

## R-293 Andregangsbehandling - Detaljregulering for Brekkeveien 61

Saksbehandler: Per Ernesto Øveraas

Saksnr. 14/03619-43

:

<b>Behandlingsrekkefølge</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og plan	20.01.2021
Kommunestyret	10.02.2021

### Kommunedirektørens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Ås kommunestyre R-293 Detaljregulering for Brekkeveien 61 med plankart revidert 16.10.2020, reguleringsbestemmelser revidert 18.12.2020 og planbeskrivelse revidert 08.05.2020.

Ås, 04.01.2021

Trine Christensen  
Kommunedirektør

Nils Erik Pedersen  
Kommunalsjef  
Teknikk, samfunn og kultur

### Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

### Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og plan, første gang 22.04.2020  
Offentlig ettersyn 15.05.2020 – 01.07.2020  
Hovedutvalg for teknikk og plan, andre gang 20.01.2021  
Kommunestyret 10.02.2021

### Vedlegg:

1. Plankart, revidert 16.10.2020
2. Reguleringsbestemmelser, revidert 18.12.2020
3. Planbeskrivelse, revidert 08.05.2020
4. Situasjonsplan, revidert 15.09.2020
5. Sammendrag av innkomne merknader med kommunedirektørens kommentar
6. Illustrasjoner, datert 07.01.2021
7. ROS-analyse, datert 01.01.2019
8. Sol- og skygge studie, datert 30.01.2019
- 9 Trafikkanalyse, datert 25.09.2018
10. Kulturminneregistrering, datert 23.01.2018
11. Geoteknisk vurdering, datert 13.12.2018
12. Geotekniske grunnundersøkelser

# Ås kommune

13. Geoteknisk uttalelse, datert 08.01.2021
14. Kartlegging - naturmangfold, datert 03.01.2019
15. Historisk kartlegging forurenset grunn, datert 14.12.2018
16. VA-notat, datert 13.03.2019
17. Saksutskrift, førstegangsbehandling HTP 22.04.2020
18. Notat - HTPs innstilling til kommunestyret for R-327 Detaljregulering for Dyster Eldor 2, felt B2 og R-293 Detaljregulering for Brekkeveien 61 vedrørende krav om tilgjengelig boliger

## **Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:**

Høringsuttalelser ved offentlig ettersyn og begrenset høring

## **Saksbehandler sender vedtaket til:**

Egen liste

## **Saksutredning:**

### **Sammendrag:**

Forslagstiller Koda Arkitekter fremmer på vegne av tiltakshaver Brekkeveien 61 AS et planforslag som legger til rette for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende infrastruktur om lag 1,8 km sør fra Ås sentrum.

Byggeområdet planlegges med %-BYA: 30% (prosent bebygd areal) for frittliggende småhusbebyggelse og %-BYA: 35% BYA for konsentrert småhusbebyggelse, henholdsvis tomannsboliger og rekkehusbebyggelse. Planforslaget åpner opp for maks 33 boenheter, det legges til rette for parkering under bakken, og det stilles krav om opparbeidet nytt fortau fra byggeområdet til krysset Brekkeveien og Bjørkeveien.

Forslag til detaljregulering har ligget ute til offentlig ettersyn i perioden 15.05.2020 – 01.07.2020, og det er i tillegg gjennomført en ny begrenset høring i perioden 28.10.2020 – 11.12.2020. Planforslaget er bearbeidet etter vedtak i Hovedutvalg for teknikk og plan og etter innkomne merknader fra overordnede myndigheter og andre berørte parter.

### **Fakta i saken:**

Nytt forslag til detaljregulering for Brekkeveien 61 omfatter felt B2 avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel for 2015-2027, og deler av Brekkeveien fram til krysset Bjørkeveien og Brekkeveien. Byggeområdet er ikke regulert.

### Kort beskrivelse av planforslaget

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 i nord-sørgående rekker sørvest i planområdet. Forslag til situasjonsplan, vedlegg 4, viser hvordan dette er tenkt løst.

Planforslaget fastsetter maks utnytting på %-BYA: 35% for konsentrert småhusbebyggelse, og %-BYA: 30% for frittliggende småhusbebyggelse.

# Ås kommune

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

Krav til minste felles uteoppholdsareal (MUA) er 100 kvm for hver boenhet i rekkehus og 150 kvm for hver boenhet i tomannsbolig. Inkludert i MUA er en felles regulert lekeplass på om lag 500 kvm sentralt i planområdet.

Forslag til parkeringsnorm på 1,1 biler per boenhet inklusiv gjesteparkering legger opp til om lag 36 parkeringsplasser. Forslaget åpner opp for parkering i felles parkeringsanlegg under bakken, eller løst på bakkeplan.

Det er gjennomført grunnundersøkelser (vedlegg 12) som viser at grunnen består for det meste av leire, med dybde til antatt berg på ca. 0,5-5,6 meter. En supplerende geoteknisk uttalelse (vedlegg 13) stadfester at det er ingen indikasjoner på at leiren er kvikk, og grunnen må derfor kunne anses som byggbar.

## **Planprosess**

Oppstartsmøtet ble avholdt den 08.09.2016, og varsel om oppstart kunngjort 19.04.2017. Planforslaget ble førstegangsbehandlet av HTP 22.04.2020, sak 24/20, og vedtatt sendt på offentlig ettersyn med krav om sammenhengende fortau fra byggeområdet til krysset Brekkeveien og Bjørkeveien, og en rekke tillegg/justeringer til reguleringsbestemmelsene, se vedlagte saksutskrift. Planforslaget var på offentlig ettersyn i perioden 15.05.2020 - 01.07.2020.

Administrasjonen har i etterkant av offentlig ettersyn gjennomført en ny begrenset høring i perioden 28.10.2020 – 11.12.2020 som følge av at plankartet ikke hadde avsatt tilstrekkelig areal for grøft langs veianlegget. Dette ville vanskeliggjort snøavhending ved måking av veibanen og fortauet. Plankartet ble derfor revidert med tilstrekkelig areal for grøft, og sendt på begrenset høring til aktuelle berørte parter.

## **Innkomne høringsuttalelse til offentlig ettersyn**

Kommunen har i offentlig ettersyn mottatt åtte merknader, og 5 merknader til begrenset høring. Merknadene er oppsummert med administrasjonens kommentar i vedlegg 5.

Regionale myndigheter motsetter seg ikke planforslaget, men foreslår enkelte justeringer. Fylkesmannen i Oslo og Viken er positiv til at planforslaget sikrer nytt fortau langs deler av Brekkeveien, men mener det er uheldig at planforslaget legger opp til mindre MUA enn det som er minstekravet i kommuneplanen. Viken fylkeskommunene gir tillatelse til inngrep i et registrert kulturminne (kokegrop), og vurderer at reguleringsplanen kan godkjennes uten vilkår om arkeologisk granskning. Elvia informerer om høyspenningskabler i grunnen langs Brekkeveien.

Private grunneiere er kritiske til planforslaget, med innvendinger til utbyggingens omfang og byggehøyder, og virkningene av nygenerert trafikk og foreslått plassering av nytt fortau.

## **Endringer etter offentlig ettersyn**

### Plankart

# Ås kommune

- Veianlegget er i mindre grad utvidet for å sette av tilstrekkelig areal for grøft på hver side av veianlegget.
- Mindre tekniske justeringer.

## Reguleringsbestemmelser:

Kommunedirektøren har tatt en grundig gjennomgang av bestemmelsene etter offentlig ettersyn, med særlig fokus på juridisk hjemmel.

## *Nye bestemmelser:*

- Ny § 3.7 Nettstasjoner. Etter ønske fra Elvia.  
*«Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrænse. Det er generelt en 5 m byggegrense rundt nettstasjoner. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.»*
- Ny § 8.1 Bestemmelsesområde for kulturminne. Etter krav fra Viken fylkeskommune.  
*«Det berørte kulturminnet, ID 230666, som er markert som Bestemmelsesområde #229396 i plankartet kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.»*
- Ny § 5.1.3 b) om plassering av nedkjøringsrampe til kjeller utenfor byggegrense.  
*«Nedkjøringsrampe til parkeringskjeller inkludert nødvendige støttemurer kan etableres utenfor byggegrense.»*

## *Fjernede bestemmelser:*

- Fjernet § 3.7 om fibernettverk. Kommunedirektøren mener innholdet er privatrettslig.  
*«Det skal etableres fibernettverk til samtlige husstander og bygninger for distribusjon av TV og Internett. Overdras til sameiet ved overtakelse.»*
- Fjernet § 4.5 Redegjørelse for miljøsanering. Kommunedirektøren mener bestemmelsen er overflødig. Hensikten bak bestemmelsen er ivaretatt i TEK17 som fastsetter krav om avfallsplan i byggesaken.  
*«Før eksisterende bygninger rives, skal det utarbeides en miljøsaneringsbeskrivelse av fagkyndig miljørådgiver. Avfall skal håndteres i samsvar med beskrivelsen.»*
- Fjernet § 3.5 om kulturminner. Dette er ivaretatt i kulturminneloven og skal derfor ikke gjentas som egen bestemmelse.  
*«Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminnemyndigheten varslet, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.»*
- Følgende rekkefølgebestemmelser er fjernet. Pbl § 12-7 angir at bestemmelser kan fastsettes i *nødvendig utstrekning*. Kommunedirektøren har vurdert disse rekkefølgebestemmelsene som ugyldige eller overflødige all den tid kravet er tilstrekkelig sikret i opparbeidelsesplikten i pbl § 18-1 og § 18-2, eller bestemmelsen beskriver intern saksbehandling. Kommunedirektøren har derfor fjernet disse rekkefølgebestemmelsene:

# Ås kommune

- Tiltak for håndtering av overvann skal være detaljprosjektert og godkjennes av Ås kommune.
- Det skal foreligge godkjent søknad om sanitærabonnement for alle boenheter i planområdet.
- Før bygg og anlegg i BKS og BFS og BLK tas i bruk skal tilhørende utearealer være ferdig opparbeidet. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, kan eventuelle asfalt-, jord- og plantearbeider tillates utsatt til påfølgende vår
- Lekeplass BLK skal være ferdig opparbeidet som vist i utomhusplan.
- Samferdselsanlegg SV1, o\_SKV1 og o\_SF skal være ferdig opparbeidet som vist på plankart.
- Veibelysning langs Brekkeveien skal være opparbeidet.
- Vannforsyning og avløpsnett, som prosjektert og godkjent skal være ferdig opparbeidet og ferdigmeldt.
- Overvannsanlegg skal være ferdig etablert i tråd med plan godkjent av kommunen.

## Endrede bestemmelser:

- Endring § 5.1.5 d) og e) Presisering og utdyping om estetikk og variasjon:  
«For felt avsatt til konsentrert småhusbebyggelse skal fasadeliv mot sør i 3 etasje være trukket tilbake med minimum 3 meter. På annenhver boenhet skal fasadeliv mot nord i 3. etasje være tilbaketrunket med minst én meter.

«For felt avsatt til frittliggende småhusbebyggelse kan maks 70 % av fotavtrykket føres opp i 3. etasje. Det skal være avstand mellom 3. etasjene.»

- Endring § 4.4 d) om matjord. Endringen innebærer at matjord også kan benyttes til opparbeidelse av grøntområder for boligområdet. For å unngå unødvendig innkjøp og transport av plantejord mener kommunedirektøren at matjorden bør vurderes også benyttet til opparbeidelse av grøntområder for boligområdet.
- Ordlyden i § 3.1 om overvannshåndtering er i mindre grad justert.
- Andre mindre justeringer og konkretiseringer.

## Vurdering

Detaljregulering for Brekkeveien 61 er i tråd med kommuneplanens arealdel.

Samlet sett vurderes forslaget å være godt utarbeidet med gode forutsetninger for å skape et godt bomiljø med utbedret infrastruktur for myke trafikanter langs del av Brekkeveien.

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

### Bebyggelse og anlegg

Planforslagets overordnede konsept er smale enheter i tomannsboliger og rekkehus, planlagt med et moderne formuttrykk bestående av flatt tak og store glassflater. Bebyggelsens arrondering på byggetomten gir gode forutsetninger

# Ås kommune

for solinnslipp på vest- eller sørvendt privat uteoppholdsareal og takterrasse i tredje etasje. Kommunedirektøren vurderer dette som et godt utgangspunkt for et bra bomiljø.

Foreslått grad av utnytting for rekkehusbebyggelsen vurderes som kurant, og er sammenlignbar med andre tilsvarende nye prosjekter i Ås kommune. Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse er høyere enn kommuneplanens generelle bestemmelser, men vurderes som akseptabelt gitt prosjektets intensjon om et tettere bomiljø.

Kommunedirektøren har bearbeidet bestemmelsene om estetikk for å sikre mer variasjon i bebyggelsen. Det stilles nå krav om inntrukken tredjeetasje for annenhver boenhet i rekkehusbebyggelsen, og for frittliggende småhusbebyggelse kan maks 70 % av fotavtrykket føres opp i tredjeetasje, og det kreves avstand mellom tredjeetasjene. Kommunedirektøren mener disse virkemidlene vil sikre mer generell variasjon i volumoppbyggingen, og spesielt myke opp inntrykket av baksiden på rekkehusene, som i førstegangsbehandlingen framsto som massiv og sammenhengende. Oppdaterte illustrasjoner i vedlegg 6 viser bebyggelsen i henhold til de nye bestemmelsene

## Uteareal

Planforslaget legger opp til en sentral lekeplass med tilstrekkelig solforhold som ligger godt tilgjengelig for hele planområdet. Fylkesmannen i Oslo og Viken mener det er uheldig at forslaget legger opp til mindre MUA enn det som er minstekravet i kommuneplanens generelle bestemmelser. Kommunedirektøren mener kommuneplanens MUA-krav ikke er tilpasset feltutbygging og rekkehusbebyggelse, og vurderer derfor forslaget MUA som kurant.

## Parkering, adkomst og trafikk

Planforslaget redegjør for felles parkeringsanlegg under bakken, med adkomst fra ny privat stikkvei fra Brekkeveien nord for byggeområdet. Parkering kan også løses på bakkeplan dersom tiltakshaver velger å ikke anlegge parkeringsanlegg under bakken. Trafikkanalysen (vedlegg 9) konkluderer med ingen negativ effekt på trafikkavviklingen, men Brekkeveien nærmest byggeområdet vil trolig oppleve en begrenset trafikkøkning som kan merkes av nabobebyggelsen. Kommunedirektøren vurderer forholdet til trafikk som tilfredsstillende løst.

Jorunn Odenmarck som bor i Brekkeveien 55 (gnr. 55 bnr. 15) tilgrensende planområdet er kritisk til plasseringen av nedkjøringsrampen til parkeringsanlegget som hun mener vil føre til støy og forurensing på eiendommen hennes. Kommunedirektøren erkjenner at nedkjøringen er plassert relativt nære eiendommen hennes, men vurderer at nedkjøringen er logisk plassert på byggeområdet gitt at terrenget skråner mot sør, og det er ikke ønskelig med adkomst direkte til Brekkeveien. Dersom kommunestyret ønsker å ta større hensyn til klagers anførsler kan adkomsten vurderes flyttet til sørsiden av byggeområdet. Imidlertid vil en slik justering trolig føre til at bebyggelsen flyttes nærmere nabobebyggelsen mot nord. Dette kan påvirke solforholdene for nabobebyggelsen mot nord.

## Nytt fortau

Planforslaget legger opp til at det opparbeides sammenhengende fortau fra byggeområdet til krysset Brekkeveien og Bjørkeveien. Kommunedirektøren

# Ås kommune

mener dette er viktig infrastruktur som øker trafikksikkerheten til myke trafikanter.

Fortausbredden er 3 meter. Fortauet anlegges på vestsiden av Brekkeveien, og eksisterende veibane må trolig flyttes 2-3 meter østover for å skape plass til fortauet.

Etablering av nytt fortau vil trolig kreve grunnerv. Dette vil hovedsakelig påvirke to grunneiendommer; Sansgård (gnr. 53 bnr. 4) og Follo Futura (gnr. 44 bnr. 19). Follo Futura AS er en arbeids- og inkluderingsbedrift som jobber med mennesker som står utenfor arbeidslivet. Bedriften har opparbeidede utearealer mellom bygget og Brekkeveien, inklusiv en voll og vegetasjon som skjerner virksomheten ut mot Brekkeveien. De anfører at arealbehovet til nytt fortau vil kreve at vegetasjonen og vollen fjernes, som vil føre til innsyn fra Brekkeveien. Bedriften ønsker at fortauet legges på østsiden av veien.

Kommunedirektøren har forståelse for problemstillingen, men vurderer at foreslått løsning gir best sammenheng med bebyggelsen i Brekkeveien 61 og øvrig infrastruktur for myke trafikanter langs Brekkeveien. Fortau på vestre side av Brekkeveien minimerer behovet for kryssing av veien, og åpner opp for at fortauet på sikt kan forlenges til eksisterende fortau ved krysset Bjørkeveien og Eikeveien. Det vil gi sammenhengende fortau på samme side av veien fra planområdet til European-tomten.

Dersom kommunestyret ønsker å ta større hensyn til ansatte på Follo Futura AS kan fortauet vurderes flyttet til østsiden av veien, men kommunedirektøren er tvilende til om dette vil skåne vollen og eksisterende vegetasjon for inngrep gitt arealbehovet for grøft, fortau og veibane. Andre avbøtende tiltak som krav om støyskjerm langs Follo Futura kan også vurderes.

## **Alternativer:**

Dersom kommunestyret ønsker å vedta planen med tillegg eller endringer kan følgende innstilling brukes:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Ås kommunestyre R-293 Detaljregulering for Brekkeveien 61 med plankart revidert 16.10.2020, reguleringsbestemmelser revidert 18.12.2020 og planbeskrivelse revidert 08.05.2020 med følgende endringer:

1. ...
- 2.

## **Konklusjon med begrunnelse:**

Planforslaget er bearbeidet og presisert i etterkant av offentlig ettersyn. Det er gjort endringer i plankart og bestemmelser som imøtekommer HTPs vedtak, og merknader fra berørte parter.

Samlet sett vurderes forslaget å være et tilfredsstillende svar på hvordan ny bebyggelse kan utformes i området. Kommunedirektøren anbefaler at planen vedtas.

# Ås kommune

## **Kan vedtaket påklages?**

Ja

## **Ikrafttredelse av vedtaket:**

Umiddelbart