

Saksutskrift

R-333 Detaljplan for Langbakken Nord (B1)

Arkivsak-dok. 19/03350-11

Saksbehandler: Magnus Ohren

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for næring og miljø	06.10.2020	29/20
2 Hovedutvalg for teknikk og plan	07.10.2020	52/20

Hovedutvalg for teknikk og plans behandling 07.10.2020:

Martin Løken (MDG) fremmet følgende fellesforslag på vegne av Ap og MDG:

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.
2. Det tillates byggehøyder på inntil fire etasjer også langs planområdets østre avgrensning (mot Langbakken).
3. Det innarbeides tilstrekkelig variasjon i foreslåtte leilighetsstørrelser. Denne vises tydelig fram i tabell.
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.
5. Kollektive boformer skal vurderes for noen av boligene (eksempelvis deling av kjøkken, etc.). Deleordninger for utstyr/verksted/sysselreparasjon skal innarbeides for flere boliger.
6. Områdets gangveier skal opparbeides med et trivselsfremmende belegg av kvalitet (eksempelvis brostein/heller, ikke asfalt).
7. 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.
8. Det skal vises tydeligere i planen hvordan man har tilrettelagt for universell utforming for alle brukergrupper.
9. Egen energiproduksjon på området bør omtales i planprogrammet
10. Parkeringsdekningen reduseres med 10%. 10% økning i parkeringsdekning tillates dersom disse forbeholdes til bildelingsordning
11. Det legges en hensynssone, med bestemmelse bevaring, over de originale brønnene fra det første vannverket i Stasjonsbyen Ås helt nord i planområdet.
12. Det legges en hensynssone, med bestemmelse bevaring, over gruslinna fra 1877 (tursti nordøst i planområdet).

13. Lekeplasser og andre friområder skal opparbeides med naturlige materialer. Gummi-asfalt, plastdekker og o.l. skal unngås.

14. Kotehøyder og målestokk innarbeides i plankartene.

Forslaget legges fram for ny politisk behandling etter at de påpekte endringene er innarbeidet.

Håvard Steinsholt (SV) fremmet følgende forslag:

1. Planen må sikre adkomst mot nordøst mot Aschemskauen via Gruslinja for bebyggelsen i sørvest samt fra det sentrale friområdet
2. Planen må redegjøre klarere for individuelt private, kollektive og allment tilgjengelige areal og ferdselslinjer.
3. Illustrasjoner må kvalitetssikres.

Bengt Nøst-Klemmetsen (H) fremmet følgende forslag:

1. Primært:
I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og plan å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan R-333 for Langbakken Nord som vist på kart datert 08.07.2020 og bestemmelser datert 01.09.2020.
Planforslaget sendes aktuelle offentlige etater og andre berørte parter til uttalelse.
2. Endring pkt. 3.3 i bestemmelsene:
Det etableres infrastruktur for tilkobling av elbilladere til samtlige parkeringsplasser.
3. Tillegg:
Fibernet
Det anmodes om etablering av fibernetttverk til samtlige husstander og bygninger for distribusjon av TV og internett, og som overdras til sameiet ved overtagelse.

Protokolltilførsel fra Bengt Nøst-Klemmetsen (H):

Ved 2. gangsbehandling av planen ønskes en redegjørelse av økonomiske konsekvenser i form av eventuelle reduksjoner i regulerings- og byggesaksgebyrer og mulige erstatningskrav fra forslagsstiller ved å avvise planforslaget.

Votering:

Det ble først votert over å legge planen til offentlig ettersyn:

Første og siste setning i rådmannens innstilling ble vedtatt 6-3 (2H, V) ved alternativ votering mot Hs forslag 1.

Deretter ble det votert over de enkelte forslagene:

Fellesforslag fra Ap og MDG pkt. 2 ble vedtatt 7-2 (Sp, SV) ved alternativ votering mot rådmannens innstilling pkt. 2.

Rådmannens innstilling pkt:

1. ble vedtatt 6-3 (2H, V)
3. ble nedstemt 6-3 (Sp, SV, KrF)
4. ble vedtatt 7-2 (2H)

Fellesforslag fra Ap og MDG:

1. *tilsvarer rådmannens innstilling pkt. 1*
3. ble vedtatt 7-2 (2H)
4. *tilsvarer rådmannens innstilling pkt. 4*
5. ble vedtatt 7-2 (2H)
6. ble nedstemt 5-4 (2Ap, MDG, KrF)
7. ble vedtatt 7-2 (2H)
8. ble vedtatt 7-2 (2H)
9. ble vedtatt 7-2 (2H)
10. ble vedtatt 6-3 (2H, SV)
11. ble vedtatt 6-3 (2H, SV)
12. ble vedtatt 7-2 (2H)
13. ble vedtatt 6-3 (2H, SV)
14. ble vedtatt 7-2 (2H)

SVs forslag:

1. ble enstemmig vedtatt
2. ble enstemmig vedtatt
3. ble enstemmig vedtatt

Hs forslag:

2. ble enstemmig vedtatt
3. ble enstemmig vedtatt

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.
2. Det tillates byggehøyder på inntil fire etasjer også langs planområdets østre avgrensning (mot Langbakken).
3. Det innarbeides tilstrekkelig variasjon i foreslåtte leilighetsstørrelser. Denne vises tydelig fram i tabell.
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.
5. Kollektive boformer skal vurderes for noen av boligene (eksempelvis deling av kjøkken, etc.). Deleordninger for utstyr/verksted/sykkelreparasjon skal innarbeides for flere boliger.
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.

7. Det skal vises tydeligere i planen hvordan man har tilrettelagt for universell utforming for alle brukergrupper.
8. Egen energiproduksjon på området bør omtales i planprogrammet
9. Parkeringsdekningen reduseres med 10%. 10% økning i parkeringsdekning tillates dersom disse forbeholdes til bildelingsordning
10. Det legges en hensynssone, med bestemmelse bevaring, over de originale brønnene fra det første vannverket i Stasjonsbyen Ås helt nord i planområdet.
11. Det legges en hensynssone, med bestemmelse bevaring, over gruslinna fra 1877 (tursti nordøst i planområdet).
12. Lekeplasser og andre friområder skal opparbeides med naturlige materialer. GummiASFalt, plastdekker og o.l. skal unngås.
13. Kotehøyder og målestokk innarbeides i plankartene.
14. Planen må sikre adkomst mot nordøst mot Aschemskauen via Gruslinja for bebyggelsen i sørvest samt fra det sentrale friområdet
15. Planen må redegjøre klarere for individuelt private, kollektive og allment tilgjengelige areal og ferdselslinjer.
16. Illustrasjoner må kvalitetssikres.
17. Endring pkt. 3.3 i bestemmelsene:
Det etableres infrastruktur for tilkobling av elbilladere til samtlige parkeringsplasser.
18. Tillegg:
Fibernet
Det anmodes om etablering av fibernetttverk til samtlige husstander og bygninger for distribusjon av TV og internett, og som overdras til sameiet ved overtagelse.

Forslaget legges fram for ny politisk behandling etter at de påpekte endringene er innarbeidet.

Saksutskriften bekreftes
Ås, 13.oktober 2020

Kim Madsen Pham
Konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent

Tidligere behandlinger

Hovedutvalg for næring og miljø behandling 06.10.2020:

Tor Malnes Grobstok (MDG fremmet følgende tilleggsforslag:

1. Klimaaspektet ved materialbruk må i større grad hensyntas i planprogrammet
2. Egen energiproduksjon på området bør omtales i planprogrammet

Per Kristian Rørstad (V) fremmet følgende tilleggsforslag

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

Gisle Bjørneby (Sp) fremmet følgende tilleggsforslag:

- Det legges en hensynssone, med bestemmelse bevaring, over de originale brønnene fra det første vannverket i Stasjonsbyen Ås helt nord i planområdet.
- Det legges en hensynssone, med bestemmelse bevaring, over gruslinna fra 1877 (tursti nordøst i planområdet).

Olav Fjeld Kraugerud (V) fremmet følgende tilleggsforslag:

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

Votering:

MDGs forslag:

1. ble tiltrådt 7-1 (FrP)
2. ble tiltrådt 5-3 (H, Sp, FrP)

Vs første forslag ble tiltrådt 6-2 (Sp, FrP)

Sps forslag i to punkter ble enstemmig tiltrådt

Vs andre forslag ble tiltrådt 7-1 (FrP)

Rådmannens innstilling ble tiltrådt 6-2 (H, FrP) ved alternativ votering mot rådmannens alternative innstilling.

Rådmannens innstilling punkt:

1. ble tiltrådt 6-2 (H, FrP)
2. ble tiltrådt 4-4 (Ap, H, FrP, 1V) med møteleders avgjørende stemme, jf. kommuneloven § 11-9
3. ble tiltrådt 6-2 (H, FrP)
4. ble tiltrådt 6-2 (H, FrP)

Hovedutvalg for næring og miljø innstilling 06.10.2020:

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.

2. Byggehøyder trappes ned til maksimum tre etasjer langs planområdets østre avgrensning.
3. Det innarbeides større variasjon i foreslåtte bygningstyper, og det bør vurderes innført nye bygningstyper som konsentrert småhusbebyggelse eller større andel leilighetsbygg med egne innganger til boenheter direkte fra bakkeplan.
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.
5. Klimaaspektet ved materialbruk må i større grad hensyntas i planprogrammet
6. Egen energiproduksjon på området bør omtales i planprogrammet
7. Parkeringsdekningen reduseres med 10%. 10% økning i parkeringsdekning tillates dersom disse forbeholdes til bildelingsordning
8. Det legges en hensynssone, med bestemmelse bevaring, over de originale brønnene fra det første vannverket i Stasjonsbyen Ås helt nord i planområdet.
9. Det legges en hensynssone, med bestemmelse bevaring, over gruslinna fra 1877 (tursti nordøst i planområdet).
10. Lekeplasser og andre friområder skal opparbeides med naturlige materialer. GummiASFalt, plastdekker og o.l. skal unngås.

Forslaget legges fram for ny politisk behandling etter at de påpekte endringene er innarbeidet.

Saksfremlegg

Rådmannens innstilling:

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.
- 2) Byggehøyder trappes ned til maksimum tre etasjer langs planområdets østre avgrensning.
- 3) Det innarbeides større variasjon i foreslåtte bygningstyper, og det bør vurderes innført nye bygningstyper som konsentrert småhusbebyggelse eller større andel leilighetsbygg med egne innganger til boenheter direkte fra bakkeplan.
- 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.

Forslaget legges fram for ny politisk behandling etter at de påpekte endringene er innarbeidet.

Ås, 18.10.2020

Nils Erik Pedersen
Kommunalsjef
Teknikk, samfunn og kultur

Ellen Grepperud
Enhetsleder
Plan, miljø og næring

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for næring og miljø, første gang
06.10.2020

Hovedutvalg for teknikk og plan, første gang
Offentlig ettersyn

07.10.2020

Hovedutvalg for teknikk og plan, annen gang
Kommunestyret

Vedlegg:

R-333 Detaljplan for Langbakken Nord (B1)

0. Planbeskrivelse B1, revidert 12.07.2020

1. Plankart, datert 08.07.2020

2. Illustrasjonsplan, datert 10.07.2020

3. Reguleringsbestemmelser, datert 01.09.2020

4. Illustrasjonshefte, datert 10.07.2020

7.1 Vurdering av områdestabilitet, datert 06.05.2020

7.2 Grunnundersøkelser, datert 05.05.2020

7.3 Miljøteknisk grunnundersøkelse, datert 08.05.2020

- 7.4 ROS-analyse, datert 05.06.2020
- 7.5 Trafikkanalyse, datert 15.06.2020
- 7.6 Støyutredning, datert 24.05.2020
- 7.7 VAO-Rammeplan , datert 06.07.2020
- 7.8 Energirapport, datert 24.06.2020
- 7.9 Naturmangfold, datert 10.06.2020
- 7.10 Tiltak for klimagassreduksjon, datert 01.07.2020
- 7.11 Miljøoppfølgingsplan, datert 06.07.2020

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Oppstartsvarsel

Merknader til 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.

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 hele 41.000 m². Byggeområdet er avsatt til boligbebyggelse, og det er ikke fastsatt bygningstyper innenfor feltet. 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.

Planforslaget skal behandles av hovedutvalg for teknikk og plan, samt hovedutvalg for næring og miljø. Rådmannen anbefaler at hovedutvalget for næring og miljø først og fremst vurderer hvordan ambisjonene i vedtatte kvalitetsprogram er ivarettatt i planforslaget.

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, 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 tilknyttet Rustad skole som 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.

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 internevei 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.

Vei og atkomst

Området har atkomst via Myrveien, med avkjørsel til Langbakken i øst.

Nærmiljø og landskap

Området er preget av næringsbebyggelse med parkering og uteområder etablert etter at området ble anlagt som næringsområde på 70-tallet. Området ligger i bunnen av Åssiden som strekker seg mot øst langs Langbakken mot Rustad. Fra bunnen av terrenget og til veibanen i Langbakken stiger terrenget med om lag 6 meter.

Nære friluftsområder er Askjumskogen i nord og Åsmåsan i vest. Nord i planområdet ligger tursti i sammenhengende grønnstruktur fra Ås ungdomsskole til Åsmåsan som krysser over Østfoldbanen med gangbru.

Ås ungdomsskole med idrettsanlegg ligger direkte øst for planområdet, på andre siden av Langbakken på en høyde. Nord for planområdet ligger boligområdet Grønnslett. Området er et veletablert boligområde, som er vurdert å ha kulturhistorisk interesse i kulturhistorisk stedsanalyse for Ås sentralområde.

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.

Natur og kulturminner

Området er preget av lite vegetasjon, og er i dag i hovedsak asfaltert. Det er gjennomført naturkartlegging av området, vedlagt som vedlegg 7.9. Kartleggingen har registrert innslag av Ask i grønnstrukturen nord i planområdet, som er en rødlistet art. Fremmede arter som representerer en risiko for stedsegnet naturmangfold, er også registrert i området.

Det er ikke registrert noen kjente kulturminner i området. Området er vurdert som egnet for omforming uten særlig kulturhistorisk verdi i kulturhistorisk stedsanalyse for Ås sentralområde.

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.

Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i Rustad skolekrets, med Rustad skole som ligger om lag 1 km fra planområdet. Nye Rustad skole ble ferdigstilt i 2019.

Flere barnehager er etablert i nærområdet, og det planlegges ny større barnehage ved Dyster-Eldor II syd for Ås sentrum.

Ås ungdomsskole ligger om lag 100 meter fra planområdet, på motsatt side av Langbakken.

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.

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, og er vedlagt i sin helhet.

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.

Forhold til kvalitetsprogram for Ås sentralområde

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 grønnstruktur. I byggeområdet B1 er i områdeplanen det 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. Kapittelet 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.

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 bebygd areal for hvert av byggeområdene er fastsatt som begrensninger i maksimalt tillatt bruksareal (BRA). 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.

Foreslått bebyggelses plassering, utforming og høyde er redegjort for i planbeskrivelsens kapittel 4.6. Forslag til illustrasjonsplan for bebyggelsesplan er utarbeidet, og lagt ved som eget vedlegg 2.

Foreslåtte byggehøyder varierer i forslaget mellom 3 og 5 etasjer. Som følge av store terrengforandringer i deler av planområdet, vil enkelte foreslåtte bygg oppleves som opptil 6 etasjer, særlig i felt B1.2. Områdeplanen fastsetter byggehøyder i området mellom tre og fire etasjer. Planforslagets foreslåtte byggehøyder er dermed ikke i tråd med områdeplanen.

Samlet sett er planforslaget vurdert å kunne romme om lag 330 boliger.

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. Dette kravet om omfang av uteoppholdsareal er i tråd med områdeplanens bestemmelser.

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. Krav om lekeareal, inkludert områdelekeplass i området, er i tråd med områdeplan for Ås sentralområde.

Forslagets mulige bebyggelse og forhold til uteareal i området er vist i vedlagt illustrasjonsplan. Det stilles krav om at det må utarbeides bindende utomhusplan i hensiktsmessig målestokk til søknad om rammetillatelse.

Sol- og skyggeforhold

Det er produsert sol og skyggediagrammer som viser foreslått solforhold i området med foreslått bebyggelse, i planbeskrivelsens kapittel 4.16. Videre opprettholdes områdeplanens krav om at halvparten av uteoppholdsarealet skal ha sol ved vår- og høstjevndøgn.

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 to atkomster til byggeområdene, én helt nordvest og én i syd. Planforslaget legger opp til å holde foreslåtte boligområder frie for biltrafikk, og atkomst fører direkte til underjordisk parkeringsanlegg som er sammenhengende 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. Der hvor parkeringskjeller er direkte under åpent terreng, skal det etableres et jordsmonn på minst 1 meter.

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 7.5, med antagelser om forventet trafikk som følge av forslaget. Forslagsstiller mener det den foreslåtte bebyggelsen vil medføre en trafikk på om 1800 bilreiser i døgnet, en økning fra om lag 450 reiser i dagens situasjon.

Gående og syklende

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.

Grønnstruktur

Det er avsatt et grøntbelte i en bredde på 5 meter langs planområdets vestre avgrensning, som følger Myrveien. Grøntbeltet skal fungere som sammenhengende grønnstruktur 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. Det er videre stilt krav om skjøtselsplan for grønnstrukturen, som skal fremlegges ved søknad om rammetillatelse.

Vann, avløp og overvannshåndtering

Planforslaget redegjør for foreslåtte endringer av vann- og avløpsnett i området i planbeskrivelsens kapittel 4.13. Nye vannledninger er foreslått lagt tilgjengelig langs nye veianlegg og gangveier.

Flere tiltak er foreslått for å sikre åpen overvannshåndtering inne i området, med lokale fordrøyningsanlegg, regnbed og åpne vannveier. Egen prinsipplan for overvannshåndtering er redegjort for i planbeskrivelsens kapittel 4.13. Det stilles krav om fremlagt VAO-rammeplan ved søknad om rammetillatelse som skal redegjøre for foreslåtte løsninger. Det stilles et krav om bruk av blå-grønn faktor ved valg av løsninger for overvannshåndtering, med en faktor på 0.8.

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.

Rekkefølgekrav

Det er foreslått en serie rekkefølgekrav for tiltak både innenfor og utenfor planområdet. Foreslåtte rekkefølgekrav følger rekkefølgekrav stilt i områdeplan for Ås sentralområde, og omfatter vei- og kryssløsninger utenfor planområdet samt overordnede overvannshåndteringstiltak og tiltak knyttet til vannledningsnett.

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. Sentrale tema i planforslaget er vurdert enkeltvis nedenfor.

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.

Bygningstyper

Planforslaget består av frittstående blokkbebyggelse. Variasjon i boligtilbud og bygningstyper i området er foreslått løst ved at det er definert to ulike bygningstyper som kan oppføres i området. Disse typene er i planforslaget definert som Type A og Type B.

Type A er langstrakte leilighetsbygg med leiligheter over to plan i 4 etasjer. Boenheter i de to nederste etasjene får egne innganger direkte fra bakkeplan, og boenheter over to plan i 3. og 4. etasje har egne innganger fra felles svalgang i tredje etasje. For boenheter på bakkeplan skal det etableres forhager, og boenheter over har egne takhager. Tilknyttet den langstrakte delen etableres et punkthus med felles oppgang og heis, samt leiligheter.

Type B er frittstående blokkbebyggelse oppført som punkthus med en sentral oppgang leilighetene fordeles omkring. Utformingen legger opp til gradvise høydesprang innenfor hver bygning, med private og felles takterrasser på ulike nivå, slik at høydevariasjon i området innarbeides i enkeltbyggene som er foreslått mellom 3 til 5 etasjers høyde.

Rådmannen mener disse foreslåtte bygningstypene har kvaliteter som frittstående blokker, og det er gjort flid i høydevariasjoner med ulike nisjer og sprang som gir variasjon i opplevelsen av enkeltbygg. Bygninger med leiligheter over to plan vurderes som et særlig godt tilskudd til mangfoldet av boligtyper i Ås sentrum, og vil være et positivt innslag i det foreslåtte boligområdet.

Rådmannen er til gjengjeld skeptisk til omfanget av blokkbebyggelse som er foreslått i området, og er skeptisk til om høydevariasjon i enkeltbygg og kombinasjonen av de to bebyggelsestypene vil gi et tilstrekkelig variert inntrykk av området sett under ett. Videre er rådmannen skeptisk til om ønsket om variasjon i boligtilbudet for et såpass omfattende område er tilstrekkelig imøtekommet, all den tid variasjon i boligtilbudet i planforslaget i hovedsak utgjøres av varierte leilighetsstørrelser som alle i en eller annen form inngår i frittstående blokkbebyggelse som ellers fremstår svært like.

Rådmannen mener derfor at planforslaget ikke tilfredsstillende ønsket om variasjon i boligtilbudet eller variasjon i bygningsmiljøet under ett, som beskrevet i områdeplanens kvalitetsprogram. Økt variasjon i foreslåtte bygningsformer, eller å innføre nye bebyggelsestyper i området, vil bidra til at det kan skapes tydeligere og ulike særpreg. Dette vurderes som særlig vesentlige i et såpass omfattende boligområde som planforslaget utgjør. Rådmannen mener derfor planforslaget bør bearbeides til å omfatte flere typer boligmiljø, og planområdet

kan deles inn i ytterligere mindre delområder, som også vil bidra til at ulike delområder innenfor planområdet kan få eget særpreg og at området sett under ett oppleves mindre ensformig.

Hovedgrep

Planforslaget legger opp til at planområdet deles inn i tre ulike delområder, med ulik tilnærming til bygningstype, orientering og plassering. Dette grepet gjør at de ulike delområdene kan få ulik utforming, og kan tilnærme seg omgivelsene på ulikt vis. Inndelingen gjør det videre mulig å etablere særegne bomiljø innenfor hvert delområde. Mellom de tre områdene er det gitt plass til en større områdelekeplass på 2000 m² som er til felles bruk for beboerne i området og for besøkende. Denne overordnede disponeringen av området vurderes å være en kurant tilnærming til utforming av området sett under ett.

I byggeområdet B1.1 i nord orienteres foreslått bebyggelse i samme retning som etablert bebyggelse ved Grønnslett, og høyder tilpasses nabobebyggelsen i opptil 3 etasjer. Bebyggelsen i delområdet skal etableres som fire mindre frittstående blokker, med utganger både mot felles uterom syd for bebyggelsen og mot det tilgrensende friområdet G1. Grepet vurderes å være en god tilnærming til etablert tilgrensende bebyggelse, og forslag om å ha innganger mot grønnstrukturen nord vurderes som positivt. Dette unngår en ren bakside mot nabobebyggelsen, og kan bidra til at ny og etablert bebyggelse sammen kan skape et hyggelig nærmiljø omkring grønnstrukturen og turstien. Bebyggelsen i delområdet skal oppføres som bygningstype A, med leiligheter over to plan med egne innganger fra bakkeplan og svalgang. Egne innganger med forhager på bakkeplan gir mulighet for at bebyggelsen vil fremstå med et sammenlignbart preg som tilgrensende småhusbebyggelse.

Syd i planområdet, i byggeområdene B1.3 og B1.4 organiseres ny frittstående blokkbebyggelse omkring to sentrale tun som er felles uterom for boligene. Tunene er etablert mellom to bygningstyper, beskrevet som Type A og Type B.

Langs Langbakken i planområdets østre avgrensning etableres bebyggelse av Type B som er frittstående blokkbebyggelse oppført som punkthus. Bebyggelsen er lagt i terrengspranget mellom veibanen og terrenget nedenfor, og trappes ned med terrenget slik at byggehøyder opprettholdes i fire etasjer både mot veibanen og sett nedenfra. Bebyggelsen er orientert slik at det varieres mellom langsida og kortsida mot Langbakken, slik at fasaderekken fremstår oppbrutt langs veien, samtidig som bebyggelsen danner en tydelig fasaderekke mot Langbakken og gir strekningen en urban karakter.

Rådmannen vurderer at denne oppbrutte fasaderekken kan fungere godt, men er skeptisk til virkningen av byggehøyder i fire etasjer direkte ut mot Langbakken og mener byggehøyder langs veien bør tilpasses en mindre skala i nærområdet for øvrig, og vil anbefale at byggehøyder etableres i tre etasjer mot veien. Videre mener rådmannen det vil være gunstig å etablere en grønn overgangssone mellom veiarealet, fortauet og bebyggelsen som helst bør beplantes med trær.

Bygningstype A er foreslått i felt B1.4 langs nye trasé for Myrveien, som i hovedsak består av boenheter over to plan. Bebyggelsen danner rygg for to tun sammen med øvrig bebyggelse øst i byggeområdet samt tilgrensende bebyggelse i byggeområde B1.3. Rådmannen vurderer at samlet fasade mot nye

Myrveien, med egne innganger på bakkeplan for boenheter over to plan vil kunne fungere godt og gi et godt inntrykk av bomiljøet sett fra Myrveien.

Mellom bebyggelsen nord i planområdet, og bebyggelsen etablert som tun syd i planområdet er det foreslått to frittstående blokker i byggeområdet B1.2, som skal skape overgang mellom de to delområdene i planområdet. Rådmannen mener det kan være hensiktsmessig med en slik overgang, men er bekymret for at de to blokkene fremstår svært høye sett fra syd og vest, ettersom bebyggelsen delvis er lagt under terreng hvor høydeforskjellene gjør et stort utslag på opplevelsen av bebyggelsen sett fra terrenget nedenfor.

Allmenn ferdsel er godt sikret med et nett av gangveier gjennom området, samtidig som frittstående blokker gir god sikt gjennom området og sikrer siktlinjer fra ungdomskolen til Åsmåsan.

Samlet sett vurderes hovedgrepet å være en kurant tilnærming til området. Foreslått bebyggelse mot nord virker å være godt tilpasset nabobebyggelse i nord, og bebyggelsen i syd er foreslått etablert slik at de danner egne bomiljø rundt felles tun. Rådmannen er imidlertid skeptisk til omfang av blokkbebyggelse i området, og i foreslått utforming og formspråk kan området oppfattes som svært ensformig, særlig når bebyggelsen etableres i et så stort omfang.

Rådmannen mener derfor det vil være en fordel om det i videre bearbeiding av forslaget blir innført ytterligere nye bygningstyper, og at de ulike delområdene i planområdet etablerer et tydeligere særpreg sammenlignet med de øvrige feltene i området. Planforslagets foreslåtte tiltak som ulik materialbruk og fargevalg mellom delområdene, vurderer rådmannen ikke vil gi tilstrekkelig variasjon i utformingen av området, og at disse tiltakene heller ikke vil skape tydelige nok forskjeller mellom delområdene.

Samlet sett vurderes det foreslåtte hovedgrepet som gjennomtenkt, men preget av stort omfang blokkbebyggelse uten lesbare spor til variasjon og mangfold i bygningsmassen. Ettersom området er såpass omfattende, vil økt variasjon i bygningstyper, tydeligere særpreg mellom delområder, økt variasjon i formspråk og materialbruk bedre planforslaget betydelig.

Utnyttelse og byggehøyder

Planforslaget legger opp til byggehøyder i 3-4 etasjer i byggeområdet B1.1 i nord, 4-5 etasjer i byggeområdet B1.2 i nordøst, og mellom 3-5 etasjer i byggeområdene B1.3 og B1.4 i syd. Ettersom bebyggelsen i stor grad følger store terrengsprang i landskapet, vil det enkelte steder oppstå høyder i opptil 6 etasjer. Forslaget gir en arealutnyttelse på om lag 130 %-BRA, i tråd med områdeplanen for Ås sentralområde.

Rådmannen mener det er svært uheldig å etablere bebyggelse i området som er høyere enn etasjehøyder vedtatt i områdeplanen. Byggehøyder i områdeplanen ble vedtatt av kommunestyret ved sluttbehandling av områdeplanen i oktober 2019, og det vurderes som svært uheldig om kommunen allerede i første planforslag som følger opp områdeplanen vil tillate økte byggehøyder enn hva som er fastsatt i planen.

Byggehøyder er i områdeplanen anbefalt lavere i ytterkant enn byggehøyder tettere på sentrum for å sørge for gradvis lavere bebyggelse lengre fra sentrum.

Det foreslåtte planområdet er blant de mest perifere byggeområdene i områdeplanen, og rådmannen mener byggehøyder i dette området bør opprettholdes.

Det er tilstrebet høydevariasjoner i planforslaget. Rådmannen vurderer at foreslåtte høydevariasjoner ikke er tilfredsstillende all den tid variasjonen i hovedsak er innarbeidet i enkeltbygg, og ikke danner inntrykk av fallende byggehøyder mot nord. Høydevariasjoner i området bør til gjengjeld ses i sammenheng med øvrige byggeområder i nærområdet, som byggeområdet B3 syd for planområdet hvor høyder er tillatt opp til 5 etasjer. Dette vil bidra til opplevelsen av fallende byggehøyder mot nord.

Med foreslått disponering og bruk av foreslåtte bygningstyper vil reduserte byggehøyder sannsynligvis gi lavere arealutnyttelse enn 130 %-BRA som er fastsatt som høyeste utnyttelse i byggeområdet. Rådmannen mener vedtatte byggehøyder opp til 4 etasjer, med krav om variasjon i høyder, bør opprettholdes på tross av dette. Rådmannen anbefaler at byggehøyder i området reduseres med maksimalt tillatte byggehøyder opp til 4 etasjer på tross av terrengendringer i området.

Uteoppholdsareal

Det er fastsatt krav om uteoppholdsareal i området på minimum 20 % av foreslått bruksareal, som samsvarer med krav til uteoppholdsareal for områdeplanen. Utearealene er foreslått som felles tun mellom bebyggelse, og tilknyttet felles lekeareal. De foreslåtte tunene er gitt gode dimensjoner, og er skjermet fra omgivelsene slik at de kan oppleves som gode uterom som innbyr til fellesskap blant beboerne i området.

Sol- og skyggestudier viser at uterom er belyst i sommerhalvåret, men orientering på bebyggelse og byggehøyder omkring tunene kan bidra til at uterom oppleves skyggefulle midt på dagen. Det følger med forslaget krav om at minst halvparten av uteoppholdsarealet er solopplyst ved vår- og høstjevndøgn. Slik rådmannen vurderer utstrekningen av uteoppholdsarealene, vil uteareal utenfor kjernen av tunene dra mest nytte av disse solforholdene. Dette vurderes som uheldig, og særlig byggehøyder syd for tunene bør justeres for å kunne oppnå bedre solforhold i uterom. Det bør også vurderes å justere omfanget av blokkbebyggelse sentralt i området, som vil gi utearealene større utstrekning og bedre solforhold. Rådmannen vurderer likevel at foreslåtte krav til uteoppholdsareal er tilfredsstillende løst i planforslaget.

Planforslagets uteoppholdsareal sett under ett er videre preget av en større, felles områdelekeplass sentralt i området. 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. Rådmannen vurderer at plassering, utstrekning og foreslått innhold for områdelekeplassen er i tråd med områdeplan for Ås sentralområde.

Vei, sykkel- og gangnett

Myrveien flyttes i tråd med områdeplanen. Dette muliggjør trinnvis utvikling av de avsatte byggeområdene, og gjør at tilgrensende byggeområde B2 i øst er mulig å realisere uavhengig av naboskapet. Veien skal opparbeides med

tilgrensende grønnstruktur, og med infrastruktur for gående og syklende. Veien er foreslått opparbeidet som allé med gatetrær. Rådmannen vurderer at allé utforming er gunstig, og kan være en trivelig opplevelse av strekningen sammen med tilgrensende grønnstruktur som turvei mot friluftsområder utenfor planområdet. Samtidig vil trær langs veibanen være et tiltak som bidrar til å holde hastigheter for kjøretøy lave.

Mellom foreslått bebyggelse skal det etableres et omfattende nett av gangveier, som gir allmenn tilgang gjennom bebyggelsen til vesentlige målpunkter utenfor planområdet i nordøst, nordvest og syd. Samlet sett vurderes området som godt tilrettelagt for allmenn ferdsel.

Trafikk og parkering

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 trafikkutredning, som antar en trafikk i området på om lag 1800 turer i døgnet. Rådmannen er enig i vedlagt trafikkanalyse som legger til grunn at foreslått bebyggelse ikke vil medføre forringelse av trafiksikkerhet eller fremkommelighet i området. Planområdets 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

Foreslått grønnstruktur i området følger føringer for grønnstruktur i områdeplanen, og er avsatt som grøntbelte Myrveien og friområder nord for byggeområdet for boligbebyggelse mellom Grønnslett og dagens næringsområde. Rådmannen mener det kan gi positive virkninger av at boligbebyggelsen nord i området henvender seg direkte til grønnstrukturen, ved at det er innganger som knyttes til turstien i nord, men er skeptisk til å åpne for lek eller tilsvarende tiltak i området som bør være å betrakte som et felles friområde til bruk for andre enn beboerne i den foreslåtte bebyggelsen.

Tilpasning til tilgrensende bebyggelse

I foreslått bebyggelse i nord, i byggeområdet B1.1 mot Grønnslett, er byggehøyder tilpasset tilgrensende bebyggelse, med avstemte byggehøyder opp til 3 etasjer og møneretning som følger samme orientering. Bebyggelsen er

foreslått lagt i fallende terreng mot syd, slik at høydeforskjeller i terrenget tas i bruk for å skape en smidig overgang mellom blokkbebyggelse og småhusbebyggelse. Etablert grønnstruktur mellom bebyggelsen skal opprettholdes og vil danne en bred grønn buffer mellom de to bygningsmiljøene. Videre skal ny blokkbebyggelse etableres med egne innganger fra tursti i grønnstrukturen, som vil bidra til at bebyggelsen ikke får utpreget bakside mot etablert bebyggelse i nord. Samlet sett vurderes bebyggelsen i byggeområdet B1.1 som godt tilpasset nabobebyggelsen.

Bebyggelsen i byggeområdet B1.4 syd i planområdet er gitt en tydelig avgrensning mot tilgrensende byggeområde på motsatt side av Myrveien utenfor planområdet. Det er foreslått grønnstruktur langs veitraséen som bidrar til å tydeliggjøre overgangen mellom de to byggeområdene. Rådmannen vurderer at Myrveien slik den er foreslått med grønnstruktur vil gi gode forutsetninger for å etablere et bygningsmiljø enten i forlengelse av det foreslåtte planforslaget, eller med annen tilnærming, syd for veien på en kurant måte.

Langs Langbakken vurderes det som positivt at det etableres et tydelig gaterom mellom bebyggelsen og veien, med gjennomgang mellom bebyggelsen og inn til området ved flere anledninger. Foreslått bebyggelse etablerer en rytme av korte og lange fasadestrek, slik at området ikke fremstår for lukket og slipper lys inn mellom byggene. Foreslåtte byggehøyder mot Langbakken vurderes til gjengjeld å være for høye i opptil fire etasjer langs veien, og bør med fordel reduseres av hensyn til opplevelsen av gaterommet. Rådmannen anbefaler at byggehøyder langs Langbakken reduseres til maksimum 3 etasjer, samtidig som det bør innarbeides grønnstruktur, fortrinnsvis etablert som gatetrær eller forhager, mellom foreslått bebyggelse i felt B1.3 og fortau langs Langbakkens vestre kant.

Vurdering av forslaget forhold til kvalitetsprogram for Ås sentralområde

Planforslagets forhold til kvalitetsprogram for Ås sentralområde er redegjort for i planbeskrivelsens kapittel 5, med forslag til tiltak som svarer ut ambisjonene i programmet.

Tiltakene er gjennomgått etter tema, herunder forhold til møteplasser, blå-grønn struktur, mobilitet, særpreg og tilpasning arkitektur, boligtilbud og boligtypologier, uteoppholdsareal, belysning, universell utforming, klimagassregnskap, energiforsyning, materialbruk, avfallshåndtering og forhold knyttet til anleggsperioden.

Tiltakene er beskrevet med konkrete tiltak som skal oppnås innenfor hvert tema. I tillegg stilles det i planforslaget krav til kvalitetsoppfølgingsplan som dokumenterer hvordan de enkelte tiltakene skal følges opp ved søknad om rammetillatelse, når de enkelte byggetrinnene detaljprosjekteres.

Rådmannen 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.

Det er imidlertid to vesentlige tema i kvalitetsprogrammet rådmannen mener ikke er tilstrekkelig ivaretatt: Særpreget og tilpasning, samt variasjon i bygningstyper og boligtilbud.

Rådmannen mener planforslaget bærer preg av stort omfang blokkbebyggelse, og det er få variasjoner i form og uttrykk for de enkelte blokkene. Økt variasjon enten mellom blokkbebyggelse, eller gjennom å innføre ytterligere bygningstyper, mener rådmannen vil være fordelaktig. Det synes vanskelig å skue at de ulike delområdene planen fastsetter klarer etablere et særpreget seg imellom, gitt såpass lik utforming, og det vurderes som utfordrende å oppnå dette kun gjennom ulik materialbruk og fargevalg.

Videre mener rådmannen det ikke er tilstrekkelig å vise til ulike leilighetsstørrelser for å begrunne høy variasjon i boligtilbudet, i et område som er stort nok til å kunne romme et større spenn av ulike bomiljø enn hva forslaget legger opp til.

Barn og unges interesser

Det er avsatt areal både til mindre nærlekeplasser, og en større områdelekeplass på 2000 m² med blandet brukergrupper. Rådmannen 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.

Avfallshåndtering

Det er foreslått tre punkter for nedgravde avfallshåndteringsløsninger, ett i nordvest, ett i syd og ett i sydøst. Punktene etableres i tilknytning til veiareal, som sikrer god tilgang for renholdsoperatøren og god tilgjengelighet for beboere i området. Rådmannen vurderer forslaget om avfallspunkter for nedgravde avfallshåndteringsløsninger som tilstrekkelig.

Rådmannen savner til gjengjeld en grundigere vurdering av muligheten for å etablere avfallsug i området enn hva planforslaget redegjør for, samt tydeligere forpliktelser til hvilke tiltak som kan etableres dersom avfallsug blir aktuelt i fremtiden. Rådmannen forventer at dette blir gjennomført forut for annen gangs behandling av planforslaget.

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 forslagens 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.

Rådmannen vurderer foreslåtte tiltak for vann, avløp og overvannshåndtering å være tilfredsstillende på overordnet nivå.

Miljøoppfølging

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. Rådmannen vurderer tiltak for miljøoppfølging i byggeperioden som tilfredsstillende.

Klimagassregnskap

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

Siktepunkt å tilstrebe nullutslippsbygg i tråd med målsettingene i den nylig vedtatte regionale planen for klima og energi i Akershus mener rådmannen er lovende. Ettersom det er krevende å fastsette nøyaktig klimagassregnskap forutfor ytterligere detaljprosjektering av ny bebyggelse i området, vurderer rådmannen foreslåtte tiltak, med krav om klimagassregnskap ved byggesøknad og målsetting om å oppnå nullutslippsbygg som tilstrekkelig.

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.

Rådmannen vurderer foreslåtte rekkefølgekrav som nødvendige og i tråd med områdeplanens vedtatte rekkefølgekrav, men ser det i enkelte tilfeller er behov for justeringer av ordlyd og innslagspunkt for opparbeidelse. Rådmannen vurderer at endringer i ordlyd eller innslagspunkt kan bearbeides forut for endelig behandling av planforslaget.

Konklusjon med begrunnelse:

Planforslaget er i all hovedsak vurdert å være i tråd med områdeplan for Ås sentralområde og tilhørende kvalitetsprogram. Forslaget er videre vurdert som komplett uten betydelige mangler. Rådmannen mener derfor at forslaget bør legges frem for politisk behandling, til tross for at rådmannen også mener enkelte deler av forslaget er uheldig.

Selv om forslaget i hovedsak er i tråd med områdeplanen, er et vesentlig unntak fra dette foreslåtte byggehøyder over fire etasjer. Rådmannen mener det er svært uheldig å åpne for avvik fra fastsatte byggehøyder i tidlig oppfølging av områdeplanen, og i et såpass perifert boligområde helt i yttergrensen av områdeplanens avgrensning. Byggehøyder i området, særlig mot tilgrensende områder i nordøst og øst i planområdet mener rådmannen slår særlig uheldig ut, men også opplevelsen av bebyggelsen inne i området og fjernvirkning sett utenfra vil være uheldig. Det er også uheldig at forslaget ikke følger opp prinsippet om fallende byggehøyder i nordre deler av områdeplanens utstrekning, men legger opp til en høyde på opp til 5 etasjer i Langbakken som helhet. Enkelte avvik fra byggehøyder kan være aktuelt sentralt i området, men i forslaget er byggehøyder på opptil fem etasjer snarere regelen enn unntaket.

Forslaget er videre utfordrende med hensyn til variasjon av bygningstyper, og oppnår lite variasjon i typen bomiljø som foreslås etablert. Det gir samlet sett et lite variert inntrykk av foreslått bebyggelse, og omfang av frittstående blokkbebyggelse vil kunne fremstå som svært ensformig i et av de mer omfattende byggeområdene i områdeplanen.

Rådmannen mener forslaget bør innarbeide større bredde i boligtilbudet ved å innføre nye bygningstyper i tillegg til de foreslåtte for å skape et mer variert bomiljø, og gi mulighet til å kunne etablere flere særegne bygningsmiljø innenfor det omfattende byggeområdet.

Byggehøyder mener rådmannen bør reduseres til maksimum fire etasjer i hele planområdet, selv om bebyggelsen legges i terreng med store terrengforandringer som varierer byggehøydene noe. Byggehøyder kan fortsatt varieres med bruk av terrenget, men bør legge til grunn vedtatte byggehøyder mellom tre og fire etasjer. Langs Langbakken bør byggehøyder reduseres til maksimum tre etasjer slik at bebyggelsen oppleves mindre dominerende sett fra veien. Dersom lavere byggehøyder uten justering av arealdisponeringen for øvrig innebærer lavere arealutnyttelse, vil rådmannen vurdere dette som akseptabelt og minner om at vedtatt arealutnyttelse er en øvre grense som ikke nødvendigvis må oppfylles.

Uteoppholdsareal vurderes å ha gode dimensjoner og tilfredsstillende utstrekning til å kunne bli vellykkede uterom for beboerne i området og for besøkende. Rådmannen er imidlertid skeptisk til om de mest anvendelige delene av utearealene sentralt i området er belyst tilstrekkelig ved vår og høstjevndøgn. Dersom byggehøyder omkring uterommene reduseres, vil forholdene forbedres noe. Om dette tiltaket ikke er tilstrekkelig, bør det vurderes å redusere omfang av blokkbebyggelse sentralt i byggeområdet slik at to sentrale tunene kan gis større utstrekning.

Rådmannen foreslår derfor at forslaget bearbeides ved at byggehøyder reduseres og at det innarbeides ytterligere bygningstyper, som en andel konsentrert småhusbebyggelse eller en større andel leilighetsbebyggelse med egne innganger fra bakkeplan og leiligheter over flere plan.

Alternativer:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og plan å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan R-333 for Langbakken Nord som vist på kart datert 08.07.2020 og bestemmelser datert 01.09.2020.

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

Kan vedtaket påklages?

Nei

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart