

HTM-sak 77/13

**KLAGE PÅ VEDTAK - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR SENTRUM NORD -
ÅSTORGET, FELT 3**

Saksbehandler: Cornelia Solheim

Arkivnr: REG R-254 Saksnr.: 13/922

Utvalg	Utv.nr.	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	/	18.04.2013
Hovedutvalg for teknikk og miljø	38/13	18.04.2013
Hovedutvalg for teknikk og miljø	54/13	13.06.2013
Kommunestyret	42/13	19.06.2013
Hovedutvalg for teknikk og miljø	77/13	26.09.2013

Rådmannens innstilling:

Klage på vedtak av R-254/1M – Endret reguleringsplan for Sentrum Nord – Åstorget, felt 3, tas ikke til følge. Kommunestyrets vedtak i sak 42/13, møtedato 19.06.2013, opprettholdes. I henhold til plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens § 28 oversendes klagen til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Rådmann i Ås, 17.09.2013



Trine Christensen

Tidligere politisk behandling:

Reguleringsplan for sentrum nord – Åstorget (R-254), vedtatt 17.06.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 1. gangs behandling, 17.04.2013
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 2. gangs behandling, 13.06.2013
Kommunestyret, endelig vedtak, 19.06.2013

Avgjørelsesmyndighet:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Behandlingsrekkefølge:

1. Hovedutvalg for teknikk og miljø
2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (endelig avgjørelse)

Vedlegg som følger saken trykt:

Utskrift av møtebok med vedlegg, kommunestyresak 42/13
Kopi av klage fra beboere i Kajaveien 29, 31, 33, 35, 37 og 39
Kopi av høringsuttalelse til planforslaget fra beboere i Kajaveien 29, 31, 33, 35, 37 og 39

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Øvrige dokumenter i saken

Utskrift av saken sendes til:

Beboere i Kajaveien 29, 31, 33, 35, 37 og 39

SAKSUTREDNING:**Fakta i saken:**

R-254/1M – Endret reguleringsplan for Sentrum Nord – Åstorget, felt 3 ble vedtatt av kommunestyret 19.06.2013. Vedtaket ble offentliggjort i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 med klagefrist 19.08.2013. Kommunen har mottatt én klage fra beboere i Kajaveien 29, 31, 33, 35, 37 og 39. Klagen følger vedlagt i sin helhet.

Det ble avholdt møte med disse beboerne ved offentlig ettersyn av planendringen, der kommunen, utbygger og arkitekter var til stede. Beboerne sendte inn høringsuttalelse til planforslaget.

Følgende endringer og tiltak ble gjort ved offentlig ettersyn for å imøtekomme naboenes innvendinger til planforslaget:

- Tak over 4. etasje tas bort slik at bygningens høyde reduseres med 1,5 meter til maks gesimshøyde på k+109,5 meter. Siste setning i reguleringsbestemmelsenes § 3.1 er endret til: «*Parkeringshus i felt 3 kan utformes med toppetasje med parkering på tak.*» (For nødvendige tekniske installasjoner gjelder k+112 som i tidligere plan).
- Deler av bygningen mot nord senkes til én etasje med ny maks gesimshøyde på k+101,5 meter. Dette utgjør en vesentlig forskjell for boligene i Felt 1. Revidert sol-illustrasjon viser at ettermiddags- og kveldssolforholdene med dette blir forbedret for alle boligetasjer i Felt 1.
- Fasaden er endret sammenliknet med opprinnelig plan. Det velges 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 blending og sjenerende lys. Innvendig tildekking i «lykتهøyde» vil medvirke til å redusere sjenerende lys fra kjøretøy.
- Innkjøring til parkeringshuset skal skjermes og legges lavere i terrenget enn opprinnelig planlagt.
- Det skal utarbeides en beplantningsplan av landskapsarkitekt som ivaretar tilbakeføring av tidligere vegetasjonsbelte mot Drøbakveien og krysset i vest. Denne skal fungere som skjerm og dempe den visuelle effekten av bygningen.

Begrunnelsen for klagen er følgende:

«Ås kommune har sett bort fra de ulempene som en økt høyde på parkeringshuset – fra opprinnelig 9 meter til nå 13 meter – fører til for oss som er naboer i kort avstand fra parkeringshuset».

Det spesifiseres nærmere at ulempene er redusert utsikt, skyggelegging av partier av tomter, forringelse av bokvalitet, økt trafikk, støy og forurensning av nærområdet, samt mulig reduksjon i eiendomsverdi.

Klagen begrunnes ytterligere blant annet med at kommunens vedtak anses som urimelig og forhastet, og at det gjør tredjepart skadelidende. Det vises også til at kommunen ikke har gjort gode nok vurderinger i forkant av planendringen og at det kan bli aktuelt å kreve erstatning.

Vurdering av saken:

Rådmannen har forståelse for at beboerne i Kajaveien ser negativt på økt høyde på bebyggelsen i felt 3 i reguleringsplan for Sentrum Nord. Imidlertid er rådmannen av den oppfatning at de ulemper som planendringen medfører må påregnes når man har en bolig tett på et knutepunkt i vekst. Kommunen har gjort en avveining av ulike hensyn før planendringen ble vedtatt. Høyden på bygget overstiger ikke høyden på øvrig bebyggelse i sentrum nord eller nyere bebyggelse i andre deler av sentrum.

Den konkrete saken kan sies å ha gått fort fra drøftingsmøte med utbygger frem til vedtatt planendring, men det presiseres at plan- og bygningslovens krav til saksbehandling er fulgt. Samtidig er vurderingene basert på prosesser og saker som har gått over flere år rundt utnyttelse av sentrale tomter i sentrum og parkeringsproblematikk. Kommunens administrasjon har de siste par årene brukt mye tid på å diskutere parkeringsstrategi med eksempelvis Jernbaneverket, Statens vegvesen, Akershus fylkeskommune, Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Ruter og de andre kommunene i Follo. Det har også vært dialog med handelsstanden i sentrum ved flere anledninger. Videre har det vært flere relevante saker til politisk behandling som også har dannet grunnlag for det vedtaket som nå er fattet. Viktige premisser for kommunen er å føre en parkeringsstrategi som utgjør et virkemiddel for å redusere bilkjøring på sikt, sikre at sentrum er konkurransedyktig som handelssted, utvikle et attraktivt sentrum med gode uterom, samt utnytte sentrale tomter mest mulig effektivt for å redusere behovet for å bygge på dyrka mark. Rådmannen mener at den vedtatte planendringen er i tråd med alle disse premissene, under forutsetning av at man jobber målrettet videre med parkeringssituasjonen i hele sentrum de neste årene. En helhetlig løsning for parkering i et sentrumsområde med mange ulike brukergrupper og behov er en pågående prosess og vil nødvendigvis foregå trinnvis. Vedtaket av planendringer for Åstorget, felt 3, er ett trinn i denne prosessen.

Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:

Ingen. (Det er ikke gjort noen vurdering av en mulig erstatningssak).

Konklusjon med begrunnelse:

Rådmannen kan ikke se at klagen omhandler andre momenter enn de som ble vurdert gjennom offentlig ettersyn og derfor endrer på de forutsetningene som lå til grunn for vedtaket. Rådmannen anbefaler derfor at klagen ikke tas til følge og at saken oversendes til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Kan vedtaket påklages?

Nei.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart.



Ås kommune

ÅS KOMMUNE UTSKRIFT AV MØTEBOK

Saksnr: 13/922-31

R-254/1M - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR SENTRUM NORD - ÅSTORGET, FELT 3 - 2. GANGS BEHANDLING

Saksbeh.: Cornelia Solheim	Arkivkode:	L12
Utvalg	Utv.nr.	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	/	18.04.2013
Hovedutvalg for teknikk og miljø	38/13	18.04.2013
Hovedutvalg for teknikk og miljø	54/13	13.06.2013
Kommunestyret	42/13	19.06.2013

Kommunestyrets behandling og vedtak i møte den 19.06.2013

Hovedutvalg for teknikk og miljøes innstilling 13.06.2013:

R-254/1M – Endret reguleringsplan for Sentrum Nord – Åstorget, felt 3, (kart og bestemmelser) datert 04.04.2013, sist revidert 29.05.2013, vedtas i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12.

Kommunestyrets behandling 19.06.2013:

Votering: (32 stemmer)

Hovedutvalg for teknikk og miljøes innstilling ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets vedtak 19.06.2013:

R-254/1M – Endret reguleringsplan for Sentrum Nord – Åstorget, felt 3, (kart og bestemmelser) datert 04.04.2013, sist revidert 29.05.2013, vedtas i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12.

Rett utskrift bekreftes, Ås, 01.07.2013  Jeanette Karlsen Politisk sekretariat	Utskrift av møtebok sendes til: Plan- og utviklingssjef Hille Melbye arkitekter AS, Hausmanns gate 16, 0182 Oslo Adressater i følge liste
---	---

K-sak 42/13

**R-254/1M - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR SENTRUM NORD - ÅSTORGET,
FELT 3 - 2. GANGS BEHANDLING**

Saksbehandler: Cornelia Solheim	Arkivnr: REG R-254	Saksnr.: 13/922
Utvalg	Utv.nr.	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	38/13	18.04.2013
Hovedutvalg for teknikk og miljø	54/13	13.06.2013
Kommunestyret	42/13	19.06.2013

Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling/innstilling 13.06.2013 ettersendes.

Rådmannens innstilling 04.06.2013:

R-254/1M – Endret reguleringsplan for Sentrum Nord – Åstorget, felt 3, (kart og bestemmelser) datert 04.04.2013, sist revidert 29.05.2013, vedtas i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12.

Tidligere politisk behandling:

Reguleringsplan for sentrum nord – Åstorget (R-254), vedtatt 17.06.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 1. gangs behandling 17.04.2013

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Forhåndsvarsling, 21.03.2013
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 1. gang, 18.04.2013
Offentlig ettersyn, 25.04.-29.05.2013
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 2. gang, 13.06.2013
Kommunestyret, endelig vedtak

Vedlegg som følger saken: (separat dokument)

1. Revidert reguleringskart, revidert 29.05.2013
2. Reviderte planbestemmelser, revidert 29.05.2013
3. Reviderte illustrasjoner
4. Sammendrag av høringsuttalelsene med forslagsstillers kommentar
5. A. Kopi av høringsuttalelser
B. Vedlegg til høringsuttalelser

6. Oppsummering fra møtet 25.04.2013 mellom kommunen, naboer og tiltakshaver.

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg:

Øvrige dokumenter i saken

Utskrift av saken sendes til:

Plan- og utviklingssjef
Hille Melbye arkitekter as, Hausmanns gate 16, 0182 Oslo
Adressater i følge liste

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtok hovedutvalg for teknikk og miljø 18.04.2013 at forslag til endret reguleringsplan for sentrum nord – Åstorget (R-254), felt 3, ble lagt ut til offentlig ettersyn. Høringsfristen gikk ut 29.05.2013 og det har kommet inn 3 uttalelser innen fristen og 1 uttalelse etter fristen. Sammendrag av uttalelsene med forslagsstillers kommentar og kopi av uttalelsene i sin helhet er vedlagt saksfremlegget. Under gis korte konklusjoner fra uttalelsene.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus 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.

Akershus fylkeskommune sendte uttalelse etter høringsfristen, men tas med da den ikke har praktisk betydning for planforslaget. Fylkesrådmannen konkluderer med at tiltaket er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende fylkesplan/-delplaner, og har ingen ytterligere merknader.

Maigull Appelgren har kjøpt leilighet på Åstorget den 13. april og opplever at planendringen medfører 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. Appelgren mener at planendringen medfører negative konsekvenser som redusert utsikt og soltilgang, økt trafikk og generelt et mindre trivelig bomiljø. Hun er kritisk til premissene for planendringen og er i mot denne.

Eklo/Frønæs/Ystehede/Johannessen/Høyvik/Sveinsson er nærmeste naboer i Kajaveien. De 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. Det påpekes at dette igjen vil kunne gi redusert eiendomsverdien på deres boliger. Videre argumenteres det mot planendringen med bakgrunn i mangelfull planlegging og at bygningen vil

være et negativt element for Ås sentrum. Naboene er også kritiske til om det er nødvendig å øke antallet parkeringsplasser og stiller spørsmål ved om en ekstra etasje her er et riktig grep. De ber om at planen om en ekstra etasje på parkeringshuset skrinlegges til beste for et framtidig, godt sentrumsmiljø og for bomiljøet i tilstøtende områder. Naboene i Kajaveien har fått utarbeidet noen grovskisser som de mener synliggjør hvilke ulike synsinntrykk de får ved de to alternativene. Disse er vedlagt høringsbrevet, i tillegg til et bilde som viser dagens utsikt fra hagen i Kajaveien 35.

I høringsperioden ble det avholdt et møte mellom kommunen, utbygger, arkitekter og nærmeste naboer. Kort oppsummering fra møtet er vedlagt saksfremlaget. Naboene uttrykte i møtet særlig bekymring for hvordan bygningen vil fremstå estetisk og hvor dominerende den vil være. De var også opptatt av at billysene fra de øverste etasjene vil kunne være sjenerende når det er mørkt.

Revidering av planen i forbindelse med offentlig ettersyn:

- Tak over 4. etasje tas bort slik at bygningens høyde reduseres med 1,5 meter til maks gesimshøyde på k+109,5 meter. Siste setning i reguleringsbestemmelsenes § 3.1 er endret til: «*Parkeringshus i felt 3 kan utformes med toppetasje med parkering på tak.*» (For nødvendige tekniske installasjoner gjelder k+112 som i tidligere plan).
- Deler av bygningen mot nord senkes til én etasje med ny maks gesimshøyde på k+101,5 meter. Dette utgjør en vesentlig forskjell for boligene i Felt 1. Revidert sol-illustrasjon viser at ettermiddags- og kveldssolforholdene med dette blir forbedret for alle boligetasjer i Felt 1.
- Fasaden er endret sammenliknet med opprinnelig plan. Det velges 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 blending og sjenerende lys. Innvendig tildekking i «lyktehøyde» vil medvirke til å redusere sjenerende lys fra kjøretøy.
- Innkjøring til parkeringshuset skal skjermes og legges lavere i terrenget enn opprinnelig planlagt.
- Det skal utarbeides en beplantningsplan av landskapsarkitekt som ivaretar tilbakeføring av tidligere vegetasjonsbelte mot Drøbakveien og krysset i vest. Denne skal fungere som skjerm og dempe den visuelle effekten av bygningen.

Vurdering av saken:

Ved offentlig ettersyn av planendringen har det kommet inn to negative uttalelser fra naboer. Det er gjort en rekke tilpasninger og avbøtende tiltak for å imøtekomme disse. Fylkesmannen og fylkeskommunen støtter i sin konklusjon planendringen.

Rådmannen er av den oppfatning at offentlige ettersyn ikke gir grunnlag for å avvise endringsforslaget. Med de foretatte revideringer er det i stor grad tatt hensyn til naboene, men det er uunngåelig at disse likevel opplever en negativ konsekvens av planendringen. Et parkeringshus er generelt ikke et berikende element i et sentrum, men for utviklingen av Ås vurderes det som en god løsning å øke utnyttelsen av felt 3 når det uansett legges opp til et parkeringshus her. Et parkeringshus i randsonen av sentrum, med god kobling mot sentrale handelsstrøk og en flerbruksfunksjon, er i henhold til faglige anbefalinger. Kommunen må jobbe videre med en helhetlig løsning på parkeringsproblematikken i sentrum og utnytte muligheter til å øke attraktiviteten ved at gateparkering fjernes. Det vises for øvrig til annet pågående arbeid med parkering, jfr. sak til formannskapet 12.06.2013.

Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:

Ingen

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at endret reguleringsplan for Sentrum Nord – Åstorget, felt 3, vedtas.

Kan vedtaket påklages?

Ja

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart

Ås kommune

v/plan- og utviklingssjef Cornelia Solheim

KLAGE PÅ VEDTAK I ÅS KOMMUNESTYRE 19. JUNI 2013 – ENDRET REGULERINGSPLAN FOR SENTRUM
NORD – ÅSTORGET FELT 3

Vi, naboer i Kajaveien 29, 31, 33, 35, 37 og 39 til forretningsbygget/parkeringshuset Åstorget Felt 3, ønsker å benytte klageretten som plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens § 28 og 29 åpner for ved å klage vedtaket om å tillate en ekstra etasje i parkeringshuset inn for Fylkesmannen i Oslo og Akershus dersom klagen ikke tas til følge av kommunen ved behandling av den i Hovedutvalg for teknikk og miljø.

Begrunnelsen er denne:

Ås kommunestyre har sett bort fra de ulempene som en økt høyde på parkeringshuset – fra opprinnelig 9 meter til nå 13 meter – fører til for oss som er naboer i kort avstand fra parkeringshuset.

Vi anfører:

- Parkeringshuset ville allerede med den opprinnelige høyden på 9 meter ha tatt bort mye av utsikten fra eiendommene våre. Med ytterligere 4 meter vil enda mer av utsikten bli borte. Noen av oss mister så å si all utsikt mot sør/sørvest.
- Parkeringshuset vil føre til at partier av tomter blir skyggelagt deler av året. En ytterligere etasje vil skyggelegge enda mer.
- Bokvaliteten vil forringes med et 13 meter høyt, dominerende bygg som både hindrer utsikt og som skyggelegger tomter.
- Ytterligere 50 parkeringsplasser i tillegg til de planlagte 100 vil føre til mer trafikk, mer støy og mer forurensing i det næreste nærområdet vårt.
- Det vil bli reist spørsmål ved om eiendomsverdien kan opprettholdes med et høyt parkeringshus som et første- og svært nærliggende - blikkfang fra eiendommene våre.

Dessuten ønsker vi å anføre:

Urimelig

Det er Ås kommune som har bedt utbygger om denne ekstra parkeringsetasjen. Grunnen er de utfordrende parkeringsforholdene i Ås sentrum som igjen er et resultat av en ikke eksisterende parkeringspolitikk. Vi finner det derfor urimelig at det er vi som naboer som skal ta støytten for kommunens manglende tilbud til miljøriktig parkeringstilbud i sentrum.

Hals over hode

Det henvises i denne forbindelse til Fylkesmannens tidligere innspill til forslag om endret reguleringsplan for denne delen av Ås sentrum. Her heter det blant annet: «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.»

I mangel av en parkeringspolitikk synes det nå som om kommunen handler hals over hode for å bøte på problemene den selv ikke tidligere har tatt tak i.

Tredjepart blir skadelidende

I en rapport fra Transportøkonomisk institutt i 2012 om parkering i Follo-kommunene sier det blant annet: «Hvis utbygger får legge til rette for mye ny parkering, vil dette svekke mulighetene til å påvirke trafikkbelastningen og miljøet i sentrum. Det haster derfor med å definere strenge føringer for ny parkering.»

Med dette i minnet, må det sies å være noe selvmotsigende i at kommunen selv, på grunn av sin manglende parkeringspolitikk, frir til utbygger om hjelp til å løse opp i flokene.

Resultat: Naboeiendommene blir skadelidende tredjepart.

Sagt ja til bakkeparkering.....?

I denne sammenheng bør også nevnes at det er gitt tillatelse til å bygge et bolig-/forretningsbygg i sentrum der parkeringen legges til første etasje i bygget – og ikke under bakken slik parkeringspolitiske føringer tilsier. Det resulterer i et bygg som i et tett og lite sentrumsområde blir enda høyere enn hva det kunne ha vært.

Risiko: Et overdimensjonert parkeringshus

Ås sentrum er under utbygging – og utvikling. Det er bra. Men vi er redd for at parkeringshuset i nabolaget vårt blir overdimensjonert. Nye parkingsplasser vil neppe føre til at handelsnæringen vil vokse i Ås sentrum. Allerede nå ser vi at flere, større forretningslokaler i nye bygg står tomme. Ingen av de ledende kjedene etablerer seg i Ås sentrum. Avstanden til godt innarbeidede kjøpesentra i Drøbak, Ski og på Vinterbro er for kort og handlevanene for spikret hos folk i Ås.

Det er ikke mangelen på parkeringsplasser som gjør at nye handelsaktører ikke etablerer seg i Ås sentrum, men det manglende lokale markedet og konkurransesituasjonen i regionen som Ås er en del av.

Dersom kommunens hensikt med å be utbygger legge på en ekstra etasje i parkeringshuset er å kunne stille flere P-plasser til rådighet for folk som jobber i sentrum eller for pendlere, må dette sies å være urealistisk. På spørsmål fra oss har utbygger svart at det vil bli lagt opp til korttids-/avgiftsparkering i parkeringshuset. Dermed vil ikke parkeringshuset bidra til flere P-plasser i Ås sentrum for dem som trenger det mest, dem som jobber der eller pendler til og fra Ås.

Ingen behovsanalyse foretatt

Ås kommune ved plan – og utviklingssjefen bekrefter at en ikke foretatt noen analyse over parkeringsbehovet i sentrum, og kan derfor ikke dokumentere verken behovet for eller hva slags type P-tilbud som sentrum trenger. Heller ikke utbygger kan ved forespørsel dokumentere behovet for P-plasser i parkeringshuset på Åstorget Felt 3.

Risikoen – og frykten vår – er at vi får som nabo et høyt og dominerende bygg som ikke trengte å være så høyt og så dominerende dersom større realisme ble lagt til grunn for vedtaket som kommunestyret har gjort.

Negativt signalbygg

Åstorget Felt 3 og parkeringshuset der blir første møte med Ås sentrum for veifarende på RV152 fra vest. Et 13 meter høyt parkeringshus blir etter vår mening mer som et negativt signalbygg enn for et positivt blikkfang å regne. Bygget blir stort og høyt og vil ta mye plass i en sentrumsområde som i areal er forholdsvis lite. Reduseres byggehøyden med 4 meter, som tilsvarer en parkeringsetasje, vil bygget gli lettere inn i den eksisterende bygningsmassen og bli mindre «negativt synlig» i nærområdet.

Dessuten: Ås kommune deltar i en internasjonal arkitektkonkurranse og har stilt et mindre sentrumsområde til disposisjon for unge arkitekter og deres nytenkning omkring sentrumsutforming. Ved å si ja til et 13 meter høyt parkeringshus et steinkast fra dette nytekningsområdet har kommunen etter vår mening misforstått hva som ligger i begrepet positiv sentrumsutvikling.

Utbygger neglisjerer

Nevnes bør også at utbygger synes fullstendig å se bort fra både det faktum at vi som berørte parter har klagemulighet på selve vedtaket i kommunestyret samt at vi har anledning til å benytte oss av det klageinstituttet som Fylkesmannen er i saker som denne – noe vi vil gjøre dersom kommunen ikke tar klagen vår til følge.

Byggearbeidene pågår for fullt med sikte på at parkeringshuset skal ha – ikke to, men tre etasjer. Kanskje ikke så rart, siden det er kommunen selv som har bedt utbygger om den ekstra etasjen.

Vil vurdere erstatning

Dersom det viser seg at parkeringshuset, som vi frykter, blir overdimensjonert og vi får en høyere betongvegg enn hva den kunne ha vært å se rett inn i, mer trafikk, mer støy og mer forurensing enn hva de opprinnelige planene tilsa, vil det kunne bli aktuelt å kreve erstatning etter lovverket.

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 39

Solveig Sveinson
Kajaveien 37







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 Instituttts 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

rådhusiden 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. Bli 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 støytten 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 kjedetall 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

Ann Catrin Høyvik og Harald Høyvik
Kajaveien 39

Solveig Sveinsson
Kajaveien 37

HTM-sak 77/13, siste side