

PLANSAK

Ås kommune
Plan og utvikling

BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE

Ås kommune
Plan og utvikling
Pb 195
1431 Ås
E-post: post@as.kommune.no

Undertegnede tiltakshaver ønsker å holde oppstartsmøte for å få avklart forhold som er omfattet av plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og bestemmelser:

1. Ansvarlige

Forslagsstiller / Tiltakshaver	
Firma	Attivo Bolig Brekkeveien AS
Organisasjonsnummer	927 496 267
Adresse	Parkveien 53 B
Postnummer	0256
Poststed	Oslo
Telefonnummer	466 28 218
E-post	es@attivo.no
Kontaktperson for prosjektet hos forslagsstiller	Espen Strand
Fakturaadresse	

Fagkyndig	
Firma	Arkitektene Fosse og Aasen AS
Organisasjonsnummer	962 385 915
Adresse	Skippergata 33
Postnummer	0154
Poststed	Oslo
Telefonnummer	22 47 42 40
E-post	post@fosseaasen.no
Kontaktperson for prosjektet hos fagkyndig	Stefan D. Loo

2. Innledende informasjon om forslaget

Eiendomsopplysninger	
Gnr./Bnr.:	54/25 + 54/84 + 54/52 + 54/361
Adresse:	Brekkeveien 12 - 18
Hjemmelshaver(e):	<ul style="list-style-type: none">• 54/25: Wenche Lier, Siw-Helen Liebig-Larsen, Anne-Vera Lier Røkholt.• 54/84: Wenche Lier• 54/52: Steinteig Invest AS org.nr: 868 637 722• 54/361: Ås kommune <p>Tiltakshaver har inngått kjøpekontrakt med hjemmelshavere. Eiendommene blir trolig overtatt i slutten av september og overskjøtet, slik at hjemmelshaver/ tiltakshaver blir den samme. Det er også inngått kjøpsavtale med kommunen for gbnr. 54/361.</p>
Bakgrunn for og hensikt med prosjektet	<ul style="list-style-type: none">• Tilrettelegge for utvikling av nye boligbygg innenfor felt BS9 i områderegulering for Ås sentralområde.
Er det særlige spørsmål dere ønsker å få avklart?	<ul style="list-style-type: none">• Minste uteoppholdsareal: Avklare beregningsregel om inkludering av tilgrensende grønnstruktur - felt G16 (reg.best. §3.4.3). Inkluderes hele eller deler av felt G16?• Byggehøyde: Avklare bestemmelse om tillatt avvik for inntil 15% av byggehøydene (§3.3). Vi antar at det menes 15% av BYA.• Avklaring/ tanker fra kommunen om størrelse på næringsareal.• Mulighet for hevet gårdsrom, med parkering/ mørke arealer i 1. etasje under hevet terreng og næring/ bolig mot fasadene.

3. Planstatus og rammebetingelser

Overordnede planer og føringer	
Hvilke overordnede planer gjelder for planområdet, hvilke føringer gir de, og i hvilken grad følger prosjektet opp disse føringene?	<ul style="list-style-type: none">• Ås kommuneplan 2015-2027 Illustrasjonsprosjektet følger opp bestemmelsene i kommuneplanen. Omfang av areal til forretningsformål i 1. etasje må vurderes i planarbeidet. Tomtens plassering i forhold til gatenettverket i sentrum gir begrensninger mht eksponering mot bygater. På dette stadiet er det ikke avdekket andre forhold som gjør det aktuelt å fravike gjeldende kommuneplan eller områderegulering.• Rikspolitiske retningslinjer:<ul style="list-style-type: none">– Samordnet areal- og transportplan– Klima- og energiplanlegging og klimatilpasning– Styrke barn- og unges interesser i planleggingen• Regionale føringer:<ul style="list-style-type: none">– Areal- og transportplan– Handel, service og senterstruktur– Masseforvaltning i Akershus– Kulturminner og kulturmiljøer i Akershus• Lokale føringer:<ul style="list-style-type: none">– Plan for naturmangfold– Sykkel- og gåstrategi– VA-norm

Gjeldende regulering

- **287 Områderegulering Ås sentralområde (23.10.2019)**
 - Feltnavn: BS9 (3 604 m²)
 - Formål: Sentrumsformål (ikke nærmere spesifisert).
 - I 1.etasje: Krav til publikumsrettet virksomhet (primært forretning), åpne fasader og flere innganger, omfang skal fastsettes i detaljplan.
 - Utnyttelse: 250% BRA. Beregnet maks. BRA = 9 480 m² BRA
 - Byggehøyder: 5 til 6 etasjer. For å oppnå variasjon kan inntil 15% bygges høyere enn 6 etasjer forutsatt at maks BRA på 250% overholdes.
 - Krav til størrelse på uteoppholdsareal: 20% av samlet BRA. Opp til 10 m² av balkong ≥ 10 m² kan medregnes. 50% av areal avsatt til takterrasse kan medregnes.
 - Min. 50% av uteoppholdsareal skal være solbelyst kl. 15:00 ved jevndøgn.
 - Kvalitetsprogram for Ås sentralområde. Angir kvalitets- og miljømål i planarbeidet, samt krav til dokumentasjon og oppfølging.

Andre rammebetingelser

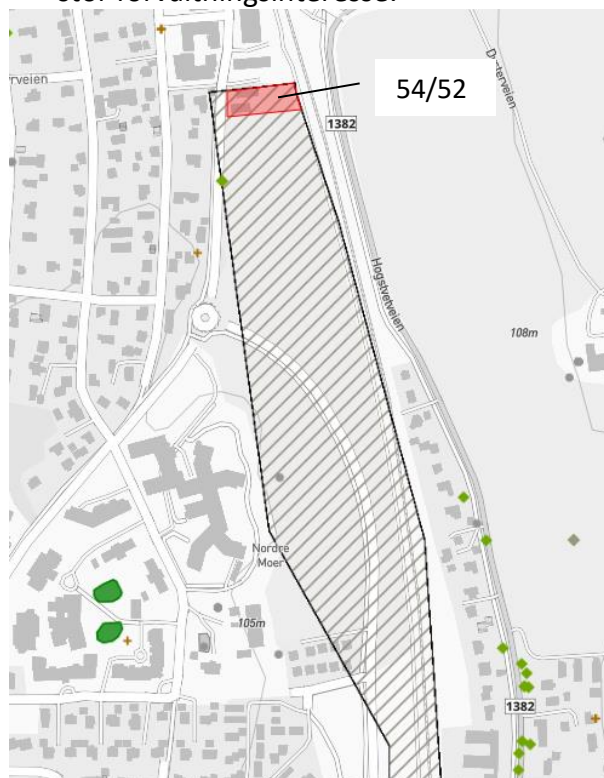
Negative servitutter, tinglyste heftelser med mer

- 54/52 og 54/25: Bestemmelse om trafostasjon, høyspentledning.
- Teknisk avfallsveileder, Follo ren IKS, 25.02.2019

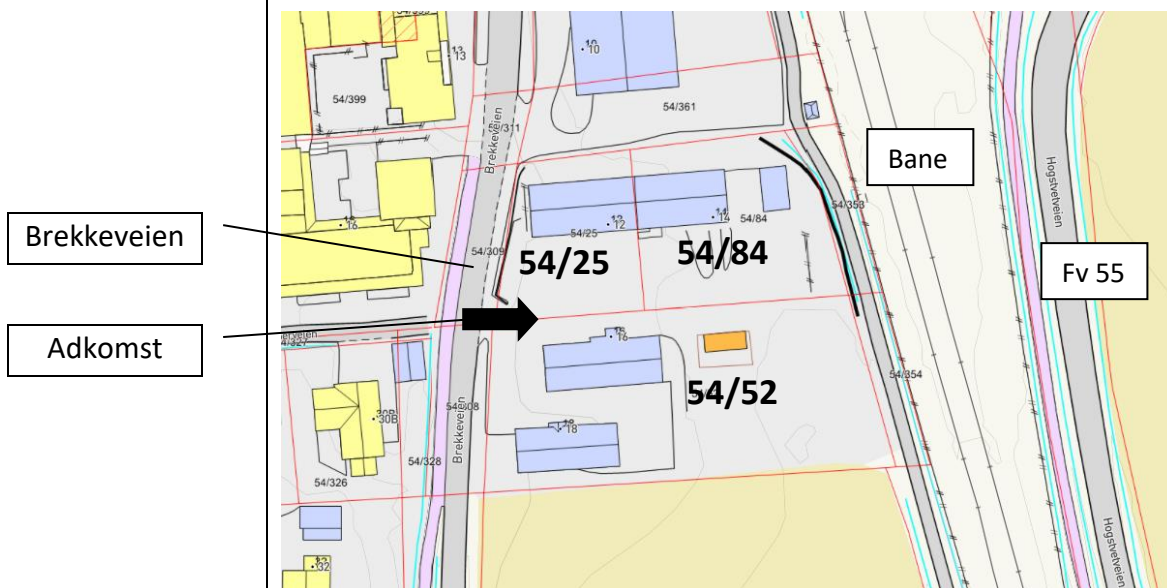
Eksisterende miljøsituasjon

Naturmangfold, samferdsel, støy, trafikk

- **Naturmangfold:**
Kommunens kartløsning viser at gbnr. 54/52 ligger innenfor angitt område med registreringer av fuglearter med stor/ særlig stor forvaltningsinteresse.



- **Samferdsel:**
Kjøreadkomst til eiendommene er fra Brekkeveien i vest. Skiltet hastighet er 30 km/t. Fortau på vestsiden av Brekkeveien. Avstand til Ås stasjon nord for området er ca. 250 m.



- **Støy:** Trafikkstøy fra Brekkeveien i vest samt toglinje i øst. Uteområder for boligbebyggelse må skjermes mot støy - primært fra jernbane. Støyvurdering utarbeidet av Cowi AS for tilgrensende felt BKB2 viser at gul støysone generert av veitrafikk fra Brekkeveien strekker seg ca. 20 meter inn på felt BS9 fra vest. Gul sone generert av støy fra jernbanelinje strekker seg ca. 15 meter inn på BS9 fra øst.
- **Trafikk:** Brekkeveien er samlevei i sentrumsområdet ut fra fv. 152 i nord. Trafikktall beregnet av Cowi AS i 2019 viser en ÅDT på 2 500 i Brekkeveien forbi planområdet. Andel tunge kjøretøy er anslått til å utgjøre 5% av ÅDT.

Eksisterende bebyggelse og bruk



Eksisterende bebyggelse består av 4 stk. trebygninger i en etasje. Bebyggelsen leies ut til ulike små virksomheter inne næring og tjenesteyting. Samlet areal er ca. 800 m² BRA. Alle leieavtaler er tilpasset at eiendommen skal utvikles. Ingen leieavtaler har så lang varighet at dette er til hinder for bygging.

4. Forslagets hovedgrep

Beskrivelse av hovedgrep

Hvordan er forslaget tenkt løst? Presenter skissen av plangrepet (se forklaring nedenfor) kort med fokus på det overordnede: Formål, disponering av tomta (atkomst, utearealer og plassering av bygningsmasse og anlegg)

- Basert på et hovedprinsipp om at bebyggelsen legges ut langs yttergrensene på tomta har vi utarbeidet et antall alternativer for utforming av bebyggelsen. Alternativene er presentert i prioritert rekkefølge.
- Forslaget omfatter boligbebyggelse, med forretning/ tjenesteyting i 1. etasje mot Brekkeveien.
- Tomta grenser mot østsiden av Brekkeveien, og hovedadkomst/ kjøreadkomst blir fra Brekkeveien.
- Alternativene viser et uteområde med ulik grad av åpenhet i midten av kvartalet. Prinsippet gir mulighet for et samlet felles uteoppholdsareal på terreng, hvor utformingen av åpninger i bygningsmassen gir tilgang mot omgivelsene på beboernes premisser. Kravet til felles uteareal må delvis oppfylles av terrasser på tak.
- Parkering for beboere i parkeringskjeller.
- Vedlagte alternativer viser boligbebyggelse med både tosidige og ensidige leiligheter.
- Funksjonelt og miljømessig skal ny bebyggelse utformes som en utvidelse av dagens sentrumsområde.

Skisse av plangrep og prinsippsnitt

Vedlegg:

Se vedlagte illustrasjonshefte.

5. Fakta om forslaget

Arealstørrelse	
Planområdet totalt:	Planområdet består av felt BS9 i områdeplanen. Feltet er 3 604 m ² stort.
Arealbruk og foreslåtte formål	Forslag til formål: Bolig/ forretning/ tjenesteyting. Ønsket arealbruk er boligbebyggelse, med arealer for forretning/ tjenesteyting i 1.etasje mot Brekkeveien.
Uteoppholdsareal (for skoler, barnehager, sykehjem og boliger)	Volumstudiene viser følgende hovedprinsipp for utforming av uteoppholdsarealer: Felles uteopphold for beboere består av et lukket/ delvis lukket gårdsrom og felles takterrasser. Bebyggelsen skjerner arealet i gårdsrommet mot støy fra Brekkeveien og evt. fra jernbanelinjen. Felt G16 - grønstruktur - grenser direkte til byggeområdet og kan i henhold til §3.4.3 i områdeplanens bestemmelser medregnes i uteoppholdsarealet. Vi har tolket bestemmelsen til at den delen av G16 som ligger på gbnr. 54/52 kan inkluderes (ca. 188 m ²). Privat uteopphold består av balkonger samt markterrasser for boenheter i 1.etasje.
Utnyttelse	Felt BS9 alene har i henhold til områdeplanen en mulig utnyttelse på 3 604 m ² x 2,5 = 9 010 m ² BRA. I tillegg kan også den delen av felt G16 som er tatt med i beregning av uteopphold over tas med (ref. §3.3): 188 m ² x 2,5 = 470 m ² BRA. Dette gir en total mulig utnyttelse på: 9 010 m ² BRA + 470 m ² BRA = 9 480 m² BRA . Fremlagte foreløpige skisser ligger omtrent på maksimal utnyttelse av området og justeres i videre prosjektering. Antall boenheter ligger anslagsvis mellom 120 - 135 stk.
Høyde	Gjeldende plan angir maksimal byggehøyde på 4 - 6 etasjer. Viste alternativer vises i prioritert rekkefølge, og har foreløpig følgende byggehøyder : Alt. 1: To L-formede bygg på 6 etasjer. Alt. 2: U-formet kvartal tre bygg på 6 etasjer. Alt. 3: Lukket karrè på 5 etasjer. Alt. 4: U-formet kvartal på 6 etasjer. Alt. 5: Tre lameller på 6 etasjer. Alt. 6: U-formet kvartal to bygg på 6 etasjer. Variasjon i byggehøyder utarbeides gjennom videre bearbeiding av valgt alternativ. På dette stadiet er det alternativ 1 og 2 som prioriteres. Områdeplanens bestemmelse om avvik på inntil 15% av angitte byggehøyder legges til grunn for dette arbeidet (§3.3).

Trafikk og parkering	Konsekvenser av økt biltrafikk som følge av nye boliger på BS9 utredes i planarbeidet. Tidligere trafikkvurderinger utført i sammenheng med områdeplan og detaljregulering av felt BKB2 er en del av grunnlagsmaterialet. Det planlegges for parkering i parkeringskjeller. Antall parkeringsplasser planlegges i tråd med bestemmelser i områdeplan. Dagens kjøreadkomst fra Brekkeveien må relokiseres tilpasset valgt alternativ.
----------------------	--

6. Videre prosess

Redegjør for om prosjektet kan utløse krav om konsekvensutredning	Planen utarbeides i tråd med områdeplan. Prosjektet utløser ikke krav om konsekvensutredning.
Medvirkning i videre prosess	Medvirkning ivaretas gjennom varsling og offentlig ettersyn.
Hvilke hovedutfordringer har forslaget?	Vi har ikke identifisert noen større avvik fra kommuneplan eller områdeplan på dette stadiet.

Dato: 13.09.2012

Underskrift: For Attivo Bolig Brekkeveien AS

Arkitektene Fosse og Aasen AS