).
Videre er reguleringsbestemmelse nr. 3.1.4 (felt D) endret til: *Driftsbygning (for studentbyen) tillates oppført med høyde og utnyttelse som angitt på plankartet.*

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, og det tilføyes derfor en bestemmelse om at det skal tilrettelegges for tilknytning når det blir utbygd. I reguleringsbestemmelse nr. 2.4 heter det at: *Det skal, ved ombygging/nybygg, legges til rette for fjernvarme.*

I reguleringsplankartet er sikringssonen rundt gravfeltet (H570_1) nord-øst i planområdet justert. Ellers er plankartet uendret.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas, med overnevnte endringer av reguleringsplan og bestemmelser.