



Saksutskrift

R-298 Detaljreguleringsplan for Nordbyveien 70, 72 og 74

Arkivsak-dok. 16/00548-30
Saksbehandler Greta Elin Løkhaug

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø	03.11.2016	65/16
2 Kommunestyret	23.11.2016	95/16

Kommunestyrets behandling 23.11.2016:

Votering: Hovedutvalg for teknikk og miljø's innstilling ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets vedtak 23.11.2016:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Ås kommunestyre R-298 Detaljreguleringsplan for Nordbyveien 70, 72 og 74, med bestemmelser datert 11.10.2016 og kart datert 11.10.2016.

Saksutskriften bekreftes
Ås, 25.november 2016

Rita Stensrud
Konsulent i politisk sekretariat

Dokumentet er elektronisk godkjent

Tidligere behandlinger

Hovedutvalg for teknikk og miljø behandling 03.11.2016:

Votering: Rådmannens innstilling ble enstemmig tiltrådt.

Hovedutvalg for teknikk og miljø innstilling 03.11.2016:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Ås kommunestyre R-298 Detaljreguleringsplan for Nordbyveien 70, 72 og 74, med bestemmelser datert 11.10.2016 og kart datert 11.10.2016.

Saksfremlegg

Rådmannens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Ås kommunestyre R-298 Detaljreguleringsplan for Nordbyveien 70, 72 og 74, med bestemmelser datert 11.10.2016 og kart datert 11.10.2016.

Ås, 12.10.2016

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:	23.06.-31.08.2016
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 2. gang:	03.11.2016
Kommunestyret:	23.11.2016

Vedlegg:

1. Reguleringskart, datert 11.10.2016
2. Reguleringsbestemmelser, datert 11.10.2016
3. Planbeskrivelse, datert 11.10.2016
 - illustrasjonsplan s. 24
 - snitt s. 25
 - soldiagrammer s. 29-33
 - illustrasjoner s. 34-35
4. Saksutskrift fra HTM 09.06.2016

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Høringsuttalelser

Vedtak i saken sendes til:

Adressater i følge liste

Saksutredning:

Sammendrag:

Planforslaget legger til rette for kombinert formål, *Bolig, forretning og kontor* i Nordbyveien 70, 72 og 74, det vil si dagligvareforretning og ca. 55-75 boenheter (i blokker).

Planområdet ble, som en del av et større planområde, i 2009 i R-237 Reguleringsplan for del av Nordbyveien regulert til byggeområde/industri, lager og verksted og felles avkjørsel.

Nytt forslag til reguleringsplan har ligget ute til offentlig ettersyn og har blitt bearbeidet, etter innkomne bemerkninger fra overordnede myndigheter og andre berørte parter.

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

Fakta i saken:

Nytt forslag til reguleringsplan for Nordbyveien 70, 72 og 74 erstatter deler av gjeldende plan for området. Innenfor planområdet drives det i dag forretning, bilbergingsfirma, verksted- og kontorvirksomhet, samt treningscenter.

Forslaget er i tråd med gjeldende kommuneplans arealdel, vedtatt 03.02.2016 der planområdet er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig, forretning og kontor). Planforslaget er på ca. 8200 kvadratmeter.

Formålet med reguleringsendringen er å regulere eiendommene til kombinert bebyggelse og anlegg, *Bolig, forretning (dagligvare) og kontor*. Forslagsstillers målsetning er å endre industrifeltet til et attraktivt bolig- og næringsområde.

Planforslaget redegjør for planene i vedlagte reguleringsplan med bestemmelser og planbeskrivelse.

Tidligere behandling av saken:

Reguleringsplanen ble forhåndsvarslet med planavgrensning 16.02.2016.

Planen ble behandlet i Hovedutvalg for teknikk og miljø i møte 09.06.2016 og deretter lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 23.06.-31.08.2016. Det ble mottatt 10 bemerkninger som er gjengitt og kommentert nedenfor.

Hovedutvalgets forslag til endringer er innarbeidet i reviderte planbestemmelser (vedlegg 2).

Innkomne høringsuttalelser:

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (30.08.2016)

Fylkesmannen fremmer **innsigelse** til planforslagets minimumskrav til parkering for formålene næring og kontor. Et av målene som ligger i nasjonal klimaforlik er at all vekst i transport i byområdene skal tas med kollektiv, sykkel og gange. Det er derfor svært uheldig at kommunen fremmer planforslag med minimumskrav til parkering for formålene næring og kontor da dette ikke er i tråd med nasjonale og regionale føringer.

Fylkesmannen fremmer **innsigelse** til planforslaget manglende avgrensning av forretningsformålet. I planbeskrivelsen sies det at det planlegges forretning med dagligvareprofil med et salgsareal på ca. 1100 m2 som et tilbud til nærområdet. Fylkesmannen vil ikke motsette seg dette, men det må være en forutsetning at dette utformes som en planbestemmelse eller avgrensning i plankart.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Planforslaget er endret og innsigelsene er imøtekommet. Parkeringsdekningen endres fra minst 1 plass pr. 100 m2 til maks 1 plass pr. 100 m2 kontor/næringsareal, og det betyr en reduksjon fra 30 til 13 parkeringsplasser, se § 3 e. I § 3 a inntas bestemmelse om at forretningsarealet ikke skal overskride 1250 m2.

2. Akershus fylkeskommune (28.06.2016)

Tiltaket er i samsvar med gjeldende kommuneplan og fylkesrådmannen har ingen ytterligere merknader.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Uttalelsen tas til orientering.

3. Statens vegvesen (31.08.2016)

Tiltaket er i samsvar med gjeldende kommuneplan og Statens vegvesen har ingen ytterligere merknader.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Uttalelsen tas til orientering.

4. Hafslund Nett AS (30.08.2016)

Ny bebyggelse kan komme i konflikt med eksisterende nettstasjon og det er inntatt en reguleringsbestemmelse om nettstasjon. Nettstasjoner skal stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater, og avstanden gjelder også terrasser. Av hensyn til støy anbefales minst 10 meters avstand til ny bebyggelse.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Uttalelsen er tatt til etterretning og i § 3 g i planbestemmelsene er det tatt inn bestemmelse om at «*Dimensjonering og plassering av nettstasjon skal godkjennes av Hafslund Nett før det gis rammetillatelse.*»

5. Follo Ren IKS (31.08.2016)

De kan ikke se at det er avsatt areal for tilrettelagte avfallsløsninger for denne typen boligstruktur. For å få til gode avfallsløsninger er det viktig at det avsettes et område for nedgravde løsninger, som er lett tilgjengelig.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Endelig plassering vil bli bestemt i samråd med Follo Ren.

6. Ski kommune, Planavdelingen (12.07.2016)

De uttaler at planene vurderes som en forbedring og kvalitetsøking i tråd med Nordbyveiens nye funksjon med bymessig preg og miljøprioritering, og er en ønsket utvikling. De stiller imidlertid spørsmål om behovet for etablering av dagligvare og mener det burde foreligge en form for handelsanalyse. Det vises til at Ski kommune har vedtatt etablering av tilsvarende prosjekt i Nordbyveien 41, ca. 400 meter fra det foreslåtte planområdet. De anbefaler at det legges inn bestemmelser som sikrer at det ikke etableres dagligvarehandel som genererer regional trafikk.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Uttalelsen tas til etterretning og i § 3 a tas det inn at «Ved etablering av forretning innenfor område B/F/K 1, skal forretningsarealet ikke overskride 1250 m².»

7. Ragnhild Williksen og Brynjulv Afdal (mottatt 02.08.2016)

De bor i Odnaveien 15 og er nære naboer til planområdet. De savner analyse av konsekvensene av økt biltrafikk i eksisterende boligbebyggelse i området. De bor på nordsiden av Nordbyveien, like ved rundkjøring og avkjøring til planområdet, og vil få økt støybelastning. De ber om at det blir analysert konsekvensene av økt trafikk og støy for deres bolig og nærliggende boliger, og at det blir vurdert hvilke avbøtende tiltak som kan benyttes for eksisterende boligbebyggelse. De ber om å få tilsendt denne analysen.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Uttalelsen tas til etterretning. Antall parkeringsplasser reduseres. Videre begrenses størrelse på forretningsarealet som også vil føre til redusert bilkjøring.

8. Wessel advokater v/Svein Andersen (24.08.2016)

På vegne av 14 naboer i Solfallsveien og Gamlevegen mener han at BYA på 40 % er alt for høyt. Det vil oppleves som en massiv vegg, som gjør at naboene vil føle seg innestengt/innelukket og at de vil tape lys og sol med store skyggevirksomheter. Han viser til at det vil bli nærmere 20 meters høydeforskjell fra naboenes uteareal og opp til den høyeste bebyggelsen innenfor planområdet, og det vurderes som uakseptabelt. Det vil bli ca. 30 meter fra naboen i Solfallsveien 5b til ny bebyggelse, som er lite og vil oppleves som svært nært og dominerende. Dette vil være negativt for bomiljøet og trivsel på egen eiendom.

Tiltaket vil også føre til at naboene i all hovedsak vil miste all ettermiddags- og kveldssol. Det er uakseptabelt at flere av naboeiendommene blir lagt i konstant skygge hele året. Ny bebyggelse vil også føre til betydelig innsyn hos naboene, som vil påvirke privatlivets ro og fred ute på en negativ måte.

