

Hovedutvalg for teknikk og plans vedtak 22.06.2021:

Planforslaget sendes tilbake for videre bearbeiding i to alternativ (1 og 2):

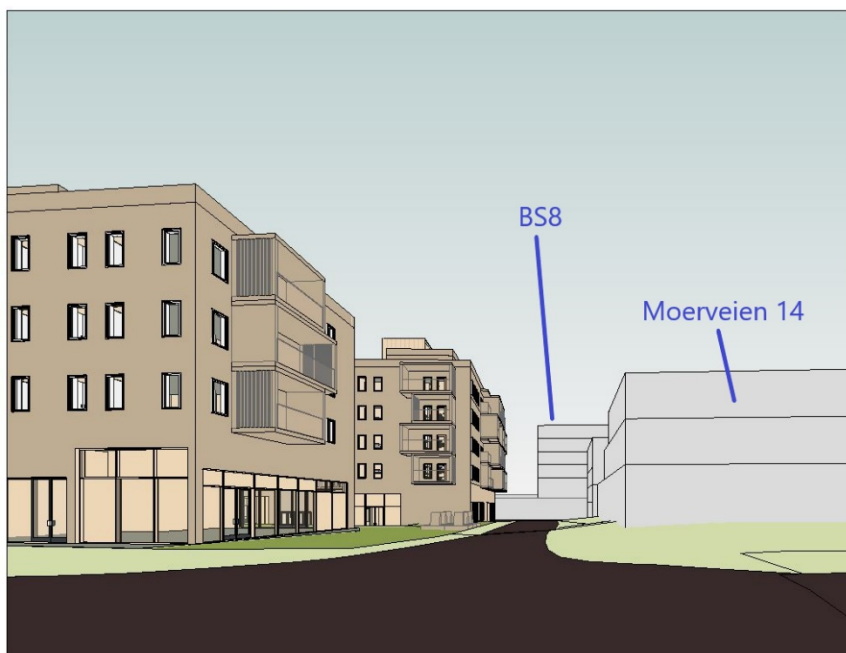
1. For alternativ 2 skal forslaget bygge på prinsippet om at så mye som mulig av teknisk fungerende betongstrukturer skal videreføres i nye bygg, med unntak dersom fjerning og nybygg klart kan dokumenteres å gi mindre CO2-utslipp, eller målet kan oppnås på annen tilfredsstillende måte. Prosjektet skal også oppnå gode boforhold. Kommunedirektøren bes vurdere hjemmelsgrunnlaget for en slik utvikling, og stanse utviklingen av alternativ 2 dersom tilstrekkelig lovhjemmel ikke finnes.

Dette ble redegjort for i mail av 14.10.2021 med vedlagt presentasjon som dokumenterer utfordringer knyttet til videreføring av eksisterende konstruksjoner, manglende hjemmelsgrunnlag, samt motstrid mot regulert i sentrumsplanen byggestruktur. Det er bekreftet fra saksbehandler i møte 11.11.2021 at kommunedirektøren ikke har funnet lovhjemmel for et slik krav, og at stanser utviklingen av et plan alternativ 2. Vi ber om en skriftlig bekreftelse på dette.

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.

Ovennevnte leilighetssammensetning er innarbeidet i bestemmelsene. Dette innebærer reduksjon av antall leiligheter fra 90 til ca. 78 stk.

4. Byggehøyder på tverrfløyen i syd på bygget langs Brekkeveien reduseres til maks fem etg, tilsvarende kote +113.5.



Figur 1: Perspektiv sett fra krysset i Moerveien x Moerveien (tverrvei)



Figur 2: Perspektiv sett fra Moerveien



Figur 3: Perspektiv sett fra Moerveien (tverrveien)



Figur 4: Perspektiv sett fra Brekkeveien

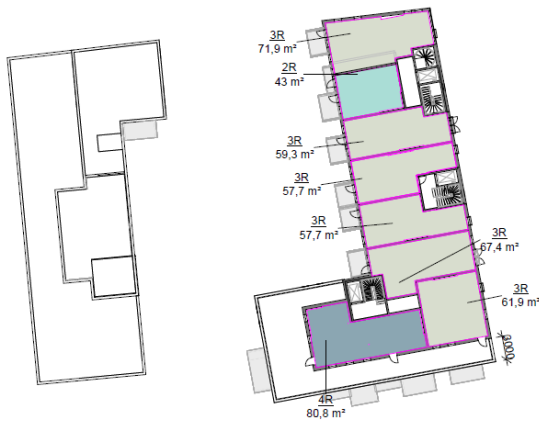
Fasaden ble trukket tilbake 3 meter for å redusere høydevirkning og skape bedre overgang til bebyggelse i Brekkeveien 13. Illustrasjoner ovenfor viser at 6. tilbaketrukket etasje ikke blir synlig eller lite synlig fra gateplan i Moerveien. Ytterligere tilbaketrekking anses derfor å være uhensiktsmessig,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

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 under viser planløsning «før» og «etter». Et slikt grep åpner for å beholde leiligheter med gode bokvaliteter med tilgang til skjermede private og fellers takterrasser.

Vedlagte solstudier viser at disse volumene i Moerveien 12 ikke har noen negative konsekvenser for sol- og skygge forhold for nabobebyggelse i Brekkeveien 13.

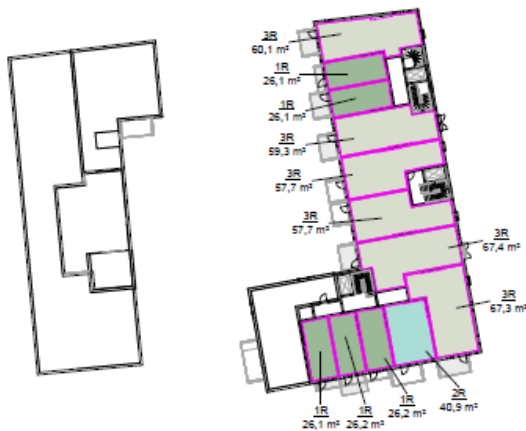
Utklipp av reguleringskart for områderegulering (Figur 9) viser at bebyggelse i BS8 (andre siden av Brekkeveien) er regulert til 6 – 8 etasjer. Det er derfor viktig å se på nedtrapping i området totalt sett, og ikke kun isolert mellom Moerveien 12 og Brekkeveien 13. Figur 3 viser regulert maksimum antall etasjer for felt BS8 i bakgrunnen.

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



BRAs etg 06

Figur 5: Situasjon med tilbaketrukket 6. etasje. Revidert utkast.

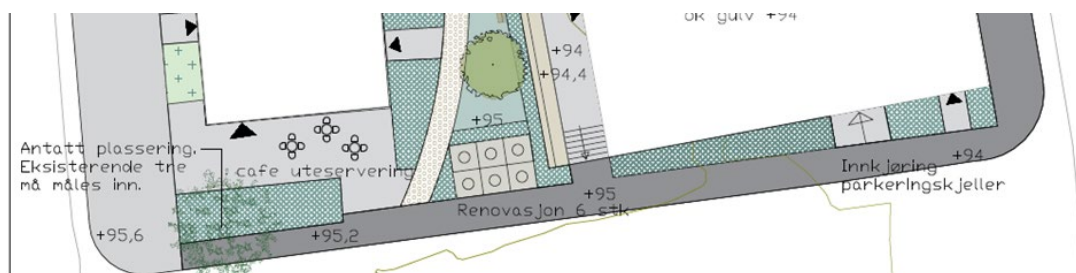


BRAs etg 06

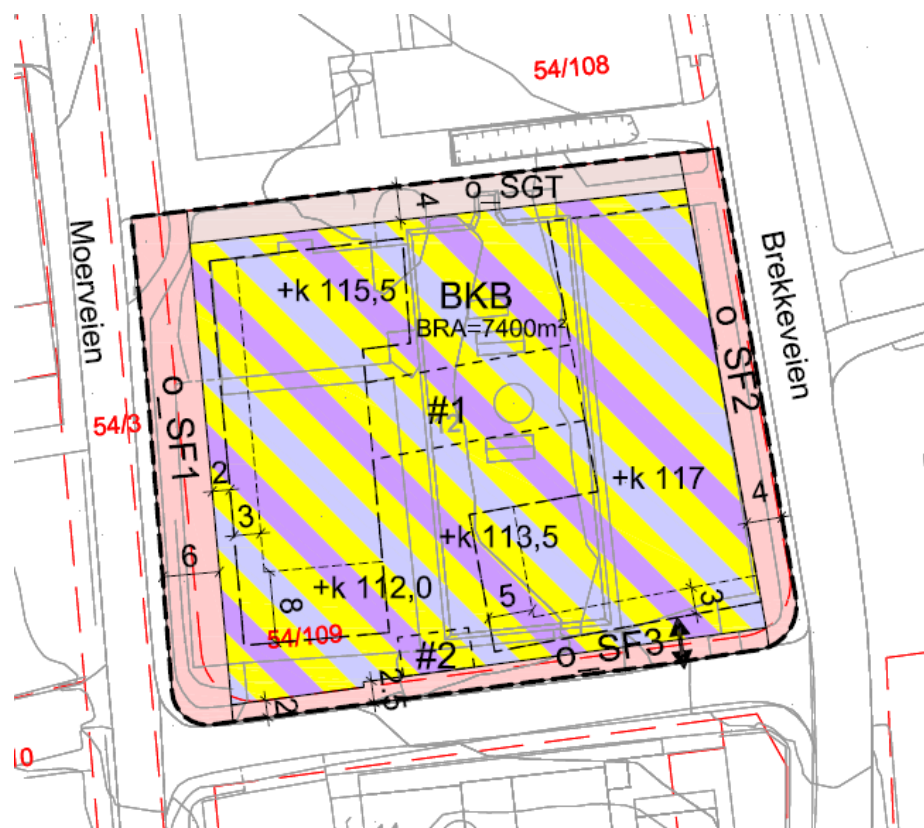
Figur 6: Situasjon i forrige utkast.

5. Bredden på fortau o_SF3 økes til 3 meter.

I sydvestre hjørne av eiendommen, rett ved eksisterende fortau er det eksisterende tre som ønskes bevart. Dersom fortauet utvides, 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. Dette er 0,5 meter mer enn avsatt i områderegulering. 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 imot kommunen ambisjoner om oppnåelse av BGF på 0,7.



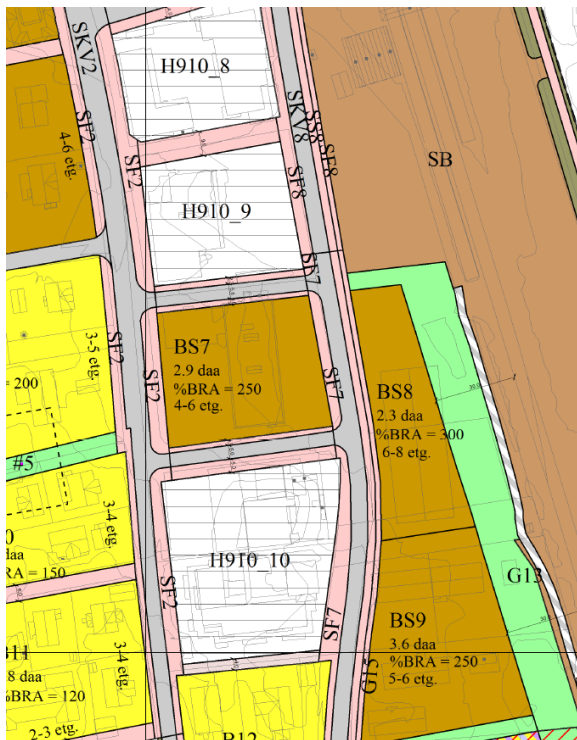
Figur 7: Utklipp av utomhusplan som viser utvidet fortau og plassering av eksisterende tre.



Figur 8: Reguleringskart med utvidet fortau

- 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.

Forslaget forholder seg til overordnede føringer, dvs. reguleringskart for sentrumsplanen, hvor sykkelveien er skissert på andre siden av Brekkeveien.



Figur 9: Utklipp fra områderegulering.

- Dersom eksisterende bygningsstrukturer ikke kan benyttes, skal resirkulering av bygningsmaterialer planlegges og redegjøres for.

Resirkulering av bygningsmaterialer/ rivematerialer kommer inn under lovverk ift avfallshåndtering, sorteringsgrader osv. Ambisjoner om resirkulering og gjenbruk av materialer fra eksisterende bebyggelse, legges inn i miljøprogrammet. Man knytter videre dokumentasjonskrav om oppfølging av miljøprogrammet i byggesak. For øvrig ser vi ikke hjemmel for ytterligere krav om gjenbruk av materialer. Det henvises til punkt 1.

- 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).

Bestemmelsene er justert og tilpasset det som står i utkast til ny kommuneplan.

- Tiltakshaver skal utarbeide fasadetegninger som viser forslag til fasader/materialitet. Utvalget får fremlagt tegningene og kan velge fasade/materialbruk ved 1. gangs behandling.

Planforslaget med vedlagte fasadetegninger, visualisering og beskrivelse av materialer i punkt 4.8 i planbeskrivelse, illustrerer planens intensjon mtp materialitet og estetikk. Tre er tenkt som hovedmateriale, og dette er allerede definert i

reguleringsbestemmelser. Mer detaljerte tegninger og materialvalg hører til byggesaken.