



Saksutskrift

R-310 Detaljreguleringsplan for Brekkeveien 19 m.m.

Arkivsak-dok. 16/02831-20
Saksbehandler Magnus Ohren

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Klima- og miljøutvalg	30.10.2018	2/18
2 Hovedutvalg for teknikk og miljø	01.11.2018	76/18

Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 01.11.2018:

FrP, Ap og H fremmet fellesforslag tilsvarende hovedutvalgets vedtak til og med avsnitt 3, uten pkt K.

Håvard Steinsholt (SV) fremmet følgende forslag:

- Tillegg til rådmannens innstilling: «Reguleringsplanen må detaljeres slik at viktige kvaliteter i planen legges fast for senere utvikling.»
- Pkt D i rådmannens innstilling dersom fellesforslaget ble vedtatt.

Ap fremmet pkt 1 i Aps forslag i klima og miljøutvalg 31.10.2018:

- Pkt 2e endres til «Utforming av gatetun inngår i utomhusplan»

MDG fremmet pkt 1 og 2 i MDGs forslag i klima og miljøutvalg 31.10.2018:

1. Biologiske undersøkelser foretas i vegetasjonsbeltet langs Ekorneveien.
2. Det benyttes naturmateriale på de to lekeplassene i planområdet.

Utvalget drøftet seg frem til følgende fellesforslag:

«Vedtatte endringer innarbeides i planforslaget av tiltakshaver før det legges ut til offentlig ettersyn.»

Votering:

Innledningen i fellesforslaget ble vedtatt 6-3 (Sp, MDG, SV) ved alternativ votering mot innledningen i rådmannens innstilling.

Deretter ble det punktvis stemt over resten av fellesforslaget:

- Pkt A ble vedtatt 7-2 (MDG, SV)
- De resterende punktene ble enstemmig vedtatt

Deretter ble det stemt over SVs forslag:

- Kulepunkt 1 ble enstemmig vedtatt
- Kulepunkt 2 ble nedstemt 8-1 (SV)

Deretter ble det stemt over Aps forslag i klima- og miljøutvalg:

- Forslaget ble enstemmig vedtatt

Deretter ble det stemt over MDGs forslag i klima- og miljøutvalg:

- Pkt 1 ble nedstemt 8-1 (MDG)
- Pkt 2 ble nedstemt 7-2 (MDG, SV)

Forslaget om at endringene innarbeides før det legges ut til offentlig ettersyn ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 01.11.2018:

1. I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 sendes forslag til reguleringsplan R-310 for Brekkeveien 19 m.m., som vist på kart datert 21.11.2017 og bestemmelser datert 31.08.2018, til offentlig ettersyn med følgende endringer:
 - a) Parkeringsdekning innenfor planområdet skal være minimum 1 per leilighet + gjesteparkering, og minimum 1,5 per småhus + gjesteparkeringsplasser.
 - b) Høyder for felt f_BB reduseres til kote +123 som kotesettes i plankartet. Kotehøyde angis innenfor hver byggelinje med hhv 127,3 (5 etg i sør), 123,8 (4 etg i sørvest), 125,6 (5 etg i nordvest) og 126,3 (5 etg i nord). Bygget i nord reduseres fra seks til 5 etasjer.
 - c) Høyder for felt f_B/K reduseres til kote +125,2 som kotesettes i plankartet. Det nordøstre bygget (Brekkeveien 17b) (4 etg) reduseres til kote 122,0.
 - d) Høyder for felt f_BK reduseres til kote +121,4 som kotesettes i plankartet. Tredje etasje skal være tilbaketrukket med minst 2 meter på en side.
 - e) Felles parkeringsanlegg under bakken skal etableres for felt f_BB og f_B/K.
 - f) Byggegrense fra senterlinje vei i Brekkeveien økes til minimum 11 meter
 - g) Det innføres krav om helhetlig VAO-rammeplan som fremlegges ved rammesøknad.
 - h) Det innføres rekkefølgekrav knyttet til brukstillatelse for å sikre opparbeidelse av justert trase for Brekkeveien med tiltak for gående og syklende. Det skal inngås utbyggingsavtale for bidrag til felles offentlig infrastruktur tilsvarende områderegeringsplanen for Ås sentralområde.
 - i) Det utarbeides bedre illustrasjoner av fjern- og nærvirkning.
 - j) Kartlegging av støyforhold skal gjennomføres til rammesøknad.
 - k) Utforming av gatetun inngår i utomhusplan.
 2. Dersom det vurderes å bygge i massivtre vil byggehøydene kunne vurderes økt tilsvarende ca. 30 cm pr etasje.
 3. Eventuell endring av reguleringsformål for offentlig område / Sagalund barnehage forelegges formannskapet.
 4. Reguleringsplanen må detaljeres slik at viktige kvaliteter i planen legges fast for senere utvikling.
 5. Vedtatte endringer innarbeides i planforslaget av tiltakshaver før det legges ut til offentlig ettersyn.
-

Saksutskriften bekreftes
Ås, 5.november 2018

Kim Madsen Pham
Konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent

Tidligere behandlinger

Klima- og miljøutvalgs behandling 30.10.2018:

Utvalget diskuterte seg fram til at saken tas til orientering med tiltrådte forslag.

Siri Kjær (Sp) fremmet følgende forslag:

Saken betraktes som en øvelse og er ikke gjenstand for realitetsbehandling.

Karl Solberg (V) fremmet følgende forslag:

Klima- og miljøutvalg støtter utbyggers forslag om å bygge i massivtre.

Marit Hauken (Ap) fremmet følgende forslag til endringer og tillegg til rådmannens innstilling:

1. Pkt 2e endres til «Utforming av gatetun inngår i utomhusplan»
2. Pkt 2 tilføyes «Planen skal spesielt beskrive fremtidig overvannshåndtering ved forventede fremtidig nedbørstopper»

Erik Wegge Bergvik (MDG) fremmet følgende forslag:

1. Biologiske undersøkelser foretas i vegetasjonsbeltet langs Ekornveien.
2. Det benyttes naturmateriale på de to lekeplassene i planområdet.

Votering:

Sps forslag ble nedstemt 6-3 (2H, Sp)

Vs forslag ble tiltrådt 6-3 (2H, FrP)

Ap's forslag ble enstemmig tiltrådt

MDGs forslag pkt 1 ble tiltrådt 6-3 (2H, FrP)

MDGs forslag pkt 2 ble tiltrådt 5-4 (Ap, 2H, FrP)

Klima- og miljøutvalgs innstilling 30.10.2018:

Rådmannens innstilling tas til orientering med følgende:

endringer:

- Pkt 2e endres til «Utforming av gatetun inngår i utomhusplan»
- Pkt 2 tilføyes «Planen skal spesielt beskrive fremtidig overvannshåndtering ved forventede fremtidig nedbørstopper»

forslag:

- Biologiske undersøkelser foretas i vegetasjonsbeltet langs Ekornveien.
- Det benyttes naturmateriale på de to lekeplassene i planområdet.

uttalelse:

- Klima- og miljøutvalg støtter utbyggers forslag om å bygge i massivtre.

Saksfremlegg

Rådmannens innstilling:

1. Forslaget tilfredsstillers ikke kommunens krav til utarbeidelse av reguleringsforslag. Det er manglende sammenheng mellom plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.
2. Forslag til detaljreguleringsplan for Brekkeveien 19 m.m. returneres til tiltakshaver som får mulighet til å revidere forslaget i henhold til følgende endringer:
 - a) Høyder for felt f_BB reduseres til kote +123 som kotesettes i plankartet.
 - b) Høyder for felt f_B/K reduseres til kote +120 som kotesettes i plankartet.
 - c) Høyder for felt f_BK reduseres til kote +120 som kotesettes i plankartet. Tredje etasje skal være tilbaketrukket med minst 2 meter.
 - d) Blokkbebyggelse nordøst i planområdet som erstatter etablert enebolig i Brekkeveien 17b utgår fra forslaget.
 - e) Bredden på f_Gatetun reduseres til 8 meter og utforming av gatetun inngår i utomhusplan.
 - f) Byggegrense fra senterlinje vei i Brekkeveien økes til minst 11 meter for søndre del av planområdet.
 - g) Felles parkeringsanlegg under bakken skal etableres for felt f_BB, f_B/K og f_BK.
 - h) Parkeringsdekning innenfor planområdet reduseres til maksimum 1 per leilighet inklusive gjesteparkering, og 1,5 per småhus inklusive gjesteparkeringsplasser.
 - i) Det innføres krav om helhetlig VAO-rammeplan som fremlegges ved rammesøknad.
 - j) Det innføres rekkefølgekrav knyttet til brukstillatelse for sikret opparbeidelse av justert trasé for Brekkeveien med tiltak for gående og syklende, tiltak for utbedring av Søråsveien og ny tverrforbindelse over eller under Østfoldbanen.
 - k) Det utarbeides bedre illustrasjoner av fjern- og nærvirkning.
 - l) Det gjennomføres kartlegging av støyforhold dersom det skal åpnes for støyskjerming mot Brekkeveien.
3. Forslaget legges frem til HTM for ny behandling etter at de påpekte manglene er innarbeidet.

Ås, 22.10.2018

Trine Christensen
Rådmann

Ellen Grepperud
Plan- og utviklingssjef

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Klima og miljøutvalget, første gang – 30.10.2018
Hovedutvalg for teknikk- og miljø, første gang – 01.11.2018
Offentlig ettersyn
Hovedutvalg for teknikk- og miljø
Kommunestyret

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse, ikke datert
2. Plankart, datert 21.11.2017
3. Reguleringsbestemmelser, datert 31.08.2018
4. Sol og skyggestudier, ikke datert
5. ROS analyse, datert 04.01.2018
6. Skredfarevurdering, datert 16.07.2018
7. Nabomerknader, ikke datert

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Beregning av blågrønn faktor
Studie av alternative typologier og bebyggelsesstruktur
Arkeologisk registreringsrapport
Jordprøverapport

Saksbehandler sender vedtaket til:

Tiltakshaver og ansvarlig søker

Saksutredning:

Fakta i saken:

Bakgrunn for planforslaget

Forslagsstiller er Ås bygg og trelast AS som ønsker å utvikle næringsområdet i Brekkeveien 19 til boligformål gjennom omforming av et etablert næringsområde mellom E Kornveien og Brekkeveien sør for Ås sentrum. Et planforslag er utarbeidet av Shark arkitekter AS. Forslaget tilrettelegger for etablering av om lag 175 nye boliger i området.

Planområdet består av fire ulike eiendommer, hvor av to er eid av Ås bygg og trelast AS og to er eid av Ås kommune.

Planavgrensning ble fastsatt i HTM møte 30.03.2017 hvor det ble fastsatt at også Sagalund barnehage og skogsområdet nord for barnehagen skulle inngå i planområdet.

Dagens planstatus

Planområdet omfattes av to reguleringsplaner som tilrettelegger for blant annet næringsbebyggelse, boligbebyggelse, offentlig- eller privat tjenesteyting og friområde. Planforslaget erstatter derfor helt eller delvis følgende reguleringsplaner:

- R-018 Reguleringsplan for Søråsteigen (1976)
- R-181 Reguleringsplan for Sagalund barnehage (1999)

Arealene i planområdet er i gjeldende kommuneplan for Ås avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg, boligformål, friområde og offentlig- eller privat tjenesteyting.

Planprosess og mottatte merknader:

Varsel om oppstart og planprogram

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Østlandets Blad og på Ås kommunes hjemmesider 05.05.2017. Brev til naboer, organisasjoner og myndigheter med varsel om oppstart for planarbeidet ble sendt 26.04.2017. Ved varsel om igangsetting av planarbeidet ble det mottatt 13 høringsuttalelser.

Tiltakshaver har redegjort for uttalelsene i planbeskrivelsen, side 46, og de er lagt ved forslaget i sin helhet som egne brev og epostutvekslinger. Rådmannen savner bedre beskrivelse av innholdet i merknadene i oppsummeringen av uttalelsene enn det som er presentert i planbeskrivelsen.

Tidligere behandlinger av saken

Varsel om oppstart av reguleringsarbeidet med forslag til planavgrensning ble behandlet som egen sak i Hovedutvalg for teknikk- og miljø, sak 22/17 30.03.2017. Dette ble gjort som følge av et politisk ønske om også å inkludere Sagalund barnehage og skogsområdet nord for barnehagen i planleggingen, for på den måten sikre helhetlig planlegging av hele området mellom E Kornveien og Brekkeveien.

Beskrivelse av planområdet:

Planområdet utgjør ca. 26 daa mellom E Kornveien og Brekkeveien syd for Ås sentrum i

boligområdet på Søråsteigen. Planområdet avgrenses av Sagalund friområde i nord, Brekkeveien i øst, E Kornveien i vest og Søråsveien i syd. Planområdet ligger ca. 900 meter fra Ås stasjon, og ca. 850 meter fra Åsgård skole og Søråsteigen barnehage.



Forslagets planavgrensning og området slik det er disponert i kommuneplanens arealdel

Bebyggelse

Området er i dag bebygd med næringsbebyggelse, og huser blant annet Maxbo trevareutsalg i den sydlige delen av næringsområdet. Eldre næringsbebyggelse knyttet til tiden da området var tatt i bruk som sagbruk er etablert i nord. Langs E Kornveien vest i planområdet er Sagalund barnehage etablert. Nordøst i planområdet i Brekkeveien 17b er det etablert en frittliggende enebolig. Eksisterende bebyggelse i området har et samlet fotavtrykk på ca. 3800 m².

Vest for planområdet, langs og på motsatt side av E Kornveien er det etablert en serie frittliggende eneboliger. I syd langs Søråsveien er det etablert en serie rekkehus, og videre langs Brekkeveien i øst er det etablert frittliggende boligbebyggelse. Tilgrensende området på motsatt side av Brekkeveien er kommunens demenssenter etablert.

Tilgrensende bebyggelse er ikke underlagt noen form for formelt vern, men bebyggelsen langs E Kornveien er i vedtatt fortettingsstrategi for Ås sentralområde anbefalt til bevaring.

Boligantall

Planforslaget tilrettelegger for 175 nye boliger i området, hvor av 38 er rekkehus og 137 er leiligheter.

I kommunens boligprogram legges det opp til 120 boliger i området, fordelt på 60 % rekkehus og småhus, og 40 % leiligheter. Forslaget legger altså opp til en økning på 55 boenheter sammenlignet med kommuneplanens boligprogram, og en dreining der om

lag 80 % av området nå foreslås til leiligheter i blokkbebyggelse. Til gjengjeld inkluderer planområdet også Sagalund barnehage, enebolig i Brekkeveien 17b, og skogsområdet nord for Sagalund barnehage som ikke er i boligprogrammet.

Veinett og fremkommelighet

Planområdet har primært atkomst fra Brekkeveien i øst. Sagalund barnehage har i dag atkomst fra Søråsveien.

Nærmiljø og landskap

Boligområdet på Søråsteigen består i hovedsak av frittliggende eneboliger, enkelte flermannsboliger og et fåtall rekkehus. Området har et veletablert og stabilt bomiljø med en variert alderssammensetning og god opplevd trivsel.

I nærheten av planområdet ligger Moer sykehjem, samt Sagalund friområde og Burumskogen som benyttes som rekreasjonsområde av lokalbefolkningen. Rekreasjonsområdene har stor lokal verdi.

Natur og kulturminner

Det er ingen registrerte truede artsforekomster i planområdet. Det er ikke gjennomført særegen kartlegging av området med tanke på naturmiljø.

Tre kulturminner er kartlagt innenfor planområdet, og alle er gravminner fra jernalderen. Tilgrensende planområdet i nord, i Sagalund friområde, er det fire registrerte kulturminner av samme art.

Forslagsstillers planbeskrivelse redegjør for planforslagets forhold til kulturminner, i kapittel 3.9, side 34.

Beskrivelse av planforslaget:

Planforslaget er en detaljregulering som legger til rette for etablering av boligbebyggelse i et etablert næringsområde syd for Ås sentrum. Planforslaget tilrettelegger for ca. 175 nye boliger i området, fordelt på ca. 135 leiligheter og 40 rekkehus.

Planområdet foreslås regulert til boligformål i form av blokkbebyggelse og rekkehus fordelt over tre delfelt, hvor av et felt også åpner for etablering av næringsvirksomhet som del av blokkbebyggelsen. Videre foreslås arealer regulert til felles lekeplasser og gatetun. Forslagsstillers planbeskrivelse redegjør for planforslaget, og er vedlagt i sin helhet.

De ulike temaene planforslaget berører er redegjort for enkeltvis under.

Overordnede planer og retningslinjer

Området er i kommuneplan for Ås 2015-2019 disponert til kombinert bebyggelse og anlegg, næring/bolig, areal for offentlig eller privat tjenesteyting, boligbebyggelse og friområde.

I områdereguleringsplan for Ås sentralområde er området innenfor kjerneområdet for forventet endret arealbruk og økt arealutnyttelse.

Forslagstillers planbeskrivelse redegjør for planforslagets forhold til overordnede planer og retningslinjer i kapittel 1.

Bebyggelse, utnyttelse og høyder

Planforslaget legger til grunn et hovedgrep for etablering av variert boligbebyggelse i området ved at foreslått bebyggelse er organisert omkring to sentrale tun, som deles av en sentral tverrforbindelse for gående og syklende som også fungerer som atkomst til området.

Arealformål for blokkbebyggelse er avsatt nord i planområdet, og areal for konsentrert småhusbebyggelse er avsatt i syd. Nordøst i planområdet langs Brekkeveien gir avsatt areal for blokkbebyggelse også mulighet til å etablere opp til 1250 m² næringsvirksomhet i form av kontor- eller tjenesteyting.

De to byggeområdene er separert av en sentral tverrgående forbindelse som knytter Ekornveien og Brekkeveien sammen for gående og syklende. Tverrforbindelsen tjener også som atkomst til rekkehusfeltene.

Foreslått ny blokkbebyggelse i området er i henhold til planbeskrivelsen og bestemmelser foreslått med varierende bygningshøyder, mellom 3 og 6 etasjer. Bebyggelsens høyder reguleres gjennom presiseringer av tillatte høyder i reguleringsbestemmelsene, samtidig som det er kotesatte byggehøyder i plankartet.

Videre er det fastsatt prosentvis maksimalt tillatt bebygd areal for hvert av byggeområdene. For byggeområder i nord avsatt til blokkbebyggelse foreslås maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) på 35 %. For området med konsentrert boligbebyggelse i syd foreslås 30 %.

Visuelt fremstår blokkbebyggelsen i planområdet som separert fra øvrige deler av boligområdet på Søråsteigen. Planområdet legger til rette for en økning i bygningshøyder- og volumer, men ettersom tiltaket planlegges som en visuelt sett selvstendig enhet tilbaketrasket fra øvrig småhusbebyggelse i området, argumenterer tiltakshaver for at bygningenes høyde ikke vil endre den overordnede visuelle karakteren på Søråsteigen.

Ikke bindende forslag til bebyggelsesplan er vist i planbeskrivelsens kapittel 3.1, side 22.

Trafikk og atkomst

Forslaget legger opp til atkomst til området via Brekkeveien i øst. Det er foreslått to atkomster til området, én helt nordøst i området og én gjennom felles gatetun sentralt i planområdet.

Planforslaget foreslår å holde planområdet fritt for gjennomgangstrafikk og streber etter å holde planområdet så bilfritt som mulig gjennom etablering av felles parkeringskjeller nord i området.

Parkeringsdekning i området er foreslått til å være 1,3 parkeringsplasser per leilighet, inkludert gjesteparkeringsplasser som utgjør 0,3 plasser per bolig. For konsentrert småhusbebyggelse foreslås det at det skal etableres minimum 1,5 parkeringsplasser per boenhet, og ytterligere 0,5 parkeringsplasser for eventuelle sekundærboliger i området. Ved full utnyttelse av området vil dette utgjøre minst 235 parkeringsplasser innenfor planområdet.

Planforslaget legger videre til rette for to sykkelparkeringsplasser per boenhet i nærhet til innganger eller i garasjekjeller.

Det er foretatt antagelser om forventet trafikk som følge av forslaget. Forslagsstiller mener det vil medføre en trafikk på om lag 667 bilreiser i døgnet, inkludert yrkestrafikk. Det er ikke gjennomført særegen utredning av forventet turtallsproduksjon.

Utomhusplan

Forslagets illustrerer mulig bebyggelse og uterom i området i egen situasjonsplan i planbeskrivelsen side 22. Det stilles krav om at det må utarbeides bindende utomhusplan til søknad om rammetillatelse.

Grønnstruktur

Det er ikke avsatt areal til grønnstruktur i planområdet, men det er avsatt egne arealer til felles nærlekeplasser.

Rådmannens vurdering av planforslaget:

Et forslag om å tilrettelegge området for kombinert bebyggelse av boliger og næringsvirksomhet med hovedvekt på boligbebyggelse i området vurderes å være i tråd med kommuneplanen. Arealet som omfatter trelasthandel er i dag avsatt til kombinert bebyggelse bolig/næring. Utvidelse av planområdet er i tråd med behandlingen i HTM 30.03.2017.

Samlet sett er Rådmannen svært lite tilfreds med den overordnede fremstillingen av reguleringsforslaget. Planbeskrivelsen som følger saken presenterer både innhold i forslaget og forutsetningene som ligger til grunn for utformingen på en slurvet måte, fullt av gjentakelser, udokumenterte påstander og uklar begrepsbruk. Mest utfordrende for vurdering av forslaget er likevel utstrakt mangel på sammenheng mellom planbeskrivelse, planbestemmelser og plankartet for en rekke forhold, der det mest fremtredende er for foreslåtte byggehøyder.

Det er produsert få lettfattelige og oversiktlige diagrammer som viser foreslått bebyggelse og sammenheng med tilgrensende bebyggelse når det gjelder foreslåtte byggehøyder i området. Enkelte illustrasjoner av fjernvirkning er produsert, men få illustrasjoner viser på en tilfredsstillende måte hvordan bebyggelsen fremstår i nærmiljøet sett tettere på i for eksempel E Kornveien eller Brekkeveien. Samlet sett gjør dette at det er krevende å få begrep om hva som faktisk foreslås i forslaget, og Rådmannen antar at det vil være krevende å forvente saklige tilbakemeldinger fra berørte naboer og øvrige høringsinstanser på disse punktene ved offentlig ettersyn.

Det foreslåtte hovedgrepet der området foreslås delt inn i to delområder med ulike bebyggelsestyper organisert omkring hvert sitt tun, med en allment tilgjengelig ferdselsforbindelse på tvers av området vurderes imidlertid som et godt hovedgrep med potensiale for god arkitektonisk kvalitet for anlegget sett under ett. Bebyggelse med næringsdel forholder seg aktivt til Brekkeveien og gir anledning til aktivere denne delen av veistrekningen med publikumsrettet virksomhet på fordelaktig måte, samtidig som det er lagt til rette for å bevare småhuspreget langs E Kornveien.

Tema som vurderes å være vesentlige i vurderingen av forslaget er gjennomgått enkeltvis nedenunder.

Bebyggelse, utnyttelse og høyder

Foreslått utnyttelse av området er tilnærmet lik anbefalinger om utnyttelse i området utarbeidet i forbindelse med arbeidet med fortettingsstrategier for Ås sentralområde. På det grunnlaget vurderer Rådmannen foreslått utnyttelse som rimelig.

Planforslagets hovedgrep med allment tilgjengelig tverrforbindelse for gående og syklende, og to byggefelt med ulike bebyggelsestyper organisert omkring hvert sitt tun vurderes som godt. Det unngår for omfattende sammenhengende bebyggelse, sikrer variasjon i boligtilbudet i området, muliggjør en særegen identitet for hvert byggeområde, og bidrar til et mer finmasket veinett for gående og syklende i nærområdet. Langs Ekornveien inngår bebyggelsen med øvrige frittstående eneboliger, og forlaget bidrar også til å gi en tydelig innramming av gaterommet langs Brekkeveien. Plangrepet vurderes derfor å ha godt potensiale for god arkitektonisk kvalitet for anlegget sett under ett. Samtidig gir organiseringen rom for nyttetraffikk og god tilgang for utrykningsbiler til området.

Selv om forslagets hovedgrep er vellykket, fremstår til gjengjeld foreslått blokkbebyggelse som erstatter etablert enebolig i Brekkeveien 17b som uheldig. Denne blokkbebyggelsen skaper dårlig sammenheng med øvrig småhusbebyggelse langs Brekkeveien, samtidig som blokkbebyggelse på eiendommen undergraver det foreslåtte konseptet om blokkbebyggelse nord i området organisert omkring et tun med felles lekeareal. Rådmannen vil derfor anbefale at blokkbebyggelse helt nordøst i området utgår, og eventuelle forslag om endret bebyggelsestype eller økt arealutnyttelse for denne eiendommen planlegges i sammenheng med de tre andre eneboligene langs Brekkeveien frem til krysset med Sagaveien.

Rådmannen mener at framstillingen av foreslåtte byggehøyder i området er mangelfulle. Det er i forslaget ikke klar sammenheng mellom planbeskrivelse, bestemmelser og plankart når det gjelder foreslåtte høyder, og det er ingen godt illustrert oversikt over foreslåtte bygningshøyder sett i sammenheng. Dette gjør det krevende å gjøre en god vurdering av de foreslåtte høydene i området, da er det fremstår uklart hva som faktisk foreslås.

I de tilfeller hvor det er manglende sammenheng mellom kart, bestemmelser og planbeskrivelse, gjelder kotesatte høyder i plankartet fremfor øvrige bestemmelser. Forslaget er som følge vurdert på bakgrunn av de kartfestede byggehøydene.

Rådmannen har gjennom planprosessen anbefalt at byggehøyder for de ulike byggeområdene kartfestes i plankartet. Dersom det skal åpnes for varierte høyder bør områder hvor dette foreslås kartfestes gjennom inndeling av byggeområdet ved bruk av byggegrenser. Dette er ikke innarbeidet i forslaget, og det åpnes snarere for byggehøyder helt opp til kote +130 for hele felt f_BB og til kote +127 i felt f_B/K. Ettersom bakkenivået er på kote 110/111 i området, tilsvarer dette opp mot 19/20 meter høy blokkbebyggelse i området. For området med konsentrert småhusbebyggelse foreslås høyder opp til kote +122, tilsvarende 11/12 meter høye rekkehus. Til sammenligning innebærer dette opp til 6 etasjer høy bebyggelse for blokkbebyggelse, og nesten 4 etasjer bebyggelse for småhusene, med alminnelige etasjehøyder.

Rådmannen mener det er uheldig med blokkbebyggelse i opp til 6 etasjer i området, og vil anbefale å holde høyder på blokkbebyggelse i området til maksimalt 4 etasjer,

tilsvarende kote +123. En spesielt uheldig virkning av forslaget vil være lange slagskygger mot friområdet nord for bebyggelsen, og bebyggelsens lokalisering på en synlig høyde i terrenget. Dette forholdet er illustrert i planbeskrivelsens fjernvirkningsstudier, men igjen, det er uklart hvilke høyder som her er illustrert.

Når det gjelder byggehøyder i byggeområdet f_BK avsatt til konsentrert småhusbebyggelse er det også her ikke sammenheng mellom plankart og bestemmelser. Rådmannen er positiv til småhus og rekkehusbebyggelse i opp til tre etasjer i området, med maksimalt tillatte høyder på 9 meter tilsvarende øvrig småhusbebyggelse i området. Maksimalt tillatte byggehøyder må reflektere dette i plankartet, ved å redusere maksimalt tillatte høyder i byggeområdet til kote +120. Dersom det skal tillates rekkehus eller kjedede vertikaldelte leilighetsbygg som «townhouses» i 3 etasjer i området, bør eventuelle tredje etasjer være tilbaketrukket med minst 2 meter.

En krevende problemstilling er forslagetets ønske om å tilrettelegge for bruk av massivtre. Kommunen er generelt positiv til bruk av massivtre for nye byggeprosjekter, men har ikke anledning til å kreve dette i reguleringsplanen. Ettersom byggeskikk med bruk av massivtre krever langt bredere etasjeskiller enn ved bruk av betong, er det til gjengjeld behov for å åpne for høyere byggehøyder enn sedvanlig dersom det skal kunne etableres bebyggelse med tilsvarende arealutnyttelse enn for mer alminnelig byggeskikk. Ettersom byggehøyder blir fastsatt i reguleringsplanen, og ikke bruk av massivtre, er det et dilemma for kommunen at valg av byggeskikk kan endres forut for byggesaksbehandling. I alle tilfeller forventer rådmannen større tydelighet om foreslåtte byggehøyder i området enn hva som foreslås i planforslaget.

Samlet sett vurderer rådmannen foreslått bebyggelsesstruktur som god, men byggehøyder bør reduseres og det må fremkomme langt tydeligere hvilke høyder som gjelder gjennom bruk av fastsatte kotehøyder i byggeområdene. Dersom det skal tas i bruk varierte byggehøyder for blokkbebyggelsen, bør disse også kartfestes gjennom inndeling av området for blokkbebyggelse i delområder. Blokkbebyggelse helt nordøst i planområdet bør utgå.

Uterom

Det stilles krav om minimum 40 m² felles uteareal per bolig for blokkbebyggelse, 30 m² for småhusbebyggelse samt minimum 8 m² privat uteareal ved balkonger eller terrasser. Dette vurderes som rimelig.

Det stilles i reguleringsbestemmelsene krav om utomhusplan for boligbebyggelsen. Det er til gjengjeld ikke presisert om gatetunet som deler bebyggelsen skal omfattes av utomhusplanen. Ettersom arealbruken for gatetunet er så lite definert i reguleringsbestemmelsene, vil rådmannen anbefale at arealet også omfattes av krav om utomhusplan.

Trafikk og parkering

Forslaget legger opp til atkomst til planområdet via Brekkeveien enten gjennom egen atkomst i nordøst, til felles parkeringsanlegg, eller via gatetun sentralt i området. Forslag om atkomst til området via Brekkeveien som foreslått vurderes å være godt.

I reguleringsbestemmelsene som omfatter friskt knyttet til atkomst er til gjengjeld også atkomst via Søråsveien beskrevet. Det fremkommer også av forslaget illustrerte

situasjonsplan. Det fremstår derfor uklart om forslaget legger opp til atkomst også via Søråsveien. I alle tilfeller frarådes atkomst til området via Søråsveien. Det vil gi en uklar trafikksituasjon sammen med bevegelser knyttet til kryssene Ekornveien/Søråsveien og Søråsveien/Brekkeveien.

Forslagets reguleringsbestemmelser åpner for å tillate parkeringsareal både som felles parkeringskjeller og parkering på terreng. Det er ikke klart hvorvidt parkeringskjeller skal etableres eller kun tillates etablert, ei heller om felles parkeringsanlegg omfatter både området for blokkbebyggelse og småhusbebyggelse. Rådmannen savner tydelighet på dette punktet, og vil anbefale at felles parkeringsanlegg under bakken for all bebyggelse i området skal etableres, og at det etableres på en slik måte at parkeringsanlegg delvis under bakken kun unntaksvis kan godtas. Andel parkering på terreng i enkelttilfeller hvor det er hensiktsmessig bør også presiseres ytterligere enn forslaget legger opp til.

Forslagets planbeskrivelse redegjør for forventet turtallsproduksjon som følge av forslaget på side 41. Antatt turtallsproduksjon er beregnet med henvisning til Statens vegvesens håndbok V713. Selv om det er knyttet stor usikkerhet til metodikk for beregning av antatt trafikk ved forslag om ny bebyggelse, vurderer rådmannen disse antagelsene som svært beskjedne. Erfaringstall fra PROSAM rapport 113, som vanligvis legges til grunn for beregning av antatt turtallsproduksjon, legger snarere til grunn mellom 5 og 8 turer om dagen for bebyggelse i sammenlignbare områder i Akershus. Det vil i så fall tilsi en forventet ny trafikk i området på nærmere 1200 ÅDT enn 667 som er antatt i planbeskrivelsen.

Selv om det som utgangspunkt er knyttet usikkerhet til beregninger av antatt turtallsproduksjon, er til gjengjeld restriksjoner for antall parkeringsplasser i et område det mest effektive virkemiddelet kommunen har til rådighet om man ønsker å begrense bilbruk i et område. Planforslaget legger til grunn minimum 1,3 parkeringsplasser per leilighet, og minimum 1,5 til 2 parkeringsplasser per småhus med sekundærleilighet i området. Rådmannen mener disse parkeringsbestemmelsene er altfor generøse, og det er uheldig at det legges til grunn bruk av minimumsnormer som gjør det umulig å redusere antall plasser dersom etterspørselen over tid viser seg å være mindre i praksis. Rådmannen vil derfor anbefale at antall parkeringsplasser i området reduseres ved å kreve maksimum 1 parkeringsplass per leilighet inklusive gjesteparkering, og maksimum 1,5 parkeringsplass per småhus inklusive sekundærbolig.

Det er fastsatt byggegrense for ny bebyggelse langs Brekkeveien på 10 meter fra veiens senterlinje. Rådmannen anbefaler at denne økes til 11 meter for å bedre sikre mulighet for utvidelse av tilbudet for gående og syklende langs strekningen på sikt. På tilsvarende grunnlag anbefaler Rådmannen at bestemmelser som omfatter å kunne etablere underjordisk parkeringsanlegg eller parkering på terreng utenfor foreslåtte byggegrenser ikke gjelder for strekningen langs Brekkeveien, for ikke å vanskeliggjøre etablering av utbedret infrastruktur langs strekningen på sikt.

Det foreslåtte gatetunet sentralt i området vurderes som godt for å sikre mer finmasket gang- og sykkelnett i området, samt tjene som felles atkomst for beboere og besøkende i området. Arealet foreslått til gatetun med en bredde på 11 meter vurderes til gjengjeld å være for bredt, all den tid det ikke er fastsatt tydelige bestemmelser om hva gatetunet skal benyttes til. Rådmannen anbefaler at bredden på gatetunet reduseres til 8 meter, sammenlignbart med øvrige bolig-gater i området, og at mer detaljert utforming av arealet inngår i utomhusplan for området.

Grønnstruktur og overvannshåndtering

Forhold som berører grønnstruktur i området omfatter hvordan foreslått bebyggelse forholder seg til det tilgrensende friområdet i nord, forslag om å omdisponere grøntarealet nord for Sagalund barnehage til boligbebyggelse, og tiltak som berører overvannshåndtering.

Rådmannen vurderer forslag om å disponere grøntarealet langs E Kornveien til boligbebyggelse som fordelaktig. Grepet gir sammenheng med øvrig etablert småhusbebyggelse, muliggjør at ny bebyggelse kan organiseres omkring et sentralt felles uteareal, samtidig som allmenn tilgang til friområdet i nord opprettholdes.

Når det gjelder foreslått bebyggelse som grenser til friområdet nord for planområdet, er det uheldig at det legges opp til svært høye byggehøyder som skyggelegger store deler av området på dagtid.

For tiltak som berører overvannshåndtering er det i forslaget stilt krav om bruk av blågrønn faktor, som foreslås å skulle oppnå en faktor på minst 0,75. Dette vurderes å være tilfredsstillende. Det er til gjengjeld ikke stilt krav om bruk av helhetlig VAO-rammeplan som også omfatter tiltak som berører ledningsnett som vil bli aktuelt i området. Rådmannen vil derfor anbefale at krav om fremlagt VAO-rammeplan til rammesøknad innarbeides i reguleringsplanen.

Barn og unges interesser

Rådmannen vurderer det som positivt at tilgang til friområder utenfor planområdet er ivarettatt for både beboere innenfor planområdet og utenfor, og at det etableres nye lekearealer sentralt i området med god tilgjengelighet.

Rekkefølgekrav

Forlaget legger til grunn rekkefølgebestemmelser knyttet til skole- og barnehagekapasitet, etablering av gatetun sentralt i området, vann- og avløpsledninger og lekearealer.

Etter rådmannens vurdering er det flere aktuelle tiltak som er avdekket gjennom arbeid med vei- og gateplan for Ås sentralområde som det er nødvendig blir sikret opparbeidet før kommunen kan gi brukstillatelse for utvikling av ny boligbebyggelse i planområdet. Aktuelle tiltak som er avdekket gjelder ny utforming av Brekkeveien med justert trasé tilpasset til å fungere som hovedforbindelse for gående og syklende til og fra Ås sentrum fra syd. Videre er det avdekket behov for tiltak for utbedring av Søråsveien mot vest, og muligheten for å etablere tverrforbindelse over eller under Østfoldbanen. Rådmannen anbefaler derfor at det stilles krav om at følgende tiltak er sikret opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse i planområdet:

- Justert trasé for Brekkeveien med tiltak for gående og syklende langs Brekkeveien
- Ny kjørbart tverrforbindelse under eller over Østfoldbanen
- Tiltak for utbedring av Søråsveien

Dersom de kartlagte tiltakene i den teknisk-økonomiske utredningen av infrastrukturen for områdeplanen utgår, utgår også rekkefølgekravet.

Støyforhold og annen teknisk infrastruktur

Reguleringsbestemmelsene åpner for etablering av støyskjermingstiltak langs Brekkeveien. Det er ikke gjennomført kartlegging av støyforholdene i området. Det er derfor ikke klart hvorvidt det faktisk er behov for etablering av støyskjerm eller tilsvarende langs strekningen. I alle tilfeller er dette tiltak som bør unngås ettersom det skaper et lite trivelig miljø langs veien. Rådmannen anbefaler derfor at det gjennomføres støykartlegging for å ha et bedre grunnlag til å vurdere hvorvidt det er behov for å etablere støyskjermingstiltak langs veien.

Forslaget åpner for etablering av nye nettstasjoner for elektrisk strøm i området, både i arealer avsatt til boligbebyggelse og i arealer avsatt til lekeareal. Rådmannen vil anbefale at det i arealer avsatt til lekeareal ikke tillates etablert nettstasjoner, og at det fastsettes tydelige avstandsbegrensninger for etablering av nettstasjoner mot boligbebyggelse på minst 10 meter.

Konklusjon med begrunnelse:

Forslaget utgjør et omfattende antall boliger syd for Ås sentrum hvor hensikten med reguleringsplanen vurderes å være i tråd med kommuneplan for Ås 2015-2027. Det er derfor beklagelig å se at et planforslag for området er såpass slurvete utarbeidet for et område av stor betydning for utviklingen av Ås sentralområde. Rådmannen er lite tilfreds med å legge frem forslag til politisk behandling med såpass mange feil og mangler.

Særlig uheldig er mangel på sammenheng mellom planbeskrivelse, plankart og reguleringsbestemmelser som gjør det krevende å få begrep om hvilke høyder som foreslås, og hvilke forhold som gjelder for parkeringsanlegg. Videre er det krevende å få begrep om forslagets fjern- og nærvirkning og gjennomførte sol- og skyggestudier ettersom det ikke er tydelig hvilke høyder som foreslås.

Det bør gjennomføres støykartlegginger dersom det skal åpnes for etablering av støyavskjerming mot Brekkeveien. Forslaget bør også illustreres bedre med tanke på fjernvirkning og i særdeleshet nærvirkning i Ekorneveien og langs Brekkeveien.

Selv om det i planbeskrivelsen nevnes at det er tatt høyde for ny utforming av Brekkeveien og bedret infrastruktur for gående og syklende langs strekningen, samt nevnt som punkt om utbyggingsavtale i planbeskrivelsens punkt 3.16, er dette ikke innarbeidet som rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene. Beskrivelsen av rekkefølgekrav i forslaget oppfattes derfor som mangelfullt.

Rådmannen vurderer derfor at det er lite hensiktsmessig å sende planforslaget til offentlig ettersyn før de påpekte manglene er innarbeidet. Det må tydeligere fremkomme hva forslaget innebærer for omgivelsene, og det må bli en bedre sammenheng mellom planbeskrivelse, kart og bestemmelser slik at forslaget kan vurderes på rett grunnlag.

Alternativer:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 sendes forslag til reguleringsplan R-310 for Brekkeveien 19 m.m., som vist på kart datert 21.11.2017 og bestemmelser datert 31.08.2018, til offentlig ettersyn med følgende endringer:

- a) Parkeringsdekning innenfor planområdet reduseres til maksimum 1 per leilighet inklusive gjesteparkering, og 1,5 per småhus inklusive gjesteparkeringsplasser.
- b) Høyder for felt f_BB reduseres til kote +123 som kotesettes i plankartet.
- c) Høyder for felt f_B/K reduseres til kote +120 som kotesettes i plankartet.
- d) Høyder for felt f_BK reduseres til kote +120 som kotesettes i plankartet. Tredje etasje skal være tilbaketrukket med minst 2 meter.
- e) Blokkbebyggelse nordøst i planområdet som erstatter etablert enebolig i Brekkeveien 17b utgår fra forslaget.
- f) Felles parkeringsanlegg under bakken skal etableres for felt f_BB, f_B/K og f_BK.
- g) Bredder på f_Gatetun reduseres til 8 meter og utforming av gatetun inngår i utomhusplan.
- h) Byggegrense fra senterlinje vei i Brekkeveien økes til 11 meter
- i) Det innføres krav om helhetlig VAO-rammeplan som fremlegges ved rammesøknad.
- j) Det innføres rekkefølgekrav knyttet til brukstillatelse for sikret opparbeidelse av justert trasé for Brekkeveien med tiltak for gående og syklende, tiltak for utbedring av Søråsveien og ny tverrforbindelse over eller under Østfoldbanen.
- k) Det utarbeides bedre illustrasjoner av fjern- og nærvirkning.
- l) Det gjennomføres kartlegging av støyforhold dersom det skal åpnes for støyskjerming mot Brekkeveien.

Kan vedtaket påklages?

Nei

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart