

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref. 14/02222-365	Saksbehandler Magnus Ohren	Dato 27.08.2021
-------------------	---------------------------------	--------------------------------------	---------------------------

R-287 Områdereguleringsplan for Ås sentralområde - Endring av plan - Nytt offentlig ettersyn

VEDTAK

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-14 vedtar kommunedirektøren å legge ut til offentlig ettersyn forslag til endring av R-287 Områdereguleringsplan for Ås sentralområde, med kart datert 11.06.2021 og bestemmelser datert 24.08.2021.

Saken sendes berørte parter og offentlige myndigheter til uttalelse. Frist for uttalelse fastsettes til **innen 08.10.2021**.

Delegasjon:

Vedtaket er fattet etter fullmakt og meddeles i samsvar med forvaltningslovens § 27.

SAKENS BAKGRUNN

Ås kommunestyre vedtok områdereguleringsplan for Ås sentralområde i møte 21.10.2019, med innsigelse fra Viken fylkeskommune knyttet til utforming av kryssløsninger langs fylkesvei 152. Kommunen har siden vedtaksdato utarbeidet forslag til justering av områdereguleringsplanen, som kan imøtekomme fylkeskommunens innsigelse.

Sweco AS er blitt engasjert i arbeidet med å utforme nye kryssløsninger, etter prinsippskisse for kryssløsningene gitt av Viken fylkeskommune. Kommunen har innarbeidet de foreslåtte endringene i dette forslaget til endring av områdereguleringsplanen.

I tillegg til ny utforming av kryssløsningene langs fylkesveien, foreslås det med endringsforslaget nye løsninger for kollektivbetjening langs strekningen. Det er med endringen av områdereguleringsplanen lagt opp til utvidet veiareal mellom kryssene Langbakken/fylkesvei 152 og Hogstvetveien/fylkesvei 152, som muliggjør etablering av en gateterminal i Ås sentrum. Gateterminal vil gi smidig betjening av busstilbudet i sentrumsområdet, og økt kapasitet for kollektivtrafikken herunder høyere antall avganger og mulighet for betjening av flere busser på samme tid.

Endring av områdeplanen begrenser seg til endring av plankart og tilknyttede bestemmelser for nye kryssløsninger og veiltak langs fylkesvei 152. Egen redegjørelse for endringene følger saken, som vedlegg 1.

Et endringsforslag var til offentlig ettersyn i perioden 17.06.2021-27.07.2021. I etterkant av høringen er det avdekket behov for enkelte justeringer. Samtidig har flere berørte parter gitt uttrykk for behov for forlenget høringsfrist. Som følge sendes saken på nytt offentlig ettersyn, hvor nye endringsforslag er innarbeidet, med høringsfrist satt til 6 uker fra kunngjøringsdato.

VURDERING

Endringene medfører økt veikapasitet i de tre sentrale kryssene langs fylkesvei 152. Dette gjelder kryssene Brekkeveien/fylkesvei 152, Langbakken/fylkesvei 152 og Hogstvetveien/fylkesvei 152. Økt kapasitet er i hovedsak gitt av muligheten for å etablere filterfelt i kryssene, men også som følge av rundkjøringer med større sirkulasjonsareal enn i vedtatt områdeplan.

Samtidig er det gjort flid i å sikre best mulige forhold for gående og syklende i de sentrale områdene, blant annet ved å utvide fotgjengerovergang med sykkelkryssing over fylkesveien, om lag hvor dagens kryssing finner sted. I tillegg er det lagt til grunn sykkelvei med fortau for gang- og sykkeløsninger langs fylkesveien og Langbakken, i tilsvarende utstrekning som i vedtatt områdeplan.

Kommunedirektøren vurderer det som uheldig at det legges opp til veiltak med økt kapasitet, som kan medføre økt trafikk i sentrumsområdet, men ser det til gjengjeld som avgjørende å sikre god fremkommelighet for kollektivtrafikk i sentrumsområdet.

Det er videre foreslått enkelte justeringer av rekkefølgekrav som følger av reguleringsbestemmelsenes punkt 2.1.1. Endringene omfatter i hovedsak tilpasninger til nytt plankart, herunder endringer av benevnelser og arealformål, men det er også foreslått innført fire nye rekkefølgekrav i forslag til endret områdereguleringsplan.

