



Ås kommune

# PLANPROGRAM ÅS SENTRALOMRÅDE MAI 2015



Revidert 08.05.2015



# Innholdsfortegnelse

---

<b>1. Introduksjon</b>	<b>5</b>
1.1 Forord	5
1.2 Sentrale begreper	7
<b>2. Bakgrunn for områdereguleringen</b>	<b>9</b>
2.1 Formål med planarbeidet	9
2.2 Vekst og befolkningsprognoser	9
2.3 utfordringer i sentrum	10
2.4 Arkitekt- og plankonkurransen European	10
<b>3. Planverktøy</b>	<b>13</b>
3.1 Valg av plantype	13
3.2 Planprogram som strategisk styringsdokument	13
3.3 Planavgrensning	14
<b>4. Planprosessen</b>	<b>15</b>
4.1 Organisasjon	15
4.2 Fremdriftsplan	15
4.3 Medvirkning	16
4.4 Oppsummerte høringsuttalelser	17
4.5 Gjennomgang av høringsuttalelser	26
<b>5. Forholdet til eksisterende planer og retningslinjer</b>	<b>29</b>
5.1 Statlige planretningslinjer	29
5.2 Plansamarbeidet for samordnet areal og transport for Oslo og Akershus	31
5.3 Kommuneplan for Ås	32
5.4 Andre føringer	33
<b>6. Beskrivelse av planområdet</b>	<b>35</b>
6.1 Ås tettsteds historiske utvikling	35
6.2 Avgrensning av delområder	37
6.3.1 Ås sentrum	37
6.3.2 Ås sentrum Syd	38
6.3.3 Ås sentrum Øst/Langbakken	38
6.3.4 Åsmåsan/Åsmyra	39
6.3.5 Kaja	39
6.3.6 Søråsteigen	40
6.3.7 Del av Søråsjordet	41
6.3.8 Europankvartalet	41
<b>7. Planens hovedtemaer</b>	<b>43</b>
7.1 Bærekraftig byutvikling	43
7.2 Næringsutvikling	44
7.3 Samferdsel og infrastruktur	44
7.3 Fremkommelighet for gående og syklist	44
7.4 Grønnstruktur	44
7.5 Hovedgrep	45
7.6 Europankvartalet	51
7.7 Ås sentrum	53
<b>8. Utredningsbehov</b>	<b>55</b>
<b>9. Samfunnssikkerhet</b>	<b>56</b>



# 1. Introduksjon

---

## 1.1 Forord

Ås er i vekst, og med det står også utfordringer i kø. Med økt press på arealreservene, er det mange hensyn som skal tas, og mange interesser som må vektles opp mot hverandre. Valgene som tas nå, vil kunne ha følger langt frem i tid. Tettstedet opplever stadig at avstandene både regionalt og internasjonalt er blitt kortere, i takt med samfunnet for øvrig. Statlige investeringer som Follobanen, og et nytt større universitet, vil gi ringvirkninger som utvilsomt vil berøre tettstedet. Avstandene både regionalt og internasjonalt vil kjennes enda kortere. Flere mennesker vil ønske å komme til Ås, for å jobbe, bo og stifte familie.

Ås kommune ønsker med områderegeringsplan for sentralområdet å sørge for at tettstedet er rustet for denne utfordringen, og vil vise at vekst i tettstedet kan ses på som en fordel snarere enn en ulempe. Vekst betyr nye investeringer som, om de utnyttes riktig, kan styrke tettstedets helhet. Ås kan i tiden fremover sørge for at det er plass til nye næringer og styrke sentrumsområdet slik at sentrum vil være en attraktiv arena for handel- og næringsdrivende. Dette vil danne grobunn for et større mangfold av offentlige møteplasser og steder. Gjort riktig, vil potensialet som ligger i økt befolkningsvekst kunne gjøre livet for både nye og etablerte Ås-beboere mer mangfoldig og mer innholdsrikt.

Et hovedtema for områderegeringsplanen er å styrke de allment tilgjengelige uterommene og møteplassene i Ås. Offentlighet og demokrati krever generøse, alminnelig tilgjengelige rom som gir anledning til at mennesker kan treffes, utveksle erfaringer og idéer og knytte kontakter. De gir rom for særlige markeringer og tradisjoner som knytter mennesker sammen. Reguleringsplanen skal vie spesiell oppmerksomhet til dette aspektet ved arealplanleggingen.

Områderegeringsplanen er ambisiøs, men samtidig realistisk orientert. Planen representerer et forsøk på å løse de mange utfordringene tettstedet står ovenfor, på en måte som sikrer en helhet og sammenheng mellom de ulike aspektene som vil kunne utgjøre det moderne tettstedet.

Trine Christensen  
Rådmann

Greta Elin Løkhaug  
Plan- og utviklingsjef



## 1.2 Sentrale begreper

### Planprogram

Et planprogram skal redegjøre for det kommende planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, og opplegg for medvirkningen. Planprogrammet skal omfatte premissene og utredningsbehovet for planarbeidet.

### Planforslag

Begrepet omfatter forslaget til reguleringsplan. Et planforslag inneholder typisk en planbeskrivelse som redegjør for forslaget og beskriver foreslått arealbruk og øvrige virkninger av planens omfang. Planforslaget inneholder juridisk bindende reguleringskart som angir konkret arealbruk, samt bestemmelser. Med planforslaget følger ofte eksterne analyser og konsekvensutredninger, som kan omhandle særegne tema som ikke omfattes av planbeskrivelsen.

### Reguleringsplan

En reguleringsplan fastsetter hvordan areal innenfor et avgrenset område kan utnyttes eller vernes. Reguleringsplan er et juridiske bindende dokument bestående av kart og bestemmelser. Reguleringsplanen gir nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging.

### Områderegulering

Områderegulering er ment å være kommunenes planredskap for mer detaljerte, områdevis avklaringer av arealbruken innenfor et avgrenset område. Detaljeringsnivået er typisk høyere enn i kommuneplanens arealdel, og skal vise blant annet byggegrenser, høyder og infrastruktur.

Slike planer skal lages av kommunen der overordnet plan – kommuneplanens arealdel - fastlegger at dette skal gjøres, eller der kommunen ut fra situasjonen ser behov for det. Det kan eksempelvis gjelde som ledd i en overordnet kommunal strategi for tilrettelegging for boligbygging og næringsutvikling i bestemte områder.

Områderegulering er en kommunal oppgave hvor kommunen selv i utgangspunktet forestår alle deler av planprosessen.

### Offentlig ettersyn

Begrepet innebærer at planprogram og planforslag skal sendes på høring til alle statlige, regionale og kommunale myndigheter, samt offentlige organer, private organisasjoner og institusjoner som blir berørt av forslaget, til uttalelse innen en fastsatt frist. Minst ett eksemplar av forslaget skal være lett tilgjengelig for alle, slik at alle kan kunne sett seg inn i det. Varsel om offentlig ettersyn kunngjøres i en alminnelig lest avis på stedet, som direkte utsendelse, og gjennom elektroniske medier.

### Konsekvensutredning

En konsekvensutredning skal redegjøre for planforslagets vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn, og skal kunne identifisere avbøtende tiltak.

### Universell utforming

Prinsipp om at løsninger tilpasses slik at alle enkelt kan benytte anlegget. Begrepet er spesielt knyttet til løsninger for gående, syklende og bevegelseshemmede, i arbeid med utforming av bussholdeplasser, gang- og sykkelveier, og tilsvarende anlegg.

### Knutepunkt

Et knutepunkt defineres som de reisendes bindeledd mellom to transportmidler. Dette kan også være overgang mellom bil og buss. Et kollektivknutepunkt er de reisendes bindeledd mellom to kollektivreisemidler, for eksempel fra buss til buss eller fra buss til tog.





## 2. Bakgrunn for områdereguleringen

---

### 2.1 Formål med planarbeidet

Formannskapet vedtok i møte 15.02.2012 at det skal utarbeides områdereguleringsplan for Ås sentrum. Videre vedtok kommunestyret «Kommunal planstrategi for 2013-2016» i møte 03.04.2013. Planstrategien beskriver en ambisjon om å utarbeide en områdereguleringsplan for Ås sentrum innenfor perioden. Planprosessen skal kobles med arbeid med rullering av kommuneplanen, og vedtak av planene skal sammenfalle i tid.

I tråd med vedtakene, har områdereguleringsplan for Ås sentralområde som formål å være retningsgivende for den fremtidige veksten i Ås tettsted. Målet er å skape gode rammer for et voksende tettsted som vil utgjøre et sentralt knutepunkt i regionen, ved å knytte tettstedet tettere sammen med universitetsmiljøet på NMBU, og sørge for at Ås utvikles i retning av et bærekraftig og kompakt tettsted med både urbane og rurale kvaliteter, og som nytter seg av gode forbindelser til den øvrige regionen gjennom et effektivt transportnettverk.

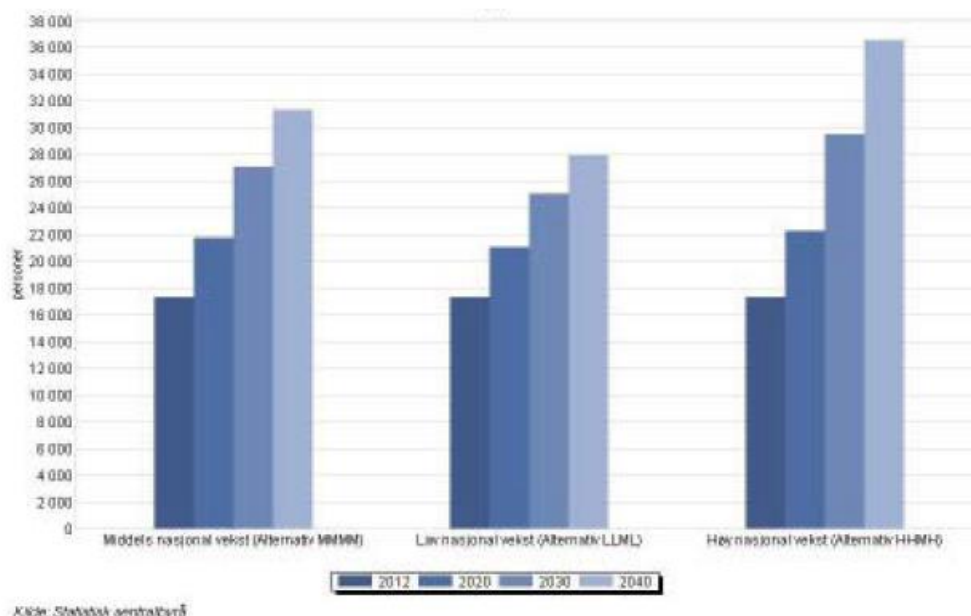
Planen har som formål å styrke kommunal planlegging av helhetlige utbyggingsmønstre og sammenhengende strukturer, og sørge for forutsigbarhet for grunneiere og eiendomsutviklere.

### 2.2 Vekst og befolkningsprognoser

Prognoser fra statistisk sentralbyrå beskriver et formidabelt vekstpotensial i Ås. SSB redegjør for en utvikling der Ås kommune nesten fordobler sin befolkning i løpet av de neste 25 årene, fra ca. 18000 i dag til over 30000 innbyggere i 2040.

Kommuneplan for Ås (2011-2023) beskriver en ambisjon om å kanalisere 75 % av veksten til Ås tettsted, med formål å sørge for utviklingen av et kompakt regionalt knutepunkt i tråd med rikspolitiske retningslinjer.

I lys av disse prognosene ønsker Ås kommune med områderegeringsplan for sentralområdet å sørge for at det er tilrettelagt for en hensiktsmessig utvikling av tettstedet.



Utdrag befolkningsprognoser fra Statistisk sentralbyrå

### 2.3 Utfordringer i sentrum

Kommunal planstrategi 2013-2016 beskriver en rekke utfordringer knyttet til Ås sentrum i dag, deriblant behov for alternativ trafikkavvikling og gatenett, mangel på godt opparbeidede møteplasser, tilrettelegging for gående og syklende, og behov for helhetlig grønnstruktur.

I tråd med ambisjonene for planstrategien, skal planarbeidet for områderegering av sentralområdet gi svar på hvordan tettstedet bedre kan tilrettelegge for «den gode byen» der mennesket er satt i sentrum, og hvor forholdene er lagt til rette for opphold og bruk.

Arbeidet berører derfor oppgaver som utbedret veinett, parkeringsnormer, etablering av sykkelveinett og turstier med sentrum som utgangspunkt, grønnstruktur, samt redegjøre for hvilke betingelser som skal til for å sørge for at lokalt handel- og næringsliv, kultur- og friluftaktiviteter kan få utfolde seg i sentrum.

### 2.4 Arkitekt- og plankonkurransen European

Ås kommune har forut for arbeid med områderegeringsplan vært vertskap for en av verdens største arkitekt- og plankonkurranser, European. Arbeidet startet våren 2012, da Ås kommune ble utvalgt som en av tre kommuner i Norge som stilte med oppdrag til konkurransen. Arbeidet med konkurransen har vært omfattende, der oppgaveformulering og juryering har inkludert samarbeid med private grunneiere i sentrum, deriblant Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Juryen

har bestått av en rekke anerkjente arkitekter og planleggere fra det skandinaviske og europeiske fagmiljøet.

Konkurransprogrammet tok utgangspunkt i to perspektiver: En overordnet vekststrategi og visjon for Ås tettsted, og en detaljert utforming av et sentralt kvartal i Ås sentrum som knytter seg til den overordnede visjonen. Utfordringen for deltakerne har vært å vise hvordan situasjonen i det nåværende tettstedet kan skrives inn i en overordnet visjon for Ås, og hvordan det sentrale kvartalet kan spille en nøkkelrolle i denne utviklingen. Konkurransen ble avholdt i perioden februar-juni 2013, etterfulgt av en juryeringsprosess med endelig premiering i desember 2013.

Responsten var enorm. Til konkurransen mottok kommunen 60 løsningsforslag fra arkitekter og planleggere i hele Europa, som samlet sett illustrerer et bredt spekter av fremtidsvisjoner for Ås. Fire forslag ble premiert. Disse har vist seg å være et godt bakgrunnsteppe for diskusjon omkring sentrumsutvikling og tettstedets kapasitet til å absorbere vekst. Ås kommune ønsker med områdereguleringen av sentralområdet å videreutvikle idéene premiert i konkurransen.

Konkurransprosessen har på mange måter dannet grunnlaget for arbeidet med områdereguleringen, ved å være en samlende plattform for å diskutere tettstedsutviklingen i Ås. Arbeidet har ført sammen krefter ved universitetet og i kommunen, gjennom arbeid med konkurranseprogram, juryering og oppfølging.



*Utdrag fra premierte forslag i Europankonkurransen*



## 3. Planverktøy

---

### 3.1 Valg av plantype

En sentral oppgave har vært å avklare hvilken plantype som er best egnet til å løse utfordringene for Ås sentralområde. Her har fordelene og ulempene ved både kommunedelplan og områderegulering vært drøftet.

Den endelig vedtatte planen skal vise arealbruken i Ås sentrum i et langsiktig perspektiv. Det vurderes at planarbeidet vil avdekke et behov for å jobbe videre med detaljreguleringer i noen avgrensede områder.

Områderegulering er et egnet verktøy der hovedtrekkene i arealbruken er avklart gjennom kommuneplan, og der utviklingen av området kan komme til å la vente på seg eller skje over noe tid. Begrunnelsen for valg av områderegulering er uavhengig av områdets størrelse eller kompleksitet, eller om det er offentlige eller private som har tatt initiativet til å fremme planen.

### 3.2 Planprogram som strategisk styringsdokument

*Planprogram kan benyttes til å avklare og fastsette overordnede rammebetingelser for arbeidet med senere reguleringsplaner for et område og også for flere pågående reguleringsplanprosesser innenfor et større område.*

Dette planprogrammet er utarbeidet som et langsiktig strategisk dokument, som har som formål å fastsette de overordnede rammebetingelsene for arbeid med en konkret reguleringsplan. Samtidig vil føringene gitt av planprogrammet kunne danne grunnlag for arbeid med senere reguleringsplaner av et mindre omfang innenfor planprogrammets ambisiøse avgrensning. I så måte skal planprogrammet forstås som en anledning til å sikre føringene for et helhetlig plangrep for tettstedet, der ulike delområder blir satt i en større sammenheng.

En slik behandling åpner for at ulike reguleringsplaner innenfor planavgrensningen vil kunne fremmes av både private initiativtakere og av kommunen, men vil måtte forholde seg til de overordnede føringene gitt av planprogrammet for sentralområdet.

Planprogrammet vil således kunne fungere som en paraply for en serie reguleringsplaner utarbeidet i tråd med føringene. Dette åpner for muligheten for å foreslå reguleringsplaner av mindre i omfang, sørge for smidig behandling av delplaner, og redusere kompleksitetsnivået dersom det viser seg fornuftig. Metoden gir samtidig mulighet for å gjøre mindre justeringer under utarbeidelsen av enkelte delplaner.

Planprogrammet skal fungere som et referansedokument for planarbeid innenfor avgrensningen, og vil være et forhandlingsdokument i møte med private initiativtakere. Planprogrammet er derfor utformet med henblikk på også å illustrere visjoner og overordnede mål for tettstedets fremtidige arealbruk.

### 3.3 Planavgrensning

Planprogrammet for områderegulering av Ås sentralområde har et ambisiøst utgangspunkt for sin avgrensning. Dersom det er hensiktsmessig, vil det videre arbeidet med reguleringsplan kunne redusere omfanget, eller foreslå å dele arbeidet opp i en serie reguleringsplaner av et mindre omfang. Avgrensning av delområder er redegjort for i kapittel 6.2.



*Områdereguleringens foreslåtte avgrensning*

## 4. Planprosessen

---

### 4.1 Organisasjon

Planarbeidet ledes av Plan- og utviklingsavdelingen i Ås kommune.

Planprogram og planforslag behandles av Hovedutvalg for teknikk og miljø (HTM), og vedtas av kommunestyret.

### 4.2 Fremdriftsplan

	Arbeidsoppgave	Ansvar	Varighet	Frist
<b>Planprogram</b>				
1	Førstegangsbehandling og vedtak om varsel om oppstart og høring av planprogrammet	Ås kommune		18.06.2014
2	Varsel om oppstart og høring av planprogram	Ås kommune		30.06.2014
3	Høringsperiode		12 uker	30.09.2014
4	Medvirkningsopplegg og workshop	Ås kommune		23.09.2014
5	Bearbeiding av planprogrammet	Ås kommune	2 uker	01.03.2015
6	Endelig fastsetting av planprogrammet	Ås kommune		09.04.2015
<b>Planforslag</b>				
7	Utarbeidelse av kunnskapsgrunnlag og utredninger	Ås kommune	12 uker	Juni 2015
8	Utarbeidelse av planforslag	Ås kommune	12 uker	November 2015
9	Førstegangsbehandling og vedtak om offentlig ettersyn av planforslaget	Ås kommune		Desember 2015
10	Høringsperiode		6 uker	Februar 2016
11	Bearbeiding av planforslaget	Ås kommune	8 uker	Mai 2016
12	Andregangsbehandling av planforslaget	Ås kommune		Juni 2016
13	Sluttbehandling / vedtak			August 2016

Det tas forbehold om uforutsette endringer i fremdriftsplanen.

## 4.3 Medvirkning

Planarbeidet legger opp til medvirkning i form av informasjonsmøter og referansegrupper, samt de høringer plan- og bygningsloven krever.

### 1) Referansegrupper

Under arbeid med reguleringsforslag, skal det etableres referansegrupper der forslaget blir diskutert, og hvor det vil være anledning til å komme med tilbakemeldinger og innspill gjennom regelmessige møter. Disse referansegruppene skal bestå av representanter for det som anses å være særlig berørte parter av reguleringsplanen. Dette inkluderer grunneiere ved Europankvartalet og i Ås sentrum for øvrig, sentrale aktører ved NMBU, offentlige etater som Statens Vegvesen og Jernbaneverket, samt kommunens politikere og råd.

### 2) Informasjonsmøte

Under arbeid med reguleringsforslag, skal det holdes informasjonsmøte hvor kommunens politikere og øvrige befolkning vil bli invitert til å få innsyn i planarbeidet slik det foreligger på et tidlig stadium.

### 3) Workshop

Kommunen skal avholde workshop i anledning oppstart av reguleringsarbeidet. Workshopen er ment å involvere lokalpolitikere, sentrale aktører ved NMBU, kommuneadministrasjon og vinnerne fra Europankonkurransen til å diskutere sentrum- og tettstedsutviklingen. I tillegg skal representanter for øvrige offentlige myndigheter som anses å være særlig berørt inviteres.

### 4) Høringer

Planforslag skal varsles og sendes på høring, ved oppstart av planarbeid og ved offentlig ettersyn, som beskrevet i plan- og bygningsloven.

### 5) Seminarserien Ås 2040

Ås kommune samarbeider med NMBU i et felles prosjekt for visjonsutvikling for Ås tettsted. Tre seminarer er holdt omkring temaer som vekstutfordringer, offentlig-privat samarbeid i planleggingen og tettstedets rolle som vertskap for universitetet. Det skal gjennomføres flere oppfølgingsseminarer for seminarserien Ås 2040 i planperioden. Innholdet skal informere planarbeidet.



## 4.4 Oppsummerte høringsuttalelser

Planprogrammet ble sendt på høring i perioden 1. august til 30. september. Kommunen mottok 29 bemerkninger, fra offentlige myndigheter og privatpersoner. Innholdet i de ulike høringsuttalelsene er redegjort for nedenfor. Kapittel 4.5 presenterer en tematisk samlet kommentar til uttalelsene.

### Offentlige myndigheter, lag og foreninger

---

#### 1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Fylkesmannen i Oslo og Akershus redegjør for sine innspill som berører henholdsvis areal- og transport, parkering, næringsutvikling, jordvern og overvannshåndtering.

##### *Areal og transport*

Fylkesmannen er positiv til fortetting og gjenbruk av arealer i Ås sentrum for å oppnå en mer konsentrert bolig- og tettstedsutvikling. Fortetting vil bidra til at man unngår nedbygging av verdifulle naturområder og jordressurser, reduserer transportbehovet og kan sikre et mer effektivt kollektivtilbud. De anbefaler at føringer for fortetting og transformasjon innarbeides i områdeplanen gjennom bestemmelser, avgrensning på arealkart og gjennom bruk av hensynssoner.

Behovet for boliger i vår region er stort og antallet innbyggere er ventet å vokse kraftig i årene som kommer. Ås er definert som en av de regionale byene som skal ta en høy andel av veksten i regionen. Fylkesmannen mener Ås kommunens mål om å kanalisere 75 % av veksten til Ås sentrum er en for lav andel. De forventer at kommunen konsentrerer 80-90 % av boligveksten til Ås sentrum, og at dette dokumenteres i områdeplanen.

For å kunne nå nasjonale mål om å ta den fremtidige trafikkveksten i storbyregionene med kollektivtransport, sykkel og gange samt å redusere klimagassutslippene, er det viktig at befolkningsveksten kommer i områder med god tilgang til overordnet infrastruktur.

Fylkesmannen anbefaler derfor at det etterstrebtes høy arealutnyttelse, samtidig som det legges vekt på uteområder av god kvalitet som skaper attraktive møtesteder for befolkningen. De fremhever flerfunksjonalitet og grønne lunger som viktige forutsetninger for en attraktiv by med liv på dag- og kveldstid. Videre anbefaler Fylkesmannen at det utvikles sammenhengende gang- og sykkelveier for å gjøre det attraktivt for beboerne å dekke sine hverdagsgjøremål på en miljøvennlig måte basert på gange, sykkel og kollektivtransport.

##### *Parkering*

Fylkesmannen forutsetter at det utarbeides strenge maksimumsnormer for bilparkering i planområdet for å oppnå større kollektivandel og nedgang i biltrafikken. Dette gjelder fremfor alt i forbindelse med arbeidsplasser der en reduksjon av parkeringsplasser er et viktig tiltak for å få ned antall jobbreiser med privatbil. Flateparkering bør unngås.

Fylkesmannen viser til strategi for innfartsparkering i Oslo og Akershus, og anbefaler kommunen å gjøre en grundig vurdering av behovet for innfartsparkering. Et av funnene i forarbeidene til strategien, viser at for flere av innfartsparkeringene i Akershus er over halvparten av brukerne bosatt mindre enn én kilometer fra stasjonen. Bedre tilrettelegging for syklende og gode sykkelparkeringsmuligheter vil i slike tilfeller være et viktig bidrag for å redusere bilparkeringsbehovet.

Fylkesmannen mener at det er viktig å vektlegge tilrettelegging for konsentrert utbygging rundt Ås stasjon som kollektivknutepunkt, og ber kommunen vurdere om det er riktig at arealene nærmest

stasjonen skal benyttes til parkeringsplasser. Det er grunn til å tro at man vil oppnå en større reduksjon i det totale transportarbeidet ved å utnytte disse arealene på en bedre måte. Store parkeringsflater så sentralt vil også begrense mulighetene for å utvikle en funksjonell og estetisk bystruktur.

#### *Næringsutvikling*

Fylkesmannen er positiv til kommunens ønske om å legge til rette for kunnskapsbasert næringsutvikling. Fylkesmannen anbefaler at de mest arbeidsplassintensive virksomhetene lokaliseres i gangavstand til Ås stasjon, og forventer at det fastsettes strenge maksimale parkeringsnormer for slike virksomheter.

#### *Jordvern*

Fylkesmannen støtter intensjonen om å bevare den dyrkede jorda i planområdet i overskuelig framtid, og mener det bør være en ambisjon å unngå omdisponering av dyrka jord også på lang sikt. Det bør derfor utredes alternativer som viser hva som skal til for å nå en slik ambisjon, blant annet ved å utrede konsekvensene av ulike fortettings- og transformasjonsstrategier.

#### *Overvann*

Lokal håndtering av overvann må være et hovedprinsipp for overvannshåndtering i planforslaget og bør inngå i alle reguleringsplaner. Arbeidet med å sikre flomveier må ses i sammenheng med dette. I fortettingsområder blir utnyttelse av grøntområdenes potensial for infiltrasjon, fordrøyning m.m. viktig.

## **2. Akershus fylkeskommune**

Skriver at planprogrammet legger opp til en god planprosess med utredninger og drøftinger som i all hovedsak ivaretar de mest aktuelle utfordringene knyttet til utviklingen av Ås sentrum, som et attraktivt sentrum for handel, service og kulturtilbud. Fylkesrådmannen oppfordrer kommunen til å ta et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge.

Fylkeskommunen viser videre til regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus (kjent som Plansamarbeidet). Planen fastsetter at hovedutfordringen er å redusere det totale reisebehovet og øke andelen reiser som skjer med gang-, sykkel- og kollektivtransport, og som skal bidra til et bærekraftig utbyggingsmønster og transportsystem i Oslo og Akershus. Plansamarbeidet legger til grunn en sterk befolkningsvekst i regionene de nærmest 20-30 årene, og peker på at Ås tettsted er pekt ut som en av to prioriterte vekstområder i Follo.

#### *Parkering*

Fylkesrådmannen mener begrensning i parkeringsdekning er et egnet virkemiddel for å stimulere til bruk av gange-, sykkel- og kollektivtransport fremfor bilbruk. Dette er særlig viktig for arbeids- og kundeintensive virksomheter, som genererer et stort transportbehov.

#### *Næringsutvikling*

Fylkeskommunen mener det er positivt at kommunen legger vekt på å tilrettelegge for kunnskapsbedrifter knyttet til universitetsmiljøet, og viser til samarbeidsavtalen om næringsutvikling i Follo, der blant andre Ås kommune er part. Avtalen innebærer at Ås kommune skal sørge for arealmessig tilrettelegging for å styrke innovasjonsmiljøet på Ås, og sørge for at forskningsmiljøet i større grad skal bli en drivkraft for utvikling av næringslivet i regionen. Avtalen forutsetter at kommunen er villig til å vurdere disponeringen av arealer i tilknytning til Campus Ås og Ås sentrum.

#### *Kulturminner*

Det vises til handlingsprogram for kulturminner i Akershus 2013-2018, der fylkestinget har vedtatt å

arbeide for at kulturminner skal spille en rolle i utviklingen av fylkets tettsteder. Utover automatisk fredete kulturminner, ønsker fylkeskommunen at kommunen har økt fokus på nyere tids kulturminner og særlig kulturminner fra 1900-tallet. De trekker særlig frem kjente ferdselsårer og bebyggelsesstrukturer i planområdet som vesentlige å rette et særlig fokus på, heriblant Gamleveien, Raveien/Moerveien, Skoleveien og Sagaveien. De peker også på helhetlige boligområder som «Atriumshusene» ved Kaja, og deler av Søråsteigen. Miljøet omkring kulturskolen er også fremhevet som vesentlig og bevaringsverdig, det samme er Rådhuset i Ås. De viser videre til fredningen av Aud Max, og skriver at Riksantikvaren i mange år har behandlet Studentsamfunnet i Ås, oppført i 1934, som fredet. De anbefaler at også dette miljøet innlemmes i en hensynssone for bevaring av kulturmiljø, som inkluderer Storebrand stadion og grusbanen. Videre pekes det på at også Søråsjordet er et historiefortellende element som illustrerer koblingen mellom den tidligere landbrukshøgskolen og landbruksområdene rundt.

