



Saksframlegg

PlanID 301420200003 - Detaljregulering for boligområde i Tømmeråsen (tidligere Askim kommune) - gbnr 46/51 - Plansak for offentlig ettersyn

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Asbjørn Aass	PLANID-301420200003, PLANNAVN-Detaljregulering for boligområde i Tømmeråsen - gbnr 46/51, PLANTYPE-35, FA-L13, GBNR-46/51, HIST-ASK 19/1986	20/4021

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
064/21	Plan- og bygningsutvalget	PS	14.06.2021

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for boligområde i Tømmeråsen - gbnr 46/51 (planID 301420200003), med tilhørende plankart datert 18.05.2021, og reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse datert 20.05.2021, legges ut på offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10.

Plan- og bygningsutvalget i sak 064/21, 14.06.2021

Behandling:

Bjørnar Grønbech fremmet følgende forslag som nytt punkt 2:

Det henstilles til at fartsgrensen settes ned fra 80 til 60 km/t inntil gang- og sykkelvei og tursti er på plass.

Votering:

Rådmannens forslag med Grønbechs tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

Plan- og bygningsutvalget - Vedtak:

Plan- og bygningsutvalgets enstemmige vedtak:

1. Forslag til detaljreguleringsplan for boligområde i Tømmeråsen - gbnr 46/51 (planID 301420200003), med tilhørende plankart datert 18.05.2021, og reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse datert 20.05.2021, legges ut på offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10.
2. Det henstilles til at fartsgrensen settes ned fra 80 til 60 km/t inntil gang- og sykkelvei og tursti er på plass.



Bakgrunn og saksopplysninger:

På vegne av forslagsstiller Tømmeråsen Bolig AS legger Ark Ama AS fram forslag til detaljreguleringsplan for boligområde i Tømmeråsen - gbnr 46/51, planID 301420200003.

Boligområdet ligger på en ås øst for Askim sentrum, på vestsiden av Tømmeråsveien. Avstanden fra boligområdet til Askim sentrum er ca. 3 km, og det er ca. 1,2 km til Korsegård skole.

Åsen var inntil nylig skogkledd, men skogen er nylig blitt tatt ut i planområdet. På grunn av planlagt gang- og sykkelvei, og plassering av atkomstvei sør for åsen, beslaglegges noe dyrka mark. Totalt vil planforslaget legge beslag på inntil ca. 9,4 daa dyrka mark.

Boligområdet ligger innenfor område B21 i kommuneplanens arealdel for Askim, og er satt av til framtidig boligutbygging. Området er innenfor langsiktig tettstedsavgrensning i Fylkesplan for Østfold - Østfold mot 2050.

Også gang- og sykkelveien fra Sekkelsten til Korsegården er lagt inn i kommuneplanens arealdel, men kun som en linje, uten arealer. Denne traseen i kommuneplanen følger fylkesveien hele veien, også over Tømmeråsen. I planforslaget er gang- og sykkelveien lagt rundt Tømmeråsen på vestsiden. Dette for å bedre vertikal linjeføring og øke G/S-veiens attraktivitet, og for å unngå å legge den over tunet på gården Tømmerås. Dette medfører at noe mer dyrka mark blir berørt i nordenden av Tømmeråsen enn om G/S-veien hadde blitt lagt langs fylkesveien over åsen. Det medfører også at planområdet er større enn arealet avsatt til boligbygging i kommuneplanens arealdel.

Forslaget til trasé for G/S-veien fra Tømmeråsen til Sekkelstenkrysset ble allerede regulert i forslaget til områderegulering for næringsområde nord for Eidsbergveien og vest for Tømmeråsveien (planID 012420120007), men da den østlige delen av denne planen ble tatt ut ved sluttbehandlingen av planen, ble også G/S-veien tatt ut. Den traseen som nå foreslås er identisk med den som ble foreslått den gangen.

Det er foreslått en rekkefølgebestemmelse som krever at gang- og sykkelveien fra Tømmeråsen til Korsegård skole må være ferdig før boligområdet kan tilflyttes.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for konsentrert småhusbebyggelse, og sikre gode leke- og uteoppholdsarealer i planområdet. Flertallet av boligene får parkering i tilknytning til boenheten, men det legges også opp til at enkelte av boligene får parkering i fellesanlegg nær adkomsten til området. Det planlegges også felles renovasjonsanlegg nær parkeringsanlegget. Planen åpner for at det kan oppføres omtrent 50-60 boenheter i 2 til 3 etasjer (illustrert 56 boenheter i vedlagt illustrasjonsplan).

Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning

Varsel om oppstart

Oppstart av detaljreguleringen ble kunngjort 02.02.2020. Det kom inn 5 uttalelser fra:

1. Hafslund Nett AS (nå: Elvia AS)
2. Statens vegvesen
3. Are Øistein Kvakkestad (nabo og grunneier)
4. Fylkesmannen i Oslo og Viken (nå: Statsforvalteren i Oslo og Viken)
5. Viken fylkeskommune
6. Direktoratet for Mineralforvaltning
7. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)



Se vedlagte uttalelser til varsel om oppstart. Forslagsstillers oppsummering av uttalelsene med kommentarer er også vedlagt.

Etter at planforslaget første gang ble sendt inn høsten 2020 har det vært dialog mellom forslagsstiller og kommunen, og planforslaget er blitt revidert for å imøtekomme kommunens forslag til forbedringer, og krav til dokumentasjon og innhold i planen.

En utbyggingsavtale for feltet er under utarbeidelse.

Aktuelle planer, vedtak og dokumenter:

Kommuneplanens arealdel for Askim kommune 2018-2030

https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3014/gl_planarkiv.aspx?planid=0124201701

Fylkesplan for Østfold - Østfold mot 2050

https://viken.no/f/p1/i22334297-190f-4b21-a4f5-a860ab72d49d/fylkesplan_2020_nyeurl.pdf

Alternative løsningsmuligheter/politisk handlingsrom:

Forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (heretter *pbl*) § 12-3 legges fram for plan- og bygningsutvalget. Utvalget skal avgjøre om planforslaget skal legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med pbl § 12-10.

Plan- og bygningsutvalget har 4 alternativer:

1. Utvalget kan vedta rådmannens forslag uendret. Dette innebærer at utvalget kan slutte seg til planforslaget slik det foreligger. Planforslaget legges da ut til høring og offentlig ettersyn uten endringer.
2. Utvalget kan vedta mindre endringer i planforslaget (f. eks endre ordlyd i bestemmelser) og legge planen ut til høring og offentlig ettersyn. Endringene skal da foreligge før offentlig ettersyn.
3. Utvalget kan sende planforslaget tilbake til rådmannen, med ønske om endringer, nye utredninger e.l.
4. Utvalget kan vedta å forkaste planforslaget. Planforslaget vil da ikke bli sendt på offentlig ettersyn. Forslagsstiller har i så tilfelle rett til å kreve avslaget forelagt for kommunestyret.

Vurderinger i forhold til FN's bærekraftsmål:

Forslag til detaljreguleringsplan vurderes opp mot følgende bærekraftsmål:

FNS bærekraftsmål nr. 11 – bærekraftige byer og lokalsamfunn

Gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige

Tømmeråsen boligområde vil tilby trygge boliger og gode muligheter for lek, uteoppholdsareal og friluft. Området vil bli godt tilrettelagt for myke trafikanter, med gang- og sykkelveinett til Askim og til skolen på Korsegård.

Området ligger for seg selv som en satellitt, og er ikke ideelt med hensyn til avstand til bussholdeplass og jernbanestasjon.



Vurdering av gevinster og økonomiske konsekvenser:

Behandling av private forslag til reguleringsplaner skal belegges med gebyr som fastsatt av kommunestyret 18.12.2019. Gebyret beregnes i henhold til regulativet for det året planforslaget ble mottatt, altså i 2021.

Rådmannens vurderinger:

Planforslaget er i det store og hele i tråd med kommuneplanens arealdel. På grunn av valgt trasé for gang- og sykkelveien på vestsiden av åsen, og for atkomstveien til feltet, vil det bli mindre avvik fra kommuneplanen, og noe dyrka mark vil bli beslaglagt. Rådmannen vurderer at avvikene fra kommuneplanen er små, og at de rettfærdiggjøres av den økte kvaliteten gang- og sykkelveien vil få ved dette trasévalget.

Planforslaget legger beslag på noe dyrka mark. Dette er dessverre ikke til å unngå når det skal bygges gang- og sykkelvei på denne strekningen. Det er i bestemmelsene fastsatt at arealet avsatt til annen veggrunn vest for gang- og sykkelveien (o_SVG3) i så stor grad som mulig skal tilbakeføres til landbruksdrift. Dette arealet er på ca. 4,1 daa. Videre er det bestemmelse om at all matjord som blir berørt skal tas vare på for gjenbruk i jordbruket.

Boligområdet på Tømmeråsen vil ligge for seg selv, som en satellitt ca. 3 km fra Askim sentrum. Området ligger ca. 1,2 km fra Korsegård skole, og avstanden utløser ikke krav om skoleskys. Rådmannen er likevel betenkt over denne avstanden, som kan oppleves som i lengste laget for de minste barna. Dette kan generere økt biltrafikk. Det er heller ikke gunstig med slike løse satellitter med tanke på brøyting, renovasjon, veivedlikehold etc.

For øvrig har det i planprosessen så langt vært særlig fokus på overvannshåndtering, uteoppholdsarealer og lekeplasser, og støy fra fylkesveien.

- Naturbaserte løsninger skal benyttes for overvannshåndteringen, og overvannet skal håndteres lokalt med åpne løsninger. Dette er nærmere beskrevet i med reguleringsplanens «Premissnotat for overvannshåndtering» datert 18.03.2021, og regulert i bestemmelsene.
- Etablering av lekeplasser er sikret gjennom rekkefølgebestemmelsene, også ved trinnvis utbygging av feltet.
- Tømmeråsveien forbi feltet er en fylkesvei, og det er fartsgrense 80 km/t på strekningen. Dette er lagt til grunn i trafikkanalysen, og det er lagt opp til en støyskjerm mot veien. Trafikkanalysen anbefaler at fartsgrensen settes ned til 50 km/t på strekningen, og støyskjerm kan vise seg ikke å bli nødvendig dersom fartsgrensen reduseres.

Rådmannen ser at boligområdet vil kunne få mange gode kvaliteter i seg selv. Det vil oppleves som et solfylt og trygt boligområde, med gode utearealer og nærhet til friluftsområder. Etablering av gang- og sykkelvei til Korsegård skole vil sikre trygg skolevei. Dette må ses opp mot ulempene ved å etablere et boligområde som en satellitt uten tilknytning til øvrig bebyggelse.

Etter en samlet vurdering vil rådmannen anbefale at utvalget slutter seg til planforslaget, og vedtar å legge det på offentlig ettersyn.



Vedlegg:

301420200003 Oversiktskart

301420200003 Planbeskrivelse Tømmeråsen, revidert 20.05.2021

301420200003 Plankart, revidert 18.05.2021

301420200003 Reguleringsbestemmelser, revidert 20.05.21

301420200003 - Revidert premissnotat overvann - Detaljregulering for boligområde i Tømmeråsen - Gbnr 46/51

301420200003 - Redegjørelse for VA

Vedlegg 3 ROS-Analyse

Vedlegg 4 Illustrasjonsplan

Vedlegg 5.1 Innkomne merknader

Vedlegg 5.2 Merknader og kommentarer

Vedlegg 6 RIAku-R01 Tømmeråsen støyutredning

Vedlegg 7 Geoteknisk rapport Tømmeråsen NVE 7 2014 planforslag

Vedlegg 8 Solstudie

Vedlegg 9 Terrengsnitt

Vedlegg 10 3D-Visualisering

Vedlegg 11 Trafikkanalyse

Vedlegg 12 Detaljplan GS Tømmeråsveien

Vedlegg 13 Spillvann og vanntilkobling