


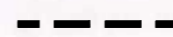


Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

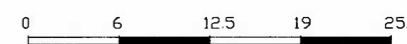
Linjesymbol

 RpGrense
 RpFormålGrense
 Byggegrense

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:
 Dato for basiskart:
 Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84
 Høydegrunnlag: NN1954

Ekvidistanse 1 m
 Kartmålestokk: 1:500



As kommune

Mindre reguleringsendring
Åstorget 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	29.05.2013
Dato		Revisjon	
Dato		Revisjon	

Kommunestyret sitt vedtak

2. gangs behandling i hovedutvalg for teknikk og miljø

Offentlig høring fra 25 april 2013 til 29 mai 2013

29.05.2013

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

Dato Plansjef

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: 29.05.2013

Kart dato: 20.05.2009
Kart revidert: 29.05.2013

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:

Vedtatt i kommunestyret: 17.06.2009
Endret plan vedtatt i kommunestyret: 19.06.2013

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

Formål	Feltnavn	Tekst
Spesialområde	FS	Frisikt avkjørsel mot offentlig veg
Byggeområder	Felt 1	Bolig m/tilhørende anlegg
Fellesområder	FA1 FA2 FG FP FGR1 / FGR2	Felles avkjørsel (m/varelevering, sør) Felles avkjørsel (m/gjesteparkering, nord) Felles gangareal Felles parkeringsplass (nord) Felles grøntanlegg (grøntbelte)
Kombinerte formål	Felt 2 Felt 3 Felt 4 Felt 5 Felt 6	Bolig/Forretning/Beverting Forr./Allmen. formål/Kontor/Beverting Forr./Kontor/Beverting Forr./Kontor/Beverting Forr./Kontor/Bolig/Beverting
Offentlig trafikkområde	AV1 / AV2 / AV3 GS1 GS2 GV KV P	Annen veggrunn Gang-/sykkelveg Gang-/sykkelveg Gangveg (fortau) Kjøreveg 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 m² 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 m². 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/ Beverting/ Kontor

Nybygg med forretnings- og kontorarealer som ligger sør for ny boligbebyggelse, orientert mot interne gågater. Tillatt bruksareal BRA=550 m².

2.13 Felt 3 - Kombinerte formål – Forretning/ Kontor/ Beverting/ Allmennyttig formål

Frittstående nybygg med næringsvirksomhet og kundeparkering. Tillatt bruksareal BRA=8800 m², hvorav 6400 m² skal være parkeringshus.

2.14 Felt 4 - Kombinerte formål - Forretning/ Kontor/ Beverting

Eksisterende bygg i 3 etasjer med tilbaketrukket 4. etasje. Tillatt bruksareal BRA=3600 m².

2.15 Felt 5 - Forretning/ Kontor/ Bolig/ Beverting

Eksisterende og nye bygninger i 1 til 3 etasjer med ny tilbaketrukket 4. etasje over gatenivå. Tillatt bruksareal BRA=5440 m².

2.16 Felt 6 - Forretning/ Kontor/ Beverting

Eksisterende bygning i 3 etasjer med ny tilbaketrukket 4. etasje over gatenivå. Tillatt bruksareal BRA=2600 m².

§ 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 toppetasje med parkering på tak.

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 m² forretning, bevertning og allmenntilgjengelig formål.

Min. 5 plasser per 1000 m² 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 bevegelsehemmede.

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 bevegelsehemmede 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

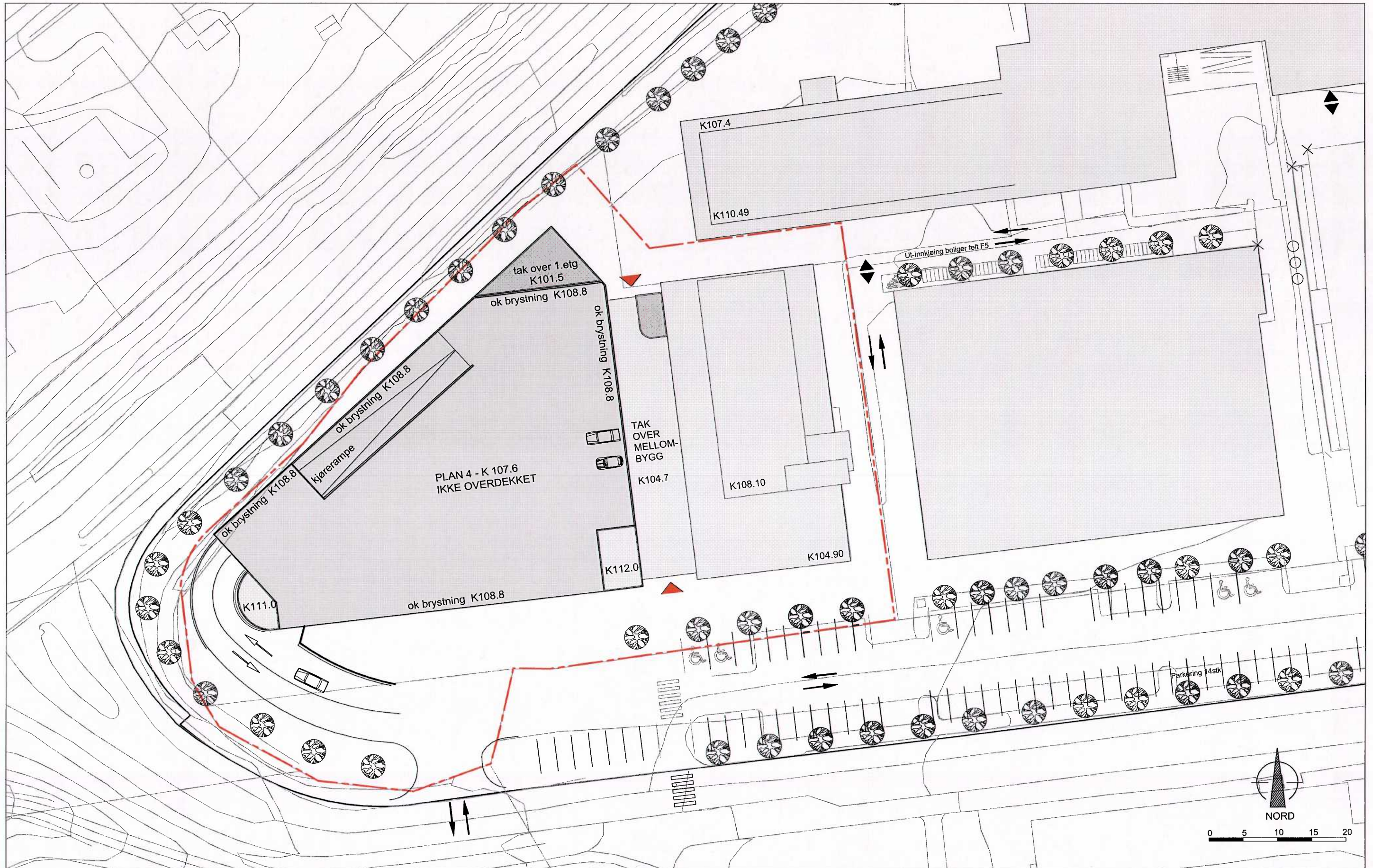
Til renovasjon skal det tilrettelegges for avfallssortering for både bolig- og næringsvirksomhet etter kommunens vedtekter.

5.6 Beplantning

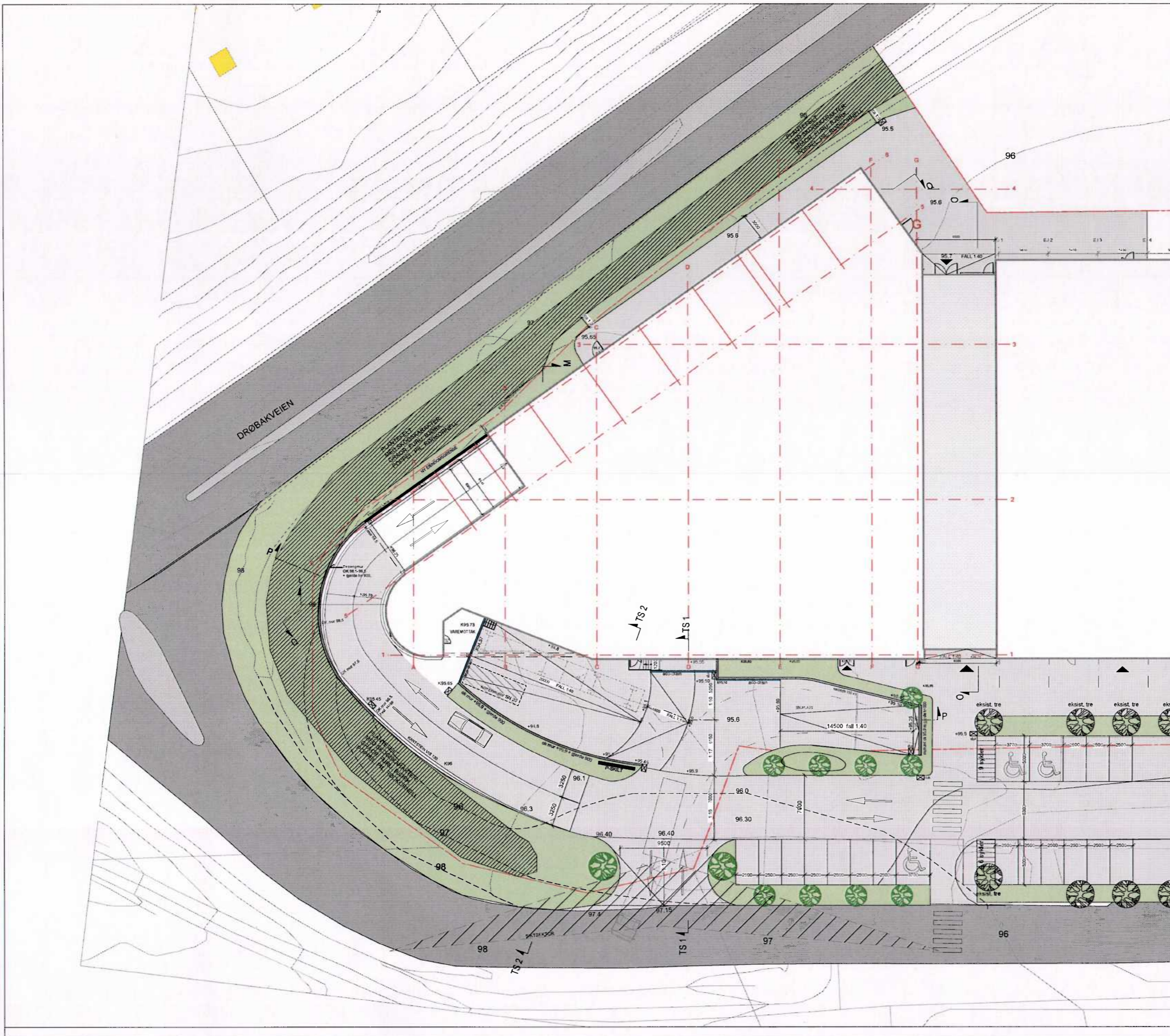
Eksisterende vegetasjon av en viss størrelse skal søkes bevart. Tre- og buskplanter skal plasseres og utformes slik at de ikke er til ulempe for den offentlige ferdsel.

5.7 Overvann

Overvann skal behandles forskriftsmessig og tilkobles offentlig anlegg.



FORPROSJEKT:	DETALJPROSJEKT:	Tiltakshaver:	Prosjektadresse: RÅDHUSPLASSEN 33 Gnr. / Bnr. 42/76	Tittel	Tegningstype	Målestokk v/ ark	Tegn/Kont	Dato utsendt
HILLE·MELBYE ARKITEKTER AS	a2arkitekteras	ÅS SENTRUM AS C/O URBANIUM AS	Tiltak: NÆRINGSBYGG MED PARKERINGSBUS	SITUASJONSPLAN Vedlegg - forslag til mindre reguleringsendring	ILLUSTRASJON	1:500	A3	VT
org.nr. 993 644 978 åsenveien 1, 1400 ski tel: 64 87 96 00 epost@a2arkitekter.no www.a2arkitekter.no					Oppdragsnr. 2012-112	Fag ARK	Tegningsnr. revidert ILLUSTRASJON 1 etter høring	Rev. -



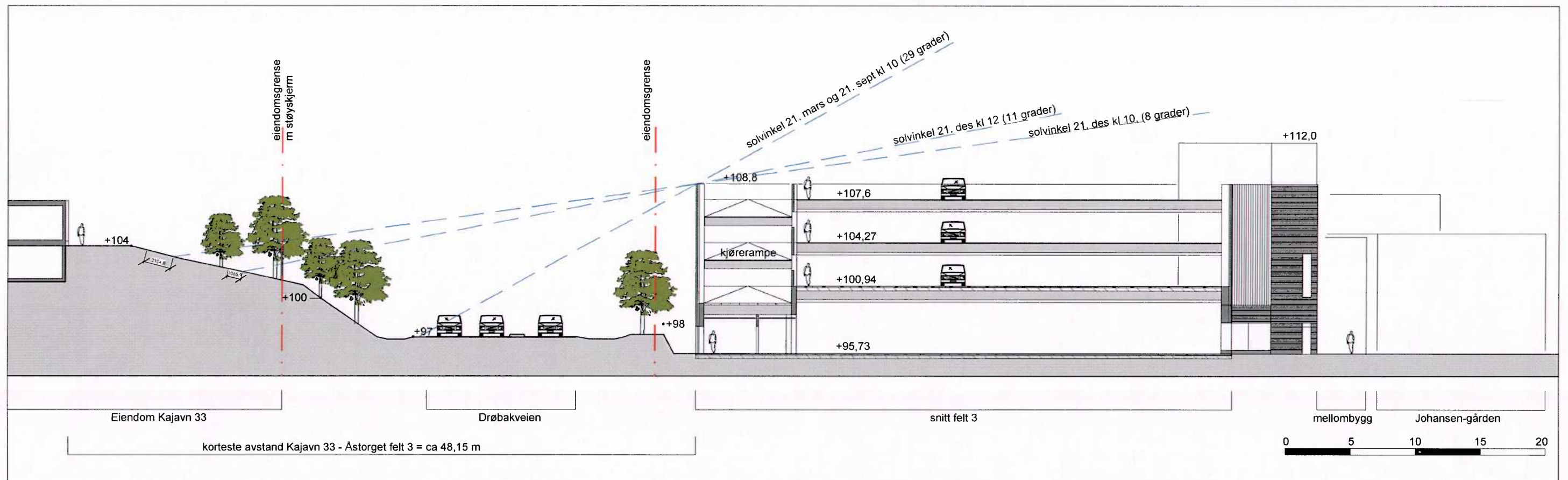
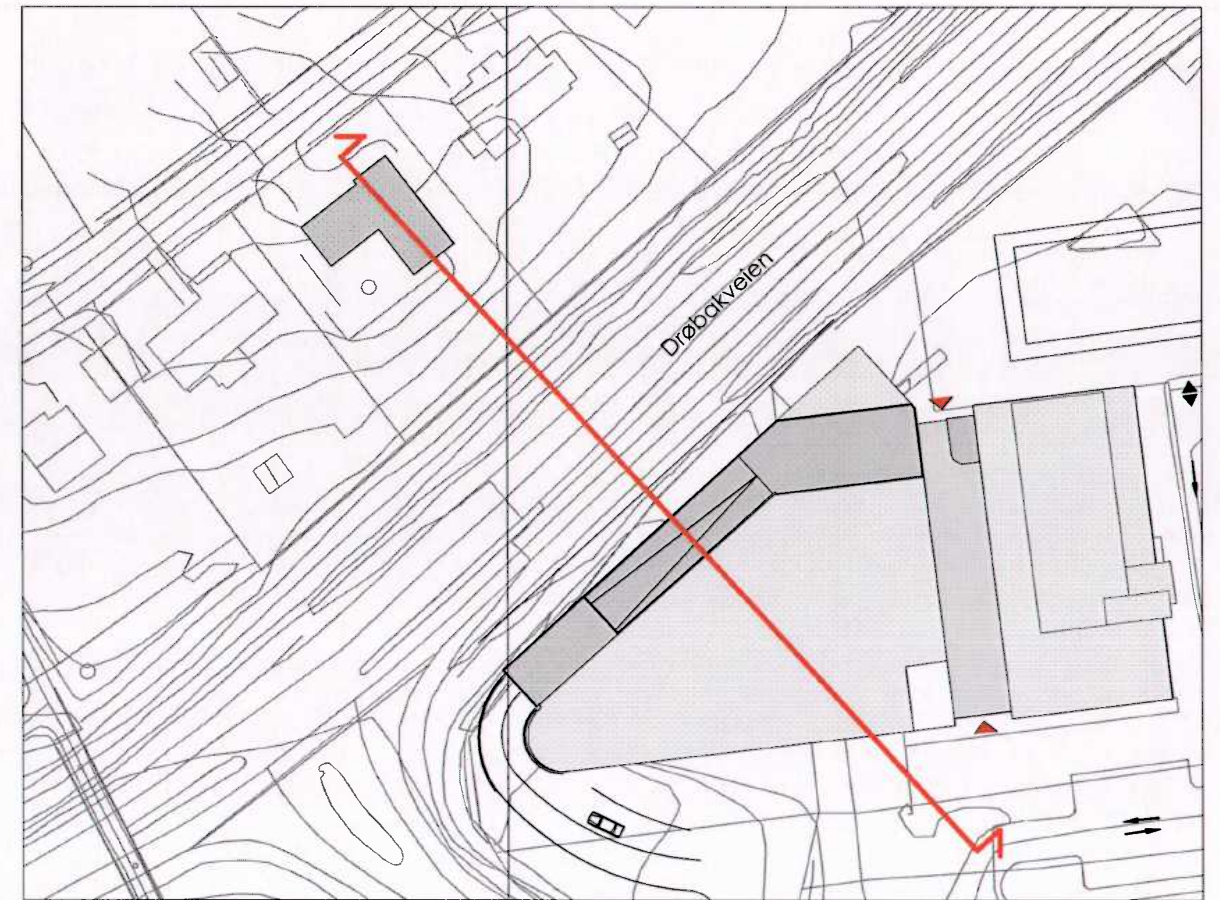
NOTAT 18.05.13:

BEPLANTNING MOT RV 152:
 PLANTEFELT MED GJENPLANTING AV
 VEGETASJON MED
 SKOGSKARAKTER:
 GRÅOR, FURU, BJØRK, POPPEL,
 PIL, RØDKORNELL.

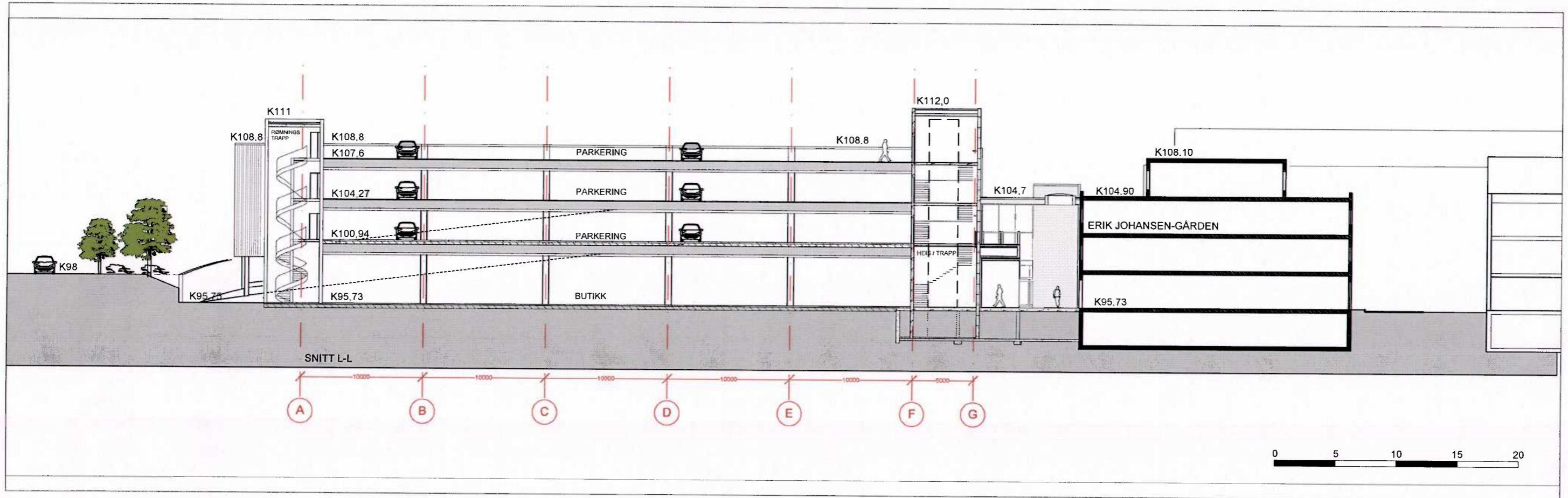
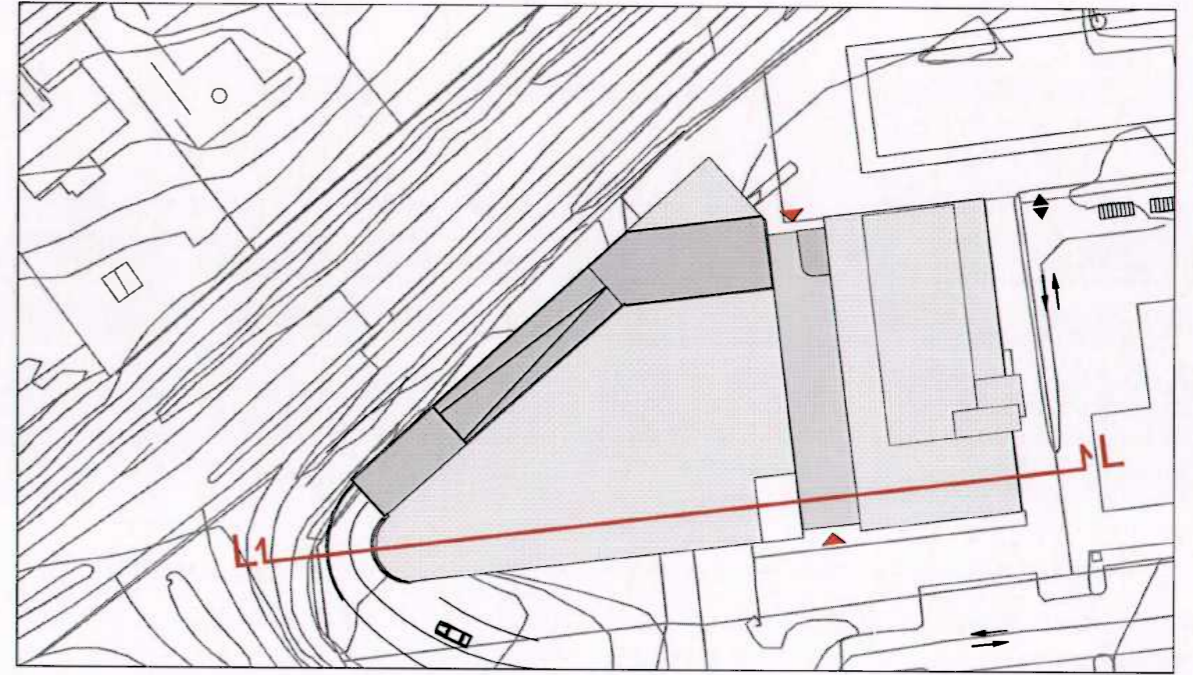
BEPLANTNING MOT RÅDHUSPlassen:
 VIDerefØRING AV EKISTERENDE
 BEPLANTNING.

STØRRELSER, ARTSBESTEMMELSER,
 PLANTEAVSTAND, JORDDYBDE MM
 DETALJERES V/ LARK.

Titel			UTOMHUSPLAN																																		
Tegningsnr.		A 200-701		Rev.																																	
Notater:																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Rev.</th> <th>Dato</th> <th>Revisjonen gjelder</th> <th>Lage/Kart</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>						Rev.	Dato	Revisjonen gjelder	Lage/Kart																												
Rev.	Dato	Revisjonen gjelder	Lage/Kart																																		
Tiltakshaver:																																					
ÅS SENTRUM AS C/O URBANUM AS																																					
Entreprenør:																																					
KAPTEC AS																																					
Tiltak																																					
NÆRINGSBYGG MED PARKERINGSBUS																																					
Prosjektadresse: RÅDHUSPlassen 33, 1430 ÅS																																					
Gr. / Bnr. 42/76				Seksjonsnr. / festnr.																																	
Forprosjekt:																																					
HILLE-MELBYE																																					
Arkitekt AS																																					
Detailprosjekt:																																					
a2arkitekter AS																																					
<small> siv. ark. minn heidi m. firsiad siv. ark. minn vera ferdal siv. ark. minn ramveig stigald </small>																																					
<small> org.nr. 993 644 975 åsveien 1, 1400 ÅS tlf. +47 98 96 30 epost@a2arkitekter.no www.a2arkitekter.no </small>																																					
Titel																																					
UTOMHUSPLAN																																					
Tegningstype		Målestokk v/ arkformat		Dato utsendt																																	
ARBEIDSTEGNING		1:200 A1		18.05.13																																	
Tegnet av: VT				Dato kontroll.																																	
Kontrollert av: HMF				18.05.13																																	
Prosjektnr.		Fag		Tegningsnr.																																	
2012-12		ARK		A 200-701																																	
				Rev.																																	



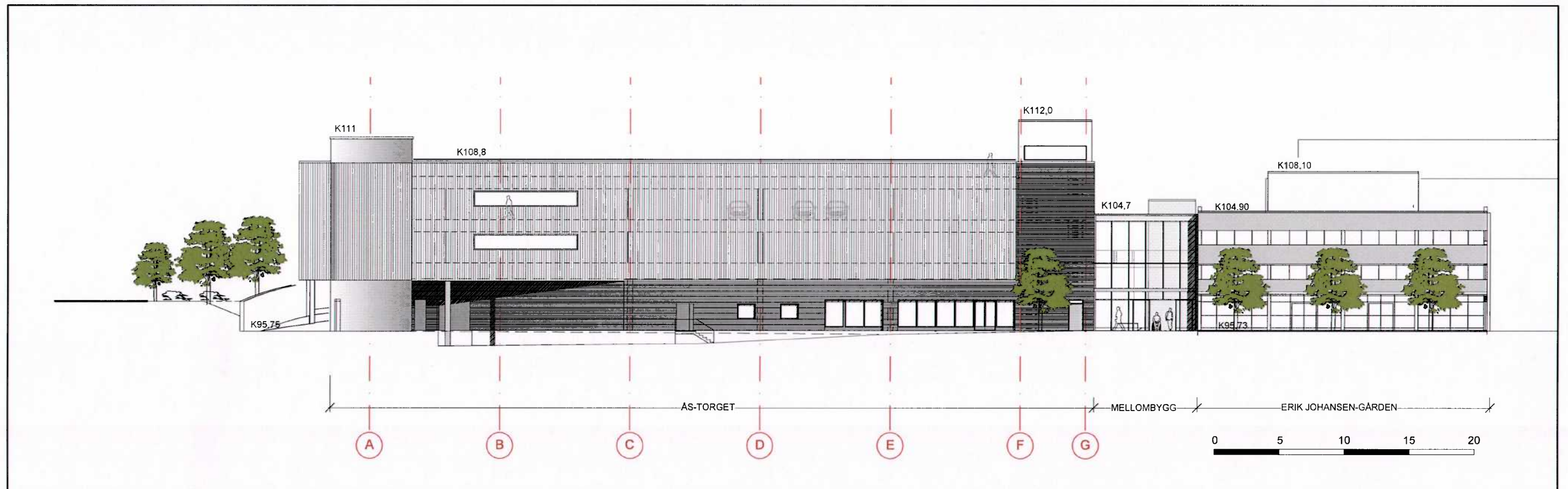
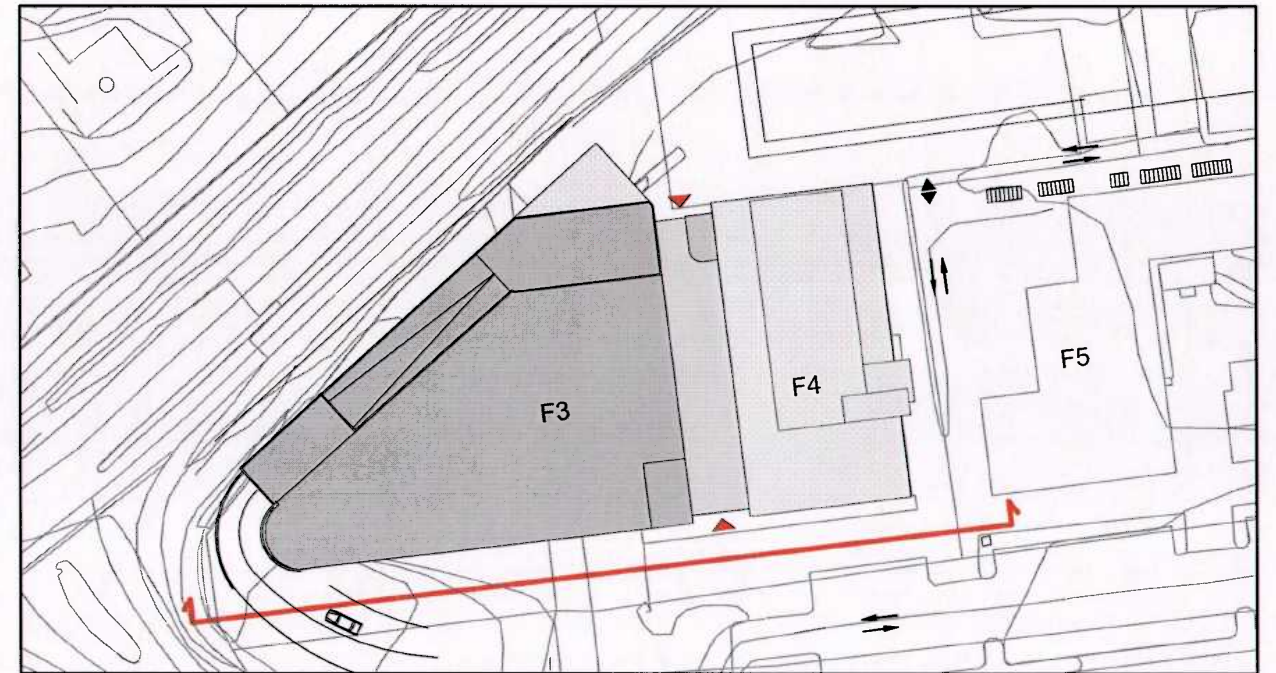
FORPROSJEKT: HILLE · MELBYE ARKITEKTER AS	DETALJPROSJEKT: a2arkitekteras org.nr. 993 644 978 åsenveien 1, 1400 ski tel: 64 87 96 00 epost@a2arkitekter.no www.a2arkitekter.no	Tiltakshaver: ÅS SENTRUM AS / c/o URBANIUM AS	Prosjektadresse: RÅDHUSPLASSEN 33	Gnr. / Bnr. 42/76	Tittel TERRENGSNITT Vedlegg forslag til mindre reguleringsendring	Tegningstype ILLUSTRASJON	Målestokk v/ ark 1:300	Tegn/Kont HMF	Dato utsendt 29.05.2013
			Tiltak: NÆRINGSBYGG M PARKERINGSBUS			Oppdragsnr. 2012-112	Fag ARK	Tegningsnr. revidert ILLUSTRASJON 2 etter høring	Rev. -



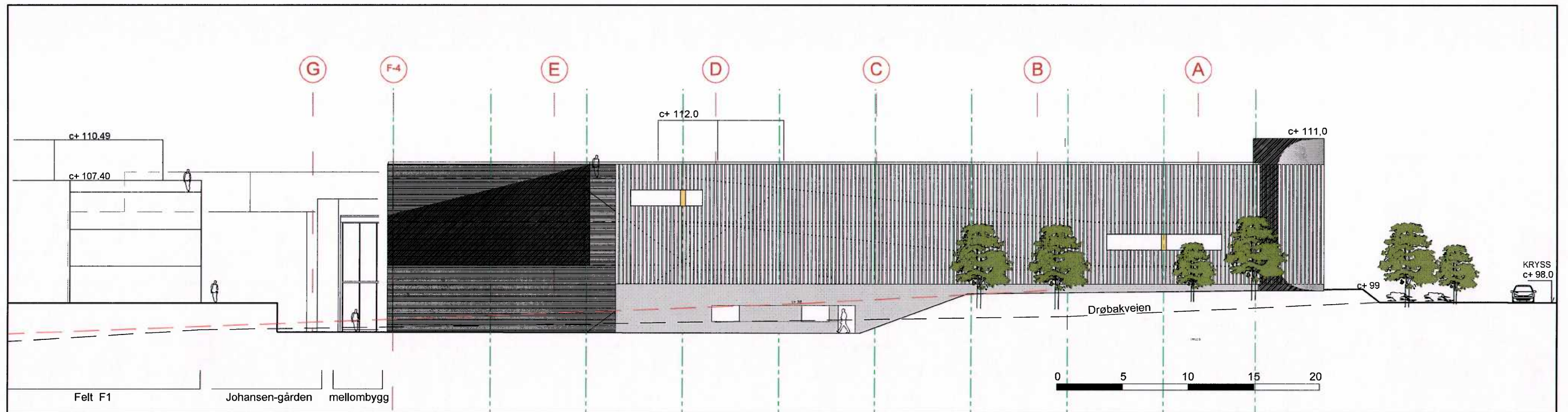
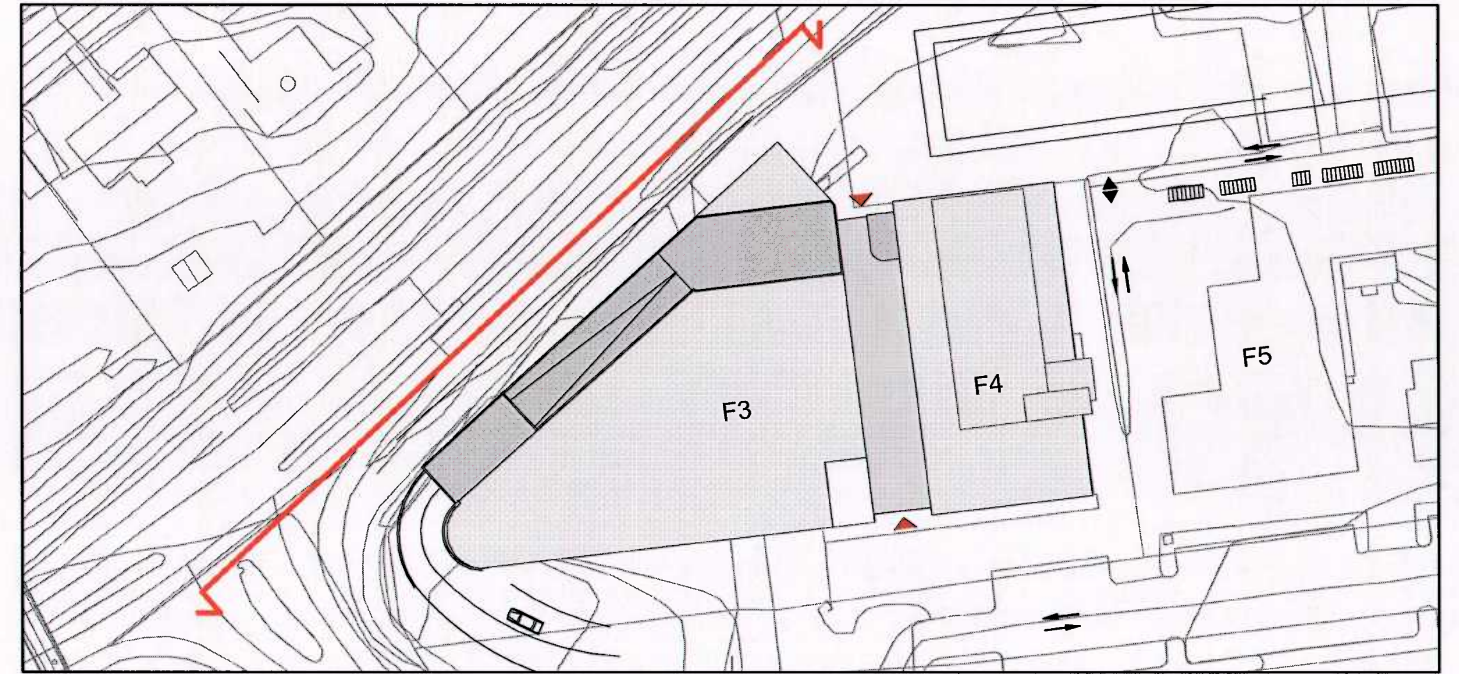
FORPROSJEKT: HILLE · MELBYE ARKITEKTER AS	DETALJPROSJEKT: a2arkitekteras	org.nr. 993 644 978 Åsenveien 1, 1400 ski tel: 64 87 96 00 epost@a2arkitekter.no www.a2arkitekter.no	Tiltakshaver: ÅS SENTRUM AS / c/o URBANIUM AS	Prosjektadresse: RÅDHUSPLASSEN 33 Tiltak: NÆRINGSBYGG M PARKERINGSBUS	Gnr. / Bnr. 42/76	Tittel: SNITT L-L Vedlegg forslag til mindre reguleringsendring	Tegningstype: ILLUSTRASJON Oppdragsnr. 2012-112 Fag ARK	Målestokk v/ ark: 1:320 Tegn/Kont: A3 VT	Dato utsendt: 29.05.2013	Rev. -
---	-----------------------------------	--	---	---	-------------------	--	--	---	--------------------------	--------

FASADER:

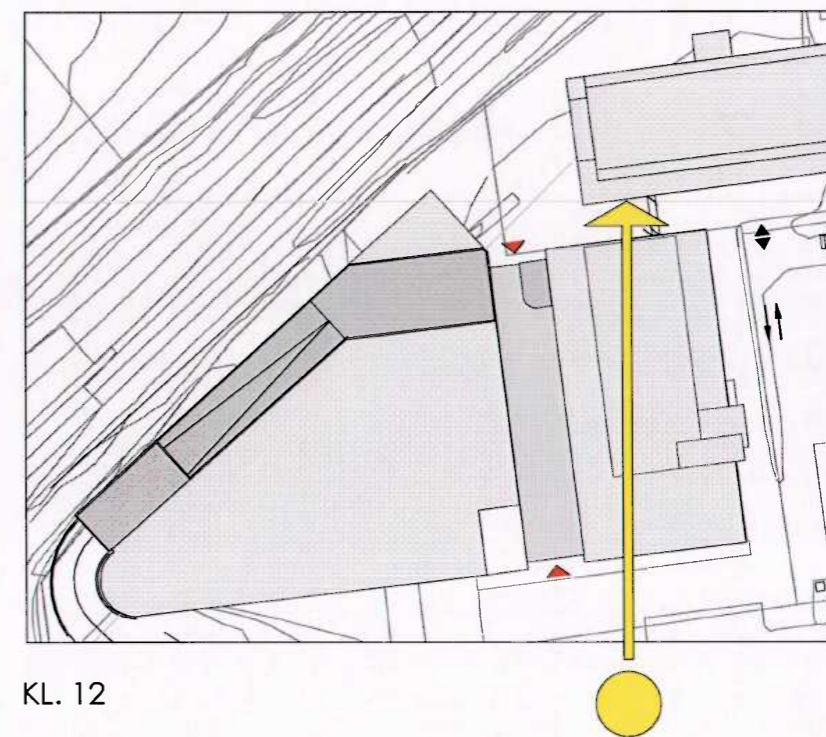
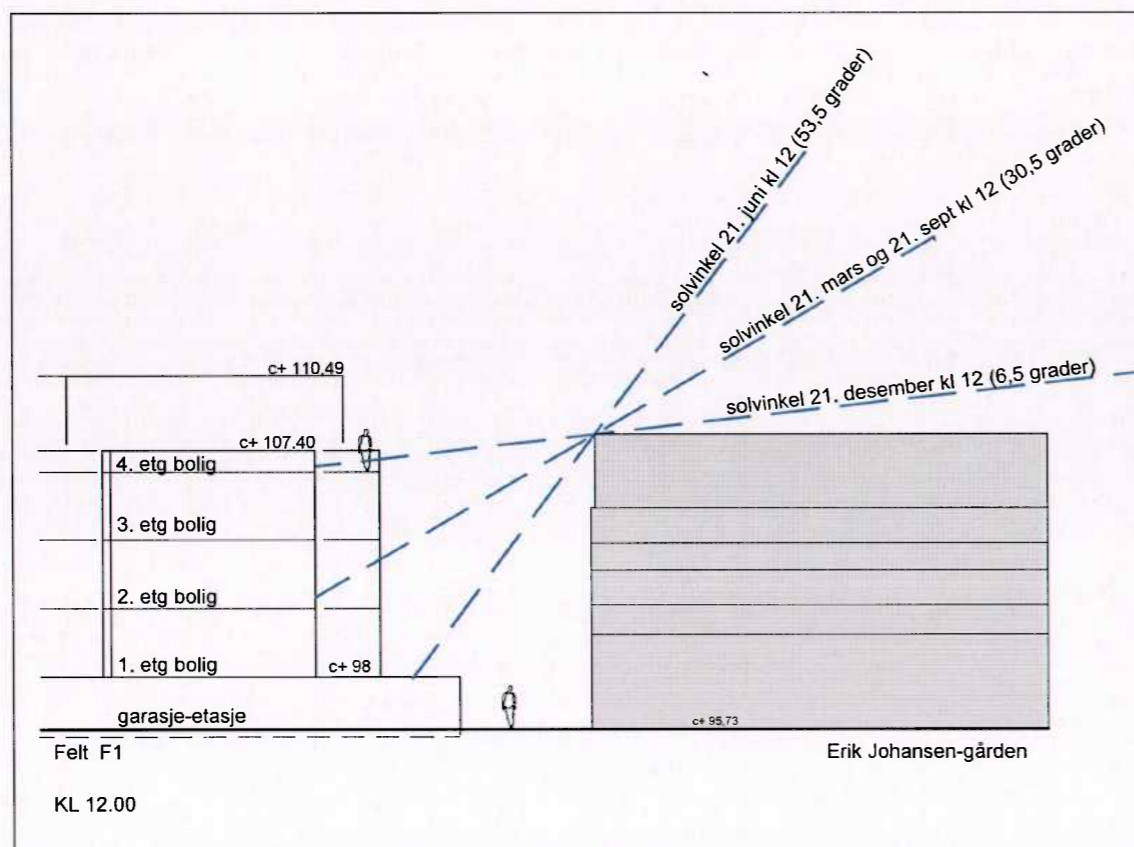
Bygget får en 'sokkel' kledd med tegl, som trekkes opp på trappetårnet og markerer inngangen til mellombygget. I teglfasaden settes dør- og vindusfelt i aluminium. Dette gir utstillingsplass, lys og adkomst for butikkearealet mot Rådhusplassen, samtidig som det gjenspeiler materialbruk i fasade i F5. Mellombygg får lett glassfasade mot Rådhusplassen og gjennomlys fra nord. Parkeringsetasjene får en kledning av keramiske paneler. 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. Langs RV 152 og innkjøring til sentrum skal vegetasjon gjenplantes, i form av plantefelt med skogskarakt.



FORPROSJEKT: HILLE · MELBYE ARKITEKTER AS	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 Tiltak: NÆRINGSBYGG M PARKERINGSBUS	Gnr. / Bnr. 42/76	Titel: FASADE SØR Vedlegg forslag til mindre reguleringsendring	Tegningstype: ILLUSTRASJON Oppdragsnr. 2012-112 Fag ARK	Målestokk v/ ark 1:300 A3 VT	Tegn/Kont VT	Dato utsendt 29.05.2013	Rev. -
---	---	---	---	-------------------	--	--	---------------------------------------	-----------------	----------------------------	-----------



FORPROSJEKT: HILLE · MELBYE ARKITEKTER AS	DETALJPROSJEKT: a2arkitekteras org.nr. 993 644 978 åsenveien 1, 1400 ski tel: 64 87 96 00 epost@a2arkitektur.no www.a2arkitektur.no	Tiltakshaver: ÅS SENTRUM AS / c/o URBANIUM AS	Prosjektadresse: RÅDHUSPLASSEN 33	Gnr. / Bnr. 42/76	Tittel FASADE NORD Vedlegg forslag til mindre reguleringsendring	Tegningstype ILLUSTRASJON		Målestokk v/ ark 1:300	Tegn/Kont A3 VT	Dato utsendt 29.05.2013
			Tiltak: NÆRINGSBYGG M PARKERINGSBUS			Oppdragsnr. 2012-112	Fag ARK	Tegningsnr. revidert ILLUSTRASJON 5 etter høring	Rev. -	

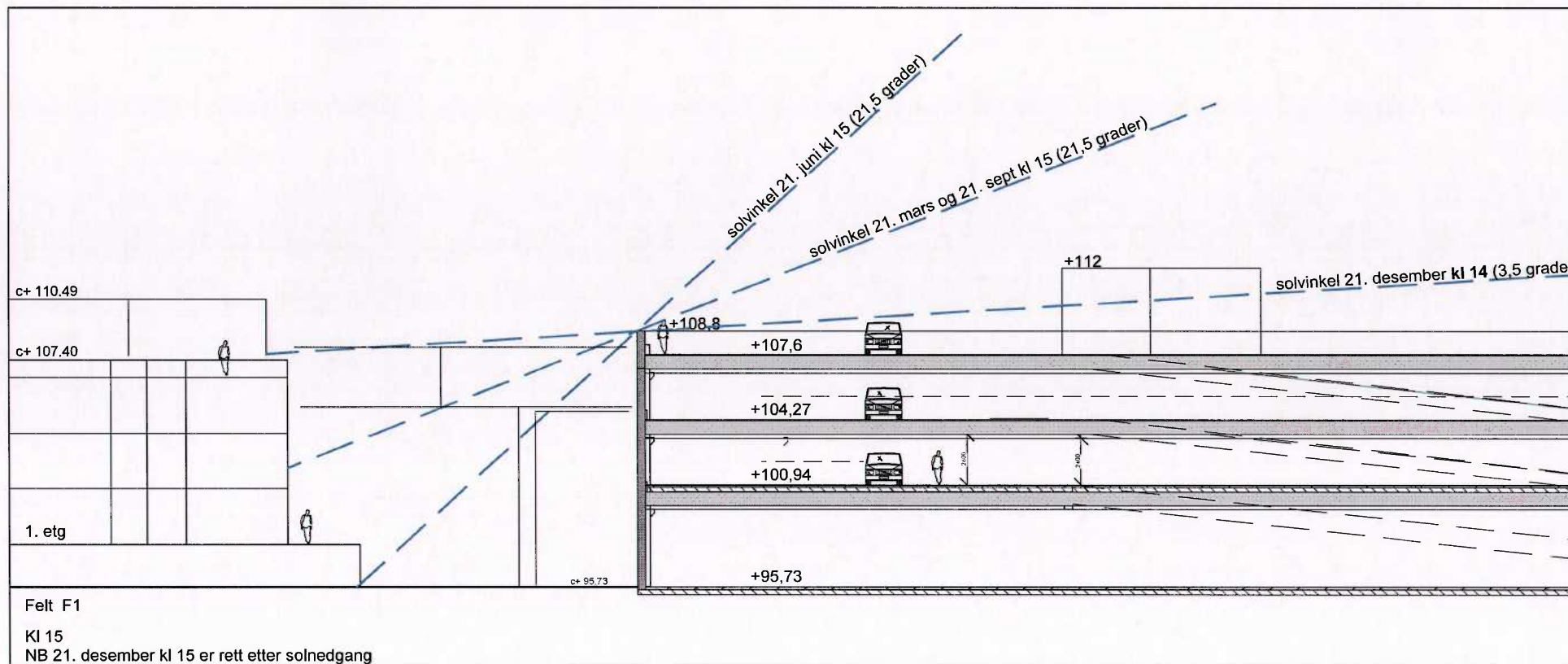


KL. 12

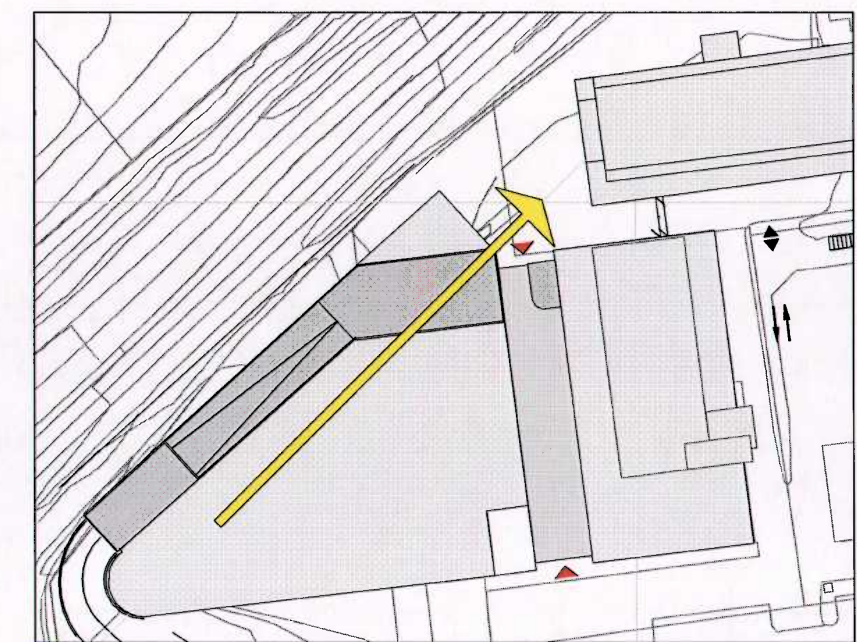
Solvinkler kl 12 = sol rett fra syd.
 Tegningene viser sol-/skyggevinkler kl 12 hhv
 21. mars / 21. september
 21. juni
 21. desember.

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.

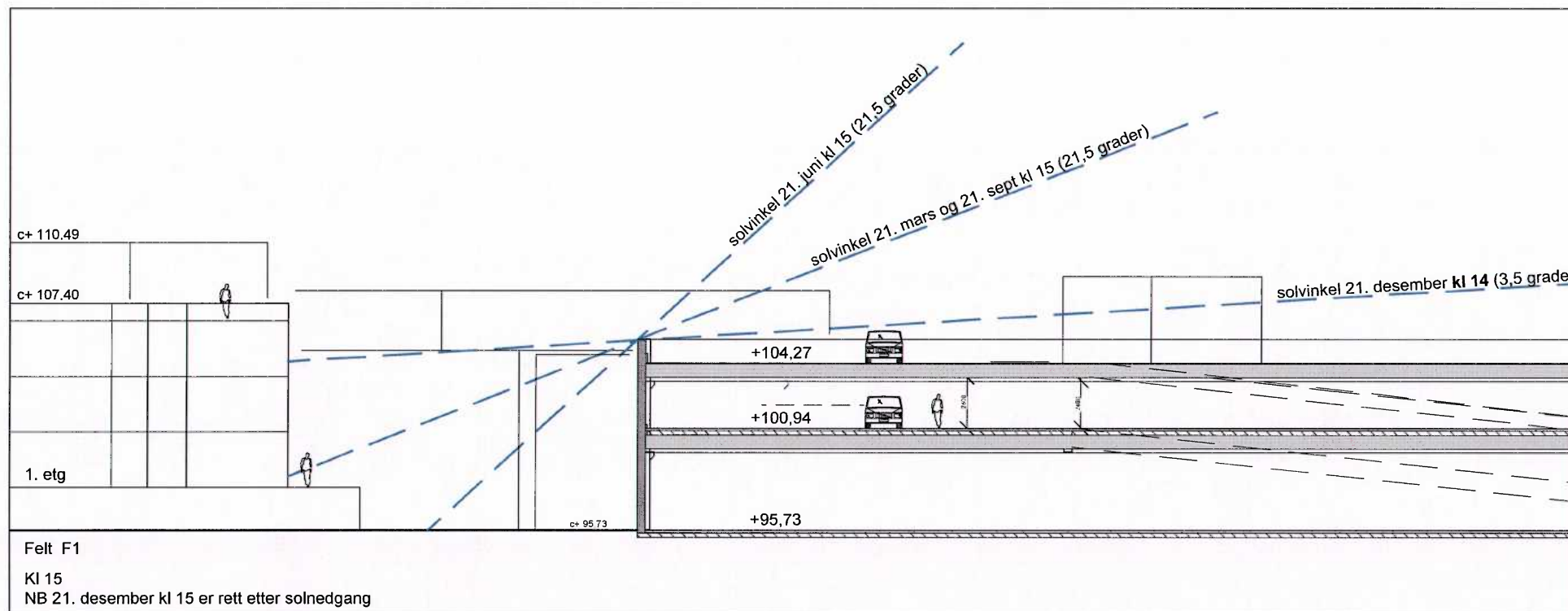
FORPROSJEKT: HILLE·MELBYE <small>ARKITEKTER AS</small>	DETALJPROSJEKT: a2arkitekteras	org.nr. 993 644 978 åsenveien 1, 1400 ski tel: 64 87 96 00 epost@a2arkitekter.no www.a2arkitekter.no	Tiltakshaver: ÅS SENTRUM AS / c/o URBANIUM AS	Prosjektadresse: RÅDHUSPLASSEN 33	Gnr. / Bnr. 42/76	Tittel SOLVINKLER solforhold kl 12 / rett fra syd	Tegningstype ILLUSTRASJON	Målestokk v/ ark 1:300	Tegn/Kont A3 HMF	Dato utsendt 16.04.2013
				Tiltak: NÆRINGSBYGG M PARKERINGSBUS	Oppdragsnr. 2012-112		Fag ARK	Tegningsnr. sol illustrasjon 1	Rev. -	



4 ETASJER UTEN TAK

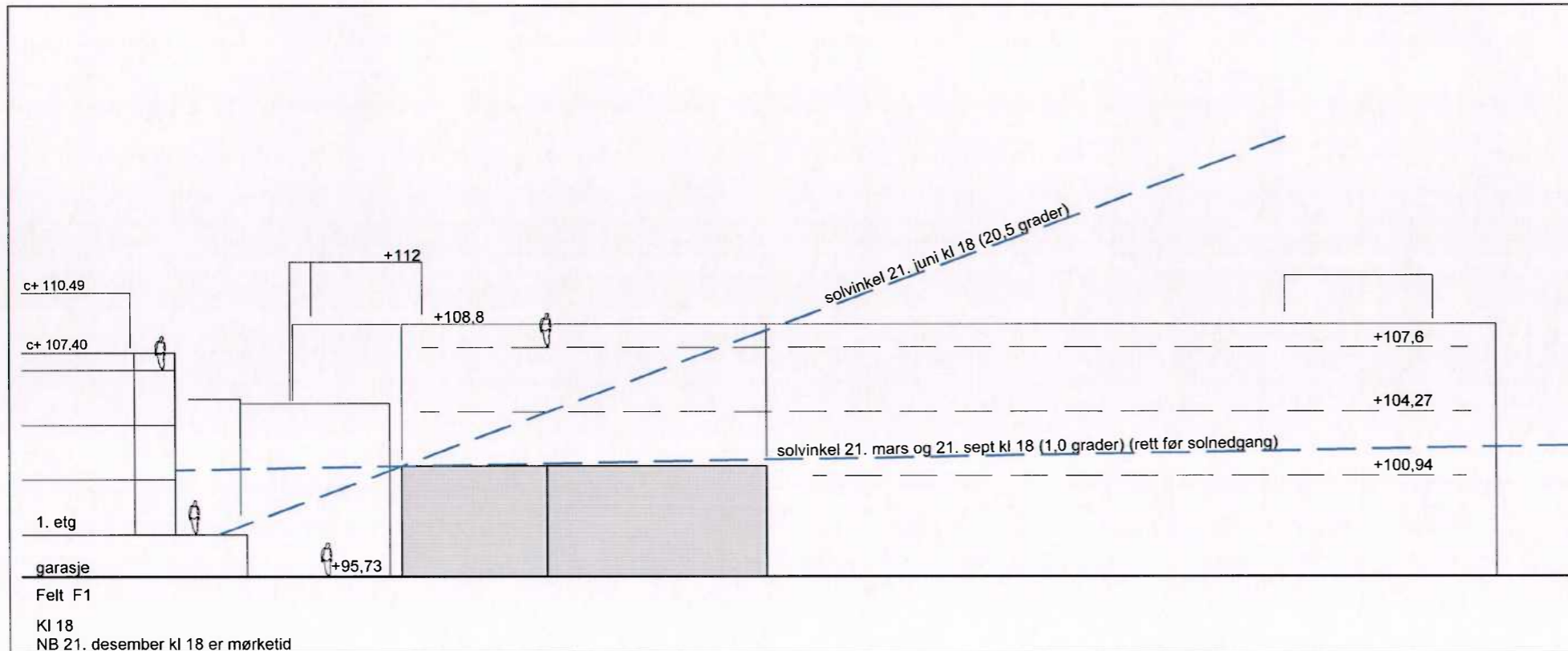


KL 15

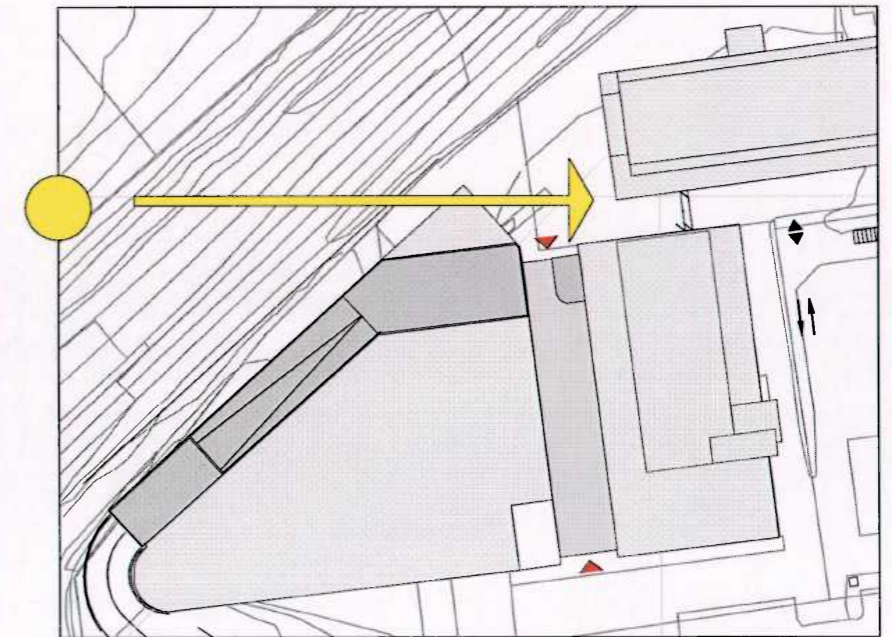


3 ETASJER UTEN TAK / byggemeldt situasjon

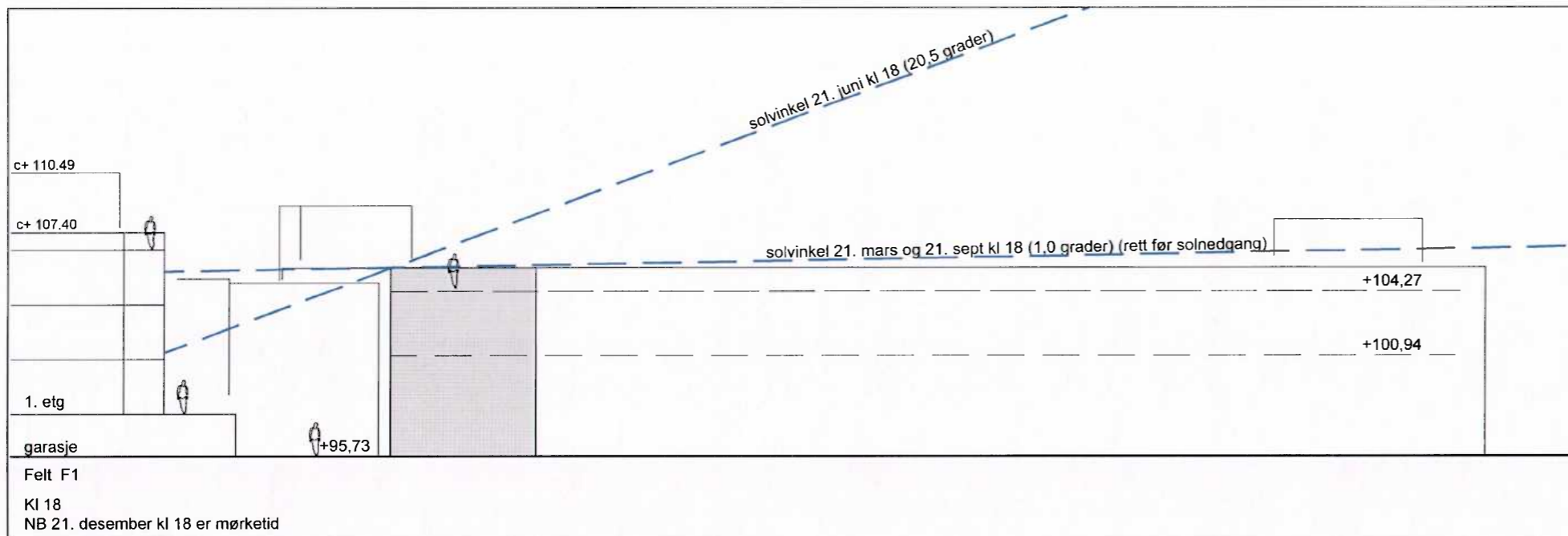
FORPROSJEKT: HILLE · MELBYE ARKITEKTER AS	DETALJPROSJEKT: a2arkitekteras	org.nr. 993 644 978 Åsenveien 1, 1400 ski tel: 64 87 96 00 epost@a2arkitekter.no www.a2arkitekter.no	Tiltakshaver: ÅS SENTRUM AS / C/O URBANIUM AS	Prosjektadresse: RÅDHUSPLASSEN 33	Gnr. / Bnr. 42/76	Tittel SOLVINKLER solforhold kl 15 / sydvest 4 ETASJER UTEN TAK / 3 ETASJER	Tegningstype ILLUSTRASJON	Målestokk v/ ark 1:300	Tegn/Kont HMF	Dato utsendt 16.04.2013
				Tiltak: NÆRINGSBYGG M PARKERINGSBUS	Oppdragsnr. 2012-112		Fag ARK	Tegningsnr. sol illustrasjon 3	Rev. -	



4 ETASJER UTEN TAK



KL 18



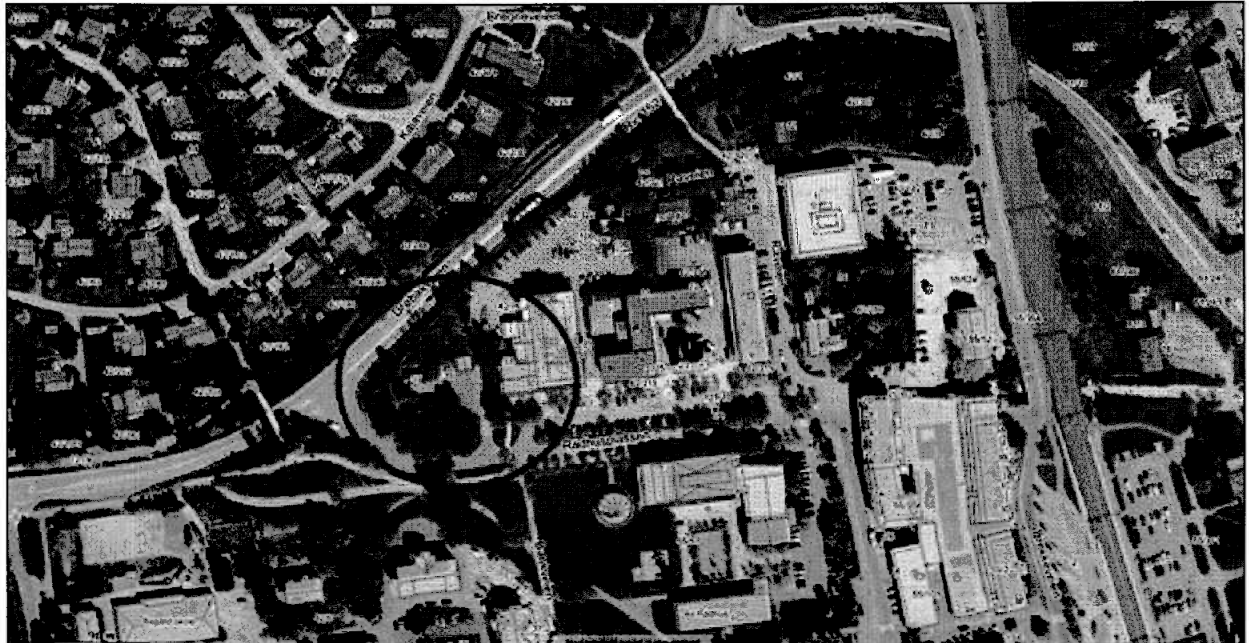
3 ETASJER UTEN TAK / byggemeldt situasjon.
Pga full høyde i nordre hjørne vil bygget skape skygge for kveldsolen kl 18, for sydvendte leiligheter, samt sydvestre del av vestfasade.

FORPROSJEKT: HILLE · MELBYE ARKITEKTER AS	DETALJPROSJEKT: a2arkitekteras org.nr. 993 644 978 øsenveien 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 SOLVINKLER solforhold kl 18 / vest 4 ETASJER UTEN TAK / 3 ETASJER	Tegningstype ILLUSTRASJON	Målestokk v/ ark 1:300	Tegn/Kont A3 HMF	Dato utsendt 16.04.2013
			Tiltak: NÆRINGSBYGG M PARKERINGSBUS	Oppdragsnr. 2012-112		Fag ARK	Tegningsnr. sol illustrasjon 5	Rev. -	

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

INNSPILL VED OFFENTLIG ETTERSYN

SAMMENDRAG OG FORSLAGSSTILLERS KOMMENTARER



Innspill fra berørte parter og instanser ved offentlig høring av reguleringsplan

Innkommne høringsuttalelser følger som eget vedlegg.

Liste over høringsuttalelsene

- | | |
|--|----------------------------------|
| 1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus | 16.05.13. |
| 2. Maigull Appelgren | 13.05.13. |
| 3. Eklo/Frønæs/Ystehede/Johannessen/Høyvik/Sveinsson | 22.05.13. |
| 4. Akershus fylkeskommune | 05.06.13 (mottatt etter fristen) |

Sammendrag av høringsuttalelsene

Fylkesmannen i Oslo og Akershus forutsetter at planforslaget følges opp med en restriktiv parkeringspolitikk og fjerning av overflateparkering i den kommende områdereguleringen for Ås sentrum.

De viser til overordnede føringer som skal vurderes og ivaretas i kommunal planlegging listet opp i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 4. mars 2013 samt «Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging» av 24. juni 2011.

Følgende merknader er knyttet til nasjonale og viktige regionale interesser:

Parkeringspolitikk er et effektivt virkemiddel for å begrense biltrafikk og bidra til lavere klimagassutslipp. Det er derfor viktig at kommunen gjør en helhetlig vurdering av parkeringsbehovet i sentrum og legger en restriktiv parkeringspolitikk til grunn.

Den foreslåtte omreguleringen medfører 50 nye parkeringsplasser utover de 100 parkeringsplassene som allerede ligger inne i gjeldende regulering. Fylkesmannen uttaler at reguleringen imøtekommer kommunens pågående planprosess for områderegulering av sentrum, og de refereres på at omreguleringen skal legge til rette for å frigjøre sentrumsarealer der det i dag er overflateparkering. Fylkesmannen forutsetter at parkeringshuset skal bidra til å styrke handel og sentrumsutvikling på Ås, ikke gi økt tilgang på parkering for kontorarbeidsplasser i sentrum.

Fylkesmannen vurderer at kommunen har lagt en langsiktig plan for parkeringssituasjonen til grunn for planforslaget. De ser at økt kapasitet i parkeringshuset kan være en god løsning for å frigjøre arealer og oppnå høy utnyttelse i Ås sentrum. Det er uheldig at planen ikke medfører en umiddelbar og tilsvarende reduksjon av overflateparkering, men Fylkesmannen har forståelse for at det ikke lar seg gjøre innenfor rammene av omreguleringen. Fylkesmannen forventer at dette følges opp i områdeplanen for sentrum, og vil ha et sterkt fokus på å sikre en restriktiv parkeringspolitikk ved behandlingen av fremtidige planer i Ås.

Maigull Appelgren har kjøpt leilighet på Åstorget den 13. april og opplever at forutsetningene for kjøpet ble forandret dagen etter at hun hadde signert kontrakt. Kjøpet ble framskyndet på oppfordring av megler, og kjøper mener at hun skrev under kontrakten på feil premisser.

Hun mener det blir mindre utsikt fra hennes leilighet når nabobygning får en vegg som er 5 meter høyere enn forespeilet. Det vil bli redusert soltilgang på balkongen og mer trafikk med påfølgende støy, eksos og støv.

Hele området vil bli preget av mindre lys og skygge, hvilket medfører senere opptørking etter regnvær, flere dager med snø og is og glatte veier rundt boligen. Dette innebærer et mindre trivelig bomiljø.

Appelgren mener at utbygger burde informert om dette før hun signerte. Hun synes det er naturlig at kommunen vil ha flere parkeringsplasser, men at det virker som om kommunen lar private utbyggere legge premissene og at dette vitner om lite god planlegging.

På dette grunnlag er hun imot at den planlagte bygningen blir høyere enn opprinnelig planlagt.

Eklo/Frønæs/Ystehede/Johannessen/Høyvik/Sveinsson viser til tidligere varslingsinnspill hvor de påpeker at økningen av høyden på parkeringsbygget vil hindre utsikt for naboene i Kajaveien, gjøre bygget svært dominerende i nabolaget og bidra til redusert bokvalitet. De vil her åpne for en diskusjon om hvorvidt eiendomsverdien på deres boliger vil kunne opprettholdes etter byggets ferdigstilling. Varslingsinnspillet etterlyser også en helhetlig politikk for parkering i Ås sentrum og det påpekes en manglende plan for sentrumsutvikling.

De siterer Transportøkonomisk Institutt rapport om parkering i Follo-kommunene,- «Kommunene må utvikle sine sentrumsområder med sikte på at bilparkering i større grad skal skje utenfor sentrum». De mener at et 12 meter høyt parkeringshus vil bli svært synlig i sentrumbildet og at dette ikke passer i en kommune med ordet «miljø» som et av slagordene sine. Med dette opprettholder de ankepunktene i varslingsinnspillet. De viser til møte med utbygger og arkitekt 25. april hvor utbygger lover at høyden på næringsbygget/parkeringshuset reduseres med ca 2 meter. Allikevel vil et parkeringshus på 13 meter

vanskelig kunne bli en arkitektonisk perle, og det vil bli en gedigen husvegg som blir førsteinntrykket sett fra rådhuussiden av sentrum, fra Drøbakkveien og fra berørte eiendommer i Kajaveien.

De viser til uttalelse fra utbygger hvor leietaker Rema1000 skal disponere 50 av 150 parkeringsplasser på den ekstra etasjen. Og det vises til signaler fra kommunen om at de vil vurdere å bruke parkeringshuset for sine ansatte. Dette mener de vil innebære at antall parkeringsplasser for besøkende til Åstorget og sentrum vil bli redusert, og at det er de berørte naboene som må ta konsekvensene av manglende parkeringspolitikk i kommunen.

Det spørres også om hvorfor utbygger skal bruke 5 millioner kroner på et større parkeringshus når det er kommunen som har etterspurt dette.

Det spørres om hvor attraktivt det er for besøkende i sentrum med et parkeringshus som ligger i randsonen av sentrum.

Det spørres om det er kundegrunnlag nok på Åstorgets forretninger og eventuelle restauranter til å forsvare en ekstra parkeringsetasje. Naboene mener at det er en risiko for at parkeringshuset er overdimensjonert og at dette vil gå ut over sentrumsmiljøet og naboene.

De har henvendt seg til Norsk Form, som gir følgende uttalelse: «Et parkeringshus 15 meter høyt (nå redusert til 13 meter, innspillers kommentar) tett innpå eksisterende småhusbebyggelse? Det høres ut som vi snakker om en plan som ikke har vært behørig behandlet».

Det har henvendt seg til «miljøet rundt Institutt for landskapsplanlegging – ILP – ved UMB» som uttaler følgende: «Vi er opptatt av helhetlig utvikling med kvalitet. Det tenkes da både på landskap og miljø, på stedets kvaliteter for beboerne, på estetikk og gode fysiske løsninger». De viser også til bærende elementer i nasjonal byplanpolitikk, så som fortetting med kvalitet, universell utforming, transportreduksjon og stedsutvikling.

Det vises til Ås avis 16. februar 2012 og en sak med instituttets leder, Eva Falleth. Ingressen sier: «Sentrumsutvikling, utbygginger på UMB, jordvern, fortetting og trafikkavvikling er alle viktige brikker i stedsutvikling. Dette er høyaktuelle temaer i Ås i disse dager». Videre: «Etter hennes mening er området rundt jernbanestasjonen et ikke-sted, og stedsutviklingen har foregått uten visjoner og med tilfeldige utbygginger». Videre: «-Når tilfeldighetene får råde, blir stedet tilfeldig satt sammen av bygg, veier og parkeringsplasser». Naboene i Kajaveien påpeker at det er disse tilfeldighetene som Ås sentrum og de som naboer til sentrum nå får merke de negative effektene av. De ber om at planen om en ekstra etasje på parkeringshuset skrinslegges til beste for et framtidig, godt sentrumsmiljø og for bomiljøet i tilstøtende områder.

Til høringsuttalelsen er det vedlagt illustrasjoner som naboene i Kajaveien har fått utarbeidet. De mener skissene synliggjør hvilke ulike synsinntrykk de får ved de to alternative byggehøyden. Det er i tillegg vedlagt et bilde som viser dagens utsikt fra hagen i Kajaveien 35.

Akershus fylkeskommune har sendt uttalelse etter fristen, men dette har ingen praktisk betydning og uttalelsen tas derfor med. Fylkesrådmannen viser til sin forhåndsuttalelse og siterer denne: «*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.*» Uttalelsen konkluderer som følger: «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.»

Forslagsstillers kommentarer til høringsuttalelsene

Fylkesmannen i Oslo og Akershus og Akershus fylkeskommune

Det er opp til kommunen å definere parkeringspolitikken som skal ligge til grunn for parkeringsbehovet i sentrum, og planforslaget underbygger pågående arbeid med sentrumsplan for Ås sentrum. Forslagsstiller forstår det slik at Fylkesmannen ser at kommunen har lagt en langsiktig plan for parkeringssituasjonen til grunn for planforslaget, og at det ikke er mulig for planforslaget å svare for en ønsket reduksjon av overflateparkering i sentrum. Det er opp til kommunen å følge opp en restriktiv parkeringspolitikk i arbeidet med områdeplanen for Ås sentrum.

Det tas til etterretning av overordnede myndigheter støtter planendringen.

Naboene kommenteres samlet.

For å få til den ønskede reguleringsendringen er man avhengig av at den politiske behandlingen av saken går mye raskere enn ved vanlig saksgang, slik at det er mulig å opprettholde fremdriften i allerede pågående byggesak. Dette medførte at all informasjon ikke ble formidlet like raskt til alle som er involvert og berørt av planforslaget. Forslagsstiller viser til skriv til beboerne i april 2013 hvor det ble redegjort for årsakene til at alle ikke var informert om den planlagte reguleringsendringen, og beklaget at dette kunne skje.

En ekstra etasje på den aktuelle bygningen innebærer konsekvenser i forhold til sikt-, sol og skyggeforhold, spesielt for de nærmeste naboene i Felt 1. Noen av naboene i Kajaveien vil få deler av tomten skyggelagt deler av dagen i noen av vintermånedene og siktforholdene vil endres noe. 50 nye parkeringsplasser og trafikk til disse vil medføre noe mer støy-, luft- og lysforurensning lokalt.

Det er avholdt et møte med naboer og berørte parter for å definere avbøtende tiltak som kan dempe konsekvensene av tiltaket.

Utbygger foreslår å fjerne tak på parkeringshus, hvilket reduserer høyden med 1,5 meter til ny maks gesims på k+109,5 meter. Deler av bygningen mot nord senkes til en etasje, med ny maks gesims på k+101,5 meter, for å gi bedre sol- og skyggeforhold og dempe opplevelsen av ett stort volum. Unntak er buet rønningstrapp og trappetårn i sør-øst, som må opprettholdes med maks høyde på k+112, for å sikre tilgang til tilstøtende bygning. Dette er som tidligere, og innenfor reguleringsbestemmelsene som tillater nødvendige tekniske installasjoner, heis eller andre oppbygg med høyde opptil 3,0 meter over takets gesimshøyde.

Det er av brannhensyn krav om 30 % luftåpenhet i fasaden for parkeringsetasjene. Bygget var opprinnelig byggemeldt med en fasadekledning med store, langsgående åpninger i parkeringsetasjene. I stedet velges det nå en fasadekledning som fungerer som en rolig skjerm med en viss transparens. Fasadekledningen monteres utenpå betongkonstruksjonen og består av keramiske paneler men en bredde på ca 15 cm, montert med luftspalter på 10 cm. Fasaden vil skjerme bedre for støy og lys fra parkeringsetasjene. Store deler av fasaden mot boligområdet vil være tett og forblendes med tegl.

Fasadekledning avsluttes i rekkverkshøyde på 4. plan for å dempe høydevirkningen.

Det velges materialfarger som harmonerer med omkringliggende bebyggelse, og byggets sokkel får teglforblending, noe som gjenspeiler materialbruken i Felt 5.

Ved valg av belysning i parkeringsetasjene skal det tas hensyn til mulig blinding og sjenerende lys. Innvendig sikring i «lykتهøyde» vil medvirke til å redusere sjenerende lys fra kjøretøy.

Innkjøring til parkeringshuset skal skjerms og legges lavere i terrenget. Det skal utarbeides en beplantningsplan av landskapsarkitekt som ivaretar tilbakeføring av tidligere vegetasjonsbelte mot Drøbakveien og krysset i vest for å skjerme bygningen og området og dempe opplevelsen av parkeringshuset. Det skal vektlegges å utforme en bygning med høy grad av arkitektonisk kvalitet.

Sol- / skygge-konsekvenser for boliger i Felt 1.

For å belyse eventuelle sol- og skyggekonsekvenser for boligene i Felt 1, ble det utarbeidet soldiagrammer.

Disse diagrammene viser følgende:

Sol-illustrasjon 1 viser at den planlagte bygningens 4. etg får ingen konsekvenser for naboene, når det gjelder morgen- og formiddagssol /-skygge; frem til kl 12. I vinterhalvåret, i tidsrommet fra september til mars, vil 1. og 2. boligetasje i Felt1 ha noe dårligere solforhold; i tiden mellom kl 12.30 og 18. Det vises til sol-illustrasjon 3.

Deler av bygningen mot nord senkes til en etasje. Dette utgjør en vesentlig forskjell for boligene i Felt 1. Sol-illustrasjon 5 viser at ettermiddags- og kveldssolforholdene med dette blir forbedret for alle boligetasjer i Felt 1.

Sol- / skygge-konsekvenser for boligene nordvest for Drøbakveien.

Terrengsnitt- illustrasjon 2 viser følgende:

Skygge fra den planlagte bygningen vil stoppe i god avstand til selve boligene i Kajaveien, selv på det tidspunkt da solen har laveste vinkel, 21. desember. Fra klokken 13:00 vil skyggen ikke nå over støyskjermen på nordsiden av Drøbakveien. De aller fleste av årets dager vil skyggen ikke nå lengere enn til kjørebanelen, som illustrert på terrengsnitt.

Illustrasjonene utarbeidet av naboene i Kajaveien, kommentert av A2 arkitekter

A2 arkitekter AS' kommentarer til fotomontasje, sett fra hagen i Kajaveien 35:

1 stk som viser eksisterende situasjon tidlig i våres, og 2 stk fotomontasjer m parkeringshuset innlimt.

A2 finner det vanskelig å kunne kommentere disse fotomontasjene. Dette, fordi det ikke er tilstrekkelige bygningslinjer i fotoet man kan gå ut ifra, og trekke linjer (og høyder) videre fra.

Skal man kunne ta en vurdering av parkeringshusets beliggenhet og høyder, må hele Erik Johansens gavlfasade være intakt i fotoet, og helst også deler av nabobygget.

I den vedlagte fotomontasjen vises bare den del av parkeringshuset som ligger parallelt m Drøbakveien. Resten av bygget er fjernet.

Det er for øvrig pr i dag relativt mye vegetasjon i skråningen mellom boligbebyggelsen på Kaja og Drøbakveien; i skråningen mellom støyskjerm og vegbanen.

På fotoet som viser eksisterende situasjon, tidligere i våres, er dette tydelig; selv om løvtrærne fortsatt ikke hadde fått blader. Man kan se en ganske tett bevokst skråning med både løvtrær og nåletrær; som med sine høyder i realiteten vil være en visuell vegetasjonsskjerm mot sentrumsområdet.

Slik disse fotomontasjene fremstår, er de ikke beskrivende for den reelle situasjonen.

A2 arkitekter AS' kommentarer til illustrasjonene sett fra Åsgård:

Fotomontasjen gir et relativt riktig inntrykk når det gjelder høyde på Åstorget med hhv to og tre parkeringsplan.

I lengderetning derimot, gir illustrasjonen ikke et riktig bilde av situasjonen. Åstorgets fasade er skjøvet for langt mot vest.

Illustrasjonen blir i tillegg svært fortegnet fordi fasadeopprikket er vist 90 grader på fasadelivet, mens foto er tatt skrått på fasadelivet.



MOTTATT

22 MAI 2013

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Ås kommune
Postboks 195
1431 Ås

29/5-13 COR
13/922-22
12492/13
L-12 R-254

Deres ref.:
13/922

Deres dato:
23.04.2013

Vår ref.:
2013/6252-6

Saksbehandler:
Pernille Botzet

Dato:
16.05.2013

**Ås kommune - Åstorget - Felt 3 - Rådhusplassen 35-37 - gbnr 42/76 -
Offentlig ettersyn av reguleringsplan - Fylkesmannens uttalelse**

Vi viser til brev fra Ås kommune av 23.04.2013.

Fylkesmannen forutsetter at dette planforslaget følges opp med en restriktiv parkeringspolitikk og fjerning av overflateparkering i den kommende områdereguleringen for Ås sentrum.

Formålet med omreguleringen er å legge til rette for en ekstra etasje med parkering på Åstorget. I kommuneplanen er området avsatt til sentrumsformål, reguleringsformålet er i samsvar med kommuneplanen.

Overordnede føringer som skal vurderes og ivaretas i kommunal planlegging er listet opp i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 4. mars 2013 (www.fmoa.no, under "areal og bygg") samt "Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging" av 24.6.2011 (se www.planlegging.no).

Fylkesmannen har med fokus på prioriterte politikkområder vurdert planforslaget, og har følgende konkrete merknader knyttet til nasjonale og viktige regionale interesser.

Fylkesmannens merknader – parkering

Fylkesmannen viste i vår uttalelse av 12.04.2013 til nasjonale føringer for en bærekraftig arealpolitikk. Parkeringspolitikk er et effektivt virkemiddel for å begrense biltrafikk og bidra til lavere klimagassutslipp. Det er derfor viktig at kommunen gjør en helhetlig vurdering av parkeringsbehovet i sentrum og legger en restriktiv parkeringspolitikk til grunn.

Den foreslåtte omreguleringen medfører 50 nye parkeringsplasser utover de 100 parkeringsplassene som allerede ligger inne i gjeldende regulering. Det framgår av kommunens oversendelse at reguleringsendringen imøtekommer kommunens pågående planprosess for områderegulering av sentrum. Kommunen skriver i sin vurdering at parkeringshuset ligger i randsonen av sentrum med umiddelbar adkomst fra hovedvei. Omreguleringen skal legge til rette for å frigjøre sentrumsarealer der det i dag er

Postadresse:
Postboks 8111 Dep
0032 OSLO

Besøksadresse:
Tordenskiolds gt 12
Inngang sjøsiden

Telefon: 22 00 35 00
Telefaks: 22 00 36 58
Internett:
www.fylkesmannen.no/OsloOgAkershus

Saksbehandler: Pernille Botzet
Direkte telefon: 22003688
E-post: fmoapostmottak@fylkesmannen.no
Org.nummer: NO 974 761 319

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

overflateparkering. Vi forutsetter at parkeringshuset skal bidra til å styrke handel og sentrumsutvikling i Ås, ikke til økt tilgang på parkering for kontorarbeidsplasser i sentrum.

Fylkesmannen vurderer at kommunen har lagt en langsiktig plan for parkeringssituasjonen til grunn for planforslaget. Vi ser at økt kapasitet i parkeringshuset kan være en god løsning for å frigjøre arealer og oppnå høy utnyttelse i Ås sentrum. Det er uheldig at planen ikke medfører en umiddelbar og tilsvarende reduksjon av overflateparkering, men vi har forståelse for at det ikke lar seg gjøre innenfor rammene av omreguleringen. Fylkesmannen forventer imidlertid at dette følges opp i områdeplanen for sentrum, og vi vil ha et sterkt fokus på å sikre en restriktiv parkeringspolitikk ved behandlingen av fremtidige planer i Ås.

Med hilsen

Ellen Lien
seksjonssjef

Pernille Botzet
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

Statens vegvesen, Region øst	Postboks 1010	2605	Lillehammer
Akershus fylkeskommune	Postboks 1200 Sentrum	0107	Oslo



Ås kommune
Postboks 195
1430 ÅS

Vår saksbehandler
Einar Midtsund

Telefon
22055623

Vår dato
05.06.2013

Deres dato
23.04.2013

Vår referanse (oppgis ved svar)
2013/5119-8/64864/2013 EMNE L12

Deres referanse
13/922-13

Ås kommune - Reguleringsplan - Åstorget felt 3 - Uttalelse til offentlig ettersyn

Det vises til kommunens oversendelse datert 23.4.2013. av reguleringsplan til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10.

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

Fylkesrådmannen viser til uttalelse datert 12.4.2012 til varsel om igangsatt reguleringsarbeid for området der vi uttalte: *«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 impasses 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

Anne Traaholt
rådgiver arkeologi

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Statens vegvesen Region øst

Saksbehandlere:

Automatisk fredete kulturminner: anne.traaholt@akershus-fk.no, 22 05 56 07

Nyere tids kulturminner: ingeborg.hvidsten@akershus-fk.no, 22 05 56 23

Plan- og miljøfaglige vurderinger: ainar.midtsund@akershus-fk.no, 22 05 56 23

Maigull Appelgren,
Liavn. 21C,
N-1430Ås

Ås Kommune,
Plan- og utviklingsavdelingen,
Postboks 195,
1431 Ås

Ås 13. mai 2013

Viser til brev av den 25.04.2013 med referanse R-254/1M – Endret reguleringsplan for Sentrum Nord - Åstorget, felt 3.

Jeg er en av dem som har kjøpt leilighet i Åstorget. Avtale om kjøp av leilighet nr. 201 ble signert den 13. april. Jeg reagerer sterkt på at forutsetningen for kjøpet ble forandret allerede dagen etter at jeg skrev under. For meg hadde det passet bedre med å signere den 15. april, men megler sa at jeg måtte komme den 13. Det er åpenbart at jeg skrev under på feil premisser.

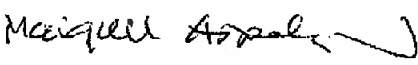
En fem meter høyere vegg på nabobygget enn planlagt vil forringe min bokvalitet i forhold til det jeg ble forespeilt når utbygger heiste meg opp i lift for å se utsikten. Med nye planer blir det mindre utsikt, det blir en stor, høy og lite pen vegg framfor mine vinduer og balkong, det vil i perioder bli redusert soltilgang og det vil bli mer trafikk med medfølgende støy, eksos og støv.

Hele området blir preget av mindre lys og mer skygge, både mer slagskygge og mer diffus skygge. Dette vil igjen føre til senere opptørring etter regnvær rundt huset og det blir flere dager med snø og is og glatte veier rundt vår bolig. Alt dette er med på å gi et mindre trivelig bomiljø.

Utbygger burde helt klart ha sagt i fra før signering. For kommunen er det naturlig at den vil ha flere parkeringsplasser. Men det ser ut som om kommunen lar private utbyggere legge premissene, og så henger de seg på når det egentlig er for seint. Det vitner om lite god planlegging.

Med denne begrunnelse går jeg imot at bygget blir høyere enn opprinnelig planlagt.

Med hilsen


Maigull Appelgren

Ås, 22. mai 2013

Ås kommune

Plan- og utviklingsavdelingen v/Cornelia Solheim

UTTALELSE TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR SENTRUM NORD – ÅSTORGET, FELT 3

Innledningsvis vises det til brev av 14. april 2013 til Ås kommune, plan- og utviklingsavdelingen, og Hille Mellbye Arkitekter med ankepunkter mot forslaget til endret reguleringsplan.

Hva sa vi?

Brevet er undertegnet av berørte naboer i Kajaveien 29, 31, 33, 35, 37 og 39 og konkluderer i korthet med at den planlagte ekstra etasjen i parkeringsbygget på Åstorget Felt 3 vil hindre enda mer utsikt fra disse eiendommene, gjøre bygget svært dominerende i nabolaget, bidra til redusert bokvalitet og åpne for en diskusjon om hvorvidt eiendomsverdien vil kunne opprettholdes etter byggets ferdigstillelse.

I brevet etterlyses også en helhetlig politikk for parkering i Ås sentrum, det pekes på en manglende plan for sentrumsutvikling med faren for en stykkevis og delt bygging av boliger, nærings- og parkeringsbygg som en ikke-eksisterende plan åpner for, og det vises til Transportøkonomisk Institutt's rapport om parkering i Follo-kommunene, Ås medregnet.

«Skal skje utenfor sentrum»

Et sitat herfra sier det meste:

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

Dessuten: Etter vår mening vil et parkeringshus som blir mer enn 12 meter høyt - uansett hvor mye arbeid som legges i fasadens utseende, bli svært synlig og sterkt dominerende i sentrumbildet. Lite vil det gi inntrykk av et sentrum i en kommune som har ordet miljø som ett av nøkkelordene i slagordet sitt.

Med andre ord: Vi opprettholder ankepunktene i brevet av 14. april.

Og vi har mer å tilføre

I denne andre runden av innspillmuligheter ønsker vi å komme med ytterligere kommentarer til den endrede reguleringsplanen:

1. Selv om høyden på det kombinerte næringsbygget/parkeringshuset reduseres med cirka to meter, ref. lovnaden fra utbygger på orienteringsmøtet med kommunen, arkitekt og utbygger 25. april, blir det en gedigen husvegg som blir førsteinntrykket sett både fra

rådhuusiden av sentrum, fra Drøbakveien inn mot sentrum og fra berørte eiendommer på Kaja. Et parkeringshus på 13 meter kan vanskelig bli en arkitektonisk perle.

2. Den planlagte ekstra etasjen i parkeringsbygget skal bøte på mangelen på parkeringsplasser i sentrum. Blir den realisert, er det snakk om i alt 150 P-plasser. Av disse skal, etter hva utbygger fortalte på orienteringsmøtet, én av leietakerne i forretningsdelen, Rema 1000, disponere femti.

Det er Ås kommune som har bedt utbygger om en ekstra parkeringsetasje. Det betyr at utbygger selv har ment at to etasjer skulle dekke parkeringsbehovet for Åstorget.

Kommunen bruker i sin argumentasjon for behovet for en ekstra etasje i P-huset at den vil avhjelpe den vanskelige parkeringssituasjonen i sentrum. Men til dette bildet hører også at det på orienteringsmøtet fra kommunens side ble signalisert at en vil vurdere å bruke P-huset for sine ansatte.

Det betyr i så fall at antall plasser for besøkende til Åstorget og sentrum for øvrig vil bli redusert – og at det blir oss som berørte naboer som må ta støyten for den manglende parkeringspolitikken i kommunen. Det finner vi svært urimelig.

Et annet spørsmål som kan stilles er hvorfor utbygger skal bruke, etter hva som ble opplyst på orienteringsmøtet, fem millioner kroner på en ekstra etasje som Ås kommune selv har ytret ønske om....

3. Parkeringshuset i Åstorget Felt 3 blir et P-hus i randsonen av sentrum. Det må derfor stilles spørsmål ved hvor attraktivt det blir å bruke det for besøkende som skal handle andre steder enn akkurat i butikkene i Åstorget. Det er ikke lett å tenke seg at en som skal handle et 10-literspann med beis i fargehandelen i Skoleveien parkerer i P-huset.
4. Siden utbygger på orienteringsmøtet kunne fortelle at det vil bli snakk om tidsbegrenset parkering, er det derfor uaktuelt for pendlere å bruke det. Dessuten kan det stilles spørsmål ved om det vil bli besøkende, les: kunder, nok til Åstorgets butikker og eventuelle spisesteder til å forsvare en ekstra parkeringsetasje. Denne antakelsen bygger på følgende:

Siden Rema 1000 allerede har «båndlagt» et femtital plasser, er det rimelig å tro at dette er kjedens målsatte behov ut fra forventet omsetning.

Dagens Erik Johansens AS omsetter for så vidt i overkant av 11 millioner kroner. Denne virksomheten vil etter sigende reduseres til en kjedebokhandel.

Siden kjeden operer med kjedetail og ikke offentlig legger ut omsetning for den enkelte butikk, er det ikke mulig å si på kronen hva «nye Libris i Åstorget vil omsette for. Det samme gjelder for Vinmonopolets utsalg og for det av utbygger bebudede apoteket.

De andre, og mindre butikkene/frisører/servicefunksjoner vil omsette for mindre beløp med tanke på hva som trengs av parkeringsplasser.

Vi mener derfor det er en risiko for at P-huset blir overdimensjonert med den ekstra etasjen. Igjen: Det er sentrumsmiljøet og naboer som vil merke dette negativt.

Hva sier andre?

En henvendelse til Norsk Form, som er en stiftelse under Kulturdepartementet, resulterer i blant annet denne uttalelsen:

«Et parkeringshus 15 meter høyt (nå redusert til 13 meter, red.anm.) tett innpå eksisterende småhusbebyggelse? Det høres ut som vi snakker om en plan som ikke har vært behørig behandlet.»

Miljøet rundt Institutt for landskapsplanlegging – ILP – ved UMB peker på dette:

«Vi er opptatt av helhetlig utvikling med kvalitet. Det tenkes da både på landskap og miljø, på stedets kvaliteter for beboerne, på estetikk og gode fysiske løsninger.»

Herfra pekes det også på bærende elementer i nasjonal byplanpolitikk, så som fortetting med kvalitet, universell utforming, transportreduksjon og stedsutvikling.

Ås Avis hadde 16. februar 2012 en sak med instituttets leder, Eva Falleth. I ingressen står det blant annet:

«Sentrumsutvikling, utbygginger på UMB, jordvern, fortetting og trafikkavvikling er alle viktige brikker i stedsutvikling. Dette er høyaktuelle temaer i Ås i disse dager.» I påfølgende brødtekst står det:

«Etter hennes mening er området rundt jernbanestasjonen et ikke-sted, og stedsutviklingen har foregått uten visjoner og med tilfeldige utbygginger.

Hun siteres på følgende:

«- Når tilfeldighetene får råde, blir stedet tilfeldig satt sammen av bygg, veier og parkeringsplasser.»

Vi får merke det

Det er nettopp disse tilfeldighetene som Ås sentrum og vi som er nære naboer til sentrum nå får merke de negative effektene av.

Vi ber derfor om at planen om en ekstra etasje i parkeringshuset i Åstorget felt 3 skrinlegges til beste for et framtidig, godt sentrumsmiljø og for bomiljøet i tilstøtende områder.

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

Skisse, utsikt fra Kajaveien 35 - Opprinnelig plan
(vedlegg til høringssuttalelse fra naboer i Kajaveien)

VEDLEGG 5 B



Skisse, utsikt fra Kajaveien 35 - Endret plan
(Vedlegg til høringssuttalelse fra naboer i Kajaveien)

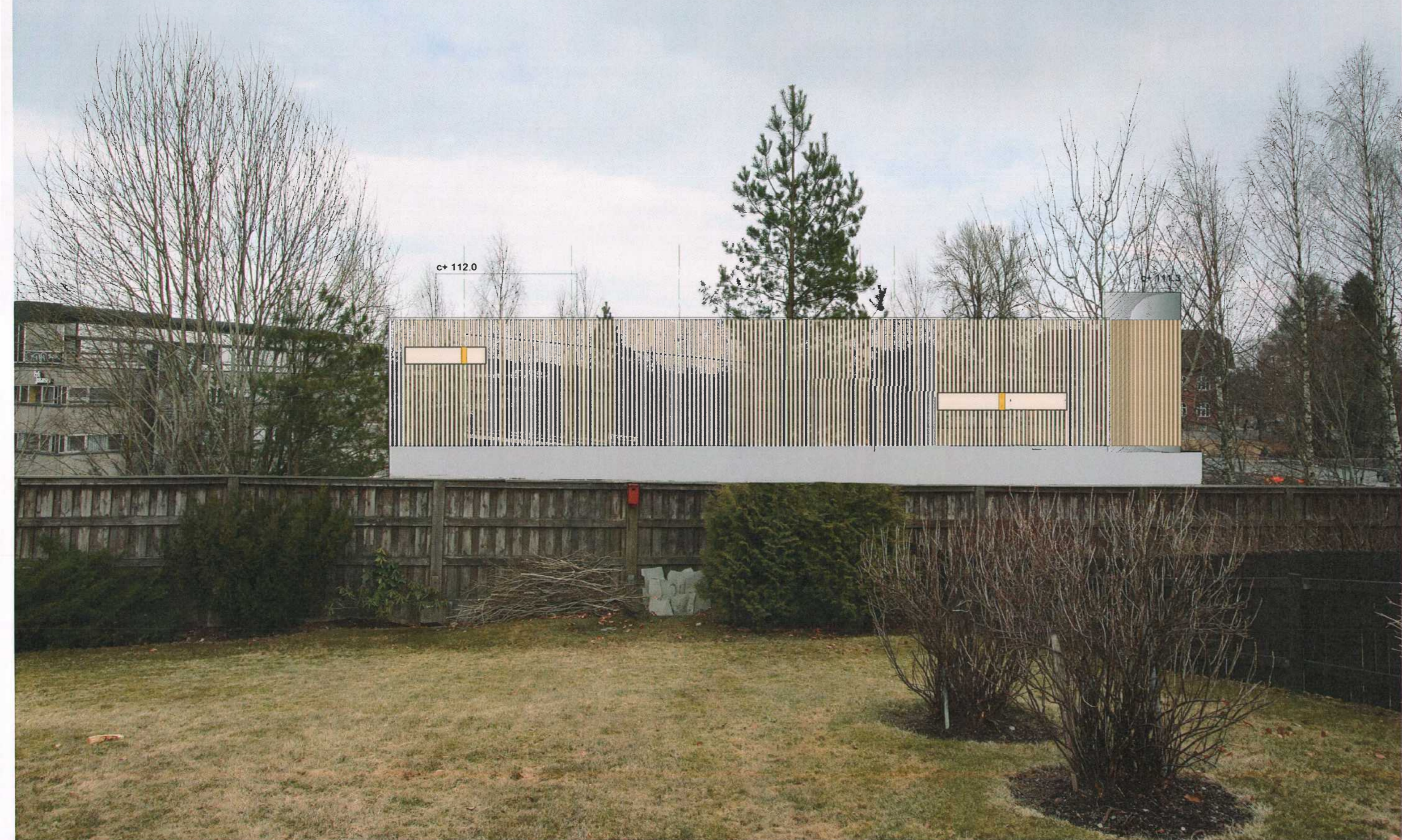


Foto av utsikt fra Kajaveien 35 - dagens situasjon
(Vedlegg til høringsuttalelse fra naboer i Kajaveien)



skisse. utsikt fra Åsgård - Opprinnelig plan
(Vedlegg til høringsuttalelse fra naboer i Kajaveien)



Skisse, utsikt fra Åsgård - Endret plan
(Vedlegg til høringsuttalelse fra naboer i Kajaveien)

