

Saksutskrift

R-332 Detaljregulering for Moerveien 12 (BS7) - Førstegangsbehandling

Arkivsak-dok. 20/00539-36

Saksbehandler Per Ernesto Øveraas

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for næring og miljø	25.05.2021	11/21
2 Hovedutvalg for teknikk og plan	26.05.2021	27/21
3 Hovedutvalg for teknikk og plan	22.06.2021	35/21

Hovedutvalg for teknikk og plans behandling 22.06.2021:

Håvard Steinsholt (SV) fremmet følgende forslag:

1. Planforslag sendes tilbake for videre bearbeiding med hensyn på følgende:
 - a. Teknisk fungerende betongstrukturer skal videreføres i nye bygg, med unntak dersom fjerning og nybygg klart kan dokumenteres å gi mindre CO2-utslipp.
2. 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.

Martin Løken (MDG) fremmet følgende forslag:

1. Planforslaget sendes tilbake for videre bearbeiding i to alternativ (1 og 2):
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.
3. For alternativ 1 skal de videre vedtak innarbeides og følge saka.
4. 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).
5. Utvalget stiller seg positive til løsninger med noe mindre leilighetsstørrelser dersom dette kan kompenseres for med gode fellesarealer, jmf. byggeprosjektet Vindmøllebakken i Stavanger. Det stilles strenge krav til disse fellesarealenes kvalitet. For eksempel kan ikke kjeller-, parkering- eller bodareal regnes med til disse fellesarealene.
6. Det tillates kun helt eller delvis integrerte balkonger, jmf. kvalitetsprogrammet s. 23.
7. Tiltakshaver skal utarbeide fasadetegninger som viser forslag til fasader/materialitet. Utvalget får fremlagt tegningene og kan velge fasade/materialbruk ved 1. gangsbehandling.

Trine Hvoslef-Eide (V) fremmet følgende forslag:

1. Det skal legges til rette for økt næringsandel som rene næringsbygg innenfor områdeplanens felt BS1 og/ eller BS3.
2. Dersom eksisterende bygningstrukturer ikke kan benyttes, skal resirkulering av bygningsmaterialer planlegges og redegjøres for.

Votering:

- SVs forslag punkt 1. og a. ble nedstemt 7-2 (1SV, 1V)
- MDGs forslag punkt 1-3 ble vedtatt 6-3 (2H, 1Sp) ved alternativ votering mot kommunedirektørens innstilling innledende tekst.
- Kommunedirektørens innstilling punkt 1-3 ble enstemmig vedtatt.
- Vs forslag punkt 1. ble nedstemt 5-4 (2MDG, 1SV, 1V)
- SVs forslag punkt 2. ble enstemmig vedtatt.
- Vs forslag punkt 2. ble enstemmig vedtatt.
- MDGs forslag punkt:
 - 4. ble enstemmig vedtatt
 - 5. ble nedstemt 5-4 (1Ap, 2MDG, 1V)
 - 6. ble nedstemt 5-4 (1Ap, 2MDG, 1KrF)
 - 7. ble vedtatt 6-3 (2H, 1Sp)

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.
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.

Saksutskriften bekreftes
Ås, 29. juni 2021

Carina Engen
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Tidligere behandlinger

Hovedutvalg for teknikk og plans behandling 22.06.2021:

Håvard Steinsholt (SV) fremmet følgende forslag:

3. Planforslag sendes tilbake for videre bearbeiding med hensyn på følgende:
 - a. Teknisk fungerende betongstrukturer skal videreføres i nye bygg, med unntak dersom fjerning og nybygg klart kan dokumenteres å gi mindre CO2-utslipp.
4. 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.

Martin Løken (MDG) fremmet følgende forslag:

8. Planforslaget sendes tilbake for videre bearbeiding i to alternativ (1 og 2):
9. 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.
10. For alternativ 1 skal de videre vedtak innarbeides og følge saka.
11. 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).
12. Utvalget stiller seg positive til løsninger med noe mindre leilighetsstørrelser dersom dette kan kompenseres for med gode fellesarealer, jmf. byggeprosjektet Vindmøllebakken i Stavanger. Det stilles strenge krav til disse fellesarealenes kvalitet. For eksempel kan ikke kjeller-, parkering- eller bodareal regnes med til disse fellesarealene.
13. Det tillates kun helt eller delvis integrerte balkonger, jmf. kvalitetsprogrammet s. 23.
14. Tiltakshaver skal utarbeide fasadetegninger som viser forslag til fasader/materialitet. Utvalget får fremlagt tegningene og kan velge fasade/materialbruk ved 1. gangsbehandling.

Trine Hvoslef-Eide (V) fremmet følgende forslag:

1. Det skal legges til rette for økt næringsandel som rene næringsbygg innenfor områdeplanens felt BS1 og/ eller BS3.
2. Dersom eksisterende bygningstrukturer ikke kan benyttes, skal resirkulering av bygningsmaterialer planlegges og redegjøres for.

Votering:

- SVs forslag punkt 1. og a. ble nedstemt 7-2 (1SV, 1V)
- MDGs forslag punkt 1-3 ble vedtatt 6-3 (2H, 1Sp) ved alternativ votering mot kommunedirektørens innstilling innledende tekst.
- Kommunedirektørens innstilling punkt 1-3 ble enstemmig vedtatt.

- Vs forslag punkt 1. ble nedstemt 5-4 (2MDG, 1SV, 1V)
- SVs forslag punkt 2. ble enstemmig vedtatt.
- Vs forslag punkt 2. ble enstemmig vedtatt.
- MDGs forslag punkt:
 - 4. ble enstemmig vedtatt
 - 5. ble nedstemt 5-4 (1Ap, 2MDG, 1V)
 - 6. ble nedstemt 5-4 (1Ap, 2MDG, 1KrF)
 - 7. ble vedtatt 6-3 (2H, 1Sp)

Hovedutvalg for teknikk og plans vedtak 22.06.2021:

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

10. 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.
11. For alternativ 1 skal de videre vedtak innarbeides og følge saka.
12. 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.*
13. Byggehøyder på tverrfløyen i syd på bygget langs Brekkeveien reduseres til maks fem etg, tilsvarende kote +113.5.
14. Bredden på fortau o_SF3 økes til 3 meter.
15. 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.
16. Dersom eksisterende bygningstrukturer ikke kan benyttes, skal resirkulering av bygningsmaterialer planlegges og redegjøres for.
17. 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).
18. Tiltakshaver skal utarbeide fasadetegninger som viser forslag til fasader/materialitet. Utvalget får fremlagt tegningene og kan velge fasade/materialbruk ved 1. gangsbehandling.

Hovedutvalg for næring og miljø behandling 25.05.2021:

Gisle Bjørneby (Sp) fremmet følgende forslag:
Parkering for bil endres til:

1-roms: min 0,2. maks 0,4.
2-roms: min 0,4. maks 0,6.
3-roms: min 0,8. maks 1,2.
Gjesteparkering: min 0,1 per boenhet.
Forretning, kontor, tjenesteyting: 1,2 per 100 m2.

Kristine Lien Skog (SV) fremmet følgende forslag:

1. Det skal legges til rette for økt næringsandel som rene næringsbygg innenfor områdeplanens felt BS1 og/ eller BS3.
2. Saken sendes tilbake til tiltakshaver for bedre helhetlig redegjørelse av hvordan krav etter kvalitetsprogrammet, herunder arkitektoniske krav, skal etterleves

Votering:

- SVs forslag punkt:
 1. ble vedtatt 5-4 (2Ap, 1MDG, 1R)
 2. ble vedtatt 5-4 (2Ap, 2H)
- Sps forslag ble nedstemt 6-3 (2H, 1Sp)
- Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg for næring og miljø innstilling 25.05.2021:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og plan å legge ut til offentlig ettersyn forslag til R-332 Detaljregulering for Moerveien 12 (BS7), som vist på kart datert 19.04.2021, bestemmelser datert 19.04.2021 og planbeskrivelse datert 19.04.2021, med følgende endringer:

- 1) 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.*
- 2) Byggehøyder på tverrfløyen i syd på bygget langs Brekkeveien reduseres til maks fem etg, tilsvarende kote +113.5.
- 3) Bredden på fortau o_SF3 økes til 3 meter.

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

Det skal legges til rette for økt næringsandel som rene næringsbygg innenfor områdeplanens felt BS1 og/ eller BS3.

Saken sendes tilbake til tiltakshaver for bedre helhetlig redegjørelse av hvordan krav etter kvalitetsprogrammet, herunder arkitektoniske krav, skal etterleves.

Saksfremlegg

Kommunedirektørens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og plan å legge ut til offentlig ettersyn forslag til R-332 Detaljregulering for Moerveien 12 (BS7), som vist på kart datert 19.04.2021, bestemmelser datert 19.04.2021 og planbeskrivelse datert 19.04.2021, med følgende endringer:

- 1) 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.*
- 2) Byggehøyder på tverrfløyen i syd på bygget langs Brekkeveien reduseres til maks fem etg, tilsvarende kote +113.5.
- 3) Bredden på fortau o_SF3 økes til 3 meter.

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

Ås, 07.05.2021

Trine Christensen
Kommunedirektør

Nils Erik Pedersen
Kommunalsjef
Teknikk, samfunn og kultur

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og plan (HTP)

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for næring og miljø, første gang 25.05.2020

Hovedutvalg for teknikk og plan, første gang 26.05.2020

Vedlegg:

1. Plankart, datert 19.04.2021
2. Reguleringsbestemmelser, datert 19.04.2021
3. Planbeskrivelse, datert 19.04.2021
4. Landskapsplan, datert 09.12.2020
5. Nærvirkningsillustrasjoner, ikke datert
6. Fjernvirkningsillustrasjoner, ikke datert
7. Illustrasjonshefte, ikke datert
8. ROS-analyse, datert 25.01.2021
9. VAO-rammeplan, datert 04.09.2020
10. Miljøgeologisk undersøkelse, datert 24.06.2020
11. Klimagassregnskap, 23.06.2020
12. Masseforvaltningsplan, datert 07.08.2020
13. Miljøoppfølgingsplan, datert 17.06.2020
14. Trafikkanalyse, datert 14.08.2020
15. Vurdering av områdestabilitet, datert 22.04.2020

16. Innledende geotekniske vurderinger, datert 22.04.2020

17. Støyrapport, datert 02.06.2020

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Oppstartsvarsel

Merknader til varsel om oppstart

Godkjenning av renovasjonsløsning fra FolloRen

Tillatelse fra DSB til sletting av tilfluktsrom

Rapport energibehov

Saksbehandler sender vedtaket til:

Egen liste

Saksutredning:

Sammendrag:

TAG Arkitekter AS fremmer på vegne av tiltakshaver Tinholt Eiendom AS forslag til detaljregulering for Moerveien 12. Planforslaget omfatter hele felt BS7 av områdereguleringsplan for Ås sentralområde.

Området i dag er kontorbebyggelse som inntil nylig var regionkontor for Mattilsynet. Planforslaget legger opp til å rive eksisterende kontorbygg, og erstatte kontorbebyggelsen med to nye boligblokker i åpen kvartalsstruktur, med varierende byggehøyder tilsvarende 4-6 etasjer. Planforslaget sikrer publikumsrettet virksomhet eller fellesarealer på bebyggelsens førsteetasje. Når området er ferdig utbygget vil ny bebyggelse kunne romme om lag 90 nye boliger.

Kommunedirektøren anbefaler at hovedutvalg for næring og miljø (HNM) først og fremst vurderer hvordan ambisjonene i vedtatte kvalitetsprogram er ivarettatt i planforslaget. HNM bør også ta stilling til næringsandelen i planforslaget, som det er redegjort for under i kommunedirektørens vurdering.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget er i tråd med områdeplanen, og tilstrekkelig godt utarbeidet. Kommunaldirektøren anbefaler at planforslaget legges ut på offentlig ettersyn, med endringer i leilighetssammensetningen, krav om nedtrapping mot syd på bygget langs Brekkeveien, og bredere fortau i syd.

Beskrivelse av planområdet

Området utgjør et areal på ca. 3900 kvm sentralt i Ås sentrum, om lag 100 meter fra Ås stasjon, mellom Moerveien og Brekkeveien. Planområdet er tilknyttet Åsgård skole som ligger om lag 300 meter fra området.

Området er i dag bebygget med ett frittstående kontorbygg på fire etasjer som inntil nylig ble brukt av Mattilsynet. Planområdet er preget av mye overflateparkering.

Gjeldende planstatus

Planområdet utgjør byggeområdet BS7 som i områdereguleringsplan for Ås sentralområde er regulert til sentrumsformål med arealutnyttelse på %BRA=250, med fastsatte høyder mellom 4-6 etasjer. Planområdet omfatter også arealer avsatt til fortau, kjørevei og gatetun.

Områdereguleringen åpner opp for bebyggelse med blandet formål, med krav om at første etasjer i bebyggelsen skal benyttes til publikumsrettet virksomhet, primært forretninger, i omfang som skal fastsettes i detaljplan. Første etasjer skal ha åpne fasader og ha flere innganger.

Nærmiljø og landskap

Planområdet ligger i overgangen mellom tett bolig- og næringsbebyggelse mot nord og øst, til småhusbebyggelse i vest, og lavblokker mot syd. Nord for planområdet er Moerveien 10 som er regulert til forretning/kontor/tjenesteyting, med byggehøyder tilsvarende 6 etasjer. Sør for planområdet er leiligheter med byggehøyder tilsvarende 4 etasjer.

Vest for planområdet er det etablert småhusbebyggelse, som i områdeplanen er regulert til boligbebyggelse med arealutnyttelse på henholdsvis %BRA=200 og %BRA=150, og byggehøyder tilsvarende 2-5 etasjer. Øst for planområdet er felt BS8, også kjent som «hangartomta», som i områdeplanen er regulert til sentrumsformål med en arealutnyttelse på %BRA=300 og byggehøyder tilsvarende 6-8 etasjer.

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter 2 eiendommer. Utbyggingsområdet eies av Moerveien 12 AS (Tinholt Eiendom AS og Stegg Eiendom AS). Ås kommune eier og drifter eiendomsareal i Moerveien, og tverrveien i syd.

Beskrivelse av planforslaget.

Hovedgrep

Planforslagets hovedgrep er to frittstående boligblokker i åpen kvartalsstruktur med fallende høyder mot vest. Førsteetasjen skal benyttes til publikumsrettet virksomhet eller fellesarealer for beboerne. Felles uteoppholdsareal legges på bakkeplan i et indre gårdsrom og på tak, og det anlegges et felles parkeringsanlegg under bakken.

Forslagsstillers planbeskrivelse redegjør for planforslaget, og er vedlagt i sin helhet.

Bebyggelse, utnyttelse og høyder

Utbyggingsområdet foreslås regulert til kombinasjonsformål bolig/forretning/kontor, med fastsatte byggegrenser som legger til rette for to frittstående boligblokker i åpen kvartalsstruktur med fasade ut mot Moerveien og Brekkeveien. I Moerveien er fasaden trukket inn fra fortau for å skape en inngangssone. Byggegrensene sikrer en åpen gjennomgang i det indre gårdsrommet til bebyggelsen. Mot Moerveien i sørvest legges det opp til en liten plass med gode solforhold som kan benyttes blant annet til uteservering.

Det legges opp til en høy førsteetasje som skal benyttes til publikumsrettet virksomhet eller fellesarealer for beboerne i området. Fra 2. etasje og oppover tillates det boliger.

Grad av utnytting er regulert gjennom maksimum tillatt BRA på 7400 kvm og maks kotehøyder på plankart tilsvarende 4 og 6 etasjer. Høyest bebyggelse plasseres langs Brekkeveien med byggehøyder tilsvarende 5 og 6 etasjer, mens bebyggelsen langs Moerveien settes lavere, tilsvarende 4 og 5 etasjer. Dette skal sikre en høydenedtrapping mot vest.

Bestemmelsene sikrer at det skal benyttes tre som hovedmateriale, samt at det etableres en horisontal oppdeling av volumer som skiller næringsdelen og boligdelen.

Foreslått plassering, utforming og høyde er redegjort for i planbeskrivelsen kapittel 4.7.

Boligstørrelse og boligantall

Leilighetssammensetningen er sikret som minimums- og maksimumsnorm i bestemmelse § 4.1.2.3. Forslag til leilighetssammensetning er:

Det tillattes maks 40 % leiligheter under 40 kvm BRA.
Minst 15 % leiligheter skal være over 70 kvm BRA.
Leilighetene skal ha en minimumsstørrelse på 26 kvm BRA.

I skisseprosjektet utgjør dette om lag 90 boliger, hvorav 25 ettroms, 17 toroms, 36 treroms og 12 fireroms. Det er ikke tillatt med ensidig østvendte leiligheter.

Uteoppholdsareal

I tråd med områdeplanen stiller planforslaget krav om at uteoppholdsareal skal utgjøre minimum 20 % av bebyggelsens bruksareal. Det legges opp til uteoppholdsareal på bakkeplan, private balkonger og takterrasser. Det stilles videre krav om at 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.

Parkering, adkomst og trafikk

Parkering løses i felles parkeringsanlegg under bakken innenfor bestemmelsesområde #1. Adkomst legges langs tverrveien i syd, og nedkjøringen kreves integrert i bygget. Det legges ikke opp til gateparkering i prosjektet.

Parkeringsdekning følger fastsatte parkeringsbestemmelser i områdeplanen, som fastsetter maksbestemmelser for bil og minimumsbestemmelser for sykkel differensiert etter leilighetsstørrelse.

Det er utarbeidet en trafikkanalyse som har vurdert trafikksekvenser ved full utbygging, se vedlegg 14. Analysen konkluderer med en beskjeden trafikkøkning som forventes å gi ubetydelige problemer knyttet til trafiksikkerhet. Det legges også til grunn at kontorarealer vil erstattes med boliger, som vil gi mindre biltrafikk på hverdager

Sol- og skyggeforhold

Det er produsert sol- og skyggediagrammer som viser foreslått solforhold i området med foreslått bebyggelse, i planbeskrivelsens kapittel 4.17. Videre opprettholdes områdeplanens krav om at halvparten av uteoppholdsarealet skal ha sol ved vår- og høstjevndøgn.

Støy

Planområdet er utsatt for støy fra jernbanen. Foreslått ny bebyggelse langs Brekkeveien vil være utsatt for støy over grenseverdi for deler av fasaden og takterrassen. Vedlagte støyutredning (vedlegg 17) anbefaler tiltak på støyutsatte deler av takterrassen og støyutsatte balkonger. Dette er fastsatt som krav i reguleringsbestemmelse § 3.4.

Vann, avløp og overvannshåndtering

Flere tiltak er foreslått for å sikre overvannshåndteringen i området, herunder åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer.

Tverrforbindelsen i nord skal fungere som flomvei for overvann fra Brekkeveien. Planforslaget legger derfor opp til å omregulere fortau og kjørebane i nord til gatetun. Arealformålet gatetun muliggjør etablering av nødvendig overvannstiltak langs tverrforbindelsen. Gatetunet skal utformes som en åpen

tilgjengelig passasje. Planbeskrivelsen kap. 4.23 redegjør i detalj for overvannshåndtering.

Det stilles krav om fremlagt VAO-rammeplan ved søknad om rammetillatelse som skal redegjøre for foreslåtte løsninger. Dette er utarbeidet som del av planforslaget, se vedlegg 9. Det stilles et krav om bruk av blågrønn faktor ved valg av løsninger for overvannshåndtering, med en faktor på 0.7.

Grunnforhold

Planområdet er i sin helhet under marin grense. Det er utarbeidet en vurdering av områdestabiliteten ihht NVEs veileder som vurderer sikkerheten mot områdeskred som tilfredsstillende for planlagte tiltak på tomten. Denne vurdering kan leses i vedlegg 15.

Det er i tillegg utarbeidet et notat (vedlegg 16) som vurderer grunnforholdene på selve byggetomten. Basert på tidligere grunnundersøkelser i området foreligger det en sterk mistanke om forekomst av kvikkleire for hele tomten.

Tilstrekkelig stabilitet skal dokumenteres med supplerende grunnundersøkelser før det gis rammetillatelse, jmf. reguleringsbestemmelse § 6.5.

Avfallshåndtering.

Avfallshåndtering løses i nedgravde avfallsbrønner langs tverrveien i syd, innenfor bestemmelsesområde #2 på plankartet. Kommunedirektøren har igangsatt en utredning av ulike renovasjonsløsninger for Ås sentrum som helhet, som også skal vurdere ulike løsninger for avfallssug. Utredningen skal ferdigstilles og behandles politisk i mai. Resultatene fra denne behandlingen kan føre til endringer i planforslaget før andregangsbehandling.

Rekkefølgebestemmelser

Foreslåtte rekkefølgekrav følger rekkefølgekrav stilt i områdereguleringen, og omfatter vei- og kryssløsninger utenfor planområdet samt overordnede overvannshåndteringstiltak og tiltak knyttet til vannledningsnettet. Kommunedirektøren har i tillegg vurdert det nødvendig med et prosjektspesifikt rekkefølgekrav om oppgradering av en vannledning.

Oppfølging av kvalitetsprogrammet

Planområdet omfattes av delområde 2 (Nordre Moer) i kvalitetsprogram for Ås sentralområde. I delområdet er to prinsipper og tiltak vurdert som sentrale:

1. Særpreg og tilpasning, spesielt utsyn/gløtt mot Dysterjordet.
2. Arkitektur og uterom, spesielt ut mot sentrumsgatene som bør ha åpne fasader i førsteetasje og mulighet for publikumsrettede funksjoner på gateplan. Uteoppholdsarealer må ha god skjerming mot støy fra jernbanen.

Planbeskrivelsen kapittel 5 redegjør for hvordan kvalitetsprogrammet skal følges opp. For videre oppfølging stilles krav om kvalitetsoppfølgingsplan som skal redegjøre for hvordan tiltakene er fulgt opp ved søknad om rammetillatelse.

Uttalelser til varsel om oppstart:

Kommunen avholdt oppstartsmøte 23.03.2020. Varsel om oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Østlandets Bland og på kommunens hjemmesider 24.04.2020, og til berørte naboer, organisasjoner og myndigheter.

Det ble mottatt 9 uttalelser til oppstartsvarselet. Forslagsstiller har oppsummert og kommentert uttalelsene i planbeskrivelsens kap. 7. Under følger en kort oppsummering.

Viken fylkeskommune ber om at det utarbeides en trafikkanalyse, og opplyser om at planforslaget ikke kan vedtas før innsigelsen på kryssløsningene på fv. 152 er avklart og områdeplanen endelig vedtatt. Fylkeskommunen anbefaler en maksbestemmelse til parkeringsplasser, og at planforslaget innarbeider gode gangtraseer for gående. Planlagt bebyggelse må illustreres godt, spesielt forholdet til den eldre bebyggelsen vest for planområdet.

Statsforvalteren i Oslo og Viken vurderer at forslaget er i tråd med overordnede planer, og anbefaler høy arealutnyttelse og ber om at reguleringsbestemmelsene fastsetter konkrete støytiltak.

BaneNor er positiv til høy arealutnyttelse rundt jernbaneknutepunktet.

Fortidsminneforeningen ønsker at prosjektet nedskaleres, og i stor grad hensyntar omkringliggende bebyggelse. *FolloRen* påpeker at nye utbygginger skal benytte seg av nedgravde avfallsbrønner. *Elvia AS* påpeker at det kan bli behov for arealer til ny nettstasjon innenfor planavgrensningen.

Grunneier på Moerveien 10 ved *Hathon AS* og *Hille Melbye Arkitekter* er kritiske til at planavgrensningen ved varsel om oppstart inkluderer deler av eiendommen til Moerveien 10. De ønsker ikke at planforslaget regulerer noe som kan endre på forutsetningene i detaljregulering for Moerveien 10, og anmoder om at planavgrensningen settes på eiendomsgrensa mellom Moerveien 10 og Moerveien 12. *E-verkshagen boligsameie* mener antallet leiligheter må reduseres betydelig, og at byggehøydene ikke settes høyere enn byggehøydene i Moerveien 14 og 16. De anbefaler videre egen parkeringsplass til hver leilighet, og gode utearealer for alle aldersgrupper.

Vurdering

Tema som vurderes å være vesentlig i vurderingen av forslaget er gjennomgått enkeltvis under.

Forholdet til kvalitetsprogrammet

Tema i kvalitetsprogrammet som følger områdeplanen er fulgt opp på en tilfredsstillende måte, med gjennomgang og vurdering av enkelttema i planbeskrivelsen. Kvaliteter som er særlige viktige for delområdet er sikret i planbestemmelsene, herunder høye førsteetasjer og publikumsrettet næring, nedtrapping av byggehøyder mot Moerveien, og krav om tre som fasademateriale. Bebyggelsen langs Moerveien er trukket tilbake to meter fra fortøyet, og åpner dermed opp for etablering av en grønn forside.

Bebyggelse

Kommunedirektøren er positiv til hovedgrepet om to boligblokker i åpen kvartalsstruktur med et indre gårdsrom på bakkeplan, som vil komplettere og styrke eksisterende kvartalsbebyggelse i Ås sentrum.

Planforslaget legger opp til en åpen og allment tilgjengelig tverrforbindelse gjennom kvartalet, fra tverrveien i syd til gatetunet i nord. Kommunedirektøren er positiv til forslaget grep om åpenhet og gjennomtrengelighet i kvartalet, men er usikker på om beboerne vil oppleve denne åpenheten på samme måte. Særlig i møtet med et fremtidig nytt kontorbygg på Moerveien 10 kan beboerne oppleve gårdsrommet som lite privat. Kommunedirektøren mener forslaget vil være tjent med å synliggjøre og tydeliggjøre skillet mellom offentlig og privat rom. Nøysom utforming av uterommet kan forsterke dette skillet. Aktuelle virkemidler som kan brukes er beplantning, møblering, eller et gjerde.

Kommunedirektøren er videre skeptisk til antallet og omfanget av takoppbygg på bygget langs Brekkeveien. Illustrasjonene viser at takoppbyggene gir en uheldig og dominerende virkning som forsterkes av at takoppbyggene er plassert langs fasadelivet mot Brekkeveien. Forslagsstiller anfører at optimal planløsning krever at leiligheter vender mot gårdsrommet og stille side, hvor også solforholdene er best. Trapperommene må derfor plasseres i støyutsatt fasade mot Brekkeveien, og må følge fasadelivet helt over taket. I bygget mot Moerveien er takoppbyggene integrert i den tilbaketrukne 5. etasje, mens i bygget mot Brekkeveien må takoppbyggene stikke over taket for å sikre adkomst til felles takterrasse fra hver heis- og trappoppgang. Dette sikrer likeverdig tilgang til felles takterrasse fra hvert trapperom. Kommunedirektøren mener det vil være en fordel om det i den videre bearbeidingen av planforslaget jobbes med hvordan takoppbyggene kan minskes til det absolutt minimum som kreves, og at det jobbes videre med detaljering, materialbruk, m.m. for å redusere virkningen av dem.

Samlet sett vurderer kommunedirekten bebyggelsens hovedgrep som kurant, og et godt utgangspunkt for utvikling av et velfungerende boligområde som blir et godt supplement til den øvrige sentrumsbebyggelsen i Ås.

Byggehøyder

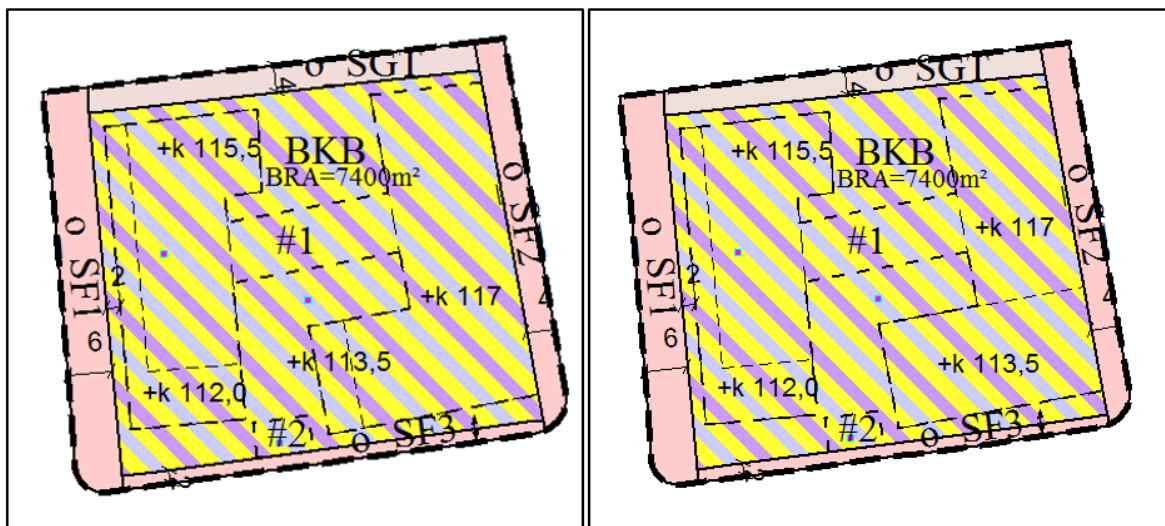
Planforslaget legger opp til varierte byggehøyder tilsvarende 4-6 etasjer, i tråd med føringene i områdeplanen. Langs Brekkeveien tillates bebyggelse i 6. etasjer, og langs Moerveien tillates bebyggelse i 4 etasjer med en tilbaketrukket 5. etasje. Bygget langs Brekkeveien vil også skjerme mot støy fra jernbanen. Samlet sett vurderer kommunedirektøren nedtrappingen mot vest som godt løst.

Imidlertid er kommunedirektøren kritisk til manglende nedtrapping mot syd på foreslått bygg langs Brekkeveien. Det er ikke fastsatt i områdeplanen hvor byggegrensene mellom fire og seks etasjer skal gå, dermed kan det sies at byggehøydene i planforslaget er i tråd med områdeplanen. Det er til gjengjeld diskutabelt om intensjonen om nedtrapping og tilpasning til tilgrensende bebyggelse er godt nok fulgt opp. Kommunedirektøren mener møtet mellom ny bebyggelse langs Brekkeveien, og eksisterende bebyggelse i Brekkeveien 13 er for dårlig løst. Høydeforskjellen på 8,5 meter kan oppleves som ruvende og dårlig tilpasset overgangen mellom byggene. Lengdesnittet under viser høydeforskjellen i bebyggelsen langs Brekkeveien.



Figur 1 Lengdesnitt fra Brekkeveien. Hentet fra vedlegg 7 Illustrasjonshefte. Eksisterende bebyggelse på Brekkeveien 13 på venstre side.

Kommunedirektøren innstiller derfor på å redusere antall etasjer på fløyen langs tverrveier til maks kotehøyde +113.5 meter tilsvarende fem etasjer. Dette vil sikre en tydeligere nedtrapping mot syd. Plankartet under til venstre viser forslagsstillers plankart, og plankartet under til høyre viser kommunedirektørens innstilling.



Figur 2 Kartet til venstre viser forslagsstillers plankart. Kartet til høyre viser kommunedirektørens forslag plankart, med nedtrapping mot syd,



Figur 3 Kommunaldirektørens innstilling innebærer at volumene markert med rødt ikke kan bygges.

Uteoppholdsareal

Forslaget følger opp områdeplanens krav til uteoppholdsareal på en tilfredsstillende måte. Arealkrevende bruk av gårdsrommet til renovasjon (med tilhørende snuplass), brannoppstillingsplass, og sykkelparkering er med hell lagt utenom gårdsrommet, et grep som frigjør verdifullt areal til uteoppholdsareal. Landskapsplanen i vedlegg 4 viser hvordan uterommene kan utformes.

Videre planlegges det tilrettelagt for et kafélokale med tilhørende uteplass på det sørvestre hjørne. Dette vil bli en enkel plass i betong for kafemøblement. Det eksisterende treet, som står i hjørnet innenfor fortauet planlegges bevart. Treet er ikke sikret på plankartet eller i bestemmelsene.

Leilighetsfordeling

Leilighetsfordelingen i prosjektet er foreslått med at maksimalt 40 % av leilighetene skal være under 40 kvm, minimum 15 % skal være over 70 kvm BRA, og ingen skal være under 26 kvm BRA. Forslagsstiller redegjør for leilighetsfordelingen i planbeskrivelsen kap. 4.5.

Foreslått leilighetsfordeling legger opp til et kurant spenn i størrelser, men legger også opp til en stor andel små leiligheter. Kommunedirektøren kan være positiv til at det etableres en andel små leiligheter da det er stor etterspørsel etter slike leiligheter. Små leiligheter kan også være særlig egnet til å møte kommunens boligpolitiske mål om flere boliger for førstegangsetablerere, lavinntektsgrupper, små husholdninger og studenter. Imidlertid kan en stor andel små leiligheter også føre til negative virkninger ved at området blir preget av stor utskifting og et mindre stabilt bomiljø.

Kommunedirektøren mener forslaget legger opp til en uforholdsmessig stor andel små leiligheter som kan gå på bekostning av et stabilt bomiljø. Eksempelvis åpner forslagets leilighetsnorm opp for at 40 % av leilighetene bygges 26 kvm BRA. Minimumsstørrelsen på 26 kvm BRA bør som et minimum økes for å sikre de minste leilighetene bedre bokvalitet innenfor egne arealer.

Kommunedirektøren innstiller derfor på følgende leilighetsfordeling:

- *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.*

Kommunedirektørens innstilling øker minimumsstørrelsen på leiligheter, og øker størrelsen på mellomstore leiligheter, samtidig som det tillates en stor andel små leiligheter. Kommunedirektørens forslag er sammenlignbar med leilighetsnormen i justert forslag til detaljregulering for sentrum syd, nordre del (BS5), et byggeprosjekt kommunedirektøren mener er sammenlignbart.

Næringsandel

Planforslaget legger opp til å erstatte eksisterende næringsarealer med hovedsakelig leiligheter. Tilgangen på kontorlokaler i Ås sentrum vil samlet sett bli redusert, men det legges samtidig til rette for minimum 600 kvm til publikumsrettet virksomhet eller fellesarealer i bebyggelsens første etasje. Det er videre krav om at første etasje skal ha en fri høyde på 3,9 meter.

Planforslaget har ikke vurdert alternative plangrep som ikke er basert på næring i førsteetasje og boliger i øvrige etasjer. Alternative plangrep kan for eksempel være to etasjer med næring, eller et rent næringsbygg. Kommunedirektøren har forståelse for forslagsstillers utgangspunkt, gitt nåværende lav etterspørsel etter næringslokaler som gjør en stor næringsandel, eller eget næringsbygg mer risikabelt å bygge. Etterspørselen etter næringsarealer kan imidlertid øke i framtiden, og det kan tenkes at ferdigstillingen av større prosjekter i Ås, eksempelvis på NMBU og Follobanen, kan påvirke attraktiviteten i framtiden. Kommunedirektøren mener det er prinsipielt viktig å sikre tilstrekkelige arealer for næring- og kontorvirksomhet.

Kommunedirektøren er likevel i tvil om en større næringsandel bør anbefales i planforslaget. Kommunedirektøren velger derfor å anbefale planforslaget for offentlig ettersyn slik det er foreslått. Dersom det er ønskelig å tilrettelegge for en større næringsandel, anbefaler kommunedirektøren at det stilles krav om et rent næringsbygg innenfor områdeplanens felt BS1 eller BS3.

Samferdselsanlegg og trafikk

Planforslaget avviker fra områdeplanens grep om kjørevei og fortau i nord mellom Moerveien 10 og Moerveien 12. I stedet for kjørevei og fortau foreslås det tilrettelagt for et allment tilgjengelig gatetun (o_SGT) med 8 meters samlet bredde. Gatetun vil muliggjøre en mer bymessig utforming av gaterommet med mulighet for etablering av benker, sykkelparkering, beplantning, overvannstiltak, m.m. Dette avviket bør ikke ha vesentlige konsekvenser for trafikkavviklingen i området, men det er ikke spesifikt utredet. Samlet sett mener kommunedirektøren at gatetun er en klar forbedring, og anbefaler dette avviket fra områdeplanen.

Gatetunet i planforslaget omfatter imidlertid kun arealer som forslagsstiller disponerer, og bredden på gatetunet er derfor kun satt til 4 meter på plankartet. Gjenværende gatetun må reguleres i en separat planprosess som omfatter eiendom i Moerveien 10. Kommunedirektøren har mottatt et planforslag for endring av detaljregulering for Moerveien 10 som blant annet legger opp til 4 meters gatetun i sammenheng med dette planforslaget. Eksisterende nedkjøringsrampe i Moerveien 10 kreves også fjernet. Planforslaget har ikke redegjort for hvordan gatetunet planlegges opparbeidet i sammenheng med Moerveien 10. Kommunedirektøren forventer at dette redegjøres for før andregangsbehandling av planforslaget. Samlet sett vurderer kommunedirektøren dette forholdet som tilstrekkelig sikret.

Langs kjørebane i syd legger forslaget opp til et 2 meter bredt fortau (o_SF3 på plankartet). Dette er i tråd med områdeplanen. Kommunedirektøren vurderer imidlertid at fortausbredden er for smalt for å fungere som et attraktivt fotgjengerområde som også sikrer god fremkommelighet. Av hensyn til fotgjengere alene bør fortausbredden vurderes økt. Kommunedirektøren er også gjort oppmerksom på at 2 meters bredde er for smalt for maskinell drift og vedlikehold av fortauet. Kommunen har ikke tilstrekkelig små maskiner som trygt kan kjøre på 2 meters fortau. Minimumskravet for maskinell rydding av fortau er 2,5 meter, men anbefalt bredde er 3 meter. Kommunedirektøren mener det derfor er nødvendig å øke bredden på fortauet, og legger til grunn anbefalt bredde på 3 meter. Dette vil sikre optimale forhold for drift og vedlikehold, men også best utgangspunkt for å kunne opparbeide et attraktivt fortau. Denne utvidelsen vil imidlertid redusere byggeområdet, og dermed tillatt utnyttelsesgrad. Forslagsstiller anfører at områdeplanens fortausbredde bør legges til grunn, og anbefaler heller å utvide fortauet mot veien, og innsnevre fortauet på den andre siden. Dette fraråder kommunedirektøren, da eksisterende fortau er 2,5 meter bredt, og bør ikke reduseres ytterligere.

Hva gjelder trafikk, så ligger planområdet svært godt til rette for at daglige reiser kan gjennomføres uten bruk av bil. Kommunedirektøren mener derfor belastningen på veinettet vil være minimal, slik trafikkanalysen også konkluderer med. Planforslaget følger opp områdeplanens bestemmelser om lav parkeringsdekning for bil og høy parkeringsdekning for sykkel. Rekkefølgebestemmelsene sikrer også at det opparbeides nødvendig infrastruktur for syklende og gående, i tråd med områdeplanens bestemmelser.

Renovasjon

Renovasjon er foreslått løst som nedgravde avfallsbrønner plassert innenfor bestemmelsesområde #2. Kommunedirektøren mener beliggenheten er mindre optimal fordi den er plassert i adkomsten til et allment tilgjengelig uteoppholdsareal, og fordi den er lokalisert i nærheten av et sted som er tiltenkt servering.

Kommunedirektøren finner det til gjengjeld krevende å foreslå bedre plasseringsalternativer. Plassering i selve bakgården bør unngås av hensyn til beboerne som skal bruke gårdsrommet som felles uteoppholdsareal. Renovasjon i bakgården er også særdeles arealkrevende gitt krav om snuplass for renovasjonskjøretøy. Plassering langs gatetunet i nord gir også en rekke uheldige virkninger ved at gatetunet må utformes for gjennomkjøring med

renovasjonskjøretøy. Dette kan vanskeliggjøre etablering av overvannstiltak og andre bymessige tiltak.

Det gjenstår få andre egnede plasseringer, og kommunedirektøren vurderer derfor at foreslått plassering gir færrest negative virkninger.

Fossilfri byggeplass

I henhold til kommunestyrets vedtak i behandlingen av handlingsprogram 2021-2024, skal det stilles krav om fossilfri anleggsplass i nye reguleringsplaner fra og med januar 2021. Et mindretall i kommunestyret sendte inn krav om lovlighetskontroll av vedtaket. Kommunestyret opprettholdt vedtaket som nå er oversendt statsforvalteren for vurdering. Inntil dette er endelig avklart er krav om fossilfri byggeplass lagt inn som en bestemmelse.

VAO

Forslaget legger opp til åpen overvannshåndtering innenfor området, med lokal fordrøyning med åpne vannveier og regnbed. Det stilles krav om blågrønn faktor på 0,7 i tråd med kommunens norm for overvannshåndtering.

Kommunedirektøren vurderer at foreslåtte tiltak for vann, avløp og overvannshåndtering samlet sett er tilfredsstillende.

Klimagassregnskap

Det er utarbeidet et klimagassregnskap som skal synliggjøre forventede klimagassutslipp for prosjektet. Resultatene i vedlegg 11 viser klimagassutslipp på 5356 tonn CO₂-ekvivalenter over livsløpet for det prosjekterte bygget, dette inkluderer utslipp fra byggeplass, materialer og energi. Dette er 27% lavere enn referansebygget, i all hovedsak grunnet energiforsyningen som er lagt til grunn i referansebygget og fjernvarme i planforslaget. Dersom man ser bort fra energiforbruk har det prosjekterte bygget 3% lavere klimagassutslipp enn referansebygget.

Ettersom det er krevende å fastsette nøyaktig klimagassregnskap forutfor ytterligere detaljprosjektering av ny bebyggelse i området, vurderer kommunedirektøren foreslåtte tiltak, med krav om klimagassregnskap ved byggesøknad og målsetting om å oppnå nullutslippsbygg som tilstrekkelig.

Alternativer:

Kommunedirektøren har formulert to alternative innstillinger som kan benyttes dersom HTP ønsker en høyere næringsandel i prosjektet, eller om 2,5 meters bredde på fortau o_SF3 vurderes som tilstrekkelig.

1. Det skal legges til rette for en høyere næringsandel bestående av [...]
2. Bredden på fortau o_SF3 økes til 2,5 meter.

Konklusjon med begrunnelse:

Planforslaget vurderes i all hovedsak å være i tråd med områdereguleringen for Ås sentralområde. Kommunedirektøren vurderer forslaget hovedgrep om åpen kvartalsstruktur som vellykket og vil videreføre og styrke kvartalsbebyggelsen i Ås sentrum. Krav om publikumsrettet virksomhet i bebyggelsens første etasje vil bidra positivt til aktivitet i sentrum.

Kommunedirektøren anbefaler at forslaget legges ut på offentlig ettersyn med foreslåtte endringer.

Kan vedtaket påklages?

Nei

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart