



R-307 Områdereguleringsplan for Tømrrernes Feriehjem og Askehaugåsen - Fastsetting av planprogram

Saksbehandler: Magnus Ohren

Saksnr.: 16/01995-14

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Rådmannens innstilling:

- 1) I henhold til plan- og bygningslovens § 12-9 fastsetter Hovedutvalg for teknikk- og miljø planprogram for Tømrrernes Feriehjem og Askehaugåsen, datert 10.03.2017, med følgende endring:
 - Planarbeidet skal avklare fremtidig arealbruk for Bæk gård og arealer i tilknytning til gården.
- 2) Det legges opp til utarbeidelse av områdereguleringsplan med krav om detaljregulering for felter med foreslått ny bebyggelse.

Ås, 20.03.2017

Trine Christensen
Rådmann

Ellen Grepperud
Plan- og utviklingssjef

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk- og miljø

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk- og miljø 30.03.2017

Vedlegg:

R-307 Planprogram, datert 10.03.2017.pdf

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

- Forhåndsuttalelser

Saksbehandler sender vedtaket til:

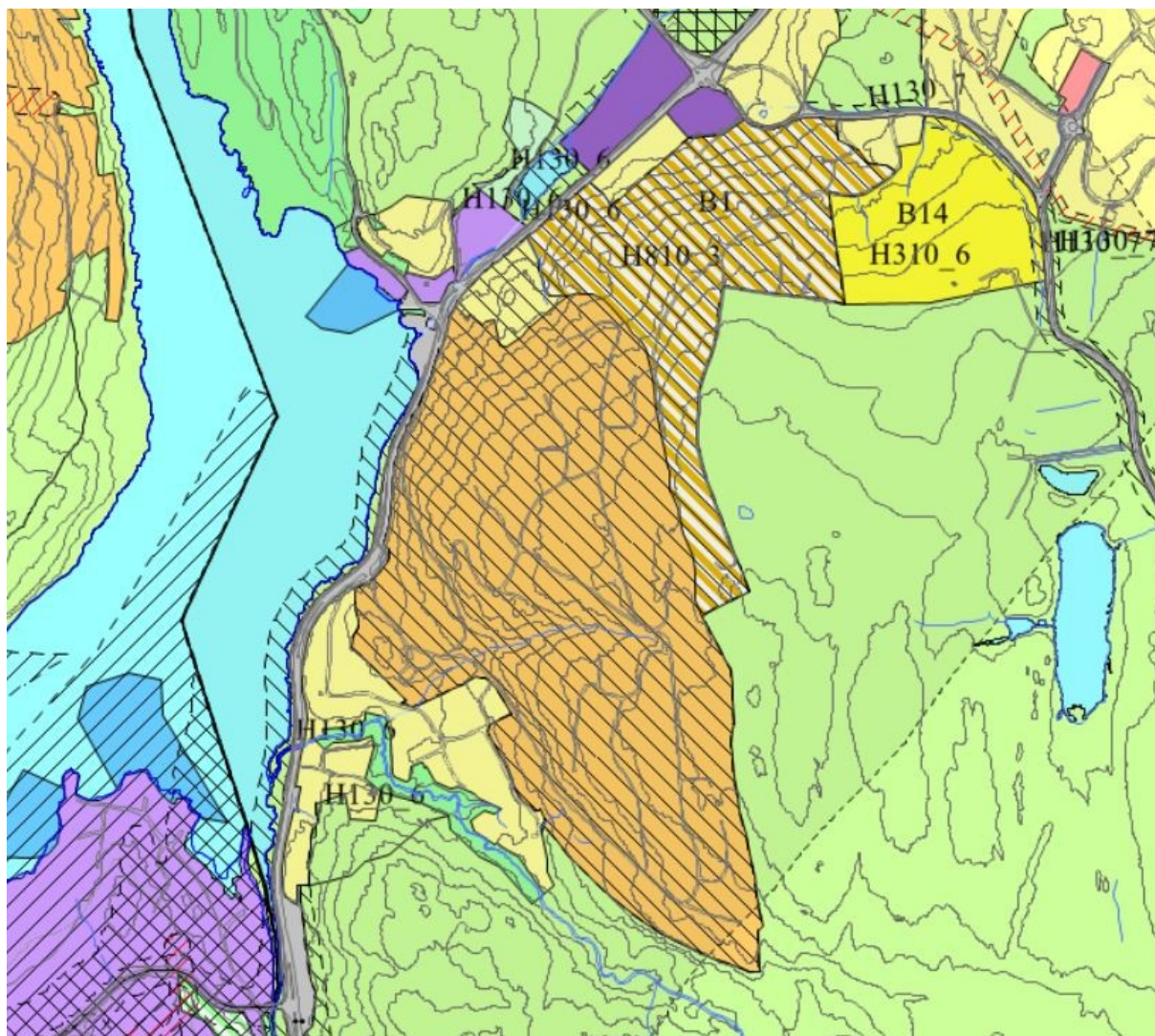
Stiftelsen Byggfag
Kvernaas Arkitekter AS

Ås kommune

Saksutredning:

Fakta i saken:

Forslag til planprogram for regulering av Tømrrernes Feriehjem og Askehaugåsen ved Bæk/Neset nord i Ås kommune omfatter området avsatt som hensynssone H810_3 i kommuneplan for Ås 2015-2027, samt arealet B14 disponert til boligformål ved Askehaug gård. Hensynssone H810_3 beskriver en ambisjon om omforming av området fra fritidsbebyggelse til boliger med helårsbruk med krav om felles planlegging.



Utsnitt fra kommuneplanens arealdel 2015-2027

Initiativtaker til oppstart av planarbeid er Stiftelsen Byggfag, som tidligere har drevet hytteområdet som ble anlagt som feriested for foreningens medlemmer. Stiftelsen er betydelig grunneier i området, og er blant annet eier av veiarealene i området. Kvernaas Arkitekter AS utfører oppdraget på vegne av Stiftelsen Byggfag. Kommunen har deltatt aktivt i dialog med tiltakshaver om planarbeidet.

Stiftelsen ønsker å fremme forslag til regulering av området til boligformål i tråd med kommuneplanens arealdel, og har utarbeidet et forslag til planprogram. Forslag til

Ås kommune

planprogram angir rammene for det videre arbeidet med regulering av området og beskriver bakgrunn, formål, overordnede føringer, planprosess, medvirkningsopplegg, vesentlige utfordringer og utredningsprogram.

Forslag til planprogram antyder bruk av områderegulering som plantype som kan følges opp med detaljregulering for enkelte delfelter. Det forventes at omfanget av ny bebyggelse og omfang av eiendommer med anledning til bruksendring blir avklart i den videre planprosessen. Kommuneplanens boligprogram anslår om lag 400 boenheter i området, samt 50 for felt B14 (Askehaug gård).

Planprosess:

Tidligere behandling av saken

Området ble vurdert i behandling av kommuneplan for Ås 2011-2023, der det ble vedtatt å legge til rette for omforming av området for å sikre trinnvis og helhetlig planlegging av området fra fritidsboliger til boliger med helårsbruk. Kommunestyret vedtok å avsette hensynssone H810_3 for området om omforming med krav om felles planlegging.

Under rullering av kommuneplan for Ås 2015-2027 ble det avdekket at hensynssonen for omforming av området ikke var konsekvensutredet eller sendt til offentlig ettersyn ved forrige kommuneplanrullering.

Ny vurdering av området med konsekvensutredning ble behandlet som egen sak i Formannskapet 20.01.2016, sak F-2/16, og det ble bedt om særskilt uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus for å belyse området's rettslige status.

Fylkesmannens vurdering er at tidligere vedtatte hensynssone for omforming av området er å anse som gyldig. Forslag til kommuneplan for 2015-2027 med avsatt hensynssone H810_3 ble vedtatt uten endringer.

Varsel om oppstart

Oppstart av planarbeidet med forslag til planprogram ble varslet offentlige myndigheter og berørte parter 23.06.2016. Høringsperioden ble avsluttet 20.09.2016. Det er kommet inn 23 bemerkninger fra berørte parter.

Høringsuttalelser er gjennomgått og besvart enkeltvis i kapittel 9 i forslag til planprogram. Forslaget er revidert for å imøtekomme merknadene der det har vært hensiktsmessig. Rådmannen har ingen videre bemerkninger til de innkomne merknadene.

Ås kommune

Vurdering:

Forslag til planprogrammet peker på de grunnleggende problemstillingene for planarbeidet. Tema som er vurdert som særlig vesentlig for det videre planarbeidet er gjennomgått enkeltvis nedenfor.

Valg av plantype

Planprogrammet drøfter ulike plantyper i kapittel 2. Planprogrammet skisserer langt på vei en modell der områdeplan benyttes som plantype med ulik detaljeringsgrad for delfelter i området.

Reguleringsplanen omfatter tre typer delfelter:

1) Delfelter hvor det kan søkes bruksendring eller søkes oppført nye eneboliger

Det antas at planarbeidet vil avdekke delfelter bebygget med fritidsbebyggelse i dag, hvor regulering av området vil kunne åpne for enten å søke bruksendring eller oppføring av ny enebolig til erstatning for fritidsbolig for enkelteiendommer.

Med tanke på gjennomføring vil det være utfordrende å kreve oppfølgende detaljreguleringsplaner for delfelter allerede bebygget med fritidsbebyggelse. Disse består typisk av mange potensielle tiltakshavere. For slike felter mener Rådmannen reguleringsplanen bør kunne følges opp direkte med konkrete byggesaker.

Rådmannen forventer til gjengjeld at områdeplanen blir utarbeidet med et tilstrekkelig detaljnivå for disse delfeltene. Dette innebærer at forhold som byggegrenser, grunnforhold, støy, atkomster, trafikk og annet er vurdert i reguleringsplanen.

2) Delfelter hvor fritidsbebyggelse bør opprettholdes

Det antas at planarbeidet vil avdekke delfelter hvor det av ulike årsaker vil være mest hensiktsmessig å opprettholde dagens fritidsbebyggelse. Det vurderes ikke som nødvendig med detaljregulering for disse feltene. En områdereguleringsplan bør også her være utarbeidet med tilstrekkelig detaljeringsgrad.

3) Delfelter som åpner for ny bebyggelse

Det antas at planarbeidet vil avdekke delfelter med større eiendommer der det kan være hensiktsmessig å tilrettelegge for fortetting og ny bebyggelse, eller andre bebyggelsestyper enn eneboliger.

For ubebygde delfelter der det kan bli aktuelt med ny bebyggelse, eller annen type bebyggelse enn eneboliger, bør det stilles krav om detaljregulering som utarbeides i etterkant av vedtak av områdeplanen.

Kommunen vil gjennom krav om detaljregulering for disse feltene få bedre anledning til å holde kontroll over utbyggingstakt i området og sikre bruk og gjennomføring av utbyggingsavtaler. Samtidig vil det gi anledning for berørte naboer, politikere og øvrige parter å engasjere seg i en spesifikk oppfølgende planprosess for ny bebyggelse i området.

Ås kommune

Med disse forholdene tatt i betraktning vurderer Rådmannen at det i det videre planarbeidet bør legges opp til utarbeidelse av en områdeplan for hele det varslede planområdet, og at det stilles krav om detaljregulering for delfelter som foreslår ny bebyggelse.

Vei, trafikk og infrastruktur

Planprogrammet peker på en rekke utfordringer knyttet til atkomst og behov for ny infrastruktur i området. Utfordringer for vei knytter seg særlig til terreng og stigningsforhold i tillegg til behov for utvidede veibredder.

Kommunen må i det videre arbeidet med planforslag vurdere driftsansvaret for eventuelle hovedveier til og i området. Ettersom store deler av terrenget i området er krevende, vil sannsynligvis hovedparten av veiene i området måtte driftes som private veier, med lavere standard enn kommunens generelle standard med tanke på bredder og stigning.

Rådmannen vurderer at problemstillingene knyttet til trafikk og infrastruktur er grundig beskrevet i planprogrammet, og at temaet vil bli godt ivaretatt i det videre arbeidet.

Arealbruk, utnyttelse og gjennomføring

Planprogrammet redegjør for foreslått arealbruk i området i kapittel 8. Som hovedregel skal det legges opp til mulighet for å søke bruksendring for eksisterende fritidsbebyggelse i området, og oppføring av nye boliger til helårsbruk som erstatning for eksisterende fritidsbolig. Dette er i tråd med kommuneplanens målsetting.

Samtidig peker planprogrammet på utfordringer knyttet til behov for ny infrastruktur til og i området. Særlig gjelder dette nye veier, vann og avløpsnett.

Hvordan disse tiltakene skal finansieres må avklares gjennom det videre planarbeidet. Planprogrammet peker på tre mulige alternativer for finansiering, som eventuelt også kan kombineres:

- 1) Tiltakene finansieres gjennom enkeltbidrag fra hytteeiere i området som skal søke bruksendring eller å få oppført ny bolig.
- 2) Tiltakene finansieres direkte av kommunen.
- 3) Fortetting i ubebygde deler av området kan bidra til å finansiere de nødvendige tiltakene.

Dersom kommunen ser for seg sistnevnte modell som mest fordelaktig, vurderer Rådmannen det slik at fortetting i hovedsak bør skje i områder med relativt god tilknytning til eksisterende servicetilbud som skoler, barnehage, handel- og servicetilbud. Rådmannen støtter i denne sammenhengen Vegvesenets uttalelse om at tyngden for eventuell fortetting i hovedsak bør legges øst i planområdet. Mulighetsanalysen planprogrammet skisserer legger imidlertid opp til mulig fortetting også vest i området ved Bæk gård.

Ås kommune

Rådmannen forventer at forholdet blir godt redegjort for i planforslaget, og at det blir grundig beskrevet i hvor stor utstrekning det må tilrettelegges for ny bebyggelse for å finansiere infrastrukturtiltak i området.

I tillegg bør planarbeidet avklare fremtidig bruk av eksisterende bygg på Bæk gård. Dette er lite omtalt i planprogrammet. Dette forventes redegjort for i det videre planarbeidet.

Naturmiljø og biologisk mangfold

Planprogrammet legger opp til at det skal gjennomføres kartlegging av naturmiljø. Dersom det gjøres funn vil konsekvenser for naturmiljø vurderes. Dette vurderes som tilstrekkelig.

Vann, avløp og overvann

Planprogrammet legger opp til utredning av forhold knyttet til vann, avløp og overvannshåndtering. Det skal redegjøres for overvannsløsninger og behov for ny infrastruktur for vann og avløp. Dette vurderes som tilstrekkelig.

Øvrige utredningstema

Utredningsprogrammet planprogrammet redegjør for er omfattende og berører de aller fleste vesentlige tema i en regulering av et såpass stort område.

Planprogrammet inkluderer også tema som er pekt på i innkomne bemerkninger, herunder virkninger for ny arealbruk og utnyttelse av området, forhold knyttet til lokalmiljø og bokvalitet, landskapspåvirkning, kulturmiljø, biologisk mangfold, vann- og avløpsløsninger, mobilitet, samfunnssikkerhet, skole- og barnekapasitet m.m.

Rådmannen vurderer utredningsprogrammet som tilfredsstillende. Dersom det oppstår behov for ytterligere opplysning av saken under utarbeidelse av planforslaget forbeholder vi oss retten til å kreve dette.

Planprosess og medvirkning

Planprogrammet beskriver en ambisjon om å avholde informasjonsmøter for berørte parter i området ved utarbeidelse av planforslag. Det vil også holdes særegne møter med vesentlige aktører som Statens Vegvesen og kommunen for å sikre god involvering og gode løsninger for infrastruktur.

Det redegjøres også for fremdriftsplan, med politisk behandling i minst to omganger slik plan- og bygningsloven krever.

Rådmannen vurderer det som viktig med god involvering fra både innbyggere og myndigheter i et planområde av betydelig omfang og med potensielt mange interessekonflikter. De foreslåtte informasjonsmøtene og arbeidsmøtene virker hensiktsmessige for å oppnå dette.

Konklusjon:

Samlet sett vurderer Rådmannen det reviderte forslaget til planprogram som grundig utarbeidet. Planprogrammet angir presise rammer for det videre planarbeidet, og alle relevante tema for det videre planarbeidet er godt redegjort for.

Ås kommune

Utredningsprogrammet som skal ligge til grunn for utforming av forslag til reguleringsplan bør være et godt utgangspunkt, både med tanke på innhold og foreslått metodebruk.

Rådmannen anbefaler derfor at planprogrammet fastsettes, og at det legges opp til utarbeidelse av et reguleringsforslag der områdeplan benyttes som plantype, med krav om detaljregulering for enkelte delfelter.

Kan vedtaket påklages?

Nei

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart