

Endring av områderegulering for Dyster Eldor 2

Oppsummering av høringsuttalelser med kommentarer

Dokumentet inneholder oppsummering av fem mottatte høringsuttalelser til endring av områderegulering for Dyster Eldor 2, som var til offentlig ettersyn i perioden 06.11.2020 til 20.11.2020. Uttalelsene er kommentert enkeltvis.

Fylkesmannen i Oslo og Viken – mottatt 09.11.2020

Fylkesmannen kan basert på oversendelsen ikke se at endringene berører deres ansvarsområder i vesentlig grad. De vil på generelt grunnlag anmode kommunen om å kvalitetssikre plankart og bestemmelser før planforslaget eventuelt vedtas.

Kommunedirektørens kommentar:

Merknad tas til orientering.

Bane Nor – mottatt 12.11.20020

Bane Nor mener det er positivt av rekkefølgebestemmelsene også vil forbedre adkomst for bil og gående/syklende til stasjonen.

Bane Nor har ingen andre merknader til planendringen.

Kommunedirektørens kommentar:

Merknad tas til orientering.

Viken fylkeskommune - mottatt 20.11.2020

Viken fylkeskommune støtter Ås kommune i å forankre rekkefølgekrav om infrastrukturtiltak utenfor planområdet.

Fylkeskommunen minner om at de skal ha godkjent byggeplan før arbeid med tiltak som berører fylkesveinettet kan starte. De har ingen flere merknader til endringene.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren legger «Byggeplan for krysset skal godkjennes av Viken fylkeskommune» til rekkefølgekrav om innsnevring av T-krysset. Øvre tiltak må detaljreguleres.

Øvrige merknader tas til orientering

Solon Eiendom – mottatt 19.11.2020

Solon skriver at de anser kommunens initiativ til endring av områdeplanen som et kontraktsbrudd, jmf. kontraktens punkt 5 (d) som fastsetter at kommunen ikke skal initiere omreguleringen av eiendommen.

Solon varsler at de vil forbeholde seg retten til å forfølge ovennevnte forhold som kontraktsbrudd, med tilhørende krav om erstatning og/eller prisavslag

Kommunedirektørens kommentar

Merknad tas til orientering.

Solon Eiendom – mottatt 20.11.2020

Solon Eiendom ved Ås Boligutvikling har kjøpt de seks delfeltene innenfor planområdet som er avsatt til boligbebyggelse av Ås kommune, basert på gjeldende Områdeplan. Detaljregulering av første delfelt, B2, er førstegangsbehandlet og har vært ute til offentlig ettersyn.

Solon Eiendom mener det foreligger verken planfaglig eller juridisk grunnlag for kommunedirektørs rekkefølgekrav.

Vilkår for rekkefølgekrav i plan

Solon anfører at kommunen har skapt uforutsigbarhet ved å introdusere nye rekkefølgekrav i en nylig vedtatt områdeplan. Dette strider med hensikten til områdereguleringsplan som har som hensikt å avklare slike områdevis forhold.

Om utbedring av krysset Hogstvetveien og fv. 152

Solon anfører at det er urimelig at krav om utbedring av krysset Hogstvetveien og fv. 152 stilles for områdeplan for Dyster Eldor 2, men ikke i forbindelse med sentrumsplanen. Solon anfører at den største trafikkøkning er gitt av sentrumsutbyggingen, ikke Dyster Eldor 2. De mener innsigelsen fra Statens vegvesen på sentrumsplanen underbygger dette, og at Statens vegvesen aldri fremmet krav tiltak i behandling av områdeplan for Dyster Eldor 2.

Om utbedring av veitrasé med tilhørende bussløsning

Solon anfører at kommunen har fremmet krav om utbedring av veitrasé med tilhørende bussløsning sent i planprosessen uten noen form for utredning og faglig begrunnelse.

Solon mener bussløsningen som fremmes som omfattes av sentrumsplanen er hovedsakelig et svar på behovet for et knutepunkt for lokalbusser med tilknytning til hele Ås kommune, og spesielt Ås sentrum og stasjonsområdet.

Om utbedring av gang- og sykkelvei

Solon anfører at det ikke foreligger tilstrekkelig nødvendighet for tiltaket fordi behovet eksisterer i dag. Dyster Eldor 2 utløser derfor ikke behovet. Solon mener eksisterende gang- og sykkelveien langs Hogstvetveien for alle praktiske formål har tilstrekkelig god standard.

Utbyggingen på Dyster Eldor legger også opp til at det opparbeides gang- og sykkelvei inne i planområdet med ny tilknytning til Granheimlia. Solon mener at mye av gang- og sykkeltrafikken vil da gå denne veien og krysse jernbanen over til Askeveien. Resultatet av utbyggingen kan derfor også bety en redusert bruk av eksisterende gang- og sykkelvei langs Hogstvetveien.

Om forholdet til utbyggingsavtale

Solon anfører at nødvendighetskriteriet i pbl § 17-3 ikke er oppfylt.

Solon anfører at kommunens foreslåtte krav legger opp til et betydelige kontantbidrag, som kommer som et uforutsett tillegg til kostandene som eksisterende rekkefølgekrav legger opp til.

Solon anfører at administrasjonen synes å være motivert i økonomi.

Om planforslagets konsekvenser for fremdrift

Solon skriver at, i tillegg til endringsforslagets økonomiske konsekvenser, har forhandlingene om rekkefølgekravene forsinket Solons fremdrift for detaljregulering av felt B2 med opptil 6 mnd. Det er viktig for Solon at dette ikke skaper ytterligere forsinkelser for andregangsbehandling av detaljregulering for felt B2.

Kommunedirektørens kommentar:

(Forhold som er drøftet i saksfremlegget gjentas ikke her)

Vilkår for rekkefølgekrav i plan

Kommunedirektøren kan være enig i at kommunen har skapt uforutsigbarhet i denne saken når foreslåtte rekkefølgekrav ikke er innført verken i behandling av områdeplanen eller nevnt som en mulighet forutfor salget av eiendommen.

Gitt betydningen av nødvendig infrastruktur mener administrasjonen det er rimelig at spørsmålet tas til ny vurdering.

Om utbedring av krysset Hogstvetveien og fv. 152

Forhold for nødvendighet er drøftet i saksfremlegget, og gjentas ikke her.

Om utbedring av veitrasé med tilhørende bussløsning

Forhold for nødvendighet er drøftet i saksfremlegget, og gjentas ikke her.

Selv om rekkefølgekravet ble fremmet sent i prosessen har ikke det betydning for tiltakets nødvendighet.

Om utbedring av gang- og sykkelvei

Forhold for nødvendighet er drøftet i saksfremlegget, og gjentas ikke her.

Kommunaldirektøren er enige i at det er rimelig å anta at noe gang- og sykkeltrafikk fra Dyster Eldor 2 vil krysse jernbanen og gå langs Askeveien/jernbanen via ny forbindelse ved Granheimlia. Det er til gjengjeld ikke gjennomført beregninger eller konkrete antagelser som viser en eventuell fordeling mellom disse trasèene, og det er nærliggende å tro at mesteparten av gang- og sykkeltrafikken vil gå langs Hogstvetveien til Ås stasjon.

Om forholdet til utbyggingsavtale

Anførselen om at kommunedirektøren synes å være motivert av økonomi er besvart i saksfremlegget.

Kommunedirektør vurderer nødvendigheten av tiltakene som grundig dokumentert, og som oppfyller nødvendighetskriteriet for hva som kan inngå i en utbyggingsavtale ihht. pbl § 17-3. Forholdsmessigheten er enda ikke avklart. Kommunedirektør er i pågående forhandlinger om utbyggingsavtale med Solon Eiendom.

Om planforslagets konsekvenser for fremdrift

Tas til orientering.