

Saksutskrift

R-312 Reguleringsplan for Solbergveien 1 m.fl.

Arkivsak-dok. 16/02717-30
Saksbehandler Mari Olimstad

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for næring og miljø	21.01.2020	1/20
2 Hovedutvalg for teknikk og plan	22.01.2020	3/20

Hovedutvalg for teknikk og plans behandling 22.01.2020:

Tilleggsnotatene «Solberghage» og «Solberghage - Birdeyevue» til sak R-312 Reguleringsplan for Solbergveien 1 m.fl. ble sendt ut 20.01.2020

Martin Løken (MDG) fremmet følgende endringer i reguleringsbestemmelsene punkt:

- 6.1.4 Lekeplass
Tilføye rådmannens alternative forslag om at «Det skal benyttes naturmaterialer i størst mulig grad ved opparbeidelse av lekeplassen. Det skal ikke benyttes underlag som kan avgi mikroplast.»
- 5.6 Uteoppholdsareal
Tilføye "Ved beplantning skal det ikke brukes fremmedarter med høy eller svært høy risiko."
- 5.4 Trafikk/parkering

Parkeringsnorm for boliger i småhus/4-5 roms leilighet endres til maksimum 1 plass per boenhet.

Tale Desserud Noer (V) fremmet følgende endringer i reguleringsbestemmelsene punkt:

- 6.1.1 Utforming og estetikk
 - a) Det skal etableres «blågrønne» tak på blokkbebyggelse og evt. andre bygg med flatt tak. Med «blågrønne» tak menes vannspeil e.l. med fordrøyningseffekt. Alle tak skal ha en overflate som optimaliserer refleksjon. Tak som ikke er flate og som vender mot sørøst til vest skal vurderes utstyrt med solfangere eller solcellepanel.
 - b) På taket på blokkene skal det på minimum 20% av nettoareal være mulighet for dyrking av nyttevekster. Vanning skal skje med vann fra vannspeil, om vannspeil er valgt istedenfor grønt tak med vekster.
- 5.4 Trafikk/parkering
Sykkel-p 4-5 roms og småhus: Minimum 3 plasser per boenhet.
- 6.1.3 Parkering
Parkering etableres i fellesanlegg. Unntatt er opptil 4 boenheter i Solbergveien «rekke A». Det skal etableres sykkelparkering ved hver boenhet.

Zara Mustaq Berg (H) fremmet følgende forslag:
Leke/grøntareal forlenges gjennomgående Øst-vest. Parkeringsplassen legges lengst vest.

Votering:

MDGs forslag:

- 6.1.4 ble enstemmig vedtatt
- 5.6 ble enstemmig vedtatt
- 5.4 ble nedstemt 6-3 (2MDG, V)

Vs forslag:

- 6.1.1 ble vedtatt 6-3 (2Ap, Sp)
- 5.4 ble enstemmig vedtatt
- 6.1.3 ble nedstemt 6-3 (2MDG, V)

Hs forslag ble vedtatt 5-4 (2Ap, Sp, KrF)

Rådmannens innstilling ble vedtatt 7-2 (2MDG)

Hovedutvalg for teknikk og plans vedtak 22.01.2020:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og plan å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan R-312 Solbergveien 1 m.fl., som vist på kart datert 06.01.2020, bestemmelser datert 06.01.2020 og planbeskrivelse datert 06.01.2020, med følgende endringer i reguleringsbestemmelsene punkt:

- 5.4 Trafikk/parkering
Sykkel-p 4-5 roms og småhus: Minimum 3 plasser per boenhet.
- 5.6 Uteoppholdsareal
Tilføye «Ved beplantning skal det ikke brukes fremmedarter med høy eller svært høy risiko.»
- 6.1.1 Utforming og estetikk
 - a) Det skal etableres «blågrønne» tak på blokkbebyggelse og evt. andre bygg med flatt tak. Med «blågrønne» tak menes vannspeil e.l. med fordrøynings-effekt. Alle tak skal ha en overflate som optimaliserer refleksjon. Tak som ikke er flate og som vender mot sørøst til vest skal vurderes utstyrt med solfangere eller solcellepanel.
 - b) På taket på blokkene skal det på minimum 20% av nettoareal være mulighet for dyrking av nyttevekster. Vanning skal skje med vann fra vannspeil, om vannspeil er valgt istedenfor grønt tak med vekster.
- 6.1.4 Lekeplass
Tilføye rådmannens alternative forslag om at «Det skal benyttes naturmaterialer i størst mulig grad ved opparbeidelse av lekeplassen. Det skal ikke benyttes underlag som kan avgi mikroplast.»
- Tillegg
Leke/grøntareal forlenges gjennomgående Øst-vest. Parkeringsplassen legges lengst vest.

Planforslaget sendes aktuelle offentlige etater og andre berørte parter til uttalelse

med følgende endringer:

- a) Utnyttelsesgrad for felt BKS reduseres til 30% BYA.

- b) Før det gis igangsettingstillatelse skal tilstrekkelig kapasitet på vannledningsnettets mellom vanntårnet på Bollerudåsen og Solbergveien være sikret opparbeidet.
- c) Krav til blågrønn faktor endres til 0,8.
-

Saksutskriften bekreftes
Ås, 30.januar 2020

Hanna Strand Gullaksen
Konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent

Tidligere behandlinger

Hovedutvalg for næring og miljø's behandling 21.01.2020:

Tilleggsnotatene «Solberghage» og «Solberghage - Birdeyevue» til sak R-312 Reguleringsplan for Solbergveien 1 m.fl. ble sendt ut 20.01.2020

Tor Malnes Grobstok (MDG) fremmet følgende endringer i reguleringsbestemmelsene punkt:

- 6.1.4 Lekeplass
Tilføye rådmannens alternative forslag om at «Det skal benyttes naturmaterialer i størst mulig grad ved opparbeidelse av lekeplassen. Det skal ikke benyttes underlag som kan avgi mikroplast.»
- 5.6 Uteoppholdsareal
Tilføye "Ved beplantning skal det ikke brukes fremmedarter med høy eller svært høy risiko."
- 5.4 Trafikk/parkering
Parkeringsnorm for boliger i småhus/4-5 roms leilighet endres til maksimum 1 plass per boenhet.

Olav Fjeld Kraugerud (V) fremmet følgende endringer i reguleringsbestemmelsene punkt:

- 6.1.1 Utforming og estetikk
 - a. Det skal etableres «blågrønne» tak på blokkbebyggelse og evt. andre bygg med flatt tak. Med «blågrønne» tak menes vannspeil e.l. med fordrøyningsseffekt. Alle tak skal ha en overflate som optimaliserer refleksjon. Tak som ikke er flate og som vender mot sørøst til vest skal vurderes utstyrt med solfangere eller solcellepanel.
 - b. På taket på blokkene skal det på minimum 20% av nettoareal være mulighet for dyrking av nyttevekster (ikke svartelistede). Vanning skal skje med vann fra vannspeil, om vannspeil er valgt istedenfor grønt tak med vekster.
- 5.4 Trafikk/parkering
Sykkel-p 4-5 roms: Minimum 3 plasser per boenhet.
- 6.1.3 Parkering
Parkering etableres i fellesanlegg. Unntatt er opptil 4 boenheter i Solbergveien «rekke A». Det skal etableres sykkelparkering ved hver boenhet.

Hovedutvalget drøftet seg frem til følgende tilføyelse i reguleringsbestemmelsene: «eksisterende matjord skal benyttes lokalt eller bidra til jordforbedrende tiltak ved omkringliggende landbruksareal.»

Votering:

MDGs forslag:

- 6.1.4 ble enstemmig tiltrådt
- 5.6 ble enstemmig tiltrådt
- 5.4 ble tiltrådt 5-4 (2H, Sp, Ap)

Vs forslag:

- 6.1.1 ble tiltrådt 6-3 (2H, Sp)
- 5.5 ble tiltrådt 7-2 (2H)

6.1.3 ble tiltrådt 5-4 (2H, Sp, Ap)

Hovedutvalgets omforente forslag ble enstemmig tiltrådt.

Rådmannens innstilling for øvrig ble enstemmig tiltrådt.

Hovedutvalg for næring og miljøes innstilling 21.01.2020

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og plan å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan R-312 Solbergveien 1 m.fl., som vist på kart datert 06.01.2020, bestemmelser datert 06.01.2020 og planbeskrivelse datert 06.01.2020, med følgende endringer i reguleringsbestemmelsene punkt:

- 5.4 Trafikk/parkering
 - a. Parkeringsnorm for boliger i småhus/4-5 roms leilighet endres til maksimum 1 plass per boenhet.
 - b. Sykkel-p 4-5 roms: Minimum 3 plasser per boenhet.
- 5.6 Uteoppholdsareal
Tilføy «Ved beplantning skal det ikke brukes fremmedarter med høy eller svært høy risiko.»
- 6.1.1 Utforming og estetikk
 - a. Det skal etableres «blågrønne» tak på blokkbebyggelse og evt. andre bygg med flatt tak. Med «blågrønne» tak menes vannspeil e.l. med fordrøyningseffekt. Alle tak skal ha en overflate som optimaliserer refleksjon. Tak som ikke er flate og som vender mot sørøst til vest skal vurderes utstyrt med solfangere eller solcellepanel.
 - b. På taket på blokkene skal det på minimum 20% av nettoareal være mulighet for dyrking av nyttevekster (ikke svartelistede). Vanning skal skje med vann fra vannspeil, om vannspeil er valgt istedenfor grønt tak med vekster.
- 6.1.3 Parkering
Parkering etableres i fellesanlegg. Unntatt er opptil 4 boenheter i Solbergveien «rekke A». Det skal etableres sykkelparkering ved hver boenhet.
- 6.1.4 Lekeplass
Tilføy «Det skal benyttes naturmaterialer i størst mulig grad ved opparbeidelse av lekeplassen. Det skal ikke benyttes underlag som kan avgi mikroplast.»
- Tillegg
«Eksisterende matjord skal benyttes lokalt eller bidra til jordforbedrende tiltak ved omkringliggende landbruksareal.»

Planforslaget sendes aktuelle offentlige etater og andre berørte parter til uttalelse med følgende endringer:

a) Utnyttelsesgrad for felt BKS reduseres til 30% BYA.

b) Før det gis igangsettingstillatelse skal tilstrekkelig kapasitet på vannledningsnett mellom vanntårnet på Bollerudåsen og Solbergveien være sikret opparbeidet.

c) Krav til blågrønn faktor endres til 0,8.

Saksfremlegg

Rådmannens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og plan

å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan R-312 Solbergveien 1 m.fl.,

som vist på kart datert 06.01.2020, bestemmelser datert 06.01.2020 og planbeskrivelse datert 06.01.2020.

Planforslaget sendes aktuelle offentlige etater og andre berørte parter til uttalelse

med følgende endringer:

a) Utnyttelsesgrad for felt BKS reduseres til 30% BYA.

b) Før det gis igangsettingstillatelse skal tilstrekkelig kapasitet på vannledningsnettet mellom vanntårnet på Bollerudåsen og Solbergveien være sikret opparbeidet.

c) Krav til blågrønn faktor endres til 0,8.

Ås, 10.01.2020

Trine Christensen
Rådmann
samfunnsutvikling

Ellen Grepperud
Virksomhetsleder

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og plan

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for næring og miljø, første gang, 05.11.2019

Hovedutvalg for teknikk og plan, første gang, 07.11.2019

Hovedutvalg for næring og miljø, annen gang, 21.01.2019

Hovedutvalg for teknikk og plan, annen gang, 22.01.2019

Offentlig ettersyn

Hovedutvalg for næring og miljø, tredje gang

Hovedutvalg for teknikk og plan, tredje gang

Kommunestyret

Vedlegg:

1. Plankart, datert 06.01.2020

2. Reguleringsbestemmelser, datert 06.01.2020

3. Planbeskrivelse, datert 06.01.2020

4. Oversendelsesbrev med tiltakshavers vurdering av politiske vedtak, 06.01.2020

5. Landskapsmessige analyser, 06.01.2020

6. Støyutredning, datert 28.08.2019

7. Illustrasjonsplan, datert 06.01.2020

8. Naturmiljø Solbergveien 1, datert 16.03.2018

9. Geoteknisk Rapport, datert 16.03.2018
10. Skisseprosjekt vann, avløp og overvann, datert 21.02.2019
11. Registreringsrapport Kulturminner, datert 17.01.2018
12. ROS-analyse, datert 22.08.2019

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Uttalelser til varsel om oppstart
Teknisk plan for arealer langs Nordbyveien

Saksbehandler sender vedtaket til:

Egen liste

Saksutredning:

Fakta i saken:

Planforslaget tilrettelegger for bygging av opptil 75 nye boliger i form av lavblokker og rekkehus, med felles lekeplass og parkering i kjeller. Planområdet er ca. 16 daa stort, og omfatter den østre delen av gnr. 102 bnr. 1. Området er i dag et jordbruksareal, men har ikke vært benyttet som dyrket mark siden 2016. Den sør-vestlige delen har vært i bruk som midlertidig riggområde for utbygging av Nordbyveien. Planforslaget er i tråd med arealformålet i gjeldende kommuneplan for Ås. Hoveddelen av planområdet er uregulert.

Planforslaget er utarbeidet av Asplan Viak AS, på vegne av Follohus Eiendom AS.

I kommunens boligprogram er området beregnet for om lag 65 nye boliger.



Figur 1. Utsnitt fra kommuneplan for Ås 2015-2027, med varslet planavgrensning. (Bilde fra planbeskrivelsen.)



Figur 2. Flybilde av planområdet, med planavgrensning markert i gult. (Bilde fra planbeskrivelsen)

Førstegangsbehandling i HTP 07.11.2019:

Ved førstegangsbehandling i Hovedutvalg for teknikk og plan ble det vedtatt at saken sendes tilbake for bearbeiding/vurdering av følgende innspill som kom fram i møtet:

Zara Berg (H) fremmet følgende forslag:

- 1. Rekkehus C tas ut av reguleringsplanen og erstattes med grøntstruktur.*
- 2. Blokk 1 økes til 6 etasjer.*
- 3. Blokk 2 økes til 5 etasjer.*

Martin Løken (MDG) fremmet punkt 5 og 6 i HNMs innstilling:

- 1. Endringer til reguleringsbestemmelsene punkt 5.3:
Blågrønn faktor endres fra 0,7 til 0,8 i tråd med Ås kommunes veileder for Blågrønn faktor.*
- 2. Endringer til reguleringsbestemmelsene punkt 5.4*
 - a. Parkeringsnorm reduseres til:*
 - 1 roms leilighet: maks. 0,3*
 - 2 roms leilighet: maks 0,7*
 - 3 roms leilighet: maks 0,9*
 - Rekkehus leilighet: maks 1,2*
 - b. All bilparkering samles i ett eller to anlegg (gjerne under bakken). 10% av p-plassene skal være merket som gjesteplasser.*
 - c. Sykkel-p skal være under tak. Hvis det er sykkel-p i kjeller, bør noen frittstående stativ finnes i dagen på blokkområdet.*
 - d. For rekkehus/småhus: sykkel-p skal være under tak ved hver boenhet.*

Ane Gyri Sjøvik (MDG) fremmet følgende forslag:

- 5.6 Uteoppholdsareal:*
 - Bærekraftig materialbruk og plantevalg*
- 5.9.2 Utomhusplan*
 - Vise materialbruk – bærekraftig*
- 6.1.1:*
 - Bærekraftig materialvalg*

Grete Grindal Patil (KrF) fremmet følgende forslag:

Formålet med BLK utvides til å omfatte aktivitet for beboere i alle aldre.

Endringer etter førstegangsbehandling:

Forslagsstiller har kommentert alle innspillene fra HTP og HNM i oversendelsesbrevet som er vedlagt saken (vedlegg 4). Følgende endringer er gjort i planforslaget etter førstegangsbehandling:

Endringer i kart:

- Et felles parkeringsområde (f_SPA) for felt BKS er lagt inn i plankartet.
- Rekkehusfelt BKS2 er tatt ut.
- Lekeplassen er utvidet og flyttet mot øst.
- Felt BKS er utvidet sydover.



Figur 3. Planforslag datert 18.10.2019 til venstre. Revidert planforslag datert 06.01.2020 til høyre.

Endringer i bestemmelser:

- Parkeringsbestemmelsene er endret slik at det tillates oppført færre parkeringsplasser for bil enn i tidligere planforslag. Ny parkeringsbestemmelse er: Maks 0,3 plasser per 1-roms leilighet, maks 0,7 plasser per 2-roms leilighet, maks 1 plass per 3-roms leilighet og maks 1,5 plasser per 4-5 roms leilighet og boliger i småhus. I tillegg skal det opparbeides minimum 0,1 p-plasser per boenhet tilrettelagt for forflytningshemmede.
- Bestemmelse om at 10% av p-plassene skal reserveres for gjester er lagt inn.
- Bestemmelse om at 80% av sykkelparkeringen for felt B skal være under tak er lagt inn.
- Krav om utomhusplan før tillatelse til tiltak endres til målestokk min. 1:200.

Beskrivelse av planforslaget:

Arealbruk

Planen avgrenses av Skovlyveien i sørøst, fv. 35 Nordbyveien i sør, eiendomsgrenser til dagens eneboligbebyggelse i nord og øst, og Solbergveien i vest.

Planforslaget innebærer nedbygging av 16 daa jordbruksareal som tidligere har vært fulldyrka.

Bebyggelse og anlegg

Området er delt opp i to byggefelt. I det nordligste feltet (BKS) kan det etableres konsentrert småhusbebyggelse opp til to etasjer, herunder rekkehus, kjedeboliger og flerfamilieboliger. Langs Nordbyveien i syd kan det etableres lavblokker i fire etasjer med parkering under terreng. Planområdet skal også inneholde et lekeareal på ca. 1,7 daa, samt interne veier og felles parkeringsplass.

I planforslaget foreslås det en utnyttelsesgrad på 35 % BYA. Parkeringsanlegg under terreng medregnes ikke i %BYA. Maksimal høyde for tak på blokkene er kote 159-162, som tilsvarer 4 etg.

Uterom

Størrelse på utearealene er fastsatt i bestemmelsene. For rekkehusene skal det være minst 100 m² uteareal, inkludert takterrasser. Uteareal per boenhet i lavblokkene skal være minst 20 m², inkludert balkong. For at areal på balkong eller terrasser skal kunne medregnes må disse være på 15 m² eller større. En felles lekeplass på ca. 1,7 daa er vist i plankartet.

Trafikk og atkomst

Rekkehusene langs Solbergveien får atkomst direkte fra Solbergveien.

Rekkehusene

mot eksisterende bebyggelse i øst får adkomst via en felles avkjørsel fra Solbergveien og inn på feltet (f_SKV2/f_SKV3). Adkomst til eksisterende boliger langs denne veien er sikret i plankart og bestemmelser. Det skal anlegges et gatetun inne på felt BKS som gir tilgjengelighet for syklende og gående til boligene, samt brannadkomst.

Planforslaget kobler seg mot fortau langs Nordbyveien, og det er vist i plankartet at fortauet skal forlenges både inn i Skovlyveien og inn i Solbergveien. Teknisk plan for de delene av planområdet som berører fv. 35 Nordbyveien er godkjent av Statens vegvesen.

Internt i planområdet er det planlagt en gang- og sykkelvei som betjener inngangssonene i blokkbebyggelsen. Denne internveien er ikke regulert, men skal detaljeres i byggesaken, og skal være dimensjonert slik at den kan benyttes av brannbil. Atkomsten er vist på side 29 i planbeskrivelsen.

Parkering

Det skal opparbeides en felles parkeringsplass (f_SPA) for boligene øst i småhusbebyggelsen i felt BKS. Plassen skal også benyttes til gjesteparkering. Husene som blir liggende langs Solbergveien i BKS, vil ha parkering på egen tomt. Blokkbebyggelsen i felt B har parkering i kjeller med atkomst fra Solbergveien.

Forslag til reguleringsbestemmelser legger opp til maks 0,3 parkeringsplasser pr boenhet med 1 rom, maks 0,7 pr boenhet med 2 rom, maks 1 plass pr. boenhet i leiligheter med 3 rom, og maks 1,5 plasser per boenhet i større leiligheter og rekkehus/kjedet enebolig. Det legges opp til sykkelparkering under tak, minimum 1,5 pr boenhet med 1-2 rom og minimum 2 pr boenhet i større leiligheter og hus.

Støy

Planområdet er utsatt for støy fra Nordbyveien. Rød og gul støysone er vist som hensynssoner i plankartet. I samsvar med kommuneplanen tillates ikke bygg med rom for varig opphold eller uteoppholdsarealer i rød støysone. Det skal etableres støyskjerming i fasadene på bygg langs Nordbyveien. Lavblokkene vil virke støydempende for felles lekeplass og ny rekkehusbebyggelsen bak. Mot Nordbyveien kan tilfredsstillende støynivå på private utearealer ivaretas av

innglassede terrasser/balkonger.

Overvann

Overvannet håndteres slik at avrenning fra tette flater samles opp og fordrøyes, før det ledes til kommunalt overvannsnett. En del av overvannet planlegges fordrøyd i regnbed jfr. utkast til illustrasjonsplan, vedlegg 7. Øvrig fordrøyningsbehov må det tilrettelegges for ved infiltrasjonsmagasin. Området inn mot Nordbyveien skal fylles opp og overvannet fra dette området foreslås ivaretatt i regnbed. Overvann fra fortauet langs Nordbyveien ledes i dag til overvannsanlegget i veien, og oppfyllingen vil ikke endre dette.

Tilpasning til omkringliggende områder

Planforslaget vil gi liten fjernvirkning på grunn av terreng og omkringliggende bebyggelse som skjermer utbyggingsområdet. Byggene som grenser til kulturlandskapet og småhusbebyggelsen nord i planområdet skal bygges med maksimalt 2 etasjer, for å tilpasses høydene på tilgrensende bebyggelse, og redusere synligheten fra kulturlandskapet. Planforslaget gir nærvirkning for eksisterende småhusbebyggelse i nord og vest, Østre Solberg gård og Granheimtunet. Småhusbebyggelsen i nord og øst vil få begrenset dagens utsikt over kulturlandskapet.

Mot Nordbyveien vil det kunne etableres høyere bebyggelse, som kan bidra til å forsterke gatepreget. Terrenget mot Nordbyveien skal fylles opp og beplantes i området som er avsatt til annen veggrunn grønnstruktur.

Vedlegg 5 Landskapsmessige analyser viser sol- og skyggeforhold for ny og tilgrensende bebyggelse. Analysen viser at ny utbygging vil gi relativt lite skygge på naboeiendommene. Ved jevndøgn vil det bli skygge på eiendommene øst for planområdet kl. 18.

Sosial infrastruktur

Det er lagt inn rekkefølgebestemmelser om krav til kapasitet ved skole og barnehage før rammetillatelse kan gis.

Rådmannens vurdering av endringene etter politisk behandling:

Rådmannen mener endringene som er gjort etter førstegangsbehandling bidrar til å løfte kvaliteten på planforslaget. Redusert parkeringsdekning i kombinasjon med felles parkeringsplass atskilt fra boligene, kan bidra til å redusere bilbruk og gi mer rom for utearealer i tilknytning til boligene. Revidert planforslag vurderes også å gi en bedre organisering av boligområdene, med et tydeligere skille mellom blokkområde og rekkehus, samt større arealer til lek. Rådmannen mener det er positivt at makshøyden på 4 etasjer langs Nordbyveien er beholdt, da dette harmonerer godt med bebyggelsen på sydsiden av veien.

Ved førstegangsbehandling 07.11.2019 innstilte rådmannen på at det reguleres en internvei rundt felt BKS, som atkomst til de nye boligene. I revidert planforslag er parkering adskilt fra boligene, og det vil dermed kun være behov for en mindre omfattende atkomst/gatetun for gående, syklende, brannberedskap o.l. Rådmannen mener det ikke lenger er behov for at denne

reguleres, og viderefører derfor ikke innstillingen fra tidligere behandling på dette punktet.

Rådmannens vurdering av planforslaget for øvrig:

Hovedgrep

Planforslaget vurderes å være i tråd med kommuneplanens arealdel og regionale føringer for samordnet areal- og transportplanlegging. Området har god tilgjengelighet til Ski sentrum via Nordbyveien, som har god kollektivdekning og er oppgradert med tosidig sykkelfelt. Planområdet plassering om lag 2 km fra Ski sentrum, og i direkte tilknytning til etablerte småhusområder, tilsier at ny bebyggelse i

hovedsak bør ta form av konsentrert småhusbebyggelse. Rådmannen støtter samtidig grepet med å etablere lavblokker nærmest Nordbyveien, både for å bygge

opp om det gatemessige preget på Nordbyveien, og for å gi støyskjerming mot bebyggelsen i bakkant.

Bebyggelse og utnyttelsesgrad

Rådmannen vurderer det som positivt at planforslaget legger opp til rekkehus i den

nordlige delen, men er skeptisk til den foreslåtte utnyttelsesgraden på 35% BYA for

felt BKS. Grepet med å vende hagearealene inn mot hverandre for å oppnå samlede utearealer, som vist på illustrasjonsplanen, vurderes i seg selv som godt,

men rådmannen mener det her legges til rette for svært trange utearealer mellom

husene, med til dels dårlige solforhold. Boligantallet i planforslaget ligger også høyere enn det som er anslått i kommunens boligprogram. Rådmannen foreslår derfor at utnyttelsesgraden reduseres til 30% BYA.

Lavblokker opp mot 4. etasjer vurderes som godt egnet nærmest Nordbyveien.

Maks

høyde for blokkene er regulert med kotehøyde som stiger fra vest mot øst, i tråd med

stigende terreng.

Vei og parkering

Alle boligene får bilatkomst via rundkjøring mellom Nordbyveien og Solbergveien. Det er ikke vurdert som nødvendig å gjennomføre en egen trafikkanalyse som del av planarbeidet, ettersom rundkjøringen på Nordbyveien har god kapasitet. Det vurderes at planforslagets begrensede størrelse ikke vil bidra med trafikkmengder som kan kreve nye tiltak for å bedre bilfremkommeligheten.

For gående og syklende er trafiksikkerheten langs Nordbyveien ivaretatt. Gang- og

sykkelvei mellom planområdet og Solberg skole er opparbeidet, og sørger for trafiksikker skolevei. Trafiksikkerheten for gående til og fra planområdet forbedres

ved at fortau fra Nordbyveien forlenges inn i Solbergveien og Skovlyveien.

Nordre del

av Solbergveien er kun atkomstvei til noen få boliger, og vil ha svært begrenset trafikkmengde også i fremtiden. Det vurderes at det ikke er behov for særskilt tilrettelegging for fotgjengere her.

Rådmannen mener foreslåtte krav til parkering er godt tilpasset planområdets beliggenhet.

Tilpasning til nabobebyggelsen

Planforslaget vil gi til dels store endringer for de nærmeste naboene, som i dag har

fritt utsyn over kulturlandskapet. Rådmannen mener likevel at det er gjort gode grep i

planforslaget for å tilpasse ny bebyggelse til omkringliggende boligfelt.

Begrensning

av høyder til to etasjer i de nordlige byggefeltene vurderes som positivt. De høyeste

bygningene (4 etg.) legges syd i planforslaget, og vil ha få skyggevirksomheter for nabobebyggelsen. Ny lekeplass f_BLK bidrar til avstand mellom ny og eksisterende bebyggelse, og vil tilføre verdier til nabolaget for øvrig.

Uteoppholdsareal

Rådmannen vurderer foreslåtte krav til størrelse på uteoppholdsareal som rimelig.

Rådmannen har stilt krav om at det etableres en lekeplass innenfor planområdet, og mener dette er fulgt opp på en god måte. Lekeplassens vurderes å ha gode solforhold, og en sentral plassering som er tilgjengelig for hele planområdet.

Støy

Vedlagte støykartlegging viser at planlagt blokkbebyggelse vil få fasader i gul støysone. Bestemmelsene sikrer at nye bygg innenfor gul støysone skal utformes slik

at uteoppholdsareal og oppholdsrom innendørs tilfredsstiller grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen.

Rådmannen mener at forholdet til støy med dette er tilstrekkelig ivaretatt.

Planlagt rekkehusbebyggelse vurderes å være lite utsatt for støy fra veitrafikk.

Vedlagt støyutredning viser at blokkbebyggelsen vil bidra til å skjerme småhusområdene og felles lekeplass mot støy fra Nordbyveien.

Oppgradering av avløpsnett

For at ny utbygging på Solbergveien skal kunne koble seg til avløpsnettet, må ledningsnettet oppgraderes. I en utredning gjort av Sweco for Ås kommune i 2016

kom det fram at store deler av ledningsnettet fra Grenseveien mot Nygård ikke er

dimensjonert for framtidig utbygging. Det er også foretatt en simulering av

ledningsnettet med pumpekapasiteter fra Nygård og fram til Ås sentrum i 2018.

Resultatet fra rapporten viser at nettet ikke kan ta unna den økte belastningen fra utbyggingen i Solbergområdet.

Rådmannen mener at de planlagte utbyggingsprosjektene på Grenseveien, Solberg øst og Solbergveien 1 må bidra til nødvendig oppgradering av avløpsnett i området. Det foreslås derfor en rekkefølgebestemmelse om at før det gis igangsettingstillatelse skal nødvendig kapasitetsøkning på avløpsnett mellom Solbergveien 1 og Holstad være sikret opparbeidet. Rekkefølgebestemmelsen vil kunne anses som oppfylt ved at tiltakshaver inngår utbyggingsavtale med kommunen om et forholdsmessig bidrag til tiltaket.

På tilsvarende måte må det dokumenteres tilstrekkelig kapasitet på vannforsyningen til området og eventuelle nødvendige tiltak må være sikret opparbeidet.

Håndtering av overvann

Rådmannen mener krav til blågrønn faktor bør økes til 0,8, i tråd med vedtatt norm for overvannshåndtering i Ås kommune. Rådmannen mener det er mange muligheter for å nå denne faktoren, selv om det ikke er eksisterende trær eller blågrønn struktur som kan bevares på tomta. Kommunen kan bidra med råd om prosjektering og tiltak dersom det er ønskelig.

Alternativer

Ved behandling i HTP og HMN ble det fremmet forslag om bærekraftig materialbruk på uteoppholdsarealer. Dersom det skal innarbeides en bestemmelse om dette, anbefaler rådmannen følgende formulering:

«Det skal benyttes naturmaterialer i størst mulig grad ved opparbeidelse av lekeplassen. Det skal ikke benyttes underlag som kan avgi mikroplast.»

Konklusjon med begrunnelse:

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn, men med noen

endringer:

- Utnyttelsesgrad for felt BKS foreslås redusert til 30% BYA, for å oppnå større utearealer mellom husene.
- Det må sikres opparbeidet tilstrekkelig kapasitet på vannledningsnett inn til området for tilfredsstillende vannforsyning og brannvannsdekning.
- Blågrønn faktor endres til 0,8 i tråd med kommunens norm for overvannshåndtering.

Kan vedtaket påklages?

Nei

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart