

**HTM-sak 75/13****R-273 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR HOGSTVETVEIEN 29 - 51**

Saksbehandler: Liv Søyseth	Arkivnr: REG R - 273	Saksnr.: 12/524
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	44/13	16.05.2013
Hovedutvalg for teknikk og miljø	/	
Kommunestyret	/	
Hovedutvalg for teknikk og miljø	75/13	26.09.2013

**Rådmannens innstilling:**

R-273 Endret reguleringsplan for Hogstvetveien 29-51, som vist på kart datert 16.04.2013, sist revidert 13.09.2013, med reguleringsbestemmelser datert 16.04.2013, sist revidert 13.09.2013, vedtas i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12.

Rådmannen i Ås, 17.09.2013

*Sign.*

Trine Christensen

**Tidligere politisk behandling:**

R-81 Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Hogstvetveien med tilliggende boligområder m.m., vedtatt av kommunestyret 17.06.1987

R-90 Reguleringsplan for «Akso», vedtatt av kommunestyret 31.08.1988

R-111 Reguleringsplan for del av Østfoldbanen, vedtatt av kommunestyret 22.05.1991.

Hovedutvalg for teknikk og miljø, 1. gangs behandling, 16.05.2013

**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**

- Forhåndsvarsling 19.01.2013
- Hovedutvalg for teknikk og miljø 1. gang 16.05.2013
- Offentlig ettersyn 22.06.-02.09.2013
- Hovedutvalg for teknikk og miljø 2. gang 26.09.2013
- Kommunestyret

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Reguleringskart, datert 16.04.2013, sist revidert 13.09.2013 (separat i A3)
2. Reguleringsbestemmelser, datert 16.04.2013, sist revidert 13.09.2013
3. Utskrift av møtebok, datert 23.05.2013
4. Grunnundersøkelser, datert 26.04.2013
5. Høringsuttalelser med forslagstillers kommentarer, datert 12.09.2013.
6. Høringsuttalelser i sin helhet.

**Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:**  
Sakens øvrige dokumenter.

**Utskrift av saken sendes til:**

- Shark AS, Postboks 143, 1411 Kolbotn
- Bolig & eiendomsutvikling AS, Kolbotn veien 14, 1410 Kolbotn
- Adressater i følge liste

**SAKSUTREDNING:**

**Fakta i saken:**

Planområdet ligger mellom Hogstvetveien og Østfoldbanen, ca. én km sør for Ås sentrum. Planområdet har et areal på ca. 18 dekar, og omfatter eiendommene gnr. 54, bnr. 63, 340, 342, 343 og 349. Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn 22.06.2013, med endringer vedtatt av Hovedutvalget for teknikk og miljø 16.05.2013.



*Kartutsnitt som viser planområdet markert med oransje, samt omkringliggende bebyggelse.*

Forslagsstiller foreslår å bygge lavblokker på to etasjer med garasjekjeller, fordelt på to tomter innenfor planområdet. Det skal bygges to-roms, tre-roms og fire-roms leiligheter. Halvparten av boligene vil imøtekomme kravene til universell utforming.

Det er gjennomført følgende vurderinger av konsekvenser ved endringsforslaget

- risiko- og sårbarhetsanalyse
- støyvurderinger
- grunnundersøkelser

Av disse er rapport fra grunnundersøkelsen vedlagt saksfremlegget, da denne ikke var vedlagt ved 1. gangs behandling..



**Offentlig ettersyn – innkomne høringsuttalelser:**

I henhold til vedtak i Hovedutvalget for teknikk og miljø ble saken lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 22.06.2013 – 02.09.2013. Saken ble også sendt offentlige myndigheter og andre berørte parter. Det er innkommet sju høringsuttalelser. Sammendrag av uttalelsene med forslagsstillers kommentarer og kopi av uttalelsene i sin helhet er vedlagt saksfremlegget, se vedlegg 5 og 6.

Følgende har kommet med høringsuttalelser:

1. Statens vegvesen, brev datert 02.09.2013.
2. Jernbaneverket, epost datert 02.09.2013.
3. Fylkesmannen, brev datert 02.09.2013.
4. Reidun og Dag-Ragnar Blystad, gnr.54, bnr. 86, brev datert 29.08.2013.
5. Alex og Ragnar Bratlie (gnr. 55, bnr. 42), Rita og Tormod Eldor (gnr.55, bnr. 106), Lisa og Adam Paruch (gnr. 55, bnr.322), brev datert 30.08.2013.
6. Beboere i Hogstvetveien 37-41 (gnr. 54, bnr. 340) og 47-51 (gnr. 54, bnr. 343), brev datert 26.08.2013.
7. Ås eldreråd, saksnr. 12/413-6, møtedato 19.08.2013.

**Vurdering av saken:**

Rådmannen har gått gjennom uttalelsene og mener at forslagsstiller oppsummerer disse på en god måte. Det gjøres derfor ikke ytterligere gjengivelse av uttalelsene her. Forslagsstillers kommentarer vurderes også i all hovedsak å være i tråd med rådmannens oppfatninger. Under er det trukket frem noen hovedpunkter fra uttalelsene fra naboer for å belyse disse ytterligere.

**Utnyttelsesgrad**

I uttalelsene fra naboer stilles det kritiske spørsmål rundt utnyttelsesgrad, antall boenheter og høyder på bygningene. I forrige reguleringsplan (vedtatt 1988) for de aktuelle tomtene var BYA 15 % av nettoareal, eksklusiv garasje/carport. Dette ble i forslag til endret plan justert opp til 35 % for de to tomtene som skal bebygges (54/63 og 54/342) og 25 % for de bebygde tomtene (54/340 og 54/343). At BYA justeres opp i nye planer er naturlig som del av endrede føringer for fortetting i knutepunkt. Rådmannen har forståelse for disse uttalelsene og har i dialog med forslagsstiller endret BYA til 31 % for den største tomten (54/63). I praksis betyr dette at antall husrekker reduseres fra 4 til 3, mens antall boenheter vil reduseres med minimum 6 leiligheter. Endelig antall leiligheter må avklares nærmere ved detaljplanlegging av bygningene. Endringen medfører at det blir større avstand til naboeiendommene og mellom husrekkene, hvilket anses som positivt for bomiljøet. Rådmannen ser at dette fortsatt er en høy utnyttelse, men at det kan aksepteres da det skal fortettes på ubebygde tomter i etablerte boligområder. En forutsetning er at uteområdene opparbeides på en god måte og det er derfor lagt inn i planbestemmelsene at godkjent utomhusplan skal foreligge før igangsettingstillatelse gis, samt at uteområdene skal være opparbeidet før det gis ferdigattest.

**Høyde på bygninger**

Gesimshøyde endres fra 6 meter i forrige plan til 8 meter i ny plan, mens mønehøyde forblir uendret på 9 meter. Det vises i uttalelsene til at lavblokkbebyggelse ikke samsvarer med omkringliggende bebyggelse. I den forbindelse presiseres det at Sollia, som ligger rett øst for tomtene, har lavblokkbebyggelse i 2 etasjer. Tilsvarende er også planlagt på deler av arealet rett på andre siden av jernbanen (rekkehus i 2 etasjer).



### Lav parkeringsdekning

For lav parkeringsdekning er et tilbakevendende tema i høringsuttalelsene. Det ble i utgangspunktet lagt opp til 1 bilplass per boenhet, noe som samsvarer med føringer for sentrumsnære områder. Utbyggingsområdet ligger ca. 1 km fra Ås stasjon og sentrum. Hogstvetveien har en fartsgrense på 40 km/t og adskilt gang- og sykkelsti, noe som legger til rette for at beboerne kan gå og sykle. Boligtypen tilsier at det ikke vil være større barnefamilier som bosetter seg her, men heller eksempelvis studenter og førstegangsetablerere. Dette tilsier at antall kjøretøy pr boenhet vil være lavere enn 1. Da forslagsstiller har senket utnyttelsesgrad på gnr. 54, bnr. 63 ytterligere, uten å gå ned i antall parkeringsplasser, anser Rådmannen parkeringsdekningen som tilstrekkelig.

### Habilitet

I en av høringsuttalelsene stilles det spørsmål ved kommunens habilitet i reguleringssaken og dette kobles til at kommunen har innvilget dispensasjoner. Dette er en endret reguleringsplan og det har således ikke vært innvilget dispensasjoner. Rådmannen oppfatter det som at man mener at det er innvilget en høyere utnyttelsesgrad for tomtene enn det som er forventet og at denne avgjørelsen er tatt med bakgrunn i at det er inngått en avtale med utbygger om kommunal tildelingsrett for boligene. Kommunens vurderinger i saken har vært rent planfaglige og utnyttelsesgraden begrunnes ut fra dette. Det bemerkes at kommunen som planmyndighet også har ansvar for å regulere egne tomter med formål som dekker kommunale tjenester, uten at dette reiser spørsmål om habilitet. Ut over dette kommenteres ikke den inngåtte avtalen, da kommunens boligpolitikk ikke er tema i en reguleringsplan.

### Manglende involvering av naboer

Det hevdes fra naboenes side at det har vært mangelfull involvering i planprosessen. Rådmannen kan ikke se at det er grunnlag for en slik påstand, da bestemmelsene i plan- og bygningsloven for reguleringsplaner har vært fulgt. Dersom denne påstanden er koblet til avtalen om kommunal tildelingsrett og bekymring rundt hvilke personer som flytter inn i boligene, er dette ikke relevant for reguleringssaken og påvirker ikke krav om involvering i planprosessen.

### Revidering av planen i forbindelse med offentlig ettersyn som imøtekommer uttalelser fra naboer:

- Etablering av adskilt avkjørsel for gnr. 54, bnr. 342, og gnr. 54, bnr. 343
- Endret % - BYA 31 på gnr. 54, bnr. 63. Som en konsekvens av at dette gir reduksjon i antall leiligheter, er parkeringsdekningen noe økt.

### **Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:**

Ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

**Konklusjon med begrunnelse:** Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan. Rådmannen anbefaler R-273 Endret reguleringsplan for Hogstvetveien 29-51 vedtas.

**Kan vedtaket påklages?** Hovedutvalgets vedtak kan ikke påklages. Endelig kommunestyrevedtak kan påklages.

### **Ikrafttredelse av vedtaket:**

Kommunestyret vedtaket er juridisk bindende straks vedtaket er fattet.