



R-313 Detaljreguleringsplan for Kjærnesveien 18 med flere

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug

Saksnr.: 16/03352-39

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Hovedutvalg for teknikk og miljø
Kommunestyret

Rådmannens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Ås kommunestyre R-313 Detaljreguleringsplan for Kjærnesveien 18 med flere, med kart og bestemmelser datert 12.11.2018.

Ås, 23.11.2018

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
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 3. gang:	06.12.2018
Kommunestyret:	12.12.2018

Vedlegg:

1. Reguleringskart, datert 12.11.2018
2. Reguleringsbestemmelser, datert 12.11.2018
3. Planbeskrivelse, datert 12.11.2018
4. Saksutskrift fra HTM 08.06.2017
5. Saksutskrift fra HTM 25.01.2018

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 7 eneboliger/eneboliger med sekundærleilighet og rekkehus med 9 boenheter.

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, samt etter behandling/vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø (HTM) 25.01.2018.

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 7 eneboliger/eneboliger med sekundærleilighet og rekkehus med 9 boenheter.

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

Tidligere behandling av saken:

Forhåndsvarsel

Reguleringsplanen ble forhåndsvarslet med planavgrensning 24.11.2016.

Behandling i HTM 1. gang

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.

Offentlig ettersyn

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.

Ås kommune

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 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 la 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.

I revidert forslag, etter offentlig ettersyn og etter 2. gangs behandling i HTM, er omfanget redusert til 7 eneboliger med sekundærleilighet og 9 boenheter i rekkehus.

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 sikringszone 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.

Ås kommune

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Kulturminnets sikringszone er markert på plankartet. Når det gjelder veifaret er det ingen fysiske spor igjen av det. Fylkesrådmannens skepsis til den omfattende utbyggingen ble delt 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 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 trafikksikkerheten og framkommeligheten for alle trafikantgrupper. Planen må legge opp til en god og sikker atkomst, hensiktsmessig parkering og trafikksikker 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 målepunkt for å hindre at myke trafikanter må gå lange omveier.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Bestemmelsene er endret jfr. reguleringsbestemmelse 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. Siden omfanget av utbyggingen er redusert til eneboliger og rekkehus er det ikke lagt opp til felles sykkelparkeringsanlegg.

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 felles 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.

Ås kommune

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 trafikk-løsning 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 utsprenning der konsekvensen er at hele topografien for området blir endret. Eksisterende bomiljø vil bli drastisk endret, noe beboerne i 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 var også skeptisk til planforslagets omfang, og viser til sin kommentar ovenfor, under pkt. 1. Forslagsstiller har redusert antall eneboliger/eneboliger med sekundærleilighet til 7 og til 9 boenheter i rekkehus. Blokkbebyggelsen utgår.

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 reguleringssaken for øvrig tas det kun stilling til planforslaget.

Behandling i HTM 2. gang

Planen ble behandlet i Hovedutvalg for teknikk og miljø i møte 25.01.2018 og utvalget fattet følgende vedtak:

1. HTM vedtar antall boenheter i forslag til detaljreguleringsplan for Kjærnesveien til maks 30 boenheter i lavblokk, tomannsbolig, rekkehus.
2. Kommunen gis forkjøpsrett til 5 boenheter.
3. Interne veier innarbeides i planen.
4. Planforslaget returneres til tiltakshaver som får mulighet til å revidere forslaget i henhold til dette.

Ås kommune

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 imøtekom noen av bemerkningene, og planforslaget ble revidert til 2. gangs behandling i HTM. Antall boenheter i planforslaget ble imidlertid ikke vesentlig redusert, til tross for at de fleste berørte parter påpekte at det var alt for omfattende og at det brøt med eksisterende boligmønster i området.

Etter behandling/vedtak i HTM 25.01.2018 har imidlertid forslagsstiller redusert omfanget ytterligere. I vedlagte planforslag er omfanget redusert til 7 eneboliger/eneboliger med sekundærleilighet og 9 boenheter i rekkehus. Det vil si at det blir maks 23 boenheter totalt, hvis alle eneboligene bygges med sekundærleilighet. Det vurderer rådmannen som en betydelig reduksjon av antall boenheter. Det vil gi en bedre totalløsning for selve området med tanke på trafikkavviklingen til og fra området, mulighet til å bevare mer av grønnstrukturen og reduksjon av inngrep i terrenget.



Skråbilde fra Follokart viser planområdet

Ås kommune

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, til tross for at omfanget er redusert, påvirke dette, både i form av endret topografi og fjerning av vegetasjon.

Endringer i planforslaget

Etter offentlig ettersyn og vedtak i HTM 25.01.2018 er det gjort følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

- type boligbebyggelse er endret fra småhusbebyggelse/lavblokk til *enebolig/enebolig med sekundærleilighet og rekkehus*, jfr. 2 a. og b.
- *3.5 Eksisterende bebyggelse på gnr/bnr 109/60 tillates revet/demontert.*
- 4.1 b. og c For pulttak/flatt tak er *maks øvre gesimshøyde det samme som mønehøyde.*
- 4.2 d. *Der terrengforholdene tillater det kan parkering legges helt/delvis under bakkeplan.*
- 4.3 og 4.4 er nye i sin helhet, siden lavblokker erstattes av rekkehus.
- 4.6 a. I felt B1 og B2 skal uteareal for boliger være minst 250 m² for hver enebolig og minst 50 m² for hver sekundærleilighet.
- 4.6 b. I felt B3 skal uteareal for hver boenhet være minst 90 m². Av uteareal skal minst 150 m² avsettes til felles lekeplasser og minst 15 m² avsettes til privat uteareal på terreng.
- 4.7 *Mindre justering av grensen mellom B1/B2 og B3 tillates dersom det vil være fordelaktig av arronderingsmessige årsaker.* Ferdig planert terreng skal tilpasses terrengnivå på tilstøtende veier og tomter, *men terrenget tillates hevet mot Kjærnesveien. Maks stigningsforhold 1:2 ved terrengoppfylling mot Kjærnesveien.*
- 4.10 *Anlegg for syklende og gående, i forbindelse med krysningspunkt over Kjærnesveien ved avkjørsel FA2, 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 *boligbebyggelse innenfor byggeområdene B2 og B3.*
- 5.3 Krysningspunkt/gangfelt over Kjærnesveien ved avkjørsel FA2 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse/ferdigattest for *boligbebyggelse innenfor byggeområdene B2 og B3.*
- 5.4 *Gang- og sykkelvei og veianlegg kan, etter godkjenning fra Statens vegvesen, plasseres nærmere midtlinje vei enn 15 meter. Byggeplan for alle tiltak på og langs fylkesveien og nøyaktig plassering og utforming av FA2 skal godkjennes av Statens Vegvesen før gjennomføring.*
- 5.6 a. *Ut over plan- og bygningsloven gjelder særskilt lov og forskrift for trafostasjon.*

Etter offentlig ettersyn og vedtak i HTM 25.01.2018 er det gjort følgende endringer i reguleringsplankartet:

Ås kommune

- Byggegrensen mot fylkesveien i felt B3 er økt/utvidet langs hele strekningen.
- Planen er blitt inndelt fra 2 til 3 felt.
- Byggegrensen i felt B2 er trukket litt vestover, langs «foten» av kollen, mot felt B3.

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.

Konklusjon med begrunnelse:

Omfanget av planen har blitt begrenset gjennom reguleringsprosessen. Antall boenheter er blitt redusert fra 40 til maks 23 (hvis alle eneboligene får sekundærleilighet). Blokkbebyggelse er blitt trukket ut av planforslaget. Det er vist 2 rekkehus, med henholdsvis 4 og 5 boenheter og 7 eneboliger, se skisser i planbeskrivelsen side 14 og 15.

Atkomst til område B2 og B3 blir fra sørsiden, fra atkomstvei FA2. Det vil si at eksisterende atkomst fra nordsiden, atkomstvei FA1, kun blir belastet med trafikk fra to nye boliger.

Rådmannen mener dette er et bedre plangrep som også tar hensyn til naboene, som var skeptiske, spesielt til økt trafikk på atkomstvei FA1.

Det reviderte planforslaget legger imidlertid opp til en utbygging som rådmannen fortsatt mener er 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.

Rådmannen ønsker derfor å legge fram en alternativ innstilling om at sekundærleilighetene utgår. Hvis det kun tillates eneboliger (uten sekundærleilighet) og rekkehus blir det totalt 16 boenheter. Det gjør at fotavtrykk og inngrep i terrenget kan reduseres og at større del av vegetasjon og topografi kan bevares.

Alternativ innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Ås kommunestyre R-313 Detaljreguleringsplan for Kjærnesveien 18 med flere, med kart og bestemmelser datert 12.11.2018, med følgende endring:

- Enebolig med sekundærleilighet utgår, dvs at det tillates 7 eneboliger og 9 boenheter i rekkehus.

Kan vedtaket påklages?

Ja

Ås kommune

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart