



Saksutskrift

R-310 Detaljreguleringsplan for Brekkeveien 19 m.m.

Arkivsak-dok. 16/02831-56
Saksbehandler Magnus Ohren

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø 2015-2019	10.10.2019	60/19
2 Kommunestyret	23.10.2019	66/19

Kommunestyrets behandling 23.10.2019:

Kommunestyret vedtok enstemmig at Sverre Strand Teigen (H) var inhabil jf. forvaltningsloven § 6 annet ledd. Ulf Oppegård (H) tiltrådte som vara.

Hilde Kristin Marås (H) fremmet følgende forslag:
Nordvest i byggeområdet BB tillattes byggehøyder for blokkbebyggelse i maksimum 4 etasjer, tilsvarende kote +123,8.

Eskild Gausemel Berge (SV) fremmets følgende forslag

- 10% av parkeringsplassene skal være for bildelings-samarbeid.
- Reguleringsbestemmelsene pkt 5.6 endres til:
Det kan opparbeides maksimum 1.0 parkeringsplasser [...]
- Bygg E og H tas ned til maks 4 etg.

Laila Nordsveen (Ap) fremmet følgende forslag:

- Blokk G økes fra 3 til 4 etg hvor 4 etg er inntrukket med 2 meter mot vest og i annet materiale.
- 10% av blokk G skal øremerkes som enheter tilpasset boligpolitiske virkemidler.

Jorunn Nakken (V) fremmet følgende forslag:

- Endring reguleringsbestemmelser pkt. 5.2:
 - Stryk: «men sammenkjeding mellom bygningsvolumene med garasjer/carporter i en etasje tillates. Minimum 1 p-plass pr. boenhet skal være under tak.»
 - Endre siste setning til: Innenfor feltet skal det opparbeides interne gangveier som er kjørbare for utrykningskjøretøyer.
 - Tillegg: Flate tak skal være grønne tak med vekster.
- Endring reguleringsbestemmelser pkt 5.6:
 - Det skal opparbeides maksimum 0,8 parkeringsplasser pr. boenhet i enebolig eller tomannsbolig innenfor feltet BK. I tillegg kan det opparbeides 0,2 gjesteparkingsplasser pr. boenhet.
 - Parkingsplasser skal anlegges i parkeringskjellere helt eller delvis under terreng, gjerne sammen med blokkbebyggelsen. Gjesteparkingsplasser kan anlegges på terreng.

- c Det skal opparbeides 4 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Alle sykkeloppstillingsplasser skal være under tak.
3. Tillegg reguleringsbestemmelser pkt 6.2:
- Flate tak skal være grønne tak med vekster, hvorav min. 20 % skal være arealer for dyrking.
(b og c ble trukket)
4. Reguleringsbestemmelser pkt. 6.6 – tillegg andre avsnitt:
- Innkjøringen til parkeringskjeller fra sør skal legges så nær Brekkeveien som mulig for å gjøre gatetunet bilfritt.
 - Det skal opparbeides 2-4 sykkeloppstillingsplasser pr. boenhet. Alle sykkeloppstillingsplasser skal være under tak.
5. Tillegg reguleringsbestemmelser pkt 7:
- På lekeplass som grenser til barnehage/friområde skal det opparbeides balløkke. Denne skal ha belysning og utformes slik at den kan benyttes som isflate om vinteren.
 - Lekeplassene skal i størst mulig grad ha naturlig underlag, ikke gummi-asfalt o.l.
6. Tillegg reguleringsbestemmelser pkt 8.1:
- Den delen av gatetunet som er gangvei skal ha grusdekke, innenfor reglene for universell utforming.
7. Tillegg reguleringsbestemmelser pkt 9:
- Store trær som skal bevares i randsonen, men blir skadet og må felles som følge av anleggsarbeidet, skal erstattes med 150.000 kr per tre over 15 m.

Jorunn Nakken (V) fremmet forslag om å utsette saken.

Votering:

Vs utsettelsesforslag ble nedstemt 27-6 (1MDG, 2SV, 2V, 1KrF).

Hs forslag ble nedstemt 26-7(H).

Aps forslag pkt:

- ble vedtatt 19-14 (4Sp, 1FrP, 3MDG, 2SV, 2V, 1KrF, 1Rødt)
ved alternativ votering mot hovedutvalgets innstilling pkt 4 og 5
- ble vedtatt 32-1(Rødt)

Hovedutvalgets innstilling pkt:

- 1 ble vedtatt 27-6 (3MDG, 2SV, 1Rødt) ved alternativ votering mot SVs pkt 1.
- 2 ble enstemmig vedtatt.
- 3 ble enstemmig vedtatt.
- 6 ble enstemmig vedtatt

Hovedutvalgets innstilling forøvrig ble enstemmig vedtatt.

SVs forslag pkt.:

- 2 ble nedstemt 28-5 (3MDG, 2SV)
- 3 ble nedstemt 27-6 (2SV, 2V, 1KrF, 1Rødt)

V's forslag pkt.:

- 1 ble nedstemt 27-6 (1MDG, 2SV, 2V, 1Rødt)
- 2a ble nedstemt 24-9 (3MDG, 2SV, 2V, 1KrF, 1Rødt)
- 2b ble nedstemt 21-12 (3Sp, 3MDG, 2SV, 2V, 1KrF, 1Rødt)
- 2c ble nedstemt 24-9 (3MDG, 2SV, 2V, 1 KrF, 1Rødt)
- 3a ble nedstemt 25-8 (3MDG, 2SV, 2V, 1Rødt)
(b og c ble trukket)
- 4 ble nedstemt 24-9 (3MDG, 2SV, 2V, 1KrF, 1Rødt)
- 5 ble nedstemt 24-9 (3MDG, 2SV, 2V, 1KrF, 1Rødt)
- 6 ble nedstemt 24-9 (3MDG, 2SV, 2V, 1KrF, 1Rødt)
- 7 ble nedstemt 25-8 (3MDG, 2SV, 2V, 1Rødt)

Første avsnitt i innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets vedtak 23.10.2019:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Ås kommunestyre R-310 Detaljreguleringsplan for Brekkeveien 19 m.m., med kart datert 9.9.2019 og bestemmelser datert 20.9.2019, med følgende endringer og tillegg:

1. Tillegg til reguleringsbestemmelsene pkt. 5.6:
Det tillates inntil 10% økning av maksimum parkeringskapasitet forutsatt at disse plassene dedikeres for former for bildelings-samarbeid.
2. Det legges blågrønn struktur i vest fra Lekeplass 2 sør til Søråsveien.
3. Tillegg til reguleringsbestemmelsene pkt. 9:
Områdene skal være åpne for allmennheten. Det skal etableres sammenhengende nord-sørgående sti i grøntstrukturene vest i området.
4. Blokk G økes fra 3 til 4 etg hvor 4 etg er inntrukket med 2 meter mot vest og i annet materiale.
5. 10% av blokk G skal øremerkes som enheter tilpasset boligpolitiske virkemidler.
6. Kotehøyde for bygg A reduseres med 2 meter, fra 122 til 120

Saksutskriften bekreftes
Ås, 6.november 2019

Lene Henriksen Lilleheier
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Tidligere behandlinger

Hovedutvalg for teknikk og miljø behandling 10.10.2019:

Håvard Steinsholt (SV) fremmet følgende forslag:

1. Utsettelsesforslag:
Planen tilbakesendes for videre bearbeiding der man finner betydelig bedre løsninger for bebyggelse mot grøntstruktur og eksisterende boliger i nordvest. Videre må grøntstruktur i vest videreføres fram til Søråsveien i sør.
2. Reguleringsbestemmelsene pkt. 5.6 endres til:
Det kan opparbeides maksimum 1.0 parkeringsplasser [...]
3. Tillegg til reguleringsbestemmelsene pkt. 5.6:
Det tillates inntil 10% økning av maksimum parkeringskapasitet forutsatt at disse plassene dedikeres for former for bildelings-samarbeid.
4. Det legges blågrønn struktur i vest fra Lekeplass 2 sør til Søråsveien.
5. Tillegg til reguleringsbestemmelsene pkt. 9:
Områdene skal være åpne for allmennheten. Det skal etableres sammenhengende nord-sørgående sti i grøntstrukturene vest i området.

Ragnar Joakim Nese (MDG) fremmet følgende forslag:

1. Reguleringsbestemmelsene pkt. 5.6:
Parkeringsdekning reduseres til 0.7
2. Reguleringsbestemmelsene pkt. 6.6:
Parkeringsdekning reduseres til 0.7

Joar Solberg (Ap) fremmet følgende forslag:

1. Bygg F reduseres til maksimalt 3 etasjer
2. Bygg G reduseres til maksimalt 3 etasjer
3. Kotehøyde for bygg A reduseres med 2 meter, fra 122 til 120

Votering:

SVs utsettelsesforslag ble nedstemt 6-3 (Sp, MDG, SV)

MDGs forslag 1 ble nedstemt 8-1 (MDG).

Reguleringsbestemmelser pkt. 5.6 i rådmannens innstilling ble tiltrådt 7-2 (MDG, SV) ved alternativ votering mot SVs forslag 2.

Reguleringsbestemmelser pkt. 6.6 i rådmannens innstilling ble tiltrådt 8-1 (MDG) ved alternativ votering mot MDGs forslag 2.

SVs forslag:

3. ble enstemmig tiltrådt
4. ble enstemmig tiltrådt
5. ble enstemmig tiltrådt

Aps forslag:

1. ble tiltrådt 7-2 (H) ved alternativ votering mot rådmannens innstilling
2. ble tiltrådt 6-3 (2H, FrP) ved alternativ votering mot rådmannens innstilling
3. ble enstemmig tiltrådt ved alternativ votering mot rådmannens innstilling

Rådmannens innstilling uten kulepunkt og med tiltrådte forslag ble tiltrådt 8-1 (MDG)

Hovedutvalg for teknikk og miljø innstilling 10.10.2019:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Ås kommunestyre R-310 Detaljreguleringsplan for Brekkeveien 19 m.m., med kart datert 9.9.2019 og bestemmelser datert 20.9.2019, med følgende endringer og tillegg:

1. Tillegg til reguleringsbestemmelsene pkt. 5.6:
Det tillates inntil 10% økning av maksimum parkeringskapasitet forutsatt at disse plassene dedikeres for former for bildelings-samarbeid.
 2. Det legges blågrønn struktur i vest fra Lekeplass 2 sør til Søråsveien.
 3. Tillegg til reguleringsbestemmelsene pkt. 9:
Områdene skal være åpne for allmennheten. Det skal etableres sammenhengende nord-sørgående sti i grøntstrukturene vest i området.
 4. Bygg F reduseres til maksimalt 3 etasjer
 5. Bygg G reduseres til maksimalt 3 etasjer
 6. Kotehøyde for bygg A reduseres med 2 meter, fra 122 til 120
-

Saksfremlegg

Rådmannens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Ås kommunestyre R-310 Detaljreguleringsplan for Brekkeveien 19 m.m., med kart datert 9.9.2019 og bestemmelser datert 20.9.2019, med følgende endring:

- Nordvest i byggeområdet BB tillattes byggehøyder for blokkbebyggelse i maksimum 4 etasjer, tilsvarende kote +123,8.

Ås, 23.09.2019

Trine Christensen
Rådmann

Nils Erik Pedersen
Kommunalsjef
teknikk, samfunn og kultur

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø, første gang	30.3.2017
Hovedutvalg for teknikk og miljø, annen gang	1.11.2018
Formannskapet	30.1.2019
Offentlig ettersyn	4.4.2019-10.5.2019
Hovedutvalg for teknikk og miljø, annen gang	10.10.2019
Kommunestyret	

Vedlegg:

1. R-310 Reguleringskart, datert 09.09.2019
2. R-310 Reguleringsbestemmelser, datert 20.09.2019
3. R-310 Planbeskrivelse, datert 09.09.2019
4. R-310 Illustrasjonsplan, datert 19.08.2019
5. R-310 Sol og skyggestudier, datert 16.08.2019
6. R-310 Fjern- og nærvirkninger med metodebeskrivelse
7. R-310 Skredfarevurdering, datert 16.07.2018
8. R-310 ROS analyse, datert 04.01.2018
9. R-310 Oppsummering av merknader ved offentlig ettersyn med kommentar, datert 20.09.2019
10. R-310 Saksutskrift - Formannskapet 30.01.2019
11. R-310 Saksutskrift - Hovedutvalg for teknikk og miljø 01.11.2018

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Høringsuttalelser

Saksbehandler sender vedtaket til:

Egen liste

Saksutredning:

Sammendrag:

Bakgrunn for planforslaget

Forslagsstiller er Ås bygg og trelast AS som ønsker å utvikle næringsområdet i Brekkeveien 19 til boligformål gjennom omforming av et etablert næringsområde mellom E Kornveien og Brekkeveien sør for Ås sentrum. Et planforslag er utarbeidet av Shark arkitekter AS. Forslaget tilrettelegger for etablering av om lag 160 nye boliger i området.

Beskrivelse av planområdet

Planområdet utgjør et areal på ca. 20 daa mellom E Kornveien og Brekkeveien syd for Ås sentrum i boligområdet Søråsteigen. Planområdet avgrenses av Sagalund friområde i nord, Brekkeveien i øst, Sagalund barnehage i vest og Søråsveien i syd. Planområdet ligger ca. 900 meter fra Ås stasjon, og ca. 850 meter fra Åsgård skole og Søråsteigen barnehage.

Området er i dag bebygd med næringsbebyggelse, og huser blant annet Maxbo trevareutsalg i den sydlige delen av næringsområdet. Eldre næringsbebyggelse knyttet til tiden da området var tatt i bruk som sagbruk er etablert i nord. Nordøst i planområdet i Brekkeveien 17b er det etablert en frittliggende enebolig. Eksisterende bebyggelse i området har et samlet fotavtrykk på ca. 3800 m².

Dagens planstatus

Planområdet omfattes av reguleringsplan R-18 for Søråsteigen (1976) som tilrettelegger området for blant annet næringsbebyggelse, boligbebyggelse, offentlig- eller privat tjenesteyting og friområde. Planforslaget erstatter reguleringsplanen for områdene som omfatter næringsbebyggelse, og delvis boligbebyggelse for eiendommen i Brekkeveien 17B.

Arealene i planområdet er i gjeldende kommuneplan for Ås avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg og boligbebyggelse.

I områdereguleringsplan for Ås sentralområde er området foreslått som areal til boligbebyggelse.

Vei og atkomst

Planområdet har atkomst fra Brekkeveien som går langs planområdet i øst.

Nærmiljø og landskap

Boligområdet på Søråsteigen består i hovedsak av frittliggende eneboliger, enkelte flermannsboliger og et fåtall rekkehus. Området har et veletablert og stabilt bomiljø med en variert alderssammensetning og god opplevd trivsel.

I nærheten av planområdet ligger Moer sykehjem, Sagalund barnehage samt Sagalund friområde og Burumskogen som benyttes som rekreasjonsområde av lokalbefolkningen. Rekreasjonsområdene har stor lokal verdi.

Natur og kulturminner

Det er ingen registrerte truede artsforekomster i planområdet. Det er ikke gjennomført særegen kartlegging av området med tanke på naturmiljø. Tre kulturminner er kartlagt i nærområdet, og alle er gravminner fra jernalderen. Tilgrensende planområdet i nord, i Sagalund friområde, er det fire registrerte kulturminner av samme art.

Forslagsstillers planbeskrivelse redegjør for planforslagets forhold til kulturminner, i kapittel 3.9, side 34.

Planprosess

Varsel om oppstart

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Østlandets Blad og på Ås kommunes hjemmesider 5.5.2017. Brev til naboer, organisasjoner og myndigheter med varsel om oppstart for planarbeidet ble sendt 26.4.2017. Ved varsel om igangsetting av planarbeidet ble det mottatt 13 høringsuttalelser.

Tidligere behandlinger av saken

Varsel om oppstart av reguleringsarbeidet med forslag til planavgrensning ble behandlet som egen sak i Hovedutvalg for teknikk- og miljø, sak 22/17 30.3.2017. Dette ble gjort som følge av et politisk ønske om også å inkludere Sagalund barnehage og skogsområdet nord for barnehagen i planleggingen, for på den måten sikre helhetlig planlegging av hele området mellom Ekornveien og Brekkeveien.

Reguleringsplanen ble behandlet første gang i HTM 1.11.2018, HTM-sak 76/18. I behandlingen vedtok hovedutvalget justerte byggehøyder, og at planforslaget skulle sendes til offentlig ettersyn med utbedrede illustrasjoner av nær- og fjernvirkning.

Spørsmålet om utvidet planavgrensning ble forelagt Formannskapet i egen sak 30.01.2019, F-sak 5/19. Det ble vedtatt ikke å utvide planavgrensningen, og opprettholde Sagalund barnehage som i dag.

Planforslaget med vedtatte endringer var til offentlig ettersyn i perioden 4.4.2019 til 10.5.2019. Kommunen har mottatt 16 merknader til forslaget.

Mottatte høringsuttalelser og endringer i planforslaget

Mottatte høringsuttalelser er oppsummert og kommentert enkeltvis i eget vedlegg, vedlegg 9. Merknadene er gjengitt nedenfor som en samlet oppsummering med gjennomgang av foreslåtte endringer i planforslaget.

Samlet oppsummering av høringsuttalelser

Mottatte høringsuttalelser gir uttrykk for stor bekymring for at det tillates etablert for mange boliger i området, og det pekes på at forslaget ikke samsvarer med kommunens boligprogram ved forrige rullering av kommuneplan da området først ble foreslått som utviklingsområde. Dette er heller ikke samsvar med tanke på fordeling mellom andel leiligheter i blokkbebyggelse, og andel rekkehus.

Videre er det knyttet stor bekymring til foreslåtte byggehøyder for blokkbebyggelse, særlig med tanke på tilpasning til tilgrensende småhusbebyggelse mot vest og nordøst for planområdet, og mot friområdet Sagalund.

Berørte naboer uttrykker også bekymring for hvordan blokkbebyggelsen vil virke på området, særlig sett fra E Kornveien, friområdet Sagalund og øvrige deler av Ås sentrum. Videre er naboer bekymret for fjernvirkning dersom trær i Sagalund fjernes eller beskjæres.

Konkrete tiltak for utbedring av grønnstrukturen etterspørres, og det er uttrykt ønsker om å utvide grøntarealet langs planområdets vestre avgrensning.

Flere peker på ønske om bedre illustrasjoner av tiltaket, herunder bedre illustrasjoner av nær- og fjernvirkninger, og det er bekymringer for økt trafikk og anleggstrafikk. Atkomst til området ønskes flyttet mot syd langs Brekkeveien fra planområdets nordøstre hjørne, og det oppleves som uheldig at avfallshåndtering er foreslått tett på tilgrensende bebyggelse.

Av foreslåtte avbøtende tiltak gis det uttrykk for bredere byggegrenser mot tilgrensende bebyggelse, og reduserte byggehøyder for blokkbebyggelsen. Byggegrenser er ønsket satt minst 10 meter fra eiendomsgrensen og byggehøyder er ønsket redusert til 3 etasjer for den foreslåtte blokkbebyggelsen vest i området.

Blant de offentlige høringspartene er det kommentert behov for enkelte tekniske avklaringer.

Akershus fylkeskommune har gjennomført befaring av området med Riksantikvaren, og fastsatt krav om arkeologisk utgraving av et automatisk fredet kulturminne som kan frigis, gravhaug med id 70038.

Follo Ren har fastsatt behov for antall avfallsbrønner i området.

Statens vegvesen ønsker at parkeringsdekning i området reduseres til maksimalt 1 parkeringsplass per leilighet i blokkbebyggelse inklusive gjesteparkering, og 1,5 plass per småhus inklusive gjesteparkeringsplasser.

Endringer av planforslaget etter offentlig ettersyn

Høringsuttalelsene gir uttrykk for stor skepsis blant berørte naboer til særlig de foreslåtte byggehøydene i området, og en bekymring for virkning på nærmiljøet sett under ett. Det knyttes særlig bekymring til virkning for de nærmeste naboer i E Kornveien 44, 46 og Brekkeveien 17, samt fjernvirkning sett fra E Kornveien, og nærvirkning på friområdet Sagalund.

Videre er bekymringer knyttet til økt trafikkproduksjon, og anleggstrafikk. Naboer i Brekkeveien 17 har også gitt uttrykk for bekymring knyttet til planlagt atkomst og avfallshåndtering i nord-østre del av planområdet.

Planforslaget er endret for delvis å imøtekomme merknadene. Det er innarbeidet grøntbelte avsatt som felles grønnstruktur langs planområdets vestre avgrensning i en bredde på 4 meter, som samtidig øker byggegrensene fra områdets vestre avgrensning fra 4 til 8 meter.

Nye fjern- og nærvirkningsillustrasjoner er produsert og kvalitetssikret i flere omganger for å forsikre at fjernvirkning fra E Kornveien og friområdet er korrekt

illustrert. Fjernvirkningsillustrasjoner viser ingen endring i horisontlinjen sett fra Ekornveien, Sollihøgda eller Søråsjordet.

Atkomst til både byggeområdet og til avfallshåndteringen er flyttet syddover, som vil virke mindre sjenerende for nabobebyggelsen. Atkomst er i tillegg delt, slik at det vil være atkomst til blokkbebyggelsen også fra tverrgående gatetun for å bedre fordele trafikkavviklingen i området. Gatetunet er redusert i utstrekning vest i området, hvor det er innarbeidet noe bredere grønnstruktur som buffer mellom ny og etablert bebyggelse. Gjennomgående gangvei/sti fra gatetunet til Ekornveien er opprettholdt.

Øvrige kommentarer av teknisk art er innarbeidet i revidert planforslag. Dette omfatter noe nedjusterte parkeringsbestemmelser, ved at krav om 0,5 parkeringsplasser for eventuelle sekundærboliger i området utgår og at bestemmelsene er angitt som maksimumsnorm. Automatisk fredet kulturminne som kan frigis er markert som bestemmelsesområde #1 i plankartet.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet foreslås regulert til boligformål i form av blokkbebyggelse og rekkehus fordelt over tre byggeområder, hvor et område også åpner for etablering av næringsvirksomhet som del av foreslått blokkbebyggelse. Videre foreslås arealer regulert til felles lekeplasser og gatetun. Langsgående grønnstruktur er innarbeidet langs reguleringsplanens vestre avgrensning. Forslagsstillers planbeskrivelse redegjør for planforslaget, og er vedlagt i sin helhet.

Forhold til overordnede planer og retningslinjer

Området er i kommuneplan for Ås 2015-2027 disponert til kombinert bebyggelse og anlegg, næring/bolig, areal for offentlig eller privat tjenesteyting, boligbebyggelse og friområde.

I områdereguleringsplan for Ås sentralområde er området avsatt som byggeområde for boligbebyggelse.

Forslagstillers planbeskrivelse redegjør for planforslagets forhold til overordnede planer og retningslinjer i kapittel 1.

Bebyggelse, utnyttelse og høyder

Planforslaget legger til grunn et hovedgrep for etablering av variert boligbebyggelse i området ved at foreslått bebyggelse er organisert omkring to sentrale tun, som deles av en sentral tverrforbindelse for gående og syklende som også fungerer som atkomst til området.

Arealformål for blokkbebyggelse er avsatt nord i planområdet, og areal for konsentrert småhusbebyggelse er avsatt i syd. Nordøst i planområdet langs Brekkeveien gir avsatt areal for blokkbebyggelse også mulighet til å etablere opp til 600 m² næringsvirksomhet i form av kontor- eller tjenesteyting.

Maksimalt tillatt bebygd areal for hvert av byggeområdene er fastsatt som prosent bebygd areal (BYA). For byggeområder i nord avsatt til blokkbebyggelse foreslås maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) på 35 %. For området med konsentrert boligbebyggelse i syd foreslås 30 %.

Bebyggelsens høyder reguleres gjennom presiseringer av tillatte høyder i reguleringsbestemmelsene, og byggehøyder er kotesatt i plankartet i ulike delfelter. For foreslått ny blokkbebyggelse nord i planområdet fastsetter plankart og bestemmelser bygningshøyder mellom 4 og 5 etasjer, og det er fastsatt bestemmelser om at øverste etasjer i byggene skal trekkes 2 meter tilbake fra vest.

Forslag illustrasjonsplan for bebyggelsesplan er vist i planbeskrivelsens kapittel 3.1, side 21, og lagt ved som vedlegg 4.

Trafikk og atkomst

Forslaget legger opp til atkomst til området via Brekkeveien i øst. Det er foreslått to atkomster til området, én helt nordøst i området og én gjennom felles gatetun sentralt i planområdet.

Planforslaget foreslår å holde planområdet fritt for gjennomgangstrafikk og streber etter å holde planområdet så bilfritt som mulig gjennom etablering av felles parkeringskjeller nord i området.

Parkeringsdekning i området er foreslått til å være maksimum 1,3 parkeringsplasser per leilighet, inkludert gjesteparkeringsplasser, samt maksimum 1,5 parkeringsplasser for konsentrert småhusbebyggelse. Ved full utnyttelse av området vil dette utgjøre om lag 175 parkeringsplasser innenfor planområdet. Planforslaget legger videre til rette for to sykkelparkeringsplasser per boenhet.

Det er foretatt antagelser om forventet trafikk som følge av forslaget. Forslagsstiller mener det vil medføre en trafikk på om lag 741 bilreiser i døgnet, inkludert yrkestrafikk. Det er ikke gjennomført særegen utredning av forventet turtallsproduksjon.

Utomhusplan

Forslagets mulige bebyggelse og uterom i området er vist i vedlagt illustrasjonsplan. Det stilles krav om at det må utarbeides bindende utomhusplan i hensiktsmessig målestokk til søknad om rammetillatelse.

Grønnstruktur

Det er avsatt grøntbelte i bredde på 4 meter langs planområdets vestre avgrensning. Grøntbeltet skal fungere som skjerming for etablert tilgrensende bebyggelse, og bidra til å styrke gjennomgående grønnstruktur som grenser til planområdet. Videre er det avsatt arealer til felles nærlekeplasser. Lekearealer er kartfestet i plankartet og gitt egne bestemmelser.

Rådmannens vurdering av planforslaget

Planforslaget vurderes å være i tråd med kommuneplanens arealdel og forslag til områderegeringsplan for sentralområdet.

Det foreslåtte hovedgrepet der området foreslås delt inn i to delområder med ulike bebyggelsestyper organisert omkring hvert sitt tun, med en allment tilgjengelig ferdselsforbindelse på tvers av området vurderes som et godt hovedgrep med potensiale for god arkitektonisk kvalitet for anlegget sett under ett.

Bebyggelse med næringsdel forholder seg aktivt til Brekkeveien og gir anledning til å aktivere denne delen av veistrekningen med publikumsrettet virksomhet på fordelaktig måte.

Tema som vurderes å være vesentlige i vurderingen av forslaget er gjennomgått enkeltvis nedenunder.

Hovedgrep

Planforslagets hovedgrep med allment tilgjengelig tverrforbindelse for gående og syklende, og to byggefelt med ulike bebyggelsestyper organisert omkring hvert sitt tun vurderes å ha godt potensiale for god arkitektonisk kvalitet for anlegget sett under ett.

Selv om forslaget hovedgrep er vellykket, fremstår fortsatt blokkbebyggelse som erstatter etablert enebolig i Brekkeveien 17b som uheldig. Denne blokkbebyggelsen skaper dårlig sammenheng med øvrig småhusbebyggelse langs Brekkeveien, samtidig som blokkbebyggelse på eiendommen undergraver det foreslåtte konseptet om blokkbebyggelse nord i området organisert omkring et tun med felles lekeareal.

Rådmannen mener fortsatt at blokkbebyggelse helt nordøst i området bør utgå, og anbefaler at eventuelle forslag om endret bebyggelsestype eller økt arealutnyttelse for denne eiendommen planlegges i sammenheng med de tre andre eneboligene langs Brekkeveien frem til krysset med Sagaveien. Hvorvidt planforslaget skal legge til rette for blokkbebyggelse nordøst i planområdet ble vurdert i behandling i HTM første gang, og rådmannen har ikke foreslått endringer på dette punktet.

Utnyttelse og byggehøyder

Foreslått arealutnyttelse av området er tilnærmet lik foreslått utnyttelse for området i planforslag for Ås sentralområde, behandlet første gang i HTM 22.5.2019. I forslag til områderegeringsplan er det foreslått 80 %-BRA for byggeområdet. Dette utgjør om lag 16000 m² bebygd areal, og samsvarer med forslag til detaljreguleringsplan hvor foreslått ny bebyggelse utgjør om lag 14000 m². På det grunnlaget vurderer rådmannen foreslått utnyttelse i området som rimelig.

Området er inndelt i 3 byggeområder, hvor av det i de to nordre byggeområdene tillattes etablert blokkbebyggelse. Områdene for blokkbebyggelse er videre finmasket gjennom bruk av byggegrenser med kotesatte byggehøyder. Innenfor byggeområdet med blokkbebyggelse tillates opp til 5 etasjer bebyggelse i nordvest og sentralt i området, og opp til 4 etasjer for bebyggelsen mot nordøst, øst og sydvest.

Flere naboer bemerker at byggehøyder for blokkbebyggelse mot vest er foreslått i opp til 4 og 5 etasjer, som oppleves som svært høy bebyggelse tett på deres eiendommer i eneboliger som i områdeplan for Ås sentralområde ikke er pekt ut som utviklingsområder og hvor bebyggelsen skal holdes lav.

I det reviderte forslaget er de foreslåtte byggehøydene fra behandling av planen første gang opprettholdt, mens byggegrensen fra vest er økt i bredde opp til 8 meter for å imøtekomme merknader fra berørte naboer.

Rådmannen vurderer økt byggegrense som et godt avbøtende tiltak for å begrense påvirkning på nabobebyggelsen, men at det er fortsatt uheldig med å tillate

blokkbebyggelse i opp til 5 etasjer mot tilgrensende småhusbebyggelse vest i planforslaget.

Rådmannen vil derfor anbefale at byggehøyder helt nordvest i planområdet reduseres til 4 etasjer. Dette vurderes å bidra til å redusere virkningen av blokkbebyggelsen for etablert bebyggelse i E Kornveien, og fra friområdet i nord.

Sydvest i byggeområdet er det foreslått blokkbebyggelse i fire etasjer 17,5 meter fra etablert bebyggelse i E Kornveien 46. Rådmannen mener også dette er uheldig, og vil anbefale at det vurderes reduserte byggehøyder for delområdet ned til 3 etasjer.

Når det gjelder byggehøyder for øvrig bebyggelse i området mener rådmannen fortsatt at byggehøyder i området ikke bør tillates å være høyere enn 4 etasjer, men tar HTMs vedtak ved førstegangsbehandling til etterretning.

Uteoppholdsareal

Det stilles krav om minimum 40 m² felles uteareal per bolig for blokkbebyggelse, 30 m² for småhusbebyggelse, samt minimum 8 m² privat uteareal ved balkonger eller terrasser. Lekeareal som er kartfestet i reguleringskartet kan inngå i beregningen av uteoppholdsareal. Det stilles i reguleringsbestemmelsene krav om fremlagt utomhusplan for boligbebyggelsen ved rammesøknad.

For byggeområdene B/K og BB skal uteoppholdsareal beregnes for de to områdene sett under ett. Rådmannen vurderer at dette er fornuftig all den tid de to byggeområdene utgjør et helhetlig tun, og inndelingen i to arealformål i hovedsak knytter seg til ønske om å spesifisere hvor i området det tillates etablert næringsvirksomhet ut mot Brekkeveien.

Foreslåtte krav til uteoppholdsareal vurderes samlet sett som rimelig.

Trafikk og parkering

Forslaget legger opp til atkomst til planområdet via Brekkeveien både gjennom atkomst direkte fra Brekkeveien, eller via gatetun sentralt i området, til felles parkeringsanlegg under bakken. For rekkehusbebyggelsen er atkomst foreslått via det samme gatetunet til frem til hver boenhet i området.

Foreslått atkomst for blokkbebyggelsen i øst er trukket noe syd sammenlignet med tidligere planforslag, for å virke mindre sjenerende på tilgrensende bebyggelse.

Samlet sett vurderes foreslått atkomst til området via Brekkeveien og ved bruk av gatetun å være tilfredsstillende.

Forslagets planbeskrivelse redegjør for forventet turtallsproduksjon som følge av forslaget på side 41. Selv om det er knyttet stor usikkerhet til metodikk for beregning av antatt trafikk ved forslag om ny bebyggelse, vurderer rådmannen disse antagelsene som beskjedne. Rådmannen vurderer likevel at antatt trafikkproduksjon som følge av tiltaket ikke vil utgjøre et betydelig antall i ett så sentralt område. Det er videre fastsatt krav til opparbeidelse av utbedret infrastruktur mot Ås sentrum for gående- og syklende, som vil bidra til å øke fordelingen av reisemidler for daglige gjøremål i området.

Grønnstruktur

Det er innarbeidet ny grønnstruktur langs planområdet vestre avgrensning i bredde på 4 meter i det reviderte planforslaget. Grønnstrukturen kommer som tillegg til kommunalt eid grønnstruktur i Sagalund friområde, som ligger mellom den tilgrensende bebyggelsen i Ekornveien 42, 44 og 46 og de foreslåtte byggeområdene.

Avsatt grønnstruktur i området vurderes som fordelaktig, og vil bidra til å styrke den langsgående grønne passasjen mellom Sagalund barnehage og friområdet nord for planområdet, samtidig som omfanget av grønnstruktur øker i området sett under ett.

For tiltak som berører overvannshåndtering er det i forslaget stilt krav om bruk av blågrønn faktor, som foreslås å skulle oppnå en faktor på minst 0,75. Dette vurderes å være tilfredsstillende. Det er stilt krav om bruk av helhetlig VAO-rammeplan som også omfatter tiltak som berører ledningsnettets som vil bli aktuelt i området. Tiltak for ledningsnettets utenfor planområdet er fastsatt som rekkefølgekrav.

Barn og unges interesser

Rådmannen vurderer det som positivt at tilgang til friområder utenfor planområdet er ivarettatt for både beboere innenfor planområdet og utenfor, og at det etableres nye lekearealer sentralt i området med god tilgjengelighet.

Rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav for området er vurdert opp mot foreslåtte rekkefølgekrav knyttet til byggeområdet som er avsatt som B18 i forslag til områderegeringsplan for Ås sentralområde.

I områdeplanen er det vurdert at det for området er nødvendig med opparbeidelse av enkelte infrastrukturtiltak og utbedring av deler av vannledningsnettets. Kravene skal sikre opparbeidelse av tiltakene, og kan utløses gjennom forholdsmessige bidrag i tråd med områdeplanens foreslåtte finansieringsmodell, som realytelser, eller gjennom egen utbyggingsavtale.

Tiltakene som er vurdert som nødvendige for bebyggelse i området omfatter:

- Kryssutbedring i krysset Brekkeveien/fylkesvei 152 (SKV12)
- Sykkelvei med fortau langs Brekkeveien fra stasjonen til Askeveien (SS7/SF7/SS8/SF8)
- Sykkelvei med fortau langs Brekkeveien fra Askeveien til Søråsveien (SKV19/SF19/SS19)
- Grøntområde med overvannsløsninger langs Østfoldbanen (G13/G14)
- Områdelekeplass i områdeplanens felt BKB2 (#7)
- Oppgradering av vannledning sentrum ved Esso, 147 meter
- Oppgradering av vannledning sentrum/Ås stasjon, 253 meter
- Oppgradering av vannledning Ås VGS, 291 meter
- Oppgradering av vannledning Raveien, 162 meter
- Oppgradering av vannledning Moerveien, 125 meter
- Åpning av Hogstvetbekken for økt kapasitet for overordnet overvannshåndtering i to parseller

Rådmannen anbefaler at disse rekkefølgekravene inngår rekkefølgekravene i detaljreguleringsplanen, og har innarbeidet rekkefølgekravene i reguleringsbestemmelsenes punkt 10.2.

I tillegg er det fastsatt rekkefølgebestemmelser for tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet, etablering av gatetun sentralt i området, tiltak for lokal overvannshåndtering, uterom og lekearealer.

Øvrige endringer

Byggegrense mot Brekkeveien er tilpasset forslag til områdeplan for sentralområdet. Forholdet til områdeplanen på dette punktet vurderes som avklart.

Alternativer til innstillingen:

- I felt BB tillattes byggehøyder for blokkbebyggelse nordvest i området i maksimum 5 etasjer, tilsvarende kote +125,6.
- I felt BB tillattes byggehøyder for blokkbebyggelse sydvest i området i maksimum 3 etasjer, tilsvarende kote +120,8.

Konklusjon med begrunnelse:

Forslaget til reguleringsplan for Brekkeveien 19 m.m. er bearbeidet etter offentlig ettersyn, hvor flere berørte naboer peker på bekymring for uheldige virkninger av høy blokkbebyggelse i nærområdet.

Det er innarbeidet enkelte avbøtende tiltak for å bedre tilpasse foreslått ny bebyggelse til etablert nabobebyggelse og øvrige omgivelser. Disse tiltakene er utvidet byggegrense, ny langsgående grønnstruktur, tilbaketrukne øvre etasjer, flyttet atkomstvei og avfallshåndtering, samt endret fordeling av biltrafikk. Plankartet er vesentlig forbedret med kotesatte høyder for delområder, og det er utarbeidet nye fjern- og nærvirkningsillustrasjoner.

Rådmannen deler imidlertid bekymringer om virkning av for høy blokkbebyggelse, særlig for tilgrensende bebyggelse i vest, og anbefaler at enkelte byggehøyder reduseres i delområdet BB.

Foreslått omfang av ny boligbebyggelse i området vurderes grunnleggende som positivt og i tråd med kommuneplanens arealdel, og rådmannen mener forslaget vil bidra til å øke boligtilbudet og mangfoldet av boligtilbud i sentrumsområdet på en god måte. Rekkefølgekrav som følger planen samsvarer med rekkefølgekrav fastsatt i forslag til områdereguleringsplan for Ås sentralområde.

Samlet sett vurderer rådmannen de foreslåtte endringene som gode, og vil anbefale at forslag til reguleringsplan for Brekkeveien 19 m.m. vedtas.

Kan vedtaket påklages?

Ja

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart