

MØTEINNKALLING

Ås Eldreråd har møte i Moer sykehjem, 1. etg. møterom nr. 1

17.03.2009 kl. 10.00

Møtet er åpent for publikum i alle saker med mindre saken i flg lov er unntatt fra offentlighet.

Saksliste:

- **DAGMAR WERGELAND, LEDER FOR ELDRESENTERET ORIENTERER OM VIRKSOMHETEN**
- **HELSE OG SOSIALSJEF MARIT ROXRUD LEINHARDT ORIENTERER OM PROSJEKTPLAN FOR ARBEIDET MED TEMAPLAN FOR HELSE OG OMSORG 2009-2015.**

Utv.sak nr. 7/09

08/2589

R-132- REGULERINGSPLAN FOR FJELLVEIEN 6, 8 OG 10 - HØRINGSUTTALELSE

- **EVENTUELT**

Saksdokumentene ligger til offentlig gjennomsyn på rådmannskontoret.

<p>Ås, 09.03.09</p> <p>Leif Sundheim Leder av Ås eldreråd</p>	<p>Eventuelt forfall eller inhabilitet meldes til Annette Grimnes, tlf 64 96 20 03 eller e-post: annette.grimnes@as.kommune.no (mottak av e-post kvitteres manuelt, dersom kvittering ikke mottas innen rimelig tid før møtet må telefonbeskjed gis).</p> <p>Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.</p>
---	---

Utv.sak nr 7/09

**R-132- REGULERINGSPLAN FOR FJELLVEIEN 6, 8 OG 10
- HØRINGSUTTALELSE**

Saksbehandler: Annette C. Grimnes

Arkivnr: L12

Saknr.: 08/2589

Utvalg

Utv.sak nr

Møtedato

Ås Eldreråd

7/09

17.03.2009

Leders innstilling:

Saken legges frem for rådet uten innstilling.

Ås, 09.03.09

Leif Sundheim
Leder

Tidligere politisk behandling:

Kommunestyret 04.03.09

Hovedutvalg for teknikk og miljø 12.02.09 og 25.09.08.

Avgjørelsesmyndighet: Ås eldreråd

Behandlingsrekkefølge: Ås eldreråd

Vedlegg som følger saken trykt:

Oversendelsesbrev fra bygnings- og reguleringsjefen av 06.03.09.

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Ingen

Utskrift av saken sendes til:

Bygnings- og reguleringsjef Ivar Gudmundsen

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Se vedlagt oversendelsesbrev og saksfremlegg til kommunestyret. Saken legges frem for rådet uten innstilling.

Adressater i følge liste

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	Saknr. 08/145/REG R-132 Løpenr. 3556/09	Ivar Gudmundsen dir. tlf.: 64 96 24 31	06.03.2009

R-132 - REGULERINGSPLAN FOR FJELLVEIEN 6, 8 OG 10 - TIL UTTALELSE

Forslag til endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Fjellveien 6, 8 og 10 ble framlagt for Ås kommunestyre til behandling i møte 04.03.2009, sak 12/09.

Til møtet forelå det to alternativer:

Alternativ 1 viste boligblokker i 2 etasjer samt underetasje i Fjellveien 6, 8 og 10, samt boligparkeringsanlegg på grøntareal med kjøreatkomst fra Idrettsveien.

Alternativ 2 viste også boligblokker i Fjellveien 6 og 8 10, samt parkering med kjøreatkomst fra Fjellveien, dvs. uten parkering ved Idrettsveien.

Alternativ 1 innebærer høyere boligutnyttelse i Fjellveien enn alternativ 2.

Det faste utvalget for plansaker/Hovedutvalget for teknikk og miljø (HTM) hadde anbefalt alternativ 1 med 8 mot 1 stemme.

Kommunestyret fattet følgende vedtak med 17 mot 16 stemmer:

Saken sendes tilbake til HTM for høring av alternativ 1 og 2.

I henhold til kommunestyrets vedtak sendes regulerings-saken, alternativ 1 og 2, ut på høring. Eventuelle bemerkninger til saken sendes til.

Ås kommune, Bygnings-, regulerings- og oppmålingsavdelingen, Postboks 195, 1431 ÅS, innen 31. mars 2009.

Vennlig hilsen

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Vedlegg:

- Utskrift av kommunestyrets møtebok, sak 12/09, med saksutredning og vedlegg
- Reguleringskart, alternativ 1 og 2

Likelydende brev av 06.03.2009 med vedlegg sendt til følgende:

- Planforum:
 - Avdelingsarkitekt Eva Merete Lunde
 - Avdelingsarkitekt Greta Løkhaug

Kommuneingeniør Gunnar Larsen
Plan- og utviklingssjef Ellen Grepperud
Plan- og miljøvernrådgiver Cornelia Solheim
Landbrukssjef Svein Skøien
Kommunelegen
Konsulent Arne Hågensen (oppvekst og kultur)
Kommunens barnetalsperson

- 73/5, 61/73, 61/61, 61/56 – Ås kommune v/Eiendomsavdelingen
- Eldrerådet v/Rådmannskontoret
- Rådet for funksjonshemmede v/Rådmannskontoret
- Akershus fylkeskommune, Avdeling for regional utvikling, Postboks 1200 Sentrum, 0107 OSLO
- Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernadv., Postboks 8111 Dep., 0032 OSLO
- Vestby og Ås Handikaplag v/ Arne Bergersen, Fjelltun, 1555 SON
- Ås Vel, v/ Ellen Helø, Ekornveien 3, 1430 ÅS
- Ås Idrettsråd v/Svein Moldestad, Skogveien 13, 1430 ÅS
- Ås Idrettslag, Postboks 167, 1431 ÅS
- Ås tennis- og badmintonklubb, v/Geir Goffeng, Idrettsveien 2, 1430 ÅS
- 73/381 - Guo Jing og Bengt Gunnar Bengtsson, Fjellveien 3 A, 1430 ÅS
- 73/39 - Paul Rustad, Solbakken 2, 1430 ÅS
- 73/38 - John Andreas Wyller, Fjellveien 2, 1430 ÅS
- 73/37 - Eva Kristin Kjønny, Fjellveien 1, 1430 ÅS
- 73/35 - Torild Kjærslud Steine, Parallellen 66, 1430 ÅS
- 73/34 - Nina Pedersen Asper og Jon Terje Asper, Fjellveien 5, 1430 ÅS
- 73/33 - Fred Ekstrøm, Fjellveien 7, 1430 ÅS
- 73/32 - Bjørn Sverre Martinsen, Fjellveien 9, 1430 ÅS
- 61/99 og 266 – Kari Skjæret og Hallvar Saus, Tårnveien 5 B, 1430 ÅS
- 61/262 – Bjørg Westgaard, Tårnveien 2 A, 1430 ÅS
- 61/97 - Even Glemmestad, Tårnveien 3, 1430 ÅS
- 61/96 – Ida Cecelie Ness og Ola Heir, Tårnveien 4, 1430 ÅS
- 61/72 – Britt Karin Skogstad, Tårnveien 2 B, 1430 ÅS
- 61/63 – Edith Teigen, Tårnveien 1, 1430 ÅS
- 61/60 – Marie Bjørneby og Erik Hagen, Idrettsveien 3, 1430 ÅS
- 61/59 – Finn Gerhard Andersen og Olga Totlund Andersen, Fjellveien 4, 1430 ÅS

Utv.sak nr 12/09**R-132 - REGULERINGSPLAN FOR FJELLVEIEN 6, 8 OG 10**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen

Arkivnr: REG R-132

Saknr.: 08/145

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	96/08	25.09.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	9/09	12.02.2009
Kommunestyret	12/09	04.03.2009

Hovedutvalg for teknikk og miljøes innstilling 12.02.2009:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 28-1, jfr. § 27-2, vedtar Ås kommune forslag til endret reguleringsplan for Fjellveien 6, 8 og 10, som vist på kart datert 12.09.2008, revidert 22.01.2009, med reguleringsbestemmelser, revidert 22.01.2009.

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 12.02.2009:

Håvard Steinsholt (SV) fremmet følgende tilleggsforslag:

Saken oversendes til kommunestyrets behandling ved begge alternativer.

Votering:

Innstillingens alt. 1 ble tiltrådt 8-1 (V)

Innstillingens alt. 2 ble nedstemt 8-1 (V)

SV's tilleggsforslag ble enstemmig tiltrådt.

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 12.02.2009:Alternativ 1:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 28-1, jfr. § 27-2, vedtar Ås kommune forslag til endret reguleringsplan for Fjellveien 6, 8 og 10, som vist på kart datert 12.09.2008, revidert 22.01.2009, med reguleringsbestemmelser, revidert 22.01.2009.

Alternativ 2:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 28-1, jfr. § 27-2, vedtar Ås kommune forslag til endret reguleringsplan for Fjellveien 6, 8 og 10, som vist på kart datert 23.01.2009, med reguleringsbestemmelser, datert 23.01.2009.

Før saken behandles i kommunestyret, oversendes saken berørte parter til uttalelse. Dersom det til endringene innkommer merknader som tidligere er vurdert, sendes saken videre til kommunestyret til vedtak. I motsatt fall fremmes saken for det faste utvalget for plansaker på ny.

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 25.09.2008:

Votering: Innstillingen ble enstemmig tiltrådt.

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 25.09.2008:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 28-1, jfr. § 27-1, vedtar det faste utvalget for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn forslag til endret reguleringsplan for Fjellveien 6, 8 og 10, som vist på kart datert 12.09.2008, med reguleringsbestemmelser, datert 12.09.2008.

Planforslaget sendes dessuten berørte parter til uttalelse.

Tidligere politisk behandling:

Avklaring av regulerings sak: Formannskapetets møte 13.02.2008, sak 14/08.

Avgjørelsesmyndighet:

Ås kommunestyre

Behandlingsrekkefølge:

- Det faste utvalget for plansaker 1. gang
- Det faste utvalget for plansaker 2. gang
- Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Oversiktskart
2. Utsnitt av reguleringsplan for Ås stadion
3. Utskrift av formannskapetets møtebok, sak 14/08
4. Reguleringskart, alternativ 1 og 2
5. Reguleringsbestemmelser, alternativ 1 og 2
6. Brev av 20.11.2008 fra Marie Bjørneby og Erik Hagen
7. Brev av 21.11.2008 fra Ås idrettslag og Ås IL Fotball
8. Brev fra Ås tennis- og badmintonklubb.

Vedlegg som ligger i saksmappen:

- Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

- Offentlige etater og utvalg
- Naboer og andre berørte parter

SAKSUTREDNING:

Planområde:

Planområdet har et samlet areal på ca. 3,8 dekar og består av eiendommen gnr 61 bnr 61, Fjellveien 6, 8 og 10 med et areal på 2975 m² eller ca. 3 dekar, og et areal mot Idrettsveien på ca. 0,8 dekar, del av gnr 61 bnr 56. Fjellveien 6, 8 og 10 er bebyggt med 3 bolighus, hvert med 8 småleiligheter. Arealet mot Idrettsveien er ubebyggt og har plen, trær og en hekk mot naboeiendommen Idrettsveien 3. I nabolaget er det villatomter på 3 sider. Mot vest ligger Ås stadion med idrettsplasser og parkering. Arealene eies av Ås kommune. Se vedlegg 1.

Reguleringsmessige forhold:

Fjellveien 6, 8 og 10 omfattes av reguleringsplan for del av Aschjemskogen, stadfestet 20.04.1956, og er regulert til boligformål. Reguleringsbestemmelsene er erstattet av kommuneplanens bestemmelser som kan tillate eneboliger og tomannsboliger. Høyere utnyttelse forutsetter at det utarbeides reguleringsplan. Grøntarealet ved Idrettsveien er regulert til friområde i henhold til reguleringsplan for Ås stadion, vedtatt av kommunestyret 05.09.2007. Se vedlegg 2.

Vedtak i formannskapet:

Leilighetene i Fjellveien 6, 8 og 10 har vært utleid til boliger for asylsøkere og andre med behov for kommunal bolig. Blant annet på grunn av manglende vedlikehold, spesielt Fjellveien 10, har formannskapet vurdert å rive denne bygningen. Formannskapet behandlet saken i møte 13.02.2008, sak 14/08, og vedtok følgende:

1. *Fjellveien 6, 8 og 10 reguleres til boligbebyggelse. Arealet utvides med til parkeringsplassen og med et mindre område mellom Fjellveien og Idrettsveien som vist på kartskisse datert 4.2.08.*
2. *Bebygd areal, høyder og krav til parkering fastsettes i reguleringsplanen. Se vedlegg 3.*

Forhåndsvarsling – innkomne forhåndsuttalelser:

Oppstart av reguleringsarbeid ble annonsert i lokalavisene og på kommunens hjemmeside 03.04.2008, i tillegg til i brev av 31.03.2008 til berørte parter. Følgende uttalelser er innkommet:

1. Naboer og gjenboere til Fjellveien 6,8,10 (22.04.2008): Britt Skogstad, Ole Heir, Ida Ness, Erik Hagen, Marie Bjørneby, Even Glemmestad, Magnhild Glemmestad, Kari Skjæret, Finn G. Andersen, Bjørg Westgaard, Borghild Rustad, Edith Teigen, Bjørn Martinsen, Fred Ekstrøm, Jon Asper, Nina P. Asper, Marit Pedersen og Paul Rustad, er tilfredse med at det er vedtatt å rive bygningene, og at det utarbeides reguleringsplan. Det er viktig at det planlegges leiligheter som gir grunnlag for et stabilt og sosialt godt miljø. Det må derfor bygges med en blanding av store og små leiligheter. Det antydde totale boarealet på 1680 m² forutsettes å gi plass til ca. 40 leiligheter, det vil si ca. 40 m² per leilighet, noe som må kalles ekstremt små leiligheter. Behovet for småleiligheter i Ås Sentralområde må sies å bli dekket ved planene for å ombygge kvartalet med Ås hotell, samt andre steder i Ås sentrum.
2. Marie Bjørneby og Erik Hagen (02.05.2008), Idrettsveien 3, er nærmeste nabo til parkarealet ved Idrettsveien og understreker viktigheten av et stabilt og godt sosialt miljø. Reguleringsplanen for Ås stadion legger til rette for positive aktiviteter for barn og ungdom. De viser til følgende reguleringsbestemmelser:
 Pkt. 2a: *Friområder skal bare bebygges med bygninger eller anlegg som har tilknytning til friområdets bruk som idrettsanlegg. Det samme gjelder for kjøreveier innenfor det grønne arealet.*
 Pkt. 7: *Arealet mellom omkringliggende bolighus og parkeringsplassen skal ha en parkmessig opparbeiding.* Pkt.
 8: *Eksisterende returpunkt/miljøstasjon i området skal legges langs søndre del av regulert parkareal slik det er vist på plankartet. Det skal opparbeides et vegetasjonsbelte med 5 meters bredde og ca. 4 meters høyde langs sørsiden av returpunktet. Beplantningen skal gjennomføres samtidig med eller før oppgradering av parkeringsarealet og returpunktet.*
 Å innregulere parkområde til parkering strider grovt med reguleringsplanen for Ås stadion. Det er ikke hensiktsmessig å lede ytterligere trafikk til et leilighetskompleks gjennom

kommunens idrettsanlegg og en allerede trafikkert skolevei. De ber om at dette området ikke tas med i reguleringsplanen.

3. Ås Idrettslag (29.04.2008) frykter at deler av parkeringsarealet for Ås stadion blir borte dersom det blir regulert til boligparkering slik som foreslått.
4. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (05.05.2008) ber om at følgende hensyn ivaretas: Barn og unges interesser i planlegging, samlet areal- og transportplanlegging, støy og universell tilgjengelighet. Det kan også være aktuelt å vurdere temaer som grøntstruktur, friluftsliv og luftforurensning. Det minnes om kravet til risiko- og sårbarhetsanalyse i tilknytning til planen.
5. Akershus fylkeskommune (09.05.2008) forutsetter at det foretas registreringer av mulige fornminner. Det vises ellers til "barn og unges interesser i planleggingen". Det anbefales at det stilles krav om at leke- og fellesarealer skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest/brukstillatelse for boligene, samt at det settes krav til anlegg for sykkelparkering, samt til universell utforming.
6. Ås eldreråd har i møte 22.04.2008 gitt følgende uttalelse: *Eldrerådet vil anbefale begrenset utnyttelsesgrad for området.*
7. Kommunalt råd for funksjonshemmede har i møte 22.04.2008 gitt følgende uttalelse: *Boligene og uteområdet må utføres etter retningslinjer om universell utforming. Det innarbeides i reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene.*
8. Kommunens administrative planforum har i møte 07.05.2008 avgitt følgende uttalelse: *Det er viktig at det grønne arealet sørvest i reguleringsområdet forblir grønt. Det må ikke legges opp til at nye boliger blir høyere enn eksisterende boliger. I reguleringsbestemmelsene må det stå noe om overvannshåndtering.*
9. Ås tennis- og badmintonklubb v/Geir Goffeng (29.08.2008) har ikke fått tilsendt varsel. Deres idrettsanlegg kan bli sterkt berørt av planen.

Kommentarer til forhåndsuttalelsene:

Til

nr. 1 (naboene):

Reguleringsplanen vil ikke ha bestemmelser om leilighetsstørrelser, slik at det kan bli mange små, noen få store, eller en blanding av små og store leiligheter.

Til nr. 2 (Bjørneby og Hagen):

Ved omregulering av en del av planen for Ås stadion er det anledning til å lage andre bestemmelser for det aktuelle grøntområdet nord for Idrettsveien 3. Det vil fortsatt bli bestemmelser om en viss skjerming. Med en høyere utnyttelse av Fjellveien 6,8 og 10 vil trafikken øke. Dermed er det en fordel om boligparkeringen kan legges til Idrettsveien for ikke å trekke all trafikk inn i Fjellveien.

Til nr. 3 (Ås idrettslag):

Det regulerte parkeringsarealet ved Idrettsveien vil ikke bli redusert som følge av den nye planen.

Til nr. 4 og 5 (Fylkesmannen og fylkeskommunen):

I planen innarbeides de krav som er nevnt, så langt det er nødvendig eller praktisk. Risiko- og sårbarhetsanalyse blir utarbeidet. Fornminneregistrering er gjennomført i august 2008. Det er ikke funnet fornminner.

Til nr. 6 (Ås eldreråd):

Planen tar utgangspunkt i formannskapetets vedtak. Det blir høyere utnyttelse enn med dagens bebyggelse, men det søkes likevel tatt hensyn til naboskapet.

Til nr. 7 (Kommunalt råd for funksjonshemmede):

Universell utforming blir innarbeidet i planens bestemmelser.

Til nr. 8 (Planforum):

Se kommentar til Ås eldreråd. Overvannshåndtering forutsettes ordnet i forbindelse med utomhusplan og/eller byggesøknad.

Til nr. 9 (Ås tennis- og badmintonklubb):

Planen vil ikke i nevneverdig grad berøre klubbens interesser.

Beskrivelse av planforslag:

Planområdet har et samlet areal på ca. 3800 m², fordelt med 2975 m² ved Fjellveien (B1) og vel 800 m² mot Idrettsveien (B2).

Det foreslås bebyggelse i form av 2 lavblokker med 30 % BYA (bebygd areal), noe som betyr ca. 890 m² per etasje. Bebyggelsen kan tillates i inntil 2 etasjer, samt underetasje der terrenget ligger til rette for det. Maksimal mønehøyde settes til 9,5 meter og gesimshøyde til 7,5 meter. Det kan for eksempel bygges inntil 30 leiligheter med en gjennomsnittsstørrelse på 50 m², eller 20 - 25 leiligheter på 70 m². Parkering anordnes i hovedsak mot Idrettsveien enten som åpen parkering eller i garasjer (B2). Se vedlegg 4 og 5.

Helse, miljø og samfunnsikkerhet:

Det er foretatt en risiko- og sårbarhetsanalyse av planområdet med hensyn til risikofaktorer som trafikk og støy: Dersom man går ut fra at 25 mindre familieleiligheter hver generer 4 – 5 biler per dag, vil trafikken i den nederste delen av Idrettsveien kunne øke med 100 – 125 biler per dag. Dette er ikke spesielt mye, men det vil bli et tillegg til dagens trafikk til ungdomsskole, idrettsanlegg og boliger. Det er opparbeidet fortau langs Idrettsveiens vestsida, langs Ås stadion og fram til Ås ungdomsskole. De fleste fotgjengere antas å benytte fortauet. Utbygging av Fjellveien 6, 8 og 10 vil ikke generere støy av betydning, bortsett fra støyen som følge av en mindre trafikkøkning. Det forutsettes en viss skjerming mellom parkeringsareal og nærmeste boligtomt. Det er ikke foretatt radonmåling, men tidligere målinger i Ås sentralområde viser generelt et lavt radonnivå. Måling av radon gjennomføres i forbindelse med byggesaken.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Med den foreslåtte utnyttelsen anses forslaget til regulering akseptabelt, og det er tatt rimelig hensyn til miljø og omgivelser. Planforslaget foreslås lagt ut til offentlig ettersyn.

Offentlig ettersyn – innkomne bemerkninger:

Det faste utvalget for plansaker vedtok i møte 25.09.2008 å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn, samt sende forslaget til berørte parter til uttalelse.

Planforslaget ble avertert i Østlandets Blad og Ås Avis 23.10.2008 og lå ute til offentlig ettersyn i tiden 23.10.2008 – 21.11.2008. Forslaget ble også lagt ut på Ås kommunes hjemmeside.

Følgende bemerkninger er innkommet:

10. Akershus fylkeskommune (21.10.2008), sentraladministrasjonen, viser til at det ikke er gjort funn av kulturminner i planområdet. Fylkesrådmannen mener planforslaget er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende fylkesplan/delplaner, og har ingen ytterligere merknader.
11. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (18.11.2008): Sosial- og familieavdelingen viser til rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser. Avdelingen kan ikke se at konsekvensene for barn og unge er tilstrekkelig ivaretatt, idet deler av planområdet er foreslått omregulert fra friområde til boligformål. Det er ikke vist fullverdig erstatningsareal. Beredskapsstaben registrerer at det er gjort en vurdering av risiko og sårbarhet som er begrenset til temaene trafiksikkerhet og støy. Det er vanskelig å fastslå om den er helt dekkende for alle risiko- og sårbarhetsforhold som er relevante for dette planforslaget.
12. Marie Bjørneby og Erik Hagen (20.11.2008), Idrettsveien 3, er tilfredse med at boligene i Fjellveien skal rives. Det er viktig med et stabilt og godt sosialt miljø, men Ås kommune er dessverre tilbakeholden med opplysninger om hvem som skal bygge, eie og disponere de nye leilighetene. Det er oppsiktsvekkende at kommunen ikke selv belyser sosiale forhold i reguleringsarbeidet, jfr. barn og unges interesser. De viser også til at friområdene i planen for Ås stadion bare skal kunne bebygges med bygninger og anlegg som har tilknytning til områdenes bruk som idrettsanlegg. I den nye plan- og bygningsloven vil det bli strammet inn på kommunenes adgang til å endre reguleringsplaner. Det virker som om Ås kommune har dårlig tid med å få dette området ut av planen før den nye loven trer i kraft. De håper at den videre reguleringsprosessen vil bære preg av mer åpenhet, og at kommunen synliggjør sine tanker om hvem som skal eie og disponere de nye leilighetene, og at grøntområdet ved Idrettsveien ikke innlemmes i reguleringsplanen.
13. Ås Idrettsråd (21.11.2008) legger ved uttalelser fra Ås IL og Ås tennisklubb. Rådet påpeker spesielt at nedbygging av grøntareal til parkering vil være svært uheldig, i tillegg til den økte trafikken. Se vedlagte brev fra Ås Idrettslag og Ås IL Fotball og fra Ås tennis- og badmintonklubb.
14. Kommunens administrative planforum behandlet planforslaget i møte 03.12.2008. Planforum foreslår at det legges fram to alternative innstillinger. Følgende forslag ble fremmet av kommuneingeniøren: *Beholde grøntområdet slik som vist i eksisterende reguleringsplan. Adkomst til området skjer via Fjellveien.* Følgende forslag ble fremmet av kommunens barnetalsperson: *Eksisterende grøntområde omreguleres til boligområde med hovedadkomst fra Idrettsveien. Ny parkeringsplass bør ha lys.*

Kommentarer til bemerkningene:

Til bemerkning 10 (Akershus fylkeskommune):

Ingen kommentarer.

Til bemerkning 11 (Fylkesmannen):

Barn og unge: Enhver utbygging og fortetting vil bety mer trafikk, så sant trafikken ikke kan ledes utenom det aktuelle området. I dette tilfelle foreslås det at et grøntareal reguleres til boligparkering. Dette betyr et bedre trafikkmiljø enn om man skal trekke mer boligtrafikk inn i selve Fjellveien. Arealet er ikke i bruk til lekeareal, og kommunens barnetalsperson har anbefalt at parkeringen beholdes ved Idrettsveien. Vi kan derfor ikke se at foreslått regulering vil komme i strid med barn og unges interesser.

Risiko- og sårbarhetsanalyse: Analysen inneholder vurdering av trafikk og støy, samt noe om radon. Andre forhold har ikke vært tatt med, da de synes mindre viktige. Risiko- og sårbarhetsanalysen er likevel utvidet:

Det er i området ikke flom- eller rasfare, da terrenget bare er svakt skrånende og med faste grusmasser. Merkbar forurensning av grunnen vil utbyggingen ikke forårsake, da overvann og avløpsvann ivaretas gjennom kommunalt ledningsnett. Avløpsvann føres til interkommunalt renseanlegg. Siden det dreier seg om boligområde, vil det ikke foregå forurensende virksomhet ut over dette, med unntak av avgass fra biler. Det foreligger ikke eksplosjonsfare.

Til bemerkning 12 (Marie Bjørneby og Erik Hagen): Det er ikke holdt tilbake opplysninger om verken utbygger eller fremtidige beboere i Fjellveien 6, 8 og 10, rett og slett fordi det ikke er bestemt noe om dette. Det vises til formannskapsvedtak i sak 14/08 i vedlegg 3. En reguleringsplan inneholder bestemmelser om det fysiske miljø, om hva som kan bygges. Valg av utbygger kommer i neste runde, når planen er ferdigbehandlet. Plan- og bygningsloven kan heller ikke gi bestemmelser om hva slags mennesker som skal bo i ordinære boliger. Slike ting må eventuelt fastsettes i en kjøpekontrakt mellom kommunen og en kjøper.

Det kan hevdes at omregulering av et nylig regulert parkareal til boligparkering ikke er heldig, men kommunen har lov til å bestemme bruken av sine arealer. Det er gjort vedtak i formannskapet om økt utnyttelse av Fjellveien 6, 8 og 10. Det får nødvendigvis konsekvenser, også for trafikk og miljø generelt. Parkering ved Idrettsveien vil redusere trafikken i Fjellveien. At det er ønskelig å beholde mest mulig grønt rundt et idrettsanlegg, er en annen ting, jfr. også uttalelsene fra de ulike foreningene. Vi kan ikke se at ny plan- og bygningslov vil stramme inn på kommunenes adgang til å endre reguleringsplaner, og selvsagt prøver ikke Ås kommune å gjøre et raskt vedtak for å unngå den nye loven.

Til bemerkning 13 (Ås Idrettsråd m.fl.): Vi kan fremdeles ikke se at omreguleringen av grøntarealet vil bety noe vesentlig for idrettsaktiviteten i området, men det kan være et poeng at man ønsker arealreserver for eventuell fremtidig økning av aktiviteten. Ved den daglige virksomheten er det tilstrekkelig med parkering på det regulerte området, og ved større idrettsarrangementer ordnes det med parkering blant annet på ungdomsskoleområdet og på Ås videregående skole. Det er ikke forutsatt at det skal parkere lastebiler på den regulerte parkeringsplassen. Det har vært under vurdering å anlegge idrettsbaner andre steder i kommunen, men foreløpig har det ikke resultert i andre idrettsanlegg til avlastning.

Til bemerkning 14 (Planforum): Fra planforum er det kommet to ulike signaler: Ja til parkering ved Idrettsveien og nei til parkering ved Idrettsveien. Det poengteres at kommunens barnetalsperson går inn for boligparkering ved Idrettsveien, noe som viser at hensynet til miljø og barns interesser kan gi ulike konklusjoner.

Sammenfatning og konklusjon:

Reguleringen oppleves av mange som kontroversiell. Planen utarbeides derfor i to alternativer. Alternativ 2 viser et planforslag uten parkering ved Idrettsveien. Dette betyr totalt sett en lavere utnyttelse av Fjellveien 6, 8 og 10, da parkeringen må innpasses direkte i tilnytning til boligene. I både alternativ 1 og alternativ 2 foreslås at byggegrensen for boligene slås sammen, men at det i reguleringsbestemmelsene innføres et krav til at bebyggelsen skal deles opp i minst to atskilte bygningskropper. Planen blir dermed mer fleksibel.

Siden totalt område for bolig med parkering i alternativ 2 reduseres fra ca. 3800 m² til ca 3000 m², foreslås at utnyttelsesgraden reduseres tilsvarende, fra 30 % BYA (bebygd areal) til 24 % BYA. I tillegg foreslås det garasjeanlegg på inntil 250 m² bruksareal. Alternativ 1 gir som tidligere beskrevet, et bebygd areal på ca. 890 m² per etasje, mens alternativ 2 gir ca. 715 m² per etasje. Antall leiligheter i alternativ 2 blir tilsvarende færre, f.eks 24 leiligheter med gjennomsnittsstørrelse på 50 m² eller 15 -20 leiligheter med størrelse 70 m².

Rådmannen finner ikke at en reduksjon av utbyggingen som vist i alternativ 2, men med kjøreatkomst fra Fjellveien, betyr noe bedre miljø totalt sett og anbefaler at alternativ 1 vedtas.