



Dialogmøte om utviklingen av Ås sentralområde

Delområde 2 - Gamleveien



Mars 2019



Ås kommune
Miljø, mangfold og muligheter

Program

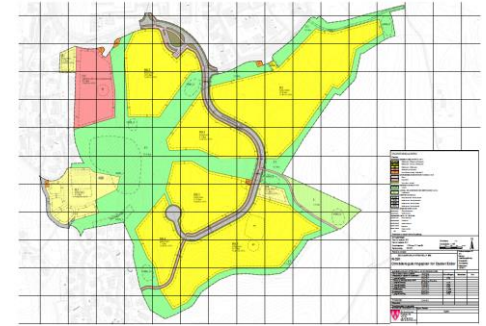
- 18:00 Status i arbeidet med sentrumsplanen
v/Ellen Grepperud
Problemstillinger og løsningsforslag for delområdet
v/Magnus Ohren
- 19:00 Diskusjon i grupper og presentasjoner i plenum
- 19:50 Videre framdrift
- 20:00 Slutt



Hva er en områdereguleringsplan?

Ås kommune
Miljø, mangfold og muligheter

- ✓ hvor det skal bygges og hvor tett og høyt det kan bygges.
- ✓ hvor veier bør gå for å få et bedre transportmønster for bl.a. syklende, gående og kollektivtrafikk.
- ✓ hvor det skal være parker, møteplasser og friområder.
- ✓ hvilke kvaliteter som det er viktig å beholde og utvikle.



ÅS KOMMUNE Plan nr. R.201

REGULERINGSTEMNELER FOR OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR
DYSTER ELDORF

Bestemmelser datert:	06.01.2014	Kart datert:	17.11.2014
Bestemmelser revidert:	07.08.2015	Kart revidert:	16.08.2016
Bestemmelser revidert:	08.02.2016	Kart revidert:	08.02.2016
Bestemmelser revidert:	10.05.2017	Kart revidert:	29.05.2017

Saksbehandling i følge plan- og byggesaksveien:

Forklaringsting	11.12.2013
Revisjonsrapport for leilikk og mlp 1. gang	22.01.2015
Revisjonsrapport for leilikk og mlp 2. gang	07.10.2015
Revisjonsrapport for leilikk og mlp 3. gang	16.02.2016
Offisiell uttalelse	26.04.2016 - 30.04.2016
Revisjonsrapport for leilikk og mlp 4. gang	08.06.2017
Kommunestyret	21.06.2017

Planområdet er i henhold til pkt. § 12.3 regulert til:

Betegnelse og art:

- a. Byggeområde for boligområde
 - Boligområde endeboligsjette (BK1, BK2, BK3, BK4, BK5)
 - Boligområde endeboligsjette (B1, B3, B4)
 - Boligområde (B2)
- b. Opplysningsområde for offentlig- eller privat tjenesteyting (O1)

Overordnet:

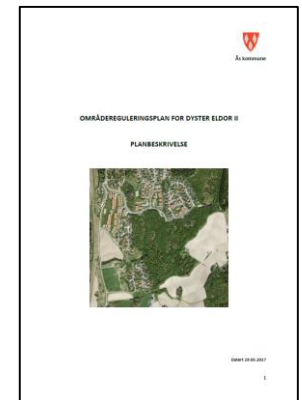
- Fområde (F1, F2 og F3)
- Tursti

Samlingsområde og teknisk infrastruktur:

- Veier (VE1)
- Gater og torgplasser (GT1)
- Annet offentlig- og privat (AN)
- Annet offentlig- og privat (AN)
- Andre typer teknisk infrastruktur og anlegg – anlegg (TI)

Landskap:

- Landskapsområde – jordbruks (L)



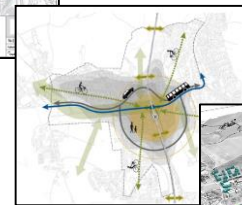


Status i planarbeidet

Ås kommune
Miljø, mangfold og muligheter



Kulturhistorisk steds- og grønstrukturanalyse



Vei- og gateplan

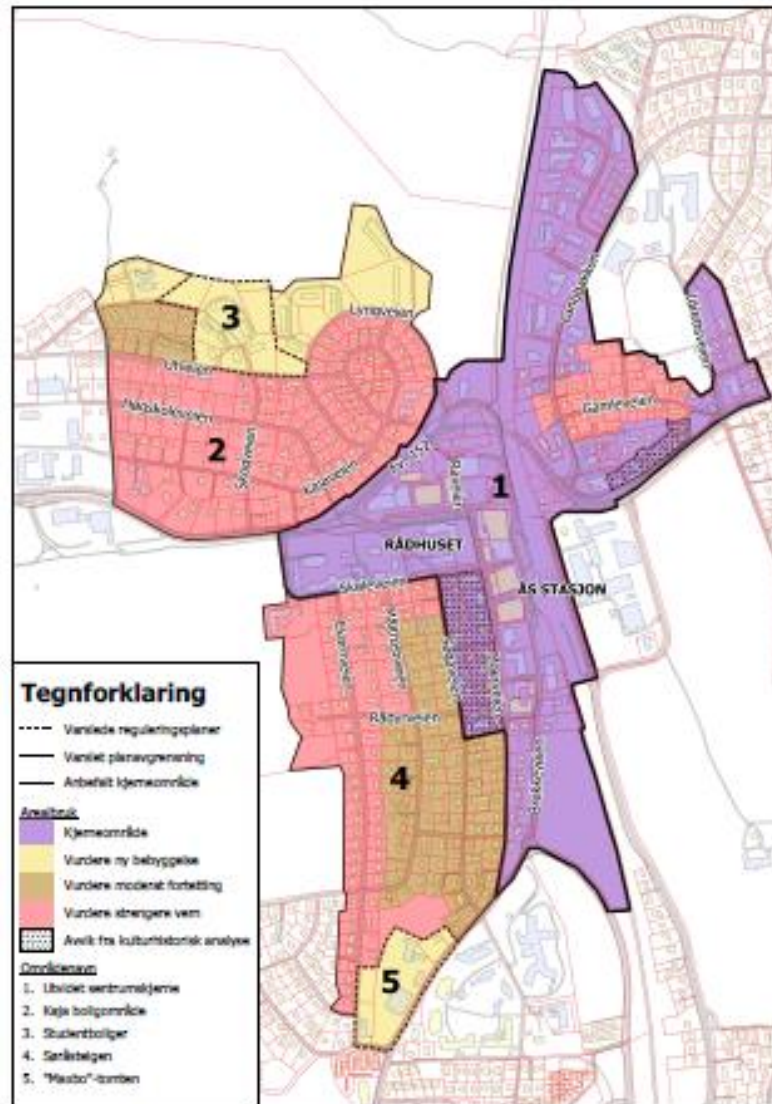


Fortetningsstrategier



Fortettingsstrategi – Kommunestyrets vedtak

Ås kommune
Miljø, mangfold og muligheter

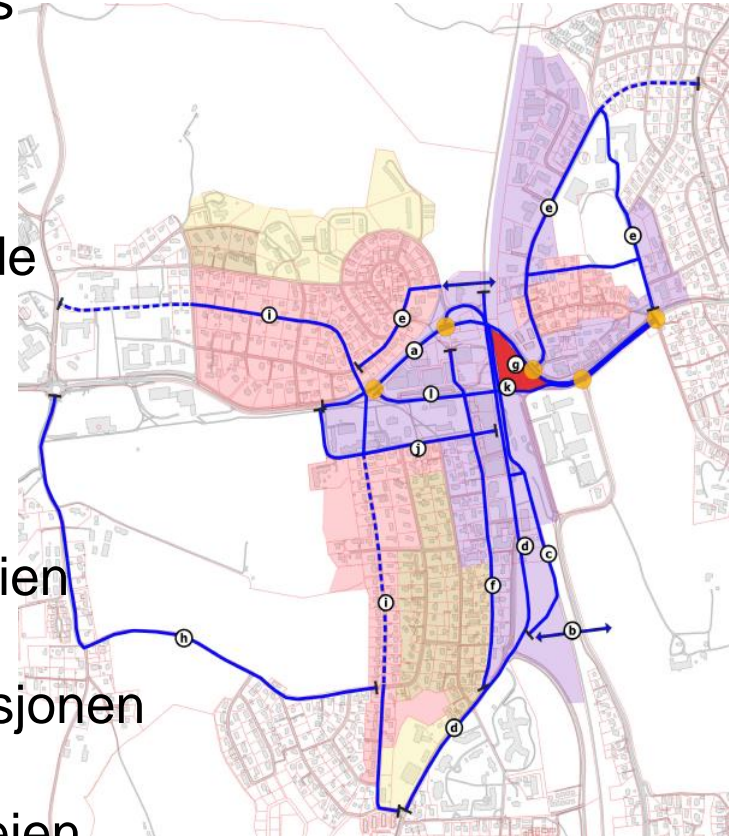




Infrastrukturtiltak som utredes

Ås kommune
Miljø, mangfold og muligheter

- ✓ Utforming av fv 152 fra Skoleveien til Idrettsveien med utbedring av fem kryss
- ✓ Ny kryssing av jernbanen
- ✓ Flytte Brekkeveien og gjøre eksisterende trase om til hovedtrase for syklende
- ✓ Hovedtrase for syklende i Langbakken
- ✓ Prioritere fotgjengere i Moerveien/Raveien
- ✓ Flytte bussterminalen til nordøst for stasjonen
- ✓ Prioritere gående og syklende i Skoleveien
- ✓ Utforming av rådhusplassen for å gjøre den mer attraktiv for opphold og handel

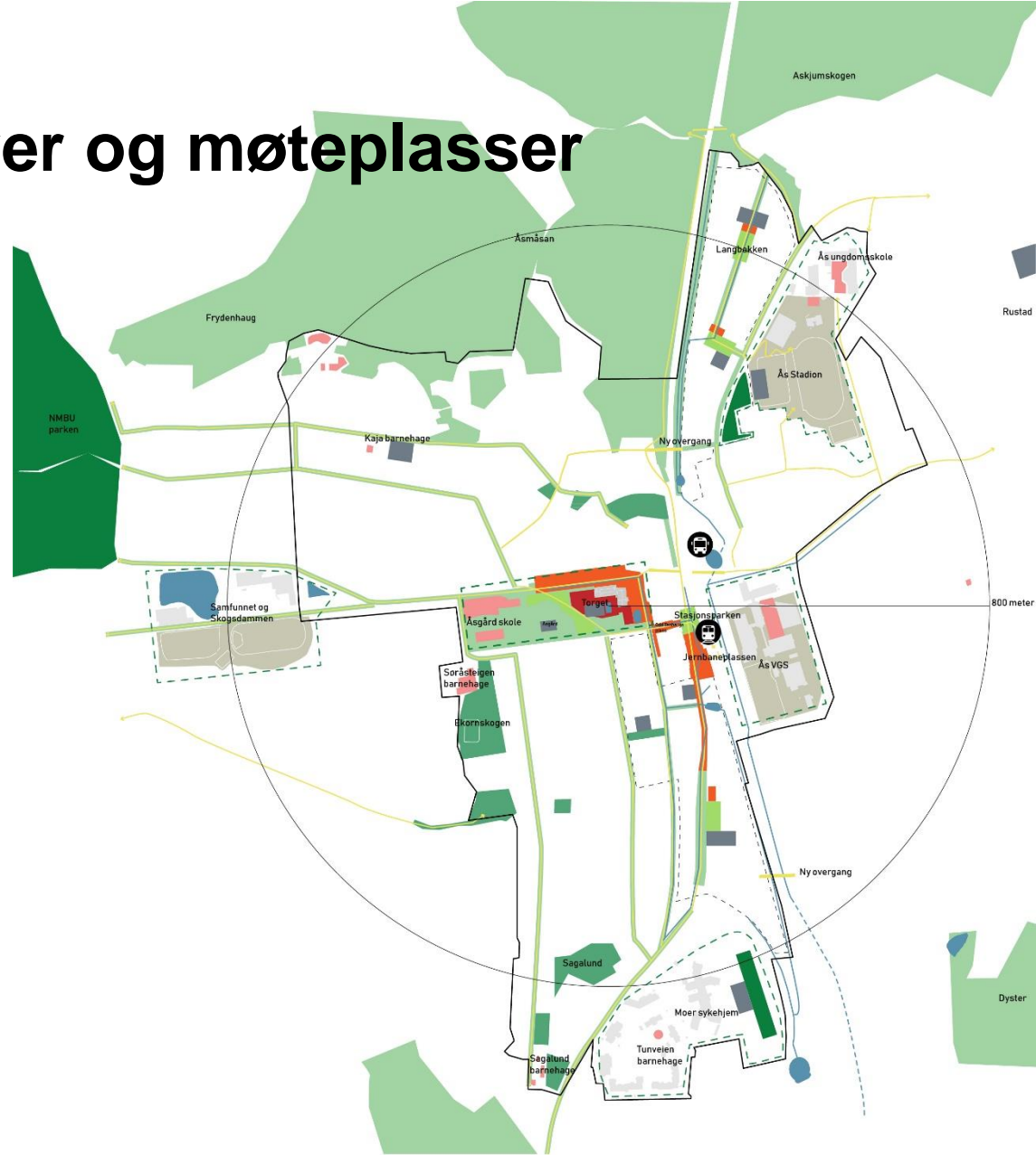




Grønne strukturer og møteplasser

Ås kommune
Miljø, mangfold og muligheter

- ✓ Binde sammen grønnstruktur i sentrum, med grønnstruktur utenfor
- ✓ Langsgående grønnstruktur i Langbakken og langs Brekkeveien
- ✓ Møteplasser omkring grønnstrukturen
- ✓ Grønnstruktur som håndterer overvannet og muligheten for å åpne Hogstvetbekken



Torg	Park	Idretts- og aktivitetsområde	Vannveier	Forbindelse
Plass / strogsgate	Grøntområde / lekeskog	Områdelekeplass	Dam/rensing/fordrøyning	Gater med grønt preg
Nærmiljøpark	Friluftområde	Skolegård og barnehage	Områder som har potensial til å utvikles som nærmiljøpark	

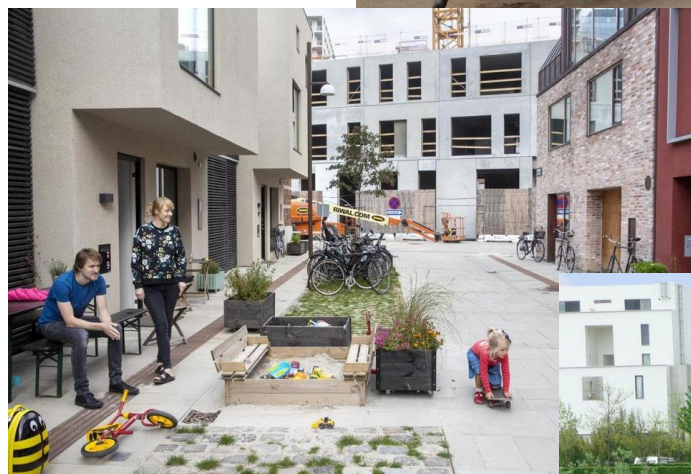


Overordnet kvalitetsprogram

Ås kommune
Miljø, mangfold og muligheter

Kommunens ambisjon, mulige tiltak og krav til dokumentasjon

- ✓ Byrom, møteplasser og lek
- ✓ Blågrønne strukturer
- ✓ Mobilitet
- ✓ Særpreg og tilpasning
- ✓ Førsteetasjer
- ✓ Arkitektur
- ✓ Boligtilbud
- ✓ Belysning
- ✓ Universell utforming
- ✓ Klimaregnskap
- ✓ Energiløsninger
- ✓ Materialbruk

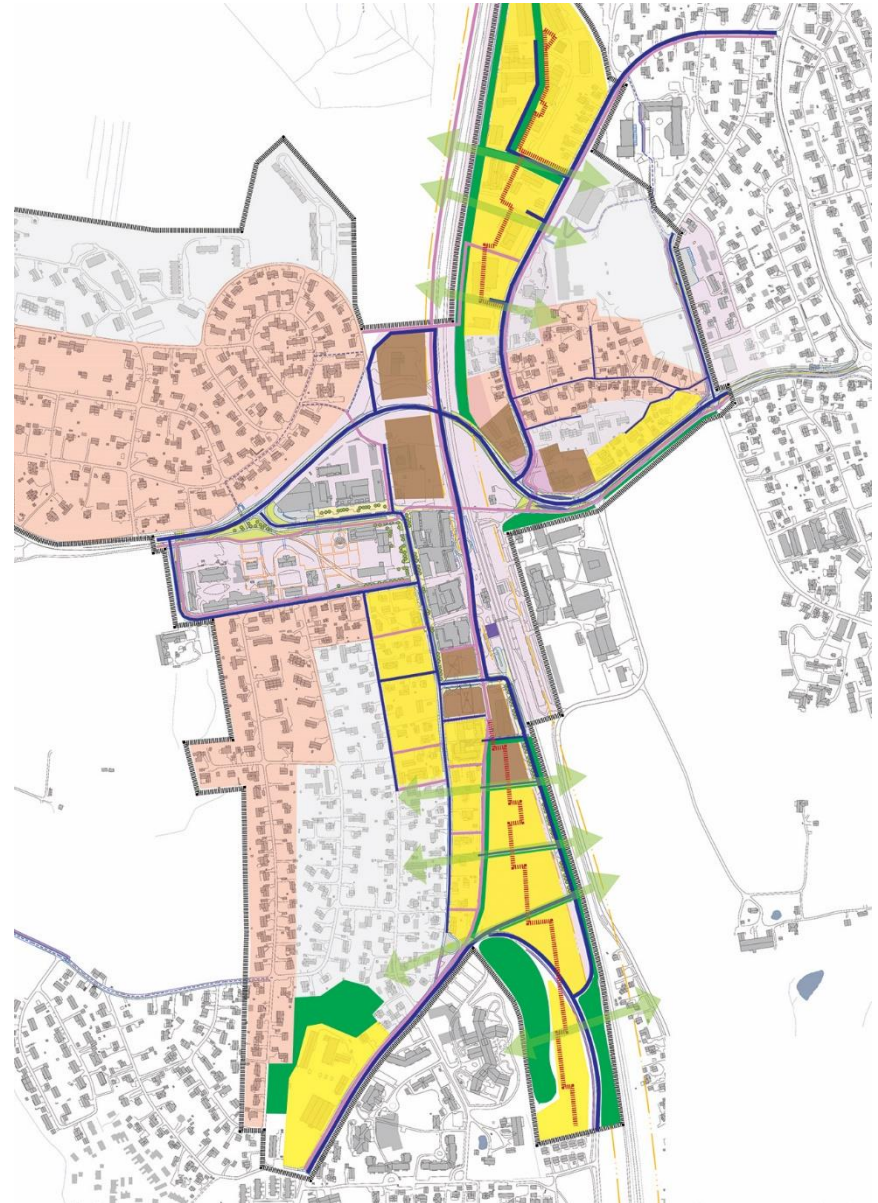




Utkast til reguleringskart

Ås kommune
Miljø, mangfold og muligheter

- ✓ Boligformål
- ✓ Sentrumsformål
- ✓ Grønnstruktur
- ✓ Samferdselsformål
- ✓ Buffersone mot jernbanen
- ✓ Bevaringsområder
- ✓ Områder hvor gjeldende reguleringer fortsatt gjelder





Gamleveien – Gjennomgang av konsept

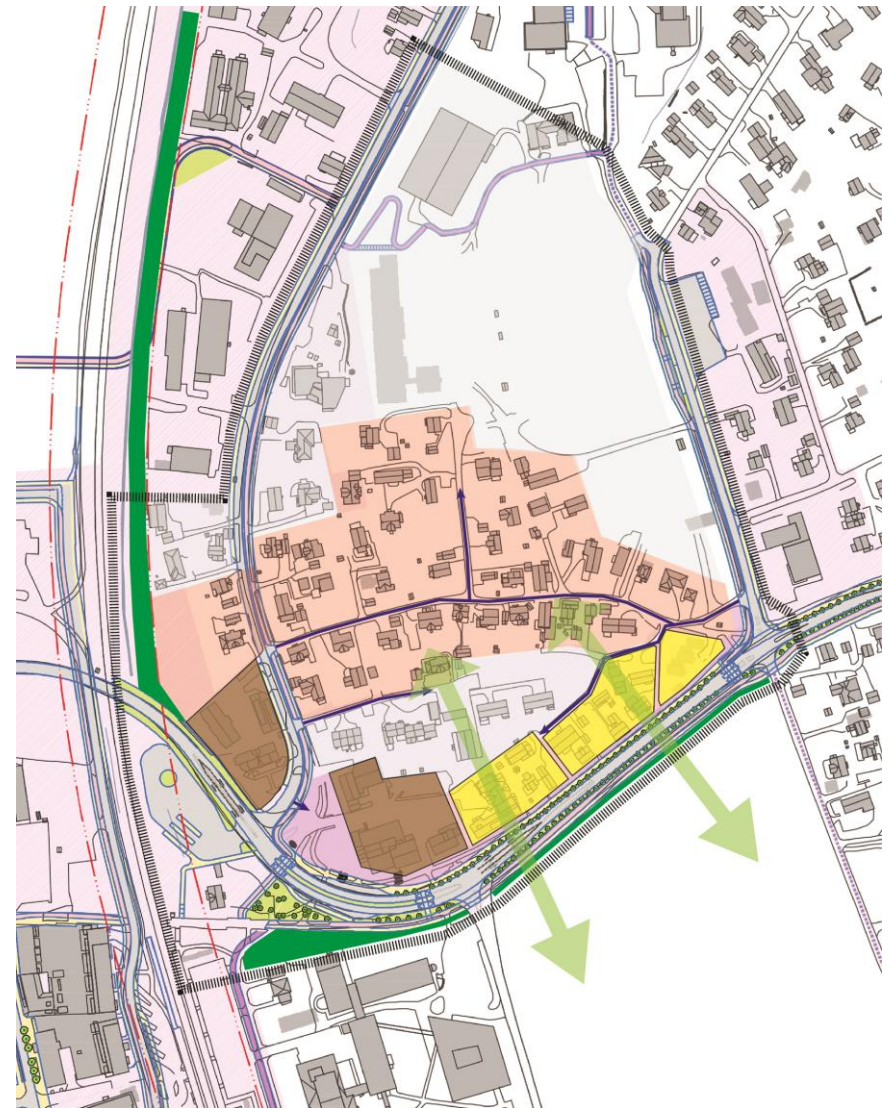
Ås kommune
Miljø, mangfold og muligheter

1. Oversikt
2. Konsept for vei og gatenett
3. Konsept for grønnstruktur
4. Arealbruk, utnyttelse og tilpasning til nabobebyggelse
5. Finansiering og gjennomføring



Gamleveien – Samlet oversikt

Ås kommune
Miljø, mangfold og muligheter

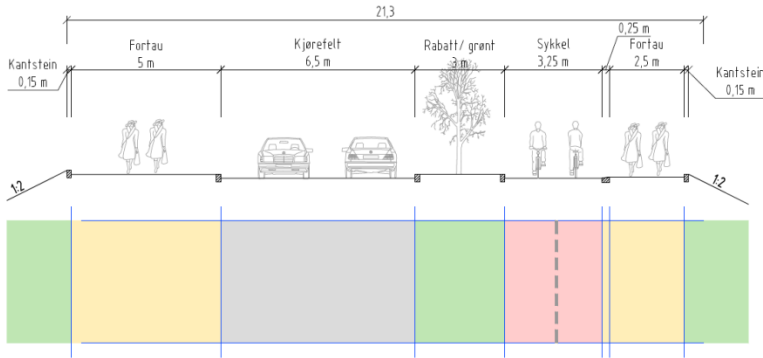




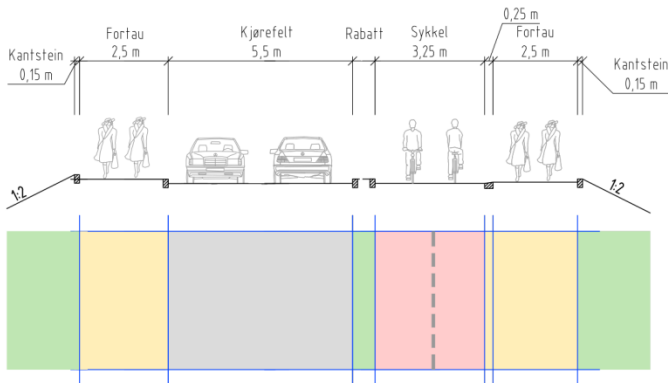
Konsept for vei og gatenett

Ås kommune
Miljø, mangfold og muligheter

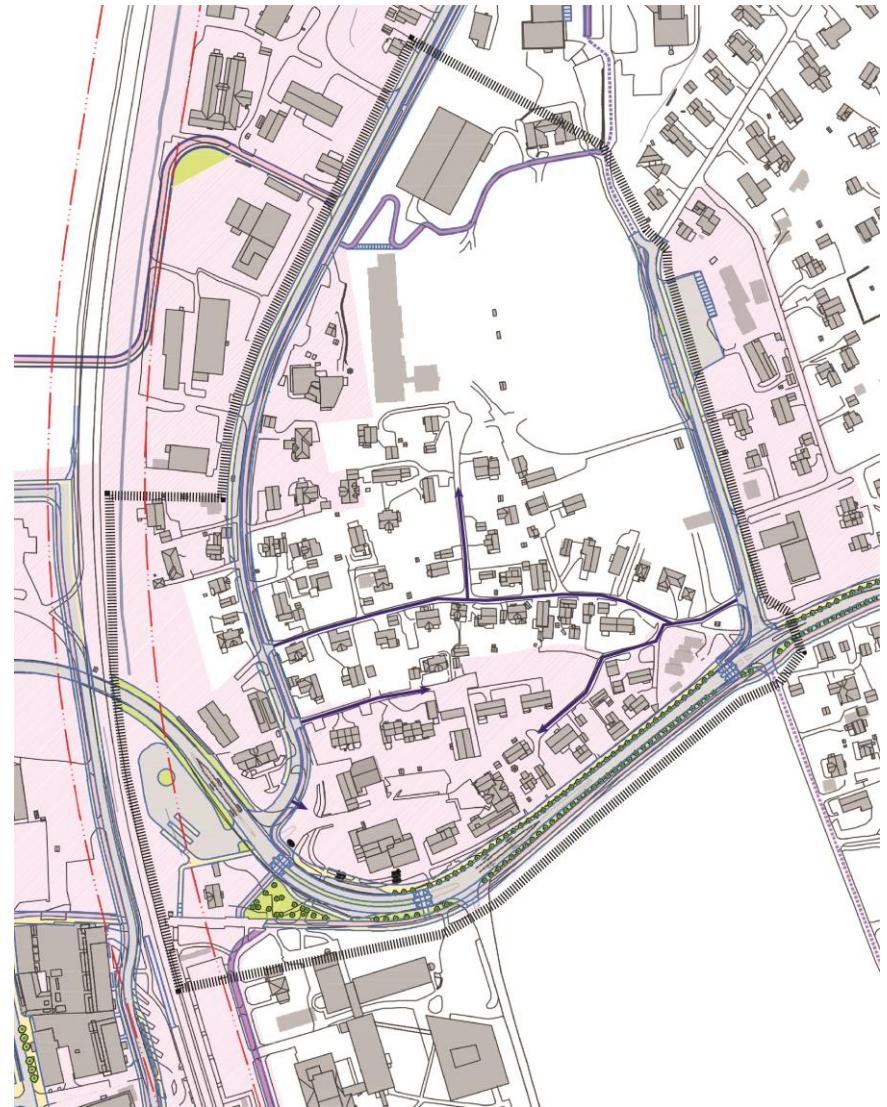
1. Fylkesvei 152 – bredere fortau på nordsiden og ny gjennomgående sykkelvei med fortau på sydsiden



2. Langbakken – innsnevret innkjøring og ny sykkelvei med tosidig fortau



3. Opprettholde dagens atkomstveier

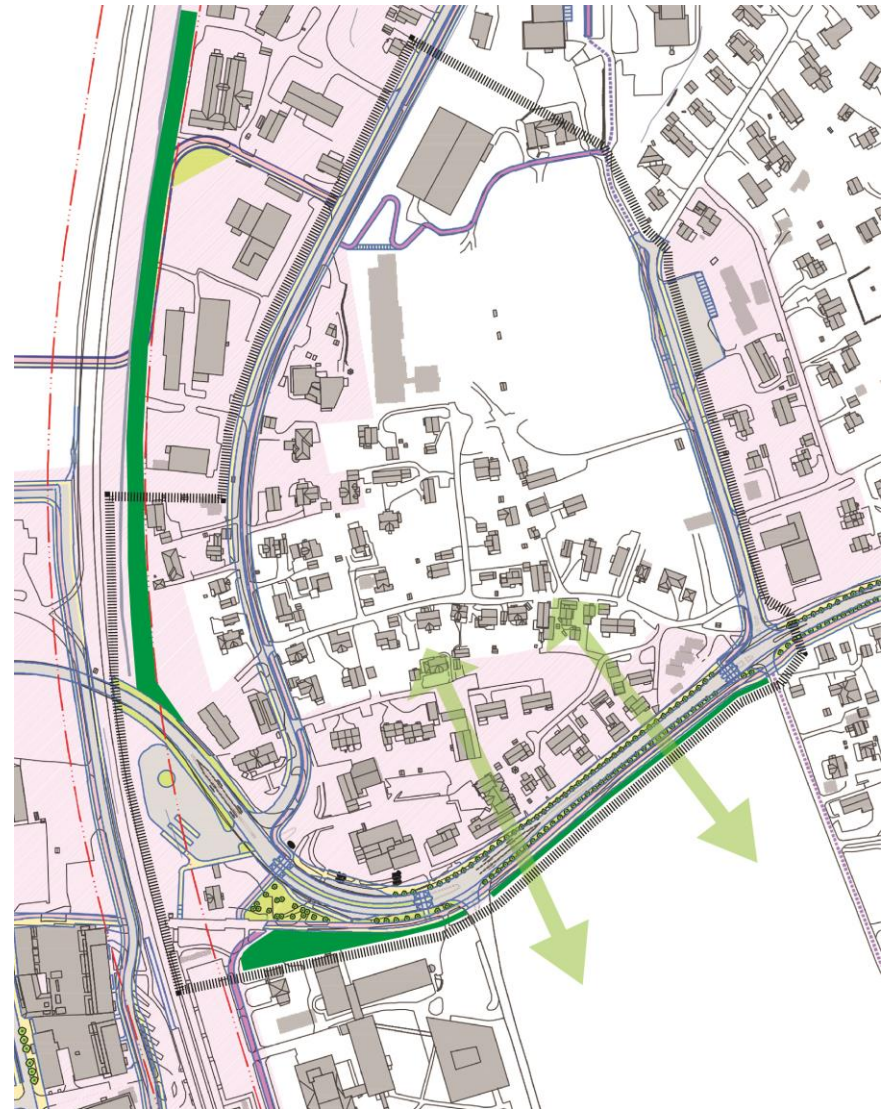




Konsept for grønnstruktur

Ås kommune
Miljø, mangfold og muligheter

1. Langsgående grønnstruktur langs Fylkesvei 152, ved Ås videregående og langs Østfoldbanen
2. Grønnstrukturen tjener som del av overordnet overvannshåndtering og flomveier
3. Opprettholde siktlinjer mot Dysterjordet fra Gamleveien





Finansiering og gjennomføring

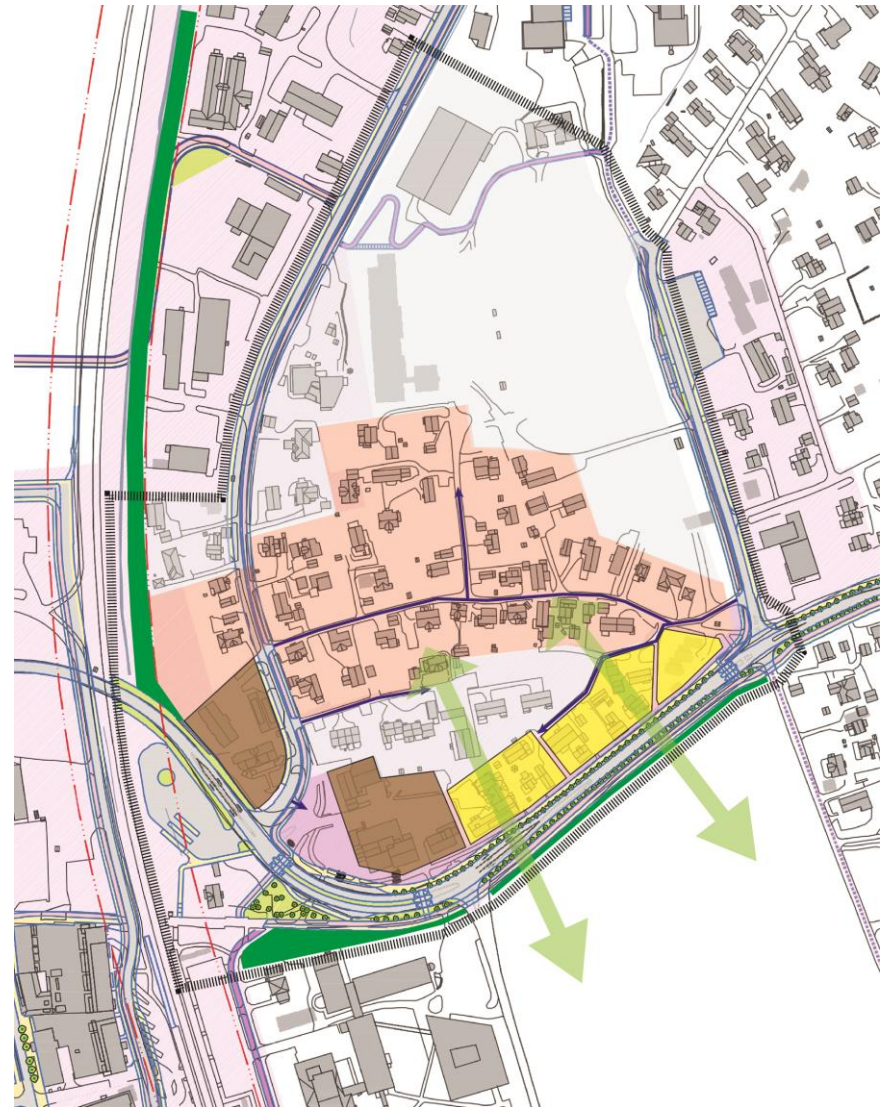
Ås kommune
Miljø, mangfold og muligheter

Tiltak

- ✓ Fortau og beplantning langs fv. 152
- ✓ Ny infrastruktur for sykkel
- ✓ Etablering av grønnstruktur

Finansering

- ✓ Inngår som rekkefølgekrav knyttet til etablering av ny bebyggelse
- ✓ Følges opp av utbyggingsavtaler med tiltakshavere
- ✓ Enkelte tiltak kan inngå i områdemodell for finansiering av fellestiltak





Innspill

Ås kommune
Miljø, mangfold og muligheter

1. Med utgangspunkt i det som er presentert:
 - A. Hva synes du er bra?
 - B. Hva synes du er utfordrende?

2. Hvilke kvaliteter i delområdet må det videre planarbeidet ta hensyn til?



Framdriftsplan

Ås kommune
Miljø, mangfold og muligheter

23. Mai	Hovedutvalg for teknikk og miljø behandler forslag til områdereguleringsplan
31. Mai – 15. aug	Høring
10. Juni	Folkemøte
10. Oktober	Hovedutvalg for teknikk og miljø behandler forslaget 2. gang
23. Oktober	Endelig behandling i kommunestyret