



SAKSUTSKRIFT

R-313 Detaljreguleringsplan for Kjærnesveien 18 med flere

Arkivsak-dok. 16/03352-8
Saksbehandler Greta Elin Løkhaug

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø	08.06.2017	38/17

Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 08.06.2017:

Utvalget diskuterte seg frem til å votere over rådmannens alternative forslag:

Rådmannens alternative innstilling: Tilsvarer utvalgets vedtak.

Votering:

Rådmannens alternative innstilling ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 08.06.2017:

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.

Saksutskriften bekreftes
Ås, 15.juni 2017

Marianne Thorsen
Konsulent i politisk sekretariat

Dokumentet er elektronisk godkjent

SAKSFREMLEGG

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-11 avvises planforslaget og sendes dermed ikke på høring eller legges ut til offentlig ettersyn etter bestemmelsene i § 12-10.

Begrunnelsen for å avvise planforslaget framkommer av saksutredningen nedenfor.

Ås, 15.05.2017

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	
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 2. gang	
Kommunestyret	

Vedlegg:

1. Reguleringskart, datert 05.05.2017
2. Reguleringsbestemmelser, datert 05.05.2017
3. Planbeskrivelse, inkludert ROS-analyse, datert 05.05.2017
4. 3 snitt-tegninger (ettersendes)
5. Geoteknisk notat (ettersendes)

Saksbehandler sender vedtaket til:

Adressater i følge liste

SAKSUTREDNING:

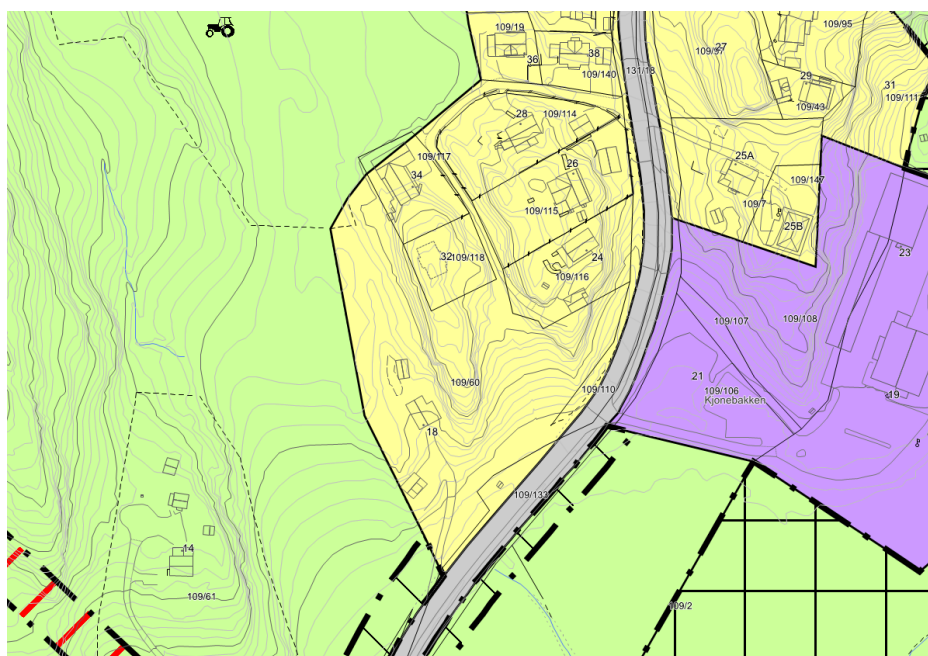
Sammendrag:

I kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.02.2016, er planområdet på ca. 10,5 dekar disponert til boligformål. Området er imidlertid regulert og i gjeldende reguleringsplan R-221 Reguleringsplan for boligområde ved Eikestubben, vedtatt 01.12.2004, er området regulert til byggeområde for boliger, landbruk og kjørevei (felles atkomst).

Forslag til endring, for deler av gjeldende reguleringsplan, innebærer at landbruksarealet omreguleres til boligformål. I planforslaget anslås 6 til 10 eneboliger/tomannsboliger og ca. 30 leiligheter i lavblokker.

Området ligger ikke inne i kommunens boligprogram. En boligutbygging i det omfanget som foreslås er ikke i tråd med regionale føringer om å konsentrere veksten i prioriterte vekstområder. Planforslaget vil bidra til et spredt utbyggingsmønster og økt bilbruk.

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



Utsnitt fra gjeldende kommuneplan – vedtatt 03.02.2016.

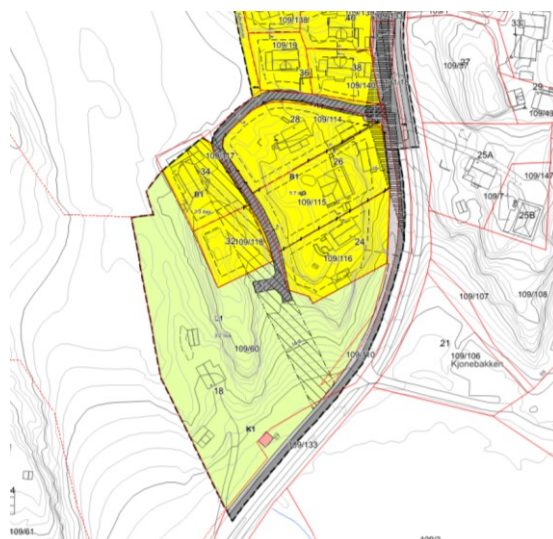
Fakta i saken:

Planområdet er lokalisert langs Kjærnesveien og består av gnr 109 bnr 60 (Kjærnesveien 18) og bnr 118 (Kjærnesveien 32). Det er avgrenset av Kjærnesveien i sør og øst, av felles atkomstvei/boliger i nord og av landbruksareal mot vest. Planområdet er regulert til bolig- og landbruksformål.

Kjærnesveien 18 er bebygd med en bolig, en garasje og et eldre uthus/garasje. Kjærnesveien 32 er ikke bebygd, men det foreligger en byggetillatelse for en enebolig.

Området ligger ikke inne i kommunens boligprogram som legger opp til en befolkningsvekst på i gjennomsnitt 2,3 % fram mot 2030. Gjeldende kommuneplan legger føringer om en befolkningsvekst på i gjennomsnitt 2 % pr år fram mot 2027. En boligutbygging i det omfanget som foreslås er ikke i tråd med regionale føringer om å

konsentrere veksten i prioriterte vekstområder. Planforslaget vil bidra til et spredt utbyggingsmønster og økt bilbruk.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan åpner ikke opp for mer bebyggelse. Det er kun tillatt med eneboliger og eneboliger med hybelleilighet. Det er en egen bestemmelse om at det ikke tillates tomannsboliger. Det foreligger også et delingsforbud innenfor planområdet, det vil si at det ikke tillates ytterligere oppdeling av eiendommene. Atkomstveien fra Kjærnesveien til boligene rett nord for planområdet er ikke opparbeidet i henhold til gjeldende plan.

Reguleringsplanen ble forhåndsvarslet 24.11.2016 og det redegjøres for planens innhold i vedlagte planbeskrivelse.

Formålet med reguleringsplanen er å utvikle eiendommene til boligformål. Det er antydnet ca. 40 boenheter i eneboliger, eneboliger med hybelleilighet, tomannsboliger og lavblokker.

ROS-analyse

Risiko- og sårbarhetsanalyse viser at det er 5 hendelser der risiko er til stede:

- Radongass – ikke kartlagt, men avklares i byggesak
- Sårbarhet/flora/fauna/fisk – et eiketre, vurdert i planbeskrivelsen
- Trafikkulykker i anleggsperioden – vil føre til økt risiko, men sikres i anleggsperioden i henhold til lovverket
- Ulykke i av-/påkjøring – kan føre til ulykker, men sikres i henhold til Statens vegvesens krav, krav om friskt m.m.
- Ulykke ved gående/syklende – økt trafikk kan føre til ulykker, men god kryssutforming, gang- og sykkelvei og krav om friskt sikrer gående og syklende

Hendelsene er blitt vurdert med hensyn til sannsynlighet og konsekvens. Det konkluderes med at det samlet sett virker å være liten sannsynlighet for risiko og dermed få konsekvenser forbundet med tiltaket. Se side 15-20 i planbeskrivelsen, der ROS-analysen er inntatt.

Det er bedt om et eget geoteknisk notat for nærmere vurdering av masseras/-skred og ustabil grunn (ettersendes som eget vedlegg).

I tillegg er temaene – tilknytning til hovedveinettet, syklende og gående, barn og unges interesser, kollektivtrafikk, servicetilbud, infrastruktur, landbruk, grønnstruktur, blå-grønn struktur, kulturminner, gjenbruk av eksisterende bebyggelse og vurdering etter naturmangfoldloven - blitt vurdert. Se side 7-14 i planbeskrivelsen.

Det er stor høydeforskjell i planområdet, og det er derfor bedt om 3 snitt som skal vise hvordan bebyggelsen kan tilpasses terrenget (ettersendes som eget vedlegg).

Sammendrag av forhåndsuttalelser:

Det vises til planbeskrivelsen side 21-22 der innkomne bemerkninger er oppsummert og kommentert.

Følgende offentlige og private berørte parter har kommet med bemerkninger

- Akershus fylkeskommune (02.03.2017)
- Statens vegvesen (29.11.2016)
- Solveig Hebnes (e-post 15.12.2016)
- Åge Frantzen, Metter Bergersen, Roy Ivar Hebnes, Marie s. Fonneland og Tora T. W. Wærvågen (29.12.2016)

Naboene som har uttalt seg er skeptiske til tiltaket pga økt trafikk på atkomstveien fra Kjærnesveien. De uttaler at veien er smal og bratt og at det er uforsvarlig med økt trafikk. De mener også at det tidvis er mye trafikk og høy hastighet på Kjærnesveien. De foreslår at innkjøring til hele planområdet bør vurderes fra «nedsiden», dvs fra Kjærnesveien 18. En nabo er også redd for å miste utsikt pga høy bebyggelse.

Akershus fylkeskommune uttaler at området ikke er befart, men at de kjenner til at det er et automatisk fredet kulturminne sørvest for planområdet der sikringssonen strekker seg ca. en meter inn i planområdet. De vil gi en endelig uttalelse når saken legges ut til offentlig ettersyn.

Statens vegvesen har ingen konkrete merknader til planforslaget. De viser imidlertid til tidligere uttalelse, datert 14.09.2016. Der uttaler de at siktforholdene er svært gode ved dagens avkjørsel til Kjærnesveien 18. De kan akseptere at det etableres en ny avkjørsel, hvis kommunen åpner opp for det ved ny reguleringsplan for området.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus har valgt og ikke komme med uttalelse til forhåndsvarselet.

I tillegg til Statens vegvesens uttalelse har Hafslund Nett AS (side 32 i planbeskrivelsen), Follo Brannvesen IKS (side 43) og Follo Landbrukskontor (side 33) kommet med uttalelser i forkant av reguleringsprosessen



Forslag til detaljreguleringsplan for Kjærnesveien 18 med flere

Vurdering:

Forholdet mellom kommuneplan og reguleringsplan

I gjeldende kommuneplan er det aktuelle området disponert for boligbygging. Kommuneplanen er grovmasket og en overordnet plan som dekker hele kommunen, mens en reguleringsplan er finmasket, mer detaljert og utformet for mindre arealer. Arealformålene avsatt i kommuneplanens arealdel forventes nærmere beskrevet gjennom krav om reguleringsplan. Sånn sett fremkommer ikke alltid de konkrete avveiningene som er gjort med tanke på arealbruk i en detaljert reguleringsplan i kommuneplanen. For Kjærnesveien 18 fremstår området avsatt til boligformål i kommuneplanen, men er etter at arealet ble disponert i kommuneplanen, regulert til landbruk som følge av en konkret avveining i reguleringsprosessen. Det finnes mange tilsvarende områder i kommunen, der regulerte formål som jordbruksområder eller grønnstruktur/friområder ikke framkommer i kommuneplanens arealdel, selv om denne er vedtatt senere enn reguleringsplanen.

Planprosess

Berørte offentlige og private parter har til varsel om oppstart gitt bemerkninger. Overordnede myndigheter har i begrenset grad kommet med uttalelser, men det kan synes som de ønsker og avvente til planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. Naboene virker mest bekymret for utvidet bruk av privat atkomstvei.

Det har vært avholdt møter med forslagsstiller/arkitekt der de er blitt presentert for kommunens betenkeligheter med planforslaget. Forslagsstiller ønsker å få behandlet sitt planforslag slik det foreligger, etter at det er gjort enkelte justeringer/endringer av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse.

Arealformål og bebyggelse

Reguleringsforslaget legger opp til høy utnyttelse, sammenlignet med omkringliggende boligbebyggelse. Det er ingen blokkbebyggelse i nærområdet. Det nye utbyggingsmønsteret vil derfor bryte med det eksisterende.

Grønnstruktur/landskap

Det er mye trær og berg i dagen innenfor planområdet og det er stor høydeforskjell, ca. 20 meter fra høyeste til laveste punkt. Det er spesielt furutrær på en forhøyet kolle som vurderes som verdifulle, og som er tenkt bevart. Forslaget vil nok innebære at det meste av grønnstruktur og terreng forøvrig må fjernes/bearbeides for å tilpasses ny bebyggelse. Ny bebyggelsen antas å bli godt synlig når man tar av fra Nessetveien til Kjærnesveien.

Barns interesser

Området ligger inn til annen boligbebyggelse og det er foreslått å opparbeide en lekeplass på ca. 150 m². Det er opparbeidet gang- og sykkelvei langs Kjærnesveien.

Trafikkforhold

Det legges opp til to atkomstveier til planområdet som innebærer utvidet bruk av eksisterende og en ny atkomst fra Kjærnesveien 18, i sør.

Økonomiske konsekvenser:

Det er ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Miljømessige konsekvenser:

Planforslaget bidrar til et spredt utbyggingsmønster og økt bilbruk.

Alternativer:

Alternativ 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.

Konklusjon med begrunnelse:

Planforslagets beliggenhet er ikke i henhold til nasjonale føringer om å konsentrere boligveksten i prioriterte vekstområder, ligger ikke inne i kommunens boligprogram og vil føre til økt bilbruk.

Rådmannen anbefaler derfor å avvise planforslaget og opprettholde gjeldende reguleringsplan for området.

Kan vedtaket påklages?

Ja

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart