

Saksutskrift

R-333 Detaljplan for Langbakken Nord (B1)

Arkivsak-dok. 19/03350-24 Saksbehandler Magnus Ohren

| | | |
|-----------------------------------|------------|-------|
| Saksgang | Møtedato | Saknr |
| 1 Hovedutvalg for teknikk og plan | 03.03.2021 | 11/21 |

Hovedutvalg for teknikk og plans behandling 03.03.2021:

Trine Hvoslef-Eide (V) fremmet følgende forslag:

1. Parkering:

- a. Det skal maksimalt legges opp til følgende antall parkeringsplasser for biler

| | Biler - NY | Biler gammel |
|---------|------------|--------------|
| Felt B1 | 63 | 70 |
| Felt B2 | 27 | 30 |
| Felt B3 | 54 | 60 |
| Felt B4 | 99 | 110 |
| Sum | 243 | 270 |

- b. Det kan i tillegg legges opp til 27 p-plasser for bildelingsordning.

2. Fibernett - «Det anmodes om at det blir etablert fibernettverk til samtlige husstander og bygninger for distribusjon av TV og internett, og som overdras til sameiet ved overtagelse»

Martin Østtveit-Moe (Ap) fremmet følgende forslag:

Under pkt. 3.3 erstattes følgende:

"Kravene til sol på uteareal gjelder også for arealer for felles lek og nærlek."

med:

"Hvert enkelt felles og private arealer som inngår i beregning av krav til lek, aktivitet og uteopphold skal ha sol ved vår og høstjevndøgn kl. 15:00 på minst halvparten av arealet."

Votering:

Vs forslag:

1. ble enstemmig vedtatt
2. ble enstemmig vedtatt

Aps forslag ble enstemmig vedtatt

Kommunedirektørens innstilling:

- pkt. 1, 2, 3 og 5 ble enstemmig vedtatt
- pkt. 4 ble vedtatt 7-2 (2H)

Hovedutvalg for teknikk og plans vedtak 03.03.2021:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og plan å legge ut til offentlig ettersyn forslag til detaljregulering R-333 for Langbakken nord (B1), som vist på kart datert 09.02.2021, bestemmelser datert 08.02.2021 og planbeskrivelse datert 05.02.2021, med følgende endringer:

1. Tillegg til bestemmelse 3.2 om estetikk og materialkrav:
Det skal i hovedsak tas i bruk tremateriale til fasadebekledning for ny bebyggelse i området.
2. Endring av bestemmelse 3.1 om bebyggelsens utforming:
Type B kan utgjøre maks 80 % av det samlede antallet boligenheter i planområdet.
3. Tillegg til bestemmelse 3.2 om felleslokaler:
Det skal avsettes areal til felleslokaler, som forsamlingslokale eller tilsvarende, tilknyttet felles uteoppholdsareal i planområdet, som ved takterrasser eller ved felles gårdstun for minst halvparten av bebyggelsen i planområdet.
4. Ny bestemmelse 2.9 om fossilfri byggeplass:
Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri. Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningsmaterialer, løsmasser og lignende, til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om å bruke fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.
5. Det skal kartfestes en allment tilgjengelig gangvei gjennom området i øst-vestgående retning, fra områdelekeplass f_BLK5 i vest til Langbakken i øst med eget arealformål.
6. Parkering:
 - a. Det skal maksimalt legges opp til følgende antall parkeringsplasser for biler

| | Biler - NY | Biler gammel |
|---------|-------------------|--------------|
| Felt B1 | 63 | 70 |
| Felt B2 | 27 | 30 |
| Felt B3 | 54 | 60 |
| Felt B4 | 99 | 110 |
| Sum | 243 | 270 |

- b. Det kan i tillegg legges opp til 27 p-plasser for bildelingsordning.

7. Fibernett - «Det anmodes om at det blir etablert fibernettverk til samtlige husstander og bygninger for distribusjon av TV og internett, og som overdras til sameiet ved overtagelse»
8. Under pkt. 3.3 erstattes følgende:
"Kravene til sol på uteareal gjelder også for arealer for felles lek og nærlek."
med:
"Hvert enkelt felles og private arealer som inngår i beregning av krav til lek, aktivitet og uteopphold skal ha sol ved vår og høstjevndøgn kl. 15:00 på minst halvparten av arealet."

Saksutskriften bekreftes
Ås, 8. mars 2021

Kim Madsen Pham
Konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksfremlegg

Kommunedirektørens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og plan å legge ut til offentlig ettersyn forslag til detaljregulering R-333 for Langbakken nord (B1), som vist på kart datert 09.02.2021, bestemmelser datert 08.02.2021 og planbeskrivelse datert 05.02.2021, med følgende endringer:

1. Tillegg til bestemmelse 3.2 om estetikk og materialkrav:
Det skal i hovedsak tas i bruk tremateriale til fasadebekledning for ny bebyggelse i området.
2. Endring av bestemmelse 3.1 om bebyggelsens utforming:
Type B kan utgjøre maks 80 % av det samlede antallet boligenheter i planområdet.
3. Tillegg til bestemmelse 3.2 om felleslokaler:
Det skal avsettes areal til felleslokaler, som forsamlingslokale eller tilsvarende, tilknyttet felles uteoppholdsareal i planområdet, som ved takterrasser eller ved felles gårdstun for minst halvparten av bebyggelsen i planområdet.
4. Ny bestemmelse 2.9 om fossilfri byggeplass:
Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri. Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningsmaterialer, løsmasser og lignende, til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om å bruke fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.
5. Det skal kartfestes en allment tilgjengelig gangvei gjennom området i øst-vestgående retning, fra områdelekeplass f_BLK5 i vest til Langbakken i øst med eget arealformål.

Ås, 12.02.2021

Trine Christensen
Kommunedirektør

Nils Erik Pedersen
Kommunalsjef for teknikk, samfunn og kultur

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og plan, første gang
Offentlig ettersyn
Hovedutvalg for teknikk og plan, annen gang
Kommunestyret

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse, revidert 05.02.21
2. Plankart, revidert 09.02.21
3. Reguleringsbestemmelser, revidert 08.02.2021
4. Illustrasjonsmateriale, datert 20.01.2021
5. Illustrasjonsplan, datert 10.07.2020
6. Redegjørelse for uteoppholdsareal, datert 08.01.2021
7. Risiko og sårbarhetsanalyse, datert 05.06.2020
8. Vurdering av områdestabilitet, datert 06.05.2020
9. Grunnundersøkelser, datert 05.05.2020
10. Miljøteknisk grunnundersøkelse, datert 08.05.2020
11. Trafikkanalyse, datert 15.06.2020
12. Støyutredning, datert 24.05.2020
13. VAO-Rammeplan, datert 06.07.2020
14. Energirapport, datert 24.06.2020
15. Fagrapport for naturmangfold, datert 10.06.20
16. Klimagassreduksjon, datert 01.07.2020
17. Miljøoppfølgingsplan, datert 06.07.2020

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Oppstartsvarsel

Merknader ved varsel om oppstart

Saksbehandler sender vedtaket til:

Egen liste.

Saksutredning:**Sammendrag:**

Forslag om detaljplan for Langbakken Nord er første detaljplan som følger opp områdeplan for Ås sentralområde, vedtatt 23.10.2019. Forslaget ble lagt frem for Hovedutvalg for teknikk og plan 07.10.2020, som avviste forslaget med en rekke tillegg som skal innarbeides før ny behandling. Planforslaget er revidert som følge av vedtaket.

Planforslaget omfatter hele byggerområdet B1 i områdeplanen, som er det nordligste byggeområdet i planen og grenser til Grønnslett boligområde i nord, og Langbakken, Ås ungdomsskole og Ås stadion i øst. Området er et av de mest omfattende byggeområdene avsatt i områdeplanen, og utgjør et areal på 41.000 m². Byggeområdet er avsatt til boligbebyggelse, og det er ikke fastsatt bygningstyper innenfor feltet, som skal avklares i detaljplan. Høyeste arealutnyttelse i byggeområdet er fastsatt i områdeplanen med et maksimalt bruksareal som kan utgjøre 130 % av byggeområdets utstrekning. Dette er vurdert å kunne romme om lag 330 boliger, når området er helt utbygget.

Forslagsstiller for planforslaget er grunneierne i området, som sammen har fremmet et felles forslag for utforming av området. De har engasjert arkitekt Petter Bogen til å utarbeide planforslaget. Rambøll har bistått med tekniske utredninger.

Fakta i saken:**Beskrivelse av planområdet**

Planområdet utgjør et areal på ca. 41.000 m² vest for Langbakken og Ås

ungdomsskole, syd for boligområdet Grønnslett og nord for Ås sentrum. Planområdet avgrenses av Grønnslett boligområde i nord, veien Langbakken i øst, og grenser til områdeplanens byggeområder B2 og B3 i vest og syd. Planområdet ligger om lag 750 meter fra Ås stasjon. Området er innenfor Rustad skolekrets, og Rustad skole ligger ca. 1 km fra området. Ås ungdomsskole og Ås stadion grenser til planområdet på østre side av Langbakken. Området er i dag bebygd med næringsbebyggelse i form av lagervirksomhet og annen plasskrevende service- og tjenestevirksomhet, deriblant et tidligere vaskeri nord i området. Øst i planområdet langs Langbakken er det etablert 7 frittliggende eneboliger.

Nord for planområdet ligger boligområdet Grønnslett. Området er et veletablert boligområde, som er vurdert å ha kulturhistorisk interesse i kulturhistorisk stedsanalyse for Ås sentralområde. Mellom Grønnslett og planområdet ligger tursti i sammenhengende grønnstruktur fra Ås ungdomsskole til Åsmåsan som krysser over Østfoldbanen med gangbru.

Syd for planområdet er det etablert næringsbebyggelse, i et område avsatt i områdeplanen for Ås sentralområde som nytt boligområde med arealutnyttelse på 150 % BRA i 3 til 5 etasjer. Vest for planområdet ligger et boligområde avsatt som B2 i områdeplanen, med en arealutnyttelse på 130 % BRA i 3-4 etasjer. Nære friluftsområder er Askjumskogen i nord og Åsmåsan i vest.

Dagens planstatus

Planområdet utgjør byggeområdet B1 og del av grønnstruktur G1 i områdeplan for Ås sentralområde som tilrettelegger området for boligbebyggelse. I tillegg omfatter planområdet areal avsatt som vei med sykkelvei, som er ny internvei inn til området til erstatning for dagens Myrveien. Videre er det avsatt langsgående grønnstruktur langs veistrekningen. Arealutnyttelse for byggeområdet er i områdeplanen fastsatt ved at samlet bruttoareal i området maksimalt skal utgjøre 130 % av byggeområdets utstrekning, med fastsatte høyder mellom 3 og 4 etasjer for ny bebyggelse i området.

Planforslaget er første forslag til detaljplan som oppfølging av områdeplanen for sentrum.

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter 19 eiendommer, som alle er i privat eie. Ås kommune eier og drifter eiendom i dagens Myrveien, samt grønnstruktur mellom næringseiendommene og Grønnslett boligområde.

Forhold til overordnede planer og retningslinjer

Områdereguleringsplan for Ås sentralområde ble vedtatt av kommunestyret 23.10.2019. Planområdet er avsatt som byggeområde B1 til boligbebyggelse i områdeplanen. For byggeområdet er det fastsatt maksimalt 130 %-BRA arealutnyttelse, og bebyggelse mellom tre til fire etasjer. Det er ikke fastsatt bebyggelsestyper for området, som skal vurderes ved oppfølgende detaljplaner.

Forslagstillers planbeskrivelse redegjør for planforslagets forhold til overordnede planer og retningslinjer i kapittel 1.

Planprosess:

Varsel om oppstart

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Østlandets Blad og på Ås kommunes hjemmesider. Brev til naboer, organisasjoner og myndigheter med varsel om oppstart for planarbeidet ble sendt 25.03.2020.

Ved varsel om igangsetting av planarbeidet ble det mottatt 9 høringsuttalelser. Forslagstiller har kommentert merknadene i planbeskrivelsens kapittel 7.

Behandling første gang

Reguleringsplanen ble lagt frem til behandling i møte 7.10.2020. Hovedutvalget fattet vedtak om at planen avvises, med en utfyllende begrunnelse deriblant 18 ønskede endringer.

Planforslaget er revidert i etterkant av vedtaket. Vedtaket er gjengitt nedenfor, med kommunedirektørens kommentarer til hvert av punktene. Kommunedirektørens vurdering av endringene er redegjort for under vurdering av planforslaget. Tiltakshaver kommenterer punktene i planbeskrivelsens kapittel 7.3.

Hovedutvalg for teknikk og plans vedtak 07.10.2020:

Forslag til detaljplan for Langbakken Nord returneres til tiltakshaver som får mulighet til å revidere forslaget i henhold til følgende endringer:

1. Byggehøyder reduseres og skal ikke overstige fire etasjer innenfor planområdet.

Kommentar: Byggehøyder er endret til maks fire etasjer innenfor planområdet.

2. Det tillates byggehøyder på inntil fire etasjer også langs planområdets østre avgrensning (mot Langbakken).

Kommentar: Planforslaget opprettholder byggehøyder i fire etasjer mot Langbakken.

3. Det innarbeides tilstrekkelig variasjon i foreslåtte leilighetsstørrelser. Denne vises tydelig fram i tabell.

Kommentar: Leilighetsfordelingen er redegjort for i bestemmelsenes punkt 4.2, og er fordelt mellom mindre leiligheter mellom 40 og 55 m², mellomstore leiligheter mellom 55 og 75 m², og leiligheter over 75 m². Fordelingen er angitt prosentvis, og det tillates maksimum 20 % små leiligheter, minst 30 % mellomstore leiligheter, og minimum 40 % store leiligheter. Fordelingen er ikke gjengitt direkte i tabell, men er fastsatt som prosentvise intervaller.

4. Det skal tilrettelegges bedre for at det kan etableres tydeligere særpreg mellom delområder, og det bør vurderes å etablere en mer finmasket inndeling av planområdet i delområder med ulike typer bomiljø.

Kommentar: Bebyggelsesstrukturen er i stor grad tilsvarende forslag til behandling i oktober, med visse unntak. Felles gårdstun syd i planområdet i byggeområdet B4 er justert slik at det oppstår tre mellomstore gårdsrom fremfor to større. Tilrettelegging for særpreg mellom delområder er gjort gjennom at reguleringsbestemmelser skal sikre variert farge- og materialbruk i enkeltbygg og gårdstun.

5. Kollektive boformer skal vurderes for noen av boligene (eksempelvis deling av kjøkken, etc.). Deleordninger for utstyr/verksted/sykkelreparasjon skal innarbeides for flere boliger.

Kommentar: Forslaget er i liten grad justert for å tilrettelegge for kollektive boformer. Forslagstiller viser til åpne etasjeplaner som gir anledning til sammenslåing av leiligheter ved behov, for større bofellesskap, og det skal etableres felleslokaler for utstyr og vedlikehold av sykler i kjeller. Videre vises det til videre detaljprosjektering.

6. Grønnstrukturen som omslutter stien nord i planområdet skal ivaretas så langt det er nødvendig for å sikre en skjermet sti fra Langbakken og opp til Askjemskogen. Det innarbeides en større sone for bevaring av eksisterende grønnstruktur, der formålet er å beholde den skjermede turstien gjennom området. Grønnstrukturen skal gjerdes inn mens byggearbeidene pågår. Hensiktsmessige påkoblinger fra boligområdet tillates.

Kommentar: Det er innført hensynssone for bevaring av stien, over arealformål for grønnstruktur G1 som utgjør grønnstrukturen. Det er ikke etablert større sone for grønnstruktur annet enn hva som er avsatt i plankartet for områdeplanen.

7. Det skal vises tydeligere i planen hvordan man har tilrettelagt for universell utforming for alle brukergrupper.

Kommentar: Egen redegjørelse for universell utforming til enkeltbygg i planområdet er gjengitt på side 45 i planbeskrivelsen. Forslagstiller til at alle oppganger skal ha forbindelse direkte fra garasjekjeller. Videre legges byggeteknisk forskrift til grunn for universell utforming av utearealer.

8. Egen energiproduksjon på området bør omtales i planbeskrivelsen.

Kommentar: Med forslaget følger egen energirapport (vedlegg 14) som redegjør for krav til energiforsyning i området. Området inngår i konsesjonsområdet for fjernvarme i Ås sentrum og det legges opp til at alle anlegg tilknyttes denne. Videre legges det opp til bruk av elektrisk strøm for lys. Forslaget har vurdert at det ikke er behov for bruk av alternative energikilder som solvarme, men det kan bli aktuelt i fremtiden. Skal det tas i bruk alternative energikilder må det søkes dispensasjon fra tilknytningsplikt for fjernvarme.

9. Parkeringsdekningen reduseres med 10%. 10% økning i parkeringsdekning tillates dersom disse forbeholdes til bildelingsordning.

Kommentar: Parkeringsdekningen er i tråd med områdeplanens parkeringsnorm, og forslagstiller vurderer at parkeringsdekningen allerede er på et lavt nivå. Det er ikke innført egne bestemmelser for bildelingsordning, men heller ingen bestemmelser som hindrer etablering av bildelingsordning skulle det bli aktuelt.

10. Det legges en hensynssone, med bestemmelse bevaring, over de originale brønnene fra det første vannverket i Stasjonsbyen Ås helt nord i planområdet.

Kommentar: Hensynssone for bevaring av brønnene er innført i plankart og bestemmelser.

11. Det legges en hensynssone, med bestemmelse bevaring, over gruslinna fra 1877 (tursti nordøst i planområdet).

Kommentar: Hensynssone for bevaring av stien er innført i plankart og bestemmelser.

12. Lekeplasser og andre friområder skal opparbeides med naturlige materialer. GummiASFalt, plastdekker og o.l. skal unngås.

Kommentar: Bruk av naturlige materialer ved leke og uteoppholdsareal er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

13. Kotehøyder og målestokk innarbeides i plankartene.

Kommentar: Kotehøyder er innarbeidet i plankart med målestokk og rutenett.

14. Planen må sikre adkomst mot nordøst mot Aschemskauen via Gruslinja for bebyggelsen i sørvest samt fra det sentrale friområdet.

Kommentar: Boligområdet er i forslaget sikret adkomst til Askjemskogen i hovedsak via grønnstruktur vest i planområdet, f_G4, samt det skal etableres snarveier mellom bebyggelsen i felt B1 til tursti i grønnstrukturen G1. Det er ikke avsatt egne arealformål for gangveier i området, men etablering av allment tilgjengelige gangveier i boligområdet er sikret gjennom bestemmelser.

15. Planen må redegjøre klarere for individuelt private, kollektive og allment tilgjengelige areal og ferdselslinjer.

Kommentar: Planbeskrivelsen redegjør for private og felles utearealer i kapittel 4.9. Allment tilgjengelige gangveier er redegjort for i planbeskrivelsens avsnitt 4.12.

16. Illustrasjoner må kvalitetssikres.

Kommentar: Illustrasjonsmateriale er vurdert å samsvare med omfang av bebyggelse, byggehøyder og plassering slik arealene er disponert i plankartet. Kommunedirektøren vil presisere at illustrasjonsmaterialet ikke er juridisk bindende dokumenter, og er ment som en støtte til å forstå innholdet i planforslaget.

17. Endring pkt. 3.3 i bestemmelsene: Det etableres infrastruktur for tilkobling av elbilladere til samtlige parkeringsplasser.

Kommentar: Infrastruktur for tilkobling av elbilladere for samtlige parkeringsplasser er innført i bestemmelsene.

18. Tillegg: Fibernett Det anmodes om etablering av fibernettverk til samtlige husstander og bygninger for distribusjon av TV og internett, og som overdras til sameiet ved overtagelse.

Kommentar: Krav om etablering av fibernettverk er ikke foreslått innført i bestemmelsene. Anmodningen er tatt til orientering.

Beskrivelse av planforslaget:

Planområdet foreslås regulert til boligformål i form av frittstående

blokkbebyggelse fordelt over fire byggeområder. I de fire byggeområdene skal det etableres felles lekeareal knyttet til uteoppholdsarealet. Videre er det kartfestet en større felles områdelekeplass sentralt i planområdet. Langsgående grønnstruktur er innarbeidet langs reguleringsplanens vestre avgrensning, med ny trasé for Myrveien som er foreslått flyttet mot vest, i tråd med områdeplan for Ås sentralområde.

Forslagsstillers planbeskrivelse redegjør for planforslaget i sin helhet, og er vedlagt som vedlegg 1. Videre vises til en omfattende beskrivelse av planforslaget i HTP-sak 52/20, til behandling 07.10.2020.

Vurdering av planforslaget:

I all hovedsak vurderes planforslaget å være i tråd med områdeplan for Ås sentralområde.

Tema i kvalitetsprogrammet som følger områdeplanen er fulgt opp på en tilfredsstillende måte, med gjennomgang og vurdering av enkelttema i eget kapittel i planforslagets planbeskrivelse og fastsetting av konkrete tiltak for hvert tema. Det stilles videre krav om kvalitetsoppfølgingsplan som dokumentasjonskrav til videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

Forslaget til reguleringsplan har et høyt detaljeringsnivå ved at plassering og orientering av enkeltbygg sikres med stramme byggegrenser og uterom er fastsatt med egne arealformål. Videre er det gitt tydelige bestemmelser om ulike bygningstypers utforming. Det innebærer at forslaget i stor grad kan forventes utformet som i illustrasjoner i planbeskrivelsen ved søknad om rammetillatelse og videre byggesaksbehandling med få unntak.

Vurdering av endringer etter førstegangsbehandling

Det reviderte planforslaget svarer i stor grad ut de vedtatte ønskede endringene fra behandling av planforslaget første gang. Kommunedirektøren vurderer de foreslåtte endringene i all hovedsak å være kurante og svarer ut punktene på en tilfredsstillende måte.

Kommunedirektøren er imidlertid skeptisk til om punkt 4 er tilstrekkelig fulgt opp i det reviderte forslaget. Hvorvidt justering av utstrekning på gårdstun til tre likeverdige gårdstun i byggeområdet B4 er tilstrekkelig til å ivareta utvalgets ønske om mer varierte bomiljø, vurderer kommunedirektøren å være underlagt utvalgets skjønn. Kommunedirektøren er fortsatt av den oppfatning at bebyggelsen i planområdet er svært preget av blokkbebyggelse som fremstår ensformig, og tror endringen som er foreslått ikke bidrar i vesentlig grad til å endre dette inntrykket, på tross av at det legges opp til variasjon i uttrykket for den enkelte bygning.

Kommunedirektøren mener således fortsatt at forslaget ville hatt fordel av om det ble innført nye bebyggelsestyper som rekkehus, «townhouse» eller andre former for konsentrert småhusbebyggelse som kan bidra til at det etableres vesentlige forskjeller mellom de ulike byggeområdene innenfor planområdet.

Utover dette er det gjort forsøk på å differensiere de ulike byggeområdene gjennom farge og materialbruk. Kommunedirektøren er positiv til dette, og ser dette som et godt avbøtende tiltak for ellers ensformige bebyggelsestyper. Kommunedirektøren vil anbefale at det i stor grad tas i bruk bekledning i tre for

å gi egenkarakter til området, som samtidig vil gi god sammenheng med småhusbebyggelsen i nord, og vil anbefale at dette sikres tydeligere i bestemmelsene.

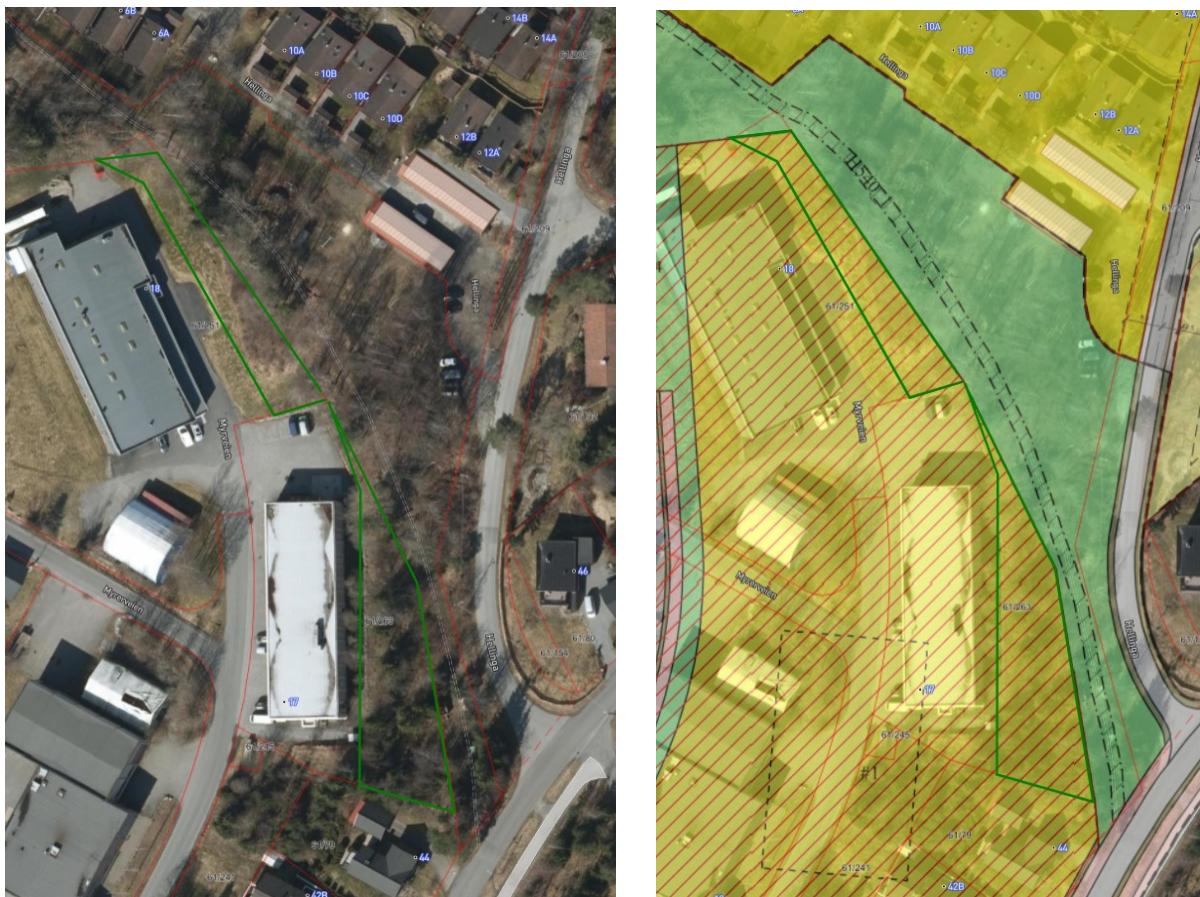
Videre bemerker kommunedirektøren at det er lagt lite vekt på å tilrettelegge for kollektive boformer, og andre fellesløsninger som etablering av bildelingsordning i området. Begge er forhold kommunedirektøren mener er krevende å håndtere i reguleringsplan, ettersom det til dels omfatter organisering av menneskers liv snarere enn fysiske rammer for bebyggelsen. Når det gjelder kollektive boformer, mener kommunedirektøren til gjengjeld det er anledning for å i større grad tilrettelegge for slike forhold gjennom å stille funksjons- og kvalitetskrav til bebyggelsen. Kommunedirektøren vil derfor anbefale at det innarbeides i reguleringsbestemmelsene krav om at det skal settes av areal til fellesfunksjoner, som forsamlingslokale eller lignende også utover sykkelverksted i kjeller. Kommunedirektøren anbefaler at dette innføres som tillegg til reguleringsbestemmelse 3.2, og vil anbefale følgende formulering:

Det skal avsettes areal til felleslokaler, som forsamlingslokale eller tilsvarende, tilknyttet felles uteoppholdsareal i planområdet, som ved takterrasser eller ved felles gårdstun for minst halvparten av bebyggelsen i planområdet.

Med tanke på sikring av allmenne ferdselsforbindelser fra planområdet til Askjumskogen, er kommunedirektøren av den oppfatning av at forslaget i stor grad legger opp til forbindelse til friområder utenfor planområdet etableres i tilgrensende grønnstruktur f_G4 og G1, og at det ellers etableres interne gangveier som også er allment tilgjengelige innenfor arealformål avsatt til boligbebyggelse, utenfor fastsatte byggegrenser. Ettersom det er ønske om at allment tilgjengelige gangstier blir tydeliggjort i planforslaget, vil kommunedirektøren anbefale at vesentlige gangforbindelser gjennom området også kartfestes. Som følge vil kommunedirektøren anbefale at tverrgående gangvei fra områdelekeplass f_BLK5 til Langbakken ved Ås ungdomsskole kartfestes. Dette vurderes å ville gi lesbar og tydelig sammenheng mellom områdelekeplassen, tursti langs Gruslinna og ungdomsskolen, samtidig som grønnstruktur o_G4 opprettholdes med tursti videre mot Åsmåsan og Askjumskogen.

I punkt 6 er det gitt uttrykk for ønske om å utvide grønnstrukturen som er avsatt i planforslaget. Den foreslåtte grønnstrukturen i detaljplanen samsvarer med avsatt grønnstruktur i områdeplanen. Grønnstrukturen samsvarer også med arealet avsatt til grønnstruktur i tidligere reguleringsplan for området. Grønnstrukturen slik den er etablert i dag har imidlertid større utstrekning enn hva som er avsatt i plankart, ettersom noe grønnstruktur også har vokst seg frem på dagens næringseiendommer. Dersom grønnstrukturen skal utvides ytterligere, vil det som følge gå på bekostning av areal avsatt til boligbebyggelse i områdeplanen. Kommunedirektøren mener den avsatte grønnstrukturen slik den fremstår i plankartet er rimelig gitt historiske forutsetninger for eiendomsutvikling i området, herunder også utvikling av næringseiendommene i området, og vil ha tilstrekkelig utstrekning selv om det særlig ved turstiens inngang ved Ås ungdomsskole vil oppleves smalere enn i dagens situasjon. Dersom det likevel er ønskelig å utvide grønnstrukturen, vil kommunedirektøren anbefale et alternativ for utstrekning av avsatt grønnstruktur i som samsvarer med dagens etablerte grønnstruktur i området. Dette får imidlertid konsekvenser for utforming av planforslaget, ved at areal avsatt til boligbebyggelse reduseres

og byggeområdene får endret utstrekning slik at ny bebyggelse må justeres og tilpasses dette.



Figur 1: Forholdet mellom etablert grønstruktur, og regulert grønstruktur nord i planområdet. Differensen er markert med grønn linje.

Vurdering av forslaget forhold til kvalitetsprogram for Ås

Kvalitetsprogram for Ås sentralområde skal være retningsgivende for utforming av reguleringsforslag innenfor områdeplanens avgrensning. Kvalitetsprogrammet fastsetter ambisjoner innenfor en rekke temaer knyttet til utforming og teknisk infrastruktur, samt fastsetter områdevis ambisjoner for utforming innenfor delområder i områdeplanen. I delområdet Langbakken er følgende prinsipper vurdert som sentrale, med forslag til tiltak, jf. kvalitetsprogrammet s. 52:

- Dyrke grønt preg i området, og skape gode overganger mot tilgrensende bebyggelse. Byggehøyder bør trappes ned mot tilgrensende småhusbebyggelse.
- Byggeområder bør deles opp i mindre delområder, med en bebyggelsesstruktur som sikrer romslige grønne uterom og et finmasket nettverk av gangforbindelser.
- Det skal etableres to offentlige plasser, og to områdelekeplasser i delområdet som tydelig skal invitere til bruk og etableres i tilknytning til gjennomgående grønstruktur. I byggeområdet B1 er det i områdeplanen avsatt areal til områdelekeplass.

- Lokal overvannshåndtering skal tas i bruk, og Hogstvetbekken skal sikres som flomvei.
- Etablere siktlinjer og gløtt mellom Åsmåsan i vest og idrettsanlegg i øst.
- Bevare turstier mot nord og øst-vest over jernbanen.
- Boliger bør etableres i første etasjer i ny bebyggelse, med forhager og innganger direkte fra bakkeplan.
- Parkering bør løses under bakken.

Videre følger det med kvalitetsprogrammet en tematisk gjennomgang av tema som er vurdert som særlig vesentlige i utformingen av reguleringsforslag. Her inngår møteplasser og uteoppholdsareal, arkitektur, særpreg og tilpasning, bygningstyper og boligtilbud, samt teknisk infrastruktur som avfallshåndtering, energiforsyning, oppfølging i anleggsperioden, m.m.

Planforslaget redegjør for forslagens forhold til kvalitetsprogram for Ås sentralområde i planbeskrivelsens kapittel 5. Kapitlet beskriver de konkrete tiltak som er foreslått innenfor hvert tema kvalitetsprogrammet redegjør for, og planforslaget fastsetter egne tiltak for å sikre kvaliteter innenfor hvert tema. For videre oppfølging stilles krav om kvalitetsoppfølgingsplan som skal redegjøre for hvordan tiltakene er fulgt opp ved søknad om rammetillatelse.

Kommunedirektøren vurderer at kvalitetsprogrammet er godt fulgt opp i planforslaget. Forslaget fastsetter konkrete tiltak som svar på kommunens ambisjoner i kvalitetsprogrammet innenfor de aller fleste tema. Det gjelder særlig for tiltak for uteoppholdsareal og møteplasser, blågrønn struktur, mobilitet, klimagassreduksjon, og anleggsfasen. Foreslåtte tiltak for å oppnå ambisjonene innenfor disse områdene vurderes som tilfredsstillende.

Når det gjelder kvalitetsprogrammets ambisjoner om variasjon i bygningstyper, og variasjon i boligtilbud, mener kommunedirektøren planforslaget fortsatt bærer preg av stor andel blokkbebyggelse. Økt variasjon i materialbruk mellom de enkelte byggene vil kunne bidra til at området fremstår med særpreg, men kommunedirektøren er likevel skeptisk i et byggeområde av så stort omfang.

Det er fastsatt egen bestemmelse som skal sikre variasjon i boligtilbudet, i et spenn fra mindre leiligheter under 55 m², til større leiligheter over 75 m². Videre skal minst 14 % av leiligheter i området etableres som to-plans duplexleiligheter. Kommunedirektøren mener dette utgjør gode tiltak for å sikre variasjon i leilighetstilbudet i området, selv om det er lite variasjon i bebyggelsestypene som er foreslått. Kommunedirektøren mener som følge at det vil styrke forslagens tiltak for variasjon i boligtilbudet om andelen duplexleiligheter økes, og vil derfor anbefale at minst 20 % av bebyggelsen i området tilrettelegges for slike to-plans leiligheter beskrevet som bygningstype A i reguleringsbestemmelsene.

Bebyggelse, utnyttelse og høyder

Planforslaget legger opp til boligbebyggelse i området oppført som frittstående blokkbebyggelse. Blokkbebyggelsen er foreslått inndelt i to bygningstyper, en type som punkthus og en type som lamellblokk som utgjøres av leiligheter over to plan med enten privat hage eller takterrasse. Maksimalt tillatt bebyggt areal for hvert av byggeområdene er fastsatt som begrensninger i maksimalt tillatt bruksareal (BRA). Samlet sett er planforslaget vurdert å kunne romme om lag 330 boliger.

Eget avsnitt i planbeskrivelsen, kapittel 4.5, redegjør for arealregnskapet for planforslaget sett under ett. Forslaget legger opp til at bebyggelsens bruksareal utgjør 130 % av byggeområdets utstrekning, tilsvarende maksimalt tillatt arealutnyttelse avsatt for byggeområdet i områdeplanen.

Byggehøyder i området er fastsatt til maksimum 4 etasjer. Områdeplanens bestemmelse om variasjon i byggehøyder er foreslått ivaretatt gjennom at byggehøyder varierer i alle enkeltbygg, som trappes ned til tre etasjer ved utvalgte steder.

Foreslått plassering av bebyggelse, utforming og høyde er redegjort for i planbeskrivelsens kapittel 4.6. Forslag til illustrasjonsplan for bebyggelsesplan er utarbeidet, og lagt ved som eget vedlegg 5.

Kommunedirektøren vurderer planforslagets foreslåtte arealutnyttelse og byggehøyder som å være i tråd med områdeplanens bestemmelser.

Uteoppholdsareal

Det stilles krav om at uteoppholdsarealet i boligområdet minimum skal utgjøre 20 % av bebyggelsens bruksareal, og minst halvparten av uteoppholdsarealet skal være solbelyst ved vår- og høstjevndøgn. Videre er det avsatt arealer til fire felles nærlekeplasser på minst 200 m², og en områdelekeplass på 2000 m². Lekearealer er kartfestet i plankartet og gitt egne bestemmelser.

Forslagets mulige bebyggelse og forhold til uteareal i området er vist i vedlagt illustrasjonsplan. Utearealene er foreslått som felles tun mellom bebyggelse, og tilknyttet felles lekeareal.

Kommunedirektøren vurderer at krav til omfang av uteoppholdsareal følger områdeplanens bestemmelser, og er tilfredsstillende. Det er sikret tydelige bestemmelser for andel solbelyst areal til gitte tidspunkter, også i samsvar med områdeplanens generelle bestemmelser for slike forhold. Tilsvarende gjelder for krav om lekeareal, inkludert områdelekeplass i området, som er i tråd med områdeplan for Ås sentralområde. Det stilles krav også om at det må utarbeides bindende utomhusplan i hensiktsmessig målestokk til søknad om rammetillatelse.

Kommunedirektøren vurderer at krav til uteoppholdsareal er tilstrekkelig sikret i planforslaget, og i tråd med overordnede føringer.

I områdeplan for Ås sentralområde er det fastsatt krav om opparbeidelse av felles områdelekeplass i byggeområdet, som skal ha tilknytning til grønnstruktur og med tydelig tilgjengelighet for besøkende. Foreslått områdelekeplass har en utstrekning på 2000 m², og skal utformes slik at den innbyr til aktivitet og bruk for et mangfold av brukergrupper. Videre er det sikret tilgjengelighet til overordnet grønnstruktur utenfor planområdet, gjennom områdelekeplassens plassering og etablering av grønnstruktur i felt f_G4. Kommunedirektøren vurderer således at plassering, utstrekning og foreslått innhold for områdelekeplassen er i tråd med områdeplan for Ås sentralområde.

Sol- og skyggeforhold

Det er produsert sol og skyggediagrammer som viser foreslått solforhold i

området med foreslått bebyggelse, i planbeskrivelsens kapittel 4.16. Områdeplanens krav om at minst halvparten av uteoppholdsarealet skal ha sol ved vår- og høstjevndøgn er videreført i planforslaget.

Trafikk og atkomst

Planforslaget legger opp til atkomst til området fra Langbakken i øst via Myrveien som flyttes mot vest. Langs ny trasé for Myrveien er det fastsatt tre atkomster til byggeområdene, én helt nordvest og to i syd. Planforslaget legger opp til å holde foreslåtte boligområder frie for biltrafikk, og atkomst fører direkte til underjordisk parkeringsanlegg som skal etableres som en sammenhengende parkeringskjeller for alle byggeområdene. Nedkjøringsrampe til parkeringskjeller er foreslått som del av bebyggelsen, og skal ikke etableres i åpent terreng. Videre legges parkeringskjeller under foreslått bebyggelse, slik at uterom på terreng i området kan få gode vekstforhold for vegetasjon.

Parkeringsdekning i området følger fastsatte parkeringsbestemmelser i områdeplanen, som er differensiert etter hva slags leiligheter som blir oppført i området. Det innebærer 0,2 parkeringsplasser per 1-roms leilighet, 0,6 plasser per 2-roms og 0,8 plasser per tre-roms leilighet. I tillegg er det innført ny norm for leiligheter over to plan, som er foreslått til 1 plass per boenhet. For alle boligtyper er det i tillegg krav om 0,1 plasser til gjesteparkering. Ved full utnyttelse av området er dette antatt å utgjøre om lag 270 parkeringsplasser for biler innenfor planområdet. Egen trafikkanalyse følger forslaget, vedlegg 11, med antagelser om forventet trafikk som følge av forslaget.

Sykkelparkeringsplasser er som i områdeplanen differensiert etter boligstørrelse, med 1 plass for 1- og 2-roms leiligheter og 2,5 plasser for 3-romsleiligheter eller større. I forslaget er det også foreslått 4 plasser for to-plans leiligheter. Sykkelparkeringsplasser er fordelt mellom plasser i parkeringskjeller og på terreng. 20 % av sykkelparkeringsplasser i planforslaget skal legges ved innganger til boligbebyggelsen. Samlet sett er dette antatt å utgjøre om lag 750 plasser for sykkel. Det er foreslått et sammenhengende nett av gangveier gjennom planområdet. Gangveier føres mellom boligbebyggelsen, og til viktige målpunkt utenfor planområdet som Ås ungdomsskole, friluftsområdene Åsmåsan og Askjumskogen, og til Ås sentrum for øvrig. Gangveier knytter seg til Langbakken direkte både via Myrveien og i egne traséer. Langbakken skal i henhold til områdeplan for Ås sentralområde rustes opp med ny infrastruktur for gående og syklende, herunder sykkelvei med fortau på østsiden av Langbakken og fortau langs vestre side. Opparbeidelse av tiltak langs Langbakken er sikret som rekkefølgekrav.

Planforslaget legger til grunn parkeringsdekning i området i tråd med bestemmelsene i områdeplan for Ås sentralområde, som innebærer moderat parkeringsdekning differensiert etter leilighetsstørrelser. Foreslåtte krav til parkeringsplasser for bil vurderes som i tråd med områdeplanens bestemmelser, og er tilfredsstillende. Det er gjennomført trafikktutredning, som antar en trafikk i området på om lag 1800 turer i døgnet. Kommunedirektøren er enig i vedlagt trafikkanalyse som legger til grunn at foreslått bebyggelse ikke vil medføre forringelse av trafikksikkerhet eller fremkommelighet i området.

Planområdet nærhet til Ås sentrum, og foreslåtte tiltak for å gjøre det attraktivt å sykle eller gå i nærområdet, gjør at området er godt tilrettelagt for at daglige gjøremål kan foretas uten bruk av bil. All parkering er foreslått lagt under

terreng, og planområdet for øvrig holdes fri for biltrafikk med unntak av utrykningskjøretøy. Dette grepet vurderes som positivt og i tråd med områdeplanens føringer. Nedkjøringsramper skal inngå som del av bebyggelsen, som unngår åpne ramper i terrenget. Dette vurderes som positivt, og i tråd med kvalitetsprogram for Ås sentralområde.

Det er videre foreslått god parkeringsdekning for sykkel, i tråd med bestemmelsene i områdeplanen for Ås sentralområde, med minst 2 parkeringsplasser per bolig. Videre er parkering for sykkel fordelt mellom plasser i parkeringskjeller og en andel på 20 % av plassene skal etableres ved innganger. Dette vurderes som positivt, og et godt bidrag til at det blir attraktivt å velge alternative reisemidler enn bil i området.

Grønnstruktur

Det er avsatt et grøntbelte i en bredde på 5 meter langs planområdets vestre avgrensning, som følger foreslått veitrasé for Myrveien. Grøntbeltet etablerer sammenhengende grønnstruktur langs planområdet, som gir tilgang til friluftsområder for alle de tilgrensende byggeområdene omkring Myrveien. Den foreslåtte grønnstrukturen skal utformes slik at den også kan fungere som flomvei som leder overvann mot Hogstvetbekken som følger langs jernbanen i perioder med stor nedbør. Bekkedraget skal utbedres, og opparbeidelsen av dette er sikret som rekkefølgekrav.

Planområdet omfatter også grønnstruktur nord i planområdet, som i dag er friområde mellom dagens næringsområde og boligområdet Grønnslett. Områdets tursti gjennom grønnstrukturen er opprettholdt og sikret med egen hensynsone for bevaring.

Kommunedirektøren vurderer foreslått grønnstruktur i planområdet å være i tråd med både utstrekning og innhold i områdeplan for Ås sentralområde.

Planforslagets avsatte grønnstruktur o_G1 nord i planområdet samsvarer med dagens eiendomstruktur, eldre reguleringsplaner i området, og områdeplanens avsatte grønnstruktur. Det er imidlertid slik at grønnstrukturen har større utstrekning slik den fremstår i dag, enn hva som er avsatt til grønnstruktur både i planforslaget og områdeplanen. Dersom det er ønske om å bevare all grønnstruktur nord i området, bør arealet avsatt til grønnstruktur i planområdet utvides. Kommunedirektøren har utarbeidet et alternativt forslag for grønnstruktur som samsvarer med etablert grønnstruktur i området, men vil anbefale at avsatt grønnstruktur følger føringer gitt av områdeplanen for Ås sentralområde og forblir uendret.

I bestemmelsene knyttet til grønnstrukturen o_G1 er det foreslått at det innenfor området kan etableres lekearealer og tiltak for overvannshåndtering. Kommunedirektøren vurderer det som gunstig at det åpnes for å etableres slike tiltak innenfor området, særlig ettersom enkelte deler av området allerede er tatt i bruk til slike formål, men vil understreke at det gjennom en slik bestemmelse ikke fastsettes noen forpliktelse for etablering av slike tiltak. Det understrekes også at tiltak for overvann i grønnstrukturen, ikke kan legges til grunn for lokal overvannshåndtering i de tilgrensende byggeområdene med mindre det ved detaljprosjektering vurderes som strengt nødvendig.

Det er videre stilt krav om skjøtelsesplan for grønnstrukturen, som skal fremlegges ved søknad om rammetillatelse. Kommunedirektøren vurderer det som fornuftig at det utarbeides en skjøtelsesplan, og vil i oppfølgingen be om bred involvering av alle berørte naboer og nærmiljø når driftsansvar og eventuelle tiltak foreslås iverksatt i området.

Naturmiljø og kulturminner

Området er preget av lite vegetasjon, og er i dag i hovedsak asfaltert. Det er gjennomført naturkartlegging av området, vedlagt som vedlegg 15. Kartleggingen har registrert innslag av ask i grønnstrukturen nord i planområdet, som er en rødlistet art. Fremmede arter som representerer en risiko for stedegnet naturmangfold, er også registrert i området. Planforslaget legger opp til bruk av stedegnet vegetasjon, så som ask, i utforming av grønnstruktur og uteoppholdsarealer i planområdet.

Området er vurdert som egnet for omforming uten særlig kulturhistorisk verdi i kulturhistorisk stedsanalyse for Ås sentralområde. I planområdets avsatte grønnstruktur, er det historiske brønnanlegget og «Gruslinna», turstien mellom Åsmåsan og Ås ungdomsskole, ivaretatt i planforslaget gjennom bruk av hensynsoner med bestemmelser.

Kommunedirektøren vurderer forhold for natur og kulturminner å være ivaretatt i planforslaget.

Barn og unges interesser

Det er avsatt areal både til mindre nærlekeplasser, og en større områdelekeplass på 2000 m² med blandet brukergrupper. Kommunedirektøren vurderer at disse foreslåtte tiltakene i planforslaget gir gode forutsetninger for lek og aktivitet for et spenn av aldersgrupper i boligområdet.

Videre er det god tilgjengelighet til friluftsområder utenfor planområdet, samt nærhet til Ås ungdomsskole og idrettsanlegg som vil kunne fungere som en slags nærmiljøpark i nærmiljøet.

Vann, avløp og overvannshåndtering

Forslaget legger opp til åpen overvannshåndtering innenfor området, med lokal fordrøyning med bruk av åpne vannveier og regnbed. Prinsippplan for vannhåndtering er redegjort for i eget avsnitt, kapittel 4.13, i forslagets planbeskrivelse. Videre er det vedlagt forslag til rammeplan for vann, avløp og overvannshåndtering som følger planforslaget. Endelig VAO-rammeplan skal fremlegges forslaget ved søknad om rammetillatelse. Det er samtidig stilt krav om bruk av blågrønn faktor, fastsatt til faktor 0,8 for boligbebyggelsen, ved fastsetting av tiltak for å sikre lokal overvannshåndtering i området.

Kommunedirektøren vurderer foreslåtte tiltak for vann, avløp og overvannshåndtering å være tilfredsstillende på overordnet nivå, og det er fastsatt tydelige rammer for videre ivaretagelse av vann, avløp og overvannshåndtering ved detaljregulering. Kommunedirektøren vurderer det imidlertid slik, at det som følge av grunnforhold kan være aktuelt å også ta i bruk andre virkemidler enn åpen overvannshåndtering i området, og har innarbeidet foreslått justering av dette punktet i forslagets reguleringsbestemmelser.

Avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal i henhold til planforslaget etableres som nedgravde

løsninger. Det er foreslått etablert tre avfallspunkter i området, to langs Myrveien, og én ved Langbakken.

Punktene etableres i tilknytning til veiareal, som sikrer god tilgang for renholdsoperatøren og god tilgjengelighet for beboere i området. Kommunedirektøren vurderer forslaget om avfallspunkter for nedgravde avfallshåndteringsløsninger som tilstrekkelig til behandling av planforslaget.

Avfallshåndtering for alle byggeområder i områdeplanen er til gjengjeld gjenstand for en mer overordnet vurdering enn hva som kan forventes av de enkelte detaljplanene. Kommunedirektøren har igangsatt en overordnet kartlegging av foretrukne avfallshåndteringsløsninger for hele sentrumsområdet, som skal behandles politisk i løpet av våren 2021. De foreslåtte løsningene for avfallshåndtering, må derfor betraktes som midlertidige, og kommunedirektøren anbefaler at det gjøres en ny vurdering av foreslåtte løsninger i etterkant av offentlig ettersyn.

Miljøoppfølgingsplan

Planforslaget fastsetter krav om miljøoppfølgingsplan ved søknad om rammetillatelse i området. Miljøoppfølgingsplanen skal særlig redegjøre for tiltak for å unngå uheldige virkninger av anleggstrafikk, sikre overvannshåndtering i byggeperioden, tiltak for å fjerne skadelige fremmede arter i området, samt bevaring av verdifulle trær i byggeperioden, herunder for tilgrensende grønnsstruktur. Kommunedirektøren vurderer tiltak for miljøoppfølging i byggeperioden som å være ivaretatt i planforslaget.

Klimagassregnskap

Med planforslaget er det utarbeidet eget vedlegg som redegjør for siktepunkt for klimagassreduksjon i byggeperioden og foreslått bebyggelse for øvrig. Rapporten følger av planforslaget som vedlegg 16. Videre er det foreslått dokumentasjonskrav om klimagassregnskap som skal fremlegges med søknad om rammetillatelse.

Kommunedirektøren vurderer at forslagets forhold til krav om bruk av klimagassregnskap er ivaretatt i forslaget.

Fossilfri byggeplass

I henhold til kommunestyrets vedtak i behandlingen av handlingsprogram 2021-2024, skal det stilles krav om fossilfri anleggsplass i nye reguleringsplaner fra og med januar 2021. Et mindretall i kommunestyret sendte inn krav om lovlighetskontroll av vedtaket.

Kommunedirektøren la frem sin vurdering av verbalvedtaket for kommunestyret 10.02.2021, men behandlingen av saken ble utsatt. Kommunedirektøren vurderer det som sannsynlig at kommunestyrets vedtak mangler hjemmel i dagens plan- og bygningslov og derfor må anses ugyldig. Kommunedirektøren anbefaler derfor at vedtaket ikke opprettholdes. Dersom vedtaket opprettholdes, skal det gjennomføres lovlighetskontroll.

En lovlighetskontroll fører ikke til utsatt iverksettelse av vedtaket.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at det innføres en bestemmelse om bruk av fossilfri byggeplass i reguleringsforslaget.

Bestemmelsen er formulert slik at alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningsmaterialer, løsmasser og lignende, til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om å bruke fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Rekkefølgekrav

Foreslåtte rekkefølgekrav i planforslaget er i tråd med områdeplanens fastsatte rekkefølgekrav for planområdet, herunder krav om at utbedring av Langbakken med ny infrastruktur for gående og syklende, ny kryssløsning i Langbakken/fylkesvei 152, samt tiltak for overordnet vann og avløpsnett og overvannstiltak inngår.

Utover disse vurderer kommunedirektøren at det er få behov for konkrete og prosjektspesifikke rekkefølgekrav for opparbeidelse av bygg og anlegg innenfor planområdet. Foreslått veitrasé for Myrveien, o_SKV2, er i tråd med områdeplanens vedtatte veitrasé. Kommunedirektøren vurderer det slik at det ikke er behov for særskilt rekkefølgekrav for veien, og det legges til grunn at tiltak nødvendige for boligbebyggelsen gjennomføres i tråd med opparbeidelsesplikten gitt av plan- og bygningsloven ved oppføring av nybygg i området. Som følge er det, utover de rekkefølgekrav gitt av områdeplanen, kun fastsatt prosjektspesifikke rekkefølgekrav knyttet til grønnstruktur o_G4 og opparbeidelse av lekearealer innenfor planområdet.

Konklusjon med begrunnelse:

Planforslaget revidert etter førstegangsbehandling er i all hovedsak vurdert å være i tråd med områdeplan for Ås sentralområde og tilhørende kvalitetsprogram. De foreslåtte endringene er, med visse unntak, vurdert som kurante og tilfredsstillende justeringer.

Forslaget er til gjengjeld fortsatt vurdert å være utfordrende med hensyn til variasjon av bygningstyper, og det oppnås lite variasjon i typen bomiljø og boligtilbud som foreslås etablert. Kommunedirektøren vil derfor anbefale at de tiltak som er gjort for å bedre dette forholdet forsterkes, med tydeligere bestemmelser om materialbruk og egenart, samt at andelen to-plans leiligheter i området sett under ett økes.

Det er gjort beskjedne forsøk på å innarbeide bindende føringer for etablering av kollektive boformer og andre fellesskapsløsninger i det reviderte forslaget. Kommunedirektøren har forståelse for at det er krevende å fastsette slike føringer i reguleringsplan, men vil likevel anbefale at det i reguleringsbestemmelsene fastsettes tydelige krav om etablering av felleslokaler i planområdet.

Tydelige føringer for allment tilgjengelige gangforbindelser gjennom området mener kommunedirektøren også er svakt fundert i det reviderte forslaget. Kommunedirektøren anbefaler derfor at en tverrforbindelse for gående gjennom området kartfestes i detaljplanen, som også gir tydelig og lesbar tilgjengelighet til den avsatte områdelekeplassen f_BLK5 i området.

Kommunedirektøren vil videre anbefale at planforslaget følger verbalvedtaket i kommunestyret i behandlingen av handlingsprogram for 2021-2024, og at det legges opp til bruk av fossilfri byggeplass ved gjennomføring av forslaget. Et forslag til bestemmelse for fossilfri byggeplass er anbefalt brukt.

Samlet sett vurderer kommunedirektøren det slik at det reviderte forslaget i stor grad har imøtekommet endringsforslag fra behandling første gang, og er i tråd med føringene vedtatt i områdeplanen for Ås sentralområde.

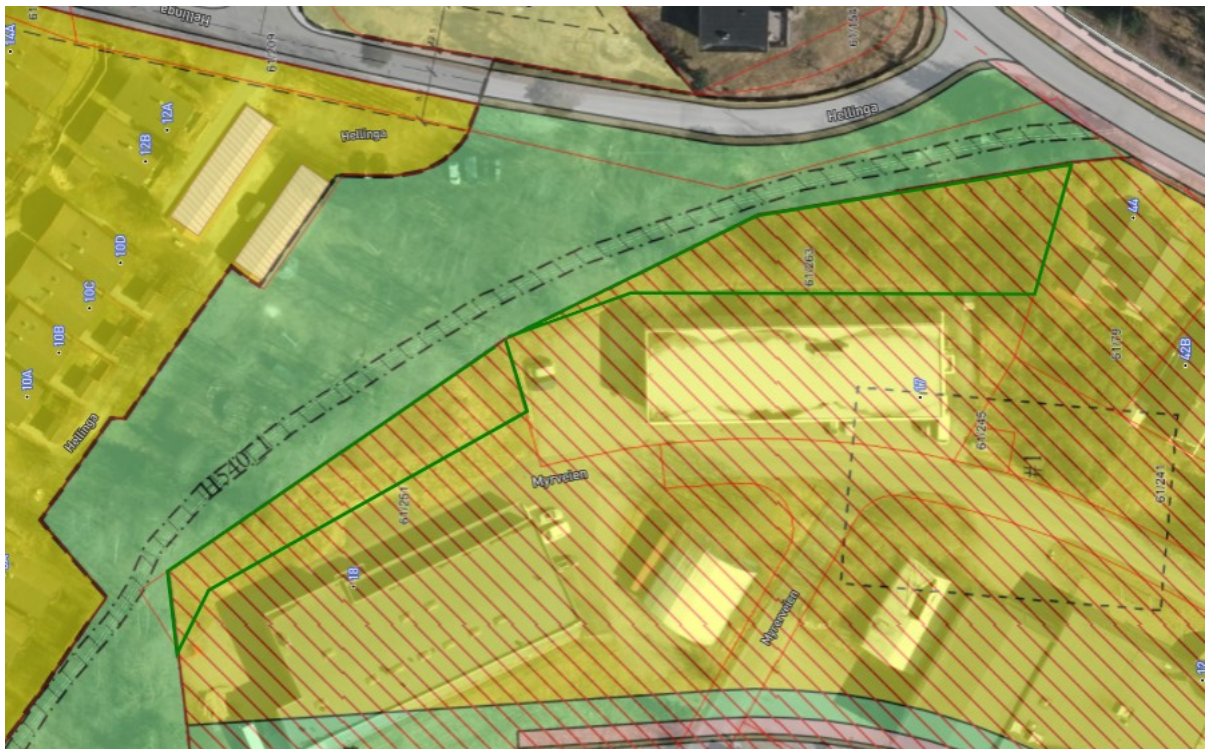
Kommunedirektøren vil derfor anbefale at detaljplan for Langbakken B1 sendes til offentlig ettersyn.

Alternativer:

Arealet for grønnstruktur, o_G1, kan utvides til å også omfatte arealet som utgjør dagens etablerte grønnstruktur i området, jf. Figur 2. nedenfor.

Dersom arealet avsettes til grønnstruktur, vil dette få konsekvenser for utforming av planforslaget, ved at areal avsatt til boligbebyggelse reduseres og byggeområdene får endret utstrekning slik at ny bebyggelse må tilpasses dette.

I henhold til endringen skissert nedenfor vil byggeområdene B1 og B2 reduseres med ca. 1000 og 1300 m². Det er påregnelig at endringen også vil føre til at antall boliger som kan oppføres i området reduseres, men omfanget av dette er usikkert all den tid forslaget i så tilfelle vil måtte tilpasses de nye formålsgrensene.



Figur 2: Areal som skal inngå i formålet Grønnstruktur o_G1, markert med grønn linje.

Kan vedtaket påklages?

Nei

Ikrafttredelse av vedtaket: Umiddelbart