

## Saksutskrift

### R-293 Detaljregulering for Brekkeveien 61 - førstegangsbehandling

Arkivsak-dok. 14/03619-15  
Saksbehandler Per Ernesto Øveraas

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for teknikk og plan	22.04.2020	24/20

#### Hovedutvalg for teknikk og plans behandling 22.04.2020:

Bengt-Klemmetsen H fremmer rådmannens alternative innstilling med endring i reguleringsbestemmelser Pkt 3.3 parkering:

2. Minimum 4 sykkelplasser per boenhet, maks 1,1 biloppstillingsplass per boenhet inkludert gjesteparkering, for begge boligtyper.

a. Minimum 5 % av biloppstillingsplasser skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede.

b. Det skal etableres infrastruktur for tilkobling av elbillader til samtlige biloppstillingsplasser.

c. Det skal opparbeides plass til 4 sykler per boenhet. Minimum 2 plasser ved inngang til bolig og 2 plasser i fellesanlegg.

3. Det anmodes om etablering av fibernettverk til samtlige husstander og bygninger for distribusjon av TV og internett, som overdras til sameiet ved overtagelse.

4. Det anmodes om etablering av infrastruktur for tilkobling av ladere for elsykkel.

Håvard Steinsholt (SV) fremmet følgende forslag:

Reguleringsbestemmelse 6.1.1 tillegg: d) SV skal være åpen for allmenhetens ikkemotoriserte ferdsel.

Martin Løken (MDG) fremmet følgende forslag:

1. Til bestemmelsens punkt 5.1.5. Estetikk og materialbruk foreslås en ny bokstav d) For bygningskroppene skal det benyttes virkemidler som oppbrutte volumer, fargeforskjeller på samme bygningskropp, nedtrapping og høydevariasjoner, for å forhindre monotoni og skape et bedre bomiljø. Disse detaljene skal skape estetisk variasjon i byggeprosjektet.

2. Før igangsettelsestillatelse gis skal det foreligge tilstrekkelig skolekapasitet i skolekretsen til byggeprosjektet.

Einride Berg (Ap) fremmet rådmannens alternative innstilling.

## **Votering:**

Rådmannens innstilling ble nedstemt 8-1 (1SV) ved alternativ votering mot rådmannens alternative innstilling

Hs punkt 1-3 ble enstemmig vedtatt

Hs punkt 4 ble vedtatt 5-4 (2Ap, 1Sp, 1V)

SVs forslag ble enstemmig vedtatt

MDGs forslag ble enstemmig vedtatt

## **Hovedutvalg for teknikk og plans vedtak 22.04.2020:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og plan (HTP) å legge ut til offentlig ettersyn og høring forslag til detaljregulering for Brekkeveien 61 som vist på kart datert 31.03.2020, reguleringsbestemmelser datert 31.03.2020 og planbeskrivelse revidert 20.02.2020, med følgende endringer:

1) Det opparbeides sammenhengende fortau på vestsiden av Brekkeveien fra planområdet til krysset Brekkeveien og Bjørkeveien.

Med endringer i punkt:

Reguleringsbestemmelser punkt 3.3 Parkering

2. Minimum 4 sykkelplasser per boenhet, maks 1,1 biloppstillingsplass per boenhet inkludert gjesteparkering, for begge boligtyper.

a. Minimum 5 % av biloppstillingsplasser skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede.

b. Det skal etableres infrastruktur for tilkobling av elbillader til samtlige biloppstillingsplasser.

c. Det skal opparbeides plass til 4 sykler per boenhet. Minimum 2 plasser ved inngang til bolig og 2 plasser i fellesanlegg.

3. Det anmodes om etablering av fibernettverk til samtlige husstander og bygninger for distribusjon av TV og internett, som overdras til sameiet ved overtagelse.

4. Det anmodes om etablering av infrastruktur for tilkobling av ladere for elsykkel.

Reguleringsbestemmelsene punkt 5.1.5 Estetikk og materialbruk

Foreslås en ny bokstav d) For bygningskroppene skal det benyttes virkemidler som oppbrutte volumer, fargeforskjeller på samme bygningskropp, nedtrapping og høydevariasjoner, for å forhindre monotoni og skape et bedre bomiljø. Disse detaljene skal skape estetisk variasjon i byggeprosjektet.

Reguleringsbestemmelse 6.1.1 Funksjons- og kvalitetskrav

Tillegg: d) SV skal være åpen for allmenhetens ikkemotoriserte ferdsel.

Samt følgende tillegg: Før igangsettelsestillatelse gis skal det foreligge tilstrekkelig skolekapasitet i skolekretsen til byggeprosjektet.

Saksutskriften bekreftes  
Ås, 29.april 2020

Hanna Strand Gullaksen  
Konsulent

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

## Saksfremlegg

### Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og plan (HTP) å legge ut til offentlig ettersyn og høring forslag til detaljregulering for Brekkeveien 61 som vist på kart datert 31.03.2020, reguleringsbestemmelser datert 31.03.2020 og planbeskrivelse revidert 20.02.2020, med følgende endringer:

- 1) Maks antall boenheter i reguleringsbestemmelse 5.1.7 reduseres fra 33 til 22.

Ås, 30.03.2020

Trine Christensen  
Rådmann

Ellen Grepperud  
Virksomhetsleder samfunnsutvikling

### Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og plan

### Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og plan, første gang 22.04.2020

Offentlig ettersyn

Hovedplan for teknikk og plan, andre gang

Kommunestyret

### Vedlegg:

1. Plankart, datert 31.03.2020
2. Reguleringsbestemmelser, datert 31.03.2020
3. Planbeskrivelse, revidert 20.02.2020
4. Situasjonsplan, datert 14.09.2018
5. Illustrasjoner, datert 20.02.2020
6. Sol- og skyggestudie, datert 30.01.2019
7. ROS-analyse, datert 01.01.2019
8. Kulturminneregistrering, datert 23.01.2018
- 9 Trafikkanalyse, datert 25.09.2018
10. Geoteknisk vurdering, datert 13.12.2018
11. Kartlegging - naturmangfold, datert 03.01.2019
12. Historisk kartlegging forurenset grunn, datert 14.12.2018
13. VA-notat, datert 13.03.2019

### Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

- Snitt tegninger
- Lengde- og tverrprofiler ny vei
- Elektronotat
- Overvannsnotat
- Miljøoppfølgingsplan

### Saksbehandler sender vedtaket til:

Egen liste

## Saksutredning

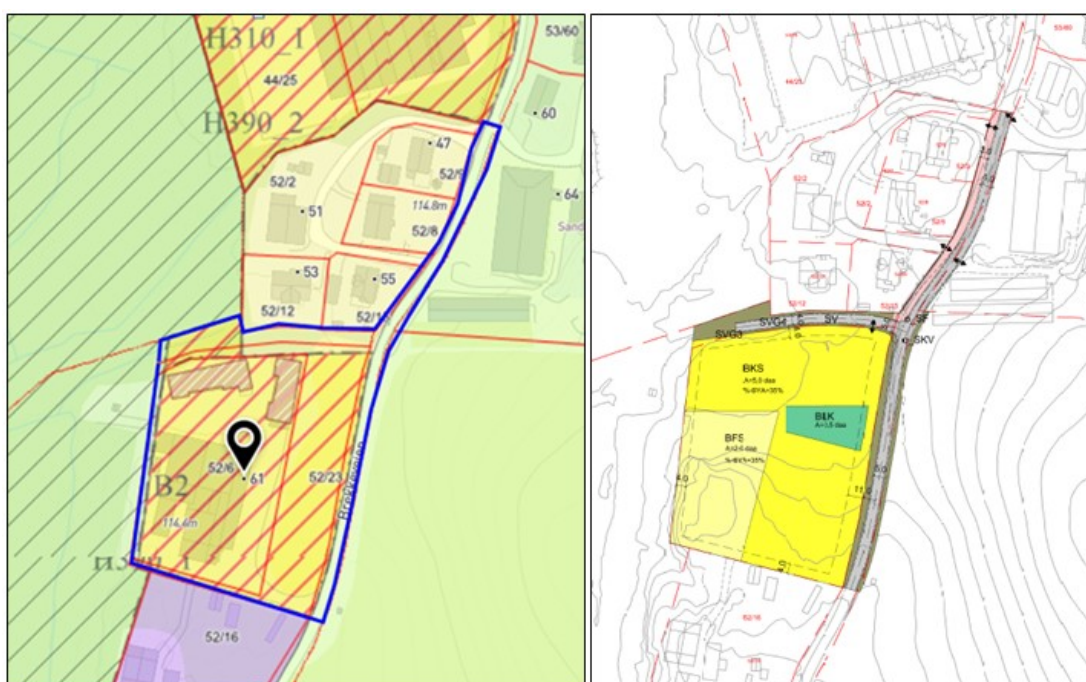
### Sammendrag

Planforslaget tilrettelegger for bygging av 33 nye boliger bestående av rekkehus og tomannsboliger, og opparbeidelse av fortau langs Brekkeveien fram til Follo Futura-tomten. Parkering legges i felles anlegg under bakken.

