



Saksutskrift

R-296 Detaljreguleringsplan for Moerveien 10

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug	Saksnr.: 15/01780-8
Behandlingsrekkefølge	Møtedato
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø 2015-2019	3/15 04.11.2015

Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 04.11.2015:

Utvalget var på befaring til området før møtet.

Kjetil Barfelt (FrP) fremmet følgende forslag:

Saken utsettes, slik at administrasjonen kan innarbeide utvalgets synspunkter, før Hovedutvalg for teknikk og miljø får saken til ny behandling.

Utvalget drøftet seg frem til:

Ny sak fremmes der blant annet følgende tema håndteres:

- Planen må sterkere beskrive strukturer og kvaliteter i Ås sentrum, og utforme og begrunne sine løsninger ut fra dette.
- Skygge- og soldiagram må suppleres for relevante klokkeslett også for datoer da skyggevirksomheter faktisk er mest dominerende.
- 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.
- Området mellom Brekkeveien 10 og 8 og mellom 10 og 12 skal utformes felles med naboeiendommen.
- 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 forbyes i bestemmelsene.
- Standarder for energibruk, miljømessig materialbruk og overvannshåndtering, presiseres.
- Planbestemmelsen må hindre at utomhusarealene benyttes til tekniske installasjoner (jmfør privat søppelnedkast i gaterom nord for Moerveien 8).
- Bindende påkobling til fjernvarme må sikres («Bygningene skal knyttes til – og ikke bare tilrettelegge for fjernvarme»).
- Reguleringsplanen må sikre kommunens mulighet til å sette detaljerte krav til estetikk, fasadematerialer og fargebruk.
- 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.

Joar Solberg (Ap) fremmet følgende forslag:

1. Parkeringsdekningen økes fra 0,75 til 1 pr. 100 m2 kontorareal.
2. Sykkelparkeringsdekningen økes fra 1 til 2 pr. 100 m2 kontorareal.

Werner Wilhelmsen (MDG) fremmet følgende forslag:

1. Parkeringsdekningen reduseres fra 0,75 til 0,5 pr. 100 m2 kontorareal.
2. Sykkelparkeringsdekningen økes fra 1 til 3 pr. 100 m2 kontorareal.

Joar Solberg (Ap) fremmet følgende forslag:

3. Planen omarbeides til maks 6 etasjer.

Votering:

- Utsettelsesforslag ble enstemmig vedtatt.
- Utvalget sluttet seg enstemmig til de omforente punktene a) til k).
- Prøvevotering: 6 for Aps forslag pkt. 1, to for MDGs forslag pkt. 1 (MDG, SV) og 1 (Sp) for rådmannens innstilling.
Deretter ble Aps forslag pkt.1 vedtatt 6-3 (MDG, Sp, SV) mot MDGs forslag pkt.1.
- MDGs forslag pkt. 2 ble vedtatt 7-2 (2Ap) mot Aps forslag pkt. 2.
- Aps pkt. 3 ble vedtatt 6-3 (H, MDG, V) ved alternativ votering mot rådmannens innstilling.

Hovedutvalg for teknikk og miljø 2015-2019s vedtak 04.11.2015:

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 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 vestside. 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 forbyes 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 m2 kontorareal.
 - m) Sykkelparkeringsdekningen økes fra 1 til 3 pr. 100 m2 kontorareal.
 - n) Planen omarbeides til maks 6 etasjer.
-

Saksutskriften bekreftes
Ås, 10.november 2015

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 21.10.2015, med reguleringsbestemmelser, datert 21.10.2015.

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

Ås, 23.10.2015

Trine Christensen
Rådmann

Ellen Grepperud
Plan- og utviklingssjef

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Forhåndsvarslet:	11.06.2015
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 1. gang:	04.11.2015
Offentlig ettersyn	
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 2. gang	
Kommunestyret	

Vedlegg:

1. Reguleringskart, datert 21.10.2015
2. Reguleringsbestemmelser, datert 21.10.2015
3. Planbeskrivelse, datert 21.10.2015
4. Illustrasjoner, datert 21.10.2015
5. ROS-analyse, datert 25.09.2015
6. Trafikkanalyse, datert 25.09.2015
7. Notat – områdestabilitet, datert 28.08.2015

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 i 2002. I 2012 ble Moerveien 10 erstattet av en ny reguleringsplan, der ubebygd område ut mot Brekkeveien ble regulert til næring i 1. etasje og boliger fra 2. etasje og oppover.

I nytt planforslag for Moerveien 10 er boligformålet fjernet siden tiltakshaver ønsker å oppføre et næringsbygg med formål kontor/tjenesteyting/forretning. Maks gesims for bebyggelsen er foreslått økt med 8,5 meter mot Moerveien og 12,5 meter mot Brekkeveien, sammenlignet med gjeldende regulering. Samlet sett foreslås bebyggelse i henholdsvis 5 og 7 etasjer, som innebærer en betydelig økning i bebygd areal for eiendommen. Det innebærer at eksisterende næringsbygg blir redet.

Planforslaget er redegjort for i detalj i vedlagte planbeskrivelse, med tilhørende reguleringskart og bestemmelser.

Fakta i saken:

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

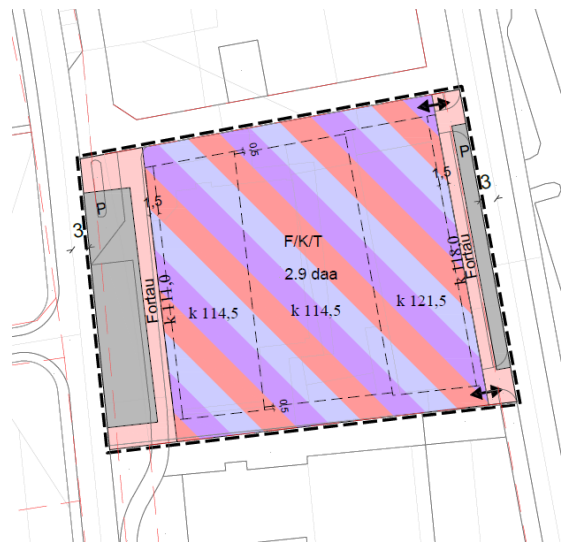
Planområdet grenser til reguleringsplan for Brannstasjonstomta, vedtatt 2009, mot boligsameiet Nylundskvartalet som ble oppført i 2002. Planområdet grenser mot Brekkeveien i øst og Moerveien i vest. Sør for planområdet ble det oppført et forretningsbygg i 1985, som inngår i reguleringsplan for Ås sentrum,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

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

Planområdet utgjør et areal på ca. 3700 kvadratmeter.



Kart over gjeldende og tilgrensede reguleringsplaner



Kartutsnitt som viser forslag til nytt reguleringskart for Moerveien 10

Høringsuttalelser ved varsel om oppstart:

Planforslaget ble varslet oppstartet 11.06.2015, og det er mottatt 6 høringsuttalelser.

Høringsuttalelser er redegjort for av forslagstiller i vedlagt planbeskrivelse.

I hovedsak gir forhåndskommentarene uttrykk for at tiltaket er i tråd med overordnede føringer, og det er gitt få bemerkninger forøvrig fra overordnede myndigheter.

Naboer i Nylundskvartalet sameie uttrykker bekymring for at boligformålet er foreslått utelatt fra reguleringsplanen, og at kommunen gjennom behandling av reguleringsforslaget endrer forutsetninger i gjeldende reguleringsplan fra 2012. Gjeldende plan forutsetter at postbygget forblir uendret og at boliger inngår i ny bebyggelse mot Brekkeveien. Dette oppfattes som en vesentlig konsekvens for eierne i Nylundskvartalet.

Rådmannens kommentar til høringsuttalelsene:

Rådmannen registrerer at det er få kommentarer knyttet til varsel om oppstart fra overordnede myndigheter, og at tiltaket oppfattes som i tråd med både kommunale og regionale føringer.

Høringsuttalelse fra Hafslund AS for forhold som berører elektriske anlegg, tas til etterretning. Forholdet antas å være tema for fremtidig byggesaksbehandling for tiltak innenfor planområdet.

For berørte naboer i Nylundskvartalet sameie, forventer rådmannen ny høringsuttalelse til offentlig ettersyn med bakgrunn i det fremlagte reguleringsforslaget.

Vurdering med begrunnelse:

Rådmannen vurderer planforslaget som grundig bearbeidet, og hensikten med planarbeidet fremstår tydelig. Skisseprosjektet illustrerer reguleringsplanen, blant annet ved bruk av perspektivtegninger og soldigrammer, og gir et godt grunnlag for å vurdere planforslaget.

Planforslaget vurderes videre til å være i tråd med overordnede og kommunale føringer for Ås sentrum. Kommuneplanen for Ås har som mål å tilrettelegge for økt kontorvirksomhet i sentrum, med god tilknytning til kollektivtrafikk. Tiltaket vurderes som et godt svar på denne målsetningen, som vil kunne øke andelen og kvaliteten på kontorarbeidsplasser i Ås sentrum betraktelig. Rådmannen vurderer derfor at mønsteret med næring i 1. etasje og boliger over kan brytes i dette kvartalet, nettopp på grunn av nærheten til tog/buss.

Det overordnede plangrepet reguleringsplanen foreslår, illustrert ved byggegrenser for tiltaket, vurderes som i tråd med øvrig ny bebyggelse i området. Bebyggelsen er anlagt slik at gateløp både i Brekkeveien og Moerveien forsterkes. Dette vurderes som et tilfredsstillende grep i tråd med utforming av den øvrige bebyggelsen i sentrum, og i tråd med hensikten med reguleringsplan for Ås sentrum fra 2002.

Forslag til bestemmelser legger til grunn en betydelig andel bebygd areal for byggeområdet, som utgjør en BYA på ca. 75 %.

Illustrerte næringslokaler på grunnplan er vist med en generøs takhøyde, og dette er av rådmannens oppfatning svært positivt for å sikre høy kvalitet på de mer publikumsrettede næringslokalene.

En regulering som åpner for nedtrapping av bygningsvolumene i kvartalet mot Moerveien vurderes som hensiktsmessig, og er også en videreføring av prinsippet for

gjeldende regulering. Kommunen må vurdere om 7 etasjer i planområdets østre avgrensning fremstår i overkant høyt, selv for et såpass sentralt område. Et avbøtende tiltak vil kunne være at øverste etasje(r) mot Brekkeveien (over kote 114,5) trekkes noe mer tilbake fra gesims enn hva illustrasjonsprosjektet beskriver.

Konsekvenser for trafikk og fremkommelighet er grundig redegjort for. Tiltaket vurderes å medføre marginale endringer i trafikkbildet i området, i forhold til gjeldende regulering. Forslaget vil tilrettelegge for parkering både som kantparkering langs bebyggelsen og i parkeringskjeller. De foreslåtte parkeringsnormene for anlegget vurderes som dekkende, men kan begrenses noe gitt planområdets sentrale lokalisering. En reduksjon av parkeringsplasser på gatenivå vil videre kunne gi rom for mer vegetasjon langs Moerveien og Brekkeveien.

Den vedlagte ROS-analysen viser behov for få hensyn for et såpass begrenset planområde. Tiltak for å begrense støy fra tiliggende jernbane og vei, forventes løst på byggesaksnivå i henhold til teknisk forskrift og veileder T-1442 for støy.

Overvannshåndtering og blågrønn faktor er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene.

Konklusjon:

Rådmannen vurderer forslaget som i tråd med gjeldende kommuneplan, planprogram for Ås sentralområde og øvrige regionale føringer.

Rådmannen anbefaler derfor at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Kan vedtaket påklages?

Nei

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart