

SAKSFRAMLEGG

Utv.sak nr. /

R-260 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR ØSTRE DEL AV KAJAOMRÅDET

Saksbehandler: Eva Merete Lunde

Arkivnr: REG R-260

Saknr.: 09/2780

Utvalg

Utv.sak nr

Møtedato

::: Sett inn innstillingen under denne linja ↓

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø HTM 10.11.2011:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Ås kommune forslag til endret reguleringsplan for østre del av Kajaområdet som vist på kart datert 24.05.2011, endret 27.10.2011 med reguleringsbestemmelser datert 24.05.2011, revidert 27.10.2011.

Ås, 28.10.2011

Trine Christensen
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

::: Sett inn innstillingen over denne linja ↑

... Sett inn saksutredningen under denne linja ↓

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

- | | |
|---------------------------------------|------------------------|
| 1. Forhåndsvarsling | 20.11.2009 |
| 2. Hovedutvalget for teknikk og miljø | 09.06.2011 |
| 3. Offentlig ettersyn | 12.07.2011- 01.10.2011 |
| 4. Hovedutvalget for teknikk og miljø | 10.11.2011 |
| 5. Kommunestyret | |

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Oversiktskart 1:30 000, datert 21.05.2011
2. Ortofoto av planområdet 1:2000 datert 21.05.2011
3. Reguleringsplankart 1:1000 (forminsket) datert 24.5.2011, rev. 27.10.2011
4. Reguleringsbestemmelser datert 24.5.11, revidert 27.10.2011
5. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:
Adressater i følge egen liste

SAKSUTREDNING

Formål med reguleringsplanen:

Eksisterende reguleringsplan for denne delen av Kajaområdet er svært foreldet og mangelfull, og planforslaget vil erstatte deler av ” reguleringsplan for Kajaområdet” vedtatt 15.01.1957. Hensikten med ny plan for den østre delen av Kaja er dermed å utarbeide et tidsriktig styringsverktøy for å kunne håndtere endring og utvikling av dette sentralt beliggende boligområdet generelt og den karakteristiske atriumbebyggelsen fra 60- og 70-årene spesielt. I tillegg har det vært viktig å ivareta den sammenhengende grøntstrukturen som hagearealene utgjør, i form av tydelige byggegrenser.

Planområdets beliggenhet:

Planområdet utgjør østre del av villaområdet Kaja som ligger mellom Universitetet for miljø- og bioteknologi, UMB, og Ås sentrum på nordsiden av fylkesvei 152. Området er på ca 93 dekar og er avgrenset av Lyngveien i nord og øst, tomtene langs østsiden av Skogveien i vest og fylkesveien i sør. Området er i henhold til kommuneplan for Ås 2011-2023 disponert til boligformål med innslag av grøntstruktur.



Ortofoto av planområdet og nordre del av Ås sentrum

Beskrivelse av planområdet:

Bebyggelse

Boligbebyggelsen i Bregneveien 9-17, 19 og 21 samt Kajaveien 32, 34, 36, 38 og 40 tilhører Bregneveien vel og ble planlagt i 1968 og bygd ut i 1969-70. Planene viser fellesarealer i midten og på sørsiden av Bregneveien 10 (42/1/219) slik dagens situasjonskart fremdeles viser. Husene er bygd av Bra-Bo Elementbygg AS fra Dokka.

Atriumhusene på nordsiden av Bregneveien, nr. 18, 20, 22, 24, 26 og Starrveien 2 ble planlagt som et byggelag i 1966 under navnet "Dryopteris", tegnet av arkitektene Mari og Gullik Kollandsrud. Husene ble bygd i perioden 1966-1968.

Eiendommene i delområdet vest og sør for Høgskoleveien, nord for Kajaveien og øst for Skogveien, til sammen 9 tomter, ble fradelt og bebygget fra 1939 (42/138 ikke med i planområdet) og utover på 40- (42/263) og 50-tallet (42/83, 42/87 og 42/139).

Boligene mellom Kajaveien og riksvei 152 ble fradelt og utbygd i 1958 (42/209), 1961 (42/130 og 42/240) og utover 1960-tallet.

Eiendommene 42/256, 2/247, 42/136, 42/220 og 42/254 ble fradelt og utbygd fra 1961 mens 42/198 og 42/249 ble bebygget fra 1966.

Boligblokkene i Lyngveien (nord for planområdet) ble oppført fra 1962, blokken lengst øst i 1967.

Natur

Planområdet ligger geologisk sett sørøst for det skogkledde torv- og myrområdet Åsmåsan og berggrunnen består av ulike gneistyper og granitt dekket av løsmasser. Når det gjelder biologisk mangfold, har Åsmåsan stor lokal verdi. Områdets karakter er for øvrig kjennetegnet av romslige og nokså flate tomter. Terrenget stiger noe i vest mellom den lavereliggende Lyngveien og Høyskoleveien der denne går i en stor bue.

Kloakksanering

Boligene i området ble ferdig tilknyttet offentlig vann og avløp i 2009. Veiene ble deretter asfaltert på nytt og grøftene ryddet og tilsådd.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse):

Det er foretatt en forenklet risiko- og sårbarhetsanalyse basert på Ås kommunes egen sjekkliste for helse, miljø og samfunnssikkerhet i henhold til rundskriv GS-1/01 fra direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, DSB. Listen brukes også i forbindelse med ROS-analyse ved rullering av kommuneplanen.

Konklusjonen fra ROS-analysen er at den største risikoen i planområdet er eventuell fare forbundet med trafikken på fylkesvei 152 sør for planområdet og ved bensinstasjonen øst for planområdet. Slik fare kan dreie seg om brann, eksplosjon, gassutslipp eller liknende. Se vedlegg 5.

Forhåndsuttalelser:

Oppstart av planarbeid ble varslet i lokalavis og brev til berørte parter, sistnevnte datert 10.11.09. Det har kommet inn følgende forhåndsuttalelser:

1. Hafslund Nett (08.12.09)

Det opplyses om at de har linje/kabel- og stasjonsanlegg i området og at eventuell bebyggelse og andre anlegg i området må ta hensyn til disse.

2. Statens vegvesen (08.12.09)

Vegvesenet viser til at byggegrensen mot riksvei 152 i henhold til veglovens § 29 er på 50 meter. Vegvesenet foreslår at eksisterende bebyggelse legges til grunn ved fastsettelse av byggegrense mot riksveien. Det vises også til regulert rundkjøring i krysset fv. 152/Bankveien (Rådhusplassen, vår kommentar). Vegvesenet forutsetter at det sikres nødvendig areal til en eventuell kryssombygging i planforslaget.

3. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (06.01.10)

Fylkesmannen uttaler at det må framgå hvordan planforslaget vurderes i forhold til kommunens overordnede planer og til regionale planer. Kommunen må vurdere om planen krever konsekvensutredning. Det bes om at følgende nasjonale og regionale føringer vurderes og ivaretas dersom de berøres av planforslaget: Samordnet areal- og transportplanlegging, klima- og energihensyn, grønnstruktur, biologisk mangfold, landskap, friluftsliv, vann- og luftforurensing, barn og unges interesser, støy i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy (T-1442), universell utforming og tilgjengelighet. Det minnes om at det skal utarbeides konkret risiko- og sårbarhetsanalyse.

4. Bregneveien vel v/ Halvard Baugerød (10.01.10)

Bregneveien vel ber om at det ved fastsetting av tomteutnyttelse blir tatt hensyn til at tomtene i Bregneveien 9-13, 15, 17, 19 og 21 og Kajaveien 32, 34, 46, 38 og 40, er små og at hustypen ble betegnet som atriumhus da de ble bygd i 1969 av Ås boligbyggelag.

5. Akershus fylkeskommune (11.02.10)

Fylkesrådmannen bemerker at det vil bli stilt krav om arkeologisk registrering av planområdet i henhold til kulturminnelovens § 9. Det opplyses om at det vil bli foretatt maskinell sjakting på ubebygde eiendommer i tillegg til overflateregistrering, og at plener og bed ikke vil bli berørt.

På bakgrunn av opplysninger gitt av kommunen ved saksbehandler angående utbyggingstidspunkt og bygningstyper, anbefaler fylkesrådmannen at hele eller deler av området vurderes underlagt et formelt vern i form av hensynssone etter den nye plan- og bygningsloven. Det nevnes at spesielt området med atriumhus bør ivaretas med egne bestemmelser. Fylkesmannen er innstilt på å gå i dialog med kommunen om utforming av planen med hensyn til avgrensning og formulering av bestemmelser.

Fylkesrådmannen minner om rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Dette innebærer at arealer og anlegg sikres

mot støy, forurensing og trafikk- eller annen fare. Videre skal det i nærområdet finnes store nok arealer for ulik type årstidstilpasset lek og samhandling mellom barn og voksne. Ved omdisponering av eventuelle fri/lekearealer, skal det finnes erstatningsarealer.

Fylkesrådmannen anbefaler at bevaringsverdige naturkvaliteter kartlegges så tidlig som mulig i planfasen, at disse avmerkes på plankartet og sikres gjennom reguleringsbestemmelser.

Fylkesrådmannen viser til prinsippet om universell utforming (UU) nedfelt i formålsparagrafen i den nye plan- og bygningsloven § 1-1 og 12-7 nr. 4 og lister opp hva planleggingen skal etterstrebe av tilgjengelighet i henhold til Miljøverndepartementets utkast til rikspolitiske retningslinjer for nettopp UU.

Det er på et senere tidspunkt imidlertid foretatt arkeologiske registreringer i området, og fylkesrådmannen uttaler at det ikke er påvist automatisk fredede kulturminner.

6. Universitetet for miljø- og biovitenskap, UMB (21.06.10)

Det opplyses at UMB eier flere arealer innenfor planområdet, og at eksisterende festetomter og veiarealer tilhørende UMB fortsatt kan reguleres til henholdsvis bolig- og veiformål. Når det gjelder arealet inntil Bregneveien 10A, gnr 42 bnr 250, som hittil har vært avsatt som friområde, bes det om at denne omreguleres til boligformål idet UMB vurderer å selge arealet til eieren av tilgrensende tomt. UMB ønsker også å selge arealet mellom boligtomtene langs Bregneveien og Kajaveien, gnr 42/1/219, enten som selvstendig boligtomt eller som grøntområde, privat eller kommunalt.

Teknisk sjefs kommentarer til uttalelsene:

Til uttalelse 1

Ettersom Hafslund har oppgitt at de har anlegg i området, men ikke kartfestet dette på tydelig måte, bes det om tilbakemelding på om det skal settes av tomt til dette i planen.

Til uttalelse 2

Teknisk sjef mener at planforslaget ikke vil være i strid med nevnte eventuelle kryssombygging. Tidligere riksvei 152 er for øvrig nedgradert til fylkesvei.

Til uttalelse 3

Fylkesmannens uttalelse er tatt til etterretning.

Til uttalelse 4

Bregneveien Vels uttalelse er imøtekommet gjennom reguleringsbestemmelsene.

Til uttalelse 5

Fylkesrådmannens anmodning om at deler av planområdet underlegges et formelt vern i form av hensynssone er ivaretatt på reguleringskartet og i bestemmelsene.

Til uttalelse 6

Arealet inntil Bregneveien 10, gnr 42/1/219, er vedtatt disponert til grønnstruktur i siste kommuneplan for Ås 2011-2023. Den aktuelle tomte er i underkant av 600 m2, noe som er i minste laget for en boligomt. I tråd med signalene i nylig vedtatt kommuneplan, arealdelen, er derfor eiendommen foreslått regulert til grønnstruktur/park.

Arealene mellom boligene i Bregneveien og Kajaveien er foreslått regulert til annet uteopphold.

Planforslag og bestemmelser:

I planforslaget er felt B1-B7 regulert til boligbebyggelse/ frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger og eneboliger med hybelleilighet inntil 60 m2 BRA) med tilhørende bestemmelser.

Felt BK1, BK2 og BK3 er regulert til boligbebyggelse/ konsentrert småhusbebyggelse. Disse delområdene er foreslått underlagt et formelt vern i form av hensynssone/ bevaring av kulturmiljø, atriumhus. Det er utformet spesielle bestemmelser for områdene. Det foreslås dessuten at kulturvernmyndighetene skal varsles i forbindelse med søknad om eventuelle tiltak i områdene.

Grøntområdet mellom husene i BK1 er foreslått regulert til bebyggelse og anlegg/ annet uteoppholdsareal, merket U, felles for de tilgrensende boligene.

Grøntområdet inntil krysset mellom Kajaveien og Bregneveien er foreslått regulert til grønnstruktur/ park, merket F.

Hovedutvalg for teknikk og miljøes uttalelse i møte 09.06.2011:

HTM uttalte at behandlingsprosedyre ved endring i bevaringsområder bør vurderes samt at behov for skjøttsplan for F-området (friområdet) må avklares.

Rådmannens kommentar til uttalelsen:

Det opplyses at Innhenting av uttalelse fra kulturvernmyndighetene i forbindelse med søknad om tiltak, er normal behandlingsprosedyre i denne type områder, for eksempel innenfor en hensynssone, tidligere spesialområder, eller tilsvarende. I slike tilfeller vil fylkesrådmannens uttalelse være å betrakte som rådgivende. Rådmannen finner ikke at det er behov for egen skjøttsplan for det lille friområdet.

Offentlig ettersyn:

Planforslaget ble sendt berørte parter med følgebrev datert 12.07.2011, og offentlig ettersyn ble dessuten annonsert i uke 28.

Det er kommet inn følgende uttalelser:

7. Kommunens administrative planforum (14.04.2011)

Planforum slutter seg til planforslaget og uttaler mer spesifikt at friområdet F opprettholdes som friområde.

8. Statens vegvesen (10.08.2011)

Vegvesenet har ingen merknader til planforslaget.

9. Asplan Viak AS for Opplysningsvesenets fond (06.09.2011)

Asplan uttaler seg på vegne av fester av eiendommen gnr 42 bnr 1 fnr 73, Drøbakveien 19 og har ingen innvendinger til planforslaget.

10. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (26.09.2011)

Fylkesmannen har heller ingen kommentarer til planforslaget.

11. Akershus fylkeskommune (30.09.2011)

Fylkesrådmannen ber om at de som skal utføre arbeidet i felt gjøres særlig oppmerksom på at det kan være ukjente fornminner i området ettersom alle fornminner, også de uregistrerte, automatisk er fredet. De ber om at det opplyses om at dersom man støter på et fornminne, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører fornminnet eller dets sikringssone på 5 meter, og rette myndighet, Akershus fylkeskommune, skal straks varsles i henhold til kulturminnelovens § 8.

12. Anja Fagereng og Christian Elind (01.10.2011)

Eiere av Lyngveien 4, gnr 42 bnr 258, uttaler følgende: Byggegrensen mot Lyngveien 2, 4, 6, 8 og 10 bør være 4 meter fra eiendomsgrensene mot veien som for Lyngveien 13-25 fremfor 10 meter fra senterlinje i vei slik det er foreslått for deres eiendom. Dette begrunnes bl.a. med behov for modernisering og utvidelse av vindfang. De mener videre det er positivt at planen legger opp til å sikre sammenhengende grøntområder. De mener imidlertid at byggegrensene generelt synes for knappe i hele planområdet og minner om at det for mange vil kunne være ønskelig å foreta mer eller mindre arealkrevende oppgradering/standardheving av eldre bebyggelse, og det vises til at byggegrensen i noen tilfeller er foreslått innenfor dagens bygningsmasse, slik at det må søkes om dispensasjon ved for eksempel etterisolering.

De er også skeptiske til at alle hus i området B1-B7 skal ha saltak ettersom det er mange hus i området med flate tak som de mener gir området mangfold og særpreg.

13. Marit Lefdal på vegne av eiere av gnr 42 bnr 236, Lyngveien 5 (03.10.2011)

Vedrørende bestemmelsenes § 2.1 a mener Lefdal, i likheten med i uttalelsen over at foreslåtte byggegrenser ikke tar hensyn til hensiktsmessig plassering av garasjer og eksisterende bebyggelse ettersom store deler av eksisterende bebyggelse ligger utenfor byggegrensene. Det bes om at kommunen vurderer bruken av definerte byggegrenser for hver enkelt tomt i et utbygd område som dette, spesielt når grensene ser ut til å vise generelle avstandskrav som allerede er ivaretatt gjennom plan- og bygningsloven og ikke er ment å skulle ivareta viktige byggelinjer, gjennomgående grøntdrag eller spesifisere mulig fradeling/fortetting. Vedrørende § 2.1 d uttaler hun at kravet om saltak vil føre til at byggene blir høyere enn nødvendig som kan være uheldig i et allerede etablert område. Vedrørende § 2.1 g mener hun at 2 biloppstillingsplasser pr. familieleilighet og 1 pr. hybelleilighet må medregnes i BYA. Hun mener reguleringsbestemmelsen slik den nå er formulert, kan legge opp til omgåelse av regulert tomteutnyttelse ved for eksempel ikke å overbygge nødvendig

biloppstillingsplass. Når det gjelder § 3.0 c og d mener hun at det åpnes for både tilbygg og påbygg der påbygg i praksis vil kunne medføre bygging i høyden eller bygging av en ekstra etasje, noe som betyr en endring av noe av det mest karakteristiske ved atriumhusene. Dette vil etter hennes mening være svært uheldig i et område som foreslås regulert til hensynssone, bevaring av kulturmiljø.

Rådmannens kommentarer til uttalelsene:

Til punkt 7: Friområder F vil bli opprettholdt som friområde. Med henvisning til uttalelse i hovedutvalg for teknikk og miljø ved behandling av saken 9.6.2011, skal forslag til reguleringsbestemmelse om skjøtselsplan for området avklares.

Til punkt 11: Det er vanlig prosedyre at kommunen opplyser om varslingsplikten til kulturminnemyndighetene i forbindelse med tiltak.

Til punkt 12 og 13: Når det gjelder misnøye med foreslåtte byggegrenser, er disse foreslått for best mulig å ivareta eksisterende byggelinjer, noe som gir området et arkitektonisk enhetlig og tiltalende preg. Der bebyggelsen som påpekt går utenfor byggegrensene, gjelder dette for øvrig i høy grad der byggegrensene er 4 meter. Dette kan enten skyldes at bygningene er plassert for nær eiendomsgrensene eller at det er takene som vises på plankartet slik at bygningenes veggliv i realiteten ligger noe innenfor disse linjene. Rådmannen har imidlertid stor forståelse for at det kan være behov for å forta oppgraderinger av boligene og vil foreslå å justere byggegrensene noe. Reguleringsbestemmelser om saltak i områdene B1-B7 vil bli endret ettersom flere av de eksisterende boligene i disse områdene har flate tak.

Til punkt 13: Til kommentaren om at byggegrensene viser generelle avstandskrav som allerede ivaretas av plan- og bygningsloven, er disse nettopp vist for å tydeliggjøre det der byggegrensene er foreslått annerledes enn lovens minimum på 4 meter. Byggegrensene er foruten å skulle ivareta viktige byggelinjer, ment å skulle definere viktig grønnstruktur i form av private hageanlegg.

Når det gjelder de foreslåtte bestemmelsene om BYA, er det en glipp at biloppstillingsplasser ikke er tatt med. Dette vil bli endret slik at disse også medregnes i bebygd areal.

Endringer av plankart og reguleringsbestemmelser

Plankart:

Byggegrensene på østsiden av Lyngveien foreslås endret fra 20 til 18 meter fra veimidte, på vestsiden fra 10 til 8 meter.

Byggegrensene på østsiden av Høgskoleveien foreslås endret fra 12 til 10 meter fra veimidte, på vestsiden fra 10 til 8 meter.

Byggegrensene på sørsiden av Kajaveien foreslås endret fra 10 til 8 meter fra midten av vei.

Reguleringsbestemmelser:

Det foreslås å legge til i bestemmelse 2.1 h at biloppstillingsplasser inngår i BYA. Videre foreslås å ta ut ordet påbygges fra bestemmelsene 3.0 c og d.

I bestemmelse 4.0 a er minstestørrelse for eneboligtomt endret fra 700 til 650 m². Det er lagt til en bestemmelse b om minstestørrelse på tomannsboligtomter på 1000 m².

I bestemmelse 6.0 er kravet om skjøtselsplan for parkområdet F tatt ut.

Oppsummering og konklusjon:

Rådmannen mener det er viktig å gi gode rammer i form av plankart og reguleringsbestemmelser som legger til rette for utvikling og modernisering i dette sentrumsnære og landlige boligområdet og samtidig sikrer at det tas spesielle hensyn til den svært karakteristiske atriumbebyggelsen fra perioden 1966-1970.

Rådmannen anbefaler at kommunestyret vedtar planforslaget.

... [Sett inn saksutredningen over denne linja](#) ↑