



Ås kommune
Skoleveien 1
Postboks 195
1431 Ås

Oslo 31.10.2017

SOLBERG ØST GNR 102 BNR 422 og BNR 423 - SØKNAD OM DISPENSASJON

DISPENSASJONSØKNAD FRA REGULERINGSBESTEMMELSENS §7 UTNYTTELSEGRAD

Høyder

Det søkes dispensasjon fra §7 i reguleringsbestemmelsene avsnitt 2. Det er angitt at felt B1 og B2 skal maks gesimshøyde = 12,5 meter med flatt tak. Det søkes om maks gesimshøyde for felt B1 og B2 = 15,6 meter.

Det er i områdereguleringen lagt opp til en høy utnyttelse av arealene på Solberg Øst. Dette begrunnes med at det er behov for nye, mindre leiligheter for en aldrende befolkning, og at både Ski og ÅS kommune har få leiligheter og bør utvikle en mer bymessig boligmasse. Det pekes også på at det er viktig å satse på en arealeffektiv utbygging særlig i områder hvor dyrka mark er omdisponert til boligformål.

I områdereguleringen er det vist en illustrasjon som viser utnyttelse på felt B1 og B2. Denne løsningen gir ifølge områdereguleringen ca. 275 leiligheter. Illustrasjonen viser en kompakt bygningstypologi hvor bygningene danner en rygg mot adkomstveien i nord. Mot sør og vest åpner bebyggelsen seg for å danne flere tun. En kompakt bygningskropp på fire etasjer er etter vår vurdering ikke en god måte å løse den høye utnyttelsen som forventes på tomten. Spesielt utvendig hjørner mot nordøst tilsier en del ensidige leiligheter mot nord og nordøst som går utover kvaliteten på leilighetene. Plasseringen av bygningskroppene som vist på illustrasjonen gjør at flere av byggene vil kaste skygge på nabobygg på egen tomt.

I forbindelse med skisseprosjektet for felt B1/ B2 er det testet ut forskjellige løsninger til bygningstypologi for at flest mulig leiligheter skal få best mulig beliggenhet i forhold til solforhold, støy, innsyn og utsyn. En av tomtens hovedkvaliteter er store åpne grøntarealer mellom bygningene og Søndre Tverrvei. Videre ønskes det å la flest leiligheter ta del i utsynet og de lange siktlinjene man får mot sør og vest. På den måten vil flest boliger få optimale solforhold i løpet av dagen. Vår løsning er å speile byggene i forhold til skisseprosjektet slik at utvendig hjørne legges mot sør og vest.

I Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus påpekes det at nye arealer som tas i bruk får en høy utnyttelse. Utnyttelse av areal er også viktig for å minske behov for bil og gi flest mulig muligheten til å gå og sykle. Beliggenheten til Solberg Øst tilsier at dette må oppfylles. Det er viktig med høy utnyttelse og det er viktig at hver leilighet får de beste kvalitetene. Selv om utnyttelsesgraden er satt lavere enn de øvrige blokkområdene, vil fotavtrykket være tettere siden



arealet innenfor byggegrensene er begrenset. Vi mener en full utnyttelse av regulert BYA ikke vil gi tilfredsstillende avstander mellom byggene.

For å kunne bygge leiligheter med god kvalitet og forventet utnyttelse skal opprettholdes, bør høyden på byggene økes slik at en del leiligheter kan legges i 5 etasje. I skisseprosjektet legges det opp til å trekke inn deler av en 5 etasje eller at deler av bygninger føres opp uten inntrekning og at enkelte bygninger føres opp i fulle 5 etasjer, eller kombinasjoner av dette. Nabofelt i nord blir minimalt berørt av økningen av byggehøyder. Inntrekning av toppetasjen sørger liten skyggevirking på nabobygg. Skisseprosjektet forholder seg også til Reguleringsbestemmelsens §3.1 Utforming. Den sier i andre avsnitt at "i området avsatt til blokkbebyggelse, B1-5, skal det være varierte byggehøyder innenfor det enkelte felt (...)". For å ivareta høy utnyttelse ønsker vi å bygge noe mindre BYA og kompensere med å bygge noe høyere på deler av bygningene. Planbeskrivelsen angir ca. 275 leiligheter som maks utnyttelse for felt B1/B2, mens i vårt skisseprosjekt med delvis 5 etasjer oppnår vi ca. 240 leiligheter.

DISPENSASJONSØKNAD FRA REGULERINGSKART - BYGGEGRENSE

Nedkjøring til garasje

Det søkes dispensasjon fra byggegrense angitt på reguleringskartet for å anlegge nedkjøring til garasjeanlegg under bebyggelse i felt B2. Feltene B1 og B2 har hhv 25% og 26% utnyttelse BYA. Ettersom Søndre Tverrvei setter krav til 50 m fra senter vei til byggegrense blir arealet som kan bebygges i felt B1 og B2 begrenset. Tiltakenes "fotavtrykk" blir uforholdsmessig stort i forhold til arealet det er lov å bygge på. For å bedre tilgjengeligheten til byggene og området mellom byggene og Søndre Tverrvei ønskes det å legge nedkjøring til underjordisk garasje i felt B2 utenfor byggegrense. Nedkjøring ønskes lagt langs grense mot T2.

Nedkjøring til garasjen vil bli 3,5 meter bred og 30 meter lang.

Underjordisk garasje

Det søkes dispensasjon fra byggegrense angitt på reguleringskartet for å utvide underjordisk garasje og kjeller mot regulert vei V1 slik at kjellerens ytre begrensnings ligger i formålsgrensen.

Støyskjerm på voll

Det er på reguleringskartet angitt byggegrense 50 meter fra fylkesvei. Byggegrensens hensikt er blant annet å ivareta nåværende og fremtidige behov, ved å sikre tilstrekkelig areal langs offentlige veier.

Område B1 og B2 ligger nær Søndre Tverrvei og er derfor utsatt for støy.

I planbeskrivelsen til områdereguleringen vedlegges støyrapport som vurderer støyskjerm på 2 meter oppå vollen mot Søndre Tverrvei og felt B/B2 som tiltak mot utendørs støy fra Søndre Tverrvei.

Vi søker dispensasjon fra byggegrensen angitt på reguleringskartet for å bygge en 2 meter høy støyskjerm oppe på vollen mellom Søndre Tverrvei og felt B1/B2. Støyskjermen søkes utført i hele feltets lengde (B1/B2).

Se vedlagte uttalelse fra Statens vegvesen.

Nedgravde renovasjonsbrønner

Det søkes dispensasjon fra byggegrense angitt på reguleringskartet for å etablere renovasjonsbrønner utenfor byggegrense.



I skisseprosjektet er beste plassering av nedgravde avfallsbrønner mot adkomstvei V1 og byggefeltene B2, samt mellom turvei T1 og byggefelt B1. Adkomstvei er regulert med vendehammer og tømning kan skje på veien eller nær denne. Slik unngår man kjøring på tun og oppholdsareal for boligene. Plassering i nærhet til vei muliggjør også utvidelse av avfallsanlegget til å gjelde glass- og metallemballasje som kan brukes av andre enn borettslagets/sameiets beboere. Follo Ren påpeker at dette er interessant i sin tekniske avfallsveileder 2017. Veilederen anbefaler også 5 meters avstand fra soverom. Dersom renovasjonsbrønnene kan plasseres utenfor byggegrense er det større fleksibilitet ift plassering og avstand fra bygg.

Med vennlig hilsen

Erik Andreassen
Sivilarkitekt MNAL | Partner
HBA Arkitekter AS

Fra: ERIK ANDREASSEN <ea@hba.no>
Sendt: 21. desember 2017 20:21
Til: Ås kommune
Kopi: Tor Even Bakke; Jostein Bjørndal; Magnus Ohren; Per Ernesto Øveraas
Emne: Solberg øst - Situasjonsskart og presiseringer, deres ref 17/03159-4
Vedlegg: Situasjonsskart B1.pdf; ATT00001.htm; Situasjonsskart B2.pdf; ATT00002.htm; 17.12.19 Solberg Øst plan.pdf; ATT00003.htm; Solstudier Nabo B3 og Bk3.pdf; ATT00004.htm

Vedlagt følger situasjonsskart for felt B1 og B2 på Solberg øst som inneholder plassering av nedkjøring, avfallsbeholdere, garasje og etasjeantall for bygg A. Som vi har begrunnet i vår dispensasjonssøknad ser vi det som ugunstig å ha et fotavtrykk med regulert BYA fullt utnyttet, og at vi derfor søker om å bygge høyere enn det som er angitt i reguleringsbestemmelsene. Som et styringsverktøy for hvor høy utnyttelse en eventuelt 5. etasje kan få, foreslår vi at den manglende utnyttelsen på bakken legges til grunn. Vi har beregnet at en 5. etasje i snitt må ha en BYA på 65% av bygningenes BYA for å oppnå regulert utnyttelse omregnet til BRA. Dette vil gi ca. 250 leiligheter mot 275 leiligheter som er angitt i plansaken.

Gjennom sol-/skyggestudier tester vi ut hvor det er best å plassere en 5. Etasje. For bygg A har vi konkretisert plassering av etasjeantall for å imøteese naboklage fra Skitunet Boligsameie. Denne er inntegnet på situasjonsskartet omtrent slik denne ønskes rammesøkt. Dette vil gi en 5. etasje i bygg A som er 60% av byggets BYA. I dispensasjonssøknaden var det vedlagt sol-/skyggestudier med en plassering av 5 etasjer. Vi legger ved sol-/skyggestudier med en alternativ plasseringer av 5 etasje og vi ser at det gir lite forskjeller på sol-/skygge på naboeiendommer i bakkant. Vi ønsker å presisere at disse ikke viser endelig plassering av mulige 5. etasjer. Vi ser for oss at byggene F og G kan ha en full 5 etasje eller noe bortimot det, bygg E ha begrenset eller ingen 5 etasje mens byggene B, C og D har noe imellom.

For å kunne optimalisere arkitektur, sol-/skyggeforhold og leilighetsplaner vil det være ønskelig å få godkjent en total % BYA for 5 etasje samlet for felt B1 og B2, og ha frihet til å fordele den godkjente BYA mellom byggene i de respektive rammesøknader. Vi ser på forskjellige typer leiligheter, men ønsker primært og legge større leiligheter med takterrasser i 5. etasje.

Til orientering vil vi ha dialog med naboer i videre prosjektering før vi sender inn nabovarsel for rammesøknad.

Vedlagt følger også landskapsplan som blant annet viser plassering av avfallsbeholdere. De søkes plassert 0,25 m fra fortau. Enhet for vei, idrett og natur er orientert i saken og vil følge opp etter nyttår.