

Saksutskrift

R-310 Detaljreguleringsplan for Brekkeveien 19 m.m. - Klage på vedtak - Sagaveien 45 og Brekkeveien 15

Arkivsak-dok. 16/02831-66
Saksbehandler Magnus Ohren

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for teknikk og plan	22.01.2020	2/20
2 Kommunestyret	12.02.2020	3/20

Kommunestyrets behandling 12.02.2020:

Votering: Hovedutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets vedtak 12.02.2020:

Kommunestyret vurderer at tilpasning til nabobebyggelsen mot vest er tillagt mer vekt sammenlignet med tilpasning til nabobebyggelsen i nordøst, og at klagers anførsler utgjør nye momenter, som må medføre en annen vurdering av saken, enn det som fremkommer av opprinnelig vedtak datert 23.10.2019.

Klagen tas således delvis til følge, og det fastsettes følgende tillegg til bestemmelser i reguleringsplanen, tilsvarende tiltak gjennomført for bebyggelse nordvest i området:

Tillegg til punkt 6.5:

Øverste etasje i området med maks høyde 120,0 skal være tilbaketrukket med minst to meter mot nordøst og i annet materiale.

Tillegg til punkt 6.6:

Parkeringskjeller tillates ikke etablert delvis over terreng mot nord i felt B/K.

Saksutskriften bekreftes
Ås, 16.februar 2020

Lene Henriksen Lilleheier
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Tidligere behandlinger

Hovedutvalg for teknikk og plans behandling 22.01.2020:

Zara Mustaq Berg (H) fremmet kun punkt 6.6. i Rådmannens alternative innstilling.

Einride Berg (Ap) fremmet rådmannens alternative innstilling:
Tilsvarende hovedutvalgets innstilling.

Votering:

Hs forslag ble nedstemt 2-7 (2Ap, 2MDG, Sp, KrF, V)

Rådmannens alternative innstilling ble enstemmig tiltrådt.

Hovedutvalg for teknikk og plans innstilling 22.01.2020:

Kommunestyret vurderer at tilpasning til nabobebyggelsen mot vest er tillagt mer vekt sammenlignet med tilpasning til nabobebyggelsen i nordøst, og at klagers anførsler utgjør nye momenter, som må medføre en annen vurdering av saken, enn det som fremkommer av opprinnelig vedtak datert 23.10.2019.

Klagen tas således delvis til følge, og det fastsettes følgende tillegg til bestemmelser i reguleringsplanen, tilsvarende tiltak gjennomført for bebyggelse nordvest i området:

Tillegg til punkt 6.5:

Øverste etasje i området med maks høyde 120,0 skal være tilbaketrukket med minst to meter mot nordøst og i annet materiale.

Tillegg til punkt 6.6:

Parkeringskjeller tillates ikke etablert delvis over terreng mot nord i felt B/K.

Saksfremlegg

Rådmannens innstilling:

Ås kommunestyre har vurdert klagen i medhold av fvl. § 33. Kommunestyret finner at klagers anførsler ikke utgjør nye momenter som medfører en annen vurdering av saken enn det som framkommer av vedtak datert 23.10.2019. Kommunestyret opprettholder vedtak av detaljreguleringsplan R-310 for Brekkeveien 19 m.m. Klagen tas således ikke til følge.

Klagen oversendes fylkesmannen i Oslo og Viken til endelig behandling.

Ås, 10.01.2020

Trine Christensen
Rådmann
Samfunnsutvikling

Ellen Grepperud
Virksomhetsleder

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø, 22.01.2020
Kommunestyret, 12.02.2020

Vedlegg:

1. R-310 - Saksutskrift Kommunestyret 23.10.2019
2. R-310 - Reguleringskart, datert 11.11.2019
3. R-310 - Reguleringsbestemmelser, datert 12.11.2019
4. R-310 - Illustrasjonsplan, datert 19.08.2019
5. R-310 - Sol- og skyggestudier, datert 16.08.2019
6. R-310 - Fjern- og nærvirkninger med metodebeskrivelse
7. R-310 - Klage på vedtak K-sak 66-19 - Sagaveien 45 og Brekkeveien 15

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Høringsuttalelser til offentlig ettersyn

Saksbehandler sender vedtaket til:

Fylkesmannen i Oslo og Viken
Kjell Magne og Bodil Uv Ramsli, Sagaveien 45
Helle Hvamstad og Hein Skuterud, Brekkeveien 15

Saksutredning:

Fakta i saken:

Ås kommune vedtok forslag til reguleringsplan for Brekkeveien 19 m.m. i møte 23.10.2019. Reguleringsplanen omfatter etablering av boligbebyggelse ved «Maxbo-tomta» syd for Ås sentrum i tråd med kommuneplanens arealdel. I tillegg omfatter reguleringsplanen tilgrensende eiendom i Brekkeveien 17A og B. Reguleringsplanen tilrettelegger for etablering av blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse, og er anslått å kunne romme om lag 150 boliger.

Et forslag til reguleringsplan for området er behandlet av kommunen i flere omganger. Avgrensning av planområdet ble behandlet av HTM 30.03.2017, forslag til reguleringsplan ble behandlet første gang 1.11.2018 og annen gang 10.10.2019. I tillegg behandlet formannskapet spørsmålet om hvorvidt Sagalund barnehage skulle inngå som del av planområdet i møte 30.01.2019. Kommunestyret behandlet saken i møte 23.10.2019, sak 66/19.

Kommunestyrets vedtak er påklaget av naboer nordøst for området, Ekornveien 45 (gnr 53 bnr 357) og Brekkeveien 15 (gnr 54 bnr 358), i etterkant av kunngjøring av kommunestyrevedtaket.

Klagen omfatter anføringer om forskjellsbehandling og manglende tilpasning til nabobebyggelsen i nord.

Vurdering:

Innholdet i klagen er redegjort for under, punkt for punkt, med rådmannens kommentarer:

1. Manglende tilpasning til eksisterende bebyggelse

Klager anfører at vedtatt reguleringsplan ikke møter føringer gitt i områdeplan for Ås sentralområde med kvalitetsprogram med tanke på tilpasning til eksisterende bebyggelse. Spesielt pekes det på at bebyggelsens maksimale høyder ikke er redusert mot tilgrensende bebyggelse i nordøst. At terrenget heller mot nord, slik at tilgrensende bebyggelse også ligger lavere enn foreslått ny bebyggelse, betyr at virkningen vil oppleves tydeligere.

Rådmannen mener virkning av byggehøyder og bebyggelsens forhold til nabobebyggelsen i nordøst var godt opplyst og kjent for kommunestyret forut for behandlingen av saken. Forholdet er redegjort for i saken i form av fjernvirkningsanalyse, inkludert tverrsnitt av foreslått bebyggelseshøyder med vist solvinkel. I behandlingen ble byggehøyder for bebyggelsen nordøst i området vedtatt redusert med 2 meter, og byggegrensene ble fastsatt 12 meter fra eiendomsgrensen. I tillegg ble tidligere foreslått atkomst i nordøst flyttet ca. 50 meter mot sydvest for å bedre forholdet til etablert nabobebyggelse.

Hvorvidt byggehøydene er vurdert som godt tilpasset nabobebyggelsen vurderer rådmannen som underlagt kommunestyrets skjønn. Punktene som fremkommer i klagen mener rådmannen var kjent forut for kommunestyrets behandling.

2. Forskjellsbehandling

Klager anfører at det er gjort forskjellsbehandling mellom ulike naboeiendommer, ettersom byggehøyder mot vest er redusert i behandlingen av saken, uten at det er gjort tilsvarende endringer for bedre tilpasning til bebyggelsen mot nord.

Rådmannen vurderer det som naturlig at utforming av ulike deler av et område vurderes forskjellig i en planprosess med tanke på byggehøyder, byggegrenser, fjernvirkninger og lignende, uten at dette betyr at det er gjort forskjellsbehandling av ulike parter i behandlingen av saken. Gjennom planprosessen er også byggehøyder blitt redusert både for bebyggelsen i nordvest og for bebyggelsen mot nordøst i planområdet.

Rådmannen er likevel enig i at det er uheldig å etablere blokkbebyggelse i Brekkeveien 17 tilgrensende «Maxbo-tomta», og at det på tross av nedjustering av byggehøydene er tatt få virkemidler i bruk for å bedre tilpasning til nabobebyggelsen mot nord sammenlignet med de tiltak som er fastsatt i bebyggelsen mot vest.

Rådmannen mener derfor flere tiltak kunne vært vurdert innarbeidet for bebyggelsen i nordøst. Tilsvarende bebyggelsen mot nordvest omfatter dette bruk av tilbaketrunkne etasjer fra nordøst, for å minske virkningen av endeveggen sett fra nord.

3. Etablering av parkeringsanlegg over bakkenivå og manglende sammenheng mellom plan og illustrasjoner.

Klager anfører at kommunestyrets reduserte maksimale byggehøyde til kote 120 fra kote 122 som opprinnelig foreslått, ikke er tilstrekkelig for å sikre at parkeringskjeller ikke vil være synlig over bakkenivå nordøst i området ettersom terrenget faller mot nord og parkeringskjeller sannsynligvis vil bli etablert som et sammenhengende anlegg høyere i terrenget.

Rådmannen er enig i at begrensning av byggehøyden ikke nødvendigvis hindrer at parkeringsanlegg under bakken delvis overstiger bakkenivå, særlig for fasader mot nordøst. Dersom reduksjon i byggehøyder også er ment som et tiltak for å hindre synlig parkeringskjeller over bakken, mener rådmannen kommunestyret eksplisitt bør innføre en bestemmelse om at parkeringskjeller ikke skal kunne etableres delvis over terreng i nordenden av området hvor terrenget faller.

Klager peker også på at det er forskjell mellom illustrasjoner i fjernvirkningsanalysen og vedtatte byggehøyder. Rådmannen vil understreke at dette stemmer. Det følger av at illustrasjonene ble produsert med utgangspunkt i en foreslått kotehøyde på +122 forut for kommunestyrets vedtak av å redusere byggehøydene med 2 meter. Det er ikke produsert nye illustrasjoner justert i henhold til dette vedtaket.

Konklusjon med begrunnelse:

Utforming av reguleringsplan med tanke på byggehøyder og tilpasning til nabobebyggelse vurderes grunnleggende å være underlagt kommunalt skjønn. Rådmannen vurderer at kommunestyret gjennom behandling av saken grundig har vurdert byggehøyder og tilpasning til nabobebyggelse både nordvest og nordøst for planområdet, og har justert byggehøyder i begge tilfeller. Forholdene

klagen peker på, er alle forhold som har vært kjent for kommunestyret forut for sin behandling av saken.

Til gjengjeld er det ikke vurdert alternative tiltak for å begrense virkningen av byggehøyder mot nordøst, som er gjort for bebyggelsen i nordvest. Særlig gjelder dette bruk av tilbaketrunkne etasjer. Kommunestyret kan vurdere å innføre også bruk av tilbaketrunkne etasjer for bebyggelsen nordøst i planområdet.

På tross av dette kan rådmannen imidlertid ikke se at de anførsler som fremkommer i klagen utgjør nye momenter som tilsier en annen vurdering av saken enn det som fremkommer av vedtak datert 23.10.2019. Bruk av tilbaketrunkne etasjer som virkemiddel for bedre tilpasning har vært vurdert i saken og er innført mot nordvest, men valgt ikke å tas i bruk mot nordøst. Også dette forholdet omfattes av kommunestyrets skjønnsvurdering av byggehøyder og tilpasning. Rådmannen anbefaler derfor at kommunestyret opprettholder vedtak av detaljreguleringsplan R-310 for Brekkeveien 19 m.m. datert 23.10.2019. Klagen tas således ikke til følge.

Alternativer:

Kommunestyret vurderer at tilpasning til nabobebyggelsen mot vest er tillagt mer vekt sammenlignet med tilpasning til nabobebyggelsen i nordøst, og at klagers anførsler utgjør nye momenter, som må medføre en annen vurdering av saken, enn det som fremkommer av opprinnelig vedtak datert 23.10.2019.

Klagen tas således delvis til følge, og det fastsettes følgende tillegg til bestemmelser i reguleringsplanen, tilsvarende tiltak gjennomført for bebyggelse nordvest i området:

Tillegg til punkt 6.5:

Øverste etasje i området med maks høyde 120,0 skal være tilbaketrunket med minst to meter mot nordøst og i annet materiale.

Tillegg til punkt 6.6:

Parkeringskjeller tillates ikke etablert delvis over terreng mot nord i felt B/K.

Kan vedtaket påklages?

Nei. Ved bruk av alternativ innstilling vil vedtaket kunne påklages i tråd med fvl. kap. VI.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart