



## Saksutskrift

### R-296 - Detaljregulering for Moerveien 10

Saksbehandler: Magnus Ohren	Saksnr.: 15/01780-13
<b>Behandlingsrekkefølge</b>	<b>Møtedato</b>
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø	5/16 14.01.2016

#### Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 14.01.2016:

Werner Wilhelmsen (MDG) fremmet følgende forslag:

- Til Rådmannens forslag pkt. j (ref. saksfremlegget):
  - Alternativ 1: Minimum 30 % av parkeringsplassene skal ha mulighet for å få ladepunkt for ladbare kjøretøy. Før bygningen tas i bruk skal 10 % av parkeringsplassene ha ladepunkt. For bil skal ladepunktene være av type 2, mode 3.
  - Alternativ 2: Minimum 10 % av parkeringsplassene skal ha ladepunkt og være reservert ladbare kjøretøy. For bil skal ladepunktene være av type 2 mode 3.
- Til Rådmannens forslag pkt. l og m:
  - Utforming, antall og plassering av parkeringsplasser for sykkel skal følge anbefalingene som Statens vegvesen gir i håndbok 233. Når det gjelder antall parkeringsplasser for sykkel innebærer dette en dekning på 4 per 100 m2 areal avsatt for forretning og undervisning samt 2 per 100 m2 for øvrig areal, unntatt parkeringskjelleren.

Håvard Steinsholt (SV) fremmet følgende forslag:

- Installasjoner på tak må kun omfatte helt nødvendige objekt.
- Arealet langs Brekkeveien må planlegges også for en framtidig forbedring av gang- og sykkelløsning. Bruken som parkering kan være problematisk i forhold til dette.

Utvalget drøftet seg frem til følgende forslag:

MDG og SVs innspill følger saken uten votering i Hovedutvalg for teknikk og miljø. HTM forutsetter at disse blir behandlet som høringsinnspill.

#### Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

MDG og SVs uttalelser ble ikke votert over, men følger vedtaket som høringsinnspill.

### **Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 14.01.2016:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for Moerveien 10, som vist på kart datert 21.12.2015, med reguleringsbestemmelser, datert 21.12.2015.

Følgende uttalelse fra MDG og SV følger saken uten votering i Hovedutvalg for teknikk og miljø. HTM forutsetter at disse blir behandlet som høringsinnspill.

Uttalelse fra MDG:

- Til Rådmannens forslag pkt. j (ref. saksfremlegget):
  - Alternativ 1: Minimum 30 % av parkeringsplassene skal ha mulighet for å få ladepunkt for ladbare kjøretøy. Før bygningen tas i bruk skal 10 % av parkeringsplassene ha ladepunkt. For bil skal ladepunktene være av type 2, mode 3.
  - Alternativ 2: Minimum 10 % av parkeringsplassene skal ha ladepunkt og være reservert ladbare kjøretøy. For bil skal ladepunktene være av type 2 mode 3.
- Til Rådmannens forslag pkt. l og m:
  - Utforming, antall og plassering av parkeringsplasser for sykkel skal følge anbefalingene som Statens vegvesen gir i håndbok 233. Når det gjelder antall parkeringsplasser for sykkel innebærer dette en dekning på 4 per 100 m<sup>2</sup> areal avsatt for forretning og undervisning samt 2 per 100 m<sup>2</sup> for øvrig areal, unntatt parkeringskjelleren.

Uttalelse fra SV:

- Installasjoner på tak må kun omfatte helt nødvendige objekt.
- Arealet langs Brekkeveien må planlegges også for en framtidig forbedring av gang- og sykkelløsning. Bruken som parkering kan være problematisk i forhold til dette.

Planforslaget sendes til aktuelle offentlige myndigheter og andre berørte parter til uttalelse.

---

Saksutskriften bekreftes  
Ås, 20.januar 2016

Rita Stensrud  
Konsulent i politisk sekretariat

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

## Saksfremlegg

### Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for Moerveien 10, som vist på kart datert 21.12.2015, med reguleringsbestemmelser, datert 21.12.2015.

Planforslaget sendes til aktuelle offentlige myndigheter og andre berørte parter til uttalelse.

Ås, 06.01.2016

Trine Christensen  
Rådmann

Ellen Grepperud  
Plan- og utviklingssjef

### Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

### Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø, første gang  
Offentlig ettersyn  
Hovedutvalg for teknikk og miljø, annen gang  
Kommunestyret

### Vedlegg:

1. Reguleringskart, datert 21.12.15
2. Reguleringsbestemmelser, datert 21.12.15
3. Planbeskrivelse, datert 21.12.15
4. Illustrasjoner
5. ROS-analyse
6. Trafikkanalyse, datert 25.09.2015
7. Notat - Områdestabilitet, datert 28.08.2015
8. Sol- og skyggediagrammer
9. Saksutskrift - Detaljreguleringsplan for Moerveien 10, datert 10.11.15

### Øvrige dokumenter som ligger i saken:

Høringsuttalelser fra varsel om oppstart

### Vedtak i saken sendes til:

Adressater i følge egen liste

## SAKSUTREDNING:

### Sammendrag:

Tiltakshaver er Hathon Holding AS som ønsker å oppføre et nytt næringsbygg i Ås sentrum i Moerveien 10. Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Hille Melbye Arkitekter AS. Forslag til reguleringsplan angir rammer for et næringsbygg med mulighet for forretning eller bevertning i næringslokaler på grunnplan.

Kvartalet har tidligere vært regulert til blandet formål *næring og bolig* i reguleringsplan for Ås sentrum fra 2002. I 2012 ble Moerveien 10 erstattet av en ny reguleringsplan, der ubebygde område ut mot Brekkeveien ble regulert til næring i 1. etasje og boliger fra 2. etasje til 4. med tilbaketrukket 5. etasje.

Nytt forslag til reguleringsplan for kvartalet ble behandlet i møte 04.11.2015, og det ble vedtatt en rekke endringer som vedlagte saksutskrift viser.

Tiltakshaver har bearbeidet forslaget for å imøtekomme endringene. De foreslåtte endringene er redegjort for punktvis i vurdering av saken.

### Fakta i saken:

Nytt forslag til reguleringsplan for Moerveien 10 erstatter gjeldende plan for området i sin helhet. I planområdet er det i dag oppført et forretningsbygg langs Moerveien, kjent som «Postbygget», fra 1986. Langs Brekkeveien er det opparbeidet en parkeringsplass.

Planområdet grenser til reguleringsplan for Brannstasjonstomta i nord, vedtatt 2009, hvor Nylundskvartalet er oppført. Planområdet grenser videre mot Brekkeveien i øst og Moerveien i vest. Sør for planområdet ble det oppført et kontorbygg i 1985, som inngår i reguleringsplan for Ås sentrum, vedtatt 2002.

Planområdet er avsatt til sentrumsbebyggelse i gjeldende kommuneplans arealdel, og er innenfor planavgrensningen for områdeplan for Ås sentralområde som er under arbeid.

Forslag til ny reguleringsplan for kvartalet ble førstegangsbehandlet i møte i HTM 04.11.2015. Hovedutvalget vedtok at følgende punkter ble innarbeidet i reguleringsforslaget:

- a) *Planen må sterkere beskrive strukturer og kvaliteter i Ås sentrum, og utforme og begrunne sine løsninger ut fra dette.*
- b) *Skygge- og soldigram må suppleres for relevante klokkeslett også for datoer da skyggevirksomheter faktisk er mest dominerende.*
- c) *Det må gis bindende føringer for at utomhusplanen, eller om nødvendig ved utvidet bindende plan, skal vise velfungerende gang- og sykkel plasseringer på alle sider av huset, særlig i kryss for trafikken til og fra Tverrveien i retning jernbanen, men også gangtrafikk fra jernbanen og busstasjon fram til bygget, samt løsning for nord-sørgående sykkeltrafikk langs Brekkeveiens vestsida. Krav om ferdigstilling må inntas i rekkefølgebestemmelse.*
- d) *Området mellom Brekkeveien 10 og 9 og mellom 10 og 12 skal utformes felles med naboeiendommen.*

- e) *Tekniske rom og installasjoner skal ære en del av bygningskroppen innenfor de høyder og etasjer som blir angitt, og ikke plasseres som takoppbygg/ekstra etasje. Dette må konkret forbys i bestemmelsene.*
- f) *Standarder for energibruk, miljømessig materialbruk og overvannshåndtering, presiseres.*
- g) *Planbestemmelsen må hindre at utomhusarealene benyttes til tekniske installasjoner (jmfør privat søppelnedkast i gaterom nord for Moerveien 8).*
- h) *Bindende påkobling til fjernvarme må sikres («Bygningene skal knyttes til – og ikke bare tilrettelegge for fjernvarme»).*
- i) *Reguleringsplanen må sikre kommunens mulighet til å sette detaljerte krav til estetikk, fasadematerialer og fargebruk.*
- j) *Utvalget forutsetter et tilstrekkelig antall ladepunkter til elbil og elsykkel.*
- k) *Høyden/funksjonen på mellombygget i forhold til sikt-aksen nor-sør gjennom kvartalene nordover vurderes.*
- l) *Parkeringsdekningen økes fra 0,75 til 1 pr. 100 m<sup>2</sup> kontorareal.*
- m) *Sykkelparkeringsdekningen økes fra 1 til 3 pr. 100 m<sup>2</sup> kontorareal.*
- n) *Planen omarbeides til maks 6 etasjer.*

Tidligere behandling av saken, med høringsuttalelser fra varsel om oppstart, er vedlagt som vedlegg 9.

### **Vurdering:**

Planforslaget er bearbeidet av tiltakshaver, der vedtakspunktene er forsøkt imøtekommet. De foreslåtte endringene er nedenfor gjennomgått enkeltvis, etterfulgt av en samlet vurdering av det reviderte planforslaget.

#### Pkt a

Kapittel 7 i planbeskrivelsen redegjør for planforslagets forhold til sentrumsutviklingen langs Moer- og Brekkeveien, og viser gjennom illustrasjoner hvordan forslaget skriver seg inn i kvartalsstrukturen og fasaderekken langs Brekkeveien.

#### Pkt b

Det er utarbeidet nye sol- og skyggediagrammer for de relevante tidspunktene sommer, vår, høst og vinterjevndøgn i tillegg til 21. februar. Disse er også illustrert som 3D-illustrasjoner som viser skygger på nabobebyggelsen i nord, vedlegg 8.

#### Pkt c og d

Det er innarbeidet reguleringsbestemmelser for å sikre hensyn til utforming i sammenheng med omkringliggende bebyggelse. Punkt § 3.5 i reguleringsbestemmelsene omhandler utomhusplan og § 5 omhandler rekkefølgekrav. For gjennomføring vil kommunen ta i bruk utbyggingsavtaler som beskrevet i § 4.

I revidert reguleringskart angis samme arealformål på nordsiden av bebyggelsen som for sydsiden av reguleringsplan for Brannstasjonstomta. Dette vil gi kommunen anledning til å kreve felles utforming av uterommene i tråd med formålet gjennom bruk av utbyggingsavtaler med alle relevante parter på likt grunnlag.

#### Pkt e

Tiltakshaver vurderer det som vanskelig å oppføre et moderne kontorbygg uten å ha mulighet til å oppføre tekniske takoppbygg som er en nødvendig del av anlegget.

Reguleringsbestemmelse § 3.2 regulerer omfang og utrykk for tekniske takoppbygg, som skal behandles som en del av bygningens samlede arkitektoniske utrykk. Hvordan reguleringsbestemmelsen vil virke er forsøkt illustrert i planbeskrivelsens side 18.

#### Pkt f

Kapittel 7 i planbeskrivelsen beskriver forhold til estetikk og materialbruk samt teknisk infrastruktur, side 20 og 21. Standarder for energibruk og materialbruk er gitt ved gjeldende teknisk forskrift. Kommunen har ikke anledning til å kreve strengere krav eller benytte ander standarder enn de som er angitt her. Normer for overvannshåndtering angis ved kommunens overvannshåndteringsnorm med bruk av blå-grønnfaktor som er satt til 0,7 for sentrumsbebyggelse. Dette fremgår også i reguleringsbestemmelsene, punkt § 3.8.

#### Pkt g

Plassering av tekniske installasjoner på gateplan er ikke tillatt i henhold til § 3.2 i reguleringsbestemmelsene.

#### Pkt h

Bestemmelse § 3.8 er omformulert slik at tilknytning til fjernvarme er pålagt.

#### Pkt i

I bestemmelse § 3.2 er det innarbeidet at det skal stilles høye krav til arkitektonisk kvalitet og fasadematerialer. Kommunen har således anledning til å stille krav om estetikk og bruk av fasadematerialer gjennom byggesaksbehandlingen dersom dette oppfattes som ikke ivaretatt i tilstrekkelig grad. I tillegg er det generelle bestemmelser i kommuneplan for Ås og plan- og bygningsloven som ivaretar dette.

#### Pkt j

Bestemmelse § 3.4 fastsetter at det skal tilrettelegges for tilstrekkelig antall ladepunkter for el-bil og el-sykkel, uten at det er fastsatt nøyaktig antall som antas å kunne variere over tid.

#### Pkt k

Mellombygget er beskrevet i planbeskrivelsens kapittel 7, side 15. Forslagsstiller vurderes mellombygget som nødvendig for at anlegget skal fungere samlet sett, og er ment å huse fellesfunksjoner. Byggegrensene er trukket tilbake fra nord og syd, og mellombygget begrenses til en maksimal dybde på 30 meter.

#### Pkt l og m

Parkeringsdekning for bil er økt fra 0,75 til 1 per 100 m<sup>2</sup> kontorareal, mens parkeringsdekning for sykkel kun foreslås til 2 per 100 m<sup>2</sup>. Dette er redegjort for i planbeskrivelsens side 21.

#### Pkt n

Bygningshøyder for det reviderte forslaget er omarbeidet til 6 etasjer mot Brekkeveien, og 5 mot Moerveien i tråd med vedtaket. Nye mønehøyder for planforslaget er K+114,5 meter mot Moerveien og K+118,0 mot Brekkeveien.

#### Samlet vurdering av planforslaget

Planforslaget samlet sett vurderes som grundig bearbeidet og i tråd med vedtaket i HTM 04.11.2015. Hensikten med planarbeidet fremstår tydelig og er godt illustrert.

Forslaget vurderes også som å være i tråd med overordnede, regionale og kommunale føringer for Ås sentrum. Kommuneplan for Ås har som mål å tilrettelegge for økt kontorvirksomhet i sentrum, med god tilknytning til kollektivtrafikk. Tiltaket vil kunne øke andelen og kvaliteten på kontorarbeidsplasser i Ås sentrum betydelig.

Oppdaterte sol- og skyggediagrammer viser bebyggelsens skyggeeffekter på nærliggende bebyggelse. Noe skyggevirking må påregnes for bebyggelsen i etablert kvartalsstruktur.

Mellombygget beskrives som en nødvendig komponent for at anlegget skal fungere optimalt, og begrenses til 30 meter dybde. Mellombyggets omfang vurderes som akseptabelt.

Tekniske takoppbygg vil være vanskelig å unngå for enkelte nødvendige installasjoner som heis, ventilasjonsanlegg samt vedlikeholdsadgang og rømningsvei til taket. Dette er forsøkt begrenset i så stor grad som mulig og skal behandles som en del av anleggets samlede uttrykk i byggesaksbehandlingen. Omfanget er forsøkt illustrert i planbeskrivelsens side 18 ved å vise til illustrasjonsplan for hvordan installasjonene vil virke på omgivelsene. Takoppbygget slik det er illustrert er i tråd med reguleringsbestemmelsene for tekniske takoppbygg og vurderes å ha liten betydning for omgivelsene.

Økte krav til antall parkeringsplasser for anlegget vil sørge for over 300 parkeringsplasser for bil og sykkel, der antall bilplasser utgjør om lag 75. Rådmannen mener 2 sykkelparkingsplasser per 100 m<sup>2</sup> fortsatt er betydelig. Kommunen bør vurdere å imøtekomme tiltakshavers forslag om å begrense omfanget av sykkelparkingsplasser noe. Alternativt kan omfanget av bilparkering begrenses og erstattes med flere sykkelparkingsplasser.

Samlet sett vurderes de aller fleste punktene fra HTMs vedtak 04.11.2015 som imøtekommet på en tilfredsstillende måte i det reviderte planforslaget. Krav om ingen tekniske takoppbygg og betydelig økte parkeringskrav har vist seg vanskelig å imøtekomme til fulle, og tiltakshaver ber om en ny vurdering av disse punktene.

Utover omtalte endringer er forslag til reguleringsplan uendret. Bebyggelsen med reduserte høyder vurderes fortsatt å inngå med den øvrige sentrumsbebyggelsen langs Brekkeveien og Moerveien på en god måte. Etasjehøyder på grunnplan fastholdes på 3,9 meter.

#### **Konklusjon med begrunnelse:**

Rådmannen vurderer at planforslaget imøtekommer punktene i vedtaket samlet sett på en god måte, og at det reviderte planforslaget bør sendes til offentlig ettersyn.

#### **Kan vedtaket påklages?**

Nei

#### **Ikrafttredelse av vedtaket:**

Umiddelbart.