



Ås kommune

Redegjørelse:

Forslag til endring av R-287 Områdereguleringsplan for Ås sentralområde

Notatet redegjør for bakgrunn og konkrete endringer i forslag til endring av områdeplan for Ås sentralområde til offentlig ettersyn.

Bakgrunn

Områdeplan for Ås sentralområde ble utarbeidet fra våren 2016 til høsten 2019. Et forslag til områderegulering ble sendt til offentlig ettersyn i perioden 03.06.2019 til 15.08.2019, og vedtatt av Ås kommunestyre 23.10.2019, med innsigelse knyttet til veiløsninger langs fylkesvei 152.

Kommunen har i perioden etter vedtaket utarbeidet forslag til justeringer for å imøtekomme innsigelsene, og foreslår nå endring av planen hvor større areal til nye kryssløsninger er innarbeidet.

Sweco AS ble engasjert til å prosjektere nye kryssløsninger, på bakgrunn av innspill fra Viken fylkeskommune om prinsipløsninger som kan legges til grunn for ny utforming av kryssene.

Foreslåtte kryssløsninger er redegjort for i detalj i egen rapport som følger endringsforslaget.

Foreslåtte endringer av områdeplanen

Endringene i områdeplanen består av endringer i plankart og reguleringsbestemmelser. Endringene er avgrenset til veiltak som berører fylkesvei 152, herunder kryssløsningene, samt enkelte justeringer som følger av endrede kryssløsninger. Disse endringene omfatter endret trasé for Raveien, og ny grønnstruktur mellom Fylkesvei 152 og Østfoldbanen. Videre er reguleringsbestemmelsene oppdatert for å samsvare med de nye arealformålene i plankartet. Videre er rekkefølgekrav knyttet til byggeområdene områdeplanen fastsetter revidert i endringsforslaget, med enkelte justeringer. Foreslåtte reviderte reguleringsbestemmelser følger forslaget, med endringer markert med rød tekst.

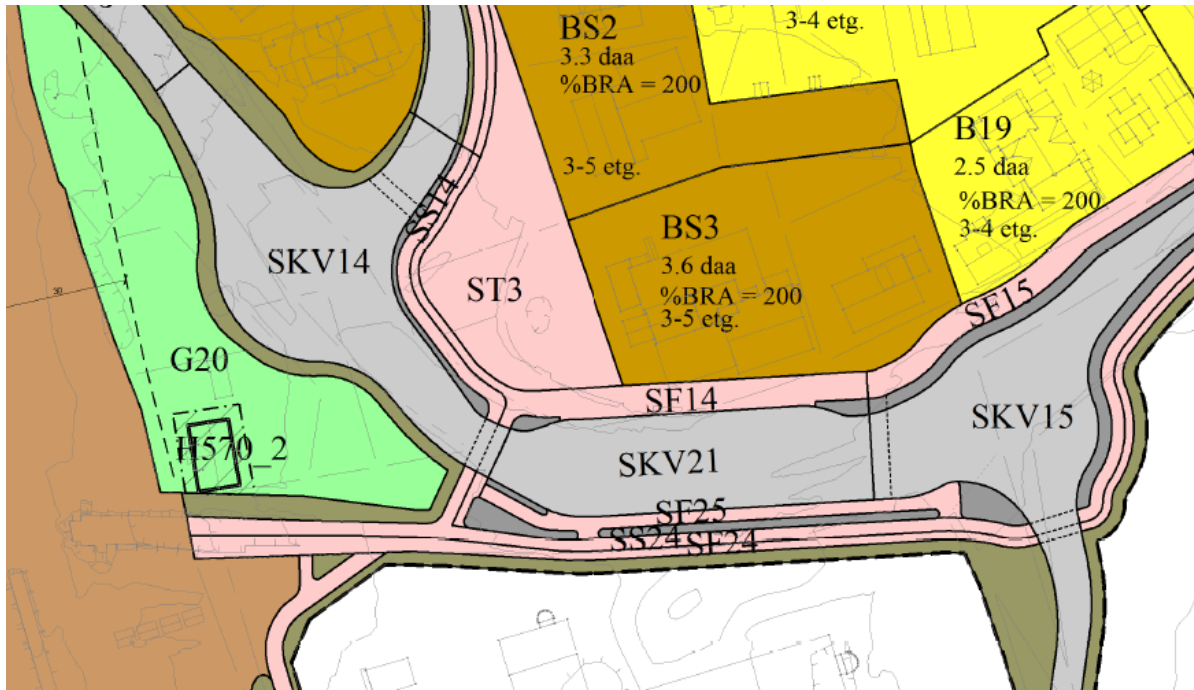
Justerte kryssløsninger

Areal avsatt til kryssløsninger i kryssene Brekkeveien/fylkesvei 152, Langbakken/fylkesvei 152 og Hogstvetveien/fylkesvei 152 er utvidet sammenlignet med planen vedtatt 23.10.2019. Det er avsatt areal til å kunne ta i bruk filterfelt syd i krysset med Brekkeveien, i vest i krysset med Langbakken, og i nord ved krysset med Hogstvetveien. Mulighet for å etablere filterfelt sikrer fremkommelighet for buss gjennom kryssene. I tillegg er det avsatt større andel annen veigrunn for å sikre tilstrekkelig areal til skjæringer, annen terrengbearbeiding, støttemurer og tilsvarende.

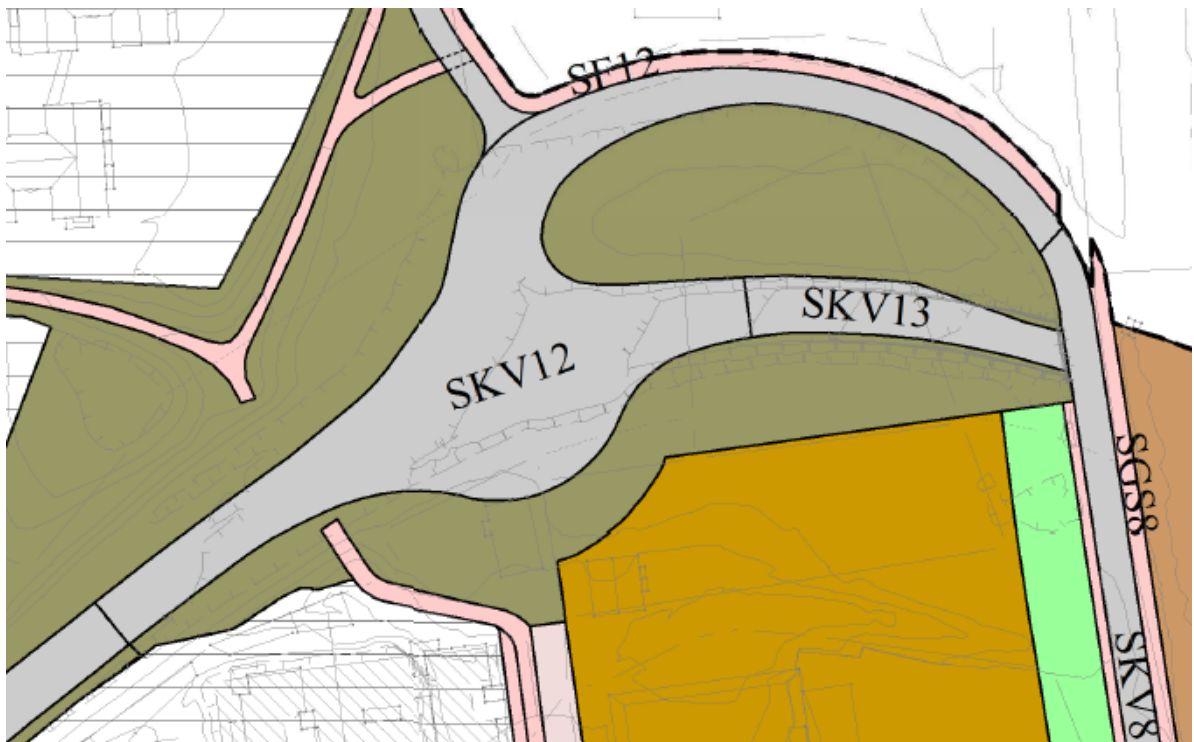
Det er avsatt tilstrekkelig areal til å kunne etablere trafikkøyer med bredde på inntil 1,5 meter i kryssene, samt filterfelt med 6 meter bredde. Avsatt areal muliggjør et sirkulasjonsareal i rundkjøringene på 32 meter i diameter. Videre er det avsatt areal til å etablere sykkelvei med fortau for gående og syklende langs fylkesveien og langs Langbakken, på tilsvarende vis som i vedtatt plan. Løsningen muliggjør å opprettholde gangfelt over fylkesvei 162 både vest og øst for holdeplassene.

Det er ikke lagt opp til gangfelt som krysser fylkesveien øst for krysset Hogstvetveien/fylkesvei 152. Hastighet for kjøretøy i opptil 40 km/t er lagt til grunn for utformingen av kryssløsningene.

I krysset Brekkeveien/fylkesvei 152 er det videre lagt opp til at avkjøring mot Raveien syd for krysset utgår, og er tatt ut av plankartet sammenlignet med vedtatt plan.



Figur 1: Utsnitt av plankart, datert 11.06.2021. Kartutsnittet viser areal avsatt til kryssløsninger langs fylkesvei 152, kollektivbetjening samt grønnstruktur G20 mellom fylkesvei 152 og Østfoldbanen



Figur 2: Utsnitt av plankart, datert 11.06.2021. Kartutsnittet viser areal avsatt til krysset fylkesvei 152/Brekkeveien nord for Ås sentrum. Arealen gir rom for filterfelt samt annen veigrunn til skjæringer/terrengendringer. Avkjøring mot Raveien i syd utgår sammenlignet med vedtatt plan.

Kollektivbetjening

Areal til ny kollektivbetjening er innført mellom kryssene Langbakken og Hogstvetveien, og er kartfestet som arealformålene SKV21, SF14 og SF25, samt annen veigrunn. Det legges opp til utvidet veiareal slik at det er mulig å etablere langsgående holdeplasser langs strekningen mellom de to kryssene, samtidig som øvrig gjennomfartstrafikk kan passere. Løsningen setter av tilstrekkelig areal til at opptil 5 busser kan holde samtidig, samt areal til fotgjengere/venteareal, kryssinger samt grøfter/annen veigrunn.

Grønnstruktur

Området mellom fylkesvei 152 og Østfoldbanen øst for jernbanen ble avsatt i områdeplan vedtatt 23.10.2019 til kombinert formål BAA2, som åpner for å etablere kollektivbetjening, kontorvirksomhet, sykkelparkering og taxisentral. Som følge av ny kryssløsning i krysset Langbakken/fylkesvei 152 med filterfelt uten mulighet for atkomst mot vest, utgår dette arealformålet. I endret områdeplan foreslås at arealet settes av som grønnstruktur, med åpning for å etablere sykkelparkering, møteplasser og anlegg for håndtering av overvann. Forslag til ny reguleringsbestemmelse punkt 6.5 for området er som følger:

6.5 Mellom Østfoldbanen og Fylkesvei 152 (G20)

Innenfor grønnstrukturen tillates etablert stedegnet beplantning samt tiltak for å håndtere overvann, herunder fordrøyningsanlegg eller tilsvarende. Etablert bebyggelse i området skal bevares, jf. 7.2.2. Det tillates etablert møteplasser, sykkelparkering o.l. i tilknytning til kollektivtransport.

Hensynssone bevaring

Som følge av at byggeområdet BAA2 utgår og erstattes med nytt arealformål G20, legger endringsforslaget opp til at dagens etablerte bebyggelse i området, «Eriksengården», bevares og underlegges hensynssone tilsvarende stasjonsbygningen. Bygningen er vurdert som verdifull i kulturhistorisk stedsanalyse for Ås sentralområde (*Asplan Viak 2016*). Bestemmelse 7.2.2 er foreslått endret for å også inkludere bevaring av «Eriksengården»:

7.2.2 Hensynsone for bevaring av kulturmiljø (H570_1-2)

«Stasjonsbygningen» og «Eriksengården» sitt eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares uendret eller kan føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer kan unntaksvis tillates etter vurdering dersom det ikke går på bekostning av byggets estetiske verdier.

Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer som vinduer, dører, taktekking, m.m. bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal utrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

Krav om detaljregulering

Det er innført krav om detaljplan for kryssløsningene ved Langbakken og Hogstvetveien, på oppfordring fra Viken fylkeskommune. Forutfor tiltak i kryssene er det videre stilt krav om at byggeplan skal oversendes Viken fylkeskommune for godkjenning. Reguleringsbestemmelse punkt 5.1 foreslås endret tilsvarende:

5.1 Veiltak

Kjøreveier, sykkelgate, gangveier og sykkelveier med fortau skal opparbeides i henhold til plankart.

Veianlegg skal utformes med fokus på trafiksikkerhet, tilgjengelighet, lav hastighet og sambruksarealer med prioritering av gående, syklende og fremkommelighet for kollektivtrafikk. Det åpnes for justeringer ved detaljregulering av tiltakene i sammenheng med tilgrensende byggeområder.

Før det gjøres tiltak som berører fylkesvei 152 skal det utarbeides detaljregulering. Detaljregulering skal danne grunnlag for byggeplan som skal fremlegges og godkjennes av Viken fylkeskommune.

Rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav stilt i områdeplanens bestemmelser punkt 2.2.1 er justert for å samsvare med nye arealformål for kryssløsninger og kollektivbetjening. Her gjelder særlig arealformålene SKV21, SF14 og SF25 som er avsatt som veiareal til kollektivbetjening, og angitt som eget rekkefølgekrav. Kommunen har vurdert tiltaket som nødvendig for samtlige byggeområder i områdeplanen.

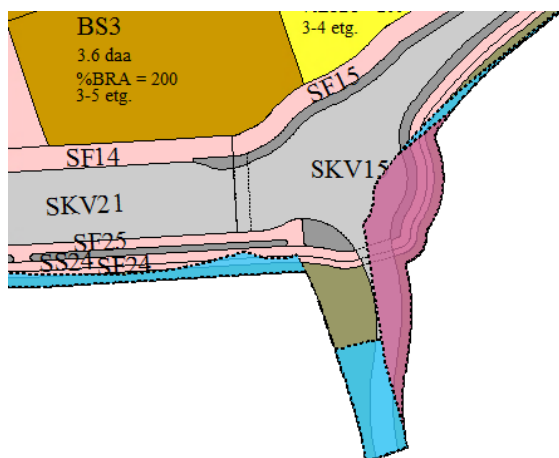
I tillegg er det innført nytt rekkefølgekrav for opparbeidelse av sykkelvei med fortau langs fylkesvei 152, samt sykkelvei med fortau langs Idrettsveien, for alle byggeområder hvor strekningen er vurdert som del av skolevei mot Ås ungdomsskole. Disse omfatter byggeområdene B9-14, B17-18, B22, samt BS5-10 og BKB2 for strekningen langs fylkesvei 152. For byggeområdene B8, B15 og B19-21 er sykkelvei med fortau vurdert som nødvendig kun for skolevei langs Idrettsveien.

Gang- og sykkelvei SGS8 og fortau SF12 langs Brekkeveien nord for stasjonsområdet er innarbeidet som rekkefølgekrav, og vurdert som nødvendig for byggeområdene vest for Østfoldbanen.

Videre legger forslaget til endring av områdeplanen opp til at rekkefølgekrav for opparbeidelse av Raveien med utkjøring til krysset Fylkesvei 152/Brekkeveien for byggeområdet BS10 utgår, ettersom ny kryssløsning ikke muliggjør en slik utkjøring. Atkomst til byggeområdet sikres via Brekkeveien.

Omdisponering av LNF

Endringsforslaget medfører omdisponering av areal avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel, som følge av utvidet areal avsatt til veiltak. Det berørte området tas i dag i bruk som andelslandbruk ved Dyster Gård. Endringen medfører at opp mot 1014 kvm landbruksareal tas i bruk som veiareal, jf. Figur 3.



Figur 3: Lilla område viser areal disponert til LNF i kommuneplanens arealdel som erstattes av veiareal som følge av endringsforslaget. Blått område viser områder hvor ny løsning erstatter øvrige arealformål avsatt i kommuneplanens arealdel, som veiareal og areal avsatt til offentlig- eller privat tjenesteyting.