

Saksutskrift

R-331 Førstegangsbehandling - Detaljregulering for sentrum syd, nordre del (BS5)

Arkivsak-dok. 18/00268-37 Saksbehandler Mari Olimstad

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for teknikk og plan	26.05.2021	26/21

Hovedutvalg for teknikk og plans behandling 26.05.2021:

Trine Hvoslef-Eide (V) viste til saksframlegget og foreslo:

Punkt 9. Tillegg under 3: siste setning strykes «Arter oppført på Fremmedsartslisten skal unngås»

Martin Østtveit-Moe (Ap) foreslo:

1. I reguleringsbestemmelse 4.1.1 c legges følgende til «det skal være minst 5 passasjer inn til uteoppholdsarealet (BUT).
2. Innenfor felt BS3 tillates forretninger, tjenesteyting, kontor og bevertning. Førsteetasjen i bebyggelsen skal mot gater ha brutto etasjehøyde på minimum 4,5 m og benyttes til publikumsrettet virksomhet som forretninger, tjenesteyting og bevertning.

Martin Løken (MDG) foreslo:

1. Kommunedirektør bes til 2. gangsbehandling utarbeide bestemmelser for god sykkelparkering
2. Kommunedirektør bes til 2. gangsbehandling sikre utarbeidet forslag til arkitektur for å bryte fasaden i BT2 i to deler. Kommunedirektør bes vurdere prosesser for å sikre medvirkning for arkitektur i fremtiden.
3. Høyder reduseres til 2 og 3 etasjer i vestre del, i tråd med områdereguleringen.
4. Kommunedirektøren bes øke ambisjonene for det grønne i prosjektet, herunder:
 - a) sikre gatetrær i bestemmelsene
 - b) sikre Søyleospa i bestemmelsene
5. Kommunedirektøren bes plassere en større andel av de minste leilighetene høyere og flere av de største leilighetene lavere, i nybygg for bolig.
6. Kommunedirektøren innarbeider bestemmelse om at asfalt ikke skal benyttes på areal for gående.
7. Kommunedirektøren innarbeider bestemmelse om at 0,1 p-plass per to-roms eller større bare kan opparbeides dersom de avsettes til bildelingsordning, jmf. HNMs vedtak pkt. 8 datert 02.03.2021 med tabell.
8. BS2 skal ha minst to lokaler med egne innganger. Disse skal være vendt ut mot gateplanet. Gulvplanet skal møte terrenget. Intensjonen er å flere virksomheter slik at det blir inngangsdører med en viss hyppighet, jmf. kvalitetsprogrammet "Mulige tiltak", s. 22.

9. BS2 skal ut mot skoleveien bryte opp fasaden vertikalt og ha varierende fasadelengder, slik at bygget ikke fremstår som ett bygg, og at det blir variasjon i gateløpet når man beveger seg, jmf. kvalitetsprogrammet "Fasader", s. 23.
10. BS2 og BS3 skal ha horisontalskille mellom 1. og 3. etasje, som skal fremgå visuelt på bygget med et virkemiddel som f.eks. endret fargebruk.
11. BS2 og BS3s øverste etasje skal legges integrert inn i skråtak, for å redusere skyggeeffekter i Rådhuskvartalet og gi økte estetiske kvaliteter til kvartalet sett fra nord, øst og vest. Dette er jmf. kvalitetsprogrammet s. 23 som sier "Behandle takene som en del av sentrums taklandskap og tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk". Kommunedirektøren bes komme tilbake med forslag til møne- og gesimshøyder som sikrer dette.
12. Materialbruken som illustreres i forslaget sikres i bestemmelsene.
13. Bestemmelse 5.2 om at balkonger tillates å krage ut som et hjørnemotiv, sløyfes.
14. Utenpåhengte balkonger som ikke er en integrert del av bebyggelsen skal unngås. Unngå repetisjon av samme type og plassering av balkonger som gir monotone fasader. I hele prosjektet skal det unngås utenpåhengte balkonger som ikke er en integrert del av bygningen, jmf. kvalitetsprogrammet "Fasader", s. 23.
15. Bestemmelse om at bruk av plast og gummidekker utomhus unngås, jmf. kvalitetsprogrammet s. 36.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling:

- første og siste avsnitt ble enstemmig vedtatt.
- punkt 1 ble vedtatt 7-2 (H).
- punkt 2 ble enstemmig vedtatt.

MDGs forslag nr.:

1. ble vedtatt 8-1 (H, Berg)
2. ble vedtatt 6-3 (2H, 1Sp)
3. ble vedtatt 6-3 (2H, 1Sp)
- 4.a ble vedtatt 6-3 (2H, 1Sp)
- 4.b ble vedtatt 5-4 (2H, 1Sp, 1KrF)
5. ble vedtatt 6-3 (2H, 1V)
6. ble nedstemt 8-2 (1MDG, 1 KrF)
7. ble vedtatt 5-4 (2H, 1Sp, 1SV)
8. ble vedtatt 6-3 (2H, 1Sp)
9. ble vedtatt 6-3 (2H, 1V)
10. ble nedstemt 6-3 (2Ap, 1MDG)
11. ble nedstemt 6-3 (2Ap, 1MDG)
12. ble vedtatt 7-2 (H)
13. ble nedstemt 6-3 (2Ap, 1MDG)
14. ble nedstemt 5-4 (2Ap, 1Sp, 1MDG)
15. ble vedtatt 6-3 (2H, 1SV)

Aps forslag nr.:

1. ble vedtatt 7-2 (1H, Nøst-Klemmetsen, 1Sp)
 2. ble enstemmig vedtatt.
- Vs forslag ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg for teknikk og plans vedtak 26.05.2021:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og plan å legge ut til offentlig ettersyn forslag til detaljregulering R-331 for sentrum syd, nordre del (BS5), som vist på kart datert 26.04.2021, bestemmelser datert 06.05.2021 og planbeskrivelse datert 26.04.2021, med følgende endringer:

1. Byggehøyder innenfor felt BS2 reduseres til maks fem etg, tilsvarende kote 113,1.
2. Det tillates etablert delvis inntrukne balkonger. Balkonger tillates utkraget maks 1 meter over byggegrense/formåls grense mot Moerveien og Skoleveien.

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

1. Kommunedirektør bes til 2.gangsbehandling utarbeide bestemmelser for god sykkelparkering.
2. Kommunedirektør bes til 2.gangsbehandling sikre utarbeidet forslag til arkitektur for å bryte fasaden i BT2 i to deler. Kommunedirektør bes vurdere prosesser for å sikre medvirkning for arkitektur i fremtiden.
3. Høyder reduseres til 2 og 3 etasjer i vestre del, i tråd med områdereguleringen.
4. Kommunedirektøren bes øke ambisjonene for det grønne i prosjektet, herunder:
 - a) sikre gatetrær i bestemmelsene
 - b) sikre Søyleospa i bestemmelsene
5. Kommunedirektøren bes plassere en større andel av de minste leilighetene høyere og flere av de største leilighetene lavere, i nybygg for bolig.
6. Kommunedirektøren innarbeider bestemmelse om at 0,1 p-plass per to-roms eller større bare kan opparbeides dersom de avsettes til bildelingsordning, jmf. HNMs vedtak pkt. 8 datert 02.03.2021 med tabell.
7. BS2 skal ha minst to lokaler med egne innganger. Disse skal være vendt ut mot gateplanet. Gulvplanet skal møte terrenget. Intensjonen er å flere virksomheter slik at det blir inngangsdører med en viss hyppighet, jmf. kvalitetsprogrammet "Mulige tiltak", s. 22.
8. BS2 skal ut mot skoleveien bryte opp fasaden vertikalt og ha varierende fasadelengder, slik at bygget ikke fremstår som ett bygg, og at det blir variasjon i gateløpet når man beveger seg, jmf. kvalitetsprogrammet "Fasader", s. 23.
9. Materialbruken som illustreres i forslaget sikres i bestemmelsene.
10. Bestemmelse om at bruk av plast og gummidekker utomhus unngås, jmf. kvalitetsprogrammet s. 36.
11. I reguleringsbestemmelse 4.1.1 c legges følgende til «det skal være minst 5 passasjer inn til uteoppholdsarealet (BUT).

12. Innenfor felt BS3 tillates forretninger, tjenesteyting, kontor og bevertning. Førsteetasjen i bebyggelsen skal mot gater ha brutto etasjehøyde på minimum 4,5 m og benyttes til publikumsrettet virksomhet som forretninger, tjenesteyting og bevertning.
13. Punkt 9 (saksframlegg). Tillegg under 3: siste setning strykes «Arter oppført på Fremmedsartslisten skal unngås»
-

Saksutskriften bekreftes
Ås, 7. juni 2021

Vibeke Berggård
Førstekonsulent

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-331 for sentrum syd, nordre del (BS5), som vist på kart datert 26.04.2021, bestemmelser datert 06.05.2021 og planbeskrivelse datert 26.04.2021, med følgende endringer:

1. Byggehøyder innenfor felt BS2 reduseres til maks fem etg, tilsvarende kote 113,1.
2. Det tillates etablert delvis inntrukne balkonger. Balkonger tillates utkraget maks 1 meter over byggegrense/formålsgrense mot Moerveien og Skoleveien.

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

Ås, 07.05.2021

Trine Christensen
Kommunedirektør

Nils Erik Pedersen
Kommunalsjef teknikk, samfunn og kultur

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for næring og miljø	02.03.2020
Hovedutvalg for teknikk og plan	03.03.2020
Hovedutvalg for næring og miljø	25.05.2020
Hovedutvalg for teknikk og plan	26.05.2020
Offentlig ettersyn	
Hovedutvalg for teknikk og plan	
Kommunestyret	

Vedlegg:

1. Plankart, datert 26.04.2021
2. Reguleringsbestemmelser, datert 06.05.2021
3. Planbeskrivelse, datert 26.04.2021
4. ROS-analyse
5. Trafikkanalyse
6. Støyutredning
7. Miljøprogram
8. Illustrasjonsplan - utomhusplan
9. Illustrasjonsplan - takplan
10. Perspektiver
11. Nær- og fjernvirkninger
12. Blågrønn faktor

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Forhåndsuttalelser

Saksbehandler sender vedtaket til:

Egen liste

Saksutredning:

Sammendrag:

Planforslaget følger opp områderegulering for Ås sentralområde, og omfatter hele delområde BS5 i områdereguleringen. Forslaget legger til rette for ny bolig- og sentrumsbebyggelse i en kvartalsstruktur.

Forslagsstiller er Skoleveien 2 AS, v/ NRE Norway AS. Fagkyndig plankonsulent er DARK Arkitekter AS.

Forslagsstiller er eier av Skoleveien 2 (gnr 55, bnr 56) samt Sagaveien 2B (gnr 42, bnr 68). Forslagsstiller har også inngått kjøpekontrakt med Sagaveien 2A (gnr 42, bnr 308) og Sagaveien 2D (gnr 42, bnr 299). Planområdet består i tillegg av Skoleveien 4 (55/82), som eies av Ås kommune, og Moerveien 5 (55/59), som eies av Vektergården Ås AS.

Planforslaget ble behandlet i Hovedutvalg for næring og miljø (HNM) i møte 02.03.2021, sak 3/21, og i Hovedutvalg for teknikk og plan (HTP) i møte 03.03.2021, sak 12/21. HTP vedtok å sende planforslaget tilbake til forslagsstiller for å vurdere innspill til endringer.

Fakta i saken:

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet foreslås regulert til sentrumsformål og boligbebyggelse i en oppbrutt kvartalsstruktur, med bygningene plassert langs kvartalets yttergrenser. Det reguleres et felles uteareal i midten av planområdet, som vil være tilgjengelig fra det omkringliggende gatenettet. Bygningshøydene trappes ned fra øst til vest, for å tilpasses omkringliggende bebyggelse. Bebyggelsen foreslås delt opp i fem delfelt, som tillater en trinnvis utbygging av kvartalet.

Forslagsstillers planbeskrivelse redegjør for planforslaget i sin helhet, og er vedlagt som vedlegg 3. Videre vises det til en omfattende beskrivelse av planforslaget i HTP-sak 12/21, til behandling 03.03.2021.

Varsel om oppstart

Varsel om oppstart av planarbeidet ble kunngjort 17.04.2020 med frist for forhåndsuttalelser satt til 06.04.2020. Det ble mottatt 10 uttalelser. Forslagsstillers oppsummering og kommentarer til mottatte uttalelser er vedlagt saken.

Behandling første gang

Reguleringsplanen ble lagt frem til behandling i HTP 03.03.2021. HTP fattet vedtak om at planen avvises, og at alle framlagte forslag fra partiene, samt HNMs innstilling i sak 3/21, behandlet 02.03.2021, følger som innspill til endringer.

Planforslaget er revidert i etterkant av vedtaket. Vedtaket er gjengitt nedenfor, med kommunedirektørens kommentarer til hvordan punktene er fulgt opp. Kommunedirektørens vurdering av endringene er redegjort for under vurdering av planforslaget.

Hovedutvalg for teknikk og plans vedtak 03.03.2021

Planen avvises. Framlagte forslag og HNMs innstilling i sak 3/21 av 02.03.2021 følger som innspill til endringer.

Zara Berg (H) fremmet følgende forslag:

1. Planen avvises.

2. Før ny detaljreguleringsplan fremmes skal det være enighet blant grunneiere på området.

Kommentar: Forslagsstiller er eier av Skoleveien 2 og Sagaveien 2B, og har inngått kjøpekontrakt om Sagaveien 2A og 2D.

3. Før planen kommer til ny behandling skal følgende være innarbeidet:

a. Forpliktelse til opparbeidelse av uteområder

Kommentar: Opparbeidelse av uteområdene er sikret gjennom planbestemmelse 4.1.1. d, som angir størrelsen på utearealet som skal opparbeides.

b. Realistisk parkeringsdekning for prosjektet

Kommentar: Parkeringsdekningen er i henhold til parkeringsbestemmelsene i områdeplanen. Det er ikke gjort endringer i planforslaget.

c. Helhetlig og varig plan for renovasjon- og avfallsløsninger

Kommentar: Etappevis utvikling av utearealer og renovasjonsløsninger er redegjort for i planbeskrivelsen, side 28-29.

Rekkefølgebestemmelser endring/tillegg:

4. Før brukstillatelse

Nytt pkt. 7.3.4 før brukstillatelse gis innenfor byggeområdene skal BUT være ferdig opparbeidet.

Kommentar: Ikke innarbeidet. Planforslaget legger opp til en trinnvis utvikling, der tilstrekkelig uteoppholdsareal etableres per byggetrinn.

5. Pkt. 3.10 Fossilfri byggeplass

Punktet mangler lovhjemmel og strykes

Kommentar: Bestemmelsen er beholdt i henhold til kommunestyrets vedtak. Kan bli endret som følge av lovlighetskontroll.

Håvard Steinsholt (SV) fremmet følgende forslag:

1. Til 4.1. e. tillegg:

Leilighetsfordeling Maksimum 40 % og minimum 20% av leilighetene innenfor kvartalet kan være under 40 m² BRA. Minimum 20 % av leilighetene skal være større enn 70 m² BRA. Leilighetene skal ha en minimumsstørrelse på 34 m² BRA.

*Kommentar: Leilighetsfordelingen i planforslaget er endret til følgende:
Maksimum 40 % av leilighetene innenfor kvartalet kan være under 45 m² BRA. Minimum 20 % av leilighetene skal være større enn 70 m² BRA.
Leilighetene skal ha en minimumsstørrelse på 36 m² BRA.*

2. Til 7.3.3. Endring:

Før brukstillatelse gis for boligenheter innenfor reguleringsområdet skal o_SGT være opparbeidet.

Kommentar: Ikke innarbeidet. Planforslaget legger opp til en trinnvis utvikling, der gatetunet etableres samtidig med tilgrensende byggetrinn BBB2.

3. Nytt 7.4.:

Før brukstillatelse gis for boligenheter innenfor reguleringsområdet skal BUT med tilhørende adkomster være opparbeidet.

Kommentar: Ikke innarbeidet. Planforslaget legger opp til en trinnvis utvikling, der tilstrekkelig uteoppholdsareal etableres per byggetrinn.

4. Nytt 7.3.5:

Før brukstillatelse gis for boligenheter innenfor BBB2 eller BB1 skal G91, G91 og G93 være opparbeidet.

Kommentar: Ikke innarbeidet. Planforslaget legger opp til en trinnvis utvikling, der grønnstrukturen etableres samtidig med tilgrensende byggetrinn.

Separat forslag:

5. Nødvendige tekniske krav for etablering av beskrevne grønne kvaliteter og vannhåndtering – også på tak, må følges opp nøye i byggesaka.

Kommentar: Tekniske krav skal følges opp i behandling av byggesøknad.

6. Eksisterende trær skal så langt mulig bevares.

Kommentar: Eksisterende trær innenfor planområdet er kartlagt og redegjort for på s. 9-10 i planbeskrivelsen. Trærne er i stor grad innenfor arealer som er regulert til fortau og gatetun, og er derfor ikke foreslått bevart.

7. Tiltak beskrevet i miljøprogrammet skal i større grad innarbeides i planbestemmelser for detaljreguleringsplanen.

Kommentar: Flere av tiltakene i miljøprogrammet er allerede innarbeidet, blant annet grønne tak, sikring av overvannshåndtering og bruk av holdbare materialer i uteområdene. Miljøprogrammet skal primært sette overordnede mål for miljø i prosjektet, og skal følges opp av en miljøoppfølgingsplan med konkrete tiltak i byggefasen.

Martin Løken (MDG) fremmet følgende forslag:

1. Veggen mot krysset Moerveien/Skoleveien skal delvis begros med

klatreplanter, for å danne et grønt hjørne som fanger blikket fra øst og nord. Klatreplantene skal gro inn fra balkongene på siden og strekke seg opp fra alle etasjene (2.-5. etasje). Plantene skal sikres tilstrekkelig vekstgrunnlag gjennom å utarbeide hensiktsmessige bestemmelser til jorddekke, vanning og gripefeste (espalier). Den bevokste veggen skal sikres høy arkitektonisk kvalitet.

Kommentar: Dyrkingsmuligheter kan integreres i fasade-/balkongutformingen mot Skoleveien. Det er lagt inn et tillegg til bestemmelse 4.1.2.d. om at balkonger innenfor BS2 mot Skoleveien skal utformes med en dyrkemulighet.

2. Før det gis brukstillatelse skal nærlekeplassen være sikret opparbeidet.

Kommentar: Ny rekkefølgebestemmelse 7.3.1. sikrer at lekeareal innenfor BUT skal opparbeides før brukstillatelse for boliger.

3. Passasjer skal ha krav om minimum 4 meter bredde, ikke 6 meter, likevel slik at atkomstmulighet for stigebil er sikret.

Kommentar: Endringen er ikke innarbeidet i planforslaget. Endringen vil ikke være i konflikt med adkomstmulighet for brannbil, og kan innarbeides dersom forslaget får politisk flertall.

4. Det tillates en inntrukket 6. etasje i BS6. Maksimal høyde justeres tilsvarende.

Kommentar: Endringen er innarbeidet i planforslaget

5. Maksimum 40 % av leilighetene innenfor kvartalet kan være under 40 m² BRA. Minimum 20 % av leilighetene skal være større enn 70 m² BRA. Leilighetene skal ha en minimumsstørrelse på 34 m² BRA.

*Kommentar: Leilighetsfordelingen i planforslaget er endret til følgende:
Maksimum 40 % av leilighetene innenfor kvartalet kan være under 45 m² BRA. Minimum 20 % av leilighetene skal være større enn 70 m² BRA.
Leilighetene skal ha en minimumsstørrelse på 36 m² BRA.*

Martin Østtveit-Moe (Ap) fremmet følgende forslag:

1. Leilighetsfordelingen endres slik at maksimum 30 pst av leilighetene innenfor kvartalet kan være under 50 m² BRA. Minimum 30 pst av leilighetene skal være større enn 70 m² BRA. Leiligheten skal ha en minimumsstørrelse på 38 m² BRA.

Kommentar: Se forrige kommentar.

2. Utomhusareal skal være opparbeidet før ferdigattest utstedes.

Kommentar: Opparbeidelse av uteareal er sikret gjennom bestemmelse 4.1.1.d. om minste uteareal.

3. Byggegrensene skal tydeliggjøres og vise oppstyking av bygningskroppen (Jfr. Slik illustrasjonsfoto viser)

Kommentar: Nøyaktig plassering av bygningskroppene er ikke regulert i plankartet. Passasjene inn til uteområdet er sikret i bestemmelsene, som stiller krav om tre passasjerer med minimum 6 meter bredde.

4. Under 4.11 d i bestemmelsene ta inn:

a. Avstanden mellom felles uteoppholdsarealer og boligfasader med vindu eller private uteoppholdsarealer skal være minimum 2 m og ha visuell skjerming.

Kommentar: Ny formulering er lagt inn i bestemmelse 4.1.1.d: Avstanden mellom felles uteoppholdsareal i gårdsrom og tiliggende boligfasader med vindu eller private uteoppholdsarealer skal være minimum 2 m. Private uteoppholdsarealer på terreng skal i utforming markeres som adskilt fra felles uteoppholdsareal.

b. 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.

Kommentar: Bestemmelsen sikrer at halvparten av samlet uteareal skal ha sol ved vår og høstjevn. En strengere tolkning av solkravet kan føre til at området blir vanskelig å bebygge på en god måte.

Hovedutvalg for næring og miljøes innstilling 02.03.2021:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og plan å legge ut til offentlig ettersyn forslag til detaljregulering R-331 for sentrum syd, nordre del (BS5), som vist på kart datert 03.02.2021, bestemmelser datert 10.02.2021 og planbeskrivelse datert 04.02.2021, med følgende endringer og tillegg:

1. Byggehøyder innenfor felt BS2 reduseres til maks fem etg, tilsvarende kote 113,1.

Kommentar: Byggehøydene er endret til maks seks etasjer av forslagsstiller. Kommunedirektøren opprettholder HNMs innstilling.

2. Byggegrensen mellom kote 108 (tre etg) og kote 112 (fire etg) flyttes 5 meter mot øst innenfor felt BBB1 og BBB2.

Kommentar: Byggegrensen er flyttet 3 meter mot øst.

3. Det tillates etablert delvis inntrukne balkonger. Balkonger tillates utkraget maks 1 meter over byggegrense/formålsgrense mot Moerveien og Skoleveien.

Kommentar: Planforslaget er ikke endret. Kommunedirektøren opprettholder HNMs innstilling.

4. Leilighetsfordelingen endres slik at maksimum 40 % av leilighetene innenfor kvartalet kan være under 50 m² BRA. Minimum 20 % av leilighetene skal være større enn 70 m² BRA. Leilighetene skal ha en minimumsstørrelse på 38 m² BRA.

Kommentar: Leilighetsfordelingen i planforslaget er endret til følgende:

Maksimum 40 % av leilighetene innenfor kvartalet kan være under 45 m² BRA. Minimum 20 % av leilighetene skal være større enn 70 m² BRA. Leilighetene skal ha en minimumsstørrelse på 36 m² BRA.

5. Planforslaget suppleres med dokumentasjon av leilighetssammensetningen per bygg og for hele kvartalet.

Kommentar: En mulig leilighetsfordeling innenfor kvartalet er innarbeidet i planbeskrivelsen, s. 16.

6. Endring under 3.2: Blågrønn faktor (BGF) for utbyggingsområder og utearealer endres fra 0,7 til 0,8 i tråd med brukerveileder for BGF

Kommentar: 0,7 er i tråd med veilederens anbefalte minimumskrav i tett by/sentrumsområder.

7. Tillegg under 3.4: «Det skal etableres ladepunkter på minimum 50% av biloppstillingsplassene.»

Kommentar: Ikke innarbeidet. Bestemmelsene sikrer at det skal legges til rette for etablering av ladestasjoner til el-biler og sikres mulighet for lading for samtlige biloppstillingsplasser. Ladepunkter kan dermed etableres i takt med behovet.

8. Endring under 4: Parkeringsnorm bil (kolonne 4) for «2-roms» og «3-roms og mer» endres til hhv 0,5 og 0,7. Det legges til en ny kolonne med overskrift «Parkering bildeling (maksimum)» og tillates 0,1 slik parkering per «2-roms» og 0,1 per «3-roms og mer». Tabellen blir seende slik ut:

Byggelsestype	Boenhet	Sykkel (minimum)	Bil (maksimum)	Parkering bildeling (maksimum)	Gjesteparkering (maksimum)
Bolig, blokkbebyggelse	1-roms	1	0,2		0,1
	2-roms	2	0,5	0,1	0,1
	3-roms og mer	2,5	0,7	0,1	0,1
Forretning, kontor, tjenesteyting			0,8 per 100 m ² BRA		

Kommentar: Endringen er ikke innarbeidet. Bestemmelsen i planforslaget er i tråd med overordnet områdeplan. Bildelingsordninger kan etableres på ordinære parkeringsplasser som opparbeides i henhold til parkeringsbestemmelsen.

9. Tillegg under 3: «3.11 Beplantning. Ved beplantning skal stededgne, pollinatorvennlige og allergivennlige planter benyttes. Arter oppført på Fremmedartslista skal unngås.»

Kommentar: Forslaget er lagt inn i bestemmelsene.

10. Endring under 4.2.2: Endres til å lyde:
«Gangvei, o_SGT.

a) Gangveien skal være offentlig.

Kommentar: Arealer med formålsbenevnelse o_ er alltid offentlige.

11. Tillegg under 7. Rekkefølgebestemmelser: «7.3.4 Før brukstillatelse gis skal påkrevde ladepunkter på biloppstillingsplasser være etablert.»

Kommentar: Bestemmelse 3.4. fastsetter antall parkeringsplasser som skal opparbeides, samt krav om å tilrettelegge for lading. Det er ikke nødvendig å formulere dette som rekkefølgebestemmelse.

12. I Plankart - detaljregulering for Sentrum Syd, nordre del (BS5) gjøres følgende endringer: o_SGT endres fra gatetun til gangvei

Kommentar: Endringen vil ha liten betydning, og er ikke innarbeidet. Nærmere bestemmelser til arealformålet og evt. endring av formålet kan vurderes til andregangsbehandling.

13. Innenfor felt BS3 tillates forretninger, tjenesteyting, kontor og bevertning. Førsteetasjer i bebyggelsen skal mot gater ha brutto etasjehøyde på minimum 4,5 m og benyttes til publikumsrettet virksomhet som forretninger, tjenesteyting og bevertning.

Kommentar: Forslaget er lagt inn som alternativ innstilling i saksframlegget.

14. Tiltak beskrevet i miljøprogrammet skal i større grad innarbeides i planbestemmelser for detaljreguleringsplanen.

Kommentar: Se kommentar til samme punkt under HTPs vedtak.

15. Nødvendige tekniske krav for etablering av beskrevne grønne kvaliteter og vannhåndtering – også på tak, må følges opp nøye i byggesaka.

Kommentar: Se kommentar til samme punkt under HTPs vedtak.

16. Eksisterende trær skal så langt mulig bevares.

Kommentar: Se kommentar til samme punkt under HTPs vedtak.

17. Det skal sikres tilgjengelighet for allmennheten på uteområdet BUT.

Kommentar: Planbestemmelsene sikrer minimum tre passasjer inn til uteområdet fra gatenettet. Kommunen har ikke anledning til å lage bestemmelser om at felles uteoppholdsareal skal være allment tilgjengelige.

Planforslaget sendes aktuelle offentlige etater og andre berørte parter til uttalelse etter at endringene er innarbeidet.

Forslag fra Olav Fjeld Kraugerud (V) som følger saken:
Næringsarealet skal utgjøre minst 24% av hele planen, tilsvarende 3000 kvm BRA. Innenfor hele BS5 tillates forretninger, tjenesteyting, kontor og bevertning. Førsteetasjer i bebyggelsen skal mot gater ha brutto etasjehøyde på minimum 4,5 m og benyttes til publikumsrettet virksomhet som forretninger, tjenesteyting og bevertning. Det tillates kontorer i 2. etasjer. For å oppnå andelen næring foreslås at BS3 forbeholdes som rent næringsbygg.

Kommentar: Det er lagt inn alternativ innstilling i saksframlegget om at BS3 forbeholdes næring, med utadrettet virksomhet i første etasje. Dette vil gi i underkant av 4000 m² BRA næring, ca 30 % av samlet BRA.

Kommunedirektørens vurdering:

Vurdering av endringer etter HTPs behandling

Kommunedirektøren mener at det reviderte planforslaget stort sett følger opp forslagene fra de politiske partiene på en god måte. Ettersom forslagene ikke ble stemt over i HTP, er det usikkert hvilke forslag som har et politisk flertall bak seg. Forslagsstiller har derfor gjort en selvstendig vurdering av hvilke punkter de mener er hensiktsmessig å innarbeide i planforslaget. Endringene er redegjort for tidligere i saksframlegget. Kommunedirektørens innstilling inneholder ytterligere to forslag til endringer.

Byggehøyder

Høydene i felt BS2 er redusert med én etasje fra forrige behandling, og er nå satt til maks seks etasjer, med nedtrapping til fem etasjer mot vest. Kommunedirektøren opprettholder innstillingen fra forrige behandling, om å tillate maks fem etasjer på dette feltet. Basert på vedlagte studier av nær- og fjernvirkninger, mener kommunedirektøren at seks etasjer vil virke for dominerende i hjørnet mellom Moerveien og Skoleveien, sett opp mot den lavere bebyggelsen rundt. Planområdet ligger også høyere i terrenget enn tilgrensende bebyggelse mot øst, noe som forsterker høydeforskjellen i denne retningen.

Mot Sagaveien i vest er det foreslått maks tre etasjer, med en inntrukket fjerdeetasje 8 meter fra formålsgrensen. Dette er en endring fra forrige utgave av planforslaget, hvor grensen mellom tredje og fjerde etasje var lagt 5 meter inn i felt BBB1-2 og 10 meter inn i BS1. Kommunedirektøren mener det er en fordel at byggegrensen er lagt på samme sted gjennom de tre feltene, for å gi et mer enhetlig uttrykk mot Sagaveien. Endringen vurderes å ivareta ønsket om nedtrapping av høyder til trehusbebyggelsen på vestsiden av Sagaveien, samtidig som det fortsatt vil være mulig å etablere en begrenset 4. etasje med tilgang til takterrasser.

Helhetlig utvikling

Illustrasjonsprosjektet viser et kvartal som er brutt opp i seks bygninger, rundt et sentralt uterom. I etterkant av HTPs vedtak har tiltakshaver sikret seg eierskap til Sagaveien 2a, og har bearbeidet illustrasjonsprosjektet til å vise bygninger som går mer på tvers av eiendomsgrensene i vest, samtidig som antall bygninger er uendret. Kommunedirektøren mener dette fremstår som en god løsning. Det vurderes som positivt at kvartalet brytes opp i mindre bygningsvolumer mot vest, som kan gi en fin tilpasning til eneboligene i Sagaveien. Samtidig ønsker kommunedirektøren å se et alternativ med mer sammenhengende bebyggelse og færre enkeltbygg, for eksempel ved å koble sammen ett eller flere hjørner. En mer sammenhengende bygningsstruktur vil trolig kunne etableres innenfor den foreslåtte reguleringen, ettersom bestemmelsene ikke fastsetter nøyaktig plassering av bygninger og passasjer. Kommunedirektøren vurderer at dette kan utforskes før andregangsbehandling.

Den reviderte planbeskrivelsen redegjør for hvordan utearealene kan oppføres trinnvis, og likevel ivareta behovet for lekearealer, overvannshåndtering og oppholdsarealer fra første byggetrinn (s. 28-29). Kommunedirektøren mener

dette sikrer en helhetlig utvikling av kvartalet på en god måte, når alle byggetrinnene er på plass.

Kommunedirektøren mener det vil være uheldig å stille krav om at hele utearealet skal opparbeides før brukstillatelse for første byggetrinn. Med tanke på kvartalets størrelse vil det trolig være lite gjennomførbart å oppføre hele kvartalet i ett trinn, selv om forslagsstiller eier størsteparten av eiendommene. Et slikt krav vurderes også som uforholdsmessig høyt, med tanke på at behovet for utearealer vanligvis beregnes utfra boligarealet som faktisk bygges. Kommunedirektøren anbefaler derfor ingen endringer i rekkefølgebestemmelsene, utover et krav om at lekearealet skal opparbeides ved første byggetrinn. Planbestemmelsen om at uteoppholdsarealet skal utgjøre 20 % av samlet BRA for boligbebyggelse, sikrer at hele utearealet oppføres når alle byggetrinn er ferdigstilt. Hoveddelen av det sentrale utearealet ligger innenfor eiendommer som eies av forslagsstiller, slik at det ikke er noen interessekonflikter knyttet til opparbeiding. Gatetunet reguleres som offentlig, noe som gir kommunen større kontroll over når og hvordan dette skal opparbeides.

Leilighetsfordeling

Kommunedirektøren mener den justerte leilighetsfordelingen er et akseptabelt kompromiss mellom de ulike forslagene fra de politiske partiene. Revidert forslag ivaretar kommunedirektørens hovedintensjon, om å begrense andelen små leiligheter, og sikre en minstestørrelse på leilighetene som gir mulighet for gode planløsninger og variasjon i bruk og møblering. Foreslått minstestørrelse på 36 m² er i tråd med normene i omkringliggende kommuner, som Nordre Follo og Oslo.

Planforslaget er supplert med illustrasjon av en mulig leilighetsfordeling innenfor kvartalet (s. 16 i planbeskrivelsen). Kommunedirektøren mener det virker fornuftig med en hovedvekt av mindre leiligheter mot bygatene i nordøst, og større leiligheter som også kan passe for barnefamilier mot villaområdet i Sagaveien. Selv om det kan være gunstig å tilrettelegge for små boliger til førstegangsetablerere og små husholdninger i et så sentralt område, er det samtidig viktig å sikre et mangfold av boligtyper og leilighetsstørrelser i sentrum som helhet. Dersom kommunestyret går inn for den foreslåtte leilighetsfordelingen i dette prosjektet, blir det viktigere å sikre en tilstrekkelig andel større leiligheter i andre prosjekter.

Grønne kvaliteter

Kommunedirektøren mener at grønne kvaliteter er godt sikret i planforslaget. Bestemmelse 4.1.2.c sikrer at balkonger innenfor BS2 mot Skoleveien skal utformes med en dyrkemulighet, slik at fasaden får et grønt preg mot Skoleveien. Bestemmelsene sikrer også at byggene utformes med grønne tak.

Eksisterende trær står i stor grad innenfor arealer som er regulert til fortau og gatetun. Kommunedirektøren foreslår at ingen av trærne reguleres til bevaring, fordi det kan komplisere opparbeidingen av ny infrastruktur. Bevaring av bjørketrær er også i strid med bestemmelsen om at beplantning skal være allergivennlig.

Vurdering av planforslaget

Under følger en vurdering av øvrige tema i planforslaget som ikke er endret etter første HTP-behandling.

Hovedgrep

Kommunedirektøren mener den foreslåtte kvartalsstrukturen er i tråd med områdeplanen slik den foreligger. Foreslått bebyggelse vurderes å passe godt inn i den etablerte sentrumsstrukturen, og vil bidra positivt til aktivitet i sentrum ved å etablere publikumsfunksjoner mot Skoleveien og Moerveien, og et sentralt plassert uterom som er allment tilgjengelig. Bygningene skal utformes med variasjon i høyder, fasadeutforming og materialbruk, som kan bidra positivt til den estetiske opplevelsen av området.

Selv om det overordnede grepet vurderes som godt, savner kommunedirektøren en redegjørelse i planbeskrivelsen for alternative plangrep som ikke er basert på frittstående blokker i kvartalsstruktur. Det kan for eksempel være plangrep som bevarer mer av småhusbebyggelsen eller en mer bymessig og sammenhengende bebyggelse på tvers av eiendomsgrensene.

Oppfølging av kvalitetsprogrammet

Planforslaget vurderes å følge opp kvalitetsprogrammet på en god måte. Kvaliteter som er særlig viktige for delområdet er sikret i planbestemmelsene, bl.a. høye førsteetasjer og publikumsrettet næring mot Moerveien og Skoleveien, nedtrapping av byggehøyder mot Sagaveien, grønne tak og dyrkeparseller.

Bestemmelsene sikrer at materialbruken skal ha hovedvekt på tre og tegl, som gir en god overgang mellom trehusbebyggelsen i Sagaveien og den mer bymessige bebyggelsen i Moerveien. Oppføring av en felles områdelekeplass syd for planområdet er sikret med en rekkefølgebestemmelse som gir grunnlag for utbyggingsavtale. Det stilles også krav om kvalitetsoppfølgingsplan som skal redegjøre for hvordan tiltakene er fulgt opp ved søknad om rammetillatelse.

Balkonger og fasader

Kommunedirektøren anbefaler at det ikke tillates balkonger som krager mer enn én meter ut over formålsgrensen mot Moerveien og Skoleveien.

Kommunedirektøren vurderer det som negativt med store, private balkonger som strekker seg ut over gaterommet, fordi det kan begrense den opplevde gatebredden og svekke opplevelsen av gaten som offentlig rom. Selv om utkragingen begrenses til én meter, vil det fortsatt være mulig å etablere balkonger av god størrelse, enten som delvis inntrukne balkonger, eller ved å trekke bygningskroppen tilbake fra formålsgrensen, slik det er gjort i felt BS2 mot Skoleveien.

I vedlagte perspektivskisser er fasadene mot Skoleveien brutt opp i vertikale elementer som skråner mot vest fra 2. etasje og oppover. Kommunedirektøren mener dette fasadekonseptet kan gi bygget et variert og interessant uttrykk mot Skoleveien, og en bedre orientering av leilighetene i nord-vestlig retning. Foreslått fasadekonsept vil være gjennomførbart selv om det settes begrensninger for utkragede balkonger, ettersom bygningskroppen er trukket noe inn fra formålsgrensen i vest.

Mot Sagaveien er utkraging av balkonger regulert til maks 1 meter over

formålsgrensen, dette for å sikre at det er rom for å plante trær i grøntarealet G9.

Nordvendte leiligheter langs Skoleveien

Foreslått bebyggelse innenfor felt BS2 vil få lange fasader mot nord og øst. Med foreslått leilighetsfordeling vil det etableres en stor andel små, ensidige leiligheter, også mot nord. Disse leilighetene kan få mindre dagslys enn det som er tilfredsstillende. Små, sydvendte leiligheter kan samtidig ha motsatt utfordring, og vil kreve mye solskjerming.

Kommunedirektøren mener det er illustrert gode grep for å orientere fasaden mer mot nordvest, og dermed bringe sollyset inn i leilighetene på kveldstid, som vist i planbeskrivelsen på side 19. Kommunedirektøren vurderer dermed at ensidige leiligheter mot Skoleveien kan aksepteres.

Sentrumsformål

Førsteetasjene innenfor feltene BS1-3 skal ha publikumsrettede funksjoner. Det tillates også etablering av næringsarealer fra andre etasje og oppover, men ingen av feltene har krav om næringsarealer utover første etasje. Trolig vil disse etasjene utvikles med boliger, slik forslagsstiller har signalisert at de ønsker for felt BS2. Dersom kommunen ønsker næringsarealer utover førsteetasjene bør det stilles krav om dette i planbestemmelsene. Kravet kan formuleres slik at det skal etableres kontorarealer i andre etasje for én eller flere av bygningene. Alternativt kan det kreves rene næringsbygg på ett eller flere av delfeltene.

Kommunedirektøren anbefaler en fleksibel regulering av disse feltene, for å unngå å komplisere gjennomføringen av planen unødig. Det foreligger per i dag ingen konkrete planer fra noen av grunneierne om å etablere nye næringsbygg. Bygningsvolumene som reguleres er også relativt små, og er dermed mindre egnet for kombinert bebyggelse med både butikkarealer, kontor og bolig, som vil kreve ulike løsninger for adkomst, brannkrav o.l.

Dersom det skal tilrettelegges for en større kontorandel, anbefaler kommunedirektøren at det stilles krav om et rent næringsbygg innenfor felt BS3, hvor det ligger et næringsbygg i dag.

Gatetun og gangpassasjer

Kommunedirektøren har ingen innvendinger til forslaget om å justere gatetunet o_SGT, slik at det ligger noe syd for den regulerte traseen i områdeplanen. Kommunedirektøren ser det som fordelaktig at den justerte traseen vil danne en mer direkte siktlinje mot gateløpet i øst, og at den blir liggende med senterlinje i eiendomsgrensene i sørvest.

Det er regulert tre gangpassasjer inn til uterommet, fra nord, syd og vest. Mot Moerveien i øst åpner planforslaget for at det kan bygges en sammenhengende fasade, selv om dette ikke er vist i illustrasjonene. Kommunedirektøren mener dette er fornuftig, med tanke på at strekningen er kort, ca 60 meter, og det kan være ønskelig med en mer bymessig og sammenhengende fasade mot Moerveien. Forbindelsen til utearealet fra Moerveien vil være godt sikret gjennom gatetunet syd i planområdet.

Sol og skygge

Planbestemmelsene stiller krav om at 50% av arealet som regnes som felles uteoppholdsareal skal være solbelyst kl. 15 ved jevndøgn. Planforslaget oppnår solkravet ved å regne med uteareal på tak og balkonger, i henhold til bestemmelsene i områdeplanen. Litt over halvparten av kravet til solbelyst areal dekkes på bakkeplan. Kommunedirektøren mener dette er en god måte å løse solkravet på i et så sentralt område, der kommunen ønsker en bymessig utvikling. I sommermånedene vil større deler av gårdsrommet ha gode solforhold gjennom dagen. Dersom det skal sikres mer solbelyst areal i gårdsrommet ved jevndøgn, kan det vurderes å senke byggehøydene i øst, innenfor felt BBB2.

Gjennomføring av planforslaget vil få konsekvenser for solforholdene for omkringliggende bebyggelse, særlig øst for Moerveien. Flere av boligene øst for Moerveien har balkonger som vender mot planområdet, og disse vil bli skyggelagt på ettermiddagene. Kommunedirektøren foreslår noe lavere byggehøyder mot øst, men det vil likevel bli dårligere solforhold enn i dagens situasjon. Kommunedirektøren vurderer dette som en nødvendig konsekvens av ønsket om å bygge tett i sentrum, selv om det kan oppleves som en ulempe for den enkelte.

Trafikk og mobilitet

Planområdet ligger svært godt til rette for at daglige reiser kan gjennomføres uten bruk av bil, både for de som skal bo og de som skal jobbe innenfor planområdet. Kommunedirektøren vurderer det derfor som sannsynlig at utbyggingen ikke vil medføre en stor belastning på veinettet, slik trafikkanalysen også konkluderer med. Planforslaget følger opp områdeplanens bestemmelser om lav parkeringsdekning for bil og høy parkeringsdekning for sykkel, som vil bidra til å gjøre sykkel og gange til mer aktuelle transportmidler. Rekkefølgebestemmelsene sikrer også at det opparbeides nødvendig infrastruktur for syklende og gående i Moerveien, i tråd med områdeplanens bestemmelser.

Bevaring av dagens bebyggelse

Spørsmålet om bevaring av enkeltbygg og bygningsmiljøer ble vurdert i behandlingen av områderegulering for Ås sentralområde. Områdene mellom Sagaveien og Moerveien er vurdert å ha høy kulturhistorisk verdi i kommunens egen kulturhistoriske stedsanalyse, som lå til grunn for planleggingen. Det ble likevel ikke innarbeidet hensynssoner for bevaring av denne bebyggelsen i områdeplanen. Bestemmelsene krever at bevaring av enkeltbygg vurderes i detaljplan.

Innenfor planområdet er det i hovedsak Skoleveien 2 som kan ha bevaringsverdi som enkeltbygg. Eneboligbebyggelsen kan samtidig ha verdi som en del av et større hagebymiljø, som er typisk for Ås sentrum. Kommunedirektøren vurderer at dagens bebyggelse har en lite hensiktsmessig utforming for denne delen av sentrum. Skoleveien 2 oppleves i dag som et lukket bygg mot Moerveien, som gir lite liv og aktivitet til sentrum. Mot Skoleveien har bygget publikumsrettede funksjoner, men både inngangspartiene og næringslokalene har store mangler når det gjelder universell utforming.

Bevaringsverdien vurderes å være svekket av nyere tids ombygninger og fasadeendring, selv om enkelte originale detaljer fortsatt er lesbare i bygget.

Bygget er også i svært dårlig forfatning, og har et betydelig oppgraderingsbehov. Kommunedirektøren vurderer at bevaringsverdien av Skoleveien 2 ikke er høy nok til at dette bør gå på bekostning av en ønsket utvikling av kvartalet i tråd med områdeplanen. Planområdet er ett av de mest sentrale utbyggingsområdene i Ås sentrum, og det er derfor lagt opp til høy utnyttelse i områdeplanen.

Alternativer:

Dersom det skal sikres et rent næringsbygg innenfor felt BS3, med publikumsrettet virksomhet i førsteetasjene, kan følgende formulering benyttes:

Innenfor felt BS3 tillates forretninger, tjenesteyting, kontor og bevertning. Førsteetasjer i bebyggelsen skal mot gater ha brutto etasjehøyde på minimum 4,5 m og benyttes til publikumsrettet virksomhet som forretninger, tjenesteyting og bevertning.

Konklusjon:

Planforslaget vurderes i all hovedsak som en god oppfølging av områdeplan for Ås sentralområde og tilhørende kvalitetsprogram. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget sendes på høring, med mindre justeringer av tillatte byggehøyder og balkongutforming.

Kan vedtaket påklages?

Nei

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart