

## Saksutskrift

### R-333 Detaljplan for Langbakken Nord (B1) - Sluttbehandling

Arkivsak-dok. 19/03350-70  
Saksbehandler Magnus Ohren

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for teknikk og plan	08.12.2021	55/21
2 Kommunestyret	14.12.2021	96/21

#### Kommunestyrets behandling 14.12.2021:

Sverre Strand Teigen (H) fratrådte som inhabil jf. forvaltningsloven § 6 annet ledd etter enstemmig vedtak. Rubina M. Berg (H) tiltrådte som vara.

Kjetil Barfelt (Frp) foreslo følgende endring:

Punkt 4, 6 og 7 utgår.

Nytt punkt: Brønnene fylles igjen.

#### Votering:

- Hovedutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.
- FrPs forslag ble nedstemt 26-7 (3H, 1fristtst, 3Frp)

#### Kommunestyrets vedtak 14.12.2021:

I henhold til § 12-12 vedtar Ås kommunestyre R-333 Detaljplan for Langbakken Nord (B1), med kart datert 29.11.2021, planbestemmelser datert 29.11.2021 og planbeskrivelse datert 25.11.2021 med følgende endringer/tillegg:

1. Tillegg til bestemmelse 2.3 (tekst del om sykkelparkering)
  - a. Minimum 5 % av sykkeloppstillingsplassene skal være tilrettelagt for lastesykler.
  - b. Sykkelstativene skal ha mulighet for låsing i sykkelrammen.
  - c. Utendørs sykkelparkering skal være fastmontert.
2. Det skal i byggeområder angis byggegrenser på minst 5 meter fra reguleringsgrenser mot grønnstrukturområder.
3. Planen må, blant annet med hensyn på avstand til bebyggelse og avsatt areal, på en bedre måte ivareta Gruslinna med omkringliggende vegetasjon som kulturminne, viktig ferdselskorridor for allmennheten og som grøntstruktur. Det foreslåtte overvannssystem langsmed Gruslinna må kritisk vurderes ut fra avsatt areal og terrengforhold.
4. Tillegg til bestemmelsenes pkt. 5.1. (Hensynssone kulturmiljø H540\_1 «Brønn». Utbygger utfører nødvendige bygningsmessige rekonstruksjonstiltak for å sikre brønnene.
5. Tillegg til bestemmelsenes 6.1.:  
Utomhusplanen må vise hvordan «gruslinnas» (H540\_2) funksjon som viktig innfallsport og grøntstruktur for allmennheten skal ivaretas og hvordan det parallelle vannsystemet skal fungere i forhold til dette.
6. Tillegg til bestemmelsenes pkt. 7.2:

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse skal nødvendige bygningsmessige rekonstruksjonstiltak for å sikre brønn H540\_1 samt nordre brønn være utført.

Følgende punkter legges til grunn ved kommunedirektørens videre saksbehandling:

7. Planen gjennomgås for å kartfeste og presisere om det er to brønner i o\_G1.
8. Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i de forskjellige felt skal vegetasjon og hageanlegg være profesjonelt etablert i tråd med utomhusplan og med kvaliteter minst på det nivå som illustrasjonsmaterialet antyder.
9. Utbygger bes konsultere fagmjljøet på NMBU når det gjelder å åpne bekken med beplantning for å sikre en god fordrøyning og i tillegg rensing av vannet gjennom området.

---

Saksutskriften bekreftes  
Ås, 16. desember 2021

Lene Henriksen Lilleheier  
Rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

## Tidligere behandlinger

### Hovedutvalg for teknikk og plans behandling 08.12.2021:

Martin Løken (MDG) fremmet følgende forslag:

1. I planbeskrivelsen på side 44 endres nær likelydende tekst og tabell til å inneha disse tallene. Det innebærer en økning på 230 sykkeloppstillingsplasser (økning på 25 %):

Det samlede antallet plasser er i størrelsesorden 1100 sykler og 243 biler. Feltvis fordeling er i størrelsesorden:

B1: 270 (opprinnelig 210)  
B2: 150 (opprinnelig 120)  
B3: 240 (opprinnelig 190)  
B4: 440 (opprinnelig 350)  
Sum: 1100 (opprinnelig 870)

2. Plan for Hogstvetbekken med langsgående sti bes fremlagt i en egen sak, gjerne sammen med plan for gatestruktur og offentlige rom i Ås sentralområde.
3. Tilleggsforslag til bestemmelse 2.3 (tekstdel om sykkelparkering)
  - a. Minimum 5 % av sykkeloppstillingsplassene skal være tilrettelagt for lastesykler.
  - b. Sykkelstativene skal ha mulighet for låsing i sykkelrammen.
  - c. Utendørs sykkelparkering skal være fastmontert.

Håvard Steinsholt (SV) fremmet følgende forslag:

1. Det skal i byggeområder angis byggegrenser på minst 5 meter fra reguleringsgrenser mot grønnstrukturområder.
2. Planen må, blant annet med hensyn på avstand til bebyggelse og avsatt areal, på en bedre måte ivareta Gruslinna med omkringliggende vegetasjon som kulturminne, viktig ferdselskorridor for allmennheten og som grøntstruktur. Det foreslåtte overvannssystem langsmed Gruslinna må kritisk vurderes ut fra avsatt areal og terrengforhold.
3. Planen gjennomgås for å kartfeste og presisere om det er to brønner i o\_G1.
4. Forslag (tillegg) til bestemmelsenes pkt. 5.1. (Hensynssone kulturmiljø H540\_1 «Brønn». Utbygger utfører nødvendige bygningsmessige rekonstruksjonstiltak for å sikre brønnene.

Håvard Steinsholt (SV) fremmet følgende tilleggsforslag:

- a. Forslag (tillegg) til bestemmelsenes 6.1.:  
Utomhusplanen må vise hvordan «gruslinnas» (H540\_2) funksjon som viktig innfallsport og grøntstruktur for allmennheten skal ivaretas og hvordan det parallelle vannsystemet skal fungere i forhold til dette.
- b. Forslag (tilleggspunkt) til bestemmelsenes pkt. 7.2:  
Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i de forskjellige felt skal vegetasjon og hageanlegg være profesjonelt etablert i tråd med

utomhusplan og med kvaliteter minst på det nivå som illustrasjonsmaterialet antyder.

- c. Forslag (tilleggspunkt) til bestemmelsenes pkt. 7.2:  
Før det gis brukstillatelse for bebyggelse skal nødvendige bygningsmessige rekonstruksjonstiltak for å sikre brønn H540\_1 samt nordre brønn være utført.

Trine Hvoslef-Eide (V) fremmet følgende tilleggsforslag:

Tillegg til forslag om Hogstvetbekken:

Utbygger bes konsultere fagmjøljet på NMBU når det gjelder å åpne bekken med beplantning for å sikre en god fordrøyning og i tillegg rensing av vannet gjennom området.

### **Votering:**

- Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig tiltrådt.
- MDGs forslag punkt:
  1. ble nedstemt 6-3 (1MDG, 1SV, 1V)
  2. ble nedstemt 5-4 (1MDG, 1SV, 1V, 1KrF)
  3. a., b. og c. ble enstemmig tiltrådt.
- SVs forslag punkt:
  1. ble enstemmig tiltrådt.
  2. ble enstemmig tiltrådt.
  3. ble enstemmig tiltrådt.
  4. ble enstemmig tiltrådt.
- SVs tilleggsforslag bokstav a., b. og c. ble enstemmig tiltrådt.
- Vs tilleggsforslag ble enstemmig tiltrådt.

### **Hovedutvalg for teknikk og plans innstilling 08.12.2021:**

I henhold til § 12-12 vedtar Ås kommunestyre R-333 Detaljplan for Langbakken Nord (B1), med kart datert 29.11.2021, planbestemmelser datert 29.11.2021 og planbeskrivelse datert 25.11.2021 med følgende endringer/tillegg:

1. Tillegg til bestemmelse 2.3 (tekstdel om sykkelparkering)
  - a. Minimum 5 % av sykkeloppstillingsplassene skal være tilrettelagt for lastesykler.
  - b. Sykkelstativene skal ha mulighet for låsing i sykkelrammen.
  - c. Utendørs sykkelparkering skal være fastmontert.
2. Det skal i byggeområder angis byggegrenser på minst 5 meter fra reguleringsgrenser mot grønnstrukturområder.
3. Planen må, blant annet med hensyn på avstand til bebyggelse og avsatt areal, på en bedre måte ivareta Gruslinna med omkringliggende vegetasjon som kulturminne, viktig ferdselskorridor for allmennheten og som grøntstruktur. Det foreslåtte overvannssystem langsmed Gruslinna må kritisk vurderes ut fra avsatt areal og terrengforhold.
4. Tillegg til bestemmelsenes pkt. 5.1. (Hensynssone kulturmiljø H540\_1 «Brønn». Utbygger utfører nødvendige bygningsmessige rekonstruksjonstiltak for å sikre brønnene.
5. Tillegg til bestemmelsenes 6.1.:  
Utomhusplanen må vise hvordan «gruslinnas» (H540\_2) funksjon som viktig innfallsport og grøntstruktur for allmennheten skal ivaretas og hvordan det parallelle vannsystemet skal fungere i forhold til dette.
6. Tillegg til bestemmelsenes pkt. 7.2:

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse skal nødvendige bygningsmessige rekonstruksjonstiltak for å sikre brønn H540\_1 samt nordre brønn være utført.

Følgende punkter legges til grunn ved kommunedirektørens videre saksbehandling:

7. Planen gjennomgås for å kartfeste og presisere om det er to brønner i o\_G1.
  8. Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i de forskjellige felt skal vegetasjon og hageanlegg være profesjonelt etablert i tråd med utomhusplan og med kvaliteter minst på det nivå som illustrasjonsmaterialet antyder.
  9. Utbygger bes konsultere fagmiljøet på NMBU når det gjelder å åpne bekken med beplantning for å sikre en god fordrøyning og i tillegg rensing av vannet gjennom området.
-

## Saksfremlegg

### **Kommunedirektørens innstilling:**

I henhold til § 12-12 vedtar Ås kommunestyre R-333 Detaljplan for Langbakken Nord (B1), med kart datert 29.11.2021, planbestemmelser datert 29.11.2021 og planbeskrivelse datert 25.11.2021.

Ås, 26.11.2021

Tom-Arne Tørfoss  
Kommunedirektør

Nils Erik Pedersen  
Kommunalsjef

### **Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

### **Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalg for teknikk og plan  
Kommunestyret

### **Vedlegg:**

1. Oppsummering av merknader med kommentar, datert 25.11.2021
2. Planbeskrivelse, revidert 25.11.2021
3. Plankart, datert 29.11.2021
4. Planbestemmelser, datert 29.11.2021
5. Illustrasjonsplan, datert 10.07.2020
6. Illustrasjonsmateriale, datert 20.01.2021
7. Redegjørelse for uteoppholdsareal, datert 08.01.2021
8. Vurdering av områdestabilitet, datert 06.05.2020
9. Grunnundersøkelser, datert 05.05.2020
10. Miljøteknisk grunnundersøkelse, datert 08.05.2020
11. Risiko og sårbarhetsanalyse, datert 05.06.2020
12. Trafikkanalyse, datert 15.06.2020
13. Miljøoppfølgingsplan, datert 06.07.2020
14. Fagrapport for naturmangfold, datert 10.06.20
15. Saksutskrift HTP-sak 52-20, 07.10.2020
16. Saksutskrift HTP-sak 11-21, 03.03.2021

### **Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:**

1. Høringsuttalelser
2. Merknad om plassering av renovasjonsløsninger, ettersendt - Follo Ren IKS
3. Støyutredning, datert 24.05.2020
4. VAO-Rammeplan, datert 06.07.2020
5. Energirapport, datert 24.06.2020
6. Vurdering av muligheter for klimagassreduksjon, datert 01.07.2020

### **Saksbehandler sender vedtaket til:**

Egen liste

## Saksutredning:

### Sammendrag:

Forslag om detaljplan for Langbakken Nord er en detaljplan som følger opp områdeplan for Ås sentralområde, vedtatt 24.11.2021. Planforslaget er behandlet i HTP 07.10.2020 og 03.03.2021 og ble sendt til offentlig ettersyn i perioden 21.04.2021-25.06.2021.

Planforslaget omfatter hele byggeområdet B1 i områdeplanen, som er det nordligste byggeområdet i planen og grenser til Grønnslett boligområde i nord, og Langbakken, Ås ungdomsskole og Ås stadion i øst.

Området er et av de mest omfattende byggeområdene avsatt i områdeplanen, og utgjør et areal på 41.000 m<sup>2</sup>. Byggeområdet er avsatt til boligbebyggelse. Høyeste arealutnyttelse i byggeområdet er fastsatt i områdeplanen med et maksimalt bruksareal som kan utgjøre 130 % av byggeområdets utstrekning. Dette er vurdert å kunne romme om lag 330 boliger, når området er helt utbygget.

Forslagsstiller for planforslaget er grunneierne i området, som sammen har fremmet et felles forslag for utforming av området. De har engasjert Petter Bogen Arkitekter AS til å utarbeide planforslaget. Rambøll har bistått med tekniske utredninger.

### Fakta i saken:

#### Beskrivelse av planområdet

Planområdet utgjør et areal på ca. 41.000 m<sup>2</sup> vest for Langbakken og Ås ungdomsskole, syd for boligområdet Grønnslett og nord for Ås sentrum. Planområdet avgrenses av Grønnslett boligområde i nord, veien Langbakken i øst, og grenser til områdeplanens byggeområder B2 og B3 i vest og syd.

Planområdet ligger om lag 750 meter fra Ås stasjon. Området er innenfor Rustad skolekrets, og Rustad skole ligger ca. 1 km fra området. Ås ungdomsskole og Ås stadion grenser til planområdet på østre side av Langbakken.

Området er i dag bebygd med næringsbebyggelse i form av lagervirksomhet og annen plasskrevende service- og tjenestevirksomhet, deriblant et tidligere vaskeri nord i området. Øst i planområdet langs Langbakken er det etablert 7 frittliggende eneboliger. Nord for planområdet ligger boligområdet Grønnslett. Området er et veletablert boligområde, som er vurdert å ha kulturhistorisk verdi i kulturhistorisk stedsanalyse for Ås sentralområde.

Mellom Grønnslett og planområdet ligger tursti i sammenhengende grønnstruktur fra Ås ungdomsskole til Åsmåsan som krysser over Østfoldbanen med gangbru.

Syd for planområdet er det etablert næringsbebyggelse, i et område avsatt i områdeplanen for Ås sentralområde som nytt boligområde med arealutnyttelse på 150 %-BRA i 3 til 5 etasjer. Vest for planområdet ligger et boligområde avsatt som B2 i områdeplanen, med en arealutnyttelse på 130 %-BRA i 3-4 etasjer.

Nære friluftsområder er Askjumskogen i nord og Åsmåsan i vest.

#### Dagens planstatus

Planområdet utgjør byggeområdet B1, samt grønnstruktur G1 i områdeplan for Ås sentralområde hvor området er avsatt til boligbebyggelse og grønnstruktur. I tillegg omfatter planområdet areal avsatt til vei og sykkelvei, som er ny internvei inn til området til erstatning for dagens Myrveien. Videre er det avsatt langsgående grønnstruktur langs veistrekningen.

Arealutnyttelse for byggeområdet er i områdeplanen fastsatt ved at samlet bruttoareal i området maksimalt skal utgjøre 130 % av byggeområdets utstrekning, med fastsatte høyder mellom 3 og 4 etasjer for ny bebyggelse i området.

#### Eiendomsforhold

Planområdet omfatter 19 eiendommer, som alle er i privat eie. Ås kommune eier og drifter eiendom i dagens Myrveien, samt grønnstruktur mellom næringseiendommene og Grønnslett boligområde.

#### Forhold til overordnede planer og retningslinjer

Området omfattes av områdeplan for Ås sentralområde, vedtatt 24.11.2021, og er avsatt til boligbebyggelse. Det er ikke fastsatt bebyggelsestyper for området, som skal vurderes ved oppfølgende detaljplaner.

Vedlagt planbeskrivelse redegjør for planforslagets forhold til overordnede planer og retningslinjer i kapittel 2.

#### Forhold til kvalitetsprogram for Ås sentralområde

Planforslagets redegjørelse for tilpasninger etter kvalitetsprogram for Ås sentralområde er redegjort for i vedlagte planbeskrivelse kapittel 5 og 2.5, og ble vurdert av kommunedirektøren i behandling av planforslaget 03.03.2021, HTP-sak 11/21.

#### **Beskrivelse av planforslaget:**

Planområdet foreslås regulert til boligformål i form av frittstående blokkbebyggelse fordelt over fire byggeområder. I de fire byggeområdene skal det etableres felles lekeareal knyttet til uteoppholdsarealet. Videre er det kartfestet en større områdelekeplass sentralt i planområdet, som skal være til allmenn bruk.

Langsgående grønnstruktur er innarbeidet langs reguleringsplanens vestre avgrensning, med ny trasé for Myrveien som er foreslått flyttet mot vest, i tråd med områdeplan for Ås sentralområde.

Vedlagt planbeskrivelse redegjør for planforslaget i sin helhet, og er vedlagt som vedlegg 2. Videre vises til en omfattende beskrivelse av planforslaget i HTP-sak 52/20, til behandling 07.10.2020.

#### **Planprosess:**

##### Varsel om oppstart

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Østlandets Blad og på Ås kommunes hjemmesider. Brev til naboer, organisasjoner og myndigheter med varsel om oppstart for planarbeidet ble sendt 25.03.2020. Ved varsel om igangsetting av planarbeidet ble det mottatt 9 høringsuttalelser. Forslagstiller har kommentert merknadene i planbeskrivelsens kapittel 7.



### Behandling første gang

Et forslag til reguleringsplan ble lagt frem til behandling første gang i møte 07.10.2020. Hovedutvalget fattet vedtak om at planforslaget ikke fremmes, med en utfyllende begrunnelse deriblant 18 ønskede endringer.

Endringene omfattet blant annet reduserte byggehøyder, justert bebyggelsesstruktur, variasjon i leilighetstørrelser og innføring av hensynssoner for bevaring av kulturminner. Saksutskrift for behandlingen er vedlagt saken, vedlegg 15.

Planforslaget ble revidert i etterkant av vedtaket, og fremlagt for ny behandling i møte 03.03.2021, HTP-sak 11/21. Vedtak i saken, med kommunedirektørens kommentar til vedtatte endringspunkter, følger nedenfor:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og plan å legge ut til offentlig ettersyn forslag til detaljregulering R-333 for Langbakken nord (B1), som vist på kart datert 09.02.2021, bestemmelser datert 08.02.2021 og planbeskrivelse datert 05.02.2021, med følgende endringer:

1. Tillegg til bestemmelse 3.2 om estetikk og materialkrav:

Det skal i hovedsak tas i bruk tremateriale til fasadebekledning for ny bebyggelse i området.

*Kommentar: Tillegget er innarbeidet i bestemmelsen.*

2. Endring av bestemmelse 3.1 om bebyggelsens utforming: Type B kan utgjøre maks 80 % av det samlede antallet boligenheter i planområdet.

*Kommentar: Endringen er innarbeidet i bestemmelse 3.1, med justert ordlyd slik at omfanget boligbygg fremfor boligenheter fastsettes. Forslaget innebærer at maksimum 60 % av det samlede antallet boligbygg kan utformes som Type B.*

3. Tillegg til bestemmelse 3.2 om felleslokaler:

Det skal avsettes areal til felleslokaler, som forsamlingslokale eller tilsvarende, tilknyttet felles uteoppholdsareal i planområdet, som ved takterrasser eller ved felles gårdstun for minst halvparten av bebyggelsen i planområdet.

*Kommentar: Tillegget er innarbeidet i bestemmelse 3.2.*

4. Ny bestemmelse 2.9 om fossilfri byggeplass:

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri. Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningsmaterialer, løsmasser og lignende, til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om å bruke fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

*Kommentar: Forslag om krav til fossilfri bygge- og anleggsplass er vurdert gjennom en lovlighetskontroll hos Statsforvalteren. Konklusjonen er at foreslått bestemmelse ikke har lovhjemmel, og er ikke videreført i planforslaget.*

5. Det skal kartfestes en allment tilgjengelig gangvei gjennom området i østvestgående retning, fra områdelekeplass f\_BLK5 i vest til Langbakken i øst med eget arealformål.

*Kommentar: Tverrgående gangvei er kartfestet i plankartet som bestemmelsesområde #3, med egne bestemmelser om utforming.*

6. Parkering:

a. Det skal maksimalt legges opp til følgende antall parkeringsplasser for biler: (oppført i egen tabell, ikke gjengitt)

b. Det kan i tillegg legges opp til 27 p-plasser for bildelingsordning.

*Kommentar: Foreslått antall parkeringsplasser i henhold til vedtaket er innarbeidet i bestemmelsene punkt 2.3.*

7. Det anmodes om at det blir etablert fibernettverk til samtlige husstander og bygninger for distribusjon av TV og internett, og som overdras til sameiet ved overtagelse.

*Kommentar: Krav om etablering av fibernettverk er ikke foreslått innført i bestemmelsene. Anmodningen er tatt til orientering av forslagsstiller.*

8. Under pkt. 3.3 erstattes følgende: "Kravene til sol på uteareal gjelder også for arealer for felles lek og nærlek." med: "Hvert enkelt felles og private areal 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."

*Kommentar: Endringen er innarbeidet i bestemmelsene.*

#### Offentlig ettersyn

Planforslaget ble sendt til offentlig ettersyn i perioden 21.04.2021-25.06.2021. Kommunen mottok 9 merknader til forslaget. Merknadene er gjengitt og kommentert enkeltvis i eget vedlegg som følger saken, vedlegg 1. Endringer av planforslaget for å imøtekomme merknader er redegjort for nedenfor.

#### *Tilpasning til Grønnslett*

Grønnslett borettslag m.fl. gir uttrykk for bekymring for at ny bebyggelse tilgrensende området er foreslått for tett på og i for høye byggehøyder. Videre er det pekt på at illustrerte turstier er foreslått tett på etablert bebyggelse, og at det ikke ønskes etablert balkonger eller takterrasser med utsyn til nabobebyggelsen.

Forslaget imøtekommer delvis mottatte merknader. Bebyggelsen nordvest i felt B1 er foreslått trukket tilbake til nå 24 meter fra nærmeste etablerte nabobygg sydvest ved Grønnslett. Videre er foreslått bebyggelse nordvest i felt B1 senket med 1 meter, til kote 111. Forholdet er redegjort for i planbeskrivelsens kapittel 7.6.

Illustrert tursti er justert i illustrasjonsplan vist i planbeskrivelsens side 77, for å imøtekomme bekymring om nye turstier for tett på etablert bebyggelse. Kommunedirektøren vil likevel påpeke at illustrasjonsplanen ikke fastsetter nøyaktig trasé for fremtidige turstier i området, som skal fremkomme av

innsendt utomhusplan iht. reguleringsbestemmelsene punkt 3.3 og vurderes endelig ved behandling av rammesøknad.

Det er også innført bestemmelse om balkonger og takterrasser ikke tillates etablert mot nord i ny bebyggelse i feltene tilgrensende Grønnslett.

#### *Sikring av vegetasjonsbelte i anleggsperioden*

Det er påpekt ønske om sikring av vegetasjonsbeltet mellom Grønnslett og nye byggeområder i anleggsperioden. Revidert planforslag har presisert forholdet i bestemmelse 6.3 som fastsetter krav om miljøoppfølgingsplan i anleggsperioden.

#### *Grunnforhold*

Det er i merknad gitt uttrykk for bekymring for grunnforhold i området, med ønske om at forholdet blir grundig redegjort for.

Både vurdering av områdestabilitet og innledende grunnundersøkelser er gjennomført med forslaget. Begge vurderingene følger forslaget, som vedlegg 8 og 9. Området er ikke vurdert som utsatt for større områdeskred, og nærmere vurdering av lokalstabilitet skal gjennomføres ved detaljprosjektering.

#### *Øvrige forhold*

Det er pekt på ønske om tilpasning av planforslaget på enkelte punkter, herunder justering av plassering av lekearealer, reviderte retningslinjer for støy, og etablering gjerde langs Østfoldbanen. Endringene er imøtekommet og innarbeidet i planforslaget.

Planbeskrivelsen er revidert, og redegjørelse for endringer etter offentlig ettersyn er innarbeidet som eget punkt i planbeskrivelsens kapittel 7.7.

#### **Vurdering av planforslaget:**

I all hovedsak vurderes planforslaget å være i tråd med områdeplan for Ås sentralområde. Tema i kvalitetsprogrammet som følger områdeplanen er fulgt opp på en tilfredsstillende måte, med gjennomgang og vurdering av enkelttema i eget kapittel i planforslagets planbeskrivelse og fastsetting av konkrete tiltak for hvert tema. Det stilles videre krav om kvalitetsoppfølgingsplan som dokumentasjonskrav til videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

Forslaget til reguleringsplan har et høyt detaljeringsnivå ved at plassering og orientering av enkeltbygg sikres med stramme byggegrenser og uterom er fastsatt med egne arealformål. Videre er det gitt tydelige bestemmelser om ulike bygningstypers utforming. Det innebærer at forslaget i stor grad kan forventes utformet som i illustrasjoner i planbeskrivelsen ved søknad om rammetillatelse og videre byggesaksbehandling.

Vurdering av endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn er redegjort for nedenfor. For en mer omfattende vurdering av planforslaget, herunder vurdering av planforslaget sett opp mot kvalitetsprogram for Ås sentralområde, vises til vurdering av planforslaget forutfor offentlig ettersyn i HTP-sak 11/21, til behandling 03.03.2021 (vedlegg 16).

#### Vurdering av endringer etter offentlig ettersyn

Planforslaget er justert som følge av mottatte merknader ved offentlig ettersyn.

Planforslagets forhold til tilgrensende bebyggelse i Grønnslett er tilpasset etter ettersynet. Foreslått bebyggelse nærmest Grønnslett er foreslått trukket tilbake til 24 meter fra nærmest tilgrensende etablerte bygg, og byggehøyder er redusert med 1 meter til kote 111. Borettslaget har i sin merknad gitt uttrykk for ønske om å trekke bebyggelsen til kote 110. Forslagsstiller hevder samtidig at å trekke bygget til kote 110 gjør gjennomføring av bebyggelsen krevende med tanke på universell utforming og overvannshåndtering. Kommunedirektøren vurderer at senkning av bygget kombinert med foreslått tilbaketrekking av bebyggelsen er tilstrekkelig for å ivareta naboforholdet på en god måte. Utover plassering og byggehøyder, er det også innført bestemmelse om at balkonger og takterrasser ikke tillates etablert mot nord i feltene B1 og B2 for å imøtekomme merknadene.

Kommunedirektøren vurderer at disse foreslåtte endringene er tilstrekkelig grad ivaretar merknader og sikrer bedre tilpasning til nabobebyggelsen.

Sikring av vegetasjonsbeltet mellom Grønnslett og nye byggeområder vurderes å være tilstrekkelig ivaretatt gjennom krav til miljøoppfølgingsplan for anleggsperioden.

Sikring av Østfoldbanen med nytt gjerde er sikret gjennom rekkefølgekrav som følger rekkefølgekravene fastsatt i områdeplan for Ås sentralområde, hvor tiltaket skal etableres sammen med opparbeidelse av grønnstruktur langs jernbanen. Tiltaket skal være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet. Kommunedirektøren vurderer forholdet å være ivaretatt.

Foreslåtte bestemmelser er gjennomgått av kommunedirektøren i etterkant av ettersynet. Der ordlyd i bestemmelsene er vurdert som upresise, er disse blitt rettet uten endring av hensikten bak bestemmelsene. Det er videre innført krav om etablering av grønne tak for samtlige takflater som ikke benyttes som takterrasser, slik at bestemmelser samsvarer med illustrasjonsprosjekt i planbeskrivelsen. Kravet er innført som funksjons- og kvalitetskrav i bestemmelsen punkt 3.2.

Øvrige merknader om plassering av lekearealer, oppdaterte retningslinjer for støy, mv. er vurdert å være imøtekommet i det reviderte planforslaget.

Samlet sett vurderer kommunedirektøren at forslaget imøtekommer mottatte merknader ved offentlig ettersyn på en tilfredsstillende måte.

#### Renovasjonsløsninger

Follo Ren uttalte seg ikke til forslaget ved offentlig ettersyn. Det er holdt dialog med renovasjonsoperatøren i ettertid, som gir uttrykk for at de er tilfredse med plassering og omfang av foreslåtte nedgravde renovasjonsløsninger langs fortau for nye Myrveien og Langbakken. Det er innarbeidet én endring etter offentlig ettersyn som følge av dialogen, som omfatter etablering av gangforbindelser rundt og bak nedgravde avfallspunkter som kan tas i bruk av forbipasserende ved tømning. Dette er nedfelt i planforslagets bestemmelser, punkt 2.6.

#### Områdelekeplass

I områdeplan for Ås sentralområde er det fastsatt krav om opparbeidelse av områdelekeplass til allmenn bruk i byggeområdet, som skal ha tilknytning til

grønnstruktur og med tydelig tilgjengelighet for besøkende. Foreslått områdelekeplass har en utstrekning på 2000 m<sup>2</sup>, og skal utformes slik at den innbyr til aktivitet og bruk for et mangfold av brukergrupper. Plasseringen er lagt i nærhet til offentlig vei og grønnstruktur langs nye Myrveien. Tilgang er videre sikret fra Langbakken gjennom kartfestet tverrgående gangstiforbindelse, samt fra tilgrensende boligområder i foreslått reguleringsbestemmelse om lekeområdet.

Kommunedirektøren har foreslått endring av avsatt arealformål for områdelekeplass sammenlignet med forslaget til offentlig ettersyn. Bakgrunnen er behov for at reguleringsplanen sikrer allmenn bruk av arealet. Kommunedirektøren vurderer at arealformålet «uteoppholdsareal, felles lek» ikke er tilstrekkelig for å sikre allmennhetens tilgang og bruk, og anbefaler derfor heller at hovedformålet Grønnstruktur tas i bruk. Formålet med arealet er videre presisert i planbestemmelsene. Endringen er innarbeidet i foreslått plankart og bestemmelser, hvor arealet er betegnet som o\_G3.

Opparbeidelse av områdelekeplassen er foreslått gjennomført trinnvis. Ettersom områdelekeplassen delvis er foreslått plassert ved dagens trasé for Myrveien, vil full opparbeidelse kun være gjennomførbart når byggeområde B4 blir realisert. Kommunedirektøren vurderer at behovet for områdelekeplass i full utstrekning først oppstår når alle byggeområder i Langbakken er etablert, og at foreslått plassering og trinnvis gjennomføring som følge er kurant.

Kommunedirektøren er videre tilfreds med at det knyttes rekkefølgekrav for opparbeidelse av områdelekeplassen til ulike delfelter i planforslaget, og at det legges opp til trinnvis etablering parallelt med utvikling av området, slik det er nedfelt i foreslåtte rekkefølgekrav, og vist i planbeskrivelsens kapittel 7.9.

#### Fordeling av planskapt netto verdiøkning

Forslagsstiller har bedt om at kommunen innfører bestemmelse om fordeling av planskapt netto verdiøkning som følge av reguleringsplan. Ved innføring av en slik bestemmelse, kan grunneiere innenfor planområdet fremme sak om fordeling av netto verdiøkning som følge av reguleringsplan for jordskifteretten, såkalt urbant jordskifte.

Kommunedirektøren mener bruk av en slik bestemmelse kan være hensiktsmessig i et område med flere grunneiere og foreslåtte byggeområder på tvers av etablerte eiendomsgrenser, dersom det oppstår uenighet mellom grunneiere som kan vanskeliggjøre en helhetlig gjennomføring av planen. Forslag til reguleringsplan for Langbakken Nord foreslår byggeområder på tvers av eiendomsgrenser, og planområdet omfatter et mangfold av privat og offentlig eide eiendommer i ulik utstrekning. Kommunedirektøren vurderer derfor at det i dette tilfellet kan være nødvendig å vurdere fordeling av netto verdiøkning som følge av reguleringsplanen.

Kommunedirektøren er imidlertid bekymret for at avklaring av eventuelle uenigheter gjennom jordskifteretten vil være en prosess som utsetter gjennomføring av planen betydelig. På tross av dette, vil kommunedirektøren anbefale at en bestemmelse om fordeling av netto verdiøkning innføres på oppfordring fra grunneierne i området.

#### Rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav i planforslaget er i tråd med områdeplanens fastsatte rekkefølgekrav for planområdet, herunder krav om utbedring av Langbakken med ny infrastruktur for gående og syklende, nye kryssløsninger langs fylkesvei 152, områdelekeplasser, overordnet grønnstruktur og tiltak for overordnet vann- og avløpsnett samt tiltak for overordnet overvannshåndtering. Prosjektrettede rekkefølgekrav omfatter lekearealer innenfor planområdet, samt innslagspunkt for opparbeidelse av Myrveien o\_SKV2 med tilhørende gang- og sykkelvei og grønnstruktur.

Kommunedirektøren vurderer foreslåtte rekkefølgekrav for planområdet å være ivaretatt.

### **Konklusjon med begrunnelse:**

Planforslaget revidert etter offentlig ettersyn er i all hovedsak vurdert å være i tråd med områdeplan for Ås sentralområde og tilhørende kvalitetsprogram. Kommunedirektøren vurderer samlet sett at revidert planforslag imøtekommer mottatte merknader på en tilfredsstillende måte.

Tiltak vedtatt av hovedutvalg for teknikk og plan i møte 03.03.2021 er innarbeidet i forslaget, med enkelte justeringer for tverrgående gangforbindelse og presisert omfang av bygningstyper. Kommunedirektøren vurderer at tilpasningene i tilstrekkelig grad ivaretar hensikten bak de vedtatte endringene.

Samlet sett vurderer kommunedirektøren det slik at det reviderte forslaget i stor grad imøtekommer mottatte merknader fra offentlig ettersyn, er i tråd med føringene i områdeplanen for Ås sentralområde, og vedtatte endringer ved førstegangsbehandling.

Kommunedirektøren vil derfor anbefale at detaljplan for Langbakken B1, med plankart datert 29.11.2021, bestemmelser datert 29.11.2021 og planbeskrivelse datert 25.11.2021, vedtas.

### **Alternativer:**

Planforslag for R-333 Langbakken Nord (B1) sendes tilbake til kommunedirektøren, som bes innarbeide følgende endringer:

- 

### **Kan vedtaket påklages?**

Ja

### **Ikrafttredelse av vedtaket:**

Umiddelbart