Fylkeskommunen anbefaler at det gjennomføres en kulturhistorisk stedsanalyse, og foreslår verktøyet DIVE til dette formålet, slik at kommunen har oversikt over områdets kulturminneverdier når tettstedets framtid skal planlegges. Fylkeskommunen forventer at bygninger og miljøer som per dags dato er regulert med hensynssone eller til spesialområde bevaring markeres med hensynssone for den nye planen. De oppfordrer ellers til dialog under planarbeidet, slik at det kan drøftes hvordan kvalitetene kan ivaretas i fremtiden. Dersom kulturminneverdiene ikke blir tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget som legges til offentlig ettersyn, vil fylkeskommunen vurdere å legge planen frem for politisk behandling med forslag om innsigelse.

### **3. Statens vegvesen**

Mener planprogrammet er godt utformet som gir gode føringer for planarbeidet, og på en god måte beskriver relevante nasjonale regionale og kommunale føringer.

Det er viktig at de trafikale konsekvensene som følge av de ulike tiltakene utredes og behov for avbøtende tiltak vurderes. SVV understreker behovet for at virkningen for FV 152 av den fremtidige utviklingen må utredes og tiltakene må fremkomme av planen. Både trafikkgenerering av nye tiltak og virkning for kryss bør utredes, og særlig viktig er at virkningen for FV152 ikke gir ulemper for fremkommelighet for busstrafikken. Det blir særlig viktig å tilrettelegge for bruk av kollektive reisemidler og gange/sykkel og at trafikkikkerhet belyses grundig i utredningene.

Vegvesenet anbefaler at kommunen gjør en tydelig prioritering på satsing på trafikantgrupper, slik at områderegeringsplanen prioriterer fotgjengere i løsninger som berører vei og gatestruktur. De anbefaler at det gjøres grundige analyser av bevegelsesmønsteret fra boligområdene og til/mellom sentrale målpunkter, og at kommunen i den forbindelse ser på mulighet for snarveier og «smett», som korter ned gangavstandene.

Statens vegvesen opplyser om at de arbeider med et forprosjekt som skal anbefale tiltak for effektiv bussbetjening og god fremkommelighet for buss til Ås sentrum og stasjonen på kort sikt og i et lengre tidsperspektiv. Statens vegvesen jobber også med et forprosjekt som skal anbefale fremtidige løsninger og rekkefølge for tiltak for å sikre et helhetlig tilbud for gående og syklende gjennom Ås tettsted.

Vegvesenet forutsetter at det legges opp til strenge maksimumsnormer for bilparkering. En reduksjon i antall parkeringsplasser knyttet til arbeidsplasser i sentrum vil også være et viktig tiltak for å redusere antallet jobbreiser med bil. Det er viktig å unngå at innfartsparkering konkurrerer med annen kollektivtrafikk, sykling og gange. Det er derfor viktig at innfartsparkeringer ikke hindrer utvikling av annen arealbruk, som bolig og kontorer med høy utnyttelse, i de verdifulle områdene rundt stasjonen. Det er viktig at kommunen i det videre planarbeidet avdekker det reelle behovet for innfartsparkeringsplasser.

For å øke andelen som sykler er det svært viktig at det satses på gode parkeringstilbud for sykkel, med fasiliteter som gjør sykling til en hensiktsmessig og attraktiv måte å foreta en reise/del av reise på. Det bør innarbeides minimumsnormer for sykkelparkering, som er godt sikret mot tyveri.

#### 4. Jernbaneløst

Jernbaneløst er tilfreds med planens hovedmål, og skriver de har som mål å øke togtrafikken på Østfoldbanen i fremtiden. Intercityutbyggingen vil øke antall persontog, mens offentlige mål om overføring av godstransport fra vei til bane, terminalstruktur samt markedsforhold, kan gi flere passerende godstog. Østfoldbanen antas dermed å bli en viktigere godsbane i fremtiden.

Jernbaneløst kan ikke utelukke tiltak på eller ved stasjonen for å sikre fremkommelighet for togene i fremtiden, og at tiltak kan gi behov for flere eller bedre muligheter for å krysse banen. Jernbaneløst er opptatt av at dette skjer på en sikker måte.

Utover dette minner Jernbaneløst om jernbanelovens § 10, og anmoder om at byggegrenser i planen innarbeides i henhold til dette.

#### 5. Rom eiendom

Rom Eiendom støtter intensjonene både om et styrket Ås sentrum og om satsings på flere attraktive, kompetansebaserte arbeidsplasser. Det er ikke vanskelig å støtte at nærhetsbyen legges til grunn for ønsket utvikling i Ås.

Rom tror hovedgrepet absolutt kan fungere som en basis for en spennende byutvikling i Ås tettsted, og mener utvikling langs sør- og vestaksene bør prioriteres. Mener videre en satsing på en eventuell øst-akse ikke bør utsettes så lenge, men bør utvikles før nord-aksen når fortettings- og transformasjonspotensialet i tettstedet begynner å bli oppbrukt.

Rom Eiendom mener dog planavgrensningen bør inkludere Ås videregående øst for jernbanestasjonen, for å kunne styrke den fysiske tilknytningen mellom Ås videregående og universitets- og kompetansmiljøene i Ås, for eksempel gjennom høy kvalitet på sykkelvei, belysning, grønnstruktur, kunst, m.m. og bevisst valg av funksjoner langs aksene.

Rom Eiendom vil videre fremholde at områdeplanen må være passe grovmasket og fleksibel slik at svingninger i markedet kan tas opp, av hensyn til grunneiere og utbyggere. Som hovedregel mener Rom eiendom at detaljeringsgraden på områdeplannivå må holdes lav. Dette gjelder særlig der hvor det vil bli stilt krav om detaljregulering, og særlig selve utbyggingsfeltene, ikke bare hva gjelder utforming og skalering av bygningsmasse, men også arealformål.

Et hovedmål bør være at utviklingen i Ås sentralområde støtter opp under kollektivtransporten. Planprogrammet bør *enda* klarere signalisere at *gående og syklende skal gis første prioritert* som trafikantgruppe i planleggingen. Prinsipielt mener de at holdeplasser for buss bør legges noe lengre fra selve sentrum, og støtter satsingen på sykkelparkering og sykkelutleie som er nevnt i planprogrammet. De tror Brekkeveien vil kunne fremstå enda mer trivelig som gate dersom den fikk bebyggelsen også på østsiden mot bussterminalarealet.

Helst bør parkering integreres i bygningsmassen på en slik måte at bygningens gulvareal mot gatefasade forbeholdes forretninger og annen publikumsrettet virksomhet som beriker bymiljøet. Under trafikkløsninger bør det tas med *konsekvenser for fordeling på de ulike transportmidler (gange, sykkel, buss, tog, privatbil)* ved ulike valg av rekkefølge for byggeområder og valg av ulike utnyttelsesgrader og fortettingsprinsipper.

## **6. Norges miljø- og biovitenskapelige universitet**

NMBU oppfatter utkastet til planprogram som et godt grunnlag for det videre planarbeidet. Det foreslåtte overordnede plangrepet med akser/korridorer og kvadranter med ulik kapasitet for utvikling vurderes å være et egnet grep for å styre utviklingen, samt gi forutsigbare rammer for grunneiere og utviklere. To delområder inngår i planprogrammet der NMBU er grunneier, del av Åsmåsan og del av Søråsjordet. NMBU peker på at Studentsamfunnet i Ås er eier av Samfunnsbygningen sammen med NMBU, og dermed også er en rettighetshaver i planområdet. De ber om at deres interesser, på linje med universitetets, blir ivaretatt i det videre planarbeidet.

NMBU skriver planprogrammet med fordel kunne inkludere et overordnet verdigrep, forstått som hvilke overordnede verdier utredninger og planarbeid skal baseres på. Universitetet mener at utviklingen av Ås sentralområde bør bidra til å gi tettstedet og kommunen et tydelig særpreg gjennom valg av miljøvennlige løsninger, nærhet mellom universitetet og lokalsamfunnet og et mangfoldig og internasjonalt miljø basert på de samme verdiene som universitetets samfunnsoppdrag. Her savner NMBU særlige føringer for f.eks. materialbruk, eller andre valg av miljøløsninger, som bør tydeliggjøres i planprogrammet.

De foreslåtte hovedtemaer og utredningsbehov synes å være gjennomtenkte. Etter NMBUs vurdering mangler en tydeligere vektning mellom de ulike utredningsbehovene. Særlig tror de vektningen av arealutnyttelse mellom arbeidsplasser og boliger bør tydeliggjøres som utredningstema. De savner mer konkrete føringer for hvilke tettheter og boligtypologier som er ønsket i de ulike delområdene. Videre savner universitetet at ønsket om en tettere fysisk kontakt mellom Campus og tettstedet kommer tydeligere frem som tema for områdereguleringsplanen. De påpeker også at skolekapasitet og barnehagekapasitet ikke er nevnt som utredningstema, som riktignok heller hører hjemme i kommuneplansammenheng, men nevner samtidig at en eventuell ny videregående skole bør vurderes samlokalisert med kunnskapsklyngen på Campus.

## **7. Follo Ren AS**

Ber om at avfall og renovasjon tas inn i planprosessen så tidlig som mulig og at renovasjonstjenesten beskrives i alle kommunale planer tilpasset plannivået slik Follo Rens eierkommuner har vedtatt denne kommunale tjenesten.

De anbefaler nedgravde systemer for både restavfall og papir. Større boligprosjekter har avfallstypene glass-/metallemballasje og klær/sko som lokale nedgravde løsninger på samme sted som restavfall og papir. Follo Ren ber kommunen ha dette som et krav ved noen strategiske utbygginger slik at disse «returpunktene» kan serve totalt ca. 200 boenheter.

Arealer for returpunkter bør tas inn i arealbehovene på flere steder i Ås sentrum.

## **8. Norsk Ornitologisk Forening**

Foreningen fremhever ulike delområder hvor ulike fuglearter er observert og henviser til de ulike delområdene i planprogrammet. I område 2 og 7 er det observert spillende åkerrikse (kritisk truet i norsk rødliste for arter 2010) i hekkesesongen i løpet av de siste 7–8 årene. De mener det derfor er viktig at disse to områdene forblir dyrka mark, og ikke bygges ut til bolig- eller næringsformål. Spesielt vil foreningen kommentere område 4, Åsmåsan/Åsmyra. Her er foreningen ikke kjent med om det er gjort systematiske fugleregistreringer, men de kjenner til at flere interessante arter er observert i området. Her nevnes gulsanger samt hekkende flaggspett, vendehals, nattergal og kattugle. Foreningen ber om at det gjennomføres en grundig kartlegging av biologisk mangfold i dette området, herunder fuglefaunaen.

## **9. Ås IL Friidrett**

Friidrettsgruppa ber om at det settes av et område i reguleringsplanen for bygging av en friidrettshall

som en del av en flerbrukshall i Ås sentralområde. De mener en slik bygning må ligge sentralt til i forhold til potensielle brukere og i forhold til offentlig kommunikasjon. De foreslår som utgangspunkt en plassering nord for bensinstasjonen i Ås sentrum, som også kan gi plass for en utvendig skatepark.

#### **10. Ås Rotaryklubb**

Foreslår en «Odd Tandbergs Plass» i sentrum av Ås, og mener krysset der Rådhusplassen møter Moerveien helt i nærheten av Tandbergs hus vil være ideelt. Odd Tandberg er svært begeistret for planene, og han har sagt seg villig til å lage en skulptur mot at han får dekket sine direkte utgifter.

#### **11. Ås Eldreråd**

Mener sykehjem og demenssenter må sees i sammenheng med andre tilbud knyttet til folkehelse og trivsel naturlig lagt til sentrum. Understreker viktigheten av å finne plass for et flerbrukshus som foreslått av Enhet for folkehelse og frivillighet og av NAV ungdomsteam.

For øvrig fremhever de en overordnet målsetting som må være et godt boligområde for folk i alle aldre, med god fremkommelighet for alle. Eldrerådet mener tilhørighet og trivsel er avgjørende for hvor store omsorgstjenester som vil kreves av Ås kommune. Avgjørende for tilhørighet og trivsel, vil være å ha et sentrum der det finnes nødvendig mangfold i servicetilbud og kulturell aktivitet. Et forslag om nyoppusset kulturhus vil være en mulighet til å utvikle dette videre. Også et handelssenter med butikker for et mangfold av varer sammen med kafeer, servicetilbud og gangarealer vil heve trivselen i sentrum.

Det er nødvendig at sentrum sikres god fremkommelighet for alle typer fotgjengere, med godt tilrettelagte parkeringsmuligheter for innkjøring til sentrum, og et handels- og aktivitetssentrum med stort mangfold.

#### **12. Ås Krf**

Positive til det igangsatte arbeidet, og støtter en overordnet målsetting om økt fortetting i Ås sentrum, men savner en overordnet diskusjon omkring hvor stor befolkningsvekst det er realistisk å få til i dette planområdet uten at det går ut over bokkvaliteten. Utredning av gode trafikkløsninger må prioriteres høyt.

Ås kommune bør statuere et eksempel ved å være svært restriktive med omdisponeringer av jordbruksmark til andre formål. En slik overordnet prioritering bør også gjenspeiles sterkere i planprogrammet, blant annet ved ikke å åpne opp for framtidig utbygging på Dysterjordet.

De mener framtiden til næringsområdet i Langbakken må utredes nærmere, og at eksisterende næringsliv sikres alternative tomter. Det bør settes av areal til et framtidig hotell i Ås sentrum. Vestkorridoren er svært viktig. Tomta til Åsgård skole spiller en nøkkelrolle, og de ber derfor om at utviklingen langs denne korridoren ses i sammenheng med skolestrukturen i Ås og at alternativ plassering av Åsgård skole blir utredet nærmere.

#### **13. Ås Senterparti**

Vil prioritere utviklingen av sentrum inkludert European-kvartalet, og mener handel, service og møteplasser i offentlige rom vil være viktige hensyn i planen. Videre vil Ås Senterparti prioritere utvikling av vest-aksen. Nord-korridoren er interessant å planlegge i denne omgang, sør-korridoren kan settes på vent, mens øst-korridoren ikke trenger å bearbeides videre. Viktig med medvirkning og at det skapes engasjement.

For referansegrupper foreslås følgende grupper:

- Offentlige etater: Jernbaneverket, Vegvesenet, Ruter, NMBU

- Næringsliv: Handel, service, gårdeiere
- Brukere: Unge/gamle, gående/syklende/kollektivbrukere/kjørende

Til sist bemerker Ås Senterparti at fremdriftsplanen er altfor ambisiøs og foreslår ny frist for sluttbehandlingen til januar 2016.

Berørte privatpersoner og naboer

---

#### **14. Samtalegruppa ved Ås seniorsenter**

Samtalegruppa beskriver en bekymring for tap av matjord omkring Ås tettsted, og den globale matsituasjonen generelt, og vil vekte vern av matjord høyere enn andre interesser der det er mulig.

Videre mener de Plansamarbeidets forslag om «regionby» i Ås strider mot sunn fornuft og må stoppes før planene kommer for langt. De peker på usikkerheter i kunnskapsgrunnet til Plansamarbeidet, særlig omkring forventet befolkningsvekst, og savner en tydeligere redegjørelse for hvilken rolle øvrige steder i Follo og Akershus skal spille i fremtiden. Fordeling av vekst avhenger av politisk vilje og tiltak, og det er nødvendig med målrettede tiltak for å begrense flytting innenlands til pressområdene omkring Oslo og Akershus. De savner videre en redegjørelse for menneskelig trivsel, både i høringsutkastet til plansamarbeidet og til planprogrammet for Ås sentralområde.

Prinsipielt mener samtalegruppa Ås kommune heller bør tilrettelegge for at hovedtyngden av boligbygging i kommunen legges i nærhet til vann og på ikke-dyrkbar mark, fortrinnsvis ved Vinterbro, med utbedret kollektivbetjening her som også kan inkludere rutebåter.

Samtalegruppa forventer nært samarbeid mellom universitetet og kommunen i planarbeidet, og nevner særlig universitetets arealbehov for boliger til ansatte og arealer til kompetansenæringer tilknyttet universitetet. De fremhever viktigheten av at universitetets vekstmuligheter ikke hemmes av kommunens behov for arealer til nye boliger, og viktigheten av at Ås ikke blir en soveby for folk som arbeider i Oslo. Slik planlegging må tuftes på overordnede føringer for transport og nærhet mellom arbeidsplass og bolig, barnehager, skoler og friarealer, der kollektiv transport, sykkel og gange står sentralt.

Fylkesvei 152 beskrives som en betydelig barriere i Ås, og som antas å forsterke seg over tid, og som vil gjøre det lite attraktivt å videreutvikle forbindelsen mellom universitetet og sentrum. De ser helst at kommunen tar initiativ til å få veien lagt utenom tettstedet.

#### **15. Brekkeveien 16 og 18 AS (gnr 54 bnr 52)**

Mener det er viktig at feltene S10, S14, P14 og P26 i reguleringsplan fra 1990-tallet reguleres i sammenheng slik at det kan tilrettelegges for felles løsninger når det gjelder atkomst, parkering, helhetlig uttrykk m.m. Feltene bør planlegges slikt at det sikres gode utsiktssoner østover, og bør sørge for variert bygningshøyde og oppdelte volumer. Ser for seg en høyere bebyggelse mot øst enn mot vest. De tror det bør tillates parkering i deler av 1. etasje både fordi området sannsynligvis blir liggende noe utenfor sentrumskjernen og pga. vanskelige grunnforhold ned mot jernbanen.

#### **16. Trygve Roll Hansen**

Mener utbyggingen som er skissert betyr høyt og tett, med lite lys, og at ingen vil bo der. Videre at Ås kommune vil bli rammet av økende offentlig fattigdom dersom kommunen følger opp prognosene om dobbelt så mange bosatte i Ås i 2040. Økt offentlig fattigdom vil føre til forslumming av Ås, gjøre Ås mindre attraktiv og samtidig skape større sosiale problemer, fordi kommunen ikke får råd til å bedrive forebygging verken for barn, ungdom eller eldre.

### **17. William Koren**

Ønsker at fotgjengerovergangen ved Brekkeveien/Skoleveien utbedres og foreslår at det kan være aktuelt med lysregulert kryss.

### **18. Yngve Asheim**

Vil at Ås skal profileres som en grønn kommune, og at universitetsparken brukes som forbilde for hvordan Ås kan utvikles videre. Vil bygge studentboliger mot Ås kirke og Årungen tett på Ås campus. Ønsker internt kollektivnett i sentrum og at tettstedet er bedre tilrettelagt for økt sykkelbruk.

### **19. Linda Rønning**

Savner oversikt over gamle ærverdige hus i Ås. Mener Ås kommune trenger gamle bygninger som gir sjel og liv til bymiljøet, og vil ha strengere vern av disse.

### **20. Åge Michelsen**

Vil at kommunen selger hangartomta og for å tilrettelegge for hotell med «bed and breakfast» og konferanselokaler i tillegg til små leiligheter for unge.

### **21. Oddvar Haveraaen**

Forventer at flere kunnskapsbedrifter vil etableres i nærområdet etter flyttingen av veterinærmiljøet. Flyttingen forplikter, og kommunen må legge til rette for at dette kan skje på en bærekraftig måte med et langsiktig perspektiv. Bare unntaksvis må det bygges ned høyproduktiv dyrka eller dyrkbar mark pga. fremtidig usikkerhet. Mener det skal være mulig med utbygging lengre fra kollektivtrafikk siden det blir mer utbredt med elbiler i fremtiden.

### **22. Fredrik Ystehede**

Redegjør for de relevante alternativene for samferdselsutfordringene for et tettsted i vekst:

- 1) Ny omkjøringsvei for FV152 nord for NMBU og Frydenhaug.
- 2) Utvide dagens 152 til fire felt mellom Korsegården og Ås sentrum, med to nye kollektivfelter. Vurderes som uaktuelt på østsiden av jernbanen, slik at en utvidet vei må fortsette mot Ski langs jernbanen til Holstad.
- 3) «Gjør ingenting»-alternativet. Utbedring av kryssene FV152/Brekkeveien, Meierikrysset, Skogveien/Skoleveien og ved bensinstasjonen. Kraftig forbedrede løsninger for syklisters langs strekningen, og økt busskapasitet.

### **23. Turid Hafstad**

Er opptatt av åpenheten i Søråsteigen. Vil opprettholde 50-tallsbebyggelsen og ivareta Ekornskogen.

### **24. Kjell Ivar Brynhildsen**

Mener det må legges til rette for større boligområder, og at kommunen bør gjøre det enklere for de som sitter på sentrumsnære større boligeiendommer og mindre bruk å tilrettelegge for utbygging. Mener det bør åpnes for bygging av boliger i uregulerte områder eller LNF-områder.

Foreslår at kommunen utarbeider retningslinjer for dispensasjoner ved byggesøknader i LNF og uregulerte områder, og at det åpnes for utbygging i områder i lengre avstand til Ås sentrum. Vil at Eldorlia tas inn i reguleringsplanen som antas å gi ca. 200 boliger. Ønsker at det legges til rette for skole på egen tomt sentralt på Dyster-Eldor feltet. Vil etablere matebuss til disse boligområdene i syd.

### **25. Solveig Schytz**

Understreker at et hovedgrep i framtidig planlegging av Ås tettsted må være å styrke sammenhengen mellom Ås sentrum og Campus Ås.



Mener jordvern må tillegges større vekt enn i dag ved utvikling av sentrum, og at bygging av nye bolig- og næringsarealer bør skje ved fortetting og transformasjon innenfor eksisterende byggeområder. Ved omdisponering av skogteiger må det beholdes grønne korridorer som sikrer adgang fra eksisterende boligområder. Det må brukes betydelige ressurser på tettstedsutvikling og arkitektur for å sikre at fortetting og transformasjon skjer med høy kvalitet.

Utbygging av Ås må skje i tett samarbeid med NMBU som grunneier, og foreslår at det opprettes flere universitet- og studentfunksjoner i Ås sentrum, som studentboliger og undervisningslokaler. Det må reguleres næringsarealer til arbeidsintensive bedrifter (kontorlokaler) i umiddelbar nærhet til togstasjonen. Videre bør det reguleres for bolig og næring inne på campusområdet for å tilrettelegge for at bedrifter som er spin-offs fra forskningsmiljøet på Campus Ås kan etablere seg nær fagmiljøet de sprang ut fra.

Bussforbindelsen fra Korsegården via NMBU, Ås Sentrum til Ski må styrkes. Doblet frekvens på denne busslinja vil øke sjansene for å lykkes med å binde sammen Campus Ås med Ås sentrum.

Det bør settes i gang en utredning av hvordan FV152 kan legges utenom sentrum, fortrinnsvis ikke gjennom boligfelt, godt plassert i forhold til eventuelt ny kryssing av jernbanen og utenom Campusområdet. Busstasjon bør flyttes til andre siden av jernbanen ved Gamle Eriksen kolonial.

Mener parkeringstilbudet i sentrum bør bedres betraktelig, og foreslår parkeringshus for pendlere på Østsiden av jernbanen. Behov for ytterligere parkeringstilbud i sentrum bør utredes. Alle nye bygg i sentrum må ha krav om parkeringsplasser under bakkenivå.

## **26. Kajajordet I Borettslag**

Opptatt av at barn- og unges lovfestede rettigheter til å bli inkludert i prosessen ivaretas, og at hensyn til barn- og unges interesser bør være ett av temaene som konsekvensutredes. Peker spesifikt på ønske om å bevare arealet mellom Lyngveien 12, 14, 16 og 18 som friareal og hundremeterskog. Ellers bes det ses på trafikk løsninger fra Kaja via Bensinstasjonen til FV152 og fra Hogstvetveien.

## **27. Jan Fr. Holmqvist**

Opptatt av jordvern og Ås' åpne karakter. Foreslår at det snart skapes enighet om en grønn strek som skal verne disse arealverdiene. Foreslår å betrakte de sentrumsnære jordene som vann, som ikke bør diskuteres omdisponert.

## **28. Egil Ørbeck**

Argumenterer for nye trafikk løsninger langs RV152, og foreslår nye rundkjøringer ved innkjøringen til Rådhusplassen i vest og Langbakken i øst. Videre foreslår Ørbeck å etablere bussholdeplass ved gamle Eriksens landhandel, å utnytte dagens terminal til utvidet drosjeholdeplass, flere parkeringsplasser og sykkelparkering som tar vare på elektriske sykler ved stasjonen.

På del av Søråsjordet foreslås nedgravd kombinert flerbrukshall og undervisningslokaler, svømmehall og «bed & breakfast», og en mulig underjordisk korridor knytter byggene sammen. For bebyggelse på Søråsjordet ønskes lav profil på byggene slik at det sikres utsikt til jordet langs FV152.

## **29. Aase W Ottesen**

Savner fokus på gateplanet, særlig overgangen mellom bygg og gate, og ber kommunen se litt tilbake på det som er oppført i sentrum de siste årene. Ottesen savner flere planter, gress eller busker i gatebildet, og mener «den grønne kommunen Ås» må være noe mer enn Dyster- og Søråsjordet. Hun foreslår at kommunen i fremtiden ikke tillater bebyggelse som dekker hele tomta til større utbyggingsprosjekter, men at det settes av areal til grønnstruktur i gaterommet.

#### **4.5 Samlet gjennomgang av høringsuttalelsene**

Kommunen har mottatt jevnt over positive høringsuttalelser fra offentlige myndigheter, privatpersoner og lokale foreninger til planprogrammet. Planprogrammets ambisjoner om et kompakt tettsted med korte avstander, gode gang- og sykkelforbindelser tilknyttet sentrale kollektivtraséer med redusert transportbehov for ny bebyggelse støttes. I hovedsak peker uttalelsene på at planprossessen ivaretar de aktuelle utfordringene knyttet til utviklingen av Ås sentralområde i tiden fremover og de aktuelle utredningstemaene beskrives som relevante. Det foreslåtte hovedgrepet vurderes som godt, og endog spennende. De mange uttalelsene vitner om et engasjement omkring planarbeidet og har bidratt med flere gode innspill i en tidlig fase av arbeidet.

Planprogrammet er revidert for å imøtekomme uttalelsene, der blant annet utredningstema (kap 8) er justert. Kommentarer er redegjort for nedenfor etter berørt tema.

##### *Arealutnyttelse*

Overordnede myndigheter forventer høy arealutnyttelse og flerfunksjonalitet for eventuelt nye utbyggingsområder, og for områder som vurderes som velegnet for fortetting, kombinert med godt opparbeidede uteområder. Rådmannen foreslår å utarbeide et dimensjoneringsgrunnlag for å vise behovet for arealer som følger målsettingen om et kompakt tettsted med god kollektivdekning som reduserer transportbehovet for nye bosetninger innenfor planområdet, samt anbefalt arealutnyttelse og bygningstyper for områdene. Dette vil inngå som en del av kunnskapsgrunnlaget og er nevnt som et utredningsbehov i kapittel 8. Utredningen skal ses i sammenheng med retningslinjer om krav til arealutnyttelse i regional plan for areal og transport i Akershus.

##### *Næringsutvikling*

Ambisjonen om å tilrettelegge for kunnskapsbedrifter deles av de aller fleste høringsuttalelsene. Fylkeskommunen refererer til samarbeidsavtalen mellom fylket, kommunen og universitetet blant andre, som vil være vesentlig for satsingen, og som kommunen vil følge tett opp i tiden fremover.

##### *Samferdsel og parkering*

Flere uttalelser peker på behovet for en tydelig prioritering av trafikantgrupper, gode sykkeløsninger og strenge parkeringsnormer for sentrumsnære områder og for næringsarealer, samt at behovet for innfartsparkering skal redegjøres for. Disse temaene vil redegjøres for i planforslaget.

Flere av høringsuttalelsene peker på forslag til nye kryssløsninger og behovet for utbedring av fylkesveien gjennom Ås sentrum. Fremtidig utforming av FV152 som inkluderer gode tiltak for gående og syklende, trygge overganger og fornuftig trafikkavvikling vil være et sentralt utredningstema, der behovet for godt samarbeid med Statens Vegvesen er fremtredende. Det er i så måte positivt at Vegvesenet er engasjert i forprosjekter, som berører både nye løsninger for avvikling av busstrafikken og nye løsninger for et helhetlig tilbud for gående og syklende langs strekningen.

##### *Kulturminner*

Fylkeskommunen mener kommunen har et særlig ansvar for verning av nyere tids kulturminner, og forventer at det utarbeides en kulturhistorisk stedsanalyse for hele planområdet, med særlig fokus på delområde 6 og 3. Kommunen har en vedtatt plan for kulturminner, men rådmannen støtter likevel at et slikt arbeid utarbeides som del av kunnskapsgrunnlaget for planforslaget, og gjerne ved bruk av DIVE-analyse som metodikk. Arkeologisk registreringer og redegjørelse for verdifulle bygg og

bygningsmiljøer er inkludert som utredningstema. Konstruktiv dialog med fylkeskommunen under utarbeidelse av planforslaget vil være vesentlig i dette arbeidet.

#### *Biologisk mangfold*

Registrering av biologisk mangfold ved Åsmåsan/Åsmyra og for del av Søråsjordet må vurderes å inngå i kunnskapsgrunnlaget ved utarbeidelse av planforslag som berører disse områdene, og er inkludert som utredningstema.

#### *Offentlige utearealer*

Flere uttalelser vitner om engasjement omkring de offentlige uterommene i Ås. Rådmannen støtter at de offentlige uteområdene fortjener en oppgradering, og har forståelse for ønsket om et grønnere preg i utearealene og i de bebygde miljøene for øvrig. Planforslaget skal redegjøre for etablerte og potensielt nye byrom i sentrumsområdet, og det skal fokuseres på løsninger med innslag av vegetasjon og som sikrer god fremkommelighet for alle aldersgrupper.

#### *Jernbanestasjonen*

Flere av uttalelsene fokuserer på arealene omkring jernbanestasjonen, som oppleves som underutnyttet og lite attraktive. Planforslaget skal redegjøre for alternativ utnyttelse av arealene, der flere av høringsuttalelsene har bidratt med forslag. Jernbaneverket minner om jernbanelovens paragraf § 10, som beskriver svært restriktive muligheter for permanent bebyggelse innenfor 30 meter fra jernbanesporene. Planforslaget vil forholde seg til disse føringene, samtidig som alternativer som ikke er i strid med hensynet til fremtidig utvidede jernbanearealer ivaretas. Dette kan inkludere vegetasjon, overdekt sykkelparkering eller sykkelhotell, og mindre omfattende bebyggelse.

#### *Prioriteringsrekkefølge*

Flere av uttalelsene peker på et ønske om å prioritere sentrum, sør- og vestaksene, samtidig som det totale arealbehovet og kapasitet innenfor planområdet må redegjøres for. Rådmannen deler oppfatningen om at vestkorridoren og sentrumsområdet prioriteres først i det videre planarbeidet. Kapasitet innenfor hele planområdet skal redegjøres for i et særskilt utarbeidet dimensjoneringsgrunnlag. Utredningstema redegjort for i kapittel 8 er listet i prioritert rekkefølge.

#### *Medvirkning*

For uttalelser som berører medvirkning er temaet redegjort for i kapittel 4.3. For barn- og unge lener planarbeidet seg i stor grad på funnene i de medvirkningsopplegg for barn- og unge som er holdt i forbindelse med rullering av kommuneplan for Ås våren 2014.

#### *Kulturlandskap og jordvern*

I hvilken grad dagens potensiale for matproduksjon kan opprettholdes i sentrumsområdet skal redegjøres for i planforslaget, jfr. kap 8.



## 5. Forholdet til eksisterende planer og retningslinjer

---

### 5.1 Statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging

*Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.*

*Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.*

*Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.*

*Rammer for utbyggingsmønster og transportsystem bør fastsettes i regionale planer i tråd med disse retningslinjene. Planene bør avklare utbyggingsmønster, lokalisering av regionale handels- og servicefunksjoner og hovedtrekkene i transportsystemet, herunder knutepunkter for kollektivtrafikken. Planene bør trekke langsiktige grenser mellom by- og tettstedsområder og store sammenhengende landbruks-, natur- og friluftsområder.*

*Utbyggingsmønster og transportsystem må samordnes for å oppnå effektive løsninger, og slik at transportbehovet kan begrenses og det legges til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.*

*I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. I områder med stort utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk. Samtidig bør hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet tillegges vekt, i tråd med statlige normer og retningslinjer.*

*Potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk. Nye utbyggingsområder bør styres mot sentrumsnære områder med mulighet for utbygging med mindre arealkonflikter. Utvikling av nye, større boligområder må sees i sammenheng med behovet for infrastruktur.*

*Det er nødvendig å ta vare på god matjord, men jordvernet må balanseres mot storsamfunnets behov. I områder med lite utbyggingspress, og hvor lokale myndigheter vurderer det som nødvendig for å øke attraktiviteten for bosetting, kan det planlegges for et mer differensiert bosettingsmønster.*

*Infrastruktur og framkommelighet for kollektivtrafikken skal prioriteres i planleggingen. I transportkorridorer hvor det er grunnlag for det, skal areal og kapasitet til bane og annen kollektivtrafikk vektlegges.*

*Knutepunkter for kollektivtrafikken bør ha gode overgangsmuligheter mellom ulike transportmidler. Det bør legges til rette for innfartsparkering langs hovedlinjene for kollektivtrafikken. Tilrettelegging for innfartsparkering må sees i sammenheng med behovet for fortetting og effektiv arealutnyttelse rundt kollektivknutepunkter.*

*Planleggingen skal bidra til å styrke sykkel og gange som transportform. I større by- og tettstedsområder der økt bruk av sykkel og gange kan bidra til effektive løsninger for transportsystemet, bør det utarbeides planer for et sammenhengende gang- og sykkelvegnett med høy kvalitet.*

*Ved forslag om omdisponering av verdifull dyrket eller dyrkbar jord, eller viktige arealer for naturmangfold, grønnstruktur eller friluftsinnteresser, bør potensialet for fortetting og transformasjon være kartlagt.*

*Regionale analyser av befolkningsvekst og befolknings sammensetning og lokale og regionale analyser av boligmarkedet bør inngå i grunnlaget for planleggingen.*

*Kommunene skal legge retningslinjene og vedtatte regionale planer til grunn for arbeidet med egne planer og for behandling av private planforslag. Kommunene bør i overordnede planer fastsette minimumskrav til utnytting i fortettingsområder.*

Områdereguleringsplanen skal svare til forventningene gitt av de rikspolitiske retningslinjene for samordnet areal og transportplanlegging. Ved å tilrettelegge for et arealeffektivt og kompakt tettsted, i tilknytning til kollektivknutepunktet ved Ås stasjon og langs fylkesvei 152, legges det samtidig til rette gode forutsetninger for å styrke Ås sentrum som en attraktiv etableringsarena for et mangfold av handel- og servicetilbud.

## 5.2 Plansamarbeidet for samordnet areal og transport for Oslo og Akershus

Oslo bystyre og Akershus fylkesting vedtok i mars 2012 planstrategi og planprogram for «Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus». Arbeidet er kjent som Plansamarbeidet, og har som mål å utarbeide en regional plan som skal gi svar på utfordringer og muligheter knyttet til befolkningsvekst i Osloregionen de neste 20 årene.

Plansamarbeidet har som mål å få produsert en endelig plan i løpet av 2015. Det foreligger et høringsforslag som er brukt som bakgrunn for hvordan Ås kommune kan forskuttere innholdet i planen, i arbeidet med områderegulering av sentralområdet.

Ås kommune er pekt ut som et satsningsområde for å ta sin del av veksten i regionen i flere av utviklingsmodellene Plansamarbeidet har utarbeidet som grunnlag for planarbeidet.

I høringsutkastet pekes det på potensialet for kunnskapsbasert næringsutvikling i Ås tettsted, og kommunen bes om å være seg bevisst om sitt ansvar for å tilrettelegge for arbeidsplasser som er sikret tilgjengelighet til kollektivtransport og tilknytning til et stort regionalt arbeidsmarked. Vekst og investeringer i universitetsmiljøet på NMBU er å betrakte som et komparativt fortrinn for Ås kommune med tanke på fremtidig næringsutvikling.

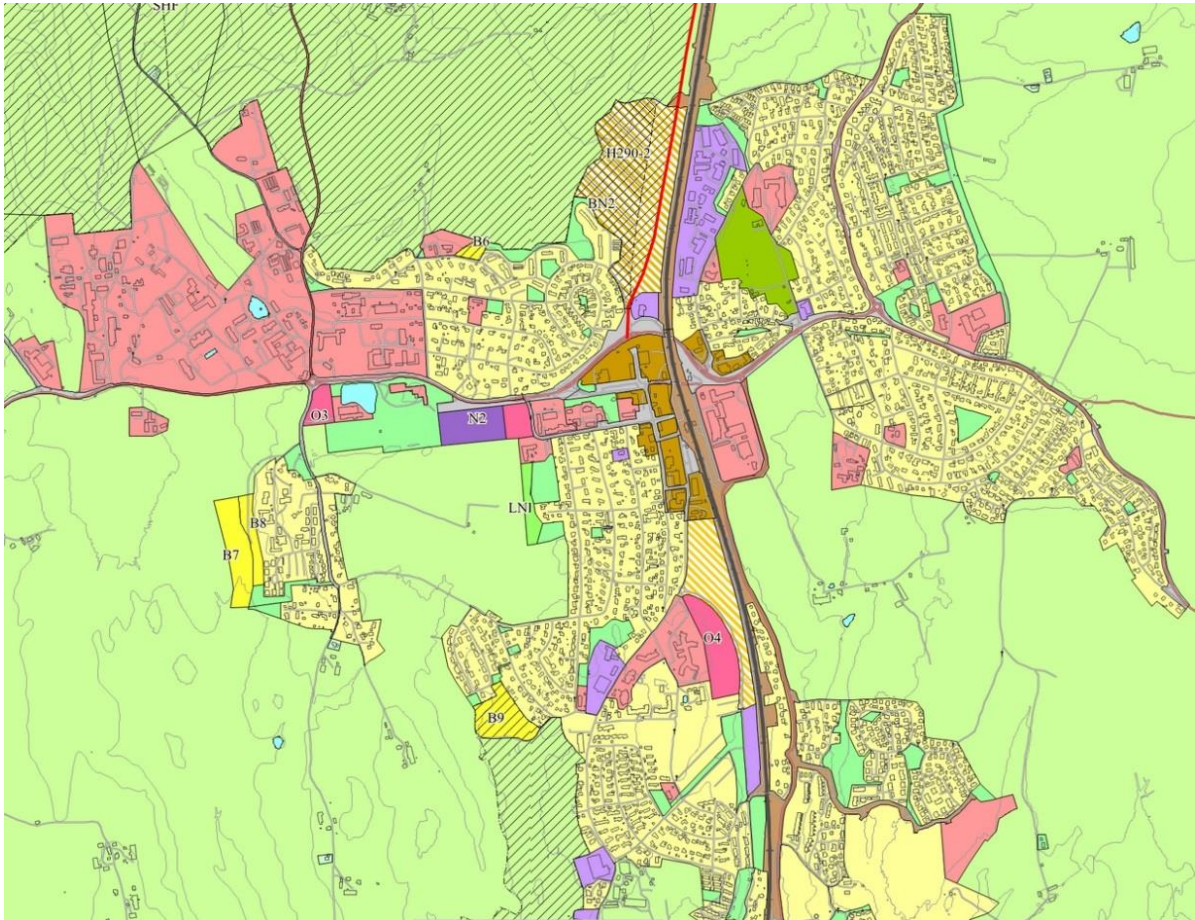
Boligutredningen som danner kunnskapsgrunnlag for Plansamarbeidet, anslår at det vil være behov for 4500 nye boliger i Ås tettsted frem mot 2030. Utredningen peker samtidig på behovet for å diversifisere boligmassen i Akershuskommunene, som er preget av overvekt av eneboliger og småhus. Det er vurdert at det vil være behov for et større mangfold av boligtyper i fremtiden.

Ås kommunestyre fattet vedtak i møte 11.12.2013, som stadfestet en positiv holdning til målene Plansamarbeidet redegjør for. Vedtaket forutsetter en avveining mellom dyrka mark og utbygging innenfor de rammer som er fastsatt i Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging. Det støtter forslaget om satsing på konsentrert næringsutvikling i utvalgte steder i Follo, og påpeker at Ås sentrum bør være et av disse stedene.

Områdereguleringsplanen har som ambisjon å gi svar på flere av utfordringene Plansamarbeidets høringsdokument belyser. Blant annet blir det vesentlig at områdereguleringsplanen tar høyde for et taktskifte i attraktivitet som lokaliseringssted for kontorbedrifter tilknyttet FoU-miljøet ved universitetet i Ås. Regjeringens satsning på utvikling av norsk kunnskapsøkonomi, universitets samlokalisering med veterinærhøgskolen og øvrige utvikling med utvidet studietilbud og økt studentmasse er å betrakte som stikkord i denne sammenheng.

Områdereguleringsplanen skal gi svar på hvordan tettstedet kan tilrettelegge for en konsentrasjon av arbeidsplasser som gjør at Ås kan utvikles som en vital næringskjerne for kunnskapsbaserte næringer. Dette innebærer blant annet at planen skal redegjøre for næringsarealer i nærhet til Ås sentrum. Vista Analyse AS har på oppdrag fra Plansamarbeidet utredet hvilke forutsetninger kommunen kan bidra med for å tilrettelegge for en slik utvikling. Denne rapporten vil være retningsgivende for arbeidet med lokalisering av nye tettstedsnære næringsområder.

### 5.3 Kommuneplan for Ås (2011-2023)



*Utsnitt fra kommuneplanens arealdel 2011-2023*

Kommuneplan for Ås (2011-23) beskriver kommunens holdning til utbyggingsmønster og næringsstruktur.

Planen understreker at ny utbygging i Ås kommune i hovedsak skal skje innenfor eksisterende byggeområder i form av fortetting og gjenbruk av arealer, og at 75% av nye boligområder skal kanaliseres til sentralområdet i Ås tettsted.

Redusert transportbehov er et grunnleggende kriterium for lokalisering av boliger, og det skal legges til rette for høy utnyttelse for de arealer som er avsatt til utbyggingsformål. Det skal også sikres fremkommelighet til friluftsområder og tettstedets servicetilbud for innbyggere som ikke disponerer bil.

Videre skal det vurderes en langsiktig grense for tettstedets videre utvikling.

Kommuneplanen peker ut to punkter som viktige satsningsområder for næringslivet i kommunen:

- Tilrettelegge for virksomhet som kan bidra til å utvikle Ås sentrum til et attraktivt sentrum for handel, service og kulturtilbud.
- Tilrettelegge for kunnskapsbedrifter knyttet til universitetsmiljøet.



En viktig oppgave for kommunen er å sørge for at arealer som er tilpasset kunnskapsbasert virksomhet er gjort tilgjengelige enten nær sentrum, eller mellom Ås sentrum og universitetsområdet.

Områdereguleringsplan for Ås sentralområde skal gi konkrete svar på kommuneplanens ambisjoner når det gjelder utbyggingsmønster og næringsstruktur.

Områdereguleringsplanen forholder seg til arealene disponert i kommuneplanen, og foreslår ingen nye utbyggingsområder. Arbeidet med områdereguleringsplan foregår parallelt med arbeid med revidert kommuneplan for Ås kommune, som gir arbeidet med områdereguleringsplanen anledning til å kunne tilrettelegge for infrastruktur til områder som eventuelt blir disponert i ny kommuneplan.

## **5.4 Andre føringer**

### Kulturminneloven

Kulturminneloven forbyr i utgangspunktet alle tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner. Som kulturminner regnes alle kulturminner eldre enn reformasjonen i 1536, og erklærte stående byggverk med opprinnelse fra perioden 1537-1649.

Områdereguleringsplanen skal avklare nødvendige sikringssoner rundt fredede kulturminner og særegne bygningsmiljøer.

### Naturmangfoldloven

Loven sørger for en bærekraftig forvaltning av naturen som ivaretar:

- Mangfoldet av naturtyper og deres karakteristiske artsmangfold og økologiske funksjoner innenfor sine naturlige utbredelsesområder.
- Artene i sine naturlige utbredelsesområder og deres genetiske mangfold og levedyktighet.

Videre inneholder loven retningslinjer for offentlig beslutningstaking (jf §§ 8-12) deriblant:

- At offentlige beslutninger i rimelig grad skal bygge på vitenskapelig grunnlag om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger.
- Å være «føre var» og unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet, når det ikke foreligger tilstrekkelig kunnskap om tiltakets virkninger for naturmiljøet.
- At kostnader ved avbøtende tiltak skal bæres av tiltakshaver.

Områdereguleringsplanen skal avklare behovet for båndleggingssoner knyttet til bevaring av naturmiljøer innenfor planområdet.



## 6. Beskrivelse av planområdet

---

### 6.1 Ås tettsteds historiske utvikling

Kapittelet redegjør for Ås tettsteds planhistorie i svært korte trekk.

Tettstedets moderne historie begynner med etableringen av Smålensbanen og Ås stasjon i 1879, og etablering av Landbrukshøgskolen i 1859.

I perioden frem til først verdenskrig er tettstedet preget å være et landbrukssamfunn, men i mellomkrigstiden opplever bygda en vridning i sysselsettingen mot nye næringer.

I takt med samfunnets øvrige modernisering i etterkrigstiden, etableres moderne bygårder i Ås sentrum omkring 1960. Blant annet ble den gamle brannstasjonen, bankbygget og hotellet i Moerveien oppført i denne perioden.

Bilismen gjør seg gjeldende i Norge, og kommunen legger til rette for romslige eneboligtomter og selvbygging. Kajajordet blir utbygget, og knytter sammen universitetsområdet med sentrumsområdet, samtidig som nye arealer gjøres klar for utbygging i skogteigene nordøst i tettstedet. Eksisterende bebyggelse langs Moerveien utvides til også å omfatte Søråsteigen i sydvest.

På 70-tallet innvier Ås sitt eget topp moderne bibliotek, kulturhus med konsertsal og kino, som etableres i det nye rådhuskomplekset, plassert på en sentralt beliggende potetåker langs Drøbaksveien. Tidlig på 80-tallet var kinoen Norges best besøkte kino per innbygger.

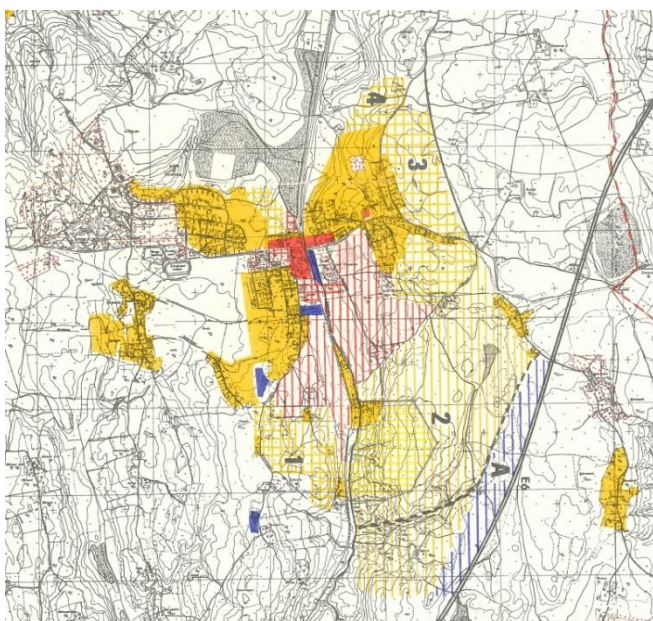
Den stadige utviklingen av nye eneboligområder og bilens utbredelse utover fra 60-tallet og utover gjør at behovet for en grundig omlegging av riksveien blir tydeligere utover 70-tallet. Veien ble endelig prosjektert og lagt i kulvert under jernbanelinjen mot slutten av 80-tallet. Slik kunne trafikken flyte fritt, og den karakteristiske jernbanebommen i sentrum blir fjernet.

Perioden frem til 2000 er preget av regulering av flere eneboligområder i periferien av tettstedet, deriblant nordre del av Dyster-Eldor syd i tettstedet. Fokus rettes videre mot Moerjordet i sydvest, der reguleringsplanen ble endelig vedtatt i 2003.

Etter 2000 er fokus skiftet mot sentrum, og reguleringsplan for Ås sentrum vedtas i 2002. Beslutningen fører til sanering av mye av den eldre bebyggelsen og det reises nye leilighetskomplekser i kvartalsbebyggelse fra 2006 og til i dag.



*Flyfoto av Ås sentrum fra 1948.*



*Generalplan fra 1966. Sentrums tre tilgrensende boligområder er markert i gult. Flere områder øst for sentrum foreslås som nye fremtidig utbyggingsområder, markert med gule og røde striper. Kun deler av planen er gjennomført.*



*Bebyggelsesplan for reguleringsplan for Ås sentrum fra 1981. I samme periode planlegges ny trasé for riksveien.*

*Reguleringsplanen la opp til bilfritt sentrum og gågate langs Moerveien, Raveien og deler av Skoleveien mot stasjonen, med forseggjorte torg mellom Rådhuset og Moerveien.*

## 6.2 Avgrensning av delområder

Områdereguleringsplanen foreslår å inndelege planen i et antall delområder. Det vidare planarbeidet vil avklare om enkelte delområder skal utelates under utarbeidelsen av reguleringsforslag, jfr. kapittel 3.2. Avgrensning av de ulike delområdene er redegjort for nedenfor.



*Områdereguleringsplanens foreslåtte avgrensning av delområder*

### 6.3.1 Ås sentrum

Ås sentrum er i områdereguleringsplanen betegnelsen på området vest for Østfoldbanen og øst for Åsgård skole. Området er å betrakte som de absolutt mest sentrale delene av tettstedet, og avgrenses av fylkesvei 152 i nord og Søråsteigen i syd.

Det er gjennomført betydelige endringer av sentrum de siste årene, som følge av endret reguleringsplan for Ås sentrum som trådte i kraft 22.05.2002. Kvartalsbebyggelsen reguleringsplanen la til rette for er i dag fullt utbygd, med unntak av den gamle postgården og «Europankvartalet».

Området er i dag hovedsakelig bebygget med forretningsgårder med leiligheter, men øvrig bebyggelse inkluderer også Ås stasjon, Rådhus og Kulturhus tilknyttet Rådhusparken i vest, samt enkeltstående eldre trehusbebyggelse. Landskapet er flatt, og i stor grad asfaltert og benyttet til parkering og veiareal. Området er beplantet med bytrær langs Moerveien, Skoleveien og Rådhusplassen som også utgjør tettstedets viktigste bymessige oppholdsarealer og ferdselsårer.



*Ås sentrum sett fra krysset Rådhusplassen/Moerveien*

### **6.3.2 Ås sentrum Syd**

Ås sentrum Syd er betegnelsen på området syd for postgården. Området er i dag bebygget med forretningsgårder og boligblokker, samt et knippe eldre brakker og industribygg. Området omfatter også en del landbruksareal.

Området avgrenses av Moer sykehjem i syd, Østfoldbanen i øst, Søråsteigen i vest og Ås sentrum i nord. Områdereguleringsplanen foreslår en avgrensning av området slik at det også omfatter bebyggelse langs Brekkeveien, samt de sydlige delene av kvartalsbebyggelsen i sentrum for å kunne sikre en helhet og kontinuitet langs strekningen.

Området er disponert til kombinert bebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting i kommuneplan for Ås, og omfattes av reguleringsplan for Moer Nordre fra 2004.



*Sentrum syd sett fra Moer*

### **6.3.3 Ås sentrum Øst/Langbakken**

Ås sentrum Øst er betegnelsen på området øst for Østfoldbanen, vest for Idrettsveien, og nord for fylkesvei 152.

Avgrensningen omfatter boligområdet mellom Østfoldbanen og Idrettsveien, samt industriområdet ved Langbakken og Idrettsbanen i tilknytning til Ås ungdomsskole.

Landskapet i området er kupert omkring boligbebyggelsen, men planert i industriområdet og ved idrettsbanen. Terrengforskjellene i området er relativt sett å betrakte som betydelig, sammenlignet med de øvrige områdene innenfor områdereguleringsplanens overordnede avgrensning.

Bebyggelsen i området er variert. Boligområdet er bebygget i stor grad med eneboliger av eldre standard, med innslag av noen leilighetskomplekser i de mest sentrumsnære områdene. Industriebbyggelsen ved Langbakken består typisk av lager-, verksteds- og administrasjonsbygninger.



*Variert industrivirksomhet i Langbakken*

#### **6.3.4 Åsmåsan/Åsmyra**

Åsmåsan/Åsmyra er området nord for fylkesvei 152, direkte vest for Østfoldbanen. Området er preget av et utstrakt myrlandskap, som blant annet har vært brukt til uthenting av torv fra gammelt av. Åsmyra er i dag hovedsakelig brukt som friluftsområde, og det går flere turveier gjennom området.

Området er disponert til kombinert bebyggelse i kommuneplan for Ås. Områdereguleringsplanen avgrenser området til også å omfatte bensinstasjonen helt syd i delområdet.



*Del av Åsmyra*

#### **6.3.5 Kaja**

Kaja-området ligger nordvest i planområdet, og er et av de første boligområdene i Ås, der deler har røtter som strekker seg langt tilbake i tid. Bebyggelsen består av eneboliger, rekkehus og blokker.

Området grenser til universitetsområdet i vest. Flere av husene var opprinnelig såkalte professorboliger tilknyttet universitetet, oppførte fra omkring 1920. Kaja-feltet er kjent for å ha flotte opparbeidede hager. Tomtene er relativt store. Øst i området ligger også en serie atriumhus som ble bygget på 60-tallet i en helhetlig modernistisk stil.

I Lyngveien er det 113 leiligheter (store og små) i 5 borettslag. Denne bebyggelsen er oppført fra 1962 til tidlig i 1970-årene. I Skogveien og Utveien er det flere rekkehus og firemannsboliger, og blokker med studentleiligheter. Flere villaer er ombygde til studentkollektiv eller inneholder hybler til utleie. Innenfor området ligger en kommunal og en privat barnehage.

Store deler av området er i dag regulert til bevaring, gjennom reguleringsplan for vestre del av Kaja-området og reguleringsplan for østre del av Kaja-området. Flere av bygninger i området av høy arkitektonisk kvalitet og av historisk betydning.

Området har et oversiktlig og sammenhengende veinett som sørger for gode tverrforbindelser.

Kaja-området representerer en del av de tidligste utbygde områdene i Ås hvor tomtestruktur og bebyggelse i stor grad er bevart. Området avgrenses av fylkesvei 152 i syd, Åsmyra i øst, Åsmåsan i nord, og Campus Ås i vest. Landskapet i området er å betegne som flatt.



*Eksempel på bevart eldre boligbebyggelse i Kajaområdet*

### **6.3.6 Søråsteigen**

Søråsteigen grenser til sentrumsområdet i nord og øst, og er et veletablert boligområde. Bebyggelsen består stort sett av eneboliger, det finnes også innslag av tomannsboliger, rekkehus og firemannsboliger i området, samt noe grønnstruktur. Området avgrenses av Skoleveien i nord, Søråsjordet i vest og Moer i syd. Moerveien avgrenser området i øst. Boligene er oppført i ulike tidsperioder, men en stor andel er oppført på 50-, 60- og 70-tallet. Området har et oversiktlig og sammenhengende veinett som sørger for gode tverrforbindelser innenfor området.

Områdereguleringsplanen avgrenser området til også å omfatte den såkalte «Maxbotomta» som består av et byggevareutsalg, Sagalund barnehage og grønnstruktur.





*Eksempel på boligbebyggelse i Søråsteigen*

### **6.3.7 Del av Søråsjordet**

Del av Søråsjordet er disponert til næringsbebyggelse og offentlig- eller private tjenesteyting i kommuneplan for Ås. I områderegeringsplanen er området avgrenset slik at det også omfatter idrettsanlegg og øvrig virksomhet tilknyttet universitetet langs fylkesvei 152.

De disponerte arealene er en del av Søråsjordet, og eiendommen tilhører universitetet. Det benyttes til jordbruk, og delvis til forsøksvirksomhet. Landskapet er planert.



*Del av Søråsjordet sett fra Skoleveien*

### **6.3.8 Europankvartalet**

Europankvartalet er betegnelsen på kvartalet sentralt i Ås tettsted som Ås kommune lanserte som del av oppdraget til konkurransen European 12. Kvartalet omfatter området direkte syd for fylkesvei 152, vest for Østfoldbanen og øst for Raveien i Ås sentrum.

Kvartalet har en utstrekning på om lag 14 dekar, og er i dag bebygget med et knippe bygninger. Et kontor og næringsbygg (Raveien 9), samt to eldre bygninger; «Åsheim», og en villa tilhørende kunstneren Odd Tandberg.

«Åsheim» ble flyttet til kvartalet i 2006, fra en tomt direkte syd for dagens plassering. Bygningen er oppført i 1870 og har huset en rekke funksjoner siden, deriblant bakeri, studenthybler, kiosk, blomsterhandel og café. Åsheim har vært kjent som et populært møtested for Ås-befolkningen, og har gjennom tiden gitt rom for en rekke sosiale arrangementer. Bygningens senere historie er mindre hyggelig. Bygningen er totalskadet i brann, og fremtidig bruk av bygget og tomta er fortsatt usikker.

«Tandbergvillaen» har vært i familieeie i over 100 år, og ligger svært sentralt lokalisert i Ås i enden av Moerveien. Eiendommen omfatter også en stor hage som rommer flere av Odd Tandbergs skulpturer. Odd Tandberg er anerkjent som en av pionerne innen non-figurativ kunst i Norge, og har vært aktiv siden 1940-tallet. Bygningen har vært Tandbergs hjem og atelier i en årrekke.

«Raveien 9» er et kontor og næringsbygg oppført i 1996, som huser supermarkedet Coop X-tra i bygningens publikumsrettede første etasje, og kontorvirksomhet i de øvrige tre etasjene.

Det er et mål at idéene fra konkurransens vinnerforslag skal danne grunnlaget for det videre arbeidet med regulering av kvartalet, der også bevaring og transformasjon av den eldre bygningsmassen var et sentralt tema i konkurransen.



*Europankvartalet iintervær*



*Skulpturer av Odd Tandberg*



*Illustrasjon fra Europankonkurransens vinnerforslag*

## 7. Planens hovedtemaer

---

### 7.1 Bærekraftig byutvikling

Miljøverndepartementets rapport for moderne bærekraftig bypolitikk fra august 2013, redegjør for hovedmomenter i bærekraftig byutvikling. Disse knytter seg i stor grad opp mot de etablerte rikspolitiske retningslinjene, og beskriver "nærhetsbyen" der boliger og arbeidsplasser er lokalisert i nærhet til sentrale kollektivknutepunkter.

Nærhetsbyen beskrives som byutvikling basert på nærhet – der alle er sikret tilgang til kollektivtransport, butikk og nærservice, barnehager og skoler, møteplasser og attraktive grøntområder i gangavstand fra boligen. Her fremkommer det at byenes sentrumsområder må styrkes som byens viktigste møteplass, og sørge for at et mangfold av handel, tjenester og kulturaktiviteter er allment tilgjengelige. Ved å lokalisere forretninger, private og offentlige kontorer og andre funksjoner sentralt, reduseres transportbehovet.

Naturen rundt byene skal kunne brukes til rekreasjon. Grønne tak, åpne bekker og grønne områder skal tas i bruk for å håndtere overvann og flom. God bypolitikk beskrives som en politikk som oppmuntrer til fortetting og konsentrerte bosettingsmønstre, som samtidig skal bidra til at sentrum blir en attraktiv etableringsarena for butikkeiere og næringsdrivende.

Videre beskriver rapporten at tette byer krever gode uterom, og at gjennom fortetting og byomforming, er det viktig å sikre store nok utearealer sentralt, som må være av en slik kvalitet at folk kan og vil bruke dem. Tette byer ville gjøre det mer lønnsomt å investere i miljøvennlige energiløsninger, og det må utvikles en grønn arealpolitikk som sikrer grønne rekreasjonsområder i sentrale byrom.

Planleggingen skal sikre fremkommelighet for gående og syklende, og virke ikke-ekskluderende ovenfor barn, unge og bevegelsehemmede. Planleggingen skal sikre trygge rammer for opphold i sentrumsområdet, og gi beboere en følelse av å delta i en offentlighet når de oppholder seg i byrommene.

Momentene rapporten belyser skal være veiledende for utformingen av områderegeringsplanen.

Flere forhold tilsier at Ås har et gunstig utgangspunkt til å være et forbilledlig tettsted tuftet på bærekraftige byutviklingsprinsipper. Topografien er gunstig for å tilrettelegge for syklende og gående, det er korte avstander sentralt, og de fleste områder kan nås enten til fots eller på sykkel.

Det er også tilrettelagt for god tilgjengelighet med kollektivtransport, og det vil være mulig å tilrettelegge for generøse utearealer sentralt. Ås kommune har en uttalt ambisjon om å utvikle miljøvennlige energiløsninger, der mye allerede er på plass.

Dessuten er kommunen vertskap for Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, som er blant landets ledende institusjoner når det gjelder forskning på og formidling av miljøvennlige løsninger innenfor en rekke fagfelter, deriblant arealplanlegging og ingeniørkunst. Universitetet er også grunneier for store deler av de mest sentrale arealene i tettstedet.

## **7.2 Næringsutvikling**

Områdereguleringsplanen skal tilby gode forutsetninger for kunnskapsbasert næringsutvikling i Ås tettsted. I særlig grad må viktigheten av å ha kontorbedrifter lokalisert i tett tilknytning til både jernbanen og universitetet poengteres, og det må avklares hvilke øvrige tjenestetilbud som er nødvendig for å oppnå en slik ønsket utvikling.

Planen skal sikre nødvendige arealer til næringsutvikling i sentralområdet, der Åsmyra, del av Søråsjordet og det eksisterende industriområdet ved Langbakken skal vurderes som alternativer.

## **7.3 Samferdsel og infrastruktur**

Områdereguleringsplanen skal redegjøre for behovet for tiltak som berører veinettet, inkludert Fylkesvei 152. Sentralt er spørsmålet om hvordan ny bebyggelse skal henvende seg mot fylkesveien for nye byggeområder som direkte berører veien, og hvilke tiltak som er mulig å gjennomføre for å begrense trafikkbelastningen langs strekningen. Eventuelle tiltak som redusert hastighet, innsnevret kjørebane, nye traséer for gående og syklende langs strekningen, og nye avkjørsler eller kryssløsninger skal redegjøres for.

Kommunen må ta høyde for økt frekvens for både buss og togforbindelsene i fremtiden, og planen vil redegjøre for anbefalte nye sentrumsnære busstopp langs fylkesvei 152 med god tilknytning til jernbanestasjonen, og alternativ bruk av arealer ved eksisterende bussterminal.

## **7.4 Fremkommelighet for gående og syklister**

Ås tettsted har en topografi som tilsier at Ås har gode forutsetninger for å bli et vellykket sykkelsted.

Områdereguleringsplanen skal legge vekt på tilrettelegging for infrastruktur som gir gode løsninger for syklende, heriblant tilrettelagt hovedsykkelveinett innenfor planområdet. Planen skal også redegjøre for muligheten for sykkelutleie, og redegjøre for muligheten for å etablere overdekte sykkelparkeringsplasser der det er hensiktsmessig.

Områdereguleringsplanen skal i stor grad vektlegge viktigheten av å prioritere fotgjengere og syklister når løsninger som berører vei og gatestruktur innenfor planområdet redegjøres for.

En tydelig prioritering av trafikantgrupper skal vektlegges når løsninger som berører veinettet skal utformes, som skal være universelt utformet og bidra til å sikre et inkluderende sentrum.

## **7.5 Grønnstruktur**

Reguleringsplanen skal gi svar på hvordan framkommelighet til omkringliggende friområder utenfor tettstedet kan sikres, og hvordan planen kan bidra til en helhetlig grønnstruktur i sentralområdet.

Dette innebærer å forsterke parkdrag i sentrum, og sørge for å skape sammenheng mellom sentrum, universitetsparken og sentrale friområder som Ekornskogen, Vardåsen, Åsmyra, Burumskogen og Askjumskogen.

## 7.6 Hovedgrep

Planarbeidet skal gi svar på hvordan de viktigste vekstretningene for Ås tettsted best kan utnyttes, og har som ambisjon at det gjennomføres et plangrep som berører hele sentralområdet i tråd med prinsippene i nærhetsbyen, og idéene premiert i Europankonkurransen. Det videre arbeidet med områdereguleringsplanen vil redegjøre for anbefalt arealbruk innenfor avgrensningen.

Hovedgrepet skal legge til rette for å etablere tre, potensielt fire, særegne vekstkorridorer som tar utgangspunkt i Ås sentrum. Et sentralt tema for reguleringsarbeidet er spørsmålet om hvordan disse områdene kan gis innhold, for på så måte å sørge for at hver korridor spiller en særegen rolle i utviklingen av et større tettsted over tid. Særlig viktig er korridoren mot vest, som skal ha som overordnet mål å styrke den fysiske tilknytningen mellom universitetet og Ås sentrum. Arealene korridorene utgjør er disponert i kommuneplan for Ås 2011-2023.

Vekstkorridorene er ment som et overordnet grep for å styrke tettstedets kapasitet til å absorbere forventet vekst, ved å kunne tilrettelegge for nye utbyggingsområder og sikre behovet for ny infrastruktur og sammenhengende grønnstruktur. Videre kan korridorene arealmessig tilrettelegges for å styrke tettstedets lokale servicetilbud og næringsstruktur, og fremheve særegne identitetsskapende trekk ved tettstedet.



*Tre sentrale vekstakser i Ås tettsted.*



*Vekstreningene tilpasset disponerte arealer avsatt i kommuneplan for Ås*

### 1) Vestkorridoren / del av Søråsjordet

Strekningen fra sentrum mot vest skal ha som formål å knytte universitetsmiljøet og sentrumskjernen sammen, og bør utformes slik at området bidrar til å styrke den offentlige sfæren i Ås ved også å tilrettelegge for publikumsrettet aktivitet langs strekningen. Tettstedets sentrum og universitetslivet med Campus og studentboliger ved Pentagon har her potensialet til å bindes tettere sammen.

Strekningen er idag bebygget med studentfasiliteter som samfunnshus, forsamlingslokale og idrettsbane, som alle er fredet eller forventet fredet i nær fremtid. Planforslaget skal redegjøre for utnyttelse av arealet som idag er avsatt til næringsvirksomhet og offentlig eller privat tjenesteyting, og redegjøre for hensynssoner som skal sikre bevaring av viktige kulturminner og bygningsmiljøer.

Utformingen skal legge vekt på god framkommelighet og lesbarhet for myke trafikanter. Det legges opp til at tettstedets hovedsykkelvei mot vest anlegges langs denne korridoren. Området skal også sørge for allmenn tilgang til friluftsområder vest for tettstedet, og avsluttes ved Kjerringjordets begynnelse.

Området er avgrenset slik at det også inkluderer Åsgård skole for å sikre sammenheng i disponerte arealer i vest.



*Idrettsbanen ved Aud Max*



*Kulturlandskapet ved Kjerringjordet*

## 2) Nordkorridoren / Åsmyra

Del av Åsmåsan/Åsmyra i nord er i kommuneplan for Ås 2011-2023 disponert til kombinert bebyggelse. Områdereguleringsplan for sentralområdet skal gi svar på om det er hensiktsmessig å konsentrere deler av disse arealene til kunnskapsbasert næringsutvikling, og dermed spisse arealformålet i retning av næringsvirksomhet. I den forbindelse er det behov for å avklare hvilken prosentvis avveining mellom eksempelvis boligformål og næringsvirksomhet som er mest hensiktsmessig og hvilke øvrige tjenestetilbud som vil være nødvendige for å fremme en slik utvikling.

Området skal også sørge for allmenn tilgang til friluftsområder nord for tettstedet, og avsluttes ved etablert gangbro over Østfoldbanen mot Askjumskogen.

Reguleringsarbeidet skal videre avklare hensiktsmessig utnyttelsesgrad i området, som anses å kunne være relativt høy tatt i betraktning områdets sentrale beliggenhet. Det er også naturlig å vurdere omfanget av utbyggingen, med utgangspunkt i nødvendige undersøkelser av grunnforholdene, og om en viss andel av området skal bevares som del av en sammenhengende grønnstruktur med tett tilknytning til dagens sentrum.

Området skal sørge for allmenn tilgang til friluftsområder nord for tettstedet, og avsluttes ved etablert gangbro over Østfoldbanen mot Askjumskogen.

NMBU er grunneier for store deler av Åsmyra. Universitetet har anledning til å fremme privat reguleringsforslag for området med utgangspunkt i gjeldende kommuneplan, og med føringer gitt av dette planprogrammet.



*Åsmyra sett fra gangbro ved Grønnslett*

### 3) Sydkorridoren

Syd for dagens sentrum skal planarbeidet vurdere potensialet i en videreføring av dagens fortetningspolitikk i nærhet til kollektivknutepunktet ved jernbanestasjonen. Her er det belegg for relativt høy utnyttelsesgrad og utvikling av boliger og forretningsbygg som vil bidra til å øke mangfoldet av boligtyper i tettstedet, på arealer som i dag ikke er benyttet til boligformål. Arealet er i kommuneplan for Ås disponert til kombinert bebyggelse.

En utvidelse av tettstedets boligtilbud mot syd vil bidra til å sørge for en kritisk masse beboere sentralt som er nødvendig for å bygge opp et effektivt lokalt servicetilbud og markedsgrunnlag for lokalt næringsliv som kommer hele tettstedet til gode.

Plansamarbeidet redegjør i sitt høringsutkast for erfaringstall som tilsier at steder med minst 10.000 innbyggere som samtidig er kommunesentre, typisk vil ha kjøpekraft nok til å drive hverdagstilbud innen handel og service lokalt på et sted, men også tetthet og gangavstander i sentrum spiller en viss rolle. Videre påpeker høringsutkastet at steder med opp mot 20.000 innbyggere typisk vil kunne ha kjøpekraft nok til å opprettholde et betydelig mer mangfoldig handel- og servicetilbud.

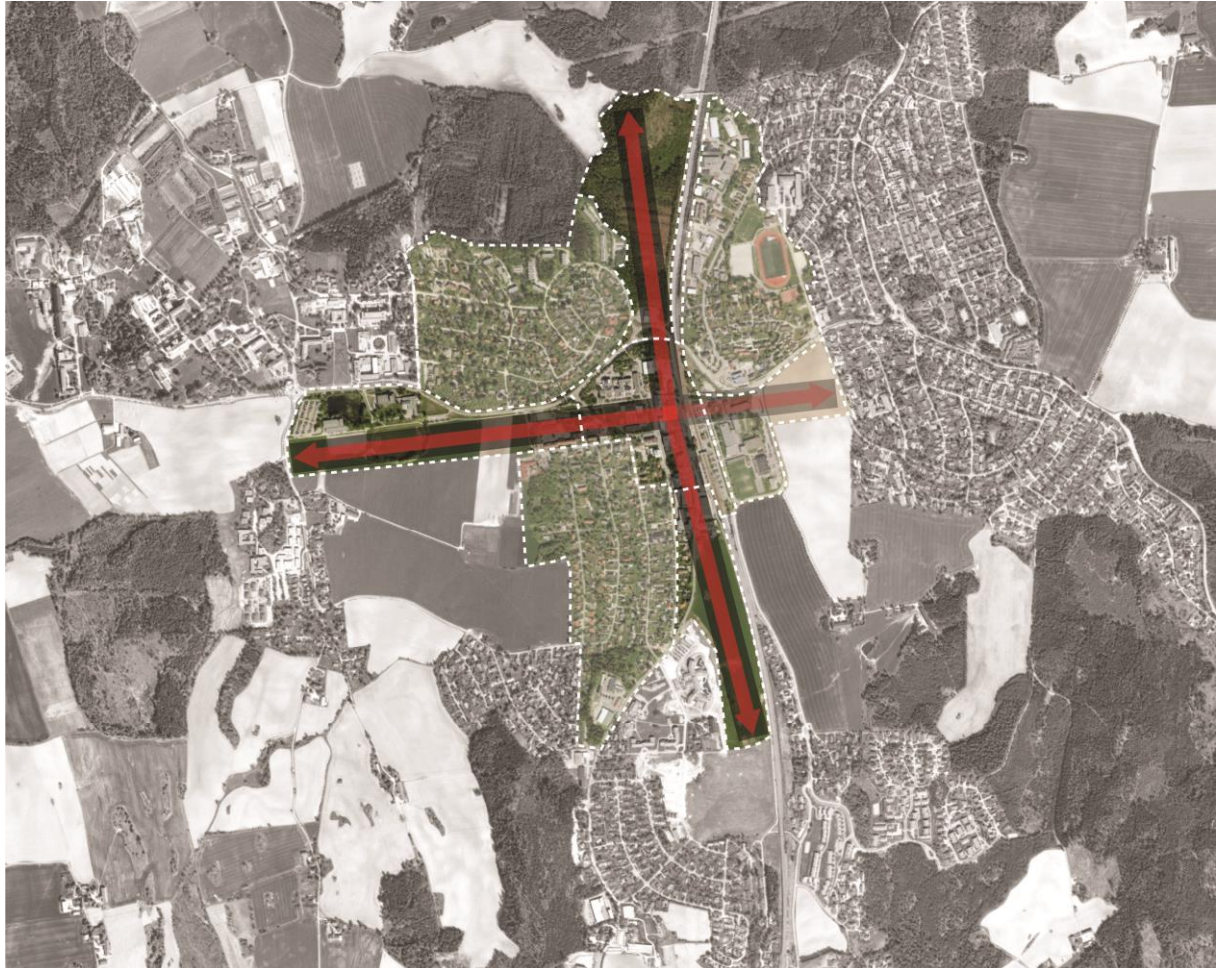


*Eldre forretningsgårder og nye leilighetskomplekser langs Moerveien*



#### 4) Østkorridoren

Arealer mot øst er i dag disponert til LNF-område i kommuneplanens arealdel, og en eventuell etablering av en korridor mot øst vil måtte legge beslag på ikke-avklarte jordvernsinteresser. En østgående korridor vil kunne inngå i planen som en illustrasjon på mulig fremtidig utvikling, og vil kunne inngå i diskusjonen om omdisponering av landbruksarealer i sammenheng med arbeid med revidert kommuneplan.



*Mulig fremtidig utvidelse mot øst*

### Tilgrensende delområder

Vekstkorridorene synliggjør samtidig tettstedets tilknyttede delområder, som utgjør hovedgrepets "hjørner". Disse områdene er Søråsteigen i sydvest, Kaja i nordvest og Langbakken i nordøst.



*Tre tilgrensende delområder*

### Strategier for utvikling

De ulike delområdene har muligheten til å forholde seg til fremtidig vekst på ulike måter, slik at hvert delområde utnytter potensialet til å utvikle sin særegne karakter. Strategiene betegnes som «*fortetting, bevaring, transformasjon og tabula rasa*». Det vurderes at det videre planarbeidet vil kunne avdekke flere alternative strategier for utvikling av delområdene.

#### *Fortetting*

Fortetting beskriver en strategi som utnytter et områdes vekstpotensial på en skånsom måte, for eksempel ved å innføre mer liberale bestemmelser for ulike grunneieres mulighet til å utvikle sine respektive eiendommer. Dette kan i utgangspunktet dreie seg om å tillate fradeling og bebyggelse på mindre tomter enn dagens praksis, men bør også vurdere muligheten for å tillate høyere bebyggelse og bebyggelse med flere boenheter som 2-, 3- og 4-mannsboliger.

Områdereguleringsplanen skal vurdere om en slik strategi er hensiktsmessig for videre utvikling av delområdet Søråsteigen, ved å utarbeide en fortetningsplan for området. Langs randsonen mot Skoleveien i nord og Moerveien i øst, skal det vurderes å åpne for mer bymessig bebyggelse.

### *Bevaring*

Bevaring er en strategi som går ut på å hegne om og ivareta særlig vellykkede miljøer av historisk, arkitektonisk og kulturell betydning. En bevaringsstrategi kjennetegnes typisk av en restriktiv holdning til fradeling og ombygging av bygningsmassen i området.

Kaja er et av områdene i Ås der arkitektonisk kvalitet, helhetlig tomtestruktur og hageanlegg i stor grad er bevart. Store deler av området er i dag regulert til bevaring, i reguleringsplaner vedtatt i 1995 og 2011.

### *Transformasjon*

Strategien betegner områder der både arealformål og bebyggelse endres over tid, og hvor det kan være aktuelt også å vurdere gjenbruk av eksisterende bygg til nye formål.

Transformasjon vil kunne være en hensiktsmessig strategi for utvikling av områdene i Sentrum Øst/Langbakken. En slik tilnærming krever at det utarbeides en strategi for langsiktig utvikling, der dagens industriområder fases ut over tid. Det bør planlegges for et mer oversiktlig og sammenhengende veinett innenfor området, og muligheten for økt utnyttelse av eiendommene skal vurderes.

### *Tabula rasa*

Tabula rasa beskriver en strategi hvor området i utgangspunktet er ubebygget. I de sentrumsnære områdene ville dette kunne være en strategi som anvendes på sentrumsnær dyrka mark, eller i sentrumsnære skogteiger som kan utvikles til bolig- eller bymessig bebyggelse over tid.

For eksempel vil Dysterjordet over et lengre tidsperspektiv kunne utgjøre det fjerde hjørnet i tettstedet. Merk at områdereguleringsplanen legger til grunn at Dysterjordet bevares som jordbruksareal i overskuelig fremtid.

## **7.7 Europankvartalet**

Europankvartalet ligger i krysningspunktet mellom tettstedets vest-østgående akse og sentrale ferdselsåre, og tettstedets potensielle vekstretning mot nord og mot syd. Den sentrale plasseringen gjør at kvartalet har muligheten til å spille en svært viktig rolle for Ås tettsted med økt betydning i fremtiden.

Europankonkurransens vinnerforslag legger til grunn at denne situasjonen gjør at kvartalet kan spille rollen som et samlende møtepunkt som kan binde sammen flere av delaspektene som utgjør det fremtidige tettstedet.

Videre utvikling av kvartalet skal ha som formål å skape ramme om et slikt naturlig møtepunkt, der kommersielle interesser, kunnskap og universitetsliv, lokale og besøkende kan møtes og allmennheten sikres adgang. I en tidlig fase vil området kunne være arena for midlertidige tiltak og arrangementer, og gi rom for både uformelle og mer organiserte aktiviteter.

Gjennom å legge til rette for publikumsrettet eller kommersiell virksomhet i området vil kvartalet kunne huse en ny type byrom midt i Ås sentrum, som også vil være et vindu for besøkende utenfra godt synlig fra jernbanen som knytter tettstedet til den øvrige regionen.

Konkurransforslaget legger videre til grunn en gradvis mer intensiv arealutnyttelse i kvartalet over et lengre tidsperspektiv, slik at bebyggelse som oppføres i kvartalet på en oversiktlig måte kan videreutvikles og fortettes for å tilby flere servicefunksjoner ettersom behovet oppstår.

Det videre reguleringsarbeidet skal sørge for at kvartalet får en utforming som skiller seg fra øvrig bebyggelse i sentrum, der kvartalets rolle som nytt sentralt møtested for tettstedets befolkning synliggjøres. Bygningsmassen som foreslås i kvartalet skal ha en allment tilgjengelig og publikumsrettet karakter, i tillegg til bolig og næringsformål. Kvartalets svært sentrale plassering og gode kollektivdekning gir belegg for høy arealutnyttelse, samtidig som det må sikres gode, allment tilgjengelige utearealer.

Kvartalet er i dag bebygget med en knippe bygninger, og har en sammensatt tomtestruktur. Europankonkurransens vinnerforslag legger til grunn at eksisterende bygg bevares, men kan transformeres over tid.

Områderegeringsplanen skal utarbeides med et tilstrekkelig detaljeringsnivå, slik at det ikke vil stilles krav om videre detaljregulering av kvartalet, og skal legge vinnerforslagets tilnærming til kvartalet til grunn i planarbeidet. Planarbeidet vil blant annet redegjøre for byggehøyder, byggegrenser og utbyggingstakt, og vil foreslå en trinnvis utvikling.



Museum 6.0% | Residential 45.2% | Student Housing 22.5% |  
Retail 12.1% | Offices 4.0% | Leisure 8.9%

grossBFA 14,876  
F&B 6.9 | G&B 9.2



Museum 6.0% | Residential 41.7% | Student Housing 13.6% |  
Retail 17.1% | Offices 10.3% | Leisure 10.7%

grossBFA 24,700  
F&B 15.1 | G&B 9.3



Museum 7.3% | Residential 30.5% | Student Housing 11.2% |  
Retail 25.0% | Offices 8.7% | Leisure 11.2%

grossBFA 79,293  
F&B 17.1 | G&B 9.8

Utdrag fra konkurransematerialet

## 7.8 Ås sentrum

For områdereguleringsplanens mest sentrale delområde, skal planen redegjøre for muligheten for å etablere flere og bedre uformelle møteplasser. Dette innebærer bedre tilrettelegging for fotgjengere og syklister, og kommunen må vurdere behovet for justering av gatenettet for å heve kvaliteten i de sentrale offentlige rommene for å sikre fremkommelighet for syklister og gående. Videre bør planen avklare behovet for utbedret grønnstruktur i sentrumsområdet, og redegjøre for om det er behov for å håndtere overvann i sentrum på en helhetlig og fornuftig måte.

Planen vil måtte vurdere nye parkeringsløsninger, deriblant arealer for innfartsparkering, som kan bidra til å redusere overflateparkering der det er mulighet for dette.

Videre skal områdereguleringsplanen gi svar på hvorvidt det er mulig å etablere en utleieordning for sykler og sørge for nødvendige arealer for dette formålet. Dette kan også innebære at det reguleres arealer til overdekte sykkelparkeringsplasser.

Reguleringsplanen vil også omfatte oppdaterte reguleringsbestemmelser for vedtatte reguleringsplaner innenfor planområdet.



*Foreslått avgrensning av delområdet Ås sentrum med Europankvartalet*

## 8. Utredningsbehov

Kapittelet redegjør for ulike områder av planarbeidet som krever særlig oppmerksomhet. Temaene skal redegjøres for enten som del av planbeskrivelsen som følger planen, eller som vedlegg utarbeidet etter konsekvensutredningsforskriften der det vurderes som nødvendig.

- **Dimensjoneringsgrunnlag**  
Det skal utarbeides et dimensjoneringsgrunnlag for tettstedet, som viser relevante utbyggingsområder innenfor planområdet, og anbefalt utnyttelse av disse arealene som vil være tilstrekkelig for å håndtere den forespeilede veksten i planperioden. Dimensjoneringsgrunnlaget skal redegjøre for anbefalte bygningstyper i nye og transformerte områder, og skal beskrive forholdet mellom næring, bolig og offentlige formål.
- **Vei og trafikk**  
Nye løsninger for trafikkavvikling innenfor planområdet skal gjøres rede for. For områder der det vurderes ny boligbebyggelse må det redegjøres for trafikkmengde og behov for oppgradering av tilstøtende veinett. Potensielle gevinster og ulemper ved justering av veinettet i sentrum skal redegjøres for, herunder forhold knyttet til Fylkesvei 152, samt hensiktsmessige kryssinger over eller under Østfoldbanen innenfor planavgrensningen.
- **Gang- og sykkelveinett**  
Ny hovedsykkelvei og gangtraséer mellom universitetet og sentralkrysset skal redegjøres for i samråd med Statens vegvesen. Planarbeidet skal legge til grunn en tydelig prioritering av trafikantgrupper under utarbeidelse av veinettet. Det skal som hovedregel legges til grunn et finmasket nett for myke trafikanter i planområdet, som sikrer god fremkommelighet og som er universelt utformet.
- **Parkering**  
Planen skal redegjøre for parkeringsløsninger i sentrum, og behovet for arealer til innfartsparkering skal avdekkes og redegjøres for.
- **Næringsliv**  
Det skal redegjøres for hvilke forutsetninger som skal til for å styrke lokalt handel- og servicetilbud, samt hvilke forutsetninger kommunen kan bidra med for å styrke tettstedets attraktivitet for etablering av kunnskapsbasert virksomhet. Den videre oppfølgingen av samarbeidsavtalen om næringsutvikling i Follo, med Akershus fylkeskommune, Follorådet, Ås kommune og NMBU som parter, vil være vesentlig i dette arbeidet.
- **Kulturminner**  
Planen vil redegjøre for og avklare behovet for arkeologiske registreringer der det anses som nødvendig, og skal avklare behovet for å sikre bevaringsverdige bygg og bygningsmiljøer samt historiske ferdselsårer av betydning ved bruk av hensynssoner. Hensiktsmessig analyseverktøy som DIVE skal anvendes om det vurderes som nødvendig.
- **Biologisk mangfold**  
Planen skal redegjøre for konsekvenser for biologisk mangfold for de deler av planområdet hvor det vurderes som nødvendig, i særlig grad for delområde 7 og 4.

- Fortettingsstrategier  
Planen skal redegjøre for alternativer og eksempler på hvordan fortettingsstrategier kan tas i bruk for eksisterende boligområder.
- Skole og barnehagebehov  
Nødvendige arealer til skole og barnehager i tettstedet redegjøres for å skole og barnehagebehovsplanen for Ås. Anbefalingene herfra skal redegjøres for i planforslaget.
- Skisseprosjekt  
Det skal utarbeides et skisseprosjekt som illustrerer planens potensiale ved gjennomføring.
- Landbruk og kulturlandskap  
Det skal redegjøres for muligheten for en utbygging som opprettholder dagens potensiale for matproduksjon.

## 9. Samfunnsikkerhet

- *Risiko og sårbarhetsanalyse*  
Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse som følger planen. Rapporten vil berøre både natur- og miljøbasert sårbarhet og virksomhetsbasert sårbarhet. Rapporten skal utarbeides etter metodikk beskrevet i veilederen "Samfunnsikkerhet i arealplanlegging" utgitt av Direktoratet for samfunnsikkerhet- og beredskap.
- *Overvannshåndtering*  
Fremtidig klimaendringer med økt nedbør og mer intense nedbørsepisoder vil føre til økt risiko for urban flom og fuktskade på bygninger. Overvannsproblematikken i planområdet skal redegjøres for, med forslag til avbøtende tiltak. Det skal vurderes om det skal utarbeides en helhetlig strategi for overvannshåndtering i deler av planområdet som anses som særlig berørt.
- *Geo- og hydrotekniske undersøkelser*  
For delområdet Åsmyra skal det gjennomføres nødvendige undersøkelser som redegjør for konsekvenser ved utbygging av området.

*Kreditering:*

*Alle foto: Ivar Ola Opheim*

*Illustrasjoner: Magnus Ohren*

*Historiske flyfoto: Widerøe/Åkla*

*European forsider: European Norge*

*European vinnerforslag: UGO Architects*

*Øvrige premierte: Alvarez Ouburg Architects, HOMU, Francés+Sastre Arquitectos*

*Planprogrammet er utarbeidet av Plan- og utviklingsavdelingen i Ås kommune*

