

22-03-12

Planbeskrivelse

Detaljert reguleringsplan for gnr/bnr 54/108, Moerveien 10

Ås kommune

Planbeskrivelse, datert 19.10.2011, revidert 22.03.2012

1 Innledning

- 1.1 Oppdragsgiver: Forslagsstiller er Halvorsen & Reine AS på vegne av AS Forretningsbygg, adresse: Dronningensgate 6, 0152 Oslo
- 1.2 Eiendoms- og eierforhold: AS Forretningsbygg er eier av eiendommen.
- 1.3 Planlegger – opplysninger om kompetanse/godkjenning: Halvorsen & Reine Sivilarkitekter AS er ansvarlig for utformingen av planmaterialet. H&R har utarbeidet tilsvarende planer, og er dermed godt kjent med krav til innlevert materiale. H&R har sentral godkjenning.
- 1.4 Hensikten med planen: Det søkes å omregulere arealet mot Brekkeveien, som i dag er parkeringsareale, til kombinert formål bolig og næring, samt parkeringsareal. Dette vil være med på å stramme opp gateløpet samtidig som det vil skape aktivitet også mot Brekkeveien.
- 1.5 Gjeldende reguleringsplan, overordnede planer og eventuelt andre juridiske forhold: Området omfattes av kommuneplanens arealdel, 2007-2019, og er avsatt i denne til Senterområde - nåværende. Gjeldende plan for området er "Reguleringsplan for Ås sentrum", PlanID 114, vedtatt 23.10.1991, der området er regulert til: S9 – Forretningsbebyggelse og P9 og P23 –Parkering.

2 Planområdet, eksisterende forhold

- 2.1 Beliggenhet og størrelse: Området er på ca 3,3 daa. Området ligger sentralt i Ås sentrum, mellom Moerveien i vest og Brekkeveien i øst. Det grenser mot naboeiendom 54/109 i sør og mot veiformål i nord. Nord for området ligger også tomten til den gamle brannstasjonen, som nylig er omregulert til formål bolig/forretning/kontor.
- 2.2 Områdets bruk, innhold og forhold til omgivelsene: Vestre del av tomten som er markert som S9 på gjeldende plan er et eksisterende næringsbygg i 3 høye etasjer pluss kjeller. Dette bygget inneholder blant annet posten, kontorlokaler, bruktbuikk, helse relatert virksomhet etc. Østre del av planområdet, som er markert som P9 i gjeldende plan, er et parkeringsareal forbeholdt omkringliggende næringsbebyggelse. Parkeringen er ikke regulert med avgift pr i dag. Virksomheter i eksisterende bygg er pr dags dato: bruktbuikk, Posten, "Daghjemmet", fysioterapeut/kiropraktor, frukt og grønt utsalg, voksenopplæring og diverse kontorer.

- 2.3 Barnehage, skole, forretninger: Området ligger sentralt i Ås sentrum, med kort vei til både private og offentlige tjenester, så som skole/barnehage/forretninger/helsetilbud etc.
- 2.4 Topografi og vegetasjon – registrering/inntegning av verdifull vegetasjon: Tomten fremstår som forholdsvis flat, og faller fra vest til øst. Nivåforskjellen gjør at eksisterende næringsbygg har en delvis synlig underetasje mot øst. Området er ikke beplantet, bortsett fra noen trær mot Moerveien, og spesielt østre del fremstår i dag som en stor, asfaltert plass uten særlig verdifull vegetasjon eller topografi.
- 2.5 Klimatiske forhold, sol og vind: Det er gode solforhold på tomten. Det er ingen særskilte vindforhold å ta hensyn til.
- 2.6 Adkomstforhold og veier/gater innen planområdet: Området har i dag 2 innregulerte adkomster fra Brekkeveien og til parkeringsarealet. Det er regulert fortau på vest, øst og nord-siden av planområdet.
- 2.7 Grunnforhold: Området er registrert som et område på fyllmasse og med en moderat forekomst av radon. (www.ngu.no)
- 2.8 Vann, avløp, el.kabler og teleanlegg: Det antas at eksisterende ledningsnett som ligger rundt og inne på tomten har nok kapasitet.

3 Planprosessen

- 3.1 Deltagere i planprosessen: Grunneiere, rettighetshavere og aktuelle offentlige myndigheter og organisasjoner er varslet i forbindelse med oppstart, og oppfordret til å komme med eventuelle innspill til planen.
- 3.2 Kunngjøring av igangsatt planarbeid: Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort i Ås avis og Østlandets Blad, mai 2008. Grunneiere og rettighetshavere er varslet av brev datert 16.05.2008.
- 3.3 Innspill til planarbeidet/merknader til plan: Det har kommet 5 innspill til planarbeidet. Forslagsstillers kommentar til merknadene er i kursiv.
1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingen
 - a. Kommunen må vurdere om planen krever konsekvensutredning. *Planen er ikke i konflikt med overordnede planer, og er av begrenset størrelse. Planarbeidet faller ikke inn under kravet om KU.*
 - b. Ber om at følgende nasjonale og regionale føringer vurderes og ivaretas dersom de berøres av planforslaget:
 - i. Samordnet areal- og transportplanlegging *Planen er i tråd med overordnede føringer, og er således ikke i konflikt med overordnede føringer for samordnet areal-og transportplanlegging.*
 - ii. Klima- og energihensyn. *Det har, etter varselet, kommet nytt regelverk i forhold til energiforbruk i bygninger etc. Nødvendige*

klima- og energihensyn er således ivaretatt i overordnet regelverk. Det er lagt inn bestemmelse ad tilrettelegging for fjernvarme.

- iii. *Grønnstruktur, landskap og luftforurensning. Tiltaket kommer ikke i konflikt med eksisterende grønnstruktur eller viktige landskapsdrag. Det er ingen viktige grønnstrukturer innenfor området. Ny plan vil føre til at det blir mer grønt innenfor området, og uteområder vil fremstå som bedre utformet enn dagens store, asfalterte parkeringsplass. Tiltaket vil føre til en minimal økning av trafikk, og da det heller ikke er lagt opp til industrivirksomhet eller lignende, vil det således ikke føre til luftforurensning for omkringliggende bebyggelse.*
 - iv. *Støy ihht MD's retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442. Tiltaket ligger ikke i et støyutsatt område. Private og felles uteoppholdsarealer er tenkt anlagt mot internt gårdsrom og vil således skjermes mot omkringliggende vegnett. Det stilles krav i reguleringsbestemmelser til at retningslinjer i T-1442 skal ivaretas i detaljprosjektet/ved byggesak.*
 - v. *Universell utforming/universell tilgjengelighet: Tek 10 har satt strengere krav til utforming med fokus på universell tilgjengelighet. Dette vil hensyntas som et hovedgrep i prosjektet, da det legges til rette for universell utforming tilsvarende livsløpsstandard.*
- c. *Det skal utarbeides ROS-analyse. Dette vil ivaretas i planarbeidet.*

2. Akershus Fylkeskommune

- a. *Automatisk fredete kulturminner: Det er ingen registrert fornminner innenfor planområdet. Da potensialet for funn regnes som lite, stilles det ikke krav til registrering. Ok*
- b. *Nyere tids kulturminner: Utformingen av planen bør ta hensyn til den gamle brannstasjonen og Ås jernbanestasjon. Det bør legges vekt på en god utforming som tilpasser seg det verneverdige miljøet i sentrum, når det gjelder byggehøyder, volum og materialbruk. Ovennevnte brannstasjon er vedtatt revet i nylig vedtatt reguleringsplan. Nybygg vil forholde seg gateløpet for å stramme opp dette i tråd med andre nylig oppførte bygg langs Brekkeveien.*
- c. *Universell utforming: Kommunen bes påse at tilgjengelighet for alle sikres i den grad det er mulig både inne og ute. Dette vil ivaretas i det videre planarbeidet og ved byggesak.*
- d. *Fylkesrådmannen vurderer tiltaket å være i samsvar med vedtatt kommuneplan og fylkesplan/delplaner og har ingen ytterligere merknader. Ok.*

3. Statens Vegvesen

- a. Ingen merknader til planarbeidet, da ingen riks- eller fylkesveger er direkte berørt av arbeidet. *Ok*

4. Ås kommune, kommunalt råd for funksjonshemmede

- a. Området må utformes etter retningslinjer om universell utforming, og dette må innarbeides i planen. Det må sørges for at det blir tilstrekkelig med p-plasser for HC nær inngangen. Dersom det skal anlegges parkeringskjeller bør deler av anlegget ha en slik høyde at spesialbygde HC-biler kommer inn og ut av bygget. *Retningslinjer ad universell utforming gitt i ny tek 10, samt i nytt lovverk, vil følges opp i det videre planarbeidet og ved byggesak.*

5. Hafslund Nett

- a. Hafslund Nett har kabelanlegg innenfor planområdet. Det må tas hensyn til dette videre planarbeidet. *Ok*
- b. Hvis det gjøres arbeider som for konsekvenser for eksisterende kabelanlegg og nett, må tiltakshaver påkoste eventuelle endringer av disse. *Ok*
- c. Det må tas tidlig kontakt med Hafslund angående kapasitet på eksisterende ledningsnett, eventuelt etablering av nytt strømforsyningsnett. *Ok*
- d. Eventuelle nyanlegg, flytting/endring av eksisterende anlegg etc, må bekostes av tiltakshaver. *Ok*

4 Planforslaget

4.1 Reguleringsformål:

Planens begrensning er lagt langs parkeringsformål/fortau mot Moerveien, i midtlinje veg mot brannstasjonstomt og i Brekkeveien, og i formålsgrænse mot eiendom gnr/bnr 54/109 i sør.

Området reguleres til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg
 - a. Kombinert bebyggelse: bolig/forretning/kontor (nybygg og eksisterende)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
 - a. Veg, privat (avkjørsler)
 - b. Fortau, privat
 - c. Parkeringsareal (på grunnen), felles
 - d. Annen veggrunn, privat

Planen legger til rette for et nybygg som i illustrasjonene er skissert som et anlegg med 21 leiligheter med tilhørende anlegg, parkeringskjeller og felles uteareal på terreng, samt næringsareal på ca 300 kvm og parkering på terreng. Boligene er

lagt i 2.-4.etasje, med en tilbaketrukket 5.etasje. Næringsarealet er lagt på bakkeplan, på nivå med Brekkeveien.

- 4.2 Arealoppgave:
- | | |
|------------------------------|---------------------------------------|
| Planområdet totalt: | 3482 daa |
| B/F/K | 2.877 daa |
| V, Veg (avkjørsler), privat | Nord: 0,024 daa Sør: 0,024 daa |
| FT, Fortau, privat | Vest: 0,192 daa + 0,016 daa |
| | Øst: 0,012 daa + 0,007daa + 0,007 daa |
| P1: Parkering, felles | 0,176 daa |
| AVG: Annen veggrunn, privat; | 0,006 daa + 0,084 daa + 0,006 daa |
| AVT: Annen veggrunn, privat: | 0,051 daa |
- 4.3 Utnyttelsesgrad: Bebyggelsen skal oppføres innenfor angitte byggegrenser og gesimshøyder. Parkering på terreng regnes ikke med som en del av utnyttelsesgraden. Areal/parkering under terreng tillates etablert frem til formålsgrense. Rampe ned til parkeringsanlegg kan ligge utenfor byggegrense. beregningsgrunnlaget. Maks gesimshøyde er nå satt til kote +109,4, og det er satt krav til at øvre etasje skal tilbaketrekkes fra hovedfasade fra Brekkeveien og Brannstasjonstomta med henholdsvis 1,5 og 3 m. Hovedgesims er satt til kote +107,4, der rekkverk skal inngå i høydeberegningen. Eksisterende næringsbygg skal bestå i høyde og utstrekning.
- 4.4 Uteopphold, barn og unge: Utbyggingen legger opp til 21 nye leiligheter. Det søkes å oppnå en leilighetsmiks som gjør at prosjektet vil egne seg godt for både barnefamilier, eldre og nyetablerte. Det vil derfor være viktig å tilrettelegge for gode uteoppholdsarealer innenfor planområdet. Det er lagt opp til at hver enkelt leilighet får sin private uteplass på minimum 10 kvm. Samtidig er det planlagt felles uteoppholdsareal på bakkenivå, på søndre del av tomten på ca 300 kvm. Dette er et område som kan egne seg for en enkel nærlekeplass. Dette gjør at uteopphold vil tilsvare ca 20 kvm MUA pr enhet.
- 4.5 Vegetasjon: Det anlegges et grønt belte langs Brekkeveien, mellom regulert fortau og nybygget, innenfor areal avsatt til Annen Veggrunn, grøntareal.
- 4.6 Parkering/disponering av uteareal – mengde i forhold til vedtekter og plassering: Parkeringsdekning er satt til minimum 1 plass pr hybelleilighet (mindre enn 60 kvm) 1,2 plasser pr leilighet (over 60 kvm), samt 1 plass pr 50 kvm næring. Parkering kan anlegges innenfor områder avsatt til parkering på planen, som er anlagt på terreng, samt i kjeller. En plass ved næringsarealet, samt 1 plass til boligparkering skal opparbeides som en HC-plass. Parkeringsanlegg på og under terreng medregnes ikke i BYA.
- 4.7 Universell utforming legges til grunn for utforming av uteoppholdsarealer og tilgjengelig boenhet for leiligheter.

Illustrasjoner er vedlagt.

5 Andre tiltak i forhold til planen

Det er lagt inn rekkefølgebestemmelser som sikrer opparbeidelse av fortau/utearealer før nye bygninger er tatt i bruk. Det er også satt krav til at tiltaket skal tilrettelegges for tilknytning til fjernvarmeanlegg.

Halvorsen & Reine AS Sivilarkitekter MNAL
19.10.2011, revidert 22.03.2012