



Saksutskrift

Arkivsak-dok. 16/00548-11
Saksbehandler Greta Elin Løkhaug

| Saksgang | Møtedato | Saknr |
|----------------------------------|------------|-------|
| Hovedutvalg for teknikk og miljø | 09.06.2016 | 32/16 |

R-289 Detaljreguleringsplan for Nordbyveien 70, 72 og 74

Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 09.06.2016:

Trine Hvoslef-Eide (V) hadde permisjon.

Votering: (8 stemmer)

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 09.06.2016:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for Nordbyveien 70, 72 og 74, som vist på kart datert 12.05.2016, med reguleringsbestemmelser datert 12.05.2016, med følgende endringer/tillegg:

- § 3e. Minst 5 % av alle parkeringsplassene tilrettelegges for bevegelsehemmede. Minst 10 % av alle parkeringsplassene skal være utstyrt med ladestasjon for el-/hybridbil. Det skal tilrettelegges for ladepunkter av el-sykler.
- § 3f. Blå-grønn faktor som skal oppnås er minimum 0,7.
- § 5. Rekkefølgebestemmelse: Det skal ikke gis igangsettingstillatelse for boligprosjektet før skole- og barnehagekapasiteten er tilstrekkelig.

Planforslaget sendes til aktuelle offentlige myndigheter og andre berørte parter til uttalelse.

RETT UTSKRIFT
Dato 15. juni 2016

Saksfremlegg

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for Nordbyveien 70, 72 og 74, som vist på kart datert 12.05.2016, med reguleringsbestemmelser datert 12.05.2016, med følgende endringer/tillegg:

- § 3e. Minst 5 % av alle parkeringsplassene tilrettelegges for bevegelsehemmede. Minst 10 % av alle parkeringsplassene skal være utstyrt med ladestasjon for el-/hydrogenbil. Det skal tilrettelegges for ladepunkter av el-sykler.
- § 3f. Blå-grønn faktor som skal oppnås er minimum 0,7.
- § 5. Rekkefølgebestemmelse: Det skal ikke gis igangsettingstillatelse for boligprosjektet før skole- og barnehagekapasiteten er tilstrekkelig.

Planforslaget sendes til aktuelle offentlige myndigheter og andre berørte parter til uttalelse.

Ås, 23.05.2016

Trine Christensen
Rådmann

Ellen Grepperud
Plan- og utviklingssjef

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Forhåndsvarslet: 16.02.2016
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 1. gang: 09.06.2016
Offentlig ettersyn
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 2. gang
Kommunestyret

Vedlegg:

1. Reguleringskart, datert 12.05.2016
2. Reguleringsbestemmelser, datert 12.05.2016
3. Planbeskrivelse, datert 13.05.2016
4. ROS-analyse, datert 09.05.2016
5. Soldiagram, alternativ 1 og 2
6. Landskapsanalyse, datert 12.05.2016
7. Geoteknisk notat, sist revidert 25.04.2016
8. Trafikkanalyse, datert 27.04.2016

Vedtak i saken sendes til:

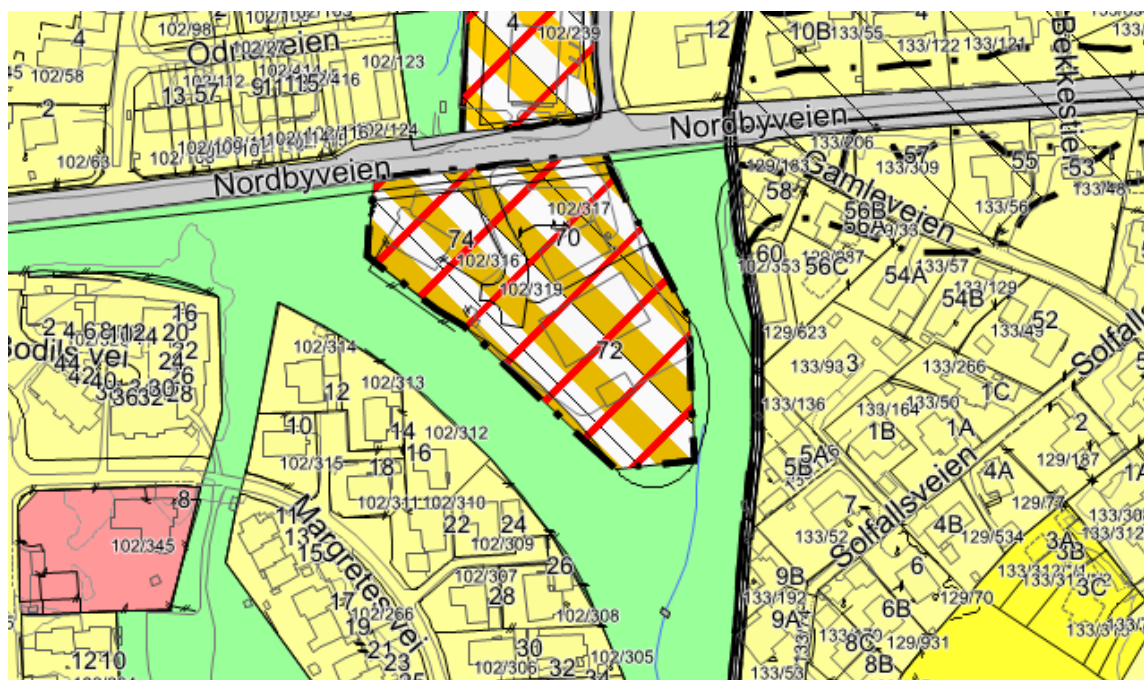
Adressater i følge liste

SAKSUTREDNING:

Sammendrag:

I henhold til gjeldende kommuneplans arealdel, vedtatt 03.02.1016, er arealet avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål/bolig, forretning og kontor, med krav om felles planlegging for hele området (områdenavn BKF2 i kommuneplanen for Ås). I gjeldende reguleringsplan, vedtatt 25.11.2009, er området regulert til byggeområde/industri, lager og verksted og felles avkjørsel/vei. Forslag til endring, for deler av gjeldende reguleringsplan, legger til rette for kombinert formål bolig, forretning og kontor, dvs dagligvareforretning og ca. 55 boenheter (i blokker).

Planforslaget er utarbeidet av A2 arkitekter AS, på vegne av tiltakshaver Nordbyveien 74 AS (Veidekke Eiendom AS).



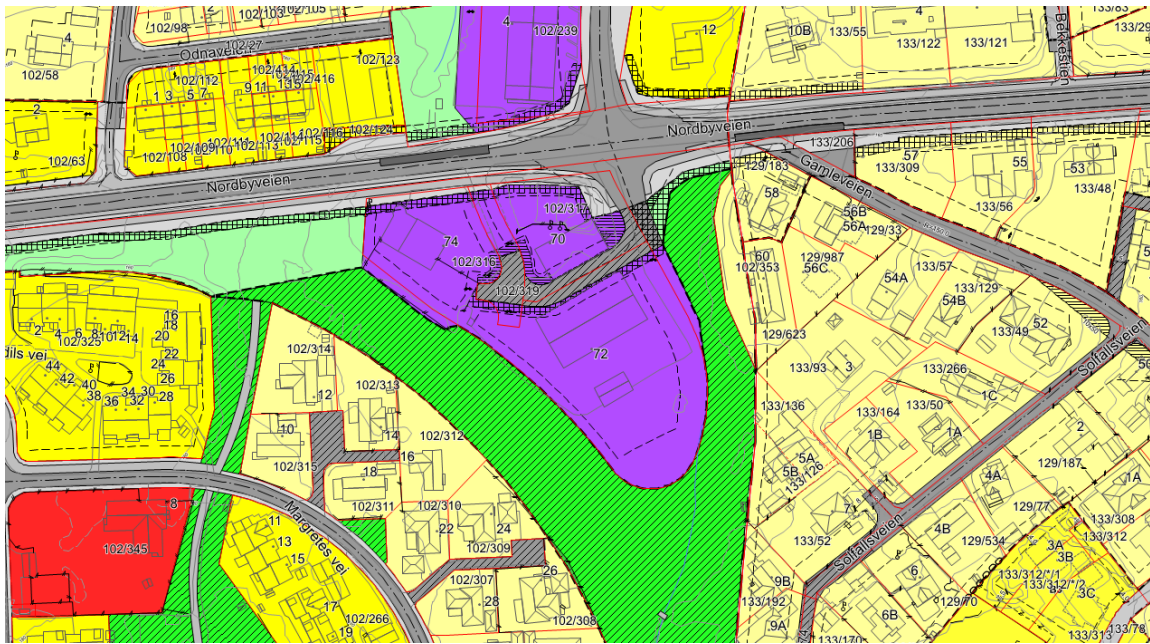
Utsnitt fra gjeldende kommuneplan – vedtatt 03.02.2016 – planens avgrensning samsvarer med skravert område sør for Nordbyveien (BKF2)

Tykk, sort strek viser grensen mellom Ski og Ås kommune

Fakta i saken:

Planområdet er lokalisert langs Nordbyveien, nær kommunegrensen til Ski. Planområdet er avgrenset av Nordbyveien i nord og av grønnstruktur med bakenforliggende småhusbebyggelse i vest, sør og øst. Området er regulert til byggeområde/industri, lager og verksted og felles avkjørsel/vei.

Innenfor planområdet drives det i dag forretning, bilbergingsfirma, verksted- og kontorvirksomhet, samt treningssenter. Uteområdet er asfaltert med plass til ca. 30-35 biler. Det er lite vegetasjon av betydning på eiendommen, men det omkranses av et friområde med relativ tett og høy vegetasjon.



Kart over gjeldende reguleringsplaner i området

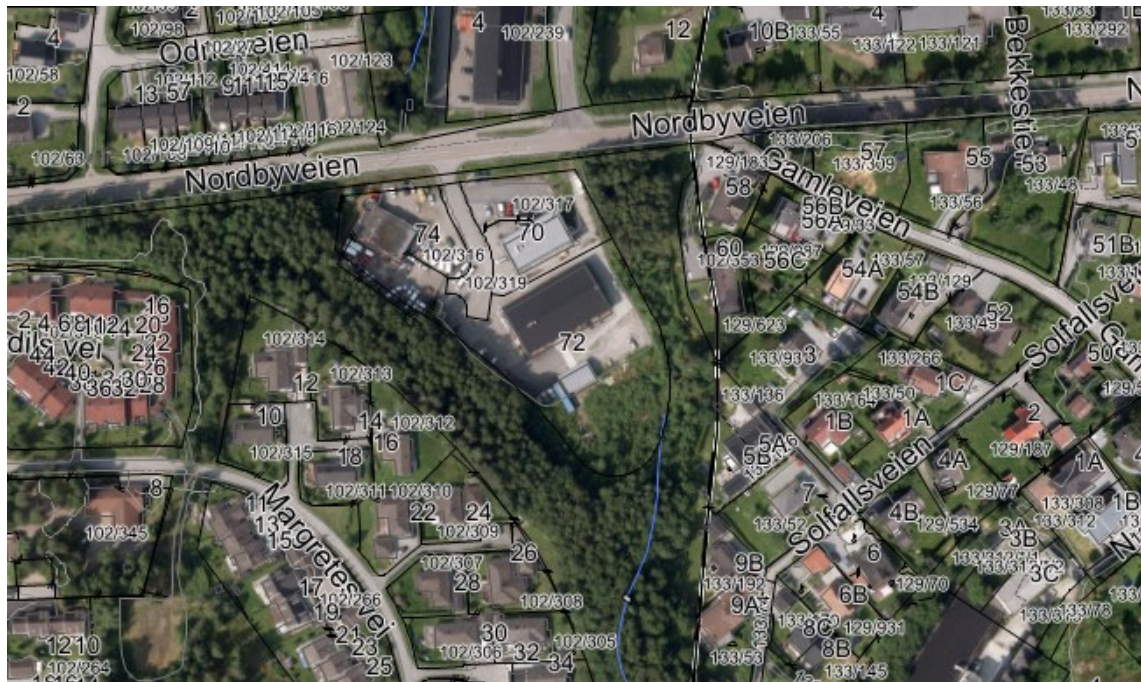
Reguleringsplanen ble forhåndsvarslet 16.02.2016 og det redegjøres for planens innhold i vedlagte planbeskrivelse.

Planforslaget gir rom for ca. 55 leiligheter i tillegg til dagligvareforretning.

Det er blitt utført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse, vedlegg nr. 4). I matrisen for risikovurdering er det 5 farer /uønskede hendelser som krever tiltak. Det er:

- Støv og støy fra trafikk (mindre alvorlig, men meget sannsynlig) – Tiltak: Lydisolering av fasader og vinduer/dører og balansert ventilasjon. Dette ivaretas ved prosjektering.
- Leirskred/ustabile grunnforhold (alvorlig og meget sannsynlig) – Tiltak: Notat er vedlagt (nr. 7) og konkluderer med anbefalt løsning for fundamentering og anbefalt kjellernivå. Sikkerhet ivaretas ved prosjektering.
- Brann i bygninger (alvorlig og sannsynlig) – Tiltak: Sikkerhet ved brann, rømningsforhold og slukkemuligheter blir ivaretatt ved prosjektering.
- Radongass (alvorlig og sannsynlig) – Tiltak: Radonmåling foretas og tiltak iverksettes ved prosjektering.
- Sammenrasning av bygninger/konstruksjoner (katastrofalt, men lite sannsynlig) – Tiltak: Ved nybygg må konstruksjonssikkerhet ses i sammenheng med grunnforhold og fundamentering og ivaretas ved prosjektering.

Formålet med reguleringsendringen er å omregulere eiendommene fra industri, lager og verksted til kombinert bebyggelse og anlegg/bolig, forretning (dagligvare) og kontor. Målsetningen er å endre et industrifelt til et attraktivt bolig- og næringsområde, som er omgitt av store grøntarealer.



Ortofoto av planområdet

Sammendrag av forhåndsuttalelser:

Det vises til planbeskrivelsen side 10-13 der innkomne bemerkninger er oppsummert og kommentert.

Følgende offentlige og private berørte har kommet med bemerkninger

- Fylkesmannen i Oslo og Akershus (14.03.2016)
- Akershus fylkeskommune (04.03.2016)
- Statens vegvesen 815.03. 2016)
- Hafslund Nett (10.03.2016)
- Follo Brannvesen IKS (23.02.2016)
- Ski kommune (15.03.2016)
- Evy Hansen, Bekkestien 28A (07.03.2016)
- Bent Alvin Johansen, Margretes vei 16 (14.03.2016)
- Beboere i Solfallsveien og Gamleveien (uten dato)

Naboer og beboere er naturligvis bekymret for økt støy og trafikk. Videre er de opptatt av å bevare friområdet som omkranser planområdet, som de mener har en stor verdi for biologisk mangfold, opphold og for gjennomgang til andre grøntområder. Det stilles også spørsmål ved om det er nødvendig med ytterligere en dagligvareforretning i dette området og at det ikke bør bygges for høyt i forhold til omkringliggende bebyggelse. Et treningssenter holder til innenfor planområdet, og det er et ønske om at de får beholde sine lokaler eller får mulighet til å etablere seg i nye.

Overordnede myndigheter støtter i hovedsak planforslaget og mener det er i tråd med regionale føringer.

Vurdering med begrunnelse:

Planprosess

Forslag til endret reguleringsplan for Nordbyveien 70, 72 og 74 er i henhold til gjeldende kommuneplan for Ås, vedtatt 03.02.2016. Berørte offentlige og private parter har til varsel om oppstart gitt bemerkninger. Overordnede myndigheter støtter i hovedsak opp

om planarbeidet som vurderes som i tråd med lokale og regionale føringer. De er imidlertid opptatt av å begrense antall parkeringsplasser. Overvann er en utfordring og må håndteres. Naboene er opptatt av tiltak for å dempe støy og for å sikre vegetasjonsbeltets kvaliteter.

Reguleringsforslaget er godt gjennomarbeidet og danner et godt grunnlag for videre behandling av planområdet. I reguleringsbestemmelsene foreslås følgende spesifiseringer:

- § 3e. Minst 5 % av alle parkeringsplassene tilrettelegges for bevegelsehemmede. Minst 10 % av alle parkeringsplassene skal være utstyrt med ladestasjon for el-/hydrogenbil. Det skal tilrettelegges for ladepunkter av el-sykler.
- § 3f. Blå-grønn faktor som skal oppnås er minimum 0,7.
- § 5. Rekkefølgebestemmelse: Det skal ikke gis igangsettingstillatelse for boligprosjektet før skole- og barnehagekapasiteten er tilstrekkelig.

Arealformål og bebyggelse

Planforslaget legger opp til en utvikling av alle eiendommene innenfor planområdet. Nordbyveien 70, gnr 102 bnr 317 har imidlertid ingen planer om endringer foreløpig og fortsetter sin virksomhet (Byggmesterforsikring AS). Nordbyveien 72 og 74 planlegges revet, for oppføring av ny bebyggelse (dagligvareforretning og boliger).

Grønnstruktur

Innenfor planområdet er det lite vegetasjon, men det omkranses av et friområde som består av høy vegetasjon. Det er merkede turstier i friområdet. Turstien sørover krysser en bekk og knytter seg til veinettet på Finstad, som har ballbaner og lekeplasser, og skøytebane om vinteren. Herfra er det gangvei over Søndre tverrvei til Holstadmarka. På nordsiden av Nordbyveien er det gangavstand til Nøstvedtmarka, med lysløype og merkede stier.

Barns interesser

Området ligger mellom etablerte boligområder med variert boligbebyggelse og har god tilgang til friområder. Friområdet har potensial til å bli et spennende lekeområde for barn i området og gir adgang til større friområder/skog/marka uten å måtte benytte trafikkert vei. Det er ca. 1 km til skole, barnehage og SFO. Skoleveien til Solberg skole går på gang- og sykkelvei.

Trafikkforhold

Det har i lang tid pågått arbeid med Nordbyveien, som skal gjøres om til miljøgate inn til Ski sentrum. Hensikten er å legge bedre til rette for gående og syklende, og få bedre trafiksikkerhet på strekningen. Endringen forventes å gi redusert støy- og miljøplager. Det er et godt tilbud for bussreisende.

Konklusjon:

Planforslaget vurderes som et godt utgangspunkt for videre planlegging av området.

Rådmannen foreslår at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn, med de endringer som er foreslått.

Kan vedtaket påklages? Nei

Ikrafttredelse av vedtaket: Umiddelbart