

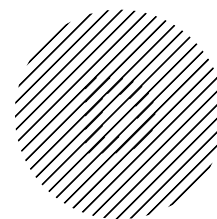
Til |

Ås kommune

Postboks 195

1431 ÅS

Dato | 19.12.2022



D A R K

Langbakken B3 - Hovedutvalgets vedtak og oppfølging før høring og offentlig ettersyn


Foreliggende notat redegjør for hvordan forslagsstiller har fulgt opp hovedutvalgets behandling av planforslaget i deres møte avholdt 09.11.2022. Ås kommune har ønsket at vedtakspunktene i all hovedsak bearbeides i planforslaget før høring og offentlig ettersyn.

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING - VEDTAK	
1	Innenfor felt BBB3 skal det høyeste bygget i nord reduseres til 4 etasjer, som vist på figur 3 i saksfremlegget.
	<p><i>Kommentar: Høyden på dette bygningsvolumet er redusert til 4 etasjer og regulert høyde i plankartet er tilsvarende redusert til k+111,5m.</i></p> 
2	Tiltakshaver oppfordres til å sette av 20 bil-p-plasser til bildeling.
	<p><i>Kommentar: Ås kommune mener det ikke forelegger hjemmel for å stille slike krav, men gjentar oppfølgingen fra hovedutvalget. Forslagsstiller er innstilt på å arbeide for å innpasse en andel bildelingsplasser i det endelige byggeprosjektet. Dette punktet medfører i denne omgang ingen endringer i plankart og bestemmelser.</i></p>

D A R K

DARK ARKITEKTER AS

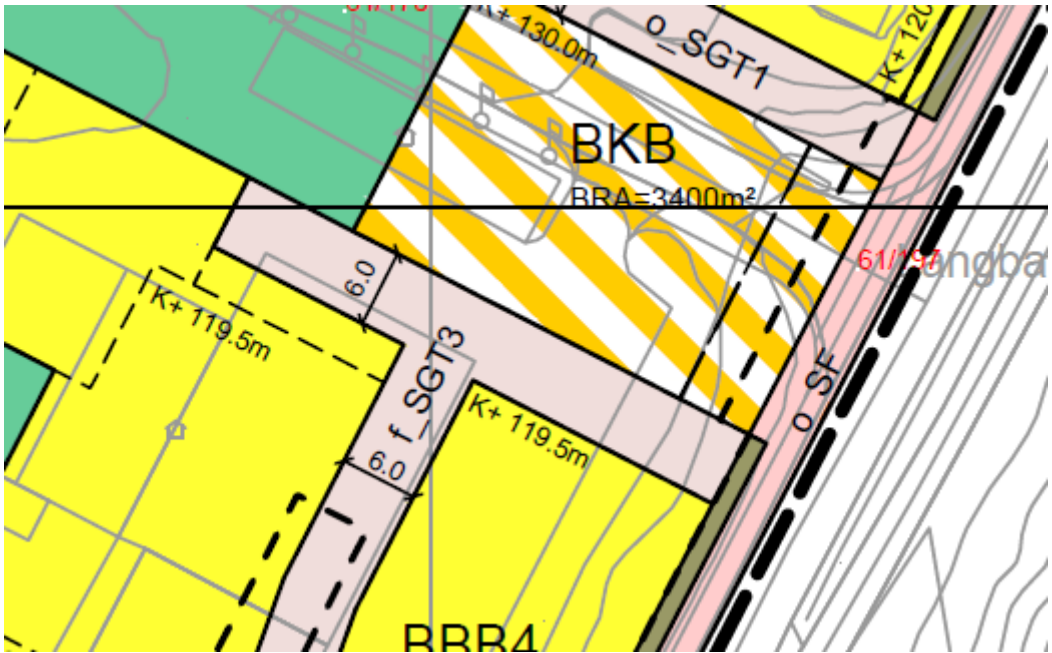
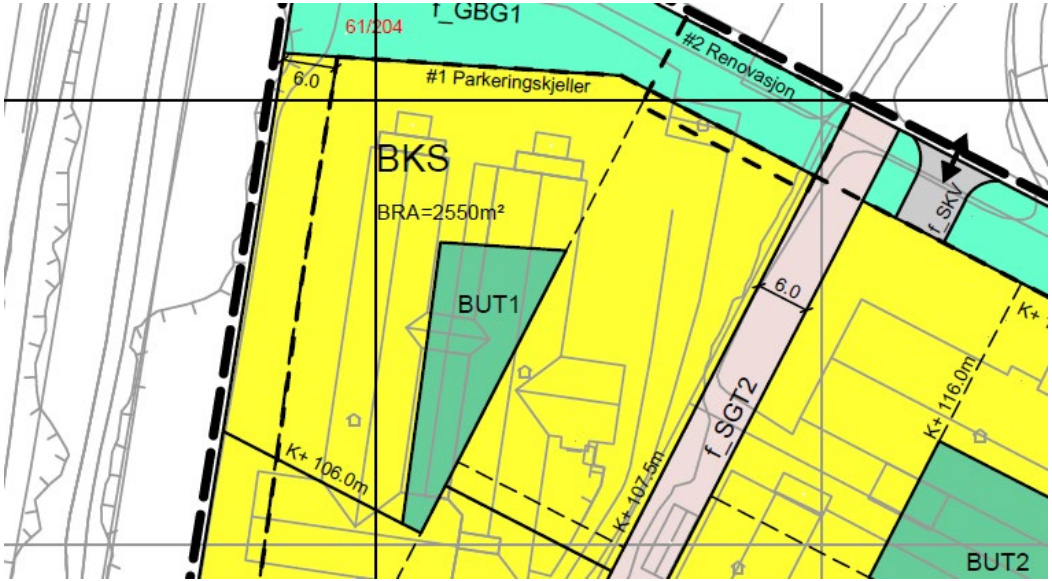
Drammensveien 130 A5 / n-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva

3	Blågrønn faktor (BGF) settes til 0,8 for å sikre god overvannshåndtering og de grønne kvalitetene vist i prosjektet.
	<i>Kommentar: Blågrønn faktor er endret til 0,8 i bestemmelsen 3.5.</i>
4	Minst 10 % av sykkelparkeringsplassene skal dimensjoneres for lastesykler.
	<i>Kommentar: Andelen sykkelparkeringsplasser for lastesykler er økt til 10% i bestemmelsen 3.6.</i>
5	Sykkelparkering utendørs skal ha mulighet for låsing til fastmontert sykkelstativ.
	<i>Kommentar: En formulering som stiller krav til fastmonterte sykkelstativ er inkludert i bestemmelsen 3.6.</i>
6	Byggegrensene trekkes inn, så de samsvarer bedre med illustrasjonene.
	<i>Kommentar: Variasjonen er illustrert bebyggelse er sikret som en kombinasjon av plankart og bestemmelser. Plankartet sikrer hovedgrepene, mens bestemmelsene sikrer den interne variasjonen i volum, takform, materialbruk osv. Forslagsstiller vil se på hvordan byggegrenser kan trekkes nærmere illustrert bebyggelse for andregangsbehandlingen.</i>
7	Det legges inn grenser 6 meter inn fra grensene mot grøntområdene (så ikke grøntområdene forringes på grunn av bebyggelse for tett på).
	<p><i>Kommentar: Byggegrensen i plankartet mot vest er justert slik at den er minimum 6 m. Denne avstanden er målsatt i nord og sør. På det meste er avstanden 7,4 m sentralt langs vestsiden.</i></p> 
8	Det legges inn veitraseer, jamfør illustrasjonsbildene mellom byggene.
	<i>Kommentar: Forslagsstiller har i samråd med administrasjonen tolket dette til å gjelde en utvidelse av gatetunet i sør slik at f_SGT3 både når områdelekeplassen (o_BLK) og danner en forbindelse til Langbakken mellom BKB og BBB4. f_SGT3 er utvidet i plankartet. Bestemmelsen 4.2.3 inneholder også en presisering som sier mer om mulig opparbeidelse innenfor formål gatetun generelt i planen.</i>

D A R K

DARK ARKITEKTER AS


Drammensveien 130 A5 / n-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva

	
9	SGT2 utvides fra 4 til 6 meter.
	<i>Kommentar: Denne utvidelsen er gjort i plankartet.</i>
10	Alle 14 rekkehus i illustrasjonen skal samsvare med areal for konsentrert småhusbebyggelse
	<p><i>Kommentar: Feltet BKS er utvidet til å omfatte flere rekkehus, faktisk 15 stk.</i></p> 
11	Det innarbeides krav om passasjer i BUT1, 2 og 3 og o_BLK som tilsvare illustrasjonsmaterialet.
	<i>Kommentar: En ny bestemmelse om passasjer er lagt til i 4.1.3.c. Denne presiserer hvor det skal være passasjer for de enkelte feltene, samt en minimumsbredde på 6 m mellom bebyggelsen.</i>
12	Byggene langs Langbakken i BBB2 og BBB4 kan økes til 6 etasjer.

D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / n-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva

	<i>Kommentar: Bygningsvolumet innenfor BBB2 mot Langbakken er økt til 6 etasjer for å kompensere for arealet som er redusert i vest for å øke andelen rekkehus. Aktuelle gesimshøyder/regulerte høyder med utstrekning er justert i plankartet.</i>
13	Ingen leiligheter skal være ensidig vendt mot nord eller øst.
	<i>Kommentar: Denne er ikke i konflikt med illustrasjonsprosjektet, gitt at leiligheter mot Langbakken kan defineres som henvendt mot sørøst. Innarbeides i planforslaget til andregangsbehandling.</i>
14	Balkonger skal være integrert i bygningskroppen og være delvis overbygde.
	<p><i>Kommentar: Etter diskusjon med kommunen var det særlig fasaderekken i BBB2 mot f_SGT2 som var ønsket justert. Her er det nå illustrert delvis inntrukne balkonger i illustrasjonsvedlegget. Ytterligere konkretisering av dette med mulige bestemmelser innarbeides i planforslaget til andregangsbehandling.</i></p> 

Med vennlig hilsen



STIAN KVIL
Arkitekt

DARK ARKITEKTER AS

Epost | stian@dark.no

D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / n-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva