

Saksprotokoll

R-345 Detaljreguleringsplan for Langbakken Midtre (B3) - 3. gangs behandling

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø	14.12.2023	6/23

Hovedutvalg for teknikk og miljø har behandlet saken i møte 14.12.2023 sak 6/23

Møtebehandling

Fagkoordinator Magnus Ohren gjennomgikk sakens historikk.

Jonas Ådnøy Holmqvist (SV) fremmet følgende utsettelsesforslag:
Planen sendes i retur for å få en plan som er i henhold til solforhold vi har bedt om. Etter at dette er innarbeidet kan planen sendes på høring med endringene vedtatt.

Emilie Efe Åm (Ap) fremmet følgende fellesforslag fra Ap og Sp:
BKB reduseres fra 8 til 6 etasjer.

Kristian Juel Røysland (INP) fremmet følgende utsettelsesforslag:
Planen sendes tilbake for bearbeiding med hensyn til solforhold, lavere bygningshøyde, mulighet for bedre estetikk og leilighetsstørrelse på under 36 m².

Votering:

- SV's utsettelsesforslag ble nedstemt 7-4 (2Ap, 1 INP, 1 SV)
- INP's utsettelsesforslag ble nedstemt 10-1(INP)
- Kommunedirektørens hovedinnstilling, jf. første avsnitt, ble enstemmig vedtatt.
- Kommunedirektørens innstilling pkt. 1 ble enstemmig vedtatt
- Kommunedirektørens innstilling pkt. 2 ble nedstemt 7-4 (2Ap, 1SV, 1INP)

Siden kommunedirektørens pkt. 2 ikke ble vedtatt, ble ikke fellesforslaget fra Ap og Sp realitetsbehandlet. Forslaget følger saken, og behandles som et høringsinnspill.

Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak:

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og miljø å legge R-345 Langbakken Midtre (B3) ut til ny høring og offentlig ettersyn,

med kart revidert 10.11.2023, bestemmelser revidert 01.12.2023 og planbeskrivelse revidert 30.11.2023 med følgende endringer:

1. Annen veggrunn – grøntareal (SVG) utvides til 3 meter bredde.

Forslag fra Ap og Sp som følger saken:

- BKB reduseres fra 8 til 6 etasjer.

Saksprotokollen bekreftes
Ås, 19.12.2023

Berit Due Haugsdal

Dokumentet er elektronisk godkjent og uten håndskrevne signaturer



R-345 Detaljreguleringsplan for Langbakken Midtre (B3) - 3. gangs behandling

Saksbehandler: Berit Due Haugsdal

Saksnr.: PLAN-23/00380-
18

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Kommunedirektørens innstilling:

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og miljø å legge R-345 Langbakken Midtre (B3) ut til ny høring og offentlig ettersyn, med kart revidert 10.11.2023, bestemmelser revidert 01.12.2023 og planbeskrivelse revidert 30.11.2023 med følgende endringer:

1. Annen veggrunn – grøntareal (SVG) utvides til 3 meter bredde.
2. Ingen boenheter tillates mindre enn 36 m². Bestemmelse 4.1.1. f) endres slik at andre ledd også omfatter byggeområde BBB4. Tredje og fjerde ledd utgår.

Ås, 01.12.2023

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
Hovedutvalg for teknikk og miljø, tredje gang
Offentlig ettersyn
Hovedutvalg for teknikk og miljø, fjerde gang
Kommunestyret

Vedlegg:

1. Plankart revidert 10.11.2023
2. Reguleringsbestemmelser revidert 01.12.2023
3. Planbeskrivelse revidert 30.11.2023
4. Illustrasjonshefte revidert 13.11.2023

Ås kommune

5. Illustrasjonsplan revidert 02.11.2023
6. Notat områdelekeklassen og solbelyst areal
7. Høringsuttalelser til offentlig ettersyn - Oppsummering og kommentarer
8. ROS-analyse, revidert 03.2023
9. VAO-Rammeplan med vedlegg, revidert 17.03.2023
10. Trafikkanalyse
11. Støyutredning
12. Klimagassberegning
13. Miljøprogram
14. Naturkartlegging - biologisk mangfold
15. Geoteknisk notat
16. Tiltaksplan - forurensede masser
17. Samlet saksframstilling 2. gangs behandling

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 områdereguleringsplanen for Ås sentralområde. Planområdet utgjør et areal på ca. 18,6 daa og er lokalisert ca. 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.

Kommunestyret behandlet saken i møte 21.06.2023, og vedtok å sende saken tilbake for videre bearbeiding. Det ble bedt om revidert illustrasjonsmateriale, at ingen leiligheter skulle være mindre enn 36 m² og at minimum antall parkeringsplasser for bil skulle settes til 75 % av maksimum tillatt antall. Disse ønskede endringene er redegjort for under i avsnitt om endringer i planforslaget etter kommunestyrets vedtak 21.06.2023.

Dette saksframlegget forholder seg hovedsakelig til de nye punktene i planforslaget som har blitt endret i etterkant av kommunestyrets vedtak 21.06.2023. For endringer fra 1. gangs behandling til 2. gangs behandling se saksframlegg i forrige behandlingsrunde.

I etterkant av behandlingen er det avdekket at framstillingen av solforholdene i plandokumentene var ukorrekt. Kommunedirektøren anbefaler derfor at det reviderte planforslaget sendes på ny høring før endelig vedtak i saken.

Fakta i saken:

Om planforslaget

Planområdet foreslås regulert til boligformål. Det foreslås hovedsakelig blokkbebyggelse i kvartalsstruktur, samt et felt avsatt til konsentrert småhusbebyggelse nordvest i planområdet (BKS). Det er også avsatt et 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. Bebyggelsen skal utformes med variasjon i gesimshøyder, etter prinsippene beskrevet i planbeskrivelsens kapittel 19. Byggehøyder er kotesatt i plankartet, og planbestemmelsene angir presiseringer knyttet til takform og variasjon i gesims. I felt BKB tillates 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 arealutnyttelse i feltet gitt av områdereguleringsplanen 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.

Ås kommune

Planprosess og tidligere behandling

Saken ble behandlet i hovedutvalg for teknikk og plan (HTP) i møte 09.11.2022, sak 48/22. Utvalget vedtok å sende planforslaget til offentlig ettersyn med endringer. Oppsummering av endringer kan ses i saksframlegg til forrige behandlingsrunde.

Saken ble sendt til 2. gangs behandling i HTP og kommunestyret, i møter henholdsvis 07.06.2023 og 21.06.2023 og det ble følgende vedtak i kommunestyret:

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.*

Uttalelser til offentlig ettersyn:

For oppsummering av uttalelser til offentlig ettersyn, se vedlegg med samlet saksframstilling til forrige behandlingsrunde. Mer utfyllende uttalelser med kommentarer finnes i vedlegg med Høringsuttalelser til offentlig ettersyn.

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 skal være allment tilgjengelig. Oppbygningen fra lavere bebyggelse i vest til høyere bebyggelse i øst, vurderes som gunstig med tanke på skjerming mot støy fra jernbanen.

Foreslåtte høyder for langsgående bebyggelse mot øst mellom 6 til 8 etasjer mener til gjengjeld kommunedirektøren fortsatt er uheldig.

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 etter kommunestyrets vedtak 21.06.2023

Solbelyst areal

Det ble ved bearbeidingen av planen etter kommunestyrets vedtak oppdaget at framstillingen av solforholdene som lå til grunn ved 1. og 2. gangs behandlingen av planen har vært feil. Kommunedirektøren er opplyst om at årsaken lå i bytte av dataprogram, der det i nytt dataprogram var en feilinnstilling slik at solen var innstilt til å være i Boston framfor i Ås. Dette medførte at framstillingen av solforholdene som lå ved til 1. og 2. gangs behandling viste langt bedre solforhold enn det som var tilfelle. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget

Ås kommune

bør sendes på ny høring og offentlig ettersyn før kommunestyret kan fatte vedtak i saken, da en såpass feilaktig framstilling av solforholdene har vært vedlagt høring og samtlige politiske behandlinger.

Solforholdene som har vært vist ved utarbeidelse av plangrep i forkant av 1. gangs behandling, herunder plassering av bebyggelse og uterom, har til gjengjeld vært korrekte da det ble benyttet et annet dataprogram med riktige innstillinger. Ettersom det ved utarbeidelse av plangrepet var lagt til grunn korrekt beregning av solforhold, oppnås likevel kravet til solbelyst MUA (minste uteoppholdsareal) på 50 % kl. 15.00 ved vår- og høstjevndøgn, slik utstrekning av byggeområder, høyder og krav til uteoppholdsareal er foreslått i planforslaget.

Det som imidlertid skapte utfordring som følge av feilen, var krav til solforhold på områdelekeplassen. Her ble det våren 2023, ved 2. gangs behandling, satt strengere krav til solforhold på områdelekeplassen, med bakgrunn i fremviste illustrasjoner av solforhold på områdelekeplassen. Det ble foreslått at generell bestemmelse for krav til solbelyst MUA ikke skulle gjelde her, og at områdelekeplassen *alene* skulle ha sol på minst halvparten av arealet ved vår- og høstjevndøgn kl. 15.00.

Kravet innebar en innstramming av krav til solbelyst areal, men i og med at områdelekeplassen så ut til å kunne klare dette kravet ble det ansett som rimelig. Da det viste seg at solforholdene ikke var korrekt fremstilt, var det ikke lenger mulig å oppnå kravet til solbelyst areal for områdelekeplassen uten å måtte gjøre større endringer i plangrepet. Konkrete krav til solbelyst areal for områdelekeplasser er ikke fastsatt i kommuneplanen, områdereguleringsplanen for Ås sentralområde eller kommunens veileder for områdelekeplassene, annet enn at solforholdene skal vurderes som "gode". Som følge av dette har kommunedirektøren og forslagsstiller blitt enige om et nytt forslag til krav om solbelyst areal på områdelekeplassen som kommunedirektøren anser som et akseptabelt kompromiss. Nytt forslag er at områdelekeplassen skal ha solbelyst areal ved høstjevndøgn på 30% av arealet i fire timer mellom 09:00-15:00, hvorav minst 3 timer skal være sammenhengende. I tillegg skal solbelyst areal utgjøre minst 50% av arealet i fem timer hvorav minst 3 timer skal være mellom 15:00-20:00 den 1. mai. For ytterligere redegjørelse rundt områdelekeplassen og krav til solbelyst areal, se redegjørelse fra plankonsulent i eget vedlegg.

For å oppnå nytt krav til solforhold på områdelekeplassen har forslagsstiller valgt å justere plassering av punkthuset i felt BKB noe. Punkthuset er forflyttet 2 meter ut til byggegrensen mot Langbakken. I tillegg er øverste etasje i foreslått bebyggelse for nordre og nord-vestlige del av felt BBB4 blitt trukket inn 1 meter.

Kommunedirektøren vil gjenta sin bekymring for solbelyst areal i gårdsrommet for felt BBB2. I forrige behandlingsrunde ble bekymringen for den lille mengden solbelyst areal som ble oppnådd kl. 15.00 jevndøgn i gårdsrommet trukket fram. Nå, med korrekt framstilling og dermed dårligere solforhold, blir det klart at direkte solbelyst areal i gårdsrommet nærmest er ikke-eksisterende ved nevnte tidspunkt. Kommunedirektøren mener at byggehøyder i søndre og vestre del av byggeområdet BBB2 bidrar til at det i selve gårdsrommet ikke sikres en andel solbelyst uteareal ved jevndøgn. Krav om solbelyst uteoppholdsareal for boligene blir til gjengjeld oppfylt for hele planområdet sett under ett.

Ås kommune

Byggehøyder langs Langbakken

Kommunedirektøren er fortsatt skeptisk til byggehøyder opp mot 6 og 8 etasjer langs Langbakken, og ønsker å gjenta sin bekymring som har vært ytret i tidligere fremstillinger av saken. Kommunedirektøren er særlig skeptisk til sammenhengende, langsgående byggehøyder langs Langbakken på 6 etasjer.

Dette grepet vil bidra til å dempe virkningen punkthusets 8 etasjer, som er foreslått som et slags landemerke i området. Denne virkningen blir mindre tydelig når også omkringliggende bebyggelse er foreslått såpass høy.

Desto mer bekymringsverdig er virkningen av høy, sammenhengende og langsgående bebyggelse for opplevelsen av Langbakken som gaterom og ferdselsåre. Det er i den forbindelse viktig å også være bevisst på at bebyggelsen vest for Langbakken vil være skyggelagt store deler av dagen, og også kaste lange slagskygger over veibane, fortau, sykkelvei og tilgrensende grønstruktur.

Foreslått løsning for å oppnå nytt krav til solbelyst areal for områdelekeplassen vurderer kommunedirektøren også som ikke ideell. At punkthuset flyttes 2 meter mot øst, medfører at bebyggelsen langs Langbakken vil fremstå som en mer sammenhengende rekke enn i tidligere forslag, da fasaderekken langs Langbakken vil brytes mindre opp enn tidligere. Bebyggelsen samlet sett blir lagt tettere på fortau, og det etableres færre tydeligere nisjer langs strekningen.

Kommunedirektøren vil derfor foreslå som avbøtende tiltak å avsette ytterligere grøntareal langs BBB2 og BBB4, ved å utvide arealet avsatt til annen veggrunn – grøntareal til 3 meter bredde. Dette muliggjør større innslag av vegetasjon langs veistrekningen, for eksempel trær, i forkant av bebyggelsen som kan bidra til å øke kvaliteten til Langbakken som gaterom på tross av høye byggehøyder.

Nye og endrete illustrasjoner

I henhold til kommunestyrets vedtak er planforslaget bearbeidet ved at illustrasjonsmaterialet er fornyet. Flere av illustrasjonene er nå mer lesbare, med viste høyder på og mellom bebyggelsen, og med informasjon om øyehøyde. Det er utarbeidet prinsippsnitt som viser utstrekningen til hele Langbakken med terrengformasjon og høyder for planlagt bebyggelse i området, samt et tverrsnitt fra Åsmåsan til Von Øtkens vei som viser tilsvarende. I tillegg er det utarbeidet flere fjernvirkningsillustrasjoner, som planområdet sett fra Tårnveien og fra Solfallsveien. I illustrasjoner der punkthuset er illustrert, er punkthuset flyttet to meter mot Langbakken. Soldiagrammene i planbeskrivelse og vedlegg er også oppdatert med korrekt fremstilling av solforhold. For nye og endrede illustrasjoner, se illustrasjonsheftet og planbeskrivelsen.

Parkeringskrav

Det ble i kommunestyret fattet vedtak om en økning av parkeringsplasser til 75 % av maksimum tillatt antall. Forslagsstiller ønsker å fremme forslaget på nytt uten nevnte økning. Kommunedirektøren har forståelse for dette ønsket, ettersom en slik markant økning av parkeringsplasser er problematisk av flere årsaker, og virkninger av en slik økning må opplyses grundigere forutfor endelig vedtak. Flere parkeringsplasser vil medføre mer bruk av personbil og dermed øke trafikken i det lokale veinettet, og antas å gi økt trafikk i krysset ved fv. 152/Langbakken. En økt bruk av personbil er i strid med målene om at en

Ås kommune

høyere andel reiser foretas ved gange, sykkel eller ved bruk av kollektivtransport.

Krav om høyere antall parkeringsplasser innebærer også en større parkeringskjeller. Dette medfører større byggegrop med et større masseuttak, større behov for bortkjøring av masser, mer grunnarbeider og anleggsstøy.

Planområdet muligheter for å håndtere overvann lokalt forringes også, ettersom lokal fordrøyning av overvann er avhengig av en viss andel permeable overflater for å fordrøye og forsinke overvann. Planforslaget er gitt et skjerpet krav til blågrønn faktor i løpet av planprosessen, fra 0,7 til 0,8. Kravet på 0,8 vil ifølge forslagsstiller trolig ikke la seg oppfylle med en større parkeringskjeller.

Fra forslagsstiller side fremheves det også at en større kjeller vil kreve mer bruk av betong og stål for selve konstruksjonen. Betong og stål er sammen med pæling og kalkstabilisering av tomt de største driverne for CO₂-utslipp fra bygg og anlegg. En større kjeller vil naturlig nok også øke byggekostnadene og kan bidra til at det blir vanskeligere å gjennomføre planen.

Samlet sett anbefaler kommunedirektøren derfor at planforslag innenfor områderegulering for Ås sentralområde opprettholder parkeringsnormen slik planforslaget legger opp til. Normen er i henhold til fastsatt norm for antall parkeringsplasser i kommuneplanens arealdel.

Leilighetsstørrelser

Kommunestyret vedtok i møte 21.06.2023 at det ikke skulle være leiligheter under 36 m². Forslagsstiller ønsker at forholdet vurderes på nytt, og har foreslått nye bestemmelser for minstestørrelse for boenheter i felt BBB4. Det ønskes å opprettholde at det er tillatt med etablering av mindre boenheter i bokollektiv, men med større leilighetsstørrelser. Nye størrelser er foreslått økt fra 18 m² til 22 m², og det er i tillegg foreslått presiseringer til krav om fellesarealer, herunder funksjonskrav til bruk som arbeidsstasjoner, hjemmekontor, fleksible selskapslokaler, kjøkkenfunksjon, vaskeri, sykkelverksted, samt et fellesareal med sittemøbler i hver etasje. Bestemmelsene gjelder kun dersom felt BBB4 bygges ut med bokollektiv. Hvis dette ikke blir tilfelle, skal feltet følge samme norm for fordeling av leilighetsstørrelse som øvrige for felt, og med tilsvarende minimumsstørrelse på 36 m².

Kommunedirektøren anser økningen fra 18 til 22 m² som en for liten økning for å vurdere spørsmålet annerledes enn i tidligere behandlinger, selv om bestemmelsene nå presiserer hva fellesfunksjoner skal inneholde. De mindre boenhetene vil fortsatt være utsatt for støy fra veitrafikk i Langbakken, og vil som følge av størrelsen på boenhetene fortsatt ikke ha tilgang til stille side. Det er foreslått bestemmelse om avbøtende tiltak i form av skjerm utenfor åpningsbart vindu, som kan benyttes for inntil 50% av boenhetene for å oppnå dempet fasade. Dette er 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 så høy andel små boenheter 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.

Ås kommune

Kommunedirektøren anbefaler derfor at minstestørrelse på boenheter opprettholdes til 36 m², og at leilighetsfordelingen er tilsvarende øvrige felter i området, slik kommunestyret vedtok i juni. Anbefalingen innebærer at tredje og fjerde ledd i bestemmelse 4.1.1. f) utgår.

Byggegrense mot syd

Kommunedirektøren ga i behandlingen 21.06.2023 uttrykk for ønske om å fastsette byggegrenser mot syd i byggeområdet BBB3. Hensikten har vært å angi orientering av ny bebyggelse og sikre brudd i fasaderekken langs byggeområdets søndre avgrensning i tråd med illustrasjonsprosjekt vist i planbeskrivelsen. Forslagsstiller har imøtekommet ønsket, og det er nå fastsatt ny byggegrense mot syd i byggeområdet BBB3 på plankartet.

Rekkefølgekrav opparbeidelse av områdelekeplass samt vannledninger

I etterkant av kommunestyrets behandling er det avdekket behov for justering av rekkefølgekrav om dimensjonering av vannledninger for nødvendige tiltak, med krav til dimensjoner utover de gitt av opparbeidelsesplikten.

Dette gjelder bestemmelsene punkt 8.1.11, 8.1.12, 8.2.8 og 8.2.9. I punkt 8.1.11 er dimensjon foreslått økt fra Ø200 til Ø250, mens punkt 8.1.12 sløyfes. I punkt 8.2.8 er ordlyd presisert og dimensjon foreslått økt fra Ø200 til Ø250. Kravet i punkt 8.2.9 omformuleres for å tydeliggjøre kravet. Ved å øke dimensjonskravet i rekkefølgekrav 8.1.11 og 8.2.8 sikres en helhetlig løsning, ved at det bygges vannledninger av tilstrekkelig størrelse til at planområder lenger sør i Langbakken også sikres tilstrekkelig slokkevann. Disse planområdene vil få likelydende rekkefølgekrav. Ved denne dimensjonsøkningen vil størsteparten av vannet i ledningene komme nordfra, og tiltak på ledningsnettets sør for planområdet er ikke nødvendig. Tiltaket som beskrives i 8.1.12 er da ikke utløst av utbygging i dette planområdet og utgår av den grunn.

Rekkefølgekrav for opparbeidelsestidspunkt av områdelekeplass er også foreslått endret. Tidligere var rekkefølgekravet knyttet til brukstillatelse for byggetrinn. Nå er dette foreslått endret til brukstillatelse for boligbebyggelse etter en viss andel oppført bruksareal framfor byggetrinn. Kommunedirektøren vil gjøre oppmerksom på at man for denne endringen ikke har konkludert endelig ordlyd, og at dette rekkefølgekravet kan bli justert i etterkant av offentlig ettersyn.

Samlet vurdering

Kommunedirektøren anser at det må gjennomføres ny høring og offentlig ettersyn før kommunestyret kan fatte vedtak, som følge av den samlede virkningen av de foreslåtte endringene og feil som har vært avdekket i plandokumentene. Det vises til pbl. § 5-2. Videre viser kommunedirektøren til forvaltningsloven § 17 om at en sak skal være så godt opplyst som mulig før et vedtak treffes. Medvirkningsaspektet er ansett som viktig, spesielt når det oppdages endringer som tilsier at det generelle prinsippet om åpenhet og medvirkning i planprosessen må sikres ved at planen legges ut på ny høring før den kan vedtas.

Kommunedirektøren vurderer at høringsfrist på 4 uker er tilstrekkelig for å opplyse saken da det er justeringer av planforslaget som skal på høring og ikke en større endring av de allerede kjente plangrepene.

Ås kommune

Konklusjon med begrunnelse:

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget er i tråd med overordnede føringer. Plandokumentene er endret i tråd med kommunestyrets vedtak, med unntak av krav til antall parkeringsplasser der forslagsstiller ønsker at krav til parkeringsplasser vurderes på nytt med utgangspunkt krav i kommuneplanens arealdel og områdereguleringsplanen for Ås sentralområde. Feil framstilling av solforhold er rettet opp til korrekt framstilling.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget sendes på høring og offentlig ettersyn, med endringer i annen veggrunn og minstestørrelse på boenheter.

Kan vedtaket påklages?

Nei.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart.