

R-310 Detaljreguleringsplan for Brekkeveien 19 m.m.

Oppsummering av høringsuttalelser med kommentarer

Dokumentet inneholder oppsummering av 16 mottatte høringsuttalelser til detaljreguleringsplan for Ås Brekkeveien 19 m.m., som var til offentlig ettersyn i perioden 4.4.2019 til 10.5.2019. Uttalelsene er kommentert enkeltvis. Foreslåtte endringer av planforslaget der merknader imøtekommes er redegjort for i egen kolonne.

Dokumentet er vedlegg til saksfremlegg til behandling av forslag til reguleringsplan i møte i Hovedutvalg for teknikk og miljø 10.10.2019.

Offentlige	Rådmannens kommentar	Endringer i planforslaget
<p>1. Akershus fylkeskommune</p> <p>Ber om at følgende tekst tas inn i bestemmelsene;</p> <p><i>«Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av den berørte automatisk fredete gravhaugen - id 70038, som er markert som bestemmelsesområde #1 i plankartet. Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.»</i></p> <p>Fylkeskommunen har befart området med Riksantikvaren som understreker at sikringssonene til en gravhaug - id 35600 og en bautasteins - lokalitet – id 64275 også blir berørt av reguleringsplanforslaget. De berørte delene av sikringssonene skal markeres som hensynssone H730 i plankartet med tilhørende.</p> <p>Fylkesrådmannen mener tiltaket for øvrig er i samsvar med gjeldende kommuneplan og har ingen ytterligere merknader.</p>	<p>Plankart og bestemmelser er revidert i henhold til Fylkesmannens merknad.</p> <p>Sikringssoner for gravhaug med id 35600 og bautastein med id 64275 berøres ikke av planområdet, og sikringssoner for disse er derfor ikke innarbeidet i plankartet.</p> <p>Øvrige forhold er tatt til orientering.</p>	<p>Plankart og bestemmelser er revidert i henhold til Fylkesmannens uttalelse.</p>
<p>2. Fylkesmannen i Oslo og Viken</p> <p>Har ingen konkrete merknader til planforslaget. For øvrig vises til kommunens ansvar som planmyndighet.</p>	<p>Tas til orientering.</p>	<p>Ingen endring.</p>
<p>3. Statens vegvesen</p> <p>Statens vegvesen ber om at kommunen avventer med behandling av planforslaget inntil områderegulering for Ås sentrumsområde er vedtatt. Dette for å sikre en helhetlig planlegging av hele området.</p> <p>Statens vegvesen ber om at antall parkeringsplasser reduseres. Herunder bør reguleringsbestemmelsene §§ 5.6 og 6.6 fjernes og erstattes med:</p>	<p>Områdereguleringsplan for Ås sentrumsområde skal legges frem i samme møte som Brekkeveien 19. Rådmannen vurderer dette gir tilstrekkelig anledning for å se sammenheng mellom de to planene.</p> <p>Forslag til bestemmelser for parkeringsplasser er</p>	<p>Det er anbefalt justerte parkeringsbestemmelser til maksimum 1 per leilighet og 1,5 per småhus inkludert gjesteparkeringsplasser.</p>

<p>«Parkeringsdekning innenfor planområdet reduseres til maksimum 1 per leilighet inklusive gjesteparkering og 1,5 per småhus inklusive gjesteparkeringsplasser».</p> <p>Mener rekkefølge på boligutbygging i Ås sentrum bør vurderes. Statens vegvesen anbefaler sterkt at det bygges «innenfra og ut» i Ås sentrum.</p>	<p>justert i henhold til vegvesenets ønske.</p> <p>Rådmannen mener det kan være fornuftig å åpne for boligbebyggelse i området i forkant av øvrig bebyggelse i sentrumsområdet. Øvrige området avsatt til boligbebyggelse i sentrumsplanen kan ta lang tid å utvikle, og det er fordelaktig at det etableres noe ny boligbebyggelse i sentrumsområdet i mellomtiden.</p>	
<p>4. Follo Ren</p> <p>Mener plassering for foreslåtte renovasjonsløsninger i området er gode, og redegjør for konkret behov for nedgravde avfallsbrønner med utgangspunkt i foreslått antall boenheter.</p> <p>De peker videre på at det ut ifra illustrasjonene ikke er mulig å se hvorvidt grensen for avstand til hovedvei for avfallshåndtering er overholdt. De ber derfor om nye tegninger for dette.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Plassering av avfallsbrønner innenfor 100 meter fra atkomstvei skal legges til grunn ved utvikling av området.</p>	<p>Ingen endring.</p>
<p>Privatpersoner og boligsameier</p>	<p>Kommentar</p>	<p>Endringer i planforslaget</p>
<p>5. Marit Austreng, Ekornveien 46</p> <p>Peker på at antall boliger har økt fra det som var forespeilet i kommuneplanen. Spesielt gjelder dette antall leiligheter.</p> <p>Mener som følge at planlagt bebyggelse er for høy og kommer for tett innpå naboens tomt. Dette gjelder i tillegg det planlagte gatetunet. Planen bærer preg av ensidig fokus på den nye bebyggelsen, uten at det tas hensyn hvordan den påvirker allerede eksisterende bebyggelse og innbyggere.</p> <p>Hensyn til grønnstruktur og friluftsliv må forsterkes og forbedres, og foreslår etablering av skogbelte/tursti.</p>	<p>Rådmannen er kjent med at antall boliger har økt over tid i løpet av planprosessen, men vurderer det i dette tilfellet å være hensiktsmessig å tillate noe økning av boligantallet for å sikre best mulig utnyttelse av et sentralt areal all den tid kommunen har behov for flere sentrumsnære boliger.</p> <p>Kommunens boligprogram er som utgangspunkt</p>	<p>Byggegrensen mot vest er fastsatt til 8 meter.</p> <p>Øverste etasjen i bygninger mot vest skal trekkes ytterligere to meter tilbake fra byggegrensen. Takoppbygg mot vest tillates ikke, og balkonger tillates ikke etablert utenfor byggegrensen.</p> <p>Foreslått gatetun er trukket tilbake mot øst, og erstattet med</p>

<p>Påpeker at kommunen har vurdert området i og rundt Ekornveien som et område med bevaringsinteresse, og mener prosjektet strider mot disse interessene.</p>	<p>veiledende for oppfølgende detaljplanlegging, og Rådmannen vurderer noe endring av fordeling mellom rekkehus og leiligheter i dette tilfellet å være kurant.</p> <p>Det er foreslått endringer i planforslaget for delvis å imøtekomme merknader knyttet til foreslått bebyggelse.</p> <p>Byggegrensen trekkes 4 meter tilbake fra vest i forhold til forslaget som lå til offentlig ettersyn, og er nå fastsatt 8 meter fra eiendomsgrensen.</p> <p>Samtidig legges det inn bestemmelse som sikrer at den øverste etasjen på nærmeste bygg F og G (tidligere betegnet C1 og C2) må være ytterligere 2 meter til tilbaketrukket fra vest. Bestemmelsen som tillot balkonger 2 meter utenfor byggegrense er fjernet, og takoppbygg tillates ikke etablert mot vest.</p> <p>Minste avstand mellom ny planlagt bebyggelse og Ekornveien 46 er i det reviderte forslaget 17,7m.</p> <p>Foreslått gatetun er også trukket tilbake mot øst.</p> <p>Det er laget nye 3D-illustrasjoner som viser beliggenhet til ny bebyggelse bl.a. sett fra Ekornveien 46/49.</p> <p>Plankartet er justert for å imøtekomme innspillet om å forsterke grøntkorridoren</p>	<p>grønnstruktur.</p> <p>Det er avsatt grønnstruktur for å forsterke grøntkorridoren mellom eiendommene, i en bredde på 4 meter langs reguleringsplanens vestre avgrensning.</p> <p>Det er laget nye illustrasjoner som viser ny bebyggelse bl.a. sett fra Ekornveien 46/49.</p>
---	---	--

	<p>mellom eiendommene, ved at de nærmeste 4 meter langs eiendomsgrensen i dette vestre området er avsatt til grøntstruktur og beplantning. Øvrig grønnstruktur utenfor planområdet skal bevares.</p> <p>Rådmannen er imidlertid enig i at byggehøyder mot vest i planforslaget er for høye, og vil anbefale at bygningshøyder nordvest i området BB reduseres til 4 etasjer.</p>	
<p>6. Bodil og Kjell Magne Ramsli, Sagaveien 45</p> <p>Mener plassering av blokk nordøst i planområdet må tas ut av planforslaget, som skissert i rådmannens saksfremlegg til HTM 1.11.2018.</p> <p>Videre må plassering av avkjørsel nordøst i planområde plasseres lenger inne på området slik at ulempen som følge av trafikk og støy i større grad påføres boligene i planområdet og ikke naboene.</p> <p>Peker på manglende tilpasning til friområdet i nord, og at byggehøydene som det legges opp til tar ikke hensyn til at de store trærne vil bli fjernet eller erstattet på sikt.</p> <p>De savner videre illustrasjoner som gir et godt bilde på hvordan nabotomtene i nordøst blir påvirket av ny bebyggelse.</p>	<p>I planforslaget er byggegrense fastsatt 12 meter fra eiendomsgrensen, som tilsvarer ca. 22 meter fra gavlfasaden i Brekkeveien 15. Byggehøyder er redusert én etasje etter behandling i HTMs første gang.</p> <p>Avkjørsel tidligere foreslått i nordøst er flyttet 33 meter mot syd langs Brekkeveien. Videre er atkomst til byggeområdet til parkeringsanlegg under terreng i det reviderte forslaget foreslått fordelt på to innkjørsler, den andre via gatetun enda lenger syd.</p> <p>Rådmannen er enig i at blokk nordøst i planområdet bør utgå, men mener tiltakene for å bedre forhold til nabobebyggelsen, forutsatt at området fortsatt skal bygges med blokkbebyggelse, som</p>	<p>Avkjørsel i nordøst er flyttet mot syd, og atkomst til området for blokkbebyggelse er fordelt mellom direkte atkomst og via gatetun.</p> <p>Nye fjern- og nærvirkningsillustrasjoner samt tverrsnitt som viser sol- og skyggeforhold følger planforslaget.</p>

	<p>kurante.</p> <p>Rådmannen mener det er viktig at grønnstrukturen nord for området ivaretas, og det er ikke anbefalt endringer i utstrekning av området. Det er naturlig å regne med skjøtsel av arealet, men kommunen må vurdere hensiktsmessig arealutnyttelse i tilgrensende utviklingsareal uavhengig av om omfang av vegetasjon i området varierer over tid.</p> <p>I det reviderte planforslaget er det utarbeidet tverrsnitt og illustrasjoner som tydeliggjør forholdet mellom eksisterende småhus og ny planlagt bebyggelse.</p> <p>Nye fjern- og nærvirkingsillustrasjoner viser at fjernvirkningene vil være små, og fra de fleste i sentralområdet ha få til ingen virkning. Ny illustrasjon fra Brekkeveien viser nærvirkningen tydeligere.</p>	
<p>7. Knut Olav Kristensen og Eldfrid Husabø, Ekornveien 45</p> <p>Mener boligprosjektet er overdimensjonert og strider i mot Ås kommunes prinsipper for fremtidig boligbygging, slik de er lagt frem i områdereguleringsplan for Ås sentralområde.</p> <p>Blokk C1 og C2 vest i felt BB er foreslått for høye, og vil gripe inn i det visuelle landskapet på en svært uheldig måte. De ber om at disse i stedet endres til 3 etasjer, tilsvarende blokk A.</p> <p>Peker på mangelfulle illustrasjoner av</p>	<p>Rådmannen er kjent med at antall boliger har økt over tid i løpet av planprosessen, men vurderer det i dette tilfellet å være hensiktsmessig å tillate noe økning av boligantallet for å sikre best mulig utnyttelse av et sentralt areal all den tid kommunen har behov for flere sentrumsnære boliger.</p>	<p>Det er utarbeidet nye illustrasjoner av fjern- og nærvirkning.</p>

<p>nærvirkning for beboere i Ekornveien 61 til 42.</p> <p>Peker videre på at antall boliger har økt fra det som var forespeilet i kommuneplanen. Spesielt gjelder dette antall leiligheter.</p> <p>Påpeker også at kommunen har vurdert området i og rundt Ekornveien som et område med bevaringsinteresse, og mener prosjektet strider mot disse interessene.</p>	<p>Rådmannen er enig i at byggehøyder mot vest i planforslaget er for høye, og vil anbefale at bygningshøyder nordvest i området BB reduseres til 4 etasjer.</p> <p>Det er i revidert forslag til reguleringsplan produsert nye fjern- og nærvirkningsillustrasjoner samt tverrsnitt som viser sol- og skyggeforhold.</p>	
<p>8. Hilde-Kari Skarstein og Nils Karbø, Ekornveien 47</p> <p>Mener det er foreslått for mange boenheter i området., og at for høye bygninger er plassert tett på eksisterende lavere bebyggelse.</p> <p>Vurderer at trafikkanalysene er gjort på manglende grunnlag, og at det er satt for høy parkeringsnorm for bebyggelsen.</p> <p>Peker også på at kjente kulturminner i området må ivaretas i byggeprosessen.</p>	<p>Rådmannen er kjent med at antall boliger har økt over tid i løpet av planprosessen, men vurderer det i dette tilfellet å være hensiktsmessig å tillate noe økning av boligantallet for å sikre best mulig utnyttelse av et sentralt areal all den tid kommunen har behov for flere sentrumsnære boliger.</p> <p>Reguleringsbestemmelsene for parkeringsdekning er justert noe ned og er fastsatt som maksimumsnorm for parkering.</p> <p>Kulturminner i området skal ivaretas i henhold til uttalelse fra Akershus Fylkeskommune og vedtak av Riksantikvaren.</p>	<p>Det er anbefalt justerte parkeringsbestemmelser til maksimum 1 per leilighet og 1,5 per småhus inkludert gjesteparkeringsplasser.</p> <p>Plankart og bestemmelser er revidert i for ivaretagelse av kjente kulturminner i planområdet.</p> <p>Nye fjern- og nærvirkningsillustrasjoner følger planforslaget.</p>
<p>9. Bodil Nordreval, Måltrostveien 38B</p> <p>Støtter at området omreguleres til boligformål, men mener boligprosjektet i sin nåværende form er for omfattende. Dette gjelder spesielt antall boenheter, i</p>	<p>Rådmannen er kjent med at antall boliger har økt over tid i løpet av planprosessen, men</p>	<p>Nye fjern- og nærvirkningsillustrasjoner samt tverrsnitt og situasjonskart som viser</p>

<p>tillegg til høyden på bebyggelsen.</p> <p>Mener også at illustrasjoner av nær- og fjernvirkning i planene er mangelfulle. Dette gjelder spesielt for bebyggelse mot nord og vest.</p> <p>Planene viser heller ikke hensyn til at en del vegetasjon nord for området antakeligvis vil fjernes i fremtiden slik at kontrasten mellom eksisterende og fremtidig bebyggelse blir mer fremtredende.</p>	<p> vurderer det i dette tilfellet å være hensiktsmessig å tillate noe økning av boligantallet for å sikre best mulig utnyttelse av et sentralt areal all den tid kommunen har behov for flere sentrumsnære boliger.</p> <p>Rådmannen er enig i at byggehøyder mot vest i planforslaget er for høye, og vil anbefale at bygningshøyder nordvest i området BB reduseres til 4 etasjer.</p> <p>Det er produsert nye fjern- og nærvirkningsillustrasjoner samt tverrsnitt og situasjonskart som viser sol- og skyggeforhold.</p>	<p>sol- og skyggeforhold følger planforslaget.</p>
<p>10. Helle Hvamstad og Hein Skuterud, Brekkeveien 15</p> <p>Mener kvaliteten på planforslaget er mangelfullt, slik at det er vanskelig å danne seg et bilde av konsekvensene.</p> <p>Særlig illustrasjoner av fjern- og nærvirkning er mangelfulle. For nabotomtene i nordøst foreligger det ikke illustrasjoner som viser hvordan disse vil bli påvirket av prosjektet.</p> <p>Foreslått plassering av blokk nordøst i planområdet mener de må tas ut av planforslaget, som skissert i rådmannens saksfremlegg til HTM.</p> <p>Peker også på plassering av avkjørsel nordøst i planområdet, og mener avkjørselen bør plasseres lenger inne på området slik at ulempen som følge av trafikk og støy i større grad påføres boligene i planområdet og ikke naboene.</p> <p>De savner sol/skygge-kartlegging av dagens situasjon, og konkrete beskrivelser</p>	<p>Rådmannen er enig i at byggehøyder mot vest i planforslaget er for høye, og vil anbefale at bygningshøyder nordvest i området BB reduseres til 4 etasjer. Rådmannen er videre enig i vurderingen om at blokk nordøst i området bør utgå fra planforslaget.</p> <p>For fjern- og nærvirkning er det produsert nye illustrasjoner, samt tverrsnitt og situasjonskart som viser sol- og skyggeforhold ved jevndøgn og midtsommer.</p> <p>Snittillustrasjon viser at planlagt bygg ikke vil kaste mer skygge mot Brekkeveien 15 enn hvis</p>	<p>Nye fjern- og nærvirkningsillustrasjoner samt tverrsnitt som viser sol- og skyggeforhold følger planforslaget.</p> <p>Avkjørsel i nordøst er flyttet mot syd, og atkomst til området for blokkbebyggelse er fordelt mellom direkte atkomst og via gatetun.</p>

<p>av konsekvenser for deres eiendom.</p> <p>Videre er de usikre på foreslått bestemmelse om økt høyde ved bruk av massivtre, og vil vite om dette kommer som tillegg til fastsatte høyder i plankartet. De er også usikre på om illustrasjoner er vist med høyder fra plankart, eller med mulig tillegg. Understreker at det som nabo er viktigere at bygningene er så lave som mulig enn at de er i massivtre.</p> <p>Mener videre det ikke er samsvar mellom regulert byggegrense og illustrasjon.</p> <p>Understreker at de finner det uholdbart å få så høy bebyggelse tett opp til egen bolig, med tanke på solforhold, innsyn, støy fra renovasjon og avkjørsel.</p>	<p>eiendommen hadde blitt bygget ut med påregnelig småhusbebyggelse 4 meter fra eiendomsgrensen i nr. 17.</p> <p>Avkjørsel nordøst i området er anbefalt flyttet mot syd, og er innarbeidet i planforslaget. Ekstra høyde for bebyggelse i eventuell massivtre vil komme i tillegg til høyder på plankartet/ i illustrasjonsplan. Kommunen ønsker å tilrettelegge for bruk av massivtre, og Rådmannen vil ikke anbefale å endre dette punktet.</p> <p>Regulert byggegrense er juridisk bindende. Vedlagt illustrasjonsplan viser hvordan området kan bygges ut i samsvar med foreslått plankart og bestemmelser. Det er ikke tatt høyde for bruk av massivtre i illustrasjonene.</p>	
<p>11. Live Roaldseth og Breno Bonfa Horsth, Ekornveien 43</p> <p>Mener boligprosjektet ligger for tett på Ekornveien, ettersom kommunen ønsker at området skal bevares på bakgrunn av kulturhistoriske analyser.</p> <p>De ønsker mer detaljerte illustrasjoner for hvordan nærområdet rundt Ekornveien vil påvirkes, og mener utviklingen av «Maxbotomta» må ses i sammenheng med utviklingen av Ås sentrum som en helhet.</p>	<p>Det er utarbeidet nye illustrasjoner som viser planlagt bebyggelse fra Ekornveien 13 og Ekornveien 49 i tillegg til snittillustrasjoner som viser nærvirkning og solvinkel. For fjernvirkning er det produsert nye illustrasjoner fra Søråsjordet, Sollihøgda og Ekornveien. Rådmannen vurderer fjernvirkningen å være kurant fra disse ståstedene.</p> <p>Byggeområdet omfattes av</p>	<p>Nye fjern- og nærvirkningsillustrasjoner samt tverrsnitt som viser sol- og skyggeforhold følger planforslaget.</p>

	<p>områdeplanen for sentralområdet, og det sikres blant annet rekkefølgekrav i tråd med områdereguleringsplanen.</p>	
<p>12. Vincent Eijsink og May Bente Brurberg, Ekornveien 44</p> <p>Mener reguleringsplanen slik den foreligger ved offentlig ettersyn er uklar og til dels misvisende, og ikke bør brukes som grunnlag for dyptgripende vedtak i kommunen. Ser saken som en prinsipp sak som har med tilliten til politikerne å gjøre.</p> <p>De mener tillatte byggehøyder i området må reduseres betydelig, og ønsker ikke at det bygges blokker på den høytliggende tomten som de mener vil dominere utsikten i store deler av det sentrale Ås.</p> <p>Spesielt er de opptatt av byggehøyder mot vest, for å sikre en bedre overgang mot eksisterende bebyggelse og for å begrense verditapet på eiendommer i Ekornveien.</p> <p>Utover dette må planene tilpasses slik at den nye bebyggelsen i størst mulig grad gir en fin overgang mellom blokkbebyggelse i sentrum og småhus- og villabebyggelse sør for sentrum. Dette innebærer at det i området bør bygges flere småhus og færre blokker.</p> <p>Byggegrensen for blokkbebyggelse mot vest mener de bør flyttes minst 10 meter mot øst.</p> <p>Videre er de opptatt av forholdet til friområdet Sagalund, og mener utbyggingen bør brukes til å øke kvaliteten på friområdet vest og nord for Maxbotomta. Det bør vurderes om den smale grønne korridoren vest for tomten kan utvides noe.</p> <p>For anleggsperioden mener de det bør stilles svært strenge krav til utbyggeren når det gjelder diverse typer skjermende tiltak.</p>	<p>Rådmannen er enig i at høyder for blokkbebyggelse nordvest i området bør reduseres, og har anbefalt at høydene reduseres til 4 etasjer, og at byggegrensen mot vest økes til 8 meter.</p> <p>Rådmannen har videre forståelse for bekymringen for fjernvirkning ved utvikling av høy blokkbebyggelse i området. Det er produsert nye nær- og fjernvirkningsillustrasjoner som viser liten til ingen vesentlig virkning sett fra utvalgte kjente steder i Ås. Rådmannen mener fjernvirkning for foreslått bebyggelse er kurant, for Ås sett under ett.</p> <p>Mot tre av de nærmeste boligene, deriblant Ekornveien 44, er det utarbeidet illustrasjoner av nærvirkning både som fotomontasje og som tverrsnitt.</p> <p>Grønnstruktur i området er utbedret ved at det er avsatt utvidet grøntkorridor mellom tilgrensende eiendommer og foreslått bebyggelse. Grønnstrukturen er avsatt som tillegg til allerede etablert grønnstruktur i området.</p>	<p>Byggegrensen mot vest er fastsatt til 8 meter.</p> <p>Øverste etasjen i bygninger mot vest skal trekkes ytterligere to meter tilbake fra byggegrensen. Takoppbygg mot vest tillates ikke, og balkonger tillates ikke etablert utenfor byggegrensen.</p> <p>Det er avsatt grønnstruktur for å forsterke grøntkorridoren mellom eiendommene, i en bredde på 4 meter langs reguleringsplanens vestre avgrensning.</p> <p>Nye fjern- og nærvirkningsillustrasjoner samt tverrsnitt som viser sol- og skyggeforhold bl.a. for Ekornveien 44/46 følger planforslaget.</p> <p>Krav om miljøoppfølgingsplan ivaretar tiltak ved anleggsfasen.</p>

<p>Trafikale effekter må utredes mye bedre, og de vurderer at disse kan være såpass alvorlige at en noe mindre utbyggingsgrad av Maxbotomta kan være ønskelig.</p>	<p>For anleggsperioden er det stilt krav om bruk av miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal sikre tiltak ved byggeperioden og fastsette trasé for anleggstrafikk og arealer for brakkerigg.</p>	
<p>13. Rasmus Astrup og Marissa LeBlanc, Ekornveien 49</p> <p>Mener det må etableres gradvise overganger mellom blokkbebyggelse og eksisterende bebyggelse i området. Dette gjelder spesielt overgangen ved blokkene C1 og C2 vest i området. Denne overgangen er ikke tilstrekkelig illustrert av tiltakshaver i saksdokumentene.</p> <p>Muligheten til å forbedre friområder og boligmiljø må utnyttes bedre i detaljreguleringsplanen.</p> <p>Peker på at Ekornveien er del av et område som i følge Ås kommunes kulturhistoriske analyser skal bevares. Høye blokker opp i mot dette området mener de ikke ivaretar dette, og er bekymret for at blokkene fundamentalt vil endre det visuelle uttrykket for området.</p> <p>Videre mener de andelen leiligheter opp mot rekkehus i prosjektet er for høy, og viser til kommunens boligprogram.</p> <p>De ønsker også at bygg i området oppføres i massivtre, men uten å tillate økte byggehøyder.</p>	<p>Rådmannen er enig i at høyder for blokkbebyggelse vest i området bør reduseres, og har anbefalt at høydene i nordvest reduseres til 4 etasjer.</p> <p>Planforslaget er videre justert etter offentlig ettersyn og det er lagt til et 4 meter bredt belte med grøntstruktur langs store planområdets vestre avgrensning, og byggegrenser er økt til 8 meter.</p> <p>Videre er det laget nye fjern- og nærvirkningsillustrasjoner for tiltaket. To av de nye illustrasjonene er laget med samme standpunkt som fotoillustrasjonene lagt ved merknaden. Illustrasjonene viser at virkningene av tiltaket er mindre enn antatt.</p> <p>Planforslaget åpner for muligheten for bygging av boliger i massivtre, men kommunen har ikke anledning til å kreve konkret byggeskikk utover generelle bestemmelser i teknisk forskrift.</p>	<p>Byggegrensen mot vest er fastsatt til 8 meter og det er avsatt grøntstruktur for å utvide grøntkorridoren mot vest med økt bredde på 4 meter langs reguleringsplanens vestre avgrensning.</p> <p>Det er laget nye illustrasjoner som viser ny bebyggelse bl.a. sett fra Ekornveien 46/49.</p>

14. Beboere i det berørte området (27 stk. i alt)

Samlet uttalelse fra 27 beboere området mener bør bygges færre boenheter og spesielt færre blokkleiligheter enn det som er planlagt i detaljreguleringsplanen.

Detaljreguleringsplanen må forholde seg til hovedprinsippene i sentrumsplanen, hvor høyder er tilpasset tilgrensende bebyggelse i Søråsteigen.

På tilsvarende vis må detaljreguleringsplanen sikre en gradvis overgang mellom eksisterende villabebyggelse og blokkbebyggelse. Overgang mellom eksisterende eneboliger og 17 m (19 m) høye blokker er vurdert å være for stor.

Detaljplanen må ta hensyn til den kulturhistoriske analysen av Ås sentrum som har resultert i at Ekornveien vernes mot videre fortetting.

Videre må reguleringsplanen i større grad ivareta, og helst forbedre de omkringliggende friområdene, og konsekvenser for trafikken bør utredes i større grad.

Illustrasjoner av bebyggelsen sett fra områdene rundt Maxbotomta, særlig i fra nord og vest, mener de er mangelfulle eller misvisende. De viste grøntarealene i illustrasjonene gir ikke et realistisk bilde av virkeligheten.

Rådmannen er kjent med at antall boliger i planforslaget ikke samsvarer med boligprogrammet slik det fremsto ved behandlingen av kommuneplanen i 2016. Rådmannen vurderer likevel det overordnede grepet i planforslaget å være hensiktsmessig, og at det vil være gunstig å justere fordelingen av leiligheter og rekkehus noe all den tid det er relativt lite tilbud av leiligheter i sentrumsområdet sammenlignet med småhus og kommunen har behov for flere sentrumsnære boliger.

Rådmannen er imidlertid enig i at høyder for blokkbebyggelse vest i området bør reduseres, og har anbefalt at høydene i nordvest reduseres til 4 etasjer.

Dagens skal grønnstruktur beholdes, og forsterkes med et 4 meter bredt grøntbelte planområdets vestre avgrensning. Tilgjengelighet til grønnstrukturen er godt ivaretatt i planforslaget.

Det er produsert nye nær- og fjernvirkningsillustrasjoner som viser liten til ingen vesentlig fjernvirkning sett fra utvalgte kjente steder i Ås.

Det er avsatt grønnstruktur for å forsterke grøntkorridoren vest for byggeområdet, i en bredde på 4 meter langs reguleringsplanens vestre avgrensning.

Det er laget nye illustrasjoner som viser ny bebyggelse fra Søråsjordet, Sollihøgda, Ekornveien og Brekkeveien, samt nærvirkninger sett fra Ekornveien 46/49.

Eiendomsutviklere/Foretak	Kommentar	Endringer
<p>15. OBOS Nye Hjem AS</p> <p>Ser det er motstrid mellom foreslått atkomst for bil i planbeskrivelsen og de i plankart og reguleringsbestemmelser, og ber om at beskrivelsene rettes opp.</p> <p>Mener det er viktig å åpne for muligheten til å ha atkomst til parkeringskjeller på felt BB fra gatetunet, som kunne sikre større grøntarealer og uteoppholdsareal på naturlig terreng.</p> <p>Ber om at krav om minimum 1000 m² kontor/næring fjernes slik at det blir en valgmulighet, fremfor et krav. Eventuelt kan kravet nedjusteres til 500 m². Mener næring og kontor bør holdes i sentrumskjernen.</p> <p>Videre ber de om at § 6.5 i reguleringsbestemmelsene justeres slik at takoppbygg tillates inntil 3 m over maksimum gesimshøyde for inntil 20 % av takflaten.</p> <p>Ønsker at krav om parkeringsdekning reduseres til minimum 0,6 plass pr. boenhet, eller eventuelt settes som maksimum en parkeringsplass pr. boenhet.</p> <p>Ønsker å endre rekkefølgekrav som omfatter utbyggingsavtale, og peker på at slike krav ikke kan fastsettes i planen.</p>	<p>Kart, planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser rettet for bilatkomster. Planforslaget er videre endret så atkomst til parkeringskjeller kan etableres både fra Brekkeveien og fra gatetunet.</p> <p>Minimumskrav til næring er anbefalt fjernet, og det er satt krav om at det kan etableres maksimum 600 m² næringsareal i området.</p> <p>Parkeringsdekning er revidert i henhold til vegvesenets anbefaling og anbefales fastsatt som maksimumsnormer opp til 1 per leilighet og 1,5 pr. småhus.</p> <p>Rekkefølgekrav er fastsatt i henhold til foreslåtte rekkefølgekrav for området i områdereguleringsplan for Ås sentralområde.</p>	<p>Plankart og planbeskrivelse er endret for å tillate atkomst til parkeringskjeller også via gatetun.</p> <p>Krav til andel til næringsareal er redusert, og er foreslått som maksimumsnorm.</p> <p>Parkeringsdekning er justert til 1 per leilighet og 1,5 per småhus inklusive gjesteparkering.</p> <p>Rekkefølgekrav er fastsatt i samsvar med forslag til rekkefølgekrav for byggeområdet i områdereguleringsplan for Ås sentralområde.</p>
Lag, foreninger og politiske partier	Kommentar	Endringer
<p>16. Ås vel</p> <p>Mener forelagte detaljreguleringsplan for Maxbotomta bryter med helhetsplanen for sentrumsplanleggingen for øvrig.</p> <p>Vellet peker på at Maxbo-området ligger på et høydedrag, og forelagte planer med blokker på opp til 5-etasjes på områdets høyeste punkt vil gi et boligkompleks som fremstår som svært dominerende og som ikke harmonerer med eksisterende bebyggelse. Mener således planen er ikke i</p>	<p>Byggeområdet er avsatt i gjeldende kommuneplan for Ås, og er også avsatt som eget byggeområde i områdeplanen for sentralområdet. Samsvar med områdeplanen skal sikres gjennom behandling av de to planforslagene parallelt, og det legges opp til at rekkefølgekrav for</p>	<p>Rekkefølgekrav er fastsatt i samsvar med forslag til rekkefølgekrav for byggeområdet i områdereguleringsplan for Ås sentralområde.</p> <p>Byggegrensen mot vest er økt til 8 meter.</p>

<p>tråd med kommunens planer for området eller kommunens arbeid med et enhetlig planprogram for sentrumsområdet.</p> <p>Forslag til detaljreguleringsplanen mener de ikke i tilstrekkelig grad viser hvordan ny bebyggelse vil fremstå mot eksisterende bebyggelse, og det er ikke fremlagt gode skisser for fjernvirkning. Det må foreligge bedre fotomontasjer som viser de visuelle effektene av planutkastet. Utbygger må også legge til grunn at de høye grantrærne på friområdet må felles innen kort tid da denne er overmoden for hogst.</p> <p>Høyder for felt f_BB er ikke redusert til kote +123 på plankartet slik HTM har vedtatt. Videre er ikke planforslaget i tråd med kommunens boligprogram som sier at det skal være 58 % rekkehus og 42 % leiligheter i området. Vellet mener foreslått utbygging av området maksimalt bør være på nivå med kommunens boligprogram fra 2016.</p> <p>Videre ønsker de at byggegrenser mot eksisterende bebyggelse og friområdet i nord må justeres for å ivareta en god nok buffersone mellom friområder og foreslått bebyggelse.</p> <p>Byggehøyder i områdene som reguleres til leiligheter/blokker må reduseres betydelig for å bedre tilpasses eksisterende småhusbebyggelse.</p> <p>De ber om at foreslått næringsvirksomhet i området tas ut fra planforslaget, og at næringsvirksomhet i Ås bør konsentreres i sentrum nær kollektivtilbud i Ås sentrum.</p> <p>Vellet forutsettes at det er vedtatt en helhetsplan for vei- og gateplan for hele sentrumsområdet før detaljreguleringsplan vedtas, og at utviklingen ses i lys av denne.</p> <p>De forventer også at det settes krav til utbygger om at all anleggsvirksomhet, inkludert brakkerigger, må kunne plasseres innenfor reguleringsområdet i byggefasen.</p>	<p>opparbeidelse av nødvendig infrastruktur og arealutnyttelse samsvarer.</p> <p>Rådmannen har forståelse for bekymringen for fjernvirkning ved utvikling av høy blokkbebyggelse i området. Det er derfor produsert nye nær- og fjernvirkningsillustrasjoner som fotomontasjer kontrollert opp mot 3d-modell av landskapet som viser foreslått bebyggelse i en større sammenheng. Illustrasjonene viser liten til ingen vesentlig virkning sett fra utvalgte kjente steder i Ås. Rådmannen mener som følge fjernvirkning for foreslått bebyggelse er kurant.</p> <p>For fordeling mellom andel leiligheter og småhus i området vurderer rådmannen det overordnede grepet i planforslaget å være hensiktsmessig, og at det vil være gunstig å justere fordelingen av leiligheter og rekkehus noe all den tid det er relativt lite tilbud av leiligheter i sentrumsområdet sammenlignet med småhus og kommunen har behov for flere sentrumsnære boliger.</p> <p>Byggegrenser er i revidert forslag justert til 8 meter mot vest, og det er avsatt et 4 meter bredt grøntbelte mot grønnstruktur i vest.</p> <p>Rådmannen er imidlertid enig i at høyder for blokkbebyggelse vest i området bør reduseres, og</p>	<p>Det er avsatt grønnstruktur for å forsterke grøntkorridoren vest for byggeområdet, i en bredde på 4 meter langs reguleringsplanens vestre avgrensning.</p> <p>Det er laget nye illustrasjoner som viser ny bebyggelse fra Søråsjordet, Sollihøgda, Ekornveien og Brekkeveien, samt nærvirkninger sett fra Ekornveien 46/49.</p> <p>Fastsatt krav om bruk av miljøoppfølgingsplan for anleggsperioden.</p>
---	--	--

	<p>har anbefalt at høydene i nordvest reduseres til 4 etasjer.</p> <p>Næringsvirksomhet er avsatt i området i henhold til kommuneplanen, men er redusert fra minimum 1200 m² til maksimum 600 m².</p> <p>For anleggsvirksomhet er det stilt krav om bruk av miljøoppfølgingsplan, som skal beskrive en gjennomføring av selve anleggsperioden og vedlegges søknad om rammetillatelse.</p>	
--	---	--