

Saksutskrift

R-302 Detaljplan for Nygårdsveien 24 og 33 - Annengangsbehandling

Arkivsak-dok. 15/03821-29
Saksbehandler Magnus Ohren

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for teknikk og plan	14.04.2021	21/21
2 Kommunestyret	05.05.2021	23/21

Kommunestyrets behandling 05.05.2021:

Ulrika Janssons (MDG) habilitet ble vurdert. Kommunestyret vedtok enstemmig (32 stemmer) at hun er habil.

Zara Berg (H) foreslo:

Pkt. 5.9 i reguleringsbestemmelsene er til behandling hos statsforvalteren og strykes.

Votering:

- Hovedutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.
- Hs forslag ble nedstemt 21-12 (6H, 3FrP, 3Sp – Michelsen, Kvarme, Bjørneby)

Kommunestyrets vedtak 05.05.2021:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Ås kommunestyre R-302 Detaljplan for Nygårdsveien 24 og 33, med kart datert 09.02.2021, bestemmelser revidert 18.03.2021 og planbeskrivelse revidert 18.03.2021, med følgende tillegg:

1. Administrasjonen bes rette særlig fokus mot bekjempelse av fremmedarter i miljøoppfølgingsplanen.
2. Til 8.1 legges det til ved slutten av avsnittet: «Utearealet tillates ikke inngjerdet»
3. Det anmodes om etablering av fibernettverk til samtlige husstander og bygninger for distribusjon av TV og internett, og som overdras til sameiet ved overtagelse.

Saksutskriften bekreftes
Ås, 10.mai 2021

Lene Henriksen Lilleheier
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksfremlegg

Kommunedirektørens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Ås kommunestyre R-302 Detaljplan for Nygårdsveien 24 og 33, med kart datert 09.02.2021, bestemmelser revidert 18.03.2021 og planbeskrivelse revidert 18.03.2021.

Ås, 26.03.2021

Trine Christensen
Kommunedirektør

Nils Erik Pedersen
Kommunalsjef
Teknikk, samfunn og kultur

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og plan, første gang (avholdt)
Offentlig ettersyn (avholdt)
Hovedutvalg for teknikk og plan, annen gang
Kommunestyret

Vedlegg:

- R-302 Detaljplan for Nygårdsveien 24 og 33 - Annengangsbehandling
1. Oppsummering av merknader med kommentarer, datert 23.03.2021
 2. Planbeskrivelse, datert 18.03.2021
 3. Plankart, datert 09.02.2021
 4. Bestemmelser, datert 18.03.2021
 5. Illustrasjonsplan, datert 12.06.2020
 6. Illustrasjonshefte, datert 15.06.2020
 7. Prinsipplan overvannshåndtering, datert 10.06.2020
 8. Oversiktsdokument Blågrønn faktor, datert 10.06.2020
 9. Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 08.05.2020
 10. Trafikknotat, datert 06.05.2020
 11. Støyfaglig utredning, datert 20.05.2020
 12. Biologiske undersøkelser, datert 01.12.2020
 13. Vurdering av områdestabilitet, datert 22.04.2020
 14. Saksutskrift HTP-sak 51-30 i møte 07.10.2020

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Varslingsbrev og kunngjøring, datert 01.02.2016
Høringsuttalelser
Geoteknisk vurdering, datert 03.03.2020
Notat – Vurdering av rekkefølgekrav for bussholdeplass i østgående retning, datert 25.03.2021

Saksbehandler sender vedtaket til:

Egen liste

Saksutredning:

Sammendrag:

Forslaget omfatter om lag 40 boliger, oppført som sammenhengende blokkbebyggelse og rekkehus. Bebyggelsen skal etableres med fallende byggehøyder mot vest, som følger terrenget. Felles parkeringskjeller skal etableres under terreng. I tillegg foreslås et næringsbygg som avslutter rekken av næringsbygg langs Nygårdsveien direkte øst for E18.

Forslagsstiller er grunneier av eiendommene 103/165 og 103/3, Jarle Hopland. Planen er utarbeidet av INBY, med bistand fra Code Arkitekter som har utformet forslag til bebyggelse som detaljplanen er tilpasset for.

Planforslaget vurderes å være i tråd med kommuneplan for Ås 2015-2019.

Fakta i saken:

Planstatus

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligbebyggelse og næringsvirksomhet.

Gjeldende reguleringsplan for området er R-99 Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Nygård/Nordvang, hvor planområdet er regulert til byggeområde for hotell og næringsbebyggelse, vedtatt 23.05.1990.

Området er disponert til inntil 40 boliger i Ås kommunes boligprogram.

Planprosess og tidligere behandling

Oppstartsmøte ble avholdt 22.12.2015, og varsel om oppstart av planarbeid ble kunngjort 09.02.2016.

Saken ble behandlet av Hovedutvalg for teknikk og plan første gang i møte 07.10.2020. Utvalget fattet vedtak om å sende planforslaget til offentlig ettersyn, med tre punkter som følger saken som innspill. Disse punktene er:

1. *Bidrag til framtidig fortau eller gang- og sykkelvei langs Nygårdsveien fram mot framtidig bussløsning ved E18 ved nye Nygårdkrysset må fastslås i planen.*
2. *Til bestemmelsen punkt 12.2 Bestemmelsesområde #2: Gangforbindelsen skal ha et offentlig preg og tilfredsstillende standarder for denne type anlegg. Arealet vurderes innregulert som friområde. Rekkefølgebestemmelse som sikrer opparbeiding inntas i planen.*
3.
 - a) *Det innarbeides bestemmelser om at tilstrekkelig skolekapasitet skal være etablert før byggetillatelse gis.*
 - b) *Naturmangfoldlovens § 7-12 skal være grundig og punktvis redegjort for.*
 - c) *Områdets naturverdier skal ha blitt kartlagt av fagkyndig biolog, og rapporten med anbefaling av ivaretagelse av eventuelle verdier skal foreligge saken til 2. gangs behandling.*

Planforslaget var til offentlig ettersyn i perioden 29.10.2020 til 11.12.2020. Det ble mottatt 8 merknader. Merknadene er oppsummert og kommentert av kommunedirektøren i eget vedlegg, vedlegg 1.

Beskrivelse av planområdet:

Planområdet er om lag 8,8 daa, og ligger ved Nygård/Nordvang ved enden av Nordbyveien, ovenfor Da Vinci-broen ved E18. Planområdet er om lag 3,2 km fra Ski sentrum.

Området er i dag ubebygget med unntak av Nordby kabelhus vest for Nygårdsveien, et eldre, men aktivt anlegg for telefoninettet i Ås. Omkringliggende boligbebyggelse består av eneboliger, småhus og noe blokkbebyggelse på begge sider av Nordbyveien.

Grundig beskrivelse av planforslaget er redegjort for i vedlagt planbeskrivelse, vedlegg 2, samt i saksutskrift fra førstegangsbehandling, vedlegg 14.

Beskrivelse av planforslaget:

Planforslagets hovedgrep er to delområder på hver side av Nygårdsveien med henholdsvis boligbebyggelse på østsiden av veien, og næringsbebyggelse på vestsiden av veien.

I området for næringsbebyggelse kan det etableres forretning for plasskrevende varer, eller industri og lagervirksomhet med tilhørende administrasjon. Planforslaget illustrerer et næringsbygg i tre etasjer med underliggende kjeller til lager og parkering. Næringsbygget inngår som en del av det eksisterende næringsmiljøet i området.

Boligbebyggelsen i øst er fastsatt med arealformål og byggegrenser som danner en U-form med bebyggelse langs yttergrensen av planområdet som vil skjerme for støy fra E18 og Nordbyveien, og kranse omkring et sentralt grønt tun.

I byggeområdet for bolig kan det føres opp konsentrert småhusbebyggelse og/eller blokkbebyggelse, med opptil 4000 kvm BRA eller maks 37 % BYA over terreng. Det tillates bebyggelse med inntil 3 etasjer over parkeringskjeller/ferdig planert terreng, og byggehøyder skal trappes ned mot vest. Mot Nygårdsveien er det foreslått syv rekkehus over tre plan med private inngangsparti lagt til gårdsrom. Langs Nordbyveien er det foreslått 33 boliger med felles inngangsparti fra Nygårdsveien og atkomst via trapp til det sentrale gårdstunet.

Uteoppholdsareal innenfor formålet bebyggelse og anlegg skal være på minimum 25 % av BRA, dvs. om lag 1000 kvm. I planforslaget er dette regulert som et sammenhengende gårdsrom som er kartfestet i plankartet som BUT1-2. Alle boenheter i byggeområdet henvender seg mot gårdsrommet, med direkte utganger. Alle boenheter har i tillegg et skjermet privat uteoppholdsareal i form av hage på terreng, terrasse, balkong eller takhage på minimum 10 % av boligens BRA.

Grundig beskrivelse av planforslaget er redegjort for i vedlagt planbeskrivelse, vedlegg 2, samt i saksutskrift fra førstegangsbehandling, vedlegg 14.

Vurdering:

Planforslaget med foreslåtte arealformål til boligbebyggelse og næringsbebyggelse vurderes å være i tråd med kommuneplanens arealdel, som disponerer planområdet til disse formålene. Foreslått omfang av boligbebyggelse er i samsvar med kommunens boligprogram, som angir 40 boenheter for boligbebyggelse i området.

Foreslått næringsbebyggelse følger tilsvarende høyder og arealutnyttelse som øvrig næringsbebyggelse langs Nygårdsveien, og vurderes å være godt tilpasset omgivelsene og i tråd med kommuneplanens arealdel.

Forslaget er i all hovedsak tilsvarende forslaget til behandling 07.10.2020, og vurderes av kommunedirektøren å være godt tilpasset nærområdet.

Bebyggelsens hovedgrep, herunder arealutnyttelse, bygningstyper og byggehøyder, samt omfang og plassering av uteoppholdsareal er vurdert som å være godt egnet til området. Øvrige forhold som omfang av parkeringskjeller, tiltak for overvannshåndtering og dokumentasjonskrav knyttet til gjennomføring er vurdert som å være ivaretatt på en god måte. Det er videre positivt at kabelhuset i Nygårdsveien reguleres til bevaring, og at det skal etableres ny holdeplass for buss i Nordbyveien.

Reguleringsplanen vurderes samlet sett å etablere gode forutsetninger for at området kan utvikles til å bli et vellykket boligområde i enden av Nordbyveien.

Vurdering av endringer etter offentlig ettersyn

Forslaget er revidert etter offentlig ettersyn for å imøtekomme mottatte merknader. Endringene i planforslaget er redegjort for og vurdert nedenfor.

Utforming av hjørnet Nygårdsveien/Nordbyveien

Planforslaget er justert i henhold til kommunedirektørens merknader ved førstegangsbehandling, slik at byggegrenser er trukket tilbake fra hjørnet og samsvarer med illustrasjonsprosjektet i planbeskrivelsen. Kommunedirektøren vurderer endringen som tilfredsstillende.

Holdeplass for buss

Planforslaget er justert i henhold til Ruter og Viken fylkeskommunens merknader omkring plassering av holdeplass for buss i vestgående retning. Holdeplassen er anbefalt plassert tilsvarende som i dag, men med ny utforming som kantstoppsparkering med tilhørende leskur. Det er innført rekkefølgekrav for opparbeidelse av holdeplassen i vestgående retning. Kommunedirektøren vurderer forholdet som ivaretatt.

Viken og Ruter uttrykker ønske om også å innlemme holdeplass i østgående retning i forslaget. Kommunedirektøren mener utbedring av holdeplass på motsatt side av Nordbyveien ikke følger direkte av foreslått utbygging, i motsetning til holdeplass nord for veien. Kommunedirektøren vil derfor ikke anbefale at plassering og utforming av holdeplass i østgående retning skal omfattes av planforslaget, og eventuelle tiltak på holdeplassen må sikres på annet vis enn gjennom denne reguleringsplanen.

Midlertidig støyskjerming langs E18

Det er innarbeidet nytt bestemmelsesområde i plankartet, med tilhørende bestemmelser om etablering av støyskjerming i næringsområdet dersom det skal oppføres boligbebyggelse uten at verken næringsbebyggelsen eller støyskjerm knyttet til E18 er oppført. Kommunedirektøren vurderer med dette at reguleringsplanen gir tilstrekkelige forutsetninger til å sikre at tilfredsstillende støynivå for boligbebyggelse i området kan oppnås.

Krav om standard på sykkelparkering

Reguleringsbestemmelser for etablering av sykkelparkeringsplasser er justert med tydelige krav til utforming av sykkelparkeringen. Her inngår lokalisering av plassene, og andel overdekte plasser. Kommunedirektøren vurderer nye bestemmelser for etablering av sykkelparkering å være tilfredsstillende.

Etablering av nettstasjon

Reguleringsbestemmelsene er oppdatert med krav til plassering og utforming av nettstasjon, dersom det blir vurdert som aktuelt å etablere dette i forbindelse med byggesaken. Kommunedirektøren vurderer forhold som berører nettstasjon å være avklart.

Vurdering iht. naturmangfoldloven

Det er gjennomført naturkartlegging i området, redegjort for i eget notat utarbeidet av BioFokus, og lagt ved forslaget som vedlegg 12. Planforslagets virkninger på naturmiljø er vurdert i henhold til naturmangfoldloven § 8-12.

Kunnskapsgrunnlaget omfatter kartlegging gjennom feltregistrering og bruk av Artskart, og er vurdert å være tilstrekkelig til å vurdere naturverdi og virkninger av planforslaget. Det er ikke registrert viktige naturtyper eller arter i området, og planforslaget er vurdert å ikke påvirke biologisk mangfold i stor grad. Kommunedirektøren vurderer forhold som berører naturmiljø å være ivaretatt i planforslaget.

Rekkefølgekrav

Rekkefølgekravene er justert i det reviderte planforslaget. Endringene omfatter i hovedsak nye forhold som er avklart under planprosessen, herunder behov for tiltak utenfor planområdet knyttet til vann- og avløpsnett i området, samt teknisk infrastruktur og enkelte dokumentasjonskrav. Vurdering av aktuelle rekkefølgekrav til planområdet er gjennomgått nedenfor.

Gangforbindelse

Sikring av gangforbindelse nord for boligbebyggelsen, mellom Nygårdsveien og Nordbyveien, er vurdert i planforslaget. Gangforbindelsen er kartfestet i plankartet som bestemmelsesområde #2. Tilhørende bestemmelser for utforming tydeliggjør at gangforbindelsen skal være allment tilgjengelig, og utformes slik at den oppleves som offentlig. Det er også gitt bestemmelser for belysning og beplantning. Det stilles rekkefølgekrav for opparbeidelse av gangforbindelsen før det kan gis brukstillatelse for boligbebyggelse.

Skolekapasitet

Det er innført rekkefølgekrav som skal sikre at det er skole- og barnehagekapasitet i området før det gis rammetillatelse for boligbebyggelse i området.

Leke- og uteoppholdsareal

Det er innført rekkefølgekrav som sikrer opparbeidelse av det sentrale gårdsrommet *BUT1-2*, samt lekeareal innenfor dette området i henhold til reguleringsplanens bestemmelser for disse arealene, før brukstillatelse kan gis for boligbebyggelse i planområdet.

Vann- og avløpskapasitet

Det er fastsatt en serie rekkefølgekrav som er vurdert som nødvendige for å sikre tilstrekkelig vann- og avløpskapasitet for ny boligbebyggelse i planområdet.

Rekkefølgekravene knytter seg til behov for opparbeidelse av felles infrastruktur utenfor planområdet, samt vann- og avløpstrasé frem til og gjennom planområdet. Kommunedirektøren vurderer forhold knyttet til vann- og avløpskapasitet i området å være ivaretatt i planforslaget.

Grunnundersøkelser

Vurdering av områdestabilitet er gjennomført og er vedlagt reguleringsplan som vedlegg 13. Vurderingen konkluderer med behov for ytterligere grunnundersøkelser når tiltak skal gjennomføres i området. Detaljplanen fastsetter som følge rekkefølgekrav for grunnundersøkelser for lokalstabilitet, byggegrop og fundamenteringsløsninger som skal foreligge ved søknad om rammetillatelse. Kommunedirektøren vurderer forholdet å være ivaretatt.

Fortau langs Nordbyveien

Planforslaget legger opp til at det skal etableres atkomst til planområdet for gående til ny boligbebyggelse i planområdet direkte fra Nordbyveien fra syd og fra øst. Som følge er det både gitt uttrykk for ønske om, og vurdert som nødvendig, at det også etableres fortau langs Nordbyveiens nordre kant innenfor planområdet.

Fortauet er foreslått avgrenset frem til overgang over Nordbyveien ved krysset Nordbyveien/Nygårdsåsen nordøst i planområdet, og fortauet følger videre Nordbyveien frem til Nygårdsveien forbi bussholdeplassen syd i planområdet. Fortauet langs Nordbyveiens nordre kant kan videreføres videre nordøst dersom behov for dette oppstår i fremtiden.

Detaljplanen fastsetter rekkefølgekrav for opparbeidelse av fortau langs Nordbyveien, avsatt i plankartet som o_SF2, før det kan gis brukstillatelse for boligbebyggelse i området. Kommunedirektøren vurderer forholdet å være ivaretatt.

Fortau langs Nygårdsveien

Kommunedirektøren har vurdert behov for opparbeidelse av fortau langs Nygårdsveien, fortrinnsvis for å gi sikker fremkommelighet for gående og syklende til ny holdeplass for ekspressbuss ved Nygårdskrysset.

Kommunedirektøren vurderer det slik at etablering av fortau langs strekningen ikke er strengt nødvendig, all den tid det er etablert trygg gang- og sykkelveiforbindelse fra Nordbyveien langs Haugenveien frem til den regulerte bussholdeplassen gjennom Nygård, nordøst for planområdet. Kommunedirektøren vil derfor ikke anbefale at det fastsettes rekkefølgekrav for fortau langs Nygårdsveien knyttet til utbygging innenfor planområdet.

Holdeplass Vestgående retning

Planforslaget legger opp til at det skal etableres fortau langs Nordbyveiens nordre kant sydøst i planområdet. Som følge er det vurdert som nødvendig også å justere utforming av dagens gangvei frem til bussholdeplassen langs veien. Det er samtidig vurdert som nødvendig med ny utforming av bussholdeplassen i tilknytning til foreslått fortau. Ny bussholdeplass er kartfestet i plankartet, i tråd med Ruter og Viken fylkeskommunes anbefalinger. Videre er det fastsatt rekkefølgekrav for opparbeidelse, på tilsvarende vis som for tilhørende fortau. Kommunedirektøren vurderer dette forholdet å være ivaretatt i forslaget.

Holdeplass østgående retning

Viken fylkeskommune og Ruter har gitt uttrykk for ønske om at holdeplass syd for Nordbyveien, for reisende i østgående retning, også får ny utforming for å bedre trafikksikkerheten i området. De ønsker derfor at planområdet utvides, og at det fastsettes rekkefølgekrav for opparbeidelse av ny holdeplass i østgående retning i planforslaget.

Kommunedirektøren vurderer det slik at behov for opparbeidelse av holdeplass syd for veibanen ikke følger direkte av at det foreslås å etablere ny boligbebyggelse nord for veien. Det er heller ikke vurdert som nødvendig å etablere nytt fortau, eller gjøre andre tiltak syd for Nordbyveien som følge av utbyggingen. Som følge vil kommunedirektøren ikke anbefale at planområdet utvides, eller at det fastsettes rekkefølgekrav for ny utforming av bussholdeplass i østgående retning. Eventuelle utbedringer av bussholdeplassen for å bedre trafikksikkerheten i området, bør snarere gjennomføres på annet vis enn gjennom foreslått reguleringsplan for ny bebyggelse i området.

Konklusjon med begrunnelse:

Kommunedirektøren vurderer forslag til reguleringsplan for Nygårdsveien 24 og 33 å være i tråd med kommuneplanens arealdel. Forslaget løser boligbehovet som beskrevet i kommunens boligprogram på en overbevisende måte, med foreslått bebyggelse som sikrer både gode støyforhold, tilpasning til nabobebyggelse og landskap, samt gode felles utearealer med effektive grep.

Illustrasjonsprosjektet gir uttrykk for høy ambisjon for arkitektur og utforming av bebyggelsen i området, og vesentlige virkemidler for å oppnå dette er sikret i planbestemmelsene på best mulig vis.

Planforslaget er revidert etter offentlig ettersyn, og de aller fleste mottatte merknader er imøtekommet på tilfredsstillende vis. Kommunedirektøren anbefaler derfor at planforslaget vedtas.

Kan vedtaket påklages?

Ja

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart