



R-304 Detaljreguleringsplan for Europankvartalet - Gjennomgående vei

Saksbehandler: Magnus Ohren

Saksnr.: 16/00669-17

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Kommunestyret

Hovedutvalg for teknikk og miljøes innstilling 27.09.2018:

1. Kommunestyret vedtar Alternativ 1 (nullalternativet) for kjøreadkomst til Europankvartalet.
2. Kryssløsningen Raveien x Rådhusplassen forbedres. Finansieres i tråd med tidligere forutsetninger.

Rådmannens innstilling:

Saken legges fram uten innstilling fra rådmannen.

Ås, 12.11.2018

Trine Christensen
Rådmann

Ellen Grepperud
Plan- og utviklingssjef

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø, 27.09.2018
Kommunestyret

Vedlegg:

Vurdering av alternative kjøreadkomster. Sentrum Nord og Europankvartalet, datert 21-08-2018

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Ingen.

Saksbehandler sender vedtaket til:

Intern oppfølging

Ås kommune

Saksutredning:

Fakta i saken:

I forbindelse med behandling av vei- og gateplan for Ås sentrum vedtok kommunestyret i møte 21.03.2018 at det skulle utredes mulighet for gjennomgående vei gjennom «Europankvartalet».

Atkomst til planområdet for Europankvartalet er i utgangspunktet foreslått fra Brekkeveien med felles parkeringsanlegg under bakken. Planområdet for øvrig ønskes holdt fritt for trafikk for å tilrettelegge for fotgjengerarealer og opphold.

Forslaget til gjennomgående vei følger av ønsket om å stenge Raveien for biltrafikk, slik at Rådhusplassen kan opparbeides med ny utforming uten tilrettelegging for biltrafikk på tvers av plassen, samtidig som det gir mulighet for en mindre kompleks kryssløsning ved krysset Raveien x Rådhusplassen og Moerveien.

Som følge må beboere i boligområdet i Åskvartalet og Sentrum Nord få opparbeidet ny atkomst gjennom planområdet for Europankvartalet. Det er etablert 82 leiligheter i boligkvartalet vest for Europankvartalet i dag, med felles parkeringskjeller med 89 parkeringsplasser.

Som del av planarbeidet for Europankvartalet er det utredet fire alternativer for vei og atkomst til området, hvorav tre er alternativer som omfatter gjennomgående vei og det fjerde er et 0-alternativ uten gjennomgående vei. De tre alternativene for gjennomgående vei er ny vei syd for eksisterende næringsbygg i Raveien 9, ny vei nord for Raveien 9, og en ny vei helt nord i planområdet.

Alternativene er illustrert og beskrevet i detalj i egen rapport som er vedlagt saken. Alternativene er vurdert med tanke på hensiktsmessighet for å kunne etablere tilgrensende bebyggelse, trafikale konsekvenser og mulighet for teknisk gjennomføring.

Tidligere behandlinger av saken

I forbindelse med behandling av vei- og gateplan for Ås sentrum vedtok kommunestyret i møte 21.03.2018 at det skulle utredes mulighet for gjennomgående vei gjennom Europankvartalet.

Et forslag til reguleringsplan for området ble behandlet av hovedutvalg for teknikk og miljø i møte 27.09.2018, med alternativer for gjennomgående vei. Det ble vedtatt at egen sak om gjennomgående vei i området fremlegges for kommunestyret med følgende innstilling:

Saken utsettes og spørsmålet om vei gjennom Europankvartalet legges frem for kommunestyret i møte 24.10.2018 med utgangspunkt i rapporten «Vurdering av alternative kjøreadkomster. Sentrum Nord og Europankvartalet».

1. Kommunestyret vedtar Alternativ 1 (nullalternativet) for kjøreadkomst til Europankvartalet

Ås kommune

2. Kryssløsningen Raveien x Rådhusplassen forbedres. Finansieres i tråd med tidligere forutsetninger.

Vurdering:

Etter en grundig vurdering av alle de aktuelle alternativene mener rådmannen at trafikkmengden til og fra nabobebyggelse i Raveien 6, 8 og 10 som veien skal betjene er for lav til å forsvare etablering av gjennomgående vei. Gjennomgående vei vil få betydelige konsekvenser for utforming av et reguleringsforslag for området, all den tid det er ambisjoner om å regulere området som et bilfritt område med allment tilgjengelige uterom med publikumsrettet virksomhet.

Alternativer:

Dersom det likevel skal etableres gjennomgående vei, bør det kartlagte «*Alternativ 2*» syd for Raveien 9 legges til grunn og et reguleringsforslag for området må bearbeides for å innarbeide denne forutsetningen. Alternativet gir færrest utfordringer knyttet til teknisk gjennomføring uten behov for vesentlig terrengbearbeiding, unngår konflikt med fylkesvei 152 og kulvert under Brekkeveien, samtidig som det gir færrest konflikter knyttet til å etablere velfungerende utviklingsområder nord og syd for veiføringen.

Et alternativ som ikke er vurdert er muligheten for gjennomgående vei via parkeringskjeller i underetasje. Reguleringsplanforslaget åpner for atkomst til parkeringskjeller fra sydvest og sydøst, så en tverrforbindelse på kjellernivå er teoretisk mulig å innarbeide i planforslaget. Dersom det skal legges opp til en slik forbindelse, må det likevel vurderes virkinger for utrykningskjøretøy og annen nyttetraffic, deriblant også varelevering som benytter Raveien i dag, samt mulighet for allment tilgang til kjellernivået og sikkerhet.

Konklusjon med begrunnelse:

Dagens kryssløsning i Rådhusplassen x Raveien x Moerveien fremstår uheldig i hovedsak fordi krysset per i dag ikke er opparbeidet etter gjeldende reguleringsplan for området. Etter en vurdering av alternativene, mener rådmannen krysset vil fremstå mer oversiktlig om det blir opparbeides i tråd med gjeldende reguleringsplan i området. Etablert boligbebyggelse i området vurderes å utgjøre en for liten trafikkbelastning til å forsvare etablering av gjennomgående vei gjennom kvartalet. Dette får i tilfelle betydelige konsekvenser for utforming av et reguleringsplanforslag for området.

Forutsatt at foreslåtte prinsipper om allment tilgjengelige uterom på grunnplan i et bilfritt miljø innenfor planområdet ligger fast vil rådmannen anbefale at alternativ 1 – uten gjennomgående vei – legges til grunn for utforming av et reguleringsforslag for «Europankvartalet».

Kan vedtaket påklages?

Nei

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart