



Saksutskrift

R-316 Detaljreguleringsplan for Sørbråtan

Arkivsak-dok. 17/01362-49

Saksbehandler Greta Elin Løkhaug

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø	24.01.2019	3/19
2 Kommunestyret	13.02.2019	7/19

Kommunestyrets behandling 13.02.2019:

Håvard Steinshold (SV) fremmet rådmannens innstilling med tillegg:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Ås kommunestyre R-316 Detaljreguleringsplan for Sørbråtan (alternativ 1), med kart datert 19.03.2018 og bestemmelser datert 14.05.2018.

Tillegg:

1. .. med unntak av tomt A (Sørbråtan), som reguleres til «bevaring/bolig» eller som «hensynssone bevaring». Likevel slik at modernisering, ombygging og noe utvidelse tillates innenfor eksisterende bygningspreg og høyder. Byggegrenser justeres i forhold til eksisterende bebyggelse og til slik utvikling. Forslagsstiller fremmer i egen sak forslag til endring i tråd med dette.
2. Det er krav om 1 biloppstillingsplass og maksimalt 2 for hver enebolig. Garasje eller carport tillates for maksimalt 1 bil.

Joar Solberg (Ap) fremmet følgende usettelsesforslag:

Saken utsettes da det bør vurderes innkjøring via Dysterbråtan og Eldorveien.

Votering:

Utsettelsesforslag fra Ap ble nedstemt 22-11 (10Ap, 1KrF)

HTMs innstilling første avsnitt ble vedtatt 20-13 (4Sp, 3MDG, 2SV, 2V, 1KrF, 1Rødt) ved alternativ votering mot SVs forslag.

HTMs innstilling andre avsnitt om punkt 6 ble enstemmig vedtatt.

SVs tillegg pkt 1 ble vedtatt 22-11 (1Ap, 7H, 3FrP)

SVs tillegg pkt 2 ble nedstemt 26-7 (3MDG, 2SV, 1V, 1Rødt)

Kommunestyrets vedtak 13.02.2019:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Ås kommunestyre R-316 Detaljreguleringsplan for Sørbråtan (alternativ 2), med kart og bestemmelser datert 10.12.2018 med unntak av tomt A (Sørbråtan), som reguleres til «bevaring/bolig» eller som «hensynssone bevaring». Likevel slik at modernisering, ombygging og noe utvidelse tillates innenfor eksisterende bygningspreg og høyder. Byggegrenser justeres i forhold til eksisterende bebyggelse og til slik utvikling. Forslagsstiller fremmer i egen sak forslag til endring i tråd med dette.

Punkt 6. Rekkefølgebestemmelser i Reguleringsbestemmelser, datert 14.05.2018 (alternativ 1) endres fra «Veien trenger ikke å være asfaltert.» til «Veien skal være asfaltert før brukstillatelse gis.»

Saksutskriften bekreftes
Ås, 20. februar 2019

Vibeke Berggård
Førstekonsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent

Tidligere behandlinger

Hovedutvalg for teknikk og miljø behandling 24.01.2019:

Håvard Steinsholt (SV) fremmet følgende forslag:

1. Tillegg til rådmannens innstilling:
... med unntak av tomt A (Sørbråtan), som reguleres til «bevaring / bolig» eller som «hensynssone bevaring». Likevel slik at modernisering, ombygging og noe utvidelse tillates innenfor eksisterende bygningspreg og høyder. Byggegrenser justeres i forhold til eksisterende bebyggelse og til slik utvikling. Slik endring av planen gjøres før behandling i kommunestyret.
2. Det er krav om 1 biloppstillingsplass og maksimalt 2 for hver enebolig. Garasje eller carport tillates for maksimalt 1 bil.

Jan Ove Rikheim (H) fremmet forslag om rådmannens alternative innstilling:

- I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Ås kommunestyre R-316-Detaljreguleringsplan for Sørbråtan (alternativ 2), med kart og bestemmelser datert 10.12.2018.

Joar Solberg (Ap) fremmet følgende utsettelsesforslag:

- Saken utsettes og det vurderes innkjøring via Dysterbråtan og Eldorveien.

Odd Rønningen (Sp) fremmet følgende forslag:

- Punkt 6. Rekkefølgebestemmelser i Reguleringsbestemmelser (alternativ 1) endres fra «Veien trenger ikke å være asfaltert.» til «Veien skal være asfaltert før brukstillatelse gis.»

Votering:

Det ble først stemt over utsettelsesforslaget fra Ap, deretter ble rådmannens innstilling satt opp mot Hs forslag, før det ble stemt over tillegg- og endringsforslagene:

- Aps utsettelsesforslag ble nedstemt 7-2 (Ap)
- Hs forslag ble tiltrådt 5-4 (Sp, MDG, SV, V) ved alternativ votering mot rådmannens innstilling
- Sps forslag ble enstemmig tiltrådt
- SVs forslag 1 ble nedstemt 7-2 (Sp, SV)
- SVs forslag 2 ble nedstemt 6-3 (MDG, SV, V)

Hovedutvalg for teknikk og miljø innstilling 24.01.2019:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Ås kommunestyre R-316 Detaljreguleringsplan for Sørbråtan (alternativ 2), med kart og bestemmelser datert 10.12.2018.

Punkt 6. Rekkefølgebestemmelser i Reguleringsbestemmelser, datert 14.05.2018 (alternativ 1) endres fra «Veien trenger ikke å være asfaltert.» til «Veien skal være asfaltert før brukstillatelse gis.»

Saksfremlegg

Rådmannens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Ås kommunestyre R-316 Detaljreguleringsplan for Sørbråtan (alternativ 1), med kart datert 19.03.2018 og bestemmelser datert 14.05.2018.

Ås, 11.01.2019

Trine Christensen
Rådmann

Ellen Grepperud
Virksomhetsleder samfunnsutvikling

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Forhåndsvarslet:	12.10.2017
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 1. gang:	31.05.2018
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 2. gang:	23.08.2018
Offentlig ettersyn:	18.09.-01.11.2018
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 3. gang:	24.01.2019
Kommunestyret:	13.02.2019

Vedlegg:

- 1.1 Reguleringskart, datert 19.03.2018 (alternativ 1)
- 1.2. Reguleringsbestemmelser, datert 14.05.2018 (alternativ 1)
- 1.3 Planbeskrivelse, datert 18.12.2018 (alternativ 1)
- 1.4. Illustrasjonsplan, datert 09.05.2018 (alternativ 1)
- 2.1 Reguleringskart, datert 10.12.2018 (alternativ 2)
- 2.2 Reguleringsbestemmelser, datert 10.12.2018 (alternativ 2)
- 2.3 Planbeskrivelse, datert 18.12.2018 (alternativ 2)
- 2.4 Illustrasjonsplan, datert 10.12.2018 (alternativ 2)
3. Saksutskrift fra HTM 31.05.2018
4. Saksutskrift fra HTM 23.08.2018

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Høringsuttalelser

Saksbehandler sender vedtaket til:

Adressater i følge liste

Saksutredning:

Sammendrag:

Planforslagene (to alternativer) legger til rette for bygging av nye eneboliger. I opprinnelig forslag (alternativ 1) er det foreslått 8 eneboliger totalt, mens i revidert forslag (alternativ 2) er det foreslått 10 eneboliger.

I gjeldende kommuneplans arealdel, vedtatt 03.02.2016, er arealet avsatt til boligformål (områdenavn B8 i kommuneplanen for Ås). I boligprogrammet er det foreslått 6 nye eneboliger.

To forslag til reguleringsplaner har ligget ute til offentlig ettersyn. Alternativ 1 er uforandret. Alternativ 2 har blitt bearbeidet, etter innkomne bemerkninger fra overordnede myndigheter og andre berørte parter, og er blant annet blitt redusert med to boenheter. Tiltakshaver ønsker å legge fram begge alternativene til behandling, men ønsker primært at alternativ 2 skal vedtas.

Planforslaget er utarbeidet av Stagrum arkitekter, på vegne av tiltakshaver Johan Bjørneby.

Fakta i saken:

Forslag(ene) til reguleringsplan for Sørbråtan er i tråd med gjeldende kommuneplans arealdel, vedtatt 03.02.2016, der planområdet er avsatt til boligbebyggelse. Planområdet er på ca. 6880 m².

Formålet med reguleringsplanen(e) er å tilrettelegge for bygging av 8 eneboliger (alternativ 1) eller 10 eneboliger (alternativ 2), med atkomst fra Dysterveien.

Det redegjøres for planforslagene i vedlagte reguleringskart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelser, samt illustrasjonsplaner.

Tidligere behandling av saken:

Reguleringsplanen ble forhåndsvarslet med planavgrensning 12.10.2017.

Planen(e) ble behandlet i Hovedutvalg for teknikk og miljø (HTM) i møte 31.05.2018 (saken ble utsatt) og 23.08.2018.

HTM gjorde følgende vedtak 23.08.2018:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for Sørbråtan (alternativ 1), som vist på kart datert 19.03.2018, med reguleringsbestemmelser datert 14.05.2018, og forslag til reguleringsplan for Sørbråtan (alternativ 2), som vist på kart datert 30.06.2018, med reguleringsbestemmelser datert 30.06.2018.

Planforslagene sendes til aktuelle offentlige myndigheter og andre berørte parter til uttalelse.

Planene ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 18.09. - 01.11.2018. Det ble mottatt 8 bemerkninger som er gjengitt og kommentert nedenfor.

Innkomne høringsuttalelser:

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (30.10.2018) uttaler at planforslaget ligger i utkanten av Ås tettsted og at planforslaget medfører ytterligere spredning av tettstedets yttergrenser. Føringene i regional plan for Oslo og Akershus tilsier at Ås skal utvikles gjennom fortetting i sentrumsområdet før eventuell tettstedsspredning kan tillates. Ås kommune bør også jobbe for å få på plass en langsiktig grønn grense for tettstedet, jfr. regional plan for Oslo og Akershus.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Planområdets beliggenhet ble vurdert ved rullering av nåværende kommuneplan for Ås, vedtatt 03.02.2016. Området er i henhold til vedtatt kommuneplan. Kommuneplanen skal rulleres på nytt i 2019. Grønn grense er et av temaene som skal inngå i den planprosessen.

2. Akershus fylkeskommune (30.10.2018) har ingen merknader til planen med hensyn til automatisk fredete kulturminner. Av nyere tids kulturminner kommenteres det at husmannsstua Sørbråtan ikke er sikret bevaring i planforslaget. Det er ingen umiddelbare planer om å rive bygningen, men det åpnes for at den kan vurderes revet på sikt. Fylkeskommunen har anbefalt at den vurderes regulert til hensynssone bevaring av kulturmiljø. Det vises til kommuneplanens bestemmelse § 15.2 der det blant annet heter at «Ved planlegging og bygge- og dispensasjonssaker skal det legges vekt på å ivareta verneverdige kulturminner og kulturmiljø». I Ås kommunes plan for kulturminner (1999) er husmannsstuene et av de prioriterte temaene. Her heter det blant annet om husmannsstuene at: «De som er igjen, vitner om en viktig del av vår historie og bør få beskyttelse og skjøtsel.» De minner videre om kulturminnelovens § 25. Kommunen har meldeplikt til fylkeskommunen ved søknad om riving eller vesentlig endring av ikke fredet byggverk eller anlegg oppført før 1850.

Sørbråtan inngår i et interessant kulturmiljø nettopp fordi det er bevart flere husmannsstuer tilknyttet gården Dyster. Bygningen og det utvidede bygningsmiljøet stua tilhører, har bevaringsverdi. Fylkesrådmannen anbefaler at husmannsstua Sørbråtan sikres gjennom regulering med hensynssone bevaring av kulturmiljø i planen. Ut over dette og på bakgrunn av det tilsendte materialet, mener fylkeskommunen tiltaket er i samsvar med gjeldende kommuneplan og har ingen ytterligere merknader.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Som tidligere kommentert er det en vanskelig avveining av hva som bør bevares, eventuelt ikke bevares, og hvorfor det skal bevares. I tillegg til denne husmannsplassen er det som tidligere nevnt fire andre husmannsplasser under Dyster gård, og rådmannen har derfor vurdert at Sørbråtan på sikt kan erstattes med en ny bolig.

3. Statens vegvesen (03.10.2018) mener det er viktig å legge opp til høyere utnyttelse i planområdet ettersom området er sentrumsnært og nærmere enn 2 km til Ås stasjon. Samtidig synes de det er uheldig at det legges opp til en utvidelse av området som ikke ligger i gangavstand fra Ås sentrum. Statens vegvesen ber om at lokalisering og utnyttelse av planområdet vurderes opp mot regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

Det er viktig å bevare friskt i områder hvor det ferdes gående og syklende og det bes derfor om at planlagt beplantning og grønt ikke plasseres slik at det er til hinder for trafikanter. Statens vegvesen anbefaler at rekkefølgebestemmelsen endres til at «veien skal være asfaltert» og påpeker at asfalt er viktig for å sikre universell utformet veinett og dermed god framkommelighet for alle myke trafikanter.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Det er inntatt i bestemmelsene at atkomstveien skal asfalteres og at det skal være fri sikt over 0,5 meter, over tilstøtende veiens plan.

4. Follo brannvesen IKS (08.10.2018) forutsetter at tiltaket prosjekteres i samsvar med ytelser i TEK17 og preaksepterte ytelser (VTEK), eller ved analyse som viser at forskriftens funksjonskrav er oppfylt. Videre forutsettes det at det tilrettelegges for tilstrekkelig med slokkevann i henhold til gjeldende regelverk.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Brannvesenets krav er inntatt i reguleringsbestemmelsene.

5. Line Stene og Bjørn Einar Skoglund (uten dato) er naboer som bor i Dysterbråtan 17. De mener at tiltaket er i strid med overordnede føringer, jfr. regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. De mener at også nytt felt må harmonere med eksisterende boligfelt når det gjelder estetikk, utnyttelsesgrad og byggehøyder, og de mener at de nye forslagene bryter med dette. Dette vil forringe bokvalitetene for nærmeste bebyggelse. De mener at ny bebyggelse vil framstå som en sammenhengende vegg for bakenforliggende bebyggelse. De mener derfor at det bør reduseres med en bolig (alternativ 1) for å gi mer luft og utsyn for eksisterende bebyggelse.

De viser til at mange går gjennom Dysterbråtan, blant annet skolebarn. Det er derfor viktig med tiltak for å sikre siktlinjer og dermed ivareta trafikksikkerheten i krysset Dysterbråtan/Liaveien ved økt trafikk. De stiller også spørsmål ved at området er vanskelig å dyrke opp og viser til at det tidligere har vært gartneri med tilhørende dyrket mark. Hvis politikerne ønsker å gå videre med planforslagene foretrekker de alternativ 1. De anbefaler reduserte byggehøyder, en bolig mindre, samt at nye boliger må harmonere med estetikken til nærliggende boliger.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Planforslagets beliggenhet er som tidligere nevnt i henhold til gjeldende kommuneplan. I tilliggende boligbebyggelse er det en viss variasjon i boligens utforming/estetikk og slik sett vurderes ikke foreløpige forslag til utforming som uheldig. I alternativ 1 er utnyttelsesgraden den samme som bakenforliggende bebyggelse (26 %), mens i alternativ 2 er den på 31 % (reduert etter offentlig ettersyn fra henholdsvis 33 % og 36 %). Antall boenheter i alternativ 1 er uforandret, mens i alternativ 2 er de blitt redusert til 10.

6. Anne Marie og Atle Sander med flere naboer (30.10.2018) som bor i Dysterbråtan 3, 5, 7 og Liaveien 43 og 45. De mener planen(e) virker helhetlig og harmonisk med ett unntak, nemlig valg av atkomst til Sørbråtan fra Liaveien/Dysterbråtan. De mener dette vil skape unødvendige problemer for naboene og være en ugunstig løsning for det nye boligfeltet. De mener at hovedatkomsten til Solbråtan bør være fra Eldorveien. De mener at den foreslåtte løsningen vil bli trang, uoversiktlig for kjørende, innebære tre 90 graders svinger og en unødvendig og ekstra belastning for naboene. De viser til at mye av gang- og sykkeltrafikken i Eldorveien går gjennom Dysterbråtan. Utbyggingen av Dyster Eldor II vil øke denne trafikken og da vil krysset

Dysterveien/Dysterbråtan bli en trafikal utfordring pga økt mengde gående og syklende.

De mener at atkomst fra Eldorveien vil gi en bedre løsning, med god bredde på veien, smidig utkjøring ved at det kan velges mellom veiene Paimioveien/Liaveien eller Parallellen/Liaveien etter Eldorveien, avhengig av hvor man skal kjøre videre. De mener at dette vil minke belastningen på veier og naboskap totalt sett, og at det åpner for å separere gående og kjørende i deler av traseen. De foreslår fortau langs deler av Eldorveien og at foreslåtte atkomstvei heller kan benyttes til gang- og sykkelvei. De mener Dysterbråtan synes noe underdimensjonert for det trafikkgrunnlaget som Sørbråtan vil tilføre. Hvis Dysterveien likevel blir det endelige alternativet som hovedatkomst til Sørbråtan mener de at det bør stilles krav til utbygger om utbedring og asfaltering for å minske støvplager i anleggsperioden.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Det er vurdert at atkomst til Solbråtan er mest hensiktsmessig fra Liaveien, via Dysterbråtan. Økningen vurderes som minimal for begge alternativene. Det er gangavstand til både skole/SFO, og skoleveien vurderes som trygg, selv med noe økt trafikk fra Sørbråtan. Eldorveien er, i tillegg til å fungere som skolevei, også mye benyttet til turvei og som innfallsport til fine rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet, blant annet til speiderhytta Trampen. Dette er det ønskelig å videreføre.

7. Trine H. og Erik A. Sundet (31.10.2018) er naboer i Dysterbråtan 9. De mener at planforslagene skiller seg fra planer som gjelder for nabobebyggelsen og at de vil stå i sterk kontrast til eksisterende bebyggelse. De mener at de nye boligene vil bli vesentlig høyere og dermed føre til redusert lys og utsikt for bakenforliggende bebyggelse. De mener at en utnyttelse på 33/36 % (alternativ 2) vil medføre store bygningsvolumer sammenlignet med eksisterende boliger. De mener derfor at reguleringsplan for Sørbråtan bør ha samme bestemmelser for utnyttelsesgrad, byggehøyder og bygningsutforming som reguleringsplan for Dysterbråtan. De mener at atkomstveien bør utvides til minst 7 meters bredde, og viser til Ås kommunes veinorm. I tillegg mener de at det må settes av areal til grøfter/snøopplag.

De mener at eksisterende avløpsledning ikke har tilstrekkelig kapasitet for den økningen som foreslås. Dersom tilkobling til eksisterende avløpsledning blir aktuelt, må det foretas tilkobling utenfor eiendommene Dysterbråtan 7, 9 og 15 der eksisterende avløpsledning ligger. Tilkobling innenfor disse eiendommene vil medføre store inngrep i opparbeidede hager og forstøtningsmurer.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Det vises til rådmannens kommentar under punkt 5 og 6 ovenfor. Atkomstvei til Solbråtan er regulert i 5 meters bredde, og det er vurdert som tilstrekkelig til det nye planområdet. Detaljering ved tilkobling til avløpsledninger ivaretas og tas stilling til senere, når reguleringsaken følges opp.

8. Tove og Johan Bjørneby (31.10.2018) er forslagsstillere og de er positive til at HTM ønsker økt utnyttelse innenfor planområdet for å ta vare på matjorden. De mener at de har etterstrebet å gi bakenforliggende bebyggelse gode sol- og

lysforhold og samtidig få til god utnyttelsesgrad. De håper at deres forslag til stedstilpasset arkitektur kan være til inspirasjon for andre nye byggeprosjekter.

Rådmannens kommentar til uttalelsen
Uttalelsen tas til orientering.

Vurdering:

Planprosess

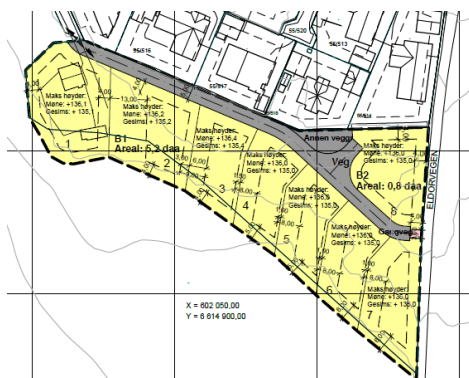
Detaljreguleringsplan for Sørbråtan er i tråd med gjeldende kommuneplan for Ås 2015-2027.

Berørte offentlige og private parter har gjennom offentlig ettersyn kommet med bemerkninger. Forslagsstiller har imøtekommet noen av bemerkningene og alternativ 2 er blitt revidert. Alternativ 1 er uforandret. Forslagsstiller ønsker å legge fram begge alternativene til endelig behandling, men ønsker primært at alternativ 2 skal vedtas.

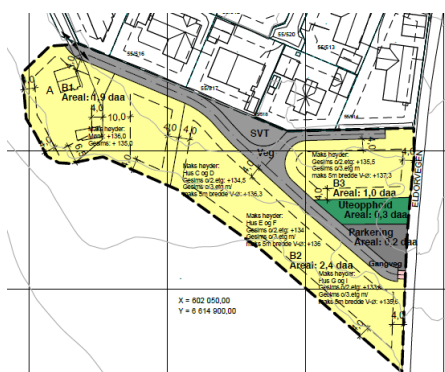
Endringer i planforslaget

Etter offentlig ettersyn er alternativ 1 uforandret, mens det er gjort følgende endringer i alternativ 2:

- BYA for hele feltet reduseres til 31 %
- Antall boenheter er redusert til 10 eneboliger
- Det er avsatt plass til et lite lekeareal og til 6 gjesteparkeringsplasser
- Noen mindre endringer/presiseringer i bestemmelsene



Alternativ 1 (8 eneboliger, BYA 26 %)



Alternativ 2 (10 eneboliger, BYA 31 %)

I planbeskrivelsen(e) gjengis og kommenteres innkomne bemerkninger mer detaljert, enn i denne saksframstillingen (se side 35-39, alternativ 1, vedlegg 1.3 og side 41-45, alternativ 2, vedlegg 2.3).

Konklusjon med begrunnelse:

Etter offentlig ettersyn er alternativ 1 uforandret, der bebygd areal er 26 % med 8 boenheter. Alternativ 2 har blitt revidert, der antall boenheter er blitt endret fra 12 til 10 og bebygd areal er blitt redusert til 31 %. Det gjør at de to alternativene fremstår mer like.

Denne endringen av alternativ 2 er en forbedring for naboene bak, ved at det blir mer luft mellom eneboligene og dermed noe bedre lys- og solforhold. Mellomrommene mellom de nye boligene er økt til 4,3-4,5 meter fra 1,5-2 meter. Det vanlige er imidlertid minst 8 meters avstand mellom eneboliger, som i alternativ 1, blant annet på grunn av

innsyn og brannsikkerhet. I alternativ 2 er det foreslått et felles lekeareal og en (gjeste)parkeringsplass.

Rådmannen mener fortsatt at alternativ 1 hensynstar og tilpasser seg eksisterende boligbebyggelse best, samt gir bedre bokvaliteter, både for nye og eksisterende beboere. Rådmannen anbefaler derfor at alternativ 1 vedtas.

Alternativ innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Ås kommunestyre R-316 Detaljreguleringsplan for Sørbråtan (alternativ 2), med kart og bestemmelser datert 10.12.2018.

Kan vedtaket påklages?

Ja

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart