



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 områdereguleringsplan 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 etter vedtaket utarbeidet forslag til justeringer for å imøtekomme innsigelsene. Forslag til endring av områdeplanen ble sendt til offentlig ettersyn i perioden 17.06.2021-23.07.2021.

I etterkant av det offentlige ettersynet er foreslåtte rekkefølgekrav knyttet til tiltakene vurdert på nytt. Som følge er foreslåtte rekkefølgekrav justert. Endringene omfatter også nye arealformål, presiserte betegnelser og byggeområder tilknyttet rekkefølgekravene er justert. Forslag til endrede rekkefølgekrav følger av tabell i reviderte reguleringsbestemmelser datert 23.08.2021.

Dette notatet gir en samlet redegjørelse for foreslåtte endringer av områdereguleringen vedtatt i 2019.

Alle endringer i reguleringsbestemmelser er markert i kursiv rød tekst.

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 områdereguleringsplanen

Endringene i områdeplanen består av endringer i plankart og reguleringsbestemmelser. Endringene er omfatter veitiltak 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. Reguleringsbestemmelsene endres slik at de samsvarer med de nye arealformålene i plankartet. Videre er rekkefølgekrav knyttet til de aktuelle byggeområdene justert.

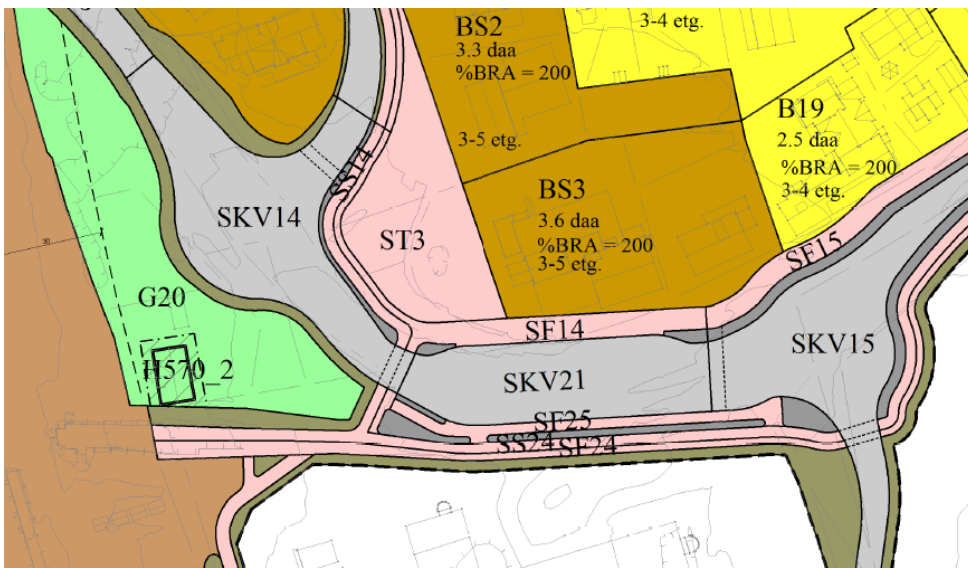
Justerte kryssløsninger

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

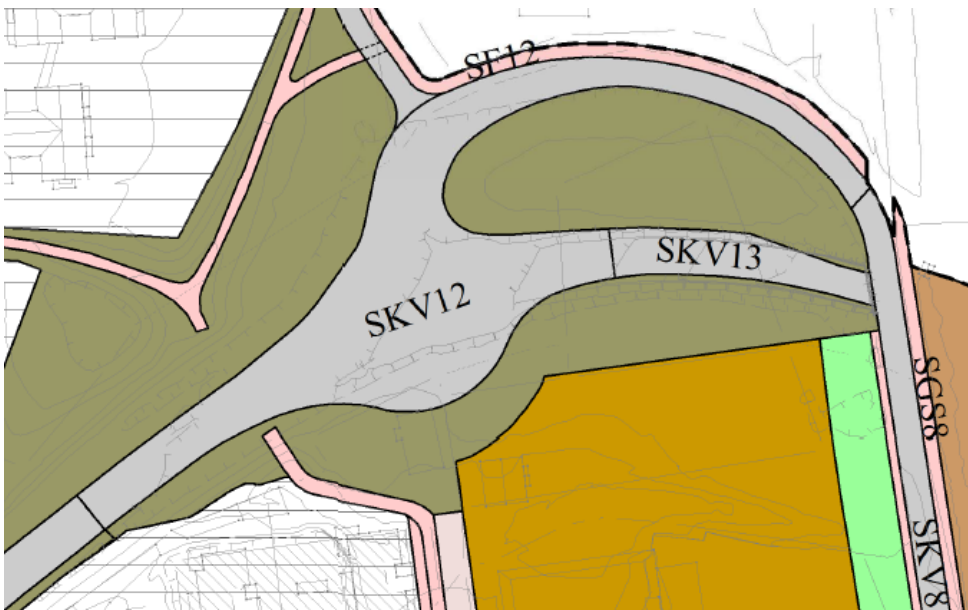
buss gjennom kryssene. I tillegg er det avsatt større andel annen veigrunn for å sikre tilstrekkelig areal til skjæringer, annen terrengbearbeiding, støttemurer og tilsvarende.

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 152 både vest og øst for holdeplassene. Det er ikke lagt opp til gangfelt som krysser fylkesveien øst for krysset Høgstvetveien/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 grønnsstruktur 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. Arealet 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 utvidet 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 slik at opptil 5 busser kan holde samtidig, samt areal til fotgjengere/venteareal, kryssinger og grøfter/annen veigrunn.

Grønnstruktur

Området mellom fylkesvei 152 og Østfoldbanen øst for jernbanen er i dag regulert til kombinert formål BAA2, som åpner for å etablere kollektivbetjening, kontorvirksomhet, sykkelparkering og taxisentral. Som følge av foreslått ny kryssløsning i krysset Langbakken/fylkesvei 152 med filterfelt uten mulighet for atkomst mot vest, utgår dette arealformålet. I endret områdeplan foreslås det derfor 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 Hensynsoner for bevaring av kulturmiljø (H570_1-2)

«Stasjonsbygningen» og «Eriksengården» eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares uendret eller kan føres tilbake til opprinnelig eller 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 eller eldre materialer og elementer som vinduer, dører, takteking, 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 foreslås innført krav om detaljplan for kryssløsningene ved Langbakken og Hogstvetveien, for å imøtekomme innsigelse 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, siste ledd foreslås endret:

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

Med bakgrunn i at områdeplanens vedtatte oversikt over rekkefølgekrav er foreslått endret og det er tilført nye tiltak, både i forslag datert 16.06.2021 og i denne utsendelsen, følger en kort innledning om kommunens forståelse av regelverket.

Adgangen til å gi rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan følger av pbl. § 12-7 nr. 10.

Bestemmelsen lyder:

«I reguleringsplan kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser til arealformål og hensynssoner om: ... 10. krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen, og at utbygging av et område ikke kan finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som energiforsyning, transport og vegnett, sosiale tjenester, helse- og omsorgstjenester, barnehager, friområder, skoler mv. er tilstrekkelig etablert, ...»

Ordlyden tilsier at det må være en sammenheng mellom rekkefølgekravet og selve utbyggingen. Det kan stilles krav om rekkefølge for tiltak for å dekke reelle behov som utløses eller forsterkes av utbyggingen i Ås sentrum.

Kommunen har sett på sammenheng mellom bebyggelsen i sentrum, og det avgjørende for kommunens vurdering er hvilke tiltak som samlet sett anses nødvendige før ny bebyggelse kan tas i bruk. Ved vurderingen har kommunen både sett hen til delområder i sentrum, samt vurdert rekkefølgetiltak som samlet sett er nødvendige for alle utbyggingsområder i Ås sentrum hvis utbygging gjennomføres. De såkalte «sumvirkningene» er med andre ord tatt i betraktning når kommunen har stilt krav om rekkefølgetiltak.

Rekkefølgekrav inntatt i områdeplanens punkt 2.2.1 er justert for å samsvare med nye arealformål for kryssløsninger og kollektivbetjening.

Forslag til nye rekkefølgekrav.

Avsnittet redegjør for rekkefølgekrav innført i etterkant av vedtak av områdeplanen oktober 2019. Tiltak eller vesentlige endringer innført etter høringsforslag datert 16.06.2021 er uthevet i fet tekst.

Arealformålene SKV21, SF14 og SF25 som er avsatt som veiareal til kollektivbetjening, og er angitt som egne rekkefølgekrav.

I tillegg foreslås nytt rekkefølgekrav med arealformålene SKV15 og SF15 for krysset Hogstvetveien/fylkesvei 152. Opparbeidelse av nytt kryss er vurdert som avgjørende for å sikre trafiksikkerhet og bussfremkommelighet som følge av den samlede utbyggingsbelastning i Ås sentralområde, og utbygging av Dyster-Eldor syd for Ås sentrum.

Tilsvarende vurderer kommunen at øvrige veiltak langs fylkesvei 152 er nødvendige som følge av samlet utbyggingsbelastning i planområdet, og foreslår at alle byggeområder innenfor planområdet tilknyttes rekkefølgekrav for opparbeidelse av tiltakene.

Det er også 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 og også **BS2 og BS3** er kun skoleveien langs Idrettsveien vurdert som nødvendig.

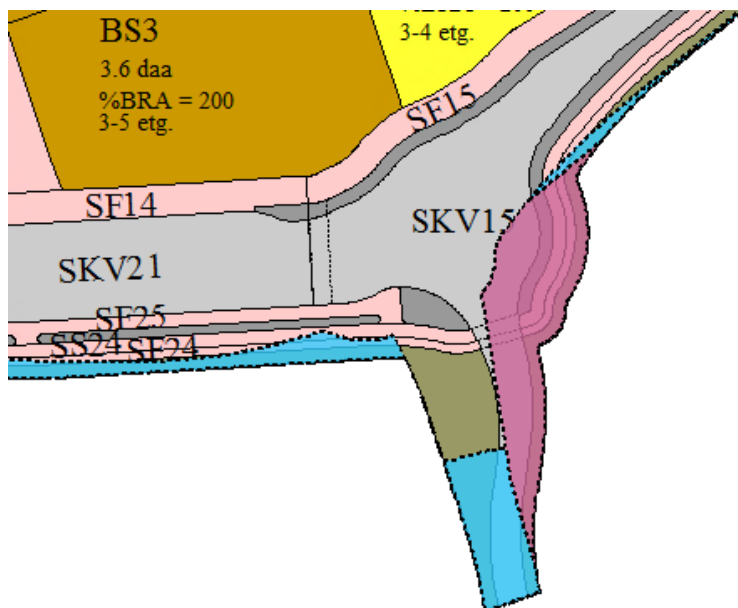
Gang- og sykkelløsninger langs Brekkeveien er vurdert som nødvendig langs hele strekningen fra krysset Brekkeveien/fylkesvei 152 frem til og med kryss Brekkeveien/Askeveien for samtlige byggeområder langs strekningen samt byggeområdene **BS5, BS6 og B9-11**. Strekningen er innarbeidet som rekkefølgekrav.

Forslag til endring av områdeplanen legger 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.

Videre er det avdekket behov for oppdimensjonering av vannledning langs Søråsveien for å sikre tilstrekkelig kapasitet for vannforsyning i sentrumsområdet som følge av utbygging i sentrum. Det foreslås inntatt et nytt rekkefølgekrav for vannledningen. Vannforsyningen er vurdert som et nødvendig tiltak for samtlige byggeområder innenfor planområdet. Rekkefølgekravet er innført med betegnelsen «Oppgradering av vannledning Søråsveien, 636 meter».

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 (side 6).



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.