



R-313 Detaljreguleringsplan for Kjærnesveien 18 med flere

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug

Saksnr.: 16/03352-30

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Hovedutvalg for teknikk og miljø

25.01.2018

Rådmannens innstilling:

1. HTM vedtar at antall boenheter i forslag til detaljreguleringsplan for Kjærnesveien 18 med flere reduseres til maks 6 boenheter.
2. Planforslaget returneres til tiltakshaver som får mulighet til å revidere forslaget i henhold til dette.

Ås, 08.01.2018

Trine Christensen
Rådmann

Ellen Grepperud
Plan- og utviklingssjef

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Forhåndsvarslet:	24.11.2016
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 1. gang:	08.06.2017
Offentlig ettersyn:	23.06.-15.09.2017
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 2. gang:	25.01.2018
Kommunestyret	

Vedlegg:

1. Reguleringskart, datert 24.11.2017
2. Reguleringsbestemmelser, datert 16.11.2017
3. Planbeskrivelse, datert 16.11.2017
4. Saksutskrift HTM 08.06.2017

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Høringsuttalelser

Saksbehandler sender vedtaket til:

Adressater i følge liste

Ås kommune

Saksutredning:

Sammendrag:

Planforslaget legger til rette for 5 til 6 eneboliger/tomannsboliger og ca. 30 leiligheter i lavblokker.

Planområdet ble, som en del av et større planområde, i 2004 i R-221 Reguleringsplan for boligområde ved Eikestubben, regulert til landbruk, en boligtomt og kjørevei (felles atkomst).

Nytt forslag til reguleringsplan har ligget ute til offentlig ettersyn og har blitt bearbeidet, etter innkomne bemerkninger fra overordnede myndigheter og andre berørte parter.

Planforslaget er utarbeidet av Drøbak Arkitektkontor AS, på vegne av tiltakshaver Kjærnesveien 18 AS.

Fakta i saken:

Nytt forslag til reguleringsplan for Kjærnesveien 18 med flere erstatter deler av gjeldende reguleringsplan for området. Planområdet er i kommuneplanens arealdel disponert til boligformål og er regulert til bolig/landbruk. Planforslaget er på ca. 10,5 dekar.

Formålet med reguleringsplanen er å omregulere eiendommene til kombinert bebyggelse og anlegg, *Bolig*. Forslagsstillers målsetning er å utvikle eiendommene til boligformål med 5 til 6 eneboliger eller tomannsboliger og ca. 30 leiligheter i lavblokker.

Det redegjøres for planforslaget i vedlagte reguleringskart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.

Tidligere behandling av saken:

Reguleringsplanen ble forhåndsvarslet med planavgrensning 24.11.2016.

Planen ble behandlet i Hovedutvalg for teknikk og miljø i møte 08.06.2017 og utvalget fattet følgende vedtak (rådmannens alternative innstilling):

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for Kjærnesveien 18 med flere, som vist på kart datert 05.05.2017, med reguleringsbestemmelser datert 05.05.2017.

Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 23.06.2017-15.09.2017. Det ble mottatt 5 bemerkninger som er gjengitt og kommentert nedenfor.

Innkomne høringsuttalelser:

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (14.09.2017) mener at planens bestemmelser som omhandler støy ikke er tilfredsstillende utformet. Av oversendt planmateriale kan fylkesmannen heller ikke se at det er foretatt en konkret støyvurdering. Det er

Ås kommune

registrert en hul eik innenfor planområdet og det forventes at kravene i naturmangfoldloven og forskrift om utvalgte naturtyper følges opp.

Fylkesmannen mener det er svært uheldig at kommunen legger ut et planforslag med et så stort omfang som 40 nye boenheter utenfor det som i Regional plan for areal og transport er definert som prioriterte vekstområder. Området er ikke inne i kommunens boligprogram og er ikke i tråd med føringene i den regionale planen. Fylkesmannen vil derfor fraråde at kommunen vedtar planforslaget.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Bestemmelsen om støy er endret i reguleringsbestemmelse 4.12. Den hule eiken er vurdert, jfr. planbeskrivelses pkt. 3.9 side 12.

Rådmannen deler fylkesmannens skepsis til den massive utbyggingen planforslaget legger opp til. Ved første gangs behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø innstilte derfor rådmannen på å avvise forslaget. Det ble imidlertid ikke tatt til følge av hovedutvalget, som vedtok å legge saken ut til offentlig ettersyn.

2. Akershus fylkeskommune (29.08.2017/ med tilleggsuttalelse 19.09.2017) minner om at automatisk fredete kulturminnet (ID 58971, bosetningsspor og dyrkingslag fra jernalderen) med sikringssone må vises i reguleringskartet. Sikringssonen strekker seg ca. en meter inn i planområdet på vestsiden av planområdet. Det er viktig at de som skal utføre arbeid i marka gjøres særlig oppmerksom på at det kan være ukjente fornminner i området. Rette myndighet, Akershus fylkeskommune, må straks varsles hvis dette skjer. Av nyere tids kulturminner er det et historisk veifar fra 1650 som går gjennom den sørøstre delen av planområdet, kalt Oppegårdsvegen. Det bes om at det blir tatt hensyn til rester etter det historiske veifaret.

Fylkesrådmannen viser til at området ikke inngår i kommunens boligprogram og ikke er i tråd med mål, strategier og retningslinjer i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Planområdet har vært disponert til boligområde i kommuneplanen i flere perioder. I gjeldende reguleringsplan er det kun åpnet for en by bolig og deler av planområdet er regulert til landbruk. Fylkesrådmannen mener det er svært uheldig at kommunen legger ut et planforslag med 40 nye boenheter utenfor det som i regional plan er definert som prioritert vekstområde, og fraråder at kommunen vedtar planforslaget. Det anbefales at gjeldende reguleringsplan for området opprettholdes. Alternativt bør antallet boliger begrenses vesentlig.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Kulturminnets sikringssone er markert på plankartet. Når det gjelder veifaret er det ingen fysiske spor igjen av det. Fylkesrådmannens skepsis til den omfattende utbyggingen deles av rådmannen og det vises til kommentar i punktet ovenfor.

3. Statens vegvesen (SVV) (24.08.2017) uttaler at det må tas inn en rekkefølgebestemmelse som sier at byggeplan for alle tiltak på og langs fylkesveien skal godkjennes av Statens vegvesen før gjennomføring. For krav om krysningspunkt etter bestemmelsens § 6.2 må den fysiske utformingen framgå av byggeplanen. Eventuell skilting og oppmerking av fotgjengerfelt må det søkes

Ås kommune

særskilt om. Når det gjelder bestemmelser om sykkelparkering anbefaler SVV at det tas med hvilken kvalitet sykkelparkeringen skal ha. Sykkelparkeringsplassene bør være under tak og utformes slik at syklende kan låses fast. En illustrasjonsplan bør vise tilkomst til sykkelparkeringen.

Når det gjelder støy og luftforurensning forutsetter SVV at gjeldende retningslinjer ligger til grunn. Det er viktig at valgte trafikkløsninger ivaretar trafiksikkerheten og framkommeligheten for alle trafikantgrupper. Planen må legge opp til en god og sikker atkomst, hensiktsmessig parkering og trafiksikker skolevei. Alle anlegg for gående og syklende skal være universelt utformet. Løsningene for gående og syklende bør utformes på en måte som gjør det enklere å velge å gå og sykle framfor bilbruk. Samtidig må det tilrettelegges for snarveier til interne og eksterne målpunkt for å hindre at myke trafikanter må gå lange omveier.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Bestemmelsene er endret jfr. reguleringsbestemmelse 4.4 e. om at minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak, 4.10 om universell utforming, 4.12 om støy, 4.13 om luftkvalitet og 5.4 om at byggeplan for alle tiltak, på og langs fylkesveien, skal godkjennes av Statens vegvesen før gjennomføring.

4. Follo Ren IKS (29.08.2017) anbefaler nedgravde avfallsbrønner for alle utbygginger fra 12 boenheter og oppover. Med utgangspunkt i ca. 40 boenheter vil det være nødvendig med 1 stk 5 m³ avfallsbrønn per fraksjon, totalt 2 nedgravde avfallsbrønner.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Det er tatt inn i reguleringsbestemmelse 4.8 at anlegg for avfallshåndtering skal avklares med Follo Ren i forbindelse med byggesaken.

5. Skar Advokater (15.09.2017) representerer beboerne i Kjærnesveien 24, 26, 28, 34, 36 og 38 som er berørt av forslag til reguleringsplanen. På vegne av beboerne ber advokaten om at kommunen forkaster forslag til ny reguleringsplan slik den foreligger til offentlig ettersyn, datert 05.05.2017. Det vises til at området allerede er regulert, og at beboerne ikke ser noen grunn til at det skal lages en ny plan som innebærer en kraftig fortetting av området. Hvis kommunen godtar en slik utbygging av området, vil det være i strid med kommunens boligprogram som blant annet er ment å være et verktøy for å styre boligutbyggingen, jfr. kapasitet på offentlig sosial infrastruktur som skoler og barnehager.

Planforslaget er ikke i tråd med regionale og nasjonale føringer om å konsentrere boligveksten til prioriterte vekstområder. Planforslaget innebærer et spredt utbyggingsmønster og økt bilbruk. Det legges opp til stor trafikkøkning gjennom eksisterende kryss i Kjærnesveien, der siktforholdene ikke er gode. En bedre trafikkløsning vil være innkjøring for hele planområdet fra «nedsiden» dvs fra Kjærnesveien 18. Dagens interne atkomstvei er svært smal og det er ikke mulig for to biler å passere hverandre. Det legges opp til en alt for høy fortetting. Planområdet egner seg ikke for blokkbebyggelse eller tomannsboliger. Utbyggingen vil kreve mye utsprenkning der konsekvensen er at hele topografien for området blir endret. Eksisterende bomiljø vil bli drastisk endret, noe beboerne i

Ås kommune

området ikke ønsker. Arealet som er avsatt til friareal/lekeplass er uegnet som lekeplass, siden det er alt for bratt der.

Kjærnesveien 18 AS er forslagsstiller og eies indirekte av Kjetil Barfelt, som er registrert som styreleder og daglig leder i selskapet. Kjetil Barfelt er for tiden også leder av Hovedutvalg for teknikk og miljø, som behandler planforslaget. Advokat Skar stiller spørsmål ved leders og hovedutvalgets habilitet.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Rådmannen er også skeptisk til planforslagets omfang, og viser til sin kommentar ovenfor, under pkt. 1. Forslagsstiller er villig til å redusere antall eneboliger/tomannsboliger fra 6-10 til 5-6, men opprettholder ca. 30 leiligheter i lavblokker. Planbestemmelsene er imidlertid uendret angående utnyttelsesgrad på begge boligfeltene.

Når det gjelder habilitetsspørsmålet, er det blitt behandlet som en egen sak, sak 86/17, i møte 07.12.2017. Vedtaket gjengis nedenfor til orientering.

Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 07.12.2017:

*Kjetil Barfelt vurderes som inhabil til å behandle reguleringsplan R-313
Detaljreguleringsplan for Kjærnesveien 18 m.fl., i henhold til forvaltningsloven § 6 første ledd.*

*Utvalgsmedlemmene for øvrig anses som habile til å behandle reguleringsplan R-313
Detaljreguleringsplan for Kjærnesveien 18 m.fl., med mindre det ved senere
behandling skulle fremkomme at møtende enkeltmedlemmer kan ha særlig fordel,
tap eller ulempe i saken.*

I reguleringsaken for øvrig tas det kun stilling til planforslaget.

Vurdering:

Planprosess

Planområdet er i gjeldende kommuneplans arealdel disponert til boligformål. Området er regulert til en boligtomt og til landbruk, samt felles atkomstvei. Konsekvensen av det nye forslaget er at landbruksarealet omreguleres til boligformål. Planforslaget vurderes til ikke å være i tråd med regionale føringer, der boligveksten skal konsentreres i prioriterte vekstområder. Planforslaget bidrar til å opprettholde/utvide et spredt utbyggingsmønster som vil øke bilbruken. Området ligger ikke inne i kommunens boligprogram.

Berørte offentlige og private parter har gjennom offentlig ettersyn kommet med bemerkninger. Overordnede berørte myndigheter, med unntak av Statens vegvesen, er svært negative til planforslaget, i likhet med naboene som anbefaler å avvise forslaget.

Forslagsstiller har imøtekommet noen av bemerkningene, og planforslaget er blitt revidert. Antall boenheter i planforslaget er imidlertid ikke vesentlig redusert, til tross for at de fleste berørte parter påpeker at det er alt for omfattende og at det bryter med eksisterende boligmønster i området.

Ås kommune



Skråbilde fra Follokart viser planområdet

Planområdet er en del av innfallsporten til Kjærnes, som framstår som et landlig småskalalandskap med husklynger spredt langs veien. En utbygging som planforslaget legger opp til vil endre dette preget, både i form av endret topografi og fjerning av vegetasjon.

En så høy utnyttelse som planforslaget legger opp til, vil med stor sannsynlighet føre til mye sprenging og fjerning av mesteparten av vegetasjonen i planområdet.

Endringer i planforslaget

Etter offentlig ettersyn er det gjort følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

- 4.4 b. Parkering skal anordnes i nederste etasje/kjeller i lavblokk. Det skal anordnes minimum 1,50 biloppstillingsplass pr leilighet over 60 m² og 1,0 bilplass for hver leilighet under 60 m².
- 4.4 e. Det skal anordnes minst 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet, og av disse skal minimum 50 % være under tak.
- 4.8 Det skal innenfor felt B2 anordnes felles anlegg for avfall. Dette avklares med Follo Ren i forbindelse med byggesaken.
- 4.10 Anlegg for syklende og gående skal være universelt utformet så langt det er praktisk mulig.
- 4.12 Grenseverdier for støy gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442/2016 tabell 3, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, gjelder for planen.
- 4.13 Grenseverdier for luftkvalitet gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-1520, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for luftkvalitet, gjelder for planen.
- 5.1 b. Felles avkjørsel FA2 gjelder for eiendommen gnr /bnr 109/60 og om formålstjenlig også for byggeområde B1.

Ås kommune

- 5.3 Krysningpunkt/gangfelt over Kjærnesveien ved avkjørsel FA2 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse *som skal benytte adkomst via avkjørsel FA2.*
- 5.4 Byggeplan for alle tiltak på og langs fylkesveien skal godkjennes av Statens Vegvesen før gjennomføring.

Etter offentlig ettersyn er det gjort følgende endringer i reguleringsplankartet:

- Byggegrensen mot fylkesveien i felt B2 er økt/utvidet langs hele strekningen
- Byggegrensen i felt B2 er trukket litt vestover, langs «foten» av kollen, mot felt B1.

Planbeskrivelsen er også endret i henhold til endringene i plankart og bestemmelser nevnt ovenfor. Det er også inntatt innkomne uttalelser fra berørte parter. Uttalelsene er kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Økonomiske konsekvenser:

Det er ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Miljømessige konsekvenser:

Planforslaget bidrar til et spredt utbyggingsmønster og økt bilbruk.

Alternativer:

Gjeldende reguleringsplan opprettholdes.

Konklusjon med begrunnelse:

Det reviderte planforslaget legger opp til en utbygging som rådmannen mener er alt for omfattende i dette området. Planforslaget er ikke i tråd med overordnede føringer om konsentrert boligvekst, ligger ikke inne i kommunens boligprogram og vil føre til økt bilbruk.

I Regional plan for areal og transport åpnes det for en viss boligvekst også utenfor det som er definert som prioriterte vekstområder. Det pågående reguleringsarbeidet i Tømrrernes feriehem og Askehaugåsen gir en betydelig boligvekst i dette området.

Rådmannen anbefaler at antall boenheter i planforslaget reduseres til maks 6 boenheter, noe som er en videreføring av eksisterende boligmønster. Rådmannen anbefaler at planforslaget returneres til forslagsstiller som får mulighet til å justere forslaget i henhold til dette.

Kan vedtaket påklages?

Ja

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart