



R-280 - Endret reguleringsplan for Nordbyveien 122

Saksbehandler: Liv Marit Søyseth

Saksnr.: 13/04203-3

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Hovedutvalg for teknikk og miljø

23.01.2014

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til endret reguleringsplan for Nordbyveien 122, som vist på kart datert 20.09.2013, med reguleringsbestemmelser datert 20.09.2013.

Planforslaget sendes dessuten aktuelle offentlige etater og andre berørte parter til uttalelse.

Ås 09.01.2014

Trine Christensen
Rådmann

Greta Elin Løkhaug
Plan- og utviklingssjef

Tidligere politisk behandling:

- R-16 - Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Nygårdsåsen, stadfestet 18.10.1974
- Kommuneplan 2011-2023, vedtatt av kommunestyret 06.04.2011

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

- Forhåndsvarsling: 16.03.2013
- Hovedutvalg for teknikk og miljø 1.gang: 23.01.2014
- Offentlig ettersyn
- Hovedutvalg for teknikk og miljø 1.gang
- Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Reguleringskart, datert 20.09.2013.
2. Reguleringsbestemmelser, datert 20.09.2013.
3. Planbeskrivelse, datert 28.09.2013.
4. ROS-analyse
5. Forslagstillers kommentar til fylkesmannens forhåndsuttalelse.
6. Forhåndsuttalelser i sin helhet.

Ås kommune

Utskrift av saken sendes til:

- Arkitekthuset Knudtsen AS, Postboks 117, 1431 Ås
- Kontormøbelkjempen AS, Nordbyveien 122, 1400 Ski
- Adressater i følge liste

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken

Planområdet ligger på Nygård, ca. 200 meter øst for Nygårdskrysset og E18. Planområdet har et areal på ca. 3 300 m². Planområdet omfatter gnr. 103, bnr. 5, og tilstøtende veiareal med deler av Nordbyveien og Valhallveien. Eiendommen har et areal på ca. 3 180 m². Offentlige myndigheter og berørte naboer ble varslet med brev og annonse den 16.03.2013.



Ortofoto av planområdet.

Bakgrunn for saken

Arkitekthuset Knudtsen AS har tidligere på vegne av Kontormøbel-Kjempen AS søkt om bruksendring fra næring til boligformål. Siden søknaden ikke var i samsvar med formålet, anbefalte Hovedutvalg for teknikk og miljø at eiendommen burde omreguleres.

Situasjon

Eiendommen eies av Kontormøbel-Kjempen AS. Eiendommen grenser til Nordbyveien i nord, der det er blanding av boliger og næring, og til spredt småhusbebyggelse i sør. Lokalene leies i dag ut som møbellager, kontorer og bruktbilbutikk. Det er delvis gang- og sykkelvei/fortau fra planområdet til Solberg skole og Solberg tnet barnehage som ligger ca. 400 m fra planområdet.

Ås kommune

Planforslag

Eksisterende næringsbygg er tenkt rehabilitert og ombygd til leiligheter. Planforslaget legger opp til 25 enheter der sju enheter er ett-roms, sju enheter er to-roms, seks enheter er tre-roms og fem enheter er fireroms. Planforslaget forutsetter en utnyttelsesgrad på 50 % BYA. Antallet boenheter er ikke blitt endret siden saken ble behandlet i Hovedutvalget for teknikk og miljø den 14.02.2013. Leilighetene er planlagt med egen balkong eller terrasse. Minste uteoppholdsareal (MUA) er satt til 60 m² pr. enhet, medregnet private balkonger og terrasser. Uteoppholdsareal på terreng er plassert vest i planområdet, mellom Nordbyveien og tilstøtende nabotomt. I følge forprosjektet er uteoppholdsarealet på terreng i underkant av 300 m². Maksimal tillatt høyde er satt til 9,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Høyden følger i stor grad mønehøyden til eksisterende bygg.

Planområdet får atkomst fra Nordbyveien som har fått vesentlig mindre trafikk etter at påkjørselen til E18 ble flyttet nordover.

Sykkel- og bilparkering

Forslagstiller foreslår en dekning på minst én parkeringsplass for pr. 1- og 2-roms leilighet, og to parkeringsplasser for 3-roms leiligheter eller større. Det er planlagt 25 p-plasser i garasje, og 13 p-plasser på terreng. Videre foreslås det 1,5 sykkelplasser pr. boenhet.

Varsel om oppstart av planarbeid - innkomne forhåndsuttalelser:

Totalt er det innkommet fire forhåndsuttalelser.

1. Naboer, datert 09.04.2013.
2. Akershus fylkeskommune, datert 15.04.2013.
3. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 28.05.2013.
4. Statens vegvesen, datert 22.04.2013.

Oppsummering av forhåndsuttalelsene:

1. Naboer, datert 09.04.2013
Naboene har ikke innvendinger mot å endre formålet fra næring til bolig. Men de frykter at en boligblokk vil føre til sjenerende innsyn, forverrede solforhold og en opplevelse av en massiv boligblokk i et område som ellers er preget av spredd villabebyggelse.
2. Akershus fylkeskommune, datert 15.04.2013
Det er ingen registrerte fornminner i området. Fylkesmannen understreker at det vil bli gitt en endelig uttalelse når planen legges ut for offentlig ettersyn. Det er heller ikke registrert nyere tids kulturminner. Fylkesmannen har derfor ingen merknader til nyere tids kulturminner.

Når det gjelder universell utforming, påpeker Fylkesmannen at det er et nasjonalt mål å sikre at planlegging virker inkluderende slik at alle kan benytte seg av bebyggelse og uterom på en likestilt måte. Behovene til personer med ulike funksjonsevne må sikres i den videre planleggingen.

Videre minner Akershus fylkeskommune om Akershus, Oslo og Buskeruds handlingspakke og klima- og energistrategi. Blant tiltakene er en samordnet

Ås kommune

areal- og transportplanlegging som skal senke behovet for bilbruk, økt satsning på kollektivtrafikk, og tilgjengelighet for fotgjengere og syklistene.

3. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 28.05.2013
Fylkesmannen har ingen konkrete merknader til reguleringsendringen på nåværende tidspunkt. Fylkesmannen ber kommunen vurdere om endringen vil utløse krav om konsekvensutredning da planformålet ikke er i samsvar med kommuneplanen. Videre viser Fylkesmannen til forventningsbrevet til kommunene datert 04.03.2013, og «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging» datert 24.06.2011.
4. Statens vegvesen, datert 22.04.2013
Statens vegvesen viser til gjeldende kommuneplan, og de forutsetter at hensyn til gjeldende byggegrense og retningslinjer for støy i henhold til kommuneplanens bestemmelser. Statens vegvesen forbeholder seg retten til å uttale seg nærmere når det foreligger mer detaljerte opplysninger, da særlig med tanke på avkjørsler og frisikt mot gang- og sykkelvei.

Rådmannens kommentarer:

Det vises til forslagstillers kommentarer. Rådmannen har i tillegg noen kommentarer til innkomne uttalelser.

1. Naboer
Eiendommen som søkes omregulert blir i dag brukt til næring. Blanding mellom ulike formål i et område kan være problematisk, særlig i boligområder der næring kan oppleves som sjenerende. Endringen i formålet vurderes derfor som positivt da man får et mer helhetlig nabolag.

Angående solforhold viser rådmannen til kommentarer av forslagstiller, og sol- og skyggediagram i planbeskrivelsen.

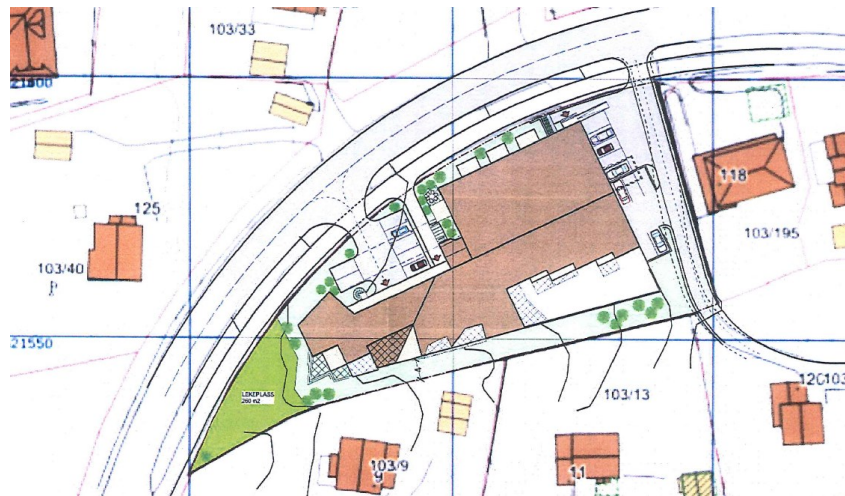
2. Akershus fylkeskommune
Planområdet ligger ca. 2,5 km fra nærmeste togstasjon. Området er slik sett i randsonen for sentrumsnær utvikling. Forslagstiller påpeker at det er bussholdeplass like i nærheten, med avganger til Ski/Vinterbro hvert kvarter. Planområdet befinner seg i et allerede etablert boligområde, og det vurderes derfor som positivt at formålet endres til bolig.
3. Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Planmyndigheten ved Ås kommune har vurdert at konsekvensutredning ikke er nødvendig da planområdet befinner seg i et allerede etablert boligområde med ingen kjente verdifulle landskap, naturmiljø, kulturminner eller andre interesser som beskrevet i forskrift for konsekvensutredning.
4. Statens vegvesen
Det understrekes at forhold som støy og trafikkavvikling må utredes ytterligere i det videre planarbeidet.

Vurdering med begrunnelse:

Planområdet er i randsonen av sentrumsnær utvikling. Rådmannen er likevel positiv til en formålsendring, da dette er i tråd med omkringliggende bebyggelsesstruktur.

Ås kommune

Dette særlig med tanke på nærhet til skole og barnehage. Det bør også nevnes at det er relativt hyppige bussavganger til Ski/Vinterbro med bussholdeplass like ved planområdet.



Uteareal markert i grønt, vest på tomten. Situasjonsplan fra forprosjektet.

Rådmannen stiller seg derimot skeptisk til utnyttelsesgraden på 50 % BYA. Dette med tanke på kvaliteten på uteoppholdsarealene, men også i forhold til omkringliggende bebyggelsesstruktur som er preget av spredd småhusbebyggelse med relativt store tomter. Avsatt uteoppholdsareal på terreng må kunne beskrives som et restareal mellom Nordbyveien og tilgrensende nabotomt. Det vurderes som uheldig med uteareal ut mot veien, særlig med tanke på støy og biltrafikk. Store deler av utearealet dekkes av private balkonger og terrasser. Kommunen har i tidligere reguleringsplaner åpnet for at balkonger/terrasser kan utgjøre deler av utearealet, dersom de er større enn 15 m². Ca. ¾ av de prosjekterte balkongene/terrassene har et areal på under 15 m² og vurderes som mindre egnet til uteareal, siden de er lite egnet til lek og fysisk utfoldelse.

I følge veileder «Grad av utnytting» utarbeidet av Miljøverndepartementet og Statens bygningstekniske etat burde uteoppholdsareal være tilgjengelig for alle, og gi mulighet for ulike typer aktivitet for alle aldersgrupper tilpasset de ulike årstidene. Barn er den gruppen i befolkningen som bruker utearealene mest, og hensynet til oppvekstvilkår burde derfor vektlegges i planleggingen av nye boliger.

Planbeskrivelsen er noe ensidig og lite vurderende med tanke på konsekvenser av tiltaket, særlig med tanke på barn- og unges oppvekstvilkår.

Konklusjon:

Rådmannen er positiv til en omdisponering av eiendommen fra næringsformål til boligformål, men mener at utnyttelsesgraden må reduseres for å få brukbare/bedre uteareal.

Til tross for noen svakheter ved planforslaget, mener rådmannen at det er tilstrekkelig bearbeidet til å bli lagt ut til offentlig ettersyn.

Ås kommune

Kan vedtaket påklages?

Hovedutvalgets vedtak kan ikke påklages. Endelig kommunestyrevedtak kan påklages.

Ikrafttredelse av vedtaket

Kommunestyret vedtaket er juridisk bindende straks vedtaket er fattet.