Naboene er allerede belastet med mye trafikkstøy fra Nordbyveien, og den nye planen vil føre til ytterligere belastning. Han mener at det er for få parkeringsplasser for bil og mener det vil bli mye «bomkjøring». Det antas at Gamleveien 60 vil ende i rød støysone, og at det vil kreve omfattende avbøtende tiltak. Nærområdet er bebygget med eneboliger/tomannsboliger og den nye bebyggelsen vil bryte med strøkets karakter, og det er uheldig.

Naboene krever at BYA og byggehøyden nedjusteres. Byggegrensen må justeres nordover for å redusere tap av ettermiddagssol og skygge. Støyreducerende tiltak må gjennomføres og parkering må etableres i parkeringsskjeller.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Uttalelsen tas til etterretning og følgende endringer er foretatt:

- De foreslåtte byggehøyder på bygget lengst sør på området reduseres med en etasje, og bygget trappes ned med en etasje mot sør og nord.
- Byggegrenser justeres slik at bygget lengst sør skyves nordover, og avstanden til grøntbeltet og til eksisterende bebyggelse øker. Minsteavstanden til tomtengrensen øker med minst 5 meter.

I tillegg reduseres antall parkeringsplasser for forretning fra 30 til 13, som vil begrense biltrafikk og trafikkstøy på området. Forretningsarealet innenfor B/F/K 1 begrenses til 1250 m².

9. Bodils vei boligsameie v/Håvard Myhrer (22.08.2016)

Det bør tas mer hensyn til eksisterende nabolag og de mener at ikke bør bygges mer enn 3 etasjer i høyden i dette planområdet. De er positive til at det kommer en dagligvarebutikk, men mener at antall parkeringsplasser må reduseres pga miljøet. Sjøppelcontainere, papp-presser m.m. tilhørende dagligvarebutikk bør plasseres innendørs for å redusere støy.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Se kommentar til nr 8.

10. Bent Alvin Johansen (30.08.2016)

Han er opptatt av trærne som omkranser planområdet må bestå for å stabilisere massene i områdene. Det er også mye insekter, fugler, rådyr og andre dyr i dette området som forutsetter at vegetasjonsbeltet blir ivaretatt. Likedan vil vegetasjonen skjerme for sjenerende lys og støy. Området er også et utgangspunkt for å komme til andre turområder. Han er skeptisk til økt trafikk i Nordbyveien, og er ikke fornøyd med utviklingen i området.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Trærne som omkranser planområdet skal bestå, for øvrig vises det til kommentar til nr 8.

Vurdering:

Planprosess

Detaljreguleringsplan for Nordbyveien 70, 72 og 74 er i tråd med gjeldende kommuneplan for Ås 2015-2017 og statlige og regionale føringer for samordnet areal- og transportplanlegging.

Berørte offentlige og private parter har gjennom offentlig ettersyn kommet med bemerkninger, derav to innsigelser. Forslagsstiller har imøtekommet innsigelsene og i stor grad bemerkningene, og planforslaget er blitt revidert.

Endringer i planforslaget

Etter offentlig ettersyn er det gjort følgende endringer:

- § 3 e. i reguleringsbestemmelsene, fra «Parkeringsdekning for kontor/næringsareal er min 1 plass pr. 100 m²» til «Parkeringsdekning for kontor/næringsareal er maks 1 plass pr. 100 m²».
- § 3 a. «Ved etablering av forretning innenfor område B/F/K 1, skal forretningsarealet ikke overskride 1250 m²».

- I plankartet er foreslåtte byggehøyder på sørligste bygg (bygg C) redusert med en etasje, og i tillegg trappes bygget ned med en etasje mot sør og nord. Byggehøydene reduserer fra +177.5/+175.0 til +175.0/+173.0.
- Byggegrenser justeres slik at bygget lengst sør (bygg C) skyves fra bebyggelsen i Solfallsveien, og minste avstand til tomtegrense øker fra minst 5 meter til minst 9 meter.

Antall parkeringsplasser for forretning reduseres fra 30 til 13, som vil begrense biltrafikk og trafikkstøy på området.

I planbeskrivelsen gjengis og kommenteres innkomne bemerkninger mer detaljert, enn i denne saksframstillingen (se side 10-18, vedlegg 3).

Planprosessen med involvering av berørte parter vurderes som tilfredsstillende og endringene som er listet opp ovenfor, viser også at mange av bemerkningene er tatt til følge.

Konklusjon med begrunnelse:

Det reviderte planforslaget vurderes som tilfredsstillende utarbeidet, og har hensynstatt bemerkninger som er kommet inn.

Reguleringsplanen vurderes som et godt rammeverk for utvikling av området.

Rådmannen anbefaler at detaljreguleringsplan for Nordbyveien 70, 72 og 74 vedtas.

Kan vedtaket påklages?

Ja

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart