

Saksutskrift

R-330 - Detaljreguleringsplan for vanninfrastruktursenter - Sluttbehandling

Arkivsak-dok. 19/00419-32
Saksbehandler Per Ernesto Øveraas

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for teknikk og plan	04.03.2020	13/20
2 Kommunestyret	15.04.2020	15/20

Kommunestyrets behandling 15.04.2020:

Tor Malnes Grobstok (MDG) fremmet tilleggsforslag til reguleringsbestemmelsene pkt 5.1, sjette avsnitt (parkering):

- Etter 2. setning legges følgende punkt til: «Det skal for minst 15 % av det totale antallet sykkelparkeringer etableres utendørs stikkontakt for lading av el-syssel.»
- Etter den følgende setningen: «Halvparten av parkeringsplassene for bil skal tilrettelegges for lading av el-kjøretøy» legges følgende punkt til: «Resterende del av parkeringsplassene skal ha føringsrør for mulig fremtidig etablering av ladepunkt for lading av el-kjøretøy.»

Odd Vangen (Sp) fremmet forslag om å utsette saken.

Kristine Lien Skog (SV) fremmet følgende tilleggsforslag:
Dersom det identifiseres hekkende åkerrike skal det tas særskilte hensyn med avbøtende tiltak.

Votering:

Sps utsettelsesforslag ble nedstemt 20-13 (4Sp, 4MDG, 3SV, 1R, 1Krf)

Hovedutvalgets innstilling ble vedtatt 21-12 (4Sp, 4MDG, 3SV, 1R)

MDGs tilleggsforslag nr:

- 1 ble nedstemt 18-15 (4Sp, 4MDG, 3SV, 2V, 1Krf, 1R)
- 2 ble vedtatt 18-15 (9Ap, 3H, 3Frp)

SVs tilleggsforslag ble nedstemt 18-15 (1Ap, 3Sp, 4MDG, 3SV, 2V, 1R, 1Krf)

Kommunestyrets vedtak 15.04.2020:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Ås kommunestyre R-330 Detaljreguleringsplan for vanninfrastruktursenter, med kart datert 14.02.2020, bestemmelser datert 17.02.2020 og planbeskrivelse datert 17.02.2020 med følgende tillegg i reguleringsbestemmelsene:

Pkt 5.1

Parkering

- Parkeringsplasser skal, ut over anleggets egen åpningstid, betjene allmenhetens behov for innfartsparkering.
- Ny setning etter «...for lading av el-kjøretøy.»:
Resterende del av parkeringsplassene skal ha føringsrør for mulig fremtidig etablering av ladepunkt for lading av el-kjøretøy.
- Pkt 5.2 Grønnstruktur – Vegetasjonsskjerm (f. GV)
... eller at utsikten fra Syverudveien mot vest vesentlig forringes.

Saksutskriften bekreftes
Ås, 28.april 2020

Lene Henriksen Lilleheier
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Tidligere behandlinger

Hovedutvalg for teknikk og plans behandling 04.03.2020:

Håvard Steinholt (SV) fremmet følgende tillegg til reguleringsbestemmelsene punkt:

- 5.1 Parkering
Parkeringsplasser skal, ut over anlegges agen åpningstid, betjene allmenhetens behov for innfartsparkering.
- 5.2 Grønnstruktur – Vegetasjonsskjerm (f_GV)
... eller at utsikten fra Syverudveien mot vest vesentlig forringes.

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt

SVs forslag

1. ble enstemmig vedtatt
2. ble enstemmig vedtatt

Hovedutvalg for teknikk og plans innstilling 04.03.2020:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Ås kommunestyre R-330 Detaljreguleringsplan for vanninfrastruktursenter, med kart datert 14.02.2020, bestemmelser datert 17.02.2020 og planbeskrivelse datert 17.02.2020 med følgende endringer i punkt:

- 5.1 Parkering
Parkeringsplasser skal, ut over anlegges agen åpningstid, betjene allmenhetens behov for innfartsparkering.
- 5.2 Grønnstruktur – Vegetasjonsskjerm (f_GV)
... eller at utsikten fra Syverudveien mot vest vesentlig forringes.

Saksfremlegg

Rådmannens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Ås kommunestyre R-330 Detaljreguleringsplan for vanninfrastruktursenter, med kart datert 14.02.2020, bestemmelser datert 17.02.2020 og planbeskrivelse datert 17.02.2020.

Ås, 18.02.2020

Trine Christensen
Rådmann

Ellen Grepperud
Virksomhetsleder samfunnsutvikling

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Formannskapet:	05.06.2019
Forhåndsvarsel:	13.06.2019
Hovedutvalg for teknikk og plan, 1. gang:	07.11.2019
Offentlig ettersyn:	11.12.2019 - 31.01.2020
Hovedutvalg for teknikk og plan, 2. gang:	04.03.2020
Vedtak i kommunestyret:	xx.xx.2020

Vedlegg:

Vedlegg 1. Arealplankart, datert 14.02.2020
Vedlegg 2. Reguleringsbestemmelser, revidert 17.02.2020
Vedlegg 3. Planbeskrivelse, revidert 17.02.2020
Vedlegg 4. Oppsummering av innkomne merknader etter offentlig ettersyn og høring
Vedlegg 5. Illustrasjonsplan, datert 29.11.19
Vedlegg 6. Perspektivskisse, datert 28.10.2019
Vedlegg 7. Nærvirkninganalyse, datert 29.11.19
Vedlegg 8. Trafikkanalyse, datert 29.11.2019
Vedlegg 9. Kartlegging av naturmangfold og vurdering av konsekvenser, datert 03.09.2019
Vedlegg 10. Saksprotokoll Formanskapet, 05.06.2019
Vedlegg 11. Saksprotokoll HTP, 07.11.2019

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Fjernvirkningsanalyse – notat med bilder
Grunnundersøkelser
Vurdering av grunnforhold
Overvannsnotat
ROS-analyse
Uttalelse fra NMBU
VA-notat

Saksbehandler sender vedtaket til:

Mottakere i egen liste

Saksutredning:

Sammendrag

Planforslaget legger til rette for etablering av et nasjonalt kompetansesenter for undervisning av ledningsinfrastruktur for vann og avløp. Senteret skal være i tilknytning til NMBU, på Campus Ås. Planområdet er lokalisert ved krysset Arboretveien og Syverudveien.

Forslag til detaljreguleringsplan har ligget ute til offentlig ettersyn og har blitt bearbeidet etter vedtak i Hovedutvalg for teknikk og plan (HTP) og etter innkomne bemerkning fra overordnede myndigheter og andre berørte parter.

Planforslaget er utarbeidet av Sweco AS, på vegne av Norsk Vann BA.

Fakta i saken

Planstatus

Planområdet er avsatt til LNF-A i kommuneplanens arealdel 2015-2027, og er regulert til LNFR i detaljreguleringsplan for Campus Ås. Planforslaget innebærer nedbygging av matjord.

Kort beskrivelse av planforslaget

Planforslaget legger opp til bebyggelse plassert innenfor angitte byggegrenser sør i planområdet. Planforslaget foreslår en utnyttelsesgrad på 17 % BYA og maks gesimshøyde 10 meter. Det skal anlegges vegetasjonsskjerm nord i planområdet mot Ås kirke, og det settes av et kantvegetasjonsområde langs Arboretveien som tiltak for å minimere virkningen på naturmangfoldet.

Adkomst er fra Arboretveien. Det legges opp til maks 15 parkeringsplasser for bil.



Figur 1: Forslag til illustrasjonsplan (vedlegg 5)

Tidligere behandling av saken

Som følge av at planinitiativet tilrettelegger for tiltak i strid med arealformålet LNF-A i kommuneplanens arealdel behandlet formannskapet i møte 05.06.2019 planinitiativet med alternativvurdering. Formannskapet vedtok at de ikke motsetter seg at det utarbeides og behandles et planforslag i strid med kommuneplanens arealdel.

Planforslaget ble forhåndsvarslet 13.06.2019.

Planforslaget ble behandlet i HTP i møte 07.11.2019, og det ble fattet å sende planforslaget på offentlig ettersyn og høring, med følgende tillegg:

- 1) *Det utarbeides bedre illustrasjoner av foreslått bebyggelse.*
- 2) *Det utarbeides et trafikknøtt som redegjør for tiltakets trafikale virkninger. Dette inkluderer blant annet virkninger av parkering i og utenfor planområdet, og om trafikbelastningen utløser behov for rekkefølgebestemmelser på tiltak utenfor planområdet. Konsekvensen av redusert antall parkeringsplasser vurderes.*
- 3) *Med hensyn på parkering bør det søkes å få til felles funksjoner med nærliggende institusjoner samt allmenn parkering for besøkende til Nordskogen og Campus.*
- 4) *Prosjektet må også over lang tid sikre effektiv utvikling av Campus så vel når det gjelder arealbruk som faglige synergier i miljøet. Arealene må kunne gjenbrukes dersom aktiviteten eller organisatoriske forhold ikke lenger tilsier en lokalisering på Campus Ås.*
- 5) *Tillegg til reguleringsbestemmelsene:*
 - a. *Nytt punkt:*
Klimagassregnskap
Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides klimagassregnskap som inkluderer utslipp fra byggeplass, materialer, energi inkl. flytting av matjord, iht. NS 37:20:2018, metode for klimagassberegninger eller tilsvarende standarder.
 - b. *Tillegg til reguleringsbestemmelsene punkt 5.2:*
Dersom takareal ikke benyttes til solenergi, skal minimum 70% av takarealene være grønne tak.

Innkommne høringsuttalelse

Planforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn og høring i perioden 11.12.2019 - 31.01.2020. Det er mottatt seks merknader; fire fra regionale myndigheter, en fra Follo Brannvesen og en fra Ås landbrukslag.

Merknadene er oppsummert med rådmannens kommentar i vedlegg 4.

Endringer i planforslaget

I tråd med vedtak i HTP ble følgende endringer gjennomført før offentlig ettersyn og høring:

- 1) Det er utarbeidet bedre illustrasjoner av prosjektet, inklusivt en perspektivskisse (vedlegg 6), en illustrasjonsplan (vedlegg 5) og en nærvirkningsanalyse (vedlegg 7). Nærvirkningsanalysen viser forslag til bebyggelse fra Syverudveien og Arboretveien, illustrert som enkle klosser som viser den maksimale høyden og volumet bygget kan få.
- 2) Det er utarbeidet et notat som redegjør for tiltakets trafikale virkninger. Dette inkluderer blant annet virkninger av parkering i og utenfor planområdet, og

en vurdering av konsekvensene av redusert parkering. Trafikknotatet er vedlagt saken som vedlegg 8.

- 3) Det er tatt inn ny bestemmelse om klimagassregnskap i reguleringsbestemmelse 4.7
- 4) Følgende er lagt inn i reguleringsbestemmelse 5.1 «*Dersom takareal ikke benyttes til solenergi, skal minimum 70% av takarealene være grønne tak*»

Etter offentlig ettersyn og høring er det gjort følgende endringer:

- 1) Ordet «høyspentkabler» er fjernet fra arealplankartets tegnforklaring i tråd med anbefaling fra Hafslund Nett.
- 2) Grønnstrukturens eierform er endret fra «offentlig» til «felles»
- 3) Det er tatt inn en bestemmelse som tydeliggjør at utstrekning og utforming av forsøksfeltet kan endres og vil variere, og at nyetablering av nytt forsøksfelt, mindre terrengendringer og gravearbeider ikke er søknadspliktig.
- 4) Det stilles krav om godkjent ROS-analyse av aktiviteten som skal foregå på vanninfrastruktursenteret som avdekker mulig påvirkning på kommunens VA-nett, herunder innlekking, utlekking, undertrykk, m.m. Denne ROS-analysen skal beskrive aktuelle tiltak som evt. må gjennomføres for å sikre at aktiviteten ikke påvirker det kommunale VA-nettet
- 5) Vurdering av fare for spredning av planteskadegjørere og floghavre er tatt med i plan for massehåndtering i tråd med Mattilsynets anbefaling.
- 6) I tråd med Fylkesmannen i Vikens anbefaling er det inntatt ny bestemmelse som fastsetter krav til faglig kartlegging av hekkende åkerrikse i perioden 15. mai til 15. august. Videre skal utomhusplanen vise hvilke trær som bevares og det skal søkes å ta vare på større trær av osp og ask.
- 7) Andre mindre justeringer og presiseringer i reguleringsbestemmelsene.
- 8) Planbeskrivelsens punkt 7.1 om verdiskapning- og arbeidsplasser er utdypet.

Vurdering

Planforslaget vurderes å være godt gjennomarbeidet, og er et godt utgangspunkt for utviklingen av et vanninfrastruktursenter på Campus Ås som vil fungere som et senter for en rekke viktige miljøer, herunder NMBU, norske kommuner, interesseorganisasjoner og leverandørgrupperinger. Senteret vil være et viktig bidrag til kunnskapsmiljøet på Campus Ås, og det er rimelig å anta at senteret vil gi ringvirkninger for næringslivet.

Rådmannen er tilfreds med illustrasjonene som er utarbeidet etter vedtaket i HTP. Illustrasjonene har gitt rådmannen og høringsmottakere et bedre kunnskapsgrunnlag, og har tydeliggjort areal- og volumdisponering planen legger til rette for. Rådmannen mener foreslått bebyggelse ikke er til ulempe for kulturlandskapet ved Ås kirke eller parkområdet på Campus Ås.

Rådmannen anbefaler at planforslagets parkeringsdekning for bil på maks 15 plasser vedtas. Senteret har et minimumsbehov for parkeringsplasser fordi mange besøkende og kursdeltakere kommer langveisfra, og enkelte av disse med bil med utstyr og verktøy. En lavere parkeringsdekning kan potensielt føre til at besøkende og kursdeltakere parkerer utenfor planområdet. Trafikknotatet (vedlegg 8) dokumenterer parkeringsplassbehovet, og konsekvensene av en lavere parkeringsdekning. Senteret vil gå i dialog med NMBU for å vurdere hvordan plassene best kan driftes og reguleres.

Forslagsstiller har vurdert i hvilken grad arealene kan gjenbrukes dersom aktiviteten eller organisatoriske forhold ikke lenger tilsier en lokalisering på

Campus Ås. Det er vurdert uhensiktsmessig å legge inn en slik bestemmelse ettersom reguleringsplanen fastsetter betingelser for fremtidig arealbruk som vist på plankartet. Rådmannen anbefaler at forslagsstiller inngår en festeavtale eller lignende privat avtale med grunneier NMBU der forhold knyttet til ansvar for tilbakeføring fastsettes.

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget medfører ingen kostander for kommunen. Senteret er ventet å gi positive ringvirkninger for kunnskapsmiljøet på Campus og næringslivet i Ås kommune. Det vil ved oppstart være en til tre ansatte knyttet til senteret, som på sikt kan økes til mellom fire og sju.

Miljømessige konsekvenser

Kartlegging av naturmangfold og vurdering av konsekvenser (vedlegg 9) konkluderer med usikkerhet om omdisponeringen av det varslede planområdet i sum vil medføre direkte negativ konsekvens for naturmangfoldet. Rådmannen er tilfreds med at mange av de anbefalte skadeforebyggende tiltakene er innarbeidet i planen.

Tiltaket medfører beslag av 13 dekar dyrket mark av stor verdi. Som avbøtende tiltak er det satt krav om bevaring av matjord til nydyrking eller forbedring av eksisterende jordbruksarealer.

Konklusjon med begrunnelse

Det reviderte planforslaget vurderes som tilfredsstillende utarbeidet, og har hensyntatt bemerkningene som er kommet inn.

Detaljreguleringen vurderes som et godt rammeverk for oppføring av et vanninfrastruktursenter som vil styrke Campus Ås som et kunnskapsmiljø.

Rådmannen anbefaler at forslag til detaljreguleringsplan for vanninfrastruktursenter vedtas.

Kan vedtaket påklages?

Ja

Ikrafttredelse av vedtaket

Umiddelbart