



## R-331 Detaljregulering for sentrum syd, nordre del (BS5) - Andregangsbehandling

Saksbehandler: Mari Olimstad

Saksnr.: 18/00268-59

---

**Behandlingsrekkefølge**

---

**Møtedato**

---

Hovedutvalg for teknikk og plan  
Kommunestyret

### Kommunedirektørens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Ås kommunestyre R-331 Detaljregulering for sentrum syd, nordre del (BS5), med kart datert 29.06.2021, bestemmelser datert 21.12.2021 og planbeskrivelse datert 13.12.2021, med følgende endringer:

1. Byggehøyder langs Sagaveien i felt BBB2 reduseres til maks 3 etasjer, jf. *reduisert alternativ* illustrert i vedlegg 4.
2. I felt BS1 tillates 4. etasje 3 meter tilbaketrukket fra formåls grensen mot Skoleveien.
3. I reguleringsbestemmelse 4.1.1 c strykes setningen: «Samlet skal det være minst 5 passasjer fra BUT til omkringliggende gater/gatetun.»

Ås, 31.12.2021

Tom-Arne Tørfoss  
Kommunedirektør

Nils Erik Pedersen  
Kommunalsjef

### Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

### Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for næring og miljø	02.03.2020
Hovedutvalg for teknikk og plan	03.03.2020
Hovedutvalg for næring og miljø	25.05.2020
Hovedutvalg for teknikk og plan	26.05.2020
Offentlig ettersyn	14.07.2021 til 23.09.2021
Hovedutvalg for teknikk og plan	19.01.2022
Kommunestyret	09.02.2022

### Vedlegg:

1. Plankart, 29.06.2021

# Ås kommune

2. Reguleringsbestemmelser, 21.12.2021
3. Planbeskrivelse, 13.12.2021
4. Redegjørelse for høyder, med redusert alternativ
5. Perspektiver, 30.06.2021
6. Illustrasjonsplan - takplan, 29.06.2021
7. Illustrasjonsplan - utomhusplan, 29.06.2021
8. ROS-analyse, 08.2021
9. Trafikkanalyse, 05.05.2020
10. Støyutredning, 13.05.2020
11. Miljøprogram, 07.01.2021
12. Nær- og fjernvirkninger, 02.07.2021
13. Oppsummering av merknader til offentlig ettersyn, med kommentar
14. NIKU Oppdragsrapport, Skoleveien 2, 10.11.2021

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

Høringsuttalelser  
Vurdering av områdestabilitet  
Blågrønn faktor

## **Saksbehandler sender vedtaket til:**

Egen liste

## **Saksutredning:**

### **Fakta i saken:**

#### Beskrivelse av planforslaget:

Forslagsstiller er Skoleveien 2 AS, v/ NRE Norway AS. Fagkyndig plankonsulent er DARK Arkitekter AS.

Planforslaget følger opp områderegulering for Ås sentralområde, og omfatter hele delområde BS5 i områdereguleringen. Planområdet foreslås regulert til sentrumsformål og boligbebyggelse i en oppbrutt kvartalsstruktur, med bygningene plassert langs kvartalets yttergrenser. Det reguleres et felles uteareal i midten av planområdet, med passasjer inn fra det omkringliggende gatenettet. Bygningshøydene trappes ned fra øst til vest, for å tilpasses omkringliggende bebyggelse. Bebyggelsen foreslås delt opp i fem delfelt, som tillater en trinnvis utbygging av kvartalet.

Forslagsstillers planbeskrivelse redegjør for planforslaget i sin helhet, og er vedlagt som vedlegg 3. Videre vises det til en nærmere beskrivelse av planforslaget til førstegangsbehandling i HTP-sak 12/21, 03.03.2021 og HTP-sak 26/21, 26.05.2021.

#### Planprosess og tidligere behandling

Saken ble behandlet av Hovedutvalg for teknikk og plan første gang i møte 03.03.2021. Utvalget vedtok å sende planforslaget tilbake for endringer.

# Ås kommune

Planforslaget ble behandlet på nytt i HTP 26.05.2021. Utvalget vedtok å sende planforslaget til offentlig ettersyn, med endringer som er redegjort for under.

## Hovedutvalg for teknikk og plans vedtak 26.05.2021:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og plan å legge ut til offentlig ettersyn forslag til detaljregulering R-331 for sentrum syd, nordre del (BS5), som vist på kart datert 26.04.2021, bestemmelser datert 06.05.2021 og planbeskrivelse datert 26.04.2021, med følgende endringer:

1. Byggehøyder innenfor felt BS2 reduseres til maks fem etg, tilsvarende kote 113,1.

*Kommentar: Endringen er innarbeidet i planforslaget. Kotehøyden er satt til 117.1. Bestemmelsene sikrer at det innenfor de øverste 4 meterne kun tillates trappe- og heisoppbygg, tekniske installasjoner og pergolaer på inntil 25 % av underliggende takflate.*

2. Det tillates etablert delvis inntrukne balkonger. Balkonger tillates utkraget maks 1 meter over byggegrense/formålgrense mot Moerveien og Skoleveien.

*Kommentar: Endringen er innarbeidet i bestemmelsene, punkt 4.1.1.b.*

Planforslaget sendes aktuelle offentlige etater og andre berørte parter til uttalelse.

1. Kommunedirektør bes til 2.gangsbehandling utarbeide bestemmelser for god sykkelparkering.

*Kommentar: Bestemmelsene punkt 3.4 sikrer at areal til sykkeloppstilling fortrinnsvis skal være ved inngangspartier eller innendørs. Minst 50 % av sykkeloppstillingsplassene skal være overdekt. Det skal tilrettelegges for lading av el-sykler, samt mulighet til vasking og reparasjoner. Sykkelparkering for forretning/tjenesteyting tillates plassert i soner innenfor regulert fortau mot Skoleveien og Moerveien. 10% av sykkelparkeringsplassene for forretning/tjenesteyting skal dimensjoneres for lastesykkel. Det skal settes av 1 p-plass per 1-roms, 2 p-plasser per 2-roms, 2,5 p-plasser per 3-roms og mer, samt 3 p-plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA næring.*

2. Kommunedirektør bes til 2.gangsbehandling sikre utarbeidet forslag til arkitektur for å bryte fasaden i BS2 i to deler. Kommunedirektør bes vurdere prosesser for å sikre medvirkning for arkitektur i fremtiden.

*Kommentar: Det er utarbeidet fasadestudier som viser ulike måter å bryte opp fasaden i BS2. Alternativene er vist på side 21 i planbeskrivelsen. Planbeskrivelsen ble oppdatert før offentlig ettersyn, slik at det har vært mulig å gi innspill til det arkitektoniske grepet.*

3. Høyder reduseres til 2 og 3 etasjer i vestre del, i tråd med områdereguleringen.

# Ås kommune

*Kommentar: Det er regulert 3 etasjer langs Sagaveien i vestre del av planområdet, med nedtrapping av høydene til 2 etasjer i hjørnene mot nord-vest og syd-vest (k +105.9 i plankartet). Det tillates en inntrukket fjerde etasje 8 meter fra formålsgrensen mot Sagaveien.*

4. Kommunedirektøren bes øke ambisjonene for det grønne i prosjektet, herunder:

- a) sikre gatetrær i bestemmelsene
- b) sikre Søyleospa i bestemmelsene

*Kommentar: Punkt 4.2.1. i bestemmelsene sikrer at det skal etableres gatetrær innenfor arealet avsatt til fortau langs Skoleveien og Moerveien. Punkt 4.3.1. sikrer at grønnstrukturen langs Sagaveien skal ha vegetasjon, og at eksisterende søyleospa innenfor regulert areal skal sikres.*

5. Kommunedirektøren bes plassere en større andel av de minste leilighetene høyere og flere av de største leilighetene lavere, i nybygg for bolig.

*Kommentar: Illustrasjon på side 17 i planbeskrivelsen viser en mulig fordeling av leilighetene innenfor planlagt bebyggelse. Det vises en jevn fordeling av store og små leiligheter i de øvre og nedre etasjene. Det er lagt inn et tillegg i bestemmelse 4.1.1.e om at boligbebyggelsen for kvartalet som helhet skal ha en variasjon i leilighetsstørrelser vertikalt og horisontalt.*

6. Kommunedirektøren innarbeider bestemmelse om at 0,1 p-plass per toroms eller større bare kan opparbeides dersom de avsettes til bildelingsordning, jmf. HNMs vedtak pkt. 8 datert 02.03.2021 med tabell.

*Kommentar: Endringen er ikke innarbeidet fordi det ikke er funnet hjemmel for kravet i plan- og bygningsloven.*

7. BS2 skal ha minst to lokaler med egne innganger. Disse skal være vendt ut mot gateplanet. Gulvplanet skal møte terrenget. Intensjonen er å flere virksomheter slik at det blir inngangsdører med en viss hyppighet, jmf. kvalitetsprogrammet "Mulige tiltak", s. 22.

*Kommentar: Endringen er innarbeidet i punkt 4.1.2.b i bestemmelsene.*

8. BS2 skal ut mot Skoleveien bryte opp fasaden vertikalt og ha varierende fasadelengder, slik at bygget ikke fremstår som ett bygg, og at det blir variasjon i gateløpet når man beveger seg, jmf. kvalitetsprogrammet "Fasader", s. 23.

*Kommentar: Punkt 4.1.1.c sikrer at fasaden i BS2 mot Skoleveien skal brytes opp vertikalt for å skape variasjon i gateløpet. Det er også lagt inn et tillegg til bestemmelsen om at bebyggelsen i BS1 skal ha et fasadeuttrykk mot Skoleveien som gir bebyggelsen en annen karakter enn bebyggelsen i BS2.*

9. Materialbruken som illustreres i forslaget sikres i bestemmelsene.

*Kommentar: Punkt 4.1.1.c sikrer at fasadematerialene innenfor planområdet skal ha hovedvekt på tre mot Sagaveien og tegl mot Moerveien, i henhold til*

# Ås kommune

*prinsippene illustrert i planbeskrivelsen. I bestemmelse 4.1.2.b er det lagt inn et tillegg om at førsteetasjen i felt BS2 skal artikuleres med bruk av relieff i tegl og innslag av bygningsdetaljer i tre.*

10. Bestemmelse om at bruk av plast og gummidekker utomhus unngås, jmf. kvalitetsprogrammet s. 36.

*Kommentar: Endringen er lagt inn i punkt 4.1.3.a i bestemmelsene.*

11. I reguleringsbestemmelse 4.1.1 c legges følgende til «det skal være minst 5 passasjer inn til uteoppholdsarealet (BUT).

*Kommentar: Endringen er innarbeidet. Kommunedirektøren er imidlertid av den oppfatning at det er tilstrekkelig med 4 passasjer nedfelt i bestemmelsene. Se innstillingens pk.t 3 og vurderingen på side 7.*

12. Innenfor felt BS3 tillates forretninger, tjenesteyting, kontor og bevertning. Førsteetasjen i bebyggelsen skal mot gater ha brutto etasjehøyde på minimum 4,5 m og benyttes til publikumsrettet virksomhet som forretninger, tjenesteyting og bevertning.

*Kommentar: Endringen er innarbeidet.*

13. Punkt 9 (saksframlegg). Tillegg under 3: siste setning strykes «Arter oppført på Fremmedsartslisten skal unngås»

*Kommentar: Setningen er strøket fra bestemmelsen.*

## Offentlig ettersyn

Planforslaget var til offentlig ettersyn i perioden 14.07.2021 til 23.09.2021. Det ble mottatt 9 merknader. Alle merknadene er oppsummert og kommentert av kommunedirektøren i vedlegg 13.

Flere av merknadene omhandler tilpasning og nedtrapping av ny bebyggelse til den tilgrensende småhusbebyggelsen i Sagaveien.

Viken fylkeskommune påpeker at Sagaveien karakteriseres av boligbygg i tre malt i ulike farger, med takvinkel og grønne hager. Dette er også hus som er mellom en til to og en halv etasje. De mener at flate tak og takterrasser, sammen med lange ubrutte fasader og massive volum, vil være fremmed i dette miljøet, og vil kunne få en negativ virkning på bevaringsverdiene rundt. Fylkeskommunen anbefaler også bevaring og istandsetting av Skoleveien 2.

Fortidsminneforeningen har uttalt seg om bevaring av Skoleveien 2, og tilpasning og nedtrapping av bebyggelsen mot Sagaveien.

En nabo i Sagaveien har uttalt seg om høydene på tilgrensende bebyggelse. Hun mener forslaget om en tilbaketrukket 4. etasje mot Sagaveien ikke er i tråd med høydebegrensningene i områdeplanen.

## **Kommunedirektørens vurdering:**

*Hovedgrep*

# Ås kommune

Kommunedirektøren mener den foreslåtte kvartalsstrukturen er i tråd med områdeplanen. Foreslått bebyggelse vurderes å passe godt inn i den etablerte sentrumsstrukturen, og vil bidra positivt til aktivitet i sentrum ved å etablere publikumsfunksjoner mot Skoleveien og Moerveien, og et sentralt plassert uterom. Bygningene skal utformes med variasjon i høyder, fasadeutforming og materialbruk, som kan bidra positivt til den estetiske opplevelsen av området.

Illustrasjonsprosjektet viser et kvartal som er brutt opp i seks bygninger rundt et sentralt uterom. Kommunedirektøren vurderer det som positivt at kvartalet brytes opp i mindre bygningsvolumer mot vest, som kan gi en fin tilpasning til eneboligene i Sagaveien. Samtidig åpner reguleringen for en viss fleksibilitet i hvor bygninger og passasjer skal plasseres, som også gir mulighet for en noe mer sammenhengende bebyggelse. Kommunedirektøren mener denne fleksibiliteten er gunstig, ettersom de fremtidige eierforholdene for Skoleveien 4 fortsatt er uavklart, og det kan være ønskelig å oppføre bygg som går mer på tvers av eiendomsgrensene.

Planbeskrivelsen redegjør for hvordan utearealene kan oppføres trinnvis, og likevel ivareta behovet for lekearealer, overvannshåndtering og oppholdsarealer fra første byggetrinn (s. 31). Kommunedirektøren mener dette sikrer en helhetlig utvikling av kvartalet på en god måte når alle byggetrinnene er på plass.

## *Oppfølging av kvalitetsprogrammet*

Planforslaget vurderes å følge opp kvalitetsprogrammet på en god måte. Kvaliteter som er særlig viktige for delområdet er sikret i planbestemmelsene, bl.a. høye førsteetasjer og publikumsrettet næring mot Moerveien og Skoleveien, nedtrapping av byggehøyder mot Sagaveien, grønne tak og dyrkeparseller. Bestemmelsene sikrer at materialbruken skal ha hovedvekt på tre og tegl, som gir en god overgang mellom trehusbebyggelsen i Sagaveien og den mer bymessige bebyggelsen i Moerveien. Oppføring av en felles områdelekeplass syd for planområdet er sikret med en rekkefølgebestemmelse som gir grunnlag for utbyggingsavtale. Det stilles også krav om kvalitetsoppfølgingsplan som skal redegjøre for hvordan tiltakene er fulgt opp ved søknad om rammetillatelse.

## Endringer etter førstegangsbehandling

Planforslaget er justert som følge av HTPs vedtak til førstegangsbehandling og mottatte merknader ved offentlig ettersyn. Kommunedirektøren mener hovedutvalgets vedtak i stor grad er imøtekommet i det reviderte planforslaget. Under følger en vurdering av endringene.

## *Høyder*

Foreslåtte byggehøyder er illustrert på s. 18 i planbeskrivelsen. Høydene i felt BS2 er redusert med én etasje etter førstegangsbehandling, og er nå satt til maks fem etasjer. Endringen innebærer at det må etableres heis- og trappeoppbygg som er høyere enn femte etasje, dersom taket i felt BS2 skal tas i bruk som uteoppholdsareal. I tidligere forslag har tilgangen til taket vært integrert i en inntrukket sjette etasje. Kommunedirektøren mener det er ønskelig å ta i bruk takene som uteoppholdsareal, og har lagt til rette for dette i kart og bestemmelser.

# Ås kommune

Langs Sagaveien i vest er det regulert nedtrapping av høydene til to etasjer i hjørnene mot nord og syd. Det er ellers foreslått maks tre etasjer langs gateløpet, med en inntrukket fjerdeetasje 8 meter fra formålsgrensen. I etterkant av offentlig ettersyn har administrasjonen ønsket å se et alternativ med ytterligere nedtrapping av bebyggelsen mot Sagaveien. I vedlegg 4 har tiltakshaver vurdert og illustrert et redusert alternativ, uten inntrukket fjerde etasje i syd-vest. Kommunedirektøren vurderer at det reduserte alternativet er mer i tråd med intensjonen om å trappe ned og tilpasse ny bebyggelse til skalaen til eksisterende småhusbebyggelse i Sagaveien. Den foreslåtte nedtrappingen gir også en god overgang til ny bebyggelse i felt BS6 og sydover, hvor det er ønskelig å begrense høydene til maks 3 etasjer mot Sagaveien.

Bebyggelsen i felt BBB1 og BS1 ligger nærmere dagens sentrumsbebyggelse, og vurderes å kunne være noe høyere enn bebyggelsen i syd. En inntrukket fjerde etasje gjør det mulig å benytte deler av taket som uteoppholdsareal for disse byggene. Kommunedirektøren anbefaler likevel at den foreslåtte 4. etasjen i BS1 trekkes 3 meter tilbake fra formålsgrensen mot Skoleveien. Dette for å gi en opplevelse av at bygget trappes ned mot rådhuset, og sikre bedre solforhold ved rådhuset.

## *Arkitektur og tilpasning*

Kommunedirektøren mener tilpasning til Sagaveien er tilstrekkelig sikret i kart og bestemmelser. Nedtrapping av høyder, bruk av tre som fasademateriale, variasjon i fargebruken og vertikale brudd i fasadene bidrar til at ny bebyggelse tilpasses til småhusbebyggelsens skala og uttrykk. Det skal også anlegges grøntareal mellom Sagaveien og ny bebyggelse, som skal beplantes og kan tas i bruk som forhager. Flate tak er valgt for å gi mulighet for felles og private uteoppholdsarealer, dyrking og overvannshåndtering.

Det er utarbeidet fasadestudier som viser ulike måter å bryte opp fasaden i BS2. Alternativene er vist på side 21 i planbeskrivelsen. Kommunedirektøren mener ingen av alternativene gir et overbevisende svar på ønsket om mer variasjon i fasadene langs Skoleveien. For å sikre kvalitet og variasjon i fasadene mot Skoleveien er det lagt inn bestemmelser som sikrer vertikale brudd i fasaden, dyrkemuligheter på balkongene, klatreplanter, bruk av tegl som fasademateriale, samt næringslokaler med flere innganger fra Skoleveien. Det er lagt inn en ny bestemmelse om at førsteetasjen i felt BS2 skal artikuleres med bruk av relieff i tegl og innslag av bygningsdetaljer i tre. Det er også sikret at bebyggelsen i BS1 får et annet fasadeuttrykk mot Skoleveien enn bebyggelsen i BS2. Kommunedirektøren mener at disse bestemmelsene samlet sett vil sikre variasjon og kvalitet i fasadene langs Skoleveien.

Planforslaget er justert slik at det ikke tillates balkonger som krager mer enn én meter ut over formålsgrensen mot Moerveien og Skoleveien. Det vil fortsatt være mulig å etablere balkonger av god størrelse, enten som delvis inntrukne balkonger, eller ved å trekke bygningskroppen tilbake fra formålsgrensen, slik det er gjort i felt BS2 mot Skoleveien.

## *Passasjer til utearealet*

Planbestemmelsene sikrer at det skal etableres minimum fem passasjer fra det omkringliggende gatenettet inn til utearealet (BUT). Kommunedirektøren anbefaler at antallet som sikres i bestemmelsene reduseres til fire, én fra hver

# Ås kommune

himmelretning. Fire gangpassasjer gir god tilgjengelighet til utearealet og mulighet til å bevege seg gjennom kvartalet i alle retninger, samtidig som det gir fleksibilitet til å bygge mer sammenhengende bebyggelse på tvers av dagens eiendomsgrenser. Dersom det skal sikres fem passasjer, mener kommunedirektøren at det bør spesifiseres hvilken himmelretning den femte passasjen skal legges i, slik at dette ikke blir opp til tilfeldighetene.

## *Leilighetsfordeling*

Planbeskrivelsen s. 17 illustrerer en mulig leilighetsfordeling innenfor kvartalet. Kommunedirektøren mener det virker fornuftig med en hovedvekt av mindre leiligheter mot bygatene i nordøst, og større leiligheter som også kan passe for barnefamilier mot villaområdet i Sagaveien. Bestemmelsene sikrer en variasjon i leilighetsstørrelser i hver etasje og i prosjektet som helhet, med en minstestørrelse på 36 m<sup>2</sup>.

## *Grønne kvaliteter*

Grønne kvaliteter er ytterligere sikret i revidert planforslag gjennom bestemmelser om at det skal oppføres gatetrær, bevaring av eksisterende søyleosp, bruk av pollinatorvennlige planter på takterrasser, og klatreplanter i fasaden. Kommunedirektøren mener at grønne kvaliteter er godt sikret i planforslaget.

## *Sol og skygge*

Planbestemmelsene stiller krav om at 50% av arealet som regnes som felles uteoppholdsareal skal være solbelyst kl. 15 ved jevndøgn. Planforslaget oppnår solkravet ved å regne med uteareal på tak og balkonger. Dette er i henhold til bestemmelsene i områdeplanen. Litt over halvparten av kravet til solbelyst areal dekkes på bakkeplan. Dersom høydene reduseres i felt BBB2 vil det kunne gi noe mer solbelyst areal i gårdsrommet ved jevndøgn, men dette er ikke studert nærmere.

## *Trafikk og mobilitet*

Planområdet ligger svært godt til rette for at daglige reiser kan gjennomføres uten bruk av bil, både for de som skal bo og de som skal jobbe innenfor planområdet. Oppdaterte bestemmelser sikrer at det tilrettelegges for flere sykkelparkeringsplasser for næringsarealene, og at det tilrettelegges for lastesykler.

## *Bevaring av dagens bebyggelse*

Innenfor planområdet er det i hovedsak Skoleveien 2 som kan ha bevaringsverdi som enkeltbygg. Eneboligbebyggelsen kan samtidig ha verdi som en del av et større hagebymiljø, som er typisk for Ås sentrum.

Kommunedirektøren vurderer at dagens bebyggelse har en lite hensiktsmessig utforming for denne delen av sentrum. Skoleveien 2 oppleves i dag som et lukket bygg mot Moerveien, som gir lite liv og aktivitet til sentrum. Mot Skoleveien har bygget publikumsrettede funksjoner, men både inngangspartiene og næringslokalene har store mangler når det gjelder universell utforming.

Bevaringsverdien vurderes å være svekket av nyere tids ombygninger og fasadeendring, selv om enkelte originale detaljer fortsatt er lesbare i bygget.



# Ås kommune

Bygget er også i svært dårlig forfatning, og har et betydelig oppgraderingsbehov. NIKU har gjennomført en kulturhistorisk verdivurdering høsten 2021, hvor de konkluderer med at endringene som er gjort i fasadenes overflater og detaljering trekker de samlede arkitektur- og bygningshistoriske verdier ned.

Kommunedirektøren vurderer at bevaringsverdien av Skoleveien 2 ikke er høy nok til at dette bør gå på bekostning av en ønsket utvikling av kvartalet i tråd med områdeplanen. Planområdet er ett av de mest sentrale utbyggingsområdene i Ås sentrum, og det er derfor lagt opp til høy utnyttelse i områdeplanen.

## **Alternativ innstilling:**

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Ås kommunestyre R-331 Detaljregulering for sentrum syd, nordre del (BS5), med kart datert 29.06.2021, bestemmelser datert 21.12.2021 og planbeskrivelse datert 13.12.2021.

## **Konklusjon:**

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas, med enkelte justeringer av byggehøyder mot Sagaveien og Skoleveien.

## **Kan vedtaket påklages?**

Ja

## **Ikrafttredelse av vedtaket:**

Umiddelbart