

Følgerev til offentlig ettersyn av områdemodellen for Ås kommune.

Bakgrunn for områdemodellen

Områdeplan for Ås sentralområde ble vedtatt av Ås kommunestyre 23.10.2019.

Områdereguleringsplanen åpner for utbygging av 3000 boliger og 27 000 m² med næringsarealer. Ambisjonene i områdereguleringen setter krav til utvikling i Ås sentrum og en viktig del vil være felles offentlig infrastruktur. Kommunen, utbyggere og eventuelt andre myndigheter, må opparbeide og/eller sikre opparbeidet infrastrukturiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtaket, og som følger av områdereguleringens planløsning, rekkefølgekrav og øvrige krav i planens reguleringsbestemmelser.

Områdemodellen

En områdemodell er en modell for gjennomføring- og finansiering av felles offentlig infrastruktur knyttet til områdereguleringsplanen. Modellen er utarbeidet og utviklet samtidig som regulering av områdereguleringsplanen for Ås sentralområdet og har vært en del av grunnlaget ved vurderingen av gjennomføringsforutsetningene i områdereguleringsplanen. Områdereguleringsplanen for Ås sentralområde har flere rekkefølgekrav for teknisk og grønn infrastruktur som det enten vil være umulig for en utbyggere å oppfylle alene, eller svært krevende og sammensatt for utbyggere å gjennomføre. Områdemodellen tar sikte på å forenkle dette, ved at Ås kommune tar på seg en tilretteleggerrolle for etablering av teknisk infrastruktur i alle utbyggingsområdene. Det er utarbeidet en oversikt over kostandsrammen for tiltakene, og kommunen har vurdert og beregnet den forholdsmessige andelen mellom det offentlige og de private bidragene. Områdemodellen vil i det videre, være et grunnlag for forhandling av innhold i utbyggingsavtaler, i områder som omfattes av områderegulering for Ås sentralområde.

Plan- og bygningsloven

Her følger en kort oversikt over relevante regler i plan- og bygningsloven for å vise sammenhengen mellom planreguleringen og modellen som grunnlag for inngåelse av utbyggingsavtaler for utbyggingsområder i Ås sentralområde.

Alle tiltakene i områdemodellen er juridisk forankret i rekkefølgebestemmelser til områdereguleringsplanen R- 287 punkt 2.2.1. og vil iverksettes videre i detaljplanreguleringen i de enkelte byggeprosjekt i Ås sentralområde.

Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 10 kan det «i nødvendig utstrekning» gis bestemmelser om en særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak. Rekkefølgekrav må altså fylle et nødvendig behov, som står i saklig sammenheng med utbygging av byggeområdet som har det aktuelle rekkefølgekravet knyttet til seg.

Rammene for områdemodellen og hva som kan reguleres videre i utbyggingsavtaler følger av forutsigbarehetsvedtak etter pbl § 17-2, se kommuneplanens arealdel § 3.

Etter pbl. § 17-3 kreves det en nærmere og konkret årsakssammenheng mellom tiltakene som kreves gjennomført og den konkrete utbyggingen, enn det som følger av pbl § 12-7 nr. 10. Ås kommune har derfor vurdert sammenheng mellom bebyggelsen i sentrum og infrastrukturtiltak som anses nødvendige før bebyggelse kan tas i bruk. Kommunene har vurdert denne sammenhengen i de enkelte og konkrete utbyggingsområdene, i delområder i sentrum samt vurdert hvilke tiltak som samlet sett er nødvendige for alle utbyggingsområder. Med områdemodellen som grunnlag vil alle parter ha kunnskap og forutsigbarhet om hvilke infrastrukturtiltak det kan inngås utbyggingsavtale om.

Loven åpner for at rekkefølgekravet kan løses med et økonomisk bidrag til kommunens gjennomføring av tiltaket, jf. §17-3 tredje ledd første setning. De fleste infrastruktur

tiltakene i områdemodellens søkes løst ved at utbyggere bekoster sin rettmessige og forholdsmessige andel av rekkefølgekravet.

Infrastrukturtiltak som *ikke* er vurdert som planfaglig nødvendig for ny utbygging i området er ikke angitt som rekkefølgekrav til tiltak, og utbyggere vil heller ikke pålegges kostnader for tiltaket. Dersom Infrastrukturtiltak er nødvendig for utbyggingen, men dagens eksisterende bebyggelse er medvirkende til tiltakets nødvendighet, vil det angis som rekkefølgekrav, men det offentlige vil ta en andel av kostnadene, ut ifra en forholdsmessighetsvurdering jf. pbl §17-3 tredje ledd andre og tredje setning. Infrastrukturtiltak som er vurdert som nødvendig, for konkrete utbyggingsområde/r, vil angis som rekkefølgekrav, og bekostes av de aktuelle utbyggingsområdene.

Rekkefølgekrav og infrastrukturtiltak

Dette avsnittet redegjør for *utvalgte* rekkefølgekrav som inngår som infrastrukturtiltak i områdemodellen.

Områdereguleringsplanen er endret, og endringene i områdereguleringsplanen består av endringer i plankart og i planens bestemmelser.

Endringene omfatter særlig rekkefølgekrav om infrastrukturtiltak som berører veganlegget langs og ved fylkesvei 152, herunder endringer til kryssløsninger, samt justeringer som følge av endrede kryssløsninger. Disse endringene omfatter også tilknytningen fra FV 152 til Raveien som utgår, og ny grønnsstruktur mellom Fylkesvei 152 og Østfoldbanen. Kommunen har angitt nye rekkefølgekrav som er mer presis i sitt innhold.

Infrastrukturtiltaket krysset Hogstvetveien/fylkesvei 152 er nødvendig for å sikre trafiksikkerhet og bussfremkommelighet som følge av den samlede utbyggingsbelastning i Ås sentralområde, og utbygging av Dyster-Eldor II, syd for Ås sentrum. Begge områdereguleringer har angitt tiltaket som rekkefølgekrav.

Kollektivterminalen er angitt som rekkefølgekrav og er vurdert som et infrastrukturtiltak som primært er nødvendig på grunn av utbyggingen i Ås sentrum, men også som følge av utbyggingen på området Dyster Eldor II. Kollektivterminalen med busslommer vil være direkte knyttet opp mot krysset FV152/ Hogstvetveien.

Veganlegg tilknyttet kryssløsningene Brekkeveien/fylkesvei 152 og Langbakken/fylkesvei 152 er vurdert som nødvendig infrastrukturtiltak for å sikre trafiksikkerhet og bussfremkommelighet som følge av den samlede utbyggingsbelastning i Ås sentralområde.

Infrastruktur langs veganlegget fylkesvei 152 er nødvendige som følge av samlet utbyggingsbelastning i planområdet, og er innført for alle byggeområder innenfor planområdet.

Opparbeidelse av sykkelvei med fortau langs fylkesvei 152, samt sykkelvei med fortau langs Idrettsveien, er nødvendig infrastrukturtiltak 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.

Sykkelvei med fortau langs Idrettsveien er tiltak som er nødvendig skolevei for byggeområdene B8, B15 og B19-21 og også BS2 og BS3.

Gang- og sykkeløsninger langs Brekkeveien er vurdert som et nødvendig infrastrukturtiltak 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 et rekkefølgekrav.

For å sikre kapasitet for vannforsyning i sentrumsområdet er det nødvendig med oppdimensjonering av vannledning langs Søråsveien. Infrastrukturtiltaket inntas som et nytt rekkefølgekrav. Vannforsyningen er vurdert som et nødvendig tiltak for samtlige byggeområder innenfor planområdet. Rekkefølgekravet er innført med betegnelsen «*Oppgradering av vannledning Søråsveien, 636 meter*».

Rekkefølgekrav som utgår

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.