Endringene er rekkefølgekrav for opparbeidelse av fortau/gang-sykkelvei langs Brekkeveien nord for Ås stasjon, samt sykkelvei med fortau langs fylkesvei 152 og Idrettsveien. Endringene er vurdert som nødvendige for å sikre tilgjengelighet til foreslåtte byggeområder og nære friluftsområder i sentrumsområdet, samt sikre trygg skolevei til Ås ungdomsskole langs fylkesvei 152.

Videre er det innført nytt rekkefølgekrav for opparbeidelse av krysset fylkesvei 152/Hogstvetveien. For rekkefølgekrav knyttet til fylkesveien, er det lagt til grunn en vurdering av at det er samlet belastning som følge av utbyggingen i sentrumsområdet som gjør tiltakene nødvendige. Derfor foreslås det at samtlige byggeområder innen planområdet tilknyttet rekkefølgekrav langs fylkesveien.

Det er også avdekket behov for å oppdimensjonere vannledning langs Søråsveien vest for planområdet. Vannledningen er vurdert som nødvendig for å sikre vannforsyning til sentrumsområdet som følge av ny utbygging. Oppdimensjonering av vannledningen er innført som eget rekkefølgekrav.

Forslag om endring innebærer at en større andel areal avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel avsettes til veiareal enn i vedtatt plan. Det berørte området tas i dag i bruk som andelslandbruk ved Dyster Gård. Endringen består av at om lag 1014 kvm matjord tas i bruk som veiareal. Kommunedirektøren vurderer forholdet som svært uheldig, men nødvendig dersom de nye løsningene skal legges til grunn for utformingen av kryssløsningene i sentrumsområdet.

Samlet sett vurderes de foreslåtte tiltakene som hensiktsmessige med tanke på å sikre god fremkommelighet for kollektivtrafikken i fremtiden. Foreslåtte justeringer i rekkefølgekrav vurderes som hensiktsmessige for å sikre gjennomføring av tiltakene. Kommunedirektøren vil derfor anbefale at forslag til endring av områdeplan for Ås sentralområde legges ut til offentlig ettersyn.

KONKLUSJON

Kommunedirektøren mener foreslåtte endringer til områdereguleringsplan for Ås sentralområde er hensiktsmessige, og i tråd med prinsipper for utforming lagt frem av Viken fylkeskommune for kryssløsninger og kollektivbetjening.

Foreslåtte endringer i rekkefølgekrav vurderes som hensiktsmessige for å sikre gjennomføring av områdeplanen.

Kommunedirektøren er gitt delegert myndighet til å fatte prosessuelle vedtak i saken, for å sikre raskest mulig fremdrift. Kommunedirektøren vedtar derfor å sende forslag om endret områdereguleringsplan for Ås sentralområde til offentlig ettersyn.

Med hilsen

Ellen Grepperud
Enhetsleder

Magnus Ohren
Avdelingsarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og uten håndskrevne signaturer

Vedlegg:

1. Redegjørelse for endring av områdeplan for Ås sentralområde, datert 24.08.2021
2. R-287 - Plankart, datert 11.06.2021
3. R-287 - Reguleringsbestemmelser, datert 24.08.2021
4. Beskrivelse av kryssløsninger, Sweco AS, datert 11.03.2021
5. Tekniske tegninger samlet, Sweco AS, datert 11.03.2021 og 27.05.2021

Mottakere:

Nordr Norge AS, Postboks 1110 Forneburingen, 1307 FORNEBU
Moerveien AS, Hausmannsgate 19, 0182 OSLO
Skoleveien 2 AS, c/o NRE Eiendom AS
Karenslyst Allé 2, 0278 OSLO
Saga Eiendom AS, Rosenholmveien 25, 1414 TROLLÅSEN
Raveien 9 AS, Postboks 108, 1431 ÅS
Steinteig Invest AS, Solstadveien 17, 1424 SKI
Stti Holding AS, Holbergs Gate 21, 0166 OSLO
Det Blå Huset Ans, Østenåsveien 12, 1344 HASLUM
Ås menighetshus Stiftelse, c/o Knut Bjørnereim
Granveien 16a, 1430 ÅS
Holteløkka AS, Johan Skanckes vei 2, 1434 ÅS
STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN, Postboks 325, 1502 MOSS
Ås Sentrum Øst AS, Dronningensgate 6, 0152 OSLO
Statens vegvesen - Region Øst, Postboks 1010 Nordre Ål, 2605 LILLEHAMMER
Ruter AS, Postboks 1030 sentrum, 0104 OSLO
Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU), Postboks 5003, 1432 ÅS
Geir Grønsholt, Moerveien 13 C, 1430 ÅS
Johan Adolf Bjørneby, Dysterveien 3, 1435 ÅS
Freddy Smith, Moerveien 38 A, 1430 ÅS
Vestby og Ås Røde Kors, Postboks 15, 1431 ÅS
Wenche Lier, Støttumveien 31, 1540 VESTBY
Terje Lier, Støttumveien 31, 1540 VESTBY
Jon Evenrud, Brekkeveien 60, 1430 ÅS
Anne Elverum, Smaugsveien 53, 1628 ENGELSVIKEN
Therese Smith, Moerveien 38 A, 1430 ÅS
Ola Ødegård, Moerveien 36 B, 1430 ÅS
Lars Vegar Eriksen, Von Sibberns Vei 4, 1434 ÅS

Marit Helene Aschehoug, Moerveien 40 B, 1430 ÅS
Kenneth Aschehoug, Moerveien 40 B, 1430 ÅS
Heming Rio, Sagaveien 2 A, 1430 ÅS
Sara Sellevoll Roberts, Sagaveien 2 A, 1430 ÅS
Anne Holter Bentzrød, Moerveien 15 C, 1430 ÅS
Reinoldus Hermanus Al, Torderudveien 9, 1434 ÅS
Magnar Sundfør, Moerveien 44, 1430 ÅS
Viken fylkeskommune, Postboks 1200 Sentrum, 0107 OSLO
Sukenobu Kosaka, Moerveien 30 B, 1430 ÅS
Evy Askautrud, Moerveien 38 B, 1430 ÅS
Sveinung Berg Bentzrød, Moerveien 15 C, 1430 ÅS
Per Audun Mannsåker, Moerveien 30 A, 1430 ÅS
GLOMAR EIENDOM AS, Rosenholmveien 25, 1414 TROLLÅSEN
ÅS UTVIKLINGSSLESKAP ANS, c/o Vista Holding AS Postboks 420, 5501
HAUGESUND
Lars Toralf Samuelsen, Herumveien 13, 1430 ÅS
Kari Solveig Brochmann Skoklefald, Herumveien 13, 1430 ÅS
Anne-Vera Lier Roekholt
Gerd Johansen, Moerveien 32, 1430 ÅS
Jingjing Li, Moerveien 36 C, 1430 ÅS
Atle Ustad, Lyder Sagens Gate 34 C, 0360 OSLO
Fride Larsen, Moerveien 13 D, 1430 ÅS
Kari Eikanger, Moerveien 42, 1430 ÅS
Helge Sømliøy, Moerveien 42, 1430 ÅS
Kari Sundheim, Moerveien 30 A, 1430 ÅS
Jostein Øverby, Moerveien 32, 1430 ÅS
Inger-Lise Hobbelstad, Moerveien 34, 1430 ÅS
Kåre Hobbelstad, Moerveien 34, 1430 ÅS
Liv Torunn Mydland, Moerveien 36 B, 1430 ÅS
Per Arne Opsahl, Holmveien 17, 1852 MYSEN
Liv Torbjørg Ellingsen, Moerveien 30 B, 1430 ÅS
Stig Clausen, Moerveien 36 C, 1430 ÅS
Siw-Helen Lier Liebig-Larsen, Elvestadveien 78, 1827 HOBØL
VEKTERGÅRDEN ÅS AS, Idrettsveien 4, 1400 SKI
BREKKEVEIEN 19 UTVIKLING AS, c/o OBOS BBL Postboks 6666 St Olavs plass,
0129 OSLO