

# SAKSFRAMLEGG

Utv.sak nr. /

## R-274: REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE ØST FOR SOLBERGSKRYSSET

Saksbehandler: Magnus Ohren

Arkivnr: REG R-274 Saknr.: 12/1050

---

Utvalg

Utv.sak nr

Møtedato

---

først.

### Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 13.06.2013:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for et område øst for Solbergkrysset, som vist på kart datert 30.05.2013.

Planforslaget sendes dessuten aktuelle offentlige etater og andre berørte parter til uttalelse.

Ås, 05.06.2013

Trine Christensen  
Rådmann

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

### Tidligere politisk behandling:

Ingen

### Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

### Behandlingsrekkefølge:

- Forhåndsvarsling
- Hovedutvalg for teknikk og miljø 1. gang
- Offentlig ettersyn
- Hovedutvalg for teknikk og miljø 2. gang
- Kommunestyret

### Vedlegg som følger saken trykt: (1, 2 og 5 er trykket i farger, separat)

1. Utsnitt av kommuneplankart 1:10000, datert 03.06.2013.
2. Forslag til reguleringskart 1:1000, datert 30.05.2013.
3. Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 30.05.2013.
4. Forslagsstillers planbeskrivelse med oppsummering av forhåndsuttalelser og kommentarer til disse, samt illustrasjoner av tiltaket
5. Illustrasjonsplan
6. Trafikkanalyse

7. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)
8. Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 23.10.2012
9. Skisse av potensiell utvidelse av Granheimtunet

**Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:**

Akershus fylkeskommunes registreringsrapport fra arkeologisk undersøkelse  
Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

Adressater i følge egen liste

**SAKSUTREDNING:**

**Fakta i saken:**

Bakgrunn for planforslaget

Tiltakshaver er Møller Gruppen AS, som ønsker å utvikle eiendommen til næringsbebyggelse. Planforslaget er utarbeidet av Meinich arkitekter AS og er beskrevet i detalj i vedlagt planbeskrivelse med vedlegg.

Dagens planstatus

Planforslaget omfatter eiendommene gnr 102 bnr 1, deler av gnr 102 bnr 18, samt del av Fylkesveg Fv-35, gnr 122 bnr 2. Området utgjør et areal på om lag 45 dekar, og avgrenses av Nordbyveien i nord, Søndre tverrvei i sydvest, og Skitunet borettslag i øst.

Området er uregulert, foruten strekningen langs Søndre tverrvei som er regulert til landbruksområde som del av reguleringsplan for E-18 Nygårdskrysset og Rv 154 Søndre tverrvei, vedtatt 17.04.2002, og reguleringsplan for del av Nordbyveien, vedtatt 25.11.2009.

I kommuneplan for Ås, vedtatt 06.04.2011, er området disponert til kombinert bebyggelse (BN1). Et område på om lag 7300 m<sup>2</sup> nordøst i planområdet er avsatt til bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting (O1).

Tilgrensende reguleringsplaner er reguleringsplan for Granheim i Nordby (R-189), reguleringsplan for del av Granheim i Nordby (R-219), reguleringsplan for del av Nordbyveien (R-237), og reguleringsplan for Søndre tverrvei (R-128). Disse planene omfatter Skitunet borettslag, grønnstruktur nord for Skitunet, Granheimtunet sykehjem, samt tilgrensende veier.

Det er igangsatt reguleringsarbeid sydøst for planområdet, som i kommuneplan for Ås er disponert til boligformål (B4 og B5). Denne planen utarbeides av Rambøll, på oppdrag fra familien Sverdrup som er hjemmelshaver for eiendommene. Det er i kommuneplanen krav om felles planlegging av disse områdene og området som berøres av planforslaget.

## **Beskrivelse av planområdet:**

### Natur og landskap

Området består av dyrket mark. Landskapet er kupert, med svak helning mot vest og mot syd.

### Bebyggelse

Det eksisterer ingen bebyggelse innenfor planavgrensningen. Nærmeste nabo i øst er Skitunet borettslag, som består av 9 boligblokker á 4 etasjer. Bebyggelsen ligger på kotehøyde 146 meter over havet, 8 meter høyere enn planområdets laveste punkt.

Lenger øst ligger den kommunale institusjonen Granheimtunet, et syke- og aldershjem i 3-4 etasjer.

Vest for Solbergkrysset ligger Solberg skole på sydsiden av Nordbyveien. På nordsiden ligger et næringsområde med blant annet to anlegg for bilsalg.

### Veier

Søndre tverrvei ble opparbeidet i 20xx, som avlastningsvei for Nordbyveien Fv-35 og Rv-152. Veien har som formål å begrense trafikkbelastningen for innfart til Ski sentrum.

Nordbyveien strekker seg fra Nygård til Ski, og er en sentral innfartsvei til Ski sentrum fra vest. Statens vegvesen arbeider med en oppgradering av veien, der det etableres rundkjørsler i sentrale kryss, samt gang- og sykkelvei langs begge sider. Formålet er å opparbeide Nordbyveien som miljøgate. Veien omfattes av reguleringsplan R-237.

Nordbyveien og Søndre tverrvei møtes i rundkjørsel ved Solbergkrysset, rett vest for planområdet. Gang- og sykkelveier langs Nordbyveien krysser Solbergkrysset i undergang.

Solbergveien møter Nordbyveien nord for planområdet, og er en lokal vei som knytter seg til det øvrige veinettet i Solbergskogen et stykke lenger nordøst. Avkjørselen fra Solbergveien mot Nordbyveien ønskes beholdt for å opprettholde et lettavleselig veinett uten blindveier i Solbergskogen.

### Kollektivtrafikk

Busstopp ved Søndre tverrvei/Solbergkrysset, og i Nordbyveien.

### Barn og unge

Solberg skole ligger direkte vest for planområdet, på motsatt side av Solbergkrysset. Skolen har 155 elever, og 70 barn benytter skolens SFO-tilbud.

Nordby skole og Nordbytun ungdomskole ligger om lag 2,5 km vest for planområdet, og har en maksimumskapasitet per i dag på 392 elever. Det er naturlig å anta at en stor del skoleelever passerer Solbergkrysset.

Planområdet slik det er utformet i dag er ikke tilrettelagt for barn og unge.

## Beskrivelse av planforslaget:

I korte trekk består forslaget av en omdisponering av kommuneplanens formål kombinert bebyggelse og bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, til næringsbebyggelse for forretninger, kontor og næringsbebyggelse, samt grønstruktur. Reguleringskart for forslaget er vedlagt (vedlegg 2).

Et illustrasjonsprosjekt, vedlegg 5 samt planbeskrivelse vedlegg 4, beskriver et prosjekt som består av bilutsalg, kontorer og verkstedsvirksomhet. Prosjektet består av et anlegg med to bygninger på henholdsvis ca. 12000 og 4000 m<sup>2</sup>. Atkomst til området er i forslaget lagt til nord via Nordbyveien, og det etableres en intern vei gjennom planområdet.

### Overordnede planer og retningslinjer

Forslagsstillers planbeskrivelse, vedlegg 4 side 11, redegjør for planforslagets forhold til overordnede planer og retningslinjer.

### Bebyggelse

Forslaget innebærer at arealet til næringsbebyggelse har en utnyttelsesgrad på 60% BYA. Det tillates ikke bygninger over høydekote +151.5, 13 meter over laveste terreng.

Illustrasjonsprosjektet viser bygninger over to plan, som er terrengtilpasset til det fallende landskapet.

### Veier

I planforslaget er atkomst til planområdet opprettet fra Nordbyveien, etter at forespørsel om å opprette atkomst gjennom Søndre tverrvei ble avvist av Statens vegvesen. Som følge av behovet for å opprettholde Solbergveien, samt behovet for å holde antallet rundkjørsler på et minimum, må atkomst til området etableres i et nytt kryss der Solbergveien møter Nordbyveien.

Innenfor planområdet er det i illustrasjonsprosjektet foreslått et internt veisystem, utformet som en sammenhengende slynge, med nedkjørsel til lavereliggende terreng mot vest parallelt med Nordbyveien, og direkte syd for krysset ved Nordbyveien. Det er behov for et sammenhengende internt veinett som gir tilgang til det nedre terrengnivået.

### Parkering

Virksomheten krever en omfattende parkeringsdekning. Den foreslåtte parkeringsdekningen består av om lag 400 plasser.

### Samfunnssikkerhet

Gjennomført ROS-analyse er vedlagt (vedlegg 7).

Analysen konkluderer med at den største sikkerhetsmessige utfordringen for utviklingen av området dreier seg om trafikksikkerhet, særlig med henblikk på barn og unges skolevei langs Nordbyveien. Veistrekningen er under opparbeidelse som miljøgate, men atkomst mot planområdet bør sikres med trafikksikkerhetsmessige tiltak.

### Trafikk

Det er gjennomført trafikkanalyse av Asplan Viak, vedlegg 6, som beskriver antatt økning i trafikken. Trafikkbelastningen er beregnet til om lag 590 biler i døgnet. Sammenlignet med alternativ arealbruk, som etablering av boliger i området, vurderes den estimerte trafikkmengden som moderat.

### Barn og unge

Det er i planforslaget lagt opp til et sammenhengende grøntareal langs planområdet østre grense, som er et grep ment å skape sammenheng med reguleringsplan for områdene B4 og B5 i kommuneplanen. Godt opparbeidet kan dette grepet kan styrke tilretteleggingen for barn og unge.

### Kulturminner

Akershus fylkeskommune har gjennomført arkeologisk registrering av området. Rapporten er ikke kommentert i forslagstillers planbeskrivelse, men det forventes at Riksantikvaren vil ta stilling til hvilke konsekvenser funnene vil få for forslaget ved offentlig ettersyn.

### Avvik fra kommuneplanen

Planforslagets foreslåtte formål næringsbebyggelse og grønnstruktur avviker fra kommuneplanens arealdel, hvor området er disponert til kombinert bebyggelse (BN1) og bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting (O1).

Som følge av behovet for å opprettholde Solbergveien mot nord, samt krav om færrest mulig avkjørsler og opparbeidelse av rundkjørsler i Nordbyveien, avviker planforslaget fra kommuneplanens arealdel ettersom en vesentlig del av O1 berøres og må omdisponeres.

Det disponerte arealet er tenkt utnyttet til barnehage eller utvidelse av tilbudet ved Granheimtunet, der det siste alternativet er mest realistisk. Det eksisterer per i dag ingen konkrete planer for utvidelse av institusjonen, og etat for helse og sosial fokuserer i innværende periode på utvidelsen av Moer sykehjem. Det er ikke utredet hvor stort behovet vil være for et utvidet tilbud på Granheimtunet.

Meinich Arkitekter har i forbindelse med planarbeidet utført en skisse som viser en potensiell utvidelse av Granheimtunet i form av omsorgsboliger, dimensjonert for en dobling av dagens bruksareal. Skissen viser at det kan anlegges et byggeområde øst for den nye kryssløsningen ved Nordbyveien/Solbergveien som kunne romme et tilbygg tilknyttet den eksisterende institusjonen. Skissen er vedlagt som vedlegg 9. Denne løsningen forutsetter at arealet regulert til spesialområde bevaring i den tilgrensende reguleringsplanen for del av Granheim, omdisponeres til offentlig formål. Dette området består delvis av vernet bøkeskog og en allé i dårlig forfatning.

Et omdisponert areal vil utgjøre et område på om lag 6500 m<sup>2</sup>, og er dermed noe redusert i omfang sammenlignet med arealet i dagens kommuneplan. Deler av parkeringsdekningen i planforslagets nordøstlige del er tenkt benyttet som et felles parkeringsanlegg for bilforretningene og en potensiell utvidelse av den offentlige institusjonen.

### Planforslagets konsekvenser for fornminner i området ved Granheim

Under utarbeidelsen av reguleringsplan for del av Granheim, ble det gjennomført arkeologisk registrering. Minst to av de registrerte fornminnene, vil komme i konflikt med en skissert utvidelse av tilbudet på Granheimtunet. Akershus fylkeskommune har signalisert at det er svært sannsynlig at disse vil bli frigjort, såsnart en konkret plan for området foreligger. Riksantikvaren kan ikke ta endelig stilling til spørsmålet før da.

### **Forhåndsuttalelser i saken:**

Det ble sendt ut varsel om igangsetting av planarbeid 18.10.2012. Det er kommet inn bemerkninger fra 6 berørte parter, samt innhentet tilleggskommentar fra Hafslund Nett. Forslagstiller referer og kommenterer de innkomne bemerkningene i vedlagt planbeskrivelse, vedlegg 4 side 16-19.

### **Rådmannens kommentarer til forslagsstillers vurdering av innkomne uttalelser:**

#### Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Fylkesmannen påpeker i sin uttalelse at kommunen må vurdere sitt behov for tiltaket, gitt at det omdisponeres fra dyrket mark, og understreker at det skal legges til grunn en høy utnyttelse for tiltak som krever slik omdisponering. Forslagstiller ønsker en utnyttelsesgrad på 60 %.

Rådmannen mener det er sannsynlig at utnyttelsesgraden kunne økt dersom eiendommen ble regulert i henhold til kommuneplan, det vil si til kombinert bolig og næringsformål, og at mindre areal vil gå med til parkeringsarealer i et slikt tilfelle.

Rådmannen merker seg at Fylkesmannen mener områdets beliggenhet markerer seg som egnet for plasskrevende varehandel, som ikke karakteriseres som arbeidsintensiv virksomhet.

#### Skitunet borettslag

Rådmannen er gjort oppmerksom på at Skitunet borettslag har endret styre siden det refererte folkemøtet, og at dette styret tilsynelatende stiller seg mer negative til utbyggingen enn det som er redegjort for i planbeskrivelsen. Planforslaget er også endret noe i ettertid, der omlagt vei langs planområdet østre grense sannsynligvis vil få større innvirkning på borettslagets innstilling enn det forhåndsuttalelser gir uttrykk for.

#### Øvrige

Ingen ytterligere kommentarer.

### **Rådmannens vurdering av saken:**

#### Avvik fra kommuneplanen

Tiltakets hovedformål vil kunne karakteriseres som plasskrevende varehandel, slik begrepet er beskrevet i fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service- og senterstruktur. I fylkesdelplanen argumenteres det for at virksomhet av tiltakets karakter bør lokaliseres utenfor sentrum i områder med god tilgjengelighet for bil.

Tiltaket er lokalisert om lag 2 km fra Ski stasjon, og har etter Rådmannens oppfatning for øvrig god dekning med kollektivtransport med hyppige bussavganger, samt grenser til miljøgate under opparbeidelse. Rådmannen mener derfor det vil være urimelig å anta at området avstand til Ski sentrum er for lang for ikke å regne som sentrumsnær bebyggelse.

Selv om området er lokalisert i Ski tettsteds randzone, utgjør området likevel et sentrum for tettstedet Solberg i Ås kommune, som kan forstås som en større enhet som inkluderer Solbergskogen, Tamburbakken, Nygård m.m. Det vil være fornuftig også å ha dette perspektivet når en omdisponering av kommuneplanens formål skal vurderes.

Dersom området forstås som en del av randsonen til Ski tettsted virker det rimelig å omdisponere arealet til rent næringsformål, og en slik omdisponering vil kunne antas å være i tråd med ABC-prinsippet om rett virksomhet på rett sted.

En omdisponering av formålet for offentlig eller privat tjenesteyting til området øst for et nytt kryss i Nordbyveien/Solbergveien vurderer Rådmannen som en god og nødvendig løsning. Arealet må omdisponeres dersom arealet disponert i kommuneplanen skal utnyttes i alle tilfeller, gitt det fastlåste premisset om avkjørsel i kryss med Solbergveien. Det samlede arealet øst for krysset vil være tilstrekkelig for en omfattende utvidelse av Granheimtunet, og vil kunne dra fordel av å være direkte tilknyttet det eksisterende anlegget, men det er uheldig at en slik utvidelse vil gå på bekostning av et friareal det ikke er funnet tilstrekkelig erstatning for ellers i området.

Det har vært stilt spørsmål om det vil være hensiktsmessig å utvide planområdet for å få avklart forholdet til fornminner ved Granheim. Rådmannen vil ikke anbefale å utvide planavgrensningen, all den tid det ikke eksisterer konkrete planer for utvidelse av tilbudet ved Granheimtunet. En kartlegging av fremtidig behov på nåværende tidspunkt vil både være ressurskrevende og lite hensiktsmessig. Videre vil det være en fordel at et fremtidig omsorgstilbud planlegges i sammenheng med det eksisterende anlegget, og at dette området reguleres som en helhet.

Rådmannen anbefaler heller at det i arbeidet med revidert kommuneplan settes av et areal for utvidelse av virksomheten ved institusjonen på den tilgrensende eiendommen gnr 110 bnr 18. Dette innebærer at det endelige forholdet til kulturminner i området ved Granheimtunet ikke skal avklares i forbindelse med forslaget til reguleringsplan for et område øst for Solbergkrysset.

### Grønnstruktur

Det planlegges et større boligfelt i sydøst, i området som i kommuneplanen er disponert til boligformål (B4 og B5). Tilsvarende arealer er også disponert til boligformål i kommuneplan for Ski lenger sydøst. Det er ønskelig med en sammenhengende grønnstruktur langs Søndre tverrvei i sydøst og opp langs planområdets østre grense mot Skitunet borettslag. Det har vært vurdert om denne grønnstrukturen bør strekkes langs hele Søndre tverrvei, uten at dette er tilgodesett i det endelige planforslaget. Et slikt sammenhengende bånd ville sann sett være i strid med forslagets kommersielle karakter, som innebærer god synlighet fra

tilgrensende bilveier, men vil kunne virke positivt for å sørge for å knytte blant annet Solberg skole i vest sammen med nye boligområder i sydøst.

### Universell tilgjengelighet

Rådmannen kan ikke se det er gjort særlige tiltak for å fremme tilgjengelighet for alle. Særlig atkomst til og gjennom området både for myke trafikanter og kjørende virker noe uoversiktlig slik det er vist i illustrasjonsprosjektet. Det er uheldig dersom man mener alvor med opparbeidelsen av turvei i planområdets østre grense. Det antas at dette kan forbedres i forbindelse med byggesaksbehandlingen.

### Oppsummering

Sett i sammenheng med en trafikkert Søndre tverrvei, og det øvrige området forstått som et trafikkbelastet sted hvor det allerede eksisterer bilbasert næringsvirksomhet i området Nygård-Nordvang, virker forslaget fornuftig.

Planforslagets ønske om å skille boligbebyggelse fra næringsbebyggelse med grønnstruktur er å anse som positivt og nødvendig. Dette grøntarealet kunne med fordel gjøres bredere, slik at det sikres parkmessige kvaliteter og kan opparbeides med turvei. Dette gjelder særlig om parkdraget forstås som en del av en overordnet grønnstruktur knytt sammen med varslet plan i sydøst, som også kan bli en viktig ferdselsåre for skoleelever og øvrige beboere.

En omdisponering av kommuneplanens areal for offentlig eller privat tjenesteyting vil i alle tilfeller være nødvendig, ettersom atkomst til området må opparbeides i nord i kryss med Solbergveien.

Området ligger riktignok fjernt fra Ski sentrum, men ligger likevel svært tett på Solberg skole og øvrige kommunale servicetilbud ved Nygård, Solberg, Solbergskogen m.m., som samlet sett for øvrig utgjør en boligmasse av substansiell størrelse i Ås kommune. En utvikling av området i tråd med formålet i kommuneplan for Ås, som kombinert bebyggelse av en mer tilnærmet karakter for myke trafikanter, kan bidra til å knytte disse befolkingskonsentrasjonene tettere sammen. Det er allerede etablert sosial infrastruktur i form av miljøgater, skoler og offentlige institusjoner i området. Det vil være synd ikke å ta hensyn til potensialet en utvikling av Solberg som selvstendig tettsted representerer, gitt disse premissene.

På sett og vis utgjør et forslag om etablering av næringsbebyggelse i form av plasskrevende varehandel syd for Nordbyveien ved Solbergkrysset et veiskille for utviklingen av området som helhet. Dette bør kommunen vurdere nøye i sin behandling av saken.

### **Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:**

#### Overdragelse av gnr 110 bnr 18

En omdisponering av det offentlige arealet, som forutsetter kjøp av eiendommen gnr 110 bnr 18, er forbundet med noe risiko ettersom forholdet til fornminner i området ikke er endelig avklart. Akershus Fylkeskommune har signalisert at disse fornminner vil la seg frigjøre, særlig med henblikk på utnyttelse av arealet til

omsorgsboliger. Det kan derimot ikke gis garantier før et detaljert planforslag for Granheimtunet foreligger.

**Konklusjon:**

Rådmannen anbefaler at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, og at planen legges ut til offentlig ettersyn.

Reguleringsbestemmelsene kan med fordel forenkles betraktelig, slik at de blir mer i tråd med kommunens øvrige bestemmelser for næringsvirksomhet.

**Kan vedtaket påklages?**

Ja