



## Saksutskrift

### Alternativer for gjennomgående vei og areal til offentlig- eller privat tjenesteyting for Dyster Eldor II

Saksbehandler:	Magnus Ohren	Saksnr.:	13/04371-29
<b>Behandlingsrekkefølge</b>		<b>Møtedato</b>	
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø		2/16	14.01.2016

#### Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 14.01.2016:

Live Holck Johannessen (Ap) fremmet følgende alternativ til innstillingens pkt. 1:  
Det avsettes ikke areal til gjennomgående vei.

Utvalget drøftet seg frem til følgende forslag:

Når det gjelder området for offentlig- eller privat tjenesteyting tas både null-alternativet og alternativ C med i det videre arbeidet. HTM ber Rådmannen fremme en sak angående avklaring om skole i området, med økonomiske konsekvenser.

#### Votering:

- Arbeiderpartiets alternative forslag til pkt. 1 ble vedtatt 6-3 (2H, FrP).
- Det omforente forslaget til pkt. 2 ble enstemmig vedtatt, ved alternativ votering mot rådmannens pkt. 2.

#### Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 14.01.2016:

1. Det avsettes ikke areal til gjennomgående vei.
2. Når det gjelder området for offentlig- eller privat tjenesteyting tas både null-alternativet og alternativ C med i det videre arbeidet. HTM ber rådmannen fremme en sak angående avklaring om skole i området, med økonomiske konsekvenser.

---

Saksutskriften bekreftes  
Ås, 20.januar 2016

Rita Stensrud  
Konsulent i politisk sekretariat

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

## Saksfremlegg

### Rådmannens innstilling:

Reguleringsplan for Dyster Eldor II utformes slik at:

1. Det avsettes areal til gjennomgående vei i tråd med alternativ D.
2. Det avsettes areal til offentlig- eller privat tjenesteyting i tråd med alternativ C.

Ås, 05.01.2016

Trine Christensen  
Rådmann

Ellen Grepperud  
Plan- og utviklingssjef

### Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

### Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

### Vedlegg:

1. Notat - Dyster-Eldor II - Alternativer for gjennomgående vei og areal til offentlig tjenesteyting
2. Reguleringskart for Dyster-Eldor II, datert 16.09.2015

## SAKSUTREDNING:

### Sammendrag:

Reguleringsplan for Dyster-Eldor II er under utarbeidelse med utgangspunkt i planprogram vedtatt 27.02.2014 og forslag til reguleringsplan behandlet 22.01.2015 og revidert planforslag behandlet 07.10.2015.

Ved behandling av revidert planforslag 07.10.2015 vedtok Hovedutvalg for teknikk og miljø at det skulle avsettes areal for gjennomgående vei samt skole og barnehage i planområdet.

Rådmannen har utarbeidet et notat der det redegjøres for fem alternativer for veiføring gjennom området og tre alternativer for arealer til offentlig- eller privat tjenesteyting. Alternativene er i notatet vurdert etter relevante tema med tanke på stigningsforhold, konsekvenser for planavgrensning, kulturminner og antatte konsekvenser for det interne veinettet i planområdet og for biologisk mangfold.

Notatet skal kunne tjene som kunnskapsgrunnlag for valg av veiføring gjennom planområdet og lokalisering av barnehage/skole, men er ikke å betrakte som en fullverdig konsekvensutredning av alternativene. Et valgt alternativ for veiføring og skole-/barnehagetomt vil inngå i et revidert planforslag som vil være gjenstand for oppdatert konsekvensutredning med tanke på behov for tiltak for å sikre biologisk mangfold og andre hensyn i planområdet.

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

Reguleringsplan for Dyster-Eldor II har vært under utarbeidelse siden planprogram for reguleringsplanen ble vedtatt i februar 2014. Planforslag er behandlet i to omganger, første gang i møte 22.01.2015, og revidert planforslag i møte 07.10.2015.

#### **Vurdering:**

##### Alternativer for gjennomgående vei i området

Gjennomgangen av alternativene for gjennomgående vei i planområdet beskrevet i vedlagt notat viser at alle alternativene vil være krevende å gjennomføre, med ulike utfordringer for hver av dem.

Alternativ A og Alternativ D fremstår likevel som de alternativene med høyest potensiale for gjennomføring. Alternativ A vil kunne gjennomføres i sin helhet innenfor dagens planavgrensning, men vil kreve tiltak for å sikre at vandringskorridorer for amfibier mot syd utenfor planområdet opprettholdes samtidig som det må gjennomføres terrengtilpasning i et ømfintlig område. Alternativet krever videre kjøp av eiendom ved Nylenna.

Alternativ D fører veien utenom de mest ømfintlige områdene av planen med tanke på tiltak for biologisk mangfold i området, samtidig som vandringskorridoren mot syd må opprettholdes ved bruk av for eksempel miljøkulvert. Deler av veistrekningen ligger utenfor planområdet, og dersom veien skal reguleres i hele sin lengde vil dette kreve utvidelse av planområdet og ny varsling av planavgrensning. Dette vil forsinke planprosessen ytterligere. Videre vil det være behov for terrengtilpasning syd for Granheimlia hvor det også vil utløses behov for kjøp av eiendom for en strekning på 115 meter i et område som er avsatt til LNF-område i gjeldende og foreslått kommuneplan.

Rådmannen er av den oppfatning at ingen av alternativene for gjennomgående vei er tilfredsstillende. Alternativene krysser avsatte vandringskorridorer for amfibier, krever kjøp av eiendom og noen alternativer går utenfor planområdet som igjen bidrar til usikkerhet med tanke på gjennomføring.

Rådmannen vil derfor anbefale at det ikke avsettes areal til gjennomgående vei i utformingen av revidert forslag til reguleringsplan. Alternativt anbefaler rådmannen at reguleringsplanen revideres i henhold til alternativ D. Dette vil imidlertid bety at planområdet enten må utvides, eller at veistrekningen reguleres frem til gjeldende planavgrensning i påvente av en senere regulering av tilgrensende områder avsatt i gjeldende kommuneplan til LNF-område ved Vestre Eldor gård og boligområde ved Eldorhagen i kommuneplanens arealdel.

### Alternativer for areal til offentlig- eller privat tjenesteyting

Det er få betydningsfulle forskjeller mellom alternativene for arealene foreslått avsatt til offentlig- eller privat tjenesteyting. Alle alternativene er foreslått langs Grunnfjellsveien for å sikre trafikksikkerhetsmessige forhold og for å unngå økt trafikk i foreslåtte boligområder. Alternativene er foreslått i landskap uten betydningsfulle topografiske utfordringer, og erstatter arealer som i utgangspunktet er foreslått avsatt til boligformål.

Alternativ C framstår imidlertid som det alternativet som best svarer ut bestillingen fra Hovedutvalg for teknikk og miljø. Arealet utgjør om lag 30 dekar, og tilsvarer området avsatt til offentlig- eller privat tjenesteyting i kommuneplan for Ås 2011-2023. Til sammenligning utgjør arealet ved Rustad skole 24 dekar. Arealbehov for ny barnehage i området anslås å være mellom 4 og 6 dekar.

Rådmannen vil imidlertid fraråde at det avsettes areal til skole på Dyster-Eldor II. Med de vedtakene som er fattet om å bygge Rustad og Åsgård skoler til fire-parallell skoler vil det være behov for å utvide skolekapasiteten i Ås tettsted fra 2027. Plassering av ny skole i Ås tettsted bør ses i en større sammenheng der både etablert og forventet bebyggelse på begge sider av jernbanen må vurderes. En foreslått lokalisering helt sydøst i Ås tettsted virker lite hensiktsmessig fordi antatt transportbehov vil være uforholdsmessig høyt for ansatte og elever som ikke bor på Dyster Eldor. Det vil derfor være mer hensiktsmessig å avsette en mer sentralt beliggende tomt til skole, for eksempel Moerjordet.

Arealene som avsettes til skole erstatter arealer som i utgangspunktet er foreslått avsatt til boligformål. For alternativ C kan forskjellen utgjøre så mye som 350 færre boenheter i området.

### **Konklusjon med begrunnelse:**

På grunnlag av en samlet vurdering anbefaler rådmannen at det ikke avsettes arealer til gjennomgående vei i planområdet. Dersom det vurderes at det likevel skal reguleres gjennomgående vei, vil rådmannen anbefale at reguleringsplan for Dyster-Eldor II utformes slik at alternativ D kan gjennomføres.

Rådmannen anbefaler videre at det ikke avsettes areal til skoletomt på Dyster-Eldor II, og at arealet avsatt i planforslag til behandling 07.10.2015 er tilstrekkelig for å betjene behovet for barnehageplasser i området. Dersom dette avsatte arealet vurderes som utilstrekkelig, vil rådmannen anbefale at reguleringsplanen utformes i tråd med alternativ C i det vedlagte notatet.