

R-324 Detaljregulering for del av Solbakken - førstegangsbehandling

Saksbehandler: Mari Olimstad

Saksnr.: 18/02348-27

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Hovedutvalg for næring og miljø
Hovedutvalg for teknikk og plan

Kommunedirektørens innstilling:

Planforslaget sendes tilbake for videre bearbeiding. Følgende endringer må innarbeides før planforslaget kan fremmes på nytt:

- Høyder mot nord og vest i felt BAA reduseres med minimum én til to etasjer, som vist på figur 3 og 4 i saksframlegget.
- Fasaden mot nord i BAA skal i større grad brytes opp for å skape variasjon og åpninger inn til utearealet på lokk over parkering.
- Høyeste punkt innenfor felt B2 (k +121) og felt B3 (k +122) flyttes lenger syd. Utstrekningen som er vist i plankartet kan beholdes.
- Leilighetene skal ha en minimumsstørrelse på 36 m² BRA.
- Leilighetsfordelingen innenfor felt BAA justeres for å sikre en større andel leiligheter over 50 m² BRA. Det skal sikres en andel boliger med egen inngang fra terreng.
- Varelevering må løses på en mer trafiksikker måte som ikke krever rygging av lastebiler på offentlig vei.
- Forretningen på BAA skal være en nærbutikk. Forretningsarealet skal ikke overstige 1250 m² BRA, inkludert salgsareal, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal.

Ås, 07.05.2021

Trine Christensen
Kommunedirektør

Nils Erik Pedersen
Kommunalsjef for teknikk, samfunn og kultur

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for næring og miljø, første gang	25.05.2021
Hovedutvalg for teknikk og plan, første gang.	26.05.2021
Offentlig ettersyn	
Hovedutvalg for teknikk og plan, andre gang	
Kommunestyret	

Ås kommune

Vedlegg:

1. Plankart, datert 20.04.2020
2. Reguleringsbestemmelser, datert 06.05.2020
3. Planbeskrivelse, datert 20.04.2021
4. Illustrasjonsplan
5. Terrengsnitt
6. Støyutredning
7. Snitt trafikk-løsning
8. Sol- og skyggediagram
9. Perspektiver
10. ROS-analyse
11. Trafikkutredning
12. Miljøprogram

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Uttalelser til varsel om oppstart

Saksbehandler sender vedtaket til:

Egen liste

Saksutredning:

Sammendrag:

Planforslaget legger til rette for byggingen av om lag 135 nye boenheter, i leilighetsbygg på 3-4 etasjer og et kombinert bolig-, nærings- og parkeringsbygg.

Planområdet består av eiendommen Idrettsveien 1, hvor det i dag er etablert en dagligvareforretning (Extra) og eiendommene Solbakken 1, 3, 5, 7a og 7b, hvor det i dag ligger til sammen seks eneboliger.

Tiltakshaverne er Solbakken 3-5 utvikling AS og Pilares Eiendom AS. Planforslaget er utarbeidet av Asplan Viak AS.

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 kvalitetsprogrammet for Ås sentralområde er ivaretatt i planforslaget. HNM bør også ta stilling til utvidelsen av butikkarealet i Idrettsveien 1.

Beskrivelse av planforslaget:

Planområdets størrelse og beliggenhet

Planområdet ligger ca. 600 meter fra Ås stasjon, og avgrenses av fv. 152 i syd, småhusbebyggelse i nord og øst, og Idrettsveien i vest. Planområdet er på ca. 10,6 dekar og utgjøres av fem eneboligtomter med adkomst fra Solbakken, i tillegg én næringstomt (Extra).

Ås kommune



Figur 1. Flyfoto av planområdet, med planavgrensning. Tilgrensende veier er Idrettsveien i vest, Solbakken i nord og fv. 152 i sør.

Forholdet til overordnede planer

Planområdet er lokalisert like utenfor avgrensningen av områdeplan for Ås sentralområde. Eiendommene er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse og næringsvirksomhet i kommuneplan for Ås 2015-2027. Planforslaget innebærer endring av boligtypologien fra småhus til lavblokker, samt høyere arealutnyttelse for bolig enn det som tillates etter kommuneplanbestemmelsene.

I henhold til kommuneplanbestemmelsene skal butikker utenfor sentrum defineres som nærbutikker, med en maksstørrelse på 1250 m², inkludert lager, spiserom/kantine og kontorareal. I planforslaget er det foreslått en maksimumsstørrelse på 1250 m² BRA for butikkarealet alene.



Figur 2. Varslet plangrense vist med rød stiplet strek på utsnitt av kommuneplan for Ås 2015-2027, vedtatt 03.02.2016

Bebyggelse, utnyttelse og høyder

På felt BAA legger planforslaget til rette for at dagens forretningsbygg kan erstattes med et kombinert bolig-, nærings- og parkeringsbygg. Planforslaget tillater en ny dagligvareforretning under bakken på inntil 1250 m² BRA, i tillegg til lager, varelevering, toalett o.l. På plan 1 og 2 ønsker tiltakshaver å etablere varelevering og parkering, mens etasjene over planlegges for boliger. Planforslaget legger opp til varierte byggehøyder innenfor felt BAA, fra 3 til 6 etasjer. De laveste foreslåtte høydene er mot utearealet BUT2 i øst, hvor det skal etableres boliger med egen inngang fra terreng. Høyeste punkt foreslås mot Solbakken i nord. Terrenget innenfor planområdet skråner oppover mot øst, slik at den østre delen av BAA ligger omtrent én etasje høyere enn vestre del. Parkeringsetasjen blir dermed liggende delvis under bakken.

På felt B1-3 legges det til rette for bygging av frittstående boligblokker i 3-4 etasjer, gruppert rundt felles tun som vist på illustrasjonsplan, vedlegg 4. Byggehøyder er regulert med maks kotehøyde i plankartet, som skal gjelde både for gesims og møne, inkludert heisoppbygg, drivhus og tekniske anlegg på tak. De høyeste byggene kan være på 4 etasjer. For sikre variasjon i høyder, er det regulert i bestemmelsene at minst halvparten av bebyggelsen i B1 skal ha høyder på maks 3 etasjer. I felt B2 og B3 skal minst 80 % av bebyggelsen være tre etasjer. Heisoppbygg og drivhus skal bare plasseres på de laveste byggene.

Blokkene på B1-3 skal være små i volum og fotavtrykk, for å tilpasses småhusbebyggelsen i området. Maks fotavtrykk per bygg er regulert til 200 m² i planbestemmelsene.

Maks tillat m² BRA per delfelt er vist på plankartet. Foreslått grad av utnytting tilsvarer 254 % BRA for felt BAA, 157 % BRA for felt B1 og 115 % for felt B2-3. Overbygd sykkelparkering regnes med i grad av utnytting. I felt BAA inngår

Ås kommune

bilparkering for hele planområdet i regulert utnyttelse, mens forretningsarealet under terreng ikke medregnes.

Leilighetsfordeling

I felt BAA foreslås det at maksimalt 35 % av boenhetene kan være fra 22 til 34,9 m², maksimalt 50% av boenhetene kan være fra 35 m² til 41,9 m², minimum 15 % av boenhetene skal ha BRA større enn 42 m². Bebyggelsen skal inkludere 3 m² fellesareal per bolig under 34,9 m².

For boligfeltene B1-B3 foreslås det at maksimalt 60 % av boenhetene skal ha en størrelse mellom 30 og 50 m² BRA og minimum 40 % av boenhetene skal være 50 m² eller større. Innenfor B1 stilles det i tillegg krav om minimum 1,5 m² BRA til fellesarealer per boenhet, f.eks. selskapslokaler, lekerom, skibod, sykkelverksted o.l.

Utearealer og grønnstruktur

Det stilles krav om at felles uteoppholdsareal for boliger skal utgjøre minimum 20 % av bebyggelsens bruksareal. Dette tilsvarer kravene i områdeplan for Ås sentralområde. Planbestemmelsene sikrer at utearealene skal tilrettelegges for lek og aktivitet tilpasset ulike aldersgrupper. For hvert delfelt som reguleres til bolig, skal minimum 50 m² av felles uteoppholdsareal være tilpasset aldersgruppen 0-3 år. Innenfor felt B3 skal det etableres en lekeplass på minimum 200 m² på terreng.

Innenfor B1-B3 skal det etableres felles uteoppholdsarealer på bakkenivå og på takterrasser. Byggene med tre etasjer skal ha takterrasser som er inndelt i ulike soner for opphold, beplantning og dyrking. Bygg med 4 etasjer over terreng skal ikke benyttes som oppholdsarealer, men skal beplantes og ha minimum 10 cm jorddybde. Areal på balkonger og svalganger kan regnes som uteoppholdsareal dersom arealet er 5 m² og kan møbleres.

På felt BAA skal det tilrettelegges uteareal på lokk over parkeringsetasjene, som vil danne et indre gårdsrom. Ulike typer oppholdsareal for BAA er vist på diagram i planbeskrivelsen, s. 47.

Vedlagte illustrasjonsplan viser hvordan uteområdene kan framstå når hele planområdet er utbygd.

Sol og skygge

Oversikt over sol- og skyggeforhold er vist i vedlegg 8. Grøntarealet sør for bebyggelsen og utearealene på tak vil ha gode solforhold gjennom året. På bakkeplan mellom byggene og på nordsiden av bebyggelsen er det mer skyggefullt.

Ved jevndøgn vil planlagt bebyggelse kaste skygger mot naboeiendommene i nord tidlig på dagen, og mot naboeiendommene i øst fra kl. 15 og utover.

Parkering

Antall parkeringsplasser for bil følger maksbestemmelsene som er regulert i områdeplanen for Ås sentralområde. Minimumsbestemmelsene for sykkelparkering er økt i forhold til områdeplanen, slik at alle boenheter skal ha minimum to plasser.

Ås kommune

Parkeringsbehovet for både boliger og næring innenfor planområdet skal i hovedsak dekkes på felt BAA. Planforslaget er illustrert med totalt 91 bilparkeringsplasser for hele planområdet, som skal ligge i første og andre etasje i felt BAA. I tillegg skal det etableres fire HC-parkeringsplasser og inntil to gjesteparkeringsplasser på gatetunet f_SGT, som er tilgjengelige for felt B1-3.

Adkomst

Planforslaget legger opp til tre ulike biladkomster på felt BAA, som vist på side 53 i planbeskrivelsen. Det foreslås at kundeparkering og deler av beboerparkeringen legges til første etasje, med adkomst fra Idrettsveien. Resten av beboerparkeringen legges til andre etasje, med adkomst fra Solbakken. Det foreslås også en egen adkomst for varelevering parallelt med Solbakken.

For gående og syklende, vil hovedadkomsten til felt B1-3 være fra Solbakken, via gatetunet. I tillegg vil det være gang/sykkeladkomst gjennom planområdet via BUT2, samt interne forbindelser som ikke er regulert.

På gatetunet tillates oppføring av sykkelparkering, bilparkering tilrettelagt for forflytningshemmede, gjesteparkering, oppstillingsplass for brannbil og renovasjonsanlegg.

Håndtering av overvann

Det skal opparbeides overvannstiltak langs fv. 152, innenfor feltet avsatt til blå/grønnstruktur, og på takarealer. Krav til blågrønn faktor er 0,8 i feltene avsatt til bolig, og 0,5 i feltet avsatt til kombinert formål.

Støy

Feltene B1 og BAA ligger delvis innenfor rød og gul støysone for veitrafikk. Planforslaget legger opp til at det kan tillates overskridelse av grenseverdiene for veitrafikkstøy for bebyggelsen med fasader mot fv. 152. Ny boligbebyggelse tillates oppført med fasader i rød støysone, forutsatt at alle boenheter har en stille side. Minimum halvparten av rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet, herunder minst ett soverom, skal ha minst ett vindu som kan åpnes mot stille side.

Det tillates etablert støyskjerming med inntil tre meters høyde langs fv. 152, som vil hjelpe på støyforholdene for utearealer og de nederste leilighetene. For å oppnå stille uteareal på takterrassene på feltene B1 og BAA, er det behov for støyskjerming i form av tett rekkverk. Uteoppholdsarealet på lokk på BAA er skjermet av bygningsmassen. Boliger og uteareal på feltene B2 og B3 vil i liten grad være utsatt for støy fra veitrafikk når hele området er bygget ut.

Trinnvis utvikling

Planforslaget legger opp til at planområdet kan utvikles i flere byggetrinn. Feltene BAA og B1 planlegges oppført samtidig, som første byggetrinn. Feltene B2 og B3 består av tre ulike eiendommer, med ulike grunneiere. Det er per i dag ingen konkrete planer om utbygging på B2 og B3. Hensikten med å inkludere eiendommene i planforslaget, er å sikre at kvartalet kan utvikles som en helhet på lang sikt.

En trinnvis utbygging kan medføre noen midlertidige løsninger for parkering, avfallshåndtering og utearealer. På side 58 og 66 i planbeskrivelsen er det

Ås kommune

illustrert hvilke utearealer og parkeringsløsninger som skal oppføres per byggetrinn. Ved første utbyggingstrinn kan det etableres midlertidig HC-parkering på utearealet BUT1. Etter at B2 eller B3 er bygget ut, skal både HC-parkering og gjesteparkering for boligfeltene ligge på gatetunet f_SGT. Avfallspunkt for B1-B3 kan også legges på gatetunet. Felt B1-B3 vil ikke ha tilgjengelig beboerparkering før felt BAA er bygget ut.

Alle byggefeltene har krav om opparbeiding av uteareal, og at deler av utearealet skal tilpasses lek. I tillegg er det krav om opparbeiding av en lekeplass på minimum 200 m² innenfor felt B3, som skal være felles for planområdet. Feltene BAA, B1 og B2 kan bygges ut før lekeplassen på B3 er etablert.

I grensen mellom B1 og B2-3 må det oppføres en terrengmur når B1 skal bygges ut. Når B2-3 bygges ut, kan muren fjernes og terrenget heves på disse tomtene, slik at utearealene blir sammenhengende.

Rekkefølgebestemmelser

Det er stilt rekkefølgekrav om oppgradering av sykkelinfrastrukturen langs fv. 152 og Idrettsveien, i tillegg til åpning av Hogstvetbekken. Tiltakene skal være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse. Rekkefølgekravene løses ved at utbygger får tilbud om å inngå utbyggingsavtale med kommunen om å dekke et forholdsmessig bidrag til oppføring av tiltakene. Oppgradering av sykkelinfrastrukturen langs fv. 152 og Idrettsveien er regulert i områderegeringsplan for Ås sentralområde, men inngår ikke i rekkefølgekravene for områdeplanen.

Oppfølging av kvalitetsprogram for Ås sentralområde

Planbeskrivelsen redegjør for hvordan planforslaget følger opp kvalitetsprogrammet for Ås sentralområde, bl.a. gjennom opparbeiding av torg og møteplasser, bymessig utforming og åpne fasader mot torget, gang- og sykkelforbindelser gjennom og langs planområdet, oppdeling i mindre volumer og tilpasning av byggehøyder til omkringliggende bebyggelse.

Tidligere behandling:

HTP-vedtak 04.03.2020

Et planforslag for Solbakken 3 og 5 ble behandlet i HTP 04.03.2020, sak 11/20. HTP fattet følgende vedtak:

Planen sendes tilbake for videre bearbeiding. Planområdet utvides til å omfatte eiendommene Idrettsveien 1, Solbakken 1, Solbakken 7a og Solbakken 7b.

Varsel om oppstart

Planoppstart med utvidet planområde ble kunngjort 11.06.2020. Merknader til varsel om oppstart er oppsummert i planbeskrivelsen fra s. 81.

Viken fylkeskommune og Fylkesmannen (Statsforvalteren) i Oslo og Viken har kommentarer til arealutnyttelse, støy, gang- og sykkelmuligheter, skolevei, trafikkanalyse og kulturminner. Fylkesmannen og fylkeskommunen er positive til at det planlegges for høy arealutnyttelse, i tråd med føringene i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Fylkeskommunen påpeker at det bør

Ås kommune

settes makskrav til bilparkering, fortrinnsvis under bakken, og minimumskrav til sykkelparkering, samt krav om kvalitet på sistnevnte.

Follo Brannvesen IKS, Follo Ren IKS og Elvia AS har kommentarer knyttet til sine ansvarsområder.

Til sammen har ti naboer uttalt seg til planforslaget. Beboerne i Solbakken 7b, som ligger innenfor planområdet, uttrykker stor misnøye mot prosjektet, og mener at prosjektet ikke tar hensyn til opprinnelig bebyggelse og naboer. De er bekymret for skygge fra ny bebyggelse, innsyn fra takterrasser, støy, trafikk og at ny bebyggelse skal danne en vegg mot sør. Naboer som grenser til planområdet i nord og øst, er opptatt av innsyn, sikt- og solforhold. De ber om at hensynet til omkringliggende eiendommer settes høyt ved utforming av boligene, bl.a. ved plassering av vinduer, uteplasser og mulig senkning i terrenget. Videre er de opptatt av at det etableres tilstrekkelig antall bilparkeringsplasser på egen tomt, at byggehøydenes begrenses til maks tre etasjer, og at antall boenheter reduseres kraftig.

Kommunedirektørens vurdering:

Forholdet til overordnede planer

Kommunedirektøren mener at planområdet egner seg godt for en moderat fortetting, på grunn av nærheten til sentrum og kollektivknutepunktet. Deler av planområdet ligger innenfor den vedtatte fortettingsstrategien fra 2018, men ble ikke innlemmet i områdeplanen for sentrum. Kommunedirektøren mener planområdet bør utvikles med samme krav til kvalitet som områder innenfor sentrumsplanen, og med en utnyttelse som tilsvarer delfeltene langs fylkesveien.

Planens avgrensning

Planområdet er utvidet i tråd med HTPs vedtak 04.03.2020. Kommunedirektøren mener at denne avgrensningen gir et godt utgangspunkt for å utvikle en helhetlig plan for kvartalet. Eiendommene langs Solveien, øst for planområdet, ligger betydelig høyere i terrenget, og vurderes derfor som en mindre naturlig del av en kvartalsutvikling. Forholdet til bebyggelsen i øst er blant annet illustrert på side 44 i planbeskrivelsen, som gir inntrykk av høydeforskjellene i terrenget.

Helhetlig utvikling

Kommunedirektøren mener det er gjort flere gode grep for å sikre en helhetlig utvikling av planområdet, blant annet når det gjelder parkering, utearealer og utforming av byggene.

Ved å legge all bilparkering for beboere på felt BAA, kan de øvrige boligfeltene være tilnærmet bilfrie, med unntak av noe gjesteparkering og HC-parkering. Samtidig vil alle feltene sikres et parkeringstilbud for de beboerne som har behov for bil.

Mellom BAA og B1-2 er det lagt inn et felles uteareal (BUT2), som boligene skal henvende seg mot. Det vurderes som positivt at bebyggelsen på BAA trappes ned til tre etasjer mot utearealet, med innganger til boligene fra bakkeplan, som kan gi en god overgang til de mindre bygningsvolumene på B1-3. Ved å innlemme eiendommene Solbakken 1 og 7 i planforslaget, er det blitt mulig å regulere et felles uteareal sentralt i planområdet, og en lekeplass innenfor felt B3.

Ås kommune

Det er satt relativt detaljerte fellesbestemmelser for boligfeltene B1-3, for å sikre at bebyggelsen på de ulike feltene vil få et sammenhengende uttrykk. I planbeskrivelsen er felt B2 og B3 illustrert med enkle volumer, for å vise hvilke rammer som er satt for disse feltene i reguleringsbestemmelsene.

Kommunedirektøren mener bestemmelsene er tilstrekkelige for å sikre en helhetlig utvikling på lang sikt, selv om planområdet utvikles trinnvis av flere grunneiere.

Kommunedirektøren ser likevel utfordringer med at det ikke er enighet mellom grunneierne om planen som legges fram. Det er per i dag ikke konkrete byggeplaner på felt B2 og B3, og det kan dermed ta lang tid før planområdet er utviklet som et helhetlig kvartal, med felles uteareal og lekeplass. I mellomtiden vil dagens beboere kunne påvirkes negativt av dårligere solforhold og innsyn fra ny bebyggelse.

Kommunedirektøren savner også en større forpliktelse til å skape visuell sammenheng mellom de ulike delområdene, f.eks. gjennom et helhetlig konsept for farger og materialbruk.

Planens hovedkonsept

Kommunedirektøren mener det er mange gode kvaliteter i prosjektene som ligger til grunn for reguleringsplanen, blant annet grønne takhager, fellesarealer og bilfrie uteområder. På feltene B1-3 er det gjort gode grep for å skape en mellomting mellom blokkbebyggelse og småhusskalaen, bl.a. gjennom smale bygningskropper med små fotavtrykk og moderate høyder. Maks fotavtrykk per bygg er regulert til 200 m². Til sammenligning har dagens eneboliger på tomtene et fotavtrykk på ca 100 m², mens dagligvareforretningen har et fotavtrykk i underkant av 900 m². Planforslaget legger dermed til rette for en ny type blokkbebyggelse, hvor også de små leilighetene har dagslys fra flere himmelretninger. Kommunedirektøren mener at prosjektet kan ha overføringsverdi til andre utbyggingsområder i sentrum, dersom det gjennomføres på en vellykket måte.

Kommunedirektøren er positiv til kombinasjonen av boliger, forretning og parkering på felt BAA, som gir bedre utnyttelse av dette arealet enn dagens butikk. Kommunedirektøren mener likevel at prosjektet blir for massivt for denne delen av sentrum, med byggehøyder som fremstår lite tilpasset til omgivelsene. Kommunedirektøren er også skeptisk til at parkeringsarealet får en så fremtredende plass i bygget. For at dette skal fungere, må bygningen få et helhetlig fasadeuttrykk, slik at det ikke framstår som et parkeringshus med boligetasjer på toppen. Skisseprosjektene og referansebildene i planbeskrivelsen viser eksempler på hvordan dette kan gjøres, og bør være førende ved behandling av fremtidig byggesak.

Byggehøyder

Planområdet er plassert helt i utkanten av Ås sentrumsområde. Som hovedregel mener kommunedirektøren at byggehøydene bør begrenses til maks fire etasjer i denne delen av sentrum, i tråd med det som er regulert langs fylkesveien i områderegulering for Ås sentralområde. For å gi rom for noe variasjon, kan det vurderes å tillate fem etasjer over terreng på enkelte punkter i bebyggelsen.



Figur 4. Kommunedirektørens innstilling innebærer at de markerte etasjene ikke kan bygges.

Fasaden langs fylkesveien i BAA vurderes å kunne tåle byggehøyder opp mot fire etasjer i øst og fem etasjer i vest, som foreslått. På sikt vil denne fasaden kunne fremstå som en forlengelse av sentrumsbebyggelsen langs fylkesveien vestover, hvor byggehøydene er regulert til fire og fem etasjer.

Kommunedirektøren er positiv til at størsteparten av bebyggelsen innenfor B1-B3 reguleres til tre etasjer, med en mindre andel på fire etasjer. Bestemmelsene i B1 gir fleksibilitet til å plassere de høyeste byggene der det vurderes mest hensiktsmessig i detaljprosjekteringen, samtidig som det sikres at maks 50 % av byggene kan være 4 etasjer.

På felt B2 og B3 mener kommunedirektøren at det bør sikres en tydeligere nedtrapping mot småhusbebyggelsen i nord. Kommunedirektøren foreslår at den høyeste delen av bebyggelsen på B2 og B3 legges på den sydlige delen av feltene, ved grensen til B1. Foreslåtte utstrekning av feltet med høyeste kotehøyde kan beholdes, for å sikre at det er mulig å etablere ett bygg med inntil fire etasjer, samt heishus med tilgang til takterrasser. Nøyaktig plassering må vurderes før andregangsbehandling.

Størrelse på butikkareal

Kommunedirektøren mener butikken på felt BAA først og fremst bør være en nærbutikk for boligområdene øst for jernbanen. Kommunedirektøren ser at det kan være positive sider ved å tilrettelegge for en dagligvarebutikk i Ås sentralområde med et større vareutvalg enn dagens butikk. Butikken vil blant annet kunne trekke kunder som i dag drar ut av kommunen for å handle. Samtidig er kommunedirektøren bekymret for økt trafikk til et område som både er skolevei og adkomst til større boligområder. Særlig trafikken knyttet til

Ås kommune

varelevering, som vil være større enn for en nærbutikk, vurderes som problematisk. Den foreslåtte butikken risikerer også å bli en konkurrent til den etablerte sentrumskjernen, og dermed svekke kundegrunnet der.

Trafikk og parkering

Planområdet har kort avstand til sentrum, kollektivtransport og dagligvareforretning, noe som tilsier at prosjektet kan utvikles uten å bidra til en stor økning i biltrafikken. Kommunedirektøren er positiv til at det kun etableres 4-6 bilparkeringsplasser for gjester og HC i tilknytning til boligfeltene i øst, i kombinasjon med høye krav til sykkelparkering.

Planforslaget muliggjør også at det etableres flere bilparkeringsplasser på felt BAA, som kan betjene hele planområdet. Kommunedirektøren mener dette er en god løsning, som sikrer fleksibilitet til å vurdere parkeringsbehovet ved oppføring av leilighetene, innenfor maksbestemmelsene. Ved å samle parkeringstilbudet på BAA, vil B1-3 kunne oppføres uten å bidra til mer biltrafikk inn i Solbakken, slik at trafikkbelastningen på naboområdene begrenses.

Utvidelse av dagligvareforretningen vil trolig bidra til økt biltrafikk i Idrettsveien. Parkeringsbestemmelsen i planforslaget følger maksimumskravene for bilparkering i områdeplanen, og vurderes å være restriktiv nok til å begrense biltrafikken til et akseptabelt nivå. Dersom boligetasjene og næringsarealet reduseres i den politiske behandlingen, slik kommunedirektøren foreslår, vil det også medføre en reduksjon i antall parkeringsplasser som kan etableres.

Adkomst

Kommunedirektøren mener det er uheldig at planforslaget legger opp til to nye avkjørslar fra Idrettsveien, som vil komme svært tett på dagens avkjørsel til Solbakken. Dette vil gjøre situasjonen mer uoversiktlig for gående langs Idrettsveien, og for kjørende fra Idrettsveien til Solbakken. Strekningen er også mye brukt som skolevei, og av barn som skal til idrettsanlegget.

Kommunedirektøren mener det bør utarbeides en mer trafiksikker løsning for varelevering, som ikke innebærer at det etableres en ny adkomst parallelt med Solbakken, og at lastebiler må rygge i Idrettsveien.

Kommunedirektøren mener det er viktig at fotgjengere skal kunne bevege seg på begge sider av Idrettsveien. Reguleringsplanen sikrer et sammenhengende fortau langs butikkarealet, som kan krysses av biltrafikk og varelevering. Dersom det foreslåtte antallet avkjøringer skal opprettholdes, mener kommunedirektøren at det regulerte fortauet er den beste løsningen. Denne løsningen vil signalisere at fotgjengere har førsteprioritet langs strekningen, selv om bilene kan krysse fortauet. I perioder med mye trafikk har fotgjengerne også mulighet til å krysse Idrettsveien og bruke fortauet på vestsiden.

Leilighetsstørrelser

Kommunedirektøren er positiv til ønsket om å etablere små leiligheter med tilgang til felleslokaler og felles takterrasser, for å skape et godt botilbud til førstegangsetablerere og småhusholdninger. Kommunedirektøren mener likevel at det bør settes en minsteprioritet på 36 m² innenfor planområdet, for å sikre at også de minste leilighetene har gode bokvaliteter innenfor egne arealer. Kommunedirektøren bemerker at de minste leilighetene i planforslaget vil

Ås kommune

komme inn under SSBs definisjon av trangboddhet, og er kritisk til at dette skal være en del av boligtilbudet i Ås.

Kommunedirektøren mener det er viktig å sikre at behovet for mellomstore og store leiligheter dekkes i alle deler av sentrum, og foreslår derfor at leilighetsfordelingen endres. Kommunedirektøren bemerker at det generelt er stor interesse for å bygge små leiligheter i sentrum, og er bekymret for en utvikling der størrelsen på nye leiligheter stadig reduseres.

Utearealer og sol/skygge-forhold

Kommunedirektøren mener solforholdene i felt B1 er tilfredsstillende, så lenge takarealene opparbeides som attraktive uteområder for beboerne.

Kommunedirektøren påpeker at det trolig må oppføres støyskjermingstiltak i form av 1,5 m høye rekkverk på takene i felt B1, dersom takterrassene skal bli gode oppholdsarealer, og at det også vil bli en betydelig støybelastning etter tiltak. Utearealene på lokk i felt BAA fremstår som skyggefulle store deler av døgnet, og vil kunne hatt nytte av større åpninger i bebyggelsen for å slippe inn dagslys.

Tilpasning til nabobebyggelsen

Kommunedirektøren mener foreslått bebyggelse på felt B1-B3 utnytter det skrånende terrenget på en god måte, slik at ny bebyggelse ikke fremstår som dominerende sett fra øst. Selv med terrengbearbeiding innenfor planområdet, vil den nye bebyggelsen ligge om lag én etasje lavere i terrenget enn nabobebyggelsen i øst. Sett fra øst vil dermed de høyeste byggene framstå som tre etasjer. Når bygningsvolumene i tillegg reguleres med et begrenset fotavtrykk, mener kommunedirektøren at planforslaget sikrer god tilpasning til dagens småhusbebyggelse i øst. Mot nord mener kommunedirektøren at prosjektet bør trappes ned til tre etasjer mot nabobebyggelsen.

Ved en trinnvis utvikling vil boligene innenfor B2-3 kunne påvirkes av skygge og innsyn fra utbyggingen på B1. Midlertidige løsninger for renovasjon og parkering vil kunne etableres på det som er felles adkomst til disse boligene i dag.

Foreslått bebyggelse på BAA vurderes å være svært dårlig tilpasset til den tilgrensende eneboligbebyggelsen i nord, både når det gjelder visuelle kvaliteter, skala og solforhold. Dette er redegjort for tidligere i saksframlegget, under høyder.

Støy

I støyretningslinjen T-1442, kapittel 3.2.1, er det spesifisert at kommunene kan tillate ny bebyggelse i støysonene i sentrumsområder og kollektivknutepunkter, dersom det er nødvendig for å oppnå fortetting og kompakt arealutvikling. Forutsetningene er at dette kun gjennomføres der kommunene har angitt avvikssoner i kommuneplanens arealdel, og at kommunen stiller krav om avbøtende tiltak mot støy.

I gjeldende kommuneplan for Ås er det per i dag ingen definerte soner hvor det tillates avvik fra de anbefalte grenseverdiene i støyretningslinjen.

Kommunedirektøren mener som hovedregel at det ikke bør gjøres unntak fra anbefalingene i retningslinjen, slik det foreslås i dette planforslaget. Samtidig vurderer kommunedirektøren at utfordringer med støy vil oppstå flere steder når

Ås kommune

områderegeringsplan for Ås sentralområde skal gjennomføres. Strenge krav til støyforhold vil kunne påvirke utnyttelsen av utbyggingsarealer langs jernbanen og fylkesvei 152, særlig der det legges opp til boligbebyggelse. Det kan derfor være behov for å vurdere om avvik fra grenseverdiene skal tillates i noen områder, både i kommende detaljreguleringsplaner og i forbindelse med rullering av kommuneplanen.

Kommunedirektøren mener den støyfaglige utredningen for reguleringsforslaget, viser at det er gjort et godt arbeid med planløsningene for å begrense ulempene så mye som mulig. Bestemmelse om at alle boenheter skal ha en stille side og minimum ett soverom med vindu mot stille side, er i henhold til de foreslåtte avbøtende tiltakene for avviksområder i T-1442. Dersom det skal åpnes for avvik for å oppnå høy utnyttelse av sentrale arealer, mener kommunedirektøren at problemstillingen er løst godt i dette planforslaget.

Rekkefølgekrav

Planforslaget legger opp til at trafikkveksten i planområdet i stor grad skal tas med sykkel og gange. Kommunedirektøren mener derfor det er nødvendig med en oppgradering av gang- og sykkelinfrastrukturen frem til viktige målpunkt som sentrum, togstasjon, Ås stadion og Ås ungdomsskole. Åpning av Hogstvetbekken er vurdert som et viktig tiltak for overvannshåndtering i Ås sentralområde som helhet, og er knyttet som rekkefølgekrav til alle delområdene innenfor områdeplanen. Det foreslås at dette rekkefølgekravet også innføres for Solbakken.

Konklusjon:

Kommunedirektøren mener at forslaget bør revideres på en rekke punkter, inkludert høyder, leilighetsfordeling, størrelse på forretningsarealet og løsning for varelevering. Kommunedirektøren mener dette vil kreve såpass store endringer i prosjektet, at planforslaget bør sendes tilbake til tiltakshaver for revidering. Dersom HTP ønsker å sende planforslaget på høring med de anbefalte endringene, er det formulert en alternativ innstilling under.

Alternativ innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og plan å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan R-324 del av Solbakken, som vist på kart datert 20.04.2020, bestemmelser datert 06.05.2020 og planbeskrivelse datert 20.04.2020.

Planforslaget sendes aktuelle offentlige etater og andre berørte parter til uttalelse, med følgende endringer:

- Høyder mot nord og vest i felt BAA reduseres med minimum én til to etasjer, som vist på figur 3 og 4 i saksframlegget.
- Fasaden mot nord i BAA skal i større grad brytes opp for å skape variasjon og åpninger inn til utearealet på lokk over parkering.
- Høyeste punkt innenfor felt B2 (k +121) og felt B3 (k +122) flyttes lenger syd. Utstrekningen som er vist i plankartet kan beholdes.
- Leilighetene skal ha en minimumstørrelse på 36 m² BRA.
- Leilighetsfordelingen innenfor felt BAA justeres for å sikre en større andel leiligheter over 50 m² BRA. Det skal sikres en andel boliger med egen inngang fra terreng.

Ås kommune

- Varelevering må løses på en mer trafikksikker måte som ikke krever rygging av lastebiler på offentlig vei.
- Forretningen på BAA skal være en nærbutikk. Forretningsarealet skal ikke overstige 1250 m² BRA, inkludert salgsareal, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal.

Kan vedtaket påklages?

Nei

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart