

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

Saksbehandler: Mari Olimstad

Saksnr.: 18/00268-29

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Hovedutvalg for næring og miljø

02.03.2021

Hovedutvalg for teknikk og plan

03.03.2021

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 03.02.2021, bestemmelser datert 10.02.2021 og planbeskrivelse datert 04.02.2021, med følgende endringer:

1. Byggehøyder innenfor felt BS2 reduseres til maks fem etg, tilsvarende kote 113,1.
2. Byggegrensen mellom kote 108 (tre etg) og kote 112 (fire etg) flyttes 5 meter mot øst innenfor felt BBB1 og BBB2.
3. Det tillates etablert delvis inntrukne balkonger. Balkonger tillates utkraget maks 1 meter over byggegrense/formålsgrense mot Moerveien og Skoleveien.
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.
5. Planforslaget suppleres med dokumentasjon av leilighetssammensetningen per bygg og for hele kvartalet.

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

Ås, 12.02.2021

Trine Christensen
Kommunedirektør

Nils Erik Pedersen
Kommunalsjef teknikk, samfunn og kultur

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for næring og miljø, første gang 02.03.2020

Hovedutvalg for teknikk og plan, første gang 03.03.2020

Offentlig ettersyn

Hovedutvalg for teknikk og plan, andre gang

Kommunestyret

Ås kommune

Vedlegg:

1. Plankart, datert 03.02.2021
2. Bestemmelser, datert 10.02.2021
3. Planbeskrivelse, datert 04.02.2021
4. ROS-analyse
5. Trafikkanalyse
6. Støyutredning
7. Miljøprogram
8. Blågrønn faktor
9. Perspektiver
10. Nær- og fjernvirkninger
11. Illustrasjonsplan - utomhusplan
12. Illustrasjonsplan - takplan
13. Forhåndsuttalelser - forslagsstillers oppsummering og kommentarer
14. Geoteknisk notat

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Oppstartsvarsel
Merknader til varsel om oppstart

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 grunneier av eiendommen Skoleveien 2 (55/56). Planområdet består for øvrig av eiendommene Skoleveien 4, Moerveien 5, Sagaveien 2a, 2b og 2d, samt deler av eiendommene Sagaveien 4a og 4b, og deler av Moerveien 7 i sør.

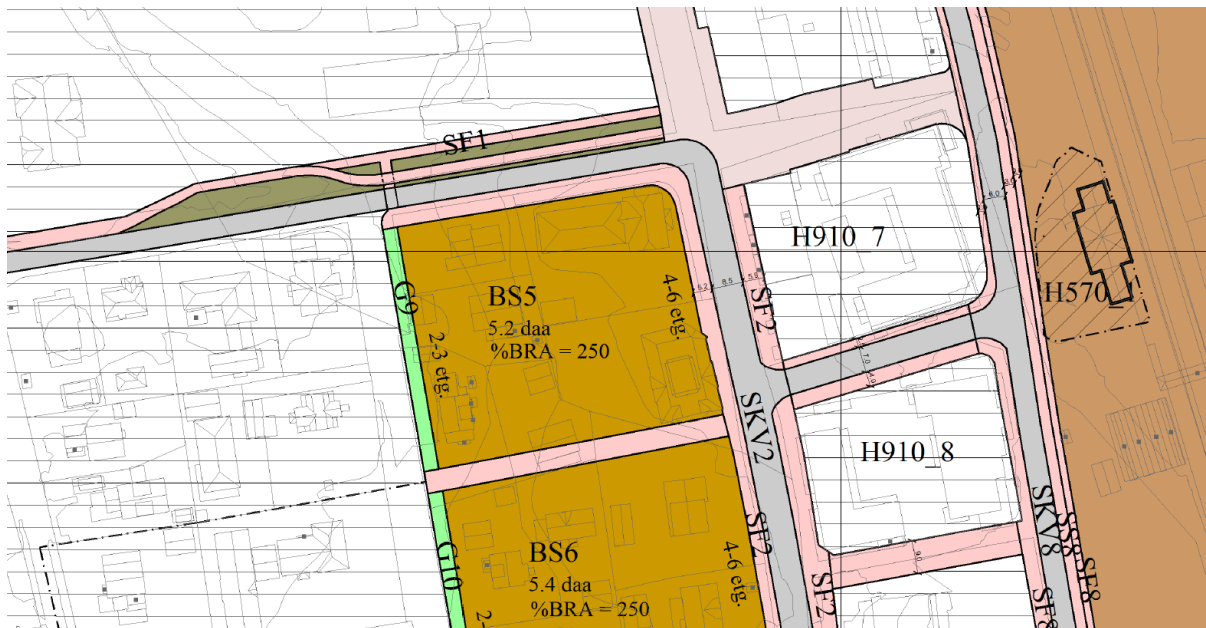
Planforslaget skal behandles av hovedutvalg for teknikk og plan, samt hovedutvalg for næring og miljø. Kommunedirektøren anbefaler at hovedutvalg for næring og miljø først og fremst vurderer hvordan ambisjonene i vedtatte kvalitetsprogram er ivaretatt i planforslaget. HNM bør også ta stilling til spørsmålet om næringsandelen i planforslaget, som er redegjort for under kommunedirektørens vurdering og i alternativ innstilling.

Beskrivelse av planområdet:

Gjeldende regulering

Planområdet omfatter felt BS5 i områderegulering for Ås sentralområde, samt tilgrensende gangveier og grøntareal. Feltet er regulert med en utnyttelsesgrad på maks 250 % BRA, og høyder mellom 4-6 etg. mot Moerveien i øst og 2-3 etg. mot Sagaveien i vest.

Ås kommune



Figur 1. Utsnitt fra områderegulering for Ås sentralområde

Beliggenhet, størrelse og bruk

Planområdet utgjør et areal på ca 6,7 daa og er ett av de mest sentrale områdene i Ås sentrum, med Ås rådhus som nærmeste nabo i nord, og om lag 100 meter avstand til Ås stasjon. Planområdet består i dag av tre eneboliger, to kontor- og forretningsbygg og dagsenteret i Skoleveien 4, som eies og driftes av Ås kommune. Planområdet har også store flater som brukes til parkering.



Figur 2. Planområdet sett fra sørvest.

Bygninger og kulturmiljø

Ingen av byggene er regulert til bevaring i områdeplanen, men Skoleveien 2 skal vurderes som mulig kulturminne ved detaljregulering. Skoleveien 2 er det eldste bygget oppført i 1927, og ble på slutten av 1960-tallet ombygget og påbygget.

Ås kommune

Utvidelsen er oppført i 3 etasjer og har konstruksjoner i plasstøpt og prefabrikkert betong. Bygget bærer preg av endring og ombygging over de siste 50 årene, og har fortsatt et betydelig oppgraderingsbehov. Lite av opprinnelig utførelse er i dag eksisterende eller synlig. Fasadens platekledning er trolig fra rundt 1970.

Moerveien 5 er et næringsbygg oppført i 1994. Villabebyggelsen langs Sagaveien er også av nyere dato.

Trafikkforhold

Planområdet har adkomst fra Sagaveien, Skoleveien og Moerveien. I tillegg til adkomster er det også anlagt parkeringsplasser langs Skoleveien og Sagaveien. Det er kun Moerveien som har langsgående fortau i dag. Tilgrensende veier har fartsgrensen 30 km/t, og alle har relativt lav ÅDT. Planområdet er lite utsatt for støy fra veitrafikk.

Beskrivelse av planforslaget:

Hovedgrep

Planforslaget legger til rette for oppføring av bebyggelse i en oppbrutt kvartalsstruktur, med bygningene plassert langs kvartalets yttergrenser. Det reguleres 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 deles opp i fem delfelt, som tillater en trinnvis utbygging av kvartalet innenfor dagens eiendomsstruktur, eller med enkle grunneiersamarbeid.

Bebyggelse, utnyttelse og høyder

Byggeområdene langs Moerveien og Skoleveien (BS1-3) reguleres til sentrumsformål, med krav om utadrettet virksomhet som forretning, tjenesteyting og bevertning i førsteetasjene. Fra 2. etasje og oppover tillates det også boliger og kontorareal. Forslagsstiller disponerer eiendommen 55/56 (Skoleveien 2), og har redegjort for at de ønsker å etablere boliger i 2. etasje og oppover.

Innenfor felt BBB1-2 tillates boligbygg i form av blokker, rekkehus eller vertikaldelte boliger (townhouse).

Planforslaget foreslår en nedtrapping av bebyggelsen fra 7 etasjer i nordøst, mot Moerveien og Skoleveien, til 3 etasjer mot Sagaveien i vest/sørvest. 7. etasje er inntrukket fra både nord og øst. Illustrasjoner av foreslåtte byggehøyder er vist på side 15-16 i planbeskrivelsen. Det er store terrengforskjeller innenfor planområdet, som gjør at foreslått treetasjers bebyggelse mot Sagaveien omtrent vil tilsvare høyden på trehusbebyggelsen vest for Sagaveien.

Samlet utnyttelse for planområdet er 12.500 m² BRA. Utnyttelse per delfelt er angitt på plankartet. Målt som % BRA er utnyttelsen for utbyggingsområdene omlag 240 %. Det er noe under områdereguleringens maksimale ramme på 250 %-BRA.

Ås kommune

Boligstørrelser og boligantall

Planforslaget er illustrert med ca. 140 boenheter. Forslagsstiller foreslår en størrelsesfordeling der maksimum 40 % av boenhetene kan være under 40 m² og minimum 20 % skal være over 70 m². Minimumsstørrelsen på boenhetene er foreslått til 34 m².

Uteoppholdsareal og balkonger

Det stilles krav om at uteoppholdsarealet for boliger skal utgjøre minimum 20 % av bebyggelsens bruksareal. Dette er i tråd med områdeplanens bestemmelser. Planforslaget legger opp til uteoppholdsareal på bakkeplan, takterrasser og private balkonger. Det er avsatt et grøntbelte i en bredde på 4 meter langs planområdet vestre avgrensning, som kan benyttes som forhager for bebyggelsen.

Vedlagte illustrasjonsplaner viser hvordan uteområdene på bakkeplan og takterrasser kan framstå når hele planområdet er utbygd. Høydeforskjellene mellom Moerveien og Sagaveien er i underkant av 4 meter, og illustrasjonsplanen viser hvordan denne kan fanges opp og trappes ned med terrasser. Bestemmelsene sikrer at det skal etableres dyrkeparsell på fellesareal på tak innenfor sentrumsformålet. Det skal etableres en nærlekeplass på minimum 200 m² innenfor planområdet. Det er ikke gjort rede for hvordan uteområdene vil framstå ved en trinnvis utbygging av planområdet.

I tråd med områdeplanens bestemmelser, kan 10 m² av balkonger over 10 m² regnes som uteoppholdsareal. Planforslaget tillater at balkongene utkrages 2 m over byggegrense/formålsgrense, men kun 1,8 m mot Moerveien og Skoleveien, og kun 1 m mot Sagaveien/G9.

Sol- og skyggeforhold

Sol- og skyggeforhold på utearealer er vist med illustrasjoner på side 24-25 i planbeskrivelsen. I bestemmelsene opprettholdes områdeplanens krav om at halvparten av uteoppholdsarealet skal ha sol ved vår- og høstjevndøgn.

Fasadene langs Skoleveien er nordvendte, og får dermed lite direkte sollys. På side 18-19 i planbeskrivelsen redegjør forslagsstiller for hvordan de vil orientere disse fasadene i en nordvestlig retning, for å trekke mer av kveldssolen inn i leilighetene og på tilhørende balkonger.

Sol- og skyggeforhold for nabobebyggelsen er vist på side 35 i planbeskrivelsen. Ny bebyggelse vil kaste skygge mot Skoleveien og rådhuset i nord store deler av dagen ved jevndøgn. Nabobebyggelsen i Sagaveien vil få skygge på deler av sine eiendommer om morgenen, mens blokkene øst for Moerveien vil få skyggelagte fasader på kveldstid.

Gatetun og gangveier

Planforslaget avsetter et areal til gatetun med 6 meters bredde, syd i planområdet. Gatetunet er regulert i områderegulering for Ås sentralområde, men er plassert noe lengre nord i områdeplanen. I planforslaget er plasseringen av gatetunet justert mot syd, som vist på side 13 i planbeskrivelsen. Ny plassering vil følge eiendomsgrensene i sørvest, og vil gi en rettere siktlinje fra Sagaveien til togstasjonen.

Ås kommune

Bestemmelsene sikrer at det skal etableres minst én passasje fra uteoppholdsarealet (BUT) mot Skoleveien, minst én passasje mot Sagaveien og minst én passasje mot gatetunet i sør (o_SGT). Passasjene skal ha en minimumsbredde på 6 m.

Trafikk, adkomst og parkering

Planforslaget regulerer en samlet adkomst fra Moerveien til parkeringskjeller for hele kvartalet. Parkeringskjelleren kan bygges ut trinnvis, med første byggetrinn på felt BS2, og senere utvidelse til de andre delfeltene.

Antall parkeringsplasser følger maksbestemmelsene for bilparkering og minimumsbestemmelsene for sykkelparkering som er regulert i områdeplanen. Planbestemmelsene tillater at inntil 10 % av førsteetasjene kan benyttes til sykkelparkering. Minst 50 % av sykkeloppstillingsplassene skal være overdekt.

Det er utarbeidet en trafikkanalyse som er vedlagt planforslaget. Analysen konkluderer med at planforslaget trolig ikke vil generere vesentlig mer biltrafikk enn dagens bebyggelse innenfor planområdet. Dette er blant annet fordi antall parkeringsplasser holdes på omtrent samme nivå, selv om antall boliger øker. Det legges også til grunn at kontorarealer vil erstattes med boliger, som vil gi mindre biltrafikk på hverdager.

Støy

De mest trafikkerte veiene langs planområdet er Moerveien og Skoleveien. I henhold til vedlagte støyutredning skal det være mulig å oppnå stille side i boligene mot disse veiene, ved hjelp av enkle fasadetiltak i rekkverk og himling.

Bevaringsverdier

Det er ikke foreslått bevaring av eksisterende bygg innenfor planområdet. I henhold til bestemmelsene i områdeplanen skal verneverdier kartlegges og bevaringstiltak vurderes ved utarbeidelse av detaljreguleringer i sentrum. Innenfor planområdet er det i hovedsak Skoleveien 2 som kan ha bevaringsverdi. Planbeskrivelsen redegjør for forslagsstillers vurdering av bevaringshensynet på side 33.

Grunnforhold

Planområdet ligger i sin helhet under marin grense. Grunnforholdene innenfor planområdet består av morenemasser med dybde til fjell på 15-30 m. Det er gjennomført geotekniske undersøkelser som konkluderer med at områdestabiliteten er tilfredsstillende. Det er ikke avdekket kvikkleire innenfor planområdet i de gjennomførte utredningene, men det kan være behov for supplerende undersøkelser av lokal stabilitet syd og øst i planområdet. Tilstrekkelig stabilitet skal dokumenteres med supplerende grunnundersøkelser før det gis rammetillatelse.

Overvann

Flere tiltak er foreslått for å sikre åpen overvannshåndtering inne i området, som regnbed, permeable overflater og grønne tak. Egen prinsipplan for overvannshåndtering er vedlagt. Det stilles krav om fremlagt VAO-rammeplan ved søknad om rammetillatelse, som skal redegjøre for foreslåtte løsninger. Blå-

Ås kommune

grønn faktor skal være 0.7 innenfor det bebygde arealet, i tråd med kommunens overvannsnorm.

Avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal i henhold til planforslaget etableres som nedgravde løsninger innenfor felt BBB2, med adkomst fra gatetunet. Det vil være behov for midlertidige løsninger før felt BBB2 utvikles.

Kommunedirektøren har igangsatt en utredning av ulike renovasjonsløsninger for Ås sentrum som helhet, som også skal vurdere ulike løsninger for avfallssug. Utredningen skal ferdigstilles og behandles politisk i mars/april. Resultatene fra denne behandlingen kan føre til endringer i planforslaget før andregangsbehandling.

Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelsene viderefører kravene fra områdeplanen om felles infrastruktur som skal være sikret opparbeidet, herunder områdelekeplass syd for planområdet, åpning av Hogstvetbekken, hovedvannledninger, oppgradering av kryss på fylkesveien, samt fortau og sykkelfelt i nordre del av Moerveien. Det er i tillegg lagt inn krav om oppgradering av en vannledningen i Skoleveien, etter datasimulering av brannvannkapasitet til ledningen.

Oppfølging av kvalitetsprogrammet

Planområdet omfattes av delområde 3: Sagaveien/Moerveien i kvalitetsprogram for Ås sentralområde. I delområdet er følgende prinsipper og tiltak vurdert som sentrale, jf. kvalitetsprogrammet s. 50:

1. Sikre felles nærmiljøpark og områdelekeplass med en egen karakter.
2. Bruke takhager og gårdsrom for å forsinke og fordrøye regnvann. Håndtere overvann langs vestsiden av Moerveien.
3. Tilpasse bebyggelsen i skala og materialbruk både mot småhusmiljøene og mot sentrumsbebyggelsen. Gjenkjennelig materialbruk (f.eks. trevirke). Grønn forsone med trær mot Sagaveien.
4. Etablere nordre del av Moerveien som en tosidig sentrumsgate, med blandet arealbruk, åpne fasader i førsteetasje og mulighet for publikumsrettede funksjoner på gateplan. Direkte boliginn ganger og forhager mot Sagaveien.

Planbeskrivelsens kapittel 5 redegjør for hvordan kvalitetsprogrammet skal følges opp. Det er blant annet planlagt høye førsteetasjer og publikumsrettet næring mot Moerveien og Skoleveien, dyrkningsfelt, samlingsplasser og gode forbindelser i gårdsrommet, samt overvannshåndteringstiltak som regnbed, permeable overflater og grønne tak. Kapitlet redegjør også for planlagt farge- og materialbruk, som i stor grad vil bestå av tre og tegl.

Uttalelser til varsel om oppstart:

Varsel om oppstart av planarbeid 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.

Fylkesmannen forutsetter at det planlegges for høy arealutnyttelse i tråd med føringene i regional plan. De viser også til retningslinjen Støy i arealplanlegging

Ås kommune

T-1442/2016, og ber om at reguleringsbestemmelsene fastsetter konkrete krav om ivaretagelse av støykravene og aktuelle støytiltak. Viken fylkeskommune ber om at det utføres en trafikkanalyse som viser dagens situasjon og endring i trafikktall som følge av utbyggingen denne detaljreguleringsplanen legger opp til. Fylkeskommunen og Fortidsminneforeningen etterlyser vurdering av kulturminner/kulturmiljø og hvordan dette vil hensyntas i planforslaget.

Follo Ren IKS påpeker at alle nye utbygginger i Ås sentrum skal benytte seg av nedgravde avfallsbrønner, og viser også til kommunens pågående arbeid med bedre koordinering av renovasjonsløsninger i sentrum. Elvia AS påpeker at det kan bli behov for arealer til ny nettstasjon innenfor planavgrensningen.

Naboer har uttalt seg om justering av gangveien, byggehøyder og utnyttelse. IK Gruppen AS, som representerer fem eiendommer syd for planområdet, ønsker ikke at gangveien flyttes mot syd. Grunneier av Sagaveien 2B ønsker at gangveien flyttes ytterligere mot syd. Bee AS (Vektergården/Moerveien 5) ber om at planforslaget sikrer videre drift av eiendommen slik den i dag fremstår, men samtidig muliggjør oppføring av ny bebyggelse for bolig/næring i inntil 6 etasjer. De har også kommentarer til parkering. Grunneier av Sagaveien 1A viser til områdeplanens regulerte høyder på 2-3 etg mot Sagaveien, og understreker at dette ikke må overstiges. Grunneier av Sagaveien 2a ønsker at planforslaget skal sikre en videreføring av dagens bruk for denne eiendommen, som er småhusbebyggelse.

Kommunedirektørens vurdering:

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. Ettersom forslagsstiller kun har jobbet med alternativer som tar utgangspunkt i dagens eiendomsstruktur, er det vanskelig å si om andre tilnærminger kunne bidratt med andre kvaliteter til området.

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

Ås kommune

utbyggingsavtale. Det stilles også krav om kvalitetsoppfølgingsplan som skal redegjøre for hvordan tiltakene er fulgt opp ved søknad om rammetillatelse.

Byggehøyder

Planforslaget foreslår byggehøyder på opp mot 7 etasjer på høyeste punkt, i nordøstre hjørne. Dette er i utgangspunktet høyere enn områdereguleringens maksbegrensning på 6 etasjer mot Moerveien. Områdereguleringen åpner for at byggehøydene kan fravikes med inntil 15%, for å muliggjøre større variasjon i byggehøyder, eller fremheve noen utvalgte landemerker eller signalbygg. Kommunedirektøren mener i utgangspunktet at unntaksbestemmelsen bør benyttes restriktivt, og bør vurderes på områdenivå. Dersom unntaksbestemmelsen benyttes i hver enkelt detaljregulering, vil byggehøydene i sentrum fort bli jevnt høyere enn det som var intensjonen i områdeplanen.

Kommunedirektøren mener at de regulerte makshøydene på 6 etasjer i utgangspunktet er svært høye. Basert på vedlagte studier av nær- og fjernvirkninger, mener kommunedirektøren at både seks og syv etasjer vil virke for dominerende i dette hjørnet, sett opp mot den lavere bebyggelsen rundt, og særlig med tanke på at rådhuset er nærmeste nabo i nord. Planområdet ligger også høyere i terrenget enn tilgrensende bebyggelse mot øst, noe som forsterker høydeforskjellen i denne retningen. Kommunedirektøren anbefaler derfor en makshøyde på fem etasjer her. Dersom det skal tillates seks etasjer på ett av byggene innenfor planområdet, anbefaler kommunedirektøren at dette gjøres som en inntrukket sjetteetasje på felt BS3, som i utgangspunktet har en mindre framtrædende plassering sentrum.

Mot Sagaveien i vest fastsetter områdeplanen at byggehøydene skal trappes ned til 2-3 etasjer. I forslag til detaljregulering er maksimalt tillatt byggehøyde langs Sagaveien regulert til kote 108.7 og 109.3, som tilsvarer 3 etasjer. Planforslaget åpner i tillegg for en inntrukket 4. etasje (kote 112), som er regulert 5 meter fra formåls grensen i felt BBB1-2 og 10 meter fra formåls grensen i BS1. Det er ikke fastsatt i områdeplanen hvor byggegrensene mellom tre etasjer og høyere bebyggelse skal gå. Planforslaget kan dermed sies å være i tråd med områdeplanen, men det kan diskuteres om intensjonen med nedtrapping av byggehøyder er godt nok fulgt opp ved å tillate en inntrukket fjerde etasje. Kommunedirektøren anbefaler at byggegrensene mellom tre og fire etasjer trekkes ytterligere 5 meter mot øst i felt BBB1-2, slik at den kommer på linje med byggegrensene i felt BS1. Dette vil gi bedre tilpasning til trehusbebyggelsen på vestsiden av Sagaveien, samtidig som det fortsatt vil være mulig å etablere en begrenset 4. etasje som gir tilgang til takterrassene.

Forslagsstillers planforslag har en noe lavere utnyttelsesgrad enn det som maksimalt tillates i områdeplanen. Med kommunedirektørens forslag til innstilling vil utnyttelsesgraden bli ytterligere redusert. Kommunedirektøren vurderer dette som akseptabelt og minner om at vedtatte høyder og utnyttelsesgrad i områdeplanen er en øvre grense som ikke nødvendigvis må oppfylles i detaljplan.

Leilighetsfordeling

Foreslått leilighetsfordeling i planforslaget er at 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 minimumstørrelse på

Ås kommune

34 m² BRA. Forslagsstiller begrunner antallet små leiligheter med at de ønsker å etablere leiligheter for studenter og førstegangskjøpere, så vel som barnefamilier og voksne.

Kommunedirektøren er positiv til at det etableres et visst antall små leiligheter i planområdet, slik at det blir flere tilgjengelige boliger for førstegangsetablerere og små husholdninger i et sentralt område. Kommunedirektøren er likevel skeptisk til å tillate et så høyt antall av de aller minste leilighetene, som kan føre til at området blir preget av stor utskiftning og et mindre stabilt bomiljø. Det er også bygget en god del små leiligheter i sentrum allerede, bl.a. i Brekkeveien 23, Hotellkvartalet og blokkene i Raveien. Det vurderes ikke som heldig at enkeltbygg i planområdet kan etableres med bare små leiligheter, slik planforslaget nå tillater. Kommunedirektøren har etterspurt en nærmere oversikt over leilighetsfordeling i kvartalet, men har ikke mottatt dette.

Kommunedirektøren foreslår at minstestørrelse økes til 38 m², som vil gi rom for mer funksjonelle planløsninger og bedre bokvalitet over tid. Kommunedirektøren foreslår videre å endre leilighetsfordelingen, slik at antallet leiligheter som kan være under 50 m² BRA er maks 40 % av totalantallet. Dette sikrer en større andel mellomstore leiligheter, samtidig som det fortsatt tillates en stor andel små leiligheter. Det kan være aktuelt å justere bestemmelsen om leilighetsfordeling før andregangsbehandling, dersom leilighetssammensetningen dokumenteres bedre.

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 i hovedsak 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 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 problem, og vil kreve mye solskjerming.

Ås kommune

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 18. Kommunedirektøren vurderer dermed at ensidige leiligheter mot Skoleveien kan aksepteres. Det kan likevel være ønskelig å tilrettelegge for en større andel leiligheter med dagslys fra flere himmelretninger, for å gi best mulig bokvalitet. Ved høring av planforslaget, ønsker kommunedirektøren at planforslaget suppleres med dokumentasjon av planlagt leilighetssammensetning innenfor felt BS2 og en mulig leilighetssammensetning for hele kvartalet, slik at det kan vurderes endringer før andregangsbehandling.

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 næringsbygg innenfor planområdet. 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 BS1 eller BS3.

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.

Tilgjengelighet for fotgjengere i planforslaget vurderes generelt å være godt ivaretatt. Det er regulert tre gangpassasjer inn til uterommet, fra nord, syd og vest, som gjør at utearealet blir allment tilgjengelig. Mot Moerveien i øst åpner planforslaget for at det kan bygges en sammenhengende fasade, selv om dette ikke er vist i illustrasjonene. Kommunedirektøren mener det ikke er behov for å regulere en gangforbindelse fra Moerveien til uteområdet, ettersom denne forbindelsen er ivaretatt gjennom gatetunet i syd. Det kan også være ønskelig med en mer bymessig og sammenhengende fasade mot Moerveien.

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

Ås kommune

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 byggehøyden 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 god 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

Ås kommune

med områdeplanen. Planområdet er ett av de mest sentrale utbyggingsområdene i Ås sentrum, og det er derfor lagt opp til høy utnyttelse i områdeplanen. Kommunedirektøren ønsker heller ikke å regulere noen deler av planområdet til fortsatt småhusbebyggelse, slik grunneier av Sagaveien 2a har framsatt ønske om i sin uttalelse. Grunneier har likevel mulighet til å bli boende på sin eiendom så lenge de selv måtte ønske det.

Trinnvis utvikling

Planforslaget tar utgangspunkt i dagens grunneierstruktur, og foreslår byggeområder som kan oppføres trinnvis av ulike utbyggere. I utgangspunktet virker dette som et grep som sikrer at ny bebyggelse kan oppføres uten unødvendige forsinkelser og kompliserende grunneiersamarbeid. Kommunedirektøren mener samtidig det er en svakhet at planforslaget ikke redegjør for konsekvensene dette kan få for utearealer og felles avfallshåndtering. Dersom eneboligen i Sagaveien 2A blir værende, i tråd med grunneiers uttalte intensjoner til varsel om oppstart, vil en viktig del av uteområdet ikke bli opparbeidet. Det må også etableres midlertidige avfallsløsninger så lenge BBB2 og gatetunet o_SGT ikke er opparbeidet. Kommunedirektøren forventer at disse forholdene vil omtales nærmere før andregangsbehandling, når alle grunneierne innenfor planområdet har fått mulighet til å uttale seg til planforslaget.

Fossilfri byggeplass

I henhold til kommunestyrets vedtak i behandlingen av handlingsprogram 2021-2024, skal det stilles krav om fossilfri anleggsplass i nye reguleringsplaner fra og med januar 2021. Et mindretall i kommunestyret sendte inn krav om lovlighetskontroll av vedtaket.

Kommunedirektøren la frem sin vurdering av verbalvedtaket for kommunestyret 10.02.2021, men behandlingen av saken ble utsatt. Kommunedirektøren vurderer det som sannsynlig at kommunestyrets vedtak mangler hjemmel i dagens plan- og bygningslov og derfor må anses ugyldig. Kommunedirektøren anbefaler derfor at vedtaket ikke opprettholdes. Dersom vedtaket opprettholdes skal det gjennomføres lovlighetskontroll.

En lovlighetskontroll fører ikke til utsatt iverksettelse av vedtaket. Bestemmelsene i denne saken er derfor oppdatert med et krav om at bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri (§ 3.10). Bestemmelsen er formulert slik at alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningsmaterialer, løsmasser og lignende, til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om å bruke fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Alternativer:

Kommunedirektøren har formulert tre alternative innstillinger som kan benyttes dersom det skal sikres en høyere næringsandel i planområdet. Alternativ 1 og 2 stiller krav om rene næringsbygg innenfor henholdsvis felt BS1 og BS3, med publikumsrettet næring i førsteetasjene. Alternativ 3 kan benyttes hvis det er ønskelig å stille krav om kontorareal i andreetasjene i felt BS2-3.

Ås kommune

1. Innenfor felt BS1 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.
2. 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.
3. Innenfor felt BS2-3 tillates forretninger, tjenesteyting, bolig, 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. Andreetasjer i bebyggelsen skal benyttes til kontor.

Konklusjon:

Planforslaget vurderes i all hovedsak som en god oppfølging av områdeplan for Ås sentralområde og tilhørende kvalitetsprogram. Kommunedirektøren anbefaler likevel noen justeringer av tillatte byggehøyder, leilighetsfordeling og balkongutforming.

Byggehøydene i planforslaget utfordrer de regulerte høydebegrensningene i områdeplanen, både mot øst og mot vest. Kommunedirektøren mener byggehøydene i nord-øst vil fremstå som svært overdimensjonerte sammenlignet med den øvrige sentrumsbebyggelsen, og foreslår derfor at høydene reduseres til maks fem etasjer i felt BS2. Langs Sagaveien foreslår kommunedirektøren at byggegrensen mellom tredje og fjerde etasje flyttes 5 meter østover i felt BBB1 og BBB2. Dette betyr at byggegrensen for fjerde etasje vil ligge totalt 10 meter fra formålsgrensen til grøntarealet G9. Dette vil gi en tydeligere nedtrapping mot småhusbebyggelsen vest for Sagaveien.

Kommunedirektøren anbefaler at det maks tillates 1 meter utkraging av balkonger over formålsgrense mot Moerveien og Skoleveien. Det vil det fortsatt være mulig å etablere balkonger av god størrelse, enten som delvis inntrukne balkonger, eller ved å trekke bygningsskroppen tilbake fra formålsgrensen

Kommunedirektøren mener det er behov for å begrense andelen små leiligheter i planforslaget, for å sikre stabilitet og variasjon i bomiljøene i sentrum. Leilighetsfordelingen anbefales endret slik at maksimum 40 % av leilighetene innenfor kvartalet kan være under 50 m² BRA. Det anbefales også en absolutt minstestørrelse på 38 m². Kommunedirektøren anbefaler ikke endringer i minimumskravet til store leiligheter, som er at 20 % av skal være større enn 70 m² BRA. Leilighetssammensetningen kan eventuelt justeres ved andregangsbehandling, dersom kommunen mottar mer detaljert dokumentasjon av leilighetssammensetningen per bygg og for hele kvartalet.

Kommunedirektøren anbefaler at endringene innarbeides før planforslaget sendes på høring og offentlig ettersyn.

Kan vedtaket påklages?

Nei

Ikrafttredelse av vedtaket:

Ås kommune

Umiddelbart