I kommunens boligprogram er planområdet avsatt med 22 boenheter. Rådmannen innstiller derfor på at antall boenheter reduseres fra 33 til 22.

Planforslaget er i tråd med arealformålet i gjeldende kommuneplan. Området er ikke regulert.

Forslagsstiller er Brekkeveien 61 AS, planfaglig konsulent er Koda Arkitekter AS.



Figur 1. Til venstre: Varslet planavgrænsning for Brekkeveien 61, vist med blå linje, med kommuneplan Ås (2015-2027) i bakgrunnen. Til høyre: Forslag til plankart.

### Beskrivelse av planforslaget

#### Planstatus

Planområdet omfatter felt B2 avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Området er båndlagt med hensynssone H390 fare for forurensning som stiller krav om utredning av forurensningsfaren før førstegangsbehandling.

Området er ikke regulert.

#### Planprosess

I forbindelse med innspill til kommuneplanens arealdel fremmet forslagstiller en skisseløsning for ny boligbebyggelse med totalt 27 boenheter. Hovedkonseptet var ombygging av eksisterende industribygg til leiligheter. Dette konseptet ble

senere forkastet som følge av kompliserte byggt tekniske forhold, og et planforslag som innebar riving av industribygget er derfor fremmet til førstegangsbehandling.

Oppstartsmøte ble avholdt den 08.09.2016, og varsel om oppstart kunngjort 19.04.2017. Grunnet manglende saksbehandlingskapasitet ble behandling av planforslaget lagt i bero fram til vedtak av områdereguleringsplan for Ås sentralområde. Planforslaget ble innsendt til førstegangsbehandling 14.03.2019. Behandling av planforslaget ble gjenopptatt 25.11.2019.

### Planområdet

Planområdet er en gammel industritomt om lag 1,8 km fra Ås sentrum. Totalt areal for planområdet er 9,9 daa, hvorav 7,5 daa er planlagt for boligbebyggelse. Del av Brekkeveien er tatt med i planområdet for å anlegge nytt fortau.

Planområdet består i dag av et eldre industribygg på om lag 1900 kvm som leies ut til ulike bedrifter. Det er i tillegg oppført brakker med 41 hybler som leies ut.

Om lag 2 daa med fulldyrka jord i planområdet vil bli nedbygd.

### Bebyggelse

Planforslagets hovedgrep er et bilfritt boligområde bestående av 6 enheter i tomannsboliger og 27 enheter i rekkehus. Rekkehusene er tenkt plassert i øst-vestgående rekker på seks eller syv boenheter nord og øst i planområdet, mens tomannsboliger plasseres sørvest i planområdet. Rekkehusene får privat sørvendt uteoppholdsareal mens tomannsboliger får privat vestvendt uteoppholdsareal.



Figur 2 Utsnitt av plankartet (venstre), og situasjonsplan (høyre)

Grad av utnyttning fastsettes som prosent bebygd areal (%-BYA) på henholdsvis 35 % for konsentrert småhusbebyggelse og 30 % for frittliggende småhusbebyggelse. Parkeringskjeller under bakken medregnes ikke i prosent bebygd areal.

Maksimal tillatt gesimshøyde/mønehøyde er 9 meter målt til gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Dette tilsvarer tre hele etasjer.

Bebyggelsen planlegges med et moderne formspråk, med store glassflater og flatt tak som vist i illustrasjonene i vedlegg 5. Boligene planlegges med privat takterrasse i 3.etasje.

Bebyggelsens plassering i det svakt skrånende terrenget mot nord gir høydeintervaller på en halv meter mellom rekkene. Bolig lengst mot nord ligger 1 meter lavere enn bolig lengst mot sør.

#### Uteoppholdsarealer

Planforslaget fastsetter krav til minste felles uteoppholdsareal (MUA) på 100 kvm for hver boenhet i rekkehus og 150 kvm for hver boenhet i tomannsbolig.

Det skal etableres en lekeplass på om lag 500 kvm sentralt i planområdet. Lekeplassen inngår som eget formål (BLK), og skal være allment tilgjengelig for beboere innenfor og utenfor planområdet. Lekeplass skal utformes med minst 5 ulike lekeapparater med vekt på allsidig lek for flere aldersgrupper.

I tillegg grenser prosjektet til Vardåsen skogsområde som er et svært viktig friluftsområde. Vardåsen har gode turmuligheter i variert terreng med høydedrag og kulturhistorie.

#### Adkomst og parkering

Det skal etableres ny privat avkjøring fra Brekkeveien som sikrer adkomst til parkeringskjeller og til kommunal pumpestasjon på vestsiden av planområdet. Adkomstveien skal også fungere som oppstillingsplass for brannbil og renovasjon, og vil også benyttes som innfallsport til skogsområdet mot vest. Det etableres også to mindre kjøreadkomster direkte fra Brekkeveien tiltenkt utrykningskjøretøy, varelevering, m.m. Situasjonsplanen i vedlegg 4 viser hvordan dette er tenkt løst.

Planforslaget legger opp til felles parkeringsanlegg under bakken. Foreslått parkeringsnorm tillater maks 1,3 biler pr boenhet inklusivt gjesteparkering. Det utgjør om lag 43 parkeringsplasser.

Det skal etableres 4 sykkelparkeringsplasser per boenhet, minimum 2 plasser ved inngang til bolig og 2 plasser i fellesanlegg.

#### Fortau

Planforslaget fastsetter rekkefølgekrav om etablering av nytt fortau med belysning fra avkjørsel fram til gnr. 44 bnr. 19 (Follo Futura-tomten). Det vil da gjenstå ca. 80 meter fortau frem til krysset med Bjørkeveien.

Fortauet anlegges på vestsiden av Brekkeveien, et grep som innebærer at veibanen må justeres 2-3 meter østover for å unngå eiendomsserverv langs boligeiendommene vest for Brekkeveien.

Videre nordover fra krysset Brekkeveien og Bjørkeveien er eksisterende «fortau» anlagt på østsiden av veibanen på samme nivå som bilveien, kun markert med sperrelinje.

### Trafikk

Da Brekkeveien sør for planområdet er en blindvei vil all biltrafikk som produseres av prosjektet gå nordover langs Brekkeveien. Ifølge trafikkanalysen vil ikke utbyggingen ha større negativ effekt på trafikkavviklingen. Se trafikkanalysen vedlegg 9.

Til Ås stasjon er det ca. 2 km gangavstand, tilsvarende 23 minutters gåtid. Basert på avstanden mellom planområdet og kollektivtilbudet, og avgangsfrekvensen vurderer trafikkanalysen at planområdet har svært dårlig kollektivtilbud.

Barn og unge på vei til Åsgård skole går langs Brekkeveien, og videre langs Ekornveien.

### Naturmangfold

Sweco har på oppdrag fra forslagsstiller utført en kartlegging av naturmangfoldet i planområdet. Kartleggingen har ikke funnet registrerte naturtyper, rødlistearter eller andre naturverdier i selve planområdet. I kort avstand vest for planområdet er det registrert en naturtype «rik sump- og kildeskog» med verdi B. Se utredningen i vedlegg 11.

Det er fastsatt dokumentasjonskrav om behandling av fremmede arter.

### Kulturminner

Planområdet ligger i et gammelt kulturlandskap, med flere spor etter forhistorisk bosetting, graver og bergkunst. I nærområdet er det bl.a. kjent bergkunst (skålgroper) på gbnr 54/3, Sandsgård, et omfattende forsvarsanlegg/bygdeborg (Herumvarden) i sør, samt at det er gjort funn av omfattende bosetningsspor fra jernalder i forbindelse med Kulturhistorisk Museums utgravninger på Moer på 1990 og tidlig 2000-tallet.

Fylkesrådmannen har krevd arkeologisk registrering av planområdet etter kulturminneloven § 9. Akershus Fylkeskommune gjennomførte den 12.-13.6.2017 arkeologisk utgraving, med funn av en kokegrop i gravesjakten nærmest Brekkeveien. Se registreringsrapporten vedlegg 8.

### Grunnforhold

Ifølge NGUs løsmassekart ligger området under marin grense. Løsmassene i planområdet består av tynn hav/strandavsetning. NVEs kvikkleirekartlegging viser at det er to kvikkleiresoner som er registret nordøst for planområdet, henholdsvis Moer og Solli Eldor med middels faregrad.

Det er gjennomført en vurdering av grunnstabiliteten i området, se vedlegg 10. Vurderingen konkluderer med en potensiell fare for områdeskred på eiendommen. Det anbefales grunnundersøkelser for å innhente videre informasjon om grunnforhold. Dette vil bli fulgt opp i byggesaken. I tilfellet at kvikkleire eller annet materiale med sprøbruddegenskaper blir påvist fra



grunnundersøkelser, må stabilitetsforholdene utredes nærmere og beregninger utføres for å påvise tilstrekkelig sikkerhet mot skred.

#### Fare for forurensning

Planområdet er i kommuneplanens arealdel båndlagt med hensynssone H390 fare for forurenset grunn. Båndleggingen stiller krav til utredning av forureningsfaren og eventuelle avbøtende tiltak før det kan gis tillatelse til tiltak.

Sweco har derfor gjennomført en historisk kartlegging av området for å avklare forureningsfaren i grunnen, se vedlegg 12. Kartleggingene konkluderer med at det ikke foreligger mistanke om forurensning.

#### **Innkommne merknader**

Oppstart av planarbeidet ble varslet til naboer, organisasjoner og berørte offentlige myndigheter i brev datert 19.04.2017, samt kunngjort i Østlandets Blad og på Ås kommunes hjemmeside. Det ble mottatt 5 høringsuttalelser til varsel om oppstart, fra:

1. Akershus Fylkeskommune
2. Follo Brannvesen
3. FolloRen
4. Fylkesmannen i Oslo og Akershus
5. Statens Vegvesen

Regionale myndigheter fremmer få konkrete merknader til planarbeidet da området er i tråd med kommuneplanen. Akershus Fylkeskommunen krever arkeologisk registrering av planområdet, som er gjennomført.

Forslagsstiller har sammenfattet og kommentert alle merknadene i planbeskrivelsen, side 36-37.

#### **Vurdering av planforslaget**

Planforslaget vurderes å være i tråd med kommuneplanens arealdel, og delvis i tråd med regionale føringer for areal- og transportplanlegging. Prosjektet er innenfor 2 km fra Ås stasjon, men prosjektets omfang bryter med prinsippet om utbygging «innenfra og ut».

Rådmannen mener forslaget er godt utarbeidet, og legger gode forutsetninger for utvikling av et godt bomiljø.

#### Bebyggelse

Planforslaget legger opp til rimelige tomannsboliger og rekkehus, et grep rådmannen er fornøyd med. Tomannsboliger og rekkehus er ettertraktede bygningstypologier, og godt egnet for områdets beliggenhet i randsonen av Ås tettsted.

Rådmannen mener bebyggelsens moderne og minimalistiske formuttrykk er kurant, og vil gi feltet et helhetlig preg. Imidlertid kan bebyggelsen framstå som ruvende og firkantet uten større bruk av virkemidler som oppbrutte volumer, nedtrapping eller høydevariasjoner. Rådmannen mener slike eller andre virkemidler bør vurderes for å gi feltet mer variasjon.

Bebyggelsens arrondering skaper et godt potensial for et bomiljø med identitet, gode uterom og naboskap, spesielt rundt lekeplassen. All boenheter får gode solforhold på vest- eller sørvendt privat uteoppholdsareal.

#### Antall bruksenheter

Rådmannen mener prosjektets beliggenhet i randsonen av Ås tettsted tilsier at utbyggingens omfang burde reduseres, og innstiller derfor på at antall boenheter reduseres fra 33 til 22 i tråd med boligprogrammet.

Forslagstiller mener boligprogrammets 22 boenheter bygger på en forutsetning som ikke lenger er aktuell, og ønsker at 33 boenheter legges til grunn. 22 boenheter ble vedtatt som følge av et skisseprosjekt som innebar ombygging av eksisterende industribygg til leiligheter i tillegg til nye rekkehus langs Brekkeveien. Utbyggingskonseptet ble endret fordi ombygging av eksisterende industribygg ble komplisert og ga dårlige leilighetsløsninger. Rådmannen har i løpet av planprosessen uttalt av boligprogrammet bør legges til grunn.

En mulig konsekvens av at antall boenheter reduseres er at parkeringsanlegg under bakken ikke blir økonomisk gjennomførbart, og at parkering legges på bakkeplan, enten ved boligene eller i felles garasjeanlegg.

#### Trafikk

Planområdet ligger i såpass lang avstand fra lokale handel- og servicetilbud at beboere i området etter all synlighet vil være avhengig av bil for å gjennomføre daglige gjøremål. Trafikkanalysen konkluderer med at produsert trafikk ikke vil ha større negativ effekt på trafikkavviklingen i forhold til dagens situasjon.

#### Fortau

Rådmannen ser positivt på at det stilles rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau langs del av Brekkeveien. Rådmannen gjør oppmerksom på at fortauet i planforslaget stopper opp ved Follo Futura-tomten. Slik planforslaget er utformet må myke trafikanter gå 80m i veibanen i blandet trafikk fra Follo Futura-tomten til krysset Bjørkeveien, der de må krysse veibanen for å komme til fortauløsningen på østsiden av Brekkeveien.

En forlengelse av fortau med belysning må dermed vurderes i en kommende detaljregulering av Follo Futura-tomten. Det er ikke kjent når denne tomten skal detaljreguleres.

Rådmannen mener løsningen i planforslaget sikrer en mer rettferdig fordeling av infrastrukturkostnader mellom planforslaget og en kommende detaljregulering av Follo Futura-tomten. Rådmannen erkjenner samtidig at planforslaget ikke sikrer sammenhengende fortau fra planområdet til krysset, noe som er spesielt uheldig for barn og unge som skal bruke Brekkeveien som skolevei. Som avbøtende tiltak kan det vurderes krav om midlertidige trafikksikkerhetstiltak. Alternativt kan det vurderes krav om sammenhengende fortau fram til krysset Brekkeveien og Bjørkeveien. Rådmannen har utarbeidet en alternativ innstilling som fastsetter krav om sammenhengende fortau fra planområdet til krysset.

#### Uteoppholdsarealer

Rådmannen vurderer at planforslaget legger opp til tilstrekkelig og gode utearealer. Det stilles romslig krav til minste uteoppholdsareal, og lekeplassens (BLK) utforming og plassering gir gode lysforhold, og vil bidra til å skape et godt

bomiljø. I tillegg vil planområdet beliggenhet som nabo til Vardåsen skogsområde gi beboerne rask tilgang til natur og friluft.

Ny adkomstvei fra Brekkeveien som føres videre til pumpestasjon vil trolig i større grad benyttes som innfallsport til skogsområdet mot vest.

### **Økonomiske konsekvenser**

Planforslaget medfører ingen kostnader for kommunen.

Eksisterende industrilokale rives og nedlegges. Bedrifter på stedet må finne alternative næringslokaler for å opprettholde sin virksomhet.

### **Miljømessige konsekvenser**

Området er i vesentlig grad allerede utbygd. Kartlegging av naturmangfoldet konkluderer med at utbyggingen vil medføre få konsekvenser for naturmangfoldet.

Om lag 2 daa fulldyrka jord bygges ned.

### **Alternativer**

Dersom HTP vedtar å sende planforslaget med 33 boenheter på høring anbefaler rådmannen at det samtidig stilles krav om sammenhengende fortau og belysning fra planområdet til krysset Brekkeveien og Bjørkeveien.

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og plan (HTP) å legge ut til offentlig ettersyn og høring forslag til detaljregulering for Brekkeveien 61 som vist på kart datert 31.03.2020, reguleringsbestemmelser datert 31.03.2020 og planbeskrivelse revidert 20.02.2020, med følgende endringer:

- 1) Det opparbeides sammenhengende fortau på vestsiden av Brekkeveien fra planområdet til krysset Brekkeveien og Bjørkeveien.

### **Konklusjon med begrunnelse**

Rådmannen anbefaler at forslag til detaljregulering for Brekkeveien 61 med vilkår legges ut til offentlig ettersyn.

### **Kan vedtaket påklages?**

Nei

### **Ikrafttredelse av vedtaket**

Umiddelbart