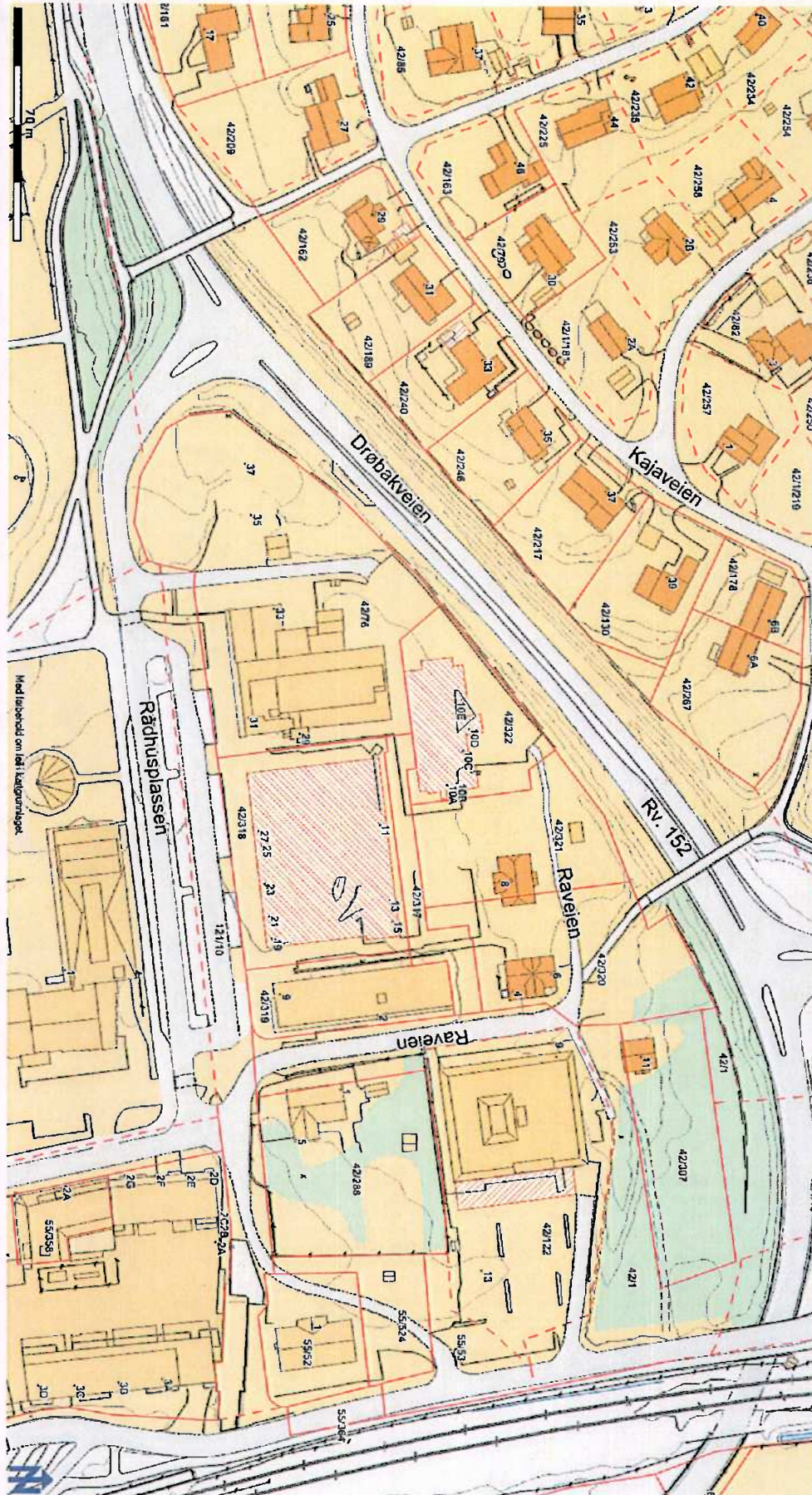
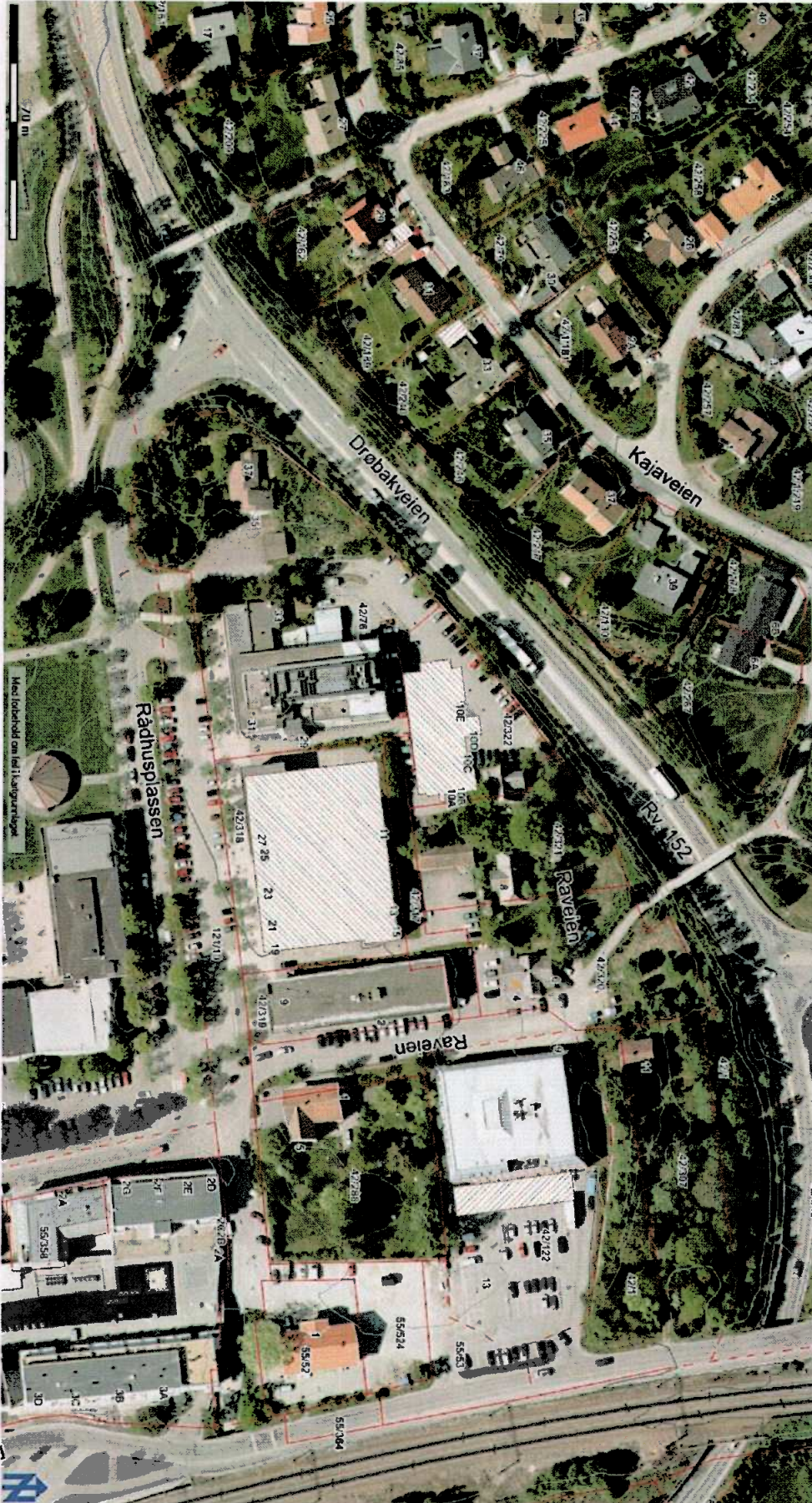


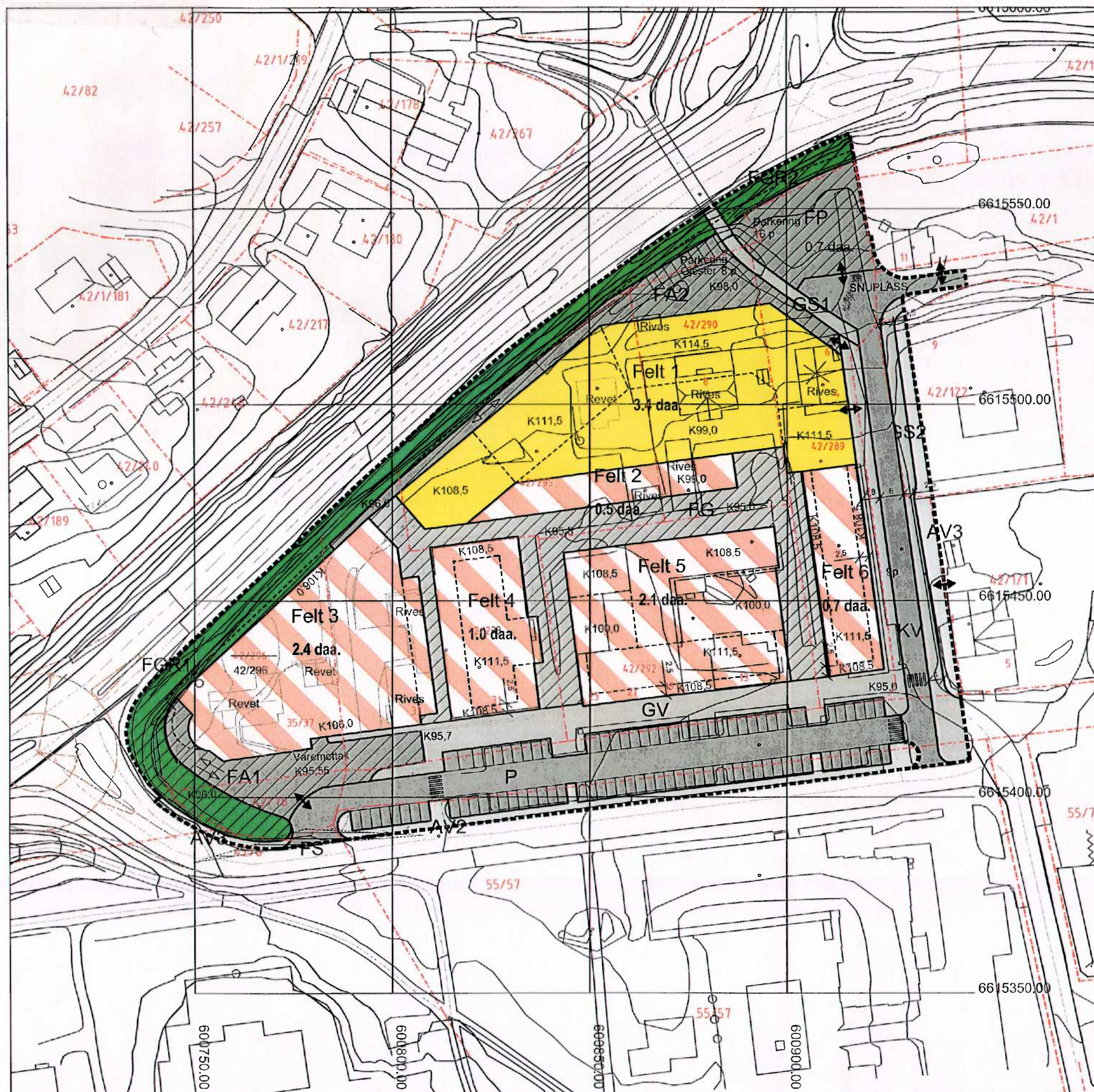
# VEDLEGG 1





[illegible]





Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Date/periode	Sak nr	Signatur
Oppstart av planarbeidet er kunngjort	25 09 2008		KB
Administrativt vedtak om offentlig ettersyn	-		
1. gangs behandling i det faste planutvalg	15 01 2009		IG
Utlagt til offentlig ettersyn i tiden	29 01 2009 - 02 03 2009		IG
Administrativt vedtak av plan som mindre vesentlig	-		
2. gangs behandling i det faste planutvalg	05 06 2009		
Eventuelt utlagt til nytt offentlig ettersyn i tiden	-		
Eventuelt 3. gangs behandling i det faste planutvalg	-		
Planen vedtatt av kommunestyret	17 06 2009		IG
Eventuelt innsigelse fra fagorgan	-		
Eventuelt stadfestet hos fylkesmannen	-		
Fagkyndig: Ås kommune, Teknisk avdelingen	Plan nummer		

## Tegnforklaring

Gårds- og bruksnummer i grunnlagskartet er ikke oppdatert.

## Reguleringsplan

Spesialområder  
(PBL §25,1.ledd nr 6)

Friskitsone Friskitsone ved veg

Byggeområder  
(PBL §25,1.ledd nr.1)B Blokkbebyggelse  
med tilhørende anleggFellesområder  
(PBL §25,1.ledd nr 7)

FA Felles avkjørsel

Gangareal Felles gangareal

FP2 Felles parkeringsplass

Grøntanlegg Felles grøntanlegg  
Grøntanlegg mot riksvegKombinerte formål  
(PBL §25,2.ledd)Felt 4 Annet kombinert formål  
Felt 2 - C, Kv, beslutningen

Linjesymbol

Byggegrense

Formålgrense

Friskitslinje i vegkryss

Planens begrensning

Tunnel  
Offentlige trafikkområder  
(PBL §25,1.ledd nr 3)

KV Kjøreveg

Annen veggrunn Annen veggrunn

Gang - sykkelveg Gang - sykkelveg

Gangveg Gangveg

Parkeringsplass

Punktsymboler

Avkjørsel

0 10 20 30m



REV	INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO
A	-	-	Justeringer byggegrense mot vest, veier, fellesareal	KB	15 05 09
B	-	-	Redusert fellesareal/parkeringsplass mot riksveg og rundkjøring	KB	25 05 09
C	-	-	Ajour littelfelt, tekst mm	KB	17 06 09

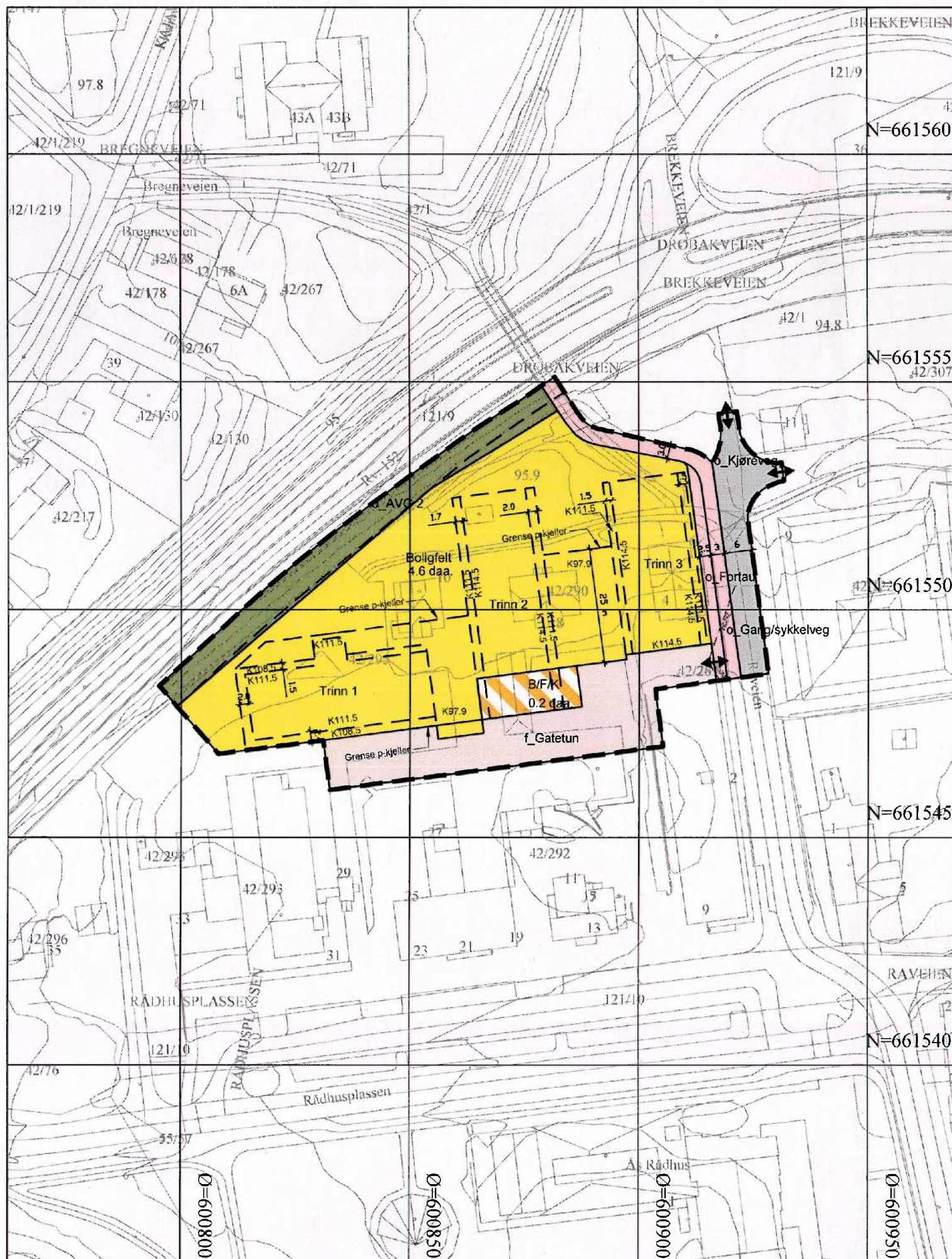
Dato 19 12 2008	Konstr./Tegnet KB	Målestokk 1:1000	Hille Melbye Arkitekter AS Hausmanns gt. 16 - 0182 Oslo T. 23 32 72 00 - firmapost@hille.no
Filnavn 0 Reguleringsforstag Åstorget.dwg	Godkjent AF	Erstetning for:	Erstetlet av:

ÅSTORGET  
Reguleringsplan

AR3389-01 B

Hensikts:	Index:	Beregning:	Prosjektnummer:
Ås kommune	-	-	3389-09





## Tegnforklaring

### Reguleringsplan PBL 2008

#### §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

#### §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gatetun/gågate (2014)
- Gang-/sykkelveg (2015)

Annen veggrunn - grøntareal (2019)

Parkeringsplasser (2082)

#### Linjesymbol

- RpGrense
- RpFormålGrense
- Byggegrense
- Frisiktlinje

#### Punktsymboler

- Avkjørsel

#### Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Ås kommune

Dato for basiskart: 30.08.2011

Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84

Høydegrunnlag: NN1954

Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk: 1:1000

0 12.5 25 37.5 50 m



### Detaljregulering

**R-267: Endret reguleringsplan for del av sentrum Nord - Åstorget**

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Ås kommune

Arealplan-ID R-267

Forslagstiller Urbanium AS  
Veidekke Eiendom AS

Kartprodusent: Hille Melbye Ark.

### SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Dato	Revisjon	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
12.09.2012	03.01.2013	-		ES
<b>Kommunestyrets vedtak</b>		47/12	<b>12.09.2012</b>	
3. gangs behandling		71/12	30.08.2012	
Offentlig ettersyn fra .....til .....				
2. gangs behandling		38/12	12.09.2012	
Offentlig ettersyn fra.....til .....				
1. gangs behandling		66/11	29.09.2012	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet: 12. desember 2010				
<b>PLANEN UTARBEIDET AV:</b> Hille Melbye Arkitekter AS - hilmel.no		<b>PLANNR.</b> AR3389-17	<b>TEGNNR.</b> -	<b>SAKSBEH.</b> ES

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

Dato \_\_\_\_\_ Plansjef \_\_\_\_\_



**Forslag til endring av reguleringsplan for sentrum nord  
-Åstorget (R-254), felt 3**

**FORSLAGSSTILLERS PLANBESKRIVELSE**



Forslagsstiller: Ås Sentrum AS / Urbanium AS v/Espen Pay  
Telefon: 91 31 05 17 Mail: [espen@urbanium.no](mailto:espen@urbanium.no)

Arkitekt: A2 Arkitekter v/Vera Tesdal  
Telefon: 64 87 96 00 Mail: [vera@a2arkitekter.no](mailto:vera@a2arkitekter.no)

Konsulent: Hille Melbye Arkitekter AS v/Per Henrik Svalastog  
Telefon: 23 32 72 00 Mail: [per.henrik.svalastog@hmark.no](mailto:per.henrik.svalastog@hmark.no)

04.04.2013.

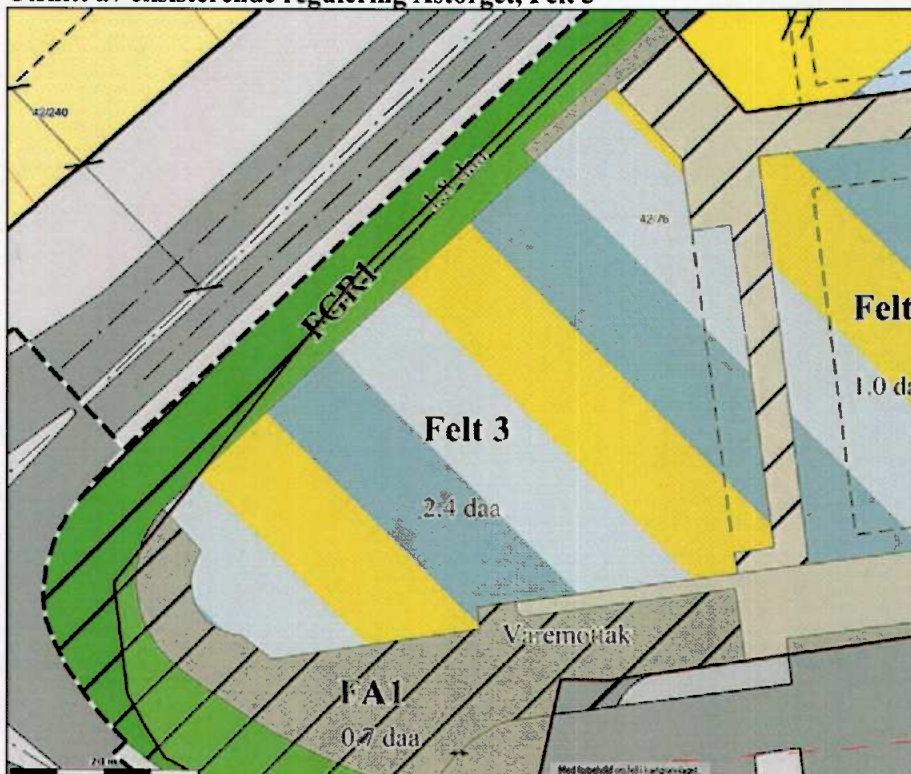


## FORENKLET ILLUSTRASJON

Utsnitt av eksisterende regulering Åstorget



Utsnitt av eksisterende regulering Åstorget, Felt 3



## BAKGRUNN

På vegne av Ås Sentrum AS og Urbanium AS er det utarbeidet forslag om mindre endring av reguleringsplan for Åstorget. Planarbeidet bygger på tidligere reguleringsarbeider for området.

Ås kommune er i sterk vekst og behovet for parkeringsplasser er stort og økende. Kommunen har vurdert ulike løsninger i sentrum for å forbedre situasjonen, og har bedt Ås Sentrum AS vurdere muligheten for å bygge en 4. etasje med parkeringsplasser på Felt 3 på Åstorget. Dette medfører endring av innregulerte maks gesimshøyde og utnyttelsesgrad.

Reguleringsendringen imøtekommer kommunens pågående planprosess for områderegulering av sentrum. Bakgrunnsarbeid for områdereguleringen er blant annet vei- og gateplan for Ås og utredning fra Transportøkonomisk institutt om parkeringsstrategi i Follo. Anbefalinger i begge disse arbeidene er at parkering bør lokaliseres i større flerbruksanlegg i randsonen av sentrum, med en lokalitet som i størst mulig grad bidrar til å redusere biltrafikk i sentrumskjernen.

## EKSISTERENDE FORHOLD

### Planområdet

Felt 3 utgjør 2,4 daa og er avsatt til kombinerte formål forretning/allmennyttige formål/kontor/bevertning. Det planlegges næringsbygg med forretningsarealer i en etasje med overliggende parkeringsarealer på to plan. Tillatt bruksareal er BRA= 4 800m<sup>2</sup>. Feltet grenser mot eksisterende kontorbygg på 4 etasjer i øst, nytt boligområde Felt F1 i nordøst, Riksvei 152 i nord med bakenforliggende eneboligområde, og trafikkområder og parkering i sør. Det er avkjøring til bygningen fra Rådhusplassen like etter avkjøring fra riksveien. Godkjent bygning på 3 etasjer er nå under detaljprosjektering og det er gitt igangsettingstillatelse av arbeider med grunn og fundamenter. Bygningen er planlagt ferdigstilt november 2013.

### Eieropplysninger

Gnr. 42    bnr.76    Ås Sentrum AS v/Urbanium AS

## PLANSTATUS

### Regionale planer

Planendringen berøres ikke av regionale planer eller føringer.

### Gjeldende overordnede planer

I Kommuneplan 2011-2023 er området avsatt til næringsvirksomhet.

### Gjeldende regulering

Gjeldende reguleringsplan er Reguleringsplan for Åstorget, plan nr R-254 vedtatt 17.06.2009.

### Pågående planarbeid

I 2013 starter kommunen planprosess for områderegulering av sentrum.



## MEDVIRKNING

Oppstart av planarbeidet ble varslet 21. mars 2013 med frist for forhåndsuttalelser innen 12. april 2013. Etter fristens utløp skal uttalelsene oppsummeres og kommenteres av forslagsstiller.

Endringsforslaget fremmes for 1. gangs behandling i Hovedutvalget for teknikk og miljø 18. april 2013. Ved offentlig ettersyn vil endringsforslaget bli oversendt statlige og regionale myndigheter og øvrige berørte parter.

I høringsperioden skal avholdes møte med naboer og berørte parter for å diskutere eventuelle avbøtende tiltak på fasader osv, som kan være med på å dempe inntrykket av parkering. Møtet avholdes 25. april.

## BESKRIVELSE AV ENDRINGEN

Næringsbygget under oppføring på Felt 3 har forretningsarealer i en etasje med overliggende parkeringsarealer på to plan. Dette skal økes med en ekstra etasje med tak for parkeringsplasser til ca 50 biler. Bruksareal for plan 1 (som i dag) er ca 2 425m<sup>2</sup>, bruksareal for plan 2 (som i dag) er ca 2 200m<sup>2</sup>, bruksareal for plan 3 (regnes i dag ikke med, da planet ikke er overdekket) blir ca 2 100m<sup>2</sup> og bruksareal for plan 4 blir ca 2 100m<sup>2</sup>. Tillatt bruksareal på feltet skal altså økes til BRA=8 800m<sup>2</sup>, hvorav 6 400m<sup>2</sup> skal være parkeringshus. Maks gesimshøyde skal økes fra K106 til K111 meter. Planlagte reguleringsendring innebærer ingen endring av bebyggelsens plassering eller dagens formål.

Kommunens krav til tilrettelagte parkeringsplasser for orienterings- og bevegelseshemmede skal overholdes. Reguleringsendringen innebærer ingen endringer i forhold til natur- og ressursgrunnlag, biologisk mangfold, landskap, naturmangfold, kulturminner, sosial infrastruktur, teknisk infrastruktur, barns interesser, universell utforming, e.l.

Grad av utnytting og høyder

BRA = 8 800m<sup>2</sup>

Gesimshøyde = K111 meter

## KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Planendringen berøres ikke av regionale planer eller føringer.

Planendringen er ikke i strid med gjeldende kommuneplan.

Med bakgrunn i at endringen ikke innebærer endring av formål, vil den også være i henhold til det formål som ligger i plankartet for eksisterende regulering.

I 2013 starter kommunen planprosess for områderegulering av sentrum. Bakgrunnsarbeid for områdereguleringen er blant annet vei- og gateplan for Ås og utredning fra Transportøkonomisk institutt om parkeringsstrategi i Follo. anbefalinger i begge disse arbeidene er at parkering bør lokaliseres i større flerbruksanlegg i randsonen av sentrum, med en lokalitet som i størst mulig grad bidrar til å redusere biltrafikk i sentrumskjernen. Planendringen er således i tråd med forarbeidene til områdereguleringen.

Det er ikke avdekket at reguleringsendringen får noen konsekvenser i for natur- og ressursgrunnlag, biologisk mangfold, landskap, naturmangfold, kulturminner, sosial infrastruktur, teknisk infrastruktur, barns interesser, universell utforming, e.l.



### Miljøfaglige forhold

Påbygg med en etasje vil innebære mindre endringer i sol-, lys, og siktforhold for de nærmeste naboene i Felt 1. Dette gjelder også nabobebyggelsen nord for Drøbakkeveien. Terrengsnitt ny situasjon viser at skyggen fra den planlagte bygningen vil stoppe i god avstand fra eneboligene nord for Drøbakkeveien, selv på den dagen og det tidspunktet da solen har lavest vinkel, 21. desember. Fra ca klokken 13:00 vil skyggen ikke nå over støyskjermen på nordsiden av Drøbakkeveien. De aller fleste av årets dager vil skyggen ikke nå lenger enn til kjørebanelinjen, som illustrert med solvinkel 21. mars og 21. september.

Lokalt vil det bli noe mere støy og luftforurensning med økt trafikk og parkering.

### Trafikkforhold

Reguleringsendringen i seg selv antas å ikke innebære noen videre økning i det større trafikkbildet i Ås sentrum, men det lokale trafikkbildet vil endres litt. Planlagte avkjørsel til området og atkomst til parkeringshuset ansees som tilfredsstillende for å håndtere økningen med ca 50 nye parkeringsplasser. Parkeringsplasser flyttes til parkeringshus i randsonen og reduserer biltrafikk og overflateparkering i sentrum. Dette frigjør verdifullt sentrumsareal. Endringen støtter opp om kommunens økte behov for parkeringsplasser.

### Estetikk og byggeskikk

Økningen med en etasje medfører at bygningen blir ca 5 meter høyere. Ny etasje skal utføres med høy arkitektonisk kvalitet og med samme materialbruk og detaljer som resten av bygningen.

### Stedsutvikling

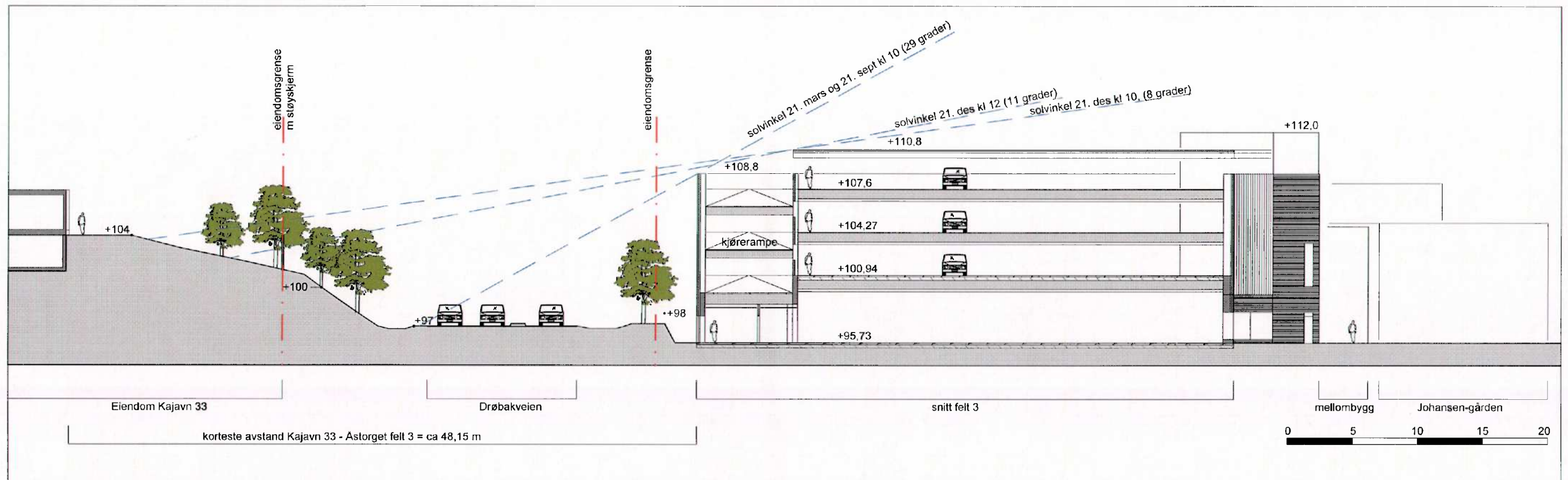
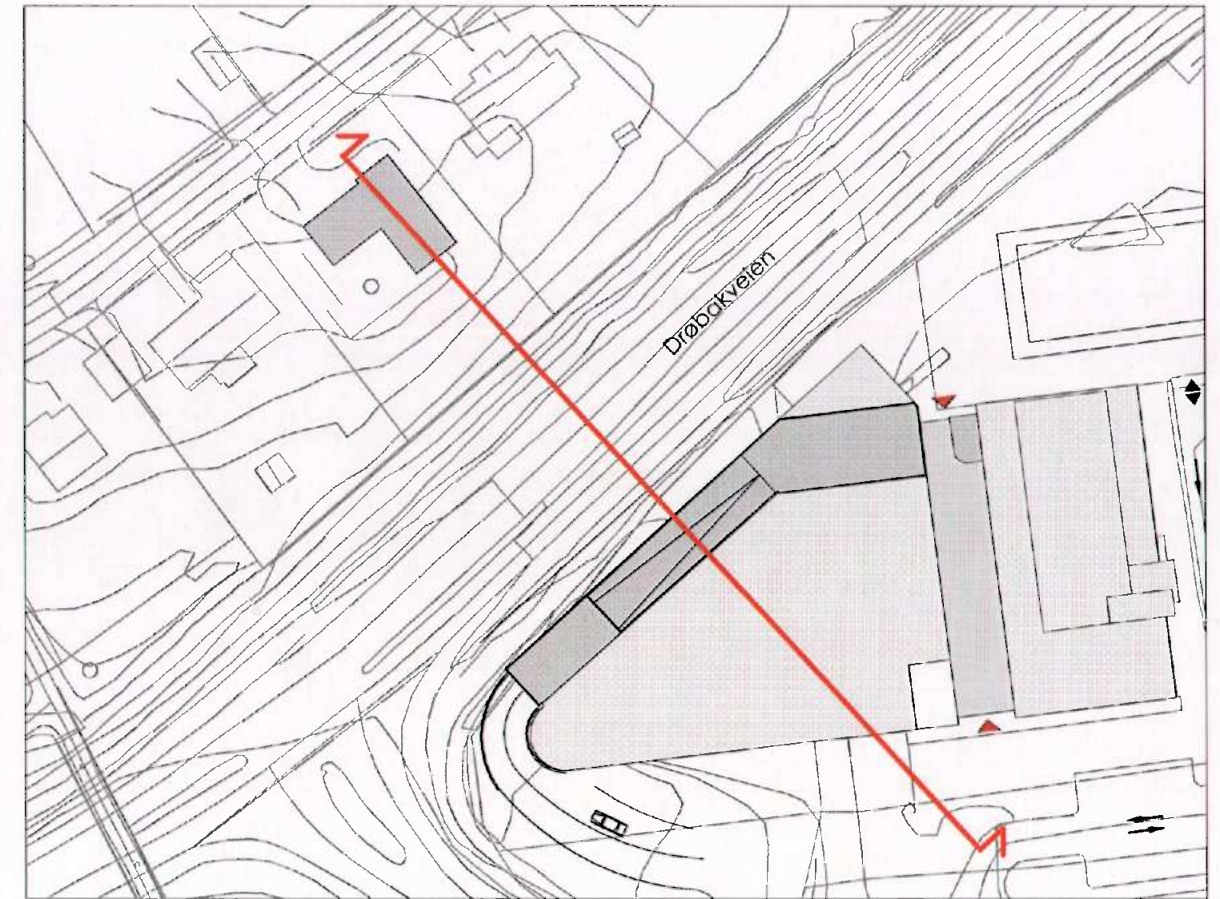
Det er positivt for Ås sentrum å samlokalisere parkeringsdekningen i randsonen i et parkeringshus med stor kapasitet. Beliggenheten medfører at biler kan kjøre rett inn fra riksveien og bilkjøring i sentrum reduseres. En utvidelse av parkeringsløsningen frigjør verdifullt sentrumsareal.

## **ILLUSTRASJONER**









#### FORPROSJEKT:

**HILLE · MELBYE**  
ARKITEKTER AS

#### DETALJPROSJEKT:

**a2arkitekter as**

org.nr. 993 644 978  
Åsenveien 1, 1400 ski  
tel: 64 87 96 00  
epost@a2arkitekter.no  
www.a2arkitekter.no

#### Tiltakshaver:

**ÅS SENTRUM AS /**  
**c/o URBANIUM AS**

Prosjektadresse: **RÅDHUSPLASSEN 33**

Gnr. / Bnr. **42/76**

Tittel

**TERRENGSNITT**  
Vedlegg forslag til mindre  
reguleringsendring

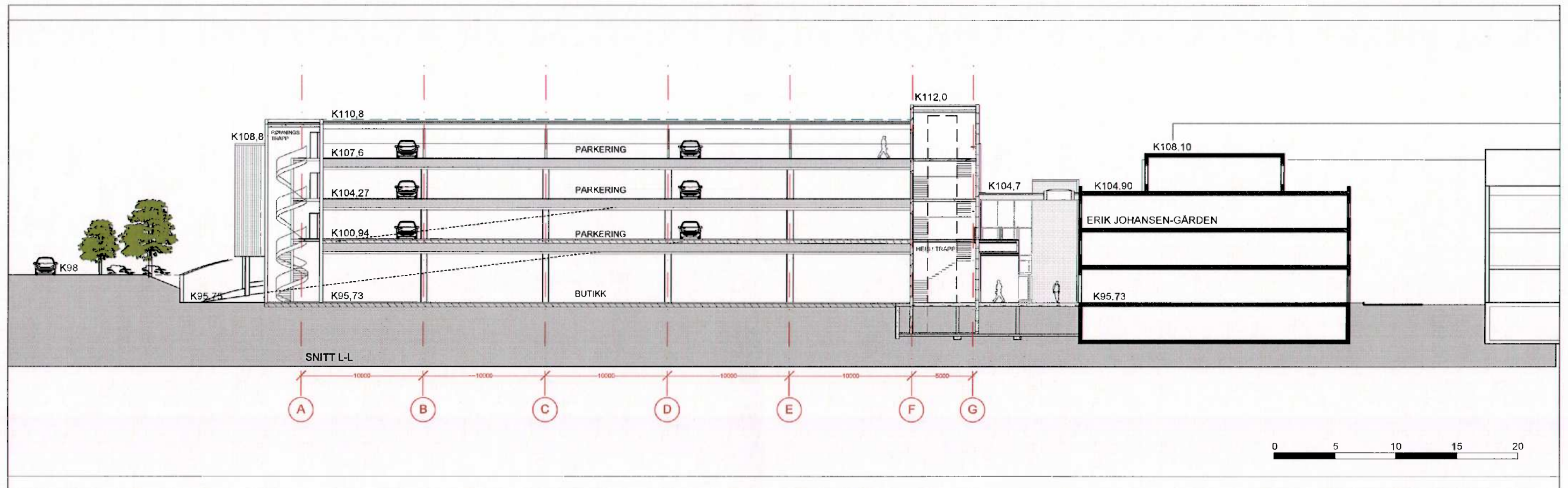
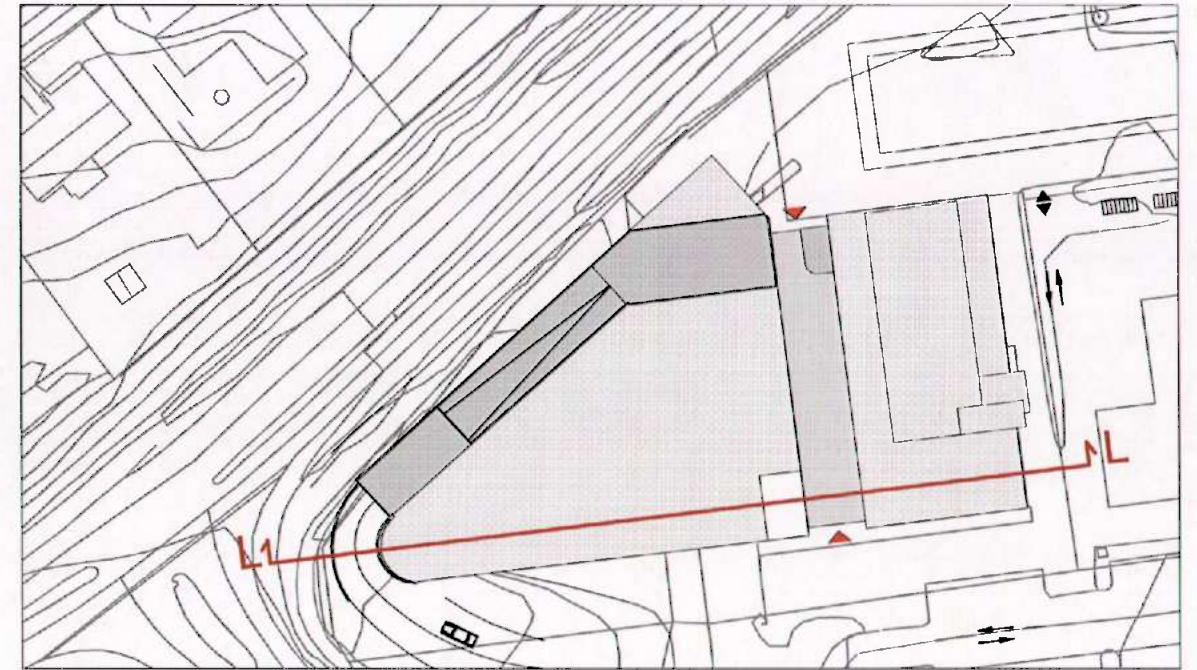
Tegningstype

**ILLUSTRASJON**  
Oppdragsnr. 2012-112  
Fag ARK

Målestokk v/ ark Tegn/Kont Dato utsendt

1:300 A3 HMF 05.04.2013  
Tegningsnr. ILLUSTRASJON 2  
Rev. -





FORPROSJEKT:  
HILLE · MELBYE  
ARKITEKTER AS

DETALJPROSJEKT:  
a2arkitekter as  
org.nr. 993 644 978  
åsenveien 1, 1400 ski  
tel: 64 87 96 00  
epost@a2arkitekter.no  
www.a2arkitekter.no

Tiltakshaver:  
ÅS SENTRUM AS /  
c/o URBANIUM AS

Prosjektadresse: RÅDHUSPLASSEN 33  
Tiltak:  
NÆRINGSBYGG M PARKERINGSBUS

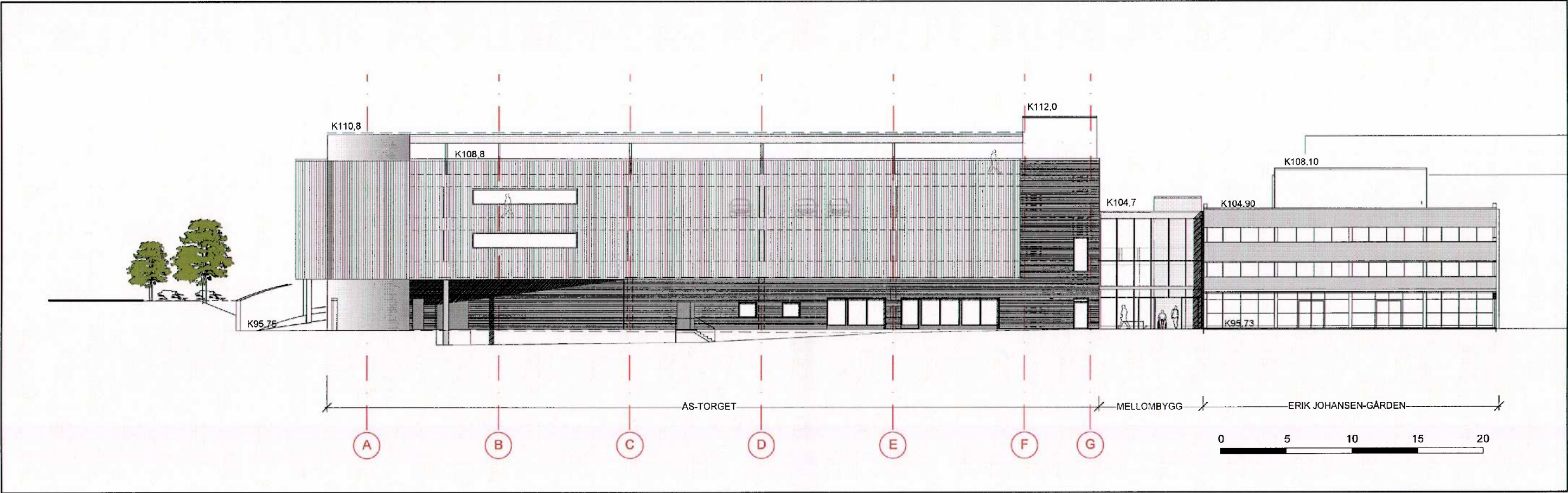
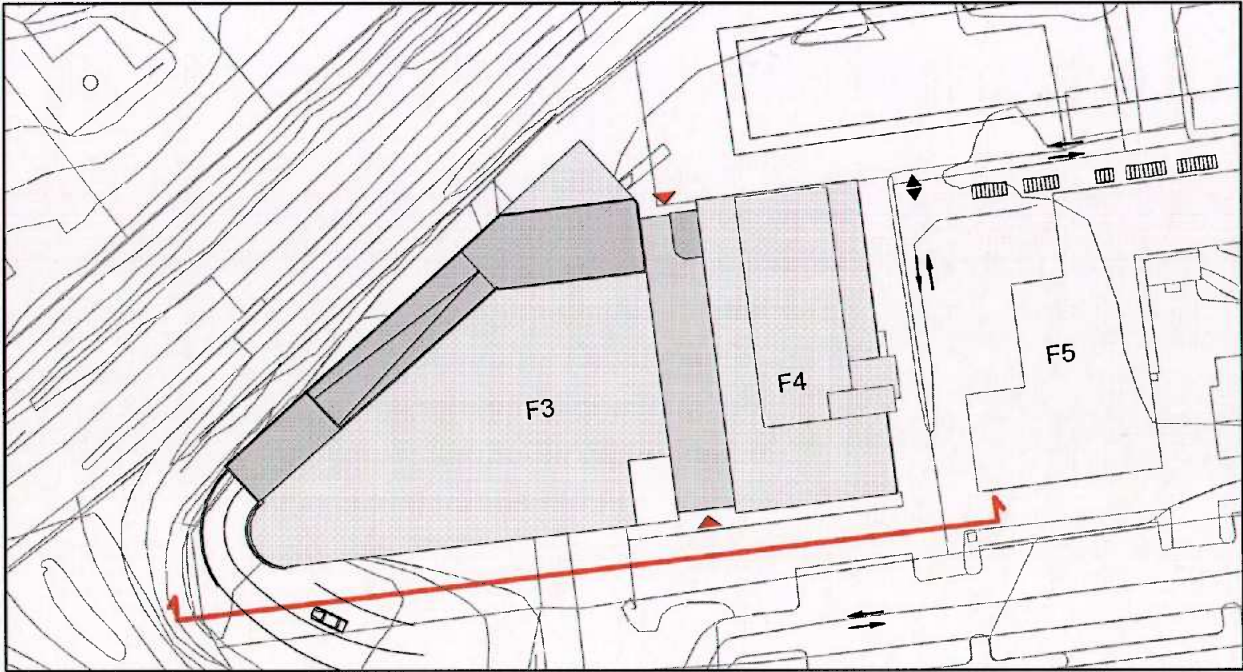
Gnr. / Bnr. 42/76

Tittel  
SNITT L-L  
Vedlegg forslag til mindre  
reguleringsendring

Tegningsnr.		Fag		Målestokk v/ ark		Tegn/Kont	Dato utsendt	Rev.
2012-112	ARK	ILLUSTRASJON 3		1:320	A3	VT	05.04.2013	-



**FASADER:**  
Bygget får en 'sokkel' kledt med tegl, som trekkes opp på trappetårnet og markerer inngangen til mellombygget.  
I teglfasaden settes dør- og vindusfelt i aluminium. Dette gir utstillingsplass, lys og adkomst for butikkearealet mot Rådhusplassen, samtidig som det gjenspeiler materialbruk i fasade i F5.  
Mellombygg får lett glassfasade mot Rådhusplassen og gjennomlys fra nord.  
Parkeringsetasjene får en kledning av stående profiler. Veggflaten vil oppleves delvis transparent, samtidig som materialet gir letthet og kontinuitet til flaten.  
Pga brannsikkerhet er det krav til 30% åpen fasadekledning i parkeringsetsjene.  
Da kledningen er luftåpen, unngås store åpne felt hvor belysningen i parkeringshuset vil kunne sjenere boligbebyggelsen.  
Fasadekledningen avsluttes i rekkverkshøyde i plan 4, for å begrense høydevirkningen.  
Vegetasjon langs RV 152 opprettholdes

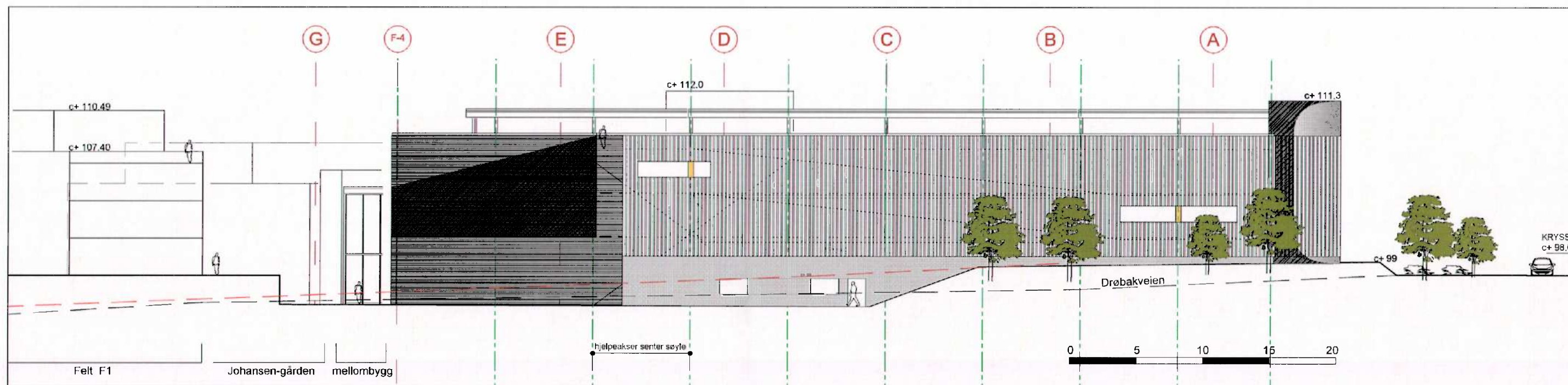
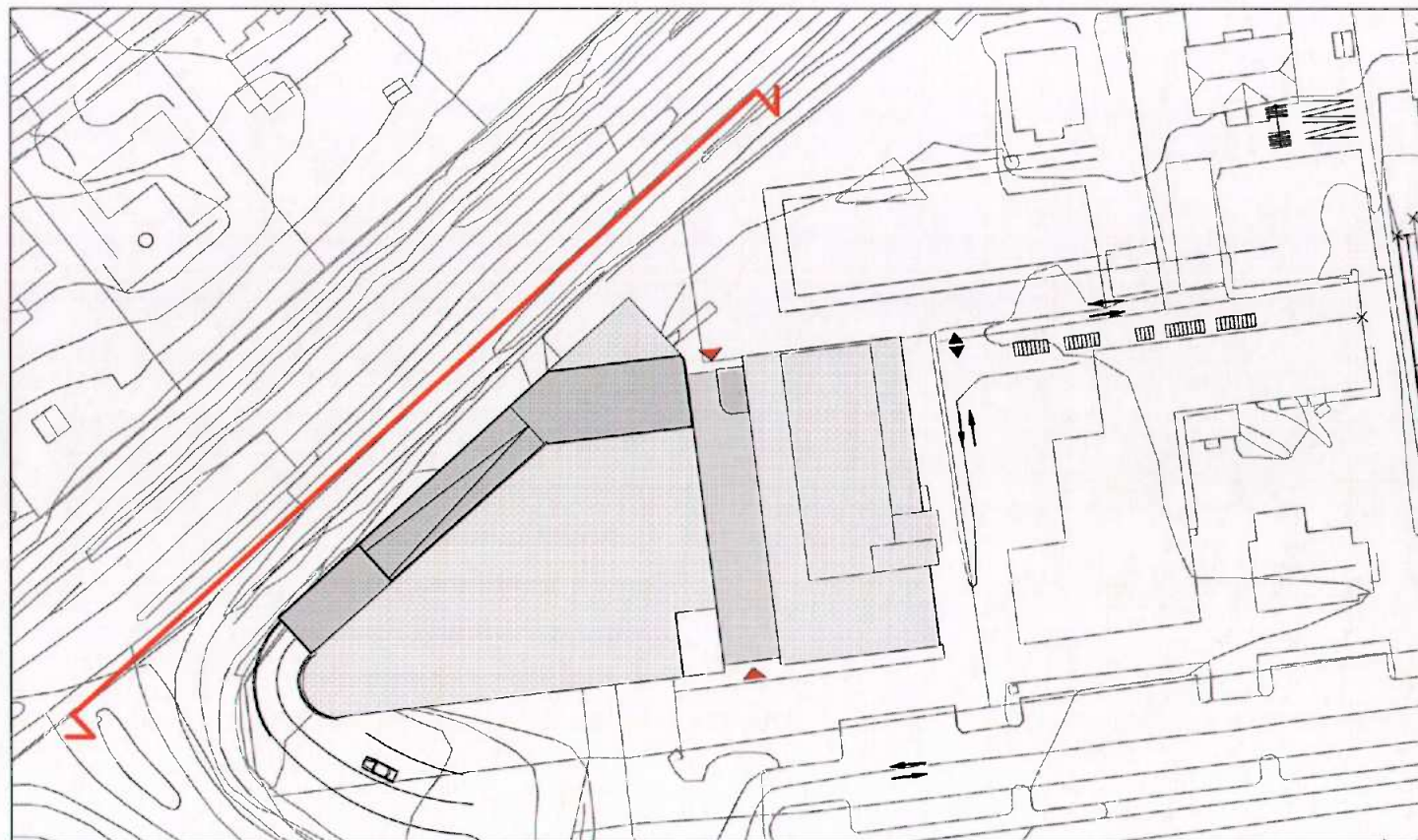


FORPROSJEKT:  HILLE · MELBYE  A R K I T E K T E R   A S	DETALJPROSJEKT:  a2arkitekteras	org.nr. 993 644 978 Åsenveien 1, 1400 ski tel: 64 87 96 00 epost@a2arkitekter.no www.a2arkitekter.no	Tiltakshaver:  ÅS SENTRUM AS   / c/o URBANIUM AS	Prosjektadresse: RÅDHUSPLASSEN 33	Gnr. / Bnr. 42/76	Tittel  FASADE SØR Vedlegg forslag til mindre reguleringsendring	Tegningstype		Målestokk v/ ark		Tegn/Kont	Dato utsendt
				Tiltak:  NÆRINGSBYGG M PARKERINGSBUS	ILLUSTRASJON		1:300	A3	VT	05.04.2013		
					Oppdragsnr. 2012-112		Fag ARK	Tegningsnr. ILLUSTRASJON 4		Rev. -		



# FASADER:

Bygget får en 'sokkel' kledt med tegl, som trekkes opp på trappetårnet og markerer inngangen til mellombygget. I teglfasaden settes dør- og vindusfelt i aluminium. Dette gir utstillingsplass, lys og adkomst for butikkearealet mot Rådhusplassen, samtidig som det gjenspeiler materialbruk i fasade i F5. Mellombygg får lett glassfasade mot Rådhusplassen og gjennomlys fra nord. Parkeringsetasjene får en kledning av stående profiler. Veggflaten vil oppleves delvis transparent, samtidig som materialet gir letthet og kontinuitet til flaten. Pga brannsikkerhet er det krav til 30% åpen fasadekledning i parkeringsetasjene. Da kledningen er luftåpen, unngås store åpne felt hvor belysningen i parkeringshuset vil kunne sjenere boligbebyggelsen. Fasadekledningen avsluttes i rekkverkshøyde i plan 4, for å begrense høydevirkningen. Vegetasjon langs RV 152 opprettholdes.



<b>FORPROSJEKT:</b>  <b>HILLE · MELBYE</b> <small>ARKITEKTER AS</small>	<b>DETALJPROSJEKT:</b>  <b>a2arkitekter</b> <small>org.nr. 993 644 978  åsenveien 1, 1400 ski  tel: 64 87 96 00  epost@a2arkitekter.no  www.a2arkitekter.no</small>	Tiltakshaver:  <b>ÅS SENTRUM AS /</b> <b>c/o URBANIUM AS</b>	Prosjektadresse: <b>RÅDHUSPLASSEN 33</b> Gnr. / Bnr. <b>42/76</b>	Tittel  <b>FASADE NORD</b> Vedlegg forslag til mindre reguleringssending	Tegningstype  <b>ILLUSTRASJON</b> Oppdragsnr. <b>2012-112</b> Fag <b>ARK</b>	Målestokk v/ ark <b>1:300</b> A3 HMF Tegn/Kont <b>5</b> Dato utsendt <b>05.04.2013</b> Rev. <b>-</b>
--	--	---	--	--	---	---



**NBI Endringsforslag vist med fet, understreket skrift (i rødt)**

Ås kommune

Plan nr. R-254

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL  
REGULERINGSPLAN FOR "ÅSTORGET"****Deler av planen (felt 1 og felt 2) er erstattet av R-267**Dato: 20.05.2009  
Revidert: **05.04.2013**Kart dato: 20.05.2009  
Kart revidert: **05.04.2013****Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:**

Vedtatt i kommunestyret:

17.06.2009

**§ 1.0 PLANOMRÅDET ER REGULERT TIL: (PBL § 25.1 og 2 ledd)**

Formål	Felt navn	Tekst
Spesialområde	FS	Frisikt avkjørsel mot offentlig veg
Byggeområder	Felt 1	Bolig m/tilhørende anlegg
Fellesområder	FA1	Felles avkjørsel (m/varelevering, sør)
	FA2	Felles avkjørsel (m/gjesteparkering, nord)
	FG	Felles gangareal
	FP	Felles parkeringsplass (nord)
	FGR1 / FGR2	Felles grøntanlegg (grøntbelte)
Kombinerte formål	Felt 2	Bolig/Forretning/Bevertning
	Felt 3	Forr./Allmen. formål/Kontor/Bevertning
	Felt 4	Forr./Kontor/Bevertning
	Felt 5	Forr./Kontor/Bevertning
	Felt 6	Forr./Kontor/Bolig/Bevertning
Offentlig trafikkområde	AV1 / AV2 / AV3	Annen veggrunn
	GS1	Gang-/sykkelveg
	GS2	Gang-/sykkelveg
	GV	Gangveg (fortau)
	KV	Kjøreveg
	P	Parkeringsplass

**§ 2.0 REGULERINGSFORMÅL****§ 2.1 Byggeområder generelt (PBL § 25. 1. ledd nr. 1)**

Det tillates bebyggelse innenfor angitte bygge- og formålsgrenser og kotehøyder som planen viser. Ny bebyggelse innenfor planområdet skal utgjøre en arkitektonisk helhet. Nødvendige takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner tillates over maksimale kotehøyder. Planområdets størrelse er ca. 22,9 daa. **Tillatt bruksareal BRA=36.000 m<sup>2</sup>** innenfor planens angitte byggegrenser og byggehøyder. Parkering på bakken skal ikke medregnes.

**2.11 Felt 1 - Bolig med tilhørende anlegg**

Innenfor området tillates oppført boliger med tilhørende anlegg. Tillat bruksareal BRA=15110 m<sup>2</sup>. Uteoppholdsareal for boligene skal etableres på taket over parkeringskjeller mot sør, på balkonger og terrasser. Arealet skal anlegges iht. kommunens vedtekter.



#### **2.12 Felt 2 - Kombinerte formål - Bolig/ Forretning/ Bevertning/ Kontor**

Nybygg med forretnings- og kontorarealer som ligger sør for ny boligbebyggelse, orientert mot interne gågater. Tillatt bruksareal BRA=550 m<sup>2</sup>.

#### **2.13 Felt 3 - Kombinerte formål – Forretning/ Kontor/ Bevertning/ Allmennyttig formål**

Frittstående nybygg med næringsvirksomhet og kundeparkering. Tillatt bruksareal BRA=8800 m<sup>2</sup>, hvorav 6400 m<sup>2</sup> skal være parkeringshus.

#### **2.14 Felt 4 - Kombinerte formål - Forretning/ Kontor/ Bevertning**

Eksisterende bygg i 3 etasjer med tilbaketrukket 4. etasje. Tillatt bruksareal BRA=3600 m<sup>2</sup>.

#### **2.15 Felt 5 - Forretning/ Kontor/ Bolig/ Bevertning**

Eksisterende og nye bygninger i 1 til 3 etasjer med ny tilbaketrukket 4. etasje over gatenivå. Tillatt bruksareal BRA=5440 m<sup>2</sup>.

#### **2.16 Felt 6 - Forretning/ Kontor/ Bevertning**

Eksisterende bygning i 3 etasjer med ny tilbaketrukket 4. etasje over gatenivå. Tillatt bruksareal BRA=2600 m<sup>2</sup>.

### **§ 2.2 Fellesområder**

Fellesområdene skal være felles for eiere, leietakere og brukere som naturlig hører til områdene.

#### **2.21 Felt FA1 - Felles avkjørsel**

Felles avkjørsler til parkeringsanlegg kombinert med varemottak for Felt 3.

#### **2.22 Felt FA2 – Felles avkjørsel**

Felles avkjørsel for Felt 1, 2, 3 og 4 kombinert med gjesteparkering og tilbringertjenester for Felt 1. Det tillates at underjordisk parkeringskjeller fra Felt 1 strekker seg 3 meter inn i feltet.

#### **2.23 Felt FG - Felles gangareal**

Arealet gjelder felles gangarealer. Det tillates gangadkomst, sykkelparkering, opphold og varelevering med mindre varebil til bebyggelsen innenfor kvartalet.

#### **2.24 Felt FP - Felles parkeringsplass**

Felles parkeringsplass for bebyggelsen innenfor planområdet.

#### **2.25 Felt FGR 1 og FGR 2 - Felles grøntanlegg (grøntbelte)**

Grøntbelte langs riksveg 152 mot ny felles veg/bebyggelse. Opparbeidelse av nødvendig skjerming mot blending kan etableres her.

### **§ 3.0 UTFORMING**

#### **3.1 Form**

Bygningene skal utformes med flate tak. Ingen tekniske installasjoner, heis eller andre oppbygg, tillates oppført med større høyde enn 3,0 meter over takets gesimshøyde. Toppetasjer mot Rådhusplassen og Raveien skal plasseres minimum 2,5 meter innenfor fasadelivet. Parkeringshus i felt 3 kan utformes med full toppetasje.

#### **3.2 Balkonger mm.**



Mindre utspring og inntrukne deler i fasaden tillates for å skape rytme og variasjon i fasadene. Det tillates utkraging av balkonger på inntil 1,5 m mot Rådhusplassen og inntil 2,5 m ellers.

### **3.3 Utomhusplan**

Før igangsettingstillatelse gis, skal godkjent utomhusplan foreligge. Planen skal vise overordnet grep for hele område og samt detaljert plan for aktuelt byggetrinn. Denne skal vise fellesarealer, beplantning, gangveier, uteoppholdsarealer, arealer for lek, adkomst- og parkeringsarealer, plan for drenasje og behandling av overvann, samt områder for søppelhåndtering. Lekeplass og annet uteareal skal være sikret mot forurensning, trafikk og annen helsefare, samt gi mulighet for samhandling mellom ulike alders og sosiale grupper.

### **3.4 Utomhusanlegg**

Før brukstillatelse gis, skal det være opparbeidet utomhusanlegg i sammenheng med oppført byggetrinn.

## **§ 4.0 ADKOMST OG PARKERING**

### **4.1 Parkering**

Parkeringsdekningen skal være 1,2 plasser per leilighet, inkludert gjesteparkering.

Min. 20 plasser per 1000 m<sup>2</sup> forretning, bevertning og allmennnyttig formål.

Min. 5 plasser per 1000 m<sup>2</sup> kontor.

Min. 1 plasser pr. 4 hybler.

50 % av parkeringsplassene på Rådhusplassen kan regnes med i parkeringsdekningen. Parkeringsplassene på offentlig gategrunn skal være offentlig tilgjengelig. Minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

### **4.2 Garasjeanlegg**

Garasjeanlegg skal etableres i Felt 1 og Felt 3. Bygging av underetasjer under terreng utenfor formålsgrensen tillates inntil 3 meter.

## **§ 5.0 MILJØBESTEMMELSER**

### **5.1 Forurensning**

Kommunen kan nedlegge forbud mot virksomhet som er forurensende, støyende eller på annen måte til sjenanse for omgivelsene. Utelagring er ikke tillatt.

### **5.2 Støy**

Krav til støyskjerming mot veitrafikkstøy skal være tilfredsstillende.

Miljøverndepartementets rundskriv "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" T-1442, tabell 2 og eventuelt senere retningslinjer som avløser disse, skal gjøres gjeldende. Dersom rundskrivets veiledende retningslinjer for trafikk i forhold til bygninger og uteoppholdsarealer overskrides, må støybeskyttelsestiltak i fasader og vindu iverksettes i samsvar med kravene.

### **5.3 Tilgjengelighet**

Ved rammesøknad skal det gjøres rede for hvordan tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede er løst, det vises til TEK, kap. X, samt til rundskriv T-5/99 B "Tilgjengelighet for alle". Trapper tilpasses bære-/syketransport.

### **5.4 Fjernvarme**

Reguleringsområdet er omfattet av konsesjonsområdet for fjernvarme. Nye bygninger



som oppføres innenfor området, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. Ved utarbeidelse av rammesøknad skal det tilrettelegges for nødvendige planmessige forutsetninger for etablering av fjernvarme / vannbåren varme for videre detaljprosjektering og gjennomføring.

#### **5.5 Avfall**

Til renovasjon skal det tilrettelegges for avfallssortering for både bolig- og næringsvirksomhet etter kommunens vedtekter.

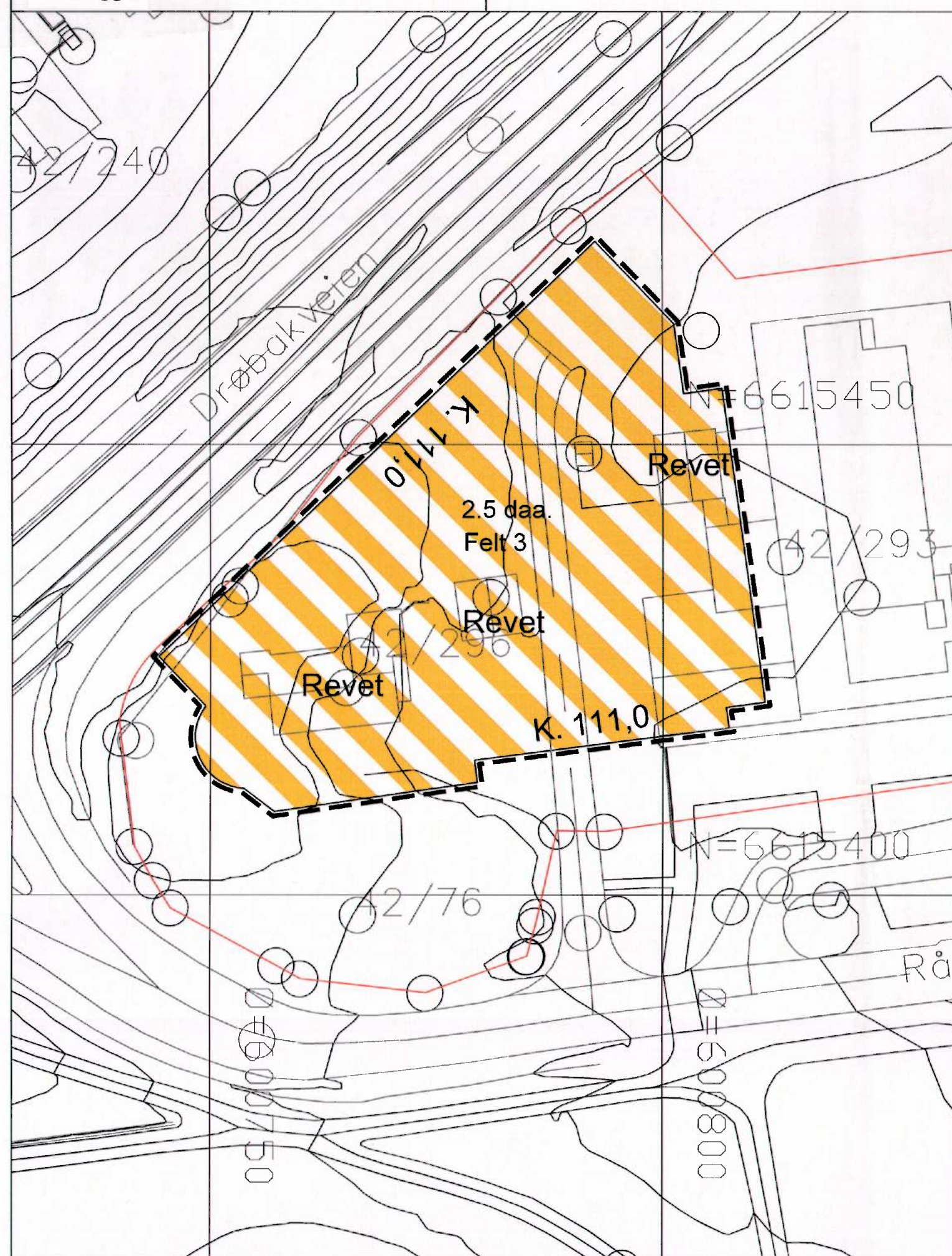
#### **5.6 Beplantning**

Eksisterende vegetasjon av en viss størrelse skal søkes bevart. Tre- og buskplanter skal plasseres og utformes slik at de ikke er til ulempe for den offentlige ferdsel.

#### **5.7 Overvann**

Overvann skal behandles forskriftsmessig og tilkobles offentlig anlegg.





## Tegnforklaring

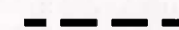
## Reguleringsplan PBL 2008

## §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg



Kombinert bebyggelse og anleggsformål

## Linjesymbol



RpGrense



RpFormålGrense

## Kartopplysninger

Kilde for basiskart:

Dato for basiskart:

Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84

Høydegrunnlag: NN1954

Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk: 1:500

As  
kommuneMindre reguleringsendring  
Astorget felt 3

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID:

Forslagstiller:  
Hille Melbye Arkitekter

## SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

SAKS-  
NR. DATO SIGN.

Dato 04.04.2013 Revisjon

Dato Revisjon

Dato Revisjon

Kommunestyret sitt vedtak

2. gangs behandling i hovedutvalg for teknikk og miljø

Offentlig ettersyn fra ..... til .....

1. gangs behandling i utvalget for teknikk og miljø

18.04.2013

Kunngjøring av oppstart av planarbeid

21.03.2013

Oppstartsmøte

04.03.2013

PLANEN ER UTARBEIDET AV:

TEGNNR. DATO SIGN.

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

Date Plansef



**Forslag til endring av reguleringsplan for sentrum nord  
-Åstorget (R-254), felt 3**

**VEDLEGG 7 INNSPILL VED VARSLING**

SAMMENDRAG OG FORSLAGSSTILLERS KOMMENTARER





## **Innspill fra berørte parter og instanser ved varsling av endring av reguleringsplan**

Innkomne innspill følger som eget vedlegg.

### Liste over innspill

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus	12.04.13.
2. Akershus Fylkeskommune	12.04.13.
3. Statens Vegvesen	12.04.13.
4. Ove Spæren og Randi Thomassen	10.04.13.
5. A.M.Holmen og K.Thirud	11.04.13.
6. Eklo, Frønæs, Ystehede, Johannessen, Høyvik, Sveinsson	14.04.13.

### Sammendrag av innspillene

#### *Fylkesmannen i Oslo og Akershus*

Fylkesmannen forventer at kommunen gjør en helhetlig vurdering av parkeringsbehovet i sentrum, og legger en restriktiv parkeringspolitikk i tråd med nasjonale føringer til grunn for det videre arbeidet med planen. De viser til forventningsbrev til kommunene datert 4. mars 2013 samt «Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging» av 24.06.11.

I gjeldende nasjonal arealpolitikk er det gitt føringer om at arealplanlegging skal bidra til å redusere utslipp av klimagasser og press på arealer. Transportsektoren står for ca 80 % av klimagassutslipp i Akershus og det er derfor viktig å bygge opp under eksisterende kollektivknutepunkt hvor konsentrert boligbebyggelse, sentrumsfunksjoner og arbeidsintensive arbeidsplasser lokaliseres i gangavstand til sentrum og knutepunkt. Det aktuelle arealet ligger ca 350 meter fra Ås stasjon. Nåværende reguleringsplan for området har ingen øvre grense for antall parkeringsplasser utover begrensningene som følger av tillatt bruksareal.

Fylkesmannen anser det som viktig at kommunen sørger for høy utnyttelse i dette området av hensyn til omkringliggende jordbruksarealer og for å bygge opp under kollektivknutepunktet. De viser til TØI-rapporten om prinsipper for parkering i sentrumsområder i Follo (2012), der det er gjort en analyse av Ås sentrum. Rapporten sier «Ås kommune må legge til rette for betydelig vekst i årene framover. Hvis utbyggere får legge til rette for mye ny parkering, vil dette svekke mulighetene til å påvirke trafikkbelastningen og miljøet i sentrum. Det haster derfor å definere strenge føringer for ny parkering. Dette gjelder både for bolig og næring. Dette gjelder spesielt fordi enkelte av de sentrale tomtene som i dag benyttes til parkering, trolig er aktuelle for utbygging av mer sentrumspreget bebyggelse». Fylkesmannen forventer at kommunen legger en restriktiv parkeringspolitikk og en helhetlig vurdering av parkeringsbehovet i sentrum til grunn for det videre arbeidet med planen. Dersom de ved offentlig ettersyn finner at planen legger opp til parkering i strid med nasjonale føringer, vil de vurdere å fremme innsigelse til planen.

#### *Akershus Fylkeskommune*

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet med basis i fylkesplan, fylkesdelplaner, rikspolitiske retningslinjer for utvalgte innsatsområder samt oppgaver etter friluftsløven og som fagmyndighet for kulturminnevern.

Området er ikke befart og uttalelsen gis på grunnlag av arkivmateriale. Det er ingen registrerte fornminner på området. Det er ingen merknader knyttet til nyere tids kulturminner. Det vil bli gitt en endelig uttalelse når planen legges ut til offentlig ettersyn. Det bes om at tilgjengelighet for alle, inkludert personer med nedsatt bevegelse, syn, hørsel, samt nedsatt toleranse for forurensning og allergifremkallende stoffer, sikres i den videre planleggingen i den grad det er mulig både inne og ute.

Som oppfølging av det nasjonale arbeidet med å innfri Kyotoprotokollen, vedtok Akershus, Oslo og Buskerud i 2005 en handlingspakke og klima- og energistrategi som skal sikre at klimagassutslippene ligger maksimalt 1 % over 1990-nivået i perioden 2008 – 2012. Blant tiltakene er samordnet areal- og transportplanlegging, som skal bidra til å senke behovet for bilbruk, økt satsing på kollektivtrafikk og tilgjengelighet for fotgjengere og syklist.

Fylkesrådmannen er opptatt av at kommunene har en restriktiv parkeringspolitikk som bidrar til redusert bilbruk. Fylkesrådmannen er positiv til at det etableres offentlig tilgjengelige parkeringshus til erstatning for



parkering på bakkenivå og plasskrevende gateparkering i sentrumsområder, men vil samtidig peke på at det er viktig at parkeringshus får en god utforming som innpasses i, og bidrar til gode tettsteder. På bakgrunn av det tilsendte materialet, mener fylkesrådmannen at tiltaket er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende fylkesplan/-delplaner, og har ingen ytterligere merknader.

#### *Statens Vegvesen*

Statens Vegvesen er positive til at Ås kommune ønsker å fjerne deler av flateparkeringsplassene i sentrum og ønsker å etablere nytt parkeringstilbud i parkeringsetasje i nytt på i Åstorget Felt 3. De påpeker at det er viktig at kommunen ikke legger til rette for en økning i antall parkeringsplasser i sentrum, med den negative konsekvens økning i antall biler har for bo- og nærmiljøkvalitetene. De forutsetter at det redegjøres for de trafikale konsekvensene av tiltaket.

#### *Ove Spæren og Randi Thomassen*

Disse er eiere av seksjon 102 i Åstorget og protesterer mot den tiltenkte endringen. De uttaler at deres leilighet vil få vesentlig mindre lys og vesentlig mindre sol. Utsikten vil bli rett inn i en 4 etasjer høy bygning, noe som er en meget vesentlig endring fra den presentasjonen som ble gitt på info/kjøpsmøte med DnB og Veidekke. De ber om at den opprinnelige planen beholdes, og vurderer å heve kjøpet og kreve erstatning dersom den planlagte endringen gjennomføres.

#### *Agnes-Marie Holmen og Kjell Thirud*

Disse har kjøpt leilighet i Åstorget basert på orienteringsmøte 4. mars som orienterte om utformingen av nabolaget i henhold til gjeldende reguleringsplaner, og på befaring i felt hvor de ble kjørt i lift til de rette etasjer. De har fått tildelt leilighet 302 og skrev kontrakt på denne den 12. mars. Kjøper var spesielt opptatt av utsiktsforholdene mot syd, vest og nord. De mener at Urbanium på dette tidspunktet var klar over de ønskede endringene av parkeringshuset, men ikke opplyste megler om dette.

Det protesteres mot at parkeringshuset økes med en etasje fordi blant annet deres leilighet vil få reduserte sikt- og lysforhold, og de mener at bygningen vil få preg av å være en stor «betongkloss» i innkjøringen til Ås sentrum, i forhold til det opprinnelige vedtatte prosjektet. Orienteringsmøtet imøtesees.

#### *Toril Sagen Eklo, Ole Martin Eklo, Lillian Frønæs, Dag Frønæs, Bente Schei Ystehede, Håkon Ystehede, May Britt K. Johannessen, Arild Johannessen, Ann Catrin Høyvik, Harald Høyvik, Solveig Sveinsson.*

Disse er naboer i Kajaveien. De mener at den aktuelle bygningens høyde økes fra 9,74 meter til 15,05 meter, og at eiendommene i Kajaveien 29, 31, 33, 35, 37 og 39 får et fem meter høyere bygg enn hva gjeldende reguleringsplan tilsier, og at dette får følger for bokvalitet, miljø og eiendomsverdi.

De viser til at det ikke er første gang utbygger har fått innsigelser på utbyggingsplanene fra dem.

De mener at det planlagte parkeringshuset ikke framstår som noen arkitektonisk nytelse, og at de vil se rett inn i et bygg som er 15 meter høyt, dominerende og som vil virke skjemmende på grunn av høyden. Det planlagte bygget vil ta fra dem mye utsikt, og ytterligere høydeøkning vil gjøre situasjonen verre. Deler av tomtene vil bli skyggelagt deler av dagen i et par måneder på vinteren.

Det påpekes at gesimshøyden allerede er økt i forhold til den opprinnelige planen fra 2009.

Etablering av en større dagligvareforretning på plan 1 vil medføre biltrafikk ut og inn av parkeringshuset fra morgen til sen kveld, og de er bekymret for mere støy- og lysforurensning og at dette vil forringe deres bokvalitet.

Bygningen vil bli mer synlig enn planlagt og dette vil kunne innvirke negativt på eiendomsverdiene til naboenes eiendommer.

Det vises til opplysninger fra eiendoms-/ næringsutviklingshold at en tommelfingerregel for beregning av antall parkeringsplasser er en p-plass pr million kroner i butikkomsetning. De beregner omsetningen for forretningene i Åstorget Felt 3 til godt i underkant av 100 millioner kroner, og mener at parkeringsbehovet bør være dekket i gjeldende plan.

Flere parkeringsplasser vil kunne bety mer bilbruk inn i sentrum, med de miljømessige konsekvensene dette vil medføre også for naboene i Kajaveien.

Dersom det er behov for bedre parkeringstilbud i Ås sentrum, vil ikke en ekstra parkeringsetasje i Åstorget Felt 3 i vesentlig grad bidra til å løse dette problemet, og det er urimelig at disse naboene «må ta støyten».

Naboene i Kajaveien viser til Transportøkonomisk institutt (TØI) rapport «Prinsipper for parkering i sentrumsområder i Follo». De mener at flere parkeringsplasser er i strid med TØIs anbefalinger, og at disse også påpeker at parkeringsplasser bør legges under bakken. De viser til TØI-rapportens sammendrag:



«Kommunene anbefales å begrense antallet nye parkeringsplasser, sikre bedre kontroll over parkeringstilbudet gjennom frikjøp, innføre avgifter og flytte mest mulig parkering i sentrumsranden». I tillegg sier de at det ikke skal være opp til utbygger å tilrettelegge for parkering etter forgoðtbefinnende uten å hensynta kommunens helhetlige parkeringspolitikk eller signaler gitt i arbeidet med å få definert en slik politikk. De viser til TØI-rapporten avsnitt 4, punkt 1: «Et overordnet og prinsipielt mål for en kommune kan være: Kommunen skal – uavhengig av eierskap – skaffe seg styringsmulighet over en størst mulig andel av parkeringsplassene i kommunen». De viser også til formannskapssak 6/2013 der rådmannen skriver at det forutsettes at utbyggere løser parkeringsproblemene på egen grunn, for eksempel ved kjellerparkering eller egne parkeringshus.

Naboene mener at TØI-rapportens anbefalinger underbygger deres ankepunkter mot økning av en etasje i parkeringshuset. Det refereres fra TØI-rapporten kapittel 6, punkt 2.2: «Mye av besøksparkeringen bør flyttes fra sentrum til sentrumsranden», «Videre besøksparkering bør unngås», «Hvis utbygger får legge til rette for mye ny parkering, vil dette svekke mulighetene til å påvirke trafikkbelastningen og miljøet i sentrum», «Utgangspunktet må være en målsetting om å redusere det samlede parkeringstilbudet i sentrum, men i første omgang kan det fokuseres på å redusere overflateparkeringen». Kapittel 7: «Kommunene må utvikle sine sentrumsområder med sikte på at bilparkering i større grad skal skje utenfor sentrum».

Det refereres til arbeidet med ny sentrumsplan 2015, og naboene mener at kommunen bør følge et «føre var»-prinsipp og sørge for god styring med utbyggere av både boliger, næringsbygg og parkeringsanlegg slik at bomiljøet i sentrum og nærmeste nabolag ivaretas. De mener at et større parkeringshus kan være et eksempel på det motsatte.

Det refereres til Ås kommunes slagord: «Miljø, mangfold, mulighet», og naboene mener at reguleringsendringen vil forringe *bomiljøet* og bruker *muligheten* til å påvirke for å få skrinlagt planen om en ekstra parkeringsetasje i det aktuelle bygget.

#### Forslagsstillers kommentarer til innspillene

##### *Fylkesmannen i Oslo og Akershus*

Fylkesmannens forventninger til at kommunen skal legge opp til en restriktiv og helhetlig parkeringspolitikk vil først og fremst måtte ivaretas i områdereguleringen av Ås sentrum. Områdereguleringen vil ikke bli vedtatt før i 2015, men det forventes at fylkesmannen vil akseptere en redegjørelse for hvordan planendringen i Åstorget er et ledd i utformingen av parkeringsløsning for hele Ås sentrum. Forutsatt at man følger opp i områdereguleringen med å fjerne overflateparkering i sentrumskjernen slik at sentrale tomter kan benyttes til utbygging, vil dette være i tråd med nasjonale føringer.

##### *Akershus Fylkeskommune*

Tilgjengelighet for alle, inkludert personer med nedsatt bevegelse, syn, hørsel, samt nedsatt toleranse for forurensning og allergifremkallende stoffer skal sikres i den videre planleggingen i den grad det er mulig både inne og ute.

Det skal arbeides mot at den planlagte bygningen får en god arkitektonisk utforming som tilpasses og medvirker til god stedskapning. Det skal avholdes et møte med berørte parter og naboer for å diskutere mulige avbøtende tiltak som kan medvirke positivt på omgivelsene.

##### *Statens Vegvesen*

Det er positivt at Vegvesenet ser fordelene av å etablere en ekstra etasje for parkering i Felt 3. Det er redegjort kort for de trafikale konsekvensene av tiltaket i planbeskrivelsen. Det vil bli vurdert om det er behov for ytterligere redegjørelser til saken.

##### *Ove Spæren og Randi Thomassen*

En ekstra etasje på den aktuelle bygningen innebærer konsekvenser i forhold til sikt-, sol og skyggeforhold for de nærmeste naboene. Forslagsstiller har satt i gang en prosess for å redegjøre for mulige avbøtende tiltak, og det vil bli avholdt et møte med berørte parter og naboer for å avklare hva som her kan gjøres. Tas til etterretning.



*Agnes-Marie Holmen og Kjell Thirud*

En ekstra etasje på den aktuelle bygningen innebærer konsekvenser i forhold til sikt-, sol og skyggeforhold for de nærmeste naboene. Forslagsstiller har satt i gang en prosess for å redegjøre for mulige avbøtende tiltak, og det vil bli avholdt et møte med berørte parter og naboer for å avklare hva som her kan gjøres. Tas til etterretning.

*Toril Sagen Eklo, Ole Martin Eklo, Lillian Frønæs, Dag Frønæs, Bente Schei Ystehede, Håkon Ystehede, May Britt K. Johannessen, Arild Johannessen, Ann Catrin Høyvik, Harald Høyvik, Solveig Sveinsson.*

Maksimal gesimshøyde foreslås økt fra K106 til K111 meter. Altså at det kan bygges 5 meter høyere enn eksisterende regulering.

Noen av naboene i Kajaveien vil få deler av tomten skyggelagt deler av dagen i noen av vintermånedene og siktforholdene vil endres noe. Skygge fra den planlagte bygningen vil stoppe i god avstand til selve boligene, selv på det tidspunkt da solen har laveste vinkel, 21. desember. Fra klokken 13:00 vil skyggen ikke nå over støyskjermen på nordsiden av Drøbakkeveien. De aller fleste av årets dager vil skyggen ikke nå lengere enn til kjørebanelen, som illustrert på terrengsnitt.

50 nye parkeringsplasser og trafikk til disse vil medføre noe mer støy-, luft- og lysforurensning lokalt.

I 2013 starter kommunen planprosess for områderegulering av sentrum. Bakgrunnsarbeid for områdereguleringen er blant annet Vei- og gateplan for Ås og utredning fra Transportøkonomisk institutt om parkeringsstrategi for Follo. Anbefalinger i begge disse arbeidene er at parkering bør lokaliseres i større flerbruksanlegg i randsonen av sentrum, med en lokalitet som i størst mulig grad bidrar til å redusere biltrafikk i sentrumskjernen. Beliggenheten, med innkjøring til området rett etter avkjøring fra Drøbakkeveien, regnes som god og vil virke begrensende på bilkjøring i sentrum av Ås. Det er Ås kommune som har vurdert parkeringsdekningen i sentrum og som vurderer økningen av parkeringsplasser i parkeringshuset som et hensiktsmessig tiltak for Ås sentrum.

Forslagsstiller vurderer ikke følgene av endringen for disse naboene som store, og kan ikke se at de får forringet bokvalitet i større grad. Forslagsstiller har satt i gang en prosess for å redegjøre for mulige avbøtende tiltak, og det vil bli avholdt et møte med berørte parter og naboer for å avklare hva som her kan gjøres. Kommentarene tas til etterretning.



# INNSPILL TIL VARSLING





## FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Hille Melbye Arkitekster AS  
Hausmanns gate 16  
0182 OSLO

Deres ref.:	Deres dato:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	21.03.2013	2013/6252-2	Pernille Botzet	12.04.2013

### Ås kommune - Åstorget felt 3 - Rådhusplassen 35-37 Gbnr 42/76 - Fylkesmannens uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid

Vi viser til brev fra Hille Melbye Arkitekster AS av 21.03.2013.

Fylkesmannen forventer at kommunen gjør en helhetlig vurdering av parkeringsbehovet i sentrum, og legger en restriktiv parkeringspolitikk i tråd med nasjonale føringer til grunn for det videre arbeidet med planen.

Formålet med planarbeidet er å endre eksisterende regulering for Rådhusplassen felt 3 slik at det blir mulighet for en ekstra parkeringsetasje på Åstorget.

Fylkesmannens rolle i planprosessen er å formidle overordnede føringer innenfor våre fagområder og se til at nasjonale og regionale mål og retningslinjer blir ivarettatt i planarbeidet.

Aktuelle overordnede føringer for kommunal planlegging som for øvrig skal vurderes og ivarettas i planen, er listet opp i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 4. mars 2013 samt "Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging" av 24.6.2011 ([www.planlegging.no](http://www.planlegging.no)).

### Fylkesmannens innspill

#### Parkering

I gjeldende nasjonal arealpolitikk er det gitt føringer om at arealplanleggingen skal bidra til å redusere utslippene av klimagasser og presset på arealer. Transportsektoren står for ca 80 % av klimagassutslippene i Akershus og det er derfor viktig å bygge opp under eksisterende kollektivknutepunkt hvor konsentrert boligbebyggelse, sentrumsfunksjoner og arbeidsintensive arbeidsplasser lokaliseres i gangavstand til sentrum/knutepunktet. Reisevaneundersøkelser viser en klar sammenheng mellom tilgang på parkeringsplasser og valg av transportmiddel. Parkeringspolitikk er således et svært effektivt virkemiddel for å begrense biltrafikk og bidra til lavere klimagassutslipp i samsvar med nasjonale føringer.

Postadresse: Postboks 8111 Dep 0032 OSLO	Besøksadresse: Tordenskjolds gt 12 Inngang sjøsiden	Telefon: 22 00 35 00 Telefaks: 22 00 36 58 Internett: <a href="http://www.fylkesmannen.no/OsloOgAkershus">www.fylkesmannen.no/OsloOgAkershus</a>	Saksbehandler: Pernille Botzet Direkte telefon: 22003688 E-post: <a href="mailto:innspiltsmottak@fylkesmannen.no">innspiltsmottak@fylkesmannen.no</a> Org.nummer: NO 974 761 319
--	---	---	---



FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Det oppgis i oversendelsen at Ås kommune har behov for å se på ulike løsninger i sentrum for å bedre parkeringssituasjonen. Felt 3 vil med den varslede omreguleringen utgjøre et næringsbygg med forretningsarealer i 1. etasje, og parkeringsarealer i 2., 3. og 4. etasje. Den nåværende reguleringsplanen for området har ingen øvre grenser for antallet parkeringsplasser utover de begrensninger som følger av tillatt bruksareal.

Det aktuelle arealet ligger ca 350 meter fra Ås stasjon. Fylkesmannen anser det som viktig at kommunen sørger for høy utnyttelse i dette området av hensyn til omkringliggende jordbruksarealer og for å bygge opp under kollektivknutepunktet. Vi viser til TØI-rapporten om prinsipper for parkering i sentrumsområder i Follo (2012) der det er gjort en analyse av Ås sentrum. Rapporten slår fast at *“Ås kommune må legge til rette for betydelig vekst i årene framover. Hvis uthyggere får legge til rette for mye ny parkering, vil dette svekke mulighetene til å påvirke trafikkbelastningen og miljøet i sentrum. Det haster derfor å definere strenge føringer for ny parkering. Dette gjelder for både bolig og næring. Dette gjelder spesielt fordi enkelte av de sentrale tomtene som i dag benyttes til parkering, trolig er aktuelle for utbygging av mer sentrumspreget bebyggelse.”*

Fylkesmannen forventer at kommunen legger en restriktiv parkeringspolitikk og en helhetlig vurdering av parkeringsbehovet i sentrum til grunn for det videre arbeidet med planen. Dersom vi ved offentlig ettersyn finner at planen legger opp til parkering i strid med nasjonale føringer, vil vi vurdere å fremme innsigelse til planen.

Med hilsen

Anne-Marie Vikla  
fylkesmiljøvernssjef

Ellen Lien  
seksjonssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:				
Akershus fylkeskommune	Postboks 1200 Sentrum	0107	Oslo	
Ås kommune	Postboks 195	1431	Ås	





**AKERSHUS**  
fylkeskommune

SENTRALADMINISTRASJONEN

Hille Melbye Arkitekter AS  
Hausmanns gate 16  
0182 OSLO

Vår saksbehandler  
Einar Midtsund  
Telefon  
22055623

Vår dato  
12.04.2013  
Deres dato  
21.03.2013

Vår referanse (oppgis ved svar)  
2013/5119-2/34457/2013 EMNE L12  
Deres referanse

#### Ås kommune - Reguleringsplan - Åstorget felt 3 - Planendring - Varsel

Det vises til oversendelse datert 21.3.2013 av varsel om igangsatt reguleringsarbeid i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8.

Formålet med planen er legge til rette for parkeringshus med en ekstra parkeringsetasje.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet med basis i fylkesplan, fylkesdelplaner, rikspolitiske retningslinjer for utvalgte innsatsområder samt oppgaver etter friluftloven og som fagmyndighet for kulturminnevern. Fylkesrådmannen har følgende merknader til varselet:

#### Automatisk fredete kulturminner

Området er ikke befart. Uttalelsen gis på grunnlag av arkivmateriale. Det er ingen registrerte fornminner innenfor området. Det vil bli gitt en endelig uttalelse når planen legges ut til offentlig ettersyn.

#### Nyere tids kulturminner

Området er ikke befart. Uttalelsen gis på grunnlag av arkivmateriale. Fylkesrådmannen har ingen merknader knyttet til nyere tids kulturminner.

#### Andre regionale interesser

##### Universell utforming

Det er et nasjonalt mål å sikre at planleggingen virker inkluderende, slik at alle kan benytte bebyggelse og uterom på en likestilt måte. Fylkesrådmannen viser til at prinsippet om universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven § 1-1, og § 12-7 nr. 4, som omhandler bestemmelser i reguleringsplaner. Fylkesrådmannen ber om at tilgjengelighet for alle, inkludert personer med nedsatt bevegelse, syn, hørsel, samt nedsatt toleranse for forurensning og allergifremkallende stoffer, sikres i den videre planleggingen i den grad det er mulig både inne og ute.

##### Klima og energi

Som oppfølging av det nasjonale arbeidet med å innfri Kyotoprotokollen, vedtok Akershus, Oslo og Buskerud i 2005 en handlingspakke og klima- og energistrategi som skal sikre at klimagassutslippene ligger maksimalt 1 % over 1990-nivået i perioden 2008-12. Blant tiltakene er

Postadresse  
Postboks 1200 sentrum  
0107 OSLO  
E-post  
post@akershus-fo.no

Besøksadresse  
Schweigaardsgt 4, 0165 Oslo  
Fakturaadresse  
Pb 1160 Sentrum, 0107 Oslo

Telefon  
(+47) 22055000  
Telefaks  
(+47) 22055055

Org. nr - juridisk  
NO 958361492 MVA  
Org. nr - bedrift  
NO 874587222

samordnet areal- og transportplanlegging, som skal bidra til å senke behovet for bilbruk, økt satsing på kollektivtrafikk og tilgjengelighet for fotgjengere og syklister.

**Fylkesrådmannens vurdering**

Fylkesrådmannen er opptatt av at kommunene har en restriktiv parkeringspolitikk som bidrar til redusert bilbruk. Fylkesrådmannen er positiv til at det etableres offentlig tilgjengelige parkeringshus til erstatning for parkering på bakkenivå og plasskrevende gateparkering i sentrumsområder, men vil samtidig peke på at det er viktig at parkeringshus får en god utforming som innpasses i, og bidrar til gode tettsteder.

På bakgrunn av det tilsendte materialet, mener fylkesrådmannen at tiltaket er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende fylkesplan/-delplaner, og har ingen ytterligere merknader.

Med vennlig hilsen

Einar Midtsund  
seniorrådgiver plan og miljø

Anne Traaholt  
rådgiver arkeologi

Dokumentet er elektronisk godkjent.

**Kopi til:**

Statens vegvesen Region øst, Ås kommune, Fylkesmannen i Oslo og Akershus

**Saksbehandlere:**

Automatisk fredete kulturminner:	anne.traaholt@akershus-fk.no, 22 05 56 07
Nyere tids kulturminner:	ingeborg.hvidsten@akershus-fk.no, 22 05 56 71
Plan- og miljøfaglige vurderinger:	einar.midtsund@akershus-fk.no, 22 05 56 23



KOTTATT  
11.04.2013



**Statens vegvesen**

Hille Melbye arkitekter as  
Erik Sevestre  
Hausmannsgate 16  
0182 OSLO

15.04.13 COR  
13/9 22 - 10  
8080/13  
R-254 REG

Behandlingsenhet:  
Region øst

Saksbehandler/innvalgsnr:  
Ingvild Leite - 24058313

Vår referanse:  
2010/244594-010

Deres referanse:

Vår dato:  
12.04.2013

### Uttalelse til varsel om planendring - Felt 3 reguleringsplan for Åstorget i Ås kommune

Vi viser til oversendelse datert 21.3.2013 med kunngjøring av igangsatt planarbeid for endringsforslag av reguleringsplan for Rådhusplassen 35 – 37 i Ås sentrum.

Hensikten med planarbeidet er å endre eksisterende regulering av felt 3 slik at det gir mulighet for en ekstra etasje som skal anvendes til parkering. Det er kun gesimshøyden som blir endret i forhold til eksisterende regulering fra 2009.

Planområdet er i Ås sentrum. Statens vegvesen er positive til at Ås kommune ønsker å fjerne deler av flateparkeringsplassene i Ås sentrum og etablerer nytt parkeringstilbud i parkeringsetasje i nytt bygg i Åstorget, felt 3. Det er viktig at kommunen ikke legger til rette for en økning i antall parkeringsplasser i sentrum, med den negative konsekvens økning i antall biler har for blant annet bo- og nærmiljøkvaliteter.

Vi forutsetter at det redegjøres for de trafikale konsekvensene av tiltaket.

Statens vegvesen forbeholder oss retten til å komme med ytterligere merknader eller krav i forbindelse med høring/offentlig ettersyn av planen.

Vegavdeling Akershus, Planseksjonen  
Med hilsen

*Marit Ulveseth*  
Marit Ulveseth  
Seksjonsleder

*Ingvild Leite*  
Ingvild Leite

Kopi: Ås kommune, Planavd., Skoleveien 1, 1430 Ås  
Fylkesmannen i Oslo og Akershus  
Akershus fylkeskommune

Postadresse  
Statens vegvesen  
Region øst  
Postboks 1010  
2605 Lillehammer

Telefon: 02030  
Telefaks: 61 25 74 80  
firmapost-ost@vegvesen.no

Org nr: 971032081

Kontoradresse  
Østensjøveien 34  
0667 OSLO

Fakturaadresse  
Statens vegvesen  
Regnskap  
Båtsfjordveien 18  
9615 VADSØ  
Telefon: 78 94 15 50  
Telefaks: 78 95 33 52

Fra: Bror Spæren <spae@online.no>  
Til: Erik Sevestre  
Kopi: cornelia.solheim@as.kommune.no  
Emne: Åstorget felt 3, varsel om planendring-felt 3 reguleringsplan for Åstorget

Sendt: on 10.04.2013 18:04

Fra Ove Spæren og Randi Thomassen

Som eiere av seksjon 102 i Åstorget protesterer vi mot den tiltenkte endringen!

Vår leilighet vil få vesentlig mindre lys og vesentlig mindre sol. Utsikten vil bli rett inn i en 4 etasjer høy bygning, noe som er en meget vesentlig endring fra den presentasjonen som ble gitt på info/kjøpsmøte med Dnb og Veidekke.

Vi ber om at den opprinnelige planen beholdes!

Dersom den planlagte endringen allikevel blir gjennomført vil vi meget sterkt vurdere hevelse av kjøpet, samt vurdere erstatning!

Med vennlig hilsen

Ove Spæren og Randi Thomassen

.....  
Denne epost har blitt kontrollert for virus av Games Data AS  
This e-mail has been scanned for viruses by <http://www.gamesdata.no>  
.....



Agnes- Marie Holmen, Østensjøvn. 60, 1430 Ås

Kjell Thirud, Østensjøvn. 60, 1430 Ås

Hilde Melbye Arkitekter A/S,

Hausmannsgt. 16,

0182 Oslo.

Åstorget felt 3 i Ås kommune.

Vi har lest deres annonse i Østlandets Blad av 26. mars d.å. om varsel av planendring.

Vi har kjøpt leilighet i Ås torget etter befaring i felt hvor vi ble kjørt i lift til de rette etasjer, og orienteringsmøte 4. mars hvor det ble orientert om prosjektet og hvordan nabolaget skulle utformes utfra gjeldende reguleringsplaner. Spesielt var vi opptatt av hvordan utsikt og lysforholdene mot syd, vest og nord ble. Dette ble vi orientert om, og forklart hvordan det ville slå ut for de leilighetene vi fant mest interessante. Vi ble tildelt leilighet 302 og skrev kjøpekontrakt den 12. mars. Fortsatt med de samme forutsetninger som tidligere vist oss. Urbanium viste denne dato hva som var i ferd med å skje med parkeringshuset, men ikke gitt noen beskjed til megler.

Den 26. mars leser vi annonse hvor det kunngjøres at en ønsker å gjøre parkeringshuset høyere med en etasje til med tak over 4. etasje. Dette ønsker vi å protestere på, da bla. vår leilighet vil få redusert utsikt og lys inn. Hele bygget vil og få et preg av å være en stor "betongkoloss" i innkjøringen til Ås sentrum i forhold til det opprinnelige prosjektet som var vedtatt.

Vi har idag, 10. april vært på et orienteringsmøte i regi av Urbanium, men vil likevel opprettholde vår protest mot at en forsetter arbeidet med nytt forslag til reguleringsplan.

Videre finner vi det underlig at en går videre med et forslag som vist i avisannonsen 26. mars, samtidig som vi idag ble vist en endring som det ble sagt Urbanium skulle gå for i neste omgang.

Vi imøteser nytt orienteringsmøte.

Ås, 11. april 2013

Agnes- Marie Holmen      Kjell Thirud

Ås, 14. april 2013

Hille Melbye Arkitekter AS v/Erik Sevestre

Ås kommune, Planavd.v/Cornelia Solheim

#### ÅSTORGET FELT 3 – VARSEL OM PLANENDRING I REGULERINGSPLANEN - NABOKOMMENTARER

Det vises til brev av 21. mars 2013 med varsel om planendring for Åstorget Felt 3 der berørte naboer gis mulighet til å komme med kommentarer til reguleringsarbeidet.

Kommentarfrist er satt til 12. april. På forespørsel har kommunens plan- og utviklingssjef bekreftet forlengelse av fristen til 14. april. Dette nevnt innledningsvis – og for ordens skyld.

#### Fem meter mer – midt i siktlinjen mot sør

Varslet om planendring gjelder ytterligere én parkeringsetasje, noe som vil bety at byggets høyde øker fra 9,74 meter til 15,05 meter. Med andre ord: Eiendommene i Kajaveien 29, 31, 33, 35, 37 og 39 får et fem meter høyere bygg enn hva gjeldende reguleringsplan tilsier - midt i siktlinjen mot sør med de følgene det får i første rekke for bokvalitet, miljø og eiendomsverdi.

#### Ankepunktene

For det første:

Det er ikke første gang utbygger av Åstorget har fått innsigelser på utbyggingsplanene fra vår side. Første gang var i 2005 og dreide seg om byggehøyden på leilighetsdelen. Disse planene ble endret. Senest var i 2012. Også da var det i hovedsak snakk om høyde. Dette kan ikke være ukjent for utbygger.

Den gjeldende reguleringsplan har vi tatt til etterretning, og på sett og vis avfunnet oss med.

Nå foreligger igjen planer om å endre byggehøyde – og det på et tidspunkt da byggearbeidene allerede er i gang. Med andre ord: Dette kommer lovlig sent, selv om det kan dokumenteres at det varsles i tide i henhold til gjeldende regelverk.

For det andre:

Eksemplene er få på parkeringshus som framstår som en arkitektonisk nytelse. Tegningen for parkeringshuset som er en del av Åstorget Felt 3 synes ikke å være ett av dem.

Fra eiendommene våre vil vi se rett inn i et bygg som strekker seg mer enn 15 meter til værs og som vil ha en fasade som vil virke skjemmende og på grunn av høyden, og også virke svært dominerende – også i Ås sentrum.

Høyden på parkeringshuset vil, selv med dagens gjeldende høyde, ta fra oss mye utsikt. Ytterligere fem meter vil bety at enda mer blir borte.



Ikke bare mister vi utsikt. Deler av tomtene våre vil også bli skyggelagt deler av dagen i et par måneder midt på vinteren da vi trenger lyset aller mest.

Det er altså ikke snakk om at «bare» gesimshøyden blir forandret», slik det sies i varslingsbrevet fra arkitekt. Gesimshøyden er allerede økt fra den opprinnelige planen i 2009.

Dessuten: Siden det - etter hva vi erfarer - er snakk om at én av de store dagligvarekjedene skal etablere seg i forretningsdelen av Åstorget Felt 3, vil det bli trafikk ut og inn av parkeringshuset fra morgen til sen kveld. Risikoen er derfor til stede for at støy fra biler og lys fra dem når det er mørkt, vil nå fram til oss og virke forstyrrende. Og jo flere parkeringsplasser, desto mer støy og lys.

Det handler faktisk om bokvalitet.

For det tredje:

Parkeringshuset i Åstorget Felt 3 vil, selv med dagens gjeldende godkjente byggehøyde, blir mer enn godt synlig for oss som får bygget som nærmeste nabo på andre siden av RV 152. Ytterligere fem meter høyt vil gjøre det ytterligere skjemmende. Dette vil kunne innvirke negativt på eiendomsverdien, noe eiendomsmeglermiljøet som er kontaktet, bekrefter.

For det fjerde:

Det er opplyst at hver parkeringsetasje får 50 parkeringsplasser. Det betyr at gjeldende plan for parkeringshuset vil gi i alt 100 plasser.

Fra eiendoms-/næringsutviklingshold opplyses det at en tommelfingerregel for å beregne antall parkeringsplasser er å regne med det trengs én parkeringsplass per million kroner i butikkomsetning. Et grovt anslag for butikkene i Åstorget Felt 3 kan være en omsetning på mer enn godt i underkant av 100 millioner kroner. Med andre ord: Behovet for parkeringsplasser bør ved gjeldende plan allerede være mer enn oppfylt.

For det femte:

Ytterligere 50 parkeringsplasser, som en tredje parkeringsetasje vil gi, synes det derfor ikke å være behov for om en ser på behovet som næringsvirksomheten i Åstorget Felt 3 vil ha. Flere plasser vil kunne bety mer bilbruk inn i sentrum med de miljømessige konsekvensene det vil få – også for oss «rett over veien» for parkeringshuset.

For det sjette:

Selv om det kan være ønske om og behov for et bedre parkeringstilbud i Ås sentrum, kan ikke en ekstra parkeringsetasje i Åstorget Felt 3 i vesentlig grad bidra til å løse dette problemet. Det kan umulig være rimelighet i at det er oss som naboer til et eventuelt utvidet parkeringshus, som må ta støyten.

Et bakteppe for ankepunktene våre er dette:

Utbyggers ønske om ytterligere én etasje i Åstorget Felt 3 er i utakt med anbefalingene vi finner i Transportøkonomisk institutts (TØI)s rapport «Prinsipper for parkering i sentrumsområder i Follo» - en rapport utarbeidet på bestilling fra Follorådet og avgitt i desember 2012.

I sammendraget står det blant annet:

«Kommunene anbefales å begrense antallet nye parkeringsplasser, sikre bedre kontroll over parkeringstilbudet gjennom frikjøp, innføre avgifter og flytte mest mulig parkering i sentrumsranden.»

Ytterligere én etasje i parkeringshuset vil gi flere parkeringsplasser, noe som er i strid med TØIs anbefalinger, som også – og ikke minst like viktig, klart peker på at parkeringsplasser bør etableres under bakken.

Dessuten sier TØI i sin rapport avsnitt 4, punkt 1:

«Et overordnet og prinsipielt mål for en kommune kan være: Kommunen skal – uavhengig av eierskap – skaffe seg styringsmulighet over en størst mulig andel av parkeringsplassene i kommunen.»

Til dette er å si: Det kan ikke være opp til utbygger – i dette tilfellet utbygger av Åstorget Felt 3 – å tilrettelegge for parkering etter forgodtbefinnende uten å hensynta kommunens helhetlig parkeringspolitikk eller signaler gitt i arbeidet med å få definert en slik politikk.

Det kan synes som om vi som naboer i Kajaveien til Åstorget Felt 3 blir skadelidende som følge av en ennå uavklart kommunal parkeringspolitikk og de interessekonfliktene dette tomrommet åpner for i forhold til private næringsinteresser. I denne forbindelse vises det til formannskapssak 6/2013 der rådmannen i sitt saksfremlegg skriver at det forutsettes at utbyggere løser parkeringsproblemer på egen grunn, for eksempel ved kjellerparkering eller egne parkeringshus. Med andre ord synes det å være fritt opp til utbygger å velge parkeringsmodell, over eller under bakken, sistnevnte løsning er altså hva TØI anbefaler i sin tilrådning til kommunen.

Dette frislippet av muligheter skjer nå i forbindelse med utbyggingen av Åstorget Felt 3, med oss som naboer som negativt berøres.

I TØI-rapportens kapittel 6, punkt 2.2, står det blant annet:

«Mye av besøksparkeringen bør flyttes fra sentrum til sentrumsranden.»

og videre:

«Videre privatisering av parkeringstilbudet bør unngås.»

Åstorget Felt 3 er etter vår mening i sentrum og bør derfor ikke åpnes for enda mer parkering i utbygger-regi.

Det står videre i samme kapittel:

«Hvis utbygger får legge til rette for mye ny parkering, vil dette svekke mulighetene til å påvirke trafikkbelastningen og miljøet i sentrum.»

Dessuten: «Utgangspunktet må være en målsetting om å redusere det samlede parkeringstilbudet i sentrum, men i første omgang kan det fokuseres på å redusere overflateparkeringen.»

I kapittel 7 i TØIs rapport om prinsipper for parkeringsområder i Follo står det blant annet:



«Kommunene må utvikle sine sentrumsområder med sikte på at bilparkering i større grad skal skje utenfor sentrum.»

Etter vår mening underbygger TØI-rapportens anbefalinger ankepunktene våre mot ytterligere én etasje i parkeringshuset i Åstorget Felt 3.

Bordet må ikke fange

Vi er kjent med at det er satt i gang et arbeid med sikte på å skape et nytt Ås sentrum der ikke minst miljøaspektet skal gis rettmessig oppmerksomhet.

Den nye sentrumsplanen skal være ferdig i 2015. Det er det ennå drøye halvannet år. Men for å hindre at bordet fanger, bør kommunen følge et føre var prinsipp og sørge for god styring med utbyggere både av boliger, næringsbygg og parkeringsanlegg slik at også et godt bomiljø både i selve sentrum og i nærmeste nabolag til sentrum ivaretas.

Utbygger-ønsket om et enda større parkeringshus i Åstorget Felt 3 kan være et eksempel på det motsatte.

Ås kommunes slagord er: «Miljø, mangfold, mulighet»

For vår del, som naboer til Åstorget Felt 3, er det særlig kjerneordene *miljø* og *mulighet* vi avslutningsvis griper fatt i.

Ved en ytterligere utvidelse av Åstorget Felt 3 mener vi det vil gå på *bomiljøet* løs. Kjerneordet *mulighet* i slagordet bruker vi til å påvirke slik at planen om en ekstra parkeringsetasje i et allerede for høyt og for skjemmende bygg blir skrinlagt.

Toril Sagen Eklo og Ole Martin Eklo

Kajaveien 29

Lillian Frønæs og Dag Frønæs

Kajaveien 31

Bente Schei Ystehede og Håkon Ystehede

Kajaveien 33

May Britt K. Johannessen og Arild Johannessen

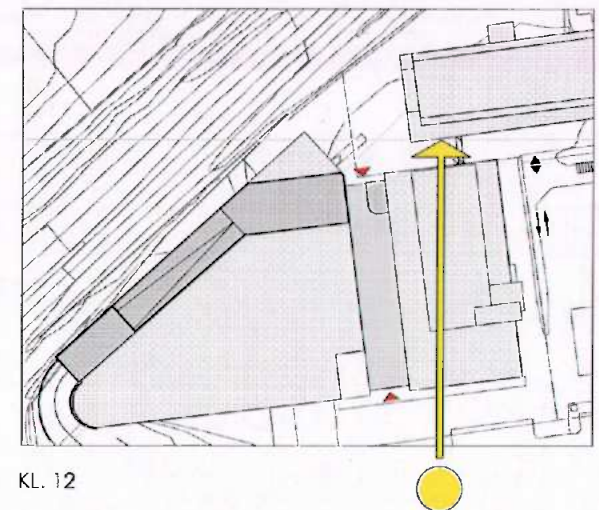
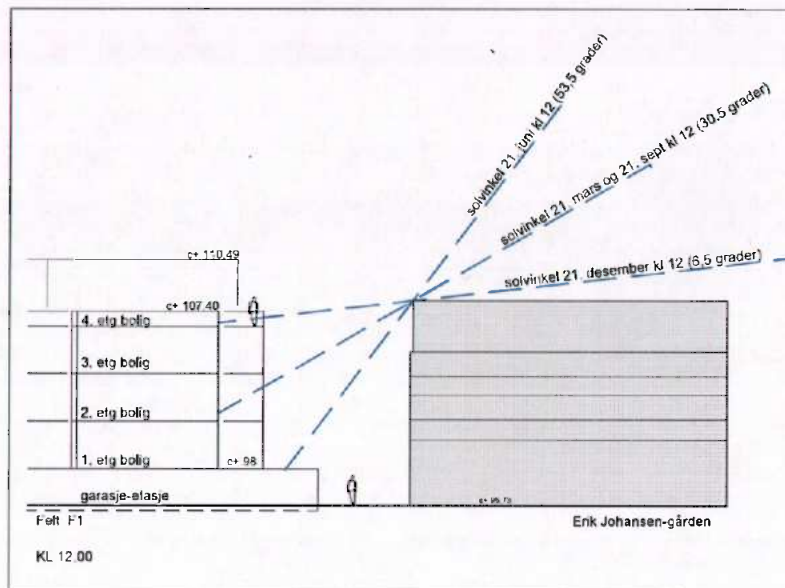
Kajaveien 35

Ann Catrin Høyvik og Harald Høyvik

Kajaveien 37

Solveig Sveinsson

Kajaveien 39



Solvinkler kl 12 = sol rett fra syd.  
Tegningene viser sol-/skyggevinkler kl 12 hhv  
21. mars / 21. september  
21. juni  
21. desember.

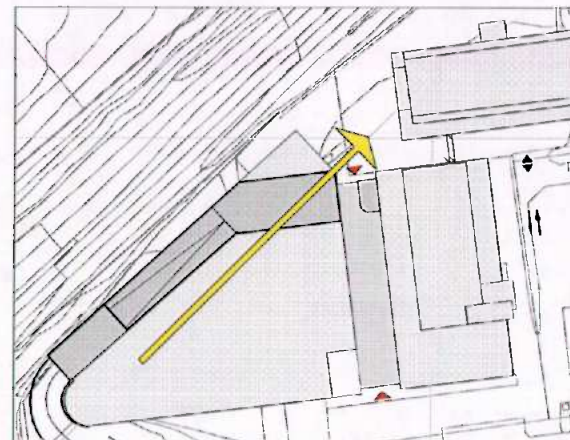
Erik Johansen gården m gesims øverste etasje viser de aktuelle skyggevinkler: Ved midtsommer er det sol nede på 1. boligetasje kl 12. // Hhv 21. mars og 21. september er det sol i 2. boligetasje kl 12. // 21. desember er det bare 4. boligetasje som får sol kl 12.

<b>FORPROSJEKT:</b>  <b>HILLE-MELBYE</b> <small>ARKITEKTER AS</small>	<b>DETALJPROSJEKT:</b>  <b>a2arkitekter</b> <small>org.nr. 993 644 978  Åsenveien 1, 1400 skj  tel: 64 82 96 00  epost@a2arkitekter.no  www.a2arkitekter.no</small>	Tiltakshaver:  <b>ÅS SENTRUM AS /</b> <b>c/o URBANIUM AS</b>	Prosjektadresse: RÅDHUSPLASSEN 33 Gnr. / Bnr. 42/76  Tiltak: <b>NÆRINGSBYGG M PARKERINGSBUS</b>	Tittel:  <b>SOLVINKLER</b> solforhold kl 12 / rett fra syd	Tegningstype <b>ILLUSTRASJON</b> Oppdragsnr.: 2012-112 Fag: ARK Målestokk v/ ark: 1:300 A3 Tegn/Kont: HMF Dato utsendt: 16.04.2013 Rev.: -
--	--	---	---	--	--

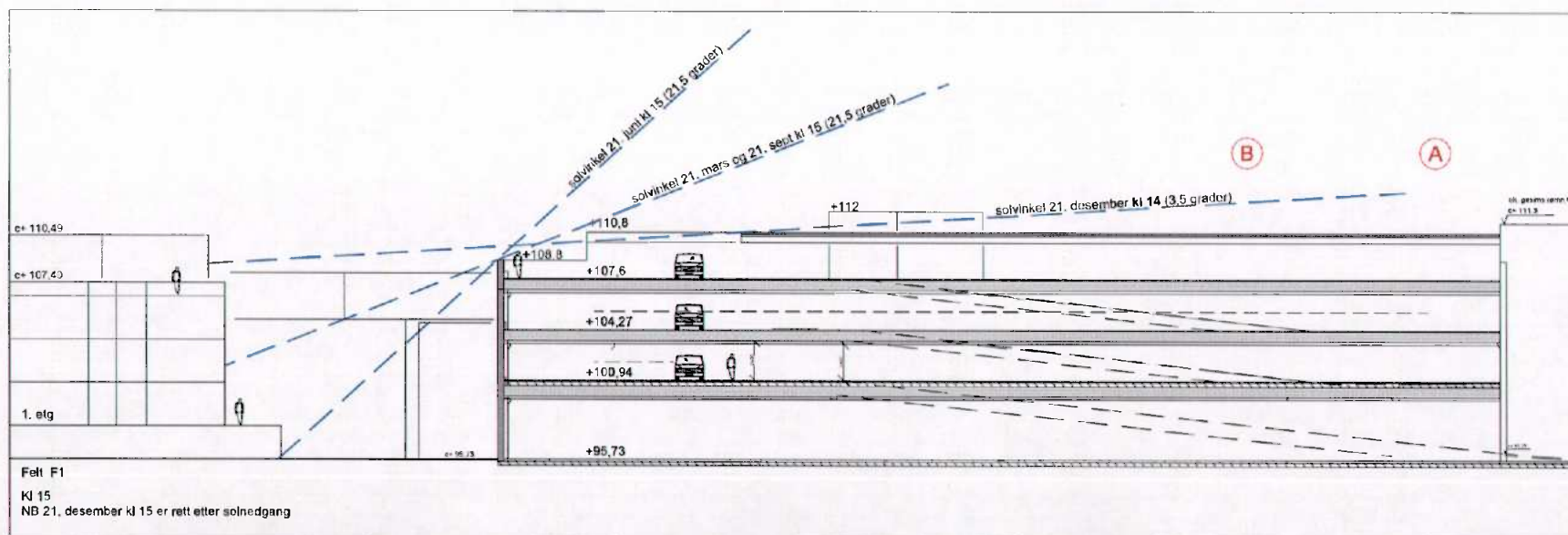


Solvinkler kl 15 = sol fra sydvest  
 Tegningen viser sol-/yggevinkler kl 15 hhv  
 21. mars / 21. september  
 21. juni  
 21. desember.

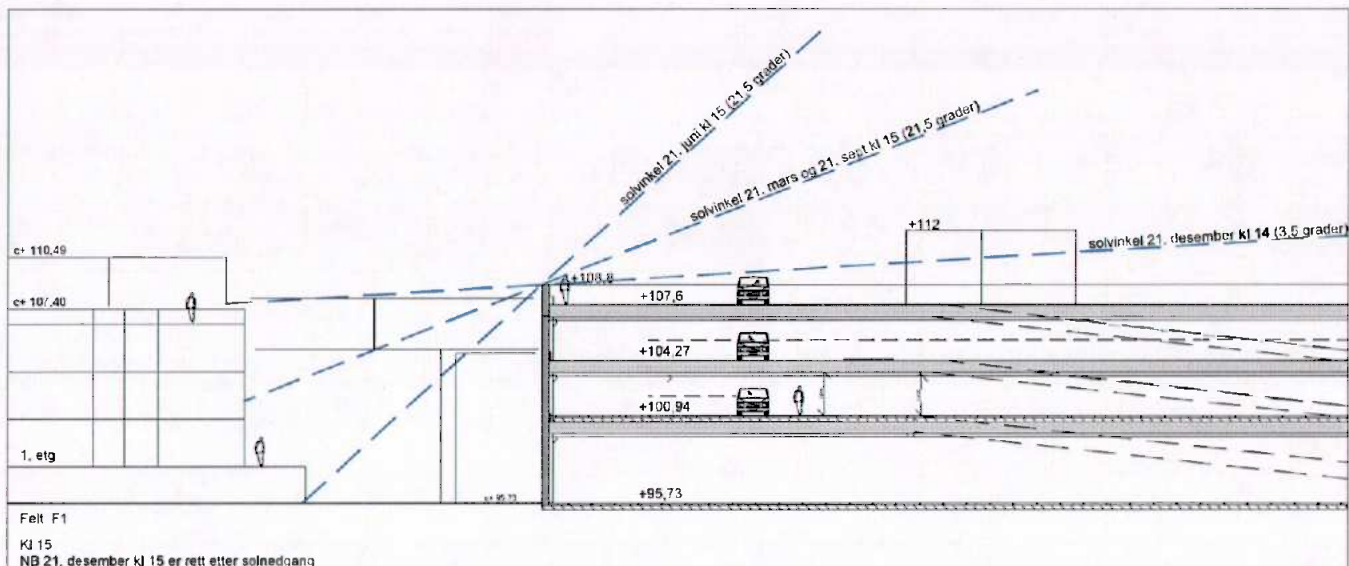
VED 4 ETASJER OG TAK.



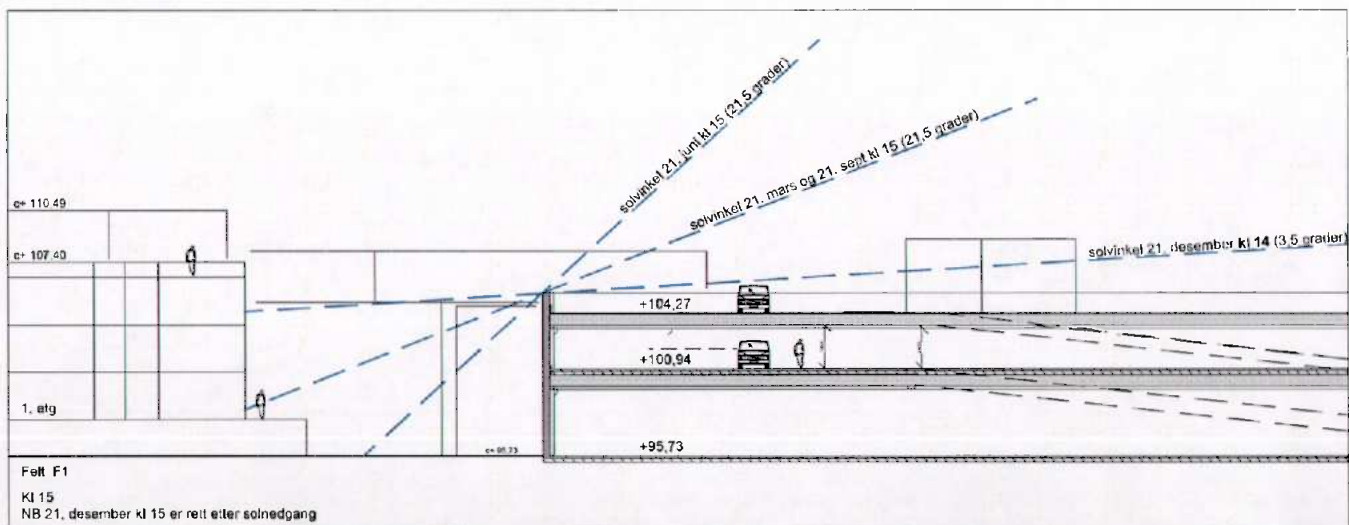
KL 15



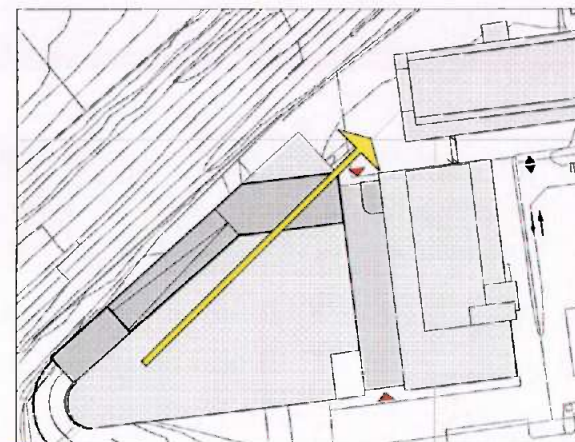
FORPROSJEKT:	DETALJPROSJEKT:	Tilfakshaver:	Prosjektadresse:	Gnr. / Bnr.	Tittel	Tegningstype	M/Mashtek v/ ark	Tegn/kont	Dato utsend
HILLE-MELBYE ARKITEKTER AS	a2arkitekter as	ÅS SENTRUM AS / C/O URBANIUM AS	RÅDIUSPlassen 33	42/76	SOLVINKLER solforhold kl 15 / sydvest 4 ETASJER M TAK	ILLUSTRASJON	1:300	A3	HMF 16.04.2013
			Tilfak:			Oppdragsnr.	Taa	Tegningsnr.	Rev.
			NÆRINGSBYGG M PARKERINGSKUS			2012-112	ARK	sol illustrasjon 2	-



4 ETASJER UTEN TAK



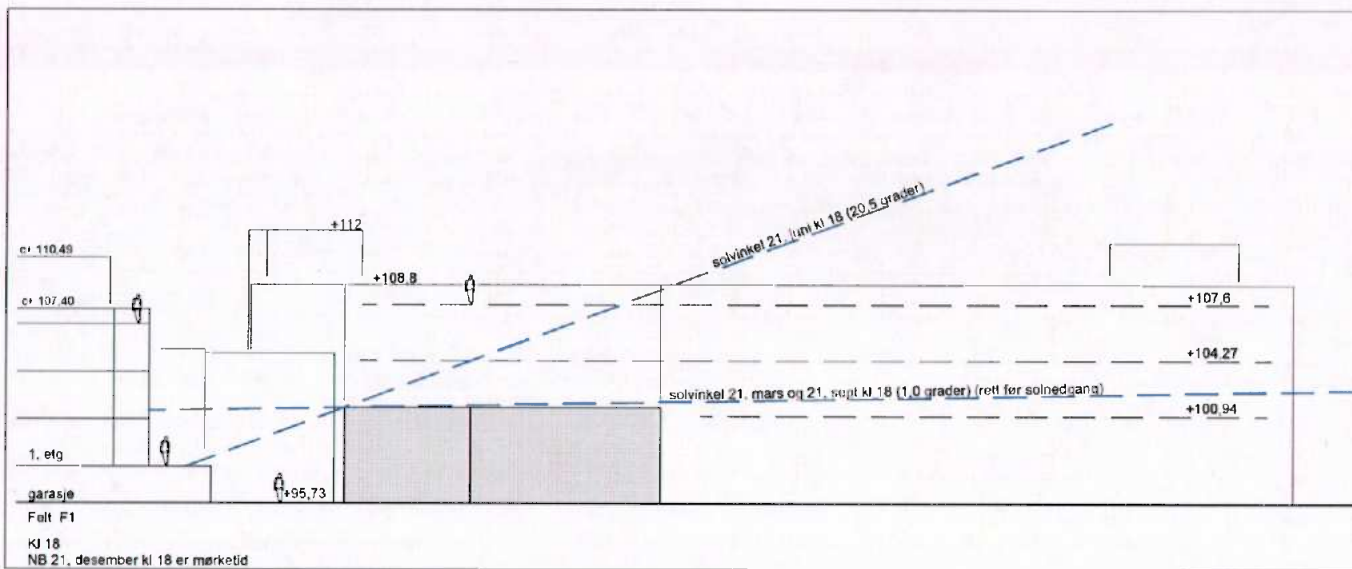
3 ETASJER UTEN TAK / byggemeldt situasjon



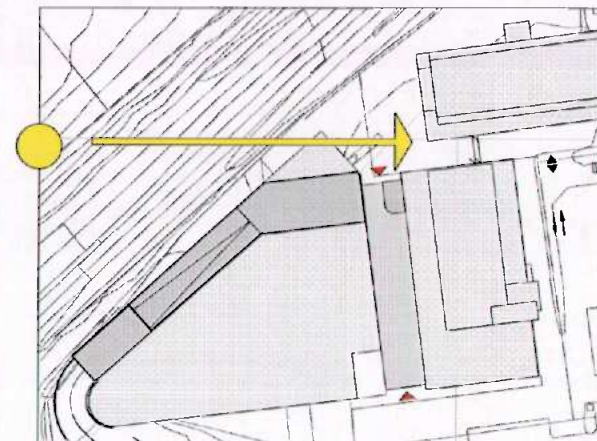
KL 15

FORPROSJEKT:	DETALJPROSJEKT:	Tiltakshaver:	Prosjektadresse: RÅDHUSPLASSEN 33	Gnr. / Bnr. 42/76	Tittel	Tegningstype	Målestokk v/ ark	Tegn/Kont	Dato utskrift	
HILLE-MELBYE	a2arkitekteras	ÅS SENTRUM AS / c/o URBANIUM AS	Tiltak: NÆRINGSBYGG M PARKERINGSKUS		SOLVINKLER solforhold kl 15 / sydvest 4 ETASJER UTEN TAK / 3 ETASJER	ILLUSTRASJON	1:300	A3	IMF	16.04.2013
ARKITEKTER AS	org.nr. 993 644 978 åsenveien 1, 1400 skl tlf: 64 67 96 00 epastil@a2arkitekter.no www.a2arkitekter.no					Oppdragsnr. 2012-112	Fag ARK	Tegningsnr. sol illustrasjon 3	Rev. -	

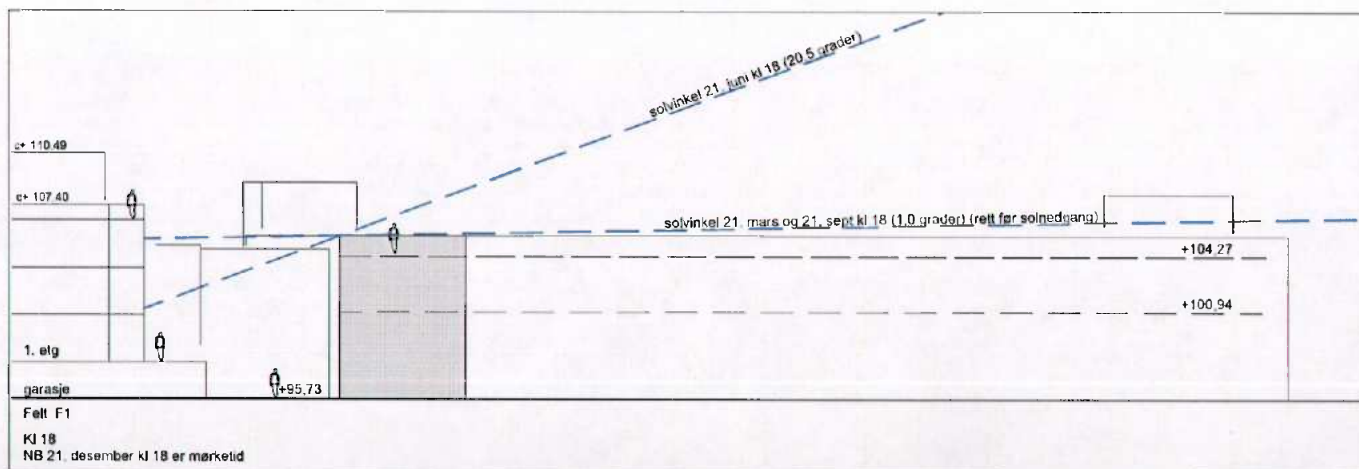




4 ETASJER UTEN TAK



KL 18



3 ETASJER UTEN TAK / byggemeldt situasjon.

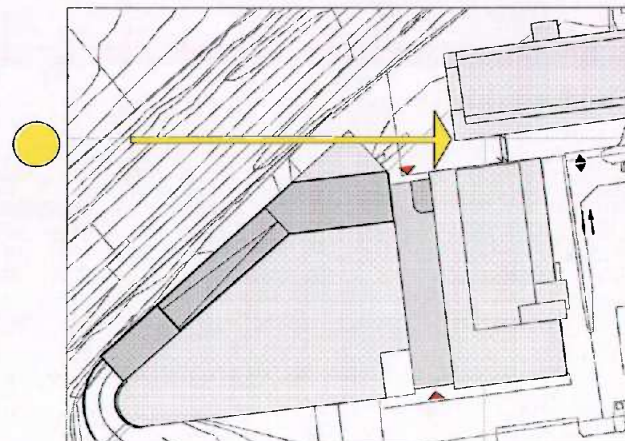
Fga full høyde i nordre hjørne vil bygget skape skygge for kveldsolen kl 18, for sydvendte leiligheter, samt sydvestre del av vestfasade.

FORPROSJEKT:	DETALJPROSJEKT:	Tiltakshaver:	Prosjektadresse:	Gnr. / Bnr.	Titel	Tegningstype	Målestokk v/ ark	Tegn/Kont	Dato utendr
HILLE-MELBYE ARKITEKTER AS	a2arkitekter as org.nr. 993 644 978 Åsenveien 1, 1403 skj tel: 44 87 96 00 apost@a2arkitekter.no www.a2arkitekter.no	ÅS SENTRUM AS / c/o URBANIUM AS	RÅDHUSPLASSEN 33	42/76	SOLVINKLER solforhold kl 18 / vest 4 ETASJER UTEN TAK / 3 ETASJER	ILLUSTRASJON	1:300	A3	HMF
						Oppdragssnr.	Fag	Tegningsnr.	Rev.
						2012-112	ARK	sol illustrasjon 5	-

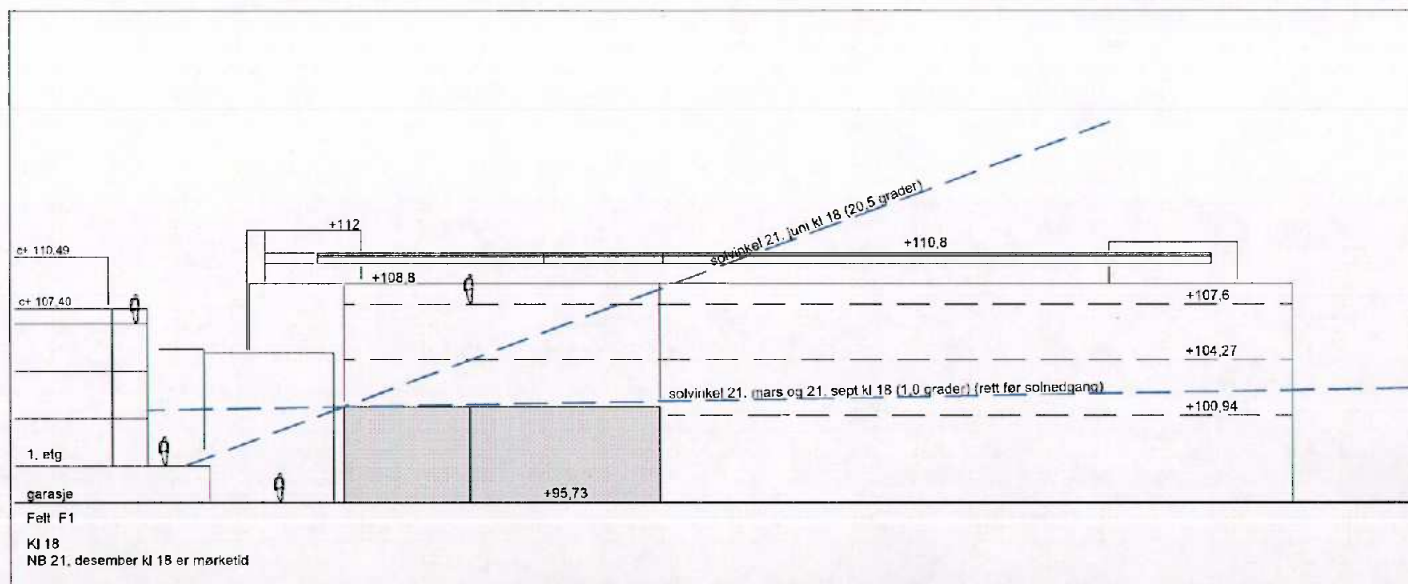
Solvinkler kl 18 = sol fra vest  
 Tegningen viser sol-lyggevinkler kl 18 hhv  
 21. mars / 21. september  
 21. juni  
 21. desember.

VED 4 ETASJER OG TAK.

NB TegningeN viser situasjonen kl 18 rett over det lave 1 etasjes hjørnet.  
 Som kartutsnittet viser vil tilnærmet hele Felt 1-bolig få solen uhindret  
 av 1-etasjen kl 18.



KL 18



<b>FORPROSJEKT:</b> <b>HILLE • MELBYE</b> ARKITEKTER AS	<b>DETALJPROSJEKT:</b> org.nr. 993 644 978 Osenvæien 1, 1400 ski tlf: 64 87 96 00 epost@a2arkitekter.no www.a2arkitekter.no <b>a2arkitekter</b>	Tiltakshaver: <b>ÅS SENTRUM AS /</b> <b>c/o URBANIUM AS</b>	Prosjektadresse: RÅDHUSPLASSEN 33 Gnr. / Bnr. 42/74 Tiltak: <b>NÆRINGSBYGG M PARKERINGSBUS</b>	Tittel <b>SOLVINKLER</b> solforhold kl 18 / vest 4 ETASJER M TAK	Tegningstype ILLUSTRASJON Oppdragsnr. 2012-112 Fag ARK	Målestokk v/ ark 1:300 Tegnr/Kont HMF Dato utsendt 16.04.2013 Rev. -
---	---	---	---	---	---	---