

FORSLAG TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR

MOERVEIEN 10, ÅS

Gnr/bnr 54/108



Oppdragsgiver: Moerveien 10 AS
Utarbeidet av: Hille Melbye Arkitekter AS
Dato: 21.10.15
Revidert: 21.12.15

SAMMENDRAG

Moerveien 10 ble i 2012 omregulert fra byggeområde for forretning og kontor samt trafikkområde for parkering, til bolig, forretning, kontor og tilhørende samferdselsanlegg. Da planene for utbygging av boliger på eiendommen ikke lenger er aktuelle, ønskes det nå å tilrettelegge for en høyere utnyttelse med sentrumsfunksjoner som forretning, kontor, tjenesteyting, bevertning, forsamlingslokale og undervisning.

Planområdet ligger sentralt i Ås sentrum, vis á vis Ås jernbanestasjon. Det er på ca 3,3 daa og består av Moerveien 10 samt tilliggende fortau mot Moerveien og Brekkeveien. I dag er Moerveien 10 bebygget med et næringsbygg i 3 etasjer mot Moerveien. Mot Brekkeveien ligger en åpen parkeringsplass.

Reguleringsforslaget vil gi muligheter for ny bebyggelse på fem etasjer mot Moerveien og seks etasjer mot Brekkeveien, og med parkeringskjeller under bebyggelsen. % BYA er beregnet til 75 %. Atkomst til parkeringskjeller vil etableres fra Brekkeveien, tilsvarende som i dag. Byggegrenser for ny bebyggelse mot Moerveien og Brekkeveien er plassert slik at gateløpene og kvartalets størrelse og sammenheng med nabobebyggelsen i nord og syd tydeliggjøres.

Risiko- og sårbarhetsanalysen viser at planen generelt ikke er risikopreget. Kun fare for radongass fra grunnen må vies spesiell oppmerksomhet.

Planforslaget bidrar til måloppnåelse for overordnede planer og retningslinjer ved utvikling av næringsutvikling i Ås tettsted og tilrettelegging av arbeidsplasser som er sikret tilgjengelighet til kollektivtransport og dermed tilknyttet et stort regionalt arbeidsmarked.

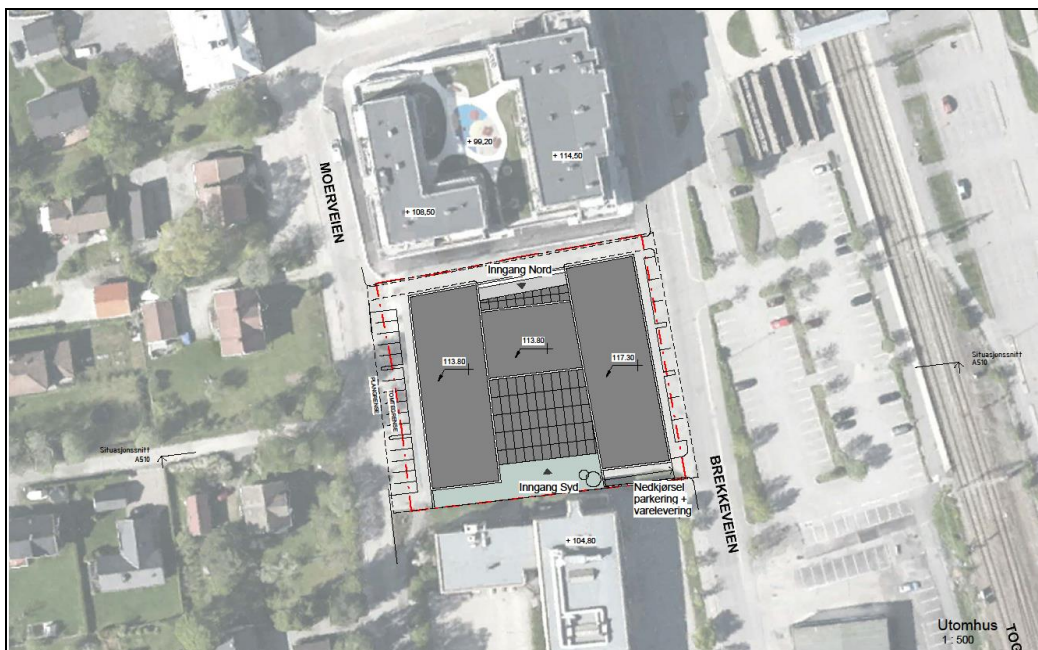
FORSLAGSSTILLERS PLANBESKRIVELSE

Kapittel

1. Bakgrunn
2. Beskrivelse av planområdet før utbygging
3. Eiendomsforhold
4. Rammebetingelser
5. Planprosess og medvirkning
6. Innkomne forhåndsmerknader
7. Beskrivelse av planforslaget
8. Konsekvenser av planforslaget



Eksisterende situasjon



Fremtidig situasjon ved full utbygging i henhold til planforslaget

1. BAKGRUNN

Forslagsstiller (konsulent):

Hille Melbye Arkitekter AS

Oppdragsgiver (grunneier, utbygger):

Moerveien 10 AS
Dronningens gate 6
0152 Oslo

Hensikten med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for ny sentrumsbebyggelse med forretning, kontor og tjenesteyting samt med mulighet for å etablere bevertning, forsamlingslokale og undervisning.

Sakens forhistorie

Reguleringsforslaget vil erstatte plan 252 «Endret reguleringsplan for Moerveien 10» som ble vedtatt den 25.04.12. Da ble eiendommen omregulert fra byggeområde for forretning og kontor samt trafikkområde for parkering, til bolig, forretning, kontor og tilhørende samferdselsanlegg. Planområdet inngikk tidligere i «Reguleringsplan for Ås sentrum» vedtatt 23.10.91 der området var regulert til S9 – Forretningsbebyggelse og P9 og P23 – Parkering.

Da planene for utbygging av boliger på eiendommen ikke lenger er aktuelle, ønskes det å tilrettelegge for en høyere utnyttelse med sentrumsfunksjoner som forretning, kontor, tjenesteyting, bevertning, forsamlingslokale og undervisning. Tiltaket faller ikke inn under oppfangskriteriene i forskrift til Plan- og bygningslovens § 4-2 «Planbeskrivelse og konsekvensutredninger», og krever derfor ikke konsekvensutredning.

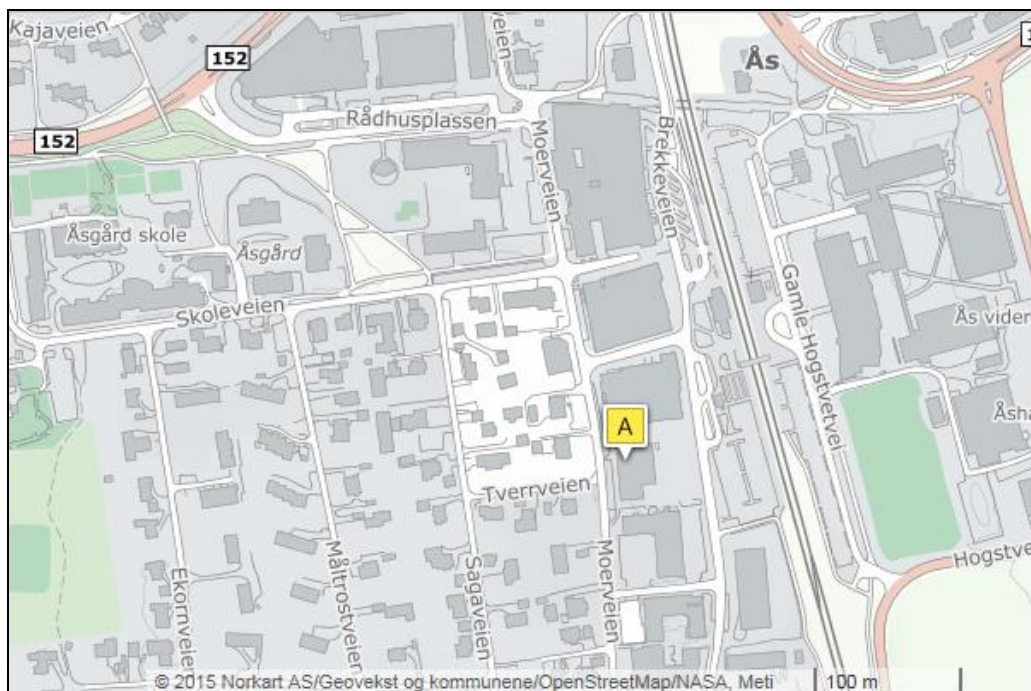


Dagens regulering (kilde: Ås kommune, planinnsyn / Gisline)

2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET FØR UTBYGGING

Beliggenhet i kommunen

Planområdet ligger sentralt i Ås sentrum, mellom Moerveien i vest og Brekkeveien i øst, mot naboeiendom 54/109 (Mattilsynet) i sør og mot veiformål i nord. Ås jernbanestasjon ligger rett øst for planområdet. Videre mot nord, på «brannstasjonstomta», ligger et nyere bygg, regulert 01.04.2009 til byggeområde for bolig, forretning, kontor og forsamlingslokale samt til offentlig trafikkområde og spesialområde (nettstasjon). Fra planområdet er det gangavstand til alle typer forretninger, tjenesteyting, kollektivholdeplasser, skoler, bevertning mm i sentrumsområdet.



Kart over Ås sentrum med Moerveien 10 (Kilde: www.1881.no)



Hybridkart over Ås sentrum med Moerveien 10 (Kilde: www.1881.no)

Eksisterende bebyggelse og anlegg

Planområdet er på ca 3,3 daa og består av Moerveien 10 samt tiliggende fortau mot Moerveien og Brekkeveien. Dagens bebyggelse ble oppført i 1986, og blir på folkemunne kalt «postgården» grunnet tidligere bruk.

På vestre del av tomten er det i dag et næringsbygg i tre høye etasjer i tillegg til kjeller. Bygget inneholder forretning, kontor, helse relaterte virksomheter samt undervisning. På østre del av planområdet er det et parkeringsareal forbeholdt kunder. Området har i dag to regulerte adkomstveier fra Brekkeveien og til parkeringsarealet. Det er regulert fortau mot Moerveien og Brekkeveien.

Hafslund nett har kabelanlegg innenfor planområdet.



Eksisterende bebyggelse sett fra Brekkeveien



Eksisterende bebyggelse sett fra Moerveien

Vei- og trafikkforhold. Parkering

Planområdet grenser mot Moerveien i vest og Brekkeveien i øst. Kjøreadkomst til eiendommen skjer i dag fra Brekkeveien der det er to innkjørsler til parkeringsarealet samt en innkjørsel til varelevering. I planområdet inngår også opparbeidete parkeringsplasser mellom fortau og Moerveien. Det er ca 70 parkeringsplasser på planområdet i dag.

Terrengforhold, landskap, vegetasjon

Tomten fremstår som forholdsvis flat, men faller fra vest til øst. Nivåforskjellen gjør at eksisterende næringsbygg har en delvis synlig underetasje mot øst. Den ubebygde delen av tomten er asfaltert. Bortsett fra noen enkelte trær uten spesiell verdi, fremstår planområdet uten vegetasjon.

Om området er i bruk som lekeområde

Området brukes ikke som lekeområde i dag.

Grunnforhold

Området er registrert som et område på fyllmasse og med moderat til lav forekomst av radon (www.ngu.no). I forbindelse med utbygging av naboeiendommen, Moerveien 8, ble det utført grunnundersøkelser. Det antas tilsvarende grunnforhold for Moerveien 10.

Grunnundersøkelsene viste at dybde til berg varierer mellom 26,6 og 40,3 m. Løsmassene består generelt av 1-2 m med faste masser overliggende bløt og meget sensitiv til kvikk leire. Fra 10-15 m dybde er det på noen av sonderingene homogen leire til berg.



Aktsomhetsområder radon. (Kilde: NGU)



Bergarter er for det meste brekksje, en sedimentær bergart. Mot sydøst er det markert forekomster av alunskifer. (Kilde: NGU)

Miljøbelastninger

ROS-analysen har vurdert planområdet i forhold til risikofaktorer som støy, støv, radonforekomst mm. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi spesiell beredskap. NGU's kart over aktsomhetsområder for radon, viser at planområdet er beliggende i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Planområdet er sentrumsnært og noe støy fra jernbane og veitrafikk må påregnes, men ikke mer enn hva som vurderes som akseptabelt.

Klimatekniske forhold, sol og vind

Det er gode solforhold på tomten. Det er ingen særskilte vindforhold å ta hensyn til.

Verneinteresser

Det er ingen nyere tids kulturminner på planområdet. I henhold til Akershus Fylkeskommune er det ingen registrerte fornminner innenfor planområdet. Da potensialet for funn regnes som lite, stilles det ikke krav til registrering.

Sentrumsutvikling

Det er gjennomført betydelige endringer av sentrum de siste årene som følge av endret reguleringsplan for Ås sentrum som trådte i kraft 22.05.2002. Det ble den gang lagt til rette for kvartalsbebyggelse som i dag er realisert, med unntak av Moerveien 10 og «Europankvartalet».

3. EIENDOMSFORHOLD

Reguleringsforslaget omfatter følgende eiendommer:

Gnr/bnr 54/108

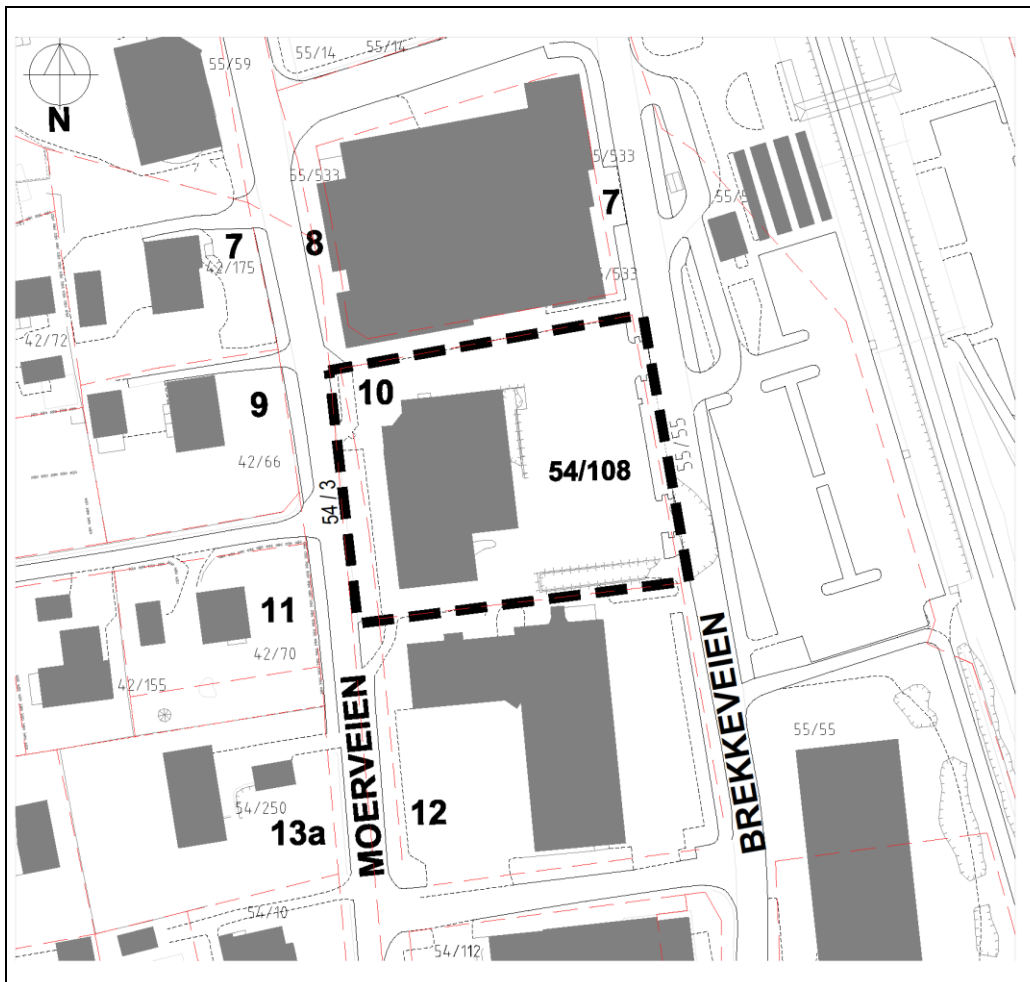
Eier: Moerveien 10 AS

Del av gnr/bnr 55/55

Eier: Ås kommune

Del av gnr/bnr 54/3

Eier: Ås utviklingselskap ANS



Planområdet og eiendomsgrenser



Eiendomsgrenser (kilde: Ås kommune, planinnsyn / Gisline)

4. RAMMEBETINGELSER

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer / Statlige planbestemmelser og retningslinjer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging 26.09.14

Retningslinjen angir som mål at arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

T-2/08 Om barn og planlegging 12.06.08

Formålet er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling, gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser samt å gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre interesser.

T-1442 Støy i arealplanlegging

Formålet med retningslinjen er å forebygge støyplager og ivareta stille og lite støypåvirkede natur- og friluftsområder gjennom å anbefale etablering av støysoner som skal sikre at støyutsatte områder rundt eksisterende støykilder synliggjøres, og gi klare anbefalinger om hvor støyfølsom arealbruk ikke bør etableres, og hvor etablering bare kan skje med særlige avbøtende tiltak.

Regionale planer

Plansamarbeidet for samordnet areal og transport for Oslo og Akershus 2012

Oslo bystyre og Akershus fylkesting vedtok i 2012 planstrategi og planprogram for ”Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus”. I høringsutkastet til planen pekes det på potensialet for kunnskapsbasert næringsutvikling i Ås tettsted, og bevisstgjøring rundt å tilrettelegge for arbeidsplasser som er sikret tilgjengelighet til kollektivtransport.

Kommuneplaner og områdeplan

Kommuneplan for Ås 2011-2023, 06.04.11

Planen understreker at ny utbygging i hovedsak skal skje innenfor eksisterende byggeområder i form av fortetting og gjenbruk av arealer. Kommuneplanen peker ut to punkter som viktige satsningsområder for næringslivet i kommunen:

- Tilrettelegge for virksomhet som kan bidra til å utvikle Ås sentrum til et attraktivt sentrum for handel, service og kulturtilbud.
- Tilrettelegge for kunnskapsbedrifter knyttet til universitetsmiljøet.

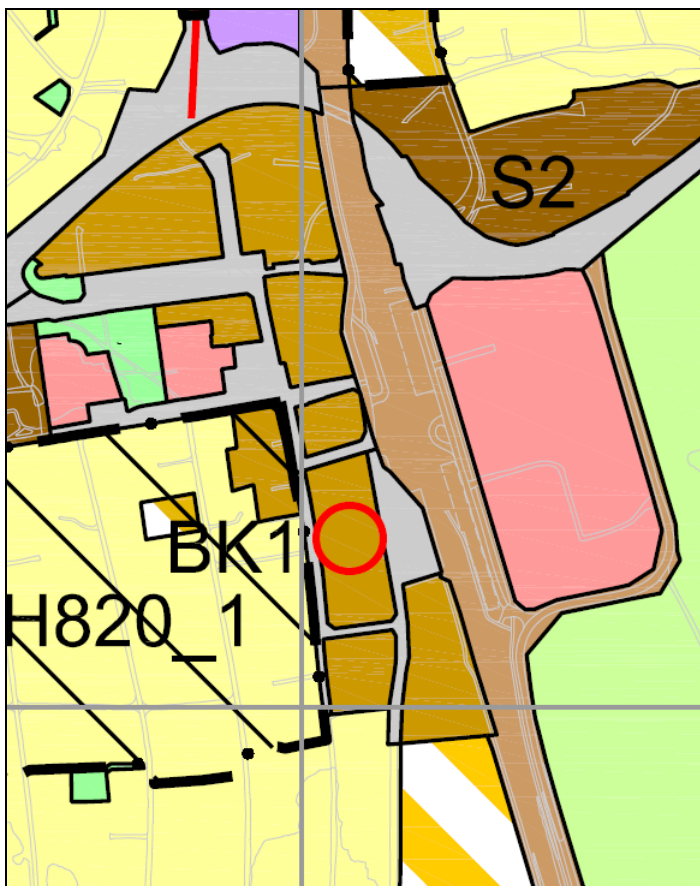
Planområdet er markert som sentrumsformål i kommuneplanens arealdel (vedtatt 06.04.11) samt i høringsdokumentet for kommuneplanens arealdel for 2015-2027 (14.04.15).



Utsnitt av gjeldende kommuneplan (kilde: Ås kommune, planinnsyn / Gisline)

Høringsdokument kommuneplan 2015-2027, 14.04.15

I høringsforslaget fremkommer at det er vel så viktig med næringsutvikling som boligutvikling i sentrumsområder. Ås har en potensielt svært attraktiv beliggenhet for kunnskapsbasert næring på grunn av Norges miljø- og biovitenskaplige universitet, nærhet til Oslo, et skinnegående kollektivtilbud og tilgang på arbeidstakere med høy kompetanse. Et innovativt, kunnskapsdrevet og lønnsomt næringsliv med sterke kunnskapsinstitusjoner vil gjøre at flere kan bo og arbeide i Ås tettsted, samtidig som det vil gjøre Ås tettsted til et enda mer attraktivt sted for nye innbyggere.



Utsnitt av høringsutkast til kommuneplan 2015-2027 (kilde: Ås kommune)

Planprogram Ås sentralområde mai 2015

I forbindelse med forestående utarbeidelse av områdereguleringsplan for Ås sentralområde, er det utarbeidet et planprogram.

Områdereguleringsplanen har som formål å være retningsgivende for den fremtidige veksten i Ås tettsted. Målet er å skape gode rammer for et voksende tettsted som vil utgjøre et sentralt knutepunkt i regionen. Planen skal gi svar på hvordan tettstedet kan tilrettelegge for en konsentrasjon av arbeidsplasser som gjør at Ås kan utvikles som en vital næringskjerne for kunnskapsbaserte næringer.

Planområdet omfattes av «Områdeplan for Ås sentralområde»

5. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

- Oppstartsmøte ble avholdt den 13.05.15. Referat følger som vedlegg.
- Varsel om planoppstart ble kunngjort i Østlandets Blad den 11.06.15 samt på kommunens hjemmeside. Varslingsbrev til naboer og varslingsinstanser i hht liste fra kommunen, ble samtidig utsendt. Frist for kommentarer var 01.09.15. Varslingsbrev, annonse og innspill følger som vedlegg.

- Reguleringsforslaget ble behandlet i hovedutvalg for teknikk og miljø den 04.11.15. Vedtak: Saken utsettes. Ny sak fremmes der blant annet følgende tema håndteres:

- a) Planen må sterkere beskrive strukturer og kvaliteter i Ås sentrum, og utforme og begrunne sine løsninger ut fra dette.
- b) Skygge- og soldiagram 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 sykkelplasseringer 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 8 og mellom 10 og 12 skal utformes felles med naboeiendommen.
- e) Tekniske rom og installasjoner skal være 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 tilrettelegges 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 nord-sør gjennom kvartalene nordover vurderes.
- l) Parkeringsdekningen økes fra 0,75 til 1 pr. 100 m² kontorareal.
- m) Sykkelparkeringsdekningen økes fra 1 til 3 pr. 100 m² kontorareal.
- n) Planen omarbeides til maks 6 etasjer.

6. INNKOMNE FORHÅNDSMERKNADER

Akershus fylkeskommune 11.06.15

Fylkesrådmannen viser til tidligere uttalelser til reguleringsplanen som ble vedtatt i 2012, og har følgende merknader: Alle fornminner er fredet. Dersom man under arbeidene støter på dette, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører fornminnet eller dets sikringssone på 5 meter. Akershus fylkeskommune skal da varsles i henhold til kulturminneloven § 8. Fylkesrådmannen har ingen merknader knyttet til nyere tids kulturminner. På bakgrunn av det tilsendte materialet mener fylkesrådmannen at tiltaket er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende fylkesplan/-delplaner, og har ingen ytterligere merknader.

Kommentar: Innspillet tas til etterretning.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus 09.07.15

Fylkesmannen har vurdert varslet planarbeid ut fra regionale og nasjonale hensyn innenfor deres ansvarsområder. Basert på den oversendte informasjonen har de ingen konkrete merknader. Det vises til Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 8. april 2015 samt "Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging" av 24.06.11.

Kommentar: Fylkesmannens forventningsbrev samt nasjonale forventninger er gjennomgått og tas til etterretning.

Statens vegvesen 07.08.15

På bakgrunn av det tilsendte materialet er planarbeidet etter Statens vegvesens vurdering i tråd med kommuneplanen for Ås og overordnede arealpolitiske føringer. De har ingen merknader, men forbeholder seg retten til å komme med merknader/innspill når planen legges ut til offentlig høring.

Jernbaneverket 08.07.15

Jernbaneverket har ingen merknader til varsel om oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for Moerveien 10.

Hafslund Nett 27.08.15

Nettselskapet har elektriske anlegg i planområdet, og gjør oppmerksom på at det må tas hensyn til de anlegg som det er nødvendig å etablere og drifte samt adkomstveier til disse. Anlegget i planområdet er under 24kV og er etablert etter områdekonsesjon. Omlegging fordrer ikke søknad om endring av konsesjon, men må hensyntas. Det kan iverksettes tiltak inntil 1 meter fra kabelgrøfter. Det må bestilles kabelpåvisning for å få en nøyaktig kartfesting av kabelens plassering i terrenget. Spenningsnivå og kabler skal ikke påføres i planen. Jfr gjeldende forskrifter. Vedlagte kart skal kun brukes som underlag for forespurt planarbeid. De som utløser tiltak i strømforsyningsnett må dekke kostnadene samt evt kostnader til erverv av nye rettigheter. Hafslund nett ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for avklaringer og planlegging.

Kommentar: Innspillet tas til etterretning.

Sameiet Nylundkvartalet 25.08.15

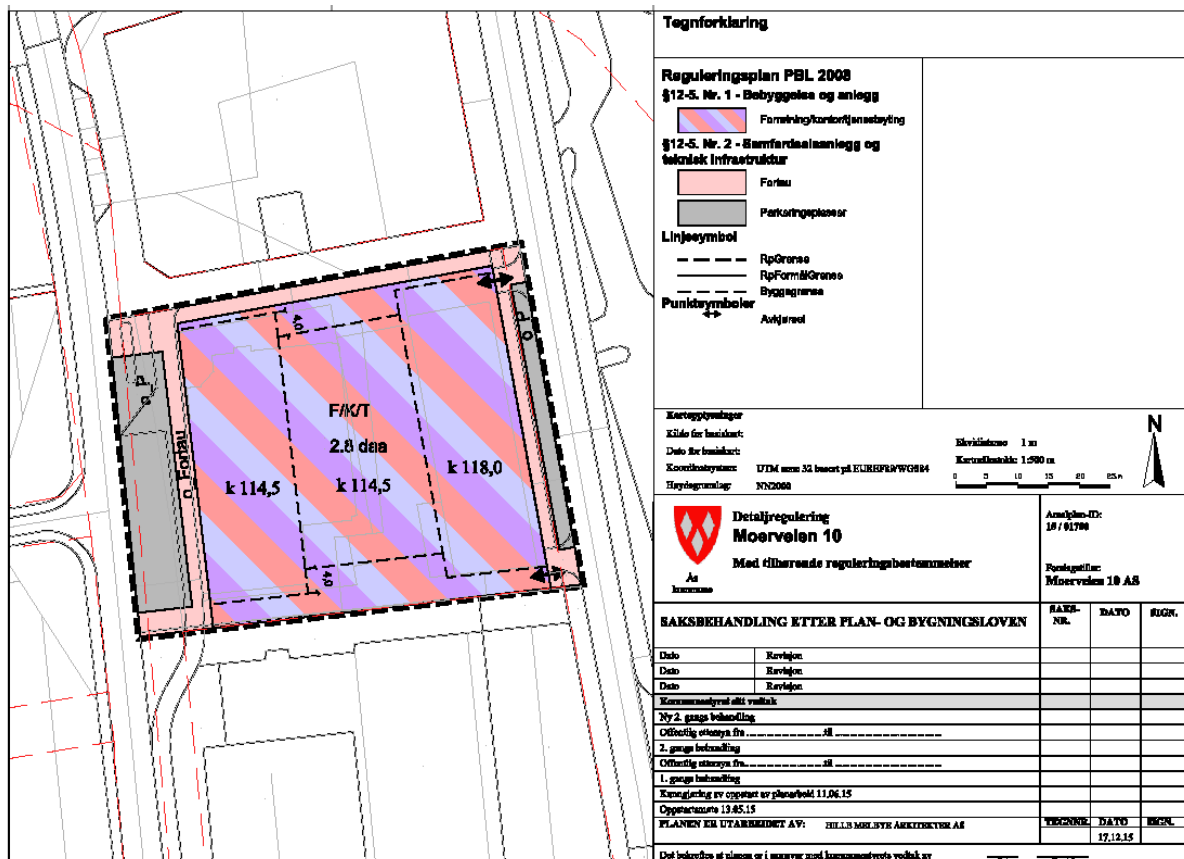
Styret i Sameiet Nylundkvarteret mener at nabovarselet ikke gir godt nok grunnlag for å vurdere eller nærmere kommentere hensikt eller hovedplan med omreguleringen eller spørsmålet om konsekvensutredning. De tolker det slik at de tidligere regulerte leilighetene skal utelates til fordel for kontor/næringslokaler, og at forutsetningen om at eksisterende "postbygg" ikke skal endres, blir uten verdi. Det siste vil medføre store og uheldige

konsekvenser for beboerne i Nylundkvartalet. Sameiet vil foreta en vurdering av planforslaget når det foreligger en utfyllende beskrivelse av hva omfanget av planen går ut på.
 Kommentar: Når planforslaget legges ut til høring vil det være mulig å gå i gjennom alle de innsendte dokumenter, bl.a. beskrivelse og illustrasjoner. Innspill som sendes inn i høringsperioden vil kommenteres og følge saken videre.

7. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Avgrensning av planområdet

Avgrensning av planområdet for Moerveien 10 følger eksisterende reguleringsplanområde. Det vil si at planområdet medtar fortausarealet mot Moerveien og Brekkeveien og forøvrig følger eiendomsgrensen mot nord og syd.



Forslag til plankart 21.12.15

Bebyggelse og anlegg

Planen reguleres til kombinert bebyggelse og anleggsformål samt til fortau og parkeringsplasser. Det tillates oppført bebyggelse med forretning, kontor, tjenesteyting, bevertning, forsamlingslokale og / eller undervisning i alle byggets etasjer.

Bebyggelsen skal oppføres innenfor angitte byggegrenser og gesimshøyder, med unntak av kjeller under terreng og rampe ned til parkeringskjeller, som kan anlegges utenfor byggegrenser frem til formålsgranse.

Maks gesimshøyde er på plankartet satt til k+ 114,5 mot Moerveien og k+ 118,0 mot Brekkeveien. Ved maks gesimshøyder vil bebyggelsen trappes slik at den er lavere mot

Moerveien enn mot Brekkeveien. Reguleringsforslaget vil gi muligheter for en bebyggelse på fem etasjer mot Moerveien og seks etasjer mot Brekkeveien.

Første etasje skal ha en fri høyde på minimum 3,9 meter.

Hovedvolumene i kvartalet vil legges parallelt med Moerveien og Brekkeveien, og dermed understreke nord-/syd-aksen i bebyggelsesstrukturen. Ved å anlegge mellombygg, knyttes volumene sammen til ett. Ettersom dette gjøres over alle nivåer legger forslaget til rette for ett, helhetlig bygg.

Tilstrekkelig areal over ett plan er en forutsetning for den foreslåtte planen for Moerveien 10. På grunnplanet vil det bety felles tjenester som resepsjon, kantine, møterom, forsamlinger, konferanser med mer. Det vil muliggjøre gode adkomstveier fra Moerveien, Brekkeveien og parkeringskjeller og til fellesområdene og heis- og trappekjernene oppover i bygget. I etasjene over bakkenivået er etableringen av større, helhetlige etasjer en betingelse for det arbeidsmiljøet og den tilgjengeligheten og verdiskapning bygget skal legge til rette for.

Bebyggelsen planforslaget viser, tilbyr større kunnskapsmiljøer og -organisasjoner den typen moderne kontorarbeidsplasser som Moerveien 10 ønsker å konkurrere om.

For at kvartalet ikke skal virke for massivt, er det medtatt en bestemmelse som sier at mellombygg skal ha en total maksimum dybde på 30 meter. I tillegg kan det frem til byggegrensene bygges et glassatrium på én eller begge sider av mellombygg.

Enkelte kvartaler mellom Moerveien og Brekkeveien har lagt inn en siktakse midt i kvartalet, i nord-/syd retning. Illustrasjonen på neste side viser at denne siktaksen ikke er gjennomført som en rett linje gjennom kvartalene. Både Moerveien og Brekkeveien fungerer dessuten som siktakser i nord-/syd retning gjennom sentrumsområdet.

Det skal stilles høye krav til arkitektonisk kvalitet og fasadematerialer. Det tillates ikke plassering av tekniske installasjoner på utomhusarealene.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av anleggets samlede arkitektoniske uttrykk. Takoppbygg for tekniske rom og rømningstrapper tillates inntil 3 meter over maksimum gesimshøyde, og kan utgjøre inntil 10 % av total takflate. Takoppbygg skal trekkes minimum 2 meter inn fra hovedfasade mot omkringliggende gater. Rekkverk med høyde 1,2 meter tillates oppført over maks gesimshøyde på tak.

Universell utforming skal tilstrebes ved utforming av utomhusarealer og bebyggelse, jfr rundskriv T_5/99B «Tilgjengelighet for alle».

Miljøverndepartementets retningslinjer for trafikkstøy gitt i rundskriv T-1442 – tabell 2 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter det, skal følges. Dersom bygninger eller utomhusarealer blir utsatt for et høyere støynivå enn fastsatt i MD's rundskriv, skal fasader, vinduer og utomhusarealer støyisoleres / skjermes i samsvar med kravene.

Utnyttelse og arealer

Tomtestørrelse:	2900 m ²
BYA:	2280 m ²
% BYA:	79 %

Illustrasjonsprosjektet viser en bebyggelse over bakkenivå på ca 10.000 m2 BTA.

Sentrumsutvikling

I reguleringsplan for Ås sentrum (22.05.02), som også omfatter planområdet, er det lagt til rette for kvartalsbebyggelse. I kommuneplanens arealdel (2011-2023) er alle kvartalene mellom Moerveien / Raveien og Brekkeveien, til og med Moerveien 16 i syd, vist som arealer med sentrumsformål.

I planprogram for Ås sentralområde er planområdet beliggende i «Ås sentrum». Dette er å betrakte som den absolutt mest sentrale delen av tettstedet. Som en forlengelse mot syd beskrives «sydkorridoren», der det er belegg for relativt høy utnyttelsesgrad med utvikling av boliger og forretningsbygg.



Kvartalsstruktur og høyder på fasaderekke i Brekkeveien/Moerveien.



Tre sentrale vekstakser i Ås tettsted (fra planprogram Ås sentralområde, Ås kommune mai 2015)

I tråd med disse overordnede planene er det et ønske å tydeliggjøre kvartalsstruktur og eksisterende gateløp, og å tilrettelegge for en god utnyttelse av en såpass sentral eiendom. Ønsket er å tilrettelegge for etablering av virksomheter som kan bidra til å utvikle Ås til et attraktivt sentrum for næring, handel, service og kulturtilbud. En ny utbygging vil muliggjøre en oppgradert sentrumsbebyggelse med tidsmessig utforming og miljøvennlige løsninger.

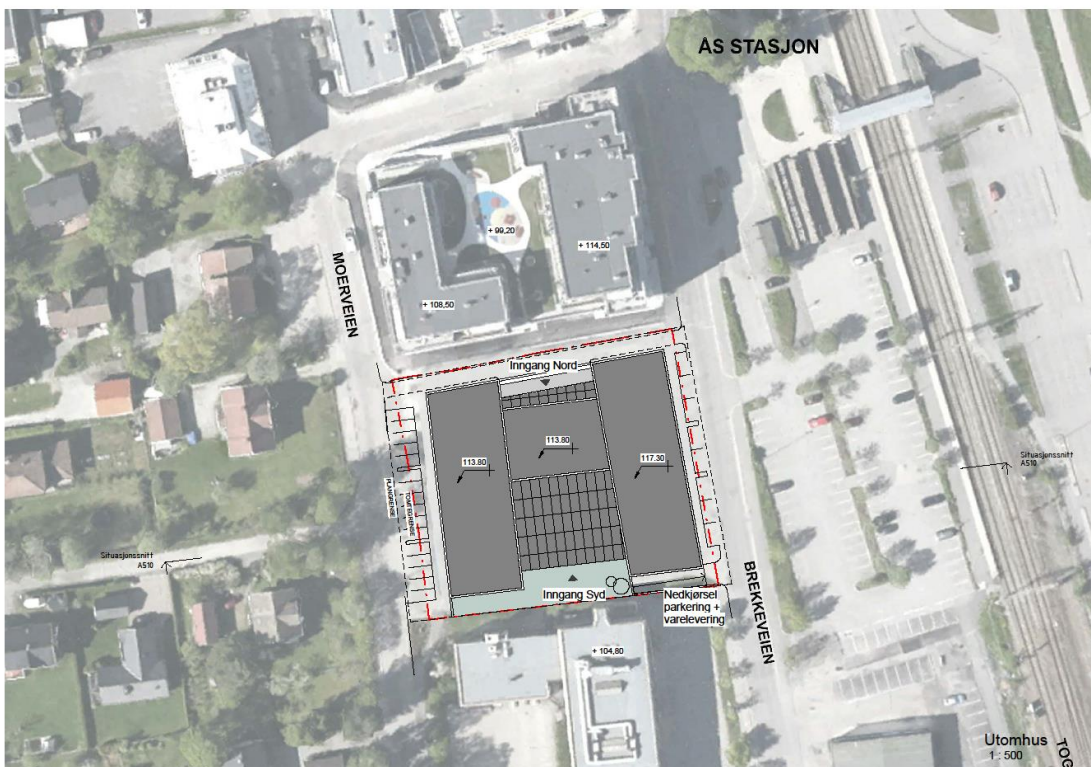
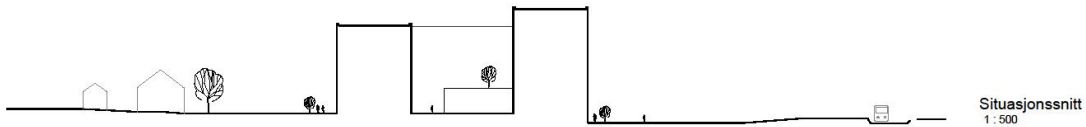
Høyder og fjernvirkning er det arbeidet med i 3D-modeller. En øking av høydene i forhold til nabobebyggelsen i nord vurderes som en styrking av sentrumsområdet uten at bebyggelsen fremstår for ruvende, og gir en variasjon i fasaderekken mot Moerveien og Brekkeveien.

Illustrasjoner

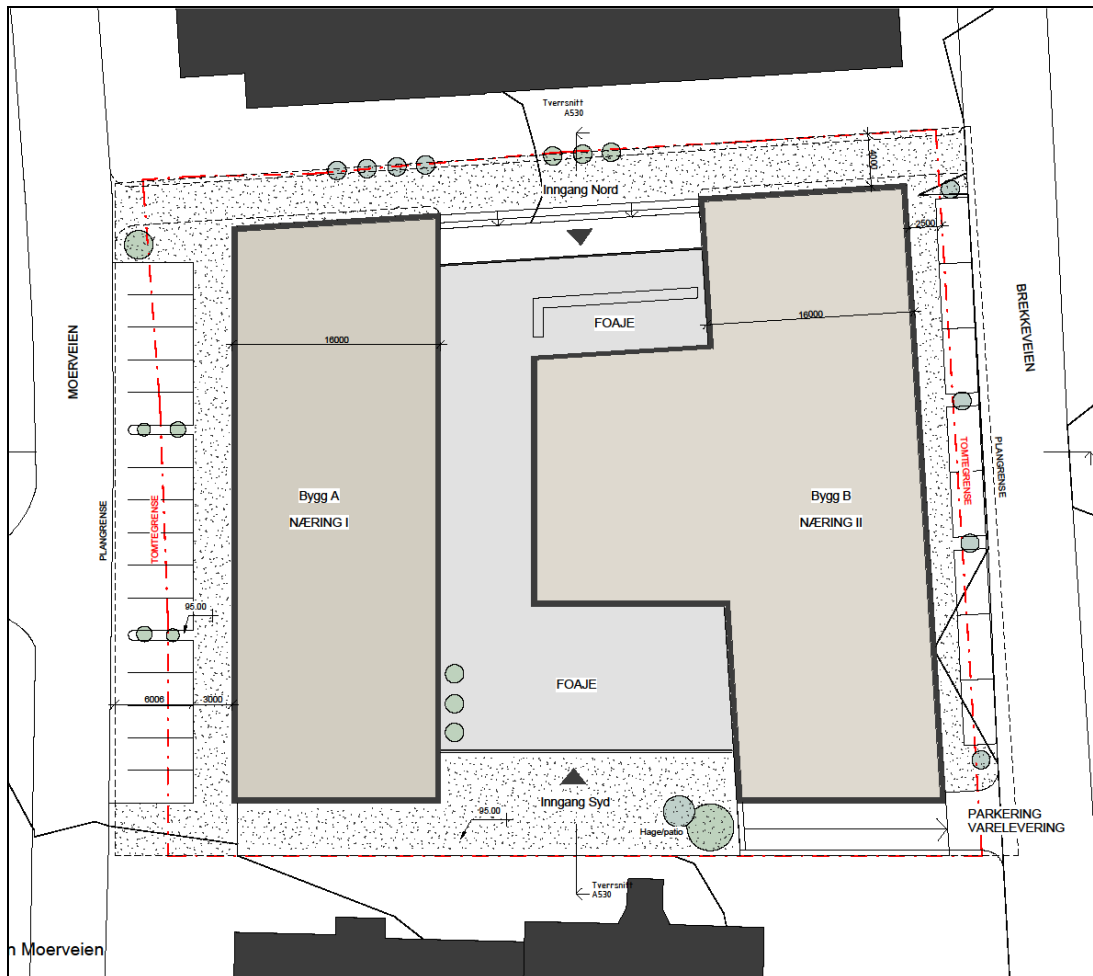
Følgende illustrasjoner er ikke juridisk bindende, men viser et eksempel på hvordan planområdet kan opparbeides og bygges ut ved maksimal tillatt utnyttelse. Illustrasjonene er ikke i målestokk.



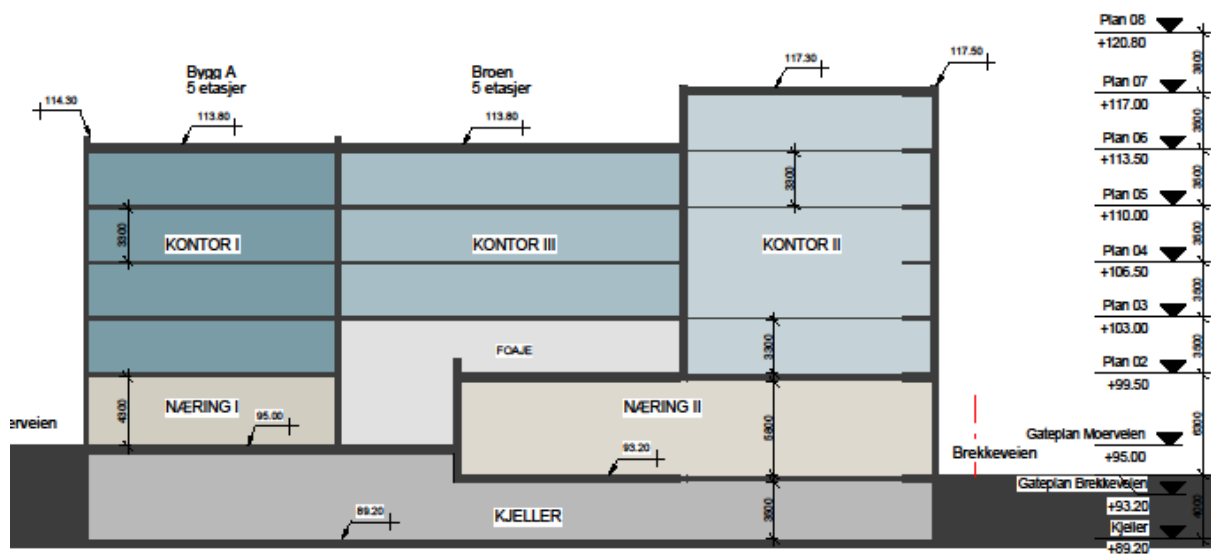
Perspektiv sett fra syd / Brekkeveien



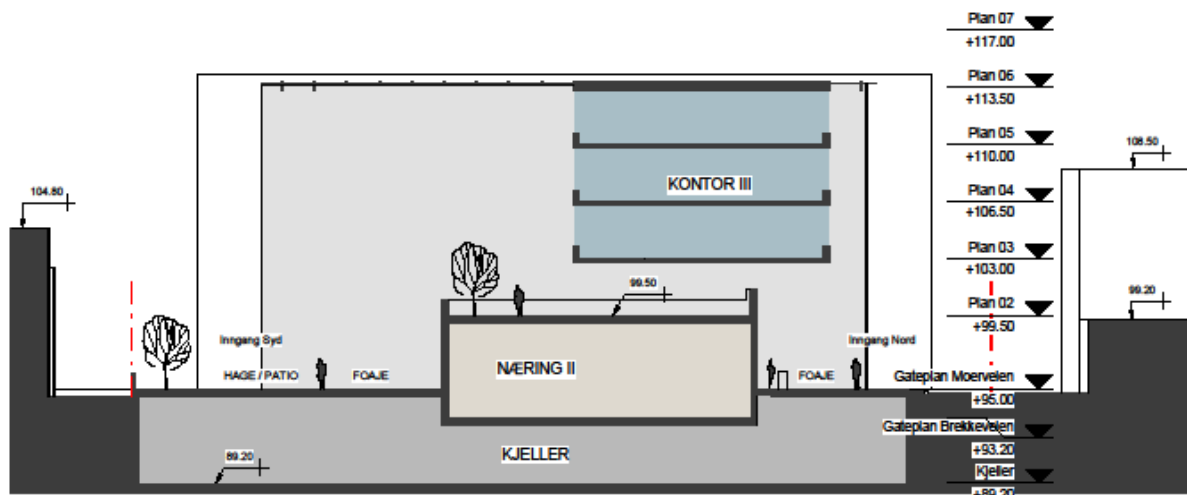
Utomhusplan med terrengsnett



Plan 1. etasje



Lengdesnitt



Tverrsnitt

Estetikk og materialbruk

Byggegrenser og høyder for ny bebyggelse er utarbeidet slik at gateløpene og kvartalets størrelse skal oppleves som en videreføring og styrking av kvartalsstrukturen i Ås sentrum. Veistrukturer vil også tydeliggjøres ved at kvartalet «fylles ut». Det tilstrebes god sammenheng mellom eksisterende terrengnivå og ny bebyggelse.

Tiltaket vil utformes i et tidsmessig formspråk og med god kvalitet på fasadematerialer. Det vil benyttes miljøvennlige materialer med minstekrav i henhold til tekniske forskrifter.

Takene skal vurderes som en del av stedets taklandskap og behandles som en del av anleggets samlede arkitektoniske uttrykk.

Vegetasjon

Det skal etableres rabatter for beplantning mellom enkelte av parkeringsplassene langs Brekkeveien og Moerveien for å bidra til å gi gatebildet et grønt preg. For å sikre en forsvarlig overvannshåndtering samt tilføre vegetasjon, stilles det krav til blågrønn faktor for eiendommen. Det vil si at tomtens bebygde og harde overflater må kompenseres med «grønne» areal. Jfr. kapittel om teknisk infrastruktur.

Fremkommelighet for gående og syklister

Reguleringsforslaget medtar fortau på tre sider av kvartalet; mot Moerveien, mot Brekkeveien og mot nabobebyggelsen i nord. Da det ikke er kjøreveg nord og syd for kvartalet i dag, vil det heller ikke legges opp til dette i reguleringsforslaget. Ved videreutvikling/regulering av naboeiendommen i syd, vil det være naturlig å samarbeide om fortau/gangareal også her. Disse tverrgående kommunikasjonsforbindelsene vil gi god fremkommelighet mellom Moerveien og Brekkeveien.

Atkomstforhold, varelevering og parkering

Kjøreadkomst til planområdet skal være fra Brekkeveien som i dag. Det er markert to adkomster derfra, en ved bebyggelsens nordside og en ved bebyggelsens sydside. Mindre justering av kjøreadkomsten kan gjøres ved byggesaksbehandling. Varelevering skal skje fra kantparkeringsareal langs Brekkeveien og / eller fra parkeringskjeller.

Da kommuneplanen for Ås ikke medtar noen parkeringsnorm, har vi lagt oss på samme nivå som normer for nylig vedtatte kommuneplaner i andre, sammenliknbare kommuner i Akershus. Foreslåtte parkeringsnorm tar utgangspunkt i at planområdet ligger nær Ås stasjon med god kollektivdekning. Vi har også lagt oss lavere enn hva som er gjort i reguleringsplanen for Campus. Der er det satt 0,45 plass pr ansatt frem til 2025, deretter 0,3 plass pr ansatt. 0,45 plass pr ansatt ville i vårt tilfelle kunne medføre krav til nærmere dobbelt så mange parkeringsplasser som det vår foreslåtte norm tillater.

Parkering for bil og sykkel skal etableres i henhold til følgende tabell:

Formål	Parkeringsdekning pr 100 m2	
	Bil	Sykkel
Forretning	1,5	0,5
Kontor	1,0	2,0
Offentlig/privat tjenesteyting	1,5	0,5
Undervisning	1,0	1,5
Beverting	3,0	2,0
Forsamlingslokale	3,0	1,0

Bilparkering skal etableres i garasje samt som bakkeparkering langs Moerveien og Brekkeveien. Bakkeparkeringen skal supplere behovet for parkeringsareal tilknyttet næringsarealene innenfor planområdet og i sentrum, og kan medregnes i den totale parkeringsberegningen for planområdet. Sykkelparkering skal etableres på gateplan ved inngangene og i parkeringskjeller. Minst 5 % av bilplassene skal tilrettelegges for forflyttingshemmede. Det skal også legges til rette for **tilstrekkelig antall** ladepunkter for el-bil og el-sykkel.

Parkeringsdekning for kontorareal er revidert etter vedtak i hovedutvalg for teknikk og miljø den 04.11.15. Parkeringsdekning for bil ble vedtatt økt fra foreslåtte 0,75 til 1,0 pr 100 m2 kontorareal. Parkeringsdekning for sykkel ble vedtatt økt fra 1 til 3 pr 100 m2 kontor. Etter å ha regnet på konsekvensene av dette, har vi redusert antall sykkelplasser fra 3 til 2 pr 100 m2.

Illustrasjonsprosjektet viser 7619 m2 kontorareal. Ved et krav på 3 plasser pr 100 m2 kontor, vil dette utløse et krav på 229 sykkelplasser. I tillegg kommer krav til sykkelparkering for forretning, bevertning m.v. i 1. etasje. Hvis krav til sykkelparkering settes til 2 pr 100 m2 kontor, vil det utløse et krav på 152 sykkelplasser. I henhold til sykkelhåndboka (Statens vegvesen) bør det avsettes 0,7m x 2,0m pr sykkel ved parkering i stativ (noe mindre ved skråparkering). Dette vil ved krav til 3 plasser pr 100 m2 medføre et areal på 298 m2 i tillegg til manøvreringsfelt for å få plassert sykkelen i stativet. Noen av parkeringsplassene kan plasseres på terreng sammen med besøksparkering til næringsarealene, men det vil likevel være nødvendig å avsette flere hundre kvadratmeter for sykkelparkering i kjelleren.

Teknisk infrastruktur

Overvannshåndtering og blågrønn faktor (BGF) skal etableres i hht kommunens norm for overvannshåndtering. I praksis betyr BGF at utbygger må kompensere for tomtens bebygde og harde overflater med «grønne» arealer, dvs grønne flater med vegetasjon på bygg eller terreng. I henhold til normen er minimumsfaktoren for BGF 0,7 for sentrumsbebyggelse i Ås. Løsning for overvannshåndtering fra bygg og harde flater samt tiltak for å oppnå BGF må fremgå av utomhusplan og må redegjøres for i forbindelse med byggesøknad.

Ved nybygg vil det legges til rette for alternative energiløsninger, jfr vedtatt konsesjonsområde for fjernvarme. Alle nye kabler og ledninger (lavspenning, telenett, tv og liknende) skal legges i bakken. Det skal tilrettelegges for lading av **tilstrekkelig antall** el-biler og el-sykler.

Follo Ren IKS tilbyr renovasjonstjeneste for bedriftskunder der beholdere i ulike størrelser tilbys til avfallsbehandling tilsvarende vanlig husholdningsavfall: restavfall, papir/papp og glass/metallemballasje.

Automatisk fredete kulturminner

Ved eventuelle funn av fornminner i grunnen skal arbeider straks stanses i den utstrekning det berører fornminnet eller dets sikringszone på 5 meter. Rette myndighet, i dette tilfellet Akershus Fylkeskommune, skal straks varsles ihht Kulturminnelovens § 8.

8. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Forhold til overordnede planer og retningslinjer

Statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging

Planforslaget bidrar til måloppnåelse ved at det anbefales høy arealutnyttelse i by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter, og ved at utbyggingsområder bør styres mot sentrumsnære områder.

Plansamarbeidet for samordnet areal og transport for Oslo og Akershus

Forslaget bidrar til måloppfyllelse ved utvikling av næringsutvikling i Ås tettsted og tilrettelegging av arbeidsplasser som er sikret tilgjengelighet til kollektivtransport og dermed tilknyttet et stort regionalt arbeidsmarked.

Kommuneplaner

Forslaget bidrar til måloppfyllelse for både kommuneplanen 2011-2023 (vedtatt 06.04.11) og høringsforslaget til kommuneplanen 2015-2027 som har markert planområdet som del av et større område med sentrumsformål. Forslaget bidrar til utvikling av næring i sentrumsområdet, nær kollektivtilbud, slik høringsforslaget anbefaler. Dette vil kunne medvirke til at flere kan bo og arbeide i Ås tettsted, samtidig som det vil gjøre Ås tettsted til et enda mer attraktivt sted for nye innbyggerne.

Beskrivelse av hvordan barn og unges interesser skal ivaretas

Reguleringsendringen medfører ikke konsekvenser for leke- og uteoppholdsarealer for barn eller andre konsekvenser for barn, da eiendommen ikke har uteoppholdsarealer eller andre funksjoner for barn.

Sosial infrastruktur

Planforslaget vil ikke øke etterspørselen etter skole- eller barnehageplasser.

Universell utforming

Ny bebyggelse og utearealer vil etableres med tilgjengelighet i henhold til teknisk forskrift.

Naturmangfold

Planforslaget medfører en forbedring av naturmangfoldet da det medtas krav til blågrønn faktor i tillegg til at rabatter for trær/busker langs Moerveien og Brekkeveien vil opprettholdes/etableres.

Grunnforhold

Tiltak i henhold til planforslaget vil ikke få konsekvenser for grunnforholdene. Sikkerheten mot områdeskred vurderes som tilfredsstillende for det planlagte tiltak da det ikke er skråninger i området som har helning brattere enn 1:15, og skråningshøyde over 5 meter. Det finnes ikke åpne bekker i området, som på sikt kan forverre stabiliteten i området ved erosjon. Planlagt tiltak på tomten vil heller ikke kunne påvirke områdestabiliteten i nevneverdig grad.

Klima og energi

En konsekvens av utbygging ihht planforslaget er at gjeldende tekniske krav vil følges og fjernvarmeanlegg vil tilknyttes. Dette vil utgjøre en forbedring klima- og energimessig.

Forurensningskilder, Luft- og støyforhold

Da det vil bli en økning i biltrafikk, vil planforslaget medføre noe økt forurensning og støy. Med foreslåtte formål vil det ikke stilles støykrav til utomhusarealer. Planforslaget legger imidlertid til rette for tjenesteyting som f.eks legekantor. Dette regnes som støyfølsom bruk. Ved en slik bruk vil avbøtende tiltak i fasadene sikres ved at det bygges i henhold til gjeldende tekniske forskrifter. Planforslaget legger til rette for bruk av el-bil ved etablering av el-uttak i parkeringskjelleren.

Trafikkforhold (Kfr. trafikkanalyse)

Sammenliknet med dagens situasjon er planforslaget beregnet å gi en trafikkøkning tilsvarende YDT 380 / ÅDT 310. Kollektivreisene er beregnet å øke tilsvarende YDT 70 / ÅDT 60. Endringen i trafikkbelastning i kryss og vegnett nærmest planområdet blir såpass liten at det kun gir marginale endringer i trafikkavvikling og i forventet ulykkesbelastning. Trafikkanalysen har ikke avdekket behov for spesielle avbøtende tiltak.

Fremkommelighet for gående og syklister

Reguleringsforslaget medtar fortau på tre sider av kvartalet; mot Moerveien, mot Brekkeveien og mot nabobebyggelsen i nord. Den tverrgående kommunikasjonsforbindelsene vil bidra til å gi en bedret fremkommelighet mellom Moerveien og Brekkeveien.

Risiko- og sårbarhet (Kfr. ROS-analyse)

Risiko- og sårbarhetsanalysen viser at planen generelt ikke er risikopreget. Kun fare for radongass fra grunnen må vies spesiell oppmerksomhet. Planområdet er markert på NGU's kart som område for moderat til lav radon-aktomhet. Berggrunnkartet viser en mindre forekomst av alunskifer i sydøstre hjørne av planområdet. Dette betyr at det kan være radon i grunnen. I henhold til TEK 10 stilles det krav til radonkonsentrasjonen i inneluft. Undersøkelser og eventuelle radonforebyggende tiltak må derfor utføres. Forholdet ivaretas ihht gjeldende forskrifter på byggesaksnivå.

Forøvrig må følgende tas hensyn til ved videre prosjektering:

- Støv og støy fra trafikk
- Støy fra jernbane
- Høyspent i kabelgrøfter
- Ulykke i av-/ påkjørsler
- Ulykke med gående/ syklende

Sentrumsutvikling

Ved utbygging av Moerveien 10 i henhold til planforslaget, vil kvartalsbebyggelsen som det ble lagt til rette for i reguleringsplan for Ås sentrum (22.05.02) være realisert, kun med unntak av «Europankvartalet».

En styrking av eiendommens utnyttelse er også i tråd med øvrige overordnede planer. I kommuneplanens arealdel (2011-2023) er alle kvartalene mellom Moerveien / Raveien og Brekkeveien, til og med Moerveien 16 i syd, vist som arealer med sentrumsformål. I planprogram for Ås sentralområde beskrives et plangrep som berører hele sentralområdet i tråd med prinsippene i nærhetsbyen og ideene premiert i Europankonkurransen. Hovedgrepet skal legge til rette for 3-4 særegne vekstkorridorer som tar utgangspunkt i Ås sentrum. En av vekstkorridorene er «sydkorridoren» som er en forlengelse mot syd av bebyggelsen fra postbygget. Her er det belegg for relativt høy utnyttelsesgrad med utvikling av boliger og forretningsbygg.

Utbyggingen vil bidra til en oppgradert sentrumsbebyggelse med tidsmessig utforming og miljøvennlige løsninger. Kvartalsstruktur og eksisterende gateløp vil tydeliggjøres. Det vil tilrettelegges for etablering av virksomheter som kan bidra til å utvikle Ås til et attraktivt sentrum for næring, handel, service og kulturtilbud.

Høyder og fjernvirkning er det arbeidet med i 3D-modeller. En øking av høydene i forhold til nabobebyggelsen i nord vurderes som en styrking av sentrumsområdet uten at bebyggelsen fremstår for ruvende, og gir en variasjon i fasaderekken mot Moerveien og Brekkeveien.

Et alternativ med påbygg/transformasjon av eksisterende kontorbygg kan vurderes som en midlertidig løsning. Det vil imidlertid være u hensiktsmessig hvis prosjektet skal utnyttes i henhold til det som anbefales i overordnede planer, og gis miljøvennlige løsninger i henhold til dagens krav.

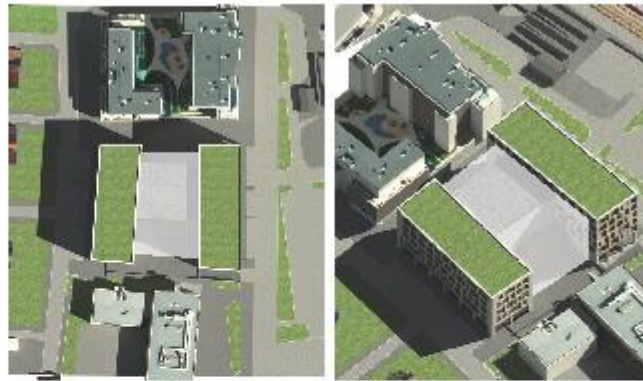
Sol- og skyggediagrammer:

Sol- og skyggediagrammer for vår- og høstjevndøgn, sommer- og vintersolverv er utarbeidet for klokkeslettene 10,12, 15 og 18. Studiene viser at det ved maksimal utbygging i henhold til planforslaget vil medføre at det på dagtid i vinterhalvåret kastes skygge på sydfasaden til Nylundkvartalet, slik Nylundkvartalet også kaster skygge på kvartalet lenger nord. For øvrig vil nabobebyggelsen i liten grad påvirkes.

Sol-/skyggediagram:

20. Juni

10:00



12:00



15:00



18:00



22. September

10:00



12:00



15:00



18:00



21. Desember

10:00



12:00



15:00



18:00



21. Februar

10:00



12:00



15:00

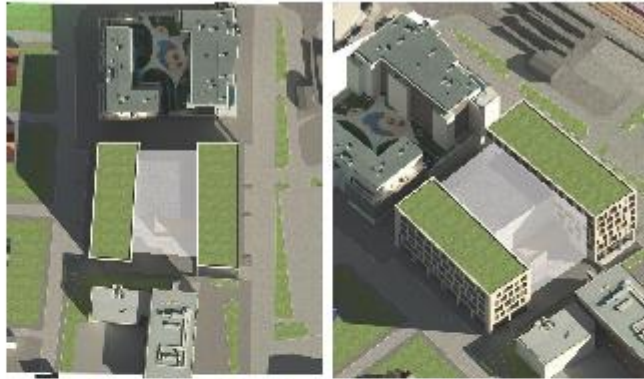


18:00



20. Mars

10:00



12:00



15:00



18:00



VEDLEGG SOM FØLGER SAKEN:

- **FORSLAG TIL REGULERINGSKART**
- **FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER**
- **ILLUSTRASJONSPLAN**
- **ILLUSTRASJONER**
 - **Terrengsnitt med bygninger**
 - **Plantegning 1. etasje**
 - **3D-illustrasjoner/perspektiver**
- **FORHÅNDSUTTALELSER**
- **ANDRE VEDLEGG**
 - **ROS-analyse**
 - **Notat områdestabilitet**
 - **Trafikkanalyse**