

Saksprotokoll

R-345 Detaljreguleringsplan for Langbakken Midtre (B3) - Sluttbehandling

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for teknikk og plan	07.06.2023	32/23
2 Kommunestyret	21.06.2023	53/23

Kommunestyret har behandlet saken i møte 21.06.2023 sak 53/23

Møtebehandling i Kommunestyret 21.06.2023:

Bengt Nøst-Klemmetsen (H) fremmet kommunedirektørens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Ås kommunestyre R-345 Detaljregulering for Langbakken Midtre (B3) med kart datert 26.05.2023, bestemmelser datert 24.05.2023 og planbeskrivelse datert 26.05.2023, med følgende tillegg:

- Det fastsettes byggegrenser mot syd i byggeområdet BBB3 som angir orientering av ny bebyggelse og brudd i fasaderekken langs byggeområdets søndre avgrensning i tråd med illustrasjonsprosjekt vist i planbeskrivelsen.

Emilie Efe Åm (Ap) fremmet følgende endringsforslag:

1. Max etasjehøyder i området BKB reduseres fra 8 til 6 etasjer
2. Ingen leiligheter er under 36 kvm i tråd med føringer fra områdeplanen.

Kjetil Barfelt (FrP) fremmet følgende endringsforslag:

Maksimumsnormer for parkering endres til minimumsnormer.

Zara Berg (H) fremmet følgende forslag:

Minimum antall parkeringsplasser for bil settes til 75 % av maksimum tillatt antall.

Votering:

- HTPs innstilling ble vedtatt 18-15 (5H, 1Uavh, 4MDG, 3FrP, 1R, 1KrF) ved alternativ votering mot kommunedirektørens innstilling
- Aps endringsforslag punkt:
 1. ble nedstemt 17-16 (9Ap, 4Sp, 3SV)
 2. ble vedtatt 18-15 (5H, 1Uavh, 4MDG, 3FrP, 1R, 1KrF)
- FrPs endringsforslag ble nedstemt 22-11 (2H – Teigen, Mushtaq Rikheim, 1Uavh, 4Sp, 3FrP, 1KrF)
- Hs forslag ble vedtatt 23-10 (4MDG, 3SV, 2V, 1R)

Kommunestyrets vedtak 21.06.2023

1. Saka tilbakesendes for bearbeiding.
2. Illustrasjonsmaterialet fornyes for å gi reelle illustrasjoner av høyder og rom – uten elementer som forstyrrer leserens perspektiv. Materialet suppleres med reelle bredder og høyder satt i meter av hva som er illustrert.
3. Ingen leiligheter er under 36 kvm i tråd med føringer fra områdeplanen.
4. Minimum antall parkeringsplasser for bil settes til 75 % av maksimum tillatt antall.

Saksprotokollen bekreftes
Ås, d.d.

Saksbehandlers navn

Dokumentet er elektronisk godkjent og uten håndskrevne signaturer

Saksprotokoll

R-345 Detaljreguleringsplan for Langbakken Midtre (B3) - Sluttbehandling

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for teknikk og plan	07.06.2023	32/23
2 Kommunestyret	21.06.2023	53/23

Hovedutvalg for teknikk og plan har behandlet saken i møte 07.06.2023 sak 32/23

Møtebehandling i Hovedutvalg for teknikk og plan 07.06.2023:

SV fremmet følgende forslag:

1. Saka tilbakesendes for bearbeiding.
2. Illustrasjonsmaterialet fornyes for å gi reelle illustrasjoner av høyder og rom – uten elementer som forstyrrer leserens perspektiv. Materialet suppleres med reelle bredder og høyder satt i meter av hva som er illustrert.

Forslag fremmet av Martin Østtveit-Moe (Ap):

Max etasjehøyder i område BKB reduseres fra 8 til 6 etasjer og ingen leiligheter er under 36 kvm i tråd med føringer fra områdeplanen.

Votering:

- SVs forslag pkt 1 ble vedtatt 5-4 (2H, 1MDG, 1Krf) ved alternativ votering mot kommunedirektørens innstilling
- Aps forslag ble nedstemt 6-3 (2Ap, 1SV-Steinsholt)
- SVs forslag pkt 2 ble vedtatt 5-4 (2H, 1MDG, 1Krf)

Hovedutvalg for teknikk og plans innstilling 07.06.2023:

1. Saka tilbakesendes for bearbeiding.
2. Illustrasjonsmaterialet fornyes for å gi reelle illustrasjoner av høyder og rom – uten elementer som forstyrrer leserens perspektiv. Materialet suppleres med reelle bredder og høyder satt i meter av hva som er illustrert.

Mindretallsanke

Saken ble mindretallsanket av representantene Zara Berg (H) og Bengt Nøst-Klemmetsen (H).

Saksprotokollen bekreftes
Ås, d.d.

Saksbehandlers navn

Dokumentet er elektronisk godkjent og uten håndskrevne signaturer



R-345 Detaljreguleringsplan for Langbakken Midtre (B3) - Sluttbehandling

Saksbehandler: Magnus Ohren

Saksnr.: PLAN-23/00380-
17

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Kommunedirektørens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Ås kommunestyre R-345 Detaljregulering for Langbakken Midtre (B3) med kart datert 26.05.2023, bestemmelser datert 24.05.2023 og planbeskrivelse datert 26.05.2023, med følgende tillegg:

- Det fastsettes byggegrenser mot syd i byggeområdet BBB3 som angir orientering av ny bebyggelse og brudd i fasaderekken langs byggeområdets søndre avgrensning i tråd med illustrasjonsprosjekt vist i planbeskrivelsen.

Ås, 26.05.2023

Tom-Arne Tørfoss
Kommunedirektør

Ellen Grepperud
Virksomhetsleder

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for næring og miljø, første gang
Hovedutvalg for teknikk og plan, første gang
Offentlig ettersyn
Hovedutvalg for teknikk og plan, andre gang
Kommunestyret

Vedlegg:

1. Plankart, datert 26.05.2023
2. Reguleringsbestemmelser, datert 24.05.2023
3. Planbeskrivelse, datert 26.05.2023
4. Illustrasjonshefte, datert 26.05.2023
5. Illustrasjonsplan, revidert 15.13.2023
6. Høringsuttalelser til offentlig ettersyn - Oppsummering og kommentar
7. ROS-analyse, revidert 03.2023

Ås kommune

8. VAO-Rammeplan med vedlegg, revidert 17.03.2023
9. Trafikkanalyse
10. Støyutredning
11. Klimagassberegning
12. Miljøprogram
13. Naturkartlegging - biologisk mangfold
14. Geoteknisk notat
15. Tiltaksplan - forurensede masser

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Uttalelser til varsel om oppstart
Uttalelser til offentlig ettersyn

Saksbehandler sender vedtaket til:

Egen liste

Saksutredning:

Sammendrag:

Planforslaget omfatter delområde B3 i områdereguleringsplan for Ås sentralområde. Planområdet utgjør et areal på ca. 18,6 daa og er lokalisert om lag 700 meter fra Ås stasjon.

Planforslaget legger til rette for at dagens bebyggelse kan erstattes med ny boligbebyggelse i kvartalsstruktur, samt en områdelekeplass på 1000 m².

Forslagsstiller er Ås byutvikling AS. Fagkyndig plankonsulent er DARK Arkitekter AS.

Fakta i saken:

Om planforslaget

Planområdet foreslås regulert til boligformål. Det foreslås hovedsakelig blokkbebyggelse i kvartalsstruktur, samt ett felt avsatt til konsentrert småhusbebyggelse nordvest i planområdet (BKS). Det avsettes også ett felt til kombinert bebyggelse (BKB), hvor det kan etableres en frittstående boligblokk med felleslokaler eller tjenesteyting i første etasje.

Regulerte byggehøyder ligger mellom 3-8 etasjer, og fordeler seg som vist på side 17 i planbeskrivelsen, kapittel 4.7. Bebyggelsen skal utformes med variasjon i gesimshøyder, etter prinsippene som beskrevet i planbeskrivelsen.

Byggehøyder er kotesatt i plankartet, med presiseringer knyttet til takform og variasjon i gesims i planbestemmelsene. I felt BKB tillates det kun etablert trappehus og tekniske installasjoner innenfor de øverste 3 meterne av kotesatt byggehøyde.

Samlet arealutnyttelse for planområdet er 27.300 m² BRA. Utnyttelsen tilsvarer ca. 150 % BRA, tilsvarende rammene for feltet gitt av områdeplanen for Ås sentralområde.

Planforslaget gir rom for ca. 18 rekkehus, 260-280 leiligheter og 90-110 enheter i bokollektiv. Totalt kan det etableres mellom 360 og 400 boliger innenfor planområdet.

Det skal etableres en områdelekeplass sentralt i planområdet (o_GBG5) som skal være offentlig tilgjengelig.

Planprosess og tidligere behandling

Saken ble behandlet i HTP i møte 09.11.2022, sak 48/22. Utvalget vedtok å sende planforslaget til offentlig ettersyn, med endringer som er redegjort for under.

Hovedutvalg for teknikk og plans vedtak 09.11.2022:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og plan å legge ut til offentlig ettersyn forslag til detaljregulering R-345 for Langbakken (B3), som vist på kart datert 19.10.2022, bestemmelser datert 25.10.22 og planbeskrivelse datert 25.10.2022 med følgende endringer:

Ås kommune

1. Innenfor felt BBB3 skal det høyeste bygget i nord reduseres til 4 etasjer, som vist på figur 3 i saksframlegget.

Kommentar: Høyden på dette bygningsvolumet er redusert til 4 etasjer og regulert høyde i plankartet er tilsvarende redusert til k+111,5.

2. Tiltakshaver oppfordres til å sette av 20 bil-p-plasser til bildeling.

Kommentar: Kommunedirektøren mener det ikke foreligger hjemmel for å kreve dette gjennom reguleringsbestemmelsene, men har videreført oppfordringen til tiltakshaver. Forslagsstiller er innstilt på å arbeide for å innpasse en andel bildelingsplasser i det endelige byggeprosjektet.

3. Blågrønn faktor (BGF) settes til 0,8 for å sikre god overvannshåndtering og de grønne kvalitetene vist i prosjektet.

Kommentar: Blågrønn faktor er endret til 0,8 i bestemmelsene, punkt 3.5.

4. Minst 10 % av sykkelparkeringsplassene skal dimensjoneres for lastesykler.

Kommentar: Andelen sykkelparkeringsplasser for lastesykler er økt til 10% i bestemmelsene, punkt 3.6.

5. Sykkelparkering utendørs skal ha mulighet for låsing til fastmontert sykkelstativ.

Kommentar: En formulering som stiller krav til fastmonterte sykkelstativ er inkludert i bestemmelsene, punkt 3.6.

6. Byggegrensene trekkes inn, så de samsvarer bedre med illustrasjonene.

Kommentar: Byggegrensen i BBB3 mot vest er justert for å tilpasses illustrert prosjekt. Variasjonen i illustrert bebyggelse er ellers angitt som en kombinasjon av plankart og bestemmelser. Plankartet sikrer hovedgrepene, mens bestemmelsene angir den interne variasjonen i volum, takform og materialbruk.

Kommunedirektøren vurderer forholdet i all hovedsak å være ivaretatt gjennom plankart og bestemmelser, men ønsker at det også innarbeides byggegrenser som på tilsvarende måte fastsetter orientering og brudd i fasaderekken mot syd i byggeområdet BBB3, og har foreslått dette som tillegg i innstillingen.

7. Det legges inn grenser 6 meter fra grensene mot grøntområdene (så ikke grøntområdene forringes på grunn av bebyggelse for tett på).

Kommentar: Byggegrensen i plankartet mot vest er justert slik at den er minimum 6 m. Denne avstanden er målsatt i nord og sør. På det meste er avstanden 7,4 m sentralt langs vestsiden.

8. Det legges inn veitraseer, jamfør illustrasjonsbildene mellom alle byggene.

Ås kommune

Kommentar: Kommunedirektøren har tolket dette til å gjelde en utvidelse av gatetunet i sør slik at f_SGT3 både når områdelekeplassen (o_GBG5) og danner en forbindelse til Langbakken mellom BKB og BBB4. f_SGT3 er utvidet i plankartet.

9. SGT2 utvides fra 4 til 6 meter.

Kommentar: SGT2 er utvidet i til 6 meter i plankartet.

10. Alle 14 rekkehus i illustrasjonen skal samsvare med areal for konsentrert småhusbebyggelse.

Kommentar: Feltet BKS er utvidet til å omfatte flere rekkehus. Forslagsstiller opplyser om at det faktiske tallet er 18 stk.

11. Det innarbeides krav om passasjer til BUT1, 2 og 3 og områdelekeplassen som tilsvarer illustrasjonsmaterialet.

Kommentar: En ny bestemmelse om passasjer er lagt til i 4.1.3.c. Denne presiserer hvor det skal være passasjer for de enkelte feltene, samt en minimumsbredde på 6 m.

12. Byggene langs Langbakken i BBB2 og BBB4 kan økes til 6 etasjer.

Kommentar: Bygningsvolumet innenfor BBB2 mot Langbakken er økt til 6 etasjer. Aktuelle gesimshøyder/regulerte høyder er justert i plankartet.

13. Ingen leiligheter skal være ensidig vendt mot nord eller øst.

Kommentar: Dette er ikke i konflikt med illustrasjonsprosjektet, gitt at leiligheter mot Langbakken kan defineres som henvendt mot sørøst. En bestemmelse som sikrer at det ikke tillates ensidig vendte leiligheter mot nord eller øst er innarbeidet.

14. Balkonger skal være integrert i bygningskroppen og være delvis overbygde.

Kommentar: Kommunedirektøren vurderer at det særlig er balkonger mot veianlegg, fortau, plasser og gatetun som er ønskelig å justere. Her er det nå sikret i bestemmelsene at balkongene skal være delvis inntrukne, med maksimalt 1 meter utkraget balkong. Det innebærer at balkonger tillates utkraget inntil 2 meter fra fasadeliv mot private gårdsrom og mot grønnstruktur o_GBG1-4.

Uttalelser til offentlig ettersyn

Planforslaget var til offentlig ettersyn i perioden 20.12.2022 til 06.02.2023. Det ble mottatt 5 høringsuttalelser til planforslaget som er oppsummert og kommentert i vedlegg 6, og er kortfattet gjengitt under.

Det er kun mottatt merknader fra offentlige høringsparter, herunder Viken fylkeskommune, Statsforvalteren i Oslo og Viken samt Bane Nor. I tillegg er det

Ås kommune

kommet merknader fra interkommunale selskap som Follo Ren og Follo Brannvesen.

Viken fylkeskommune er positive til planforslaget, hvor tilrettelegging for lekeplasser og uteoppholdsareal, høydefordeling og variasjon i boligtyper med variert takform og materialbruk er trukket frem som særlig positivt. Planforslaget er ikke vurdert å få vesentlige konsekvenser for kulturmiljøene i Gamleveien og på Kaja.

Det er ellers gitt merknader med ønske om mer konkrete bestemmelser for støy, samt behov for tilpasning av renovasjonsløsninger og slukkevannskapasitet. I tillegg er det bedt om presisering av overvannshåndterings virkning på jernbanen. Forholdene er imøtekommet i planforslaget, gjennom tillegg i planbestemmelser og VAO-rammeplan.

Vurdering:

Hovedgrep

Kommunedirektøren mener det foreslåtte plangrepet gir en god og bymessig utforming av planområdet. Plangrepet vurderes å gi en god fordeling mellom private og felles utearealer i gårdsrommene, samtidig som alle deler av planområdet har tilgang til en sentralt plassert områdelekeplass som er allment tilgjengelig. Oppbygningen fra lavere bebyggelse i vest til høyere bebyggelse i øst, vurderes som gunstig med tanke på solforhold og skjerming mot støy fra jernbanen.

Kommunedirektøren mener det er positivt at bebyggelsen innenfor BKB er trukket tilbake fra Langbakken, slik at fasaderekken langs veien brytes opp, og det skapes en forplass som fremstår som inviterende.

Oppfølging av kvalitetsprogrammet

Planforslaget vurderes å følge opp kvalitetsprogrammet på en god måte. Grep som følger opp kvalitetsprogrammet er blant annet å sikre variasjon i boligtyper, byggehøyder, fargebruk, takform og fasadeutforming. Overordnet grønnstruktur og områdelekeplass er ivaretatt i plankartet.

Endringer i planforslaget

Kombinert formål BKB

Tillatte funksjoner innenfor BKB er foreslått endret fra fellesrom/tjenesteyting til fellesrom/tjenesteyting/bevertning. Kommunedirektøren mener det kan være positivt å legge til rette for en kafé i tilknytning til områdelekeplassen, som kan gjøre at plassen blir et naturlig samlingssted både for barn og voksne i nabolaget. Størrelsen på arealet er begrenset til maks 400 m², som gjør at det ikke åpnes for større næringsetableringer, og heller ikke forretning.

Områdelekeplass

Områdelekeplassen skal utformes etter kommunens veileder for områdelekeplasser, som ble vedtatt i februar 2022. I veilederen karakteriseres denne lekeplassen som en «tumble-rumle-lekeplass», som primært skal være rettet mot småbarnsfamilier.

I henhold til kvalitetsprogrammet skal områdelekeplassen plasseres og utformes slik at den tydelig inviterer til bruk. Kommunedirektøren mener dette er ivaretatt

Ås kommune

i plankartet ved at lekeplassen blir tilgjengelig gjennom gatetun eller grønnstruktur fra alle himmelretninger. Det er særlig lagt vekt på å sikre et offentlig gatetun fra Langbakken, som samsvarer med den regulerte snarveien videre østover til idrettsplassen. Områdelekeplassen er tilbaketrukket fra vei og jernbane, og er dermed godt skjermet mot støy og trafikk.

Det er innarbeidet særlige bestemmelser for utforming og bruk, som sikrer at vesentlige forhold gitt av veilederen er ivaretatt. Utforming utover dette skal avklares i videre detaljprosjektering, med henvisning til veilederen ved behov.

Byggehøyder

Planforslaget er revidert med endringene i høyder som ble vedtatt ved førstegangsbehandling. Innenfor felt BBB3 er det høyeste bygget i nord redusert til 4 etasjer. Bygningsvolumet innenfor felt BBB2 er økt til 6 etasjer mot Langbakken. Byggehøyder i planforslaget er redegjort for i planbeskrivelsens kapittel 4.7, og vist i vedlagt illustrasjonshefte (vedlegg 4).

Kommunedirektøren mener det er positivt at det er sikret stor variasjon i høyder, takform og skala i planforslaget, noe som gir lysinnslipp på utearealene og gir godt grunnlag for estetiske kvaliteter i bebyggelsen.

Kommunedirektøren er fortsatt skeptisk til byggehøyder opp mot 6 og 8 etasjer langs Langbakken, selv om den foreslåtte variasjonen i takform demper noe av høydevirkningen sett fra bakkeplan. Kommunedirektøren er også bekymret for at økte byggehøyder for den langsgående bebyggelsen langs Langbakken også demper virkningen av punkthusets 8 etasjer, som vurderes å fremstå mindre synlig enn ved forslaget til førstegangsbehandling og dermed reduserer sin betydning som landemerke i området.

Balkongutforming

I henhold til HTPs vedtak til førstegangsbehandling skal balkonger være integrert i bygningskroppen og være delvis overbygde. Kommunedirektøren har vurdert det som viktigst å sikre dette ut mot offentlige rom og felles gatetun, og planforslaget er bearbeidet slik at balkonger kun tillates med opp til 1 meter utkraging mot samtlige gatetun og offentlige rom i planområdet, som områdelekeplass, veier og fortau.

Forslaget innebærer at det tillates balkonger utkraget inntil 2 meter fra fasadeliv henvendt mot grøntdrag i vest og nord i felt BKS og BBB3, mot nord, syd og vest i felt BBB1 og for alle balkonger henvendt mot gårdsrom (BUT1-3). HTP bes vurdere om dette gir tilstrekkelig oppfølging av vedtaket.

Boligtyper

Felt BKS er utvidet for å sikre alle de illustrerte rekkehusene i henhold til HTPs vedtak, som nå er vurdert å kunne romme opp til 18 boenheter.

Kommunen er positiv til at det er sikret et stort mangfold av boligstørrelser og boligtyper i planområdet, men er fortsatt skeptisk til forslaget om bokollektiv med leiligheter ned til 18 m² med fellesarealer, som det ble åpnet for ved førstegangsbehandling.

Ås kommune

Kommunedirektøren mener det fortsatt ikke er redegjort tilstrekkelig for hvordan denne delen av prosjektet skal organiseres. Selv om forslaget er hederlig forsøk på å etablere nye boformer i kommunen, finnes det få virkemidler i plan- og bygningsloven for å konkret fastsette bruken av slike boformer. Sånn sett utgjør foreslått bebyggelse som bokollektiv et usikkerhetsmoment i planforslaget.

Sol og skygge

Byggehøyden syd for områdelekeplassen er redusert i tråd med HTPs vedtak, slik at solforholdene på lekeplassen er forbedret. Det er lagt til bestemmelse som sikrer at det ikke skal etableres leiligheter som er ensidig vendt mot nord eller øst.

Kommunedirektøren mener sol- og skyggeforhold i all hovedsak er tilfredsstillende i planforslaget, sett opp mot relativt høye byggehøyder i området. Planbestemmelsene sikrer at minst 50 % av uteoppholdsareal skal være solbelyst ved vår- og høstjevndøgn.

Kommunedirektøren er imidlertid bekymret for at gårdsrom i felt BBB2 ikke oppnår dette kravet ved jevndøgn med foreslåtte byggehøyder, som innebærer at tilgrensende fellesareal som grønnstruktur, gatetun og områdelekeplass må inngå i beregningsgrunnlaget for å oppnå tilstrekkelig omfang solbelyste utearealer. Dette forholdet vurderes som kurant både sett opp mot rammene for uteoppholdsareal gitt av områdeplanen, og i planforslaget for øvrig som vurderes å gi gode solbelyste uterom sett under ett. Kommunedirektøren mener likevel fortsatt det er uheldig at byggehøyder i søndre og vestre del av byggeområdet BBB2 bidrar til at det i selve gårdsrommet ikke sikres en større andel solbelyst uteareal ved jevndøgn.

Støy

Planbestemmelsene er oppdatert med mer konkrete bestemmelser for støy, som skiller mellom stille side og dempet fasade. Det er sikret at alle leilighetene får tilgang til stille side, med unntak av et mindre antall enheter (20 %) i BBB2 og BKB som får dempet fasade som erstatning for stille side. Kommunedirektøren mener dette bør kunne aksepteres.

I felt BBB4 er det tillatt etablering av mindre boenheter i bokollektiv. Mange av disse vil bli utsatt for støy fra veitrafikk i Langbakken, og vil ikke ha mulighet for stille side på grunn av størrelsen på boenheten. Det er lagt inn en bestemmelse om at avbøtende tiltak i form av skjerm utenfor åpningsbart vindu kan benyttes for inntil 50 % av boenhetene for å oppnå dempet fasade, forutsatt at de enkelte boenhetene har tilgang til fellesareal for opphold med henvendelse mot stille side på samme etasjeplan. Kommunedirektøren mener dette er gode avbøtende tiltak, men er i utgangspunktet skeptisk til å tillate en høy andel små boliger som det legges opp til her og vil påpeke at en organisering med større leiligheter vil kunne oppnå en større andel leiligheter med stille side mot vest.

Atkomst, trafikk og parkering

Atkomst til området er foreslått mot nord, med nedkjøring til parkeringskjeller fra Myrveien. Etter offentlig ettersyn er det også foreslått mulig atkomst til området i syd, via gatetun f_SGT4. Dette er ønskelig å åpne for flere mulige atkomstsmuligheter til parkeringskjeller, og for å gi noe fleksibilitet i

Ås kommune

gjennomføringen av ulike byggetrinn. Kommunedirektøren vurderer endringen som hensiktsmessig, og har ingen innvendinger til forslaget.

Det er gjennomført trafikkberegninger for planområdet, redegjort for i egen rapport (vedlegg 9). Planforslaget er antatt å gi trafikkøkning sammenlignet med dagens situasjon, men nærhet til kollektivløsninger og en streng parkeringsnorm tilsier at antatte trafikk tall vil være lavere beregningene viser. Antatt trafikk er vurdert å ikke skape utfordringer for trafikkavviklingen i området. Virkninger for trafiksikkerhet er vurdert å være ivaretatt i planforslaget.

Parkeringsbestemmelser er revidert etter offentlig ettersyn, hvor endringen omfatter innføring et minste omfang parkeringsplasser i tråd med normen satt av kommuneplanens arealdel.

Parkering for sykkel er revidert i tråd med HTPs vedtak ved førstegangsbehandling. Bestemmelse 3.6 er tilpasset slik at det fremkommer tydeligere hvilke krav som gjelder med tanke på omfang overdekkede plasser, omfang plasser på terreng, m.v.

Det er foreslått tillegg til bestemmelsen for etablering av sykkelparkeringsplasser i bod. Forslaget omfatter at 0,5 plasser av det totale omfanget sykkelparkering for 2-roms leiligheter eller større kan etableres i bod. Bakgrunnen er et ønske om å redusere utstrekningen av parkeringskjeller.

Kommunedirektøren vurderer at tiltak for å begrense utstrekning av parkeringskjeller i området er fordelaktig, da det innebærer mindre behov for terrenginngrep. Det kan bidra til bedre vekstvilkår for grønnstruktur i området og redusere behov for massehåndtering i området. Det vurderes ikke som særskilt uheldig at et mindre omfang sykkelparkeringsplasser kan etableres i bod, ettersom det sikres et godt omfang sykkelparkeringsplasser i området for øvrig. Reguleringsbestemmelsen er derfor foreslått innarbeidet i planbestemmelsene.

Overordnet grønnstruktur og overvannshåndtering

Det er avsatt grønnstruktur i planforslaget tilsvarende avsatt overordnet grønnstruktur i områdeplan for Ås sentralområde. Det innebærer for planforslaget avsatt grønnstruktur langs planområdets nordre avgrensning. Grønnstruktur langs Østfoldbanen med Hogstvetbekken er avsatt vest for planområdet, som del av områdereguleringsplanen.

Vedlagt VAO-rammeplan redegjør for planforslagets foreslåtte tiltak for ledningsnett, og overvannshåndtering. Det stilles krav om lokal overvannshåndtering i området, og blå-grønn faktor er satt til 0.8.

Overordnet grønnstruktur sikrer trygge flomveier mot nord og vest i planområdet. Terrenget faller naturlig fra øst mot vest, og planforslaget er tilpasset slik at parkeringskjeller og større andel harde flater er lagt i øst slik at vestre del av planområdet kan opprettholde en større andel grønne, permeable flater som sikrer fordrøyning av overvann i vestre del av planområdet.

Forhold knyttet til vann og avløp, overvannshåndtering og sikring av flomveier er vurdert som ivaretatt i forslaget.

Ås kommune

Rekkefølgebestemmelser

Foreslåtte rekkefølgebestemmelser sendt til offentlig ettersyn er revidert i etterkant av høringen. Endringer omfatter i all hovedsak justering av ordlyd, og enkelte tilpasninger av innslagstidspunkt.

Rekkefølgebestemmelser som følger av områdeplanen er videreført i planforslaget, med tilpasninger for tiltak som på annen måte er ivaretatt i området. Dette gjelder særlig for områdelekeplassen. Videre er det tilpasset prosjektrettede rekkefølgebestemmelser for å sikre nødvendige tiltak for sløkkevannskapitet som tillegg utover tiltak gitt av opparbeidelsesplikten.

Konklusjon:

Planforslaget er revidert etter offentlig ettersyn, og alle merknader er vurdert som tilfredsstillende ivaretatt. Kommunedirektøren mener planforslaget gir gode og fotutsigbare rammer for ny bebyggelse i området.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kan vedtaket påklages?

Ja.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart.