

HTM-sak 39/12**R-252 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR MOERVEIEN 10**

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug	Arkivnr: REG R-252	Saksnr.: 08/1187
Utvalg	Utv.nr.	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	95/11	10.11.2011
Hovedutvalg for teknikk og miljø	39/12	12.04.2012

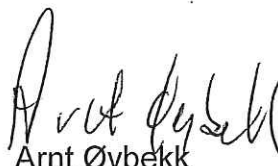
Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 godkjenner Ås kommune endret reguleringsplan for Moerveien 10, som vist på kart datert 28.09.2011, sist revidert 22.03.2012, med reguleringsbestemmelser datert 19.10.2011, sist revidert 22.03.2012.

Ås, 27.03.2012



Trine Christensen
Rådmann



Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Forhåndsvarsling:	16.05.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø 1. gang:	10.11.2011
Offentlig ettersyn:	24.11.2011-10.01.2012
Hovedutvalg for teknikk og miljø 2. gang:	12.04.2012

Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt: (separat trykk sendt HTM og K, 28.03.2012)

1. Oversiktskart i målestokk 1:10 000
2. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (R-114), vedtatt 23.10.1991
3. Reguleringsplankart i målestokk 1:500 (forminsket), datert 22.03.2012
4. Reguleringsbestemmelser, datert 19.10.2011, revidert 22.03.2012
5. Beskrivelse av planforslaget, datert 19.10.2011, revidert 22.03.2012
6. ROS-analyse, datert 13.09.2010/revidert 16.12.2011
7. Illustrasjoner, snitt m.m.
8. Utskrift av møtebok, datert 17.11.2011
9. Revidert forslag i brev, datert 29.02.2012/22.03.2012

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Halvorsen & Reine AS, Postboks 2183 Strømsø, 3003 Drammen
 Forretningsbygg AS, Dronningens gate 6, 0152 Oslo
 Adressater i følge liste

SAKSUTREDNING:**Fakta i saken:**

Halvorsen & Reine AS har på vegne av Forretningsbygg AS utarbeidet forslag til endret reguleringsplan med bestemmelser for Moerveien 10. Eiendommen, som er på 3299 m², er i Endret reguleringsplan for Ås sentrum (R-114) regulert til byggeområder for forretning og kontor og til trafikkområder for parkering. I kommuneplanens arealdel er eiendommen disponert til senterområde. Vestre del av eiendommen er bebygd og inneholder blant annet postkontor og diverse kontorer. Østre del er ubebygd og består av en stor parkeringsplass i henhold til gjeldende plan.



- ortofoto, som viser planområdet, midt i utsnittet, med omgivelser -

Forretningsbygg AS ønsker å omregulere eiendommen til nærings og boligformål. Det er planlagt ny bebyggelse på østsiden av kvartalet, langs Brekkeveien, med 21 leiligheter, parkeringskjeller og felles uteareal på terreng, samt næringsareal på ca. 300 m² og parkering på terreng. Næringsarealet skal være på bakkeplan (1. etasje) mens boligdelen skal være fra 2. til 5. etasje. 5. etasjen skal være tilbaketrukket fra

Brekkeveien. Eksisterende bebyggelse, i 3 etasjer med kjeller i Moerveien, beholdes som i dag.

Eiendommen ligger svært sentralt i Ås sentrum, med gangavstand til togstasjon, matbutikker og andre sentrumsfunksjoner.

Det vises til vedlegg 5 der Halvorsen & Reine AS beskriver planforslaget mer detaljert.

Risiko- og sårbarhetsanalyse:

Det er utarbeidet en kortfattet risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), se vedlegg 6. Planområdet er vurdert, om forhold eller uønsket hendelse, i henhold til følgende emner: Naturgitte forhold, infrastruktur, tidligere bruk, omgivelser og ulovlig virksomhet.

Det er registrert noe radon i grunnen og tiltak må påregnes med henvisning til krav i ny plan- og bygningslov og ny TEK. Overvann fra parkeringsareal og bygningsmasse må håndteres på egen grunn. Høyspentlinje går frilagt fra bebyggelse, og på østre del av eksisterende bebyggelse. Dette har ikke en negativ innvirkning på nye anlegg. Høyspentanlegget ligger i bakken. Planområdet har atkomst for brannbil på alle sider og er i seg selv ikke et særskilt brannobjekt. Sikkerhet for leilighetene vil ivaretas i den videre prosjekteringen.

Andre forhold under utbyggingen som støy, anleggstrafikk med mer håndteres av gjeldende regelverk og rutiner.

Forhåndsuttalelser:

Planen ble forhåndsvarslet 16.05.2008. Det er kommet inn bemerkninger fra 5 berørte parter, se side 2, 3 og 4 i planbeskrivelsen i vedlegg 5, der forslagsstiller også kommenterer de innkomne bemerkninger.

Møte 06.05.2011:

Forslagsstiller Øistein Lange Fjell, Aina Lien fra Halvorsen & Reine AS, bygnings- og reguleringsjef Ivar Gudmundsen og avdelingsarkitekt Greta Løkhaug fra Ås kommune deltok. Planforslaget ble gjennomgått, og endringer/forbedringer ble foreslått og diskutert. Det ble også avholdt to møter høsten 2010 om planforslaget.

Kommentarer til planforslaget:

Planbeskrivelsen inneholder noen få faktafeil, og det gjøres blant annet oppmerksom på at:

Planområdet er på 3,3 dekar.

Det er vestre del av planområdet som er bebygd med et 3 etasjers næringsbygg.

Østre del av planområdet består i dag av en parkeringsplass.

Ellers beskrives forslaget på en oversiktlig måte.

Reguleringsplanen er blitt justert, men har fortsatt noen mindre mangler/unøyaktigheter, som f. eks. manglende målsetting av de ulike formålene. Likedan er det ikke vist hvor langt tilbaketrukket 5. etasje skal være. Dette vurderes

som mindre justeringer, og noe som kan rettes opp i forbindelse med offentlig ettersyn.

Reguleringsbestemmelsene er blitt bearbeidet og framstår som mer tydelige enn opprinnelig forslag, men kan bli enda mer konkrete. De inneholder noen unøyaktigheter som er blitt påpekt. Dette er også vurdert som mindre rettelser, som kan endres i forbindelse med offentlig ettersyn.

ROS-analyse

ROS-analysen vurderes som noe forenklet, ved at den blant annet mangler sammendrag/konklusjon. Dette er også påpekt overfor forslagsstiller.

Illustrasjoner

Situasjonsplan, plan for alle etasjene, snitt, fasade- og illustrasjonstegninger viser hvordan planområdet vil/kan framstå etter utbygging.

Kommunikasjon

Det har vært mye kontakt mellom administrasjonen og tiltakshaver i møter, på telefon og e-post. Møtene har vært konstruktive, og løsninger og framstilling har vært gjennomgått og diskutert. Vedlagte planforslag er et foreløpig resultat av dette samarbeidet, selv om mindre endringer/justeringer gjenstår.

Vurdering med konklusjon med begrunnelse:

Teknisk sjef er positiv til fortetting i sentrumsområdet i form av næringsbygg, leiligheter og parkering under bakken. Det er også positivt at det skal plantes en grønn akse/alle langs Brekkeveien. Eiendommen ligger svært sentralt, og det er viktig med godt materialvalg på utearealer, fasader og vegetasjon for å myke opp harde flater på bygninger og veier.

Til tross for noen svakheter med planforslaget som er påpekt ovenfor, mener likevel teknisk sjef at planforslaget er tilstrekkelig bearbeidet til å bli lagt ut til offentlig ettersyn.

Teknisk sjef foreslår at hovedutvalg for teknikk og miljø legger planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Offentlig ettersyn – innkomne bemerkninger:

I henhold til vedtak i Hovedutvalget for teknikk og miljø ble saken lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 24.11.2011 – 10.01.2012. Saken ble også sendt berørte parter til uttalelse. Det er innkommet 8 bemerkninger, inkludert bemerkning fra kommunens administrative Planforum. I vedlegg 9 kommenterer forslagsstiller bemerkningene.

Vurdering av planforslaget – forslag til endringer:

Bemerkningene er gjennomgått av forslagsstiller, og endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Moerveien 10 er blitt revidert.

Det er foretatt noen mindre endringer/justeringer av reguleringsbestemmelsene:

- i § 2.1 presiseres at "serviceareal for bolig" menes blant annet areal til boder, renovasjon og post.

- i § 3.3 er det presisert at det skal avsettes og anlegges et grøntbelte (busker eller trær) med en bredde på 2 meter.
- § 2.11, som omhandler automatisk fredete kulturminner, er tatt inn som ny bestemmelse.

Reguleringsplankartet er blitt oppdatert ved at det omkringliggende arealet er blitt tydeligere/bedre lesbart og påført veinavn. Videre er planen blitt målsatt og de ulike formålenes areal er vist på plankartet. Ellers er plankartet uendret.

Forslagsstiller opprettholder sitt opprinnelige forslag med et nytt bygg i 4 etasjer med en 5. tilbaketrukket etasje. Antall parkeringsplasser per forretnings-, kontor- og leilighetsareal opprettholdes også.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas, med overnevnte endringer av reguleringsplan og bestemmelser.