



Notat

Til

Fra Kommunedirektøren

Saksbehandler Per Ernesto Øveraas

Vår ref. 19/00182-51

Dato 03.02.2021

Notat - HTPs innstilling til kommunestyret om 50 % tilgjengelige boliger for R-327 Detaljregulering for Dyster Eldor 2, felt B2 og R-293 Detaljregulering for Brekkeveien 61.

I møte 20.01.21 i Hovedutvalg for teknikk og plan (HTP) innstilte utvalget på å innføre følgende bestemmelse i detaljreguleringene for Dyster Eldor 2, felt B2 og Brekkeveien 61:

«50% av boenheten skal utføres som tilgjengelige boliger».

I dette notatet presiseres potensielle konsekvenser, dersom denne bestemmelsen vedtas av kommunestyret, for de to detaljreguleringsplanene.

Om tilgjengelig bolig

Tilgjengelige boliger innebærer at alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, bad, entré, soverom) er på samme plan. Formålet er økt fremkommelighet for bevegelseshemmede.

Teknisk forskrift stiller ikke krav om tilgjengelig boenhet for bygninger uten heis. Tilgjengelige boliger i rekkehusbebyggelse er som regel krevende å gjennomføre. Enhetene er ofte smale med relativt liten grunnflate, og soverom og oppholdsrom legges derfor i andre og tredje etasje.

Konsekvensene av kravet

Kommunedirektøren mener generelt at det er uheldig at nye krav, med uavklarte og potensielt store virkninger, stilles i sluttbehandlingen av planforslag. Slike krav bør fremkomme tidlig i planprosessen, f.eks. i førstegangsbehandlingen, for å sikre forslagstillere nok tid til å bearbeide forslaget.

Kommunedirektøren støtter at tilgjengelige boliger bør vurderes som krav i reguleringsplaner, men at dette først bør gjøres gjeldende for nye reguleringer, som enda ikke er sendt på høring.

Under er det oppsummert noen mulige konsekvenser, basert på dialog med forslagsstillere, dersom kravet om 50% tilgjengelige boenheter vedtas.

Vår ref.: 19/00182-51

Postadresse

Postboks 195
1431 Ås

post@as.kommune.no

Besøksadresse

Skoleveien 1
1430 ÅS

www.as.kommune.no

Telefon

64 96 20 00

Telefaks

.

Org.nr.

964 948 798

Bankgiro

1654.07.99605

Detaljregulering for Brekkeveien 61

- Antall boenheter må trolig reduseres fra 33 til ca. 25 pga. økt grunnflatebehov for tilgjengelige boliger. Færre boenheter må bære kostandene for infrastrukturtiltak (nytt fortau langs Brekkeveien). Boligene blir trolig dyrere.
- Dårligere planløsning og funksjonalitet. Tomannsboliger og rekkehus må prosjekteres på nytt.
- Felles parkeringsanlegg under bakken blir muligens ikke regningsvarende dersom boligantallet må reduseres. Parkering må derfor løses på bakkeplan. Ambisjonen om et bilfritt boligområde blir kraftig forringet.
- Planforslaget må endres i vesentlig grad. Plankartet må tegnes på nytt for å ta høyde for ny parkeringsløsning, lekeplassareal og justerte rekkehus. Det er også påregnelige følgekonskvenser for situasjonsplanen, planbeskrivelsen, blågrønn faktor, illustrasjoner, reguleringsbestemmelser, m.m.

Detaljregulering for Dyster Eldor 2, felt B2

- Et stort antall boliger må tegnes om for å ivareta kravet, med konsekvenser for framdriften som allerede er forsinket som følge av prosesser knyttet til nye rekkefølgekrav om infrastrukturtiltak.
- Kravet tvinger frem en planløsning som det er mindre interesse for.
- Det vil kreve flere store boliger for å innfri kravene på en god måte, hvilket resulterer i dyrere boliger.

Kommunedirektørens anbefaling

Kommunedirektøren vil primært anbefale at kravet om tilgjengelige boliger ikke implementeres i disse to planene, men tas med som et standard punkt som skal vurderes ved behandling av fremtidige reguleringsplaner.

Det er en generell anbefaling at kommunen bør fremstå som forutsigbar i sin saksbehandling. Endringer som har omfattende konsekvenser bør fortrinnsvis avklares eller signaliseres tidlig i behandlingsløpet.

Sekundært vil kommunedirektøren anbefale at kommunestyret stiller krav om at det skal tilrettelegges for at en andel av boenhetene kan gjøres tilgjengelige.

Hensikten med dette er å sikre at en prosentandel av boligene ved enkle grep kan gjøres tilgjengelige. Boligene kan da tilbys for salg med en standard planløsning, hvor alle funksjoner er tilgjengelig på plan 1, med unntak av soverom. Det er dog tilrettelagt slik at det kan bygges et soverom som tilfredsstillende tilgjengelighetskrav på plan 1 dersom noen ønsker det eller ved en senere anledning får behov for det.

Kommedirektørens forslag til vedtak:

Det skal ved behandling av nye reguleringsplaner vurderes krav om tilgjengelige boliger der dette er relevant.

Sekundært:

Brekkeveien 61:

- Minimum 18% av boenhetene skal tilrettelegges for tilgjengelig bolig. Ved enkle grep i boligens inngangsetasje skal boligene kunne endres til tilgjengelig bolig.

Dyster Eldor 2, felt B2:

- Minimum 18% av boenhetene skal tilrettelegges for tilgjengelig bolig. Ved enkle grep i boligens inngangsetasje skal boligene kunne endres til tilgjengelig bolig.

Sekundært forslag er basert på forslagsstillernes vurdering av hvor stor prosentandel av boligene i eksisterende prosjekter som kan tilrettelegges for at boligen på et senere tidspunkt kan gjøres tilgjengelig.

Med hilsen

Trine Christensen
Kommunedirektør

Nils Erik Pedersen
Kommunalsjef
Teknikk, samfunn og kultur

Dokumentet er elektronisk godkjent og uten håndskrevne signaturer