



Saksutskrift

R-296 Detaljreguleringsplan for Moerveien 10

Arkivsak-dok. 15/01780-29
Saksbehandler Greta Elin Løkhaug

| Saksgang | Møtedato | Saknr |
|------------------------------------|------------|-------|
| 1 Hovedutvalg for teknikk og miljø | 18.08.2016 | 40/16 |
| 2 Kommunestyret | 12.10.2016 | 76/16 |

Kommunestyrets behandling 12.10.2016:

Odd Rønningen (Sp) fremmet følgende forslag:

Saken utsettes i påvente av resultatet av pågående områderegulering av Ås sentralområde.

Hilde Kristin Marås (H) fremmet følgende forslag:

- Punkt 1 endres til: «Maksimum takhøyde på mellombygg mot nord og inntil 4 meter målt fra byggegrensen settes til k 106,5 som tilsvarer etasjeskillet mellom 3. og 4. etasje».
- «Bakkeparkering langs Brekkeveien tillates ikke. Fortausareal legges i flukt med fortau på omkringliggende veistrekning» endres til:
«Langs Brekkeveien tillates biloppstilling for levering og henting, samt av- og påstigning for besøkende og funksjonshemmede. Biloppstillingsplassene er underlagt kommunale føringer».

Eskild Gausemel Berge (SV) fremmet følgende fellesforslag fra SV, Venstre og Rødt:

Kommunestyret sender saken tilbake til ny behandling i HTM. I forbindelse med ny behandling skal det fremlegges ny og kvalitetssikret trafikkanalyse. Planen må bedre ivareta fellesarealer for gående og syklende.

Subsidiært forslag fra SV: I forbindelse med byggesaken skal det fremlegges ny og kvalitetssikret trafikkanalyse.

Odd Rønningen (Sp) fremmet følgende forslag:

- Punkt 1 endres til: «Maksimum takhøyde på mellombygg mot nord fra byggegrensen til 4 meter innenfor denne settes til K 104, som tilsvarer etasjeskillet mellom 2. og 3. etasje».

Votering:

- Senterpartiets utsettelsesforslag ble nedstemt 25-8 (4Sp, 1MDG, 2V, R)
- Felles utsettelsesforslag fra SV, Venstre og Rødt ble nedstemt 21-12 (4Sp, 2MDG, 2SV, 2V, Krf, R)
- Høyres alternativ til punkt 1 ble vedtatt 22-11 (4Sp, 2MDG, 1SV, 2V, Krf, R) ved alternativ votering mot Sps forslag.

- Høyres forslag punkt 2 ble vedtatt 21-12 (4Sp, 2MDG, 2SV, 2V, Krf, R) ved alternativ votering mot Hovedutvalgets innstilling.
- SVs subsidiære forslag ble nedstemt 21-12 (4Sp, 2MDG, 2SV, 2V, Krf, R)
- Hovedutvalgets innstilling for øvrig, ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets vedtak 12.10.2016:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Ås kommunestyre R-296 Detaljreguleringsplan for Moerveien 10, med bestemmelser datert 15.06.2016 og kart datert 15.06.2016, med følgende endringer:

- Maksimum takhøyde på mellombygg mot nord og inntil 4 meter målt fra byggegrensen settes til k 106,5 som tilsvarer etasjeskillet mellom 3. og 4. etasje.
- Nordre avkjørsel fra Brekkeveien forskyves slik at gang-/sykkeltrafikk på fortau langs byggets nordside ikke forstyrres.
- Til § 3.2, siste avsnitt:
...kun omfatte *absolutt* nødvendige objekt, og *tilpasses byggets arkitektur*.
- Til § 3.4:
Langs Brekkeveien tillates biloppstilling for levering og henting, samt av- og påstigning for besøkende og funksjonshemmede. Biloppstillingsplassene er underlagt kommunale føringer.

Sykkelparkering skal ikke være til hinder for langsgående gang- og sykkeltrafikk.

Saksprotokollen bekreftes

Ås, 18. oktober 2016

Rita Stensrud

Konsulent i politisk sekretariat

Dokumentet er elektronisk godkjent

Tidligere behandling

Hovedutvalg for teknikk og miljø behandling 18.08.2016:

Odd Rønningen (Sp) fremmet følgende endringsforslag:

1. Maksimum takhøyde på mellombyggets nordre 10 meter målt fra byggegrensen settes til k 104,0.
2. Nordre avkjørsel fra Brekkeveien forskyves slik at gang-/sykkeltrafikk på fortau langs byggets nordside ikke forstyrres.

Håvard Steinsholt (SV) fremmet følgende tilleggsforslag:

1. Til § 3.2, siste avsnitt:
...kun omfatte *absolutt* nødvendige objekt, og *tilpasses byggets arkitektur*.
2. Til § 3.4:
Bakkeparkering langs Brekkeveien tillates ikke. Fortausareal legges i flukt med fortau på omkringliggende veistrekning.

Sykkelparkering skal ikke være til hinder for langsgående gang- og sykkeltrafikk.

Nils Herman Sopp (H) fremmet et alternativt forslag til Senterpartiets pkt. 1:

Maksimum takhøyde på mellombyggets nordre 10 meter målt fra byggegrensen settes til k 106,5 som tilsvarer etasjeskillet mellom plan 3 og 4.

Votering:

- Høyres forslag ble tiltrådt 7-2 (Sp, SV) ved alternativ votering mot Sps pkt. 1.
- Senterpartiets pkt. 2 ble enstemmig tiltrådt.
- SVs punkter ble enstemmig tiltrådt.
- Planen for øvrig ble enstemmig tiltrådt.

Hovedutvalg for teknikk og miljø innstilling 18.08.2016:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Ås kommunestyre R-296 Detaljreguleringsplan for Moerveien 10, med bestemmelser datert 15.06.2016 og kart datert 15.06.2016, med følgende endringer:

- Maksimum takhøyde på mellombyggets nordre 10 meter målt fra byggegrensen settes til k 106,5 som tilsvarer etasjeskillet mellom plan 3 og 4.
- Nordre avkjørsel fra Brekkeveien forskyves slik at gang-/sykkeltrafikk på fortau langs byggets nordside ikke forstyrres.
- Til § 3.2, siste avsnitt:
...kun omfatte *absolutt* nødvendige objekt, og *tilpasses byggets arkitektur*.
- Til § 3.4:
Bakkeparkering langs Brekkeveien tillates ikke. Fortausareal legges i flukt med fortau på omkringliggende veistrekning.

Sykkelparkering skal ikke være til hinder for langsgående gang- og sykkeltrafikk.

Saksfremlegg

Rådmannens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Ås kommunestyre R-296 Detaljreguleringsplan for Moerveien 10, med bestemmelser datert 15.06.2016 og kart datert 15.06.2016.

Ås, 09.08.2016

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 |
| Hovedutvalg for teknikk og miljø, 2. gang: | 14.01.2016 |
| Offentlig ettersyn: | 02.02.-10.03.2016 /01.04.-29.04.2016 |
| Hovedutvalg for teknikk og miljø, 3. gang: | 18.08.2016 |
| Kommunestyret: | 07.09.2016 |

Vedlegg:

1. Reguleringskart, datert 15.06.2016
2. Reguleringsbestemmelser, datert 15.06.2016
3. Planbeskrivelse, datert 15.06.2016
4. Illustrasjoner, datert 15.06.2016
5. ROS-analyse, datert 25.09.2015
6. Trafikkanalyse, datert 12.06.2016
7. Geotekniske vurderinger, datert 18.04.2016
8. Sol- og skyggestudier
9. Saksutskrift - R-296 Detaljreguleringsplan for Moerveien 10, datert 10.11.2015
10. Saksutskrift - R-296 Detaljreguleringsplan for Moerveien 10, datert 20.01.2016

Øvrige dokumenter som ligger i saken:

Høringsuttalelser

Vedtak i saken sendes til:

Adressater i følge liste

SAKSUTREDNING:

Sammendrag:

Planforslaget legger til rette for å oppføre et nytt næringsbygg i Ås sentrum i Moerveien 10. Forslag til reguleringsplan angir rammer for et næringsbygg med mulighet for forretning eller bevertning i næringslokaler på grunnplan.

Kvartalet ble i 2012 regulert til bolig, forretning og kontor, der ubebygde område ut mot Brekkeveien ble regulert til næring i 1. etasje og boliger fra 2. etasje og oppover, med en tilbaketrasket 5. etasje.

Nytt forslag til reguleringsplan har ligget ute til offentlig ettersyn og har blitt bearbeidet på en rekke punkter, etter innkomne bemerkninger fra overordnede myndigheter og andre berørte parter.

Planforslaget er utarbeidet av Hille Melbye Arkitekter AS på vegne av tiltakshaver Hathon Holding AS.

Fakta i saken:

Nytt forslag til reguleringsplan for Moerveien 10 erstatter gjeldende plan for området. I planområdet er det i dag et forretningsbygg (Posten) langs Moerveien og en parkeringsplass inntil Brekkeveien.

Planområdet er avsatt til sentrumsformål i gjeldende kommuneplan og er innenfor planavgrensningen for Områdereguleringsplan for Ås sentralområde, som er under arbeid.

Planområdet er på ca. 3700 kvadratmeter.

Formålet med reguleringen er å oppføre ny sentrumsbebyggelse med forretning, kontor og tjenesteyting, samt mulighet for å etablere bevertning, forsamlingslokale og undervisning. Planforslaget redegjør for planene i vedlagte reguleringsplan med bestemmelser og planbeskrivelse. Forslaget er i tråd med gjeldende kommuneplans arealdel, vedtatt 03.02.2016.

Tidligere behandling av saken:

Reguleringsplanen ble forhåndsvarslet med planavgrensning 11.06.2015. Planen ble behandlet i Hovedutvalg for teknikk og miljø i møte 04.11. 2015 og 14.01.2016. Planforslaget ble deretter sendt til offentlig ettersyn 02.02.-10.03.2016 og 01.04.-29.04.2016, med endringer redegjort for i vedlagte saksutskrift(er). Det ble mottatt 7 bemerkninger som er gjengitt og kommentert nedenfor.

Hovedutvalgets forslag til endringer er innarbeidet i revidert planforslag (vedlegg 1, 2, 3 og 4).

Innkomne høringsuttalelser:

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (10.03.2016)

Fylkesmannen fremmer **innsigelse** til planforslagets parkeringsnormer. Planområdet ligger i et kollektivknutepunkt med god kollektivdekning og bestemmelser for maksimumsnorm for parkering må gjenspeile dette. Strengere maksimumsnormer for

parkering vil bidra til å øke andelen reiser som tas med gange, sykkel og kollektivtransport. Det vil være i tråd med nasjonale klimamål og retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Innsigelsen imøtekommes ved at antall parkeringsplasser reduseres fra 120 til 92.

2. Akershus fylkeskommune (09.02.2016)

Gjør oppmerksom på at det det kan være ukjente fornminner i området, og i så fall skal arbeidet straks stanses og rette myndighet, Akershus fylkeskommune skal varsles, i henhold til kulturminnelovens § 8, 2. ledd.

Fylkesrådmannen mener tiltaket er i samsvar med gjeldende kommuneplan og har ingen ytterligere merknader.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Opplysningen tas til orientering.

3. Statens vegvesen (10.03.2016)

Statens vegvesen er positiv til at det legges opp til høy utnyttelse og til publikumsrettede aktiviteter på gateplan. De mener imidlertid at det er uheldig med tverrgående parkeringsplasser langs Moerveien, siden Moerveien ville kunne bli en viktig trase for syklende i framtiden. Det oppfordres til å vurdere andre løsninger, som vil ivareta trafikksikkerheten og sykkelframkommeligheten bedre. De ber kommunen generelt vurdere strengere maksimumsnormer for parkering.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

I stedet for tverrgående parkering er det foreslått færre parkeringsplasser langs Moerveien og antall parkeringsplasser er totalt redusert fra 120 til 92. I arbeidet med Områdereguleringsplanen for Ås sentralområde vil det bli vurdert strengere maksimumsnormer for parkering.

4. Jernbaneverket (01.03.2016)

Jernbaneverket har ingen merknader.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Bemerkningen tas til orientering.

5. Sameiet Nylundkvartalet (10.03.2016)

Sameiets bemerkninger fremmes på vegne av 52 eiere i Nylundkvartalet. De viser til at de fleste kjøpte sine leiligheter i 2012, samme år som gjeldende reguleringsplan for Moerveien ble vedtatt. De gikk derfor ut i fra at det ville bli rammene for eventuelt ny bebyggelse i kvartalet.

I 2015 fikk de varsel om oppstart av ny regulering for Moerveien 10. De mener dette er uheldig, og at det ikke bør gjennomføres regulering eller utbygging på denne eller tilstøtende eiendommer før Områdereguleringsplan for Ås sentralområde blir vedtatt.

De mener at en gjennomføring av nytt forslag til detaljreguleringsplan for Moerveien 10 vil ha betydelige skadevirkninger for beboerne i Nylundkvartalet. De viser til at det ikke er gjennomført grunnundersøkelse og har innhentet egen uttalelse fra tidligere

professor i geologi ved NMBU, Johan Petter Nystuen. Han mener det bør foretas grunnundersøkelser for hele Ås sentrumsområde, siden det er økende andel av store bygg.

Sameiet mener også at ny bebyggelse kommer for tett på leilighetene i Nylundkvartalet, og at den blir alt for høy og vil sterkt forringe bokvaliteten ved en massiv skyggelegging og redusert dagslys. Planene vil medføre økt støy, direkte innsyn og redusert utsikt fra de sørvendte leilighetene. Utnyttelsesgraden er ekstremt høy. Det stilles også spørsmål for hvordan parkering og varelevering skal håndteres på en god måte. De mener det vil bli trafikkork i Brekkeveien i rushtiden og at det vil skape stor risiko for ulykker.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Nåværende eier av Moerveien 10 ønsker å utvikle sin eiendom til næringsformål. Det er ikke i tråd med gjeldende reguleringsplan. En såpass stor endring av planens formål krever en ny regulering, som blant annet gir mulighet for en god medvirkningsprosess fra overordnede myndigheter og berørte parter.

Ås kommune ønsker å legge til rette for næringsutvikling i sentrum og planarbeidet er i henhold til ny kommuneplan for Ås. Pga arealets svært sentrale beliggenhet, ikke minst til buss og tog, er det ønskelig med høy utnyttelse. Høyden på bebyggelsen i opprinnelig forslag er redusert med en etasje og toppetasjene mot Moerveien og Brekkeveien er trukket fire meter tilbake mot nord og sør, og to meter tilbake mot øst og vest. Dette gir bedre lys- og solforhold for omkringliggende bebyggelse. Trafikkanalyse, geoteknisk vurdering og sol- og skyggestudier er blitt revidert (vedlegg 6, 7 og 8). Trafikkanalysen konkluderer med at økningen i trafikk er såpass liten at den ikke utløser avbøtende tiltak. I geoteknisk vurdering er global stabilitet funnet å være tilfredsstillende og at setningsproblematikken vil ivaretas ved geoteknisk prosjektering.

6. Toril N. Kilde og Otto Fiske (29.02.2016)

Eierne av gnr 42 bnr 66 og gnr 42 bnr 70 er sjokkert over den økte utnyttelsesgraden sammenlignet med gjeldende plan for kvartalet. De mener at ny bebyggelse blir alt for høy, at det vil føre til alt for mye biltrafikk (og mangel på parkeringsplasser) og dermed gjøre det utrygt for gående og syklende. Grunnforhold og setningsskader er det også bekymring for, og de mener at det burde vært gjort grunnundersøkelser på tomten. Høringsfristen er for kort og avslutningsvis påpeker de at det er svært lite miljøvennlig å rive et bygg fra 80-tallet. De mener at ny plan bør avvises inntil Områdereguleringsplanen for Ås sentralområde foreligger.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Det vises til rådmannens kommentar ovenfor (til nr 5). Høringsfristen ble utvidet og ble totalt på 9 uker. Planforslaget vurderes til å være i tråd med vedtatt planprogram for Områdereguleringsplan for Ås sentralområde.

7. Kjell Aksnes (30.04.2016)

Han har kommentarer til trafikk tallene i trafikkanalysen.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Trafikken i Brekkeveien og Moerveien er dokumentert ved trafikk tellinger, jfr. revidert trafikkanalyse (vedlegg 6).

Vurdering:

Planprosess

Detaljreguleringsplan for Moerveien 10 er i tråd med gjeldende kommuneplan for Ås 2015-2027, og for statlige og regionale føringer for samordnet areal- og transportplanlegging.

Berørte offentlige og private parter har gjennom offentlig ettersyn kommet med bemerkninger, derav en innsigelse. Forslagsstiller har i stor grad imøtekommet bemerkningene og innsigelsen, og planforslaget er blitt revidert. Forslagsstiller har også kommentert øvrige parter og hensynstatt bemerkningene i stor grad.

Endringer i planforslaget

Etter offentlig ettersyn er det gjort følgende endringer:

- I tillegg til tidligere reduksjon med en etasje, er toppetasjene mot Moerveien og Brekkeveien trukket 4 meter tilbake mot nord og sør, og 2 meter tilbake mot øst og vest.
- Areal avsatt til bebyggelse og anlegg er flyttet mot vest slik at fortauet mot Brekkeveien økes fra 2,5 til 4,5 meter. Dette muliggjør sykkelparkering, møblering og beplantning på deler av arealet som er avsatt til fortau.
- Det er avsatt et 4 meter bredt fortausareal i nord (mot Nylundskvartalet), dvs at avstanden mellom bygningene blir minst 9 meter.
- Parkeringsplassene langs fortauet i Moerveien er snudd 90 grader, slik at oppstillingsplassene vil ligge langs med og ikke vinkelrett på fortauet.
- Parkeringsnormen er endret for å tilfredsstille krav fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus, samt Statens vegvesen.
- Bestemmelsene sikrer tilrettelegging av ladepunkter for el-bil på minimum 10 % av parkeringsplassene.
- I bestemmelsene er det medtatt at tekniske installasjoner på tak kun skal omfatte helt nødvendige objekt.

I planbeskrivelsen gjengis og kommenteres innkomne bemerkninger mer detaljert, enn i denne saksframstillingen (se side 14-21, vedlegg 3).

Planprosessen med involvering av berørte parter vurderes som tilfredsstillende og endringene som er listet opp ovenfor, viser også at mange av bemerkningene er tatt til følge.

Konklusjon med begrunnelse:

Det reviderte planforslaget vurderes som tilfredsstillende utarbeidet, og har i stor grad hensynstatt bemerkninger som er kommet inn.

Reguleringsplanen vurderes som et godt rammeverk for utvikling av kvartalet.

Rådmannen anbefaler at detaljreguleringsplan for Moerveien 10 vedtas.

Kan vedtaket påklages?

Ja

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart