

Forslag til endring av detaljregulering

Moerveien 10, Ås

Gnr/bnr 54/108 m.fl.



Redegjørelse

Forslagsstiller:
Moerveien 10 AS
v/ Olav Engebret Thon
oet@hathon.no

Fagkyndig konsulent:
Hille Melbye Arkitekter AS
v/Kristin Sande
kristin.sande@hmark.no

Dato:
28.10.2021

Innhold

Sammendrag	2
Hensikten med planen	3
Bakgrunn	3
Overordnede føringer	4
Beskrivelse av endringer	6
Virkninger av endringene	8
Illustrasjonsprosjekt ihht reguleringsendring.....	10

Sammendrag

Reguleringsplanen for Moerveien 10, plan ID: R-296, ble vedtatt i kommunestyret den 12.10.2016. I forbindelse med utarbeidelse og vedtak av områdereguleringen for Ås sentralområde, ble det gjort noen endringer av arealformålene i detaljreguleringsplanen for Moerveien 10. Det ble bl.a. tilrettelagt for kjørevei og fortau, delvis over Moerveien 10 og delvis over Moerveien 12. Ved pågående regulering av Moerveien 12, legges det opp til å etablere et gatetun istedenfor kjørevei og fortau, noe kommunen støtter.

Planendringen for Moerveien 10 tilrettelegger for å komplettere gatetunet som Moerveien 12 regulerer inn. For å få til dette må regulert nedkjøring til parkeringskjeller flyttes. Endringen tilrettelegger også for å reetablere 6 parkeringsplasser langs fortauet i Brekkeveien for å muliggjøre levering og henting, samt av- og påstigning for besøkende og for forflytningshemmede. I samsvar med forslag fra Ås kommune er det i tillegg gjort en mindre justering av formålsgrense for bebyggelse og tilhørende byggegrense langs Moerveien. Dette medfører at ny bebyggelsen vil ligge på linje med eksisterende bebyggelse nord for Moerveien 10.

Hensikten med planen

Hensikten med omreguleringen er å kunne utvikle eiendommen i henhold til egne intensjoner og tidligere vedtatt detaljregulering, samtidig som kommunens ønske om en tverrforbindelse mellom Moerveien og Brekkeveien hensyntas.

Bakgrunn

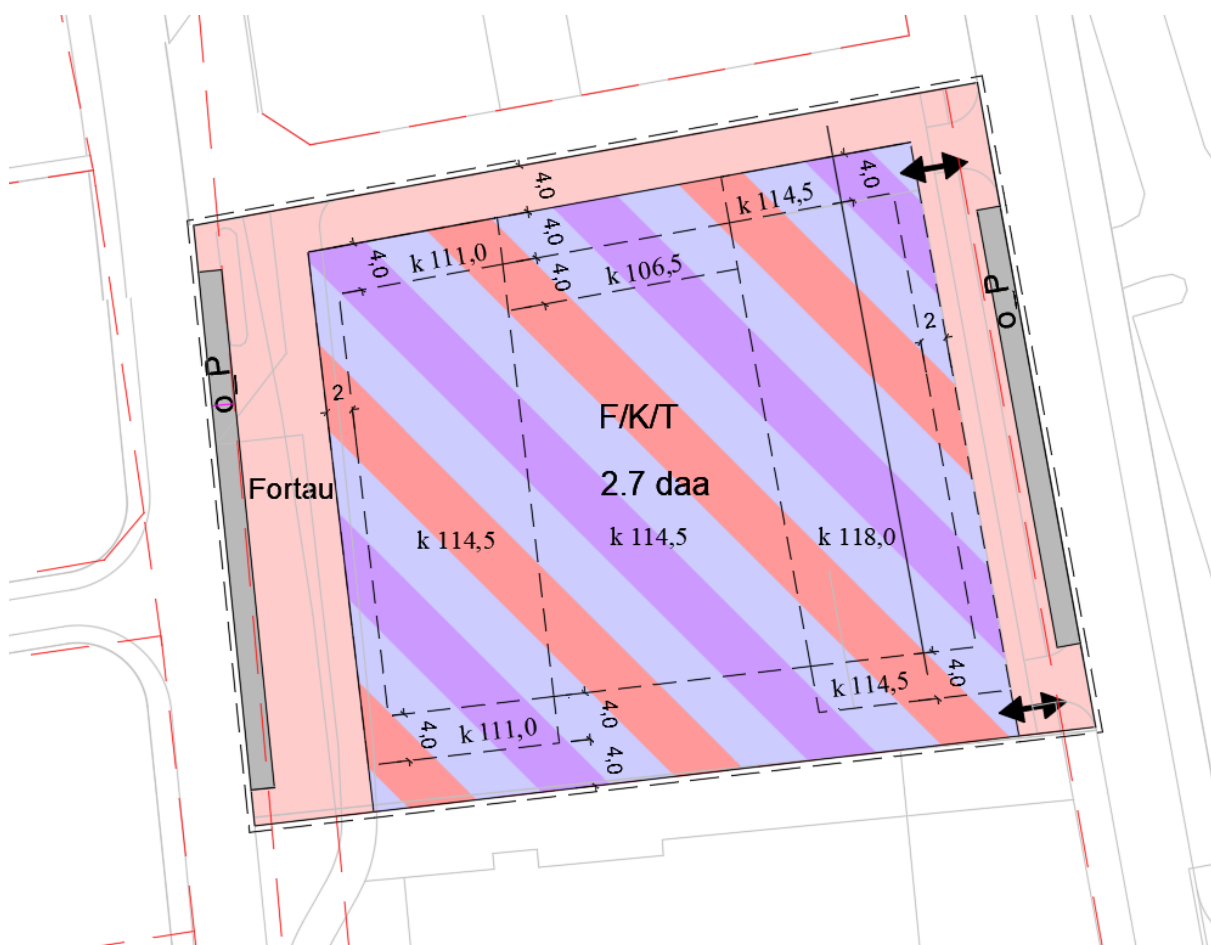
I forbindelse med utarbeidelse og vedtak av områdereguleringen for Ås sentralområde, ble det gjort noen endringer av arealformålene i detaljreguleringsplanen for Moerveien 10. For å kunne ivareta ønskede funksjoner i denne reguleringsplanen, må det gjennomføres en mindre endring av planen.

Detaljregulering Moerveien 10

Reguleringsplanen for Moerveien 10, plan ID: R-296, ble vedtatt i kommunestyret den 12.10.2016.

Planområdet har en størrelse på 3,3 daa, og det er regulert til formålene forretning/kontor/tjenesteyting, fortau og parkeringsplasser.

Det ble regulert inn to avkjørsler til parkeringskjeller fra Brekkeveien. I tillegg ble det tilrettelagt for gateparkering både i Moerveien og Brekkeveien. Byggegrense mot syd er henholdsvis på 4 og 8 meter fra eiendomsgrensen.



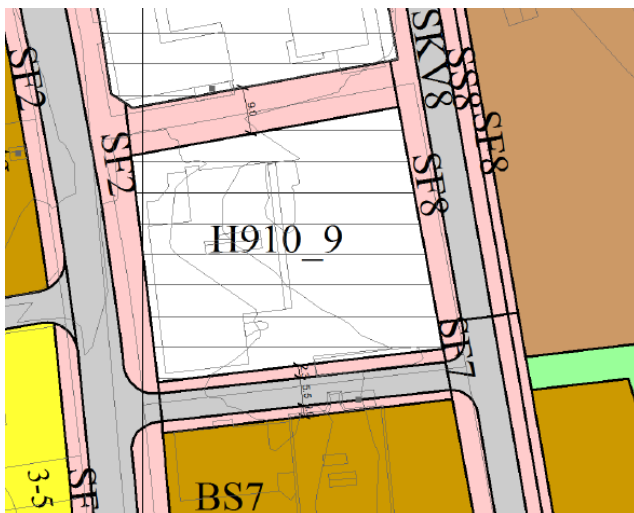
Overordnede føringer

Områderegulering Ås sentralområde

Med områdereguleringsplanen for Ås sentralområde, ID 287 (vedtatt 23.10.19), ble det gjort noen endringer på arealformålene i detaljreguleringsplanen for Moerveien 10 for å tilrettelegge for offentlig samferdselsanlegg.

Endringene var:

1. Kjørefelt i Moerveien ble plassert nærmere grense for bebyggelse, og gateparkering med totalt 8 p-plasser mot Moerveien utgikk.
2. Kjørefelt i Brekkeveien ble plassert nærmere grense for bebyggelse, og gateparkering med totalt 6 p-plasser langs Brekkeveien utgikk.
3. Det ble tilrettelagt for en kjøreveg med tosidig fortau langs eiendomsgrensen mot syd. Deler av denne veien og det nordligste fortauet er plassert på eiendommen til Moerveien 10, og resten av samferdselsanlegget er plassert på eiendommen til Moerveien 12. På eiendommen til Moerveien 10 utgjør dette et felt på ca 4 meters bredde og 55,5 meters lengde. Vei og fortau er blant annet plassert der det er planlagt nedkjøring til p-kjeller i reguleringsplanen til Moerveien 10.



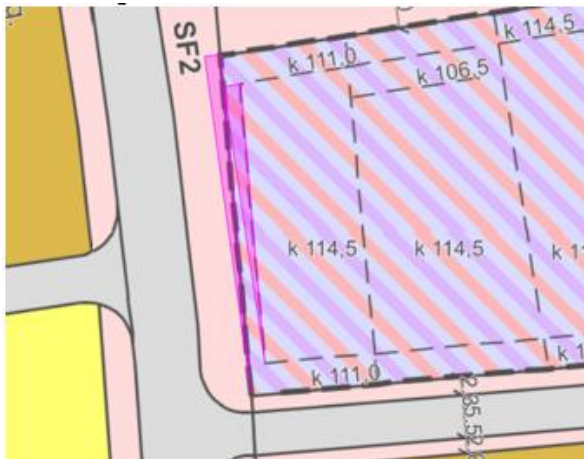
Utsnitt fra områdereguleringskart for Ås sentralområde. Moerveien 10 ligger i felt markert med hensynssone H910_9 (videreføring av reguleringsplan) og Moerveien 12 ligger i felt BS7.

Innspill fra Ås kommune i oppstartsmøte

I oppstartsmøte med Ås kommune fikk forslagsstiller følgende anbefalinger fra kommunen:

- Anbefaler ikke parkering langs Moerveien, men kan være positiv til at det reetableres noe parkering langs Brekkeveien som forbeholdes handikappede, varelevering etc.
- Ønsker at det legges opp til et gatetun som en åpen, tilgjengelig tverrforbindelse mellom Moerveien og Brekkeveien. Dette vil gi en bedre sammenheng med planforslag for Moerveien 12. Gatetunet bør ha en 8-meters samlet bredde, og skal fortrinnsvis driftes av kommunen.

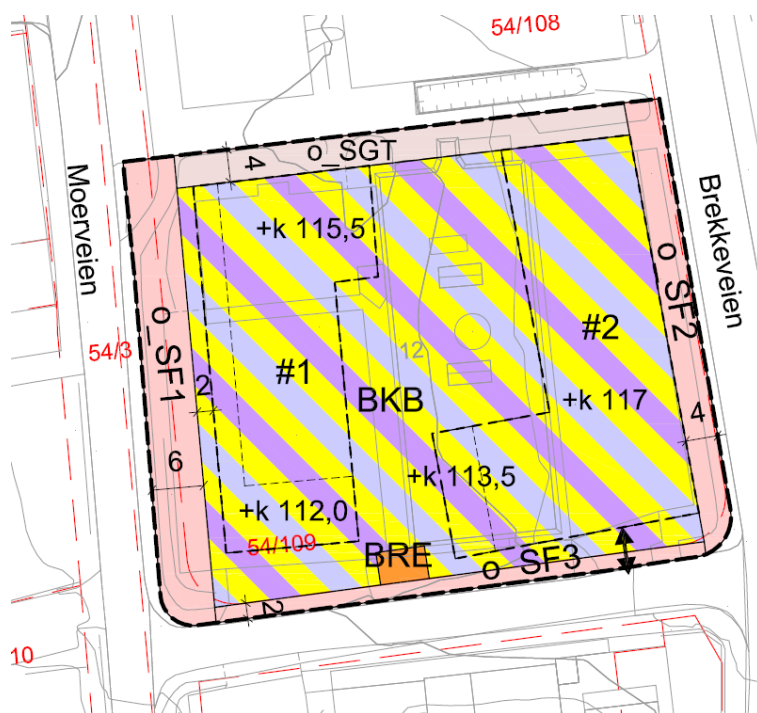
- Det er aktuelt med overvannstiltak langs Moerveien og langs nytt gatetun, og det er flomvei fra Moerveien via gatetunet og til Brekkeveien. Gatetunets infiltrasjonsevne bør vurderes pga kjeller frem til tomtegrense i Moerveien 10.
- Anbefaler at planlagt nedkjøringsrampe til parkeringskjeller utgår, og isteden inkorporeres i bygningskroppen. Åpne nedkjøringsramper er ikke i tråd med kvalitetsprogrammet for Ås sentralområde, og vil være til hinder for overvannstiltak i tverrveien.
- Formålsgrensen for felt BKB og tilhørende byggegrense langs Moerveien kan vurderes justert mot vest for å komme på linje med eksisterende bebyggelse nord for Moerveien 10. Se illustrasjon nedenfor.



Forslag til detaljregulering Moerveien 12

I pågående detaljregulering for Moerveien 12 (arealplan-ID: R-322), er det i henhold til ønske fra Ås kommune lagt opp til etablering av et 8 meter bredt gatetun, der halvparten ligger innenfor eiendomsgrensen til Moerveien 12, og halvparten innenfor Moerveien 10. I forslag til reguleringsbestemmelser datert 12.05.2020 står det i pkt. 4.2.1:

«Gatetun skal være offentlig. Det skal sikres flomvei og tverrforbindelse fra Moerveien til Brekkeveien gjennom gatetun. Gatetunet skal opparbeides med en helhetlig utforming og materialbruk. Hoveddekket skal utføres med god materialkvalitet og skal enten være betong, gatestein eller annet belegget utenom asfalt.»



Fra forslag til detaljregulering for Moerveien 12

Beskrivelse av endringer

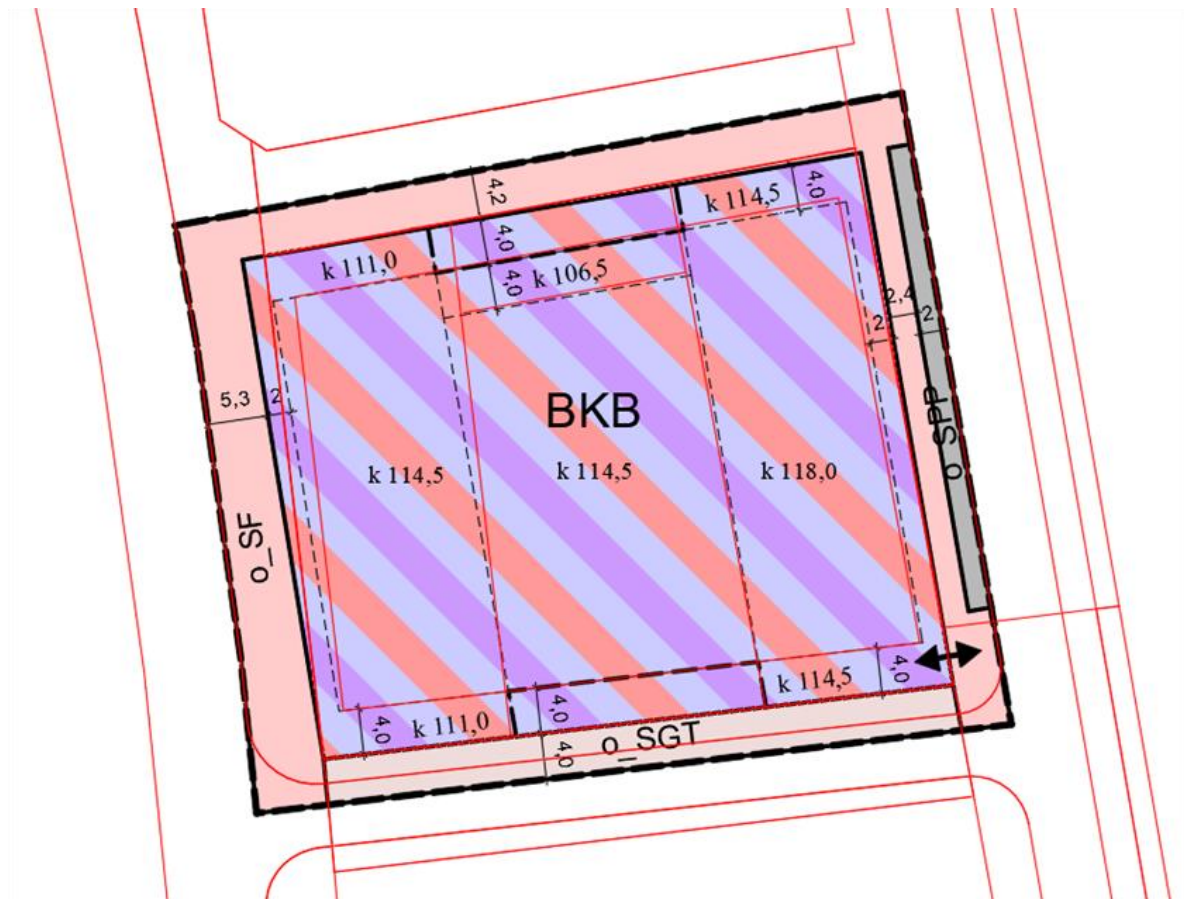
Gatetun

I henhold til føringer fra Ås kommune, samt pågående regulering av Moerveien 12, foreslås det å tilrettelegge for et gatetun som strekker seg fra Moerveien til Brekkeveien. Gatetunet vil få en total bredde på 8 meter, hvorav 4 meter på hver av de to eiendommene Moerveien 10 og 12.

Ås kommune ønsker at det skal tilrettelegges for en flomvei på gatetunet. Det forutsettes at dette gjøres i planen til Moerveien 12. Det er uheldig å anlegge flomvei på Moerveien 10's del av gatetunet, da det her vil anlegges en parkeringskjeller under bakken. Siden det er medtatt en bestemmelse om flomvei i forslag til detaljregulering for Moerveien 12, forutsettes det at flomveien anlegges på sydligste del av gatetunet, dvs på Moerveien 12's eiendom.

Gateparkering

I henhold til føringer fra Ås kommune er gateparkering mot Moerveien tatt ut av planen, og formålsgrænse for fortau følger dermed områdeplanen for Ås sentralområde. Mot Brekkeveien er det lagt inn et parkeringsfelt med plass til 6 parkeringsplasser langs fortau for å tilrettelegge for levering og henting, samt av- og påstigning for besøkende og for forflytningshemmede. Dette er i samsvar med tidligere reguleringsplan for Moerveien 10. Formålsgrænse for fortau er for øvrig i henhold til områdeplanen for Ås sentralområde.



Forslag til endring av regulering vist sammen med formålslinjer fra områdeplanen for Ås sentralområde (røde linjer).

Adkomst til parkeringskjeller

For å kunne etablere nedkjøring til parkeringskjeller i henhold til Ås kommunes forutsetninger, er kjøreadkomsten til Moerveien 10 flyttet nordover slik at innkjøringen fra Brekkeveien inkorporeres i bygget. Den nordre adkomstpilen i gjeldende regulering utgår, da en innkjøring her ikke lenger anses som aktuelt.

Tilbaketrukket førsteetasje mot Brekkeveien

Grunnet innpassing av parkeringsplasser innenfor areal avsatt til fortau i sentralplanen, blir fortausbredden mellom parkering langs Brekkeveien og planområdet kun 2,4 meter. For å bidra til mer plass for myke trafikanter, medtar planen en bestemmelse om at 1. etasje skal være tilbaketrukket minimum 1,0 meter fra fortauet. Det kan kun plasseres søyler i denne sonen. Det tilbaketrukkede området skal ha bygulv av høy kvalitet som flukter med fortauet.

Justering av formålsgrense og byggegrense

I samsvar med forslag fra Ås kommune er det gjort en mindre justering av formålsgrense BKB og tilhørende byggegrense langs Moerveien. Dette medfører at bebyggelsen vil ligge på linje med eksisterende bebyggelse nord for Moerveien 10. I denne forbindelse er formålsgrense BKB med tilhørende byggegrense rettet opp med en liten justering langs Brekkeveien og veien nord for Moerveien 10. Dette medfører at disse formåls- og byggelinjene ligger parallelt med, og vinkelrett på Brekkeveien.

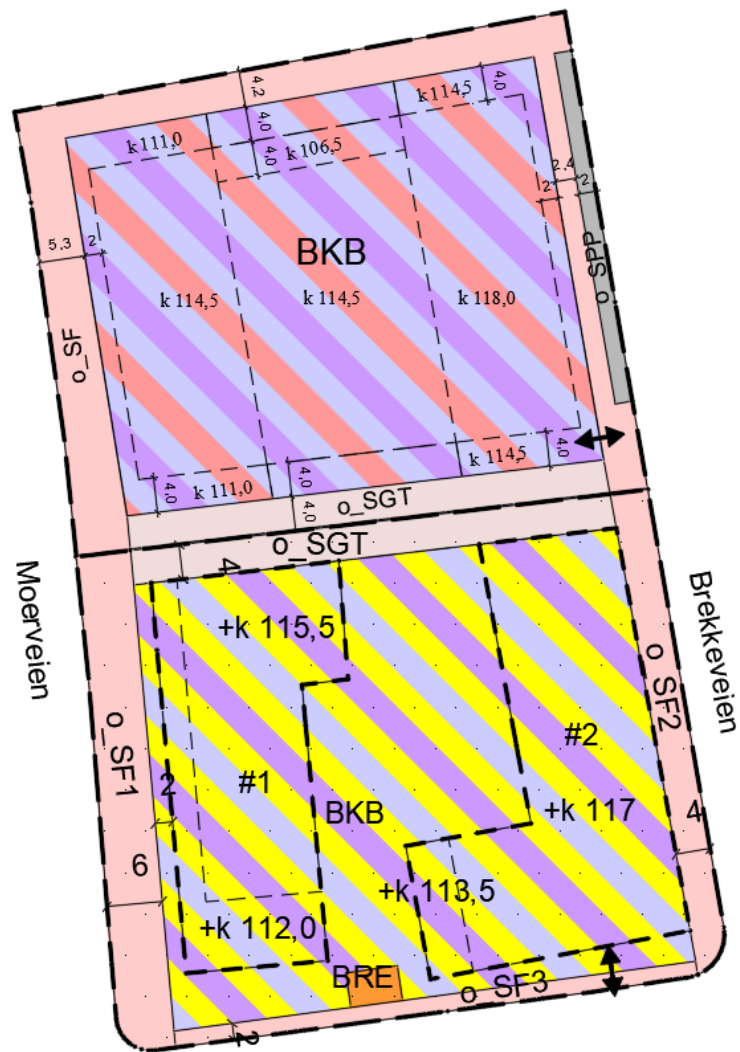
Virkninger av endringene

Endringen av reguleringsplanen medfører:

1. Komplettering av tilrettelegging for gatetun mellom Moerveien 10 og 12, ihht føringer fra Ås kommune og pågående regulering for Moerveien 12. Dette vil muliggjøre en ny, 8 meter bred tverrforbindelse mellom Moerveien og Brekkeveien. Tverrforbindelsen vil bidra til fremkommelighet for myke trafikanter og for uttrykningskjøretøy. Den vil gi sikt mellom kvartalene og sikre en flomvei fra Moerveien til Brekkeveien.

I opprinnelig plan for Moerveien 10 var det planlagt å anlegge grøntområde, gangvei til byggets inngang fra syd, samt nedkjøring til parkeringsanlegg i området som nå foreslås regulert til gatetun. En konsekvens av endringen er at det blir mindre grønt og flere harde overflater på grunnen i dette området.

2. Innkjøring til parkeringskjeller inkorporeres i bygningsmassen ihht ønske fra kommunen. Ved å endre innkjøringen vil den ikke være til hinder for overvannstiltak i tverrveien. Åpne nedkjøringsramper er heller ikke i tråd med kvalitetsprogrammet for Ås sentralområde.
3. Reetablering av 6 gateparkeringsplasser i Brekkeveien vil være positivt for mennesker med handicap eller bevegelseshemninger, og det vil bidra til en trafiksikker varelevering.
4. Gateparkeringsplassene vil medføre at fortauet reduseres til en bredde på 2,4 meter langs parkeringsfeltet. Med en bestemmelse om at fasaden i 1. etasje mot Brekkeveien skal trekkes 1 meter tilbake, vil det likevel bli romslig for myke trafikanter mellom parkering og byggets fasade.
5. Mot Moerveien vil ny bebyggelse kunne legges på linje med eksisterende bebyggelse nord for Moerveien 10, og på den måten bidra til en mer sammenhengende fasaderekke. Da tidligere regulerte parkeringsplasser langs Moerveien utgikk ved vedtak av sentralplanen, er fortauet svært romslig (min 5,3 meter bredt) selv ved denne fasadejusteringen.



Plankart for Moerveien 10 (øverst) og Moerveien 12 vil ved denne planendringen korrespondere.

Illustrasjonsprosjekt ihht reguleringsendring



Illustrasjonsprosjekt sett fra sydøst, langs Brekkeveien.