



## Saksutskrift

### Områdereguleringsplan for Dyster-Eldor II

Saksbehandler: Magnus Ohren	Saksnr.:	13/04371-19
<b>Behandlingsrekkefølge</b>		<b>Møtedato</b>
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø	1/15	22.01.2015

#### Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 22.01.2015:

Kjetil Barfelt (FrP) fremmet følgende forslag:

1. BK1 og BK4 - BK8: Utnyttelsesgrad økes til 35 %.
2. BK2 og BK3: Utnyttelsesgrad økes til 40 %, med mulighet for lavblokker.
3. B1 og B4: Bestemmelser om utnyttelsesgrad og byggehøyder endres til kommuneplanens generelle bestemmelser.

Ola Nordal (Ap) fremmet følgende forslag:

B2 og B3 endres til konsentrert boligbebyggelse med 35 % utnyttelsesgrad.

Hovedutvalget drøftet seg frem til følgende forslag:

1. Det skal legges til rette for lokalbuss.
2. Reguleringsplanen, del 3, endres som følger: (Endringer i kursiv)
  - 3.1 e) Det stilles krav om felles parkeringsanlegg for de enkelte områdene. *Det skal anordnes 1 parkeringsplass per boenhet på inntil 60 kvm bruksareal og 2 parkeringsplasser per boenheter på 60 kvm bruksareal eller større, og minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet. Sykkelparkeringssplasser skal være overdekte.*
  - 3.2 e) *Det skal anordnes 1 parkeringsplass per boenhet på inntil 60 kvm bruksareal og 2 parkeringsplasser per boenheter på 60 kvm bruksareal eller større, og minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet. Sykkelparkeringssplasser skal være overdekte.*(Rettelse i reguleringsbestemmelsene: 3.2e står som 3.2i).

Ola Stedje Hanserud (MDG) fremmet følgende forslag:

1. Det skal vurderes en bedre sykkeltrasé mellom Dyster-Eldor II og sentrum for å gjøre sykkelkommunikasjonen til en aktuell transportmåte for flest mulig.
2. Det skal utredes å sette strengere krav til energibruk i boliger utover gjeldende forskrift for et klimamessig mer fremtidsrettet boligfelt.

Anton Bachke (SV) fremmet følgende forslag:

Det skal vurderes behov for løsninger i utkjøringen ved FV152.

Ola Nordal (Ap) fremmet følgende forslag:

1. Det skal settes krav om at 10 % -15 % av boenhetene er mindre leiligheter.
2. Det skal avklares hvordan skole- og barnehagekapasitet for utbyggingen skal dekket før saken legges frem for 2. gangs behandling.

<b>Postadresse</b>	<b>Besøksadresse</b>	<b>Telefon</b>	64 96 20 00	<b>Org.nr.</b>	964 948 798
Postboks 195	Skoleveien 1	<b>Telefaks</b>	64 96 20 19	<b>Bankgiro</b>	1654.07.99605
1431 Ås	1430 Ås				
<a href="mailto:post@as.kommune.no">post@as.kommune.no</a>	<a href="http://www.as.kommune.no">www.as.kommune.no</a>				

3. Rekkefølgekrav: GS1 og GS2 skal opparbeides før det gis igangsettingstillatelse i tråd med pbl. 120-1 for områdene BK3 - BK8.

Odd Rønningen:

Det skal vurderes krav til skjøtsel av grøntområder.

#### **Votering:**

Det ble votert punktvis:

- Frp's forslag pkt. 1, 2 og 3 ble enstemmig vedtatt.
- Ap's forslag ble enstemmig vedtatt.
- Utvalgets forslag pkt. 1 og 2 ble enstemmig vedtatt.
- MDG's pkt. 1 ble enstemmig vedtatt.
- MDGs' pkt. 2 ble vedtatt 8-1 (FrP).
- SV's forslag ble enstemmig vedtatt.
- Sp's forslag ble enstemmig vedtatt.
- Ap's forslag pkt. 1, 2 og 3 ble enstemmig vedtatt.

#### **Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 22.01.2015:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø ber om at følgende innarbeides i planen før den legges fram for ny behandling:

1. BK1 og BK4 - BK8: Utnyttelsesgrad økes til 35 %.
2. BK2 og BK3: Utnyttelsesgrad økes til 40 %, med mulighet for lavblokker.
3. B1 og B4: Bestemmelser om utnyttelsesgrad og byggehøyder endres til kommuneplanens generelle bestemmelser.
4. B2 og B3 endres til konsentrert boligbebyggelse med 35 % utnyttelsesgrad.
5. Det skal legges til rette for lokalbuss.
6. Reguleringsplanen, del 3, endres som følger: (Endringer i kursiv)
  - 3.1 e) Det stilles krav om felles parkeringsanlegg for de enkelte områdene. *Det skal anordnes 1 parkeringsplass per boenhet på inntil 60 kvm bruksareal og 2 parkeringsplasser per boenheter på 60 kvm bruksareal eller større, og minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet. Sykkelparkeringss plasser skal være overdekte.*
  - 3.2 e) *Det skal anordnes 1 parkeringsplass per boenhet på inntil 60 kvm bruksareal og 2 parkeringsplasser per boenheter på 60 kvm bruksareal eller større, og minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet. Sykkelparkeringss plasser skal være overdekte.*(Rettelse i reguleringsbestemmelsene: 3.2e står som 3.2i).
7. Det skal vurderes en bedre sykkeltrasé mellom Dyster-Eldor II og sentrum for å gjøre sykkelkommunikasjonen til en aktuell transportmåte for flest mulig.
8. Det skal utredes å sette strengere krav til energibruk i boliger utover gjeldende forskrift for et klimamessig mer fremtidsrettet boligfelt.
9. Det skal vurderes behov for løsninger i utkjøringen ved FV152.
10. Det skal settes krav om at 10 % -15 % av boenhetene er mindre leiligheter.
11. Det skal avklares hvordan skole- og barnehagekapasitet for utbygging skal dekkes før saken legges frem for 2. gangs behandling.
12. Rekkefølgekrav: GS1 og GS2 skal opparbeides før det gis igangsettingstillatelse i tråd med pbl. 120-1 for områdene BK3 - BK8.
13. Det skal vurderes krav til skjøtsel av grøntområder.

Saksutskriften bekreftes  
Ås, 29.januar 2015

Rita Stensrud  
Konsulent i politisk sekretariat

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

## Saksfremlegg

### Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for Dyster-Eldor II, som vist på kart datert 17.12.2014.

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

Ås, 12.01.2015

Trine Christensen  
Rådmann

Greta Elin Løkhaug  
Plan- og utviklingssjef

### Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

### Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø 1. gang: 22.01.2015

Offentlig ettersyn

Hovedutvalg for teknikk og miljø 2. gang

Kommunestyret

### Vedlegg:

1. Planbeskrivelse Dyster Eldor II, datert 07.01.2015
2. Reguleringskart for Dyster-Eldor II, datert 17.12.2014
3. Reguleringsbestemmelser for Dyster-Eldor II, datert 06.01.2015
4. ROS-analyse for Dyster-Eldor II, datert 07.01.2015
5. Konsekvensutredning naturmiljø Dyster-Eldor II, datert 07.01.2015
6. Notat Overvann, datert 13.11.2014

### Øvrige dokumenter som ligger i saken:

Klimavennlig arealplanlegging med forslag til tiltak for Dyster-Eldor II, Rambøll:2010  
Turproduksjon for boliger i Oslo og Akershus, Rapport 137, PROSAM/TØI:2006

### Vedtak i saken sendes til:

Adressater ifølge egen liste.

### SAKSUTREDNING:

#### Sammendrag:

I tråd med kommuneplan for Ås 2011-2023, vedtatt 06.11.2011, har rådmannen utarbeidet planforslag for et boligområde ved Dyster-Eldor syd i Ås tettsted.

Planforslaget er en områdereguleringsplan i henhold til plan- og bygningsloven § 12-2. Områderegulering er en kommunal reguleringsplan som avklarer rammene for fremtidig arealbruk i området.

Områdets utstrekning er på om lag 183 dekar, hvor av ca. 170 dekar eies av Ås kommune. Området ligger syd for Ås sentrum, om lag 1,5 kilometer fra Ås stasjon. Planområdet er avsatt til boligformål og offentlig- eller privat tjenesteyting i gjeldende kommuneplan for Ås.

Hensikten med reguleringsarbeidet er å lage en helhetlig plan som definerer overordnede mål og føringer for områdets videre utvikling. Planforslaget er redegjort for i detalj i vedlagt planbeskrivelse, med reguleringskart og bestemmelser, samt risiko og sårbarhetsanalyse og konsekvensutredning med hensikt å belyse konsekvensene for tiltaket på naturmiljø og artsmangfold.

#### **Fakta i saken:**

Planområdet har vært disponert til boligformål i kommunens arealdel i flere perioder. Så tidlig som i 1982 ble det avholdt arkitektkonkurranse for området med henblikk på å utvikle området til boligbebyggelse. Det ble igangsatt reguleringsarbeid først i 1995, før arbeidet ble utsatt for å prioritere utvikling av Søndre Moer. Ny planprosess ble gjennomført i perioden 2007-2010, der kommunestyret fattet endelig vedtak i april 2010. Vedtaket ble påklaget og ble etter en lengre klagebehandling kjent ugyldig.

Nytt planforslag for reguleringsplan for Dyster-Eldor II har vært under utarbeidelse siden varsel om oppstart og høring av planprogram i februar 2014. Planforslaget er utarbeidet av planavdelingen i Ås kommune. For forhold som berører naturressurser og biologisk mangfold har kommunen engasjert Multiconsult AS til å gjennomføre en konsekvensutredning i tråd med forskrift om konsekvensutredninger.

I korte trekk består planforslaget av arealer avsatt til boligformål, vei og infrastruktur, område for offentlig- eller privat tjenesteyting og sammenhengende grøntstruktur. Planforslaget redegjør for utviklingsalternativer, med henstilling om å tilrettelegge for om lag 375 boliger i området, fordelt på frittstående boliger og konsentrert boligbebyggelse.

#### **Vurdering:**

Planforslaget vurderes som tilstrekkelig utarbeidet til å kunne fatte vedtak i saken.

#### **Konklusjon:**

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

#### **Kan vedtaket påklages?**

Nei.