

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	20/03333-2	Annette C. Grimnes	04.05.2021

Gnr 54 bnr 73 og 85 - Brekkeveien 17 - 19 - Boligblokk - Bygg A - Rammetillatelse

Tiltakets adresse: Brekkeveien 17-19. (Adressevedtak kommer)
Gnr./bnr./fnr./snr.: 54/73, 85
Ansvarlig søker: BAS arkitekter AS, St. Mariagate 96 - 98, 1706 SARPSBORG
Tiltakshaver: Brekkeveien 19A Utvikling AS, Pb 6666 St. Olavs plass, 0129 Oslo

VEDTAK

Med hjemmel i pbl. § 20-3 jf. § 20-1 gir bygningsmyndigheten rammetillatelse for oppføring av ny boligbygg A på gnr. 54, bnr. 73 og 85. Tillatelsen gis på grunnlag av innkommet søknad. Vurdering fremkommer av saksutredningen.

Høydeplassering for overkant ferdig gulv 1. etasje/hovedplanet I tiltaket fastsettes til kote + 110,7 m.o.h. og kjelleretasjen til kote +106,71 m.o.h relatert til NN2000.

Godkjente tegninger:

- Situasjonsskart datert 22.03.2021, mottatt 22.03.2021.
- Fasadetegning datert 08.02.2021, mottatt 09.02.2021.
- Plantegning datert 26.10.2020, mottatt 11.11.2020.
- Lengdesnitt datert 08.02.2021, mottatt 09.02.2021.

Ansvarlige foretak har erklært å ha tilfredsstilt krav etter pbl. og byggesaksforskriften slik at tillatelse kan gis. Gjennomføringsplanen viser at alle fagområder, ansvarsområder og tiltaksklasser er dekket. Manglende foretak må erklære ansvar ved søknad om igangsetting.

Betingelser:

A. Byggearbeidet kan ikke påbegynnes før igangsettingstillatelse er innvilget.

- B. Anmeldelse av utvendig sanitæranlegg/ledninger (rørleggermelding) skal være godkjent av kommunalteknisk avdeling innen igangsetting, jf. pbl. kapittel 27.**
- C. Miljøoppfølgingsplan skal følges ved alle arbeider på tomten.**

Bygningen/tiltaket må ikke brukes før ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse er gitt, jf. pbl. § 21-10.

Delegasjon:

Vedtaket er fattet etter fullmakt og meddeles i samsvar med forvaltningsloven § 27.

Gyldighet:

Tillatelsen taper sin gyldighet dersom arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år. Det samme gjelder dersom arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.

Klage på vedtak:

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jf. forvaltningslovens kap. VI og pbl. § 1-9. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kom frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner man vil anføre for klagen. Forvaltningsloven § 18 gir partene rett til å se sakens dokumenter, dersom ikke annet følger av § 19.

Felles for hele byggefeltet BB og B/K:

BRA Parkeringskjeller	5037 m ²
BYA bygg A	662 m ²
BYA bygg B	664 m ²
BYA bygg C	904 m ²
BYA bygg D:	482 m ²
BYA bygg E:	883 m ²
BYA totalt:	3595m ² inkludert overdekket sykkelparkering på terreng
Tomteareal:	19727,28m ²
Grad av utnyttning:	18,3%

Boligbygg A:

BRA blokk A	2189,3m ²
BYA blokk A:	662m ²

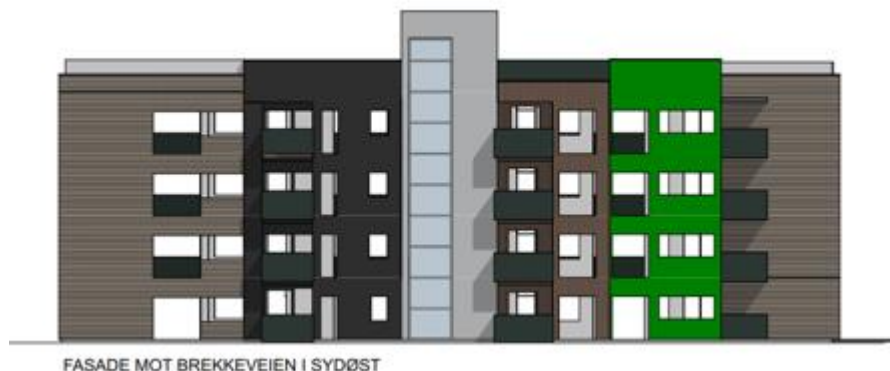
Tiltaket vil etter endelig vedtak bli ført inn i matrikkelen for den enkelte eiendom.

SAKSOPPLYSNINGER

Det vises til Rammesøknad mottatt 11.11.2020, med kompletteringer mottatt 10.02.2021. Det forligger rivetillatelse for eksisterende bebyggelse.

Det søkes om oppføring av fem nye boligblokker som del av byggeprosjektet «Brekketunet» tidligere kjent som Maxbotomta. Bygget får felles parkeringskjeller med de fire andre blokkene. Utomhusanlegg med lekeapparater, benker, stier samt opparbeidelse av gatetun og sykkelparkering. Blokkene søkes plassert innenfor boligfelt BB og B/K. Denne saken gjelder nybygg av boligblokk A.

Blokk A er en lamellbygning som søkes oppført med 32 leiligheter med en variasjon fra to-roms til fireroms-leiligheter med varierte størrelse fra 33m² til 80 m². Blokken søkes oppført med felles takterrasse. Leilighetene har variasjon i størrelse med verandaer som varierer i størrelse fra 8 til 30 kvadrat. Hovedmaterialet i bygget er trekledning og puss som bryter opp de relativt lange fasadeløpene. Balkonger og innramming kles med platekledning. Rekkverk på takterrasse varierer mellom å være glass og tett material som i fasadene.



Bygningskroppene har en variasjon over tre ulike typer materialskifte i fasadene. Varierte høyder er i tråd med reguleringsplanens høyderammer.

Plangrunnlag

Reguleringsplan for Brekkeveien 19 (R-310) tilrettelegger området for ny boligbebyggelse i 3 byggefelt, hvor to av feltene er regulert som blokkbebyggelse og ett felt er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Omsøkt tiltak er regulert til boligbebyggelse – blokkbebyggelse rundt et felles tun med lekeplasser innenfor felt BB og B/K. Planen er medtatt i kommunens planprogram for Ås sentralområde.

Reguleringsplan for området ble vedtatt 23.10.2019, med behandling av klager i to omganger 12.02.2020 og 19.5.2020. Gjeldende reguleringsplan for området ble vedtatt 12.02.2020, etter at klage på vedtak ble imøtekommet av kommunestyret. Klage mottatt 19.5.2020 ble ikke tatt til følge, og fylkesmannen har stadfestet vedtak av 12.02.2020.

Nabovarsling:

Naboer/gjenboere er varslet om tiltaket i medhold av pbl. 21-3 andre ledd, og det er innkommet merknader fra fire naboer, Ekornveien 44 og 46 samt

Måltrostveien 36 og 38b. Merknadene går i hovedsak ut på motstand mot blokkbebyggelse, antall boenheter, og bruk av takterrasser i MUA beregning da det hevdes å være i strider med plan. Det er ønske om mer enn 3 timers sollys ved vårjevndøgn. Det er bekymring til investorers kjøp av leiligheter. Påstander om villedende illustrasjon av vegetasjon, for lite parkering, valgt plassering av nærlekeplass og friområde, bruk av skogen, og bekymring for skygge fra blokkene.

Søkers tilsvare datert 28.02.2021 til nabomerknadene datert 28.02.2021 går i hovedsak ut på:

Villedende illustrasjon svares ut med at inntegnet vegetasjon er basert på flyfoto.

Minste uteoppholdsareal mener søker er i tråd med detaljreguleringsplan og viser til at revisjon ikke krever dispensasjon som følge av avslag på dispensasjonssøknad.

Videre at «*Takterrasser som i omsøkt prosjekt, ivaretar alle disse generelle krav som er satt til MUA i bestemmelsen, og det foreligger ingen krav til %-vis andel av takterrasser som skal inngå i gyldig MUA i planen.*» Det vises til *forhåndskonferanse hvor takterrasser er drøftet, og til saksfremlegg til hovedutvalget for teknikk og plan som behandlet dispensasjonssøknaden den 11.01.2021, «at uteoppholdsarealer på omsøkte takterrasser er i tråd med reguleringens bestemmelser.»* Søker mener prosjektet tilbyr varierte uteareal, og balkonger i tillegg takterrasser som benyttes mye og bidrar til varierte oppholdssoner.

Krav til sollys ved vårjevndøgn svares ut med at naboer har fått utsendt solstudien. Revidert prosjekt mener søker tilfredsstillende reguleringsplanens spesifikke krav, og viser til at det også er uteoppholdsarealer med sollys mindre enn 3 timer med uteroms kvaliteter og møteplasser for beboerne. Revidert MUA illustrasjon har søker kvalitetssikret og viser til at sonen som fremgår gyldige i forholdet til solkrav er korrekt.

Takterrasse på bygg C har søker trukket tilbake fra vest slik for å imøtekomme naboene mot vest.

Parkering viser søker er i tråd med krav til parkeringsdekning gitt i detaljreguleringsplan. «*Det vil ikke kunne tillates parkerings på gatetun, annet enn kortvarig inn-utkjøring ved flytting/varelevering etc. Området skal være tilgjengelig for utrykningskjøretøy. Det vil være skilt med parkering forbudt. Det vil i tillegg bli skilting for brannoppstillingsplass».*

Friområdet mot nord/skog mot vest viser søker at tilgang til skog via mindre stier, endret etter sist innspill fra naboer. Under byggeperioden vil det sikres slik at grøntområdet mot vest ikke forringes.

Forbindelser mellom utbygd område og friarealer er etablert for å kunne gi nye beboere tilgang til friarealet, men også for at det skal kunne etableres forbindelser/snarveier/tråkk gjennom nytt prosjekt.

Bebyggelsen er i tråd med formål og vedtatte byggegrenser. Det er lagt vekt på løsninger som gir korte fasader mot småhusbebyggelse i vest, samt frigjøring av

arealer mot småhusbebyggelsen i nord. Det er også sett store fordeler i forhold til bokvalitet ved etableringen av tun løsningen som nå omsøkes. Plassering av nærlekeplass er i tråd med reguleringsplanens krav. Søker mener plasseringen er ideell med gode og varierte solforhold. Søker viser til at Reguleringsplanen ikke har bestemmelser om maks antall boenheter. OBOS har lagt stor vekt på variasjon i leilighetsstørrelser for prosjektet, og da spesielt mindre og rimeligere leiligheter til førstegangsetablerere og studenter.

VURDERING OG KONKLUSJON

Kommunens vurdering av merknader vedrørende MUA

Planbestemmelsene krever 40m² uteoppholdsareal for felles bruk og hver boenhet skal ha 8 m² privat uteoppholdsareal i direkte tilknytning til boligen på balkong, terrasse eller terreng jf. pkt. 4.9. Det har søker klart med å benytte takterrasser i tillegg til private takterrasser og verandaer for samtlige boenheter.

Som tilsvar på merknader som går på kunstig bruk av takterrasse som MUA er det innhentet en planfaglig vurdering av kommunens arkitekt som konkluderer at det tillates MUA for takterrasse basert på at leiligheten har direkte tilgang, eller kort tilgang til inngangsdør. I noen tilfeller er inngangsdør vurdert som kort inngang fra heisdør til leiligheten. Det er kun fire av leilighetene i 5. etasje av bygget som har privat takterrasse med grønt sedumtak for resterende tak.

Nabo viser til intensjon med MUA i TEK17 og fellesbestemmelser for Ås sentralområde med 50% av areal medregnet i MUA. Som tilsvar på merknader om overordnede planers krav om 50% og etterlysning av mer solforhold som seriøs utbygger bør tilstrebe. Det er kun detaljreguleringsplan for Brekkeveien 19 (R-310) som primært gjelder for denne eiendommen. Det innebærer at planbestemmelse for Ås sentralområde med anbefaling om 50%MUA ikke går foran detaljplanen. Bygningsmyndighetene har oppfattet søker som svært opptatt av å tilstrebe gode uteoppholdsarealer med gode kvaliteter og variasjon for alle. Det hevdes at takterrasse ikke er lett tilgjengelig areal og kan ikke medregnes i MUA. Det vises igjen til planfaglig vurdering.

Sagalund friområde hevdes å bli mindre attraktivt som følge av utbyggingen. Det er en side av saken, en annen side er at dette utearealet vil gi nye utearealer for alle i alle aldre som supplement til friområdet da det har adkomst fra og til denne eiendommen.

Tiltaket hindrer ikke bruk av skogen Sagalund som nabo hevder. Det er heller ikke eksemplifisert hvordan denne bebyggelsen skulle være til hinder. Lekeplassene vil bidra til mer mangfold av lekeområder.

Merknaden til MUA tas ikke tas til følge da tiltaket er i tråd med gjeldende plan §4.9 ettersom takterrasse kan inngå i MUA.

Kommunens vurdering av merknader vedrørende sol- og skygge:

Bygningsmyndighetene har ikke grunn til å betvile den arkitektfaglige kompetansen, og legger søkers vurdering til grunn for godkjenningen. Nabo ber om mer nøye vurdering, men det er ikke eksemplifisert hvilken vurdering eller hvilken måte en bedre dokumentasjon det etterlyses.

Det er lagt opp til gangareal i mer enn 2 meters avstand fra bygget. Eksisterende trær mot nabo i nord for blokken vil kunne skygge noe for nederste etasje. Bygget ligger fire meter fra felles eiendomsgrense. Søker viser til at det i realiteten blir 1-2,5 timer sol også for de skyggefulle partiene. Byggene får likefult tilstrekkelig med sol ved vårjevndøgn som sol- og skyggeberegning viser.

Uteareal som ikke har tre timer sol ved vårjevndøgn er ikke medregnet i MUA slik som nabo hevder. Søker viser til at disse arealene blir gode møteplasser for aktivitet med varierende sol og skyggeforhold.

Det vises til at blokk D og E er lange og massive. Det er forståelig, som nevnt over i kommentar til nabomerknad, at det kan virke stort og uvant for eksisterende nabobebyggelse, men det er en gang sånn at det er i tråd med gjeldende plan og kan godkjennes.

Merknadene til sol- og skygge tas ikke til følge da solforhold ved vårjevndøgn er ivaretatt i tråd med plan.

Kommunens vurdering av merknader vedrørende parkering:

Søker motviser bekymring for parkering av besøkende i gatene.

Bygningsmyndighetene ser at det kun er søppelbil og brannbil som strengt tatt er avhengig av å kjøre inn på eiendommen. Det hevdes at det blir mye trafikk, men det er kun inn og ut av garasjekjeller. Gjesteparkering skjer under tak innenfor porten til garasjekjelleren, så det ansees å være veldig liten trafikk inne på eiendommen utover denne korte adkomsten til parkering. Flyttebiler forutsettes å benytte garasjekjeller.

Konsekvensutredning for trafikkforhold, parkering, og belastning på nærområdet Etterlyser nabo en utredning av. Det må kunne påregnes mer trafikk som følge av fortetting og nye boligblokker med 146 boenheter. Intern adkomstvei er ser ut til å dekke alle behov for adkomst og tilgjengelighet samt gjennomgang tvers gjennom byggefeltet tilrettelagt for gående og utrykningskjøretøy. Det er ikke vurdert nødvendig å be om ytterligere konsekvensutredning av trafikkforhold. Tiltaket utløser ikke nye kjøreadkomster enn det allerede er i dag. Det er positivt at utbygger planlegger å sette opp parkeringsskilt for parkering og p-plass for

brannbil og utrykningskjøretøy inne på eiendommen. Mer skilting er ikke vurdert nødvendig av kommunens veimyndighet.

Langt flere beboere enn tiltenkt vil i følge nabo føre til mer trafikk og parkeringsutfordringer i omkringliggende gater da det ikke tilrettelegges for nødvendig antall parkeringsplasser.

Merknadene til parkering tas ikke til følge da parkeringsplassene er det i tråd med plan og trafikk skjer primært inn og ut av felles garasjekjelleren.

Kommunens vurdering av merknad om antall leiligheter:

Det er vanlig at utbyggere ønsker å få mest ut av byggeprosjektet. Det tillates ikke flere boenheter, eller takterrasser enn det kommunen finner er i tråd med gjeldende planbestemmelser. Boligprogrammet det vises til er ment som verktøy for å imøtekomme befolkningsveksten i Ås. Det er ikke så førende som gjeldende reguleringsplan.

Det er også riktig som søker hevder at reguleringsplanen ikke setter begrensninger om antall boenheter. Det er det samlede krav i planbestemmelsene som styrer mulig antall leiligheter ut fra krav til MUA, byggegrense, parkeringsdekning, lekeplass eksempelvis som styrer antall boenheter. Bekymring for parkering og utendørs parkeringsplasser er svart ut av søker. Det er positivt at innspill om skilting imøtekommes av søker.

Så lenge prosjektet er i tråd med gjeldende plan er det ikke grunnlag for å kreve reduksjon i antall leiligheter. Det er forståelig at de som bor og har bodd lenge i småhusbebyggelse får en merkbar overgangsperiode med nye høyblokker som er en forandring for nabolaget. Det er likefullt gjennomgått en planprosess som har endt med gjeldende reguleringsplan som tillater slik bebyggelse som omsøkt. Dessuten må planfaglig vurdering av MUA legges til grunn.

Merknad om antall leiligheter tas ikke til følge.

Kommunens vurdering av merknad om innsyn og vegetasjon:

Det er naturlig at det blir mer innsyn i hus og hage når planer reguleringsplanen legger opp til fortetting og blokkbebyggelse. Byggningsmyndigheten legger søkers svar samt utomhusplanen til grunn som viser en gjennomarbeidet plan for beplanting av trær og busker med tanke på sollys og utsyn. Nabo står fritt til selv å beplante egen hage for mer skjerming. Det er vanskelig å se for seg hvordan ytterligere skjerming skal la seg gjøre uten at det går ut over krav til sollys og behov for egnet uteoppholdsareal på byggetomten. Byggningsmyndigheten vurderer at det ikke blir mer innsyn enn det som må påregnes når eiendommen utbygges i tråd med reguleringsplan.

Merknad om innsyn og vegetasjon tas ikke til følge.

Kommunens vurdering av merknad om nærlekeplass:

Det vises til søkers svar da det er vanskelig å se ulemper når utearealet har mange gode og kreative aktivitetstilbud som sandkasser, ballspill, boccia, ballspill, husker, ludo, lengdehopp og twister i tillegg til grillplass for snøfrie perioder og akebakke for de minste barna vinterstid.

Merknad om nærlekeplass kan ikke tas til følge da utomhusplanen ivaretar planens krav om variert uteoppholdsarealer i gode og varierte solforhold.

Kommunens vurdering av merknader av privatrettslig karakter

Merknaden om investorers kjøp til utleie av små leiligheter ligger utenfor bygningsmyndighetens ansvarsområde og kommenteres ikke videre.

Kommentarer til neste byggetrinn med nye rekkehus er vanskelig å kommentere da det ikke er omsøkt.

Det hevdes at byggeprosjektet er lagt ut for salg før det er godkjent. Dette er privatrettslig forhold som ikke kommenteres ut over at dersom dette skulle skje så løper tiltakshaver risikoen med å legge ut for salg noe som ikke er godkjent. Ønske om parkeringsskilt i Ekornveien, Søråsveien, Skogfaret og Måltrostveien for å sikre parkeringsbehovet til nevnte gater er å anse som privatrettslig forhold som nabo må ta opp med kommunal veimyndighet da dette er gater utenfor omsøkt eiendom.

Merknadene kan ikke tas til følge da de er av privatrettslig karakter og utenfor bygningsmyndighetens ansvarsområde.

Tiltaket:

Hele utbyggingen inkludert denne A blokka er i tråd med gjeldende reguleringsplan og det er ikke behov for dispensasjonssøknader. Alle leilighetene i blokk A tilfredsstiller kravet til universell utforming/tilgjengelighet for alle. Tiltaket er kontrollert opp mot nasjonal sjekklister uten funn av avvik fra lov, plan eller forskrift.

Planområdet har små høydeforskjeller med en topografisk karakter som stor grad innfrir kravene til tilgjengelighet når det gjelder utendørs universell utforming. Bygningen er universelt utformet med heis og (automatisk døråpning). Det etableres trinnfri adkomst til alle leiligheter med heis fra felles garasjekjeller.

Bygningshøyder og utforming

Det fremgår av plankart og Reguleringsplanbestemmelse pkt. 6.5 at mask cotehøyde +125,2. Gesimshøyde er lik mønehøyde. Planen tillater mindre partier av takflater (inntil 20 %) inntil 3 meter over maksimum gesimshøyde, for tekniske installasjoner som heis, ventilasjon og lignende.

Bygget har maks mønehøyde lik gesimshøyde på cotehøyde +122,7 på det høyeste. Parapet er lavere enn 0,3m hvor gesims blir fra skjæringspunktet mellom fasadeliv og takflate i tråd med plan, og kan godkjennes.

Fasadene viser variasjon i materialvalg i tråd med plankrav) Blokkene utformes som lamellbygg med variert fargebruk og materialer i tråd med plan.

Estetikk

Det er vektlagt variasjon, men likevel helhet og sammenheng mellom de ulike byggene i tråd med gjeldende planbestemmelser.

Lekeplasser er nå etablert innenfor egne felt, BB og B/K, i tråd med § 6.7. For felt BB og B/K skal det avsettes totalt 3,5 m² til lekeareal pr. boenhet. Disse skal etableres som nærlekeplasser innenfor eget felt, hver med et sammenhengende areal på minst 50 m². Totalt skal det være 511m² lekeplass. Totalt er det 972 m² areal avsatt til nærlekeplasser i tillegg til kvartalslekeplass på 500m² og alle er på terreng. Det innebærer at krav til lekeplasser er oppfylt. Det er også sti ut til og skogen i nærområdet.

Lekeplassene er godt skjermet for støy, trafikk og annen helsefare, og med bebyggelsen i tunform rundt disse lekearealene. Områdets interne vegnett, som er skjermet for ytre trafikk, vil egne seg godt til løping, sykling og skating for større og mindre barn i tråd med reguleringsplan.
7.

MUA

De omsøkte boligblokkene har 146 leiligheter som får 40m² MUA per boenhet i tråd med gjeldende plankrav. Takterrasse er en del av uteoppholdsarealet for blokkene som har felles takterrasse slik som denne blokken har.



Minste uteopphold har søker besvart ut korrekt. Takterrassen ansees som egnet uteoppholdsareal da det er nærhet til inngangsdør til samtlige boliger også for rullestolbrukere da det er heis som går helt opp til takterrassen. Endret søknad dekker krav til uteoppholdsareal for alle 146 leilighetene.

Sol og skygge

Sol/skyggediagram viser at utomhus areal får tre timer sol ved vårjevndøgn i tråd med krav til reguleringsplan. Planområdet åpner seg mot øst og sør, det er sol på området fra tidlig morgen til sen kveld. Friområdet med vegetasjon i tillegg til bebyggelsens plassering gir skjerming for nordlig og nordøstlig vind (med et godt mikroklima jf. planbeskrivelsen).

Eksisterende eik

Eiketreet som skal bevares er ikke hul eik. Treet får fast dekke som følge av sti og internvei over trets rotsystem som ligger under bakken. Søker bør se nærmere på ivaretagelse av trets rotsystem ettersom treet bevares.



Fjernvarme

Blokkene knyttes til fjernvarme levert fra flisanlegget på Universitetet som driftes av Statkraft varme AS, ved siden av begrenset el-oppvarming i blokkbebyggelsen (jf. planprogrammet. Dette er en fornybar varmekilde og gir et lite CO2 fotavtrykk.)

Bodplass

Blokken har 19 store og 13 små boder som er i tråd med plankravet om en bod per leilighet. Bygget har 32 leiligheter.

Parkering

Parkeringskjelleren under blokk A har i likhet med blokk B 32 parkeringsplasser hvorav 1 plass til HC parkering. I tillegg er det 9 plasser til gjester under tak på høyre side av innkjøring til p-kjeller. En eller to av disse gjesteplassene kan bli benyttet til bildelingsordning. Det er lagt opp til mulighet med samtidig inn og utkjøring av parkeringskjeller uten behov for lysregulering.

Totalt har alle boligblokkene samlet 115 parkeringsplasser hvor 106 av parkeringsplassene er beboerparkering.

Samlet har byggeprosjektet 146 boenheter som gir en parkeringsdekning på 0,8 oppstillingsplasser pr. boenhet. Dette er i tråd med reguleringsplanens

bestemmelse som krever maksimum 1 parkeringsplass pr. boenhet. Krav til HC parkering og andel med mulighet for ladepunkt til El- biler er imøtekommet.

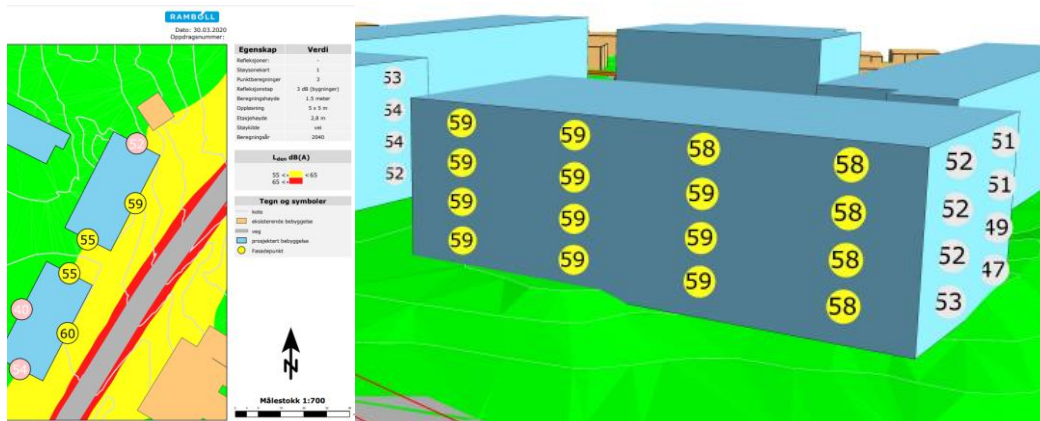
Sykkelparkering

Sykkelparkering er lagt til skyggeparti på terreng under tak på areal som ikke kan medregne i MUA. Det er planlagt for 1 sykkelparkeringsplass i bod, i tillegg til sykkelparkering i separat rom i kjeller ved innkjøring med 96 plaser til sykler. Krav til reguleringsplanens 2 plasser pr. boenhet imøtekommes og kan godkjennes.

Støy

Eiendommen ligger i god avstand fra jernbanens togstøy og langs med Brekkeveiens biltrafikkstøy. Søker viser til at tiltaket er i tråd med anbefalinger i T-1442.

Støyyvurdering i følge Rambøll viser at bygg nærmest Brekkeveien (blokk A og B) som vil få uteoppholdsareal og fasadenivåer i gul støysone opp mot Lden 60 dB som overskrider grenseverdien i T-1442 med 5dB. Blokk A er markert med 59dB.



(Utklipp fra støyrapport)

Gul støysone er å betrakte som en vurderingszone der kommunen kan vurdere å gi tillatelse til oppføring av støyfølsom bebyggelse dersom man ved avbøtende tiltak oppnår tilfredsstillende støyforhold. For å oppnå tilfredsstillende forhold er et av kravene i kommuneplanens arealdel at minst 50% av oppholdsrommene i hver boenhet og minimum 1 soverom skal ha lavere støynivå utenfor vindu ved fasade enn nedre grenseverdier for gul støysone. Dersom det kun er et oppholdsrom i en boenhet skal minst en fasade i det rommet ha vindu som kan åpnes mot stille side. Videre skal boenheten ha tilgang til egnede uteoppholdsarealer med tilfredsstillende støyforhold samt innendørs støynivå som tilfredsstiller klasse C i NS1875. Alle disse forholdene er i følge Rambøll ivare tatt forutsatt at det benyttes mineralull under inntrukne balkonger på nordøstlig fasade mot Brekkeveien og at det benyttes 1,6m tett rekkverk/skjerm. Vinduer med $Rw+C_{tr} \geq 29$ dB vil opprettholde krav til innendørs lydnivå. Dette innebærer at det ikke er behov for fasadetiltak utover det som kreves for standard klimavegg for å ivareta teknisk forskrift TEK17.

Søker har bekreftet at råd fra støyfaglig vurdering vil bli imøtekommet etter telefonsamtala med saksbehandler 16.04.2021 slik at ramme kan godkjennes.

Universell utforming.

Planområdet har små høydeforskjeller med en topografisk karakter som i stor grad innfrir kravene til tilgjengelighet. Utomhusanlegget er universelt utformet for alle uten videre tilpasning. Bygg A er i likhet med øvrige bygg universelt utformet med trinnfri inngang og heis med størrelse for bæreheis. Det er heis fra felles garasjekjeller til alle blokkene. Bygg A har plassbygde bad med universell utforming på alle bad med unntak av et bad i hver etasje.

Blågrønn faktor

Bebyggelsen får et anlegg av naturlige fordrøyningsselement som plener, tær, vegetasjon og sedumtak som i følge beregning av blågrønn faktor på 0,82. Planens virkning er derfor positiv for håndtering av overflatevann.

Geoteknikk

geoteknisk rapport fra Civil Consulting AS konkluderer med at det ikke er fare for områdeskred jf. planbeskrivelse.

Grunnen i planområdet består av fjell med grunt jordsmonn og enkelte dypere lommer av løsmasser. Dette er observerbart ved synlig fjell i dagen i flere deler av området, og bekreftes av grunnarbeidsentreprenører i nærområdet. Kartet viser en lokal forhøyning på 2-3 meter sørøst for Maxbo-bygget. Denne består av sprengstein/ granitt fra byggingen av dette bygget. Geoteknikk.

Løsmassekartet til NGU.no viser til tynne marine avsetninger, og det observeres mye fjell i dagen i området., jf planbeskrivelse.

NGI er ansvarlig RIG for prosjektering av Brekkeveien 19 og to byggefelt. De har utført geoteknisk prosjektering av rammesøknaden jf. geoteknisk prosjekteringsrapport i vedlegg Q18. Rapporten konkluderer med at grunnarbeidene for Brekkeveien 19 (omsøkt område) vurderes ikke som særlig kompliserte og grunnforholdene er relativt oversiktlige hvor størst påtrufne dybde er beregnet til 6 meter. Det skal etableres en byggegrop i løsmasser og berg for et kjellernivå. Alle byggene vil bli direkte fundamentert på berg eller fundamentert berg. Mer detaljer om massene fremgår av rapporten.

I følge pbl. og SAK 13 skal det gjennomføres uavhengig kontroll innenfor viktige og kritiske områder. Gjennomføringsplan viser at det kommer erklæring om ansvar fra et foretak med kompetanse for uavhengig kontroll av geoteknikk innenfor TKL 2 og 3. Uavhengig kontroll for konstruksjonssikkerhet er også satt opp i gjennomføringsplan uten valgt foretak.



Eiendommen ligger utenfor området med hav og fjordavsetning med mulighet for marin leire jf. NVEs kart

<https://nve.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=66271d2e94014aff80fc065a18ad1f50#>

VA, flomvei og overvannshåndtering

Søknad om sanitærabonnement kommer ved søknad om igangsetting. Det vises til forhåndsuttalelse til rammesøknad fra virksomhetsleder for teknikk og VA ingeniør jf. brev av 15.03.2021, sak 18/01015-48.

Uttalelsen går i hovedsak ut på at « Flomveger må være åpne og trygge for og omgivelsene, og skal dimensjoneres etter 10-års regn med varighet på 20 min. ilagt klimafaktor 1,5. Kommunalteknikk stiller seg noe kritisk til løsningen, og mener at grunnforholdene (infiltrasjonskapasitet/maksimal grunnvannstand) må undersøkes nærmere før igangsettingstillatelse.»

Brannkonsept.

Brannskisse foreligger for bygg A hvor brannspredning ivaretas med springklingsanlegg kombinert med heldekkende brannalarmsystem og manuelt slukkeutstyr. Brannvesenets stigebil har mulighet til å komme til både takterasse fra fellesareal og grøntareal. Det etableres oppstillingsplasser ved alle bygg. Oppdatert brannkonsept for bygg A skal innsendes sammen med søknad om igangsettingstillatelse. Det er funnet et avvik fra preaksepterte ytelser. Dette gjelder kjellerplan der innsatsvei vil være sammenfallende med angrepsvei (trapperom) som kompensierende tiltak installeres tørropplegg i sluse mot p-kjeller. Fraviker er vurdert som gjennomføringsbasert gjennom grovanalyse og skal fravik vurderes i kommende brannkonsept som underlag ved IG.

Brannvannsdekning

I rammesøknaden er det planlagt for en oppdimensjonering av ett betydelig ledningsstreck for å sikre brannvannsdekning. Går de bort i fra dette ved søknad om igangsetting må det dokumenteres at det er tilstrekkelig slokkevann og drikkevann tilgjengelig slik ledningsnett er per i dag. Dette er prosjekterende sitt ansvar.

Kommunalteknikk har også presisert at flomvei mot vest-nordvester kritisk og må være løst før igangsetting kan gis.

Miljøoppfølgingsplan (MOP) for Brekkeveien 19 er utarbeidet av Sweco Norge AS. I tråd med kommuneplanens arealdels bestemmelse §13.4 og gjeldende detaljreguleringsplanbestemmelse pkt. 4.7.

Det er vist hvordan miljøoppfølgingsplanen blir ivaretatt.

Avfall: To plasser for avfallsbrønner er vist på landskapsplanen. Disse er planlagt i henhold til teknisk avfallsveileder fra Follo ren IKA og plassert i henhold til reguleringsbestemmelsene. Follo Ren IKS har godkjent plasseringen.

Byggeplassen vil bli sikret med byggeplassgjerd, belysning og kameraovervåking. Innkjøring til byggeplass vil skje gjennom en automatisk port, som er koblet opp mot vårt registreringssystem infobric. Skiltplan og utkast på riggplan følger vedlagt

Naturmangfoldloven: Tiltakets belastning på naturmangfoldet er vurdert ut fra kommunens kunnskapsgrunnlag. Det er per i dag ikke registrert rødlistearter, svartlistearter, eller naturtyper det skal tas særskilt hensyn til på eiendommen. Tiltaket anses å ha liten konsekvens på naturmangfoldet.

Konklusjon tiltak:

Omsøkt bebyggelse er i tråd med reguleringsplanens fastsatte byggegrenser, byggehøyder og arealunntyttelse og krav til uteoppholdsareal med god forbindelse til grønnstruktur i nord og vest fra ny bebyggelse. Nærlekeplasser etableres innenfor samme byggefelt som omsøkt bebyggelse i tråd med plan. Planens minimumskrav om 8 m² privat uteoppholdsareal per bolig er også ivaretatt i det omsøkte tiltaket.

Ås kommune anser at omsøkte tiltak tilfredsstillende kravet til visuelle kvaliteter. Fasadene viser variasjon i materialvalg i tråd med krav til visuelle kvaliteter. Blokkene utformes som lamellbygg med variert fargebruk og materialer i tråd med plan. Ås kommune anser at omsøkte tiltak. For øvrig er tiltaket i samsvar med Reguleringsplan for Brekkeveien 19 (R-310). Dokumentasjon etter SAK10 kapittel 5 anses å være tilfredsstillende. Rammetillatelse gis derfor som omsøkt.

Tilsyn

Kommunen har plikt til å føre tilsyn i byggesaker med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov. Kommunen skal føre tilsyn med særlige forhold etter nærmere forskrift.

Gebyr:

Saksbehandlingen er gebyrbelagt med **kr. 40.000,-** etter Ås kommunes gebyrregulativ. Regning ettersendes og skal innbetales til kommunekassen, jf. plan- og bygningslovens § 33-1. Søknaden er behandlet samlet med separate vedtak. Gebyr for de første leilighetene er vist i godkjenning av de øvrige byggene i Brekkesundet. I dette vedtaket belastes påfølgende antall leiligheter i

blokk A.

Gebyrnr.	Beskrivelse av gebyr	Grunnbeløp	Antall	Sum
1.1.4	Saksbehandling nybygg av stort boligbygg med 32 boenheter	Kr. 15.250,- for de 4 første boenhetene	4	Fakturert bygg E
1.1.4		Kr. 10.250,- for de påfølgende 5-20 boenhetene	16	Fakturert bygg E
1.1.4		Kr. 5.250,- for de påfølgende 21-40 boenhetene	20	Fakturert bygg E og C
1.1.4		Kr. 1.250,- utover 40 boenheter	32	Kr. 40.000,-
Total sum:				Kr. 40.000,-

Betingelser for tiltaket:

1. Rekkefølgekrav skal dokumenteres.
 2. Eiendommene skal slås sammen til et gårds- og bruksnummer.
 3. Overvannshåndtering i henhold til norm for overvannshåndtering for Ås kommune, vedtatt av kommunestyret 02.09.2015 skal ivaretas.
 4. Vei og gatetun skal opparbeides i henhold til norm for planlegging og utførelse av kommunale veier i Ås kommune.
 5. Anmeldelse av utvendig sanitæranlegg/ledninger (rørleggermelding) skal være godkjent av kommunalteknisk avdeling. Detaljprosjektering av kommunalt VA-anlegg skal være utført.
(Viser til brev av 15.03.2021 fra Kaya Svantesvold ved kommunalteknisk etat i Ås kommune, sak 18/01015-48).
 6. Før det gis brukstillatelse for omsøkt bebyggelse skal tilsvarende del av parkeringskjeller være ferdig opparbeidet. Tilsvarende deler av sykkelparkeringen være ferdig opparbeidet.
 7. Ansvarlig foretak skal forestå beregning og utstikking av bygningen. Ansvarlig søker skal sende inn kontrolldokumentasjon for innmåling av plassering før støping av fundament igangsettes.
 8. Leke- og fellesarealer skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boligområdene.
 9. Vegetasjon som skal bevares, inkludert rotsonen til trær, skal skilles fra anleggsvirksomhet med gjerde i anleggsfasen.
 10. Ny gangadkomst til eiendommen i nord må opparbeides i samsvar med Ås kommunes veinorm, med den del av veinormen som omhandler private avkjørsler til kommunale veier, se kommunens hjemmeside
1. Det er krav om uavhengig kontroll for følgende fagområder: Tiltaksklasse 2 og 3: Bygningsfysikk, konstruksjonssikkerhet, geoteknikk og brannsikkerhet.
 2. Oppdatert brannkonsept for bygg E skal innsendes sammen med søknad igangsettingstillatelse.

3. Ansvarlig foretak skal forestå beregning og utstikking av bygningen. Ansvarlig søker skal sende inn kontrolldokumentasjon for innmåling av plassering før støping av fundament igangsettes.
11. Bygningen/tiltaket må ikke brukes før ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse er gitt, jf. pbl. § 21-10.
12. Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaveren, jf. pbl. § 23-2.
13. Før brukstillatelse gis, skal det foreligge ferdigmelding på sanitæranlegg fra rørlegger.
14. Oppsamlingsenhet for husholdningsavfall skal plasseres som anvist på godkjent utomhusplan.
15. Før det gis brukstillatelse skal det være satt opp husnummerskilt i henhold til forskrift om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften). Husnummerskiltet skal settes synlig på eller ved inngangsdør til bruksenheten. Skilt skal utføres i rustfritt og bestandig materiale, sort tekst på hvit bunn. Skilthøyde minimum 150 mm og teksthøyde minimum 105 mm. Der det er flere adresseenheter langs en felles avkjørsel skal det i tillegg settes opp henvisningsskilt /adresseskilt der avkjørselen tar av.
16. Endelig brannprosjektering skal innsendes/foreligge før igangsettingstillatelse.

Med hilsen

Arve Bekkevard
Enhetsleder Byggesak og geodata

Annette C. Grimnes
Avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og uten håndskrevne signaturer

Vedlegg:

Godkjent utomhusplan

D-5 rev Arealoppsett tabeller GAB dok

E-5 rev Oppriss mot Nord

E-6 rev Oppriss mot Øst

E-7 rev Oppriss mot Sør

E-8 rev Oppriss mot Vest

Godkjent fasadetegning- BYGG A

E-16 rev Lengdesnitt Hus A

Godkjent plantegning 1. Etasje - Bygg A

Godkjent plantegning 5. Etasje - Bygg A

Gnr 54 bnr 73 og 85 - Brekkeveien 17 - 19 - Boligblokk - Bygg A -

Rammetillatelse - Matrikkelgrunnlg

Godkjent plantegning 2. Etasje - Bygg A

Godkjent plantegning 3. Etasje - Bygg A

Godkjent plantegning 4. Etasje - Bygg A

Situasjonsplan rev 21.03.21[24].pdf
Godkjent plantegning av felles parkeringskjeller

Mottakere:

BAS arkitekter AS, St. Mariegade 96 - 98, 1706 SARPSBORG

Kopi:

Ås kommune, Matrikkelføring (Ekstern)

Marit Austreng, Ekornveien 46, 1430 ÅS

Ås kommune, VAR-gebyr (Ekstern)

Bodil Norderval, Måltrostveien 38 B, 1430 ÅS

May Bente Brurberg, Ekornveien 44, 1430 ÅS

Vincentius Gerardus Henricus Eijsink, Ekornveien 44, 1430 ÅS

Ada Louise Grimsgaard, Måltrostveien 36, 1430 ÅS

Ola Fredrik Klakegg, Måltrostveien 36, 1430 ÅS

BREKKEVEIEN 19A AS, c/o OBOS Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO