

Forslag til detaljregulering for Moerveien 12 (BS7), Plan ID – R-322

Dato: 10.12.2021



Forslagsstiller: Moerveien 12 AS v/Jeanette Bratt
Holbergs gate 21, 0166 Oslo
E-post: jb@tinholteiendom.no
Telefon: 928 28 963

Fagkyndig plankonsulent: TAG Arkitekter AS v/Aleksandra Fredrikke Widuto
Osterhaus' gate 27
E-post: afw@tagarkitekter.no
Telefon: 922 91 977

Sammendrag

Moerveien 12 er i Områderegeringsplanen for Ås sentrumsområde, vedtatt i kommunestyret den 23.10.2019, regulert til sentrumsformål (felt BS7), Det tillates etablert bebyggelse med blandet formål. Første etasje i bebyggelsen skal benyttes til publikumsrettet virksomhet, primært forretninger med åpne fasader og flere innganger.

På bakgrunn av dette har Moerveien 12 AS kjøpt tomten med eksisterende bebyggelse, hvor Mattilsynet hadde sine kontorer. Dette bygget skal rives og erstattes med bolig formål (leilighetsbygg) med næring i 1. etasje. Planområdet ligger sentralt i sentrum, vis à vis Ås jernbanestasjon. Feltet, som er regulert til sentrumsformål, er på 2,9 daa, i tillegg kommer areal for vei- og sykkelveinett rundt dette feltet. Eiendommen 54/109 er på 3,5 daa. I planforslaget foreslår vi å erstatte regulert vei og fortau i nord mellom Moerveien 10 og 12 med gatetun.

Dagens bebyggelse består av et bygg på tre etasjer og underetasje, oppført i 1975 og påbygget i 1988, samt et tilbygg på to etasjer oppført i 2001. Denne bebyggelsen vil bli erstattet med to bygningskropper med høyder fra 4 til 6 etasjer. Bebyggelsen blir lavere mot Moerveien og høyest mot Brekkeveien. Foreslått bebyggelse skal ha en kvartalsstruktur med et indre gårdsrom på bakkeplan. Det er to åpninger i bebyggelsen som gir mulighet for gjennomgang. Mot Moerveien i sørvest legges det opp til en liten plass med gode solforhold som kan benyttes blant annet til uteservering. Det sikres mange innganger for næring fra veien, samt gjennomganger til gårdsrommet/utearealer for bolig. Det sikres også oppholdsarealer på taket.

All parkering legges i parkeringskjeller under bakken, og det etableres sykkelparkering både i 1. etasje i bygget samt i garasjekjeller. Omfang av garasjekjeller minimeres til det som absolutt er nødvendig for å oppnå tilstrekkelig kapasitet til fordrøyning av overvann.

Planforslaget bidrar til måloppnåelse for overordnede planer og retningslinjer ved utvikling av Ås tettsted i retning av et bærekraftig og kompakt tettsted med både urbane og rurale kvaliteter, samt utvikling av et effektivt transportnettverk hvor det er lagt vekt på kollektiv, sykkel og gange (nullvekstambisjonen).

Forslagsstillers planbeskrivelse

Innhold

1	Bakgrunn.....	6
1.1	Sakens historie	6
1.2	Hensikten med planen	6
1.3	Saksgang hittil	6
2	Planstatus og rammebetingelser	7
2.1	Rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser / statlige planretningslinjer/- bestemmelser	7
2.2	Regionale planer/regionale planbestemmelser	8
2.3	Kommuneplan/kommunedelplan.....	8
2.4	Gjeldende regulering.....	8
2.5	Aktuelle politiske vedtak.....	9
2.6	Øvrige rammebetingelser	9
2.7	Pågående planarbeid	10
3	Beskrivelse av planområdet	11
3.1	Beliggenhet, størrelse og bruk	11
3.2	Omkringliggende områder / strøkets karakter.....	12
3.3	Eiendomsforhold.....	13
3.4	Trafikkforhold.....	13
3.5	Støyforhold og luftkvalitet.....	15
3.6	Lokalklima	16
3.7	Landskap, natur- og rekreasjonsverdier	17
3.8	Grunnforhold	17
3.9	Bebyggelse og estetikk.....	19
3.10	Kulturminner og kulturmiljø.....	21
3.11	Teknisk infrastruktur	21
3.12	Sosial infrastruktur.....	22
4	Beskrivelse av planforslaget	23
4.1	Planforslagets hovedidé og hovedgrep	24
4.2	Planavgrensning.....	24
4.3	Arealformål	25
4.4	Arealoversikt	26
4.5	Antall boliger, leilighetsfordeling og antall arbeidsplasser.....	26
4.6	Utnyttelse.....	27
4.7	Bebyggelsens plassering, utforming og høyde	27
4.8	Estetisk redegjørelse	28
4.9	Boligmiljø/bokvalitet.....	30
4.10	Utearealer	30
4.11	Parkering.....	34

4.12	Kjøreatkomst.....	35
4.13	Gang- og sykkelveier	36
4.14	Tekniske planer	37
4.15	Universell utforming	38
4.16	Grønnstruktur	38
4.17	Sol-/skyggeforhold	38
4.18	Støyskjerming.....	42
4.19	Luftkvalitet	43
4.20	Bevaringsverdier	43
4.21	Arkeologiske registreringer.....	43
4.22	Miljøprogram	43
4.23	Klimatilpasning.....	43
4.24	Forutsetninger og tidsplan for gjennomføring	46
4.25	Prosjektøkonomi.....	46
4.26	Rekkefølgebestemmelser	46
4.27	Masseforvaltningsplan.....	47
4.28	Miljøgeotekniske undersøkelser	48
4.29	Tilfluktsrom	48
4.30	Energiforsyning og behov for ny trafo	49
4.31	Klimagassregnskap.....	49
4.32	Trafikk	49
5	Kvalitetsprogrammet.....	52
5.1	Byrom, møteplasser, lek og aktivitet	52
5.2	Blågrønn struktur	52
5.3	Mobilitet	52
5.4	Særpreg og tilpasning	53
5.5	Arkitektur	53
5.6	Boligtilbud og boligtypologi	53
5.7	Uteoppholdsareal bolig.....	53
5.8	Belysning	54
5.9	Universell utforming	54
5.10	Klimagassregnskap.....	54
5.11	Energiløsning og energieffektivitet.....	54
5.12	Materialbruk	54
5.13	Avfall	54
5.14	Anleggsperiode	54
6	Virkninger av planforslaget.....	55
6.1	Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse).....	55
6.2	Barn og unge	55
6.3	Grønnstruktur/friluftsliv	55

6.4	Naturmangfold.....	55
6.5	Stedets karakter og visuelle kvaliteter.....	55
6.6	Universell tilgjengelighet.....	56
6.7	Folkehelse	56
6.8	Landskap	56
6.9	Eksponering/fjernvirkning.....	57
6.10	Sikring av jordressurser (jordvern)	60
6.11	Kulturminner og kulturmiljø.....	60
6.12	Skole-, barnehage og institusjonsbehov	60
6.13	Transportbehov.....	60
6.14	Trafikksikkerhet.....	60
6.15	Vann og avløp.....	60
6.16	Energibehov og -forbruk	61
6.17	Forurensning	61
6.18	Sol-/skyggeforhold	61
6.19	Støy og luftkvalitet.....	61
6.20	Konsekvenser for næringsinteresser.....	61
6.21	Grunnervervsbehov	61
6.22	Nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen	61
7	Medvirkning/forhåndsuttalelser/innspill til planarbeidet.....	62
7.1	Varsel om oppstart / innkomne merknader	62

1 Bakgrunn

1.1 Sakens historie

Områdereguleringsplan for Ås sentralområde ble vedtatt 23.10.2019. Forslagsstiller, Moerveien 12 AS, ønsker å følge opp områdeplanen med å detaljregulere felt BS7, Moerveien 12.

1.2 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for bolig og næringsbebyggelse i Moerveien 12 i Ås sentrum, som oppfølging av *Områdereguleringsplan for Ås sentralområde*, revidert 15.11.2019.

1.3 Saksgang hittil

- Oppstartsmøte ble ikke avholdt grunnet pandemi. Referat datert 23.03.2020, er basert på opplysninger gitt i forhåndskonferanse samt innhentet i etterkant.
- Varsel om planoppstart ble kunngjort 24.04.2020 (annonser, brev).
- Kart- og bestemmelsesmøte ble avholdt 30.06.2020.
- Behandling i hovedutvalg for teknikk og plan den 22.06.2021, hvor følgende vedtak ble fattet: Hovedutvalg for teknikk og plans vedtak 22.06.2021:
 1. *Planforslaget sendes tilbake for videre bearbeiding i to alternativ (1 og 2):
For alternativ 2 skal forslaget bygge på prinsippet om at så mye som mulig av teknisk fungerende betongstrukturer skal videreføres i nye bygg, med unntak dersom fjerning og nybygg klart kan dokumenteres å gi mindre CO2-utslipp, eller målet kan oppnås på annen tilfredsstillende måte. Prosjektet skal også oppnå gode boforhold. Kommunedirektøren bes vurdere hjemmelsgrunnlaget for en slik utvikling, og stanse utviklingen av alternativ 2 dersom tilstrekkelig lovhjemmel ikke finnes.*
 2. *For alternativ 1 skal de videre vedtak innarbeides og følge saka.*
 3. *Følgende leilighetsfordeling legges til grunn:
 - Maksimum 40 % av leilighetene innenfor kvartalet kan være under 45 kvm BRA.
 - Minimum 20 % av leilighetene skal være større enn 70 kvm BRA.
 - Leilighetene skal ha en minimumsstørrelse på 36 kvm BRA.*
 4. *Byggehøyder på tverrfløyen i syd på bygget langs Brekkeveien reduseres til maks fem etg, tilsvarende kote +113.5.*
 5. *Bredden på fortau o_SF3 økes til 3 meter.*
 6. *Område o_sf2 (fortau langs Brekkeveien) må bearbeides videre. Området vil bli hovedadkomst for gang- og sykkeltrafikk til Ås sentrum fra sør og det må settes av tilstrekkelig areal til en god sammenhengende løsning for dette.*
 7. *Dersom eksisterende bygningstrukturer ikke kan benyttes, skal resirkulering av bygningsmaterialer planlegges og redegjøres for.*
 8. *Kommunedirektør bes utarbeide bestemmelser for bedre sykkelparkering i begge forslag. Herunder antall, plassering og type. Det kan tas utgangspunkt i statens vegvesens rapport 408 om sykkelparkering (2020), og veileder fra FutureBuilt (2017).*
 9. *Tiltakshaver skal utarbeide fasadetegninger som viser forslag til fasader/materialitet. Utvalget får fremlagt tegningene og kan velge fasade/materialbruk ved 1. gangsbehandling.*

I mail av 13.10.2021 har vi listet opp utfordringer knyttet til å videreføre betongstrukturene, med beskrivelse av hvordan det kan være vanskelig å innpasse disse i et nytt bygg. Det ble også gitt en utvidet begrunnelse for hvorfor vi mener det ikke er hjemmelsgrunnlag for krav om å opprettholde betongstrukturer. (Se vedlegg 21 til planforslaget).

I mail fra 23.11.2021 ble det gitt bekreftelse fra administrasjon om at alternativ 2 ikke

anbefales videreført, og at vi kan jobbe med revidering av Alternativ 1. (Se vedlegg 22 til planforslaget).

Det har videre vært dialog med administrasjon om hvilke endringer som lot seg innarbeide i det reviderte planforslaget. Disse er listet opp og gjennomgått med administrasjon i møte den 02.12.2021. (Se vedlegg 23 til planforslaget).

Endringene er blitt innarbeidet i denne planbeskrivelsen, reguleringskart, bestemmelser, samt tegninger og illustrasjoner.

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser / statlige planretningslinjer/- bestemmelser

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

Formålet med retningslinjene er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling, gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser, samt gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Kommunene skal avsette tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager. Ved omdisponering eller utbygging av arealer som er avsatt, i bruk eller egnet for lek skal det skaffes eller vurderes erstatning.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Målet med de statlige planretningslinjene er å fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, skape god trafiksikkerhet og trafikkavvikling, utvikle bærekraftige byer og tettsteder og legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling. Utbyggingsmønster og transportsystem skal redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Det skal legges til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Formålet med retningslinjene er å gi føringer som skal bidra til reduksjon av klimagassutslipp, økt miljøvennlig energiomlegging, og bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning). Det skal redegjøres for kunnskapsgrunnlaget som legges til grunn. Ved vurdering av konsekvensene av klimaendringene, skal høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn. Det skal vurderes om klimaendringene gir et endret risiko- og sårbarhetsbilde. Det skal vurderes hvordan hensyn til et endret klima kan ivaretas. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger og ivaretagelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering. Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger (slik som eksisterende våtmarker og naturlige bekker eller nye grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv.) bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)

Formålet med retningslinjen er å forebygge støyplager og ivareta stille og lite støypåvirkede natur- og friluftsområder gjennom å anbefale etablering av støysoner som skal sikre at støyuutsatte områder rundt eksisterende støykilder synliggjøres, og gi klare anbefalinger om hvor støyfølsom arealbruk ikke bør etableres, og hvor etablering bare kan skje med særlige avbøtende tiltak.

Kapittel 3 i T-1442 omhandler støy i reguleringsplaner, der tabell 3 angir krav som gjelder både på

utendørs oppholdsarealer og fasade. For innendørs lydnivå henvises det til NS 8175, klasse C som minstekrav for å tilfredsstillere TEK 17. Ved etablering av boliger i gul sone sier T-1442 at innendørs lydnivå må være tilfredsstillende, samt at boenhetene bør ha tilgang til stille side og egnet oppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold, det vil si at disse er i hvit sone. I rød sone bør ikke kommunen tillate etablering av boliger.

2.2 Regionale planer/regionale planbestemmelser

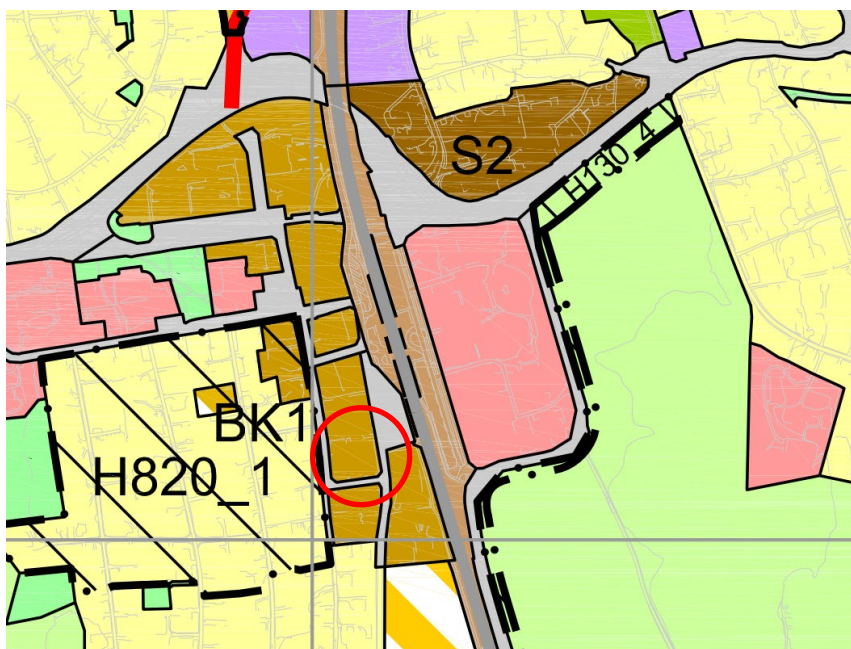
Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015)

Planen har som overordnet mål blant annet at «*Utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur.*» Planen skal bidra til å nå felles mål om at persontransportveksten skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel.

Regional plan for klima og energi i Akershus (2018)

Planen setter mål for direkte og indirekte utslipp av klimagasser. Hovedmålet er at direkte klimagassutslipp fra Akershus skal reduseres med 55 % innen 2030 og med 85-90 % innen 2050 sammenlignet med utslippsnivået i 1991. Dette vil blant annet kreve at klimagassutslippene fra transport reduseres med 50 % innen 2030. For å redusere indirekte (fra produksjon og transport av varer og tjenester utenfor det geografiske området der varen eller tjenesten brukes), er det blant annet satt mål for nullutslippsbygg, og materialgjenvinning.

2.3 Kommuneplan/kommunedelplan



Planområdet ligger innenfor nåværende sentrumsformål.

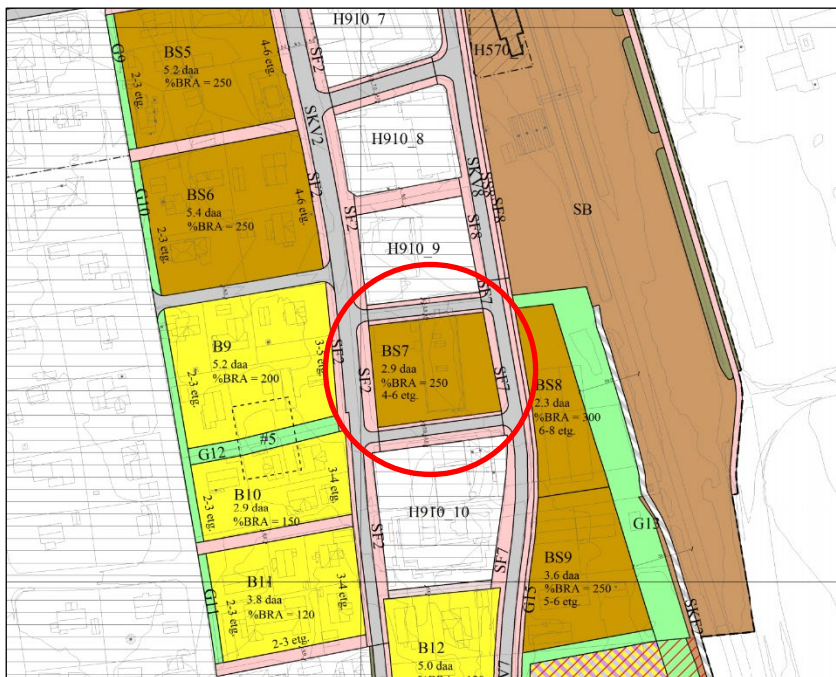
Utsnitt av arealplankart for kommuneplanens arealdel 2015-2027

2.4 Gjeldende regulering

Områderegulering for Ås sentralområde

Planområdet (felt BS7) er regulert til sentrumsformål med tillatt utnyttelse på 250 % BRA og høyder på 4 - 6 etasjer.

Det foreligger en innsigelse fra Statens vegvesen til planen, pga. manglende utredning av alternative løsninger for de foreslåtte infrastrukturiltakene langs fylkesvei 152. Detaljreguleringsplaner innenfor områdereguleringensplanen kan ikke vedtas før forhold knyttet til innsigelsen er avklart. Dette fordi konsekvenser for framkommelighet og trafiksikkerhet på fylkesvei 152, som følge av detaljreguleringsplaner, må vurderes i sammenheng.



Utsnitt av områderegeringsplan for Ås sentralområde, vedtatt 23.10.2019

2.5 Aktuelle politiske vedtak

Sykel- og gå strategi for Ås kommune 2018-2030 (2018)

Sykel- og gå strategi for Ås kommune fastsetter målsettinger om økt andel syklende og gående i kommunen. Innen 2030 skal sykkelandelen utgjøre minst 17% av alle reiser (9% i 2016) og gangandelen 25% (20% i 2016). 80% av barn og unge skal gå/sykle til skolen. Noen av hovedinnsatsområdene er; mest mulig sammenhengende gang- og sykkelveinett, god sykkelparkering, arealplanlegging som legger til rette for mer sykling og gange, og bedre sikkerhet for syklister og fotgjengere.

Norm for overvannshåndtering (2015)

Overvannsnormen beskriver dagens situasjon, hva som venter av utfordringer i fremtiden, og hvordan de kan løses. Før et område planlegges eller rehabiliteres skal løsninger for overvannsdiskonseringen være avklart og overvannsplan skal utarbeides som en del av bebyggelsesplanen med blågrønn faktor som beregningsmodell. Planen skal ivareta de krav og prioriteringer som fremgår i overordnede planer og i kommunens VA- norm. Alle utbyggingsplaner skal gjøre rede for overvannshåndteringen, også for hvert enkelt hus.

En detaljreguleringsplan bør inneholde:

Avrenningsmønster (infiltrasjon, fordrøyning, resipient), flomveger, detaljplan for infiltrasjon, fordrøyning og bortledning, tiltak mot forurensning av grunn og resipient (rensing av overvann), eventuell tilkobling til kommunalt ledningsnett, med angivelse av mengder som tilføres (spiss-avrenning), og en visuell oversikt i samsvar med BGF. Dokumentasjon på beregning av vannmengder og dimensjonering av overvannsanlegg, samt begrunnelse for valg av løsninger skal fremlegges.

Boligpolitikk plan for Ås kommune (2019)

Boligpolitikk plan for Ås skal vise hvordan kommunen sammen med aktørene i boligmarkedet, ivaretar boligbehovene til mennesker i ulike livssituasjoner, og som samtidig legger til rette for en by- og tettstedsutvikling i tråd med kommuneplanen. En utvikling som skal være både økonomisk, sosialt, kulturelt og miljømessig bærekraftig. Denne planen bør legges til grunn ved vurdering av leilighetssammensetning og variasjon i boligtilbudet i detaljreguleringsplanen.

2.6 Øvrige rammebetingelser

Teknisk avfallsveileder (utarbeidet av Follo Ren, 2020)

Avfallsveilederen beskriver renovasjonsløsningene som til dags dato er på markedet og som kan benyttes i kommunene som er tilsluttet Follo Ren IKS. Avfallsveilederen inneholder både krav og anbefalinger. Før reguleringsplan, bebyggelsesplan og byggesak godkjennes bør godkjent renovasjonsteknisk plan (RTP) foreligge.

2.7 Pågående planarbeid

Felt BS5 i sentrumsplanen har vært til politisk behandling (1. gangs behandling) i møte den 03.03.2021. Planen ble avvist med anmodning om justering av planforslaget.

Den 28.07.2020 ble det avholdt oppstartsmøte for reguleringsendring av detaljregulering av Moerveien 10. Utdrag fra referat fra oppstartsmøte: *Ås kommune ønsker at det legges opp til gatetun fra formålsgrensen til BKB til eiendomsgrensen i sør i detaljregulering for Moerveien 10. Dette vil gi bedre sammenheng med planforslag for Moerveien 12, og åpner opp for at det kan etableres overvannstiltak. Tverrforbindelsen skal utformes som en åpen tilgjengelig passasje. Gatetunet bør ha åtte meters samlet bredde, og skal fortrinnsvis driftes av kommunen.*

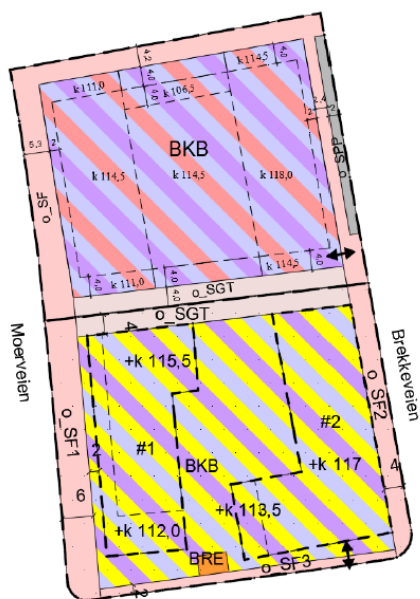
Den 30.11.2021 ble det mottatt varsel om endring av detaljregulering for Moerveien 10. Forslagstiller Hille Melbye Arkitekter angir følgende i brevet:

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

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

..

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



Utklipp fra varsel om endring av detaljregulering for Moerveien 10 med foreslått omregulering til gatetun (o_SGT).

3 Beskrivelse av planområdet



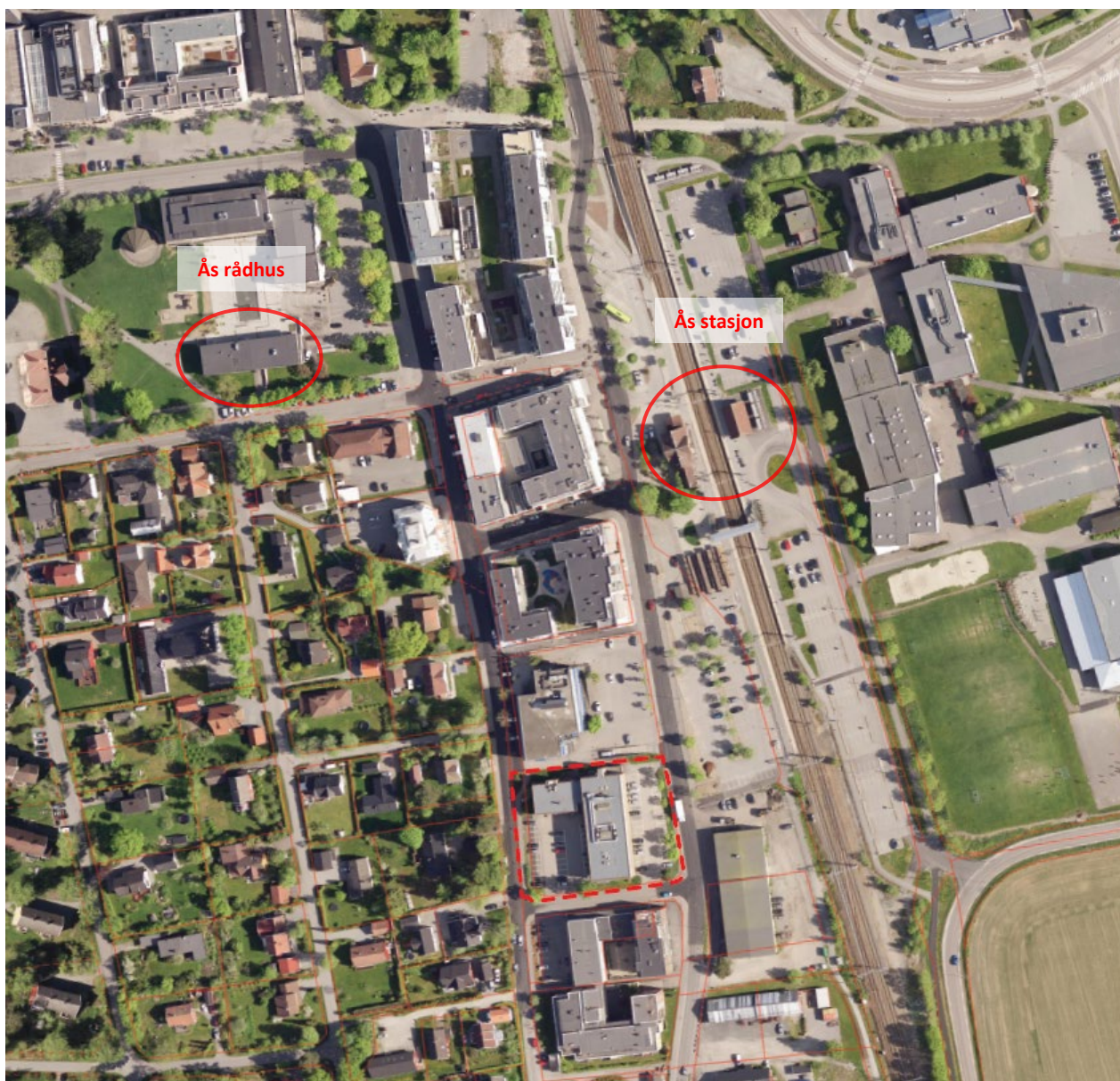
Skråfoto som viser eksisterende situasjon innenfor rød sirkel.

3.1 Beliggenhet, størrelse og bruk

Planområdet ligger sentralt i Ås sentrum, mellom Moerveien i vest og Brekkeveien i øst. Rett nordøst for planområdet (ca. 170-200 m) ligger Ås jernbanestasjon med både tog- og bussforbindelser. Fra planområdet er det gangavstand til ulike typer forretninger, tjenesteyting, skoler, bevertning mm. i sentrum. NMBU Campus Ås ligger ca. 1500 m unna.

Feltet, som er regulert til sentrumsformål, er på 2,9 daa, i tillegg kommer areal for vei- og sykkelveinett rundt dette feltet. Eiendommen 54/109 er på 3,5 daa.

Bebyggelsen er frem til mai 2021 hovedsakelig i bruk som kontorlokaler for Mattilsynet og Kimen Såvarelaboratoriet AS.



Flyfoto som viser planområdets beliggenhet i Ås sentrum. Rød stiplet linje viser planområdet.

3.2 Omkringliggende områder / strøkets karakter

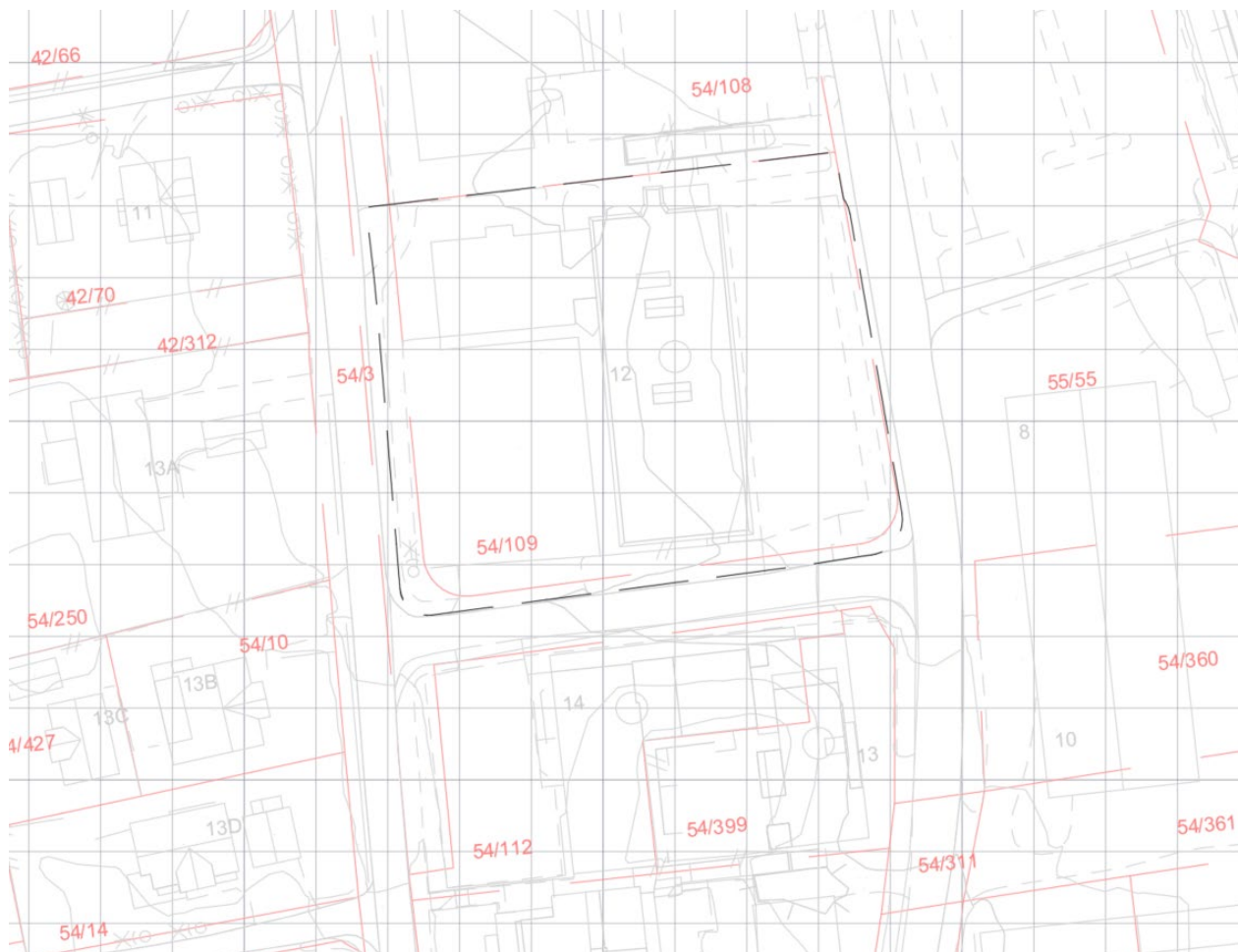
Planområdet ligger innenfor delområdet Nordre Moer / Ås sentrum Syd i *Områdereguleringsplanen for Ås sentralområde*. Delområdet er i dag bebygget med forretningsgårder og boligblokker, samt et knippe eldre brakker og industribygg. Delområdet omfatter også en del landbruksareal.

Planområdet grenser til delområdet Ås sentrum i nord, med forretningsgårder, leilighetsblokker, Ås stasjon, Ås rådhus og kulturhuset knyttet Rådhusparken. Landskapet her er flatt og i stor grad asfaltert og benyttet til parkering og veiareal. Området er beplantet med trær langs Moerveien, Skoleveien og Rådhusplassen som også utgjør tettstedets viktigste bymessige oppholdsarealer og ferdselsårer. Mot vest grenser planområdet til et etablert boligområde med både eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og firemannsboliger. Boligene er stort sett oppført på 50-, 60- og 70-tallet. Mot øst grenser planområdet til parkeringsplass for Ås stasjon og et gammelt industribygg/lager.

3.3 Eiendomsforhold

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

Gnr/bnr 59/109	Eier: Moerveien 12 AS (Tinholt Eiendom AS og Stegg Eiendom AS)
Deler av gnr/bnr 55/55	Eier: Ås kommune
Deler av gnr/bnr 54/108	Eier: Moerveien 10 AS (Hathon Holding AS)



Kart med planområdet og eiendomsgrenser.

3.4 Trafikkforhold

Planområdet grenser til Brekkeveien mot øst, Moerveien mot vest og sør (tverrveien), og naboeiendom (Moerveien 10) med nedkjøring til parkeringskjeller i nord. Det er en kjøreadkomst fra Brekkeveien og to fra stikkveien mellom Moerveien og Brekkeveien. Langs Brekkeveien og Moerveien er det fortau, mens stikkveien kun har fortau på motsatt side av veien for planområdet.

Både Brekkeveien og Moerveien har en fartsgrense på 30 km/t. Brekkeveien er en av de viktigste samleveiene ut fra fv. 152. Veien har to felt for biltrafikk, og det er opparbeidet fortau som stort sett er tosidig gjennom de sentrale områdene, med unntak av forbi bussterminalen. Flere steder i nærheten av planområdet blir fortauet brutt opp av inn-/utkjøringer, delvis på lengre strekninger. Moerveien har hovedsakelig lav trafikk. Fortauet her er usammenhengende og gata er preget av mye parkering og inn-/utkjøringer.

Det er generelt lav fotgjengerprioritet i området og jernbanen oppleves i tillegg som en barriere. Fotgjengere og syklister kan krysse under jernbanen i sentrum (nord for stasjonen) og ved Solli / Søndre Moer, ca. 1,5 km sør for fv.152, eller over jernbanen i nord ved Grønnslett. G/S-undergangen i

sentrum er om lag 4 meter bred, og har oppmerket skille mellom gående og syklende.

Det er god tilgang til parkeringsplasser i Ås sentrum. Langs Brekkeveien og Moerveien er det parkering i direkte tilknytning til butikker og annen næring. Bane NOR har i tillegg ca. 259 parkeringsplasser nær togstasjonen som er tilgjengelig for reisende med tog. Selve planområdet har 54 plasser i dag.

Planområdet ligger sentralt til med tanke på kollektivtransport med tog. Ås stasjon ligger vis-à-vis planområdet. Linje L21 Moss–Stabekk stopper på Ås stasjon, og har én avgang i timen og to avganger i rush, i begge retninger. Det er 20 min reisetid til Moss stasjon og 30 min reisetid til Oslo S.

Bussterminalen ligger rett ved jernbanestasjonen, men det er kun to lokale busslinjer, 535 fra Kroer skole og 536 fra Dyster/Eldor og Rustad skole, som i dag benytter terminalen. Linje 510 (Langhus – Ski – Ås – Drøbak) og en nattbuss fra Oslo i helgene, stopper kun på fv. 152.

Bussholdeplassen Åsgård skole ligger 650/850 (avhengig av hvilken retning man skal ta buss) fra planområdet. Holdeplassen Ås videregående skole ligger 650 meter fra planområdet. Det er bussavganger hvert 10. minutt (med linje 510) i tidsrommet mellom kl. 0700–2000.

Follobanen er planlagt ferdig i desember 2022, og det tilrettelegges for halvert reisetid mellom Ski og Oslo og kapasitet for flere persontog. Dette vil bidra til at kollektivtilbudet i Ås sentrum vil bli enda bedre.

Det er registrert 9 trafikkulykker i Nasjonal vegdatabank (NVDB) de siste 10 årene (1.1.2010 - 31.12.2019) vest for jernbanen og sør for fylkesveg 152. Det er en tendens til at det er en overrepresentasjon av MC-ulykker i området, da denne kjøretøytypen var involvert i 4 av 9 ulykker (44 %).



Oversikt over trafikkulykker vest for jernbanen og sør for fv. 152 de siste 10 årene (kartkilde: vegkart.no).

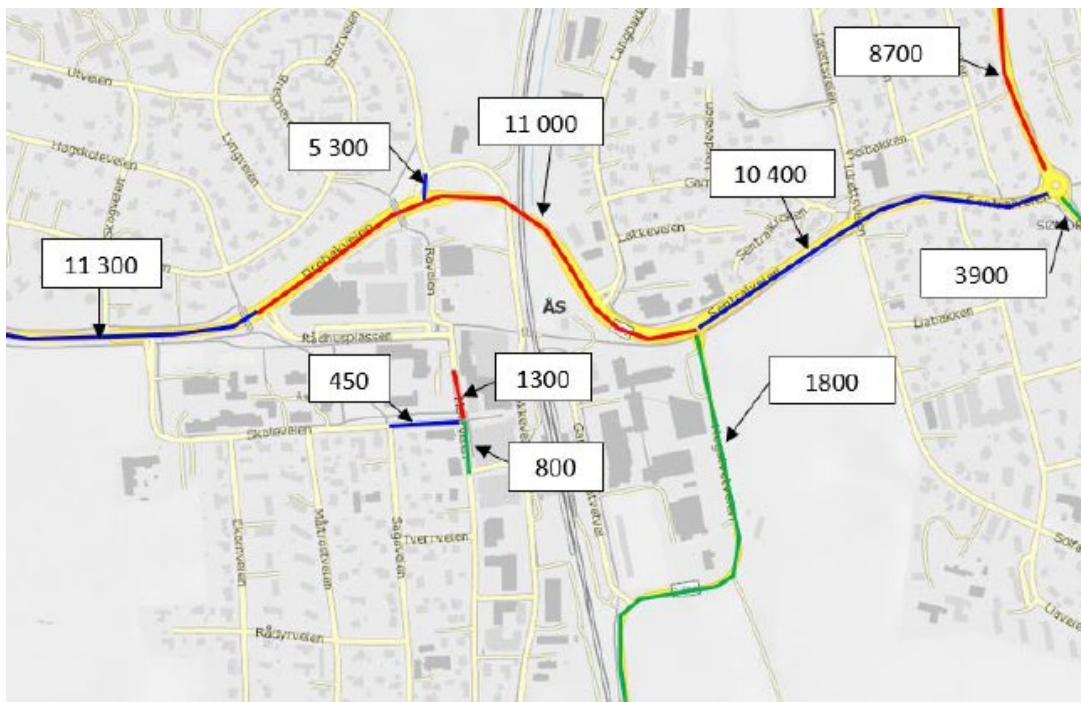
I dag er sentrumsskolen i Ås, Åsgård skole, midlertidig flyttet til en modulscole plassert ved Ås stadion og Ås ungdomsskole. Opptakssonen til Åsgård skole er boligområder vest for jernbanen. Skoleveien til Åsgård skole går gjennom sentrum til gang- og sykkel-undergangen under Østfoldbanen, videre over fv. 152 i plan og videre langs Langbakken. De fleste bolig gatene og sentrumsgatene brukes av skolebarn til

og fra Åsgård skole i dag. Etablering av gangfelt over.

Mange skolebarn i trafikkbildet medfører at bilistene i området trolig er vant med at skolebarn er en del av trafikkbildet. Kombinert med lav fart på biltrafikk i sentrum vurderer vi at trafikksikkerheten er ivaretatt på skoleveien til Åsgård skole.

Figur under viser årsdøgntrafikk (ÅDT) i dagens situasjon. Trafikktallene på fylkesvegnettet er hentet fra NVDB, mens tallene i krysset Moerveien/Raveien X Skoleveien er beregnet av Brekke & Strand Akustikk AS (basert på en korttidstelling i morgenrushet onsdag 09.10.2019). Tallet på Brekkeveien er basert på en telling av morgen- og ettermiddagsrush tirsdag 27.08.2019 gjennomført av Sweco. Lenger syd har vi dessverre ikke trafikktall for Moerveien og Brekkeveien, men basert på tallene som finnes, og at planområdet ligger lenger unna fv. 152 enn Ås stasjon gjør, antar vi at det er relativt små trafikkmengder og god trafikkavvikling like ved planområdet.

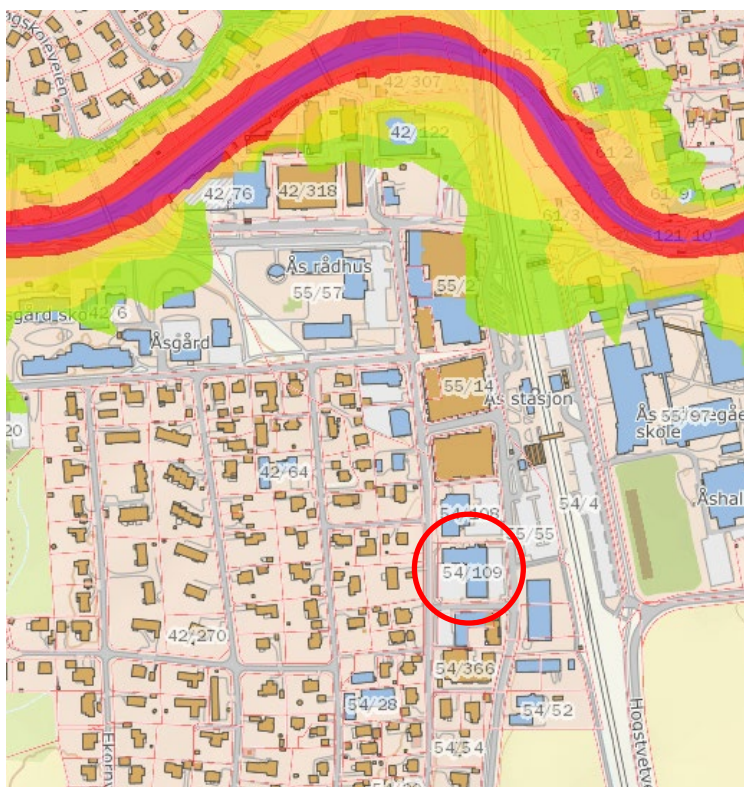
Fargene i figuren viser hvilken parsell tallet gjelder for. Det er usikkerhet knyttet til tallene, særlig de som er beregnet ut fra rushtidstillinger.



ÅDT i dagens situasjon. Kilde: NVDB, Brekke & Strand Akustikk AS og Sweco Norge AS.

3.5 Støyforhold og luftkvalitet

Det er utarbeidet en støyrapport som viser at jernbanestøy er den dominerende kilden, mens veistøyen er liten. Nærmeste vei med betydelig trafikk er Hogstvetveien rett øst for togskinnene. Basert på avstand og trafikkmengde er veistøyen vurdert som liten sammenlignet med støy fra jernbane, og ikke nær aktuelle grenseverdier.



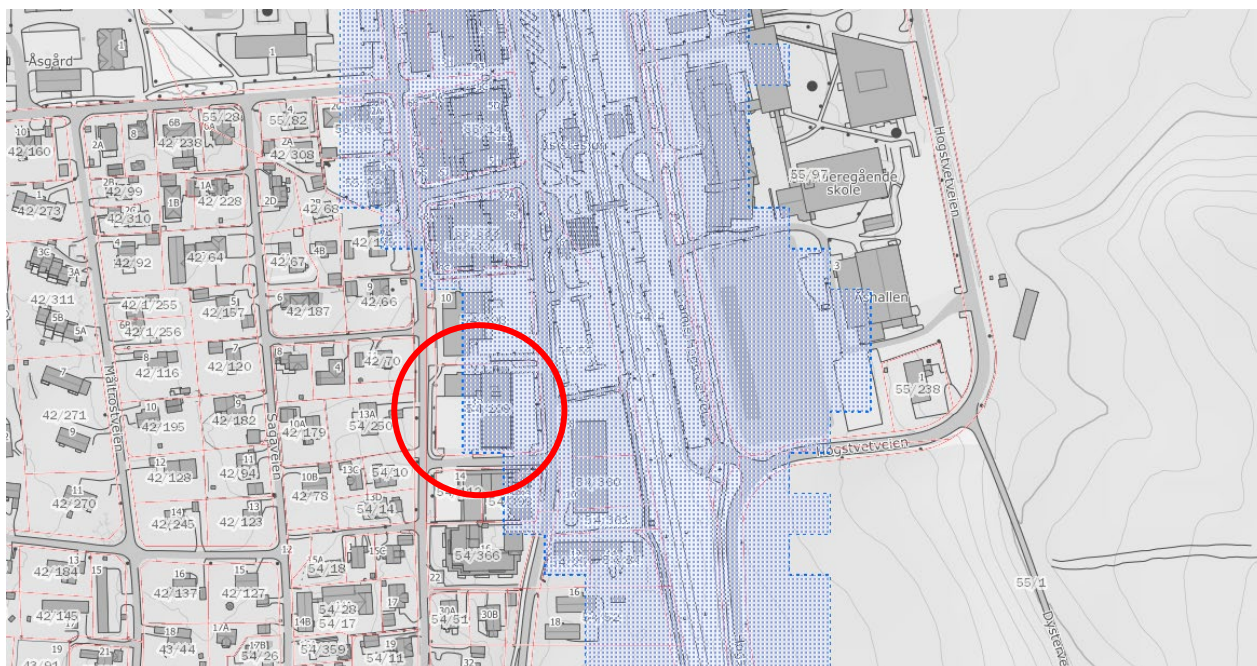
Utsnitt av kart som viser gjennomsnittlig veistøy (kilde: miljøstatus.no).

Det er ingen vesentlige luftkvalitetsproblemer i planområdet i dag utover det som kan forventes på tilsvarende areal nær boligområder og jernbane.

3.6 Lokalklima

Feltet ligger i dag på et gammelt myrområde, og grunnvannstanden er sannsynligvis svært høy.

Planområdet ligger også delvis innenfor aktsomhetsområde for flom. Hvor områdene langs jernbanen er særlig utsatt. Områderegeringsplan for Ås sentralområde har avsatt arealer til grønnstruktur som skal styrke vannveiene, og det er planlagt åpning av Hogstvetbekken langs strekningen for å bedre kapasiteten.



Utsnitt av kart som viser aktsomhetsområde for flom (kilde: miljøstatus.no).

Det er fare for at overvannet vil oversvømme tomten ved ekstrem vær og overløp fra fordrøyningsløsninger i dagens situasjon. Flomveier må sikres for å unngå skader på personer, bygg og annet materiale. Dagens flomveier vises i illustrasjonen under, og undersøkelse viser at vannet vil flomme østover mot Moerveien 8, og deretter fortsette sørover langs jernbanen. Det er ingen større flomveier eller andre naturlige resipienter å lede vannet mot.



Undersøkelser av flomveier. (Figur fra Scalgo Live, fra rapport Prinsippnotat VA og overvann, SWECO).

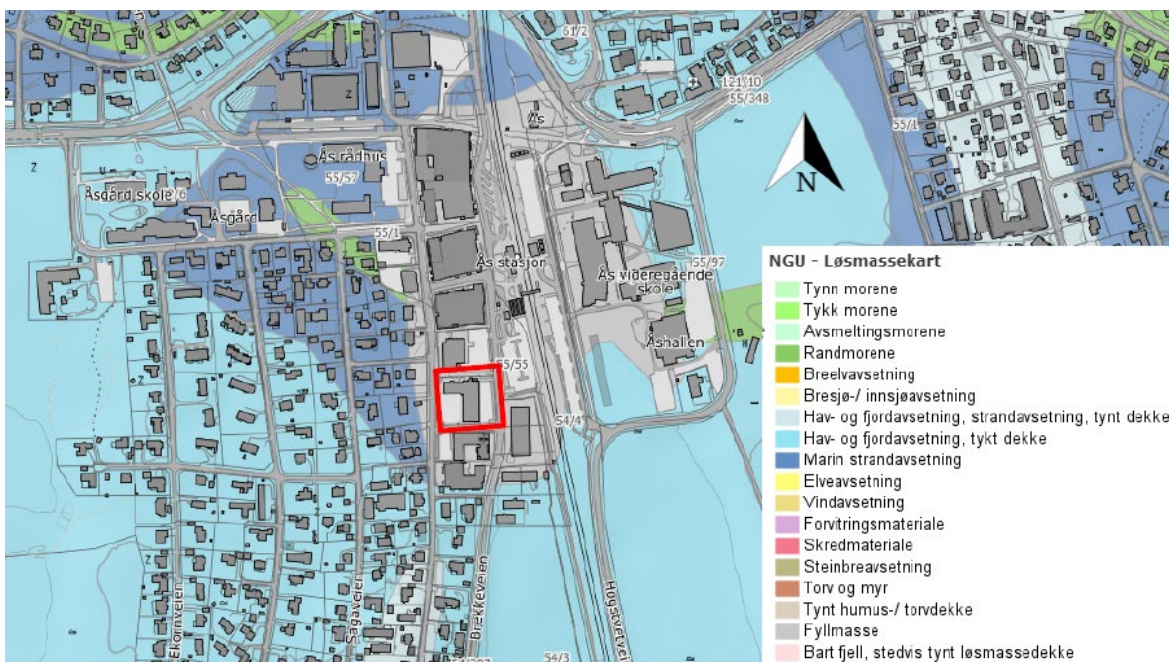
Det er gode solforhold på tomten. Det er ingen særskilte vindforhold å ta hensyn til.

3.7 Landskap, natur- og rekreasjonsverdier

Terrenget innenfor planområdet er flatt, og hovedsakelig asfaltert, benyttet til parkering. Mot Brekkeveien ligger terrenget litt lavere enn mot Moerveien, noe som gjør at underetasjen delvis er synlig mot øst. Langs ytterkanten av eiendommen er det noe beplantning og trær som danner en avgrensning til tiliggende arealer. Planområdet slik det er i dag har ingen rekreasjonsverdier.

3.8 Grunnforhold

Kvartærgeologisk kart fra NGU viser at løsmassene i området kan forventes å bestå av fyllmasser, tykt dekke med hav- og fjordavsetning (silt og leire), marin strandavsetning (sand, grus og stein) og morene.



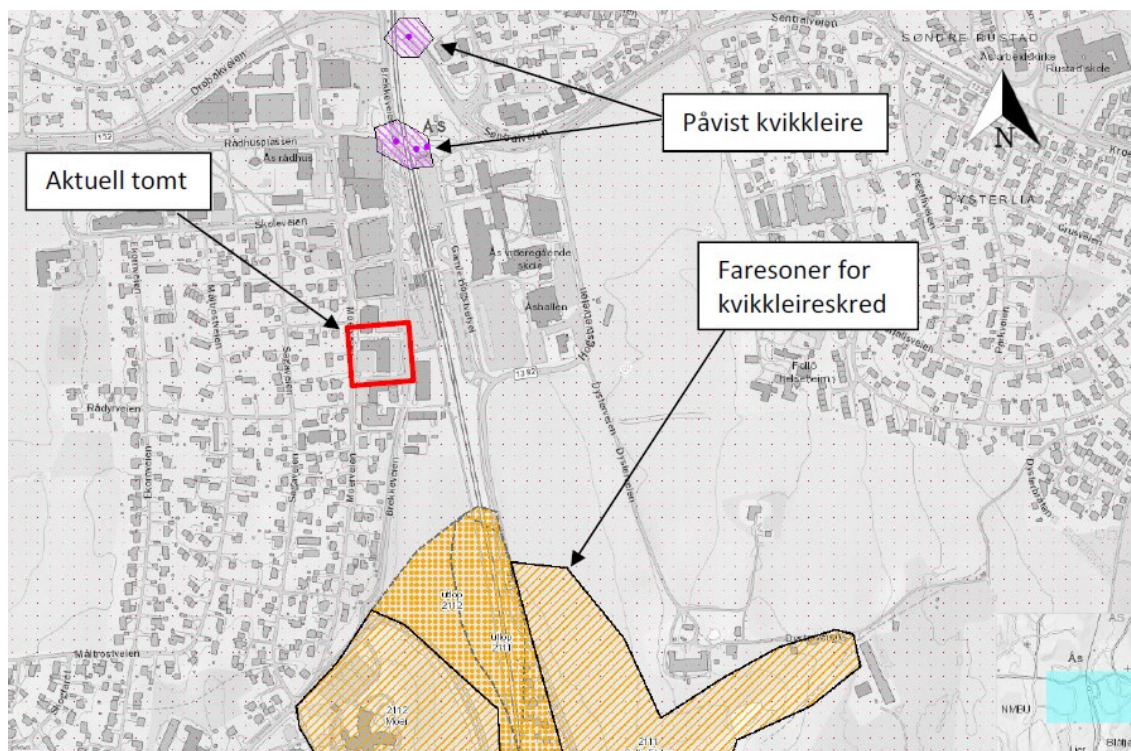
Kvartærgeologisk kart over området med aktuell tomt rødmarkert (utklipp fra ngu.no).

Tidligere grunnundersøkelser på den aktuelle tomten, viser et tilført topplag/bærelag av grus og pukk med mektighet på ca. 0,5 meter. Under dette er det ca. 1,5 – 2 meter med tørrskorpeleire. Påfølgende lag består av ca. 1 meter med uforvitret fast leire. Videre er det registrert bløt til middels fast kvikkleireaktig leire. Fast grunn, trolig morenemasser ble registrert i ca. 15 meters dybde under terreng.

Det er anbefalt å gjennomføre ytterligere grunnundersøkelser av planområdet.

Grunnvannstanden ble målt til 2,6 meter og 1,6 meter under terreng, ved henholdsvis hovedbygget og mot Moerveien.

Ifølge NVEs karttjeneste (atlas.nve.no), er det ikke registrert tidligere skredhendelser i det aktuelle området, og det ligger heller ikke innenfor aktsomhetsområde for områdeskred, og at det dermed er liten sannsynlighet for at områdeskred inntreffer som følge av planlagt tiltak. Dette begrunnes med at generell terrenghelning er slakere enn 1:20 og at det ikke er funnet skråningshøyder over 5 meter.



Utklipp fra NVE Atlas med kvikkleirepunkter og faresoner for kvikkleireskred.

Eiendommen inneholder én mistenkt punktkilde for forurensning, området ved nedgravd oljetank, i tillegg til masser som kan være fyllmasser med diffus forurensning. Det er anbefalt å gjennomføre ytterligere miljøgeologiske undersøkelser med prøvetaking av grunnen før tiltaksarbeidene starter opp.

Det er risiko for fremmede arter på eiendommen, noe som må hensyntas ved planlegging av massedisponering.

3.9 Bebyggelse og estetikk

Dagens bebyggelse består av et bygg på tre etasjer og underetasje. Det ble oppført i 1975 og påbygget i 1988, samt et tilbygg oppført i 2001 på to etasjer. Eksisterende bebyggelse har et totalareal på 3818 m² BTA. I 2001 ble bygget også kledd om utvendig med isolerte stålkassetter. Det er en kombinasjon av originale trevinduer og nyere vinduer med utvendig aluminiums konstruksjon. Ytterdører er utført i stål og aluminium.



Bebyggelsen sett fra Brekkeveien (nordøst).



Bebyggelsen sett fra Moerveien (sørvest).

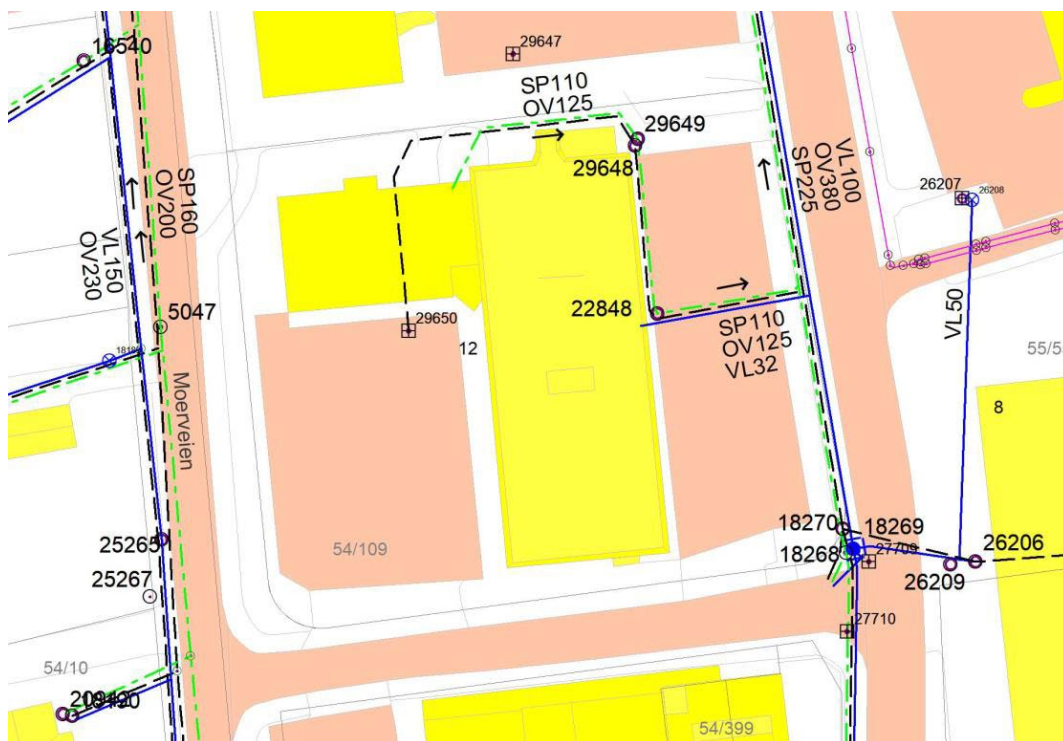
3.10 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kjente kulturminner eller kulturmiljø i eller i nærheten av planområdet.

3.11 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Det er eksisterende VA-ledninger både inne på tomten og nærliggende traseer både i Moerveien i vest og Brekkeveien i øst. I dag forsynes eksisterende bygg med drikkevann fra stikkledningstilknytning VL Ø32 mm.



Eksisterende VA-ledninger i tilknytning og omkringliggende planområdet BS7, i Ås kommune.

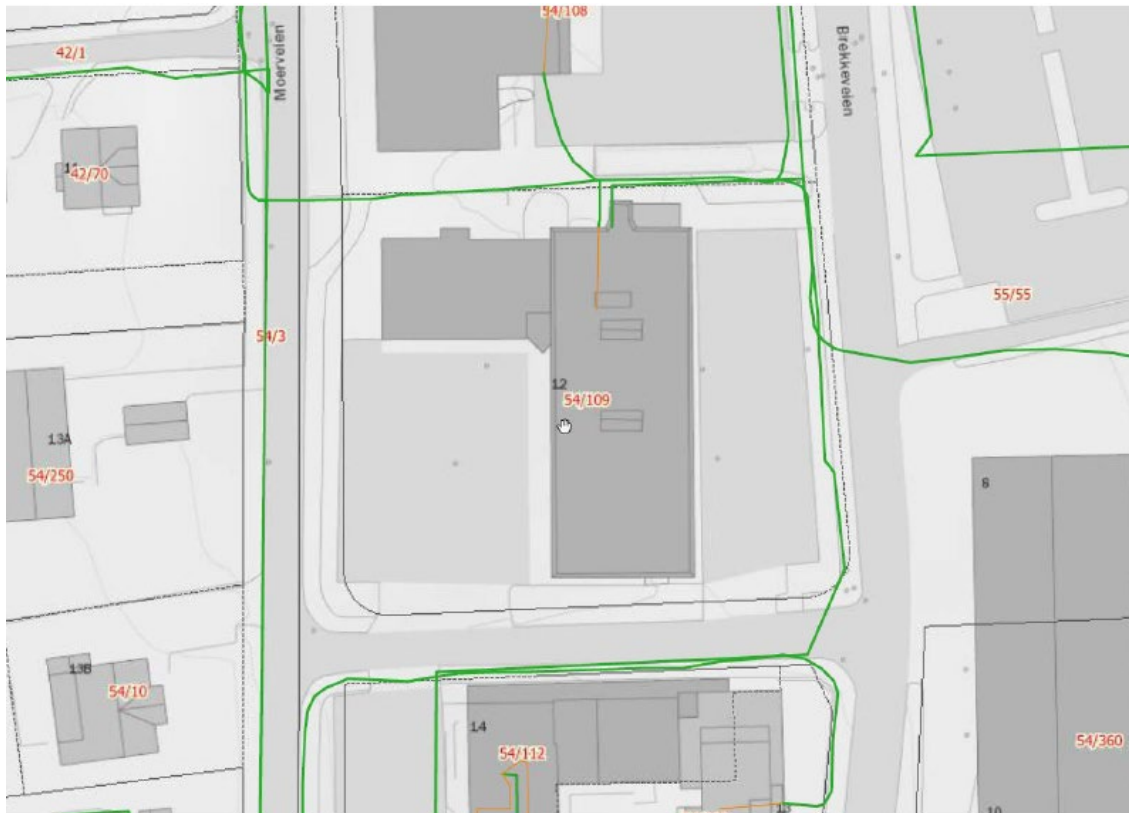
Det går selvfølgelig ledninger for spillvann med helning mot nord på hver side av planområdet, og i samme trase som spillvann i Moerveien går selvfølgelig ledning for overvann. I tillegg går det en overvannsledning i samme trase som VL Ø150 i Moerveien. Overvann fra eksisterende sluk og overvannskummer inne på tomten føres i dag via stikkledning Ø125 mm som tilknyttes kommunal overvannsledning Ø380 mm i Brekkeveien.

Energiforsyning

Bebyggelsen benytter i dag både elektrisk oppvarming og vannbåren varme. Elektrisk oppvarming består av forskjellige typer panelovner. Vannbåren varme er levert av oljefyr.

Nedgravde kabler

Det er funnet kabler fra både Telenor og Hafslund som kan påvirke graving og annet arbeid på tomten. Dette er bare til informasjon og kabelpåvisning bør bestilles før graving starter.



Oversikt over Telenor sine kabler i området.

3.12 Sosial infrastruktur

Skolekapasitet

Planområdet sokner til Åsgård Skole som er en 2-parallell skole med kapasitet på ca. 410 elever. Kommunen planlegger å utvide kapasiteten til en 4-parallell skole. Det er planlagt at bygging av ny skole skal starte i 2021, med åpning av ny skole til skolestart 2023. Elevene på Åsgård skole har foreløpig flyttet inn på Ås modulscole.

Barnehagedekning

Ås kommune har utarbeidet en barnehagebehovsplan for 2019-2022, datert 17.10.2019. Denne viser at det er ledig kapasitet i barnehagene i sentrumsområdet. Ved utbygging av Dyster-Eldor barnehage, slik som planlagt, vil det ikke være ytterligere behov i sentrum før 2029.

Utearealer og møteplasser

Området består i dag av kontorlokaler med tilhørende parkeringsplass, og er verken avsatt, i bruk eller egnet til lek og opphold.

4 Beskrivelse av planforslaget



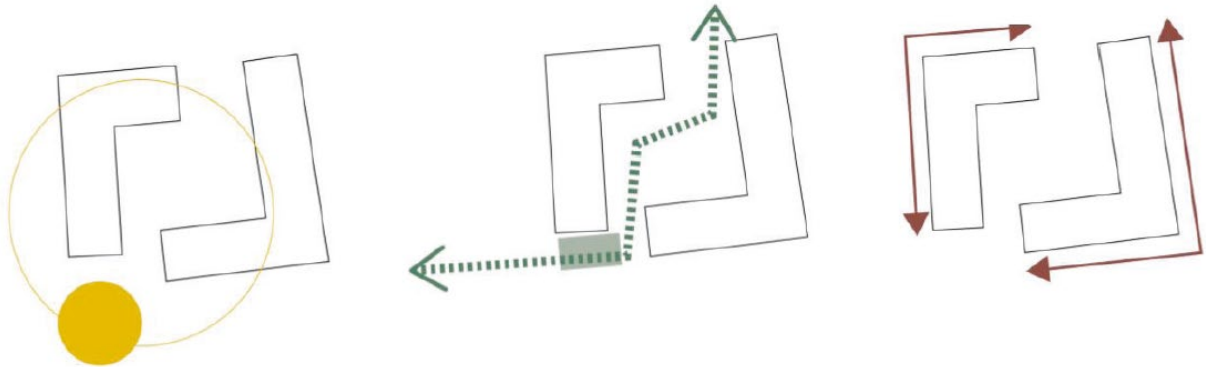
Fremtidig situasjon ved full utbygging i henhold til planforslag. Fugleperspektiv. Sett mot sydøst.



Fremtidig situasjon ved full utbygging i henhold til planforslag. Fugleperspektiv. Sett mot nordøst.

4.1 Planforslagetets hovedidé og hovedgrep

Planen følger opp formål, utnyttelse og høyder i områdereguleringsplan for Ås sentralområde. Det foreslås blokkbebyggelse med to bygningsvolumer med høyder fra 4 til 6 etasjer. Bebyggelsen er høyest mot Brekkeveien og lavere mot Moerveien.



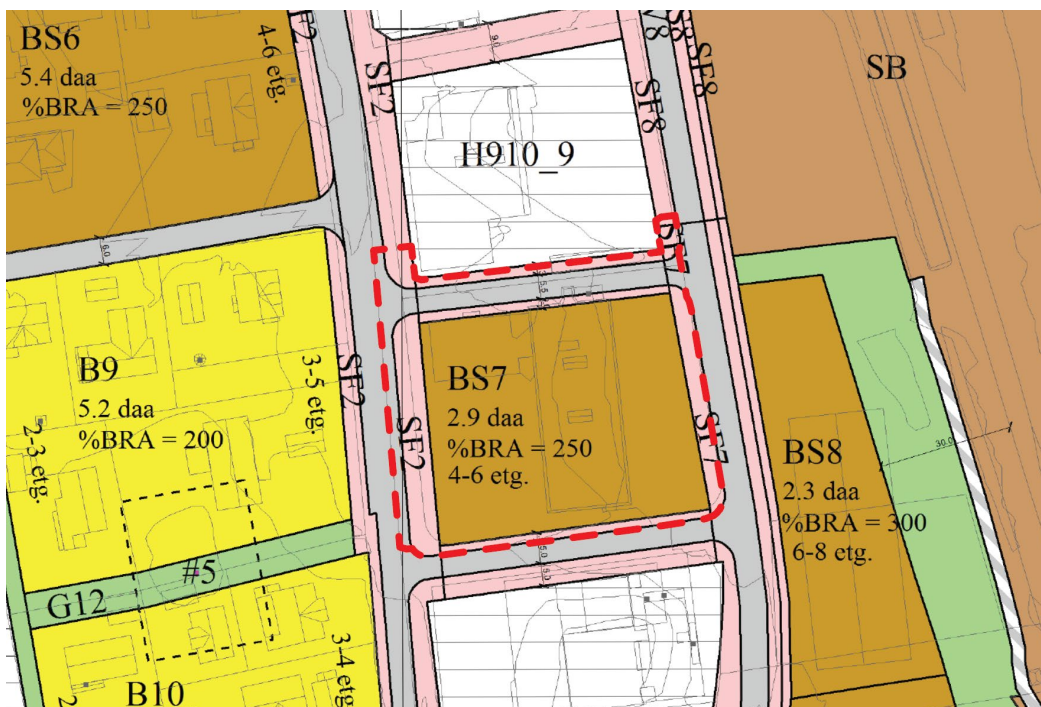
Prinsippkisser som viser bebyggelsens hovedgrep. Fra venstre til høyre vises solforhold, gangforbindelse og plassdannelse, og plassering av bebyggelse.

Bebyggelsen har en kvartalsstruktur med et indre gårdsrom på bakkeplan. Det er to åpninger i bebyggelsen som gir mulighet for gjennomgang. Mot Moerveien i sørvest legges det opp til en liten plass med gode solforhold som kan benyttes blant annet til uteservering. Bebyggelsen er lagt med fasade mot veiene for å definere gatene. I Moerveien er fasaden trukket inn fra fortau for å skape en inngangssone.

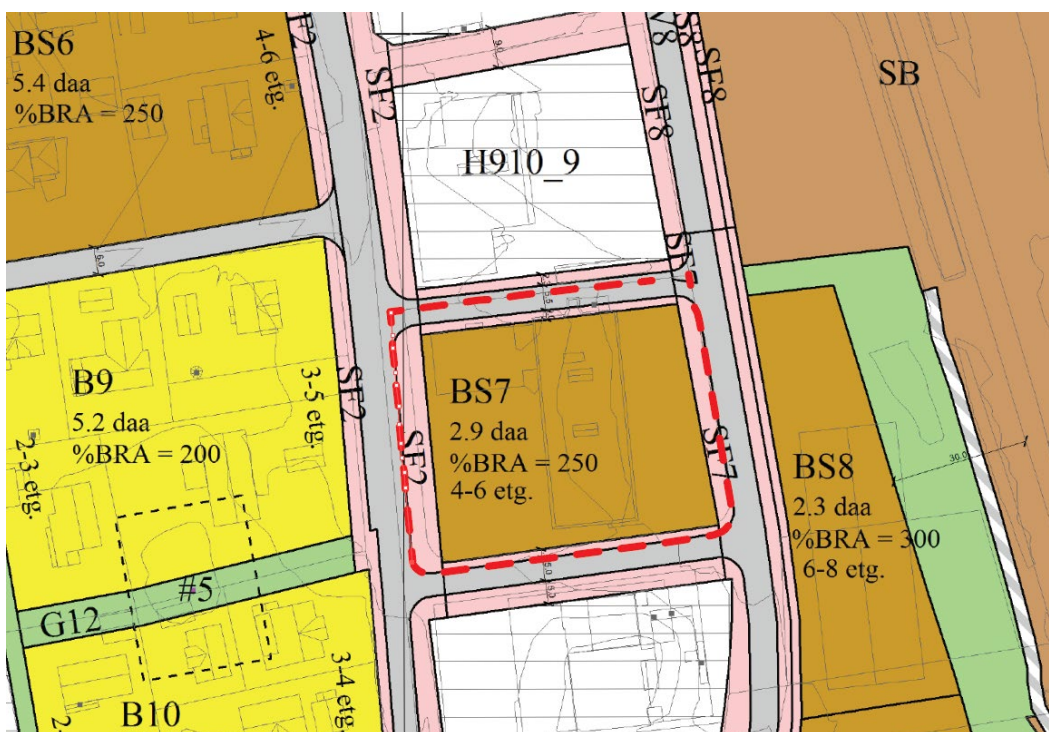
Første etasje i bebyggelsen skal benyttes til publikumsrettet virksomhet, primært forretninger/kontor eller fellesarealer for boligene. Øvrige etasjer skal ha boliger. Det tilrettelegges for parkering under bakken.

4.2 Planavgrensning

Planavgrensningen ble satt i samråd med kommunen. Den inkluderer Moerveien 12 (felt BS7), og tilliggende regulert fortau på alle sider. Ved varsel om oppstart ble arealet mellom Moerveien 10 og 12, som er regulert til kjøreveg og fortau i områdereguleringsplanen for Ås sentralområde, tatt med. Den inneholdt også deler av Moerveien, gnr./bnr. 55/55. Planavgrensningen ble satt slik for å sikre helheten. Etter varsel om oppstart og innkommende merknader ble avgrensning i nord justert til fram til eiendomsgrensen. Avgrensning i vest ble også justert, og avsluttes i grense mellom SF2 og regulert veiareal.



Utsnitt av områderegeringsplan for Ås sentralområde, med planavgrensning ved varsel om oppstart.



Utsnitt av områderegeringsplan for Ås sentralområde, med planavgrensning ved endelig forslag.

4.3 Arealformål

Bebyggelse og anlegg – Kombinert bolig/forretning/kontor (BKB)

Omfatter byggeområdet. Innenfor formålet tillates det etablert bebyggelse med blandingsformål.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Fortau

Omfatter tilliggende fortau mot Brekkeveien, Moerveien og stikkveien imellom.

Gatetun (SGT)

Gatetun skal sikre tverrforbindelse og flomvei fra Moerveien til Brekkeveien. Gatetun erstatter deler av veiareal og fortau ifra områdeplanen.

Renovasjonsanlegg (BRE)

Sikrer plassering av renovasjonspunkter.

4.4 Arealoversikt

Hele planområdet er totalt 3900 m², hvorav bebyggelse og anlegg utgjør 2900 m². Tabellen nedenfor viser størrelse på de øvrige formålene.

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1802 - Bolig/forretning/kontor (BKB)	2958,9
Sum areal denne kategori:	2958,9
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2012 - Fortau (o_SF1)	359,7
2012 - Fortau (o_SF2)	225,7
2012 - Fortau (o_SF3)	141,5
2014 - Gatetun (o_SGT)	214,4
Sum areal denne kategori:	941,3
Totalt alle kategorier:	3900,2

4.5 Antall boliger, leilighetsfordeling og antall arbeidsplasser

Planforslaget ønsker å følge kommunens ambisjon vedr. boligtilbud og boligtypologier og er utformet for å sikre en variert beboersammensetning med tanke på alder, økonomi og husholdningstyper. Vi har lagt vekt på å skape en variasjon i leilighetstyper og størrelser som kan bidra til et inkluderende bomiljø, hvor beboere i alle livssituasjoner skal kunne trives. Boligmarkedsanalysen for Ås (Prognosesenteret 2017) viser at det er mange i den eldre aldersgruppa som ønsker seg mindre og enklere bolig nær offentlig og private tjenestetilbud. Samtidig er det mange studenter i Ås som kan bidra positivt til bybildet. De ulike leilighetstyper og -størrelser, samt felles funksjoner- og arealer som planforslaget legger opp til vil kunne bidra til å styrke naboskap og gjøre det aktuelt for flere, også familier, og bosette seg i leilighet i prosjektet.

Det er sikret andel bolig og næring i BRA. Det sikres videre at 40 % leiligheter ikke skal være mindre enn 45m² BRA, og minst 20 % skal være over 70m². Det tillates ikke boenheter under 36 m² BRA. Det planlegges for ca. 78 boliger, hvorav 29 toroms, 36 treroms og 13 fireroms. Det er stor variasjon i leilighetsstørrelsene innenfor hver av disse leilighetstypene. Antall arbeidsplasser sikres ikke i reguleringsbestemmelser.

Det sikres arealstørrelse på publikumsrettet virksomhet på minimum 600 m² i 1. etasje.

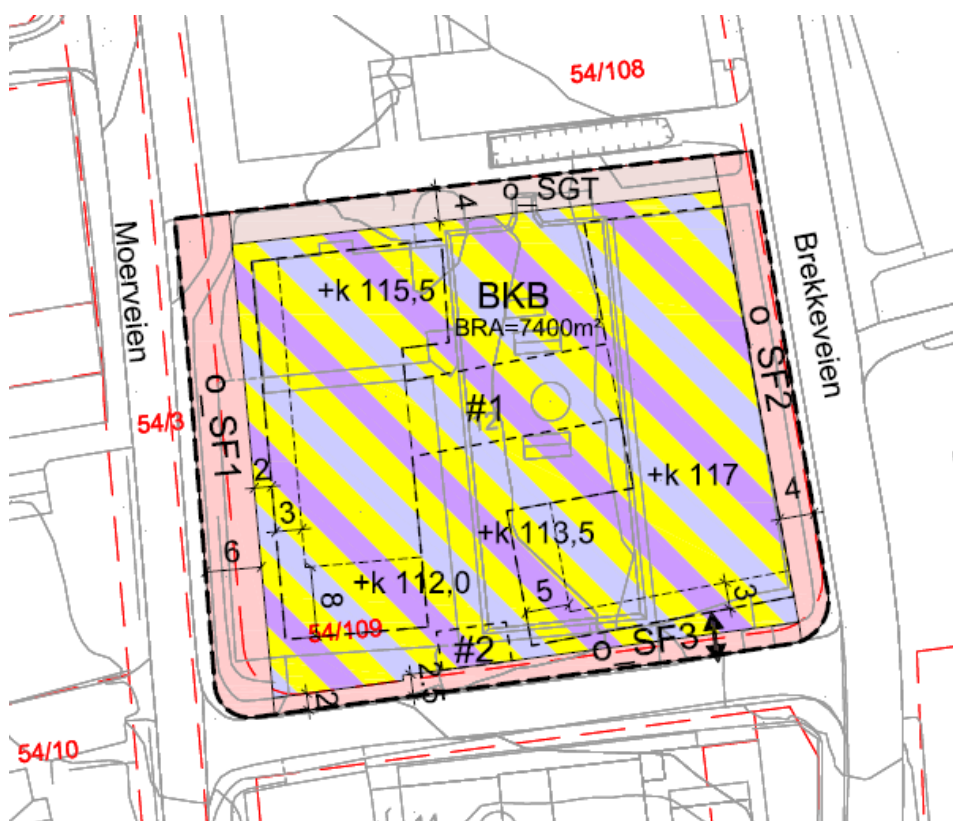
4.6 Utnyttelse

Jfr. Områdereguleringen er planområdet er tillatt utnyttet % BRA = 250 Tillatt totalt BRA for prosjektet skal ikke overskride 7400m². Boligdel skal ikke overskride 6600m². Garasjekjeller samt øvrige arealer under bakken skal ikke medregnes til BRA.

Første etasjer i bebyggelsen skal benyttes til publikumsrettet virksomhet, primært forretninger/kontor eller felles arealer for bolig med størrelse på minimum 600 m² totalt.

Områdereguleringsplan for Ås sentralområde tillater 7250 m² BRA. Tillatt BRA i dette planforslaget overskrider områdereguleringsplanen med 150 m². Grunnen til dette er at det tas høyde for beregning av BRA areal for balkonger (ikke oppvarmet areal) som må tas med til beregning av den totale BRA etter «Veileder for beregning av utnyttelsesgraden».

4.7 Bebyggelsens plassering, utforming og høyde



Plankart med kotehøyder og byggegrenser.

Byggegrenser på plankartet sikrer at bebyggelsen plasseres i en kvartalsstruktur med fasade ut mot veiene. Byggegrensen sikrer også to åpninger for gjennomgang fra nordøst til sørvest. Mot Moerveien er byggegrensen inntrukket ift. formålsgrensen, og sikrer at det er plass til en inngangssone.

Bestemmelsene sikrer at garasjekjeller samt boder og tekniske rom plasseres innenfor bestemmelsesområde #1. Det er tillatt en rampe/forbindelse med bredde på inntil 6,5 meter innenfor bestemmelsesområde. Trapper og støttemurer, samt tekniske rom på taket kan oppføres utenfor angitte byggegrenser og maks kotehøyde. Balkonger og markterrasser kan også etableres utenfor angitte byggegrenser, men kan ikke gå over formålsgrenser. Det sikres i bestemmelsene at første etasjer skal ha en fri høyde på minimum 3,9 meter, åpne fasader og flere innganger.

Plankartet har maks kotehøyder som sikrer en avtrapping av høyder fra øst, vest og syd. Mot Brekkeveien er maks kotehøyde +117 og mot gårdrommet +113,5. Fasaden er trukket tilbake 3 meter fra fasadelivet mot Moerveien (tverrveien) ned til kote +113,5.

Bygningen mot Moerveien har maks kotehøyde +115,5 i nord og mot gårdsrommet, og +112 i sør og vest.

Bestemmelsene sikrer at takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av anleggets samlede arkitektoniske uttrykk. Takoppbygg for tekniske rom og rømningstrapper tillates inntil 3,5 meter over maksimum gesimshøyde, og kan utgjøre inntil 15 % av total takflate. Rekkverk med høyde 1,2 meter tillates oppført over maks gesimshøyde på tak.

4.8 Estetisk redegjørelse

Det skal stilles høye krav til arkitektonisk kvalitet og fasadematerialer. Ny bebyggelse skal tilstrebe variasjon i byggehøyder, volumoppbygging og materialbruk.



Illustrasjoner er ikke bindende, men viser kun en av flere mulige utformingsalternativer. Øverst sett fra Moerveien og nederst sett fra Brekkeveien.



Referanseprosjekter med eksempel på hvordan man kan oppnå variasjon i fasaden. Vindusrammer og franske balkonger som "popper" ut av fasaden.



Eksemplet på materialitet og variasjon ved bruk av ulik bredde på kledning.

Det tillates ikke plassering av tekniske installasjoner på utomhusarealene på terreng. Eventuelle gjerder, støyskjermingstiltak, skilting, belysning mv. skal ha et helhetlig preg og ha høy kvalitet.

Tekniske installasjoner på tak skal kun omfatte absolutt nødvendige objekt, og tilpasses byggets arkitektur. Det er allikevel ønskelig å sikre at samtlige leiligheter vil få mulighet til å ha direkte tilgang til felles takterrasser. Trapperom og heis må derfor føres over taket. I bygg mot Moerveien (Bygg A) vil disse bli en del av planlagt toppetasje, mens i bygg mot Brekkeveien (Bygg B) må disse stikke over taket. Den optimaliserte planløsningen i Bygg B krever at leiligheter vender mot gårdsrommet og stilleside, hvor også solforholdene er best, og trapperommene plasseres i den fasaden som er mest støyutsatt, dvs. mot Brekkeveien. Dette fører til at trapperommene må følge fasadelivet helt over taket.

Vi har sett litt nærmere på hvordan takoppbyggene kan reduseres, og foreslår at taket på trappeoppgang utformes på skrått, slik at de ikke blir synlige fra gateplan, og at det er kun heissjakt som føres helt opp. Videre er det viktig å sørge for at detaljering, materialbruk samt farger, planlegges slik at virkning reduseres ytterligere. Videre presiseres det at selv om takoppbyggene synes godt i tegning og illustrasjon vil den faktiske synligheten og opplevelsen av disse i gatebildet, både fjernvirkning og fra gateplan være veldig begrenset.



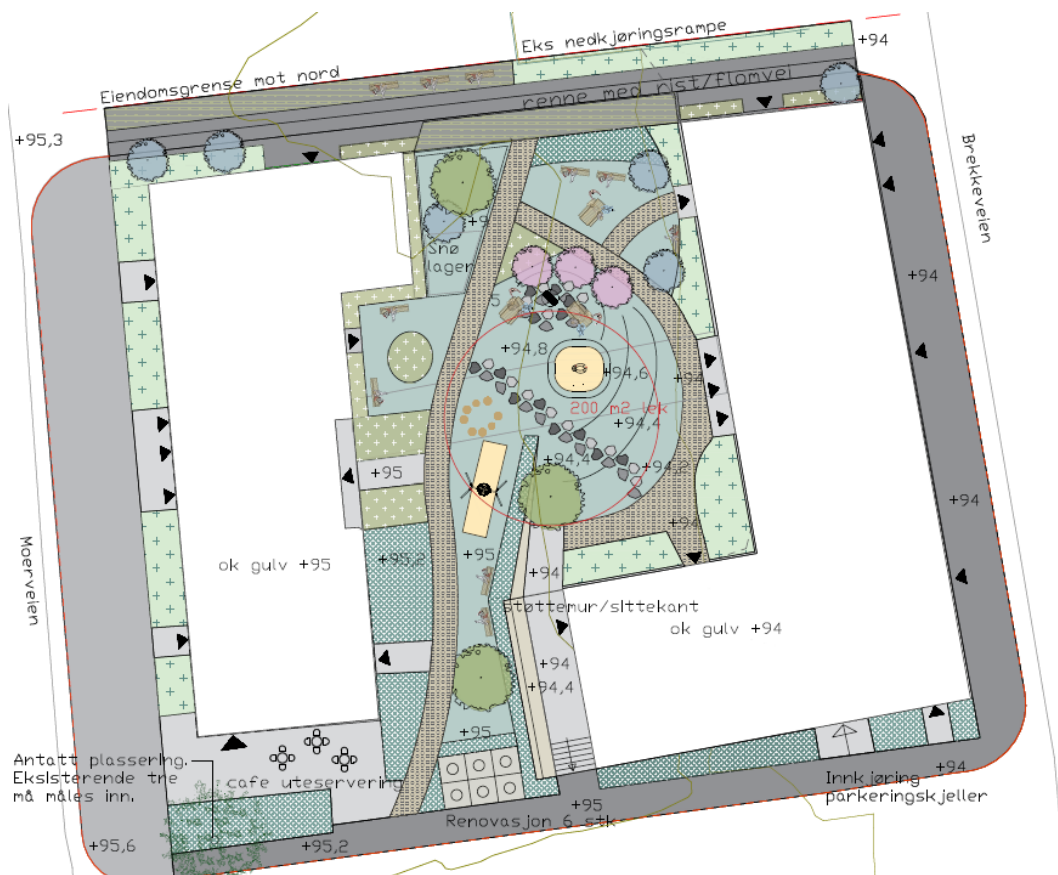
Utforming av takoppbyggene mot Brekkeveien med grep for å redusere omfang til et minimum.

4.9 Boligmiljø/bokvalitet

Det tillattes ikke leiligheter ensidig orientert mot nord, eller øst mot Brekkeveien. Dette primært på grunn av solforhold og støyutfordringer mot Brekkeveien/toglinje.

4.10 Utearealer

Egnet areal til lek, aktivitet og uteopphold minimum utgjøre 20 % av samlet BRA for foreslått bebyggelse innenfor byggeområdet. Bestemmelsene åpner for at balkonger/terrasser over 10 m² kan medregnes til MUA. Uteareal brattere enn 1:3 eller smalere enn 8 m bredde skal ikke regnes med. Støykrav skal være ivarettatt. Både felles og private arealer som inngår i beregning av krav til lek, aktivitet og uteopphold skal ha sol ved vår og høstjevndøgn kl. 15:00 på minst halvparten av arealet.



Utomhusplan som viser mulig utforming av uteoppholdsarealene med en nærlekeplass på minimum 200 m²

Areal til takterrasser kan medregnes i uteoppholdsarealet for inntil 50 % av arealet avsatt til takterrasse. Alle arealer på taket kan regnes til MUA uavhengig av bredde.



Utomhusplan som viser mulig utforming av takterrasser.



Oversikt over MUA arealer (oransje farge).

Illustrasjon ovenfor viser hvilke arealer som er medregnet til MUA for å kunne oppfylle krav til MUA basert på 20% av samlet BRA.

Bestemmelsene sikrer også at det skal opparbeides en nærlekeplass på minimum 200 m² maks 50 meter fra inngangsdør. Lekearealene skal være minimum 10 meter brede, og opparbeides med materialer av god holdbarhet. Unntaksvis kan kravet om nærlekeplass fravikes dersom barns særlige behov for leke- og uteoppholdsareal likevel oppfylles på en god måte. Nærlekeplasser som har sol ved jevndøgn kl. 15:00 og tilfredsstillende krav til bredde, kan inngå ved beregning av uteoppholdsareal per boenhet.

Hovedkonseptet for utomhusplanen til BS7 er det grønne gårdsrommet. Ved å ikke legge brannoppstilling, sykkelparkering og renovasjon inne i selve gårdsrommet unngår vi å bruke arealer med harde impermeable overflater og frigir plass til opphold og lek på grus og gress. Bruk av grusstier, staudebed, busker og trær vil gi inntrykk av en klassisk hage noe som vil bidra til å myke opp bebyggelsen rundt. Inspirasjon er hentet fra de omkringliggende hagene i området og gjennom å velge dette grepet skaper vi en overgang mellom den gamle bebyggelsen i Moerveien, og den nye.



Inspirasjons bilder – Utforming av utearealer

Vi klarer å oppnå en høy blågrønnfaktor, ved å fokusere på mest mulig permeable overflater. Nivåforskjellen er på 1 meter fra ok gulv på bygg A til ok gulv bygg B. Dette løses ved å legge inn ulike nivåer som trapper seg ned til bygg B. Ved å legge en litt høyere stålkant så vil disse områdene fungere som naturlig fordrøyning av regnvann, og hindre vannet i å renne ned mot fasaden i bygg B. Inntil

fasaden av bygg B er det og lagt inn felter med regnbed for å fordrøye vannet. Det er flere staudebed, buskfelt og trær i bakgården. I alle plantefelt er det noen cm nedsenket areal som er med å fordrøye regnvannet.

Hagepreget gjenspeiles også i plantevalget, som vil bestå av prydd og nyttevekster. Kirsebær- og epletrær gir fin blomstring og gjør det hyggelige for beboerne, i tillegg til muligheten for å plukke seg noen epler om høsten. Aronia, rips og solbær busker fungerer både som skjerming og prydd. Dette gir og beboerne mulighet til å lage sitt eget syltetøy, og bruke gårdsrommet som sin egen hage.



Inspirasjons bilder – Utforming av utearealer

Sentralt i uteområdet vil det bli etablert et oppholdsområde med benker, bord og felles grill. I tilknytning til dette området vil det etableres lekeapparater, for å skape hyggelig samvær for både store og små. Tanken er at hele gårdsrommet skal kunne brukes til lek og opphold for barna. De små nivåforskjeller ned mot bygg B, kan på vinteren brukes til å lage akebakker og små hopp av snø. Man kan løpe rundt i grusgangene og leke sisten mellom trærne. Det er lagt inn benker og bord flere steder i gårdsrommet, slik man kan trekke seg litt unna sentralområdet for litt mer ro og fred. I tillegg til at man kan flytte seg ettersom sola beveger seg gjennom gårdsrommet.

På hjørnet av bygg A, mot sørvest, vil det bli tilrettelagt for et kafelokale med tilhørende uteplass. Dette vil bli en enkel plass i betong for kafemøblement. Det eksisterende treet, som står i hjørnet innenfor fortauet, vil bli tatt vare på. Under treet blir det etablert et felt med busker for å lage skjerming fra gata.

Begge takene har sedumtak med 20 cm jord over det hele. Oppholdsarealene består av treterrasser i tilknytning til hvert sitt trappehus. Disse er igjen forbundet med hverandre med stier slik at man kan bevege seg mellom de ulike sonene. Det er lagt inn opphøyde plantekasser med busker for å skjerme for innsyn og lage le for vind. Det er foreslått enkel flyttbar møblering som gjør at de som bor der kan flytte rundt og tilpasse møbleringen etter behov.



Inspirasjons bilder – Utforming av utearealer

4.11 Parkering

Parkering for bil er planlagt i parkeringsanlegg i kjeller. Antall parkeringsplasser for bil og sykler skal være i henhold til angitt tabell i bestemmelsene, men det åpnes for at maksimum parkeringskapasitet kan økes med 10 % dersom disse plassene dedikeres til bildeling.

Bebyggelsestype	Boenhet	Sykkel (min.)	Bil (maks)	Gjesteparkering
Blokkbebyggelse	1-roms	1	0,2	0,1
	2-roms	2	0,6	0,1
	3-roms og mer	2,5	0,8	0,1
Forretning, kontor og tjenesteyting			0,8 per 100m ²	

Det stilles i tillegg en rekke kvalitets- og funksjonskrav.

Ramper til parkeringskjeller skal inngå som en del av bygget og tillates ikke utendørs. Det skal være fri sikt ved kryss og avkjørsler, og minimum være 5 meter mellom garasjeport og veg/gates formålsgrænse.

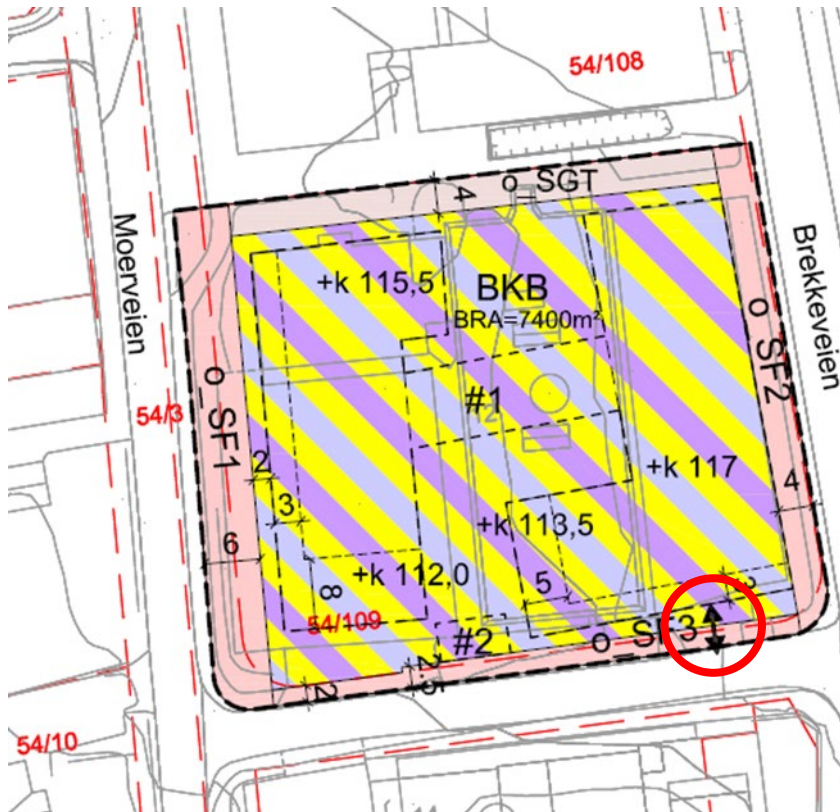
Parkeringskjeller skal i hovedsak legges under bygninger, og må ikke begrense evne til lokal overvannshåndtering eller etablering av vegetasjon i uteoppholdsarealene. Reguleringsbestemmelser åpner for etablering av en rampe mellom garaskjekjeller markert i reguleringskartet som #1 og #2. Det skal tilstrebes jordsmonn over rampe på minst 1 meter, men der hvor rampen ligger høyest skal det sikres minst 0,4 meter jordsmonn mellom rampen/forbindelse og terreng. Endelig plassering skal dokumenteres ved innsending av rammesøknad.

Det stilles krav til at alle biloppstillingsplasser skal ha mulighet for lading av el-bil. 5 % av parkeringsplasser for bil skal tilrettelegges for bevegelseshemmede, og de skal plasseres nær heis.

For sykkelparkeringsplasser er det krav om at det skal være areal til dette ved inngangspartier eller innendørs i 1. etasje, og at halvparten av samtlige sykkelparkeringsplasser skal være overdekket. Det skal også være avsatt areal til sykkelparkering i parkeringskjeller. Det skal tilrettelegges for lading av el-sykler, vasking og reparasjoner.

4.12 Kjøreatkomst

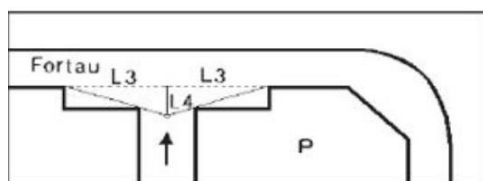
Planområdet har kjøreadkomst til parkeringskjeller fra stikkveien i sørøstre hjørne (ved Brekkeveien). Det tillates mindre justeringer av kjøreadkomsten på inntil fire meter ved byggesaksbehandling.



Plankart med kjøreadkomst markert i rødt

Avkjørsel er planlagt i samme avstand fra Brekkeveien som eksisterende avkjørsel, noe som bør være akseptabelt. Forutsatt at avkjørselen etableres med tilstrekkelig sikt, vurderes det at trafikksikkerheten vil bli ivaretatt.

Det henvises til Trafikkanalyse utarbeidet av Sweco, og datert 14.08.2020, som angir hvordan krav til tilfredsstillende sikt kan ivretas.

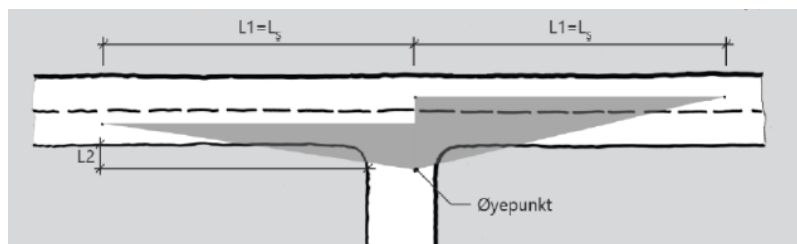


c) Utkjørsel fra P-anlegg
Ved atkomstgater bør en ved utkjørsel fra felles p-anlegg eller andre avkjørsler med stor trafikk ha siktretkant utenfor fortau i tillegg til kravene gitt i tabell C.14. i figur til venstre er L3 lik 10,0 m og L4 lik 3,0 m.

Sikt fotgjengere, basert på Håndbok N100.

I forhold til sikt fra parkeringskjeller til kjøreveg, er anbefalingen som vist nedenfor. L1 er 20 meter da fartsgrensen er 30 km/t, og L2 er 4 meter. 15 meter til Brekkeveien bør være akseptabelt på grunn av at bilene holder lav hastighet for å svinge inn i tverrforbindelsen. Sikthindringer skal være maks 0,5 meter høye innenfor siktretkanten. Enkeltstående elementer (trær, stolper o.l.) kan likevel stå i

sikttrekanten.



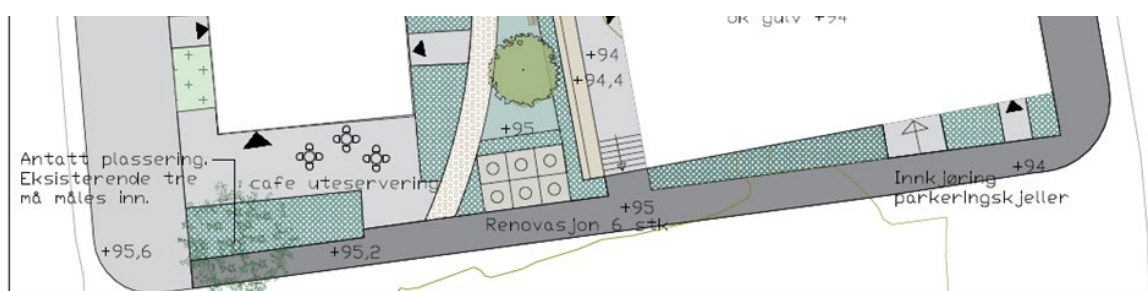
Sikt bilveg, basert på Håndbok N100.

4.13 Gang- og sykkelveier

Områdereguleringsplanen for Ås sentralområde planlegger for at Moerveien skal utformes med tosidig fortau og sykkelfelt. Fortauet på østsiden (mot planområdet) skal være ca. 6 meter bredt. Langs vestsiden av Brekkeveien mot planområdet planlegges det ny sykkelvei med fortau på 4 meter.

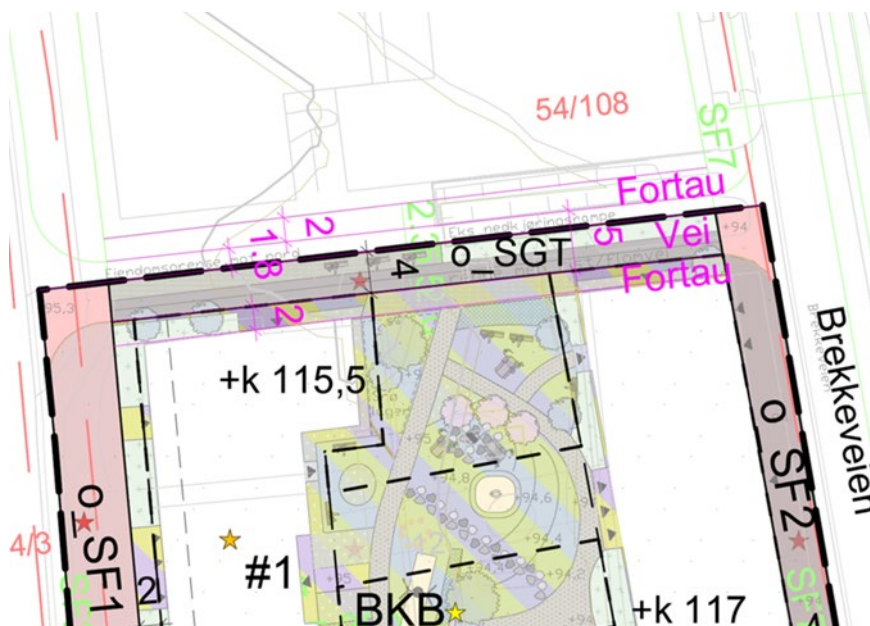
Langs stikkveien/Moerveien på sørsiden planlegges det tosidig fortau. Mot Moerveien 14 er fortauet regulert til 5 meter. Ved Moerveien 12 ble fortauet i det reviderte planforslaget utvidet i forhold til sentrumsplanen fra 2 meter til 2,5 meter på deler av strekningen. I sydvestre hjørne av eiendommen, rett ved eksisterende fortau er det eksisterende tre som ønskes bevart. Dersom fortauet måtte utvides til 2,5 meter, så vil dette tre måtte fjernes. Dette er selvsagt ikke ønskelig. I dette hjørne er det planlagt romslige utearealer i tilknytning til planlagt café. Det er tilstrekkelig plass til å bevege seg her.

Videre mot Brekkeveien foreslår vi utvidelse av fortau til 2,5 meter. Ytterligere utvidelse blir vanskelig å gjennomføre både mtp frisiktlinjer ved nedkjørsel til garasjekjeller, rampen til garasjekjeller som må ha tilfredsstillende stigningsforhold, samt plassering av renovasjon som eventuelt må flyttes enda lengre inn i gårdsrommet. Enda mer asfalt vil gå på bekostning av blå grønne verdier og behov for fordrøyningsarealer. Og strider mot kommunens ambisjoner om oppnåelse av BGF på 0,7.



Utklipp av utomhusplan som viser utvidet fortau og plassering av eksisterende tre.

Sentrumsplanen legger også opp til en ny tverrvei for biltrafikk med tosidig fortau mellom Moerveien 10 og 12. Dette avvikles i samråd med planavdeling, og det foreslås gatetun for myke trafikanter som også skal ivareta behov for flomvei. Gatetun i Moerveien 12 reguleres med 4 meters bredde, og det sikres 2 meters avstand mellom bebyggelse og gatetun ved å regulere inn byggegrensene. Ytterligere utvidelse av gatetun skal skje på nordsiden, dvs. på nabo sin tomt (Moerveien 10) ihht sentrumsplanen. Eksisterende nedkjøringsrampe i Moerveien 10 må utgå, og må etableres som en integrert del av bebyggelse ihht sentrumsplanen.



Tverrforbindelse mellom Moerveien 10 og 12. Foreslått utomhus med gatetun, samt reguleringslinjer fra sentrumsplanen (rosa farge).

Det skal i tillegg være mulighet for gjennomgang fra nordøst til sørvest gjennom planområdet. Planforslaget har ikke sykkelvei, men rekkefølgekrav om bidrag til sykkelvei med fortau langs Brekkeveien, og fortau og sykkelfelt i Moerveien.

4.14 Tekniske planer

Vei, vann og avløp

Utbygging av vei, vann og avløp innenfor planområdet skal skje i samsvar med tekniske detaljplaner godkjent av det til enhver tid ansvarlige fagorgan i kommunen.

Ås kommunes VA-norm skal legges til grunn for all planlegging av vann og avløp i planområdet. Det er utarbeidet en VA-rapport som skal legges til grunn ved videre prosjektering.

Statens vegvesens håndbøker og vegnormaler skal legges til grunn for all planlegging av vegger, gang og sykkelveger, fortau og øvrige trafikkarealer.

Energiforsyning

Tiltak innenfor området som omfattes av konsesjonsområde for fjernvarmeleveranse i Ås skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. Alternative muligheter for felles fornybar energiløsning for varme og kjøling til byggene innenfor planområdet kan kartlegges. Energiløsningen kan basere seg på bruk av fjernvarme, bioenergi, solenergi, varmepumper eller annen fremtidig fornybar teknologi. Lokal produksjon av elektrisk strøm kan vurderes. Elektrisk krav bør primært dekke elektrisk behov, men kan være et supplement i varmesystemet for å skape fleksibilitet. Energiløsningen skal ses i sammenheng med energiløsning for hele sentrum.

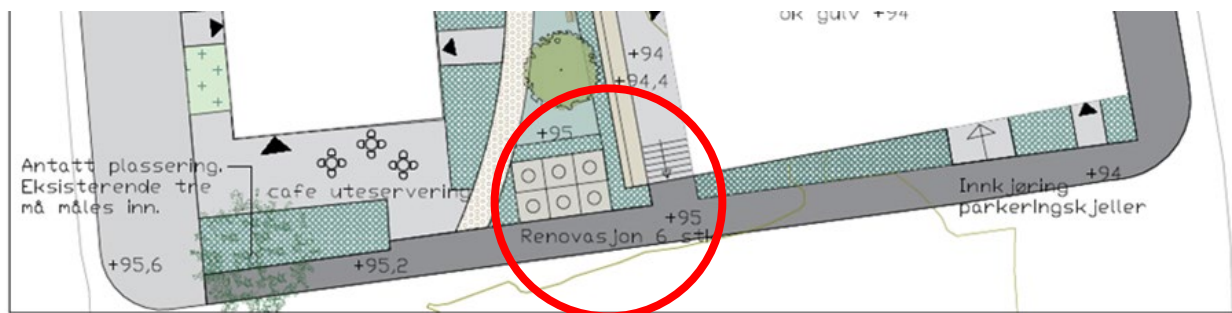
Avfallshåndtering/renovasjonsløsning

Plassering av renovasjon sikres i bestemmelsesområde #2.

Det foreligger godkjenning av prosjertert avfallslosning fra FolloRen i brev av 07.12.2020. Follo REN skriver følgende:

For 90 leiligheter er det, som vist i planen, behov for 3 stk 4m³ nedgravde avfallsbrønner for restavfall og 3 stk 4m³ nedgravde avfallsbrønner for papp/papir. Det er viktig at denne dimensjoneringen overholdes.

Avstand fra senter renovasjonskjøretøy til senter nedgravd avfallsbrønn kan ikke overstige 5 meter ved tømming. Dette betyr at det må legges opp til at renovasjonskjøretøyet kan stå delvis oppå fortau ved tømming av de bakerste brønnene. Det er foreslått at brønner for restavfall, som tømmes ukentlig, blir plassert nærmest kjørebanelen og at papp/papir som tømmes hver 14. dag blir plassert bakerst. Det er viktig at det legges opp til nedsenket kantstein og et dekke på fortau som tåler renovasjonskjøretøyet.



Utklipp av utomhusplanen med inntegnet renovasjonsløsning godkjent av FolloREN i brev av 07.12.2020.

4.15 Universell utforming

Ny bebyggelse og utearealer vil etableres med tilgjengelighet i henhold til gjeldende teknisk forskrift.

4.16 Grønnstruktur

Planområdet inneholder ikke noe grønnstruktur, men det er knyttet rekkefølgekrav blant annet om bidrag til åpning av deler av Hogstvetbekken.

4.17 Sol-/skyggeforhold

Det stilles krav til solforhold på uteoppholdsarealene, se punkt 4.10. Både felles og private arealer som inngår i beregning av krav til lek, aktivitet og uteopphold skal ha sol ved vår- og høstjevndøgn kl. 15:00 på minst halvparten av arealet. Diagrammene under viser solforhold under vår- og høstjevndøgn kl. 15:00, og 1. mai fra kl. 10-18.



Sol på MUA 20 mars kl.15

1 : 500

Sol på bakkeplan: 576 m²

Sol på tak: 255 m²**

Sol Total: 831 m²

*** MUA på tak er delt på 2

** Totalt solfylt MUA areal



Sol på MUA 22 sept kl.15

1 : 500

Sol på bakkeplan: 504 m²

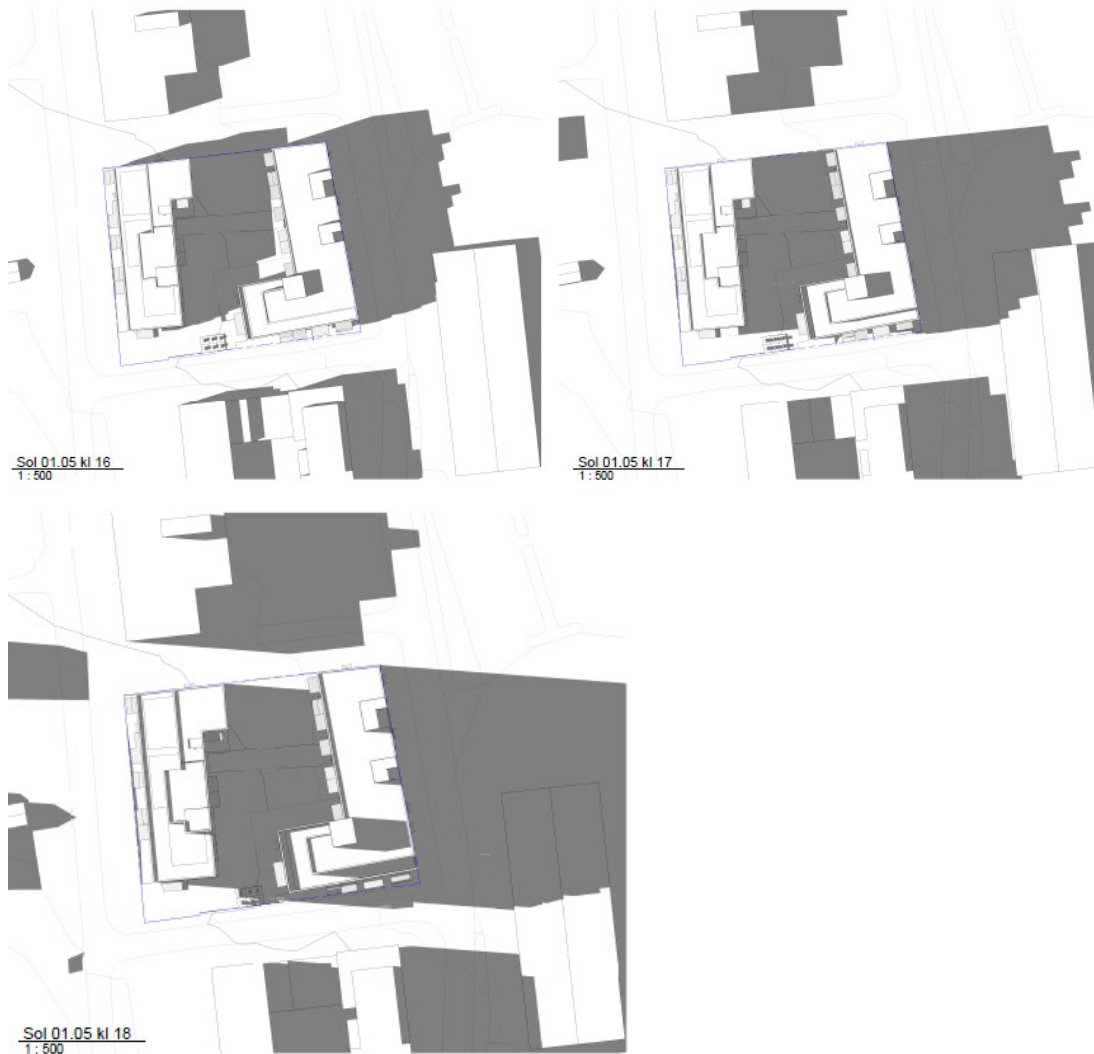
Sol på tak: 255 m²**

Sol Total: 759 m²

*** MUA på tak er delt på 2

** Totalt solfylt MUA areal





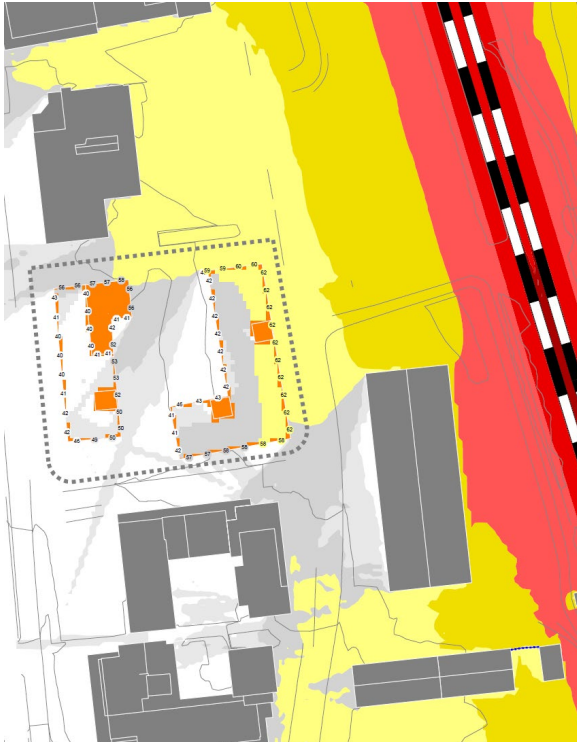
Illustrasjon nedenfor viser solforholdene på fasadene for framtidig bebyggelse i Moerveien 10 og Felt BS8 den 20. mars kl. 15. Bygg A vil ubetydelig skygge for arealer mellom bygningene i Moerveien 10. Og det er kun nordvestre del i 1. etasje i bygg i Felt BS8 som blir bli berørt av skygge.



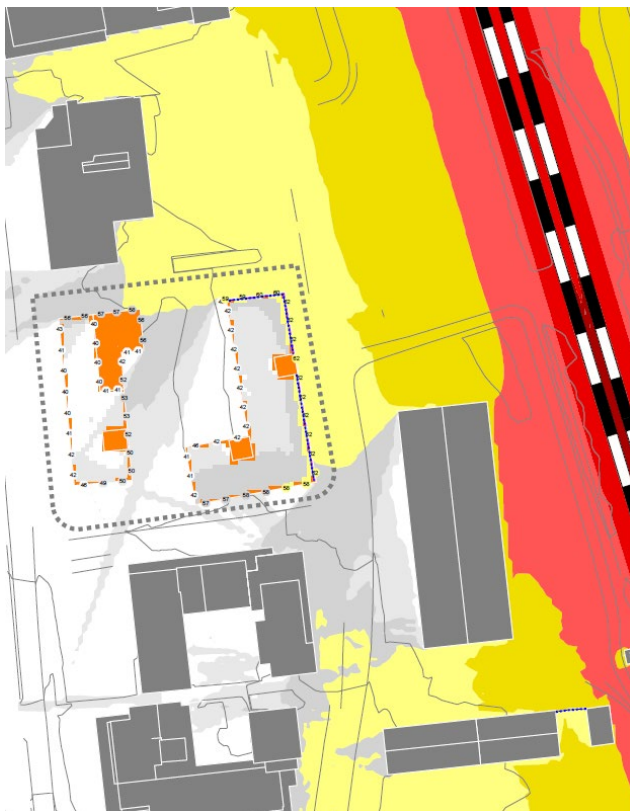
Solforholdene på fasadene for framtidig bebyggelse i Moerveien 10 og Felt BS8 den 20. mars kl. 15.

4.18 Støyskjerming

Planforslaget skal følge «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2016), eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse. De anbefalte avbøtende tiltakene fra støyrapporten er innarbeidet i planforslaget, og sikret i bestemmelsene. Rekkverket på takterrassens nordlige og østlige side på bygg B, gjøres tett for å sikre mer uteoppholdsareal. Balkong for boenhet i sørøstre hjørne av bygg B bør delvis glasses inn.



Beregnet støynivå (bygg B til høyre)



Beregnet støynivå med tett rekkverk på takterrassen.

4.19 Luftkvalitet

Det legges ikke opp til spesielle tiltak for å forbedre luftkvaliteten, men det planlegges for lavere parkeringsdekning enn i dag. Planforslaget legger også opp til gode gangforbindelser innenfor planområdet, og bidrar ellers gjennom rekkefølgekrav til gang- og sykkelforbindelser i nærområdet. Sannsynligvis vil dette gi bedre luftkvalitet i lengden.

4.20 Bevaringsverdier

Det er ingen kjente bevaringsverdier i eller i nærheten av planområdet.

4.21 Arkeologiske registreringer

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminnemyndigheten varsles.

4.22 Miljøprogram

Det er utarbeidet en miljøoppfølgingsplan (MOP) som skal legges til grunn for videre prosjektering. Planen fastsetter miljømål, beskriver roller og ansvar, vurderer miljørisiko, tiltak og oppfølging av miljømålene i samsvar med krav i reguleringsbestemmelsene og etter mal fra Norsk standard «NS 3466:2009 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygge-, anleggs- og eiendomsnæringen».

Det er som følge av miljørisikovurderingen for bygge- og anleggsfasen avdekket risiko for transportvei og trafikkikkerhet som kan kreve forebyggende og avbøtende tiltak. Det er også avdekket risiko for blant annet forurensning i grunn, støy, støv og avfallshåndtering der det bør gjennomføres forebyggende og avbøtende tiltak.

4.23 Klimatilpasning

Kommunen stiller krav til geotekniske undersøkelser og gjennomført infiltrasjonstest ved detaljregulering av ny utbygging i Ås sentrum. Dette for å ha et reelt grunnlag for valg og beskrivelse av prinsipper for overvannshåndtering. Grunnvannstanden bør undersøkes med tanke på parkeringskjeller.

Overvann skal håndteres/fordrøyes lokalt, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer. Overvannstiltak skal være i tråd med prinsippene beskrevet i den til enhver tid gjeldende overvannsnorm for Ås kommune. Avrenning skal ikke føres direkte til vassdrag via rør. Blågrønnfaktor som skal oppnås for sentrumsbebyggelse er minimum 0,7.

For planområdet vil det bli avsatt grøntarealer for håndtering av overvann gjennom infiltrasjon i grunnen, noe som vil kunne forsinke og redusere avrenning. I tillegg er det planlagt beplantning av stauder og busker i forskjellige områder, noe som vil bidra positivt til håndtering av overvann. Nye trær innenfor planområdet vil etter hvert utvikle gode rotsoner for opptak av overvann.

Åpne infiltrasjonssoner i planområdet kan etableres som infiltrasjonsgrøfter med grunne, slake gresskledde sidekanter. Disse forsenkningene kan beplantes og integreres som en positiv estetisk faktor i uteoppholdsarealet.

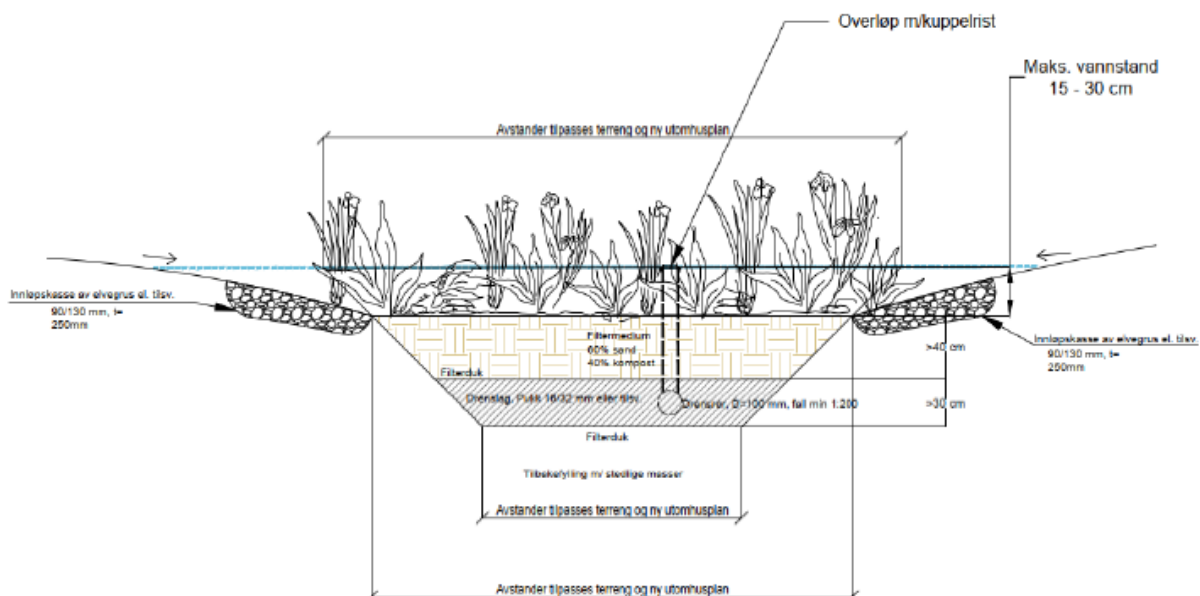


Eksempel på infiltrasjonssone og gresskleddede grøfter. Foto: Gøran Lundgren og Sveinn T. Thorolfsson/T. Leidstedt (Kilde: Prinsippnotat VA og overvann).

Forsenkningene kan også benyttes som infiltrasjons- og fordrøyningsareal for takvann, interne gangareal. Som prinsipp bør taknedløp ledes ut på terreng for infiltrasjon i grunnen så langt det er mulig. Dersom forsenkninger benyttes til fordrøyningsformål er det anbefalt å sikre at disse blir drenert mellom hvert regnskyll enten lokalt i grunnen eller underliggende drensledning med utløp til andre LOD-tiltak eller overvannsledning dersom infiltrasjonsevnen er begrenset i området. Detaljering rundt taknedløp må avklares i neste fase.

Ny bebyggelse er planlagt med flatt tak, og det er forutsatt grønt tak for begge bygningene. Grønt tak vil forsinke avrenningen, og gir også mulighet for å fordrøye overvann på taket. Grønne tak vil bidra til å redusere belastningen på avrenning mot omgivelsene og gi rom for å redusere disse. I tillegg er grønne tak spesielt hensiktsmessig der det er høy andel tett flater, og vil øke det biologiske mangfoldet i området, filtrere og rense luft, samt gi en estetisk god opplevelse. Det kan være aktuelt å anlegge overvannsrenner og mindre kanaler innenfor planområdet. Disse er godt egnet til å lede bort vann og til å sikre flomveier under ekstremvær.

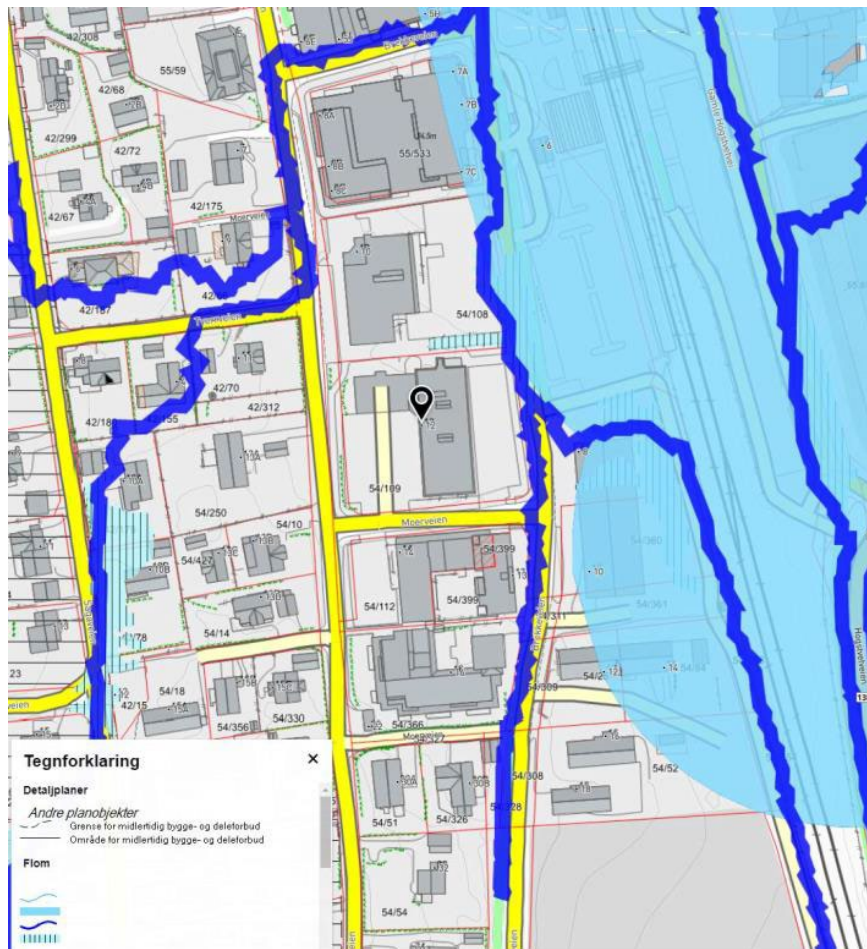
Tretrinnsstrategien er lagt til grunn for overvannshåndteringen. Regnbed infiltrerer og fordrøyer, samt bidrar til et estetisk flott miljø, og de kan utformes i mange variasjoner slik at de kan tilpasses utearealet på en god måte.



Prinsippskisse for oppbygging av regnbed utformet av Sweco Norge As, basert på prinsippskisse av regnbed som beskrevet i faktaark fra Oslo kommune «Overvann – Regnbed for lokal flomdemping». (Kilde: Prinsippnotat VA og overvann).

Terrenget endres noe i fremtidig situasjon for planområdet, og ettersom tomten går fra kote +95,2 i sør

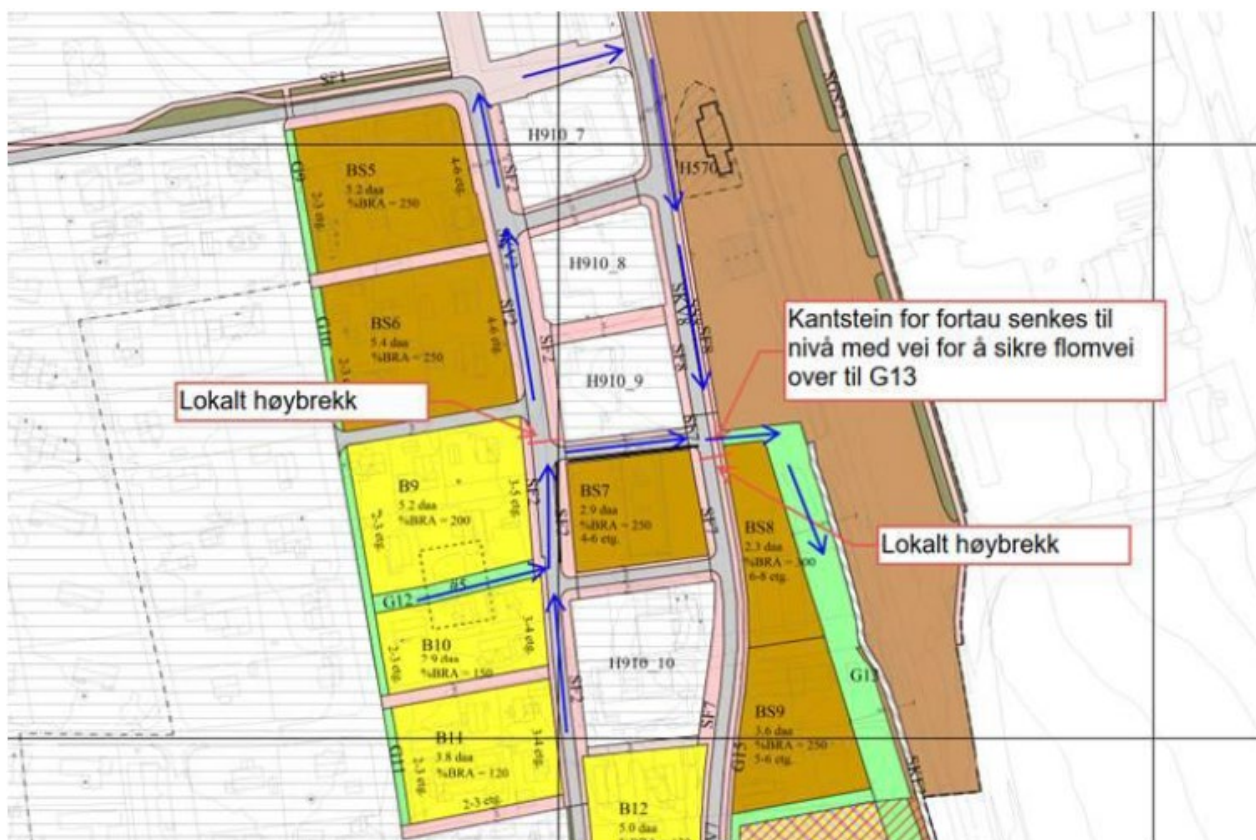
til +94 i nord, skal det sikres flomoverløp i nord til flomvei i øst langs Brekkeveien, se utklipp av flomkart mottatt av Ås kommune nedenfor.



Utklipp fra flomkart mottatt av Ås kommune som viser flomvei i øst langs Brekkeveien.

Det er i tillegg observert god helning i nord fra Moerveien til Brekkeveien på befaring i forbindelse med infiltrasjonstest.

Inkludert i planforslaget er det planlagt å etablere et gatetun i nord som har som hensikt å fungere som kobling av flomvei mellom G12 og G13 i *Områdereguleringsplan for Ås sentralområde*. Dersom dagens flomvei skal legges om og kobles mellom felt G12 og G13, i gatetun, må det gjøres tiltak for både Moerveien og Brekkeveien. Landskapsplanen viser forslag til utforming av gatetunet, men detaljeringen av dette er ikke avklart grunnet flere usikkerheter. For det første er det kun avsatt areal som inngår i planforslaget BS7 som flomvei, og ikke resterende gateareal mot Moerveien 10. Dersom dette skal etableres som en flomvei bør det gjøres vurdering av utforming mot fremtidig utbygging og planlagt nedkjøring til p-kjeller for Moerveien 10. I tillegg er det usikkerhet rundt hvilket nedbørsfelt som skal legges til grunn ved flomberegninger.



Overordnet vurdering av nødvendige tiltak for kobling av flomvei mellom G12 og G13 gjort av Sweco.

Sweco har gjort en overordnet vurdering i forhold til nødvendige tiltak for kobling av flomvei, hvor det er foreslått:

- Anlegge høy kantstein i området som leder vann, markert som sort strek langs felt SF2 på vestsiden av BS7, og langs gatetunet i nord for BS7.
- Legge inn lokale høybrekk for å endre vannets vei som markert over.
- Senke kantstein for fortau til nivå med vei akkurat der flomveien skal tilknyttes G13.

Det anbefales å gjøre en mer detaljert og helhetlig utredelse av flomveien som et uavhengig prosjekt, da dette går utenfor tiltaksområdets grenser.

4.24 Forutsetninger og tidsplan for gjennomføring

Det er ikke behov for erverv av grunn. Moerveien 12 AS overtok eiendommen fra Mattilsynet (Departementet) 1. mai 2021. Så fort planen er behandlet politisk (1. og 2. gangs behandling) skal det sendes nabovarsel og rammesøknad for prosjektet. Dette vil forhåpentligvis skje i løpet av våren 2022. Rammesøknad forventes vår/sommer 2022. Oppstart for nybygg kan da planlegges Q4 2022 / Q1 2023. Ferdigstillelse og innflytting Q1-Q3 2024.

4.25 Prosjektøkonomi

Forslagsstiller mener det er tilfredsstillende økonomi i prosjektet slik planen foreslås.

4.26 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis igangsettingstillatelse skal følgende tiltak være sikret opparbeidet:

- Kryssutbedring Brekkeveien/Fv152
- Sykkelvei med fortau langs Brekkeveien fra stasjonen til Askerveien

- Områdelekeklass i felt B9-B11
- Åpning Hogstvetbekken regionalt overvannsystem, Parsell Ås stasjon
- Åpning Hogstvetbekken regionalt overvannsystem, Parsell Hogstvetveien
- Fortau og sykkelfelt nedre del av Moerveien
- Oppgradering av vannledning sentrum/Ås stasjon
- Oppgradering av vannledning sentrum ved Esso
- Oppgradering av vannledning Ås VGS
- Oppgradering av vannledning Raveien
- Oppgradering av vannledning Moerveien.
- Skole- og barnehagekapasitet skal være tilstrekkelig

Før det gis brukstillatelse skal følgende tiltak være sikret opparbeidet:

- Oppdimensjonering av vannledning fra kum 644 til kum 18269, 114 meter, til minimum ledningsdimensjon Ø200.

4.27 Masseforvaltningsplan

En masseforvaltningsplan har som hensikt å bidra til at massene i et prosjekt håndteres og forvaltes mest mulig samfunnsnyttig og med minst mulig belastning på nærmiljøet. Det skal etterstrebes massebalanse og gjenbruk av overskuddsmassene. Planen skal dokumentere at det er gjort vurderinger for masseforvaltning og optimalisering av både utnyttelse og håndtering.

Ettersom det ikke er gjennomført fysiske geotekniske eller miljøgeologiske undersøkelser er det stor usikkerhet knyttet til både type og mengde masser. Det vil derfor bli behov for å oppdatere planen. Tabell under gir en oversikt med grove overslag over antatte massetyper og -mengder. Prosjektet vil medføre masseoverskudd.

Massetype	Volum (m ³)	Hvorav	
		til gjenbruk (m ³)	til deponi/mottak (m ³)
Grus/pukk	700	Avklares senere	Avklares senere
Løsmasser – tørrskorpeleire	3600	Avklares senere	Avklares senere
Løsmasser – bløt leire	1700	Avklares senere	Avklares senere

Antatte mengder interne masser som må håndteres på anlegget. Tallene er svært grove overslag basert på informasjonen som er tilgjengelig per dags dato, og mer nøyaktige beregninger vil gjennomføres når mer informasjon om grunnforhold og prosjekt er tilgjengelig.

Følgende tiltak anbefales vurdert når det er gjennomført geotekniske grunnundersøkelser og miljøgeologisk prøvetaking samt en karakterisering av overskuddsmassene:

- Vurdering av om det er mulig med gjenbruk av noen av massetypene på området
- Undersøkelse av om det finnes andre prosjekter i området som kan nyttiggjøre seg

Overskuddsmasser:

- Dersom lettere forurensede masser må deponeres og det kan være aktuelt å levere en viss mengde lettere forurensede masser til deponi for inerte masser, bør en basiskarakterisering av massene gjennomføres for å undersøke egnetheten.

4.28 Miljøgeotekniske undersøkelser

Det ble gjennomført en fase 1-undersøkelse. Formålet med en fase 1-undersøkelse er å innhente og vurdere opplysninger om området historikk for å vurdere om det er sannsynlig at det finnes forurensede masser på området, samt å se nærmere på hva slags forurensning som eventuelt kan forventes, og om det er særlige steder med høyere sannsynlighet for forurensning enn andre (punktkilder). Informasjonen fra fase 1-undersøkelsen kan brukes for å vurdere om prøvetaking av masser på eiendommen er nødvendig for å bestemme endelig disponering av massene, og som grunnlag for å kunne legge opp et eventuelt prøvetakingsprogram.

Den historiske kartleggingen viser at eiendommen inkluderer en nedgravd oljetank, noe som gir grunn til mistanke om risiko for grunnforurensning rundt tank og påfyllingsrør. Det er ikke funnet informasjon om tidligere oljetanker eller uhell/spill i forbindelse med nåværende oljetank, men ettersom det ikke er gjennomført intervju med driftsansvarlig e.l. er det ikke sikkert at noe slikt ikke har skjedd. Det er ikke funnet informasjon om type tank eller testing/kontroll av selve tanken, og det er dermed ingen indikasjon på tankens tilstand.

Grunnundersøkelser gjennomført på selve eiendommen (nordvestre hjørne) viste tilførte fyllmasser i øvre ca. 0,5 meter, men dette ble beskrevet som grus og pukk. Forurensning i grunnen er generelt knyttet til finstoff og ikke grovere masser. Det kan allikevel ikke utelukkes at det er finstoff av ukjent opphav blandet med de grovere fyllmassene. I tillegg er det gravd ned flere meter ved etablering av kjeller. Det er ikke kjent hva slags masser som er benyttet for oppfylling inn mot kjellerveggene.

Det er funnet tegninger med oppføring av annen type aktivitet som kan ha påvirket grunnen (trykkeri, tannlege), men slik aktivitet er ikke bekreftet.

Det er avdekket at eiendommen inneholder én mistenkt punktkilde, området ved oljetank, i tillegg til masser som kan være fyllmasser med diffus forurensning (spesielt masser nær kjellervegger, samt masser i øvre lag). Resultatene i fase 1-undersøkelsen tilsier at det bør gjennomføres en miljøgeologisk undersøkelse med prøvetaking av grunnen på eiendommen før tiltaksarbeidene starter opp. I henhold til Miljødirektoratets veileder TA-2553 er det ved fremtidig arealbruk bolig og en antatt forurensningssituasjon med kjent punktkilde behov for prøvetaking i 18 punkter.

4.29 Tilfluktsrom

I eksisterende bygg i Moerveien 12 er det etablert et tilfluktsrom. Tilfluktsrommet er privat og bygget i 1974 og er på ca. 97 m² med en kapasitet på 169 plasser. TAG arkitekter har sendt en søknad den 15.06.2020 til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap med anmodning om sletting av dette tilfluktsrommet. Den 09.07.2020 ble det mottatt tillatelse med følgende vedtak:

«Omsøkte tilfluktsrom ved Moerveien 12, gnr. 54 bnr. 109, i Ås kommune tillates slettet under forutsetning av at aktuell bygningsmasse som inneholder tilfluktsrom blir revet innen 5 år.

Sivilforsvaret opplyser videre i sitt brev om at Justisdepartementet besluttet i 1998 å iverksette midlertidig stans i plikten til å bygge tilfluktsrom som fremdeles er gjeldene. Byggherrer som etter forskrift om tilfluktsrom kapittel II, har plikt til å bygge tilfluktsrom, skal søke til sitt Sivilforsvarsdistrikt om fritak fra plikten til å bygge nytt tilfluktsrom. Gjeldende praksis er at byggherren vil få innvilget sin søknad, men vil henhold til Justisdepartementets beslutning kunne bli pålagt å utføre sikringstiltak i ettertid hvis dispensasjonsordningen endres.»

4.30 Energiforsyning og behov for ny trafo

Det ble beregnet at det nye prosjektet i Moerveien 12 vi ha energibehov på ca. 946A. Dette er mer enn det for tiden er tilgjengelig med kabler dit nå, så det må forventes at det elektriske fordelingsnettets må oppgraderes. Dette kan enten gjøres med at det legges nye kabler fra eksisterende trafo eller at det etableres ny trafo på tomten.

Det er opplyst fra Elvia at det er tilgjengelig kapasitet i en trafo som heter c1175 som er plassert i Brekkeveien 7C. Det opplyses fra netteier det er ledig kapasitet der nå, men at dette kan endre seg til det tidspunktet det bestilles.

Prosjektet baseres seg på at man kobler seg til eksisterende trafo i Brekkeveien 7C.

4.31 Klimagassregnskap

I henhold til reguleringsbestemmelse 3.17 i Klimagassregnskap skal det «utarbeides klimagassregnskap som inkluderer utslipp fra byggeplass, materialer og energi, iht NS 3720:2018, metode for klimagassberegninger eller tilsvarende standarder». Denne rapporten har som mål å synliggjøre konsekvensene av materialvalgene for bygget med tanke på klimagassutslipp. Målet for klimagassregnskapet er å synliggjøre konsekvensene av materialvalgene for nærings- og leilighetsbygget. Klimagassregnskapet må utredes videre i forprosjektet når flere detaljer om mengder og materialer foreligger. Det vil også vurderes mulige tiltak basert på resultatene som fremkommer i denne rapporten om hvilke materialer og bygningsdeler som bidrar mest til klimagassutslipp. Analysen er utført i reguleringsfasen (tidlig skisseprosjekt) og detaljeringsgraden gjenspeiler fasen prosjektet er i.

Resultatene viser klimagassutslipp iht NS 3720 på 5356 tonn CO₂-ekvivalenter over livsløpet for det prosjekterte bygget, dette inkluderer utslipp fra byggeplass materialer og energi.

4.32 Trafikk

I områdeplanen er det satt følgende rekkefølgekrav for tiltak i vegnettet før det gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse for BS7:

- Kryssutbedring av fv. 152 x Brekkeveien (etablering av rundkjøring).
- Sykkelveg med fortau langs Brekkeveien fra stasjonen til Askeveien.
- Fortau og sykkelfelt nordre del av Moerveien.



Adkomst til planområdet i fremtidig situasjon (kartkilde: vegkart.no).



Rekkefølgetiltak for BS7 (kilde: områderegeringsplan for Ås sentralområde). Disse videreføres i denne planen.

Dagens bebyggelse i planområdet består av 3818 m² kontor med 110 ansatte. Det er 54 gratis parkeringsplasser for de ansatte. Dagens bebyggelse er planlagt revet.

Beregningene viser at planforslaget får en forventet bilturproduksjon på 150 kjøretøy per yrkesdøgn (YDT) og 120 bilturer per døgn når man ser hele året under ett (ÅDT). Dette er omtrent halvparten av det man beregnet i utredningen av fv. 152 gjennom Ås. Sammenlignet med dagens situasjon vil dette si at YDT blir omtrent som i dag, mens ÅDT øker med ca. 20. Grunnen til at ÅDT øker samtidig som YDT reduseres, skyldes at kontorlokalene som gir ubetydelig helgetrafikk i dagens situasjon, erstattes med boliger som gir trafikk også i helgene. I rushperiodene er det beregnet en redusert trafikkmengde på cirka 10 bilturer per time.

Trafikkreduksjonen vil spre seg på flere veger lenger unna planområdet. Dette vil si at vi i de to adkomstkryssene fv. 152 x Skoleveien og fv. 152 x Brekkeveien vil få en reduksjon på mindre enn 10

kjt/t. Dette er marginale reduksjoner i trafikkvolumet, og vi vurderer at planforslaget vil gi ubetydelige konsekvenser for trafikkavviklingen.

Den beskjedne trafikkøkningen på ÅDT 20 forventes å gi ubetydelige problemer knyttet til trafiksikkerhet. Områdeplanen for Ås sentralområde legger til rette for flere tiltak for gående og syklende, blant annet sykkelveg med fortau i Brekkeveien. Tiltakene sikrer god tilrettelegging for gående og syklende, og gaten bør derfor være godt rustet med tanke på trafiksikkerhet for å håndtere den lille, beregnede trafikkøkningen.

Avkjørsel er planlagt i samme avstand fra Brekkeveien som eksisterende avkjørsel, noe som bør være akseptabelt. Forutsatt at avkjørselen etableres med tilstrekkelig sikt, vurderer vi at trafiksikkerheten er ivaretatt.

5 Kvalitetsprogrammet

5.1 Byrom, møteplasser, lek og aktivitet

Bebyggelse er utformet og plassert primært med tanke på å definere tydelig kvartalsstruktur med en åpning/møteplass i sydvestre hjørne som innbydende element, samt tverrforbindelse gjennom kvartalet. Gårdsrommet skaper en kjerne for opphold og møteplass, samt for uformelle møter i trygge omgivelser. Planforslaget sikrer gode og trygge offentlige forbindelser, samt kobling av private/felles rom til veier, gang- og sykkelveier og gatetun plassert rundt hele feltet. Alle oppganger har direkte tilgang til offentlige forbindelser, samt det trygge gårdsrommet med oppholds- og lekearealer. Etablering av utadrettet virksomhet vil knytte prosjektet med byen, mens felles arealer for bolig i 1. etasje vil gi mulighet for å styrke felleskapet.

Planforslaget representerer en oppgradering av byrommene i Ås sentrum fra lukket og introverte eiendommer til et moderne, livlig og offentlig knutepunkt. Planforslaget vil åpne fasadene opp mot både Skoleveien og Moerveien for å sikre aktivitet og tilbud til hele byens befolkning. Videre danner bebyggelsen et definert gårdsrom med uteoppholdsareal for beboerne. Planen sikrer også brudd i bebyggelsen med forbindelser fra gårdsrommet mot sør, vest og nord slik at det er god kontakt med omkringliggende gater. I sør foreslår planen et gatetun som vil fungere som et eget byrom med begrenset trafikk. Det skal være fokus på fellesskapsfremmende funksjoner som f.eks. dyrkningsfelt, samlingsplasser og gode forbindelser i gårdsrommet. Uteområdene organiseres som spennende fellesplasser. Dette skaper et godt bomiljø med gode møteplasser som igjen gir et godt naboskap, trygghet og et fellesskap på tvers av generasjoner.

5.2 Blågrønn struktur

I dagens situasjon er store deler av planområdet asfalterte flater for parkering. Dette blir endret slik at kvartalet vil fremstå grønt og innby til aktivitet, lek og samling. Planforslaget sørger for tilstrekkelig jorddybde for å muliggjøre beplantning og for å håndtere overvann lokalt. Gatetun i nord skal primært fungere som flomvei, og sørge for overvannshåndtering både innad og utad i planområdet. Takflatene skal også brukes som felles arealer og skal benyttes i overvannshåndteringen.

5.3 Mobilitet

Planforslagets plassering midt i Ås sentrum gir gode forutsetninger for enkel og klimavennlig mobilitet. De fleste målpunkt i Ås er lett tilgjengelig til fots og med sykkel, en mobilitet som fremmer en aktiv livsstil og dermed bedre folkehelse. Planområdet grenser også til planlagt gang- og sykkeltrasé og vil enkelt

kunne kobles på etablert og fremtidig nettverk. Ås stasjon er 2 min unna til fots og sikrer enkel tilgang til øvrige målpunkt i regionen.

Ved å tilby utadrettet virksomhet i Ås sentrum, vil planforslaget samtidig fremme folkehelse for resten av Ås sentrum med mer liv og aktivitet i bysenteret. Lekearealer samt felles uteoppholdsarealer vil også, i motsetning til dagens overflateparkering, fremme folkehelse for kvartalets beboere.

Konsepter for bildeling vil også vurderes implementert i forslaget. Dette vil minske behovet for egen bil og redusere behovet for trafikk og parkering for hele planområdet. Alt i alt en mer miljøvennlig mobilitetspolitikk. Planforslagets bebyggelse er utformet som et fremtidsrettet kvartal med mange mulige forbindelser til innganger, gårdsrom og videre gjennom kvartalet. Dette gjør boligbebyggelsen veldig lett tilgjengelig for gående.

Planforslaget sikrer også sykkelparkering i tråd med gjeldende norm i kommuneplanen. Sykkelparkering for beboere etableres som en kombinasjon av parkeringsplasser på terreng og under tak i sykkelrom/parkeringskjeller.

5.4 Særpreg og tilpasning

Planforslaget har jobbet bevisst med tilpasning til omgivelsene samt tilpasning til kvartalet/feltet definert i sentrumsplanen. Bebyggelse plasseres bevisst inntil felts avgrensning for å skape tydelig og definert ramme i sentrumsbildet. Ved å velge tre som kledningsmateriale ønsker man til å relatere til eneboligbebyggelse i vest, mens volumene med sine 4 til 6 etasjer vil forsterke intensjon om sentrumsformål. Bebyggelse med sin nedtrapping fra 6 til 4 etasjer, skaper en flott overgang mellom den framtidige lavere bebyggelse i vest og høyere bebyggelse i øst.

Den solrike plassen ved caféen i sydvestre hjørne er bevisst satt av til dette formålet for å styrke det sosiale aspektet, og sørge for en møteplass hvor både beboere og folk utenfra kan møtes. Tilrettelegging og kobling til gatetun i nord framfor en asfaltert vei med fortau (slik sentrumsplanen i utgangspunktet har forutsatt), gir mye mer gjennomtenkt plangrep i planlegging av sentrum.

5.5 Arkitektur

Planforslaget ivaretar mange arkitektoniske kvaliteter fra tidligere omtalt plassering i byrommet og oppdeling og nedtrapping av volumer, til bevisst plassering av balkonger mot solbelyste og ikke støyuutsatte arealer. Videre er den planlagte overgang mellom næringsarealer i 1. etasjer med sine store vinduer samt mange innganger som en kobling til sentrum, et bevisst arkitektonisk grep.

Nedkjøring til garasjekjeller integreres i bygget, slik at hele feltet beholdes bilfri.

Bestemmelsene sikrer at det skal benyttes tre som hovedmateriale, samt at det etableres en horisontal oppdeling av volumer som skille mellom næring og bolig.

5.6 Boligtilbud og boligtypologi

Planforslaget sikrer en leilighetsfordeling med en variasjon i små leiligheter rettet mot førstegangskjøpere, studenter og enslige, og større leiligheter rettet mot familier og godt voksne som flytter fra en enebolig til leilighet. Leilighetsfordelingen vil også muliggjøre at kvartalets beboere kan bo innenfor planområdet fra studenttilværelsen til fremtidig familieliv og videre til pensjonisttilværelsen.

5.7 Uteoppholdsareal bolig

Uteoppholdsarealer er godt beskrevet i punkt 4.10 i denne planbeskrivelsen. Ytterligere kan det nevnes at bebyggelse ble organisert på en slik måte som gjør at uteoppholdsarealer får bra tilgang til sol, samt skjerming fra trafikk og støy. Kvaliteten heves ved å tilrettelegge for gatetun i nord, samt etablere uteplass for caféen. Takterrasser skal være et supplement til felles uteoppholdsarealer på terreng. Omfang av garaskjekjeller minimeres til det som absolutt er nødvendig, og vil hovedsak bestå av fotavtrykk og rampe mellom disse 2 bygningskropper. Dette vil gi mulighet til å ha utearealer som ikke plasseres på en lokk og som får bra med jordsmonn og vekstmuligheter for planter.

5.8 Belysning

Belysning vil i utomhusplanen bli brukt aktivt for å skape trygghet og fremkommelighet for alle befolkningsgrupper hele året. Bestemmelsene stiller krav til at utendørs belysning skal rettes mot terreng. I tillegg stilles det krav til dokumentasjon ved rammesøknad for hvordan belysning påvirker omkringliggende områder slik at lysforurensning til boliger unngås.

5.9 Universell utforming

Planforslagets bebyggelse og utearealer er prosjektert i henhold til krav til universell utforming. Prosjektet skal også ivareta krav til universell utforming ved detaljering av prosjektet imp materialvalg, kontraster, tekstur, utforming på dekke, valg av planter som ikke gir allergiske reaksjoner mm.

5.10 Klimagassregnskap

Klimagassregnskap er vedlagt planforslaget. Planforslaget stiller også krav til oppdatert klimagassregnskap i forbindelse med rammesøknad.

5.11 Energiløsning og energieffektivitet

Planforslaget sikrer tilknytning til fjernvarme. For øvrig prosjekteres bebyggelsen etter moderne krav til energibruk i bygg.

5.12 Materialbruk

Planforslaget planlegges utviklet med materialer som medfører minst mulig miljøbelastning. Materialvalg og konsekvensene er blitt foreløpig uredet i klimagassregnskap som vil bli oppdatert i forprosjektet når flere detaljer om mengder og materialer foreligger.

5.13 Avfall

I forbindelse med utarbeidelse av planforslaget har det allerede vært dialog med FolloRen, og bestemmelsene sikrer at den endelige renovasjonsløsningen skal godkjennes av FolloRen til rammesøknad. Planforslaget sikrer samlet avfallspunkt (nedgravde containere) for hele kvartalet. Avfallspunktet vil plasseres mot gate i sør og vil være lett tilgjengelig for renovasjonsbil herfra. Løsningen sikrer også henting uten rygging.

5.14 Anleggsperiode

Miljøoppfølgingsplan fastsetter miljømål, beskriver roller og ansvar, vurderer miljørisiko, tiltak og oppfølging av miljømålene i samsvar med krav i reguleringsbestemmelsene og etter mal fra *Norsk standard NS 3466:2009 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygge-, anleggs- og eiendomsnæringen*. MOP er supplert med konkretisering av ambisjoner om gjenbruk ved riving av eksisterende bygg.

Planforslaget sikrer krav til oppdatert miljøoppfølgingsplan i forbindelse med rammesøknad. Planen vil omtale miljømessige forhold i mer detaljert omfang i forbindelse med gjennomføring av planforslaget.

6 Virkninger av planforslaget

6.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Det er utarbeidet egen ROS-analyse datert 19.01.2021 som er vedlagt planforslaget.

ROS- analyse konkluderer med at planforslagets risiko for skader av omfattende karakter, for både materielle og menneskelige konsekvenser, er liten. Det er foreslått tiltak for forbedring av luft og støynivå, flom samt trafikksikkerhet. Det bør tas høyde for mulig overvann ved blant annet ekstrem vær, samt sikres for forsvarlig forebygging av spredning av forurenset grunn etter råd fra fagkyndig miljørådgiver.

6.2 Barn og unge

Planområdet har i dag ingen oppholdskvaliteter. Det stilles blant annet krav til at barns særlige behov for leke- og uteoppholdsareal skal oppfylles enten i form av en nærlekeplass eller på en annen god måte. Det stilles i tillegg rekkefølgekrav om bidrag til ny områdelekeplass. Gjennomføringen av planforslaget vil derfor bidra positivt til barn og unges oppvekstvilkår. De mest vesentlige tiltakene som berører barn- og unge i planområdet omfatter bedret tilgjengelighet for gang og sykkel, nye nær- og områdelekeplasser, samt bedret lokalmiljø i sentrumsområdet.

6.3 Grønnstruktur/friluftsliv

Planforslaget er begrenset i omfang, men vil allikevel kunne bidra med mer brukbare uteoppholdsarealer. Det etableres flere grønne arealer og gatetun i nord som skal være en flomvei, og vil bidra positivt til overvannshåndtering.

6.4 Naturmangfold

Det er utarbeidet en miljøoppfølgingsplan som inneholder vurderinger etter naturmangfoldloven. Det er ikke registrert verneområder, prioriterte arter, viltområder/vilttrekk, naturtyper eller fremmede arter innenfor planområdet. Siden store deler av planområdet er asfaltert/bebygde ble det ikke gjort ytterligere kartlegginger. I området langs jernbanen er det registrert to typer fuglearter som er rødlistede (Sanglerke og Bergirisk).

Det vurderes som mindre sannsynlig at fremmede arter kan spres fra området, men en viss fare for at eventuelle fremmede arter innenfor planområdet kan fortrenge stedegen vegetasjon. Nye fremmede arter kan også bli innført til området med tilkjørte masser eller utstyr.

Miljøoppfølgingsplanen beskriver noen tiltak. Eksisterende tre i sørvestlige hjørne av tomten skal forsøkes bevart, og anleggsmaskiner skal være rengjort før transport til anlegget for å forebygge tilførsel av nye fremmede arter utenfra.

Planområdet består hovedsakelig av bebyggelse, parkeringsarealer og noe vegetasjon/trær i ytterkanten. Planforslaget vil sannsynligvis medføre en forbedring av naturmangfoldet da det medtas krav til blågrønn faktor i tillegg til at det etableres uteoppholdsarealer på store deler av de ubebygde arealene.

6.5 Stedets karakter og visuelle kvaliteter

Kvartalsstrukturen vil stramme opp gateløpet, og være en videreføring og styrking av kvartalsbebyggelsen i Ås sentrum. Planlagt publikumsrettede virksomheter i første etasje vil gi et positivt bidrag til byliv og øke attraktiviteten i sentrumsområdet som helhet. Med avtrapping fra Brekkeveien til Moerveien vil bebyggelsen tjene som en overgang mellom planlagt høyere bebyggelse mot jernbanen og boligbebyggelsen i vest.

Det er i sentrumsplanen for Ås kommune foreslått flomvei gjennom gaten nord for planområdet. Planforslaget foreslår et grønt gatetun med flomvei og benker for opphold. Naboeiendommen i nord

har i dag en nedkjøring til parkeringskjeller tilgrensende eiendommen. Det forutsettes at denne rampen avvikles samt at Moerveien 10 etablerer deler av gatetun på sin tomt etter anbefaling fra kommunen i referat fra oppstartsmøte. Se punkt 2.7. For å tydeliggjøre skillet mellom gatetun med offentlig formål og felles utearealer for BS7, anbefales det å få etablert en avgrensning i form av for eksempel vegetasjonsskjerm eller et annet fysisk skille.

Selve flomveien er foreslått som en nedsenket renne med rist over, slik at man kan bevege seg fritt over den. Planområdet har behov for mest mulig permeable overflater og det er derfor lagt inn felter med armert gress. I tillegg er det fint å forlenge det grønne gårdsrommet inn i gaten.



Eksempel/inspirasjon på utforming av gatetun/belegg.

6.6 Universell tilgjengelighet

Ny bebyggelse og utearealer vil etableres med tilgjengelighet i henhold til gjeldende teknisk forskrift. Vi har en nivåforskjell på en meter fra ok gulv på bygg A til ok gulv bygg B. Dette løser vi ved å legge inn ulike nivåer som trapper seg ned til bygg B. På grunn av høydeforskjellen på en meter, slynger en rundt avformet rampe/gangvei seg gjennom bakgården og sørger for universell adkomst. Denne er med på å gi hovedform og oppdeling av gårdsrommet og det er valgt å fremheve denne formen med å utforme stålkantene/terrengformene med samme bueform.

Tilrettelegging med fortau og gatetun rundt hele planområdet, og gjennomgangen fra nordøst til sørvest, vil også gi bedre universell tilgjengelighet enn dagens situasjon.

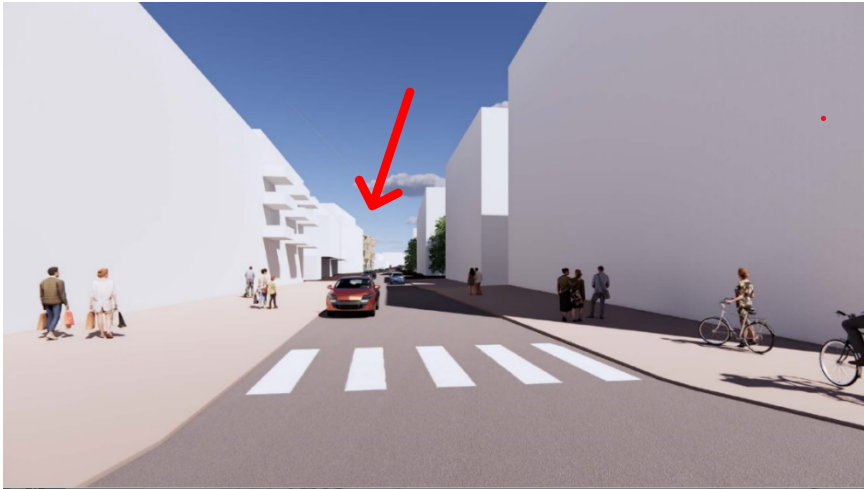
6.7 Folkehelse

Det planlegges for bærekraftig reiseadferd som vil gi bedre folkehelse. Planforslaget legger også opp til et godt lokalsamfunn, med tilgang på nye boliger, møteplasser og sentrumsfunksjoner.

6.8 Landskap

Området er relativt flatt, og planlagt bebyggelse vil ikke ha noe innvirkning på landskapet som helhet.

6.9 Eksponering/fjernvirkning



Perspektiv ifra Moerveien sett sydover.



Perspektiv ifra Moerveien sett nordover.

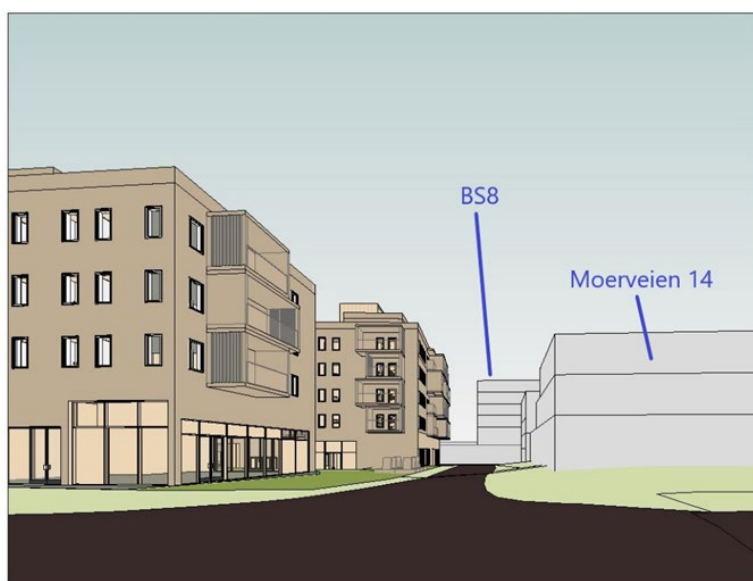


Perspektiv sett fra Ås stasjon.

Fjernvirkningsbilder ovenfor og perspektiver nedenfor med nærfjernvirkning, viser hvordan bebyggelse vil forholde seg til eksisterende volumer, samt planlagte volumer regulert i sentrumsplanen. Bildene beviser at planlagte høyder og volumer vil være godt tilpasset gatebilde og blir naturlig element i sentrumsbildet.



Perspektiv sett fra Moerveien (tverrveien).



Perspektiv sett fra Moerveien mot Moerveien (tverrveien).



Perspektiv sett fra Moerveien (tverrveien) med framtidig bebyggelse i felt BS8 i bakgrunnen.



Perspektiv sett fra Brekkeveien.

Perspektiv ovenfor viser høydeforskjell mellom Moerveien 12 og Brekkeveien 13, hvor bebyggelse utgjør 4 etasjer og tilbaketrukket 5 etasje. Brekkeveien 13 består av eksisterende bebyggelse som nok ikke blir utviklet i de nærmeste årene, men det kan tenkes at framtidig utvikling i sentrum vil presse til høyere utnyttelse og høyder på denne tomten. I så fall er det hensiktsmessig at man prioriterer fortetting forutsatt i sentrumsplanen framfor at man tar betydelig hensyn til eksisterende lav utnyttelse på nabolotmen.

Nordøstre hjørne i Brekkeveien 13 har kun de 2 øverste etasjer som er brukt som boligformål/leiligheter. Det er kun 2 soveromsvinduer og sekundært stuevindu (2 stk.) som vender mot Moerveien 12. Balkonger og hoved vinduer i stua vender mot gårdsrommet i Brekkeveien 13. Bebyggelse i Moerveien 12 vil på ingen måte forverre solforholdene for Brekkeveien 13 selv med sine 6 etasjer. Det henvises til sol og skyggediagrammer. Den gode avstanden mellom bebyggelse skaper også nok romlighet, slik at høydeforskjellen ikke blir så synlig.

Fasaden i det reviderte planforslaget ble trukket tilbake 3 meter for å redusere høydevirkning og skape bedre overgang til bebyggelse i Brekkeveien 13. Perspektivene sett fra Moerveien viser at 6. tilbaketrukket etasje ikke blir synlig eller lite synlig fra gateplan i Moerveien. Ytterligere tilbaketrekking her anses derfor å være uhensiktsmessig, og ikke vil gi noen ytterligere fordeler.



BRAs etg 06

Planløsning med tilbaketrukket 6. etasje i syd. Revidert forslag etter 1. gangs behandling.

Antall leiligheter i 6. etasje på sørsiden er blitt redusert fra 5 forholdsvis små leiligheter til 2 leiligheter på ca. 60 og 80 m². Utklippene over viser planløsning etter revisjon. Et slikt grep åpner for å beholde leiligheter med gode bokvaliteter med tilgang til skjermede private og fellers takterrasser.

Eventuell tilbaketrekking av fasade i 6. etasje mot Brekkeveien anses å ikke gi positiv innvirkning for bygget og minimale fordeler for omgivelsene. Det er ønskelig at bygget utføres på en rasjonell måte, og

som et kompakt bygg uten unødvendig mange knekk i fasaden som vil ha negativ innvirkning for teknisk løsninger og kuldebroer. Fasaden mot Brekkeveien er støyuetsatt, og eventuell tilbaketrekking av fasade vil forringe støysituasjon for leiligheter i 6. etasje, og vil være en ren tap at støyfrie arealer innvendig i bygget. Eventuell tilbaketrekking av fasade vil kun la seg gjøre der hvor det ikke ligger trappeoppgang. Og ved å trekke tilbake kun deler av fasaden vil man forsterke høydeoppfatning av trapperommene, som vil da ruve over 2 etasjer.

Vi mener at intensjonen om nedtrapping og tilpasning til tilgrensende eksisterende og framtidig bebyggelse er godt nok fulgt opp i det nye reviderte forslaget.

6.10 Sikring av jordressurser (jordvern)

Planområdet ligger sentralt på Ås og omfatter ikke jordbruksarealer. Det er landbruksarealer i nærheten av planområdet, men planforslaget medfører ingen konsekvenser for disse arealene.

6.11 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kjente kulturminner eller kulturmiljø i eller i nærheten av planområdet, og potensialet for funn vurderes som liten. Det er derfor liten risiko for at planforslaget kan ha innvirkning på kulturminner og kulturmiljø.

6.12 Skole-, barnehage og institusjonsbehov

Planforslaget legger opp til 90 leiligheter. Ås kommune har planer om økt kapasitet både for barnehage og skoler, og det forventes ikke at planforslaget vil ha behov for ytterligere kapasitet utover dette.

Ås stadion ligger ved Ås ungdomsskole og har kunstgressbane og friidrettsbane disponert av Ås idrettslag. Ved stadion ligger også en grusbane hvor det midlertidig er etablert en modulscole. De mest vesentlige tiltakene som berører barn- og unge i planområdet omfatter bedret tilgjengelighet for gang og sykkel, nye nær- og områdelekeplasser, samt bedret lokalmiljø i sentrumsområdet.

6.13 Transportbehov

Det legges opp til lav parkeringsdekning (lavere enn dagens situasjon) og nye gang- og sykkelforbindelser, enten ved opparbeidelse eller bidrag. Sammen med nærhet til kollektivtilbud er dette med på å fremme bærekraftig adferd.

6.14 Trafikksikkerhet

Det er beregnet en trafikkøkning på ca. 20 ÅDT som følge av planforslaget. Dette er en marginal trafikkøkning som ikke forventes å gi særskilte problemer knyttet til trafikksikkerhet.

Trafikksikkerheten i planlagt avkjørsel vurderes å bli ivaretatt forutsatt at det sørges for tilstrekkelig sikt.

Områdeplanen/sentrumsplanen legger til rette for flere tiltak for gående og syklende. Dette sikrer god tilrettelegging for gående og syklende, og gaten bør derfor være godt rustet med tanke på trafikksikkerhet for å håndtere den lille, beregnede trafikkøkningen.

6.15 Vann og avløp

Etter kapasitetsberegning for brannvannskapasitet for ny bebyggelse må vannledning i Brekkeveien øke dimensjon fra 100 mm til 200 mm for å tilfredsstille kravet slokkevannsutttak på 50 l/s. Det er utarbeidet forslag til tilknytningspunkter for vann og spillvann fra ny bebyggelse til kommunalt nett. Det må gjøres nye vurderinger av VA-anlegg i neste fase etter avklaringer mot Ås kommune.

Tretrinnsstrategien er lagt til grunn for overvannshåndtering. Det er lagt til grunn 10-års regn (20 min varighet) med klimafaktor 1,5 for beregning av fordrøyningsvolum i tråd med Ås kommunes

overvannsveileder. Det er gjort infiltrasjonstest for å underbygge løsning om infiltrasjon for grøntarealer. Da hovedområdet for fremtidig grøntområde og tiltak i dag ligger under eksisterende bebyggelse, bør ytterligere infiltrasjonstest i aktuelt område utføres i detalj/anleggsfase. Det er forutsatt i beregningene et tilgjengelig grøntareal med mulighet for infiltrasjon på ca. 390 m³.

Det er vurdert maks påslipp av overvann på 3 l/s til kommunalt nett for hele planområdet for å sikre drenering av de åpne overvannstiltakene. Nødvendig fordrøyningsvolum, med gitte forutsetninger, er beregnet til totalt 23 m³.

Den planlagte utbyggingen vil øke andel grøntarealer og permeable flater som vil bedre overvannshåndteringen og redusere avrenning betraktelig sammenlignet med dagens situasjon.

6.16 Energibehov og -forbruk

Beregninger viser at det er behov for ca. 946A med strøm til nybygget. Dette er mer enn det for tiden er tilgjengelig med kabler dit, så det må forventes at det elektriske fordelingsnett oppgraderes. Dette kan enten gjøres ved å legge nye kabler fra eksisterende trafo eller at det etableres ny trafo på tomten.

6.17 Forurensning

Formålet i seg selv medfører ingen klimautslipp eller annen utslipp til luft, forurensning av jordbunn og vann. Miljøoppfølgingsplanen viser at det er en viss risiko under anleggsfasen og tiltak beskrives i planen. Miljøgeologisk undersøkelse viser at eiendommen inneholder én mistenkt punktkilde for forurensning, området ved nedgravd oljetank, i tillegg til masser som kan være fyllmasser med diffus forurensning. Det er krav at det skal gjennomføres ytterligere miljøgeologiske undersøkelser med prøvetaking av grunnen før tiltaksarbeidene starter opp. Det er risiko for fremmede arter på eiendommen, noe som må hensyntas ved planlegging av massedisponering.»

6.18 Sol-/skyggeforhold

Planforslaget har ingen vesentlig påvirkning på eksisterende nabobebyggelse. Framtidig bebyggelse blir i liten grad berørt av tiltaket.

6.19 Støy og luftkvalitet

Det planlegges ikke for virksomheter innenfor planområdet som vil generere støy. Ny og høyere bebyggelse vil trolig fungere som en støyskjerm for støy fra jernbanen slik at boligområdet i vest kan få bedre støyforhold.

Det legges opp til bærekraftig reiseadferd, som gang, sykkel og kollektivtransport, noe som trolig vil bidra til å gi bedre luftkvalitet i sentrum i lengden.

6.20 Konsekvenser for næringsinteresser

Planen erstatter eksisterende næringsarealer (kontor) med hovedsakelig boliger, slik at tilgang på kontorlokaler i området vil bli redusert som følge av planforslaget. Til gjengjeld etableres det publikumsrettet virksomhet i første etasje i bebyggelsen noe som vil gi økt variasjon av tilbud til befolkningen i Ås.

6.21 Grunnerversbehov

Det er uaktuelt med erverv av grunn.

6.22 Nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen

Det er utarbeidet en del rapporter og foretatt en del foreløpige vurderinger basert på foreliggende

informasjon. Det settes krav i reguleringsbestemmelser om at det foretas supplerende geotekniske og miljøgeotekniske undersøkelser. Videre skal Masseforvaltningsplan oppdateres.

Til rammesøknad om følgende vurderinger/rapporter oppdateres:

- VAO-rammeplan
- Tekniske planer for Fortau og Gatetun
- Miljøoppfølgingsplan
- Støyrapport
- Klimagassregnskap
- Masseforvaltning

7 Medvirkning/forhåndsuttalelser/innspill til planarbeidet

7.1 Varsel om oppstart / innkomne merknader

Planarbeidet er varslet på ordinær måte med brev datert 22.04.2020 og 23.04.2020 til berørte parter samt offentlige myndigheter og andre med interesser i planarbeidet, og annonse i lokalavisen ØB den 24.04.2020. Frist for uttalelser var 22.05.2020. Det kom inn totalt 9 uttalelser.

Liste over innkomne uttalelser:

1. Viken fylkeskommune, 20.05.2020
2. Viken fylkeskommune, 04.06.2020
3. Fylkesmannen i Oslo og Viken, 22.04.2020
4. Fortidsminneforeningen Oslo og Akershus avdeling, 22.05.2020
5. Bane NOR, 29.04.2020
6. Elvia, 22.04.2020
7. E-verkshagen Boligsameie; 20.05.2020
8. Hathon, 20.05.2020
9. Hille Melbye Arkitekter, 14.05.2020

Forslagsstillers oppsummering av kommentarer og tilsvaer:

1. Viken fylkeskommune

Viken fylkeskommune henviser til Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, hvor det blant annet fokuseres på at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel.

Viken fylkeskommune forutsetter at detaljreguleringsplanen blir utarbeidet i samsvar med områdeplanen for Ås sentralområde, herunder med rekkefølgekrav knyttet til fylkesvei 152, jamfør planbestemmelse 2.2.1.

Det bør settes krav til maks antall parkeringsplasser for bil i henhold til områdeplanen for Ås sentralområde.

Gangtraseer til holdeplasser bør være mest mulig direkte, slik at gående ikke opplever at de må ta «omveier».

Det bør legges vekt på trafikksikkerhet ved utforming av vei- og trafikk løsninger og valgte løsninger bør ivareta trafikksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Kryss og avkjørsler bør utformes (geometri og sikt) iht. Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming, kapittel D.1. Trafikk løsninger bør planlegges slik at store kjøretøy ikke trenger å rygge.

I § 1-1 i PBL heter det at prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak.

Viken fylkeskommune henviser også til regional plan for kulturminner som nylig er vedtatt, den 25.11.2019. Ås tettsteds moderne historie begynner med etableringen av Smålensbanen i 1879, med egen stasjon på Ås. Boligbebyggelse kombinert med næring blomstret opp i tilknytning til jernbanestasjonene på denne tiden, og et slikt kulturmiljø er bevart langs Sagaveien og vestsiden av Moerveien. I forbindelse med planarbeidet må det illustreres godt hvordan ny bebyggelse vil forholde seg til og hensynta den eldre bebyggelsen i Ås sentrum, vest for planområdet. Et viktig særtrekk i tillegg til husene er hvordan de ligger i det grønne, gjerne med forhager og trær mot gate. Det bør planlegges for et godt samspill mellom ny og eldre bebyggelse.

Området er ikke befart. Uttalelsen gis på bakgrunn av arkivmateriale. Området er svært nedbygd og det vurderes som lite sannsynlig at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner.

Forslagsstillers kommentarer:

Detaljreguleringsplanen er utarbeidet iht. områdeplanen for Ås sentralområde, herunder med rekkefølgekrav knyttet til fylkesvei 152, jmfør planbestemmelse 2.2.1.

Tomten ligger sentralt på Ås med kort avstand til togstasjon. Gange og sykkel, samt kollektivtransport vil bli lagt stor vekt på ved utforming av arealer. Det etableres tilfredsstillende areal for sykkelparkering i kjeller, samt i 1. etasje, hvor det også blir etablert lett tilgjengelig sykkelverksted.

Det er utarbeidet trafikkanalyse med kvalitetssikring av utforming av vei- og trafikk løsninger iht. gjeldende lovverk.

Det er satt krav til maks antall parkeringsplasser for bil. Det er prosjektert ca. 20 p-plasser i garasjekjeller for det framtidige prosjektet. Dette er reduksjon ift. dagens bruk med næring (Mattilsynet).

Universell utforming skal legges til grunn.

Utforming av bebyggelse er iht. sentrumsplanen når det gjelder høyder og utnyttelse, med liten overskridelse for etablering av balkonger.

Følgende kommer frem av kvalitetsprogram til sentrumsplanen: *Med ny utvikling av området vest for Moerveien er det få kulturhistoriske hensyn i tilliggende bebygde områder. Det viktigste hensynet er da til utsyn/gløtt mot Dysterjordet.*

2. Viken fylkeskommune

Viken fylkeskommune opplyser om Statens vegvesens innsigelse, datert 04.09.2019, til områdereguleringsplanen for Ås sentralområde. Innsigelsen gjelder manglende utredning av alternative løsninger for de foreslåtte infrastrukturtiltakene langs fylkesvei 152. Viken fylkeskommune følger opp innsigelsen, og mener at detaljreguleringsplaner innenfor områdereguleringsplanen ikke kan vedtas før forhold knyttet til innsigelsen er avklart. Dette fordi konsekvenser for framkommelighet og trafikksikkerhet på fylkesvei 152, som følge av detaljreguleringsplaner, må vurderes i sammenheng.

Forslagsstillers kommentarer:

Vi har utarbeidet en enkel trafikkanalyse som viser at det er beregnet at planområdet vil produsere litt mindre biltrafikk på hverdager (YDT) enn i dag. ÅDT er derimot beregnet å øke med cirka 20 turer per

døgn sammenlignet med i dag. Grunnen til at ÅDT øker mens YDT reduseres, skyldes at kontorlokalene som gir ubetydelig helgetrafikk i dagens situasjon, erstattes med boliger som gir trafikk også i helgene.

Det ble også sammenlignet gjeldende beregning for planforslaget beregnet til og fra planområdet (BS7) i trafikkutredningen for fv. 152. I trafikkutredningen for fv. 152 ble det beregnet at planområdet vil få en bilturproduksjon på nesten YDT 300, mens ÅDT ble beregnet til ca. 230. Gjeldende beregning ligger på omtrent halvparten enn det som ble lagt til grunn i trafikkutredningen. Gjeldende beregning er lavere enn trafikkutredningen for fv. 152 fordi det i trafikkutredningen ble forutsatt større utbygging med høyere parkeringsdekning enn det planforslaget nå tilsier.

Trafikkreduksjonen vil spre seg på flere veger lenger unna planområdet. Dette vil si at i de to adkomstkryssene fv. 152 X Skoleveien og fv. 152 X Brekkeveien vil få en reduksjon på mindre enn 10 kjt/t. Dette er marginale reduksjoner i trafikkvolumet, og det vurderes at planforslaget vil gi ubetydelige konsekvenser for trafikkavviklingen på fv. 152. Krysset fv. 152 X Brekkeveien er planlagt bygget om til rundkjøring. Dette vil gi bedre trafikkavvikling for Brekkeveien (og dårligere for fv. 152) i henhold til trafikkutredningen for fv. 152.

3. Fylkesmannen i Oslo og Viken

Fylkesmannen i Oslo og Viken er positiv til at det planlegges for høy arealutnyttelse i tråd med føringene i regional plan.

Planområdet vil være utsatt for støy fra jernbane og veistøy fra Brekkeveien og Moerveien. For ny støyømfintlig bebyggelse med uteoppholdsarealer må støyhensyn ivaretas i tråd med kravene i retningslinjen Støy i arealplanlegging T-1442/2016. Fylkesmannen ber om at reguleringsbestemmelsene fastsetter konkrete krav om ivaretagelse av støykravene og aktuelle støytiltak. Videre ber Fylkesmannen om at støyutredninger følger planforslaget ved offentlig ettersyn, og at eventuelle nødvendige støytiltak blir innarbeidet i planen.

Øvrige statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).

Forslagsstillers kommentarer:

Støykravene vil bli ivaretatt, og reguleringsbestemmelsene inneholder konkrete krav om ivaretagelse av støykravene og aktuelle støytiltak.

Vi tar til orientering forutsetningene i de statlige planretningslinjer som ble listet opp av Fylkesmannen.

4. Fortidsminneforeningen Oslo og Akershus avdeling

Fortidsminneforeningen påpeker at planområdet grenser til et villaområde i vest, og de planlagte høydene vil ha konsekvenser for den verneverdige villabebyggelsen. Med tanke på alle plansakene som er på gang i Ås sentrum håper de at prosjektet nedskaleres og i større grad hensyntar den omliggende bebyggelsen.

Forslagsstillers kommentarer:

Høyder og utnyttelse er avklart i områdeplanen for Ås sentralområde, og utforming av bebyggelse er iht. denne planen. Se ellers tilbakemelding i punkt 1.

5. Bane NOR

Bane NOR mener det er positivt at planarbeidet legger opp til bolig- og næringsutvikling rundt knutepunktet. Det er viktig at publikumsrettede virksomheter vender seg også mot øst til Brekkeveien for å bidra til at stasjonsområdet oppleves som et attraktivt målepunkt i byen. Bane NOR oppfordrer til at det i planarbeidet legges til grunn bærekraftig reiseatferd (gåing, sykling, bruk av kollektiv).

Forslagsstillers kommentarer:

Det er tilrettelagt for at 1. etasje mot øst/togstasjon etableres med publikumsrettede virksomheter, slik at den fasaden ikke kommer til å fremstå som en bakside, men heller en forside som inviterer til å utforske området.

Bærekraftig reiseatferd er innarbeidet i prosjektet ved at det blant annet etableres trygge forbindelser til sykkelveinettet, tilrettelegges for handel uten bruk av bil, etableres forbindelse (gatetun), etableres lav parkeringsdekning m.m.

6. Elvia

For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en ny nettstasjon innenfor planavgrensningen. Dette er avhengige av effektbehovet til planområdet, og nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planområdet har.

Forslagsstillers kommentarer:

Det ble beregnet at det nye prosjektet i Moerveien 12 vil ha et energibehov på ca. 946A. Dette er mer enn det for tiden er tilgjengelig med kabler dit nå. Det er opplyst fra Elvia at det er tilgjengelig kapasitet i en trafo som heter c1175 som er plassert i Brekkeveien 7C. Det opplyses fra netteier at det er ledig kapasitet der nå, men at dette kan endre seg til det tidspunktet det bestilles.

Prosjektet baseres seg foreløpig på at man kobler seg til eksisterende trafo i Brekkeveien 7C.

7. E-verkshagen Boligsameie

E-verkshagen boligsameie mener at antall leiligheter må reduseres betydelig, og at planlagt bygningsmasse ikke må bli høyere enn eksisterende bygningsmasse i Moerveien 14 og 16. Videre mener de at det skal være egen parkeringsplass til hver leilighet, og at antall leiligheter må reduseres. Videre at hver leilighet skal ha veranda, og at det skal være tilstrekkelig uteareal for alle aldersgrupper. De mener at det planlagte «hybelprosjektet» vil skape det motsatte av et godt lokalmiljø.

Forslagsstillers kommentarer:

Høyder og utnyttelse er avklart i områdeplanen for Ås sentralområde, og utforming av bebyggelse er iht. denne planen bortsett av en liten overskridelse av BRA for å ta hensyn til etablering av balkonger. Det etableres en leilighetssammensetting som er iht. kommunens forventning, og som inneholder et rimelig antall både små, mellomstore og store leiligheter. Antall p-plasser reduseres til ca. 20, og skal være iht. til overordnede føringer og forventninger om bærekraftig reiseatferd, hvor syklende og gående skal prioriteres.

8. Hathon

Hathon ønsker ikke at det planlegges noe tiltak på deres grunn. De ønsker å tilbakeføre den delen av deres eiendom som ligger mot Moerveien 12 iht. egen detaljregulering, og gjør i den anledning spesielt oppmerksom på nedkjøringsrampen og parkeringskjelleren som er lagt inn langs tomtegrensen deres mot Moerveien 12. Hathon mener at det er en viktig forutsetning at vi overholder plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd hvoretter byggverk, inklusive eventuell kjeller/underjordisk parkering o.a., oppføres minst 4 meter fra nabogrensen. De henviser til brev de sendte til Ås kommune 14.05.2020.

Forslagsstillers kommentarer:

Det er fordelaktig også for Moerveien 12 at tverrveien regulert i sentrumsplanen utgår. Det er allikevel krav i sentrumsplanen om at flomveien skal etableres mellom Moerveien 10 og Moerveien 12.

I planforslaget er det skissert en løsning for flomveien og gatetun som begrenser seg til vår eiendom. Moerveien 10 må også dokumentere og vise en løsning på deres eiendom som vil ivareta krav til overvannshåndtering ihht overordnede føringer. Vi ønsker videre dialog med Moerveien 10 om hvordan denne flomveien kan utformes på en hensiktsmessig og effektiv måte som vil sikre gode løsninger og overganger i terrenget. Vi ber om at kommunen tar koordineringsansvar ved planlegging av dette.

Vi vil påpeke at illustrasjoner som tidligere ble lagt ved planforslaget for Moerveien 10, viser utvidelse

av nedkjøringsrampe og kjeller helt inntil eiendomsgrense med Moerveien 12. Dette strider med plan- og bygningsloven § 29-4, som Hathon selv henviser til. I tillegg vil dette vanskeliggjøre etablering av flomveien og god avrenning og overvannshåndtering.

I tillegg strider eksisterende nedkjøringsrampen med punkt 3.5 i sentrumsplanen: «Det tillates ikke utendørs ramper til parkeringsanlegg i kjeller. Ramper til parkeringsanlegg skal inngå som del av bygget.»

9. Hille Melbye Arkitekter

Hille Melbye Arkitekter påpeker at områdeplanen for Ås sentrum har en mindre uoverensstemmelse med reguleringsplanen for Moerveien 10. Denne uoverensstemmelsen ble de først gjort oppmerksom på i forbindelse med varsling av reguleringsoppstart for Moerveien 12. Hille Melbye Arkitekter hadde i kommunikasjon med kommunen forstått at områdeplanen ivaretok reguleringsplanen for Moerveien 10, og har derfor ikke kommet med innspill til områdeplanen i forbindelse med varsling og høring av denne.

Hille Melbye Arkitekter skriver følgende: «Når det gjelder planlagt bruk av arealet syd for byggegrensene i Moerveien 10, er det avsatt areal for nedkjøring til parkeringskjeller fra Brekkeveien. Denne nedkjøringen vil anlegges i hele bredden mellom bebyggelse og tomtegrense mot Moerveien 12. For øvrig er det tenkt grøntareal, uteoppholdsareal og inngang til foajé, men endelig bruk vil avklares i forbindelse med utbyggingsavtale, samt ved rammesøknad.»

Hille Melbye Arkitekter ønsker å igangsette en mindre reguleringsendring av Moerveien 10 slik at de er sikret å kunne utvikle eiendommen i henhold til egne planer og tidligere vedtatt detaljreguleringsplan.

Forslagsstillers kommentarer:

Det henvises til kommentar i punkt 8.

10. Follo Ren

TAG Arkitekter har vært i dialog med Follo Ren før varsel om oppstart. Follo Ren har ikke kommet med en uttalelse ifm. varsel om oppstart, men vi tar innspillene fra Follo Ren med i denne oversikten.

Follo Ren opplyste om at de ikke godkjenner avfallsrom for så mange boenheter. De ba om et felles møte med Ås kommune, slik at man kunne få på plass en god løsning for nedgravde avfallsbrønner.

Forslagsstillers kommentarer:

Fagkyndig har vært i møte med Follo Ren den 19.06.2020. Ifølge Follo Ren har kommunen kommet med forslag om at renovasjonspunktene kan plasseres i fortauet ved Moerveien/stikkveien. I møtet ble det drøftet at eierforhold, siktlinje for nedkjørsel til garasjekjeller, måking, løftehøyde samt støyproblematikk for tilstøtende leiligheter, må avklares. Ved eventuelle utfordringen med denne plasseringen, ble det foreslått å vurdere en alternativ plassering i grøntbeltet med renovasjonsløsning i to rekker.

Det ble videre avholdt et nytt møte med FolloRen i desember 2020. FolloRen har godkjent foreslått løsning med renovasjon ved stikkveien, Moerveien, i brevet fra 07.12.2020 som vedlegges planforslaget.

Vedlegg:

1. Forslag til reguleringsplankart, 10.12.2021
2. Forslag til reguleringsbestemmelser, 10.12.2021
3. Planbeskrivelse – Dette dokumentet, 10.12.2021
4. Illustrasjonsprosjekt - Plan som illustrerer hvorledes planområdet er tenkt opparbeidet og bygget ut (maksimal tillatt utnyttelse)
5. Illustrasjoner
6. Forhåndsuttalelser/merknader og kunngjøringsannonse (Eventuelle mottatte uttalelser i forbindelse med annonsering av oppstart av planarbeid. Kopi av avisannonser og varslingsbrev om oppstart av planarbeid vedlegges med dato og avisenes navn påført.)
7. Støyrapport, 02.06.2020
8. Geotekniske undersøkelser, 22.04.2020
9. Miljøgeologisk undersøkelse, 24.06.2020
10. Områdestabilitet, 22.04.2020
11. Masseforvaltningsplan, 07.08.2020
12. Klimaregnskap, 23.06.2020
13. Elektro notat, 18.08.2020
14. Miljøoppfølgingsplan, 07.12.2021
15. Trafikkutredning, 14.08.2020
16. VA-rammeplan, 04.09.2020
17. Tillatelse Sletting av tilfluktsrom, 09.07.2020
18. Godkjenning fra FolloREN
19. Fjernvirkning, 10.12.2021
20. ROS analyse, 25.01.2021
21. Videreføring av betongkonstruksjon fra eksisterende kontorbygg som boligblokk - vurdering, 12.10.2021
22. Statusoppdatering om oppfølging av HTP-vedtak, 23.11.2021
23. Tilsvar til HPT- vedtak- Alternativ 1, gjennomgått i møte med kommunen 02.12.2021