

R-334 Detaljregulering for Moerjordet (BKB2) - førstegangsbehandling

Saksbehandler: Mari Olimstad

Saksnr.: 20/01149-23

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:

- Det skal fremvises flere alternativer for hvordan solforholdene på bakkenivå kan forbedres 21. mars kl. 15. Alternativene kan innebære at byggehøyder, tetthet og utnyttelse reduseres. Hovedstrukturen med bymessig kvartalsbebyggelse på 4-5 etasjer bør legges til grunn.

Ås, 11.06.2021

Trine Christensen
Kommunedirektør

Nils Erik Pedersen
Kommunalsjef teknikk, samfunn og kultur

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og plan, første gang 22.06.2021

Offentlig ettersyn

Hovedutvalg for teknikk og plan, andre gang

Kommunestyret

Vedlegg:

1. Plankart, datert 10.06.2021
2. Planbestemmelser, datert 08.06.2021
3. Planbeskrivelse, datert 06.06.2021
4. Illustrasjonsvedlegg, del 1
5. Illustrasjonsvedlegg, del 2
6. Matjordplan
7. Trafikk og mobilitet
8. Støyutredning
9. Risiko- og sårbarhetsanalyse
10. Naturmangfold

Ås kommune

11. Miljøprogram
12. Oppsummering av merknader til oppstart

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Oppstartsvarsel
Merknader til varsel om oppstart
Håndteringsplan for overvann
Geoteknisk datarapport og vurdering av områdestabilitet

Saksbehandler sender vedtaket til:

Egen liste

Saksutredning:

Sammendrag:

Planforslaget følger opp områderegulering for Ås sentralområde, og omfatter hele delområde BKB2 i områdereguleringen, samt tilgrensende gangveier og grøntareal. Forslaget legger til rette for ny bolig- og næringsbebyggelse, med tilhørende utearealer, torg og områdelekeplass.

Forslagsstiller er Ås utviklingselskap. Fagkyndig plankonsulent er A-lab AS.

Planområdet er på ca. 29,2 daa og består av eiendommen gnr./bnr. 54/3, som eies av forslagsstiller. Hele planområdet består i dag av dyrka mark.

Det er ikke satt av møte i Hovedutvalg for næring og miljø i juni. Planforslaget behandles derfor kun i Hovedutvalg for teknikk og plan. Dersom HTP sender planforslaget tilbake for videre bearbeiding, vil planen bli fremmet til ny førstegangsbehandling i både HNM og HTP.

Beskrivelse av planforslaget:

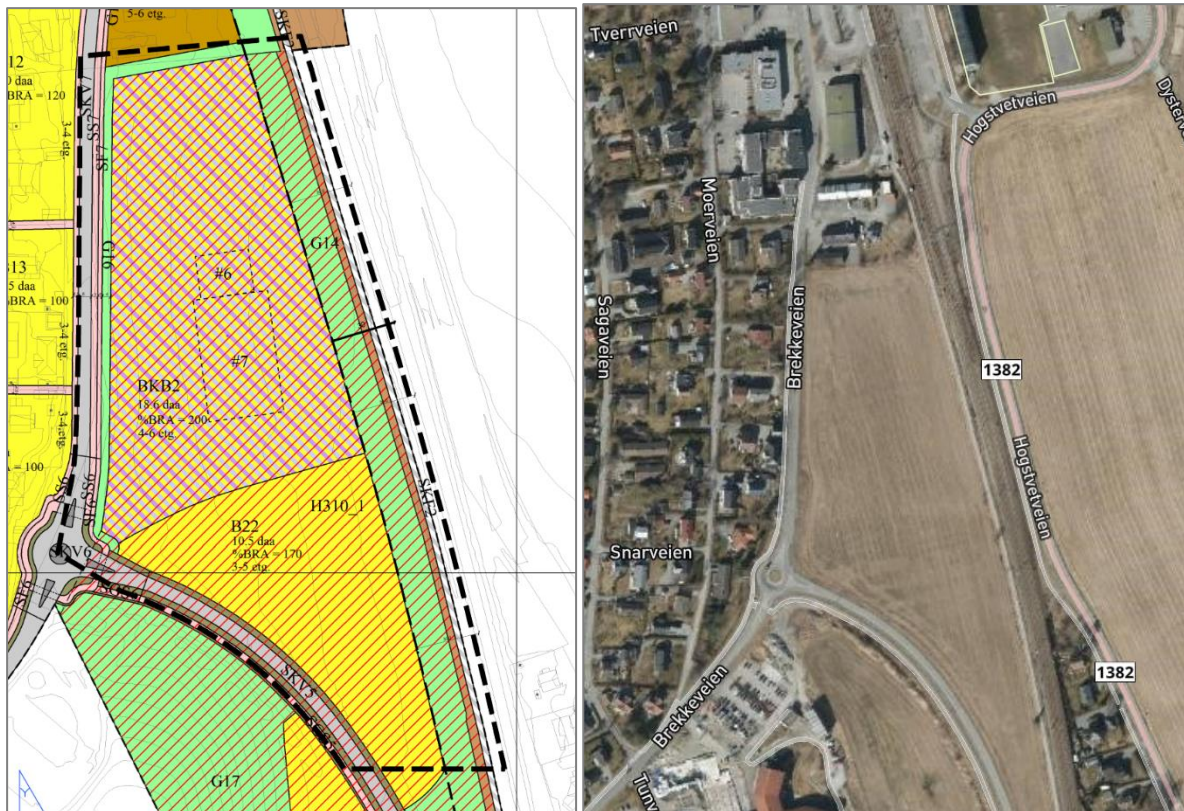
Om planområdet

Felt BKB2 i områderegulering for Ås sentralområde er regulert til kombinert bebyggelse bolig, forretning, kontor, med en utnyttelsesgrad på maks 200 % BRA, og høyder mellom 4-6 etg.

Hele Moerjordet omfatter ca. 42 mål matjord, hvorav ca. 22 mål omdisponeres for felt BKB2. Det er utarbeidet en matjordplan for reguleringsplanen. I matjordplanen er det vurdert at jorda har stor verdi og bør brukes som matjord også i fremtiden. Prioritering for ombruk av matjord er 1. etablere nye jorder, 2. nydyrking og 3. heve fremtidig avlingspotensial på eksisterende landbruksareal.

Planområdet er beskrevet i detalj på side 13-25 i planbeskrivelsen.

Ås kommune



Figur 1. Utsnitt fra områdeplan for Ås sentralområde til venstre, med varslet planavgrensning. Flyfoto til høyre.

Hovedgrep i planforslaget

Planforslaget deler opp byggeområdet i fem byggefelt. Det tillates kombinert bebyggelse med boliger, forretning og kontor langs Brekkeveien i vest, mens feltene i øst forbeholdes ren boligbebyggelse. Det stilles krav om en andel publikumsrettet næring langs Brekkeveien.

Mellom kvartalene etableres det gatetun, torg og områdelekeplass, som til sammen danner en nord-sør-akse og to øst-vest-akser gjennom planområdet. Områdelekeplassen skal være på minimum 2000 m², med minimum 20 meters bredde, og skal opparbeides i feltet som er avsatt til friområde2. Innenfor gatetun1 skal det opparbeides et torg på minimum 500 m².

Oppfølging av kvalitetsprogrammet

Planforslagets oppfølging av temaene i kvalitetsprogram for Ås sentralområde er redegjort for i planbeskrivelsen, fra side 41.

Utnyttelse og høyder

Totalt tillatt BRA innenfor planområdet er 42 850 m². Dette er i tråd med områdereguleringens maksimale utnyttelse for området på 200 % BRA.

Planforslaget legger opp til bygg på 4-5 etasjer, tre bygg på 6 etasjer og fem bygg på 8 etasjer. De høyeste byggene avviker fra høydene satt i områdeplanen. Områdeplanens bestemmelser åpner opp for at 15 % av byggene kan vurderes å være over de regulerte makshøydene.

Ås kommune

Fordelingen av byggehøyder i planområdet er regulert med detaljerte byggegrenser i plankartet, som også fastsetter maks høyde på terrenget i gårdsrommet. Dette sikrer at planområdet vil bli bygget ut med strukturen og høydene som er illustrert på side 29 i planbeskrivelsen.

Antall boliger, leilighetsfordeling og næringsarealer

Det tilrettelegges for ca. 420 boliger innenfor planområdet. Fordeling av leilighetsstørrelser per felt er regulert i bestemmelsene, og oppsummert på s. 27 i planbeskrivelsen. Minste boligstørrelse for alle feltene er regulert til 35 m². I tillegg åpnes det for etablering av studentboliger og leilighetshotell med mindre enheter i felt 1.

Plassering av nærings- og fellesarealer er vist på s. 7 i illustrasjonsvedlegget. Planforslaget legger opp til service og utadrettet virksomhet rundt torget i nord, og på utvalgte hjørner langs Brekkeveien. I felt 1 åpnes det for etablering av et rent næringsbygg. Størrelsen på næringsarealene i hvert felt er regulert i bestemmelsene. Felleslokaler og møtesteder for nabolaget foreslås plassert langs gatetunene internt i området.

Utearealer og solforhold

Det er satt av arealer til en områdelekeplass og torg i tråd med kravene i områdeplanen. Resten av utearealet i planforslaget er fordelt på gatetun, takterrasser og gårdsrom, med krav om nærlekeplasser i alle gårdsrommene. Størrelsen på samlet uteareal skal minimum utgjøre 20 % av BRA for bebyggelsen.

Solforholdene er vist med diagrammer i illustrasjonsvedlegget s. 9-11 og s. 29. Områdeplanen stiller krav om at minst halvparten av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst 21. mars kl. 15. Lekeplasser som oppfyller solkravet kan inngå i beregningen, i tillegg til private balkonger som er minimum 10 m² store.

Tiltakshaver foreslår å revidere kravet i detaljplanen, slik at det stilles krav om at halvparten av uteoppholdsarealet skal være solbelyst 1. mai kl.16.

Nærlekeplasser kan regnes som uteoppholdsareal, selv om de ikke er solbelyst. Tiltakshaver begrunner endringen med at områdeplanens bestemmelser vil være vanskelig å oppnå innenfor planområdet, på grunn av tomtens orientering, helning og utnyttelse:

- Tomten har støykilder på tre sider (øst, syd og vest). Støyutsatt areal kan ikke regnes som uteoppholdsareal. I planforslaget foreslås det å bygge relativt tett mot støykildene for å kunne etablere skjermede gårdsrom, lekeplasser og gatetun. En slik bebyggelsesstruktur vil gi en del skygge på utearealene når solen står lavt.
- Tomten heller 7 meter fra vest til øst. Dette gjør at solen treffer mindre av terrenget. I dagens ubebygde situasjon skyggelegges bakken helt av terrenget fra kl. 17.00 ved jevndøgn.
- Tomten er i områdeplanen avsatt til kombinert formål med en utnyttelse på 200%. Dette taler for en høyde og tetthet som gjør det vanskelig å få sol inn fra en lav vinkel.

Dersom områdeplanens krav om 50 % solbelyst uteareal ved jevndøgn skal videreføres i detaljplanen, foreslår tiltakshaver at kravet kan løses ved å legge

Ås kommune

en større andel av utearealet til private balkonger. I det fremlagte planforslaget foreslås det at private balkonger ikke kan medregnes som uteoppholdsareal.

Grønnstruktur

Det skal etableres grønne utearealer på bakkeplan og tak innenfor planområdet. Bestemmelsene stiller krav om beplantning, jorddybde og dyrkemuligheter.

Områdeplanen avsetter areal til grønnstruktur langs jernbanen, øst i planområdet. Grønnstrukturen ligger i sin helhet innenfor jernbanens byggegrenser, og er videreført som offentlig friområde i detaljplanen. Det tillates dyrking i form av nyttehager, frukttrær og bærbusker i friområdet.

Adkomst og parkering

Det skal etableres bilparkering i kjeller under planområdet, med adkomst fra Brekkeveien i nord, og Askeveien i syd. Adkomsten i nord vil betjene de første byggefeltene, mens adkomsten i syd kan etableres på et senere tidspunkt, når de sydligste byggefeltene oppføres.

Parkeringsbestemmelsene for bil følger maksbestemmelsen i områdeplanen. Maksbestemmelsen vil innebære rundt 358 parkeringsplasser for bolig- og næringsbebyggelsen samlet. Muligheten for å redusere antall parkeringsplasser er vurdert i vedlagte trafikk- og mobilitetsanalyse, kapittel 3.6. Forslagsstiller anslår at de vil etablere rundt 191 plasser, og har lagt inn dette som et minimumskrav. De ønsker videre å satse på en fleksibel ordning der plassene ikke eies av den enkelte boligkjøper. Dette gjør det mulig å få til sambruksløsninger mellom boligparkering og næringsparkering.

Sykkelparkering skal opparbeides i henhold til kravene i områdereguleringsplanen. Det er i tillegg lagt inn en bestemmelse om at 5 % av sykkelparkeringsplassene skal tilrettelegges for lastesykler.

Trafikk og mobilitet

Trafikk- og mobilitetsanalysen anslår at prosjektet vil kunne generere ca. 1100 bilturer i døgnet. Dette inkluderer varelevering, renovasjon og besøk. Dagens trafikkmengder i Brekkeveien og Askeveien ved planområdet er små. Analysen konkluderer med at utviklingen av planområdet trolig ikke vil føre til avviklingsproblemer rundt adkomstene eller rundkjøringen mellom Brekkeveien og Askeveien.

Analysen beskriver flere tiltak for å bidra til økt sykling og gange, som også er sikret i planforslaget, inkludert bilfrie gatetun, krav om belyningsplan og krav til antall, plassering og utforming av sykkelparkeringsplasser. Planforslaget har rekkefølgekrav om opparbeiding av sykkelvei med fortau langs Brekkeveien, i henhold til områdeplanen.

Støy

Planområdet er utsatt for støy fra vei og jernbane. Støyutredningen viser at bebyggelsen langs støykildene vil få fasader i gul støysone. Det vil være mulig å oppnå stille side for alle boenheter. Det stilles krav om at minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum ett soverom ligge mot stille side.

Ås kommune

Områdestabilitet

Løvlien Georåd har vurdert stabiliteten i området. Planområdet ligger delvis i allerede kartlagte utløpsområder for skred. Basert på de utførte undersøkelsene, mener Løvlien Georåd at områdestabiliteten er tilfredsstillende uten ytterligere vurderinger eller tiltak. Lokalstabiliteten i forbindelse med utgravning på tomten må ivaretas ved geoteknisk detaljprosjektering. God lokalstabilitet skal dokumenteres før rammetillatelse.

Konsekvenser for nabobebyggelsen

Utbygging i tråd med planforslaget gir noe skyggevirking på eiendommer vest for Brekkeveien tidlig på dagen, og mot nord midt på dagen.

Eiendommene nord for planområdet er sikret adkomst via gatetun 4.

Utbyggingsrekkefølge

Forslagsstiller har skissert en trinnvis utbygging, som starter med felt 1 i nord. Utbyggingsrekkefølgen er vist i illustrasjonsvedlegget på side 33. Områdelekeplassen foreslås oppført samtidig med felt 2 og 4.

Materialbruk og karakter

Det er ikke satt krav om en bestemt arkitektonisk utforming i planforslaget, men bestemmelsene sikrer at materialbruk, fasadeutforming eller fargepalett skal illustreres og begrunnes ved å henvise til Ås sin eksisterende estetikk, materialbruk og fargepalett. Det skal også være variasjon i takform innenfor hvert kvartal.

Varsel om oppstart:

Oppstart av planarbeidet ble varslet gjennom brev til berørte parter 05.06.2020 og annonse i Østlandets Blad 09.06.2020. Det ble mottatt 11 høringsinnspill. Uttalelsene er redegjort for i vedlegg 12, med forslagsstillers kommentarer.

Kommunedirektørens vurdering:

Hovedgrep

Kommunedirektøren mener hovedgrepet i planforslaget er godt. Ved å etablere fem nye kvartaler, med kombinert bebyggelse i nord og langs Brekkeveien, vil planområdet bli en tydelig bymessig utvidelse av sentrum.

Det legges opp til et nytt torg og en ny områdelekeplass, som plasseres med god synlighet og tilgjengelighet fra det omkringliggende gatenettet. Torget og lekeplassen legges i tverraksene i planforslaget, som også vil fungere som siktlinjer fra Moerveien til Dysterjordet. Når feltene B12-B14 i områdeplanen bygges ut, skal det etableres to nye gatetun mellom Moerveien og Brekkeveien, som samsvarer med tverraksene. Kommunedirektøren mener dette er et godt grep.

Kommunedirektøren mener videre at det er en god løsning å plassere torget nord i planområdet, hvor det også legges opp til en større næringsandel og flere små leiligheter. Rundt områdelekeplassen i syd planlegges det større leiligheter, som legger godt til rette for at familier kan etablere seg i området.

Den foreslåtte fordelingen mellom private og offentlige utearealer vurderes som god. Kommunedirektøren mener det er positivt at kvartalene har

Ås kommune

sammenhengende fasader langs Brekkeveien, slik at det skapes et tydelig skille mellom det offentlige gaterommet og de private indre gårdsrommene. Internt i planområdet kan kvartalene ha flere åpninger mot midtaksen, som vil få en mer privat karakter med fellesfunksjoner for beboerne.

Høyder og utnyttelse

Kommunedirektøren mener det er mange gode grep i planforslaget som er lagt frem. Det vurderes som positivt at byggehøydene reguleres til 4 og 5 etasjer langs Brekkeveien, som kan gi en fin menneskelig skala mot fortauet og sykkelveien. Kommunedirektøren er også åpen for at det kan etableres noen høyere bygg internt i planområdet og mot jernbanen. Høyhusene vurderes å være godt plassert, slik at de ikke medfører vesentlige skyggeeffekter på de viktigste fellesarealene. Det vurderes også som positivt at fasaden langs jernbanen er brutt opp med varierte byggehøyder, slik at planområdet ikke oppfattes som en høy mur fra øst.

Dersom planområdet skal bygges ut med den maksimale utnyttelsesgraden som er regulert i områdeplanen, mener kommunedirektøren at planforslaget er et godt svar på dette. Ved å etablere noen få høyhus på strategiske punkter, får planområdet større variasjon, høy utnyttelse og lavere høyder jevnt over. Planforslaget er dermed et godt eksempel på hvordan unntaksbestemmelsen for høyder i områdeplanen kan benyttes. Kommunedirektøren mener likevel at antallet bygg på 6 og 8 etasjer kan bli for dominerende, og bør reduseres noe.

Kommunedirektøren er også bekymret for at den høye utnyttelsesgraden fører til for høy tetthet i noen av gårdsrommene og langs gatetunet internt i planområdet. Bredden på gårdsrommene er illustrert på side 13 i illustrasjonsvedlegget, og varierer fra 16 til 50 meter i retning øst-vest. Til sammenligning er bredden på gårdsrommene i Hotellkvartalet og Nylundskvartalet i sentrum rundt 22 meter fra øst til vest, mens borggården mellom rådhuset og kulturhuset er om lag 47 meter fra nord til syd. Særlig i felt 4 i planområdet vurderes gårdsrommet som trangt. Kommunedirektøren mener det bør vurderes grep for å åpne opp dette kvartalet, dersom solforholdene skal vurderes på nytt. Kvartalene i nord og syd vurderes stort sett å ha gode dimensjoner i gårdsrommene, som gir plass til lekeplasser og utearealer, i tillegg til å sikre tilstrekkelig avstand mellom byggene for å redusere innsyn.

Utearealer og solforhold

Områdeplanen stiller krav om at 50 % av utearealet skal være solbelyst ved jevndøgn. Kommunedirektøren er skeptisk til å endre på dette kravet i detaljplanen, før det er vist flere alternativer for hvordan kravet kan løses. Kommunedirektøren innstiller derfor på at planforslaget sendes tilbake, slik at solforholdene på bakkeplan kan utredes bedre. Det bør vurderes å redusere byggehøyder, tetthet og utnyttelse for å oppnå bedre solforhold.

Det er ikke mulig å si hvor store endringer i byggehøyder og bygningsstruktur som må til for å nå solkravet i områdeplanen. Kommunedirektøren vil ikke legge føringer for hvilke enkeltbygg som skal fjernes eller reduseres i høyden, ettersom dette må ses helhetlig på. Det er ingen automatikk i at de høyeste byggene har de største virkningene på solforholdene. Kommunedirektøren mener samtidig at det er mange kvaliteter ved kvartalsstrukturen i planforslaget, blant annet et

Ås kommune

tydelig skille mellom offentlige og private arealer. Kommunedirektøren foreslår derfor at kvartalsstrukturen beholdes, med 4-5 etasjer som hovedregel, men at det ses på tilpasninger som gir mer sol inn på utearealene. Det bør åpnes for at utnyttelsesgraden kan bli lavere enn det som er maks utnyttelse for feltet i områdeplanen.

I områdeplanen åpnes det for at både takterrasser og store balkonger kan medregnes i kravet om uteoppholdsareal, i tillegg til areal på bakken. I teorien kan utbygger dermed oppnå kravet om solbelyst uteareal i mars, hvis de regner med private balkonger. Kommunedirektøren mener at dette alternativet ikke vil være det beste for planområdet, fordi man da binder seg opp til en svært stor andel store balkonger. Dette kan begrense hvilke arkitektoniske løsninger som er mulig å oppføre, i tillegg til at utearealene i større grad privatiseres. Kommunedirektøren mener derfor at det er solforholdene på bakken som bør utredes bedre.

Etter at flere alternativer er utredet, kan det spesifiseres i bestemmelsene hvor stor andel av utearealene som skal være på bakken, på takterrasser og på private balkonger. Kommunen må også vurdere hvilke krav som skal stilles til sol på nærlekeplassene. Det kan fortsatt bli behov for noen tilpasninger av solkravet, bl.a. fordi helningen i terrenget gjør solforholdene spesielt utfordrende. Behovet for gode solforhold må også veies opp mot andre kvaliteter, bl.a. behovet for å skjerme utearealene fra veitrafikkstøy.

Næringsandel

Kommunedirektøren mener den foreslåtte plasseringen av næringsarealene er god, og vil kunne bidra til aktivisering av torget og utvalgte hjørner langs Brekkeveien. Kommunedirektøren er også positiv til at planforslaget åpner for etablering av et rent næringsbygg i felt 1, i tillegg til en blokk for studentboliger eller utleieleiligheter. Dette gjør at felt 1 vil kunne preges av et større mangfold av boligtyper og næringstilbud, som passer godt til den sentrale beliggenheten.

På kort sikt mener kommunedirektøren det er viktig at publikumsrettet næring etableres ved torget i nord, og på ett eller to hjørner mot områdelekeplassen og tverrforbindelser. Dette er sikret i bestemmelsene. Dersom det på lang sikt blir et større grunnlag for handel i denne delen av sentrum, er det regulert høye førsteetasjer mot Brekkeveien, slik at disse kan konverteres til næringsarealer.

Kommunedirektøren er positiv til at det interne gatetunet får en mer privat karakter enn tverrpassasjene og Brekkeveien, og at det ikke legges opp til publikumsrettet næring i denne aksen.

Leilighetsfordeling

Kommunedirektøren mener den foreslåtte leilighetsfordelingen er god. Det vurderes som positivt at det legges til rette for en betydelig andel store leiligheter i planområdet, som kan supplere tilbudet av små leiligheter som planlegges nærmere sentrum. Kommunedirektøren vil samtidig påpeke at det er særlig viktig å sikre gode og romslige utearealer i planforslaget, dersom det skal etableres familieboliger.

Ås kommune

Trafikk og parkering

Det vurderes som positivt at atkomstene til parkeringskjeller er lagt helt nord og syd i planområdet, slik at de sentrale delene av planområdet kan bygges ut med bilfrie gatetun og utearealer.

Kommunedirektøren vurderer at planområdet ligger godt til rette for å kunne ha en restriktiv parkeringsdekning, og støtter derfor den foreslåtte reduksjonen av bilparkeringsplasser. Vedlagte trafikk- og mobilitetsanalyse inneholder mange gode forslag til hvordan mobilitetsbehovet kan dekkes på en bærekraftig måte, blant annet ved å tilrettelegge for bildelingsordninger, parkering for lastesykler, bilfrie internveier og gode forbindelser til hovedtraséer for gående og syklende. Brekkeveien skal i henhold til områdeplanen opparbeides med ny infrastruktur for syklende og gående langs veiens østside, noe som vil gi god tilrettelegging inn til sentrum og togstasjonen.

En lav parkeringsdekning vil dermed kunne bidra til å redusere biltrafikken fra planområdet. Kommunedirektøren mener likevel det bør settes et minimumstall for bilparkering, i tillegg til maksimumsbestemmelsen, slik at det sikres plasser for de som har behov, og man unngår parkering i omkringliggende gater. Et forslag om minimum 191 plasser er lagt inn i bestemmelsene. Dette betyr at litt under halvparten av boligene vil kunne ha parkeringsplass til enhver tid. Kommunedirektøren mener dette er svært restriktivt, men kan fungere dersom man lykkes med å tilby delebilordninger.

Planforslaget har også en maksbestemmelse for bilparkering, i tråd med områdereguleringsplanen, som åpner for at det kan etableres flere plasser enn minimumstallet ved behov. Kommunedirektøren gjør samtidig oppmerksom på at den regulerte parkeringskjelleren ikke nødvendigvis er dimensjonert for en høyere andel plasser enn minimumstallet.

Kravene til sykkelparkering følger minimumsbestemmelsene i områdeplanen. I tillegg er det lagt inn et krav om at minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges for lastesykler. Dette vurderes som et godt bidrag til at det blir attraktivt å velge sykkel på daglige reiser.

Grønnstruktur

Kommunedirektøren er positiv til at det åpnes for dyrking av nyttehager, frukttrær og bærbusker innenfor friområdet langs jernbanen, i tillegg til vegetasjon som bidrar til overvannshåndtering. Dette kan gjøre at friområdet blir en ekstra kvalitet for beboerne i området, i tillegg til de ordinære uteoppholdsarealene som skal opparbeides. Ved utarbeidelse av skjøtselsplanen vil det kunne åpnes for involvering av naboer og nærmiljø når driftsansvar og eventuelle tiltak skal fastsettes.

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 Brekkeveien. Planbestemmelsene stiller detaljerte krav om opparbeiding av trær og spiselig beplantning, grønne kantsoner i utearealene og grønne tak med dyrkingsmuligheter.

Ås kommune

Kommunedirektøren mener også at det er vist mange gode intensjoner i planbeskrivelsen og illustrasjonsvedlegget, blant annet tilrettelegging for fleksible næringslokaler for startup-bedrifter og kontorfellesskap. Dette kan ikke reguleres i bestemmelsene, men vil være et godt tilskudd til eksisterende næringslokaler i Ås, dersom intensjonen følges opp.

Kommunedirektøren er positiv til at det åpnes for utleieleiligheter og studentboliger innenfor planområdet, som kan bidra til et større mangfold av boligtyper.

Materialbruk og karakter

Kommunedirektøren mener det er gjort en god jobb med å utrede ulike alternativer for materialitet og fasadeuttrykk, både for enkeltbygg og planområdet som helhet. Fasadestudiene på side 30-33 i planbeskrivelsen, tar utgangspunkt i materialbruk som finnes i Ås sentrum i dag, og viser hvordan ulike materialer kan kombineres i enkeltbygg, kvartaler eller planområdet som helhet. Kommunedirektøren mener dette legger gode føringer for hvordan planbestemmelsen om arkitektonisk utforming skal tolkes i byggefasen. Det er mulig å legge mer detaljerte føringer om hvilke fasadeuttrykk som skal velges, dersom dette er politisk ønskelig.

Matjordplan

Kommunedirektøren mener at vedlagte matjordplan er grundig og god. Hensynet til matjord vurderes å være godt ivaretatt i planbestemmelsene, gjennom krav om at matjorda skal brukes til erstatning for eller forbedring av matjord på nærliggende jorder eller andre steder i kommunen.

Områdelekeplass

Kommunedirektøren har igangsatt et arbeid for å konkretisere innholdet i områdelekeplassene i Ås sentralområde. Dette kan føre til endringer i bestemmelsene for områdelekeplassen senere i planprosessen. På nåværende tidspunkt, mener kommunedirektøren at det viktigste er å sikre tilstrekkelig areal til lekeplassen, og at lekeplassen sikres allmenn tilgjengelighet gjennom arealformålet friområde.

Alternativ 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-334 for Moerjordet (BKB2), som vist på kart datert 10.06.2021, bestemmelser datert 08.06.2021 og planbeskrivelse datert 06.06.2021.

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

Konklusjon:

Kommunedirektøren mener planforslaget bør sendes tilbake til tiltakshaver for videre bearbeiding og utredning av solforholdene på bakkenivå.

Kan vedtaket påklages?

Nei

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart