

# SVAR PÅ HØRING - OMRÅDEREGULERING FOR ÅS SENTRALOMRÅDE

Du kan klikke på titlene i innholdfortegnelsen for å komme direkte til innspillet.

Hafslund - Uttalelse til områderegulering for Ås sentralområde

Knut Michelsen - Høringsuttalelse

Follo Ren IKS - Uttalelse til forslag til områderegulering for Ås sentralområde

Thomas Møller - Høringsuttalelse

Siri Kjær - Spørsmål i etterkant av folkemøtet 17. juni

NREP, tiltakshaver og eier av Skoleveien 2 - Innspill til områdereguleringen for Ås sentralområde

Karina Aas - Høringsuttalelse

Samtalegruppa ved Ås seniorsenter - Kommentarer til Områdereguleringsplanen

Evy Askautrud - Høringsuttalelse

Magnar Sundfør - Høringsuttalelse

Anne og Sveinung Bentzrød - Høringsuttalelse

E-verkshagen boligsameie - Høringsuttalelse

Brekkeveien 12 og 14 - Høringsuttalelse

Ås Idrettsråd - Høringsuttalelse

Miljøpartiet De Grønne i Ås - Høringsuttalelse

Ragnar Johnsen - Høringsuttalelse

Turid Wenche og Anton Sophus Bachke - Høringsuttalelse

Aase Weydahl-Ottesen - Høringsuttalelse

Ihuga AS - Innspill områderegulering for Ås sentralområde

NMBU - Høringssvar

Trygve Roll-Hansen - Høringsuttalelse

Fylkesmannen i Oslo og Viken - Høringsuttalelse

RRA arkitekter - Innspill områdereguleringsplan for Ås sentralområde

Mattilsynet - Offentlig ettersyn, områdereguleringsplan for Ås sentralområde

Ås avlastningshjem - Høringsuttalelse

Skar advokater på vegne av Thor Martinsen - Bemerkninger til områdereguleringsplan for Ås sentralområde

Grunneiere i B1 - Bemerkninger ved det offentlige ettersynet for Sentrumsplanen for Ås

Syklistenes landsforening (SLF) avdeling Ås - Innspill til områdereguleringsplan

Holtet borettslag - Innspill til områdereguleringsplan

Ås senterparti - Høringsuttalelse

Ås landbrukslag - Høringsuttalelse

Ottar Kjus - Høringsuttalelse

Advokatfirmaet SANDS på vegne av Raveien 9 - Merknader til planforslag

Helge Hellebust/Varde eiendom - Høringsuttalelse

Turid Wenche og Anton Sophus Bachke - Høringsuttalelse

Eiere Brekkeveien 12-18 - Høringsuttalelse

Eiere Moerveien 30 A og B, 32 og 34 - Høringsuttalelse

Erland Dilling - Høringsuttalelse

Bjørn-Erik Pedersen - Høringsuttalelse

Finvold Prosjekt Consult - Høringsuttalelse

Erik Syversen - Høringsuttalelse

Grete Schau - Høringsuttalelse

Marit/Paul Låg/Runnestø - Høringsuttalelse

Daniel Rasse - Høringsuttalelse

Jorunn Heggdal - Høringsuttalelse

Anne Grindal Søybye - Høringsuttalelse

Tone Grindal - Høringsuttalelse

GloMar Eiendom AS - Høringsuttalelse

Ås IL - Høringsuttalelse

Hanne Fjeldstad MacDonald - Høringsuttalelse

Pilares Eiendom AS - Høringsuttalelse

asplan viak - Høringsuttalelse

Ås karateklubb - Høringsuttalelse

Certas Energy Norway AS - Høringsuttalelse

Ås IL Fotball - Høringsuttalelse

Ås Utviklingsselskap ANS - Høringsuttalelse

Rita Stensrud - Høringsuttalelse

Ås grønne studenter - Høringsuttalelse

Sverre Strand Teigen - Høringsuttalelse

Tone Grindal - Høringsuttalelse

Vincent Eljsink - Høringsuttalelse

Kjell Magne Ramsli - Høringsuttalelse

Solveig Lindgren - Høringsuttalelse

Live Holck Johannessen - Høringsuttalelse

Ås Vel - Høringsuttalelse

Live Holck Johannessen - Høringsuttalelse

Håkon Ystehede - Høringsuttalelse

Marissa LeBlanc - Høringsuttalelse

Olav Fjeld Kraugerud - Høringsuttalelse

Kenneth Nielsen - Høringsuttalelse

Bengt Gunnar Bengtsson - Høringsuttalelse

Terje Sørhaug - Høringsuttalelse

Ola Fredrik Klakegg - Høringsuttalelse

Gerd Asklund - Høringsuttalelse

Ås Venstre - Høringsuttalelse

OBOS - Høringsuttalelse

Fylkesmannen i Oslo og Viken - Høringsuttalelse, samlet fra Bane NOR og Statens Vegvesen

Bane NOR

Statens Vegvesen

Akershus Fylkeskommune

Ås kommune – Plan, miljø og næring  
Postboks 195  
1431 Ås

Vår saksbehandler  
Hanne Korsvold  
Mail: [REDACTED]

Kopii til

## UTTALELSE TIL OMRÅDEREGULERING FOR ÅS SENTRALOMRÅDE – OFFENTLIG ETTERSYN

Hafslund Nett AS («HN») viser til offentlig ettersyn av områdereguleringsplan (R-287) for Ås sentralområde i Ås kommune. Høringsfristen er 2019-08-15 og uttalelsen er dermed innen fristen.

HN har etter energiloven områdekonsesjon i Ås kommune. Dette innebærer at nettselskapet etablerer og drifter strømmettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett).

### 1 Elektriske anlegg i planområdet

HN har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg.

### 2 Anlegg etablert etter områdekonsesjon (normalt distribusjonsnett)

Anlegg med spenning til og med 22 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon.

#### 2.1 Eksisterende høyspenningskabler

Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler. Det må bestilles kabelpåvisning for å få en nøyaktig kartfesting av kabelens plassering i terrenget. Vedlagt kart viser kun omtrentlig beliggenhet, og det må bestilles kabelpåvisning for å få lokalisert kablens omtrentlige plassering i terrenget

#### 2.2 Behov for ny nettstasjon – samt forhold til eksisterende nettstasjon (frittliggende)

HN har flere nettstasjoner innenfor planområdet. Disse er etablert som både frittliggende kiosker og som rom i bygg. Nettselskapet ber om at disse blir hensyntatt i planarbeidet.

For å sikre strøm til fremtidig bebyggelse ber nettselskapet om at det i reguleringsbestemmelsen tilføres en bestemmelse om etablering av nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene:

*«Detaljreguleringsplaner skal redegjøre for behov og lokalisering av nettstasjoner»*

Arealet som avsettes i planen til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein). Dette innebærer at det kan bli behov for et areal på inntil 35 kvm (ca. 5,5 m x 6,5 m). Nettstasjonen skal stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater, og avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til blant annet trafiksikkerheten ønskes frittliggende nettstasjoner plassert minimum tre meter fra veikant og utenfor veiens frisktsoner. Fortau, gang- og sykkelvei regnes også som veikant. For å sikre optimal strømforsyning, ønskes nettstasjonen plassert sentralt i planområdet. Av hensyn til støy, anbefaler nettselskapet at ny nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse.

HN ser at det ofte ikke blir tatt hensyn til avstandskravene når nye bygninger planlegges og oppføres. Dette skaper problemer både for grunneiere og for nettselskapet.

Nettselskapet ber derfor om at følgende ivaretas i planbestemmelsene:

- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. Størrelse på rommet må være minimum 16 kvm, og det stilles særskilte krav til utforming av rommet, samt til adkomst og ventilasjon m.v.

### 3 Andre forhold

#### 3.1 Kart

Det er ikke vedlagt kart til uttalelsen. For kart over nettselskapet sine anlegg, kan det tas kontakt med Geomatikk, se <https://gravemelding.no/tjenester/kart-for-prosjektering>.

#### 3.2 Inntegning på plankart

Nettselskapet gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene *ikke* må påføres i planen, herunder plankartet. Kraftledninger skal på kart ha en enhetlig utforming, uavhengig av spenningsnivå og eventuelle fysiske forskjeller. Parallele ledninger som går i samme trasé, skal tegnes som én ledning. Høyspenningskabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Selskapet viser i denne sammenheng til Forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen (beredskapsforskriften) §6-2, og NVEs *Veiledning til forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen*, punkt 6.2.9.

Arealer som i fremtiden skal brukes til frittliggende nettstasjoner avsettes i planen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1510, jf. Vedlegg I til kart- og planforskriften.

#### 3.3 Strømforsyning og omlegging/flytting av eksisterende nett

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Kostnadene inkluderer eventuelle kostnader til erverv av nye stedsevarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Det må avklares i hvilken grad eksisterende kabler eventuelt kan benyttes, og om nye kabler må legges. Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til ny traséer og/eller nettstasjon(er). Nye traséer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traséene/nettstasjonen.

For henvendelser om omlegging/flytting av eksisterende nett ber nettselskapet om at det sendes en henvendelse til Teknisk kundesenter:

[https://www.hafslundnett.no/byggegrave/bygge\\_nytt\\_rive\\_eller\\_forandre\\_/12299](https://www.hafslundnett.no/byggegrave/bygge_nytt_rive_eller_forandre_/12299)

#### 3.4 Videre reguleringsarbeid knyttet til planområdet

Ved utarbeidelse av detaljregulering for planområdet ber nettselskapet om å få forslag oversendt, slik at HN kan planlegge energiforsyning, nettstasjoner og kabelanlegg i området i samråd med forslagsstiller. HN ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm.

Dersom det skulle være noen spørsmål til vår uttalelse ber vi om at disse rettes skriftlig.

Alle tekniske spørsmål må rettes til [firmapost@hafslundnett.no](mailto:firmapost@hafslundnett.no) da disse skal behandles av en annen avdeling i Hafslund Nett.

Med hilsen  
Hafslund Nett AS

*Hanne Korsvold*

Hanne Korsvold  
Avdeling rettigheter

**Fra:** Servicetorget  
**Sendt:** 28. juni 2019 08:16  
**Til:** Ås kommune  
**Emne:** VS: Innspill sentrumsutvikling

**Fra:** Linda Rønning [REDACTED]  
**Sendt:** torsdag 27. juni 2019 11.20  
**Til:** Servicetorget  
**Emne:** Innspill sentrumsutvikling

Jeg refererer til notis i Østlandets Blad onsdag 26. juni 2019 s. 20. Jeg kan fortelle at jeg tilbragte en ettermiddag i Ås ved et bord og med en samtale som for meg ikke har vært skjelsettende, men som har gjort inntrykk likevel. Vi snakket om hva vi hadde gjort siden sist og relaterte det til livet i Ås. Undertegnede hadde vært på en av messene hos Norges Varemesse på Lillestrøm og opplevelsen og betydningen av messen for lokalmiljøet ble diskutert. Jeg ble ikke bevisst på hvilken betydning det skulle få for forståelsen av Ås. Men etter hvert, med årene kan en si, så har det vokst frem en polarisering av min forståelse av situasjonen her i Ås. Hvis det ikke satses med spesielle tiltak i Ås sentrum, så får nå Ås sentrum bare dilte videre. Sentrum i Follo blir neppe lagt til Ås. På den annen side så er det rom for å satse, lage en messehall, holde de store messene og happenings som trekker folk, under tak i vår egen hall. Åpningstid? Hver dag hele året selvfølgelig. Og tre stk. romslige restauranter hører inn under tak. Med en næringsrik og omsorgsfull servering som bare mamma kan gi deg ellers. Vi trenger forpleining, fremgang og vekst. Her er oppskriften! Med hilsen Linda Rønning, Torderudveien 37, 1434 Ås.

# Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: 5WUHQ6

Registrert dato:25.06.2019 18:42:34

## Innledning

Uttalelsen gis

Personlig

Opplysninger om innsender

Fornavn

Knut

Etternavn

Michelsen

Adresse

Måltrostveien 29A

Postnummer

1430

Poststed

ÅS

Telefon

██████████

E-post

██████████████████

## Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt høringssaken i adressert sending fra kommunen

Ja

Navn på høringssaken

Sak 14/02222 R-287 Områderegeringsplan for Ås sentralområde

Sak 17/02319 R-320 Detaljregulering for Norderås førerhundskole

Sak 17/01367 R-323 Detaljreguleringsplan for Norbyveien drivstoffstasjon

Dato på kommunens høringsbrev

Uttalelse

- Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under
- Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

Uttalelse til saken

Anleggstrafikken til Maxbo-tomta eller annen utbygging knyttet til saken over, bør ikke gå via Måltrostveien eller Ekornveien. Årsaken er opplagt etter min mening: Dette er skoleveien til mange elever på Åsgård skole, også på barnetrinnet, om morgenen, på formiddagen og ved skoleslutt. På ettermiddag og kveldstid er det også gjennomfartsåren til barn og unge for ulike aktiviteter på skolen og i sentrum. Den økte parkeringen i området vil også svekke trafiksikkerheten ytterligere. Trafikken bør gå i Brekkeveien.



# Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: Y35PFY

Registrert dato:01.07.2019 13:48:42

Antall vedlegg: 1

## Innledning

Uttalelsen gis

På vegne av foretak/lag/forening

Opplysninger om foretak/lag/forening

Organisasjonsnummer

975804569

Foretak/lag/forening

Follo Ren IKS

Adresse

Kveldroveien 4

Postnummer

1407

Poststed

VINTERBRO

Telefon

E-post kontakt

## Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt høringssaken i adressert sending fra kommunen

Nei

Navn på høringssaken

Sak 14/02222 R-287 Områdereguleringsplan for Ås sentralområde

Sak 17/02319 R-320 Detaljregulering for Norderås førerhundskole

Sak 17/01367 R-323 Detaljreguleringsplan for Norbyveien drivstoffstasjon

Uttalelse

Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

## Vedlagt dokumentliste

Uttalelse forslag til områderegulering for Ås sentralområde (19241).pdf

Plan, miljø og næring Ås kommune  
Postboks 195  
1431 ÅS

**Deres ref:**

**Vår ref.:**  
17/75

**Dato:**  
01.07.2019

## Uttalelse forslag til områderegulering for Ås sentralområde

Follo Ren IKS har nå gått igjennom forslaget til områderegulering for Ås sentralområde og har følgende uttalelse å komme med:

Ut ifra reguleringsbestemmelsene kan Follo Ren lese at:

«Det skal etableres felles plassering av renovasjonsanlegg for hvert delområde, og lukkede nedgravde løsninger».

Videre fremgår det fra planbeskrivelsen at planområdet, som består av 6 delområder, totalt kan utbygges med opptil 3000 nye boliger.

Follo Ren mener at det her er nødvendig å utarbeide en Renovasjonsteknisk plan (RTP) for planområdet. Denne bør ta opp til vurdering om det er hensiktsmessig å ha nedgravde avfallsbrønner eller om hele planområdet burde utvikles med stasjonært avfallssug. Follo Ren anbefaler alle utbygginger over 300 boenheter å vurdere stasjonært avfallssug. Det er flere grunner til at Follo Ren mener dette er en nødvendighet:

- Antall boliger. Med normal tømmefrekvens vil dette kreve minst 144 nedgravde avfallsbrønner for restavfall (inkludert plast og matavfall) og papp/papir. Dobler Follo Ren hentefrekvensen kan antallet brønner halveres, men renovasjonskjøretøyene vil komme hyppigere. Ett renovasjonskjøretøy kan tømme ca. 4-5 nedgravde brønner per tur. Antallet brønner beskrevet over dekker ikke eksisterende løsninger, avfall fra næringsvirksomheter eller brønner for glass- og metallemballasje som vil komme i tillegg.
- Planbeskrivelsen legger opp til at sentrumsområdet skal ha mange bilfrie områder, spesielt rundt boligbebyggelsen. Med TEK17 sitt krav om maksimalt 100 meter avstand fra dør til renovasjonspunkt er det svært sannsynlig at flere renovasjonspunkter vil havne innenfor områdene som er tenkt til oppholdsarealer. Dette vil bryte med planbeskrivelsens ønske om å legge til rette for trygge rammer for opphold. Det er også lite ønskelig fra Follo Ren sin side å entre bilfrie uteoppholdsarealer med våre renovasjonsbiler, da de er et store og tunge.
- Med stasjonært avfallssug vil man ikke få færre nedkast, men avfallet vil bli sugd til en terminal som kan ligge opptil 3 km utenfor boligområdet. Dette vil føre renovasjonstrafikken ut av området. Unntak vil være for glass- og metallemballasje som vil måtte samles i nedgravde avfallsbrønner. Disse avfallsbrønnene kan etableres i utkanten

mot gatenettet slik at man unngår kjøring på ellers bilfrie områder da de ikke faller inn under TEK17 sitt avstandskrav.

- Dersom nedgravde avfallsbrønner skulle bli valgt som løsning for hele planområdet så må man se på dispensasjonsmuligheter fra TEK17 slik at renovasjonspunktene kan ligge samlet langs med gatenettet.

Follo Ren håper å kunne bli involvert i prosessen rundt renovasjon i Ås sentralområde så raskt som mulig slik at vi sammen kan få på plass så gode løsninger som mulig for fremtiden.

Med vennlig hilsen

Marie Hesselberg Simonsen  
Rådgiver Prosjekt og Utvikling

# Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: SDW3VC

Registrert dato:03.07.2019 15:06:18

## Innledning

Uttalelsen gis

Personlig

Opplysninger om innsender

Fornavn

Thomas

Etternavn

Møller

Adresse

Orionveien 7

Postnummer

1407

Poststed

VINTERBROVinterbro

Telefon

██████████

E-post

## Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt hørings-saken i adressert sending fra kommunen

Nei

Navn på hørings-saken

- Sak 14/02222 R-287 Områderegeringsplan for Ås sentralområde
- Sak 17/02319 R-320 Detaljregulering for Norderås førerhundskole
- Sak 17/01367 R-323 Detaljreguleringsplan for Norbyveien drivstoffstasjon
- Sak 17/01900 R-328 Områderegeringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås

Uttalelse

- Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under
- Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

Uttalelse til saken

Aner ikke hva dette dreier seg om.

**Fra:** Siri Kjær [REDACTED]  
**Sendt:** 8. juli 2019 09:11  
**Til:** Magnus Ohren  
**Kopi:** Ås kommune  
**Emne:** Folkemøte 17.juni

Jeg var tilstede på folkemøtet om sentrumsutviklingen 17.juni, og har et spørsmål til det som ble sagt der.

Da det kom til spørsmål fra salen om gjennomføring av planen og finansiering av felles infrastrukturtiltak, sa Barfeldt at Ås kommune ville ta mønster av en ordning som var etablert i Vestby kommune. Kunne du gi en kort beskrivelse av ordningen i Vestby eller sende en nettreferanse?

Med vennlig hilsen  
Siri Kjær

# Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: 7TWABH

Registrert dato: 11.07.2019 12:23:46

Antall vedlegg: 1

## Innledning

Uttalelsen gis

På vegne av foretak/lag/forening

Opplysninger om foretak/lag/forening

Organisasjonsnummer

989159801

Foretak/lag/forening

Foretak

Adresse

Karenslyst Alle 2

Postnummer

0278

Poststed

OSLO

Telefon

██████████

E-post kontakt

██████████

## Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt hørings-saken i adressert sending fra kommunen

Nei

Navn på hørings-saken

Sak 14/02222 R-287 Områderegeringsplan for Ås sentralområde

Sak 17/02319 R-320 Detaljregulering for Norderås førerhundskole

Sak 17/01367 R-323 Detaljregulering for Norbyveien drivstoffstasjon

Sak 17/01900 R-328 Områderegeringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås

Uttalelse

Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

## Vedlagt dokumentliste

Innspill til områderegeringsplan for Ås sentralområde 10.07.2019.pdf

Ås kommune, Plan, miljø og næring,

Postboks 195,

1431 Ås

Oslo, 10.07.2019

### **Innspill til områderegeringsplan for Ås sentralområde**

På vegne av tiltakshaver og eier av Skoleveien 2 gnr. 55 bnr. 56 i Ås kommune ønsker vi herved å komme med følgende innspill til områderegeringsplanen for Ås sentralområde.

Vi er positive til den omfattende jobben kommunen har gjort i forbindelse med hele områderegeringsplanen og vi anser det som veldig positiv for byutviklingen at kommunen er tydelig på ønsket kvaliteter for byen, gjennom kvalitetsprogrammet for Ås sentrum.

Kommunen henviser i nytt utkast til boligpolitisk plan for Ås kommune av 2. mai 2019 til et ønske om en fortettet tettstedsutvikling, og skriver under punkt 4.1.2.1 side 30:

*Av et årlig utbyggingsvolum av leiligheter, bør et visst antall være blokkleiligheter rettet mot seniormarkedet og det store antallet småhusholdninger vi har i Ås. Blokkbebyggelsen må fortrinnsvis lokaliseres i sentrum og knutepunkt.*

I Kvalitetsprogram for områderegeringsplan Ås sentralområde mai 2019 omhandler del 1 avsnitt F: Boligtilbud og boligtypologier. Her henvises til:

*Boligmarkedsanalysen for Ås (Prognosesenteret 2017) viser at det er mange i den eldre aldersgruppa som ønsker seg en mindre og enklere bolig, og som kunne tenke seg å flytte i leilighet i et inkluderende bomiljø. At flere eldre flytter til sentrum og kommer nærmere offentlige og private tjenestetilbud er positivt på mange måter.*

*Studenter stiller gjerne færre krav og kan bidra positivt til bybildet. Variasjon i boligtyper innenfor et delområde kan bidra til stabile bomiljøer ved at man kan flytte internt etter som livssituasjonen endrer seg.*

I boligutviklingen i Ås sentralområde legges det til rette for en variert beboersammensetning med tanke på alder, økonomi og husholdningstyper. Boligtilbudet er bredt og fleksibelt, i kombinasjon med fellesarealer som møter ulike behov og gjør det mulig for mange å bo sentralt. Mulige tiltak er å legge opp til boliger i ulike prisklasser, for eksempel lavpris-boliger til førstegangsetablerere. Et mulig tiltak for å redusere pris kan være å gjøre det mulig å velge om man vil kjøpe bolig med eller uten parkeringsplass.

Vi er helt enige med Ås kommune i ønsket om en variert beboersammensetning som gir mulighet for studenter, førstegangskjøper, små husholdninger og seniormarkedet å etablere seg i Ås sentrum. Vi har derfor ambisjoner om å gjennom vårt prosjekt på Skoleveien 2, være med på å bygge opp under

Ås kommunes' mål om en bærekraftig og robust tettstedsutvikling med et variert boligtilbud. I den sammenheng finner vi det riktig å peke på hva vi anser som en utfordring i *Reguleringsbestemmelser for områdereguleringsplan for Ås sentralområde punkt 3.4.3.*

*3.4.3 Krav til uteoppholdsareal For blokkbebyggelse, herunder leiligheter i kombinasjonsbygg, skal hver boenhet minimum ha 25 m<sup>2</sup> egnet areal til lek, aktivitet og uteopphold. 10 m<sup>2</sup> av balkong kan regnes med til uteopphold dersom balkongen er minimum 10 m<sup>2</sup>. Takterrasser kan regnes inn i uteoppholdsarealet. Uteareal brattere enn 1:3 eller smalere enn 8 m skal ikke regnes med. Støykrav skal være ivarettatt.*

Krav på minimum 25 m<sup>2</sup> MUA (uteoppholdsareal) per boenhet vil få uønskede konsekvenser for et leilighetsprosjekt i sentrumsnære områder, hvor det er viktig å utnytte arealer med en høy tetthet. Følgende utregning viser et eksempel på Skoleveien 2:

2.500 m<sup>2</sup> bolig fordelt på eksempelvis 50 leiligheter vil resultere i et krav om uteoppholdsareal på 1.250 m<sup>2</sup>. Realistisk sett vil det vær mulig å oppnå rundt 700 - 800 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal fordelt på takterrasser, balkonger og uteareal på bakken. Skal en følge forslaget til reguleringsbestemmelsene vil dette resultere i ca. 30 leiligheter med gjennomsnitt på ca. 83 m<sup>2</sup> og dermed store og dyre leiligheter. Pga. de foreslåtte krav til MUA, som vi mener må vurderes på nytt, vil et slikt prosjekt vanskelig kunne imøtekomme formålet bak bestemmelsene om en variert beboersammensetning og ønsket om flere studenter i sentrum.

#### Eksempler fra Ski og Oslo Kommune

I reguleringsbestemmelser til områderegulering for ski sentrum vedtatt 11.05.2016 er krav til uteoppholdsareal følgende:

3.6 Uteoppholdsareal og lekeplasser for boliger  
Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal være 20 % av boligens BRA

I Ski vil ovenstående prosjekt med 2.500 m<sup>2</sup> bolig kreve 500 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal.

I Oslo kommune er det i: Utearealnormer sist revidert Mai 2018 - et variabelt krav på uteoppholdsareal i forhold til nærhet av offentlig transport. Det er definert 4 områdetyper. I de meste sentrale strøk (områdetype 1) er MUA definert som 12% av boligens BRA. Områdetype 2 er 16%, og mot høyest krav på 20% av boligens BRA i områdetype 4.

	Ås	Ski	Oslo - område type 2
2.500 m <sup>2</sup> bolig	Krav: 1.250 m <sup>2</sup> MUA	Krav: 500 m <sup>2</sup> MUA	Krav: 400 m <sup>2</sup> MUA

Gjennom transformasjon av en av de mest sentrale eiendommene i Ås sentrum har vi et sterkt ønske om å bidra positivt til byutviklingen og realisering av sentrumsplanen. Med kort vei til alle byens fasiliteter samt offentlig transport, er rammebetingelsene tilstede for å utvikle et attraktivt prosjekt med variasjon i boligtyper og følgelig et bredt boligtilbud aktutelt for flere målgrupper. Vi håper derfor kommunen vil vurdere mulighetene for en revidering av punkt 3.4.3 i reguleringsbestemmelsene. I



denne sammenhengen tillater vi oss å foreslå en praksis hvor MUA ikke avhenger av antall enheter i bygget, men derimot forholder seg til en % av boligens BRA slik som tilfellet er i Ski og Oslo kommune.

Vi mener dog det er fornuftig å beholde avsnittet: *10 m<sup>2</sup> av balkong kan regnes med til uteopphold dersom balkongen er minimum 10 m<sup>2</sup>. Takterrasser kan regnes inn i uteoppholdsarealet.* Dette vil resultere i gode og store private uteoppholdsarealer for de enkle leiligheter.

Med vennlig hilsen  
For Skoleveien 2



Allan Sønderbæk

Til Ås kommune

Ås 22.7.19

Enhet for plan, miljø og næring

MOTTATT

26 JULI 2019

P. b. 195, 1431 Ås Ellen Gresserud

På folkemøte 17. juni i rådhuset anbefalte møtelederen oss å skrive våre tanker om Ås sentrum på papir.

Det gjør jeg nå.

Vi lever i en tid det bygges høyt, tett og kompakt. For å tette arealene mest mulig økonomisk. I lengden kan det gi utrivelige bomiljøer (Nestekvagen og Larveien i Ås) Kanskje det blir unødvendig også. Og kanskje i helt bymessige forretningsmiljøer.

Jeg forstår at Ås sentrum må fortettes som Orlos utkant og økende folketall. Det skal bli fortetting også på Sørsteigen, også på mit område. Kva blir det vist vurdert i hvert tilfelle enkeltvis.

Mit hus er tegnet av min nå avdøde Mann Erik Aas ark. ~~ark.~~ MNAL. Også nabohuset (Måltrøstr. 13 er arkitekttegnet av ark. Riseng MNAL. Huset der er meget pent oppussert og stelt. På begge tomter er mye av opprinnelig skog beholdt. Også på andre nabotomter står store trær som sammenhengende skog.

Jeg ønsker at det lykkes å gjøre Ås til en vakker og miljøvennlig by. Tidligere, på 50-60 og 70 tallet var det i Ås "skjønnhetsråd" som styrte og vurderte byggingen. Kunne man prøve det igjen med vanlig råd med folkevalg? Det finnes mye slik kapasitet ved NMBU - og det er <sup>ikke</sup> langt til Orlo.

Med vennlig hilsen Kariina Aas

/1

Kessina Ass

Miltrostr. 17

1430 Ås Tlf. [REDACTED]

# Notat

**Til: Ås kommune v/Rådmannen og Ordføreren**

**Kopi: Partigruppeledere og medlemmer av HTM**

**Fra: Samtalegruppa ved Ås Seniorsenter**

**Dato: 23. juli 2019**

**Ang.: Kommentarer til Områdereguleringsplanen**

Samtalegruppa ved Ås Seniorsenter<sup>1</sup> har diskutert kommunens Områdereguleringsplan, datert 30.05.2019, og tilhørende kartgrunnlag, reguleringsbestemmelser og kvalitetsprogrammet. Våre synspunkter er vist nedenfor.

## Områderegulering av Ås sentrum før valget

Det er lagt opp til at områdereguleringsplanen for Ås sentrum vedtas på siste møte i det gamle kommunestyret. Da fratas folk innflytelse gjennom kommunevalget. Et demokratisk problem ved forsering er også redusert motivasjon for de nye kommunestyremedlemmene til å sette seg inn i en plan for fremtiden i Ås. En plan som bør endres i samsvar med de raske endringene i dagens samfunn. Sakskomplekset er svært omfattende og konfliktfylt, med mange enkeltsaker av stor betydning for innbyggere i Ås. Folkets røst må bli tatt på alvor, slik at det kan skape samhold, trivsel og harmoni i Ås-samfunnet.

Samtalegruppa ved Ås Seniorsenter anbefaler å utsette endelig vedtak om fremtiden for Ås sentrum til etter valget. Det vil gi vedtakene sterkere legitimitet ved at behandling skjer over to valgperioder.

## Innholdsfortegnelse

1	HONNØR.....	3
2	VEKTLEGGING .....	3
3	BEHOV FOR EN OMRÅDEREGULERINGSPLAN .....	3
4	BEGREPET REGIONBY .....	4
5	BEFOLKNINGSVEKST .....	4
6	TANKER OMKRING TETT BLOKKBEBYGGELSE .....	5
7	UTILFREDSSTILLENDEN KVALITET PÅ LEILIGHETER ET NYTT FENOMEN .....	6
8	LITT OM PRISNIVÅET PÅ LEILIGHETER OG ENEBOLIGER I ÅS.....	7

---

<sup>1</sup> Tverrpolitisk samtalegruppe

9	ALTERNATIV PLANPROSESS.....	8
10	HANDEL – HANDELSLEKKASJE .....	9
11	MINST MULIG BILKJØRING, MER BUSS, SYKKEL OG GANGE .....	9
12	KULTURHISTORISKE MINNER – KULTURMINNEPLAN.....	11
13	BREKKEVEIEN .....	13
14	ÅS ET VISNINGSVINDU – BRUK AV MASSIVTRE .....	13

## 1 Honnør

Vi vil gi kommunens fagfolk og folkevalgte som har behandlet denne saken, honnør for stor innsats. Planbeskrivelsen, reguleringsbestemmelsene, kartmaterialet og kvalitetsprogrammet som nå er lagt ut på høring, er et godt grunnlag for å diskutere det videre arbeidet for et godt sentrum i Ås.

## 2 Vektlegging

Samtalegruppa har valgt å ta utgangspunkt i noen sentrale forhold knyttet til premissene for områdereguleringsplanen, og noen spesifikke operative elementer.

Først vil vi konstatere at utgangspunktet for planen primært har vært rikspolitiske føringer, bl.a. SSBs befolkningsprognoser og Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. I planbeskrivelsen vises det til at Follobanen og utbygging ved NMBU vil gi ringvirkninger som utvilsomt vil berøre Ås sentrum. Både staten og regionale myndigheter styrer etter disse føringene og de forventer at kommunen som forvaltningsmyndighet gjør det samme. Ås er utpekt som én av 6 regionbyer i Akershus. Knutepunkt er også benyttet som begrep.

## 3 Behov for en områdereguleringsplan

At Ås trenger en områdereguleringsplan er det enighet om. Men utgangspunktet for planleggingen er uheldig, i og med at utviklingen av Ås sentrum er drevet av sentralt pålegg om å bygge en tett og folkerik regionby rundt jernbanestasjonen. De såkalte rikspolitiske føringene er etter vårt skjønn preget av teknokratisk tankegods om effektivitet og sjablongmessige løsninger, og som knapt tar ordet trivsel i sin munn. Se kapittel 9 nedenfor. **Særpreget ved Ås-bygda, stasjonsområdet og universitetet, synes ikke å ha blitt tatt tilbørlig hensyn til i de rikspolitiske føringene som planleggerne må forholde seg til.**

Etter hvert har både kommunens fagfolk, politikerne og innbyggerne innsett at de rikspolitiske føringene blir vanskelig å etterleve. Uten betydelige endringer vil vi oppleve en uskjønn og lite attraktiv stasjonsby bestående av høye boligblokker og mørke gater, som harmonerer svært dårlig med en omkringliggende frodig, vakker og tradisjonsrik universitetsbygd. Det er derfor tatt noen grep for å redusere antall boliger i forhold til de første plantall. De siste tallene er anslagsvis 4 – 5000 mennesker og 2700 boenheter.

Samtalegruppa mener at også disse tallene er for høye. Ås sentrum egner seg særdeles dårlig for en byaktig boligstruktur som består av tettstående og høye blokker. Tilgjengelig areal, som fordeler seg på begge sider av jernbanen (60 m bredde), er smalt og langstrakt. Det finnes kun én bilvei gjennom sentrum, og én fotgjengerundergang. I flomsituasjoner med strømstans, stopper all trafikk gjennom Ås.

Helt opp til stasjonsområdet er det velfungerende boligområder med høy trivselsfaktor, med høyproduktive jordbruksarealer og det grønne universitetet.

Å bygge tettstående høye blokker på det tilgjengelige langstrakte arealet langs jernbanelinja bryter med det Ås sentrum vi har i dag, og vil forbli i disharmoni til den jordbruksbygda og universitetet som Ås er kjent for.

Samtalegruppa er ikke imot bygging på de arealer som er tilgjengelig i dag, men tetthet og høyder på blokkene må nedskaleres og gis en arkitektonisk form og utseende som er forenlig med Ås-bygdas identitet og landlige preg.

I Aftenposten 30. juni 2019 uttaler byplansjefen i Oslo om boligbyggingen, at *Noe har ikke vært bra nok. Aftenposten skriver For høyt, for tett og for trangt, kritikken hagler mot boligbyggingen i hovedstaden.*

Samtalegruppa ber fagfolkene og politikerne i Ås tenke på hva de og befolkningen i fremtiden kan være stolte av i Ås.

#### **4 Begrepet regionby**

Ås er uegnet som regionby i Akershus for avlastning av Oslo. Ås er ikke et kollektivknutepunkt slik som de andre regionbyene. Avstanden på bare 8 km til regionbyen Ski vil redusere presset på Ås om massiv utbygging av sentrum. By-begrepet assosieres også med storbyenes blokker, menneskevrimmel, støyende trafikk, osv. Det er ikke ønsket i Ås.

For å kalle seg by i dagens Norge må en kommune ha bystatus fra før 1996 eller ha minst 5 000 innbyggere (i kommunen) og et bymessig sentrum med handels- og servicefunksjoner og konsentrert bebyggelse. Fra 1996 kan kommunestyret selv vedta at kommunen kan kalle seg by. Dette forutsetter at kriteriene i regelverket er innfridd, men gir ingen rettigheter ut over det å kalle seg by.

Samtalegruppa anbefaler at Ås kommune ikke søker om å få bystatus for Ås sentrum, og heller ikke bruke begrepet regionby.

#### **5 Befolkningsvekst**

Ås kan forvente en sterk befolkningsvekst, men de siste årene er det registrert lavere vekst enn antatt. Veksten er ingen naturlov, men menneskeskapt. Kommunen selv bestemmer hvor stor veksten skal være. Kommunens beste virkemiddel for å holde veksten under kontroll er gjennom tilbud på boliger og byggegrunn. Kommunen har vedtatt å legge seg på en årlig vekstrate på 2 %, som gir en vekst på ca 10 000 mennesker frem mot 2040. Sentrale føringer sier at minst 90 % av veksten skal finne sted i Ås sentralområde (som regionby), i nærheten av jernbanestasjonen.

Samtalegruppa mener at en 2 % vekst er i høyeste laget, men håndterbart ved god planlegging og gjennomføring. Pålegget om at minst 90 % skal plasseres i Ås sentrum er urimelig og vanskelig å etterkomme, dersom trivsel vektlegges. Kommunen har derfor redusert dette til 75 %. I dokumentene som er lagt ut på høring foreslås det ca 2700 boenheter eller 4 - 5000 mennesker i Ås sentrum.

Vi mener at også dette tallet er for høyt, og anbefaler 2 000 boenheter som et rimelig rammetall for Ås sentrum.

Ås sentrum bør kunne avspeile noe av det som universitetsbygda Ås har i nabolaget av attraktive verdier, nemlig landets beste parkanlegg og historisk flotte bygninger. Her er det luft og lys mellom bygningene som folk fra fjern og nær verdsetter høyt. Det er ikke uten grunn at riksantikvaren har vernet mye av universitets parkanlegg og bygninger. Dersom kommunen i sin planlegging av sentrum, for mange tiår fremover, ikke skjeler litt til dette unike området i sentrums nærhet, vil det virke provoserende og sviktende faglig skjønn og romslighet.

Utbyggingen av Ås sentrum må ikke bli isolert fra universitetet, hverken arkitektonisk eller menneskelig. Attraksjonene for turister til Ås er i dag primært å finne på universitetet, men forhåpentligvis vil Tandbergs kunst også snart bli en slik attraksjon. Forbindelsen mellom Ås sentrum og universitetet vil da få en mening, og spesielt vil forbindelsen bli sterk hvis bildet av sentrum gir gjenklang i noe som besøkende opplever på universitetet.

Samtalegruppa etterlyser en omtale av universitetets kvaliteter og verdier som planleggerne har i tankene når sentrum utformes på tegnebordet og i dialogen fagfolk imellom – helhetstenkning er stikkordet.

## 6 Tanker omkring tett blokkbebyggelse

Samtalegruppa tror ikke en tett bebyggelse (2 700 boenheter) i Ås sentrum, hvis den blir realisert, i fremtiden vil bli sett på som noe Ås-bygda vil være stolt av. Planene om tettstående og høye blokker er blitt en tvangstrøye for planleggerne, som i for liten grad har tatt utgangspunkt i menneskelige verdier og behov. I «byrommene» mellom byggene burde det være lys, luft, barnevennlighet, trygghet, osv, som er avgjørende for at alle kan trives.

Som del av områdereguleringsplanen er det utarbeidet et Kvalitetsprogram som utbyggere må forholde seg til, men som ikke er bindende. Her heter det at ambisjonen er å *legge til rette for en variert beboersammensetning med tanke på alder, økonomi og husholdningstyper. Boligtilbudet er bredt og fleksibelt, i kombinasjon med fellesarealer som møter ulike behov og gjør det mulig for mange å bo sentralt.* Alt dette høres bra ut, på papiret.

Samtalegruppa er redd for at så lenge denne og andre velmenende ambisjoner forblir ambisjoner, så er det utbyggers økonomi som til syvende og sist kommer til å bestemme det som tilbys av boliger og priser. Jo flere boenheter i en blokk, jo høyere profitt for utbyggeren.

Å bo i et blokkmiljø rundt jernbanestasjonen er ikke det de fleste tilflyttere ønsker seg. Men mange pensjonister ønsker seg en lettvinnt leilighet med korte avstander til nødvendige tjenester. Sannsynligheten er stor for at leilighetene vil bli bebodd av enslige, eldre mennesker/pensjonister og av noen få unge for en kort periode i livet og far/mor som pendler til Oslo.



Vi savner en diskusjon om hvilke grupper av mennesker boligprogrammet for Ås sentrum tar sikte på. Samtalegruppa tror at dem som har fått fast jobb i Ås primært ønsker seg en enebolig/rekkehus med hage, og ser frem til et sånt bosted for hele livet. Det gir trygghet, trivsel og god livskvalitet. Det er på bakkenivå, ved stell i hagen og vedlikehold av bygningen og utearealer at man treffer naboer i samme situasjon, og at verdifulle sosiale relasjoner dannes, foruten at de reduserer behovet for å reise bort med bil og fly.

Samtalegruppa har opplevd at H, Frp og Ap ønsker enda mer kompakt utbygging og høyere blokker i Ås sentrum enn det rådmannen har foreslått. Det vil utvilsomt føre til mer segregering, noe som frarådes i «Bolig politisk plan». Med høyere og tettere bebyggelse vil en få økte forskjeller mellom de som bor øverst og nederst i blokkene. Videre blir det enda mindre aktuelt for barnefamilier å flytte inn i blokker med mindre sol og grønt ved boligen, foruten dårligere mulighet til å passe på barna jo høyere oppe i etasjene en bor. Barnefamilier i kompakte byområder flytter til Ås for å flytte på landet og ikke til enda mer kompakt blokkområde enn det de flyttet fra.

En tiltagende uheldig utvikling i senere tid i Ås sentrum er at halvparten av leilighetene i de nye blokkene ikke bebos av eierne, men av vekslende leietakere. Dette er bare begynnelsen. Spørsmålet er hva som kan gjøres for å hindre en videre utvikling på dette feltet.

## 7 Utilfredsstillende kvalitet på leiligheter et nytt fenomen

Utbyggerne må tjene penger på sin virksomhet. En entreprenør driver ikke med veldedighet. Aldri før har det vært større byggevirkosomhet av boliger i Norge, og uheldige sider ved byggeboomen begynner å vise seg. Folk får mindre innflytelse på sitt bomiljø, trivsel og økonomi (mindre egeninnsats), det fødes færre barn, mindre attraktivt å bo i Norge, færre flytter til og flere flytter fra Norge. Kapitalen er en drivkraft man må holde øye med og styre, hvis mulig, på vegne av fellesskapet. Nye byggeforskrifter gir utbygger stor frihet i å utnytte boarealer som tidligere ikke var lov.

Nestor og eiendomsutvikler, Peter Groth, har sett på en rekke prosjekter og sier følgende: *Grensen bør være nådd for hvor små, mørke og klønete nye leiligheter kan være. Mye av dette synes jeg knapt det går an å tilby folk* - utsagn som Sivilarkitekt Caroline Støvring slutter seg til: *det er urovekkende at det står så dårlig til*, sier hun.

Forskningssjef Jonas Holme i SINTEF byggforsk bekrefter til Aftenposten det som Groth og Støvring gir uttrykk for. Holme sier at *samme oppskrift går igjen: Det finnes selvsagt flotte topp- og hjørneleiligheter, men noen kvaliteter forsvinner fort i leilighetene som ligger i midten i nye boliganlegg. Enten den nye leiligheten er liten eller stor – med ett, to, tre eller fire soverom, - er den omtrent slik: En liten stue med balkong mot fasaden og en kjøkkenkrok i enden av allrommet uten utsikt eller nevneverdig dagslys. Nær kjøkkenet ligger bad/wc uten vindu.*

*Mange leiligheter har lys som kommer inn fra bare én side. I større leiligheter må man ofte gå gjennom lange ganger og forbi kott, soverom, bad og kjøkken før man kommer inn i stueavdelingen og dagslyset.*

*Og der – i allrommet – er det som regel kun mulig å møblere på én måte: med gitt plass til sofa med TV på veggen midt imot og/eller spisebord. I boliganlegg over hele byen bygges det ensformige «skoester» som en standardløsning.*

Tilslutt en uttalelse av Erling Dokk Holm (Aftenposten 02.07.19), om situasjonen i Oslo: *Vi finner førsteetasjer med så kyniske løsninger at folk ikke klarer å bo der.*

Samtalegruppa er sterkt bekymret for at en lignende utvikling i boligstandard skal få fotfeste også her i Ås, og vi ber Ås kommune drøfte og redegjøre for hva den kan gjøre for å unngå at refererte typer av boligstandard blir bygget her. Det må være et mål at kommunen i ettertid blir kjent for å ha sikret høy kvalitet på leilighetene i Ås sentrum. Men, som nevnt, ambisjoner er ikke tilstrekkelig overfor utbyggere generelt, hvis dette målet skal kunne nås.

## **8 Litt om prisnivået på leiligheter og eneboliger i Ås**

*Boligmarkedet er blitt en forskjells-maskin. Stadig færre nordmenn har råd til å kjøpe egen bolig, ifølge SSB (kilde: Aftenposten 24. juni 2019).*

De fleste opplever skyhøye priser på alle typer boliger inkludert blokkleiligheter, noe som gir rike boligkjøpere et fortrinn og særlig blir unge mennesker taperne. Det bidrar sterkt til å øke ulikheten mellom rike og mindre rike i samfunnet. Her er Ås intet unntak. Hvis boligmarkedet som forskjells-maskin får utfolde seg fritt i Ås, vil vi få oppleve at ambisjonen i kvalitetsprogrammet om en *variert beboersammensetning med tanke på alder, økonomi og husholdningstyper*, blir effektivt blokkert.

Det at flere og flere leiligheter leies ut, og ikke eies av beboerne, rammer dem som ikke kan skaffe seg kapital for å kjøpe en leilighet, men må i sin nød betale høye leieutgifter – som igjen resulterer i at de ikke kan spare penger til å kjøpe leiligheten.

Politikerne i Oslo er i ferd med å ta grep som gir unge og svakt bemidlete mennesker muligheter til å skaffe seg bolig/leilighet til en håndterbar pris. Når Oslo kommune kan gjøre dette, så burde det også la seg gjøre i Ås. Kommunen ga fra seg denne muligheten i Dyster/Eldor II, der de solgte all grunn til utbyggere.

Samtalegruppa ber om at synlige målrettede tiltak settes i verk for å kunne nå ambisjonen om en variert beboersammensetning.

Samtalegruppa vil peke på at blokkbebyggelse, der leilighetene er små, trange og uhensiktsmessig utformet, og har små utearealer, fører gjerne til at beboerne i helgene tar bilen og kjører til hytta på fjellet og/eller fjorden for å komme seg bort fra trangboddheten og nyte friheten. Dette er en realitet med negative konsekvenser relatert til målet om redusert bilkjøring, og ikke minst fører det til svak følelse av tilhørighet, redusert lyst til å delta i dugnad og foreningsliv, svakt sosialt fellesskap, osv.

For å motvirke dette, er det maktpåliggende å sørge for at boligområdene får rikelig med sollys og luft helt ned til første etasje, større avstand mellom blokkene, færre etasjer enn det som nå er foreslått, og mye grøntarealer der barn og voksne kan boltre seg.

Sitat fra *Kulturhistorisk stedsanalyse og grønstruktur* (s.74), utfyller ovenstående:  
*Opplevelse av romlige kvaliteter handler om mer enn utforming av fasader og byggehøyder. Det handler også om temperatur, luftfuktighet og akustikk og abstrakt kontakt med himmelen.*

## 9 Alternativ planprosess

Samtalegruppa mener at Ås kommune i samarbeid med NMBU har de beste forutsetningene for å kunne planlegge Ås sentrum ut fra egne premisser og lokalt forankret kunnskap. Foreldede rikspolitiske retningslinjer for areal og transport kunne da ha blitt underordnet lokale forhold. Da retningslinjene ble utarbeidet var det verken aktuelt med el-buss, el-båt eller el-sykel. Snarest bør det utarbeide en visjon som grunnlag for utviklingen av Ås bygda, som grunnlag for tiltak. I en slik prosess bør trivsel og livskvalitet for alle tillegges vekt.

Dessverre ble Visjon for Ås 2040 - en tenketank som ble etablert av Ås kommune og NMBU i 2013 - lagt til side. I tenketankens dokument, fremlagt i 2015, er det mye av betydning for utviklingen av Ås bygda. Formålet med tenketanken var å *identifisere hva som kan bidra til å realisere og synliggjøre et fremtidig attraktivt Ås – å skape en bærekraftig visjon for Ås 2040*. Den stilte bl.a. to helt sentrale og vitale spørsmål: *Hva skal Ås være kjent for – hvorfor?* og *Hvordan skal Ås se ut/være?* Svaret på disse spørsmålene burde vært formulert og vedtatt før planleggingen av Ås sentrum ble startet.

Samtalegruppa savner en diskusjon av disse to spørsmålene i den lange prosessen om områderegeringsplanen og i de fremlagte høringsdokumentene. Videre savnes en utredning om i hvor stor grad planlagt utbygging med store utgifter for kommunen til infrastruktur, fører til reduserte midler til drift av skoler, barnehager, tiltak for ungdom, sosiale tjenester, helse, eldreomsorg, vei, vann og kloakk, osv.

Tenketanken sier at *Visjonsprosjektet skal synliggjøre hvordan en ønsker at Ås sentrum skal fremstå i 2040 og hvilke drivere som må være tilstede for å oppfylle dette. ... En satsing på å utvikle Ås 2040 til et fremtidsrettet bærekraftig tettsted gir unike muligheter til å styrke Ås kommune og NMBUs fremtid som et konkurransekraftig kunnskapssenter med en ledende nasjonal og internasjonal rolle innen bærekraftig miljø- og tettsteds utvikling.*

Å definere en visjon og utviklingsmål med lang tidshorisont, er generelt sett et godt utgangspunkt for samfunnsplanlegging. I den sammenhengen bør menneskelig trivsel og livskvalitet være viktige premisser. Ås kommune er unik i og med at den i sin midte har et universitetsmiljø med høyt kvalifiserte fagfolk, blant annet innen planlegging. **Vi savner initiativ med formål å videreføre det samarbeidet med universitetet om utviklingen av Ås, som tenketanken var en begynnelse på.**

## 10 Handel – Handelslekkasje

De fleste i Ås ønsker mer handelsvirksomhet i sentrum, slik at primærbehovet for varer og tjenester kan bli dekket her. Økt handel vil føre til et mer pulserende folkeliv som virker tiltrekkende på handelsnæringen og på folk flest.

For noen ti-år tilbake var det et rikt utvalg av butikker i Ås og av tjenester som folk trengte, alt tilpasset et lite men trivelig lokalsamfunn. Skiftet kom da de store varehusene ble bygd i nabokommunene og Vinterbro, som også Ås-folk var nysgjerrige på og fant attraktive. Resultatet var en stadig sviktende omsetning for småbutikkene i Ås sentrum, og de ble nedlagt én etter én. En formidabel handelslekkasje var et faktum, og økt klimaskadelig bilkjøring. Ås sentrum har i dag en handelsnæring bestående av noen matbutikker, spisesteder, frisørsalonger pluss noen andre tilbud bl.a. et vinmonopol.

Et viktig delmål med områdereguleringsplanen er å gjenskape en allsidig og livlig handelsvirksomhet i Ås sentrum, som vil redusere handelslekkasjen og bilkjøringen til andre handelssteder. Dette slutter Samtalegruppa seg til, men spørsmålet er hvordan få det til.

Vi mener det er noe konfliktfylt i områdereguleringsplanen som samtidig med ønsket om mer handel, legger opp til å fjerne flere godt etablerte viktige tilbud i Ås sentrum som de fleste trenger fra tid til annen. Det gjelder bensinstasjonen, Maxbo og bilverkstedet, en elektrisk forretning og en rørleggerbedrift, osv. Utflytting av disse er i direkte konflikt med målet om å redusere bilkjøring - det motsatte blir tilfelle. Etter utflytting må man ta bilen fatt og kjøre ut av sentrum for å benytte disse tjenestene.

Samtalegruppa går sterkt imot at nevnte næringer flyttes ut av Ås sentrum

Mange mener at flere mennesker i Ås sentrum er en forutsetning for å få mer handel. Skal man lykkes bør handelsnæringen og trivselsfaktoren trekkes inn.

## 11 Minst mulig bilkjøring, mer buss, sykkel og gange

Godt tjeneste- og varetilbud i Ås sentrum, oppnås neppe ved å gjøre det vanskeligere for bilkjørende å komme seg til sentrum og finne en parkeringsplass der. Vi er enig i at en må gjøre det mer aktuelt å gå, sykle, eller reise kollektivt istedenfor å kjøre bil.

*Kommunes sykkel - og gå strategi* har som mål at minst 25% går og 17 % bruker sykkelen som fremkomstmiddel i 2030. 9 % bruker sykkel i dag.

Definisjon på en reise til fots er: *En reise som i sin helhet foregår til fots fra start til endepunkt. Det vil si at hele reisen gjøres til fots. Rene rekreasjons turer til fots i nærmiljø der folk bor er med i denne definisjonen.* (Kilde: Vegdirektoratet. Gåstrategi, Guro Berge) Men det er uklart hva en regner som minstelengde for en reise til fots.

Samtalegruppa tror at kommunens mål om at minst 25 % av befolkningen i 2030 skal reise til fots, er lite realistisk, skjønt det kommer an på hvordan man regner.

I kjernen av Ås sentrum er det mange som tar beina fatt når de skal handle i nærbutikken, eller tar seg en tur til kafeen i nabobygget. En slik fot-tur kan neppe regnes som reise i

statistikkens/definisjonens forstand. Men mange av disse har også bil i garasjen, tråsykkel eller el-sykkel, som de bruker når tyngre ting skal kjøpes inn enten i Ås sentrum eller andre steder.

Når det gjelder andelen av befolkningen som bruker sykkelen, tror vi at den vil øke – og det er bra. El-sykkelen har hatt, og vil få en økende anvendelse i årene som kommer. På en annen side, i vinterlandet Norge er det bekvemt å sette seg i bilen og elegant overkomme snø problemer, slaps og hålke. Å gå og sykle på dårlig brøytede gang- og sykkelveier, hålke og søleføre, er en fare for bein og armer.

Samtalegruppa konstaterer at selv om ambisjonene om økt gange og sykling i en viss grad vil slå til, vil majoriteten av alle familier og single ha en bil til rådighet for handleturer, frakting av andre, sosiale formål, reiser på fritida, osv.

Vi mener at transportmønsteret, slik vi ser det i Ås sentrum i dag, sannsynligvis vil endre seg lite i overskuelig framtid. Mange har en så travel hverdag at bil må brukes. Det bør også tas hensyn til at med elbiler vil kjørekostnadene reduseres betydelig, noe som vil gjøre det mer fristende å kjøre, på bekostning av buss og sykkel. Dette kan føre til økt parkeringsbehov, men neppe til økt forurensing og støy.

Hvis det blir for vanskelig å kjøre til sentrum for å handle, vil Ås bli et langt mindre attraktivt sted for handelsnæringen å etablere seg. Handelsstanden kan gi kunnskap om sammenhengen mellom omsetning og enkel adkomst for kundene.

Bildet av livet i sentrum i dag, på dagtid, er preget av et fåtall mennesker i gatene, og de fleste er tilårskomne. Folk utenfor sentrum, som kommer hit for å handle er ofte også eldre som bruker bilen. Remabutikken, med rulletrapp mellom første og andre etasje, der en kan parkere fritt og under tak hele året, er et ideelt tilbud. Coopen har også parkering rett utenfor inngangen, og den brukes flittig. Begge eksemplene er gode tilbud for alle typer travle mennesker.

I Planbeskrivelsen nevnes det at de som kommer utenfra for å handle i Ås sentrum vil få anledning til å parkere i randsoner i utkanten, og gå derfra til butikkene. En slik løsning vil for mange ikke være tilfredsstillende – å måtte bære tunge poser/kurver lange veier er lite publikumsvennlig, særlig gjelder dette for eldre.

I arbeidet med å identifisere tiltak som gjør det attraktivt for handel å etablere seg i Ås sentrum, er det viktig å ta på alvor folks hverdag, alderssammensetningen i og utenfor sentrum, og behovet for effektiv tidsbruk. For moderne mennesker i sin travleste fase i livet, er effektive rutiner det som bl.a. danner rammer for handlemønsteret og hverdagens mange gjøremål.

Vi har registrert at Rådhusplassen er foreslått til torg og med færre parkeringsplasser enn i dag. Torghandel har hatt liten betydning i Ås og ventes fortsatt å ha det, unntatt ved festivaler o. l. Torget vil dermed ligge øde, og de fjernede parkeringsplassene vil føre til ytterligere butikkdød og handelslekkasje. Rådhusplassen fremstår i dag som et attraktivt og intimt område for fortauskafeer, og det synes ikke å være behov for å øke dette. For å få

plass til en ny sykkelvei vil det være tilstrekkelig å fjerne 15 bilplasser langs nordsiden av Rådhuset.

Å stenge Rådhusplassen og Moerveien for gjennomkjøring synes ikke å være påkrevet. Denne biltrafikken er ikke sjenerende og bidrar til liv i sentrum. Hvor andre tettsteder oppretter gågater er biltrafikken av en helt annen størrelsesorden og miljømessig til stor ulempe. Hvis det stenges vil biltrafikken bli overført til Skoleveien, med mange skolebarn og barnehage.

Det må sikres adkomst til European-kvartalet, med mulig hotell og Tandberg-museum. Dette kan skje enten fra Rådhusplassen, eller kanskje bedre fra Brekkeveien. Den foreslåtte adkomst fra en ny rundkjøring ved Esso anbefales ikke av kommunens konsulenter. De mener den vil bli for kostbar og virke oppsplittende av sentrum. Dette støttes av Samtalegruppa.

Samtalegruppa registrerer at Ås stasjon som knutepunkt, der matebusser kjører helt frem til perrongen, ikke fungerer slik den burde. Den foreslåtte flytting av terminalen til trekant-tomta sydøst for undergangen for fylkesvei 152 vil bedre forholdene for overgangs-passasjerer. Dette vil kreve en rundkjøring i krysset Langbakken/152 for å gi bussene enkel inn- og utkjøring. Dette synes å være en mer realistisk plan enn å bygge en terminal i en utvidet fotgjengerundergang under jernbanen.

## 12 Kulturhistoriske minner – Kulturminneplan

Det er positivt at kommunen har fått utarbeidet en Kulturhistorisk stedsanalyse inkludert grønstruktur for Ås sentralområde, som bl.a. angir verdier av boligområder og enkeltobjekter, som grunnlag for kommunens disponering av arealer. Analysen er foretatt av fagfolk som har brukt Riksantikvarens DIVE analyseverktøy. Rapporten vitner om faglig tyngde og høyt kunnskapsnivå, som krever respekt.

Det var Akershus fylkeskommune som oppfordret Ås kommune til å legge mer vekt på nyere tids kulturminner og særlig kulturminner fra 1900-tallet, herunder Gamleveien, Raveien, Moerveien, Skoleveien, og Sagaveien. Fylkeskommunen uttalte: 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.

Den kulturhistoriske stedsanalysen har forslag som krever politisk behandling. Planbeskrivelsen viser til stedsanalysen flere steder i forbindelse med forslag om bevaring av boligområdene på Kaja, Søråsteigen og noen boliger i Gamle- og Vardeveien. Dette er bra, men fortsatt savnes forankring i politisk helhetsvurderinger og vedtak.

I stedsanalysen er boligområdet mellom Moerveien og Sagaveien satt i A-klassen, men Planbeskrivelsen vektlegger utvikling fremfor vern. Fagfolks vurderinger neglisjeres og beboerne i området overkjøres. Vi savner en faglig vurdering der ulemper veies opp mot det en vil oppnå, som grunnlag for en konklusjon.

I den kulturhistoriske stedsanalysen er boligområdene i Ås sentrum kategorisert i tre grupper, A, B og C, der A representerer det strengeste kravet mot endringer: Bevaring og hensyn. Ingen/liten utvikling. Svært restriktivt.

Analysegruppen skriver mer detaljert om boligfelter i klasse A:

- *Dette er delområder som viser Ås sentralområdets utvikling over tid og som fortsatt er lesbare. Veistrukturane er mye brukt både som turområde og som ferdselsåre. Områdene anbefales bevart som de er. Mindre endringer og vedlikehold aksepteres. Hensynet til det helhetlige preget med hus i grønne hager og strukturen med gateløpene er viktigst. Nye bygninger eller tiltak bør ikke bryte med dagens skala, bygningsvolum og -høyder samt plassering på tomta. Hensyn til enkeltobjekter og autentiske materialer bør ivaretas både i bygninger og uteområder.*

Dette tilsier at planer om blokkbebyggelse opp til 6 etasjer mellom Moerveien og Sagaveien og i andre A-områder skrinnlegges – med unntak av kvartalet nærmest Skoleveien. Hvis ikke må Ås kommune regne med å bli overkjørt av myndighet på fylkesnivå.

### **Ås kommune mangler en Kulturminneplan<sup>2</sup> for sentrumsområdene**

I mange år og fra flere hold, har det vært etterlyst en kulturminneplan for Ås sentrum. Hverken kommunens ledelse eller det politiske lederskap har tatt initiativ til å utarbeide en kulturminneplan. I Ås sentrum har det vært klattvis bygging av blokker på bekostning av gamle bygg. Historien om Ås sentrum er nå nærmest borte. Et skrekkes eksempel var behandlingen av gamle Åsheim bygget.

Kulturhistorisk stedsanalyse og grønnstruktur for Ås sentrum er et godt grunnlag for en kulturminneplan for Ås sentrum.

I Ås Avis 4. juli 2017 sier varaordfører på spørsmålet om hva hun ville gjøre hvis hun var ordfører for én dag: *Satt i gang verneprosess for de siste gamle trehusene i sentrum. Så måtte videre utbygging tilpasse seg lokalhistorien vår.*

Mer treffsikkert kan det ikke sies, og forhåpentligvis ikke for sent. Uttalelsen reflekterer et savn av en kulturminneplan som områdereguleringsplanen i Ås må rette seg etter.

I Riksantikvarens Veileder 2013 – *Kulturminner – Kulturminneplan*, heter det:

- *Kulturminner er spor etter menneskers liv og virke og kan være alt fra et historisk bygningsmiljø til et arkeologisk funnsted. Å videreføre kulturarven er en investering for framtiden og kan brukes som grunnlag for næringsutvikling, kunnskap og opplevelse i lokalsamfunnene og bidra til å skape attraktive byer og bygder.*

---

<sup>2</sup> En kulturminneplan er kommunens sin oversikt over kulturminner og kulturmiljøer og inneholder en plan for forvaltningen av disse. Planen gir kunnskap om fortida og avklarer hvilke kulturminner en vil ta vare på i framtida.

*Mange kommuner ønsker å ta et bevisst planmessig grep om forvaltningen av sine kulturminner og kulturmiljøer. En kommunedelplan for kulturminner vil sette temaet på den politiske dagsorden og innarbeide det i store deler av kommunens virksomhet.*

På nettet finner man en liste over kommuner som har laget kulturminneplan, og et eksempel til etterfølgelse er Asker kommune.

Kommunens forsømmelse når det gjelder å behandle kulturminnesaken politisk tilsier at vedtak om områdereguleringsplanen utettes til en kulturminneplan foreligger som et styrende dokument for områdereguleringen i Ås.

### **13 Brekkeveien**

Hovedvei til sentrum fra syd er Brekkeveien, og kommunen foreslår å flytte denne veien østover, mot jernbanen, mens nåværende Brekkevei blir gang- og sykkelvei. Den gamle hovedveien, Moerveien, er blitt en blindvei med meget beskjedne biltrafikk, men er en gang- og sykkelvei direkte til sentrum. Dette fungerer utmerket for trafikken fra Moer/Brekke.

Fordelene ved å flytte Brekkeveien er ikke dokumentert, men å bygge enda en arealkrevende bilvei over Moerjordet vil oppta plass som bedre kan benyttes til bolig- og næringsutvikling. Det anbefales derfor å beholde Moerveien som gang- og sykkelvei, samt beholde Brekkeveien som bilvei.

I tillegg foreslår kommunen en bro over jernbanen syd for stasjonen, mellom Brekkeveien og Hogstvedtveien. Hensikten er å avlaste Brekkeveien, men dette vil kreve betydelige arealer både av Dysterjordet og Moerjordet. Dessuten vil det gi store omveier for trafikk fra syd uten å avlaste sentrum.

Hvis det må etableres en ny kryssing av jernbanen, foreslås å benytte eksisterende undergang lenger syd, ved Furuveien. Den var tidligere åpen for lette kjøretøyer, og den kan utvides, men kanskje ikke for de aller høyeste lastebiler. Med en forbindelse herfra opp til Søråsveien/Dr. Sørdrings vei (ved Moer gård) kan dette bli en del av den fremtidige Ringvei Syd, som mange har etterlyst.

### **14 Ås et visningsvindu – bruk av massivtre**

Områdereguleringsplanen legger opp til at det kan bygges minst 2 700 boenheter i Ås sentrum i kommende 20 år, i tillegg til betydelige arealer for handel og næring. Dette vil kreve mye byggematerialer som gir minst klimafotavtrykk slik det er beskrevet i kvalitetsprogrammet. Her heter det:

- *Materialbruk kan påvirke miljøet på flere måter; Innhold av helse- og miljøskadelige stoffer, påvirkning på inneklima, konsekvenser for knappe naturressurser og klimautslipp.*

Vi er enig i det som står her, som utbyggerne må forholde seg til, men vi savner en anbefaling om bruk av massivtre.



## Hvorfor massivtre

Ås skal være en miljøvennlig kommune med fokus på bærekraftig ressursbruk og være et visningsvindu for bærekraftig areal- og tettstedsutvikling (Handlingsplanen 2018-2021).

For å nå dette målet er det maktpåliggende å sikre at utbyggerne bruker materialer som er i samsvar med nevnte ambisjoner, og da kommer man ikke utenom å bruke massivtre.

Massivtre er et klimavennlig materiale som kan brukes til alle typer bygg, fra vanlige boliger og boligblokker til skoler, helseinstitusjoner, hotell, osv. Arkitekter og ingeniører verden over er i ferd med å oppdage at massivtre-elementer egner seg godt for moderne trekonstruksjoner. Bruk av massivtre har hatt en eksplosiv utvikling i senere tid, og den vil fortsette. Det har mange av trevirkets gode egenskaper:

- Høy styrke i forhold til vekt
- God isolasjonsevne
- Miljøvennlig (100 % fornybart, lettere enn betong, stor brannsikkerhet, gir et godt og behagelig inn klima og byggetiden reduseres betraktelig)
- Fleksibelt
- Lett å vedlikeholde

Det finnes mye litteratur om massivtre, og konklusjonene er positive. Konkurrenter i sementindustrien har forståelig nok sine reserver, og særlig peker de på lange transporter av massivtre fra Europa til Norge og følgelig mye utslipp av CO<sub>2</sub> fra transporten. Dette problemet er ikke lenger relevant etter at en ny massivtre-fabrikk er bygd på Østlandet og leverer for det norske markedet.

Studentsamskipnaden i Ås er et eksempel på bygging av to 8-etasjes hybelhus på Pentagon, som den gang vakte oppsikt nasjonalt. Det nye helsebygget i Drøbak ble bygd i massivtre som et resultat av hybelhuset på Pentagon. Det er sagt at den nye studentbyen i Skogveien på Kaja vil bli bygd med massivtre. Arthur Buchardts massivtre-hotell – Mjøstårnet i Brumundalen - med en høyde på 81 m er foreløpig verdens høyeste trebygning. Lokal leverandør og kort byggetid er viktige fortrinn.

Samtalegruppa har merket seg at ikke i noen av kommunens store bygningsprosjekter i senere tid, nemlig Demenssenteret, Solberg skole, Rustad skole, og det nye byggetrinn på Moer, har kommunen tatt grep for å bruke massivtre. Dette er stikk i strid med kommunens egne mål om å være miljøvennlig og fremstå som et visningsvindu. Et av tiltakene i handlingsplanen, som demonstrerer hva som skal gjøres for å nå nevnte mål er:

- *Ett av kommunens større utbyggingsprosjekter skal bygges med høy klima- og miljøstandard, og fortrinnsvis være et innovasjonsprosjekt.*

Siden Åsgård skole er neste utbyggingsprosjekt, følger vi spent med på om kommunen følger opp egne vedtak som tilsier bruk av massivtre. Lokaliseringen vil gjøre det lett synlig for publikum.

Hva inneklima angår, skriver Anders O. Nyrud om dette i «Tre i innemiljø», i Teknisk informasjon nr. 1 2016, følgende:

- *Sammenhengen mellom bruk av tre som byggemateriale og brukeres/beboeres helse har fått en del oppmerksomhet de senere årene. Trebruk ser også ut til å kunne ha positive helseeffekter, bla. virke stressreduserende og gi raskere innhenting etter krevende oppgaver. Fra miljøpsykologien vet vi at det er en klar sammenheng mellom tilstedeværelse av naturlige elementer i det bygde miljø og positive helseutfall.*

Samtalegruppa foreslår at alle blokkene som skal bygges i Ås sentrum, og Åsgård skole, benytter massivtre. Det vil kunne sette Ås kommune på kartet og bli kjent for å være et visningsvindu i bærekraftig miljøvennlig byggeskikk, i samsvar med egne ambisjoner.

# Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: WP3M2B

Registrert dato: 30.07.2019 16:43:10

Innledning	
Uttalelsen gis	
<input checked="" type="radio"/> Personlig	
Opplysninger om innsender	
Fornavn	
Evy	
Etternavn	
Askautrud	
Adresse	
Moerveien 38b	
Postnummer	Poststed
1430	ÅS
Telefon	
[REDACTED]	
E-post	
[REDACTED]	

Uttalelse
Har du/dere fått tilsendt hørings-saken i adressert sending fra kommunen
<input checked="" type="radio"/> Ja
Navn på hørings-saken
<input checked="" type="radio"/> Sak 14/02222 R-287 Områderegeringsplan for Ås sentralområde
<input type="radio"/> Sak 17/02319 R-320 Detaljregulering for Norderås førerhundskole
<input type="radio"/> Sak 17/01367 R-323 Detaljregulering for Norbyveien drivstoffstasjon
<input type="radio"/> Sak 17/01900 R-328 Områderegeringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås
Dato på kommunens høringsbrev
Uttalelse
<input checked="" type="radio"/> Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under
<input type="radio"/> Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg
Uttalelse til saken
<p>Jeg er tredje generasjon som er oppvokst i Ås sentrum. Min bestefar Oscar Johansen eide Åsvang og Heimtun i Raveien der min mor er født. Senere kjøpte han Åsheim hvor jeg ble født. Alle disse tre stedene er slettet med jorda men historien lever i boka til Bjørneby. Mine foreldre bygde her i Moerveien i 1949. Jeg overtok i 1977. Jeg har fulgt utviklingen i sentrum fra det var skog der hvor Måltrostveien og Ekorneveien er i dag, og skibakke på Kaijordet. Moerveien har vært og er en idyllisk liten vei inn til sentrum. At dere nå har kommet frem til at østre del av veien skal sannes bort og erstattes med blokker er meg helt uforståelig. Det uttales at den delen skal høres sammen med det som bygges på Moerjordet. Å beholde den gamle bebyggelsen som passer sammen med den vestre siden av veien kaller jeg helhetlig bebyggelse.</p> <p>Det er ikke bare husene men gamle unike hager med vakre gamle vekster som i disse dager er plass for mye bier og</p>

humler. Pollinering er en viktig sak i dag. Miljømessig å rive brukbare fine hus må også være en stor belastning.

For noen år siden ble vi oppfordret til å fortette tomtene våre. Det har jeg og flere gjort. Jeg foreslår at dere lar Moerveien forbli slik den er og oppfordrer flere til å fortette tomtene sine. La noen få bo i egne hus nær sentrum , det er det mange som ønsker.

Når det gjelder Brekkeveien bør den legges langs jernbanelinjen. Det var et forslag som vi langs Brekkeveien kom med i 2007 når de første planene om bygging på Moerjordet ble forelagt oss. Dette ble den gang avslått av kommune.

Til slutt ønsker jeg at Ås forblir et godt sted å bo og får beholde litt av sitt bygdepreg med ikke alt for mange blokker.

Vennlig hilsen

Evy Askautrud

# Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: TSSBUC

Registrert dato: 30.07.2019 22:06:12

Innledning	
Uttalelsen gis	
<input checked="" type="radio"/> Personlig	
Opplysninger om innsender	
Fornavn	
Magnar	
Etternavn	
Sundfør	
Adresse	
Moerveien 44	
Postnummer	Poststed
1430	ÅS
Telefon	
[REDACTED]	
E-post	
[REDACTED]	

Uttalelse
Har du/dere fått tilsendt hørings-saken i adressert sending fra kommunen
<input checked="" type="radio"/> Nei
Navn på hørings-saken
<input checked="" type="radio"/> Sak 14/02222 R-287 Områderegeringsplan for Ås sentralområde
<input type="radio"/> Sak 17/02319 R-320 Detaljregulering for Norderås førerhundskole
<input type="radio"/> Sak 17/01367 R-323 Detaljregulering for Norbyveien drivstoffstasjon
<input type="radio"/> Sak 17/01900 R-328 Områderegeringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås
Uttalelse
<input checked="" type="radio"/> Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under
<input type="radio"/> Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg
Uttalelse til saken
<p>Etter min mening er det tilstrekkelig boligområder nær Ås til at en i minst mulig grad bør transformere eksisterende bebyggelse om til boligblokker. Før en kommer så langt burde en bygge ut Åsmåsan. Dette vil kunne bli et flott boligområde nær Ås. Videre kunne en bygd flotte blokkområder i skogsområde bak Frydenhaug barnehage og ned mot NMBU. Jeg mener derfor at en ikke bør transformere eksisterende bebyggelse i Moerveien til blokkbebyggelse. I den grad noen ønsker å selge må dette også være frivillig.</p> <p>Videre ber jeg om at dersom en skal gjøre noe ytterligere med gang og sykkelveier langs Brekkeveien opp mot Maxbo-tomten så må dette skje på en måte som ikke tar arealer fra eksisterende boliger som ligger ned mot Brekkeveien. Eksisterende vei må eventuelt justeres/flyttes om nødvendig.</p>

# Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: R5K5SV

Registrert dato:03.08.2019 11:57:20

Antall vedlegg: 1

## Innledning

Uttalelsen gis

Personlig

Opplysninger om innsender

Fornavn

Anne og Sveinung

Etternavn

Bentzrød

Adresse

Moerveien 15 c

Postnummer

1430

Poststed

ÅS

Telefon

E-post

## Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt høringsaken i adressert sending fra kommunen

Ja

Navn på høringsaken

- Sak 14/02222 R-287 Områderegeringsplan for Ås sentralområde
- Sak 17/02319 R-320 Detaljregulering for Norderås førerhundskole
- Sak 17/01367 R-323 Detaljreguleringsplan for Norbyveien drivstoffstasjon
- Sak 17/01900 R-328 Områderegeringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås

Dato på kommunens høringsbrev

Uttalelse

- Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under
- Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

Uttalelse til saken

Klagen har to innfallsvinkler:

1) Vi kan ikke forstå annet enn at forslag til reguleringsplan innebærer grunnleggende brudd med den vedtatte Areal- og transportplanen:

Den sier på gjentatte punkter klart at vekst (fortetting) skal gå foran (jord)vern.

Ås skal bli regionby. By. Å spare et jorde som ligger sentralt i en regionby fremstår slik sett som et paradoks.

Ved å bruke Dyster-jordet som i dag er omgitt av bebyggelse på tre sider, og eventuelt den delen av Søråsjordet som kan danne en bro mellom sentrum og universitetet, kan Ås kommune:

- Unngå å rive store deler av eksisterende og tradisjonsrik sentrumsbebyggelse, og erstatte disse områdene med høyhusbebyggelse.
- Unngå at mange mister huset sitt og må flytte, kanskje ut av Ås.
- Unngå at sentrum i Ås i mange år fremover blir en stor byggeplass.
- Unngå usikkerhetsmomentet med vanskelige grunnforhold og vannforhold.
- Unngå klagesaker om reguleringsplanen videreføres.

Vi er klar over at eier av jordet ikke ønsker å selge, og respekterer enhvers rett til å kjempe for egen eiendom.

Men vi mener at reguleringsplanen må stanses, og eller settes på vent noen år før den igjen vurderes ut fra et ev. nytt behov, av hensyn til både brudd med den vedtatte Areal og transportplanen og bevaring av Ås sentrum.

2) Vår andre innfallsvinkel har bakgrunn i retningslinjene som er ute på høring for gjennomføring av Areal- og transportplanen.

Der det bl.a. under punkt om Kulturmiljøer i tettstedsutviklingen heter at:

"Det forventes at kulturminner og kulturmiljøer som utgjør viktige historiske spor fra tettstedenes fremvekst, og som representerer stedets tidsdybde og utvikling, bevares og integreres i planleggingen slik at de kan bidra til identitet, opplevelse, attraksjon og variasjon. Det kan eksempelvis være bygninger og anlegg knyttet til jernbanestasjonene, forretningsgårder, boligbebyggelse, møller, meieri, skysstasjoner, brygger, hotell, serveringssteder, veifar og gamle strukturer, brygger, hager og parker, med mer."

Vi bor i Moerveien mot sør. (15c). Vårt område omtales i boken "Stasjonsbyen Ås - Bind 1 - Vest" av Nikolai Bjørneby fra 2017, der nesten 25 sider, sidene 186-211, er viet husrekken vi tilhører. Denne husrekken, fra og med "Glimt" (der Randi Helset, så vidt vi vet den eneste Ås-beboer man har funnet verdig en byste i Ås sentrum) og sørover representerer slik vi ser det nettopp Ås' tidsdybde og historiske spor fra tettstedets fremvekst. Slike spor blir det stadig færre av i Ås.

Å la eiendomsutviklere overta husrekken (slik de er i gang med) for å rive den og erstatte den med høyhus oppfatter vi som et klart brudd med ovennevnte retningslinjer.

Husrekken med sitt tilhørende miljø er i dag et område som gir sentrum av Ås et særeget preg. Et tap at et slikt område vil tilsvare en rivning i «Gamle Drøbak» eller et gatemiljø som på sikt kan få samme rolle som «Telthusbakken» i Oslo.

Oppsummert:

1) Planleggerne med plansjef Ellen Grepperud i spissen har fulgt oppdraget politikerne i Ås har gitt dem. Vi ber om at politikerne i Ås gjør et annet valg enn å rive verdifull bebyggelse, og heller tar ibruk Dysterjordet for sentrumsutvikling.

2) Vi ber om at politikerne i Ås uansett bevarer husrekken som vårt hus er en del av, i det minste fra og med "Glimt".

## Vedlagt dokumentliste

Klage.docx

Klagen har to innfallsvinkler:

1) Vi kan ikke forstå annet enn at forslag til reguleringsplan innebærer grunnleggende brudd med den vedtatte Areal- og transportplanen:

Den sier på gjentatte punkter klart at vekst (fortetting) skal gå foran (jord)vern.

Ås skal bli regionby. By. Å spare et jorde som ligger sentralt i en regionby fremstår slik sett som et paradoks.

Ved å bruke Dyster-jordet som i dag er omgitt av bebyggelse på tre sider, og eventuelt den delen av Søråsjordet som kan danne en bro mellom sentrum og universitetet, kan Ås kommune:

- Unngå å rive store deler av eksisterende og tradisjonsrik sentrumsbebyggelse, og erstatte disse områdene med høyhusbebyggelse.
- Unngå at mange mister huset sitt og må flytte, kanskje ut av Ås.
- Unngå at sentrum i Ås i mange år fremover blir en stor byggeplass.
- Unngå usikkerhetsmomentet med vanskelige grunnforhold og vannforhold.
- Unngå klagesaker om reguleringsplanen videreføres.

Vi er klar over at eier av jordet ikke ønsker å selge, og respekterer enhvers rett til å kjempe for egen eiendom.

Men vi mener at reguleringsplanen må stanses, og eller settes på vent noen år før den igjen vurderes ut fra et ev. nytt behov, av hensyn til både brudd med den vedtatte Areal og transportplanen og bevaring av Ås sentrum.

2) Vår andre innfallsvinkel har bakgrunn i retningslinjene som er ute på høring for gjennomføring av Areal- og transportplanen.

Der det bl.a. under punkt om Kulturmiljøer i tettstedsutviklingen heter at:

**"Det forventes at kulturminner og kulturmiljøer som utgjør viktige historiske spor fra tettstedenes fremvekst, og som representerer stedets tidsdybde og**

**utvikling, bevares og integreres i planleggingen slik at de kan bidra til identitet,**

**opplevelse, attraksjon og variasjon. Det kan eksempelvis være bygninger og**

**anlegg knyttet til jernbanestasjonene, forretningsgårder, boligbebyggelse,**

**møller, meieri, skysstasjoner, brygger, hotell, serveringssteder, veifar og gamle**

**strukturer, brygger, hager og parker, med mer."**

Vi bor i Moerveien mot sør. (15c). Vårt område omtales i boken "Stasjonsbyen Ås - Bind 1 - Vest" av Nikolai Bjørneby fra 2017, der nesten 25 sider, sidene 186-211, er viet husrekken vi tilhører. Denne husrekken, fra og med "Glimt" (der Randi Helset, så vidt vi vet den eneste Ås-beboer man har funnet verdig en byste i Ås sentrum) og sørover representerer slik vi ser det nettopp Ås' tidsdybde og historiske spor fra tettstedets fremvekst. Slike spor blir det stadig færre av i Ås.

Å la eiendomsutviklere overta husrekken (slik de er i gang med) for å rive den og erstatte den med høyhus oppfatter vi som et klart brudd med ovennevnte retningslinjer.

Husrekken med sitt tilhørende miljø er i dag et område som gir sentrum av Ås et særeget preg. Et tap at et slikt område vil tilsvare en rivning i «Gamle Drøbak» eller et gatemiljø som på sikt kan få samme rolle som «Telthusbakken» i Oslo.



Oppsummert:

1) Planleggerne med plansjef Ellen Grepperud i spissen har fulgt oppdraget politikerne i Ås har gitt dem. Vi ber om at politikerne i Ås gjør et annet valg enn å rive verdifull bebyggelse, og heller tar i bruk Dysterjordet for sentrumsutvikling.

2) Vi ber om at politikerne i Ås uansett bevarer husrekken som vårt hus er en del av, i det minste fra og med "Glimt".

# Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: HC6FY5

Registrert dato:06.08.2019 09:39:54

## Innledning

Uttalelsen gis

På vegne av foretak/lag/forening

Opplysninger om foretak/lag/forening

Organisasjonsnummer

989574701

Foretak/lag/forening

E-verkshagen boligsameie

Adresse

Moerveien 16

Postnummer

1430

Poststed

ÅS

Telefon

██████████

E-post kontakt

████████████████████

## Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt hørings-saken i adressert sending fra kommunen

Ja

Navn på hørings-saken

Sak 14/02222 R-287 Områdereguleringsplan for Ås sentralområde

Sak 17/02319 R-320 Detaljregulering for Norderås førerhundskole

Sak 17/01367 R-323 Detaljreguleringsplan for Norbyveien drivstoffstasjon

Sak 17/01900 R-328 Områdereguleringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås

Dato på kommunens høringsbrev

31.05.2019

Uttalelse

Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

Uttalelse til saken

I det foreliggende planforslag vil vår eiendom Moerveien 16, gnr.54, bnr.366, på plankartet betegnet H 910-10, nærmest bli "innebygd" grunnet de foreslåtte etasjehøydene på de tilstøtende naboarealer. Mot øst er for felt BS 9 foreslått 5-6 etg. Mot sør er for felt B 12 foreslått hhv 3-4 etg. (mot Brekkeveien) og 2-3 etg. (mot Moerveien). Mot vest er for feltene B 10 og B 11 foreslått 3-4 etg. Fortetting med blokker i de foreslåtte etasjehøyder vil gi mindre sol og lys, dårligere utsikt og følgelig redusert bokvalitet.

Vi ber om at etasjehøydene blir redusert til maks. 4 etg. for felt BS 9, maks. 2-3 etg. for hele felt B 12 og maks. 2-3 etg. for feltene B 10 og B 11. Vi vil i denne sammenheng vise til at ved oppføring av vår boligblokk i Moerveien 16 ble

bygningen plassert maksimalt lavt i terrenget, og 3. etg. mot vest og sør inntrukket og påbygd trepanel. Dette for å redusere dominans og bringe bygningen nærmere småskalabebyggelsen i nærmiljøet. Vår boligblokk ligger ca. 12 m fra senter Moervei, og ca. 11 m fra senter Brekkevei. For å skape mest mulig rom mellom vår boligblokk og den planlagte fortetting ber vi om at den nye bebyggelsen blir plassert med minst tilsvarende avstander til veiene. Og at den nye bebyggelsen, i likhet med vår boligblokk i Moerveien 16, blir plassert maksimalt lavt i terrenget. Vi benytter denne anledning til nok en gang å påpeke ovenfor kommunen at vår eiendomsgrense i vest går ut til Moerveiens kjørebane, slik at planlagt fortau SF 2 følgelig ligger på privat og ikke kommunal grunn,

Ås 06.08.2019

Knut Bjørnstad  
styreleder

# Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: IJXWE

Registrert dato:09.08.2019 12:38:34

Antall vedlegg: 1

## Innledning

Uttalelsen gis

På vegne av foretak/lag/forening

Opplysninger om foretak/lag/forening

Organisasjonsnummer

Foretak/lag/forening

Brekkeveien 12 og 14

Adresse

Brekkeveien 12 og 14

Postnummer

1430

Poststed

ÅS

Telefon

E-post kontakt

## Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt hørings-saken i adressert sending fra kommunen

Ja

Navn på hørings-saken

Sak 14/02222 R-287 Områdereguleringsplan for Ås sentralområde

Sak 17/02319 R-320 Detaljregulering for Norderås førerhundskole

Sak 17/01367 R-323 Detaljreguleringsplan for Norbyveien drivstoffstasjon

Sak 17/01900 R-328 Områdereguleringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås

Dato på kommunens høringsbrev

Uttalelse

Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

## Vedlagt dokumentliste

Høringsuttalelse - makeskifte -plankart alt1 og alt2 20190809.pdf

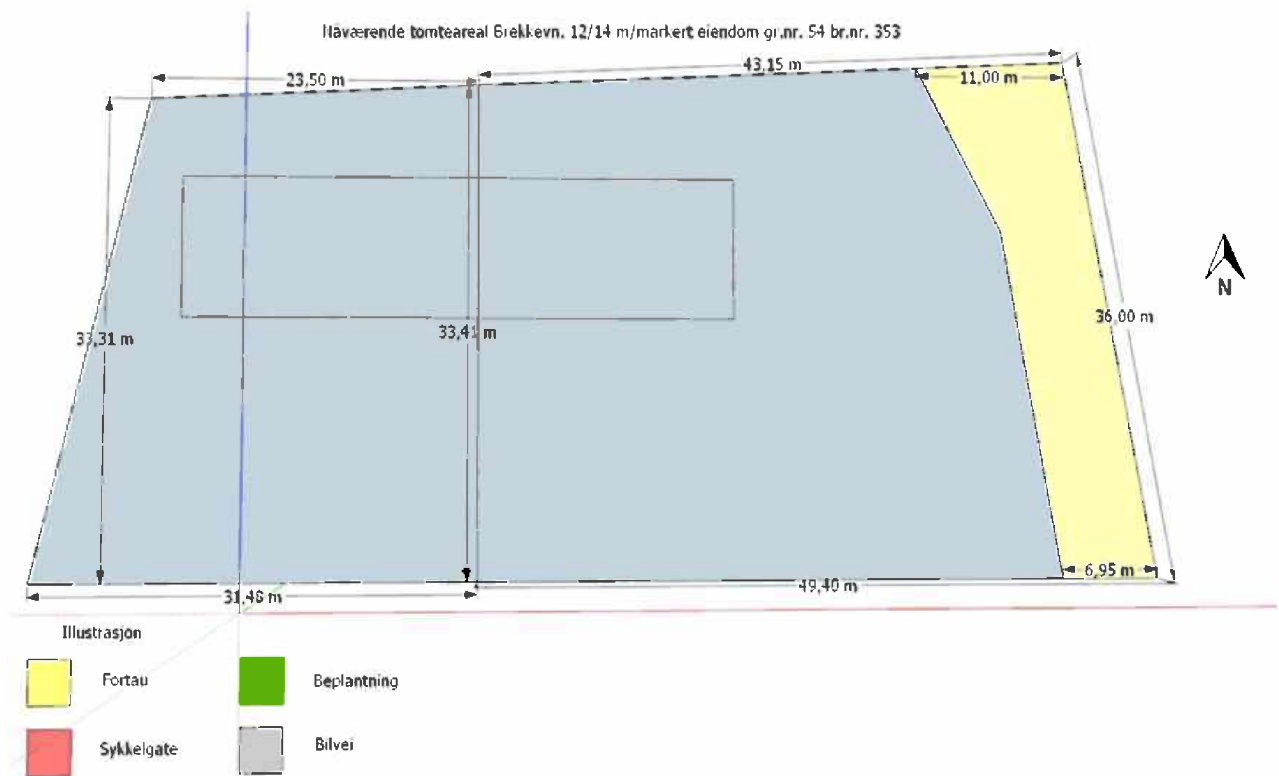
## Områderegulering Ås sentrum – offentlig ettersyn av planforslag – plankart alternativ 1 og 2 datert 31.05.19 - høringsuttalelse fra eiere av Brekkeveien 12 og 14.

Gang- og sykkelvei som grenser mot Brekkeveien 14 (g/br.nr 54/84) i vest er skilt ut som egen eiendom (g/br.nr 54/353, se illustrasjon 1), men det er ikke tatt oppgjør for eiendommen med dagens eiere. I forbindelse med utformingen av ny plan for området foreslår vi derfor et makeskifte mot nord (Hangartomta) der arealet legges til g/br.nr 54/84 og g/br.nr 54/25 da disse anses som én enhet (se illustrasjon 2 og 3).

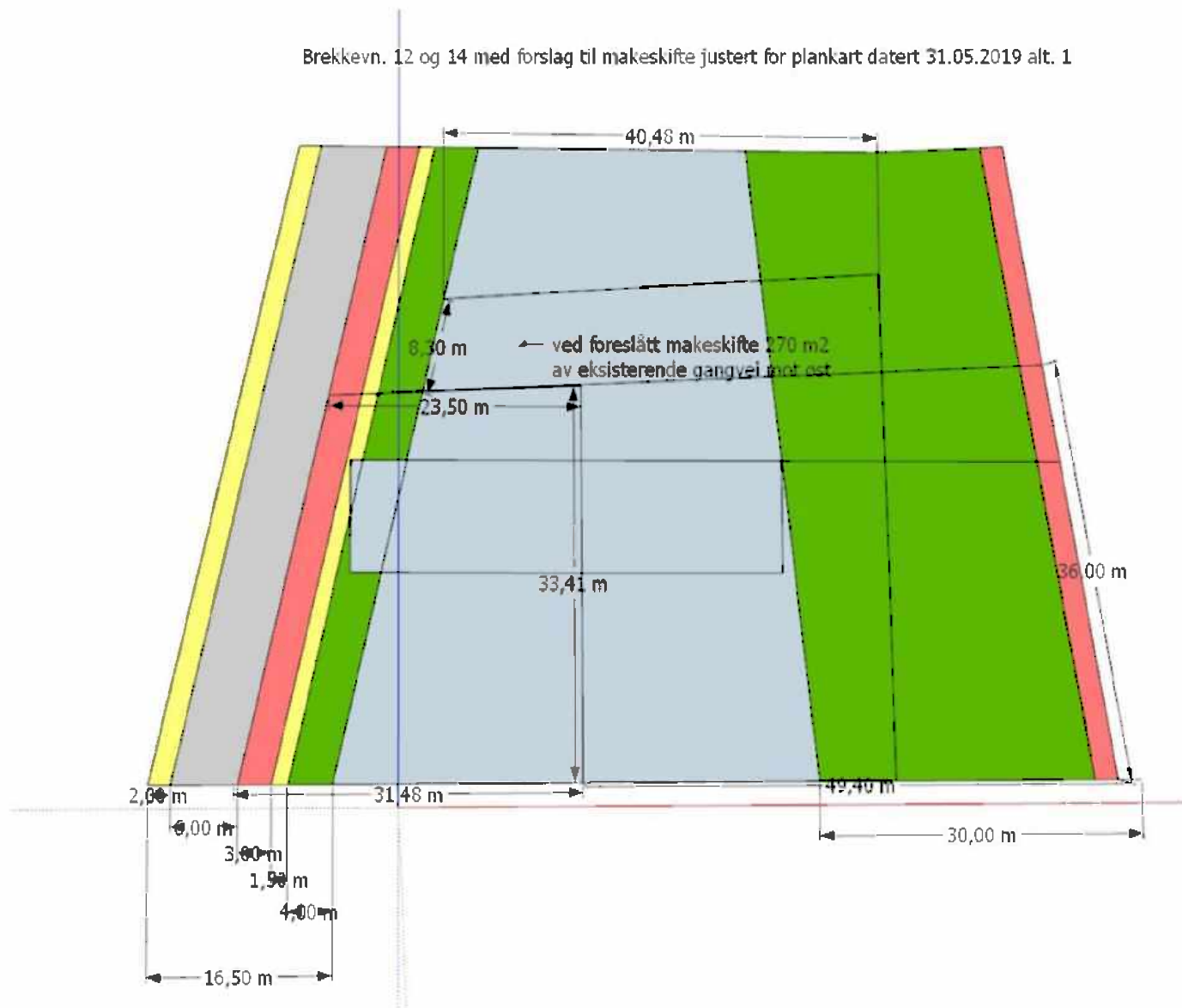
Forslag til makeskifte er begrenset til å gjelde tidligere utskillelse av g/br.nr 54/353 som nå disponeres som gang- og sykkelvei. Avgivelse av tilleggstomt, utover denne, for etablering av ny infrastruktur til vei, GS og grøntsone er ikke en del av forslaget.

Utover størrelse på tomtene Brekkeveien 12 og 14 er alle størrelser og beskrivelser av areal utnyttelse som vises under, kun ment som illustrasjoner som bygger på angivelser, som er beskrevet i plankart alternativ 1 og alternativ 2, som er lagt ut til offentlig høring. De er ikke ment å forstås som annet enn illustrasjoner innenfor mulighetsrom.

**Illustrasjon 1** viser brutto areal av Brekkeveien 12 og 14 med angjeldende br.nr 353 uthevet.



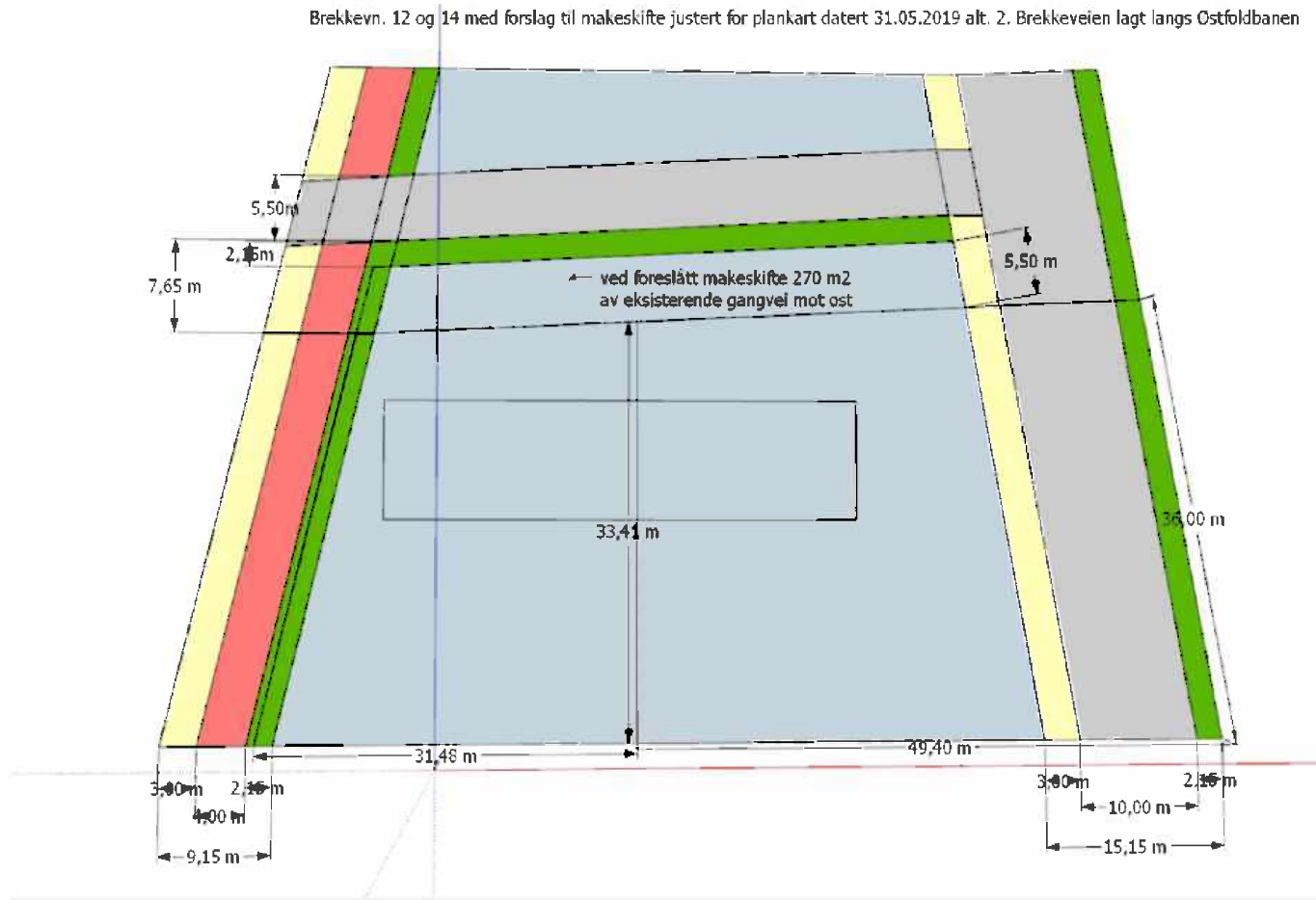
## Illustrasjon 2 (til plankart alternativ 1)



### Forslag til makeskifte - plankart alternativ 1

Ifølge plankart alternativ 1 vil dagens Brekkevei utvides med GS- og grøntområde på østsiden av dagens Brekkevei. I illustrasjonen over er det med utgangspunkt i plantegningene som er offentliggjort skissert hvorledes tomtestørrelsen til Brekkeveien 12 og 14 vil endres som følge av dette. Basert på dette er det estimert en ny tomtestørrelse for et forslag til et mulig makeskifte for br.nr 353 vist mot nord. Her er dette estimert til 8,3 m i lengderetning utfra antatt tomtestørrelse for Brekkeveien 12 og 14 samlet.

### Illustrasjon 3 (til plankart alternativ 2)



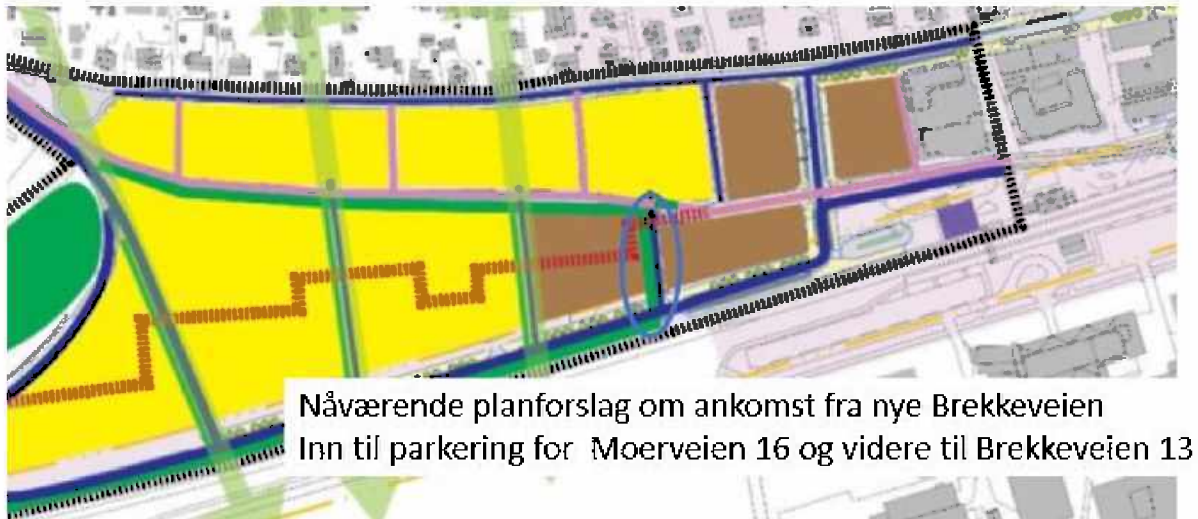
#### **Forslag til makeskifte - plankart alternativ 2**

Ifølge plankart alternativ 2 vil ny Brekkevei legges på østsiden av Brekkeveien 12 og 14. I illustrasjonen over er det med utgangspunkt i plantegningene som er offentliggjort skissert hvorledes tomtestørrelsen til Brekkeveien 12 og 14 vil endres som følge av dette. Basert på dette er det estimert en ny tomtestørrelse for et forslag til et mulig makeskifte for br.nr 353 vist mot nord. Her er dette estimert til 5,5 m i lengderetning utfra antatt tomtestørrelse for Brekkeveien 12 og 14 samlet.

Ifølge plankart alternativ 2 for området vil dette komme i konflikt med tegnet adkomst fra ny Brekkevei til Moerveien 16 og Brekkeveien 13. Et makeskifte som skissert i forslaget vil gjøre det nødvendig å flytte adkomstveien til de to eiendommene nordover. Slik vi ser det vil imidlertid ikke et slikt evt. flytte av adkomst ha noen negativ effekt på den overordnede planen for infrastruktur i området (illustrasjon 4 - 5).

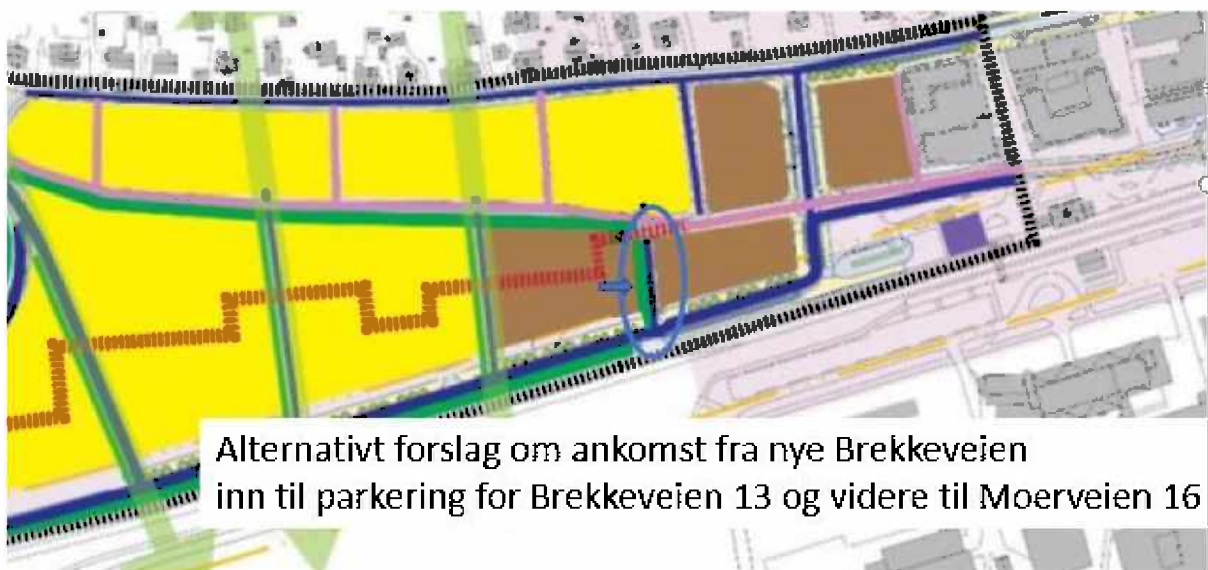
Avstanden mellom innkjøring til de to eiendommene vil uansett føre til en begrenset grad av blandet trafikk i denne begrensede sonen. Om primær adkomst skjer til Brekkeveien 13 med kobling mot Moerveien 16 eller motsatt (slik det ligger i dagens plantegning) skulle derfor ikke ha konsekvenser for den samlede løsningen for adkomst fra nye Brekkeveien til de to eiendommene (se illustrasjon 6).

**Illustrasjon 4** viser planforslag publisert på Ås kommunes hjemmeside etter folkemøte om «delområde Moer», 18. mars der adkomst fra nye Brekkeveien til Moerveien 16 og Brekkeveien 13 er lagt slik at inngangen til adkomst til eiendommene er Moerveien 16 (innringet med blått).



Illustrasjon 4

**Illustrasjon 5** viser forslag der adkomst fra nye Brekkeveien til Moerveien 16 og Brekkeveien 13 er lagt litt mer mot nord slik at inngangen for adkomsten til eiendommene er Brekkeveien 13 (Blå ring).

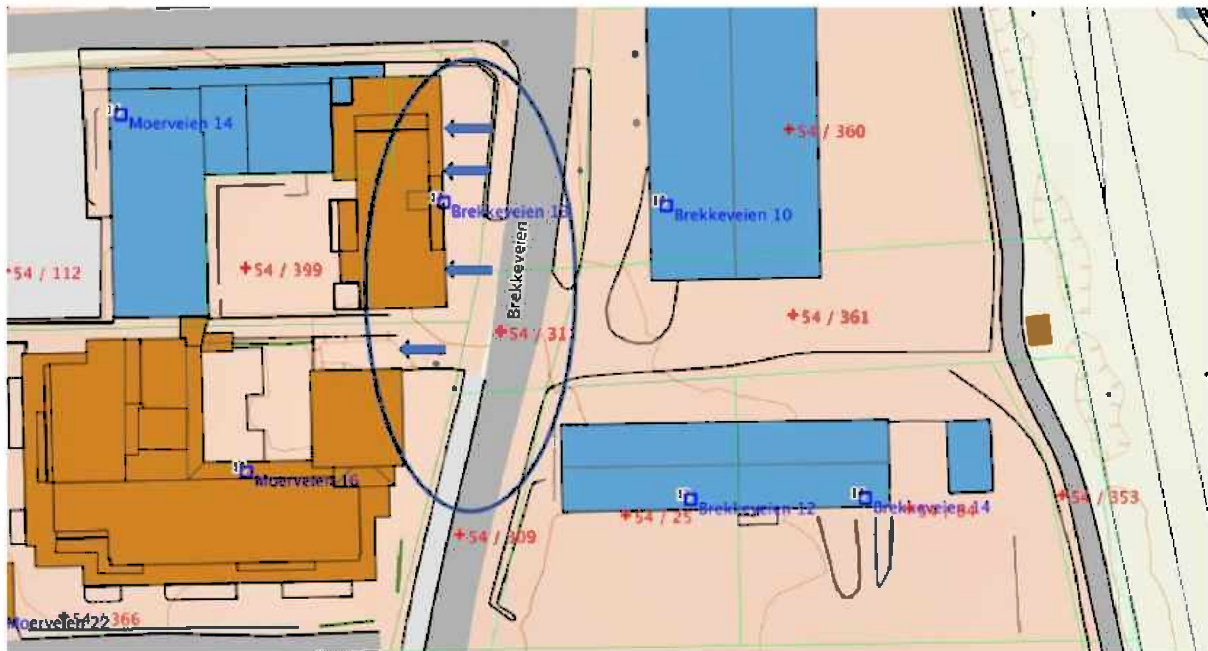


Illustrasjon 5



**Illustrasjon 6** er ment å underbygge forslaget om en eventuell flytting av adkomst for Moerveien 16 og Brekkeveien 13 mot nord.

Området for adkomst fra nye Brekkeveien til Brekkeveien 13 og Moerveien 16 vil føre til behov for en form for enkel blandet trafikk i det innringede området. Det å flytte adkomst mot nord slik at denne får treffpunkt til garasjeanlegg i Brekkeveien 13 ser ikke ut til å føre til endringer i trafikk strukturen sammenlignet med hva et treffpunkt på garasjeanlegget i Moerveien 16 vil skape.



Illustrasjon 6

### **Oppsummering:**

Vårt forslag om makeskifte innebærer løsning av en gammel uoppgjort sak, samtidig som forslaget opprettholder planforslagets intensjoner. Vi har ikke funnet områder hvor vårt forslag til løsning har negative konsekvenser for noen, men er selvsagt åpne for innvendinger og/eller nye forslag.

For å sikre videre fremdrift ber vi om skriftlig tilbakemelding på vårt forslag.

for Brekkeveien 12 og 14

Terje Lier

Wenche Lier

Anne-Vera Røkholt

Siw Liebig-Larsen

# Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: IJXWE

Registrert dato:09.08.2019 12:38:34

Antall vedlegg: 1

## Innledning

Uttalelsen gis

På vegne av foretak/lag/forening

Opplysninger om foretak/lag/forening

Organisasjonsnummer

Foretak/lag/forening

Brekkeveien 12 og 14

Adresse

Brekkeveien 12 og 14

Postnummer

1430

Poststed

ÅS

Telefon

██████████

E-post kontakt

████████████████████

## Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt hørings-saken i adressert sending fra kommunen

Ja

Navn på hørings-saken

Sak 14/02222 R-287 Områderegeringsplan for Ås sentralområde

Sak 17/02319 R-320 Detaljregulering for Norderås førerhundskole

Sak 17/01367 R-323 Detaljregulering for Norbyveien drivstoffstasjon

Sak 17/01900 R-328 Områderegeringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås

Dato på kommunens høringsbrev

Uttalelse

Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

## Vedlagt dokumentliste

Høringsuttalelse - makeskifte -plankart alt1 og alt2 20190809.pdf

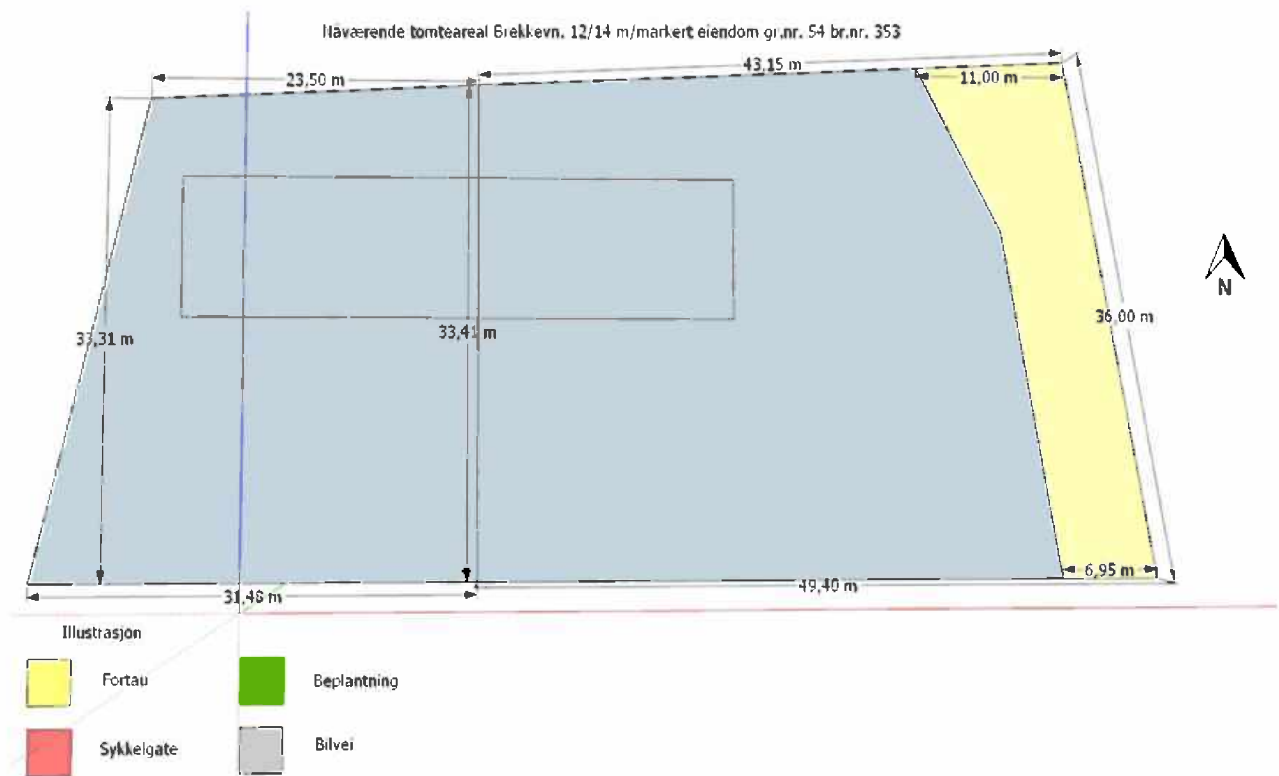
## Områderegulering Ås sentrum – offentlig ettersyn av planforslag – plankart alternativ 1 og 2 datert 31.05.19 - høringsuttalelse fra eiere av Brekkeveien 12 og 14.

Gang- og sykkelvei som grenser mot Brekkeveien 14 (g/br.nr 54/84) i vest er skilt ut som egen eiendom (g/br.nr 54/353, se illustrasjon 1), men det er ikke tatt oppgjør for eiendommen med dagens eiere. I forbindelse med utformingen av ny plan for området foreslår vi derfor et makeskifte mot nord (Hangartomta) der arealet legges til g/br.nr 54/84 og g/br.nr 54/25 da disse anses som én enhet (se illustrasjon 2 og 3).

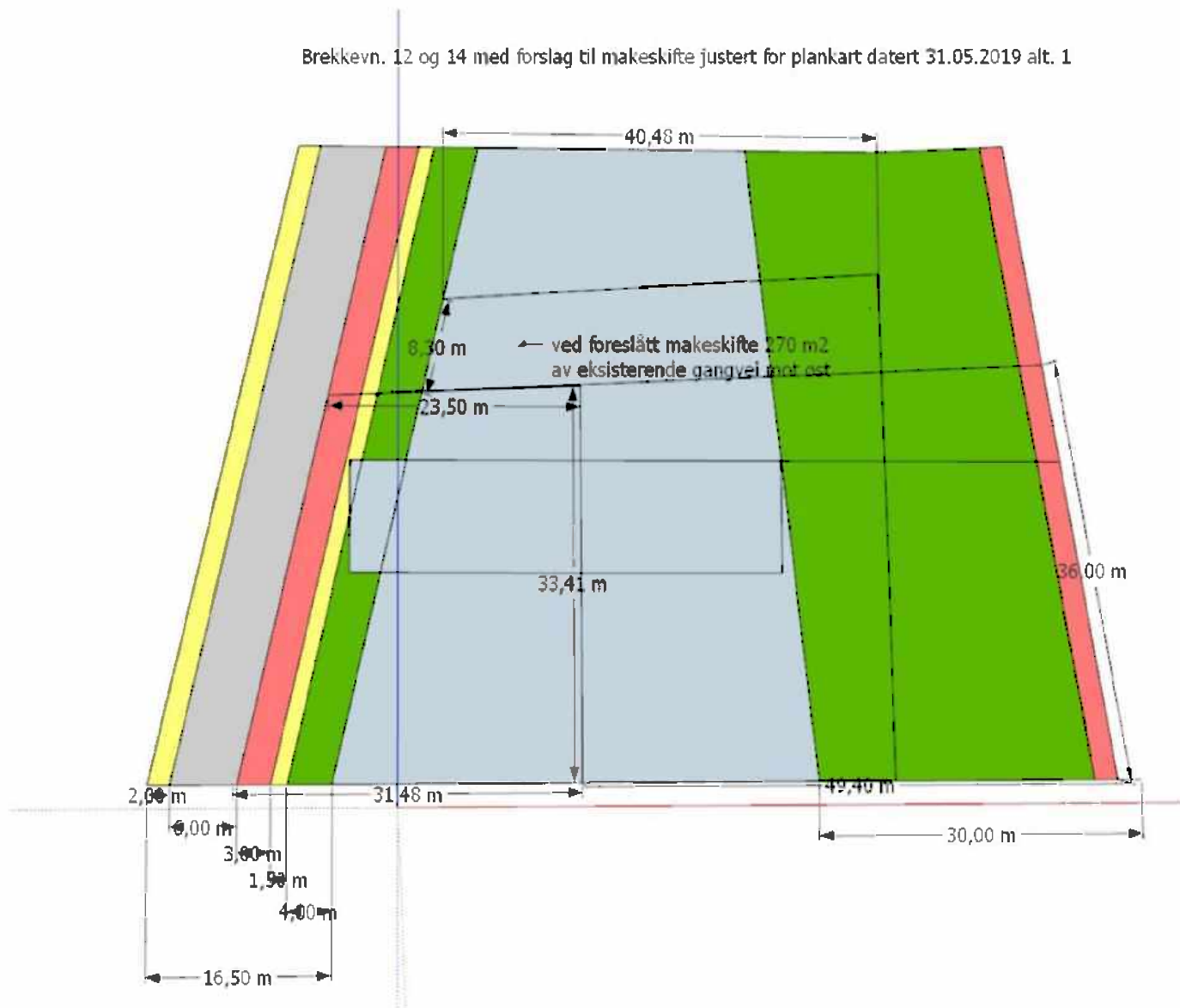
Forslag til makeskifte er begrenset til å gjelde tidligere utskillelse av g/br.nr 54/353 som nå disponeres som gang- og sykkelvei. Avgivelse av tilleggstomt, utover denne, for etablering av ny infrastruktur til vei, GS og grøntsone er ikke en del av forslaget.

Utover størrelse på tomtene Brekkeveien 12 og 14 er alle størrelser og beskrivelser av areal utnyttelse som vises under, kun ment som illustrasjoner som bygger på angivelser, som er beskrevet i plankart alternativ 1 og alternativ 2, som er lagt ut til offentlig høring. De er ikke ment å forstås som annet enn illustrasjoner innenfor mulighetsrom.

**Illustrasjon 1** viser brutto areal av Brekkeveien 12 og 14 med angjeldende br.nr 353 uthevet.



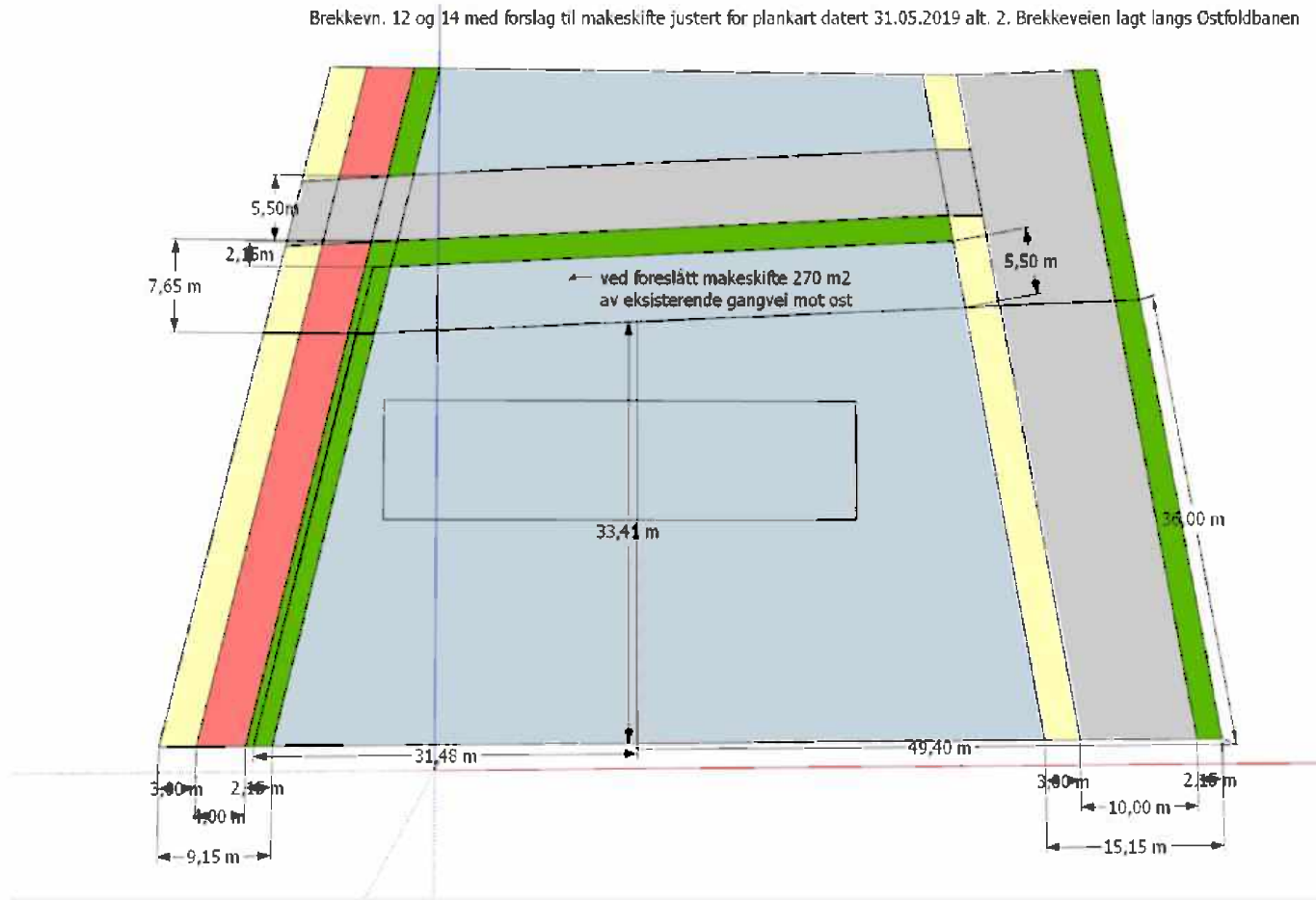
## Illustrasjon 2 (til plankart alternativ 1)



### Forslag til makeskifte - plankart alternativ 1

Ifølge plankart alternativ 1 vil dagens Brekkevei utvides med GS- og grøntområde på østsiden av dagens Brekkevei. I illustrasjonen over er det med utgangspunkt i plantegningene som er offentliggjort skissert hvorledes tomtestørrelsen til Brekkeveien 12 og 14 vil endres som følge av dette. Basert på dette er det estimert en ny tomtestørrelse for et forslag til et mulig makeskifte for br.nr 353 vist mot nord. Her er dette estimert til 8,3 m i lengderetning utfra antatt tomtestørrelse for Brekkeveien 12 og 14 samlet.

### Illustrasjon 3 (til plankart alternativ 2)



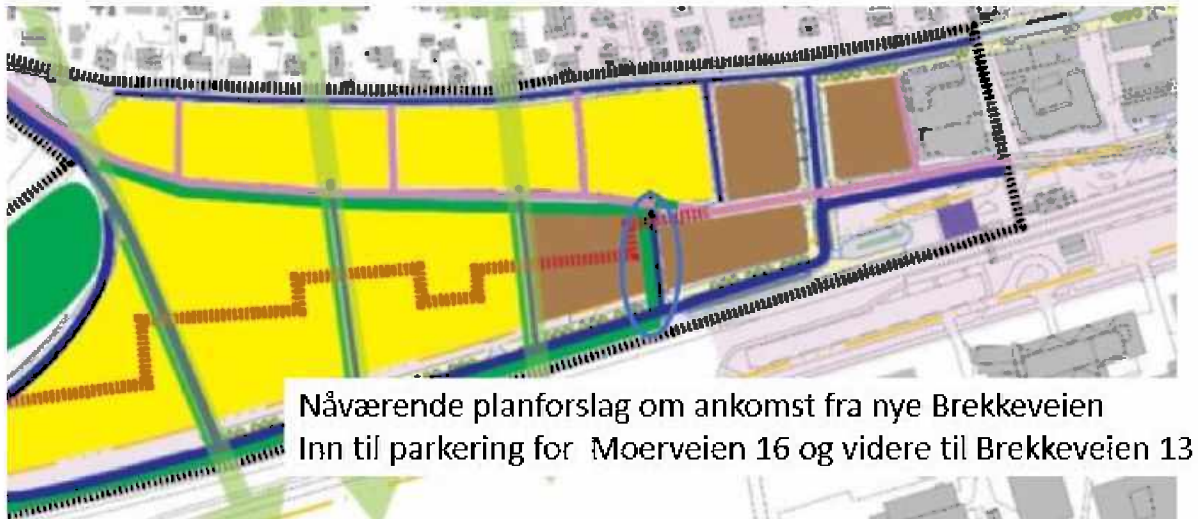
### Forslag til makeskifte - plankart alternativ 2

Ifølge plankart alternativ 2 vil ny Brekkevei legges på østsiden av Brekkeveien 12 og 14. I illustrasjonen over er det med utgangspunkt i plantegningene som er offentliggjort skissert hvorledes tomtestørrelsen til Brekkeveien 12 og 14 vil endres som følge av dette. Basert på dette er det estimert en ny tomtestørrelse for et forslag til et mulig makeskifte for br.nr 353 vist mot nord. Her er dette estimert til 5,5 m i lengderetning utfra antatt tomtestørrelse for Brekkeveien 12 og 14 samlet.

Ifølge plankart alternativ 2 for området vil dette komme i konflikt med tegnet adkomst fra ny Brekkevei til Moerveien 16 og Brekkeveien 13. Et makeskifte som skissert i forslaget vil gjøre det nødvendig å flytte adkomstveien til de to eiendommene nordover. Slik vi ser det vil imidlertid ikke et slikt evt. flytte av adkomst ha noen negativ effekt på den overordnede planen for infrastruktur i området (illustrasjon 4 - 5).

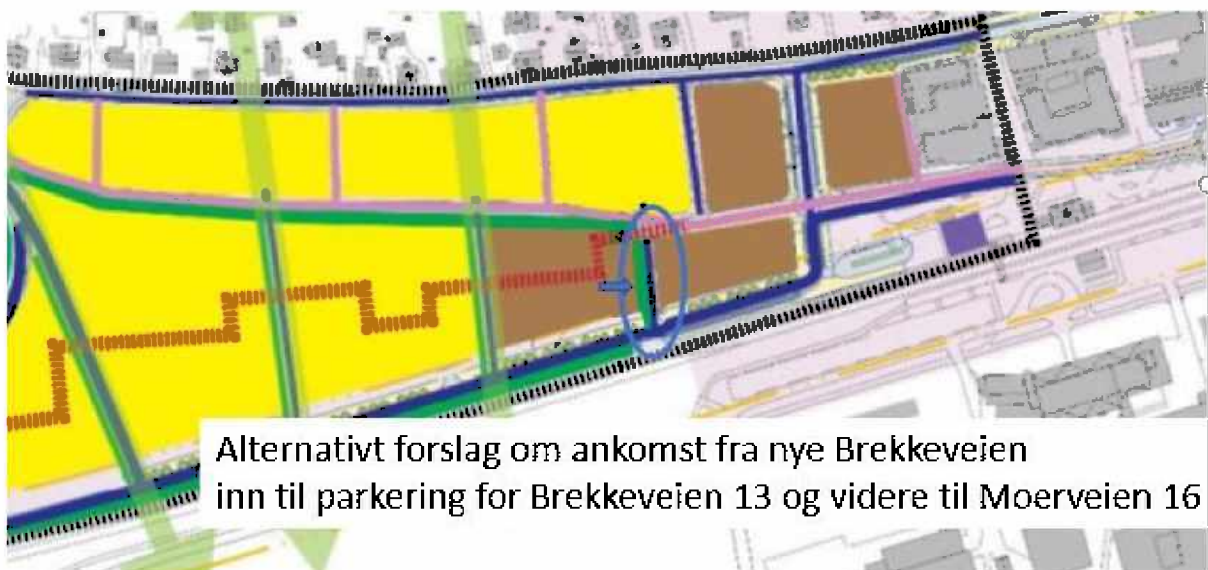
Avstanden mellom innkjøring til de to eiendommene vil uansett føre til en begrenset grad av blandet trafikk i denne begrensede sonen. Om primær adkomst skjer til Brekkeveien 13 med kobling mot Moerveien 16 eller motsatt (slik det ligger i dagens plantegning) skulle derfor ikke ha konsekvenser for den samlede løsningen for adkomst fra nye Brekkeveien til de to eiendommene (se illustrasjon 6).

**Illustrasjon 4** viser planforslag publisert på Ås kommunes hjemmeside etter folkemøte om «delområde Moer», 18. mars der adkomst fra nye Brekkeveien til Moerveien 16 og Brekkeveien 13 er lagt slik at inngangen til adkomst til eiendommene er Moerveien 16 (innringet med blått).



Illustrasjon 4

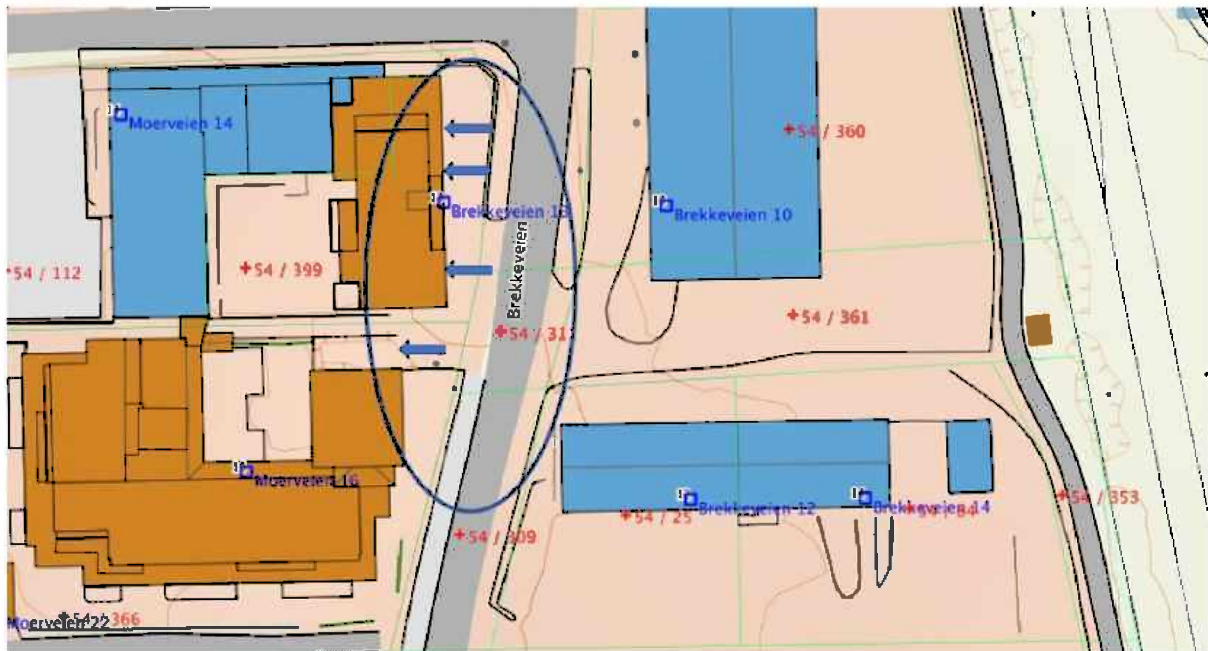
**Illustrasjon 5** viser forslag der adkomst fra nye Brekkeveien til Moerveien 16 og Brekkeveien 13 er lagt litt mer mot nord slik at inngangen for adkomsten til eiendommene er Brekkeveien 13 (Blå ring).



Illustrasjon 5

**Illustrasjon 6** er ment å underbygge forslaget om en eventuell flytting av adkomst for Moerveien 16 og Brekkeveien 13 mot nord.

Området for adkomst fra nye Brekkeveien til Brekkeveien 13 og Moerveien 16 vil føre til behov for en form for enkel blandet trafikk i det innringede området. Det å flytte adkomst mot nord slik at denne får treffpunkt til garasjeanlegg i Brekkeveien 13 ser ikke ut til å føre til endringer i trafikk strukturen sammenlignet med hva et treffpunkt på garasjeanlegget i Moerveien 16 vil skape.



Illustrasjon 6

### **Oppsummering:**

Vårt forslag om makeskifte innebærer løsning av en gammel uoppgjort sak, samtidig som forslaget opprettholder planforslagets intensjoner. Vi har ikke funnet områder hvor vårt forslag til løsning har negative konsekvenser for noen, men er selvsagt åpne for innvendinger og/eller nye forslag.

For å sikre videre fremdrift ber vi om skriftlig tilbakemelding på vårt forslag.

for Brekkeveien 12 og 14

Terje Lier

Wenche Lier

Anne-Vera Røkholt

Siw Liebig-Larsen

# Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: BFBPSY

Registrert dato:09.08.2019 13:06:35

Antall vedlegg: 1

## Innledning

Uttalelsen gis

På vegne av foretak/lag/forening

Opplysninger om foretak/lag/forening

Organisasjonsnummer

912515516

Foretak/lag/forening

Ås Idrettsråd

Adresse

Skogveien 35

Postnummer

1433

Poststed

ÅS

Telefon

E-post kontakt

## Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt hørings-saken i adressert sending fra kommunen

Ja

Navn på hørings-saken

Sak 14/02222 R-287 Områdereguleringsplan for Ås sentralområde

Sak 17/02319 R-320 Detaljregulering for Norderås førerhundskole

Sak 17/01367 R-323 Detaljreguleringsplan for Norbyveien drivstoffstasjon

Sak 17/01900 R-328 Områdereguleringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås

Dato på kommunens høringsbrev

30.05.2019

Uttalelse

Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

Uttalelse til saken

Til Ås kommune

Ås 9. august 2019

Høringsuttalelse fra Ås idrettsråd angående områdereguleringsplan Ås Sentralområde.

Vi viser til høringsdokument datert 30.05.19 vedrørende områdereguleringsplan Ås Sentralområde.



Ås Idrettsråd er ett felles organ for idretten i Ås Kommune som er organisert via Norges Idrettsforbund.

Den organiserte idretten i Ås kommune har i mange år hatt svært dårlig trenings og konkurransevilkår. Dette gjelder særlig tilgang på kunstgress, hallflater, og svømmeanlegg. For enkeltidretter som fotball og friidrett har situasjonen blitt betydelig dårligere etter at kommunen valgte å benytte seg av grusbanen ved Ås stadion som lokasjon for modulskolen.

Ås Idrettsråd har dokumentert situasjonen via Idrettspolisk dokument (se link), på politisk idrettskonferanse og i regelmessige samarbeidsmøter med Ås kommune.

De nye hallene som er bygd og planlagt bygd, ved Solberg, Rustad, Ås Videregående og Åsgård Skole bedrer treningsvilkårene i det korte bilde for hallidrettene. Hallidrettene kan om noen år gi sine medlemmer ett tilfredsstillende tilbud gitt dagens innbyggertall. Det er imidlertid ingen konkrete planer om mer kunstgress eller svømmeanlegg i kommunen.

I den nye sentrumsplanen legges det opp til en betydelig befolkningsvekst. Vi må derfor forvente at det blir knapphet på treningsfasiliteter hvis ingen nye tiltak iverksettes.

I de siste årene har administrasjonen i Ås kommune bedt om innspill til hva idretten trenger, og hvor anleggene bør ligge. Ås Idrettsråd har hele veien kommunisert at vi ønsker nye anlegg i nærheten av de anleggene vi har, og at anleggene blir sentrumsnære. Dette ble blant annet spilt inn skriftlig 15. september 2017 på forespørsel fra administrasjonen i ÅS Kommune. Sentrumsnære anlegg i tilknytting til dagens anlegg vil redusere transportbehovet, øke samarbeidet mellom ulike Idretter og gi effektiv tidsbruk for trenere og lagledere.

Områdene B1, B2, B3 og BAA i sentrumsplanen er pr i dag i hovedsak regulert til industri og næring. Dette er ett av områdene Ås Idrettsråd tidligere har spilt inn som areal til idrettsformål. Deler av dette arealet kunne passet meget bra til idrettsaktivitet da det er i nærheten av eksisterende anlegg, sentrumsnært og i gangavstand fra Ås ungdomsskole, Rustad skole og Åsgård skole.

I områdereguleringsplanen er det satt av areal til grøntområder, friareal og lekeplasser. Dette mener Ås Idrettsråd er bra. Men det hjelper lite for den organiserte Idretten. Den organiserte idretten i Ås er kommunens største frivillige organisasjon, og den drives i all hovedsak på dugnadsinnsats. Det er rimelig for barn og unge å delta på idrettsaktiviteter, og vi gir barn og unge et aktivitetstilbud på kveldstid. Vi er imidlertid avhengig av kommunale-anlegg for å gi barn og ungdom ett godt tilbud.

Ås idrettsråd synes det derfor er beklagelig at det i planen ikke er tatt hensyn til våre tidligere innspill, og at kommunen ikke har tatt innover seg det delvis prekære behovet for nye anlegg.

Vi oppfordrer administrasjonen og politikerne om å revidere planen, ta innover seg at kapasiteten på dagens idrettsanlegg er sprengt, at enkelte idretter må si nei til nye medlemmer, og derfor operer med ventelister. Tilnærmet ingen idretter i Ås får trent så mye som de ønsker.

Skal vi ha den innbyggervæksten i Ås kommune som planen legger opp til, uten å bygge nye anlegg, vil resultatet bli svært dårlig og mange barn og ungdom vil få redusert fritidsaktivitetene sine kraftig. Dette mener vi er svært uheldig for Ås kommune.

Med vennlig hilsen  
Eyvind H. Solbu  
Leder Ås Idrettsråd

## Vedlagt dokumentliste

Ås Idrettsråd høringsuttalelse Områderegeringsplan Ås Sentrumsområde.pdf



Til Ås kommune

Ås 9. august 2019

### **Høringsuttalelse fra Ås idrettsråd angående områdereguleringsplan Ås Sentralområde.**

Vi viser til høringsdokument datert 30.05.19 vedrørende områdereguleringsplan Ås Sentralområde.

Ås Idrettsråd er ett felles organ for idretten i Ås Kommune som er organisert via Norges Idrettsforbund.

Den organiserte idretten i Ås kommune har i mange år hatt svært dårlig trenings og konkurransevilkår. Dette gjelder særlig tilgang på kunstgress, hallflater, og svømmeanlegg. For enkeltidretter som fotball og friidrett har situasjonen blitt betydelig dårligere etter at kommunen valgte å benytte seg av grusbanen ved Ås stadion som lokasjon for modulskolene.

Ås Idrettsråd har dokumentert situasjonen via Idrettspolisk dokument (se [link](#)), på politisk idrettskonferanse og i regelmessige samarbeidsmøter med Ås kommune.

De nye hallene som er bygd og planlagt bygd, ved Solberg, Rustad, Ås Videregående og Åsgård Skole bedrer treningsvilkårene i det korte bilde for hallidrettene. Hallidrettene kan om noen år gi sine medlemmer ett tilfredsstillende tilbud gitt dagens innbyggertall. Det er imidlertid ingen konkrete planer om mer kunstgress eller svømmeanlegg i kommunen.

I den nye sentrumsplanen legges det opp til en betydelig befolkningsvekst. Vi må derfor forvente at det blir knapphet på treningsfasiliteter hvis ingen nye tiltak iverksettes.

I de siste årene har administrasjonen i Ås kommune bedt om innspill til hva idretten trenger, og hvor anleggene bør ligge. Ås Idrettsråd har hele veien kommunisert at vi ønsker nye anlegg i nærheten av de anleggene vi har, og at anleggene blir sentrumsnære. Dette ble blant annet spilt inn skriftlig 15. september 2017 på forespørsel fra administrasjonen i Ås Kommune. Sentrumsnære anlegg i tilknytning til dagens anlegg vil redusere transportbehovet, øke samarbeidet mellom ulike Idretter og gi effektiv tidsbruk for trenere og lagledere.

Områdene B1, B2, B3 og BAA i sentrumsplanen er pr i dag i hovedsak regulert til industri og næring. Dette er ett av områdene Ås Idrettsråd tidligere har spilt inn som areal til idrettsformål. Deler av dette arealet kunne passet meget bra til idrettsaktivitet da det er i nærheten av eksisterende anlegg, sentrumsnært og i gangavstand fra Ås ungdomsskole, Rustad skole og Åsgård skole.

I områdereguleringsplanen er det satt av areal til grøntområder, friareal og lekeplasser. Dette mener Ås Idrettsråd er bra. Men det hjelper lite for den organiserte Idretten. Den organiserte idretten i Ås er kommunens største frivillige organisasjon, og den drives i all hovedsak på dugnadsinnsats. Det er rimelig for barn og unge å delta på idrettsaktiviteter, og vi gir barn og unge et aktivitetstilbud på kveldstid. Vi er imidlertid avhengig av kommunale-anlegg for å gi barn og ungdom ett godt tilbud.

**Ås idrettsråd synes det derfor er beklagelig at det i planen ikke er tatt hensyn til våre tidligere innspill, og at kommunen ikke har tatt innover seg det delvis prekære behovet for nye anlegg.**



Vi oppfordrer administrasjonen og politikerne om å revidere planen, ta innover seg at kapasiteten på dagens idrettsanlegg er sprengt, at enkelte idretter må si nei til nye medlemmer, og derfor operer med ventelister. Tilnærmet ingen idretter i Ås får trent så mye som de ønsker.

Skal vi ha den innbyggerveksten i Ås kommune som planen legger opp til, uten å bygge nye anlegg, vil resultatet bli svært dårlig og mange barn og ungdom vil få redusert fritidsaktivitetene sine kraftig. Dette mener vi er svært uheldig for Ås kommune.

Med vennlig hilsen

Eyvind H. Solbu

Leder Ås Idrettsråd

# Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: G8NBXX

Registrert dato: 13.08.2019 14:21:54

Antall vedlegg: 1

## Innledning

Uttalelsen gis

På vegne av foretak/lag/forening

Opplysninger om foretak/lag/forening

Organisasjonsnummer

998467519

Foretak/lag/forening

Miljøpartiet De Grønne Ås

Adresse

Slørstadveien 119, 1433

Postnummer

1433

Poststed

ÅS

Telefon

██████████

E-post kontakt

██████████

## Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt hørings-saken i adressert sending fra kommunen

Nei

Navn på hørings-saken

Sak 14/02222 R-287 Områderegeringsplan for Ås sentralområde

Sak 17/02319 R-320 Detaljregulering for Norderås førerhundskole

Sak 17/01367 R-323 Detaljregulering for Norbyveien drivstoffstasjon

Sak 17/01900 R-328 Områderegeringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås

Uttalelse

Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

## Vedlagt dokumentliste

MDGs høringsinnspill.pdf

## Utkast til høringsinnspill til Ås sentrumsplan fra Ås MDG



FRIVILLIGHETENS HUS: Tandbergtomta inngår reguleringsplanen for Europan som går parallellt med sentrumsplanen. Vi har likevel valgt å ta med noen betraktninger om Tandbergtomta fordi den er viktige for helheten i forslaget for sentrum.

### Hovedelementer i høringsinnspillet:

- Mye er svært bra
- Gjøre Tandbergtomta og -villaen til et Frivillighetens Hus i Ås
- Spare midler ved å droppe rundkjøringen FV152/Brekkeveien
- Droppe rundkjøring Fv 152 - Langbakken
- Bilfri Rådhusplass
- Bygg på Ås Kulturhus
- Bevar Åsmåsan
- Krev flere ladestasjoner for elbiler
- Øk utnyttelsen i sentrum
- Anlegg gatetrær også i Raveien
- Skjerpede parkeringsbestemmelser
- Uklarheter i Kvalitetsprogrammet

### **Mye er svært bra**

Ås MDG mener at planforslaget for Ås sentrumsområde er ambisiøst og framoverlent. Vi vil forsvare de hundrevis av miljøambisjoner som står i planen og spesielt i kvalitetsprogrammet. Vi ser det likevel som vår oppgave å forsøke å dytte planen i enda litt grønnere retning.

### **Gjøre Tandbergtomta og -villaen til et Frivillighetens Hus i Ås**

Tandberg er en viktig skikkelse og kulturbærer for Ås. Rives Tandbergvillaen mister Ås en av sine siste gamle trebygninger i sentrum. Vi ønsker å kompensere gårdeier, og gjøre Tandbergvillaen med hagen til et Frivillighetens Hus i Ås. Slik kan Ås få et trivelig sentralt samlingspunkt med et unikt miljø. Kompensasjonen er røft estimert til å koste kommunen 20 millioner kroner.

### **Droppe rundkjøringen SKV12, eventuelt med lyskryss**

Rundkjøringen i krysset FV152/Brekkeveien er et tiltak der kostnaden er anslått til å ligge på opp mot 26 millioner kroner. MDG anser rundkjøringen å være et tiltak for bedre flyt i privatbilismen, noe som vi mener er feil prioritering i disse klimatider. Fellesskapets midler bør i stedet rettes mot tilrettelegging for klimavennlige alternativer som sykkel, kollektivtrafikk og gange, fremfor enklere fremkommelighet for biler. Dette må også sees i sammenheng med den foreslåtte innkjøringen til Ås kvartal (H910\_4) via Moerveien og gatetunet i (ST2). Vi ønsker å redusere trafikken generelt, og ber om at planleggerne finner løsninger som bygger opp under dette.

### **Droppe rundkjøringen SKV14**

MDG mener at denne rundkjøringen bør utformes som et ordinært lyskryss. Dersom ikke Ruter ser behovet for en kollektivterminal i området, trenger vi ikke rundkjøring på SKV14.

### **Bilfri Rådhusplass**

MDG støtter forslaget om at Rådhusplassens vestre del (ST1) holdes bilfri, og Rådhusplassens østre del (ST2) gjøres til gatetun med gjennomkjøring tillatt til eiendommene. Det er her viktig at myke trafikanter prioriteres. Det må legges opp til forkjørsrett for syklist og fotgjengere på SS23





### **Flere ladestasjoner for elbiler**

Biltrafikk og andre mobile kilder er Ås kommunes største utslippsområde. Vi mener at minst 50 % av alle p-plasser i nye utbyggingsområder skal ha kontaktpunkt for lading av elbiler. Ved p-plasser i tilknytning til næringsbygg bør det i tillegg opparbeides tilstrekkelig antall hurtigladere også for behov i fremtiden.

### **Øk utnyttelsen i sentrum**

Planen bør åpne for høyere utnyttelse enn dagens planforslag, for å bygge opp under klimasatsingen, stanse tap av matjord og natur, bidra til økt folkeliv, redusert energibruk, et mer sosialt boligmarked og bedret kommuneøkonomi.

Økt fortetting nær kollektivknutepunkt reduserer behovet for bilbruk, støtter opp om bruk av sykkel, kollektiv og gange. Vi ønsker omlag 100 % høyere utnyttelsesgrad i sentrumskjernen (1-2 etasjer høyere) enn dagens planforslag. Ås MDG mener dette gir større rom for å realisere kvalitetsprogrammet og sikre *fortetting med kvalitet*.

Hvert kvartal må likevel vurderes for seg, og det må sikres nedtrapping mot tilgrensende boligområder med makshøyder på fire etasjer mot eksisterende småhusbebyggelse. For de De Grønne er det avgjørende å sikre kvaliteter som fremmer grøntarealer, trivsel og andre viktige hensyn.

### **Gatetrær i Raveien**

Gatetrær er avsatt i Moerveien, Dette bør også gjøres i Raveien. Aksen Raveien/Moerveien binder ikke bare Østre Kaja med sentrum og sydoover, men er også et gjennomtråkk for turgåere mellom sentrum og Åsmåsan. Vi mener at et grønt belte bør lede Ås' innbyggere ut i marka på tur.

### **Parkeringsbestemmelser**

Antall biloppstillingsplasser for nye leiligheter i sentrum må kreves lagt til p-hus eller parkeringskjeller under bakkenivå. Parkeringskjeller på bakkenivå skal ikke tillates. Det bør innenfor delområdet sentrum holdes under 0,2 parkeringsplasser per leilighet, og i resten av sentrum under 0,5 parkeringsplasser per leilighet. Dette fordi bilbehovet i større grad kan løses ved bildelingsordninger.

### **Kvalitetsprogrammet:**

- Kartene mangler målestokk

- Flere bildetekster mangler info om sted og nasjon
- Det kan være vanskelig for en lekperson å forstå det som står om kvalitets- og miljøstyringssystemer (s. 60)
- Vi ønsker en helhetlig fargeplan for sentrumsområdet
- I kap L) Materialbruk ønskes det en presisering under mulige tiltak: Tilstrebe benyttelse av gjenvunnede/resirkulerte byggematerialer der dette er mulig.

Vi ser fram til å følge opp planarbeidet, og ønsker alle aktører som er med på laget for å skjerpe miljøambisjonene i sentrumsplanen lykke til!

Ås MDG

v/kommunestyregruppa

# Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: K5RZKB

Registrert dato: 14.08.2019 07:22:07

Innledning	
Uttalelsen gis <input checked="" type="radio"/> Personlig	
Opplysninger om innsender	
Fornavn Ragnar	
Etternavn Johnsen	
Adresse Eldorlia 2	
Postnummer 1435	Poststed ÅS
Telefon [REDACTED]	
E-post [REDACTED]	

Uttalelse
Har du/dere fått tilsendt hørings-saken i adressert sending fra kommunen <input checked="" type="radio"/> Ja
Navn på hørings-saken <input checked="" type="radio"/> Sak 14/02222 R-287 Områderegeringsplan for Ås sentralområde <input type="radio"/> Sak 17/02319 R-320 Detaljregulering for Norderås førerhundskole <input type="radio"/> Sak 17/01367 R-323 Detaljregulering for Norbyveien drivstoffstasjon <input type="radio"/> Sak 17/01900 R-328 Områderegeringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås
Dato på kommunens høringsbrev
Uttalelse <input checked="" type="radio"/> Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under <input type="radio"/> Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg
Uttalelse til saken Det er mange tanker om sentrumsplanen og det er svært omfattende for oss beboere og få et fullstendig bilde. Det er imidlertid svært viktig å få frem at Ås sentrum må være åpent for lys og luft. Planene må ta hensyn til åpne rom og til sol og lys. Vi bør ikke være avhengige av et fortettet sentrum selv om prisene på de bebyggbare sentrumseiendommene tilsier høy utnyttelsesgrad så bør ikke det legges til grunn ved fastsettelse av planene. Da kommer forutsetningene i feil rekkefølge. Høyde og fortetting som er lagt til grunn ved reguleringen av Moerveien 10 er et eksempel på manglende forståelse for åpen sentrumsbebyggelse. For eksempel bør det langs Moerveien sikres tilstrekkelig rom slik at lys slipper inn på eksisterende bebyggelse. Høye sammenhengende bygninger på vestsiden av Moerveien vil skygge for lys fra syd/vest-vest. En åpen Moervei vil sikre lys fra syd og oppdelte bygningskropper på vestsiden vil slippe lys inn fra syd/vest-vest. Vi mener at dette bør tas inn i planen. Dersom bebyggelsen skal

inneholde boliger er det særdeles viktig med åpenhet for at dem som bor der skal trives. Dette henger også sammen med vår oppfatning av kommunens utspill om tilbygg til rådhuset ved krysset Moerveien/Skoleveien. Dette vil nettopp være et eksempel på å stenge åpne rom. Området langs Moerveien, Skoleveien og torget mellom Moerveien og stasjonsområdet er svært verdifullt for romopplevelsen i sentrum. Fra Ås stasjon er det lite igjen av romopplevelse etter at Hotelkvartalet ble utbygd på torget mot stasjonen derved er det enda viktigere å opprettholde det arealet som fortsatt ikke er bebygd og å lagge begrensninger på høydene på bebyggelsen rundt dette området.

Et annet forhold som det bør legges vekt på i planene er vintervedlikeholdet i sentrumsområdet. Fremstillingen av planene og de bildene som er vist legger vekt på et trivelig og sommerlig område. Om vinteren ser det ikke slik ut i sentrum. Dersom det skal fungere må gang og sykkelveier også fungere vinterstid og planene må legge til rette for at vintervedlikeholdet kan gjennomføres på en god måte.

Ås, 14.08.2019

Ås kommune,  
Skoleveien 1,  
1431 ÅS

## HØRINGSUTTALELSE ÅS SENTRALOMRÅDE

Uttalelsen er i hovedsak om felt B 6 i Langbakken

### 1. Uoverensstemmelser mellom kart og tekst.

- Kriesesenteret i Langbakken 9 er ikke konsistent behandlet på kart og i tekst. På flere kart er det markert med gult, dvs som en del av utbyggingsområdet B 6. I tekst på s 53 heter det at Kriesesenteret ikke skal være utbyggingsområde.
- Vi er også kjent med at Kriesesenteret har søkt om og har blitt lovet utvidelse av tilbudet ved å bygge på garasjene og at lederen for senteret har fått beskjed om at senteret ikke skal være et "gult" område.
- I oversikten over reguleringsplaner står det at planen for Kriesesenteret fra 1999 skal fortsette å gjelde.
- I Delområdene (4) s 52 heter det:  
"Delområde 4 Langbakken utgjør den nordlige delen av Ås sentralområde. Området inneholder næring/industri, en bensinstasjon og enkelte boliger som ligger langs vestsiden av Langbakken.". Her står det altså intet om boliger på østsida av Langbakken – dvs B 6. Dette stemmer heller ikke med kartet.
- Hva er det som gjelder? Tekst eller kart?

### 2. Særpreget og tilpasning (i Delområdene s 54):

- "I sør der det i dag ligger småhus, er det et viktig hensyn forholdet mellom ny bebyggelse og verneverdig småhusbebyggelse i både øst og sør ...".
- Det er uforståelig at Langbakken 3 er mer verneverdig enn Langbakken 5A og 7. Særlig rart blir det når en vet at Langbakken 5A og 7 er de første og opprinnelige husene på østsida av Langbakken.

- I 1. hele avsnitt på s. 56 om delområde Gamleveien går det fram at B 6 hører naturlig med til Gamleveien. På s 62 heter det videre at det er en overordnet målsetting å: "Sikre god tilpassing til tilgrensende bebyggelse". (kulepunkt 2). Det kan enkelt oppnås ved å utelate B 6 fra utbyggingsområdet. Da vil veien Langbakken framstå som markert, tydelig og estetisk skille mellom ny og gammel bebyggelse. Det vil også samsvare godt med Planbeskrivelsen s 62 nederst hvor det heter: "Ny bebyggelse i området kan etableres som konsentrert småhusbebyggelse i opp til tre etasjer, med en totalutnyttelse på opp til 65% av tomtearealet. Bebyggelsen skal tilpasses det tilgrensende småhusområdet omkring Gamleveien." Dette setter strenge grenser for hva som -evt - kan bygges på B 6.

### 3. Utnytting

- B 6 består vel i realiteten av Langbakken 5A, 5B og 7, dvs tre tomter. Uten krisesentertomta blir utbyggingsarealet i B 6 redusert med 62 %. Langbakken 5 B er hyblifisert og er absolutt max utnyttet. I Langbakken 5 A leies 2. etasje ut til studenter. På disse tre tomtene er det altså svært begrensa hva en kan få inn av flere beboere ved den foreslåtte utbyggingen - særlig når det skal bygges vanlige leiligheter.

### 4. Hensynet til krisesenterer

- Når Krisesenteret nå søker om å bruke mer av tomtearealet, er det uheldig å bygge hus tett inntil grensa. Ut fra sikkerhetsmessige hensyn til beboerne på Krisesenteret er det et gode med romslig plass rundt bygningene. Det gir også bedre utearal for beboerne.
- Krisesenteret ligger i et område med lite boligbebyggelse. Det har idrettsanleggene og industriområder på alle sider unntatt mot sør. Sett ut fra et krisesenterfaglig hensyn er det gunstig med lite bolibebyggelse i umiddelbar nærhet. Derfor er det i seg selv uheldig å legge opp til å bygge ut B 6 som er nærmeste nabo til Krisesenteret. Det er langt mer framtidsetta å beholde nåværende bebyggelse og reguleringsformål i B 6.

5. Konklusjon

B 6 endres fra utbygging til bevaring.

Med hilsen

*Turid Wenche Bachke*      *Anton Sophus Bachke*  
Turid Wenche Bachke      Anton Sophus Bachke  
Langbakken 5 A,  
1434 Ås

## Sentrumspanen for Ås

### Uttalelse til Sentrumsplan for Ås vedr. **utbygging Moerveien – Sagaveien, Europankvartalet** - og adm. nye forslag til **utvidelse av Rådhuset. Bevaring av rådhusområdet – og generell grønnstruktur.**

fra Aase Weydahl-Ottesen, Moervn. 4.

Sentrumspanen legger opp til at Ås sentrum skal bli en by – en regionby i likhet med Ski – er det dette folk i Ås ønsker seg? I 2040 sier rådmannen at det i Ås skal være 40000 innbygger mot 20000 i dag. Hvor mange er tenkt å bo nær Ås stasjon når det nå skal bygges mange store blokker, bl.a. mellom Moerveien og Sagaveien. Er behovet her så stort??

#### **Blokkbebyggelse.**

Med mange store blokker her i sentrum forsvinner det som kjennetegner Ås i dag, en grønn kommune med hyggelige hus og hager også i sentrum. Mye her må altså vike for blokker på opptil 8 eller (10?) etasjer som enkelte politikere ønsker seg.

Skal det bli et **Oslo-inntrykk** av lille Ås? (Har ikke hørt så mange som ønsker seg det.)

#### **Voksesyke.**

Det virker som noen i administrasjonen har fått voksesyke og at ikke noe blir stort og bymessig nok – se bare på administrasjonens forslag om å bygge ut nåværende rådhus med et fireetasjers stort bygg som skal gå helt ned til Moerveien, som skal dekke mer enn hele den lille grønne plenen med hestene på – i dag en liten grønn flekk som gir luft og lys til området her – med flere store bygg i sentrum vil den være enda mer nødvendig.

#### **«En bærekraftig, smart, innovativt og nyskapende region» -**

«en nyskaping for Oslo og Akershus er ønsket – «et kraftsenter og samhandling, en internasjonal konkurransekraft i regionen» masse ORD som ikke sier noe om at her skal det bo levende mennesker som skal kunne trives og ha et godt liv – *i denne smarte og innovative samhandlingen.* Hva er det man tenker på?

#### **I Områdereguleringsplanen for Ås 3.2 står det:**

«det estetiske skal tillegges stor verdi». Hvem skal så bestemme hvordan det skal bli seende ut her når det nå skal bygges så stort? Er det Byggherrene, som gjerne vil ha bebygget størst mulig av tomten – eller er det administrasjonen – eller er det politikerne, gjerne sammen med folk i området. I hovedstaden har man nå innsett at store områder – bl.a. Ensjø har blitt bygget «for høyt, for tett og for trangt.» Skal nå det samme skje i Ås?

Folk som tenker å bosette seg her i Ås sentrum ønsker seg vel helst et tettsted med hyggelige, grønne boforhold og grønne omgivelser, gjerne hus med hage, ikke en tett blokkbebyggelse. Det finner man i Oslo.

Hvorfor skal Oslo bestemme at man flere steder i Akershus skal ha denne store, nye blokkbebyggelsen? Skal Ås bli en soveby for arbeidstakere i hovedstaden? Oslo kan åpne noe av markagrensen, den har ligget der siden 1926 – med forholdsvis små endringer, den siste i 1952? (Og – sentrum i hovedstaden ligger langt inne i marka!!)

Kommunene i Akershus bør selv få bestemme i sin egen kommune.

#### **6.4 Om grønnstruktur**

her står: «De sentrumsnære naturområdene er viktige», det står også om Rådhusparken som er en sentral del av grønnstrukturen – og om «et sentralområde som preges av små grønt-



områder». Nettopp viktige detaljer i et trivelig boområde. Nettopp derfor kan en spørre seg: **Hvordan kan noen da tenke på å bygge ut rådhuset med et stort nytt tilbygg på fire etasjer (høye rådhusetasjer) nettopp et slikt lite «grøntområde»?** Det ene lille grønne område som ligger her i dag mellom rådhuset og Moerveien?? Med Skule Waksviks flotte hesteskulptur som for mange her i kommunen virkelig «er mitt Ås». Det er rett og slett en skandale – det vil være å ødelegge området her for generasjoner fremover.

Dessuten står det under grønnstruktur på side 51 i planen nevnt: **«I Ås sentrum er det Rådhuskvartalet som er det sentrale offentlige uterommet som er av stor betydning for hele tettstedet som rekreasjonsområde og møteplass».** Det kan neppe sies bedre.

Og, ikke minst møteplass, Hestene til Skule Waksvik har vært møteplass for barn og ungdom gjennom snart en hel generasjon – de har stått der nå i over tretti år, og møteplassen her er et godt minne for mange, mange i Ås.

### **Kollektiv betjening**

**side 16** står at det skal tilrettelegges for kollektiv betjening m.m. og at det er **sykkel som transportform som skal tillegges vekt**, samt hensyn til gående m.fl., og det er snakk om å stenge enkelte gater for bilkjøring. I planen kan vi også lese om at man ønsker seg mere forretningsvirksomhet i sentrum. Men, går dette sammen?

Det er kanskje ikke alle varer man kan få med seg på sykkel, dessuten er det ikke lett for eldre å greie og få med seg varer på sykkel - kanskje ikke så greit å sykle lenger heller om man er opp i årene.

F.eks. Fargerike i Moerveien – skal man ha noe materialer, maling eller annet utstyr er det ikke alltid greit med sykkel. Matvarer fra Kiwi kan også være tunge eller kreve stor plass, da ikke alltid greit med sykkel.

Og - Blir det for vanskelig å handle i sentrum vet vi veldig godt at da kjører folk og handler i Storsentrene – og her i sentrum får man tomme forretningslokaler. Det er iallfall lite ønskelig.

### **Europankvartalet**

Her kommer mange nye og store bygg, og iallfall med arkitektenes forslag til mye grønt, så det får man håpe kan bli et fint tillegg til sentrum i dag.

Men – i tegninger kan man fort få følelse av at dette kan bli liggende som en liten «by» for seg selv. Vi har her Tandbergs eiendom som ligger rett inn mot dette området, her er et stort ønske om hus og en park med nettopp Odd Tandbergs kunst – et fantastisk sted kan dette bli, og som på en fin måte kan binde det nye European sammen med vårt gamle sentrum – med grønn park og mye grønt innover mellom bygningene. Og – ikke minst hadde det vært fint å flytte Tandbergs siste **skulptur Håp** – i dag trangt plassert i Gågaten tett opptil Aas Bistro. Skulpturen trenger mer plass og luft rundt seg.

### **Og hva med «Gågaten»**

Inngangen til Ås sentrum fra jernbanen i dag er trang, lite vakker med svart asfalt og mye trafikk, biltrafikk! Pluss enormt mange parkerte sykler langs sidene, her står de tett og henslengt mellom trærne. Her parkerer syklistene for toget – og for enkelte er det her parkeringsplassen for blokkbeboere. Enkelte sykler står her månedsvis, her bør det ikke være sykkelparkering. Kiwi har plass til sykler nær inngangen.

Dette er ikke en adkomst verdig til «den grønne kommunen Ås» – for ikke å snakke om hvis man også skulle ta vekk den lille grønne flekken med hestene som man møter når man

kommer ut av gaten. Det ville bli som å dumpe av toget nederst i Karl Johan om man får et tungt, svært rådhus rett til høyre og en stor høy blokk rett fram i Skoleveien mot seg.

### **Generelt**

Ikke bygg ned det lille grønne vi i dag har i sentrum, og **plenen med hestene til Waksvik**, vil bli gull verd når andre storbygg kommer bortover fra hjørnet Skoleveien og langs vestsiden av Moerveien.

Være strenge med Byggherrene – det bør forlanges at deler av tomten avsettes til grønt. (Ikke slik som Nylund og Brekkeveien 5.

Følge arkitektens tegninger som gjerne har grønne tilskudd til bygningene. Gjelder både European og ande utbyggingsområder her i sentrum.



## INNSPILL OMRÅDEREGULERING FOR ÅS SENTRALOMRÅDE

### INFO

På vegne av eiendommene Langbakken 12 -16 har vi følgende kommentarer til områdereguleringen.

Bakgrunnen for arbeidet med en områdereguleringsplan for Ås sentrumsområde er for å møte de mulighetene utviklingen av universitetet og Follobanen gir Ås, og den befolkningsveksten som forventes. Ås er pekt ut som en av 6 regionale byer i Akershus og med det viser regionale myndigheter at de vil satse på Ås og prioriter Ås når samferdselsmidlene skal fordeles.

Utarbeidede plan tar ikke hensyn til summene som staten investerer i Universiteter og Follobanen, og utviklingspotensialer dette fører med seg for Ås som By.

Planen gir et urealistisk bilde av hvor mye som vil bli bygd, og kommunens forventninger til infrastrukturbidrag fra de forskjellige del-områdene, bygger på feil tallmateriale. Med planens foreslåtte U-Grader vil man få inn vesentlig mindre i bidrag enn man legger opp til, våre beregninger viser at kommunen vil sitte igjen med en regning på 80-100 Mill.

Planen tar heller ikke hensyn til området «Langbakken 12 - 16» (BAA), sin nærhet til Ås stasjon og Ås sentrum. Planen er således ikke i tråd med overordnede retningslinjer/ pålegg vedrørende arealutnyttelse rundt Kollektiv-knutepunkt.

Grunnet arealer avsatt til grøntområdet G2, så er den reelle utnyttelsesgraden for Langbakken 12 - 16, 82% og ikke 110%. Vi ber om en økning av utnyttelsesgraden **til min 250-300% på linje med BS8 og BS9, syd for togstasjonen, da avstanden fra tog stasjonen/knutepunkt er den samme.** Byggehøydene for området bør økes til 5-8 etasjer.

## Beliggenhet, topografi og byggehøyder

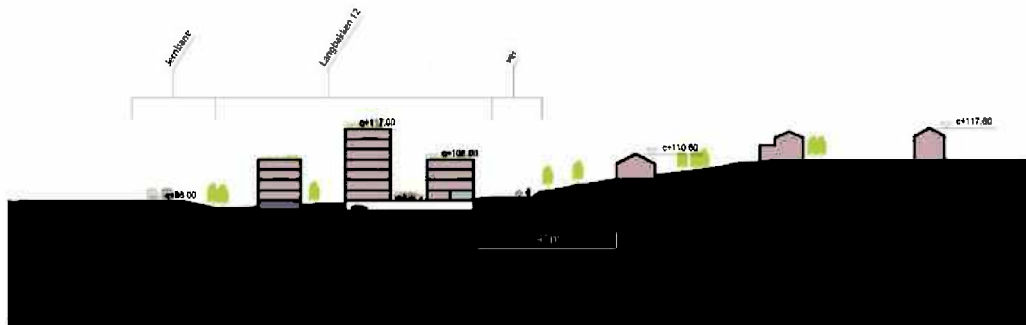
Delområde BAA ligger 300 meter fra møtet mellom tog perrongen på Ås stasjon og undergangen til sentrum vest. Området ligger kun 200 meter fra busstasjonen.

BAA har således samme avstand til toget som BS9 med en arealutnyttelse på 250% og samme avstand til busstasjonen som BS8 med en utnyttelse på 300% og byggehøyder på 6-8etasjer.

Delområdet «Langbakken 12 - 16» (BAA), og utviklingsområdet B3 ligger mellom Jernbanen og veien Langbakken som er utvidet til 15,5 meter bredde med nye sykkel og gangfelt. Langbakken området ligger på en flate som og terrenget stiger på andre siden av veien raskt mot øst. Området er klart definert, og vil med utvidelse av vei og etablering av grønn korridor G2 bli ytterligere definert som et eget avgrenset område.

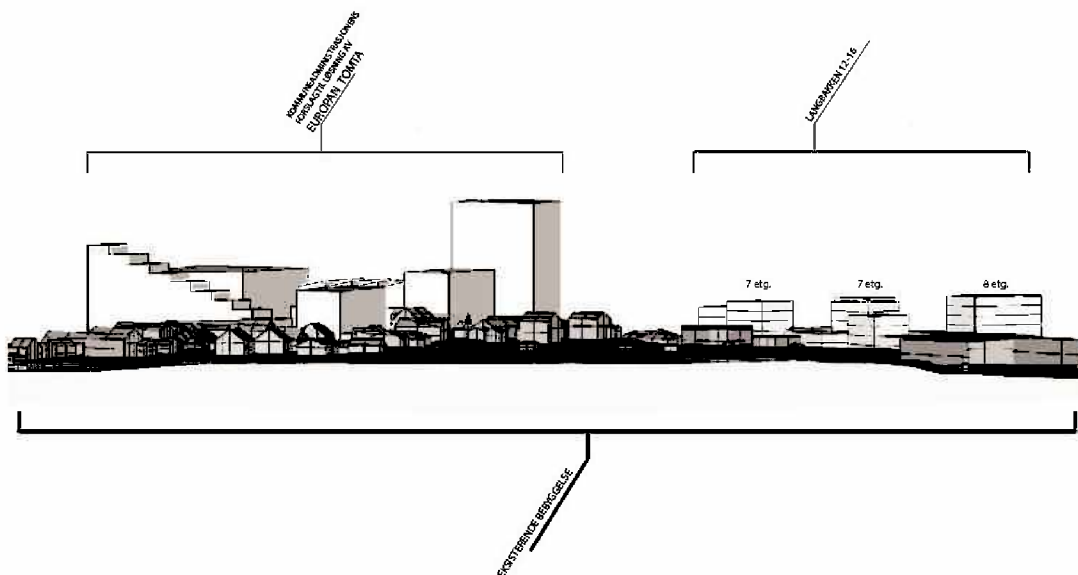
Sentralt i området, ved felt B3 tillates økte byggehøyder til 8 etasjer, ettersom det i området ikke er noen direkte tilgrensende boligområder og tilgrensende bebyggelse ligger betydelig høyere i terrenget.

Nordre del av delfelt BAA har samme situasjon som delfelt B3 og bør behandles likt som B3. Plassering av høyere bygg og disponering av delfeltet defineres i detaljreguleringsplane. Nærmeste boligbebyggelse øst for Langbakken vil ligge 40 meter fra ny bebyggelse på Langbakken 12. Eksisterende bebyggelsen i øst vil ligge høyere i terrenget, selv med 7-8 etasjers bygg i BAA området, se vedlagte perspektiv og snitt.



**Figur 1 langsnitt vest til øst**

Sett fra øst, vil foreslåtte bebyggelse innenfor BAA med 5-8 etasjer skli inni terrenget og bli sterkt underordnet planlagte bebyggelse på «Europas kvartalet». En tilnærming til Europas kvartalet, med noen høyere enkeltbygg, ville demper fjernvirkningen og overgangen fra Sentrum.



**Figur 2 perspektiv sett fra Gamleveien mot vest**

### Inkonsekvens

Delområdet B3 ligger 150-250 meter lengre fra Ås stasjon og Ås sentrum enn BAA og har 40% høyere utnyttelsesgrad.

Delområde BAA har samme karakter og topografi som B3, og er klart nærmere Ås sentrum og knutepunkt. BAA bør således ha høyere utnyttelse og ikke lavere. Nærheten til eksisterende bebyggelse som kommunen problematiserer, er marginal, og bør ikke være førende i en så viktig forretnings plan for nytt sentrum i Ås.

### Realistiske tall og gjennomføring av rekkefølgekrav.

Kommunen legger i Sentrumsplanen til grunn 920 nye Boliger i Langbakken området. Dette er etter vår oppfatning helt urealistisk. Vi tror ikke kommunen bør regne med mer enn maks 250-300 boliger, dersom denne planen blir vedtatt. Dette fordi U-graden er altfor lav til at det blir lønnsomt å rive nåværende bebyggelse og bygge nytt. Det eneste området som vil bli utnyttet er sannsynligvis B3.

Kommunen legger opp til å ta over ansvaret for og gjennomføring av rekkefølgekrav, mot utbyggerbetaling pr kvm BRAs. Det er da veldig viktig at kommunen i forbindelse med beregningen, har så riktige tall som mulig for å unngå å sitte igjen med et kjempe underskudd. Muligheten til bidrag fra private utbyggere, avhenger helt av U-grad. Slik planen nå legger opp Langbakken er det ikke økonomisk mulig å bygge ut. Dette fordi det vil være for dyrt å kjøpe og rive eksisterende bebyggelse, for så å bygge nytt da U-graden ikke bærer investeringen.

F. Eks: Delområde B5, eksisterende 4 eneboliger av god stand (en nybygget),

B5 får i planen en U-grad på 110%, ganger man dette med 3300 kvm tomt, vil man kunne bygge brutto 3630 kvm, dette gir 2904 BRAs, noe som gir en tomteverdi på ca. kr 29 mill. Trekker man da fra infrastrukturbidrag til kommunen på f.eks. Kr 1500/ kvm BRAs, så blir det ca. Kr 4,4 Mill. Da har man en tomteverdi = Kr 24,6 Mill. Det er helt utelukket at man klarer å kjøpe de 4 husene og rive dem for Kr 24,6 Mill. Det vil si at området B5 blir værende slik det er i dag.

Dette gjelder mest sannsynlig hele Langbakken, kanskje med unntak av B3 (potensielt 250-300 boliger).

Dersom kommunen legger til grunn bidrag fra utbyggere på 920 boliger eller ca 75 000 kvm BRAs i Langbakken, så vil kommunen gå på en voldsom økonomisk sprekk.

Man tror man vil få inn Kr 112,5 Mill i bidrag fra utbyggeravtaler, mens man i virkeligheten bare får inn Kr 28,5 Mill (lagt til grunn bidrag på Kr 1500/kvm BRAs).

Det vil bety at kommunen må betale Kr 84 Mill. mer enn man trodde, det er derfor ekstremt viktig at kommunen har realisme i tallgrunnlaget de bruker.

### Ambisjon og potensiale

Ås kommune har gjennom planarbeidet vist at det er høye ambisjoner for miljø og bokvaliteter og med utviklingen av Universitetet og etableringen av Follobanen har Ås et unikt potensiale og ansvar. Dessverre henger ikke tall, potensiale og ambisjoner sammen i utarbeidede plan.

På bakgrunn av dette ber vi om en drastisk økning i utnyttelsen av de arealene i Langbakken som det er mulig å utnytte, slik at man faktisk oppnår et sentrum med sentrumsbebyggelse og preg.

Vi viser til tidligere innsendte innspill for BAA området, som viser dette, og som er i tråd med overordnede føringer og retningslinjer. Det er viktig for Ås Kommune at det er realisme i planene som blir laget, slik at disse kan bli en realitet, hvis ikke er det bare et bortkastet arbeid til mange millioner kroner.



Ås kommune  
Postboks 195  
1431 ÅS

Vår ref.  
14/03987-11

Deres ref.

Dato  
14.08.2019

## Hørings svar R-287 Områdereguleringsplan for Ås sentralområde, fra NMBU

Som grunneier og sentral samfunnsaktør på Ås, mener NMBU at det er en grundig og god områdereguleringsplan som legger til rette for en helhetlig utvikling av Ås sentralområde, som nå er lagt fram.

Vi stiller oss positive til kvalitetsprogrammet og de føringer som legges der. Det er spesielt viktig for NMBU at områdereguleringsplanen har høye, tydelige miljøambisjoner og legger opp til et overordnet grep for å få på plass et sammenhengende gang- og sykkelveisystem samt ivaretagelse og utvikling av blågrønne strukturer i området.

Det er viktig for NMBU at det i Ås sentralområde legges til rette for etablering av store og små nærings- og innovasjonsmiljøer samt handel og service, slik at Ås kan videreutvikles som et attraktivt sted for relevante samarbeidspartnere for Campus Ås miljøene, beboere, studenter og ansatte.

Vennlig hilsen

Kjersti Sørli Rimer  
Eiendomsdirektør

Kristin Kreul  
Seniorarkitekt

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer.*

Kopi til: Administrasjonsdirektør v/Lars Atle Holm, EIA - Eiendomsavdelingen  
v/Kjersti Sørli Rimer



Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Post
Ås kommune		Postboks 195	1431 ÅS
Ås kommune	Magnus Ohren	Postboks 195	1431 ÅS
Ås kommune	Ellen Grepperud	Postboks 195	1431 ÅS

## **Høringssvar - Områdereguleringsplan for Ås sentralområde.**

Det er viktig med planer, og det er mye nyttig å lære av Områdereguleringsplanen. Den bygger dessverre dels på foreldede forutsetninger. Den tar i for stor grad utgangspunkt i Regionplan for areal og transport i Oslo og Akershus (ROA) av 2015.

ROA hadde som mål ”å bli en konkurransedyktig og bærekraftig region i Europa og med Ås som den sterkeste voksende kommune i regionen (3 % årlig)”. Dette har Ås kommune aldri akseptert.

ROAs forslag om Ås som en regional tvillingby med Ski, og at ”det ble lagt vekt på utvikling av genuint urbane bomiljøer og at folk foretrekker en urban livsstil”, er ikke akseptert av Ås kommune. Heller ikke at 90 % av boligveksten skal skje i tilknytning til Ås sentrum og i grenseområdet mot Ski.

I denne anledning har ordføreren bedt Akershus fylkeskommune (12.11.18) om avklaring. Han viser til at ROAs plan om at mesteparten i veksten i Ås skal plasseres i ett vekstområde omkring Ås stasjon, er svært utfordrende. I svaret heter det: ”Fylkesutvalget er oppmerksom på behovet for en nyansert vurdering av den enkelte kommune og legger ikke en skjematisk vurdering av ROA til grunn i sin behandling av kommuneplanene. Erfaringsmessig finner man løsninger som ivaretar både lokale hensyn og de regionale perspektivene.”

Fylkeskommunens svar viser at Områdereguleringsplanens forutsetninger og oppfølging av ROAs plan om Ås som en sterkt voksende regionby, er unødvendig.

Mye av planen er en orientering om hva en byutvikling er. Det er interessant nok, men Ås er ikke interessert i å bli by. Vi er, og ønsker å være en landsbygd. Vår Kommuneplan 2015-2027, som ble vedtatt 2. september 2015, gjelder fortsatt, og med følgende hovedmål:

”En miljøvennlig kommune med fokus på bærekraftig ressursbruk. En inkluderende og mangfoldig kommune. Et kunnskaps- og kultursenter i regionen. En aktiv samfunnsaktør og en attraktiv arbeidsgiver. Planen skal sikre en forutsigbar og framtidsrettet samfunnsutvikling, og skal sørge for en balanse mellom befolkningsvekst, arealutvikling og kommunens evne til å yte gode tjenester. Kommunens verdier – åpenhet, ærlighet og redelighet – skal prege vår praksis og gjenspeiles i våre handlinger.”

Konklusjon: Ås kommune og de boligfelter Områdereguleringsplanen omfatter, lever godt uten en rask og unødvendig omfattende transformasjon, hvor mange beboere i naboskapet nå føler en utrygg fremtid. Hastverk er oftest lastverk. Det er ingen skam å snu!

Med erkjennelsen av delvis feilaktige og forhastede forutsetninger, bør administrasjonen og politikerne derfor ta den nødvendige tid til et nytt forslag til Områdereguleringsplan.

En ny Områdereguleringsplan bør gjerne også omfatte flere boligområder; for eksempel Dysterlia, Aschjem-, Rustad- og Torderudfeltet, slik at det ved transformasjon (salg/kjøp av bolig/tomter) blir regler for områdeutnyttelse og bygghøyder og at Områdereguleringsplanens kvalitetsprogram blir fulgt av utbyggerne og kontrollert av kommunen. Det er i disse nevnte områdene allerede eksempler på behov for reguleringsplaner, så det haster for å unngå gambling, som ved bolig/tomte-oppkjøp i for eksempel Moerveien og Sagaveien.

Til slutt vil jeg minne om Grunnlovens § 49, annet ledd om Kommunalt selvstyre: ”Innbyggerne har rett til å styre i lokale anliggender.”

Hilsen

Arne Ellingsberg.

Beboer i Raveien 6 B, 1430 Ås.



Ås 15. august 2019

Uttalelse til

## **Områdereguleringsplanen for Ås sentralområde**

fra Trygve Roll-Hansen, Høgskoleveien 32, 1433 Ås

### Kompakt utbygging i Ås sentrum gir dårlig økonomi, mindre frihet, mer kø og mindre tilhørighet.

Områdereguleringsplanen for Ås sentralområde betyr dramatiske endringer for kommunens økonomi, personlig økonomi, frihet, rotløshet, kø, kork, trivsel og tilhørighet til sted, fortid og fremtid.

#### Kommunens økonomi

Ifølge rådmannen tar det 10 år før nye innbyggere gir kommunen større inntekter enn utgifter. De store investeringene som kommunen nå gjør på grunn av forventet stor befolkningsvekst vil fordoble kommunens gjeld; og gir allerede et redusert tilbud til kommunens befolkning når en legger sammen helse, sosial, skole og vedlikehold. Det rammer særlig de med dårlig økonomi og bidrar til økende forskjeller og dermed et mindre trivelig Ås for alle.

#### Økonomien til beboerne

I dag kjøpes tomter med hus av utbyggere og spekulanter, for det mangedoblete av normal pris, fordi leiligheter i boligblokker kan selges til vesentlig høyere pris enn det koster å bygge dem. Med så mange leiligheter som det legges til rette for i områderegeringsplanen vil prisen for leiligheter presses ned, med mindre økonomisk frihet for beboerne som resultat. I forhold til tradisjonelle boformer i Ås får den enkelte mindre frihet til å bedre sine levekårene ved egeninnsats på hus og det grønne ved husene.

#### Rotløshet

Bakgrunnen for den planlagte veksten er at sentrale myndigheter ønsket å avlaste Oslo med vekst ved Ås stasjon. Med rask vekst og mange uten røtter eller jobb i Ås, blir det mer rotløshet slik som i andre rasktvoksende kompakte drabantbyer utenfor store byer.

#### Kø, kork og liten attraktivitet

Ås har tog og får derfor ikke buss til Oslo, mens Asker, Sandvika og Lillestrøm med tog flere ganger så ofte, har buss til Oslo 4 -8 ganger i timen. Selv om Ås får tog to ganger i timen hele dagen og har buss til Ski ,vil en tredobling av befolkningen i Ås sentrum førere til mer bilkjøring kø, kork og gjør Ås sentrum mindre attraktivt både for forretninger, næringsliv og beboere. Det samme gjør kravet om mer bilfritt sentrum på grunn av kompakt utbygging.

#### Tilhørighet til fortid, nåtid og fremtid

Tilrettelegging for tredobling av folketallet i sentrum har ført til at Rustad skole bygges ut med fire klasser på hvert trinn og at Åsgård skole planlegges med fire. Det til tross for at barn ikke flytter inn i

de kompakte blokkene og at fødselstallet i Norge faller. Med to klasser på hvert trinn i Åsgård skole vil barna få bedre plass og mer identitetsgivende omgivelse med det dugnadsdrevne og ressurs besparende kulturhuset D6, i samsvar med elevers kamp for klima og mindre forbruk. Videre kan Midgard som gjør ungdom til gangs mennesker i fremtiden, beholdes. Kompakt utbygging i Ås sentrum fører til at hus som gir Ås sjel, kultur og tilhørighet må rives, slik som for eksempel huset etter kunstneren Odd Tandberg. Ås sentrum omgjort til kompakt blokkområder, vil gi mindre arealmessigfrihet i fremtiden til å utvikle Ås til et trivelig sted med service og friarealer som gir trivsel, røtter og tilhørighet.



Ås kommune  
Postboks 195  
1431 ÅS

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Andreas Lyngstad, 22003632

## Fylkesmannens uttalelse - Ås kommune - Ås sentralområde (sentrum) - offentlig ettersyn av områderegulering R-287

Vi viser til brev fra Ås kommune av 04.06.2019.

Formålet med planen er å legge til rette for en langsiktig utvikling av Ås sentrum gjennom fortetting og utvikling av nye bolig- og sentrumsområder. I kommuneplanen er området avsatt til bolig-, nærings- og sentrumsformål, reguleringsformålet er i hovedsak i samsvar med kommuneplanen.

Overordnede føringer som skal vurderes og ivaretas i kommunal planlegging er listet opp i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 1. mars 2018 samt "Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging" av 14.5.2019 ([www.planlegging.no](http://www.planlegging.no)).

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

### Fylkesmannens merknader

#### Areal og transport

Planforslaget legger til rette for utviklingen av anslagsvis 3 000 nye boliger innenfor et avgrenset område i Ås, som er utpekt som et prioritert vekstområde i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Planen gir etter vår vurdering et godt utgangspunkt for den veksten Ås står ovenfor de kommende tiårene.

Regional plan for Oslo og Akershus har definert Ås som regional by og det forventes at 90% av veksten i kommunen legges til Ås tettsted. Dette betyr at det innenfor en begrenset avstand fra Ås sentrum skal innpasses ca. 4 275 boliger innen 2040 (basert på 2% årlig vekst), og at man etter områdeplanen fortsatt mangler 1 275 boliger for å oppnå vekstfordelingen regional plan legger opp til.

På bakgrunn av dette mener vi at de nasjonale og regionale interessene knyttet til samordnet area- og transportplanlegging og utviklingen av Ås som et kompakt sentrum i større grad kunne vært tillagt vekt i vurderingen av mulige områder for fortetting og transformasjon tett på Ås sentrum.



Områder som Søråsteigen og Kaja ligger svært tett på viktige sentrumsfunksjoner og togstasjonen, og bør vurderes for høyere utnyttelse i fremtiden.

#### Samfunnssikkerhet

Planforslaget legger opp til utbygging av boliger i et potensielt rasfarlig område, underlagt hensynssone H310\_1. I henhold til gjeldende kommuneplans bestemmelse §27.3 stilles det krav om utredning av risikoen for kvikkleireskred innenfor hensynssone H310\_1-11, før planforslag førstegangsbehandles. Det er viktig å få avklart områdets egnethet til boligformål så tidlig som mulig for å sikre at det ikke legges til rette for boligutvikling i rasfarlige områder, og vi mener derfor dette burde vært avklart som del av områdereguleringen.

Med hilsen

Alexander Karlsson (e.f.)  
rådgiver

Andreas Lyngstad  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Statens vegvesen region øst

Postboks 1010 Nordre 2605 LILLEHAMMER  
Ål

Akershus fylkeskommune

Postboks 1200 Sentrum 0107 OSLO

Norges vassdrags- og  
energidirektorat

PB 5091 Majorstuen 0301 OSLO

# Tandbergkvartalet

"Et levende sted, en levende by"



Reiulf Ramstad Arkitekter AS  
Josefinesgate 7 - 0351  
Tel: +47 22 80 84 80  
Fax: +47 22 80 84 81  
www.rra.no

Reiulf Ramstad Arkitekter

Veidekke  
Tandberg  
Raveien 9AS  
NMBU



## TANDBERGKVARTALET - EN HISTORISK MULIGHET

### VISJON

Tandbergkvartalet tilbyr en unik mulighet for Ås. Dette kan bli en regional og lokal destinasjon som styrker byens identitet samt skaper muligheten for at Ås fremstår som et miljøfyrtårn både regionalt og nasjonalt. Vår visjon er å utvikle et menneskevennlig og fremtidsrettet nabolag tilrettelagt for myke trafikanter. Det skal bli et godt sted å være, å sosialisere, å bo. Det skal investeres i gode fellesrom; varierte møtesteder og grøntområder og skape nye spennende byrom for offentlig og privat bruk. Det voksende studentmiljøet og NMBU's rolle i Ås er en ressurs for å skape en innovativ destinasjon sammen med byøkologi, Tandbergs kunst og bylivets næring. Prosjektet bygger på fem punkter:

- Menneskevennlig og fremtidsrettet nabolag
- Gode fellesrom og varierte tilbud
- Forsterke stedets sosiale, kulturelle og historiske strukturer
- Styrke byen som destinasjon i en regional og nasjonal kontekst
- Høy kvalitet og lav terskel som tilrettelegger et område for alle.



*“Tandbergkvartalet kan bli en regional og lokal destinasjon som styrker byens sentrum”*

### GRØNN FREMTIDSBY

Ås skal gå mot en bærekraftig fremtid og derfor må byens sentrum styrkes. Folk må bo i sentrum for at dette skal oppleves trygt og som et godt sted å være. Det er store avstander i Ås som skaper et bilbasert samfunn og derfor bør Ås fortette rundt knutepunkt som togstasjonen og sentrum. Ås må utnytte denne unike muligheten!

Den grønne fremtidsbyen skal:

- Utnytte tomtas nærhet til jernbanen for å skape en bærekraftig byutvikling.
- Regional destinasjon som tilrettelegger for arbeidsplassintensive virksomheter ihht Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.
- Tilrettelegge for boliger og tilbud av ulik karakter og økonomi for å sikre en sosial bærekraft i prosjektet.
- Knytte bygget opp mot universitetets kunnskaper om bærekraftig byutvikling, materialer og landbruk for å sikre at prosjektet fremstår som som et miljøfyrtårn.

## FELLESSKAPET - SAMFUNNETS BYGGESTEN

### MENNESKENE

Tandbergkvartalet er et levende og kompakt byrom i Ås sentrum. Det skal vrirle av liv. Næring og arbeidsplasser skal mikses sammen med kulturtilbud og bolig slik at man skaper korte avstander mellom arbeid og bolig.

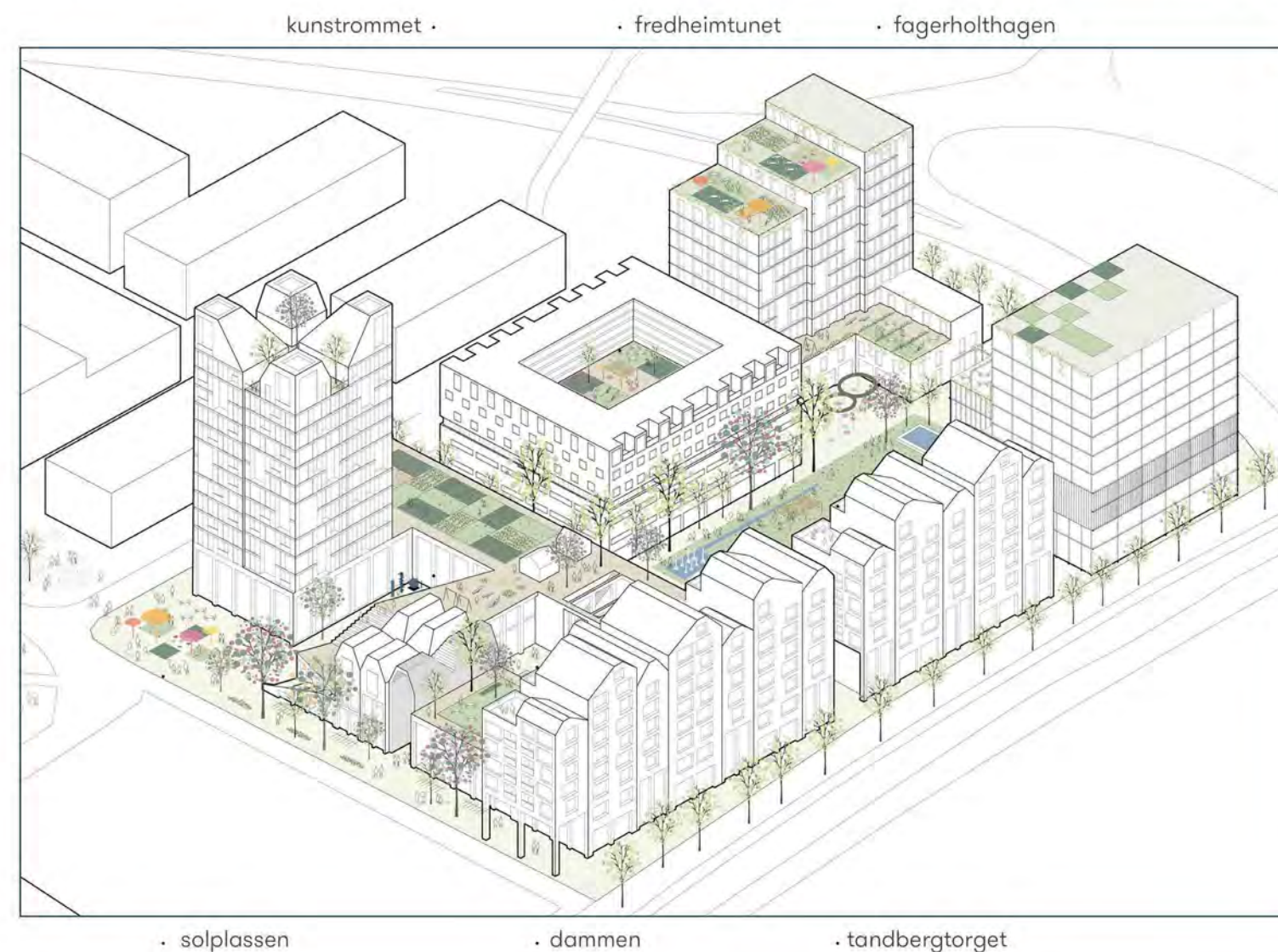
Det legges vekt på å skape møteplasser for folk i alle aldersgrupper fra studenter til eldre. Et stedstilpasset byrom med et sammensatt boligtilbud, arkitektonisk variasjon og attraktive tilbud. Kvartalet vil skape en menneskevennlig sosial og rekreativ møteplass med mennesket i sentrum.

### MØTEPLASSENE

Prosjektet skal gi tilbake til lokalmiljøet, en merverdi for alle i Ås. Det behøves en variasjon av kvaliteter og tilbud for å utvikle en attraktiv destinasjon. Det foreslås et grønt, inkluderende bymiljø og gode, solrike uterom samt tilby et mangfoldig og generøst botilbud med boliger for alle.

Møteplassene er organisert rundt tre viktige punkter:

- Variasjoner av torg, hager, stred og bygningsvolumer.
- Gode og definerte uterom med ulike identiteter.
- Mangfold av kommersielle, sosiale og kulturelle aktiviteter og opplevelser.



## Innspill «Områdereguleringsplan for Ås sentralområde»

Nasjonal arealplan-ID: 287  
Forslagsstiller: Ås kommune  
Arkitekt: Reiulf Ramstad Arkitekter, Josefines gate 7, 0351 Oslo  
Grunneiere: Veidekke AS  
Familien Tandberg  
Raveien 9 AS  
Norges miljø- og biovitenskapelige universitet

### Sentrumsplanen

Områdereguleringsplanen for Ås sentralområde beskriver at det har som mål å møte de mulighetene utviklingen av universitetet og Follobanen gir Ås, og den befolkningsveksten som forventes. Planbeskrivelsen fastslår at målet er å skape gode rammer for et voksende tettsted som vil være et sentralt knutepunkt i regionen, og sørge for at Ås utvikles i retning av et bærekraftig og kompakt tettsted med både urbane og rurale kvaliteter. Ifølge beskrivelsen skal planen støtte opp om utvikling av et effektivt transportnettverk og bidra til at all vekst i persontransporten tas med kollektiv, sykkel og gange (nullvekstambisjonen).

### Tandbergkvartalet

Tandbergkvartalet erstatter navnet til det gamle Europankvartalet. Tomta ligger sentralt i Ås sentrum, og omfatter bekrivelsen BS10 på kartet på den foreslåtte områdereguleringsplanen. De fire eierne av området har i fellesskap gått sammen for å skape et helhetlig og robust forslag til hvordan området kan utvikles og samtidig tilfredsstillende ambisjonene og kravene som Ås står ovenfor i fremtiden. Navnet kommer av kunstneren Odd Tandberg som bodde på en del av tomten og som har satt sitt preg på Ås med sine fantastiske skulpturer. Dette underbygger tanken om et spennende og nyskapende bysentrum hvor kultur, næring og boliger er mikset sammen i et fremtidsrettet tanke sett. Det gode samarbeidet mellom grunneierne har ført til et prosjekt med høye ambisjoner for arkitektur og byutvikling hvor målet er å skape en ny destinasjon i Ås sentrum som skal forsterke og underbygge byens identitet. Tuftet på grønne verdier og bærekraftige prinsipper skal Tandbergkvartalet bli et miljøfyrtårn i regional og nasjonal sammenheng. Livet i bysentrum vil bli styrket med mange nye boliger i forskjellige økonomiske sjikt samt at det tilrettelegges for syklende og gående. Den nære beliggenheten til togstasjonen underbygger den unike muligheten Ås har til å skape et grønt sentrum hvor fremtidens innbyggere ikke er avhengig av bilen. Det er helt vesentlig at en slik tomt blir utviklet og fortettet på en helhetlig og ambisiøs måte. Prosjektet føyer seg inn i bymiljøet som en avslutning av rådhusplassen, og som en etablering av et nyskapende miljø i bykjernen.

## Innspill

Ifølge ambisjonen til Ås kommune skal denne planen tilrettelegge for fremtiden og sikre en bærekraftig utvikling. Byen er pekt ut som en av 6 regionale byer i Akershus og med det viser at regionale myndigheter vil satse på Ås og prioriter byen når samferdselsmidlene skal fordeles. Dette understreker viktigheten av å fortette rundt bykjernen og i nær tilknytning til jernbanen slik at Ås utvikler seg mot en by som ikke er avhengig av bilen. Det foreslåtte prosjektet er tuftet på en fremtidsrettet byutvikling hvor nullvekstambisjonen til Ås er hovedfokuset. For at byen skal tilrettelegge for at all vekst i persontransporten tas med kollektiv, sykkel og gange er det helt essensielt at byen fortettes med hovedtyngden rundt et sentrum som med gangavstand tilgang til kollektivtransport og øvrige dagligdagse tilbud.

### Tandbergkvartalet er en unik mulighet for Ås:

- Prosjektet planlegger for fremtiden og tilrettelegger for fremtidens infrastruktur på en bærekraftig måte.
- Prosjektet skaper et markant sentrum for regionen og fremstår som en tydelig destinasjon.
- Tandbergkvartalet skaper økt tilbud i sentrum med variasjon av boliger, kultur og næring
- Positiv utvikling av bykjernen med en stor variasjon av plasser: Den store grønne plassen i kvartalets indre gårdsrom, det offentlig tilgjengelige taket og kunststrømmet som vil eksponere Tandbergs kunst til offentligheten.
- Sosial og teknologisk bærekraft: Bygninger med grønne løsninger og variert miljø- bl. a. studentleiligheter, familieleiligheter og boliger for eldre.

Utover de nevnte styrkene til det nye forslaget ønsker vi å komme med innspill til «områdereguleringsplan for Ås sentralområde». Området i plankart benevnt G6 og G7 er i Tandbergkvartalet benyttet til utbygningssområde. Vi har lagt til grunn tidligere foreslått reguleringskart(føringer) fra Ås kommune. Det er uklart hvorfor kommunen ønsker å legge grøntarealet mot hovedveien mot øst i stedet for å ha et støyskjermet grøntareal i midten av kvartalet. Dette vil føre til at det blir mindre kvalitet på uterommet i midten av kvartalet, og det gjør kvartalet tettere. Kommunen burde se på muligheten for å bruke bygningskropper som skjerm mot uteareal. Området benevnt SF 23 i plankartet er delvis benyttet som utbyggingsområde i innspillet. Dette fortauet vil opprettholde sin funksjon, og er åpent for offentlig ferdsel på bakkeplan, men for å avslutte bysentrum og rådhusplassen legges det en utkraget bygningsdel øst i prosjektet over fortauet på SF 23. Boligrekken følger fasaden langs eksisterende bygg på sørsiden av SF 23. Kommunens behov for å sette av tilstrekkelig plass til sykkelvei og fortau samt fremtidig ny undergang i tillegg til eksisterende undergang ivaretas i vårt forslag. Områdene i plankart benevnt BS 10 har i vårt innspill behov for en høyere utnyttelse enn foreslått. Dette for å oppnå målene som kommunen har satt seg om å være en fremtidsrettet by og her har kommunen muligheten til å utnytte de ressurssterke grunneierne til å skape en unik destinasjon på regionalt og nasjonalt nivå. Det refereres til boka om Tandbergkvartalet for foreslått utnyttelse. Område i plankart benevnt BS 10 har i vårt innspill behov for ett høyere antall etasjer enn de 4-6 etasjene som er foreslått. Prosjektet har høye ambisjoner om å bli et foregangsprosjekt for bærekraftig byutvikling. Tandbergkvartalet har en så sentral beliggenhet i Ås at her er det mulighet å oppfylle de grønne målene som Ås har. Prosjektet vil inneholde store gode offentlige rom, en stor variasjon av gode boliger samt et stort tilbud av næring og kultur. Alt dette innenfor gangavstand for beboerne.

Ås står nå foran et veldig viktig veiskille. Byen skal tilrettelegges for et stort antall økende innbyggere. Den skal tilrettelegge for å bygge opp rundt utviklingen av NMBU samt skape gode rammer for et voksende tettsted som vil være et sentralt knutepunkt i regionen som planbeskrivelsen av områdereguleringen tilsier. Alt dette skal samtidig tilfredsstillende bærekraftige ambisjoner som f.eks. nullvekstambisjonen. Tandbergkvartalet kan oppfylle kravene som planbeskrivelsen setter som ambisjonsnivå. Forslaget gir tyngde og karakter til et bysentrum som sårt behøver en tydelig møteplass.

Med vennlig hilsen

REIULF RAMSTAD

Reiulf Ramstad//Reiulf Ramstad Arkitekter AS

Reiulf Ramstad Arkitekter AS  
Josefines gate 7  
0351 Oslo

+47 22 80 84 00  
firma@rra.no  
rra.no

Org.nr: 978 690 793  
Bankkonto: 1607.42.64348



Ås kommune  
Postboks 195  
1431 ÅS

Deres ref: 14/02222  
Vår ref: 2017/85757  
Dato: 14.08.2019  
Org.nr: 985 399 077

Statens tilsyn for planter, fisk, dyr og næringsmidler



## **INNSPILL TIL R-287 OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR ÅS SENTRALOMRÅDE - OFFENTLIG ETTERSYN**

Mattilsynet mottok 04.06. 2019 områdereguleringsplan for Ås sentralområde for uttalelse.

Mattilsynet er statlig myndighet for drikkevann med ansvar for å ta vare på nasjonale og regionale føringer i plansaker som kan påvirke drikkevann. Føringer for dette er blant annet gitt i Nasjonal forventning til regional og kommunal planlegging, Nasjonale mål for vann og helse, Matloven med drikkevannsforskriften og forskrift om rammer for vannforvaltningen.

### **Fakta**

Planforslaget er utarbeidet av Ås kommune. Planområdet utgjør et areal på om lag 1 140 000 m<sup>2</sup>. Hensikten med planen er å skape gode rammer for den fremtidige veksten i tettstedet.

### **Drikkevann i Ås kommune**

Ås kommune trenger mer drikkevann fremover pga betydelig vekst i kommunen. Kommunen fikk vedtak fra Mattilsynet i mai 2019 om å utarbeide en framdriftsplan for å etablere en løsning som sikrer levering av tilstrekkelige mengder drikkevann til enhver tid. De har også fått et vedtak om å etablere et nytt rent vanns-basseng.

I planbeskrivelsen kommer det frem i punkt 6,9 Vann, avløp og overvann at det er gjennomført simuleringer av ledningsnett for drikkevann og spillvann i Ås sentralområde. Simuleringene viser god kapasitet for dagens situasjon, mens planlagt utbygging vil føre til at lednings- og pumpekapasitet må utbedres.

Videre kommer det frem i ROS analysen hendelse 6 at det er fastsatt rekkefølge krav for nødvendig oppgradering av ledningsnett.

### **Noen momenter som kommunen og tiltakshaver må huske på er:**

- Vannforsyningen til området skal være forankret i VA-planen.

- Det må ikke aksepteres løsninger som kan medføre økt fare for forurensning av eget eller andre sitt drikkevann, eksempelvis ved nye boringer (vann og energi) og avløpsløsninger som ikke er omfattet av VA-planen.
- Utbygger og kommunen må sikre seg at kapasiteten på ledningsnettets er tilstrekkelig for å dekke behovet for drikkevann og slukkevann til enhver tid.

### **Mattilsynets planfaglige råd**

Vår uttalelse er gitt for å sikre at ansvarlige i tidlig planfase utvikler området og ser på gode løsninger som sikrer at man har drikkevann og slukkevann til enhver tid.

Vi etterspør VA-plan som følger reguleringsplanen.

Med hilsen

Bjørg Voje Heieren

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.  
Dokumenter som må ha signatur blir i tillegg sendt i papirversjon.*

Kopi til:

FYLKESMANNEN I OSLO OG VIKEN    Postboks 325    1502    MOSS

Høringsuttalelse fra Ås avlastningshjem i Johan K. Skanckesv. 11 vedrørende urbaniseringens utviklingstrinn 1 i Ås.

Vi er et pleiehjem med 24 beboere og 30 ansatte. Tomta er liten for så mange beboere og vi ønsker derfor at rundkjøringen ut fra Hogstvetveien ikke skal snitte tomta. Som støyskjerm og sikkerhet for beboerne, håper vi også at et gjerde mellom oss og fylkesveien opprettes/opprettholdes. Forøvrig vil nok rivning av hus og sprengning på tomtene rundt oss, virke skremmende og forstyrrende på våre beboere. Derfor er det i vår interesse å leie egnede lokaler av og i Ås kommune, som erstatning for Johan K. Skanckesv.11, og å selge sistnevnte i urbaniseringsøyemed.

Johan K. Skanckesv 11 har dessuten en nedgravd ca. 10 år gammel glassfiber oljetank som ikke lekker og en tilhørende fyr som brenner rent. Å erstatte denne før nyttår med f.eks. jordvarme til en pris av 2 millioner like før bygningen sannsynligvis skal rives, er jo ikke engang et klimatiltak. Fra Edle Ludvigsen, som visstnok har ansvaret for nedgravde oljetanker i kommunen, fikk vi stor forståelse for at kommunen inntil videre, burde gi dispensasjon til å slippe å erstatte oljetanken med alternativ energikilde, grunnet den «pådyttede» urbaniseringen. Vi ber om at denne «midlertidige» dispensasjonen målbæres av resten av kommunen. Det er jo ikke vi som har bestemt at eiendommen vår er lagt under utviklingstrinn 1.

Vil også minne om at Ås avlastningshjem har vært et bra supplement til å avhjelpe køer i det offentlige helsevesen, foruten å være arbeidsplass for 30 ansatte.

Med vennlig og håpefull hilsen,

Kari Skoklefald og Lars Samuelsen.

Ås kommune  
Postboks 195  
1431 Ås

*Sendes kun via e-post: [post@as.kommune.no](mailto:post@as.kommune.no)*

Vestby, 15. august 2019  
Vår ref.: TS/an/19-1066  
Deres ref.:

I kontorfellesskap:

Advokat Tore Skar (H)  
Org.nr. 971 477 296 mva

Advokat Bjørn Clemetsen  
Org.nr. 971 254 785 mva

Advokat Trond Dyvik  
Org.nr. 983 582 176 mva

Advokat Irene Skinnemoen  
Org.nr. 818 716 052 mva

(H) Møterett for Høyesterett

Medlemmer av  
Den Norske Advokatforening

## **BEMERKNINGER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR ÅS SENTRALOMRÅDE – HØRINGSFRIST 15. AUGUST 2019**

Jeg henvender meg til Ås kommune på vegne av Thor Marthinsen som er eier av Langbakken 14, gnr. 61 bnr. 217 i Ås. På hans vegne gis følgende bemerkninger til forslaget til områdereguleringsplanen:

### **1. Grøntstruktur**

Eiendommen Langbakken 14 har siden 1981 vært benyttet til næringsvirksomhet etter at Thor Marthinsen bygget et næringsbygg på eiendommen. Bygget ble primært bygget for hans transportvirksomhet, men blir i dag benyttet til utleie til bl.a. et bilverksted. Eiendommens uteareal/parkeringsareal er mot vest (jernbanen) – det samme er kjøreporter mv.

I det fremlagte forslag til reguleringsplan inngår eiendommen i felt BAA, hvor det er tegnet inn et bredt belte med grønntstruktur. Dersom en slik grønntstruktur blir etablert på eiendommen, vil dette gjøre det umulig å utøve den næringsvirksomhet som i dag er på eiendommen.

Grønntstrukturen vil i praksis ødelegge for parkeringen som i dag er på eiendommen og vil også hindre bruk av eksisterende kjøreporter. Eiendommen grenser så nært inn til naboeiendommen i øst, slik at dagens areal mot vest må være tilgjengelig for næringsvirksomheten.

I planforslaget beslaglegges ca. 1.300 m<sup>2</sup> av Langbakken 14 til grønntsonen. Ved det sørvestlige hjørnet kommer grønntsonen ca. 5,8 meter fra husvegg og i det nordvestlige hjørnet kommer grønntarealet ca. 1,5 meter fra husvegg.

På denne bakgrunn ber vi om at grønntstrukturbeltet ikke kreves etablert så lenge næringsvirksomhet utøves på eiendommen – selv om naboeiendommene skulle bli utbygd til boligformål. Det fremstår også som urimelig at grønntområdet G2 skal opparbeides før BS1–BS4 og B19–B21 får igangsettingstillatelse.

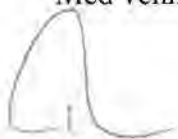
Selv om det ikke etableres en ny og bred grønntstruktur, slik foreslått i planforslaget, vil det ikke skape problemer for overvann og flomløsning. Allerede eksisterende terreng i området gir tilstrekkelig løsning på dette.

Thor Marthinsen har forståelse for at på det tidspunkt man eventuelt skulle velge å rive eksisterende bygg og etablere boliger eller et kombinert bygg, tilpasset nye reguleringsbestemmelser, må grøntstruktur langs hans eiendom etableres.

## **2. Grad av utnyttelse.**

På det tidspunkt det måtte bli etablert boliger på området BAA bør det kunne bygges 4-6 etasjer og prosent BRA bør kunne økes til 175. Dette vil i det minste kunne gjelde i den nordlige del av BAA, ide det er betydelig høydeforskjell lenger østover inn mot idrettsbanen og eksisterende boligområde.. Naboområdet, felt B3, er i planforslaget foreslåttbebygget med inntil 6 etasjer. slik utnyttelse mht. antall etasjer.

Med vennlig hilsen



Tore Skar

Kopi: Thor Martinsen

**Til Ås Kommune, planavdelingen,  
Bemerkning ved det offentlige ettersynet for Sentrumsplanen for Ås**

Sentrumsplanen gir Felt B1 boligformål og en utnyttelse som innebærer at feltet vil kunne transformeres til tettere boligbebyggelse. Avgrensningen av feltet, trafikk- og adkomst, grønnstruktur og lekeareal følger ellers opp innspillene som er gitt fra grunneiere i Felt B1 og B2 under Sentrumsplanens utarbeidelse. Slik sett synes sentrumsplanen å gi gode forutsetninger for helhetlig detaljplanlegging for gode boliger i fremtiden.

Petter Bogen Arkitektkontor AS har på vegne av grunneiere i B1 utviklet illustrasjoner som viser hvordan feltet kan formes. Illustrasjonene har hatt til hensikt å gi innspill til Sentrumsplanen, samtidig som det etableres et grunnlag for kommende detaljregulering.

Illustrasjonene viser hvordan detaljreguleringen kan videreføre eierstrukturen, med muligheten til å etablere fire delområder som eventuelt kan utvikles i trinn. Områdets potensiale er beskrevet og illustrert i et relativt omfattende studium. Vi har et ønske om at arkitekten får muligheten til å vise frem dette materialet for administrasjonen og for politikere. Det består blant annet av dokumentasjon i form av bevegelige bilder på skjerm. Materialet er svært instruktivt.

Studiene viser at B1 er et felt som i kraft av størrelse og beliggenhet utgjør en vesentlig mulighet når det gjelder å utvikle gode boligområder med nærhet til sentrum. Feltet er kanskje det best egnede i Sentrumsplanen, i så måte. Det ligger med noe avstand til Jernbanelinjen og har bebyggelse som bufrer mot støy. Dette feltets potensiale bør nyttes fullt ut for at Sentrumsplanen skal kunne svare ut programmet for fremtidens boligantall, - noe som tilsier at tettheten bør økes utover 100%.

De nevnte studier og illustrasjoner viser at man trygt kan ha en utnyttelse på 135% samtidig som uteområder, lekeareal, grønnstruktur og solforhold er svært gode. Denne utnyttelsen kan gjennomføres med varierte boligtyper og et gjennomsnitt på fire etasjer.

Vi foreslår at Sentrumsplanen åpner for at detaljplanen skal vurdere muligheten for en utnyttelse høyere enn 135%. Hensikten er å ivareta feltets fulle potensiale.

Følgende grunneiere var samlet i møte 13.08.19 og stiller seg bak uttalelsen,

Grunneiere i B1:

- 61/79 Langbakken 44 Stein Fyksen (sign.)
- 61/78 Langbakken 42A for Karin S Brataas v. Steinar Brataas (sign.)
- 61/77 Langbakken 40 Kai R Arntzen (sign.)
- 61/76 Langbakken 38, for Aud Fjeld, Anne Kristine Fjeld Berg (sign.)
- 61/75 Langbakken 36 Liwia Synowiecka, Patryk Synowiecka (sign.)
- 61/74 Langbakken 34 Thorbjørn Andresen (sign.)
- 61/241,282,224.229 m.fl. Svein Solberg (sign.)
- 61/251 Roy Hansen (sign.)

Ås 13.08.19

(Originaldokumentet med underskrifter oppbevares ved Petter Bogen Arkitektkontor AS, med kopier hos Stein Fyksen og Svein Solberg)

Innspill fra Syklistenes Landsforening (SLF), avdeling Ås

Vi har fire innspill til sentrumsplanen.

### **1. Sikre viktige forbindelseslinjer for syklister**

Planlegg en hovedtrase fra nord til sør (Holstad via Esso gjennom sentrum og sørover langs jernbanen gjennom planområdet) Denne trassen legger også til rett for en framtidig sykkelveg mot Vestby). Det samme gjelder øst-vest (Skolevegen til Sverigebakken gjennom sentrum). Sikre arealer for å koble disse hovedaksene sammen slik at det blir gjennomgående sykkelvei med fortau gjennom sentrum. Blant annet ved å bygge ny forbindelse (SF23 i kartet) mellom Brekkevegen og fv 152 (gang- og sykkelvegen) som sykkelveg med fortau.

### **2. Avsette nok areal til sykkel**

Sørge for at det avsettes nok areal (spesielt i bredden) i plankartet for de traseene som er ment for sykkel slik at det er mulig å lage sykkelvei med fortau (se Håndbok V122 Sykkelhåndbok - Statens vegvesen)

### **3. Bruke Oslostandard for sykkeltilrettelegging**

At Oslostandard legges til grunn for planarbeidet i tettbebyggelsen og der det er høy trafikk av syklende og gående eller der det er høy hastighet på sykkeltrafikken) ved planlegging. Det gjelder i viktige traseer for sykkel, typisk de som benyttes av transportsyklister (nyttetransport, pendlere, elever, studenter osv).

### **4. Sikre myke trafikanter**

Av hensyn til sikkerheten for alle, særlig barn og eldre, forby all kjøring på alle anlegg forbeholdt syklende og gående. Krever fysiske tiltak (bom, pullerter o.l.) da slike forbud erfaringsmessig ikke håndheves.

For SLF Ås

Kai Tilley

Attn:  
Ellen Grepperud  
Magnus Ohren

## Områderegulering for Ås sentralområde : Innspill til områderegulering fra Holtet borettslag Løkkeveien 1, 5, 7, og 9.

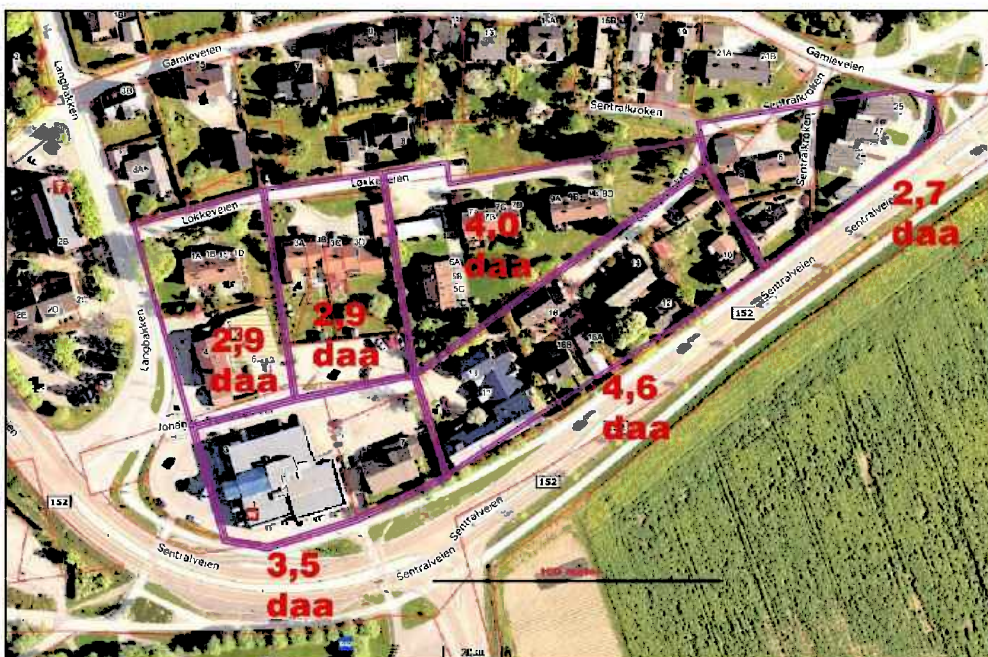
Vi viser til innholdsrike dialogmøter og fremlagt forslag til områderegulering for Ås sentrumsområde.

Holtet borettslag vil her kort oppsummere våre innspill til planarbeidet i forbindelse med den nå pågående høringen. Våre innspill dreier seg om arealene tilliggende :

- Løkkeveien, med blant annet Holtet borettslag og sameiet Løkkeveien 3,
- Arealene tilliggende Johan K Skanckes vei
- Arealene tilliggende veistubben Sentralkroken.

Hovedprinsippene i vårt skisseforslag handler om:

**1 Åpninger i nord-sørretningen** av området i nord-sørlig retning. Ny bebyggelse bør i stor grad legges med lengderetning i nord/sør-retningen, i like stor grad som øst-vestretningen. På denne måten vil man sikre at beboere og brukere inne i området får utsynsmuligheter og samtidig få del av verdifullt sollys til både boliger- og uteområder. Dette må man etterstrebe både internt gjennom området midt og på flankene. Det er viktig å forsterke eksisterende åpninger i flankene ved å etablere nye grønne bevegelsesårer i tillegg til åpne bevegelsesmuligheter sentralt innover i området. Dette er vist i vedlagt enkel prinsippskisse (under) der vi kan bruke en tenkt områdeinndeling/oppstyking som bidrar til å oppnå en bebyggelses- og bevegelsesstruktur i nord-sør retningen. Vi vil i de kommende diskusjoner bidra med synspunkter som fremlegges i egne volumstudier på modell. Dette vil vi presentere i forespeilete samtaler med grunneiere, interessenter og med kommunen i rådhuset som forespeilet i dialog med kommunens arealplanleggere.





## 2. Områdestørrelser: Unngå framtidig «frimerkeregulering»

Det er svært viktig å områdeplanen legger opp til og tilrettelegger for utvikling av gode sammenhenger i både bebyggelseskvalitet og i det framtidige bylandskapet. Dersom delområder blir for små, slik vi mener planforslaget viser for område BS2 dagens Løkkeveien 1 og BS3 «glassmestertomta» så kan vi risikere en uheldig utvikling der grunneiere regulerer/prosjekter hver sin lille flekk der uheldige sol, skygge og utsiktsforhold for mange beboere kan bli resultatet. Vi mener dette problemet blir godt synlig i planbeskrivelsens illustrasjon på framsiden der sørlig to av byggene blir stående for tett, med en «sjakt» mellom dem. Bedre er det da å sammenføre bebyggelsen slik at de kan tilslutte hverandre med et mer helhetlig uttrykk. BS2 og BS3 vil i sum utgjøre et område på i underkant av 3 daa, og det er sannelig ikke for stort i denne konteksten.

Under: Eksempler på volumstudier,

Bilde 1: Eksisterende situasjon

Bilde 2: Volumstudie med eksempelbebyggelse



**3 Variasjon/bølgeprinsipp** i plassering- utbredelse av høg/lav bebyggelse i «rytme» slik vi har presentert i form av bølgeprinsippet illustrert ved vekslende ave- og høyere partier i

Dagens situasjon langs Riksvegen har over tid utviklet seg til en relativt tett-sammenhengende rekke av bebyggelse i øst-vest aksen. Kommunen har presentert en skisse til regulering som spiller videre på dette prinsippet, og da med en grad av utnyttning som ligger på 5 etasjer langs vegenlinjen i sør, og med avtrapping videre nordover i området, etterhvert som avstanden til riksvegen øker.

Vi mener at dette grepet bør nyanseres slik at man unngår å konsekvent bygge høgest i sør og lavest mot nord. Høg bebyggelse mot sør og lavere mot nord, vil etter norske forhold med lav sol i sør store deler av året; gi mye skygge innover/nordover i området. I tillegg vil utsikten vår mot sør bli svært begrenset ved en lineær høg bebyggelse langs hele riksvegen.

Det er viktig for områdets kvalitet at det settes krav til grundige sol- skyggeanalyser ved forslag til nye prosjekter.

Som framtidige beboere i en by som holder på å utvikle seg, innser vi at ikke alle kan beholde samme sikt- og lysforhold som nå. Det er likevel svært viktig for oss at den nye planen legger til rette for en variert bebyggelsesstruktur med en gjennomtenkt spredning av lav – og høg bebyggelse, gjerne i form av et «bølgeprinsipp» der det legges opp til soner med lav bebyggelse langs nors-søraksen, med gode muligheter for gående- syklende i denne samme retningen. Vårt ønske er at bevegelighet, samt sikt- og lyshorhold i nord-sør-retningen skal bli vesentlig forbedret for flertallet i området; slik at sol, utsikt, og mennesker kan bevege seg til – og fra områdets kjerne og ut mot en framtidig grønn og frodig aveny i sør. Dette prinsippet ønsker vi å forsterke i vårt konkrete innspill til planarbeidet.

Prinsippet er ekstra viktig få å harmonisere/tilsluttes område av kulturhistorisk verdi (Gamleveien) til det nye utviklet område (Løkkeveien).

#### **4. Grad av utnyting og høyder.**

Høg bebyggelse, kanhende opp mot 8-10 etasjer i helt *konsentrerte* punkter kan bli fint. Disse punkten må da være tydelige fokuspunkter uten for stor utbredelse, feks punkthus med grunnflater opp mot 350-400m<sup>2</sup> plassert på 3 eller 4 punkter i området som antydnet i skisseillustrasjonen vedlagt. Ved et slikt konsept må det sikres rause grøntområder i omgivelsene.

Generelt vil vi mene at en grad av utnyttning opp mot 150%B-200%BRA kan være forsvarlig, i vårt sentrumsnære område. Grad av utnyttning må uansett balanseres mot en variasjon som sikrer kvaliteter som sol- og utsiktsforhold for flest mulig.

Vi mener at fordelingen av utnyttingsgraden skal fordeles relativt likt over de utbyggbare delene av området, all den tid det vil være uheldig å plassere høgere bebyggelse i sør og lavere i nord.

#### **5. opphold og bevegelse**

Det bør som nevnt være åpninger for almen ferdsel som forbedrer mulighetene til bevegelse i nord-sydretning. Et godt svar på parkeringstemaet krever en tilnærming som fanger opp at ny byutvikling skal styres mot vekst i bruk av kollektivtransport, samt forbedrede bevegelsesmuligheter for gående og syklende.

Oppholdsarealer for beboere skal ha grønne kvaliteter og gi muligheter for møtesteder og rekreasjon. I et slikt bilde bør parkering i dagen begrenses til nyttetraffikk og spesielle behov. Parkering bør skje i kjeller, og tilrettelegges for nye ordninger der muligheter for bildeling spiller en rolle på lik linje med tradisjonell parkering.

**6. Sosiaal variasjon** Det bør legges til rette for varierte leilighetstyper som gir sentrumsnære muligheter for beboere med ulike økonomiske forutsetninger.

**Styret i Holtet borettslag:**

Jørn Nikolas Bauge

Andrea Cuellar

Vera Minja

Sigve Grønsberg

Ivar Olav Berge

## Høringsuttalelse fra Ås Senterparti

til

### Områderegeringsplan for Ås sentralområde

Dokumentasjonen som legges fram viser at det er gjennomført en grundig prosess, og det er gjort mange avveieringer som har resultert i en plan som har gode muligheter for å bidra til en gunstig utvikling for området. Plankart og reguleringsbestemmelser gir bestemmelser for det videre arbeidet med detaljregulering og utbygging, men vi vil også framheve «Kvalitetsprogram for områderegeringsplan Ås sentralområde». Dette dokumentet skisserer prinsipper for utforming av de ulike delområdene, og legger til rette for helhetlige løsninger. Vi ønsker å gi dette dokumentet så stor tyngde som mulig i områderegeringsplanen, sjøl om det ikke er juridisk bindende.

Høringsutkastet gir rom for 3000 nye boenheter i tillegg til de nye boenhetene i studentboligene som er under bygging i Skogveien. Dette overstiger med god margin omfanget av fortettingen som vi tidligere har gått for. Vi ønsker å redusere omfanget noe ved å redusere %BRA og etasjetall for feltene B15, B16, BS6, BS7, BS8, BKB1 og BKB4.

Det foreligger to alternativer for trase for Brekkeveien. Senterpartiet går for alternativet der veien flyttes ned mot jernbanen. Vi mener dette gir mulighet for et bedre bomiljø i nye boligområder mellom nåværende Brekkeveien og jernbanen sett i sammenheng med transformerte boligområder mellom Moerveien og nåværende Brekkeveien.

Regulering av Rådhusplassen til torg og stenging av biltrafikk kan være et godt tiltak på lang sikt, men det mangler bestemmelser/skisser på løsninger på kort og mellomlang sikt. Kjøreforbindelsen fra Raveien og omverdenen er dårlig utredet. Det er risikabelt å basere for mye på den. I spørsmålet om Rådhusplassen mm legger vi ved innspill fra en av våre medlemmer.

«Sentrumsplanen er det vel mye bra med, men den forslåtte mangel på parkeringsplasser og bilkjøring på rådhusplassen og tiliggende områder greier jeg ikke å akseptere av flere grunner.

La det og være sagt at framtida (10 til 30 år) kan vise at det er mulig å redusere biltrafikk og parkering på det nevnte området. I dag trenger vi som brukere av butikker, kontorer, næring osv. plass til å sette fra oss bilen som vi må ha for å nå disse tilbudene. Vi trenger bil fordi vi bor utenfor sentrum, utenfor kommunen, er handikappet av en eller annen grunn. Videre trenger butikker, næring, servicebedrifter varer og tjenester. Alle i området trenger i blant besøk av ulike håndverkere osv. Renovasjon og flyttebiler trenger og vei og parkering.

Det å få Raveien inn på rv 152 er ikke skrinlagt. Fra mitt ståsted virker dette dyrt og komplisert.

For å etterkomme noen ønsker om bedre plass til gående og syklister går det kanskje an å tenke seg følgende løsning etter at det er blitt parkering under Åsgård skole:

Innkjøring fra 152 slik som i dag til Rådhusplassen med avkjøring til parkeringshus. Veien langs nordsiden av kuturhuset gjøres enveiskjørt og parkeringen langs denne veien taes bort. (ca 12 plasser) Når en treffer Moerveien blir denne enveiskjørt sydover til f.eks. Skoleveien. Her trens og noe plasser for de som skal til NAV, butikker osv.

Når veien/gata langs rådhuset/kulturhuset treffer Moerveien må en og kunne ta til venstre og inn Raveien. Denne må/bør kunne kjøres begge veier. Før veien langs rådhuset/kulturhuset møter Moerveien kan vi i dag svinge til venstre og inn foran butikkene (Krogh, Polet osv) og parkere ut og inn/ på tvers av gata. Denne gata og parkeringen beholdes, men med envegskjøring fra øst mot vest.

Jeg er klar over at vi får en litt utfordrende punkt i overgangen Ravn., Moerveien, og veien langs rådhuset sammen med sykkeltrafikken, men det bør kunne løses. Vi må jo kunne ta hensyn til hverandre.

Dersom Ravn får tilknytning så trenger denne ikke tilknytning til Moervn. Men jeg mener gaten langs rådhuset og rådhusplassen skal være for biler. Dersom det skal være for gående og syklende får vi en uholdbar situasjon for de som skal kjøre på «dispensasjon» av en eller flere grunner. De bør da ha med en ekstra person som går bak bilen for å se. Vi som da har «all rett» i denne gaten vil hevde den tenker jeg.»

Vi mener det er viktig å beholde en del av den gamle trehusbebyggelsen i sentrum. Vi kan ikke akseptere at både Tandberg-gården, D6, Gamle gymsal på Åsgård, Eriksengården og alle de gamle trehusene i Moerveien forsvinner.

15.8.2019

For Ås SP, Odd Rønningen

Til Ås kommune, v/plansjef Ellen Grepperud

Ås, 22. november 2017

## Ås sentrum – plan for utvikling, uttalelse fra Ås Landbrukslag

### Innledning

Ås landbrukslag (ÅsLL) har 337 medlemmer, som forvalter det meste av jord- og skogbruksarealene i Ås. Landbrukslaget ønsker å gi sin mening om utviklingen i og nær Ås sentrum, og bruken av arealene der. Prinsipielt mener ÅsLL at det må praktiseres en 0-toleranse i forhold til nedbygging av dyrket mark og dyrkbare arealer. Unntak fra dette kan være samferdselsformål, der tiltakene må være minst mulig til skade for landbruket.

### Befolkningsveksten

ÅsLL er på det rene med de fordeler og muligheter som utviklingen av Universitetet NMBU gir for Ås kommune. Det er likevel ikke overbevisende at Ås må være en regionby, og at en befolkningsvekst på 11.500 nye innbyggere fram til 2040 gir en for sterk befolkningsvekst for Ås kommune. Utredningen om ulike fortetningsalternativer viser tydelig at det er for smertefullt for Ås å plassere nærmere 5000 boenheter i sentrum.

ÅsLL mener at det er alternativene 1 og 2 av de fire ulike fortetningsstrategiene som best beskriver i hvilken retning fortettingen i Ås bør utvikles. Samtidig mener vi at tidsperspektivet til 2040 er langt, og at det er uheldig å binde opp arealene lenger enn til 2030.

### Landbrukskommunen Ås

Ås kommune og gamle Ås prestegård ble i sin tid valgt som arena for den nye «høiere landbruksskolen», nettopp pga. de gode mulighetene for landbruk. Mye av identiteten i Ås er de åpne jordene sydover når en passerer Ås sentrum på veg vestover, og boligområdene og senere universitetet nord for fylkesveien.

### Kollektivknutepunkt

Gjeldende strategi med hensyn til kollektivknutepunkt (jernbanestasjon) er sterkt førende for utbyggingsstrategien i Ås. Dette er synd, fordi det reduserer mulighetene for å utnytte gode utbygging- og fortetningsområder noe lenger fra Ås sentrum. Før eller senere må denne strategien oppgis, eller at bussholdeplasser blir hensyntatt i større grad.

### Vern av dyrket jord og dyrkbar skog

Med de mulighetene det er til fortetting i eksisterende boligområder, samt utvikling av nye boområder i og nær Ås sentrum og universitetet, må den dyrka jorda i Ås ha et sterkt vern. Det har den siste tiden vært store tap av dyrka jord i kommunen, nå sist med Solberg-feltet i Nordby, med ca. 100 da dyrket jord/dyrkbar skog.

De mye omtalte jordarealene nær sentrum, som Dysterjordet, Søråsjordet, Kjerringjordet osv. må utelukkes som utbyggingsområder. Den regulerte delen av Søråsjordet, bør reguleres tilbake til LNF område. ÅsLL ser at Moerjordet sannsynligvis er tapt for jordbruk. Arealet her må først og fremst brukes til viktige sentrumsfunksjoner som framtidige utvidelser av sykehjemmet, for eksempel et felles senter for fastlegene, osv.

Nye Åsgård Skole er under planlegging. Slik det ser ut nå skal noe av Søråsjordet tas i bruk, Skoleveien flyttes og nytt kryss bygges. Dette må bli en svært kostbar utvidelse av skoletomta.

ÅsLL støtter NMBU sitt syn (23.1.2017) og mener at:

- Nye Åsgård skole bør lokaliseres til annen tomt enn den eksisterende, f. eks til Åsmåsan, til Maxbotomta, eller andre alternativ. Planleggingen ser ut til å bli utsatt, dermed bør alternativ lokalisering få en ny sjanse. Området frigjøres dermed også til andre sentrumsfunksjoner (for eksempel hotell).
- Dersom skolen må lokaliseres til eksisterende tomt, må tomta utnyttes optimalt for skole, uten utvidelse på Søråsjordet.

### **Idrettsanlegg**

I den senere tid er lokalisering av en svømmehall kommet opp. Noen av alternativene er på eller nær dyrket mark. En svømmehall vil på sikt kreve ytterligere arealer, parkering osv. Kanskje burde en i Ås samle idrettsanleggene i en framtidig idrettspark der svømmehall, ny idrettsbane og eventuelt idrettshall kan finne sin plass. Dette må være på arealer med utvidelsesmuligheter, f eks på Åsmåsan, eller på Bjørnebekk. Dette vil også frigjøre Ås stadion til andre formål.

### **Fylkesvei 152**

Fylkesveien er, og må fortsatt være gjennomfartsveien i Ås, og den er også viktig for landbruket. I landbruksnæringa har driftsenhetene vokst utover den enkelte gården, og selv om mange misliker det, så er landbrukstrafikken på fylkesveien helt nødvendig for landbruket i Ås. Fylkesveien må utvikles til enda bedre forhold for alle, for fotgjengere, for syklister, for biltrafikk, for kollektivtrafikk og for landbrukstrafikk. Sykkelveien må deles i øst/vest retning, og gangveien skilles fra sykkelveien. Det må på sikt komme på plass en planfri kryssing av Fv152 for gående og syklister inn på universitetsområdet. Her kan en benytte den naturlige topografien i området ca. 300 m vest for meierikrysset, enten som bro ved å senke veien noe, eller som undergang ved å heve veien. Dette vil styre fotgjengere og syklister direkte inn mot undervisningsbyggene og husdyr- og veterinærinstituttene.

For landbrukstrafikken må ikke tiltak i veien gjøre det nødvendig å redusere hastigheten altfor mye under fartsgrensene, f. eks ved passering av fartshumper. Mange av dagens kjøretøyer for landbruket, kan holde den farten som Fylkesveien i dag er begrenset til, i alle fall i 40 og 50 km/t sonene.

### **Matjord**

I den grad landbruksarealer omreguleres til andre formål, må det inngå i planene hvordan matjorda som sådan skal disponeres. I størst mulig grad må den utnyttes videre på eksisterende eller nye jordbruksarealer, gjerne via en form for jordbank.

Vennlig hilsen Ås Landbrukslag



Ottar Kjus

Kari Wetlesen

Johan Bjørneby

leder

**Fra:** Ottar Kjus [REDACTED]  
**Sendt:** 15. august 2019 23:00  
**Til:** Ås kommune  
**Kopi:** Ellen Grepperud  
**Emne:** Områdeplan Ås kommune

**Ås kommune**

Fra Ottar Kjus 15. november 2019

**Områdeplan Ås kommune.**

Adkomsten fra fv 152 inn mot Ås sentrum burde forbedres.

Dette kan gjøres ved at fv152 om lag ved veikrysset ved Essostasjonen får en direkte avkjøring mot syd

og tilslutning til veien langs jernbanen.

All biltrafikk som kommer fra vest og inn mot Ås sentrum-Ås stasjon-Moer, vil slippe å krysse vestgående

veifelt på 152. Dette vil gi smidigere trafikk, og mindre kødannelse på 152.

Vennlig hilsen

Ottar Kjus

Kongevn 35

1433 Ås.



Ås kommune, Plan, miljø og næring  
Postboks 195  
1431 ÅS

Oslo, 15. august 2019  
Vår ref: 148961. BJOSOF/BJOSOF  
Ansvarlig advokat: Odd Walther Moi

## **Merknader til planforslag - Områderegulering for Ås sentralområde**

### **1 Innledning**

Vårt firma bistår Raveien 9 AS (heretter «RV9»), som representerer grunneiere til eiendommene gnr 61 bnr 3 og 246. Eiendommene ligger begge innenfor planområdet til den foreslåtte områdereguleringen for Ås sentralområde. På vegne av grunneierne ønsker vi å rette noen merknader til kommunens planforslag.

RV9 mener at den foreslåtte plasseringen av kollektivterminalen ikke bidrar til en god utvikling av sentralområdet, og at den heller ikke bidrar til å oppfylle målene i Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus (RPAT) eller gjeldende kommuneplan. RV9 anmoder derfor kommunen om å foreta en ny vurdering av om området som er avsatt i områdereguleringen er det beste alternativet for terminalen.

RV9 mener at det vil være en bedre løsning for både sentralområdet og grunneiernes eiendommer om det arealet som er foreslått avsatt til kollektivterminal utvikles til sentrumsformål. RV9 sitt syn på plassering av kollektivterminalen og deres ønsker for utvikling av egne eiendommer er utdypet nærmere nedenfor.

### **2 Plassering av kollektivterminalen**

RV9 synes det er positivt at Ås kommune vil samle flere busstopp i en felles kollektivterminal. RV9 mener likevel at den planlagte plasseringen ikke vil være den mest optimale løsningen for sentrumsområdet.

Planforslaget omfatter et sammenhengende belte med sentrumsformål i midten (nord og syd) og boliger i hver ende av planområdet. RV9 er positive til dette, da det kan bidra til å skape et levende sentrumsområde. Dette er et mål i overordnede planer og det vil gjøre Ås sentrum mer attraktivt.

RV9 er redd for at målet om et levende sentrum ikke oppnås dersom sentrumsområdet brytes opp av en kollektivterminal. RV9 frykter at terminalen vil kunne skape en barriere mellom utviklingsområdene øst og vest for jernbanen. På grunn av undergangen under jernbanen er dette området godt egnet til å binde sammen områdene på øst- og vestsiden av jernbanen, og det er uheldig at det brytes opp. Det vil skape lang avstand mellom bygninger på hver side og en opplevelse av at området kun består av terminalen.

Det aktuelle området har en svært attraktiv beliggenhet, og RV9 mener det vil være bedre å utvikle dette til sentrumsformål. Det vil gi en god utnyttelse av RV9 sine arealer, men kan også gjøre at man unngår

barrieren mellom øst og vest. Utvikling til sentrumsformål vil gi også gi bedre muligheter for å etablere grønne uteområder og gangarealer. Det vil også bidra til handel og næringsutvikling i området i langt større grad enn om arealet kun bebygges med en kollektivterminal.

### **3 Forventet vekst og behov for næringsarealer**

Utvikling av arealene avsatt til kollektivterminal til sentrums- eller næringsformål vil kunne gi bedre muligheter for å møte en forventet næringsvekst i Ås de kommende årene. Det er spådd en betydelig vekst i Ås frem mot 2040, og innbyggertallet skal nesten dobles. Det er også forventet en betydelig næringsvekst i kommunen, blant annet på grunn av utvidelsen av NMBU. Som følge av denne veksten vil Ås ha et stort behov for kontorlokaler. Kontorlokaler må etableres i sentrum, der det er god tilgang til kollektivtilbud. Det er også slått fast i RPAT at 90 % av veksten i Ås kommune (som en av 6 fremtidige regionale byer i Akershus) skal skje innenfor sentrumsområdet.

Derfor er det viktig at egnede tomter i sentrumsområdet forbeholdes slike formål. Her mener RV9 at kommunen også bør tenke langsiktig og sikre at det er flere tomter tilgjengelig enn det som er behovet i dag. Det følger uttrykkelig av RPAT at man i regionale byer (som Ås) «*bør ha arealer i beredskap i sentrum for fremtidig etterspørsel av kontorarbeidsplasser*». Sentrale tomter som er velegnet for næringsutvikling bør dermed sikres, og ikke benyttes til andre formål. Eiendommene gnr 61/3 og 246 er svært godt egnet. RV9 anmoder derfor kommunen om å avsette disse til sentrumsformål.

### **4 Fremtidig vekst i kollektivtilbudet**

Den fremtidige befolkningsveksten i Ås kommune vil medføre behov for å øke kapasiteten i kollektivtilbudet. Arealet som er avsatt til kollektivterminal har klare begrensninger fordi det ligger mellom fylkesveien og jernbanen. Når det oppstår et behov for utvidelse vil det ikke være mulig å utvide arealet eller å erverve ytterligere arealer. Det stilles derfor spørsmål til om plasseringen av kollektivterminalen er den mest optimale med tanke på forventet fremtidig vekst i kollektivtransporten.

RV9 ber kommunen om å vurdere alternative plasseringer av kollektivterminalen. Et mulig alternativ kan være området Åsmåsan som ligger direkte inntil planområdet. Vi viser i den forbindelse til innspill til planprosessen innsendt av RV9 12. oktober 2017, der Åsmåsan ble nevnt som et alternativ.

Dersom det er avgjørende at terminalen ligger inntil togstasjonen vil det være bedre at den blir liggende der den er i dag. Det fremgår av planbeskrivelsen at ved å flytte terminalen til den planlagte plasseringen, kan reisende spare inntil 40 meter gangavstand. Det virker lite hensiktsmessig å flytte en eksisterende og fungerende bussterminal når det vil utgjøre en så liten forskjell fra det som er dagens situasjon.

RV9/grunneierne vil gjerne ha en dialog og et samarbeid med kommunen om utvikling av de to eiendommene. De stiller gjerne i et møte for å diskutere en slik utvikling nærmere og kan selvsagt kontaktes dersom kommunen har spørsmål.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA



Sofia Bjørck  
Senioradvokat

**Fra:** Helge Hellebust [REDACTED]  
**Sendt:** 18. august 2019 21:55  
**Til:** Magnus Ohren  
**Kopi:** Julian Sverd Lynghem; Richard Slåke  
**Emne:** Ås sentrumsplan; høringsinnspill

Magnus,

Som følge av ferieavvikling, sender jeg deg våre som avtalt våre innspill til Sentrumsplanen noen dager forsinket. Beklager så mye dette.

### **Vedr. felt B3 og utnyttelse**

I vårt mulighetsstudie, viste vi at område B3 kan forsvare en utbygging med gode kvaliteter på ca. 30.000 kvm BRA over bakken. Med de foreslåtte avgrensningene av arealet i B3, vil området kunne bygges ut med kun 24.150 kvm BRA (150% av 16,1 daa). Vårt forslag ivaretok muligheten for tilsvarende grønnskulpturer som kommunen har lagt opp til. Vi foreslår derfor at %BRA enten justeres tilsvarende opp og/eller at det gule området økes, enten ved at de grønne områdene reduseres eller fjernes helt, ref. kommentarene våre om «Grønnskulpturer G2 / G3» nedenfor. Det hadde videre vært hensiktsmessig med en presisering av at BRA som inngår i beregningsgrunnlaget for %BRA gjelder BRA over bakken.

Vi ønsker en dialog rundt dette punktet.

### **Grønnskulpturer G2 / G3**

Primært ønsker vi at foreslått grønnskulptur erstattes av en byggegrense og en hensynssone. I hensynssonen kan det gis nærmere føringer for opparbeidelse av vegetasjon og annet. Dette gir et mer fleksibelt handlingsrom for alle parter. Dette muliggjør også plassering av støyskjerm mot jernbanen, samtidig som det muliggjør plassering av en mulig fremtidig overgang over jernbanen, om det skulle bli en realitet.

Subsidiært foreslår vi at grønnskulpturen reduseres, slik at den får samme bredde som i området lenger nord. Det kan om nødvendig legges inn en byggelinje der hvor dagens grense for grønnskulptur går mot felt B3. På samme måte foreslår vi at grønnskulpturen i G3 nord for B3 reduseres noe og heller erstattes av en byggegrense. Forslaget vil gi en mer optimal bruk av arealene, samtidig som arealene ikke kan bebygges.

Dersom kommunen legger opp til privat skjøtsel, ref skjøtelsplan, vil det også være en fordel at det gule området er så stort som mulig, slik at det er de private som tar seg av skjøtselen.

Vi ønsker en dialog rundt dette punktet.

### **Områdelekeplass i B3 (artikkel 3.4.1 i bestemmelsene):**

Det er avsatt areal til en større lekeplass i B3. Fargebruken tilsier at arealet inngår i utnyttelsesgraden. Det er ønskelig at dette kan presiseres for å fjerne eventuell senere usikkerhet.

**Trafikk og parkering (artikkel 3.5 i bestemmelsene):**

I prinsippet bør avkjørsel ned til parkering i kjeller være styrt av å begrense infrastrukturelle tiltak innenfor boligformål og at dette ikke styres av bebyggelsens plassering. For B3 er det derfor ønskelig med en rundere formulering i bestemmelsene, da det samlet sett kan gi bedre løsninger ved å plassere ramper til parkeringsanlegg i kjeller utenfor bygningskroppene.

Mvh.  
Helge

Helge Hellebust  
Daglig leder | Varde-Eiendom AS



Ås, 14.08.2019

MOTTATT

19 AUG. 2019

Ås kommune,  
Skoleveien 1,  
1431 ÅS

## HØRINGSUTTALELSE ÅS SENTRALOMRÅDE

Uttalelsen er i hovedsak om felt B 6 i Langbakken

### 1. Uoverensstemmelser mellom kart og tekst.

- Kriesesenteret i Langbakken 9 er ikke konsistent behandlet på kart og i tekst. På flere kart er det markert med gult, dvs som en del av utbyggingsområdet B 6. I tekst på s 53 heter det at Kriesesenteret ikke skal være utbyggingsområde.
- Vi er også kjent med at Kriesesenteret har søkt om og har blitt lovet utvidelse av tilbudet ved å bygge på garasjene og at lederen for senteret har fått beskjed om at senteret ikke skal være et "gult" område.
- I oversikten over reguleringsplaner står det at planen for Kriesesenteret fra 1999 skal fortsette å gjelde.
- I Delområdene (4) s 52 heter det:  
"Delområde 4 Langbakken utgjør den nordlige delen av Ås sentralområde. Området inneholder næring/industri, en bensinstasjon og enkelte boliger som ligger langs vestsiden av Langbakken.". Her står det altså intet om boliger på østsida av Langbakken – dvs B 6. Dette stemmer heller ikke med kartet.
- Hva er det som gjelder? Tekst eller kart?

### 2. Særpreget og tilpasning (i Delområdene s 54):

- "I sør der det i dag ligger småhus, er det et viktig hensyn forholdet mellom ny bebyggelse og verneverdig småhusbebyggelse i både øst og sør ...".
- Det er uforståelig at Langbakken 3 er mer verneverdig enn Langbakken 5A og 7. Særlig rart blir det når en vet at Langbakken 5A og 7 er de første og opprinnelige husene på østsida av Langbakken.

- I 1. hele avsnitt på s. 56 om delområde Gamleveien går det fram at B 6 hører naturlig med til Gamleveien. På s 62 heter det videre at det er en overordnet målsetting å: "Sikre god tilpassing til tilgrensende bebyggelse". (kulepunkt 2). Det kan enkelt oppnås ved å utelate B 6 fra utbyggingsområdet. Da vil veien Langbakken framstå som markert, tydelig og estetisk skille mellom ny og gammel bebyggelse. Det vil også samsvare godt med Planbeskrivelsen s 62 nederst hvor det heter: "Ny bebyggelse i området kan etableres som konsentrert småhusbebyggelse i opp til tre etasjer, med en totalutnyttelse på opp til 65% av tomtearealet. Bebyggelsen skal tilpasses det tilgrensende småhusområdet omkring Gamleveien." Dette setter strenge grenser for hva som -evt - kan bygges på B 6.

### 3. Utnytting

- B 6 består vel i realiteten av Langbakken 5A, 5B og 7, dvs tre tomter. Uten krisesentertomta blir utbyggingsarealet i B 6 redusert med 62 %. Langbakken 5 B er hyblifisert og er absolutt max utnyttet. I Langbakken 5 A leies 2. etasje ut til studenter. På disse tre tomtene er det altså svært begrensa hva en kan få inn av flere beboere ved den foreslåtte utbyggingen - særlig når det skal bygges vanlige leiligheter.

### 4. Hensynet til krisesenterer

- Når Krisesenteret nå søker om å bruke mer av tomtearealet, er det uheldig å bygge hus tett inntil grensa. Ut fra sikkerhetsmessige hensyn til beboerne på Krisesenteret er det et gode med romslig plass rundt bygningene. Det gir også bedre utearal for beboerne.
- Krisesenteret ligger i et område med lite boligbebyggelse. Det har idrettsanleggene og industriområder på alle sider unntatt mot sør. Sett ut fra et krisesenterfaglig hensyn er det gunstig med lite bolibebyggelse i umiddelbar nærhet. Derfor er det i seg selv uheldig å legge opp til å bygge ut B 6 som er nærmeste nabo til Krisesenteret. Det er langt mer framtidsretta å beholde nåværende bebyggelse og reguleringsformål i B 6.

5. Konklusjon

B 6 endres fra utbygging til bevaring.

Med hilsen

*Turid Wenche Bachke Anton Bachke*  
Turid Wenche Bachke Anton Sophus Bachke

Langbakken 5 A,  
1434 Ås



MOTTATT

19 AUG. 2019

Til Ås kommune  
Plan, miljø og næring  
Pb 195  
1431 ÅS

Ås 15.08.19

## **Områderegulering Ås sentrum - offentlig ettersyn av planforslag - høringsuttalelse fra eiere av Brekkeveien 12-18**

Vi viser til tidligere innspill fra oss vedr. Ås sentrumsplan. Her kommer vår høringsuttalelse knyttet til offentlig ettersyn av planforslaget. Vår uttalelse er knyttet til 5 aspekter ved planen:

1. Brekkeveien i dagens trase eller omlagt Brekkeveien langs jernbanen
2. Beregningsgrunnlag for tomteutnyttelse for felt BS9
3. Grønnstruktur i Brekkeveien eller langs Brekkeveien
4. Mer nyanserte høydebestemmelser
5. Rekkefølgebestemmelser og utbyggingsbidrag

### **1 Brekkeveien i dagens trase eller omlagt Brekkeveien langs jernbanen**

Vi ser fordeler og ulemper ved begge alternativene for Brekkeveien.

Støymessig mener vi det for vårt felt hadde vært en fordel å ha Brekkeveien i ny trase langs jernbanen, men noen grove studier av mulige utbyggingsformer tilsier at Brekkeveien i dagens trase også vil kunne gi gode byggevolumer og tilfredsstillende støyforhold på utearealer og fasader.

Vi tror Brekkeveien som fremtidig sentrumsgate sydover mot Moer trenger aktivitet både i form av gående, syklende og folk som kommer i bil. Brekkeveien utelukkende som ren gang- og sykkelåre kan gjøre det svært krevende å etablere næring på gateplan, noe vi oppfatter som en forventning innenfor vårt felt med formål sentrumsområde.

Vår anbefaling vil være å beholde Brekkeveien i dagens trase, men for oss vil det være viktig at en slik løsning sees i sammenheng med vårt pkt. 2 og muligheten til å ta egne arealer mellom felt BS9 og jernbanen med i grunnlaget for tomteutnyttelse og MUA, jfr. pkt. 2.

Samtidig er vi noe undrende til om det er hensiktsmessig å bygge så mange og så vidt arealkrevende transportakser gjennom Moerområdet: Den eksisterende sykkel/gangaksen i Moerveien, fortau og sykkelvei langs Brekkeveien, sykkelvei langs jernbanen og en myk ferdselsåret gjennom byggeområdene på Moerjordet. Vi tror en analyse av målpunkter sørover kunne bidra til å forenkle dette bildet.

Vi gir vår tilslutning til ambisjonene om å utvikle BS9 som et sentrumskvartal med næring mot offentlige gater og støtter bestemmelsene om at omfanget av næring må fastsettes i detaljregulering.

## **2 Beregningsgrunnlag for tomteutnyttelse for felt BS9**

Gitt at kommunen faller ned på å ikke bruke arealet langs jernbanen til en ny Brekkevei, blir det mulighet for å tenke mye spennende om arealet mellom jernbanen og ny bebyggelse fra sør for stasjonen og langs hele Moerjordet. Behovet for en åpen overvannsløsning for Ås sentrum kan kombineres med aktivitetsområder for sentrum og boligområdene langs jernbanen, mykere tur- og løpestier enn dagens grusede anleggsvei og blå-grønne lunger og plasser.

I en slik situasjon finner vi det rimelig at våre arealer i øst langs jernbanen bør kunne inngå i areal for tomteutnyttelseberegning og dekking av MUA-krav. Kommunen har signalisert at de ikke ønsker å løse inn disse arealene, og samtidig har vi oppfattet at kommunen også forventer å få arealer til sykkelfelt, fortau og Brekkeveien overført uten kompensasjon. Vi mener dette bør kompenseres gjennom at egne arealer i øst langs jernbanen bør kunne inngå i areal for tomteutnyttelseberegning og dekking av MUA-krav. Vi tror dette best og primært bør skje ved at det felt BS9 går ned til eiendomsgrensen langs sykkelveien ved jernbanen, men at det legges inn en hensynssone med krav om grøntareal på den delen som er innenfor avstandskravet til jernbanen. Alternativt at det tas inn i planens bestemmelser at vår del av G13 inngår i beregningsgrunnlag for tomteutnyttelse og tas med i beregning av MUA. Dette vil - i kombinasjon med takterasser, balkonger og gårdsrom - legge grunnlag for en variasjon i utearealer som vil kunne gi et spennende bomiljø.

## **3 Grønnstruktur i Brekkeveien eller langs Brekkeveien**

Egen grønnstruktur langs Brekkeveien (G15) langs BS9 mener vi er svakt begrunnet. Her vil vi bli møtt av en forventning om næring i 1. etg. mot gate. Her bør isteden bebyggelsen (og formålsgrense) flyttes helt frem til fortau (SF7) slik at bygningene står på fortauet på en bymessig måte og ikke ligger tilbaketrasket bak en grøntsone.

Grønnstruktur kan heller legges i gata (f.eks. trekker som skiller sykkel og kjørebane og dermed demper fart og bilers fremkommelighet) og inne på/gjennom feltene/kvartalene. BS9 er det eneste sentrumskvartalet som i planforslaget har et slikt grøntareal mellom fortau og bebyggelse/formålsgrense. Lengre sydover langs Moerjordet, der det vil bli bolig i 1. etg. langs Brekkeveien, vil et være mer naturlig med en slik grønn buffer mellom trafikkarealer og bebyggelse.

#### **4 Mer nyanserte høydebestemmelser**

For å få en mer variert bebyggelse, sikre god sentrumsnær fortetting med gode utearealkvaliteter, bør en andel av bebyggelsen (10-20 %) kunne bygges høyere enn angitt etasjeantall gitt at total tillat BRA ikke overskrides. I felt BS9 vil det være naturlig å bygge høyere mot nord og øst og lavere mot sør og vest.

Bestemmelse om en slik mulighet bør inn i reguleringsbestemmelser for BS9 og andre felt.

#### **5 Rekkefølgebestemmelser og utbyggingsbidrag**

Slik vi leser planbestemmelser 2.2 om Rekkefølgekrav, synes det noe vilkårlig hvilke krav som er knyttet til hvilke felter. Vi tror det i det minste bør skapes en sammenheng mellom tiltak og felt øst og vest for jernbanen.

For felt BS9 finner vi det bla. urimelig å ha rekkefølgebestemmelse knytte til tiltak Fortau og sykkelvei langs Langbakken, Snarvei mellom Langbakken og Idrettsveien.

Samtidig mener vi utbyggingsbidragets størrelse må nyanseres mellom bolig og næringsarealer. Næringsarealer i Ås sentrum bør belastes med et minimum eller ingen utbyggingsbidrag, mens boligarealer tåler en større belastning.

Med hilsen

Brekkeveien 16-18 AS v/ Terje Ermesjø (sign.) og Gerd Johansen (sign.)

Brekkeveien 12 og 14 v/ Terje Lier (sign.), Wenche Lier (sign.), Anne-Vera Røkholt (sign.) og Siw Liebig-Larsen (sign.)

MOTTATT

20 AUG. 2019

Til Ås kommune  
Planavdelingen v/ Grepperud

Ås 15.08.19

**Områderegulering Ås sentrum - offentlig ettersyn av planforslag -  
høringsuttalelse fra eiere av Moerveien 30A, 30B, 32 og 34**

Vi viser til tidligere innspill fra oss vedr. Ås sentrumsplan, bl.a. brev av 7.5.18 fra en gruppe beboere i Moerveien.

Her kommer vår høringsuttalelse knyttet til offentlig ettersyn av planforslaget. Vi representerer eierne i felt B12, avsatt til bolig i 2-4 etg og med %BRA på 120 i forslaget til områderegulering.

Vi har fulgt hele prosessen med områdereguleringen og oppfatter at Ås kommune har gjort et godt planarbeid i en inviterende prosess med mange innspillmuligheter. Når det gjelder det planforslaget som nå foreligger, har vi ingen vesentlige motforestillinger. Tomteutnyttelse, bygningshøyder og adkomst fra Brekkeveien synes for oss å være kloke løsninger for vårt område, gitt det overordnede fortettingsønsket.

Både for våre eiendommer og for utviklingen av arealer på østsiden av dagens Brekkevei, mener vi det hadde vært kvaliteter i å legge dagens Brekkevei langs jernbanen og gjort dagens Brekkevei om til sykkel/gangåre inn mot sentrum i kombinasjon med separate kjøreadkomster fra nord (til felt B12) og fra syd (til felt B13 og B14) til fortettingsfelt mellom Brekkeveien og Moerveien.

Vi er opptatt av at detaljregulering og utbygging bør omfatte hele felt.

Av trafiksikkerhetsmessige hensyn bør fortau syd i Moerveien ikke etableres før felt B12 er bygget ut med adkomst fra Brekkeveien.

Prinsippet om nedtrapping mot omkringliggende bebyggelse bør også gjelde i felt B11 mot Moerveien.



### **Rekkefølgebestemmelser**

Slik vi leser planbestemmelser 2.2 om Rekkefølgekrav, synes det noe vilkårlig hvilke krav som er knyttet til hvilke felter. Vi tror det i det minste bør skapes en sammenheng mellom tiltak og felt øst og vest for jernbanen, kanskje også nord og syd i planområdet.



For felt B12 finner vi det urimelig å ha rekkefølgebestemmelse knyttet til tiltak Fortau og sykkelvei langs Langbakken og Snarvei mellom Langbakken og Idrettsveien.

Med hilsen

  
Moerveien 30 A v/ Per Audun Mannsåker og Kari Sundheim

   
Moerveien 30 B v/ Liv Ellingsen og Sukenobu Kosaka

  
Moerveien 32 v/ Gerd Johansen og Jostein Øverby

   
Moerveien 34 v/ Kåre og Inger-Lise Hobbelstad

Til Ås kommune  
Planavdelingen v/ Grepperud

Ås 15.08.19

### **Områderegulering Ås sentrum – offentlig ettersyn av planforslag – høringsuttalelse fra eiere av Moerveien 30A, 30B, 32 og 34**

Vi viser til tidligere innspill fra oss vedr. Ås sentrumsplan, bl.a. brev av 7.5.18 fra en gruppe beboere i Moerveien.

Her kommer vår høringsuttalelse knyttet til offentlig ettersyn av planforslaget. Vi representerer eierne i felt B12, avsatt til bolig i 2-4 etg og med %BRA på 120 i forslaget til områderegulering.

Vi har fulgt hele prosessen med områdereguleringen og oppfatter at Ås kommune har gjort et godt planarbeid i en inviterende prosess med mange innspillmuligheter. Når det gjelder det planforslaget som nå foreligger, har vi ingen vesentlige motforestillinger. Tomteutnyttelse, bygningshøyder og adkomst fra Brekkeveien synes for oss å være kloke løsninger for vårt område, gitt det overordnede fortettingsønsket.

Både for våre eiendommer og for utviklingen av arealer på østsiden av dagens Brekkevei, mener vi det hadde vært kvaliteter i å legge dagens Brekkevei langs jernbanen og gjort dagens Brekkevei om til sykkel/gangåre inn mot sentrum i kombinasjon med separate kjøreadkomster fra nord (til felt B12) og fra syd (til felt B13 og B14) til fortettingsfelt mellom Brekkeveien og Moerveien.

Vi er opptatt av at detaljregulering og utbygging bør omfatte hele felt.

Av trafiksikkerhetsmessige hensyn bør fortau syd i Moerveien ikke etableres før felt B12 er bygget ut med adkomst fra Brekkeveien.

Prinsippet om nedtrapping mot omkringliggende bebyggelse bør også gjelde i felt B11 mot Moerveien.

### Rekkefølgebestemmelser

Slik vi leser planbestemmelser 2.2 om Rekkefølgekrav, synes det noe vilkårlig hvilke krav som er knyttet til hvilke felter. Vi tror det i det minste bør skapes en sammenheng mellom tiltak og felt øst og vest for jernbanen, kanskje også nord og syd i planområdet.

For felt B12 finner vi det urimelig å ha rekkefølgebestemmelse knyttet til tiltak Fortau og sykkelvei langs Langbakken og Snarvei mellom Langbakken og Idrettsveien.

Med hilsen

*Per Audun Mannsåker-Kari Sundheim*  
Moerveien 30 A v/ Per Audun Mannsåker og Kari Sundheim

*Liv Ellingsen Sukenobu Kosaka*  
Moerveien 30 B v/ Liv Ellingsen og Sukenobu Kosaka

*Gerd Johansen Jostein Øverøy*  
Moerveien 32 v/ Gerd Johansen og Jostein Øverøy

*Kåre Hobbeltstad Inger-Lise Hobbeltstad*  
Moerveien 34 v/ Kåre og Inger-Lise Hobbeltstad

# Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: X3A2FU

Registrert dato: 14.08.2019 10:52:24

## Innledning

Uttalelsen gis

Personlig

Opplysninger om innsender

Fornavn

Erland

Etternavn

Dilling

Adresse

Langbakken 7

Postnummer

1434

Poststed

ÅS

Telefon

E-post

## Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt høringssaken i adressert sending fra kommunen

Ja

Navn på høringssaken

- Sak 14/02222 R-287 Områdereguleringsplan for Ås sentralområde
- Sak 17/02319 R-320 Detaljregulering for Norderås førerhundskole
- Sak 17/01367 R-323 Detaljreguleringsplan for Norbyveien drivstoffstasjon
- Sak 17/01900 R-328 Områdereguleringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås

Dato på kommunens høringsbrev

Uttalelse

- Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under
- Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

Uttalelse til saken

Byggehøyder - Langbakken

Langbakken 12:

Nye bygg som oppføres i Langbakken 12, må ikke overstige 3 etasjer. Sol og skyggeforhold på vår eiendom Langbakken 7 - Gnr 61 Bnr 46 skal opprettholdes som idag. Det skal legges frem sol og skygge diagrammer (simuleringer) ved en eventuell byggesak.

Alle tekniske installasjoner skal støyskjermes mot Langbakken 7, og alle inntak og utkast fra ventilasjon skal legges mot togsjennene - mot vest, og utstyres med lydfeller.

Langbakken 14 og 16:



Byggehøydene mot syd skal nedtrappes til 3 etasjer. Dette for ikke å stenge for sol i forhold til Langbakken 7. Alle tekniske installasjoner skal støyskjermes. Inntak og utkast for ventilasjon skal legges mot jernbanen - mot vest og utstyres med lydfeller.

All lyssetting må utføres på en måte som ikke blander for Langbakken 7, eller øvrig ferdsel i Langbakken.

Næringsvirksomhet:

Det skal legges klare føringer for virksomheter som klart produserer støy og annen uro i området - som bil- og motorsykkerverksteder. Det anbefales ikke å blande denne type virksomhet med boliger i fremtidige byggeprosjekter i Langbakken, men legge til rette for kunnskapsbasert næringsvirksomhet. Årsak: Støy og stor grad av uro.

# Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: NKVXFU

Registrert dato:14.08.2019 11:56:19

## Innledning

Uttalelsen gis

Personlig

Opplysninger om innsender

Fornavn

Bjørn-Erik

Etternavn

Pedersen

Adresse

Langbakken 6A

Postnummer

1434

Poststed

ÅS

Telefon

E-post

## Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt høringssaken i adressert sending fra kommunen

Ja

Navn på høringssaken

- Sak 14/02222 R-287 Områderegeringsplan for Ås sentralområde
- Sak 17/02319 R-320 Detaljregulering for Norderås førerhundskole
- Sak 17/01367 R-323 Detaljreguleringsplan for Norbyveien drivstoffstasjon
- Sak 17/01900 R-328 Områderegeringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås

Dato på kommunens høringsbrev

Uttalelse

Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

Uttalelse til saken

Vi stiller oss positive til hovedgrepene i forslaget. Det er bra at kommunen tar regi og ønsker å styre utviklingen i sentrum.

Å bo i et område hvor det er uavklart hva som vil skje i nær fremtid er belastende og skaper mye usikkerhet. Vi håper derfor at det så raskt som mulig avklares hva som skal skje i området slik at vi kan planlegge hva vi skal gjøre videre.

Vi har bodd i Langbakken de siste tjue årene, og har erfart at området mangler flere av kvalitetene for et godt nabolag. Det er ingen tydelige møteplasser og få eller ingen grønne lunger. Vi mener derfor Langbakken er moden for transformasjon og godt egnet for store endringer. Området er også svært sentralt med nærhet til alt. Vi tror dette kan bidra til mer sykkel og gange, og minske behovet for bil. Industrien i området generer mye trafikk, og en god del av dette er tungtrafikk. Det vil være en fordel om denne trafikken ikke skal inn i boligområdene.

Vi støtter at område B5 er tatt med i områdereguleringen. Husene i området har ingen kulturhistorisk verdi og bør inngå som en del av en helhetlig utvikling av området. Vi mener det bør legges til rette for høyere utnyttelsesgrad enn det som er foreslått. Området bør tåle en utnyttelsesgrad på %BRA=130-150.

Men, som nevnt innledningsvis; det viktigste for oss er en avklaring av hva som skal skje i området.

# Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: HDA5Z8

Registrert dato:14.08.2019 12:09:48

## Innledning

Uttalelsen gis

På vegne av foretak/lag/forening

Opplysninger om foretak/lag/forening

Organisasjonsnummer

940612632

Foretak/lag/forening

Foretak

Adresse

Ole Deviks vei 35

Postnummer

0668

Poststed

OSLO

Telefon

██████████

E-post kontakt

████████████████████

## Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt høringssaken i adressert sending fra kommunen

Nei

Navn på høringssaken

Sak 14/02222 R-287 Områdereguleringsplan for Ås sentralområde

Sak 17/02319 R-320 Detaljregulering for Norderås førerhundskole

Sak 17/01367 R-323 Detaljreguleringsplan for Norbyveien drivstoffstasjon

Sak 17/01900 R-328 Områdereguleringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås

#### Uttalelse

Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

#### Uttalelse til saken

Vi stiller oss uforstående til at deler av anbefalt fortetningsstrategi ikke lenge er inkludert i forslag til ny områderegulering. Viser til "dimensjoneringsgrunnlag med fortetningsstrategier for Ås tettsted" datert 2017-07-01.

Området ved utveien/kirkeveien har vært anbefalt til fortetting i "Syd/Vest" , "Syd/øst og "Nord/Vest". Videre har rådmannen innstilt på å legge Fortetningsstrategi "syd/Øst" til grunn for ny områderegulering.

Da Ås kommer til å ha en stor vekst i årene fremover og at eiendommene i kirkeveien/utveien vil være i nær tilknytning til eksisterende og nytt universitet som i 2020 vil ha en betydelig økning i ansatte og studenter med behov for bolig i umiddelbar

nærhet anmoder vi om at dette området inkluderes i ny områderegulering. Se rådmannens anbefaling "Syd/Øst"

Utviklingstrinn 3. Håper politikerne kan se nærmere på dette da gjeldende reguleringsplan "kommandanten" virker å være tilsidesatt da hovedbygningen er revet og det er planer om utvikling i området i nær fremtid, det virker for oss naturlig å få med dette området slik at ny utbygging samsvarer med anbefalinger for området fra Asplan Viak og Rådmannen slik at vi nå får på plass en utvikling av området som tilrettelegges for fremtidig vekst i Ås og bistår med nødvendige boliger som er nødvendig i området nærmest nytt og eksisterende universitet både for eksisterende studenter og ansatte og de nye som kommer allerede i 2020.

Dersom man legger til grunn utviklingstrinn 3 vil det gi stor forutsigbarhet for utviklere og lavere prispress på nye boliger i motsetning til høyt prispress ved utvikling av et mindre område.

# Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: 3XBZ38

Registrert dato:14.08.2019 14:08:36

## Innledning

Uttalelsen gis

Personlig

Opplysninger om innsender

Fornavn

Erik

Etternavn

Syversen

Adresse

Sagaveien 2b

Postnummer

1430

Poststed

ÅS

Telefon

██████████

E-post

████████████████████

## Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt høringssaken i adressert sending fra kommunen

Ja

Navn på høringssaken

Sak 14/02222 R-287 Områderegeringsplan for Ås sentralområde

Sak 17/02319 R-320 Detaljregulering for Norderås førerhundskole

Sak 17/01367 R-323 Detaljreguleringsplan for Norbyveien drivstoffstasjon

Sak 17/01900 R-328 Områdereguleringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås

Dato på kommunens høringsbrev

Uttalelse

Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

Uttalelse til saken

I Område 3 (Moerveien/Sagaveien) har 4 av 5 hus på felt BS6 blitt kjøpt opp av utbygger i skrivende stund, mot ingen av husene på felt BS5. På felt BS5 har 2 av 3 privateide hus blitt presentert for salg sammen med Skoleveien 2 ("Fargerike") og Vektergården til de fleste aktuelle utbyggere gjennom næringsmegler, uten at noen har vist tilstrekkelig interesse. Husene som står på felt BS6 er alle eldre, hvorav 4 av 5 med store tomter, mens på felt BS5 er 2 av 3 privateide hus nyere, med små tomter. Med ny utnyttelsesgrad som foreslått er det ikke nødvendigvis attraktivt å transformere Skoleveien 2 og/eller vektergården, og gjenstående areal kan være for lite og/eller gi for liten gevinst for aktuelle utbyggere. Oppsummert tyder dette på at BS5 kan vise seg å være langt vanskeligere å transformere enn BS6.

En transformasjon med utnyttelse på 250% på BS6 uten BS5 vil være for dramatisk og medføre forringelse av den eksisterende småhusbebyggelsen på BS5. Eksempelvis, huset vårt i Sagaveien 2B, som står omtrent midt på grensen til det foreslåtte feltet BS6. Bebyggelsen på de to feltene vil ikke stå i stil til hverandre, kontrastene vil bli for voldsomme, og overgangen for brå.

Vi mener derfor at det eneste fornuftige er at det kan vedtas 250% utnyttelse på BS5 som foreslått, men at det justeres ned til 130-150% på BS6. En utnyttelse på 150% her er i tråd med det opprinnelige forslaget utarbeidet av kommunen presentert HTM (til behandling sak 31/19 22.05.2019). Dette vil sikre at det også i praksis vil være mulig for enkelte å velge å bli boende i sine hus i hele området, og ikke bare i feltene B9-B11. Vi mener at det bør være svært viktig å planlegge fornuftig og ta hensyn til tilgrensende eiendom på tvers av feltene innenfor område 3, og at en slik nedjustering av utnyttelse på BS6 er et passende virkemiddel her. Dette siden kommunen ikke forventer at hele området kommer til å bli transformert i sin helhet samtidig, men at dette skal gå over mange år. Det er noe større helling i terrenget fra Sagaveien ned mot Moerveien i felt BS5 enn i felt BS6, som taler for at man kan regulere BS5 med høyere utnyttelse enn BS6.

Alternativt mener vi at det kan reguleres med foreslått utnyttelse på 250% (eller enda høyere) på feltene BS5 og BS6, forutsatt at de to feltene slås sammen og reguleres, detaljreguleres og transformeres enhetlig som ett felt. Dette vil kunne fjerne unødvendige konflikter mellom grunneiere og bidra til en helhetlig løsning. Vi mener dette er et dårligere alternativ på grunn av risiko for at allerede oppkjøpt eiendom forfaller i påvente av en helhetlig løsning.



# Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: WJ48P2

Registrert dato:14.08.2019 18:01:04

## Innledning

Uttalelsen gis

Personlig

Opplysninger om innsender

Fornavn

Grete

Etternavn

Schau

Adresse

Von Øtkens vei 42

Postnummer

1434

Poststed

ÅS

Telefon

██████████

E-post

████████████████████

## Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt høringssaken i adressert sending fra kommunen

Nei

Navn på høringssaken

Sak 14/02222 R-287 Områdereguleringsplan for Ås sentralområde

Sak 17/02319 R-320 Detaljregulering for Norderås førerhundskole

Sak 17/01367 R-323 Detaljreguleringsplan for Norbyveien drivstoffstasjon

Sak 17/01900 R-328 Områdereguleringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås

Uttalelse

Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

Uttalelse til saken

Jeg kan ikke se at sentrumsplanen i forhold til veinett og kommunikasjon i sentrum behandler grupper i befolkningen i Ås som har gangproblemer og dermed vil ha særegne utfordringer i forhold til fremkommelighet.

Personer som benytter seg av rullestol har færre fremkommelighetsproblemer i bilfrie områder enn personer med gangproblemer. Begge gruppene har imidlertid problemer med kollektiv transport og er avhengige av å bruke bil. Vi vet at befolkningen stadig blir eldre, Ås er intet unntak her. Det betyr at den delen av befolkningen vil ha økende gangproblemer og fremkommelighetsproblemer.

Jeg savner et eget strategidokument for hvordan dette skal løses, slik planen har for de øvrige trafikale løsningene som blir skissert. Både Plan- og bygningsloven og Lov om universell utforming stiller krav til hvordan kommunen skal forholde seg til fremkommelighet for alle grupper innbyggere i kommunen. Jeg kan ikke se at dette er tilstrekkelig ivare tatt i sentrumsplanen.

Allerede er det problemer med tilgang til Kulturhuset for personer med gangproblemer. Trapper på den ene siden og sperre og forbud mot bilkjøring på den andre siden. Det er ikke lagt til rette for en smidig alternativ tilgang til bygget. Dette er allerede brudd både på Plan- og bygningsloven og på Lov om universell utforming. Ekstra graverende her er manglende tilgang til kommunestyresalen som skal være tilgjengelig for alle.

Jeg ser at mange gode løsninger beskrives i denne delen av planen, men savner konkrete forslag til løsninger for gruppen med gangproblemer i kommunen. Problemet vil, som jeg har påpekt, ikke bli mindre i årene som kommer, slik statlige myndigheter stadig påpeker i forhold til befolkningssammensetningen i årene fremover.

# Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: BVQ2ME

Registrert dato:14.08.2019 21:25:34

Antall vedlegg: 1

## Innledning

Uttalelsen gis

Personlig

Opplysninger om innsender

Fornavn

Marit/Paul

Etternavn

Låg/Runnestø

Adresse

Gravdalsveien 12N

Postnummer

0756

Poststed

OSLO

Telefon

██████████

E-post

████████████████████

## Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt høringssaken i adressert sending fra kommunen

Nei

Navn på høringssaken

Sak 14/02222 R-287 Områdereguleringsplan for Ås sentralområde

Sak 17/02319 R-320 Detaljregulering for Norderås førerhundskole

Sak 17/01367 R-323 Detaljreguleringsplan for Norbyveien drivstoffstasjon

Sak 17/01900 R-328 Områdereguleringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås

Uttalelse

Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

## Vedlagt dokumentliste

Høringsuttalelse til utsendt planforslag.docx

Ås kommune,  
Skoleveien 1,  
1430 Ås

Oslo, 14.08.2019

## **Høringsuttalelse til forslag til områdereguleringsplan for Ås sentralområde**

Vi viser til forslag til områdereguleringsplan for Ås sentralområde som er lagt ut til offentlig ettersyn med uttalefrist 15. august 2019.

Undertegnede er eiere av eiendommen med adresse Langbakken 2. Eiendommen med adresse Langbakken 2 består egentlig av to eiendommer, gnr/bnr 61/25 og 61/27, hvorav 61/27 er ubebygde. Den ubebygde delen inngår i forslaget til områdereguleringsplan med betegnelse B7.

Vår uttalelse er i stor grad knyttet til forslaget for boligområde B7, men vi har også noen merknader til andre forhold. Vi viser til tidligere oversendte brev til Ås kommune, datert 2.5.2017, 15.10.2017 og 12.3.2018. Sistnevnte brev er et innspill til områdereguleringsplanen for eiendommen Langbakken 2 med forslag til hvordan den ubebygde delen av denne eiendommen (61/27) kan utvikles.

Innledningsvis vil vi si at vi støtter de overordnede hovedgrepene som er lagt til grunn for planforslaget. Vi mener det foreliggende utkastet er et bra planforslag hvor en stort sett har klart å få til gode avveininger mellom utbyggingshensyn og vernehensyn. Når det gjelder planforslaget for område B7, oppfatter vi at det for dette området er lagt opp til at ny bebyggelse kan etableres som konsentrert småhusbebyggelse i opptil 3 etasjer med en totalutnyttelse på opptil 65% av tomtearealet. Dette oppfatter vi at i stor grad harmonerer med vårt tidligere innspill til hvordan denne eiendommen kan utvikles, og det er vi fornøyd med. Vi legger videre til grunn at planforslaget gjør det mulig å utvikle eiendommen i flere trinn, og at et første trinn kan være å etablere en enebolig i nordøstre del av eiendommen, tett opp mot eiendomsgrensa til 61/25.

Vi har likevel noen innvendinger/ spørsmål til planforslaget:

I forslaget til reguleringsbestemmelser er det sagt at det for alle delområder skal utarbeides detaljregulering (kap 2.1). Vi lurer på om dette betyr at det skal utarbeides detaljreguleringsplan før det gjeldende, men midlertidige forbudet mot tiltak innenfor Ås sentralområde, kan oppheves. For område B7 stiller vi spørsmål ved om denne forutsetningen er nødvendig. Vi oppfatter at planforslaget i stor grad er en videreføring av gjeldende reguleringsplan av 27.9.2006. Det bør derfor åpnes for at det midlertidige byggeforbudet for område B7 oppheves etter at foreslått områdereguleringsplan er vedtatt, og at byggetillatelse på området kan gis på grunnlag av innsendt søknad om byggetillatelse. Innholdet i slik søknad må selvfølgelig avstemmes med kommunens behov, og vi er innstilt på tett dialog med kommunen om dette.

Vi er også spørrende til en del av de kravene til tiltak som må være gjennomført før utbygging av område B7 kan skje, jfr tabellen under kap. 2.2.1. Vi er kritiske/ spørrende til følgende krav: kryssutbedring Fv 152/ Langbakken, fortau og sykkelveg med fortau langs Langbakken, snarveg mellom Langbakken og Idrettsvegen, grøntområde og overvannsløsninger langs jernbanen Langbakken, områdelekeplass i felt B3-B5, åpning av Hogstvedtbekken regionalt og kryssing av Østfoldbanen for gående og syklende nord for fv 152. Vi kan forstå at disse kravene bør gjelde for de store utbyggingsområdene B1-B4, men vi kan ikke se begrunnelsen for at de også bør gjelde for B7 med kun opp til 2-3 boliger.

I første omgang er det vår intensjon å etablere en enebolig i nordøstre del av eiendommen og at videre utvikling skjer over tid. Vi er interessert i å komme i gang med denne etableringen relativt raskt, og vår bekymring er at det vil ta tid å innfri alle disse kravene slik at vår utbygging må utsettes. Vi ber om at det i reguleringsbestemmelsene tas høyde for at slik etablering kan skje uten at alle disse kravene er oppfylt. Dette betyr ikke at vi motsetter oss å delta i fordeling av kostnadene til slike «fellesanlegg», men at vi mener utbygging på område B7 bør kunne starte før tiltakene er gjennomført.

Enkelte av de beskrevne tiltakene i tabellen under kap 2.2.1 – grøntområdet langs jernbanen Langbakken og åpning av Hogstvedtbekken – vil trolig delvis måtte foregå på vår eiendom. Vi vil i vår utvikling av eiendommen ta høyde for at disse tiltakene kan gjennomføres selv om det i forkant er etablert bolig på eiendommen.

Ved sammenligning av teksten for områdene B5, B6 og B7 (s. 58) i planbeskrivelsen datert 30.5.2019 og plankartet datert 31.5.2019, ser vi at det er uoverenstemmelser når det gjelder tillatte etasjetall for områdene B5 og B7. I teksten i planbeskrivelsen står det at det aksepteres småhusbebyggelse i opptil 3 etasjer, mens det på plankartet er angitt 3-4 etg for område B5 og 2-4 etg for område B7. Så vidt vi har skjønt er det teksten i planforslaget som er riktig og at dette har blitt feil i plankartet. Vi ber derfor om at plankartet justeres med riktige tall (opptil 3 etg) før planen blir endelig vedtatt.

Med vennlig hilsen

Marit Låg og Paul Runnestø.

Kontaktinfo:

e-post: [REDACTED]

Tlf. [REDACTED] (Marit Låg)

[REDACTED] (Paul Runnestø)

# Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: SDC4QY

Registrert dato:14.08.2019 21:59:13

## Innledning

Uttalelsen gis

Personlig

Opplysninger om innsender

Fornavn

Daniel

Etternavn

Rasse

Adresse

Løkkevein 9c

Postnummer

1434

Poststed

ÅS

Telefon

██████████

E-post

████████████████████

## Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt høringssaken i adressert sending fra kommunen

Nei

Navn på høringssaken

Sak 14/02222 R-287 Områderegeringsplan for Ås sentralområde

Sak 17/02319 R-320 Detaljregulering for Norderås førerhundskole

Sak 17/01367 R-323 Detaljreguleringsplan for Norbyveien drivstoffstasjon

Sak 17/01900 R-328 Områdereguleringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås

Uttalelse

Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

Uttalelse til saken

Innspill angående område B8, B19, B20, BS2, BS3 og BS4.

Dette området planlegges for boligbebyggelse og sentrumsformål. Arealet er stort, sammensatt og veldig sentralt.

Det er nødvendig og ønskelig at utviklingen er godt planlagt med tanke på fremtiden i Ås og innbyggernes trivsel. Per nå, synes det å være mangler i gjeldene planlegging. Nåværende planlegging skiller dette området fra de andre planlagte utviklingsområdene i Ås:

Området er delt i mer enn seks deler (BS2, BS3, BS4, B8, B19, B20), uten vei eller fortau som skiller de fra hverandre. Veien som gir tilgang til B19 tilhører egentlig B8. Dette er i motsetning til andre områder, som f.eks. BS5, BS6, B9, B10, B11, B12, B13, B14, etc. .... som er godt definert med vei og fortau inkludert i utviklingsområdene, eller i motsetning til store områder som behandles som en enhet (B1, B2, ..).

Område B8-B19-B20-BS2-BS3-BS4 ligger flatt, cirka 2 etasjer under høyden på Gamleveien, i en øst-vestretning. Dette er noe som muligvis kan skape problemer med lysforhold ved oppdelt utvikling. Det må unngås høyere bygninger i den sørlige delen (det som nå er B19-B20) før eller uavhengig av norddelen (det som er nå BS2, BS3, B8).

Det finns heller ingen vei rundt, og friområde (GF) er litt tilfeldig plassert på siden.

Det finnes en stor risiko for at en stykkevis utvikling vil føre til uestetisk og lite samlet helhet. Store bygg ved siden av småhus vil gi en tapt mulighet for en harmonisk utvikling av Ås sentrum. Dette vil kunne skape konflikter i mange år fremover. Dersom området sees under ett, og planlegges som en enhet vil det kunne skape et attraktivt byrom i Ås sentrum. Område må behandles som en helhet.

konklusjon:

Utviklingen av B8-B19-B20-BS2-BS3-BS4 burde planlegges som en enhet og et område, som f.eks forslaget og tegninger levert av Holtet Borettslag, og ikke overlates til stykkevis utvikling.

Det må unngås at det bygges høyere bygninger i sørdelen (det som nå er B19) før eller uavhengig av norddelen (det som nå er B8).

Det planlegges vei, fortau og et sentralt friområde i utviklingsplanen.



# Høyringsuttale (KF-239)



Referansenummer: MJRNV5

Registrert dato: 14.08.2019 22:50:39

Talet på vedlegg: 2

## Innleiing

Uttalen blir gjeven

Personleg

Opplysningar om innsendaren

Førenamn

Jorunn

Etternamn

Heggdal

Adresse

Gamleveien 15a

Postnummer

1434

Poststad

ÅS

Telefon

██████████

E-post

██

## Uttale

Har du/dere fått høyringssaka i adressert sending frå kommunen

Nei

Namnet på høyringssaka

Uttale

Eg ønskjar å heilt eller dels uttale meg i tekstfeltet under

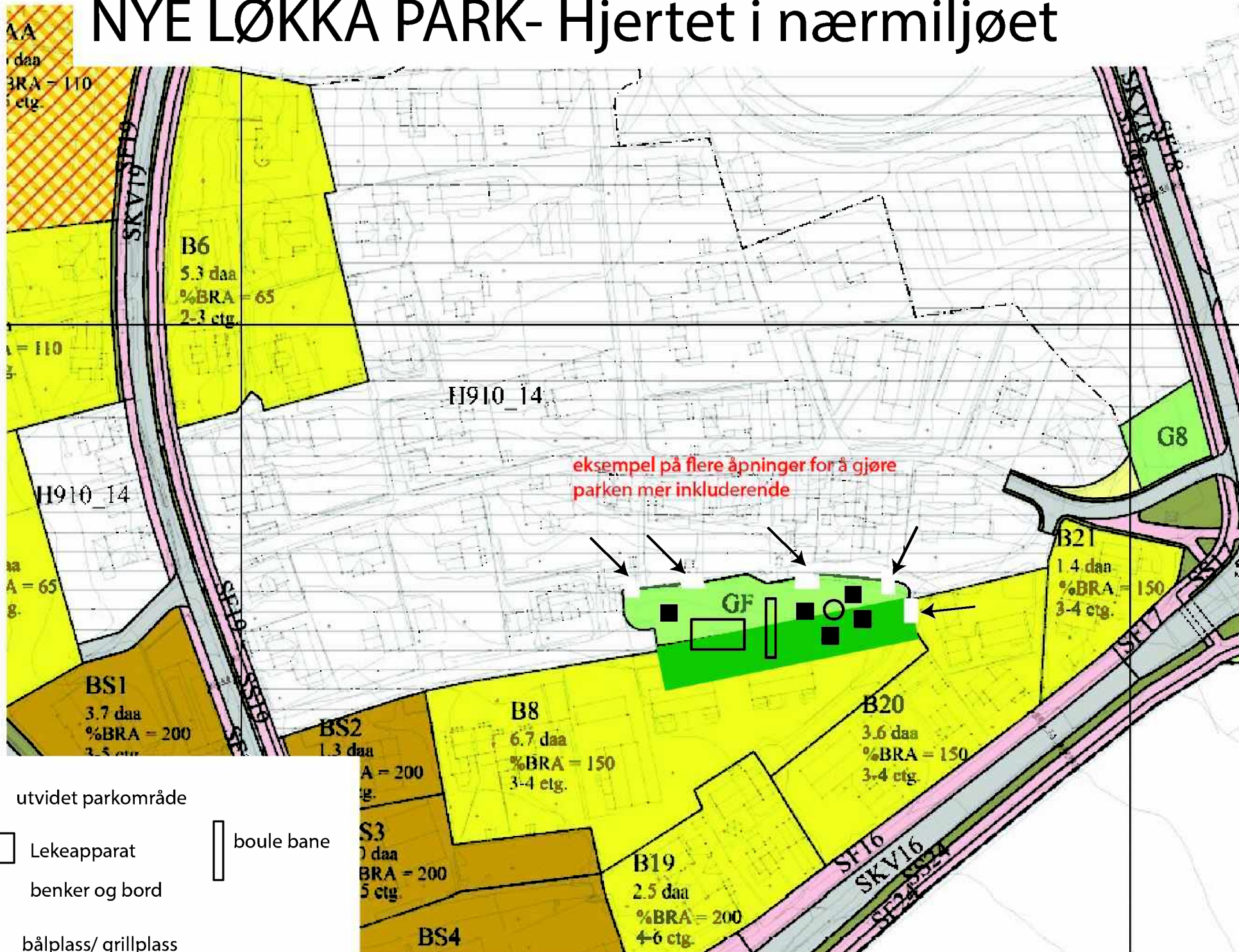
Eg har min fulle uttale i eigne dokumentar som eg ønskjar laste opp som vedlegg

### Vedlagt dokumentliste

fra avstengt grøntareal til nye Løkka Park.pdf

innspill sentrumsutvikling.docx

# NYE LØKKA PARK- Hjertetet i nærmiljøet



PARKENS INNHOLD ER KUN MENT SOM ET EKSEMPEL

# **INNSPILL fra Gamleveien 15 a:**

Ved Jorunn Heggdal ( 90970118) og Buntu Pupa

I hovedsak syns vi kommunen har gjort et bra og veldig grundig arbeid der det legges stor vekt på trivsel og miljø. Vi setter særlig stor pris på at Gamleveien er «vernet» og at dere legger vekt på at ny bebyggelse også skal ta hensyn til å bevare miljø ved småhusbebyggelsen. Likevel er det noen ting som bekymrer oss sterkt:

## **1) BYGGHØYDE**

Bygghøyde i området mellom kommunalt grønt areal, (merket GF på kartet) og RV 152 må ikke overstige 2 etasjer. Vi mener 3-4 etg er alt for høyt. Vi ønsker at kommunen må ha et ufravikelig krav om max høyde i meter, som utbyggerne **må** forholde seg til. I reguleringsplanen står det også at kravet om max byggehøyde kan fravikes for å skape større variasjon. Dette mener vi **IKKE** bør tillates i nevnte område. I tillegg mener vi at 6 etg i felt B19 er alt for høyt.

### **Begrunnelse:**

- Gamleveien, som vurderes fredet for sin unikhhet, får mye av sjarmen ødelagt om det kommer høye bygninger tett inntil.
- Utsikt fra toppen av Gamleveien vil bli fullstendig ødelagt. Siktlinjer og «gløtt» blir vanskelig å gjennomføre i praksis. Vi opplever store endringer bare ved at de bygget på Ås vgs med 1 etasje. Om det bygges så høyt enda nærmere, vil vi miste all utsikt, ikke bare mot Dysterjordet, men også mot Vardåsen og Dyster Eldor.
- Byggene vil i tillegg bryte med landskapets siluettlinjer
- Særlig B19 feltet der det skal tillates høyere bygninger er problematisk da denne sperrer for utsikt mot Vardåsen.
- Lysforhold til hus og hager blir drastisk påvirket og dette vil også være med å ødelegge områdets særpreg, som man jo ønsker å bevare.
- Mange av husene i Gamleveien ligger helt inntil gaten og uteplass og hage er på den siden av husene der utbyggingen skal skjer.
- Fra å være skjermede hager, vil det bli fullt innsyn, noe som igjen vil ødelegge noe av særpreg i gaten og hovedgrunnen til at vi, og mange med oss, valgte å bosette oss her.
- Begrunnelsene er i tråd med kommunens ambisjoner i kvalitetsprogrammet når det kommer til å ikke ødelegge siktlinjer, bevare miljø og å bygge videre på områdets særpreg, samt å skape gode solforhold for naboer.

## **2) Kommunalt grøntområde merket GF**

**Det kommunale grøntarealet (merket GF på kartet) må utvikles til å bli hjertet i hele nabolaget.. Den nye LØKKA park. Vi ønsker at dette området ikke bare skal være tilgjengelig fra Løkkeveien som i dag, men være et felles møtested for hele området, som binder oss sammen og skaper godt fellesskap. Helst bør grønt arealet utvides slik at det blir enda mer tiltrekkende. Se rask skisse vedlagt med ideer og eksempler på hvordan det kan utvides og åpnes opp. Så vidt jeg kan se er det ikke spesifisert at det skal være annen lekeplass eller felles friområde som er åpne for alle innenfor felt B8, 19, 20 og 21.**

### **Begrunnelse**

- Området rundt Gamleveien mangler i dag et slikt felles friområde/ møteplass / lekeplass for barna. De må gå langt over R 152. Vi savner dette i nærområdet!
- Området innerst i Løkkeveien har vært en LØKKE der barn kunne leke fra gammelt av, derav navnet Løkkeveien. Men de siste åra har det manglet lekeapparater og annet og er kun en plen, som er stengt av mot naboer og i praksis kun benyttes av Holtet Borettslag.
- Det kan lett oppstå konflikter i nabolaget ved store utbygginger. En slik park vil kunne skape økt fellesskap og trivsel for både store og små og knytte området sammen
- Et utvidet areal vil være til fordel for alle involverte, også i Løkkeveien, da man vil få et litt større friområde med mer lys og rom, og dette vil være med på å øke både trivsel og verdien på boligene. Dette er også det området som ligger lengst fra RV 152 med støy og forurensing og er derfor best egnet til formålet.
- For at dette kommunale uteområdet skal være mest mulig lyst og åpent og inviterende, er det også viktig at bygningene rundt ikke er høyere enn 2 etg.
- Gamleveien, (inkl Vardeveien) og Løkkeveien er i dag svært adskilte, selv om de er parallelle gater. Dette vil kunne bidra til å åpne opp og skape større tilhørighet, ved å etablere snarveier og tilgang for alle.
- Området bør også i større grad utnyttes til å ivareta biomangfold.
- Begrunnelsene nevnt over er i tråd med kommunens ambisjoner i kvalitetsprogrammet bl.a når det gjelder å ikke ødelegge miljø, ivareta uteområder for barn, gamle etc, og etablere snarveier,
- Videre vil dette være et viktig tiltak for å etablere såkalte SMIL møteplasser.

Dersom det ikke finnes mulighet for å utvide området på grøntarealet, (se vedlegg) gjelder fortsatt punktene beskrevet over, men kommunen burde kunne sette krav til utbyggere om at bebyggelse skal tilpasses som beskrevet med friområde som grenser mot det kommunale friområdet,

### 3) Informasjon og påvirkningmulighet

Vi ønsker å være informert om detaljplaner for Området Løkkeveien, og området mellom det kommunale grøntarealet merket GF og RV 152, så som planer kommunen mottar fra Holtet borettslag og utbyggere, da dette vil påvirke nabolaget i sterk grad. Vi ønsker mulighet til å kunne uttale oss og bli hørt, før noen planer godkjennes av kommunen og utbygger.

Bakgrunn!/: Vi er bekymret for at eiere og borettslag, samt utbygger, prioriterer økonomisk gevinst foran trivsel og godt bomiljø i nabolaget og kommunen.

- **Til slutt noen meninger om SENTRUM:**
- D6 må bevares: Vi trenger flere slike hus for lag og foreninger i kommunen som ikke er så dyre å leie
- Skulpturparken ved Europris bør bevares og være åpen for alle-
- Parkeringshuset er en skam både visuelt og med tanke på den plassen det opptar. Mest mulig parkering bør være under bakken. Her kunne det ha vært plass til mange boenheter...

# Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: 4ZBJRB

Registrert dato:15.08.2019 00:00:37

Antall vedlegg: 1

## Innledning

Uttalelsen gis

Personlig

Opplysninger om innsender

Fornavn

Anne

Etternavn

Grindal Søbye

Adresse

Sletta 15

Postnummer

1920

Poststed

SØRUMSAND

Telefon

██████████

E-post

████████████████████

## Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt høringssaken i adressert sending fra kommunen

Nei

Navn på høringssaken

Sak 14/02222 R-287 Områdereguleringsplan for Ås sentralområde

Sak 17/02319 R-320 Detaljregulering for Norderås førerhundskole

Sak 17/01367 R-323 Detaljreguleringsplan for Norbyveien drivstoffstasjon

Sak 17/01900 R-328 Områdereguleringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås

Uttalelse

Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

## Vedlagt dokumentliste

Høringsuttalelse.pdf

Høringsuttalelse til områdeplan for Ås sentrum

Vi er eiere av gbnr. 61/231, en ubebygd eiendom vest for Langbakken 4. Tomta inngår i område B7 og er foreslått med høyde 2 – 4 etasjer og % BRA =65. Vi mener at en bebyggelse på 3 etasjer er rimelig i et sentrumsnært område som også har kulturminneverdier i nærheten. Men vi mener at området bør ha en høyere %BRA, da det ligger 350 meter fra stasjonsbygningen i en fremtidig regional by, ref. Regional plan for areal og transport.

Tomta er på 1028 m<sup>2</sup>. Av dette er over 1/3 av tomta foreslått til grønnstruktur. Dette innebærer at denne delen av tomta ikke skal medregnes som tomteareal når utnyttelsesgraden beregnes. %BYA for boligformål på en enkeltomt er ikke sammenlignbart med områdeutnyttelse. Områdeutnyttelsen burde her ligget på min. 75 %, der små grøntområder og mindre veger normalt regnes med. Vi mener derfor at B7 burde ha en %BRA = 110, slik som nabofeltet B5. B5 ligger lenger fra sentrum enn B7.

Konsentrert småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer vil ivareta hensynet til bevaringsverdig bebyggelse i naboskapet. Vi viser også til Dive-analysen der området (V-c) er vurdert som robust og med stor endringskapasitet. Det ser derfor ikke ut til å være kulturminnehensyn som taler for at det bør være så lav utnyttelse.

Mvh

Anne Grindal Søybye og Grete Grindal Patil



# Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: IGC8YD

Registrert dato:14.08.2019 23:54:12

## Innledning

Uttalelsen gis

Personlig

Opplysninger om innsender

Fornavn

Tone

Etternavn

Grindal

Adresse

Langbakken 4

Postnummer

1434

Poststed

ÅS

Telefon

██████████

E-post

██

## Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt høringssaken i adressert sending fra kommunen

Ja

Navn på høringssaken

Sak 14/02222 R-287 Områderegeringsplan for Ås sentralområde

Sak 17/02319 R-320 Detaljregulering for Norderås førerhundskole

Sak 17/01367 R-323 Detaljreguleringsplan for Norbyveien drivstoffstasjon

Sak 17/01900 R-328 Områdereguleringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås

Dato på kommunens høringsbrev

Uttalelse

Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

Uttalelse til saken

Jeg eier Langbakken 4, gnr. 61, bnr.33 i Ås sammen med min samboer. Jeg er glad for de vedtakene som er gjort i første behandlingen av reguleringsplanen i hovedutvalget, der eiendommen ble satt som bevaringsverdig. Dette er et hus som ble bygd av mine besteforeldre, som har vært i familien siden da og som jeg ønsker å ta vare på.

I papirene som ble sendt ut etter første gangs behandling i hovedutvalget, er det ikke samsvar mellom planbeskrivelsen og plankartet når det gjelder høyde på husene rundt vår eiendom. I planbeskrivelsen står det at husene i felt B7 og B5 skal være hus med opptil 3 etasjer og 65 % utnyttelsesgrad (s. 62). På plankartet står det en høyde på 2-4 etasjer for B7 og 3-4 etasjer for B5. Fra kommunen har jeg fått opplyst at ved en tvist vil det være plankartet som vil være førende. Det er svært viktig at dette blir rettet opp. Hvis plankartet blir stående slik det er i dag, vil det i verste fall for oss bety at vi får 4 etasjes hus mot vest og nord, veien mot øst og naboens uthus mot sør. Det vil forringe bokvaliteten og verdien som eldre bebyggelse i stor grad. På folkemøtet som ble holdt 17. juni spurte jeg om dette og fikk inntrykk av etasjehøydene på kartet var en skrivefeil.

Jeg ber derfor om plankartet blir justert til 3 etasjer i området B5 og B7 før planen blir vedtatt.

Mvh

Tone Grindal

# Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: 5AK2I6

Registrert dato: 15.08.2019 09:57:19

Antall vedlegg: 1

## Innledning

Uttalelsen gis

På vegne av foretak/lag/forening

Opplysninger om foretak/lag/forening

Organisasjonsnummer

911998564

Foretak/lag/forening

GloMar Eiendom AS

Adresse

Rosenholmveien 25

Postnummer

1414

Poststed

TROLLÅSEN

Telefon

██████████

E-post kontakt

██

## Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt hørings-saken i adressert sending fra kommunen

Ja

Navn på hørings-saken

Sak 14/02222 R-287 Områderegeringsplan for Ås sentralområde

Sak 17/02319 R-320 Detaljregulering for Norderås førerhundskole

Sak 17/01367 R-323 Detaljregulering for Norbyveien drivstoffstasjon

Sak 17/01900 R-328 Områderegeringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås

Dato på kommunens høringsbrev

31.05.2019

Uttalelse

Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

## Vedlagt dokumentliste

R287 - GE brev innspill 1-g høring 2019-08-15.pdf

Ås Kommune  
Planavdelingen

**GloMar Eiendom AS**

Rosenholmveien 25  
1414 Trollåsen

Org.nr. 911 998 564

[www.glomareiendom.no](http://www.glomareiendom.no)

Vår ref: R-287 GE-I-01

Deres ref:

Dato: 15.08.2019

**R-287 Områdereguleringsplan for Ås sentralområde - Offentlig ettersyn.  
Høringsuttalelse**

GloMar Eiendom AS, med datterselskap Saga Eiendom AS, eier flere eiendommer innenfor områdene B9, B10 og B11. Det planlegges oppstart av detaljregulering av disse tre områdene så snart område-reguleringen er vedtatt. Vi har vært i dialog med planavdelingen i kommunen gjennom 2017-2018.

Kommentarer til Rådmannens / administrasjonens innstilling av 15.05.2019 og endringer vedtatt i HTM 22.05.2019 gis for relevante tema.

**Etasjetall og % BYA**

Omliggende delområder oppnådde betydelig økt utnyttelse fra administrasjonen innstilling til politisk vedtak i HTM før utsendelse til 1.gangs høring. Dette gjelder både %-BYA og antall etasjer (se røde tall i tabellen). Områdene B9, B10 og B11 ble vedtatt som uendret.

Felt	% BYA	Etasjer Sagaveien	Etasjer Moerveien	Etasjer Brekkevn	% BYA	Etasjer Sagaveien	Etasjer Moerveien	Etasjer Brekkevn
BS5	150 %	2-3	3-5		250 %	2-3	4-6	
BS6	150 %	2-3	3-5		250 %	2-3	4-6	
BS7	200 %		4-5		250 %		4-6	
BS8	250 %			6-8	300 %			6-8
B9	150 %	2-3	3-5		150 %	2-3	3-5	
B10	120 %	2-3	3-4		120 %	2-3	3-4	
B11	120 %	2-3	3-4		120 %	2-3	3-4	

Dette er en tydelig forskjellsbehandling.

**Avsatte grøntarealer, gangstier, park, lekeplass**

I tillegg til lav utnyttelse blir B9, B10 og B11 belastet med en uvanlig stor andel grøntarealer, gangstier, lekeplass og park. Hele 17,1% av tomtearealet til dette formålet. Tilsvarende tall for BS5, BS6 og B12 er:

- B9, B10 og B11            17,1% av tomteareal
- BS5 og BS6                11,2% av tomteareal
- B12                            0% av tomteareal

Område B9-B10-B11 sammenlignet med BS5-BS6 og B12

Brutto tomteareal <b>B9-B10-B11</b>	14 347	
Avsatt til bolig	11 900	82,9 %
<b>Avsatt til grøntareal, gangstier etc</b>	<b>2 447</b>	<b>17,1 %</b>

Brutto tomteareal <b>BS5 og BS6</b>	11 957	
Avsatt til bolig	10 600	88,7 %
<b>Avsatt til grøntareal, gangstier etc</b>	<b>1 357</b>	<b>11,3 %</b>

Brutto tomteareal <b>B12</b>	4 860	
Avsatt til bolig	5 000	
<b>Avsatt til grøntareal, gangstier etc</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>

Dette er en tydelig forskjellsbehandling.

Det er også svært lite hensiktsmessig å definere både arealkrav i m2 og geometrisk utforming av arealet for områdelekeklass og nærmiljøpark. Dette låser arkitektonisk utforming og kreativitet.

Vi henstiller til at:

- Områdelekeklass 1000m2 (50m x 20m) innenfor B9 og B10 kun defineres med areal 1.000m2 og at utforming overlates til detaljreguleringen. Ref reguleringsbestemmelser pkt 3.4.1.
- Nærmiljøpark 500m2 (50m x 10m) flyttes til BS5-BS6 eller B12. Også i dette tilfellet bør det kun defineres med 500m2, slik at utforming overlates til detaljreguleringen. Ref reguleringsbestemmelser pkt 3.4.2.

### **Silhuettlinjer**

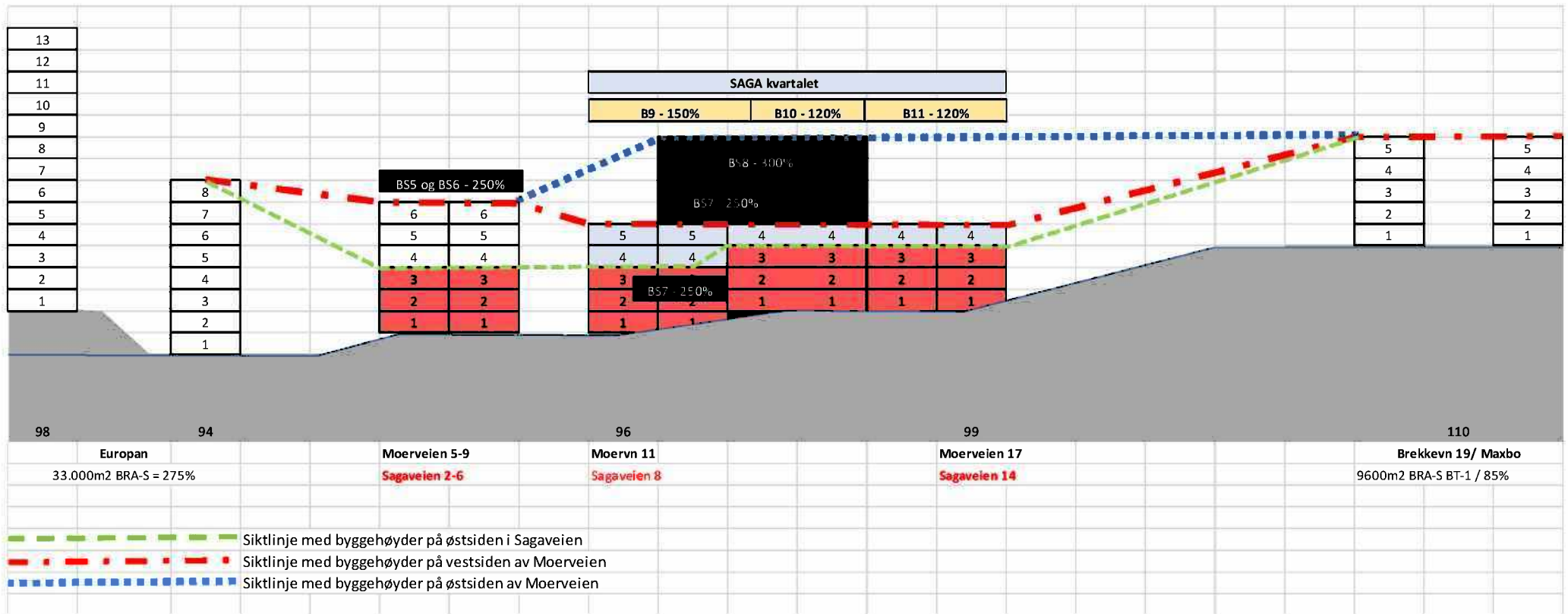
Reguleringsbestemmelser pkt 3.2:

*Byggehøyder og volumer skal vurderes i forhold til fjernvirkning, sol- skyggeforhold og tilpasning til tilgrensende bebyggelse. Bebyggelsens høyder skal forholde seg til omkringliggende landskapets silhuettlinjer. Bygninger som bryter med silhuettlinjen og landskapets skala vil fremstå som landemerker og skal utformes spesielt med tanke på dette.*

B9, B10 og B11 fremstår i denne sammenheng som svært underordnet alle omliggende felt (BS5, BS6, BS7 og BS8) og ville med 1-2 etasjer økt høyde fortsatt ikke bryte silhuettlinjen.

Etasjetallene for B9, B10 og B11 endres til:

- 3-4 etasjer mot Sagaveien
- 5-6 etasjer mot Moerveien



## Antall boliger

Administrasjonen har i sitt program estimerte antall boliger for området BS5, BS6, B9, B10 og B11 til å bli 380 boenheter. Ref Planbeskrivelsen side 49.

- Området BS5 og BS6 med tomteareal 10.600m<sup>2</sup> skal allokeres 238 boliger.
- Området B9, B10 og B11 med tomteareal 11.900m<sup>2</sup> skal allokeres 142 boliger.

Ås kommune - Administrasjonens innstilling = HTM 1.gangs høring							
					80 %	Antatt antall boenheter	Snitt BRA-S
Reguleringsforslag	Netto tomt	%BRA	BRA (m <sup>2</sup> )	BRA-S (m <sup>2</sup> )		380	89,1
B9	5 200	150 %	7 800	6 240		70	
B10	2 900	120 %	3 480	2 784		31	
B11	3 800	120 %	4 560	3 648		41	
Totalt BRA (m <sup>2</sup> )	11 900		15 840	12 672		<b>142</b>	
					80 %		
Reguleringsforslag	Netto tomt	%BRA	BRA (m <sup>2</sup> )	BRA-S (m <sup>2</sup> )			
BS5	5 200	250 %	13 000	10 400		117	
BS6	5 400	250 %	13 500	10 800		121	
Totalt BRA (m <sup>2</sup> )	10 600		26 500	21 200		<b>238</b>	
Totalt område 3	22 500	188 %	42 340	33 872		<b>380</b>	

Dette kan vanskelig sees som en god utnyttelse av B9, B10 og B11, som ligger i hjertet av Ås sentrum.

BRA i % av brutto tomteareal blir 88% i B9, B10 og B11, mot 177% i BS5 og BS6.

Etasjetall og %-BRA må økes i B9, B10 og B11 slik at det kan bygges opp mot 200 boenheter.

### Finansiering av felles infrastruktur

I forslag til finansiering av felles infrastruktur er B9, B10 og B11 definert til å skulle bidra for alle tiltak unntatt SKV14 og SF3.

Tiltak	Beskrivelse	BS5-BS6	BS7	BS8	BS9	B9-B10-B11	B12-B14
SKV12	Kryssutbedring Brekkeveien / Langbakken						
SKV14	Kryssutbedring Fv152/Langbakken inkl holdeplasser for buss						
SK19/SF19/SS19	Fortau og sykkelveie med fortau langs Langbakken inkl justert veibane						
SGS21	Snarvei mellom Langbakken og Idrettsveien						
G13-G14	Grøntområde og overvannsløsninger langs jernbanen Moer						
G17	Nærmiljøpark						
#5	<b>Områdelekeplass i felt B9-B10-B11 (min 1000m2)</b>	???	???	???	???		
	Åpning Hogstvedtbekken regionalt overvannsystem, Parsell Ås stasjon						
	Åpning Hogstvedtbekken regionalt overvannsystem, Parsell Hogstvedtn						
SKV2	Sykkelfelt nordre del av Moerveien	???	???				
SF3	Fortau søndre del av Moerveien						
	Oppgradering av vannledning sentrum v/ Esso, 147m						
	Oppgradering av vannledning sentrum / Ås stasjon, 253m						
	Oppgradering av vannledning Ås VGS, 291m						
	Oppgradering av vannledning Raveien, 162m						
	Oppgradering av vannledning Moerveien, 125m						



## Oppsummering

B9, B10 og B11 blir i høringsutkastet gitt følgende rammer og forpliktelser:

- Avsatt hele 17,1% av tomteareal til grøntarealer.
- BRA-S lik 88% av brutto tomt tilsvarende 142 boenheter.
- Kostnader for tomteareal + oppbygging av områdelekeplass 1000m<sup>2</sup> (50m x 20m) innenfor B9 og B10. Reguleringsbestemmelser pkt 3.4.1.
- Kostnader for tomteareal + oppbygging av nærmiljøpark 500m<sup>2</sup> (50m x 10m) innenfor B9 og B10. Reguleringsbestemmelser pkt 3.4.2.
- Kostnader med parkeringsanlegg under terreng for anslagsvis 150 biler, hvorav 15 HC plasser. I tillegg parkering for anslagsvis 230 sykler.
- Bidrag med andel kostnader for alle felles infrastrukturtiltak med unntak av SKV14 og SF3.

Denne kombinasjonen gjør det vanskelig å se at området kan utvikles på en økonomisk forsvarlig måte.

## Forslag til nye rammer for B9, B10 og B11

Rammene for B9, B10 og B11 må endres til;

- B9 – 220% BYA med 3-4 et mot Sagaveien og 4-6 et mot Moerveien
- B10 – 200% BYA med 3-4 et mot Sagaveien og 4-6 et mot Moerveien
- B11 – 180% BYA med 3-4 et mot Sagaveien og 4-6 et mot Moerveien

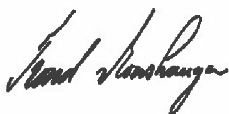
Dette vil gi en utnyttelse på 134% BRA-S, som fortsatt er 25% lavere enn BS5 og BS6 med 177% BRA-S.

Videre så anmodes det om:

- Avsette 12% av tomteareal til grøntarealer
- Kostnader for tomteareal + oppbygging av områdelekeplass 1.000m<sup>2</sup> innenfor B9 og B10, hvor utforming bestemmes i detaljreguleringen. Reguleringsbestemmelser pkt 3.4.1.
- Kostnader for tomteareal + oppbygging av nærmiljøpark 500m<sup>2</sup> overføres fra B9 og B10 til BS5, BS6 eller B12. Utformingen bestemmes i detaljreguleringen. Reguleringsbestemmelser pkt 3.4.2.
- Parkeringsanlegg under terreng for maks 140 biler, hvorav 10% HC plasser. I tillegg parkering for anslagsvis 200 sykler.

Vi har tillitt til at rammebetingelsen for B9, B10 og B11 harmoniseres med omliggende boligområder, slik at vi kan realisere et kvalitetsområde i hjertet av Ås sentrum.

Med vennlig hilsen  
**GloMar Eiendom AS**



**Trond Monshaugen**  
Daglig leder / sivilingeniør

██████████  
██

# Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: HMNIA2

Registrert dato: 15.08.2019 10:33:49

Antall vedlegg: 4

## Innledning

Uttalelsen gis

På vegne av foretak/lag/forening

Opplysninger om foretak/lag/forening

Organisasjonsnummer

971256141

Foretak/lag/forening

Ås IL

Adresse

Postboks 167

Postnummer

1431

Poststed

ÅS

Telefon

E-post kontakt

## Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt hørings-saken i adressert sending fra kommunen

Nei

Navn på hørings-saken

Sak 14/02222 R-287 Områderegeringsplan for Ås sentralområde

Sak 17/02319 R-320 Detaljregulering for Norderås førerhundskole

Sak 17/01367 R-323 Detaljregulering for Norbyveien drivstoffstasjon

Sak 17/01900 R-328 Områderegeringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås

Uttalelse

Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

## Vedlagt dokumentliste

Ås IL\_Høringsuttalelse\_Områderegeringsplan\_rev1.docx

Knudtsen\_Reguleringsplan F v9 v2014 v2018.pdf

Knudtsen\_Notat.pdf



**Siv.Ing. Per Øivind Fredheim - MRIF**

Rådgivende Ingeniør - Geoteknikk, Bakkafaret 7 H, 0280 Oslo, Tlf/Fax: 22 731659 Mob 900 63770.  
Bankgiro nr: 6228.11.26224. Foretaksnr: 974502046 MVA.

**TELEFAX / MINIBREV**Til: ARHITEKTHUSETFax. Nr: 64943172Att: K.H. KNUDSEN

Vedr:

Klosterjardet - Ås kommune.Overseender rapport - gr. undersøkelser.Dato: 16.12.1999

Sendingen består av 11 sider inkl. denne.  
(Vennligst ta kontakt dersom ikke alle sider er mottatt.)

Også sendt pr. post Ja

---

## **Siv.Ing. Per Øivind Fredheim**

Rådgivende Ingeniør - Geoteknikk, Bekkefaret 7 H, 0280 Oslo. Tlf/Fax: 22 731659 Mob 900 53770.  
Banklironr: 6226.11.26224. Foretaksnr: 974502046 MVA.

---

**RAPPORT 99019-01**  
16.12.1999

**Vedr. Moerfordet - Ås kommune. Grunnundersøkelser.**

Vedl: tegn. 99019 -01/-07

99019-01/side 2

**INNLEDNING.**

Fra firmaet Arkitekthuset v/ Ark. Knut H. Knudsen har jeg fått i oppdrag å foreta undersøkelser av grunnforholdene på deler av Moerjordet i Ås kommune. Området ligger langs jernbanelinjen ca. 350 m syd for Ås stasjon, og er i dag dyrket mark.

Området er tenkt bebygget med en kombinasjon av næringsbygg og boligbygg.

**DREIE/TRYKK-SONDERINGER. GRUNNE SKOVLEBORPRØVER.**

Det er utført i alt 19 stk. dreie/trykk-sonderinger, beliggende i et rutenett på 50 x 50 m<sup>2</sup>. Ved denne type sonderinger drives borstålet ned med standardisert rotasjons- og synkningshastighet, med kontinuerlig registrering av bormotstand. Sonderingene gir ikke data som kan tallfeste grunnens geotekniske egenskaper. Bormotstanden gir grunnlag for en erfaringsmessig vurdering av massene, samt informasjon om lagdeling og variasjoner over et område som helhet.

Enkelte av sonderingene er ført ned til stans mot antatt fjell. I noen tilfelle er sonderingen avsluttet ved høy bormotstand i faste sand/grusmasser, mens andre er avsluttet ved ønsket bordybde i dybder på 16-20 m.

Bordiagrammene er vist i profiler på tegn. 99019-02 til -04.

Ved pkt. 1, 8 og 12 er toppsonen undersøkt ved opptak av omrørte skovleborprøver ned til 3 m. Lab-data fra disse prøvene finnes på tegn. -05 til -07.

Borpunktene er stukket ut ved siktelinjer fra omkringliggende bebyggelse og utmål fra gangveien langs jernbanelinjen, og nivellert med utg.pkt. i P.p. 2372 med H = 100.997 m, oppgitt av Ås kommune. Punktene beliggenhet - påført boret dybde og koter for terreng og evt. antatt fjell - er vist på tegn. -01.

**STORE VARIASJONER I FJELLDYBDER - FRA 3-4 M OPP TIL HENIMOT 40 M. SVAKT UTVIKLET TØRRSKORPE, BLØT KVIKKLEIRE VENTES PÅ STORE DELER AV OMRÅDET.**

Størstedelen av det området som er undersøkt ligger mellom kote +90.5 og +92.5. Terrenget stiger endel mot syd-vest, og ved pkt. 19 ligger terrengt på henimot kote +98.

Det er registrert store variasjoner i fjelldybden på området. Ved pkt. 19, nær høydedraget i syd, og ved pkt. 16, nærmest Bekkeveien, er dybdene til antatt fjell på henholdsvis 3.4 og 4.7 m; tilsvarende kote + 94.3 og +90.4, mens det ved pkt. 7 er boret 37.6 m til stans mot antatt fjell på kote +53.1.

På den lavestliggende delen har bordiagrammene en form som klart indikerer kvikkleireavsetninger i stor mektighet.

Flere av diagrammene viser forekomster av lag/lommer med fastere sand/grusmasser i noe varierende dybder; lagtykkelsener opptil 2.5 m er registrert.

Forholdene synes å kunne være noe gunstigere lengst nord på tomten; kfr. diagrammene fra pkt. 1, 9 og 10.

Disse viser høyere bormotstand enn hva som er typisk for områdene lenger syd, og er heller ikke karakteristiske for kvikkleire.

Diagrammene indikerer også en svært lite utviklet tørrskorpe, noe som bekreftes av skovleborprøvene. Under et matjordlag på 20-40 cm finnes tørrskorpepregede masser ned til et nivå mellom 1.1 og 1.3 m. fulgt av en overgangssone med avtagende fasthet ned til ca. 1.6 m. I nivåer under dette er det ved SK 8 målt vanninnhold på ca. 40% og en omrørt fasthet på 1.6 kPa, mens det ved SK 12 ble målt et vanninnhold på 33-37% og omrørt fasthet ned mot 3 kPa. Ved SK1 - utført lengst nord - er forholdene i toppsonen vesentlig gunstigere. Vanninnholdet lå her under 30% og laveste omrørte fasthet ble målt til 15 kPa.

**FREMTIDIG UTBYGGING/FUNDAMENTERING.**

På størstedelen av det området som er undersøkt må grunnforholdene betegnes som vanskelige. Grunnen forventes for en stor del å bestå av bløt, setningsømfintlig kvikkleire, og man må regne med at alle laster av noen størrelse må føres ned på peler til fjell. Selv moderate oppfyllinger kan gi større setninger enn hva som normalt kan aksepteres, og det kan også bli nødvendig å utføre gulv som frittstående konstruksjoner. En fundamentering direkte på løsmassene på disse områdene ville trolig forutsette en tilnærmet fullt kompensert fundamentering, og vil bare være aktuelt for relativt lett bebyggelse.

Det er ikke registrert kvikkleire i de øverste 3 m, men ved gravedybder større enn ca. 1.5 m vil man ha brutt gjennom lømskorpen og det meste av overgangssonen, og vil stedvis komme ned i forholdsvis bløt leire med lav omrørt fasthet.

På den nordligste delen av området synes forholdene å være noe gunstigere, og det utelukkes ikke at man her kan fundamenterer lettere bygg direkte på løsmassene.

**SUPPLERENDE UNDERSØKELSER.**

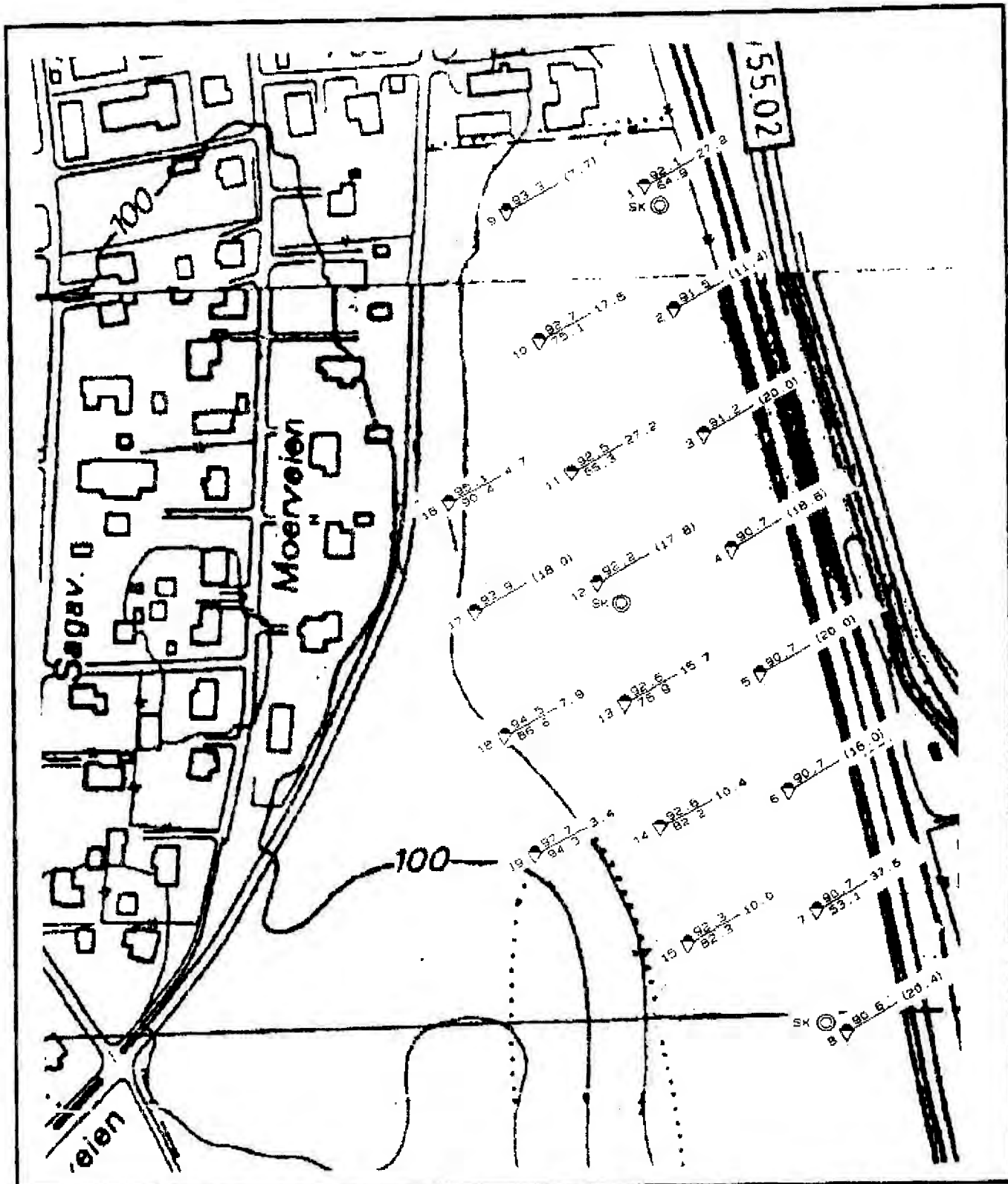
Det foreligger pr. i dag ikke en konkret utbyggingsplan, og det er foreløpig ikke tatt opp uforstyrrede prøver av massene for lab-analyse. Slike prøver er en forutsetning for en bestemmelse av grunnens styrke- og setningsegenskaper.

Det anbefales imidlertid å vente med denne type undersøkelser til et konkret prosjekt foreligger, for lettere å kunne vurdere et fornuftig omfang og hensiktsmessig plassering av slike prøver.

Oslo, 16.12.1999

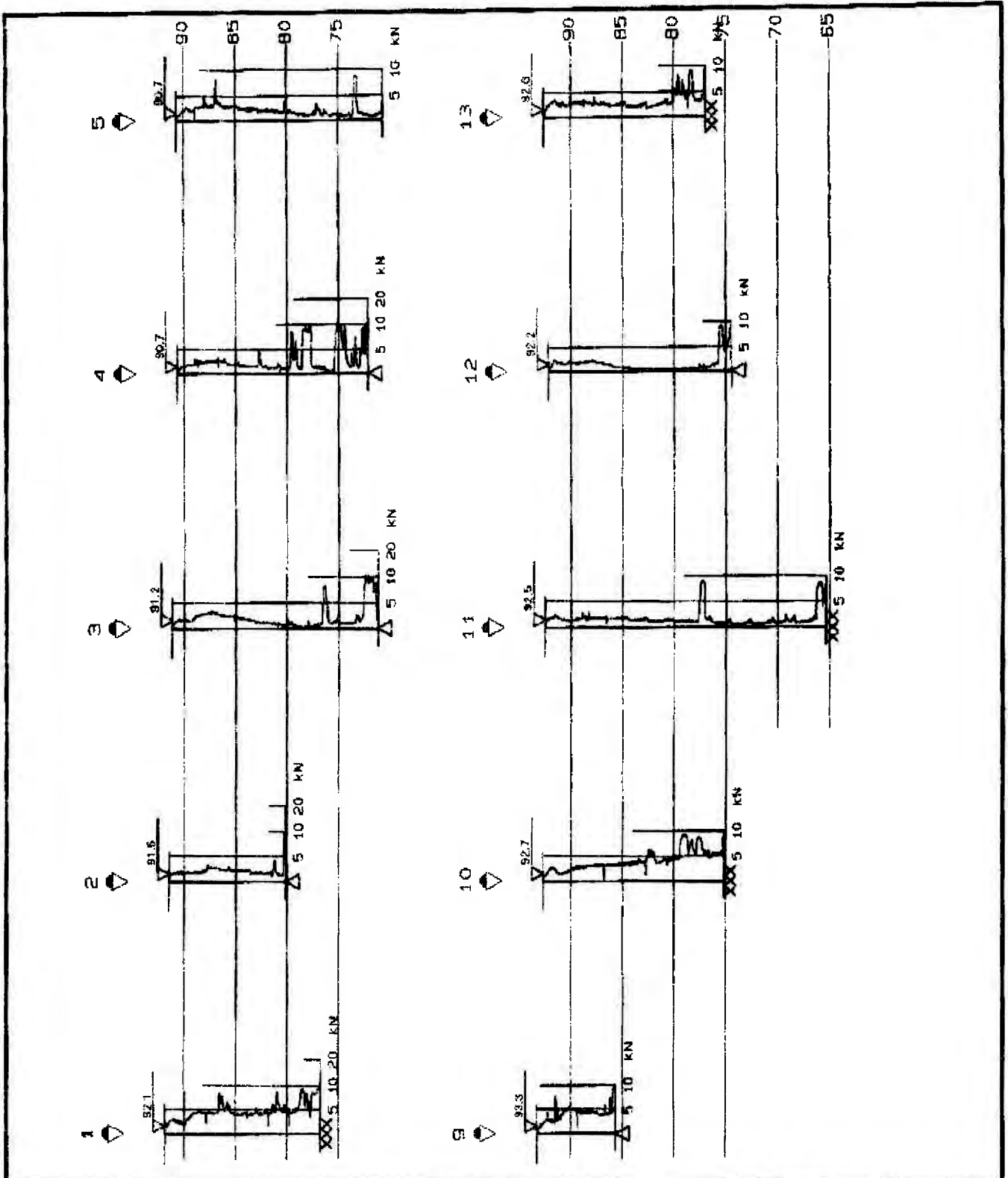


Per Øivind Fredheim

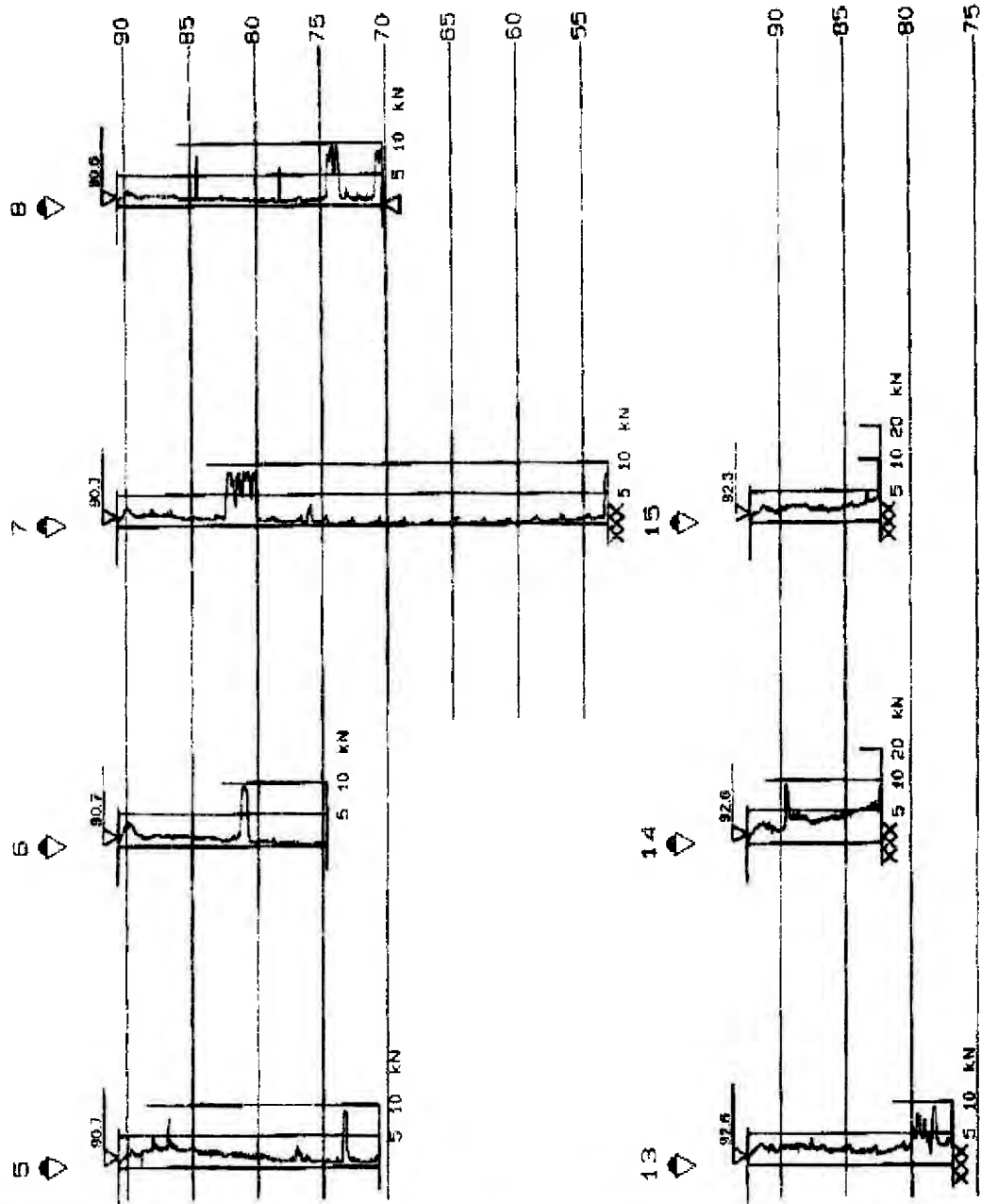


<b>BORPLAN</b>	Hull	X-koordinat	Y-koordinat
	M. St.	Grv. at	Urt
<b>MOERJORDET - ÅS KOMMUNE.</b>	1: 2000	Logg. nr.	Kont.
	Borplan		
<b>SIVILINGENIØR MRIF PER ØIVIND FREDHEIM GEOTEKNISK KONSULENT</b>	J. nr.	TEGN. NR.	
	Tegn. dato	<b>99019-01</b>	
	7.12.1999		

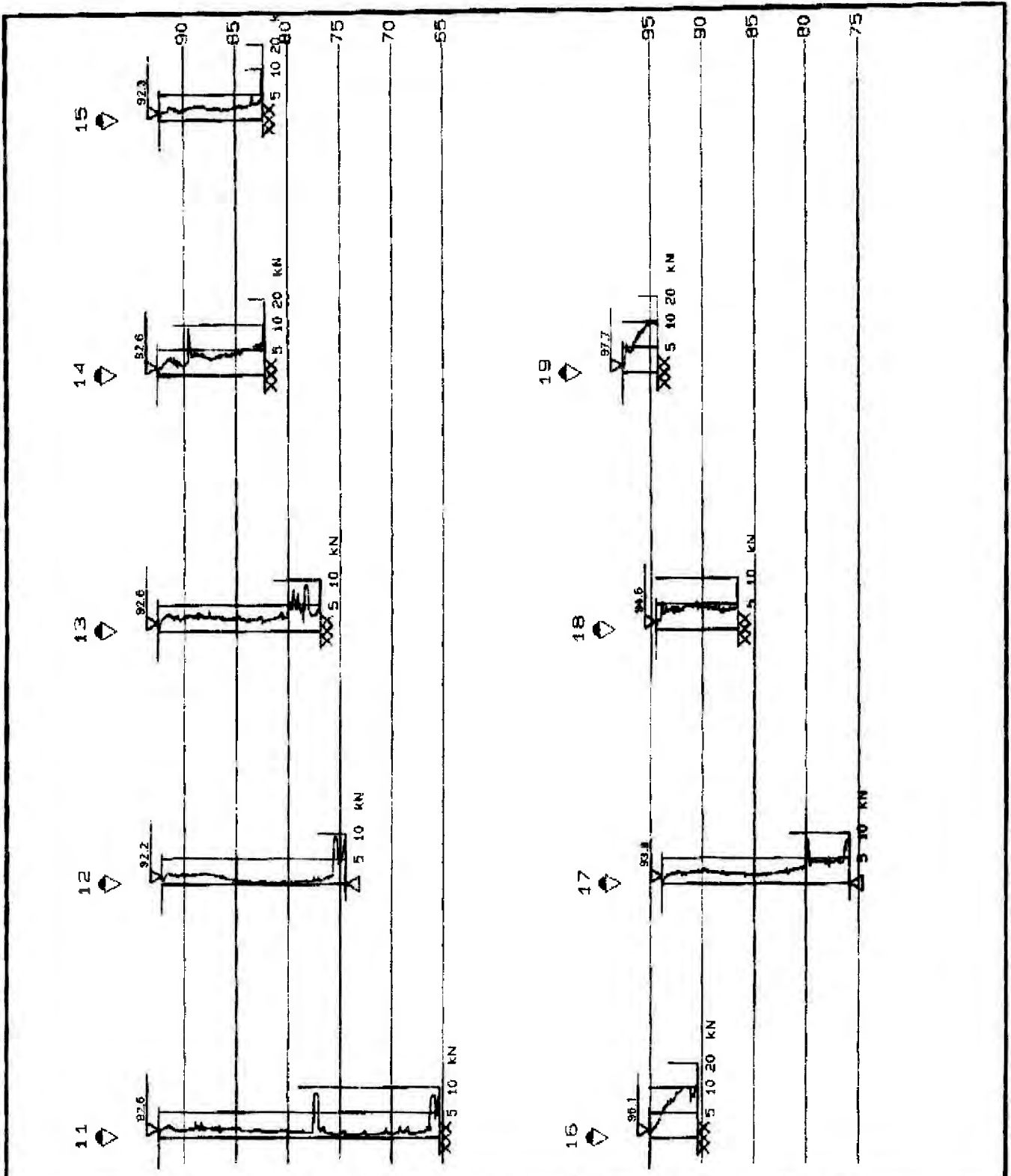




<b>DREIE/TRYKK-SONDERINGER</b>	Hub	X-koordinat	Y-koordinat
	M. St. M 1:500/L 1:1000	Grv. nr.	Utf.
<b>MOERJORDET - ÅS KOMMUNE.</b>	Berømt	Logg. nr.	Kont.
	J. nr. 99019	<b>TEGN. NR: 99019-02</b>	
Tegn. dato 7.12.1999			

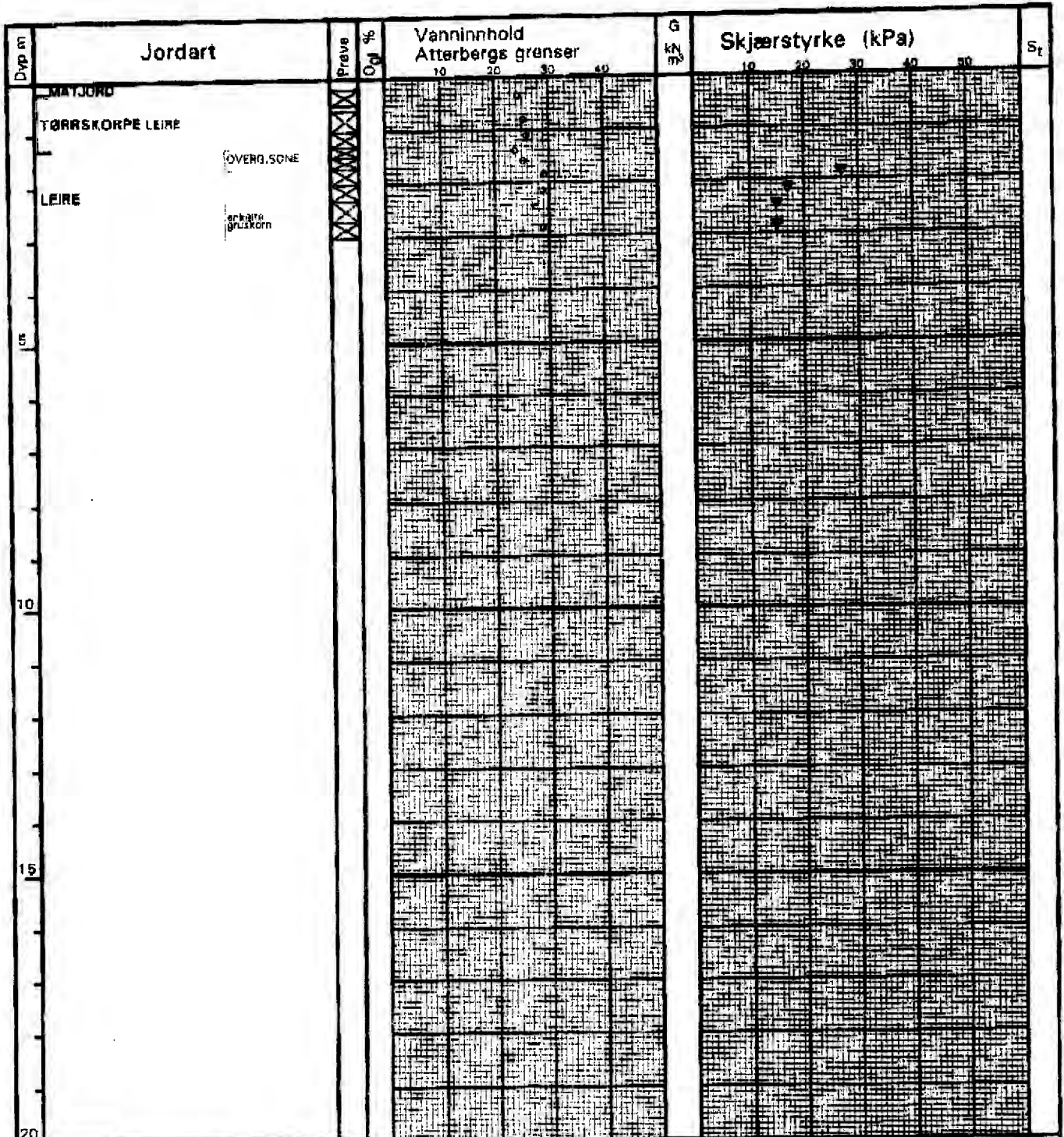


<b>DREIE/TRYKK-SONDERINGER</b>	Hull	X-koordinat	Y-koordinat
	M.st.	Grv.nr	Vt
<b>MOERJODET - ÅS KOMMUNE.</b>	H 1:500/L 1:1000	Logg.nr.	Korr.
	Ørperen		
<b>SIVILINGENIØR MRIF PER ØIVIND FREDHEIM GEOTEKNISK KONSULENT</b>	J.nr	TEGN. NR.	
	Tegn.date	<b>99019-03</b>	
	7.12.1998		



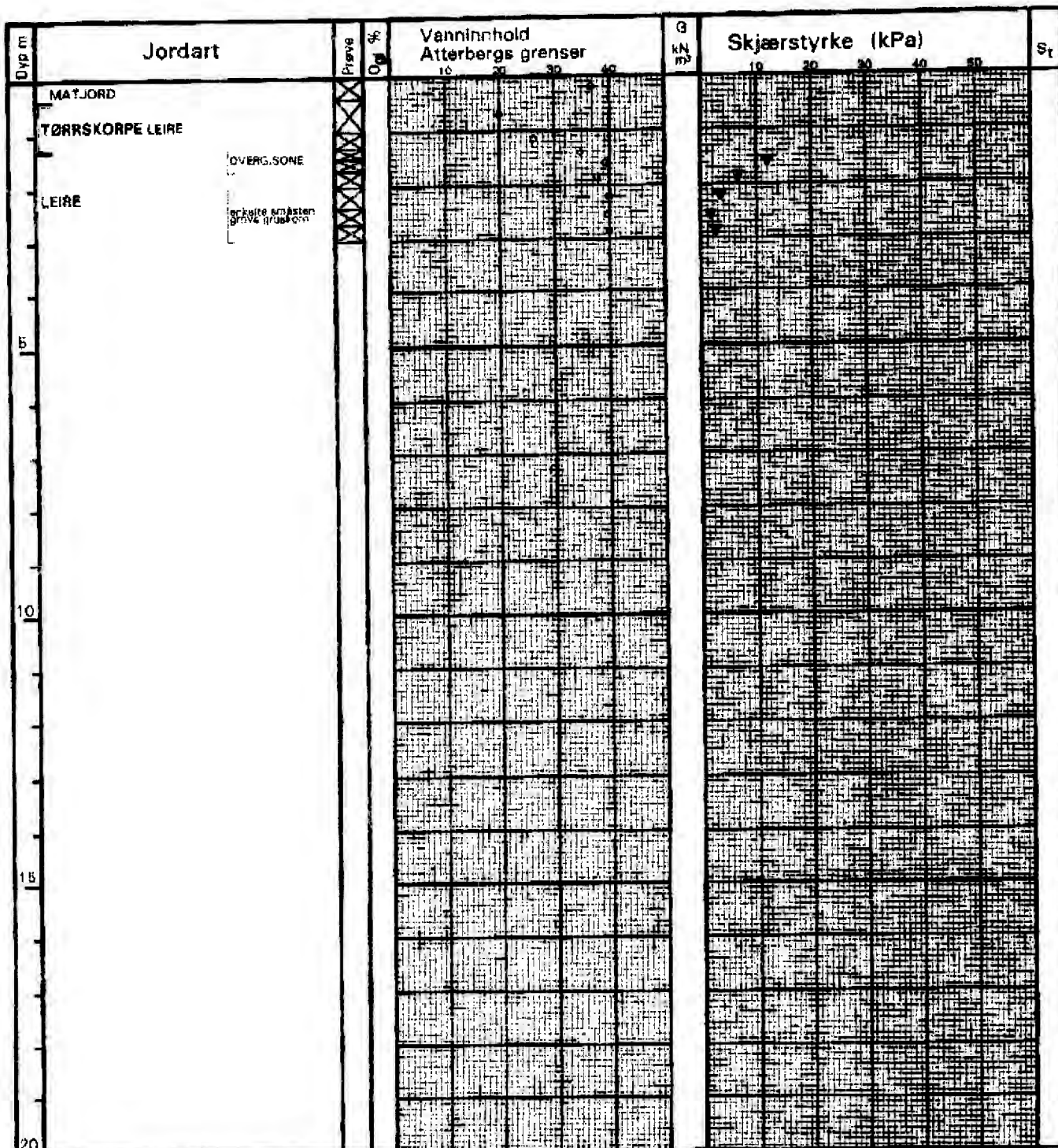
<b>DREIE/TRYKK-SONDERINGER</b>	Full	X-koordinat	Y-koordinat
	M.St. H 1:500/L 1:1000	Drv.st	Utf
<b>MOERJORDET - ÅS KOMMUNE.</b>	Berplan	Lagg.nr	Konstr.
	J.nr. 99019 Tegn.date 7.12.1999	TEGN. NR: <b>99019-04</b>	

SIVILINGENIØR MRIF  
**PER ØIVIND FREDHEIM**  
GEOTEKNISK KONSULENT



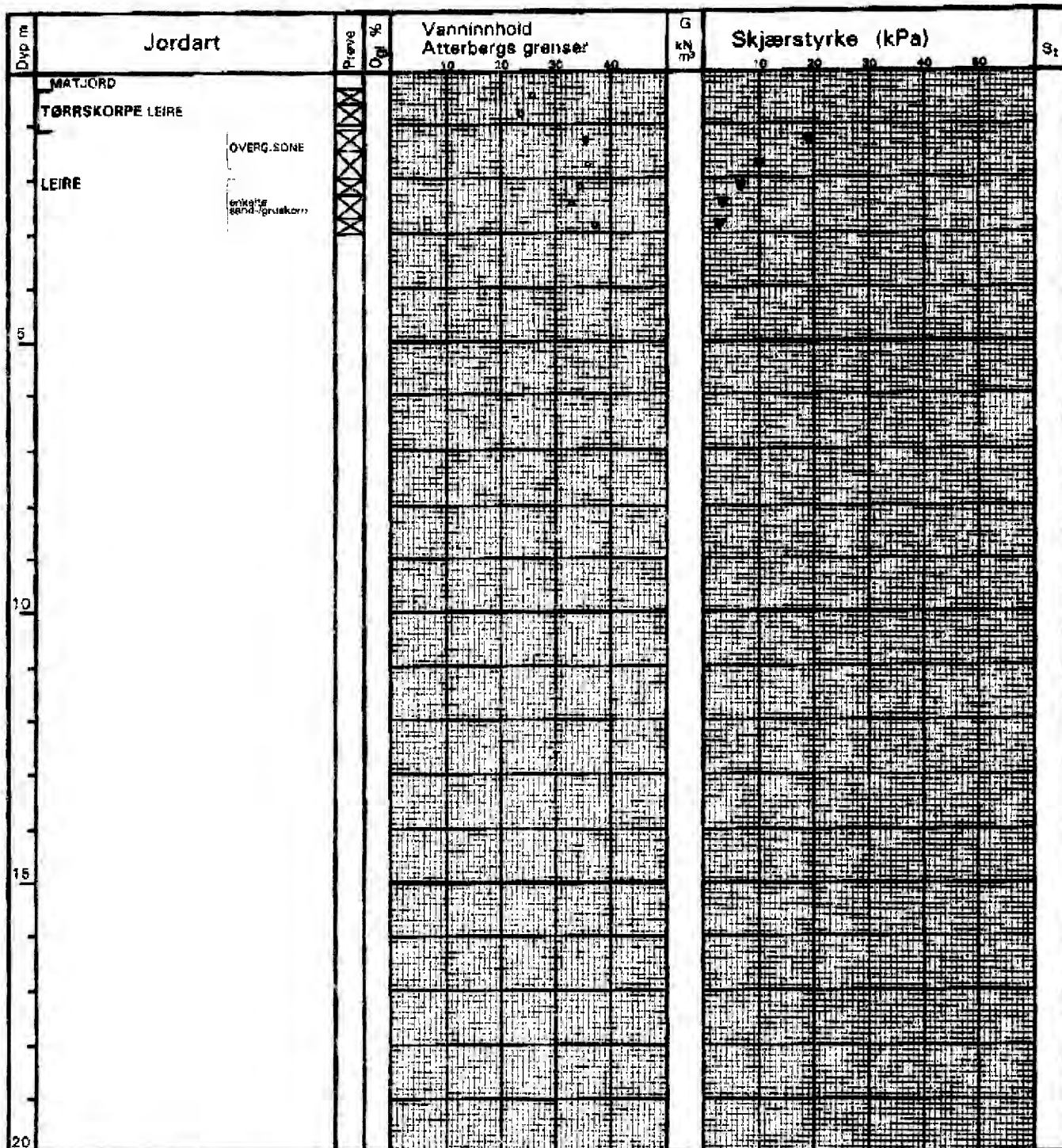
- |  |                                |  |                    |  |                |
|--|--------------------------------|--|--------------------|--|----------------|
|  | VANNINNHOLO/ATTERBERGS GRENSER |  | KONUS, UFORSTYRRET |  | GLØDETAP       |
|  | ROMVEKT                        |  | KONUS, OMRØRT      |  | SENSITIVITET   |
|  | TRYKKFORSØK/BRUDEFORMASJON     |  | TREAKS, AKTIV      |  | ØDOMETERFORSØK |
|  |                                |  | TREAKS, PASSIV     |  | KORNFORDELING  |

<b>BORPROFIL</b>	Hull	X-koordinat	Y-koordinat
	SK 1		
	Føring	Ørv. nr	Oppstak
MOERJORDET - ÅS KOMMUNE.	92.1		Skovl
	Borplan	Lab	Kont.
SIVILINGENIØR MARIF <b>PER ØIVIND FREDHEIM</b> GEOTEKNISK KONSULENT	Anr.	PROJ. NR.	
	99019 Fagn.Dato 14.12.99	<b>99019-05</b>	



	VANNINNHOLD/ATTERBERGS GRENSE		KONUS, UFORSTYRRET		GLØDETAP
	ROMVEKT		KONUS, OMRØRT		SENSITIVITET
	TRYKKFORSØK/BRUDEFORMASJON		TREKKS, AKTIV		ØDMETERFORSØK
			TREKKS, PASSIV		KORNFORDELING

<b>BORPROFIL</b>	Full	A-koordinat	N-koordinat
	SK 8		
<b>MOERJORDET - ÅS KOMMUNE.</b>	Føring	Øv. st.	Ødptek
	90.6		Skovl
	Borplan	Lab.	Kontnr.
<b>SIVILINGENØR MRIF</b>	J.nr.	FORM NR:	
<b>PER ØIVIND FREDHEIM</b>	99019	<b>99019-06</b>	
<b>GEOTEKNISK KONSULENT</b>	Føgn. Dato		
	14.12.99		



	VANNINNHOLD/ATTERBERGS GRENSER		KONUS, UFORSTYRRET		$G_{gl}$ GLØDETAP
$G$	ROMVEKT		KONUS, OMRØRT	$S_t$	SENSITIVITET
	TRYKKFORSØK/BRUDEFORMASJON		TREKKS, AKTIV	$I_{\theta}$	ØDOMETERFORSØK
15			TREKKS, PASSIV	$I_K$	KORNFORDDELING
10					
5					

<b>BORPROFIL</b>	Nr	SK-1007d	V-lyst
	SK 12		
MOERJØRDET - ÅS KOMMUNE.	Fartreng	Driv. st	Dagbok
	92.2		Skovl
	Skjæplan	Las	Kont.
SVILINGENIØR MRIF <b>PER ØIVIND FREDHEIM</b> GEOTEKNISK KONSULENT	J.Nr.	TEGN. NR.	
	99019	<b>99019-07</b>	
	Tegn. Dato		
	14.12.99		

## MOER IDRETT

Moerjordet er idag regulert til boliger og næring.

Arealet er i overkant av 30 daa. Området er regulert for boligbebyggelse.

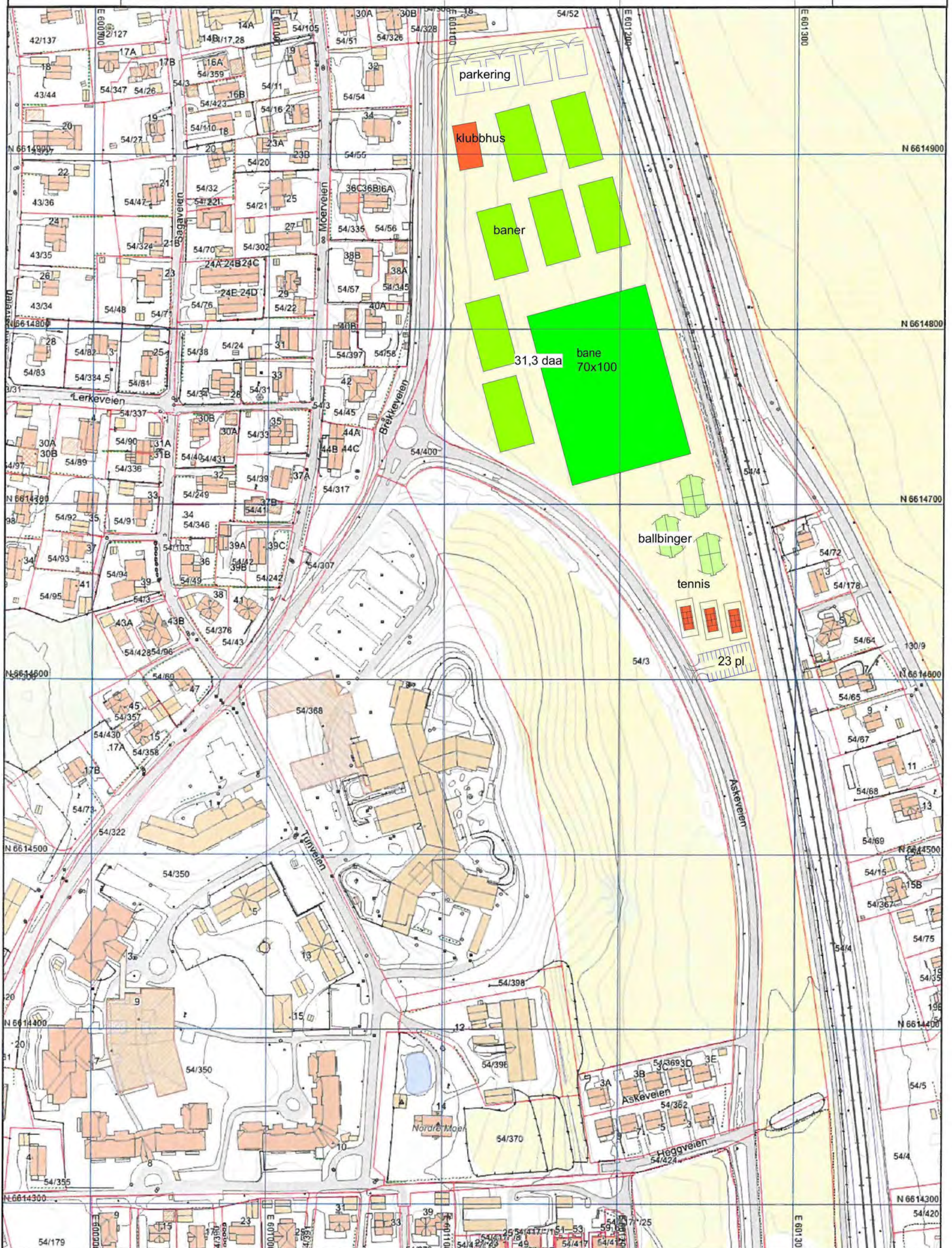
Området er sentralt, beliggende mellom Brekkeveien og jernbanen. Spesielt er nærheten til Ås jernbanestasjon viktig.

Grunnforholdene her er svært problematisk for bebyggelse. Det må bygges høyt dersom det skal kunne forsvares med pæling til fjell, eller små lave lette hus som kan flyte i tørrskorpa. Det er en tørrskorpe på ca 2 meter over kvikkleire, med stor avstand til fjell.

For boliger er det problem med støy, både trafikkstøy fra Brekkeveien og jernbanen.

Jernbaneverket har tidligere nektet at det oppføres støyskjerm på deres område, p.g.a. dårlige grunnforhold her.

I Ås er det et stort behov for idrettsanlegg, spesielt for barneidrett. Ser at bl. annet Frogn med flere har store områder, hvor det er mange baner som egner seg for å arrangere fotballcup etc. for mange lag på en gang. Området vil kunne bli en stor ressurs for befolkningen i Ås, både for den oppvoksende generasjon og andre. Området vil bli åpnet opp for turgåere, joggere etc. Utforming av området kan skje i samarbeide med idretten i Ås







Til Ås kommune

## Høringsuttalelse fra Ås IL om områdereguleringsplan Ås sentrumsområde

Vi viser til høringsdokument datert 30.5.2019

Vi viser også til høringsuttalelse fra Ås Idrettsråd av 9.8.2019, samt eget innspill fra Ås IL fotball, som vi begge stiller oss bak.

Til tross for en generelt sett god daglig kommunikasjon mellom kommunen og idretten, savner vi en helhetlig dialog om den langsiktige og helhetlige utviklingen av Ås som en god og fremtidsrettet kommune for idrettsaktivitet for flest mulig. Det er færre barn og unge som driver med organisert idrett i Ås sammenlignet med våre nabokommuner, noe som i hovedsak skyldes mangel på idrettsanlegg. Det betyr at idretten i Ås ikke kan tilby det tilbudet vi ønsker innenfor kommunens grenser.

I likhet med Idrettsrådet finner vi grunn til atter en gang å peke på det skrikende behovet for et nytt svømmeanlegg i kommunen, og det relativt sett lave antallet fotballbaner. Vi er glad for at hallkapasiteten kommer til å bli sterkt forbedret de nærmeste årene. Vi finner likevel grunn til å understreke behovet for en mer gjennomtenkt og helhetlig arealplanlegging for den videre utvikling av idrettsanlegg i kommunen.

I den foreliggende områdereguleringsplanen for Ås sentrum savner vi en analyse av behovene for fysisk aktivitet når befolkningstettheten i sentrum øker og hvordan attraktive anlegg for fysisk aktivitet kan skape liv og gode møteplasser i et levende sentrum.

Vi savner også en analyse av idrettens framtidige utvikling og tilhørende behov på anleggssiden i en voksende kommune. Ikke minst Ås idrettsråd har målbåret idrettens ønsker om en utvikling som imøtekommer nye generasjoners idrettspreferanser. Så vel den organiserte som den uorganiserte idretten representerer en meget stor bredde mht. aktivitet, og som sannsynligvis som vil øke i de kommende år. En kommune med et mangfold av aktiviteter å tilby barn og unge (og voksne), vil være en attraktiv kommune å bo i. Da trengs anlegg som både er egnet og tilgjengelige. Tilgjengelighet handler i stor grad om avstand til/fra bolig, skole/barnehage og transport. Idrettsanlegg i Ås bør i størst mulig grad ligge sentrumsnært for å unngå behov for biltransport. Vi mener også at det er viktig at man leter nøye etter muligheter for å utnytte arealer og områder som allerede ligger nært eksisterende idrettsanlegg.

Til tross for den pågående og nylige utbyggingen av skoletilknyttede flerbrukshaller, ser vi dessverre at behovet for innetreningsplass for små og store likevel ikke er oppfylt. Eksempelvis er vi bekymret for den videre utviklingen av vårt tilbud til de yngste gjennom vår idrettsskole. Fra neste år vil vi stå uten gymsal i og med stenging av Åsgård skole. Vi opplever hvert år en kamp om gymsalplasser for idretter som ikke prioriteres i de større idrettshallene (eksempelvis friidrett, Friskis og Svettis, trim- og styrkegrupper).

Både idrettsrådet og Ås IL har tidligere anbefalt at en videre utvikling av idrettsanlegg fortrinnsvis bør skje i nærheten av eksisterende idrettsarena/ Ås stadion. Som Idrettsrådet mener vi derfor at det i områdene B1, B2, B3 og BAA i sentrumsplanen burde ha vært lagt inn arealer for idrettsformål.

I tillegg mener vi at vedlagte innspill og skisse utarbeidet av Arkitekthuset AS v/ Knut H Knudtsen er såpass interessant at kommunen burde gå en runde til for å vurdere om dette arealet kunne vært omregulert til område for idrett og friluftsliv.



Ås, 15.8.2019

Mvh

Eli Katrina Øydvin,  
styreleder Ås IL

Sign.

# Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: YBC3Y7

Registrert dato: 15.08.2019 13:28:38

Innledning	
Uttalelsen gis	
<input checked="" type="radio"/> Personlig	
Opplysninger om innsender	
Fornavn Hanne Fjeldstad	
Etternavn Macdonald	
Adresse Løkkeveien 1A	
Postnummer 1434	Poststed ÅS
Telefon	
E-post [REDACTED]	

Uttalelse
Har du/dere fått tilsendt hørings-saken i adressert sending fra kommunen
<input checked="" type="radio"/> Nei
Navn på hørings-saken
<input checked="" type="radio"/> Sak 14/02222 R-287 Områderegeringsplan for Ås sentralområde
<input type="radio"/> Sak 17/02319 R-320 Detaljregulering for Norderås førerhundskole
<input type="radio"/> Sak 17/01367 R-323 Detaljregulering for Norbyveien drivstoffstasjon
<input type="radio"/> Sak 17/01900 R-328 Områderegeringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås
Uttalelse
<input checked="" type="radio"/> Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under
<input type="radio"/> Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg
Uttalelse til saken
<p>På et overordnet nivå vil vi berømme kommunen for helhetlig tankegang og fokus på grønne områder. Vi mener likevel det er uheldig at Ås kommune har gått med på at Ås skal være et regionalt knutepunkt som legger for sterke føringer på hvordan det skal fortettes i Ås. Det er synd at den unike småhusbebyggelsen i sentrum står i fare for å forsvinne når det er egnede områder for utbygging langs aksene til bussrute 510.</p> <p>Rent konkret har vi et innspill vedrørende området mellom fylkesveien og Gamleveien. Her kan vi lese fra plandokumentene at det er tenkt sentrums- og boligbebyggelse og tomtene ut mot Langbakken er markert som sentrumsformål i plankartet datert 31.05.2019. Vi mener det er svært uheldig at dette området (BS2, BS3, BS4) er delt opp i tre separate små felt, og at dette strider i mot vanlig praksis når det gjelder størrelse på felter. Vi mener at for å legge til rett for en helhetlig utvikling av dette sentrale og viktige sentrumsområdet, bør feltene BS2, BS3 og BS4 slås sammen og sees under ett. Ved å la disse feltene forbli separate risikerer man en flekkvis utbygging med forringede levevilkår for beboerne i Løkkeveien og nærliggende områder,</p>

# Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: RDVFN6

Registrert dato: 15.08.2019 14:23:52

Antall vedlegg: 1

## Innledning

Uttalelsen gis

På vegne av foretak/lag/forening

Opplysninger om foretak/lag/forening

Organisasjonsnummer

911770717

Foretak/lag/forening

Pilares Eiendom AS

Adresse

Wergelandsveien 7

Postnummer

0167

Poststed

Oslo

Telefon

E-post kontakt

## Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt hørings-saken i adressert sending fra kommunen

Nei

Navn på hørings-saken

Sak 14/02222 R-287 Områderegeringsplan for Ås sentralområde

Sak 17/02319 R-320 Detaljregulering for Norderås førerhundskole

Sak 17/01367 R-323 Detaljregulering for Norbyveien drivstoffstasjon

Sak 17/01900 R-328 Områderegeringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås

Uttalelse

Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

## Vedlagt dokumentliste

Høringsmerknad Ås sentrumsplan for Idrettsveien 1.pdf

Ås kommune/Plan, miljø og næring  
Postboks 195  
1431 Ås  
Att:

Ås, 15.08.2019  
Vår ref: 625125-01

## HØRINGSMERKNAD ÅS SENTRUMSPLAN

Viser til planforslag for områdeplan Ås sentrum lagt ut på offentlig ettersyn med frist 15.08.2019. Merknaden til planforslaget er knyttet til gnr. 73 bnr. 45, Idrettsveien 1, og sendes inn på vegne av grunneier COOP Øst SA og eiendomsutvikler Pilares Eiendom AS.

Arkitekt Magnus Berg Jørgensen sendte på vegne av grunneier inn et innspill til planprogrammet for sentrumsplanen «framtiden for Ås sentralområde», hvor det ble lagt vekt på at området nord for Idrettsveien inn mot krysset med sentralveien burde inngå i en områdeplan for Ås sentrum. Det vedtatte planprogrammet la grensen for Ås sentrumsplan langs kanten av Idrettsveien, og planforslaget som ligger ute på høring har tilsvarende avgrensning. Utvikler og grunneier ønsker å bygge ut eiendommen for å tilpasse forretningen til dagens behov og øke antallet boenheter. For å samordne utbyggingen av forretningen her med utviklingen i resten av sentrum på en effektiv måte bes det om at kommunen på nytt vurderer avgrensningen av sentrumsplanen.



*Illustrasjon hentet fra kommunens nettside om framtiden for Ås sentralområde.*

## Dagen planstatus for Idrettsveien 1

Eiendommen gnr. 73 bnr. 45 har etter vedtak av kommuneplanens arealdel 2015-2027 sammen med vedtatt fortetningsstrategi og avgrensningen av forslag til områdeplan for Ås sentrum en i særklasse uavklart planstatus.

I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til nåværende næringsbebyggelse, samtidig som bestemmelsene til reguleringsplanen den ligger innenfor er opphevet i kommuneplanens bestemmelser §1 (R1 Sentralholtet). Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel erstatter tidligere reguleringsbestemmelser. Ifølge bestemmelsen §20 om næringsformål tillates ikke detaljhandel i næringsområder, noe som må sies å være forvirrende ettersom området faktisk var regulert til forretning og er i bruk som dette.

De øvrige arealene som ligger innenfor R1 og utenfor forslaget til sentrumsplan har ikke den samme problemstillingen i og med de er regulert til boligformål og kommuneplanens bestemmelser §18 ivaretar dette formålet (selv om man ser for seg en endring ved fortetting på deler av arealet senere).

### Reguleringsplaner

Hoveddelen av gnr. 73 bnr. 45 er regulert til forretning i reguleringsplanen for Sentralholtet som er opphevet. En mindre del inn mot fylkesveien er regulert til forretning i «Reguleringsplan for del av riksvei 152 - Sentralveien - med tilstøtende områder fra Solfallsveien til Kroerveien», denne planen er fremdeles gyldig.



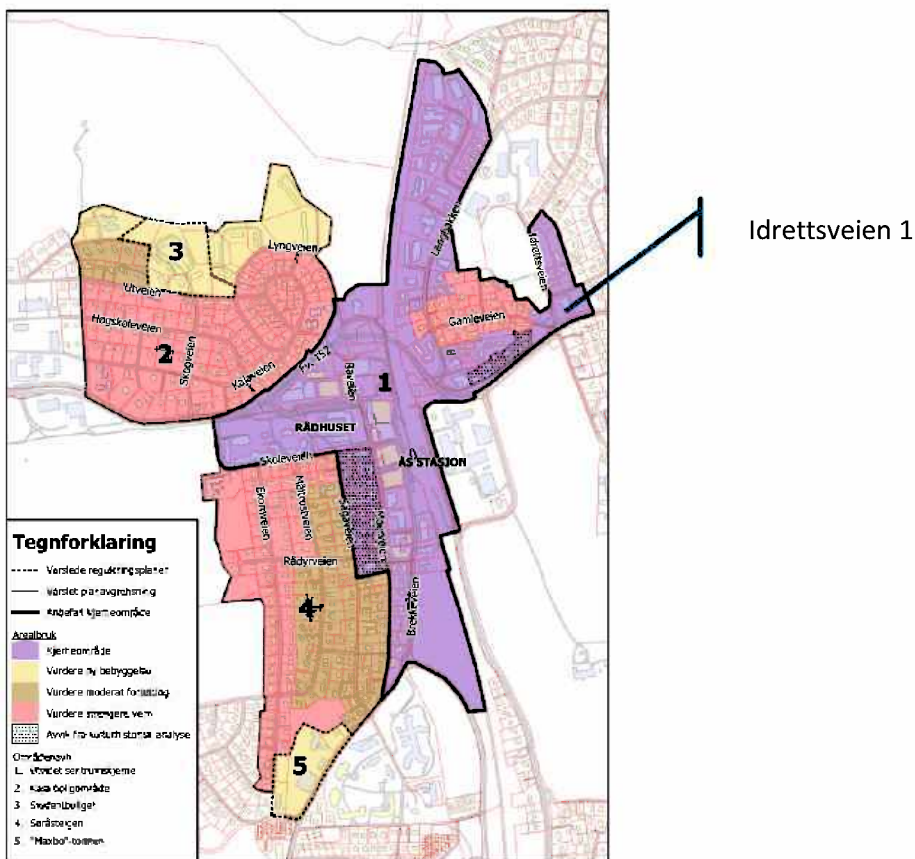
Innenfor planen R1 er denne eiendommen regulert til forretning mens de øvrige er regulert til boligbebyggelse

*Plankart for R1 Sentralholtet, hentet fra Ås kommune.*

### Fortetningsstrategi Ås sentrum

I vedtatt fortetningsstrategi for Ås sentrum, behandlet politisk i 2017 inngår Idrettsveien og nabotomtene som en del av "Sone 1 - Kjerneområde" for fortetting.

Rapport om Vei- og gateplan i Ås fra 2017, som også er et underlag for sentrumsplanen og fortetningsstrategien, viser til at Idrettsveien 1 ligger tett inntil hovedåren for kollektivtransport og langs en fremtidig sykkelvei.



Illustrasjon av justert fortløpsstrategi for Ås sentrum vedtatt av kommunestyret, kilde: Ås kommunes nettside.

## Eksisterende forhold

### Terreng

Idrettsveien møter Sentralveien i bakken fra Ås sentrum opp til Kroerveien. Krysset ligger i overgangen der hvor det bratte terrenget fra Kroerveien starter å slake ut mot daldraget med jernbanen og sentrum. Terrenget heller mot vest gjennom tomten mot Idrettsveien. Dette medfører at det er mulig å legge et relativt stort bygningsvolum som henvender seg mot Idrettsveien og sentrum uten at dette blir tilsvarende dominerende mot bakenforliggende boliger.

### Bebyggelse

Idrettsveien 1 er i dag bebygget med en liten dagligvareforretning (COOP Prix) og 4 boenheter over del av forretningen. Arealet mellom forretningen og Idrettsveien benyttes til bakkeparkering.

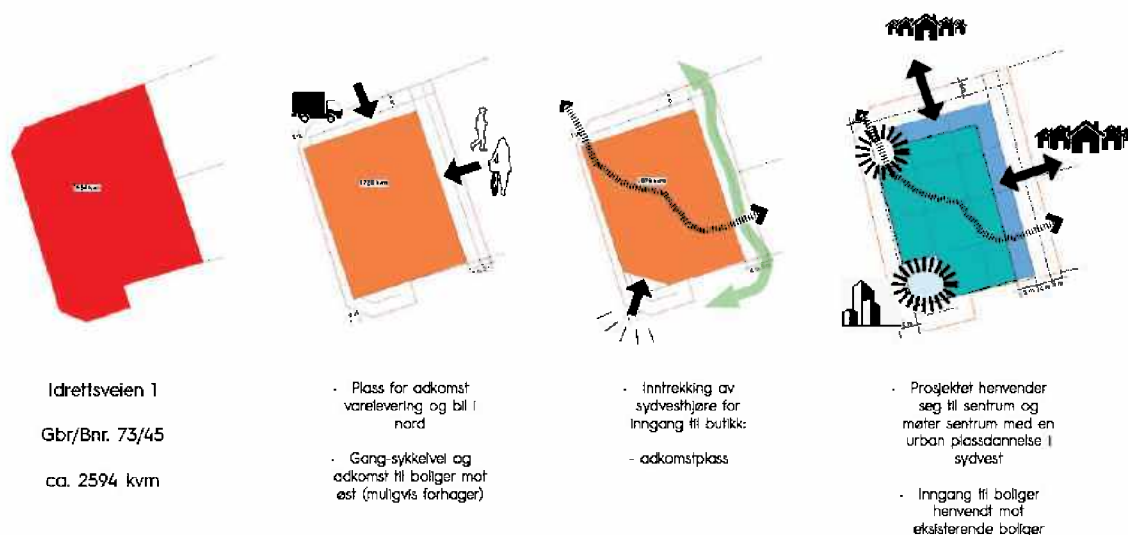
### Beliggenhet

Idrettsveien 1 ligger 500 m fra togstasjonen, i gangavstand fra trafikknutepunkt og sentrum med alle nødvendige servicefunksjoner. Dagens forretning ligger i overgangssonen mellom frittliggende småhusbebyggelse og arealene som visuelt tilhører sentrum.

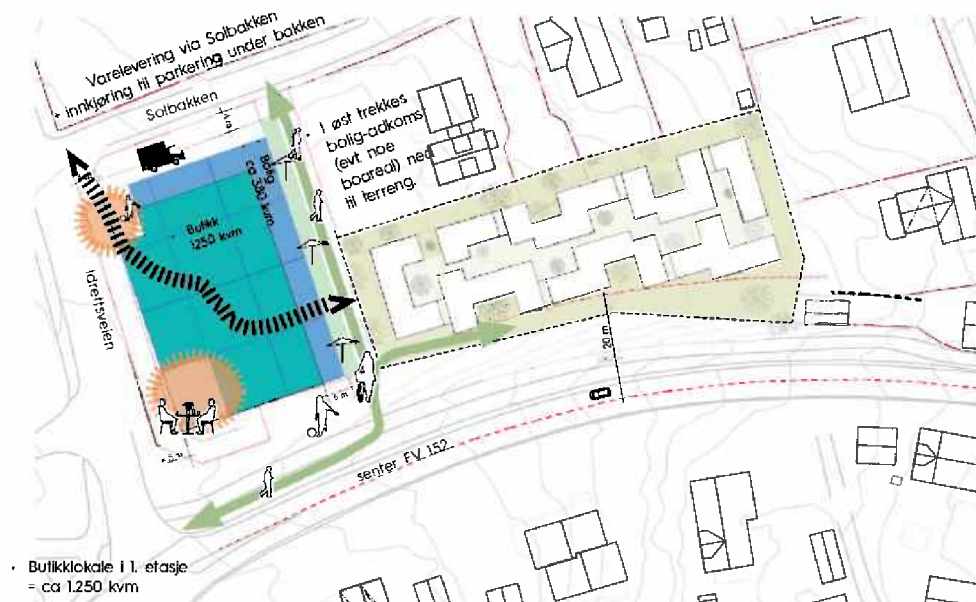
Idrettsveien er en viktig forbindelse mellom sentrum og skole / idrett og blir mye benyttet av barn og unge. Idrettsveien 1 ligger i krysset med fv. 152, Sentralveien, som er den viktigste lokale mobilitetsåren i Ås. Den binder tettstedet sammen lokalt, og sikrer god påkobling til det regionale veisystemet. Idrettsveien 1 markerer inngangen mot sentrum langs fylkesveien.

## Mulig fremtidig situasjon

COOP Øst SA og eiendomsutvikler Pilares Eiendom AS ser for seg en mer utpreget kombinert bruk i fremtiden, og ønsker at området kan reguleres til sentrumsformål eller kombinert formål bolig/forretning. De ønsker en mulighet for å utvikle Idrettsveien 1 fra monofunksjonell og bilbasert dagligvareforretning til en kvartalsbebyggelse med en balansert blanding av bolig og forretning (dagligvare) med høyere utnyttelse og sentrums karakter.



Skisse av mulig organisering av ulike plan på tomten, kilde: A-lab for Bomera AS



Skisse av mulig organisering av arealer og bevegelseslinjer på bakkenivå på tomten, kilde: A-lab for Bomera AS

Terrenget og lokalisering i krysset med Sentralveien legger ifølge utviklerne til rette for at Idrettsveien 1 kan oppgraderes til en moderne forretning med parkering i underetasje og i tillegg boliger over forretningen. Flere boliger vil supplere eksisterende eneboligområde med nye boligtyper og gi grunnlag for en variert beboersammensetning. Nærbutikken vil kunne oppgraderes og utvikles til å bli et naturlig møtested for nabolaget. Atkomstsituasjonen inn til forretningen vil kunne forbedres, noe som vil gi en tryggere trafikal situasjon for mange trafikanter.



## **Bakgrunn for ønsket bruk og utnyttelse av eiendommen**

Det er ifølge prognosene, som ble meget effektivt presentert i kommunens film om sentrumsutviklingen, et stort antall nye innbyggere som skal finne en bolig i Ås de nærmeste årene. Nasjonale retningslinjer og regional plan for areal og transport legger opp til at nye boliger fortrinnsvis skal lokaliseres rundt tettsteder med trafikknutepunkt som Ås stasjon. I Ås sentrum er det som kjent store ubebygde arealer nær stasjonen som det ikke er ønskelig å bygge ut fordi de i dag benyttes til matproduksjon. Idrettsveien 1 er et utbyggingsområde som ikke berører dyrket mark samtidig som det ligger 500m fra togstasjonen og i gangavstand fra sentrum og servicefunksjoner. Utkast til Ås sentrumsplan ser ikke ut til å inneholde tilstrekkelig antall boliger i forhold til prognosene. En utbygging av forretning og boliger her vil kunne bidra til å dekke noe av behovet for sentrumsnære boliger, og samtidig bidra til å styrke muligheten for at innbyggerne kan benytte gange/sykkel/ kollektivtransport til daglige gjøremål i tråd med både overordnede og kommunale retningslinjer for arealutvikling.

Idrettsveien 1 har potensial til å bli en markering av overgangen til sentrum når man kommer fra øst. Eiendommen kan bli et strategisk punkt i forhold til en fremtidig tett byutvikling, hvor dagens boligstrøk og aktivitetene rundt idrettsbanene bindes tydeligere sammen med sentrumskjernen og togstasjonen. I dag er det lite attraktivt å oppholde seg langs denne delen av fylkesveien. En mer bymessig bebyggelse og utforming av utearealer på Idrettsveien 1 vil være i tråd med intensjonene i sentrumsplanen om å justere karakteren på fylkesveien fra vei til et mer gatepreg, hvor det tilrettelegges for alle trafikantgrupper. Å sikre sammenhengende attraktive ruter med en viss mengde aktivitet og varierte tilbud fra sentrums periferi og inn til kjernen er viktig for opplevd avstand og motivasjon for gående og syklende.

## **Begrunnelse for å legge området inn i sentrumsplanen**

Kommuneplanen legger ingen føringer for en eventuell utvikling av eiendommen, men det følger av bestemmelsene at den må reguleres for at det skal kunne bygges boliger og forretning på den. Før utbygger går i gang med en slik detaljregulering er det ønskelig at rammene er avklart, dette er spesielt viktig ettersom bestemmelsene knyttet til dagens formål i kommuneplanen (eksisterende næring) hverken tillater forretning eller boliger selv om dette er formålene på eiendommen i dag.

Plasseringen i krysset ved Sentralveien i overgangssonen mot sentrum, sammen med eiendommens funksjon som dagligvareforretning, gjør at denne bør sees i sammenheng med sentrumsområdet. Dette gjelder også behovet for samspill både med utformingen av Sentralveien som gate og med fortettingsområdet på motsatt side av Idrettsveien ved plassering og utforming av de allment tilgjengelige uteoppholdsarealene rundt forretningen.

Gjennom å inkludere tomten i områdeplan Ås sentrumsplan med «sentrumsformål» og med en utnyttelse og høyde tilsvarende Felt BS1, BS2, BS3 og BS4 – Bebyggelsen omkring krysset Langbakken/ fylkesveien så kan det legges til rette for en utvikling av Idrettsveien 1 som vil bidra til å støtte opp Ås kommunes fortettingsstrategi.



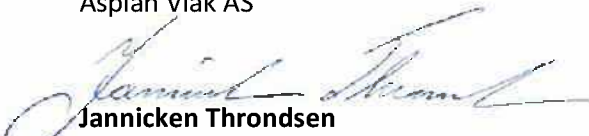
Det bes om at gnr. 73 bnr. 45 som i dag inneholder dagligvareforretning og boliger inkluderes i områdeplanen for Ås sentrum med formålet «sentrumsformål»

Utsnitt av forslag til Ås sentrumsplan, kilde: Ås kommunes nettside.

### Oppsummering

For at nærbutikken i Idrettsveien 1 skal bestå må denne utvides og oppgraderes sammen med tilhørende boligdel, og det er krav om en reguleringsplan før dette kan gjennomføres. For å utarbeide en slik detaljreguleringsplan er det behov for avklaringer. Idrettsveien 1 og området langs fv. 152 (Sentralveien) bør vurderes helhetlig som en del av Ås sentrum og inkluderes i områdereguleringen Ås sentrumsplan, i tråd med retningen vist i vedtatt «Fortettingsstrategi». Dersom Idrettsveien 1 inkluderes i Ås sentrumsplan og reguleres til «sentrumsformål» så åpnes det en mulighet for å utvikle Idrettsveien 1 fra monofunksjonell og bilbasert dagligvareforretning til en kvartalsbebyggelse med en balansert blanding av bolig og forretning (dagligvare) med høyere utnyttelse og sentrums karakter. En slik utvikling av Idrettsveien 1 vil kunne bidra til et levende nærmiljø med urbane kvaliteter, og inngå som del av strategien for et tettere og mer bærekraftig Ås sentrum.

Med vennlig hilsen  
Asplan Viak AS

  
**Jannicken Throndsen**  
Arkitekt/planlegger

████████████████████  
████████████████████

# Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: 616GMA

Registrert dato: 15.08.2019 15:39:07

Antall vedlegg: 1

## Innledning

Uttalelsen gis

På vegne av foretak/lag/forening

Opplysninger om foretak/lag/forening

Organisasjonsnummer

981627113

Foretak/lag/forening

Ås karateklubb

Adresse

Myrveien 10

Postnummer

1434

Poststed

ÅS

Telefon

E-post kontakt

## Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt hørings-saken i adressert sending fra kommunen

Nei

Navn på hørings-saken

Sak 14/02222 R-287 Områderegeringsplan for Ås sentralområde

Sak 17/02319 R-320 Detaljregulering for Norderås førerhundskole

Sak 17/01367 R-323 Detaljregulering for Norbyveien drivstoffstasjon

Sak 17/01900 R-328 Områderegeringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås

Uttalelse

Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

## Vedlagt dokumentliste

høringssvar Ås KK.pdf



Ås karateklubb

Myrveien 10

1434 Ås

[www.aaskarate.no](http://www.aaskarate.no)

Org.nummer: 981627113

**Viser til planforslaget for Ås sentrumsområde. Videre følger Ås karateklubbs innspill og anbefalinger til endring av planforslaget.**

## 1. Om klubben:

Ås karateklubb ble grunnlagt i 1976, og har vært i kontinuerlig drift siden. Klubben har per dags dato cirka 120 aktive medlemmer. Våre elever er barn, ungdom og voksne fra 6 år. Vi fyller en viktig nisje i kommunens idrettstilbud ved å tilby et familievennlig treningsmiljø, med god kjønnsbalanse, hvor barn og voksne kan trene sammen.

## 2. Bakgrunn for innspill

Ås karateklubb er lokalisert i Myrveien 10, i felt B2, og vil følgelig påvirkes av den foreslåtte områderegeringsplanen for Ås sentralområde. Våre innspill reflekterer de konsekvenser vi mener områderegeringsplanen vil ha dersom den blir vedtatt slik forslaget foreligger, og at kommunens intensjoner om endret arealbruk, fra næring til boligområde, vil finne sted.

## 3. Innspill

### 3.1. Felt B2: mer enn næring

*Innspill: Vi ønsker å påpeke at felt B2 omfatter mer enn bare næringsaktiviteter. Der finner man et av kommunens største treningsmiljøer, som også inkluderer Ås karateklubb.*

Bakgrunn:

Ås karateklubb har eksistert i kommunen i mer enn 40 år, og hatt lokaler i Myrveien 10 siden 1986. Ås fysioterapi og treningscenter, som vi har lokaler hos, har tilsvarende lang historikk i området. Dette viktige og veletablerte treningsmiljøet nevnes ikke i beskrivelsen av felt B2 i planbeskrivelsen, ei heller i kapittel 8.9 Folkehelse. Vi stiller derfor spørsmålsteget ved om konsekvensene av regulering av feltet til kun boligbebyggelse overhode er vurdert.

### 3.2 Manglende arealer tilrettelagt for treningsformål

*Vår anbefaling: Kommunen må regulere mer areal til privat tjenesteyting, og avsette egne arealer kun til dette, slik at dagens treningsmiljø kan videreføres i fremtiden.*

*Alternativ: Dersom kommunen finner det umulig å avsette arealer som tilrettelegger for treningsformål i denne områdeplanen, må kommunen tilrettelegge for disse aktivitetene i andre områder i kommunen. Det er da viktig at disse områdene er i, eller i umiddelbar nærhet, til sentrum. Dette så kommunens innbyggere kan gå og sykle til trening, noe som vil være i tråd med Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus og kommuneplanens samfunnsdel.*

Bakgrunn:

Med regulering av felt B2 til utelukkende boligformål, er det rimelig å anta at Ås karateklubb på sikt vil måtte relokaliseres. Karate, som mange andre former for trening, er arealkrevende. Per dags dato finnes det få lokaler i kommunen i privat eie som er egnet for våre aktiviteter. Klubbens styre har tidligere, og ved flere anledninger, forsøkt å finne egnede lokaler som klubben kan leie og drifte direkte. Vi har midler og ressurser tilgjengelig, men uten egnede lokaler regulert til formålet, har våre forsøk hittil vært uten suksess. Vi ønsker å fortsette vår aktivitet i Ås kommune, hvis mulig, men det forutsetter tilgjengelige lokaler av signifikant størrelse.

Dersom kommunen finner det umulig å tilrettelegge arealer for trening i denne områdeplanen, må tilrettelegging for slike aktiviteter sikres i andre reguleringsplaner. Leddsetningen «(...), men det vurderes kommunen må ha en aktiv næringspolitikk i nær dialog med grunneiere, utbyggere og interesserte næringsaktører.» (Planbeskrivelsen, side 86, punkt 8.10) er ikke tilstrekkelig på dette feltet. Den er, etter vår mening, for vag, uklar, lett å omgå, og ikke på langt nær tilstrekkelig for å sikre en offensiv politikk på dette området.

### **3.3. Snever oppfatning av folkehelse**

*Vårt innspill: Planen må anerkjenne at folkehelse er mer enn gang- og sykkeltransport, bilfritt sentrum og tilgjengelighet til friluftsområder.*

Bakgrunn:

Det eneste planen nevner i forbindelse med folkehelse er gang- og sykkeltransport, bilfritt sentrum og tilgjengelighet til friluftsområder. Dette er svært ensidig, og ikke i tråd med gjeldende lovverk. Inn under begrepet folkehelse hører også idrettsaktiviteter (jfr. F.eks. folkehelsemeldingen, med flere). Planområdet omfatter arealer hvor det foregår mange former for, og betydelige mengder med, fysisk aktivitet, ikke bare karate, og det reflekterer ikke planbeskrivelsen i det hele tatt per dags dato (se for øvrig 3.1 i dette dokumentet).

### **3.4. Manglende folkehelseambisjoner**

*Vårt innspill: Planen må i større grad ta høyde for at både eksisterende innbyggere og nye tilflytterne forventer et aktivt og variert idrettstilbud.*

Bakgrunn:

Regjeringen har annonsert et løft for folkehelsen, og annonsert at landets kommuner i har en særskilt viktig rolle i denne sammenheng (Folkehelsemeldingen). I Saksutskriften (14/02222-157) står følgende: "Det er ikke avsatt nye arealer til idrettsanlegg. Med de flerbrukshallene som er under oppføring og planlegging i sentralområdet anses tilbudet av innendørs idrettsanlegg for

*tilstrekkelig.*». Samtidig skriver kommunen også at det forventes en 50% økning i antall innbyggere til 30.000 innen 2040.

Tatt i betraktning at treningsmiljøene i Myrveien mest sannsynlig vil forsvinne på et tidspunkt som følge av omreguleringen, synes vi synes dette er risikofylt. Vi mener at jo større og mer variert treningstilbud kommunen kan tilby, desto større sannsynlighet for at flest mulig av innbyggerne finner en aktivitet de trives med og vil opprettholde over tid.

Innendørs trening er ofte arealkrevende, og krever gjerne en signifikant minimumsstørrelse for å være konkurransedyktig. Dersom kommunen ikke frigjør tilstrekkelig med arealer til treningsformål, senker den sannsynligheten for at utbyggere og investorer på dette området vil kunne etablere seg. En forutsigbar konsekvens vil da være at Ås' innbyggere henvender seg til nærliggende kommuner med større og bedre fasiliteter, og et mer variert treningstilbud, eller eventuelt reduserer sitt aktivitetsnivå til et lavere nivå (vedrørende planens folkehelseisiko, se neste punkt). For noen vil dette også senke Ås' attraktivitet som bosted.

### **3.5 Planen innebærer en folkehelseisiko**

*Vårt innspill: Planen må reflektere at regulering av felt B2 til utelukkende boligformål innebærer en folkehelseisiko.*

#### **Bakgrunn**

Den ventede befolkningsveksten tatt i betraktning, så mener vi at områdeplanen ikke er bærekraftig med hensyn på tilgjengelige treningsfasiliteter for kommunens innbyggere. Siden ingen nye arealer er tilrettelagt for treningsformål, mener vi at det reelle treningstilbudet i fremtiden ikke vil være i samsvar med antall innbyggere.

Planen tilrettelegger ikke for arealkrevende privat tjenesteyting, noe vår klubb i dag er avhengig av for å kunne opprettholde vårt treningstilbud. Treningssenteret hvor vi per dags dato er lokalisert, tilbyr fasiliteter for egentrening, et stort utvalg saltimer, squash-baner, klatring, samt andre former for kampsport.

Dersom det dynamiske treningsmiljøet i Myrveien forsvinner, uten opprettelse av tilsvarende tilgjengelige arealer et annet sted, vil kommunen ha regulert vekk et eksisterende, mangefasettert og svært aktivt treningsmiljø. Dette vil i praksis medføre en realnedgang i kommunens folkehelseilbud. Vi vil på det sterkeste fraråde kommunen å anta at brukerne av dagens aktive treningsmiljø i Myrveien automatisk vil finne andre jevngode, alternativer i kommunen slik situasjonen er nå, og områderegeringsplanen legger opp til. Det finnes det ingen garanti for.

Manglende arealer vil også øke faren for at liknende, nye aktivitetsformer vil slite med å etablere seg i kommunen, grunnet manglende lokaler og eksisterende miljø.

Disse endringene vil i så fall være i strid med kommuneplanens samfunnsdel, som har som fastsatt hovedmål å «sikre god tilgang til grøntområder og anlegg for idrett, rekreasjon og fysisk aktivitet».

### **3.6 Økt press på kommunens idrettsfasiliteter**

*Vårt innspill: Planen må ta høyde for at dersom treningsmiljøet i Myrveien forsvinner uten muligheter for relokasjon, så vil dette kunne medføre økt press på kommunens idrettsfasiliteter.*

**Bakgrunn:**

Det virker ikke som at kommunen har tatt med de idrettstilbud som på nåværende tidspunkt huses i private næringslokaler når de har vurdert Ås' idrettsfasiliteter. Som eksempel er Ås karateklubb en del av kommunens folkehelse tilbud, men belaster per dags dato ikke det offentlige med vårt behov for lokaler.

Dersom kommunen ikke tilrettelegger for at private næringsaktører bygger lokaler egnet for vår bruk, vil vi tvinges til å søke om plass hos det offentlige. Dette er i utgangspunktet ikke i tråd med klubbstyrets ønske, men dersom områdeplanen vedtas som foreslått, og på sikt medfører at styret må velge mellom fortsatt drift i offentlige eide lokaler eller opphør av drift, så vil vi naturligvis velge det første.

Vår karateklubb tilbyr i snitt 2,5 timer med trening på kveldstid alle hverdager - mandag til fredag. I tillegg kommer aktiviteter enkelte helger gjennom hele året. Det betyr at om klubben skal opprettholde vårt tilbud i offentlige lokaler, vil vi i praksis beslaglegge en liten flerbrukshall/-sal på kveldstid alene. Vi vil med dette varsle kommunen om de potensielle konsekvensene områdeplanen vil få for kommunens idrettsfasiliteter. Dette reflekteres ikke i planen per dags dato.

På vegne av

Styret i Ås Karateklubb

*- Mer enn 40 år med kampsport og folkehelse i Ås -*

# Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: ZTTQXY

Registrert dato: 15.08.2019 16:40:00

Antall vedlegg: 1

## Innledning

Uttalelsen gis

På vegne av foretak/lag/forening

Opplysninger om foretak/lag/forening

Organisasjonsnummer

918369651

Foretak/lag/forening

Certas Energy Norway AS

Adresse

Elias Smiths vei 24

Postnummer

1337

Poststed

SANDVIKA

Telefon

E-post kontakt

## Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt hørings-saken i adressert sending fra kommunen

Ja

Navn på hørings-saken

Sak 14/02222 R-287 Områderegeringsplan for Ås sentralområde

Sak 17/02319 R-320 Detaljregulering for Norderås førerhundskole

Sak 17/01367 R-323 Detaljregulering for Norbyveien drivstoffstasjon

Sak 17/01900 R-328 Områderegeringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås

Dato på kommunens høringsbrev

Uttalelse

Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

## Vedlagt dokumentliste

2019-08-15 Merknad til områdereg.plan for Ås sentralomr..pdf



Ås kommune  
Plan, miljø og næring  
Postboks 195  
1431 Ås

Oslo, 15. august 2019

### Merknad til områderegeringsplan for Ås sentralområde

Vi vil på vegne av Certas Energy Norway AS, hjemmelshaver til gnr. 42 bnr. 65 («Esso-tomten»), fremme følgende synspunkter på forslaget til områderegeringsplan for Ås sentralområde:

1. Ettersom BKB1 på plankartet er anslått å være 7,1 daa (tilsvarende tomtestørrelsen for gnr. 42 bnr. 65), legger vi til grunn at de foreslåtte SGS- og SVG-arealene på nordsiden av BKB1 ligger utenfor gnr. 42 bnr. 65. Hvis ikke, mener vi det må være hensiktsmessig å utvide planområdet slik at SGS- og SVG-arealene kan legges utenfor gnr. 42 bnr. 65 slik disse ikke legger unødvendig beslag på hensiktsmessig og verdifullt utbyggingsareal.
2. Vi mener det burde være fornuftig å utvide planområdet (og BKB1) til også å omfatte areal (i form av en trekant) mellom gnr. 42 bnr. 65 og Lyngveien for å muliggjøre en ev. utvikling av området på en mer hensiktsmessig måte.
3. Vi oppfatter det slik at BKB1 ikke er tenkt utviklet som en naturlig forlengelse av sentrumsområdet. Grunnlaget for etablering av publikumsrettet virksomhet synes derfor å være noe svakt, og vi legger til grunn at reguleringsbestemmelsene for BKB1 skal oppfattes dithen at det ikke nødvendigvis må etableres publikumsrettet virksomhet på alt areal i første etasjer i området. Hvis vår oppfatning er feilaktig, mener vi reguleringsbestemmelsen bør omformuleres for å ivareta nødvendig fleksibilitet ved arealdisponering i en ev. detaljregulering av området.
4. Vi stiller vi oss litt tvilende til om det er mulig å realisere BRA=200% innenfor BKB1 - med overvekt bolig - innenfor den planavgrensning og de etasjespenn som er foreslått. Vi mener derfor at en områderegeringsplan burde være noe mer fleksibel hva gjelder etasjer på ulike deler av området; BKB1 er lokalisert slik at ev. høyere bygg i svært liten grad vil være til sjananse for naboer.
5. Det skal potensielt forgå mye utvikling i Ås sentralområde, og det er vanskelig å mene noe om når eier av gnr. 42 bnr. 65 vil vurdere/beslutte annen utnyttelse av eiendommen. Det er ikke usannsynlig at driften av bensinstasjonen vil bli videreført i mange år, dog ikke nødvendigvis i nåværende form og omfang (jfr. de endringer som finner sted i markedet for drivstoff), og vi mener derfor at reguleringsbestemmelsene for BKB1 burde gi rom for å tillate videreføring og utvikling av nåværende virksomhet.

Med vennlig hilsen  
CBRE AS

Simon Killi  
sign.

# Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: KINIJT

Registrert dato: 15.08.2019 16:56:39

Antall vedlegg: 1

## Innledning

Uttalelsen gis

På vegne av foretak/lag/forening

Opplysninger om foretak/lag/forening

Organisasjonsnummer

983530559

Foretak/lag/forening

Ås IL Fotball

Adresse

Idrettsveien 1

Postnummer

1430

Poststed

ÅS

Telefon

██████████

E-post kontakt

██████████████████

## Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt hørings-saken i adressert sending fra kommunen

Nei

Navn på hørings-saken

Sak 14/02222 R-287 Områderegeringsplan for Ås sentralområde

Sak 17/02319 R-320 Detaljregulering for Norderås førerhundskole

Sak 17/01367 R-323 Detaljregulering for Norbyveien drivstoffstasjon

Sak 17/01900 R-328 Områderegeringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås

Uttalelse

Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

## Vedlagt dokumentliste

Høringsuttalelse områderegeringsplan Ås sentrumsområde.pdf



Til Ås kommune.

13.08.2019

### Høringsuttalelse fra Ås IL Fotball om områdereguleringsplan Ås sentrum.

Viser til høringsdokument datert 30. 5.2019.

Vi viser også til høringsuttalelse fra Ås idrettsråd av 9.8.2019 og Uttalelse fra Ås IL som vi stiller oss bak.

Med tanke på kommende befolkningsvekst i Ås vil det bli et skrikende behov for idrettsanlegg dersom det ikke settes av arealer til dette i denne runden.

Ås Stadion er et naturlig samlingspunkt for de som driver med idrett i kommunen, og dette er viktig for samarbeide mellom idrettene i Ås. Det vil derfor, som Ås idrettsråd og Ås IL presiserer, være viktig å holde utvidelse av idrettsanlegg i nærheten av Ås stadion. Da vil områdene B1, B2, B3 og BAA passe meget bra.

Ås fotball har i dag rundt 600 medlemmer fra stort til smått som deler på 1 11'er bane kunstgress og 1 innendørs hall med 7'er bane kunstgress på Ås stadion. Dette tilfredsstillende ikke dagens og fremtidens behov.

Fra april- oktober må ofte lagstreninger vike for seriekamper. Dette går da ut over treningstilbudet til lagene. På vinterstid (nov-april) er det ofte kun hallen som egner seg for fotballtrening. Denne tilfredsstillende ikke kapasitetsbehovet, og det går ofte utover de yngste lagene.

Vi trenger flere baner sommer og vinter for å kunne tilby god aktivitet for våre medlemmer uansett alder.

Med antall kunstgressbaner er Ås nest dårligst i fylket på kunstgressbaner i forhold til antall innbyggere. Viser til Idrettspolitisk dokument. (link i høringsuttalelse fra Ås idrettsråd datert 9.8.2019.)

Vi oppfordrer kommunen og politikerne til å revidere planen, slik at vi i fremtiden kan tilby gode aktivitetstilbud til innbyggere i alle aldre.

Med vennlig hilsen

Helle Hvamstad

Styreleder Ås IL Fotball

# Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: I2N4NB

Registrert dato: 15.08.2019 16:26:39

Antall vedlegg: 8

## Innledning

Uttalelsen gis

På vegne av foretak/lag/forening

Opplysninger om foretak/lag/forening

Organisasjonsnummer

981465989

Foretak/lag/forening

Ås Utviklingsselskap ANS

Adresse

Rådhusplassen 15 c/o Knut H Knudsen

Postnummer

1430

Poststed

ÅS

Telefon

E-post kontakt

[Redacted]

## Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt hørings-saken i adressert sending fra kommunen

Ja

Navn på hørings-saken

Sak 14/02222 R-287 Områderegeringsplan for Ås sentralområde

Sak 17/02319 R-320 Detaljregulering for Norderås førerhundskole

Sak 17/01367 R-323 Detaljregulering for Norbyveien drivstoffstasjon

Sak 17/01900 R-328 Områderegeringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås

Dato på kommunens høringsbrev

Uttalelse

Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

## Vedlagt dokumentliste

Oversendelsesbrev.pdf

Vedlegg\_1\_Plankart.pdf

Vedlegg_2_Visjon for Moerjordet.pdf
Vedlegg_3_Mulighetsstudie Moerjordet.pdf
Vedlegg_4_Utredninger.pdf
Vedlegg_5_Trafikkanalyse.pdf
Vedlegg_6_Støyutredning.pdf
Merknad_områdeplan.pdf

**ÅS KOMMUNE**  
**PLAN, MILJØ OG NÆRING**  
**POSTBOKS 195**  
**1431 ÅS**

PROSJEKT OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR ÅS SENTRALOMRÅDE  
SAKSNUMMER HTM 31/19

**OSLO, 15.08.2019**

## **MERKNAD TIL PLANFORSLAG FOR OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR ÅS SENTRALOMRÅDE**

Ås Utviklingsselskap ANS har engasjert A-lab i arbeidet med å utvikle Moerjordet. A-lab er et av Norges største arkitekt-selskaper og har ansvaret for en rekke store områdeutviklingsprosjekter.

A-lab har satt seg grundig inn i målene og utviklingstrekkene i Ås og utarbeidet en stedsanalyse som grunnlag for mulighetsstudiet for Moerjordet. Her er det blant annet tatt hensyn til målsetningene om blandet bebyggelse med behov for flere leiligheter nær servicetjenester og kollektivknutepunkt, anslått befolkningsvekst og definert boligbehov for å møte denne befolkningsveksten. De generelle målsetningene for knutepunktbyene definert i ATP for Akershus er også lagt til grunn.

Planforslaget «Ås sentrumsplan» med tilhørende kvalitetsprogram fremstår som et solid stykke arbeid og et godt utgangspunkt for videre planlegging. Våre merknader er gitt med bakgrunn i våre dybdestudier av Moerjordet, og våre forslag til endringer er justeringer som vi anser å være i tråd med områdereguleringens overordnede intensjoner.

Planforslaget som ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn 22.05.2019 består av to alternativer til plankart; plankart A, slik det ble fremlagt i møte 22.05.2019, og plankart B slik det ble lagt ut til offentlig ettersyn etter vedtak i hovedutvalget for teknikk og miljø (HTM). Benevnelsene av plankartene som A og B er for ordens skyld tatt i bruk av oss og er ingen offisiell betegnelse. I merknadsteksten henvises det til feltnavn i tråd med plankartene som er lagt ut til offentlig ettersyn.

Vår merknad til områdereguleringen gis med følgende vedlegg:

- Forslag til endret plankart, A-Lab (vedlegg 1)
- Visjon for Moerjordet, A-Lab (vedlegg 2)
- Mulighetsstudie for Moerjordet, A-Lab (vedlegg 3)
- Utredninger, A-Lab (vedlegg 4)
- Trafikkrapport, COWI (vedlegg 5)
- Støyrapport, COWI (vedlegg 6)

## 1. Bærekraftig stedsutvikling

Vår ambisjon for utvikling av Moerjordet er i tråd med vedtatt fortettingsstrategi – en bærekraftig stedsutvikling som understøtter miljøet, sosiale forhold og økonomisk gjennomførbarhet. Nærhet til jernbane, tilrettelegging for bilfrie bomiljø og ambisjonen om tilnærmet utslippsfri utbygging ivaretar miljøaspektet. Varierte bomiljø, der vi legger til rette for godt naboskap, varierte beboergrupper og servicetilbud i gåavstand i et trygt, bilfritt miljø understøtter den sosiale profilen. For å kunne nå disse ambisjonene må det også være økonomisk gjennomførbart. Utnyttelsesgrad, sett i sammenheng med attraktive bomiljø, sikrer dette.

Hovedutfordringen med planutkastet, slik det foreligger nå, er at hele 46% av tomten på Moerjordet er avsatt til andre formål enn utvikling. Selv om høyder og utnyttelsesgrad på de oppgitte feltene ikke ligger langt unna våre ambisjoner gjør feltinndelingen at områdeutnyttelsen ligger betydelig under vedtatt fortettingsstrategi (rundt 80% sett opp mot 110% i vedtatt fortettingsstrategi). Med relativt enkle grep, som justering av feltinndeling i tråd med volumstudien i fortettingsstrategien, kan vi nå vedtatt områdeutnyttelse og samtidig faktisk øke kvaliteten på bomiljøet.

For å gå mer i detalj er det i utkast til boligpolitisk plan for Ås kommune vist at det er behov for 3.702 boliger i Ås sentralområde i perioden 2015–2027 (Prognosesenteret, 2017). Moerjordet representerer den største unyttede arealreserven i Ås sentrum med størst potensial for relativt rask realisering. Gitt den lave tomteutnyttelsen viser foreliggende planforslag en utnyttelse som totalt sett vil gi anslagsvis 700 boliger på Moerjordet. I beregningen av antall boliger har vi sett oppgitt utnyttelsesgrad, etasjehøyder og avsatt areal til grøntareal og samferdselstiltak i sammenheng. Ved endret feltinndeling og høydevariasjoner, som ligger innenfor det som ligger i høringsutkastet, viser vår mulighetsstudie at det er rom for om lag 960 boliger i tillegg til det som er satt av til næring (se vedlegg 3 – mulighetsstudie). Den endrede feltinndelingen og større variasjon i høyder vil også bidra til å øke kvaliteten på stedsutviklingen. Fremfor en monoton bygningsmasse vil vi legge til rette for variasjon i høyder som sikrer gode siktelinjer, bedre solforhold og gode byrom mellom byggene. Samtidig vil denne endringen bidra ytterligere til å nå ambisjonen om 3.700 nye boliger allerede innen 2027.

Vi har sammenlignet utnyttelsen av Moerjordet med de øvrige områdene innenfor sentrumsplanen (se sammenligning under). Beregningene viser at Moerjordet ligger betydelig lavere enn tomter som per i dag er bebygde og derfor erfaringsmessig vil ta betydelig lengre tid å transformere og utvikle enn det ubebygde Moerjordet. Hovedgrunnen til den lave områdeutnyttelsen på Moerjordet er den nevnte andelen på hele 46% som er satt av til samferdselstiltak og grøntformål. Vi understreker at vi ser stor verdi i både grøntareal og god fremkommelighet, men dette går på bekostning av boligtilveksten dersom områdeplanen vedtas slik den foreligger nå. Moerjordets nærhet til stasjonen og viktige funksjon som del av knutepunktutviklingen tilsier at områdereguleringen her bør tilrettelegge for en boligtilvekst i tråd med vedtatt fortettingsstrategi (110%).

Område/ tomt	Planforslag på høring – Moerjordet BKB2, B15, B16, B17	Vårt forslag Moerjordet BKB2, B15, B16, B17	Fortettings- strategien Nordre Moerjordet, BKB2, B15, B16	Høringsutkast Langbakken	Høringsutkast Løkkeveien	Høringsutkast Esso (25% næring)	Høringsutkast Maxbotomta
Antall boliger	700	960	501-750	797	115	91	168
Område- utnyttelse	80%	107%	110%	115%	150%	150%	80%

I det følgende går vi i detalj på hvordan vi kan nå målet om en bærekraftig stedsutvikling i tråd med fortettingsstrategien.

## Formål og bestemmelsesområder

Bruken av kombinerte formål bør utvides for å sikre bymessige kvaliteter i et sentrumsnært område med opplevelser og tilbud som reduserer opplevd avstand for gående og syklende. Føringene for Moerjordets utvikling bør legges med ambisjoner om gode områdekvaliteter som sikrer mulighetene for flere funksjoner og legger til rette for et variert tilbud innen lek og aktivitet, kultur, sambruksfunksjoner, mindre næringslokaler i form av start-ups samt lokale kafeer etc. Slike områdekvaliteter vil også være viktige for å knytte området sammen med Moer sykehjem og eksisterende boligområder i syd og vest. I tillegg til at en variasjon i formål gir god stedsutvikling, er det også fornuftig å åpne for mindre støvfølsomme formål langs Brekkeveien og til dels langs jernbanen.

Dersom bro over jernbanen realiseres må tilgrensende områder ha formål som tilrettelegger for at sidearealer kan utnyttes, og det er da følgelig nødvendig å åpne for næringsarealer også på sørlige deler av tomten. Ved etablering av bro er det videre nødvendig med tilstrekkelig hensyn til dagslys og støyskjerming på slike næringsbygg, og det må åpnes for en fleksibilitet som gjør tilpasning til en slik situasjon mulig. Se også avsnittet under om areal avsatt til fremtidig bro.

Den grønne åsen som skiller Moer sykehjem og Askeveien er et viktig landskapselement som bør ivaretas, særlig med tanke på siktlinjen fra sentrum og langs Brekkeveien. Samtidig bør områdereguleringen åpne for at skillet mellom byggeområdet og grøntareal kan optimaliseres i fremtidige detaljreguleringer. Etter vårt syn kan hensynet til den grønne åsen sikres gjennom et bestemmelsesområde, slik at grensesnittet mellom bebyggelse og grøntareal kan trekkes på bakgrunn av landskapsstudier, kartlegging av naturkvaliteter og prosjektering av bebyggelse og tilgrensende utearealer som naturlig inngår i en detaljregulering.

I plankartet avviker felt G14 fra påkrevd sikringssone langs jernbanen (30 meter). Vi ser ingen grunn til at avsatt grøntareal skal gå utover bredden på sikringssonen. Optimalisering av grøntareal utover sikringssonen bør gjøres i detaljreguleringen og ses i sammenheng med grunnforhold, overvannshåndtering og tomtens topografi. Samtidig ser vi stor verdi i å kunne håndtere overvann og også opparbeide grøntarealer langs jernbanen som en overgang fra bebyggelsen til jernbanen i denne sonen.

For å optimalisere grøntområdene foreslår vi å opprettholde omfanget av grøntarealer, men slik at felt G14 og G17 inngår i byggefeltene og at det heller legges inn tilsvarende hensynssoner/ bestemmelsesområder for å ivareta sikringssonen mot jernbanen og grøntarealet øst for sykehjemmet.

## Feltinndeling

I felt BKB2 og B15 er det utfordrende å innpasse fornuftige kvartalsstørrelser med tilstrekkelig avstand mellom byggene for å sikre gode indre gårdsrom. Felt B16 er støyutsatt fra tre sider og har en utfordrende form med smale ender. Felt B17 er også smalt og lite fleksibelt for gode romlige sammenhenger mellom bebyggelsen. For felt B16 og B17 bør det på et senere tidspunkt vurderes å tilrettelegge for en omlegging av Askeveien for å optimalisere bygghøyden i tilgrensende felter. En slik omlegging kan avklares i en fremtidig detaljregulering, hvor adkomst og veiforbindelser må optimaliseres for nye byggeområder.

## Områdelekeplass

Det fremgår ikke av planmaterialet som er lagt ut til offentlig ettersyn om arealer til områdelekeplass kan medregnes som minste uteoppholdsareal (MUA). Etter vårt syn er det naturlig å medregne arealet som utgjør bestemmelsesområde #7 som uteoppholdsareal for boliger i feltet som inneholder bestemmelsesområdet og nærliggende felter avsatt til boligformål. Områdelekeplasser i disse områdene vil utgjøre naturlige oppholdsarealer for beboere og være sømløst integrert i et boligmiljø.



Bestemmelsesområde #7 legger et betydelig arealbeslag på felt B15. Vi anbefaler at kommunen sikrer arealomfanget av bestemmelsesområde #7, men åpner for en fordeling av arealet mellom flere felter. Etter vårt syn vil en fordeling av lekearealet på feltene B15, B16 og B17 kunne bidra positivt med et utadrettet og aktivt program som vitaliserer hele forbindelsen nord-syd gjennom Moerjordet. Alternativt bør det spesifiseres som et krav i planbestemmelsene §3.4.1 at fremtidige detaljreguleringer skal vise hvordan arealet sikres gjennom at bestemmelsesområde #7 innfris i felt B15 og tilgrensende felter.

### **Byggehøyder**

Områdeplanen setter krav til videre planprosess gjennom detaljregulering hvor høyder og volum vil måtte utredes og vurderes helhetlig. Likevel gir områdeplanen svært detaljerte føringer for byggehøyder. Vår faglige anbefaling er at konkrete byggehøyder fastsettes i detaljreguleringen. Ved å fastsette høyder i områdeplanen vil dette redusere fleksibiliteten og muligheten til å finne de beste løsningene når også forhold til siktlinjer, støyskjerming, solforhold og tomtens topografi må hensyntas.

For Moerjordet spesielt gjelder det at tomten fremstår som et flatt jorde, men i realiteten er det relativt store høydeforskjeller mot jernbanelinjen. Det ses som en fordel å kunne legge høyere bebyggelse mot jernbanelinjen slik at disse kan fungere som støyskjerm for både Moerjordet og bebyggelsen vest for Brekkeveien. Med de detaljerte byggehøydene som planforslaget legger opp til, vil man ikke kunne utnytte topografien optimalt for å oppnå denne type positive effekter. Dette gjør det desto viktigere å optimalisere byggehøydene i en detaljplan for Moerjordet fremfor i en områdeplan.

I områdeplanen beskrives det at høyder kan avvike fra etasjehøydene gitt i plankartet forutsatt at % BRA opprettholdes, noe som også ble enstemmig vedtatt i møtet i HTM 22. mai (punkt 4.j.). Dersom høydebestemmelsene ikke tas ut av områdekartet bør det som et minimum defineres en andel av arealet der man kan avvike fra høydebestemmelsene. Ved en slik bestemmelse vil man sikre forutsigbarhet for både naboer, kommunen og utbygger, samt redusere risiko for varierende tolkning av bestemmelsen frem i tid.

### **Forslag til endring**

Basert på vår utredning og beskrivelsen i avsnittene over har vi følgende forslag til endring i planforslaget og plankartet (se vårt alternative forslag til plankart i vedlegg 1):

- **Plankart**
  - Primært: Alternativt plankart for Moerjordet tas til følge
  - Sekundært:
    1. Kombinerte formål utvides til å gjelde de to nordligste feltene (felt B15 og BKB2). Planbestemmelsene kan legge føringer for fordeling av formål innenfor formålsgrensen.
    2. Planbestemmelsene åpner for mulig omlegging av Askeveien for optimalisering av utbygging på felt B17.
    3. Felt G17 og B17 slås sammen. Krav om andel grøntareal opprettholdes, gjerne som bestemmelsesområde. Siktlinjer mot den grønne åsen ved sykehjemmet og fra sykehjemmet til Dysterjordet forutsettes ivaretatt i detaljreguleringen.
    4. Sikringssonen legges ikke inn som eget felt (dagens G14), men innlemmes i feltene BKB2, B15, B16 og B17
    5. Sikringssone langs jernbanen er 30 meter og kan benyttes til overvannshåndtering og miljøfremmende tiltak, som parkmessig opparbeidelse og parsellhager.

- **Byggehøyder**

- Primært: Høydebestemmelsene tas ut av områdeplanen for å opprettholde nødvendig fleksibilitet sett opp mot fremtidige behov og optimalisering av siktlinjer, nødvendig støyskjerming mot jernbane, tomtens topografi og høydevariasjoner i bebyggelsen. Området bør ses under ett for å sikre et variert bomiljø med høy arkitektonisk utforming.
- Sekundært: Det tillates høyere etasjehøyder på (for eksempel) 20% av Moerjordet under forutsetning at total utnyttelsesgrad holdes uendret og at krav til solforhold mv innfris.

## **2. Fremtidig broløsning over jernbanen**

Plankart A har to juridiske linjer (byggegrense og felt-/ formålsgrense) i feltene B15 og B16 som ifølge planbeskrivelsen skal sikre areal for en mulig, fremtidig broløsning. Avstanden mellom disse linjene sikrer kun selve veiformålet, og det tas ikke høyde for byggegrenser utløst av veilovens § 29. Byggegrensen gitt i veiloven er 15 meter fra midtlinje av veiformålet. Det reelle arealbeslaget, dersom man i fremtiden vil anlegge bro, er dermed betydelig større enn det som fremgår av plankart A. Det må påregnes minst 3,5 daa i arealbeslag for dette formålet - mer dersom broløsningen medfører sikringssoner etc. utover veglovens krav. Tilsvarende gjelder for plankart B, men her er det ikke bare vist felt-/ formålsgrense, men samferdselsformål der fremtidig bro er foreslått.

I praksis vil arealbeslaget være større enn teoretisk beregning på 3,5 daa ettersom byggbarheten for felt B15 og B16 også reduseres drastisk. Dette gjelder for både plankart A og B. Områdereguleringen bør i større grad gi et tydelig bilde av hvilke konsekvenser en broløsning over Moerjordet har, både med tanke på arealbeslaget et slikt tiltak medfører på sentrumsnære områder som er egnet til boligbebyggelse samt hvilke utfordringer en broløsning gir med tanke på støybelastning, luftforurensning og visuell profil. Vi forstår det slik at det på nåværende tidspunkt ikke foreligger konkrete planer om å realisere en krysning over jernbanen. Sentrumsplanen som nå er på høring legger dermed føringer for en arealreserve for fremtidig mulighet for realisering av en krysningssløsning.

For oss medfører et slikt arealbeslag til fremtidig bro betydelig risiko, og det fremstår også lite hensiktsmessig å legge en slik føring på et sentrumsnært utviklingsområde av flere årsaker;

- Krysningssløsningen og kostnadene av denne er overfladisk utredet. Stipulert byggekostnad er 90-210 millioner kroner (2019 kroner) *eksklusiv* flytting av Hogstveien.
- Beslaglegning av en slik arealreserve til samferdselsformål vil medføre stor usikkerhet for utviklingen av Moerjordet og ikke minst for fremtidige beboere og deres bokvalitet. Beboere i høyere etasjer risikerer en ny, betydelig støy- og forurensningskilde utenfor sine vinduer og balkonger.
- Både høyder og formål bør tilpasses om det bygges bro eller ikke. Dersom det besluttes å sette av areal til bro bør både formål og høyder revurderes. Mindre støyfølsomme og høye næringsarealer bør legges som støyskjerm langs broen for å skjerme innenfor liggende boliger, noe som bryter med prinsippet om boligformål og fallende høyder mot syd og slik sett krever ny høringsrunde.
- Arealbeslaget for en mulig, fremtidig samferdselsløsning skaper så høy usikkerhet, både med tanke på høyder og formål, at grunneier må vurdere om området i det hele tatt kan bebygges før det fattes beslutning om broen skal etableres eller ei. Dette betyr videre en betydelig reduksjon i sentrumsnære arealer som kunne ha vært benyttet til boligtilvekst på kort og mellomlang sikt.
- Siktlinjen mellom sentrum og Moer sykehjem/ Dysterjordet brytes, og gode, romlige sammenhenger nord-syd gjennom området blir svært krevende å oppnå.

## Forslag til endring

- Det settes ikke av areal til fremtidig bro på Moerjordet.

### 3. Veiløsning

Det foreligger et vedtak fra møtet i HTM 11.04.2019, saksnr. 18/19, om at Brekkeveien skal være hovedtrasé og at det ikke skal legges ny veitrasé langs jernbanen. Dette er i tråd med Ås Utviklingsselskap AS' ønsker og behov for å sikre en kvalitativ utvikling av Moerjordet. Etter at plankart B ble vedtatt lagt ved høringsutkastet til områdeplan har vi utredet muligheter og konsekvenser ved en tenkt trasé langs jernbanen sett opp mot å beholde dagens Brekkeveien.

Dersom eksisterende Brekkeveien fortsatt er adkomst for boligene vest for veien, og ny trasé langs jernbanen skal realiseres, utsettes nye utviklingsområder på Moerjordet for støy fra to sider. Riktignok er jernbanen på området østside en støykilde fra før, men dette utgjør kun punktstøy. I tillegg vil området tilføres ytterligere støy fra ny tverrgående tilkobling til rundkjøringen ved sykehjemmet.

Vi har engasjert akustiker i COWI for å utrede støykonsekvensene for de to alternativene (vedlegg 6). Beregningene viser at ved å beholde dagens trasé for Brekkeveien vil 31% av arealet avsatt til boliger få støynivå over grensen på  $L_{den}$  55 dB. Ved å legge Brekkeveien langs jernbanelinjen vil 66% av arealet avsatt til boliger få støynivå over grensen på  $L_{den}$  55 dB. Det totale støybildet for området vil følgelig betydelig forverres ved å flytte Brekkeveien, samtidig som Moerjordet både omringes, og deles i to, av infrastrukturelle barrierer.

Med tanke på å oppnå god boligkvalitet (stille side) for nye beboere på Moerjordet vil det helhetlig sett være enklere å oppnå med økt støy fra Brekkeveien i vest enn fra jernbanesiden mot øst. Dette fordi dagens Brekkeveien i større grad vil kunne tilrettelegges som en urban gate, med byliv og aktivitet, der økt støybelastning delvis kompenseres mot denne siden. Mot jernbanen blir det vanskeligere å tillegge ny veitrasé noen kvaliteter med videre betydning for nabolaget, og det vil være nødvendig med betydelige støyskjermingstiltak. Slike støyskjermingstiltak mot øst vil også skape negative visuelle barrierer mot Dysterjordet og i tillegg kunne gå på bekostning av gode sol- og utsiktsforhold mot øst og syd.

Støyutredningen vi har fått utført viser at økt trafikkbelastning på Brekkeveiens nåværende trasé har en liten negativ virkning for eiendommene vest for Brekkeveien, men økningen i støy vil være under 3 dB.

Flytting av Brekkeveien vil videre medføre betydelig økte infrastrukturkostnader. Basert på opplysninger fra kommunen med deres rådgivere, gitt i møte om beregningsmodell for infrastrukturtiltak, er det vår forståelse at en betydelig andel av disse kostnadene legges på grunneierne. En slik betydelig økning i utviklingskostnader, spesielt i kombinasjon med usikkerhet rundt faktisk utnyttelse og mulig arealbeslag til fremtidig broløsning, kan dette gjøre usikkerheten knyttet til utbyggingen av Moerjordet så høy at tomtene ikke utvikles i områdeplanens virkeperiode.

Rent praktisk vil en omlegging av Brekkeveien heller ikke redusere bilkjøring fra boligområdene i syd til sentrum, se vedlagt trafikkberegning. Tvert imot risikeres det at en ny trasé med få hindringer/ lavt antall fotgjengere potensielt sett kunne gi mer biltrafikk enn for eksempel en reduksjon av hastighet og mer bymessig utforming av eksisterende Brekkeveien.

### Gatestruktur og arealbruk

Tverrforbindelser mellom Brekkeveien og ny trasé langs jernbanen gjennom området (retning øst/ vest) for å sikre adkomst til boliger vest for Brekkeveien vil være svært uheldig for kvalitativ utvikling av Moerjordet. Ås Utvikling ANS ser det som svært viktig å unngå gjennomkjøring øst/ vest da dette vil bryte opp byromsstrukturen som planlegges på langs av tomten. Dette gjennomgående byrommet vil binde sammen sentrum og sykehjemmet/ eksisterende boligområder i syd på en god måte. Tverrgående veier er videre i direkte konflikt med ambisjonene og legge til rette for et sammenhengende bilfritt boligområde på Moerjordet. Tverrgående veier er også arealkrevende løsninger som man per i dag ikke kjenner virkningene av da det verken foreligger trafikkfremskrivningstall for området eller konkrete planer for utvikling av tomtene vest for Brekkeveien.

Vedtatt føring, hvor dagens Brekkeveien beholdes og adkomster til både Moerjordet og tomtene på motsatt side legges herfra, gir ikke behov for økt areal til vei og infrastruktur på tomten. Dette kan for eksempel løses med direkte innkjøring til p-anlegg under bakken. Muligheten for å etablere et bilfritt område holdes åpen og det er ingen konflikter i forhold til foreslåtte byromsstruktur på langs av tomten. Brekkeveien vil få høyere trafikkbelastning, noe som vil kunne gi sterke argumenter for en mer urban utforming av både gatesnitt (sykkelfelt) og tilliggende bygningsvolumer. Sykling i lavet tempo vil i tillegg kunne foregå uten forstyrrende biltrafikk gjennom byromsstrukturen på Moerjordet.

En ny veiføring langs jernbanen vil legge beslag på arealer som høyst sannsynlig er nødvendige for overvannshåndtering, og dette må det derfor tilrettelegges for i andre områder som kunne vært bebygget. I tillegg vil et ubebygget grøntbelte i 30m sikringssonen fra jernbanen åpne en rekke muligheter for rekreativ bruk som vil heve bokvaliteten i området, eksempelvis beboerdrevet jordbruk/ dyrking i hageparseller.

#### **Forslag til endring:**

- Brekkeveien beholdes med dagens trasé. Veiløsningen i plankart A besluttes videreført.

#### **4. Rekkefølgekrav**

I utgangspunktet har vi ikke forslag til endring på rekkefølgekrav utover fordeling av områdelekeplass som beskrevet tidligere.

Vi har derimot oppdaget at det i planbestemmelsene § 2.2.1 er oppgitt at tiltaket «Krysning av Østfoldbanen for gående og syklende nord for fv152 (bru/ undergang)» er oppført som rekkefølgekrav for felt BKB2. Dette går vi ut fra er en feil i planmaterialet, og ber om at dette rettes før 2. gangs behandling.

#### **5. Infrastrukturbidrag**

I møtet om modell for infrastrukturbidrag ble grunneiere oppfordret til å gi innspill på modell for realistisk utbygging. Våre innspill til dette er som følger:

- Flytting av Brekkeveien vil medføre en betydelig økt infrastrukturkostnad, både i penger og i avsetning av areal som ikke kan bebygges på Moerjordet. I tillegg til de kvalitative negative virkningene flytting av Brekkeveien har vil dette også øke usikkerheten rundt lønnsomheten i prosjektet.

- Dersom Brekkeveien flyttes, avsatt areal til bro beholdes med den usikkerhet det medfører, og/ eller feltinndelingen ikke justeres vil områdeutnyttelsen reduseres betydelig og realistisk antall m<sup>2</sup> BRA vil følgelig også reduseres betydelig. Dette betyr igjen betydelig økt usikkerhet for kommunen som forskutterer infrastrukturbidrag.

Vennlig hilsen

Christian Nord  
Arkitekt

Ås kommune  
Rådhuset, Skoleveien 1  
1431 Ås

Deres ref.: Magnus Ohren    Vår ref.: Hilde Warp

Oslo, 15.08.2019

## HØRINGSINNSPILL OMRÅDEPLAN, MOERJORDET

På vegne av Ås Utviklingselskap ANS leveres høringsinnspill til områdeplan for Ås sentralområde.

For å sikre god, faglig forankring for våre innspill har vi engasjert A-lab arkitekter som reguleringsfaglig rådgiver og COWI for å gjøre overordnede trafikk- og støyberegninger basert på høringsutkastet.

Vår ambisjon for utvikling av Moerjordet er i tråd med Ås kommunes vedtatt fortetningsstrategi – en bærekraftig stedsutvikling som understøtter miljøet, sosiale forhold og samtidig er økonomisk gjennomførbar.

Høringsutkastet gir et godt utgangspunkt, men etter at vi har gått i dybden på vår eiendom ser vi også forbedringspunkter. Det mest alvorlige for grunneier, og for god, bærekraftig stedsutvikling, er at hele 46 % av tomtearealet på Moerjordet er satt av til andre formål enn bebyggelse. Når vi videre ser høydebestemmelsene opp mot solforhold og foreslåtte % BRA på de ulike feltene vil vi ikke oppnå den områdeutnyttelsen vedtatt fortetningsstrategi legger opp til.

Som volumstudien i vedtatt fortetningsstrategi viser, er Moerjordet den største unyttede tomten i områdeplanen med potensial for relativt rask utbygging sammenlignet med øvrige tomter i sentrumsplanen. De øvrige tomtene har i stor grad eksisterende bebyggelse som må transformeres for de kan utvikles. For å møte anslått befolkningsvekst vil en bærekraftig utvikling av Moerjordet være kritisk for å nå målet om 3.700 boliger i sentrumsnære områder innen 2027 (ref. behovet vist i utkast for boligpolitisk plan), men en så lav tomteutnyttelse som foreligger i planutkastet vil gjøre det utfordrende for grunneier å realisere bærekraftige prosjekt på kort sikt.

Samtidig ser vi at vi med relativt enkle grep, og med utgangspunkt i foreslåtte høyder og % BRA, kan nå ambisjonene i fortetningsstrategien gjennom:

- Å endre feltinndelingen noe for å øke byggbarheten i tråd med volumstudien i vedtatt fortetningsstrategi
- Å opprettholde samme antall m<sup>2</sup> med grøntareal, men omdisponere disse bl.a. for å sikre bedre siktlinjer til den grønne åsen under sykehjemmet og fra sykehjemmet til Dysterjordet
- Å definere en andel av tomten der høyder kan fravikes gitt at % BRA opprettholdes, ref. enstemmig vedtak (punkt 4.j.) i Hovedutvalg for teknikk og miljø (HTM) 22. mai
- Å ikke avsette en stor andel av boligfeltene sør på Moerjordet til det betydelige samferdselstiltaket en bro er
  - Dersom det besluttes å sette av areal til bro bør både formål og høyder revurderes - mindre støyfølsomme og høye næringsarealer bør legges som støyskjerm langs broen for å skjerme innenforliggende boliger, noe som bryter med prinsippet om boligformål og fallende høyder mot syd og slik sett krever ny høringsrunde

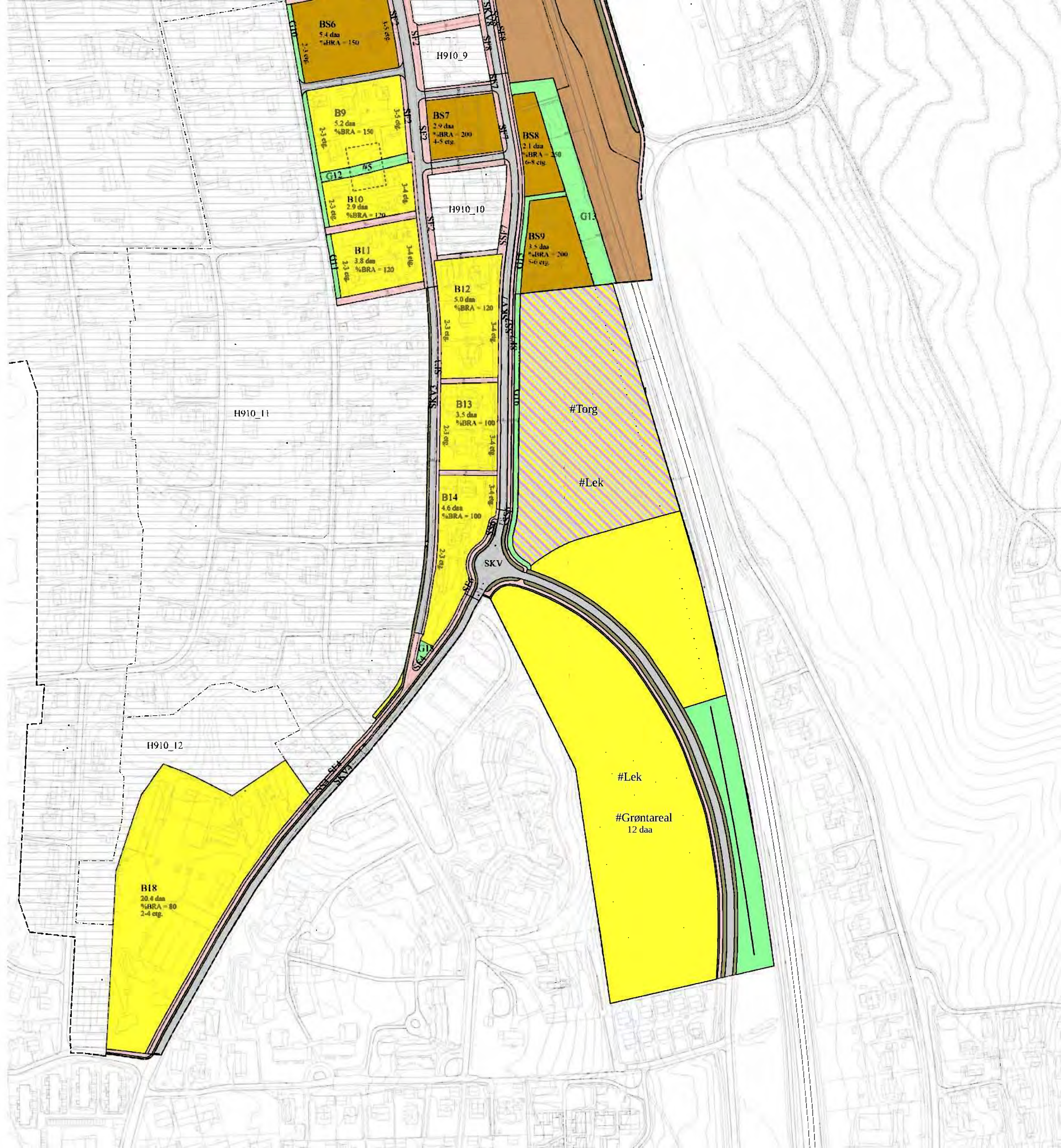
- Å beholde dagens trasé for Brekkeveien da støyutredningen viser betydelig lavere total støybelastning med denne løsningen, samt at vårt forslag til sammenhengende byrom for myke trafikanter fra sentrum til sykehjemmet ikke brytes opp av biltrafikk på tvers av Moerjordet

Med disse tiltakene vil vi kunne oppnå en områdeutnyttelse på 119 %, noe som er helt i tråd med fortetningsstrategiens mål om 110-130 % områdeutnyttelse for denne tomten. Vi bevarer en fleksibilitet i planen for å kunne optimalisere løsninger basert på fremtidens behov. Samtidig reduseres usikkerheten betydelig, både for naboer og oss som utbyggere, ved f.eks. å fastsette en gitt %-andel av tomten der høyder kan variere og at areal avsatt til fremtidig bro fjernes.

I det følgende gir vi først innspill til endringer med våre faglige begrunnelser. Vi har delt innspillene i fem hovedtema; bærekraftig stedsutvikling (inkludert feltinndeling og høyder), eventuell fremtidig bro over jernbanen, veiløsning, rekkefølgekrav og infrastrukturbidrag. Hvert tema avsluttes med forslag til konkrete endringer i plankart og/ eller planbestemmelser. Dette for å forenkle administrativ og politisk behandling av være innspill.

Videre har vi lagt ved vårt alternative forslag til plankart med tilhørende utredninger for å kunne gå detaljert inn i våre ambisjoner for utvikling av Moerjordet og begrunnelsene for de endringer vi foreslår.

Med vennlig hilsen  
**Aase Utvikling AS**  
v/ Hilde Warp  
Utviklingssjef





[www.a-lab.no](http://www.a-lab.no)

# VISJON

Moerjordet, Ås  
Mars 2019

A\_LAB  
aa|se





# INNHOLD

BAKGRUNN OG HENSIKT

VISJON

TOMTENS POTENSIELLE ROLLE I ÅS

MULIGE IDENTITETSPROFILER

MÅLGRUPPER & SCENARIO

UTVIKLINGSSPRINSIPPER

FORBILDER

## BAKGRUNN:

# FRA TETTESTED TIL REGIONBY

ÅS er blandt de hurtigst voksende tettstedene i Folloregionen og skal i henhold til regionale utviklingsplaner transformeres fra tettsted til regionby.

Oslo og Akershus vil i følge SSB øke med 260 000 innbyggere frem mot 2030. Alle disse menneskene skal ha et sted å bo og arbeide i fremtiden, og kunne reise mellom hjem og arbeid på en effektiv og miljøvennlig måte.

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus peker ut en felles retning for areal- og transportutviklingen i regionen og er grunnlag for videre samarbeid mellom stat, fylke, kommuner, næringsliv og andre aktører.

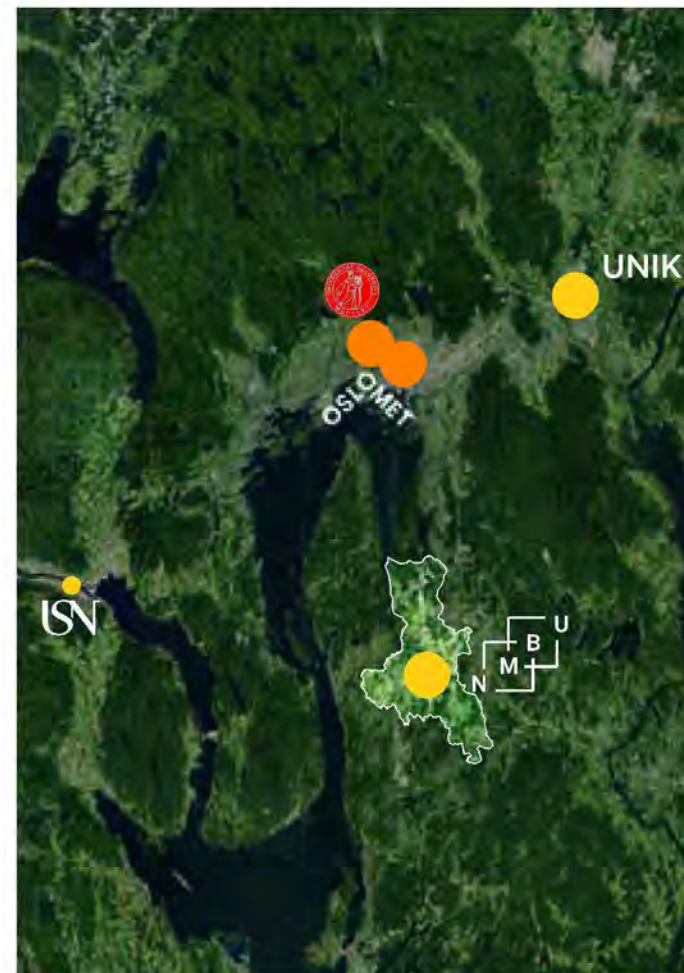
I den regionale planen utpekes ÅS sammen med Ski som viktige regionale vekstområder i Follo. Tettstedene forventes å skulle kunne ta noe av presset fra hovedstaden ved å utvikles til attraktive "regionsbyer" som ikke utkonkurrerer, men komplimenterer, hverandre.

I følge befolkningsfremskrivninger forventes en befolkningsvekst i Ås på nær 40% de nærmeste 15 årene. Den raske befolkningsveksten setter store krav til flere stasjonsnære arbeidsplasser og boliger. For å sikre en kvalitativ vekst kreves langsiktig filrettelegging.

NMBU er et av Ås viktigste aktiva og gir grunnlag for både kommunal og regional satsning på utvikling av nasjonalt konkurransedyktig kunnskapsnæring med utgangspunkt i universitetet.



Prioriterte vekstområder i nasjonal transportplan



NMBU er et av regionens viktigste universitet og forskningsinstitusjoner. Det ligger stort potensial i å styrke Ås som universitetsby.



Ås er en av Follo's mest betydningsfulle jordbrukskommuner. Jordbruket er en viktig del av Ås sin identitet som må ivaretas tross for rask vekst og økt arealbehov.

## HENSIKT:

# KVALITATIV SENTRUMSFORTETTING

Ås Utviklingsselskap ANS eier en stor eiendom med et betydelig utviklingspotensial i ytterkant av dages sentrum i Ås kommune.

Deler av eiendommen inngår i planområdet for pågående kommunalt planarbeid med fortettningsstrategi og ny områdeplan for Ås sentralområde. Dette visjonsdokumentet er et første ledd i å synliggjøre eiendommens utviklingspotensial med utgangspunkt i nye/fremtidige rammer.

Tomten har gnr./bnr. 54/3 og omfattes i dag av en detaljregulering fra 2004 med rammer for blandet bebyggelse (bolig og næring) i nord og småskala boligbebyggelse i syd. Sydlige del av tomten er senere avsatt til offentlig/privat tjenesteyting gjennom rullering av kommuneplanen.

Tomten utgjør en viktig brikke i den fremtidige utviklingen av Ås sentrum, da det per i dag er få utviklede områder i nær tilknytning til sentrum. Det som planlegges her kommer til å påvirke den fremtidige karakteren til Ås sentrum i vesentlig grad og muligvis også kunne ha betydning for Ås posisjonering som "regionsby".

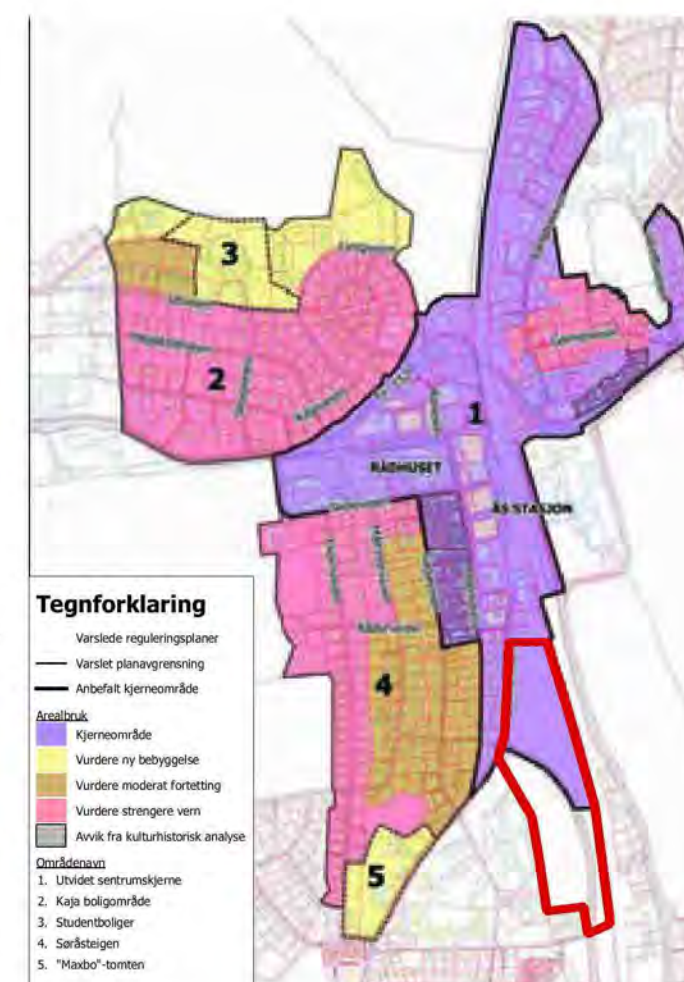
Det er derfor viktig at eiendommen utvikles med utgangspunkt i en fremtidsrettet strategi, med stor fleksibilitet for endrede behov og utviklingsmuligheter over tid, samtidig som man oppnår størst mulig grad av forutsigbare rammer for tomtens eiere, kommunen, fremtidige virksomheter og nye beboere som velger å bosette seg her.

ÅS utviklingsselskap ønsker å legge til rette for en kvalitativ og etappevis utvikling av Moerjordet med blandende funksjoner som understøtter og supplerer videreutvikling av Ås eksisterende sentrumsjerne, og i tillegg bidrar til å styrke Ås sin rolle som universitetsby.

Bærekraft og høye miljøambisjoner vil stå sentralt i utviklingsprosessen. Målet er å legge til rette for en tett og kompakt ny sentrumsbydel med nye arbeidsplasser, noe handel og service, et variert boligtilbud med gode bo- og omgivelses-kvaliteter og svært god tilrettelegging for gående og syklende.



Kommuneplan 2015-2027



Fortettningsstrategi vedtatt mars 2018

(Forarbeid til pågående reguleringsprosess med ny områdeplan for Ås sentralområde)

## AMBISJONER:

# MOERJORDET EN NY SENTRUMSBYDEL

Området ligger godt til rette for både å kunne fungere som sentrumsutvidelse mot syd og samtidig som et selvstendig nytt boligområde, med varierte lokalfunksjoner og nabolagstilbud.

### NY FORBINDELSE TIL SENTRUM

Moerjordet har potensial som ny innfallsport og hovedforbindelse til sentrumskjernen for boligområdene lenger syd. Flere nye utbyggingsfelt med f.eks. rekkehus er under utvikling her. For å kunne utfylle denne rollen må området utvikles med attraktive byrom og grøntarealer med høy kvalitet og god tilgjengelighet, ikke bare for de som bor i området, men også for omgivelsene samt de som besøker og bruker sentrum. Dette vil kunne bidra til å gjøre det mer attraktivt å gå og sykle til sentrum og dermed styrke grønn mobilitet / redusere bilbruk i Ås sentrum.

Som ledd i å nå dette målet må området i tidlig fase ses i en større helhetlig sammenheng. Sydlige utviklingsområder langs Brekkeveien, samt etablert sykehjemsområde inngår derfor i planprosessens tidlige studieområde.

### ØKT BYLIV

Utadrettede funksjoner og noe handel og service med både lokal og sentrumsrelatert målgruppe, vil være vesentlige faktorer i å legge til rette for høyere aktivitet og nytt byliv i de delene av området som ligger nærmest sentrum og stasjonen. Graden av funksjonsblanding bør naturlig nok også være høyere her enn i tomtens sydlige deler.

I sentrale og sydlige deler av tomten ønsker Ås utviklingsselskap å vurdere alternative strategier for aktivering av førsteetasjer langs hovedforbindelsen gjennom området. Dette kan f.eks. være boliger med tilknyttet verksted/butikk, eller forhager og fellesfunksjoner.

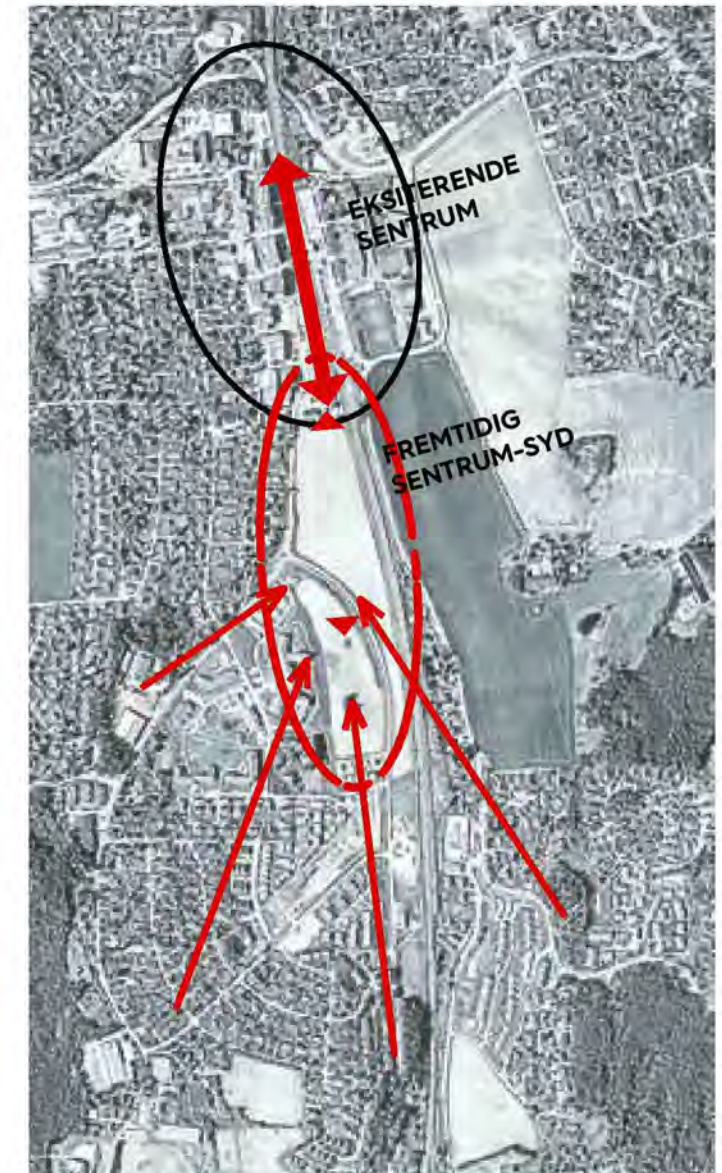
### FUNKSJONSBLANDING

Ås primære næringsområder ligger per i dag som isolerte enklaver utenfor sentrumskjernen. Noe kontorbasert næring finnes dog også i sentrum og et vesentlig påfyll tenkes realisert gjennom etablering av det nye "Europankvartalet". Dersom Ås kommune skal kunne nå sin målsetting om å posisjonere seg som regionsby med vekt på kunnskapsnæring og kunne tilby nye arbeidsplasser i takt med forventet befolkningsvekst, vil det være behov for langt mer moderne og attraktivt næringsareal i umiddelbar nærhet til stasjonen.

Ås utviklingsselskap har tro på at Moerjordet, i tillegg til nye boliger, kan ha rom for en større andel moderne næringsbygg. F.eks. i de mest sentrumsnære delene av tomten og i områder mot jernbanelinja som er støyutsatt. Eftersom mye fortsatt er usikkert med hensyn til utviklingstakt og hva som på sikt vil bli det reelle behovet for sentrale næringslokaler, ønsker Ås utviklingsselskap å legge til rette for et plan som tillater for en fornuftig fleksibilitet mellom bolig- og næringsformål.



Relevant studieområde for utvikling av Moerjordet og arealer tilgrensende eksisterende sykehjem.



Moerjordet som ny innfallsport til sentrumskjernen



# VISJON FOR UTVIKLING AV MOERJORDET

- Moerjordet - nye Ås sentrum-syd - er en levende, mangfoldig, grønn og ekstremt bærekraftig bydel.
- Svært god tilrettelegging for myke trafikkanter gjør at flertallet av områdets beboere og brukere sykler eller går. Gode delebilsordninger og lav parkeringsdekning gjør at mindretallet har egen bil.
- Bydelen supplerer bylivet i sentrum med aktive førsteetasjer i sentrale deler og nye by- og landskapsrom for sosiale møter.
- Bydelen er et attraktivt oppholdssted for barn og unge.
- Sentrum-syd inneholder nye kultur- og servicetilbud.
- Bydelens identitet tar utgangspunkt i Ås`eksisterende identitet som jordbrukskommune. Uteoppholdsarealer og byrom utformes med inspirasjon fra dette.
- Formspråk og materialbruk spitter godt sammen med omgivelsene og har referanser til Ås`historiske bebyggelse.
- Bydelen tilbyr moderne næringslokaler nær stasjonen. Som en viktig faktor i utvikling av Ås som kunnskapssentrum, legges det spesielt til rette for start-up virksomheter og mindre bedrifter langs sentrumsaksen.
- Utviklingsprosessen er eksperimentell med hensyn til fleksible bygningsstrukturer som ledd i å sikre tilpassningsmuligheter over tid.
- Den nye bydelen har variert boligsammensetning og tilbyr spennende og unike boliger og bo-konsepter.
- Moerjordet er en spesielt inkluderende bydel med en viss andel boliger tilpasset eldre, sosiale boliger og utleieboliger for studenter.



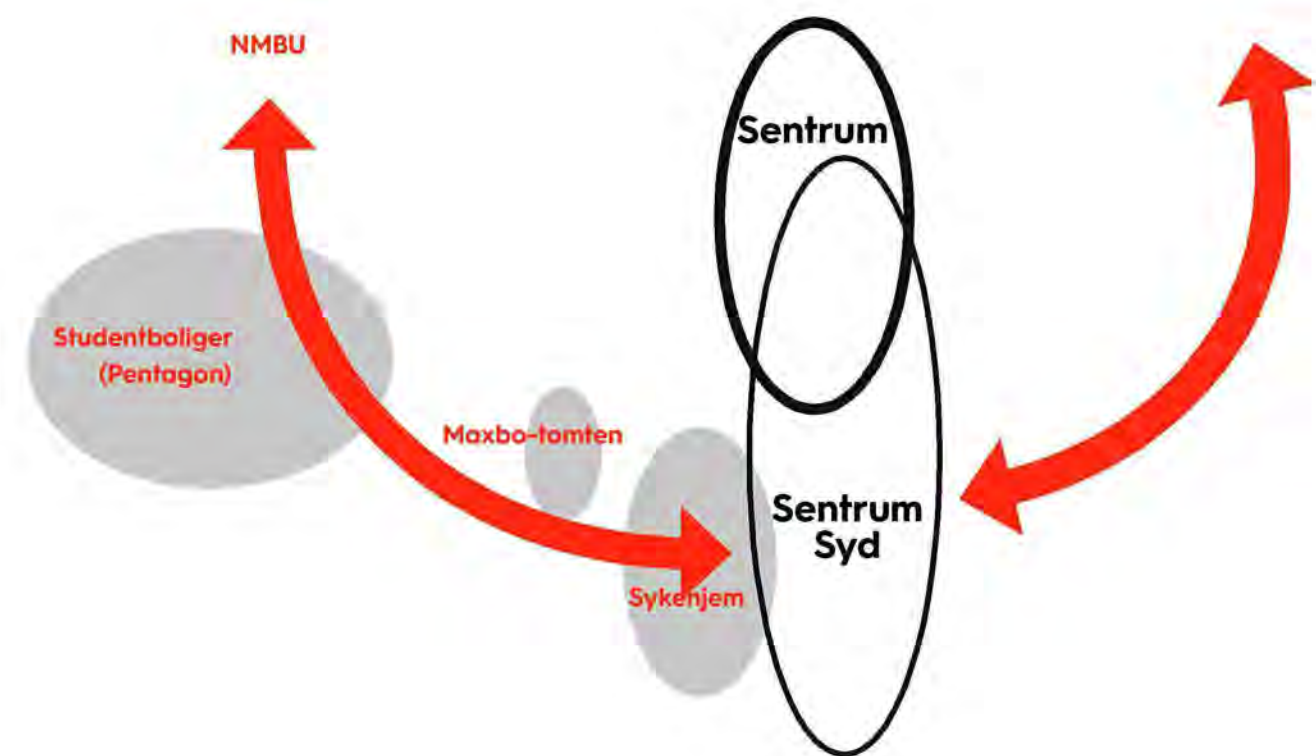


# NY SENTRALITET PÅ MOERJORDET



## INNFALLSPORT FRA SYD

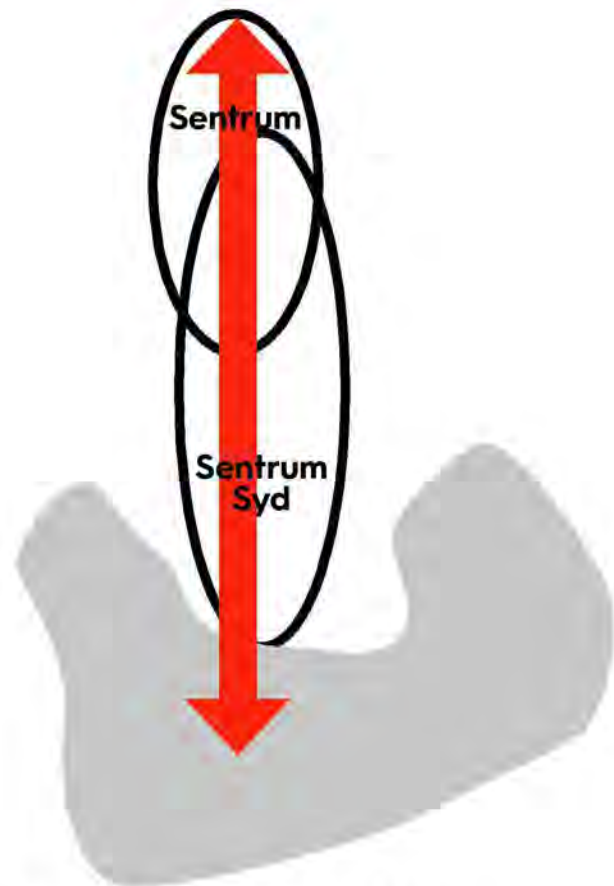
- Dagens sentrum, med relativt høy andel verneverdige bygningsmasse, har små muligheter for stor vekst. En utvidelse sørover gir potensiale for å supplere dagens sentrum og gi det ny relevans for både gamle og nye innbyggere.
- Moerjordet bli et sentralt og aktivt forbindelsesledd til sentrumskjernen for omkringliggende boligområder.
- Ny utvikling på Maxbotomta, nye rekkehushusområder i syd-øst og syd-vest, så vell som fremtidig utvikling på selve Moerjordet, gir behov for økt mengde lokalfunksjoner. Moerjordet utgjør et sentralt punkt i forhold til dette.
- Idag ligger det ingen publikumsrettede funksjoner på Moerjordet. For å være del av en bymessig videreutvikling av sentrum, kreves flere lag av funksjoner på tomten. "Urbanitet" kjennetegnes bl.a. av en mix av funksjoner og brukere til ulike tider på døgnet.



## NYE SAMMENHENGER

- Nye krysningspunkter for sykkel og bil langs tomtegrensen i øst er et ønsket fremtidig grep i Ås kommune. Et slikt grep vil kunne bidra til å redusere virkningen av jernbanen som barriere. Samtidig er foreslåtte nye veier arealkrevende tiltak, og Moerjordets beliggenhet i forhold til sentrum gir mulighet til god tilknytning mot øst via eksisterende krysningspunkter. En slik kanalisering av bevegelser vil også kunne bidra til å forsterke dagens sentrum. Et mulig alternativ kan være etablering av et nytt krysningspunkt for gående/syklende i den nordlige delen av tomten med tydelig forbindelse til Ås VGS.
- Med tanke på utviklingsområder mot vest, så vel som utbygging av studentboliger i pentagon-området, virker det også naturlig å knytte Moerjordet tettere sammen med universitetet via bedre forbindelser gjennom disse områdene.

# FYSISKE OG ROMLIGE UTVIKLINGSPOTENSIAL



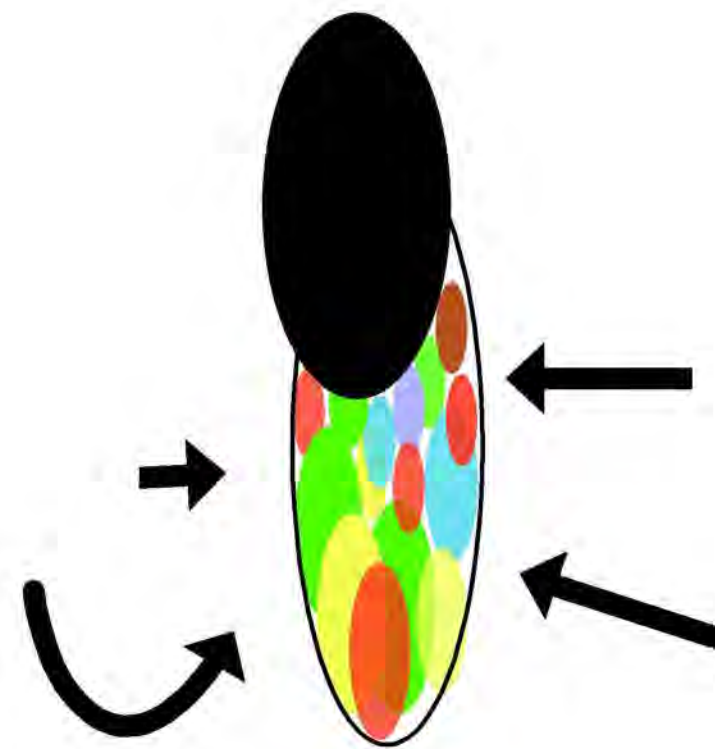
## TYDELIG BYBÅND

- Fortetting mot syd langs sentrums hovedakse via Moerjordet vil gi et tydelig definert og avgrenset bybånd.
- Som megler mellom sentrum og boligområder i syd kan utvikling av området gi en tilpasset overgang fra tett sentrumsbebyggelse til mere åpne områder og småhusskalen.



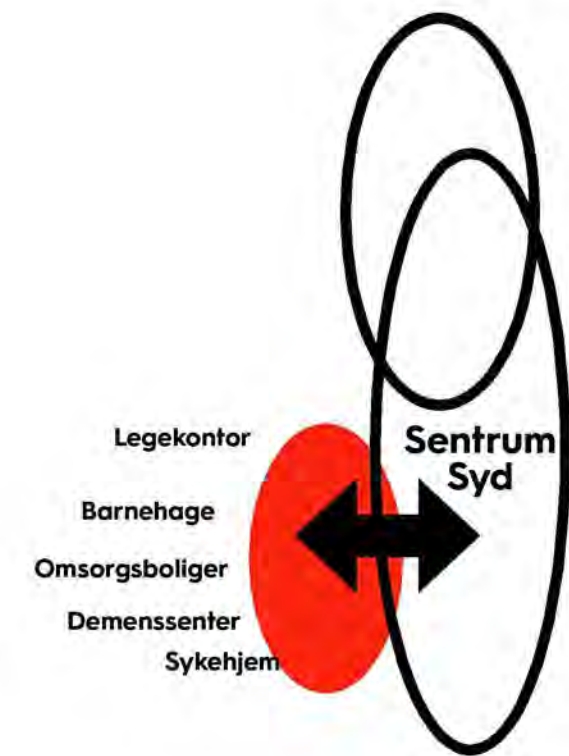
## STYRKET HOVEDAKSE

- Gjennom omlegging av Brekkeveien knyttes Moerjordet naturlig tett til sentrum.
- En utvikling her kan bidra til å styrke opplevelseskvalitetene og service-, handel og aktivitetstilbud langs aksene, og således også styrke sentrum samlet sett.
- For å tiltrekke seg bedrifter trengs næringsarealer med moderne fasiliteter tett på stasjonen. En forlengte sentrumsakse gir gode muligheter for dette.



## SUPPLERE DAGENS SENTRUMSFUNKSJONER

- Utvikling av Moerjordet kan bidra til å supplere dagens funksjonsmangfold i sentrum. Dette vil gi økt bymessighet og gjøre sentrum mer attraktivt som destinasjon og oppholdsted for både eksisterende beboere og eventuelle potensielle tilflyttere.
- For å tiltrekke seg flere studenter, er det f.eks. behov for et mer sammensatt sentrumstilbud. Urbanitet og "intensitet" kjennetegner unge menneskers ønsker for bosted.



## INTEGREING AV OFFENTLIGE FUNKSJONER

- Pågående panarbeid legger opp til utvidelse av Moer sykehjem østover. Gjennom utvikling av Moer er det potensial for å koble sykehjemsfunksjonen bedre til sentrum.
- For å unngå at sykehjemmet blir en monofunksjonell sone isolert fra andre program og brukere kan, supplerende offentlig program, f.eks. omsorgsboliger integreres i det nye bymiljøet tilgrensende sykehjemmet.



MULIG IDENTITETSPROFIL:

# KUNNSKAPSBYEN



# MOERJORDET SOM KRAFTSENTER FOR KUNNSKAPSNÆRING

Med universitet som et kraftsenter for Ås og kort vei til markedene, både i det sentrale Østlandsområdet, Sverige og videre i Europa, har Folloregionen gode muligheter for å utvikle grønn næring. Ås kommune ønsker å satse på å tilrettelegge for et offensivt næringsliv som vil samarbeide med forskningsmiljøene i regionen. En utvikling på Moerjordet vil kunne legge til rette for nye innovative virksomheter, for eksempel innenfor bioteknologi eller smartteknologi, som ønsker å etbalere seg i Ås. Vitenparken Campus Ås, ÅS inkubator, og NIBO (pågående satsing på bioøkonomi og øvrig innovasjon rundt landbruks- og matindustri) er relevant inspirasjon.

## MULIGE FREMTIDIGE AKTØRER:

### “START-UPS”

Etter ferdig utdanning vil det å utvikle egne ideer og en egen bedrift være en vei å gå for noen studenter. På Moerjordet kan det tilrettelegges for både fleksible næringsarealer og et miljø som særlig tilrettelegger for slik virksomhet. Ved å bidra til et innovativt næringsliv og kanskje øke antallet nyetableringer basert på kommersialisering av forskningsresultater, kan Moerjordet bli en viktig brikke i å styrke Ås som “kunnskapsby”. En slik strategi gir også potensial for alternativ aktivisering av 1. etasjer.

### HVA VIL DE HA?

- FLEKSIBILITET
- STARTHJELP (INCUBATOR)
- KONTORFASILITETER
- ARBEIDSMILJØ (COWORKING)
- NÆRHET TIL CAMPUS ÅS
- HOTEL / KORTTIDSLEIE

### “FORSKNINGSBEDRIFT”

Nærings- og kunnskapsbedrifter vil kunne søke seg til Ås. Ås tilbyr god tilgjengelighet, nærhet til Campus Ås og forskningsmiljø. Ved etablering av flere kunnskapsbedrifter i sentrum vil man kunne utvikle et kunnskapskluster basert på en blanding av privat næringsliv og universitetet. Dette vil også kunne bringe Ås et skritt nærmere den regionale visjonen om kommune som “kraftsenter for det grønne skiftet”.

### HVA VIL DE HA?

- GOD TILGJENGELIGHET TIL MARKED
- NÆRHET TIL CAMPUS ÅS
- TILGANG PÅ UTDANNET ARBEIDSKRAFT
- NÆRHET TIL INTERNATIONAL FLYPLASS
- GODE TRANSPORTMULIGHETER OSLO OG GØTEBORG
- HOTEL /KORTTIDSLEIE

### “LOKAL PRODUKSJON”

Ås er en landbrukskommune og universitet har stor kompetanse innen landbruk og mat- og naturproduksjon. Lokalt produserte varer vil være attraktivt for nye beboere og eksisterende miljø. For å skape interessant sammenheng mellom virksomheter og byliv vil man kunne tilrettelegge for feks utsalgssteder og aktivitetsarenaer knyttet til dette. Muligvis også et opplevelsessenter for mat, miljø og klima?

### HVA VIL DE HA?

- NÆRHET TIL RÅVARER
- KOBLING BOLIG-MATPRODUKSJON
- NÆRHET TIL UTSALGSSTED
- STORE OG FLEKSIBLE LOKALER
- GOD TILGJENGELIGHET



Fleksibel utleie av kontorpulterer for Start-ups.

# SCENARIO 2050 UNIVERSITETSBYEN



Ås har mange unge innbyggere som skaper liv i gatene med events, happenings og gatherings



Kontorfelleskapene brer om seg og arbeidsplassene har tatt nye former



Cafèer der studenter og freelancere jobber sammen med andre som tar seg et avbrekk fra kontorarbeidsplassen



Det utvikler seg en kultur for de unge med idealistiske ambisjoner



Studentene elsker byen sin og blir boende



Det gamle universitetet står fortsatt sterkt og tiltrekker seg flere studenter enn noensinne



Et boligtilbud med mulighet for korttidsleie og mange fleksible leiligheter og boformer.



Hydroponics har blitt en stor industri og Moerjordet har både lokaler og utstillingsvindu for innovasjon innen mat-næring og bio-teknologi



Med læring fra den blinde ku, har 50 nye mat-grundere hatt suksess i Ås



Også et lokal-urbant mattilbud for folk på farten



Unge gründere søker seg til Ås der det er et stort nettverk, et godt tilbud og profileringen er "riktig"

MULIG IDENTITETSPROFIL:

# NÆRHETSBYEN



HOPYARD

Mildrids

VIA ITALIA

VIA ITALIA

Barramón

KAFFE & TE

SOLBERG & HANSEN

Ysteriet

mbastoforno

# MOERJORDET SOM NY SENTRUMSBYDEL

Nordre deler av Moerjordet er et naturlig område for utvidelse av dagens sentrum. Omlegging av Brekkeveien vil forlenge sentrums hovedakse gjennom tomten. Moerjordet vil dermed også være det første møte med Ås sentrum når man kommer fra boligområdene i sør. Lokal handel vil kunne støtte opp om sentrumsgaten og gi aktivitet og liv i bybildet. Fellesskapsaktiviteter og kulturtilbud kan gi identitet til området og trekke flere mennesker hit. En variasjon av tilbud og aktiviteter vil være viktig for å skape liv og møtesteder i området. Utover aktive første etasjer ligger store potensialer i tilrettelegging for gode byrom og multifunksjonell grønnstruktur.

## MULIGE FREMTIDIGE AKTØRER:

### KULTURTILBUD

En kulturfunksjon er samlende for nabolaget. Ås mangler f.eks. flere sentrale møtesteder for familier, barn og unge. En scene for lokalt teater, ny musikkole, eller et opplevelses-senter for mat, miljø og klima kan bidra til å sette området på kartet.

### HVA VIL DE HA?

- GOD TILGJENGELIGHET
- STØTTE FRA KOMMUNEN
- SPESIALROM, MEN GJERNE DEL AV STØRRE BYGG
- FLEKSIBILITET
- NÆRHET TIL SERVERING
- MULIGHET FOR SAMBRUK

### ØKOLOGISK MATHALL

Ås er et viktig landbruks- og matproduksjonsområde. Et senter for matkultur med servering av lokalt produserte grønnsaker og matretter ville f.eks. gi et attraktivt møtested for både lokalbefolkning og tilreisende.

### HVA VIL DE HA?

- GOD TILGJENGELIGHET
- FLEKSIBILE LOKALER
- SENTRAL PLASSERING
- MULIGHET FOR SAMBRUK

### HVERDAGSHANDEL

Det vil være marked for noe lokal handel langs sentrumsgaten. Det er flere boligområder tett på og hverdagshandlingen kan skje her. Dette kunne f.eks. være frisør, bokhandel, en liten matbutikk, kafè eller et bakeri. I områdene tetttest på sentrumskjernen er det rom for et noe mer variert handelstilbud.

### HVA VIL DE HA?

- GOD TILGJENGELIGHET
- FLEKSIBILE LOKALER
- SENTRAL PLASSERING



Siste sang - lokalt bryggeri og ølutsalg



Bydel med sterk nabolagsfølelse



# SCENARIO 2050 ÅS MEST SOSIALE NABOLAG



Romslige fellesareal som samler beboerne og bidrar til egenart og karakter



Butikkene flytter ut på gaten på godværsdager, shopping er en sosial gesjeft og bidrar til gateliv



Lekeplass for barn der folk ferdes



Fellskapsfølelsen i nabolaget styrkes gjennom bruk av fellesrom



Gatene brukes som oppholdsareal for beboerne



Beboerne møtes ofte tilfeldig i hverdagen fordi nødvendige funksjoner er strategisk plassert der folk bor og ferdes



Lekeplassene tilbyr også samvær med dyr!



Moderne matproduksjon samler beboerne og gir området identitet



Eventer arrangeres i fleksible 1. etg-lokaler



De brede gatene huser ofte festivaler

MULIG IDENTITETSPROFIL:

# BYØKOLOGISK BOLIGOMRÅDE



# ZERO EMISSION NEIGHBOURHOOD

Det er tilknyttet stor direkte og indirekte klimagassutslipp til aktivitet i bymessige bområder.

Ved å se klimanøytralitet på nabolagsnivå, er det enkelt å identifisere klimagassutslippene tilknyttet all type aktivitet innenfor et nabolag, samt å finne helhetlige løsninger på nettop nabolagsnivå framfor sub-optimale løsninger på bygningsnivå. Samtidig gjør dette det mulig å koble opp disse målene til nasjonale klimamål og strategier. Materialbruk, mobilitet, arealbruk, avfall og ikke minst brukerens perspektiv, er noen av temaene som bør være i fokus når nullutslippsmål ses i et større perspektiv. Det anses at fokus på nabolagsnivå kan danne et bedre utgangspunkt for å løse disse komplekse og sammensatte problemstillingene, enn gjennom fokus på individuelle bygninger.

- Boområder bør være fleksible og kunne tilpasses variasjoner i fysiske og sosial behov - også over tid.
- Ulike type bygninger med forskjellige funksjoner, brukstid og bruksmønster fører til et bedre samspill og muliggjør høyere utnyttelse av lokal fornybar energiproduksjon.
- Det tilknyttes store klimagassutslipp til avfall gjennom deponering og forbrenning. Ved å fokusere på klimanøytralitet på nabolagsnivå, vil avfall feks kunne brukes som en resurs.
- Beboernes mobilitet må anses som en integrert del av nabolaget, og plassering av samfunnsfunksjoner samt transportmidler må tenkes i forhold til dette. Et tidlig inngrep på byplansnivå har stor betydning for framtidig mobilitet og transport. Videre ligger det flere muligheter rundt elektrifisering av transport og fleksibilitet gjennom systemløsninger og energisystemer på nabolagsnivå, enn på enkelt byggnivå.



 **NTNU**  
Norwegian University of  
Science and Technology

 **Forskningsrådet**

 **SINTEF**

## ZEN Research Center

<https://fmezen.no/>

er et forskningsprosjekt ledet av NTNU og SINTEF initiert av Norsk Forskningsråd 2017. Prosjektet har tilknyttet 25 doktorgrad- og post doc-stillinger. Forskingen retter seg mot nullutslipps nabolag i smart-byer. Det finnes per idag 8 pilotprosjekt som baserer seg på forskningen og Moerjordet kunne vært en interessant case for et nytt pilotprosjekt.

# MOERJORDET SOM BYØKOLOGISK BOLIGOMRÅDE

Et zero emission neighbourhood er et nabolag som ønsker å redusere karbonutslippene sine til null, bl.a. i tråd med FNs klimamål. Dette må planlegges fra tidlig fase, og være et grunnprinsipp gjennom hele utviklingsprosessen. Mange flytter etterhvert fra Oslo fordi de ønsker et annet liv enn storbyen kan tilby. Et "mørkegrønt prosjekt" med høy grad av bærekraft og kvalitet vil ikke bare være attraktivt for eks. studenter og folk som arbeider på universitetet, men også potensielle tilflyttere fra både Oslo og regionen. - Folk som ikke leter etter eneboliger, men kan kanskje en hverdag med kortere avstander, en "grønnere livsstil" og alternative boligtypologier med flere fellesfunksjoner som verksted, lekerom, felles kjøkken eller mulighet for kolonihage.

## MULIGE FREMTIDIGE BEBOERE:

### FRA ÅS



De fleste som bor i Ås, bor i eneboliger. En del eldre ønsker å flytte fra huset sitt til en enklere og mer sentral bolig. Moerjordet vil kunne tilby varierte boliger for denne gruppen.

Større endring i familiestrukturere kan også gi en beboeregruppe med barn deler av tiden og voksenalderen den andre halvdel.

Av flere grunner kan mennesker ha behov for hjelp i boligsituasjonen sin, enten å leie en bolig eller en mer tilrettelagt boligsituasjon.

### HVA VIL DE HA?

- NÆRHET TIL SENTRUM
- LETTVINT LEILIGHET
- STØRRE LEILIGHETER
- STORE PRIVATE TERASSER
- NÆRHET TIL OFFENTLIG KOMMUNIKASJON
- SOSIALT BOLIGMILJØ

### FRA NMBU



Det blir ca. 5.200 studenter og 1.700 ansatte på NMBU når Veterinærhøgskolen flytter til Ås. Det er mange som pendler, men i en travel hverdag blir det mer og mer aktuelt å bosette seg i Ås i kortere, eller lengre perioder.

Når studentene er ferdig utdannet, er de også aktuelle som inbyggere i Ås. For dem kan dette bli deres første boligkjøp. Alternative boformer som bofelleskap, eller leilighetstypologier med fleksible delingsarealer kan også være relevant for unge i etableringsfasen.

### HVA VIL DE HA?

- NÆRHET TIL NMBU OG SENTRUM
- MØTESTEDER
- FLEKSIBEL KORTTIDSLEIE / HOTEL
- ANDRE LIKESINNEDE TETT PÅ
- SPORTS-AKTIVITETER
- KULTURELT TILBUD
- LEIE TIL EIE

### FRA STORBYENE



Statisikken viser at det eksisterer en stor flyttestrøm fra Oslo til Akershus, spesielt blant småbarnsfamilier med barn under skolealder. Ås konkurrerer om mennesker som presses ut av boligmarkedet i Oslo pga pris og de som ønsker mer landlige omgivelser. De fleste av disse er mellom 30 og 39 år (med barn under skolealder).

Ås kan tilby andre boligkvaliteter enn boliger i Oslo. Mens man i hovedstaden bygger tett og høyt spesielt på infrastrukturknutepunktene, kan Ås tilby boliger med mer uteplass, sol, utsikt og kortere vei til naturen. En del vil søke seg til eneboligområdene, mens en annen del av denne befolkningsgruppen er på jakt etter andre måter å bo på med familien sin. For disse kan det å være en del av et nabolag som er grønt og bærekraftig med gode kvaliteter, korte avstander og gode fellesfunksjoner og fellesområder være viktig.

### HVA VIL DE HA?

- STRESSFRI HVERDAG
- FELLEFSKUNGSJONER
- ANDRE BOFORMER ENN OSLO SENTRUM
- UTEOMRÅDER
- NÆRHET TIL OFFENTLIG KOMMUNIKASJON
- LEKEAREALER FOR BARN
- NÆRHET TIL SKOLE
- NÆRHET TIL NATUR
- NABOSKAP



Familier fra byen som ønsker mer plass

MULIG IDENTITETSPROFIL:

# DEN INKLUDERENDE BYEN



# MOERJORDET SOM MANGFOLDIG BYDEL

Et velfungerende boligområde bør ha en variasjon av beboere. Det ligger et sykehjem ved siden av tomten. En mulig utvikling er å inkludere flere forskjellige boligtilbud tilpasset flere behov i utviklingsområdet. For eksempel omsorgsboliger, eller ungboliger sammen med omsorgsboliger, eller kanskje omsorg pluss. Tilleggsfunksjoner til sykehjemmet som fysioterapi, legekontor, tannlege eller frisør kan integreres i prosjektet. Moerjordet kan være et sted for alle.

## MULIGE FREMTIDIGE BEBOERE:

### NYE TYPER OMSORG



Flere eldre som blir boende alene ønsker seg selskap og trygghet i hverdagen. Omsorg + er for eksempel et tilbud hvor man kan spise middag sammen og det er aktiviteter, selv om man bor i sin egen leilighet. Samtidig ønsker mange eldre å unngå instusjonssituasjoner og vil gjerne oppleve at de er en del av et miljø med beboere og brukere i alle aldersgrupper. Det finnes mange måter hvor omsorgskonsept-er kan blandes naturlig inn i alminnelige bolig-områder.

### HVA VIL DE HA?

- BOALTERNATIV UTE INSTUSTISJONS-PREG
- NÆRHET TIL OFFENTLIG KOMMUNIKASJON
- FELLESROM
- LETTVINTE LEILIGHET
- HAGE
- SOSIALT BOLIGMILJØ

### UNGBOLIGER



I Deventer, Nederland, er eldrehjem kombinert med studentboliger. Her er det 6 studenter sammen med 160 eldre, og studentene bor gratis mot å forplikte seg til å være en god nabo. En enklere versjon er å ha boliger særlig tilrettelagt for unge førstegangskjøpere, eller "fra leie til eie" på samme tomt, og slik skape rammer for naturlige møter mellom beboere i ulike aldersgrupper.

### HVA VIL DE HA?

- NÆRHET TIL NMBU OG SENTRUM
- MØTESTEDER
- LEIE
- FRA LEIE TIL EIE
- FAMILIELEILIGHETER
- FRITIDSTILBUD
- 

### LEGEKONTOR/FYSIOTERAPI



Det er flere hverdagsfunksjoner som også kan støtte opp om sykehjemme på naboeiendommen. I tillegg til fastleger, kan det også være helsestasjon eller spesial legeklinikker. Det er flere tilleggsfunksjoner som fysioterapi, massasje eller frisører som vil bidra til aktivitet i nabolaget, men også være viktige funksjoner som støtter opp om eksisterende sykehjem. Med rask befolkningsvekst blir det også økt behov for areal til offentlig- og privat tjenesteyting. Slik virksomhet vil også kunne bidra til alternativ aktivering av 1. etasjer i området.

### HVA VIL DE HA?

- ENKEL TILGANG FOR KUNDER
- GOD TILGJENGELIGHET
- LEIEAVTALER
- TILPASSET INTERIØR

# SCENARIO 2050 **FORBILDE PÅ SOSIAL BÆREKRAFT**



Bygg som bringer flere generasjoner sammen i en bygning: barn, unge eldre, handicappede og familier



Fellskapsfølelsen i nabolaget styrkes gjennom bruk av fellesarealene



Behandlingslokaler er integrert i området service tilbud.



Rimelige sosialboliger (Haugen/Zohar: Furuset)



Moerjordet huser også generasjonenes hus der idealer om generasjonsmix er oversatt til fysisk form: Boliger og innsusjon, men her i en helt ny blanding hvor fellesfasiliteter på kryss og tvers initierer en helt ny måte å være beboer i en bydel på.



Tilrettelagte eldreboliger er blandet med vanlige boliger og funksjoner.



Eldre og yngre deler oppholdsareal





# SENTRALE UTVIKLINGSPRINSIPPER

Det bør etableres et sett hovedprinsipper for utviklingen av Moerjordet. I første omgang foreslås prinsipper relatert til byromstrategi, arealbruk, stedstilhørighet og omgivelseskvalitet gjennom bruk og fokus på landskap.

## STYRKE SENTRUMSAKSEN



Forlengelse av sentrumsaksen er et viktig grep i utvidelsen av Ås sentrum. Vi foreslår at byrom og attraksjoner plasseres langs sentrumsaksen for å styrke denne som en attraktiv forbindelse.

## FUNKSJONSBLANDING



Tomten bør ha en variasjon av formål, men hovedvekt på næring mot sentrum og en styrket boligutvikling mot sør.

For å beholde en grad av fleksibilitet bør en så stor del av eiendommen som mulig ha flere formål.

## ULIKE SOSIALE ARENAER

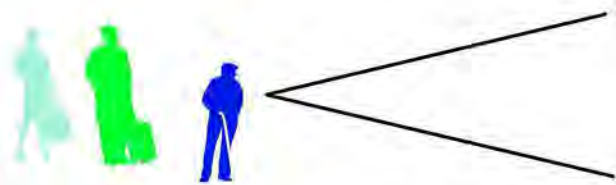


Får å skape en bydel av et stort spenn beboere og brukere, må Moerjordet tiltrekke seg ulike mennesker med ulike interesser, alder, arbeidssituasjon, livssituasjon og bakgrunn. Da trenger Moerjordet å tilby offentlige rom som henvender seg til et stort spenn av befolkningen.

Det er også ønskelig med ulik grad av offentlighet på uterommene, fra privat til offentlig via semi-offentlig og semi-privat karakter for å ivareta ulike typer møter mellom mennesker.

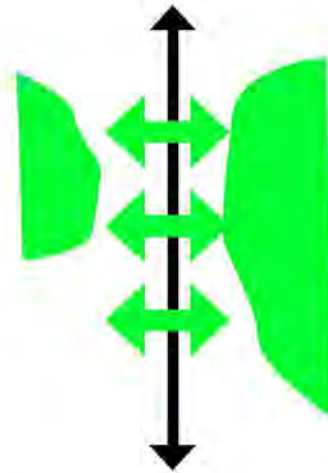
# SENTRALE UTVIKLINGSPRINSIPPER

## SIKTLINJER



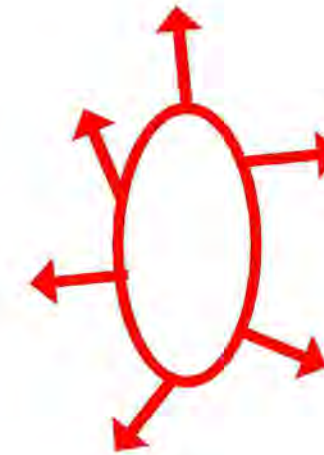
En av Ås sine styrker er det nydelige, flate landbrukslandskapet. Å legge tilrette for åpne siktlinjer gjennom tomten vil gi en stor kvalitet til prosjektet så vel som bebyggelse vest for Brekkeveien.

## LANDSKAP SOM IDENTITETSKAPER OG PROBLEMLØSER



Grønt og frodig landskap er en del av Ås identitet. Likevel har dagens sentrum få grønne områder. Grønn og attraktiv utforming av fellesarealer med relasjon til omgivelser og problemløsende kapasitet, foreksempel i håndtering av overvann, vil gi god oppholdskvalitet i den nye bydelen.

## KOBLING MED OMGIVELSER



Moerjordet blir en helt ny bydel i Ås og det blir viktig å integrere området i den eksisterende situasjonen. Ved å skape naturlige forbindelser til omkringliggende bydeler, program og tilbud i Ås, kan Moerjordet lettere både bidra til og bruke eksisterende sentrumsfunksjoner. En sømløs integrasjon av den nye bydelen vil gagne både dagens Ås og Moerjordet som nykommer.

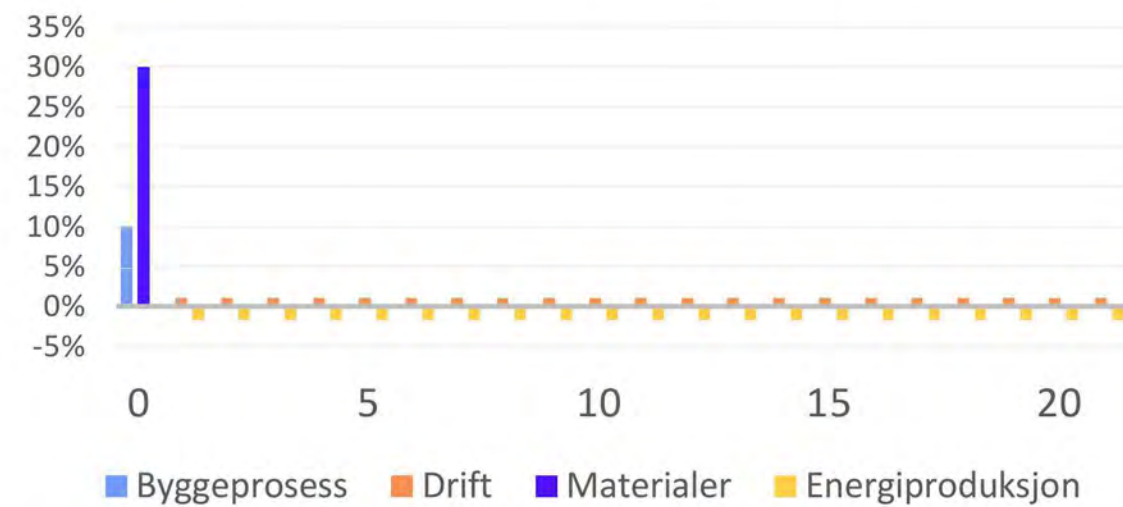


# ZEN PILOTPROSJEKT - ELVERUM

Eksempel på nullutslipps-neighborhood og pilotprosjekt for Sintef forskningsprosjekt

Tegn\_3/Asplan Viak/ZEN Research Centre/Elverum Kommune. ZEN er et forskningsprosjekt ledet av NTNU og Sintef. Målet er nullutslipps-neighborhood i smart-byer

- **passivhusstandard** eller bedre
- **høy andel av tre** eller materialer med lave klimagassutslipp
- **høy kollektivandel** (buss) + Sykkel/gange.
- **fjernvarme** basert på bioenergi for boligbebyggelsen.
- **lokal el-produksjon** basert på solceller og bioenergi
- **avfallsløsninger** med nedgravde kontainere
- parkering for privatbiler søkes lagt til **egne p-anlegg**



Illustrasjon av CO2-utslipp



Prinsipp for åpen overvannshåndtering



Boligområde utviklet i tråd med ZEN strategi



Stedegen vegetasjon og naturlige biotoper.



Nytt boligområde på 350 Da 5 min på sykkel utenfor Elverum sentrum

# NABOLAG I SENTRUM - FORNEBU SØR

Eksempel på kompakt byutvikling med fokus på både miljømessig og sosial bærekraft.

**kvalitets og miljøprogram og masterplan: Rodeo arkitekter**

Kompakt byutvikling er det bærende idealet for planleggingen av nærhetsbyen på Fornebu. Utbyggingen skal gjøres i tråd med nasjonale forventninger til den regionale- og lokale planleggingen med vekt på effektiv arealutnyttelse, transformasjon og knutepunktutvikling.

Nærhetsbyen på Fornebu skal utvikles til et levende og attraktivt byområde med et mangfold av boliger og tjenester, så vel som bilfrie og trygge nabolag. En sammenhengende infrastruktur av møteplasser, grøntområder og gang- og sykkelforbindelser kobler kollektivholdeplasser i alle fortettingssområder på Fornebu sammen.

Utbyggingen av Fornebu Sør vil videre medføre redusert energibehov for boligoppvarming, samtidig som den planlagte fortettingen skåner grøntområder og opprettholder sammenhengende natur- og friluftsområder. Framtidens bærekraftige byutvikling på Fornebu sør skal tilrettelegge for og sikre nye kunnskapsintensive næringer - at byggeriet omgjør området fra energiforbruker til kraftprodusent - og lagemøteplasser og byrom som skaper sosial bærekraft. For å lykkes med disse målsettingene er man avhengig av både ny teknologi og tilstrekkelig antall beboere og brukere av sentrumsområdet.



Boligområde som bygges rundt sosiale fellesrom

**A\_L\_A3**

**VISJON FOR MOERJORDET**

## STRATEGIER



**“Nærhetsbyen er en by med opplevd nærhet til de viktigste funksjoner i din hverdag. Det er en by som tar utgangspunkt i menneskers hverdagsopplevelser og legger til rette for at det å leve klimavennlig ikke krever idealisme eller ekstra innsats, men er en standardinnstilling. En by som fremmer nabolaget, som tar utgangspunkt i stedets iboende kvaliteter og gir korte avstander mellom bolig, jobb, skole, barnehage, transport, handel og kultur- og rekreasjonstilbud.”**



Planen legger opp til rause offentlige rom med variert utforming og program

# NÆRHEDEN

Eksempel på sosiale nabolag, sambruk og funksjonsmiks

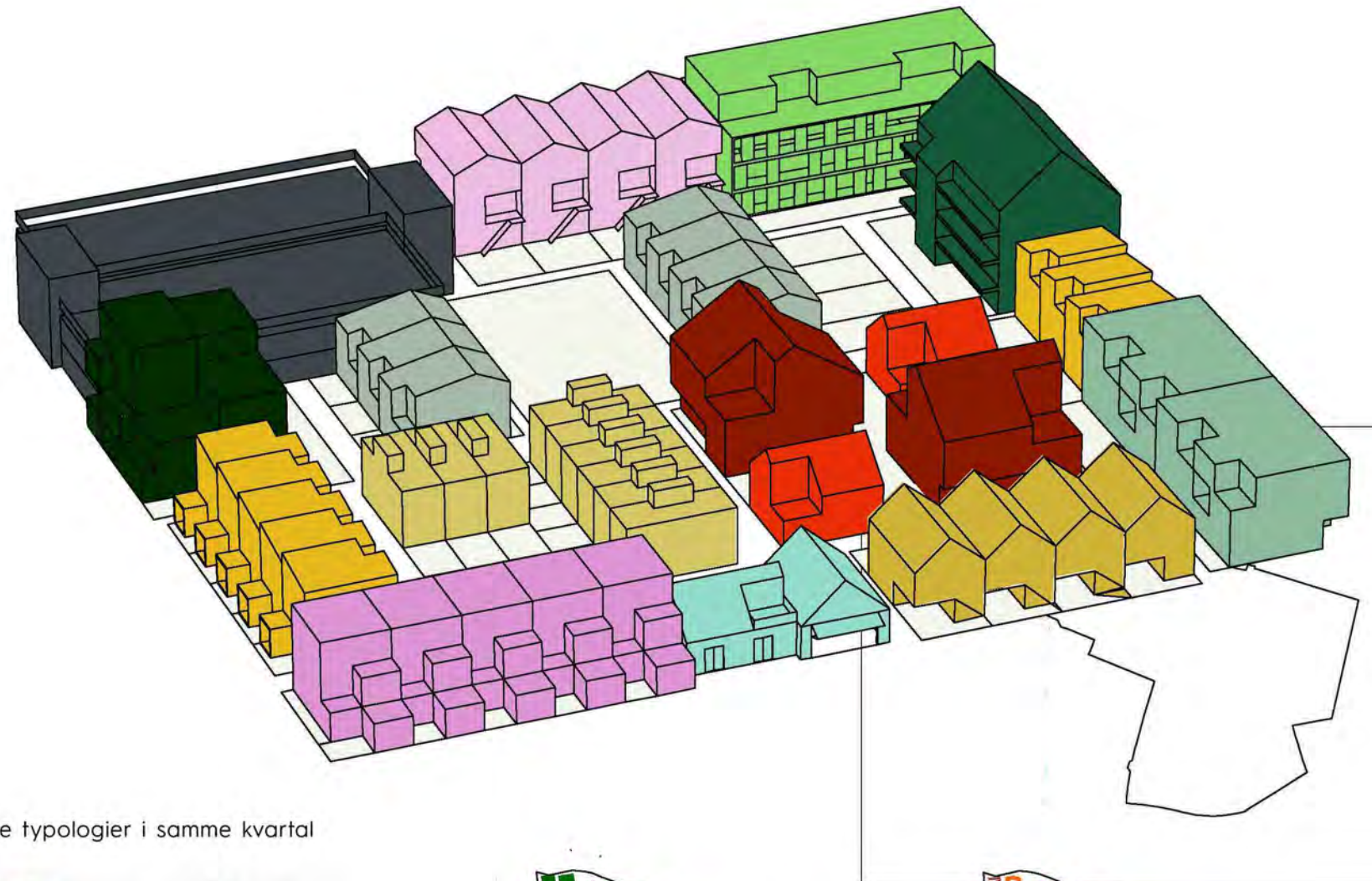
## Arkitema, Hedehusene (Høie-Taastrup kommune og Realdania By)

“NærHeden” er en ny, moderne bydel beliggende stasjonsnært i bybåndet mellom København og Roskilde. Med kun 20 min. reisetid med tog fra København sentrum, er dette en relevant referanse til Ås sentrum.

Prosjektet består av totalt 3 000 boliger, skole, kontorer, forretning og kulturtilbud. Hovedtanken bak prosjektet har vært å kombinere det beste fra byen og det beste fra forstaden, med tett/lav bebyggelse, fellesfasiliteter og gode forbindelser til omkringliggende naturkvaliteter.

Som grunnlag for realisering av NærHeden er det utarbeidet en utviklingsplan med fire grunnleggende strategier:

- Tetthet og byliv
- Enkel og smart hverdag
- Fellesskap og aktivitet
- Klima, miljø og ressursbruk



Rekkehus



Enebolig



Leilighetsbygg

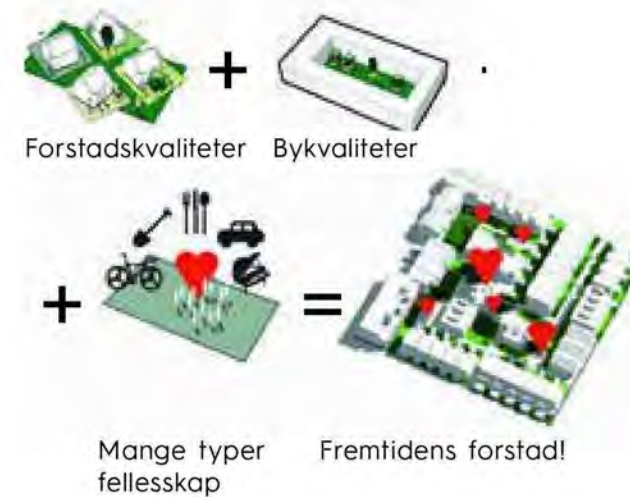


Spesielle bygg



Parkeringshus

Ulike typologier i samme kvartal



Høy utnyttelse, varierende tettheter



Spenn i antall etasjer

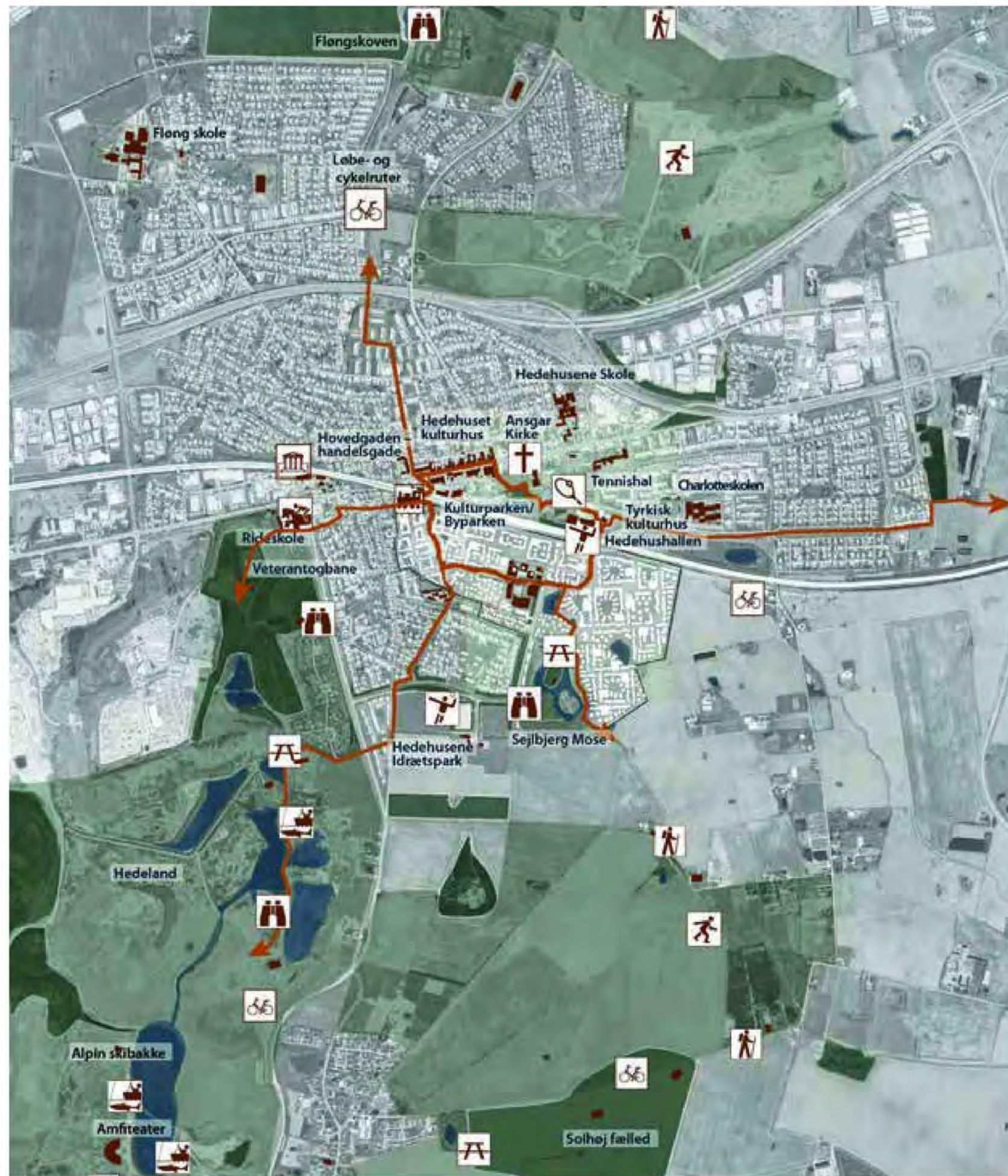
# NÆRHEDEN

Eksempel på god innpassing av nye boligområder i eksisterende situasjon

**Arkitema, Hedehusene (Høie-Taastrup kommune og Realdania By)**

Den fysiske utviklingen av NærHeden sikrer optimale forbindelser til en rekke eksisterende funksjoner. Syklende og gående har to tunnelforbindelser under jernbanen, slik at banens barrierevirkning reduseres betraktelig.

Den grønne loop`en utgjør en naturlig forbindelse på tvers av jernbanen og tilgrensede nabolag, og vil i tillegg være naturlig brukt som skolevei av mange fremtidige beboere i NærHeden. Fra loop`en sikres det også forbindelser til et eksisterende nett av stier, slik at man med letthet kan komme seg rundt til nærliggende naturdestinasjoner til fots eller på sykkel.



Grønn loop integrerer området i nabo-områder.

A\_LA3

VISJON FOR MOERJØRDET

# FREIBURG

Eksempel på Øko-urbanisme og miljønnovasjon

## Samarbeidsprosjekt mellom Freiburg by-kommune og utviklere

En gjennomsnittlig bolig i Tyskland forbruker 220 kW/t i året pr. kvadratmeter. Nye boliger i Freiburg prosjekteres for et energiforbruk ned mot 15 kW/t pr. m<sup>2</sup>.

## ENERGI-FORBRUK

Tysk byggeforskrift legger føringer for at nye bygg ikke skal ha energiforbruk på mer enn 75 kWt/m<sup>2</sup> pr. år, men i Freiburg har man strammet inn dette kravet ytterligere til 65 kWt/m<sup>2</sup>. Det drøftes nå en ytterligere innstramming ned til 50 kWt/m<sup>2</sup>.

## SYKKELBRUK OG BIL-KOLLEKTIV

Freiburg har systematisk fremmet sykkelveinettet fremfor tilrettelegging for privatbil, og fremmer aktivt etablering av bildeling-sordninger.

## CO-HOUSING OG SOSIALT BYGGERI

Freiburg kommune har i flere år solgt tomter til initiativtagere for co-housing og sosial boligbygging. Ca. 40% av boligene i Freiburg er privateid og selvbygd i kollektivløsninger. Byen har også en høy andel utleieboliger (ca. 40%).



Energi-produksjon



BILDELING



GREEN CITY HOTEL



SOSIAL BÆREKRAFT



# VAUBEN

Eksempel på grønn byutvikling

## Boligområde i Freiburg

### TILNÆRMET BILFRITT

Transport internt i Vauban er i all hovedsak basert på sykkel og gange. Bydelen er knyttet til Freiburg sentrum med en trikkelinje. Dette har ført til at over 70% av husholdningene i Vauban ikke har privatbil.

### ENERGI

Alle boliger i Vauban er oppført med lav-energi standard, og ca. 100 boliger er passivhus. I tillegg finnes det et eget prosjekt i Vauban med 59 boenheter som er oppført som pluss-hus ved hjelp av solenergi.

### FELLESKAPSLØSNINGER

- kollektivboliger
- forsamlingslokaler
- verksteder
- utlånseiligheter
- dyrkingsmuligheter/drivhus
- bildelingsordninger



BOLIGPROSJEKT: REKKEHUS



TORG



BOLIGPROSJEKT: LEILIGHETER



GATE-LIV

# "THE CONNECTED CITY - OBERWILDER, HAMBURG

Eksempel på bærekraftig landsbyurbanisme

## ADEPT og KARRES+BRAND

Lokalisert mellom Hamburg og landsbygda tilbyr Oberbilwerder en kompakt og grønne bomiljøer som tilbyr det beste fra to verdner. Jorbrukskvaliteter og funksjoner flettes med bymessige boligområder og gir interessante kvaliteter og uterom. God tilrettelegging for gående og syklende, samt raske, høyfrekvente kollektiv forbindelser til Hamburg gjør området til et attraktivt alternativ.

Et grønt "parkbånd" knytter nabolag, offentlige bygg og funksjoner, aktivitetsplasser og rekreasjonsarealer sammen. Prosjektets overordnede utviklingsstrategi har et sterkt bærekraftsperspektiv. Både sosiale, miljømessige og økonomiske bærekraftsaspekter, ivaretas gjennom en nyansert og forskningsbasert distribuering, utforming og programmering av funksjoner, typologier og ressurser. Planen har også ambisjoner om å skape mer varierte beboersammensetninger gjennom eksperimentielle boligtypologier og vektlegging av kollektiv-, sambruks og fellesfunksjoner. Området deles 3 forskjellige boformer: "Canal living", "landscape living", "urban living".

Planen inkluderer også en bred vifte av klimatilpasningstiltak, herunder innovativ overvannshåndtering med spesialutformede dekker, regnvannsbed med tilrettelegging for biologisk mangfold, flomkanaler og konkave gater.



Masterplanen omfatter ca 1.000.000 m2 BRA med blandende formål; bolig, næring, handel, offentlig bygg, byrom og rekreasjon



Overvannshåndtering brukes til å skape herlighetsverdier



Tilrettelegging for sosiale nabolag er en viktig faktor



Dyrking har en sentral plass i bruk og utforming av fellesarealer

# ALTERNATIVE BOLIGTYPOLOGIER - ÅSANE

(Eksempel på fleksibilitet, sambruk og landskapstilpasning)

MAD Arkitekter, Liavatnet i Åsane

## ALTERNATIV TYPOLOGI MED FLEKSIBLE LEILIGHETER +SAMBRUKSAREAL

Småhusbebyggelsen ved Liavatnet i Åsane er inspirert av de urbane kvalitetene i de bergenske smitt og smau. Bebyggelsen fremstår som en moderne fortolkning, hvor det er etablert flere tverrforbindelser med samlingsplasser og interne gater. Det legges opp til utstrakt bruk av delingsøkonomi i prosjektet, som prosjekteres etter BREEAM, full BIM og VDC.

Mad arkitekter "For å skape god arkitektur er vi nødt til å utfordre oss selv hver dag. Dette prosjektet er et eksempel på hvordan nye tanker rundt tradisjonelle typologier har kommet til rette. Vi er overveldet over de positive tilbakemeldingene. Det er også vesentlig å nevne at ingen nytenkning kan bli vellykket dersom man ikke legger en god stedsforståelse til grunn".

Rådet for byforming og arkitektur i Bergen berømmer planforslaget som i volum og oppdeling i sin helhet er godt løst og vil gi identitet og variasjon. Det helhetlige grepet er også vesentlig i forhold til videre stedsutvikling, og at man ivaretar ferdelsen til grøntområder. Utformingen av volumene reduserer inntrykket av et stort volum. Rådet finner det positivt at man klarer å beholde mest mulig av terrenget i bakkant, som er en viktig kvalitet både estetisk og miljømessig.



Leilighetene vil få et småhusuttrykk i tre og ligge terrassert i terrenget.



Bergenske "smitt og smau"



Bratt terreng



Grønne arealer rundt bebyggelsen



# BARN I BYEN

Eksempel på byutvikling med fokus på aktiviteter for barn

(Superkilen og Fredriksberg, København)

## UTE

Oppholdsarealer utendørs bør utformes for lek og aktivitet for alle aldersgrupper og med tanke på helårsaktivitet. Dette innebærer robuste og fleksible løsninger som ikke nødvendigvis er så spesifikke som den tradisjonelle lekeplassen. Åpne, sentrale byrom som inviterer til allsidig bruk og samtidig er skjermet for trafikk og støy kan gi barn og ungdom et eierskap til byrom gjennom bruk på deres premisser.

## INNE

Åpne, multifunksjonelle bygg som inviterer til opphold og aktivitet, og som programmeres med tanke på alle aldersgrupper. Kulturhuset Fredriksberg i København er utformet med en raus og inkluderende holdning til barn/ungdom og deres behov for bevegelse og aktivitet. All bevegelse mellom plan i bygget har alternativer til trapp/heis i form av klatrevegger, sklier etc. På denne måten oppfordres barn/unge til å ta bygget i bruk på deres egne premisser, og gjennom dette ta aktivt eierskap til bygget.



Superkilen, København



Superkilen, København



Fredriksberg, København



# UNIVERSITETSBYEN -STANFORD

Eksempel på universitetet som utviklingsgenerator

## Universitetsby, CA, US

Universitetsområder kan generelt deles inn i to historiske kategorier:

- Utadvendt: Den europeiske modellen hvor universitetet er tett på bystrukturen, og det er sterke forbindelser mellom universitetet og omgivelsene (f.eks. Universitetsplassen i Oslo)
- Innadvendt: Den amerikanske modellen hvor universitetet er lagt utenfor byer, og i stor grad har en urbanitet i kraft av seg selv (f.eks. Stanford University, CA)

NMBU kan sies å være et eksempel på en amerikansk campus-modell; opprettet i 1859 på gården Ås i svært rurale omgivelser. Universitetet på Ås og tettstedet Ås har i stor grad utviklet seg parallelt, og gradvis mot tettere forbindelser mellom de to. Men det er fortsatt et stort potensiale for integrering av funksjoner både innenfor NMBU Campus og i Ås sentrum.

Det er en klar tendens til at utviklingen av campus-områder i økende grad tilrettelegger for flere funksjoner innenfor eget område; f.eks. kafeer, butikker og sport- og treningsfasiliteter. Stanford har i likhet med andre, store universiteter i USA utviklet seg til egne, tilnærmet selvstendige bystrukturer. Omkringliggende tettsteder har enten smeltet sammen med Stanford i takt med veksten, eller oppstått som en følge av Stanfords behov. I dette spennet mellom universitet og sted oppstår det synergier som bør undersøkes nærmere:

- Nye akademiske samarbeidsformer og prosjektbasert læring åpner for andre lokaliseringmuligheter for universitetsrelatert virksomhet som ikke er like avhengig av fysisk nærhet til campus.
- Nyetablerte bedrifter med utgangspunkt i universitetsmiljøet kan ha klare fordeler av fleksible næringslokaler tett på campus og samtidig innefor et annet kostnadssegment enn i nærliggende storbyer.
- Bedre forutsetninger for leiemarkedet ettersom flere bor med tidsbegrensning; studenter, forelesere på korttidskontrakter, utvekslings-studenter, PhD-kandidater etc.



Stanford Campus, 1934



Stanford Campus, 2012



www.a-lab.no

# MULIGHETSSTUDIE

Moerjordet, Ås  
Våren 2019

A\_LAB  
aa|se







## INNHOLD

### INTRO

MOBILITET

OMRÅDEKARAKTER

KONSEPT / IDENTIET

BYROM PROGRAM

AKTIVE FØRSTEETASJER

BEBYGGELSESSTRUKTUR

VOLUMSTUDIER



# MULIGHETSSTUDIEN

## MOERJORDET SOM GRØNN, MANGFOLDIG OG SOSIAL SENTRUMSBYDEL

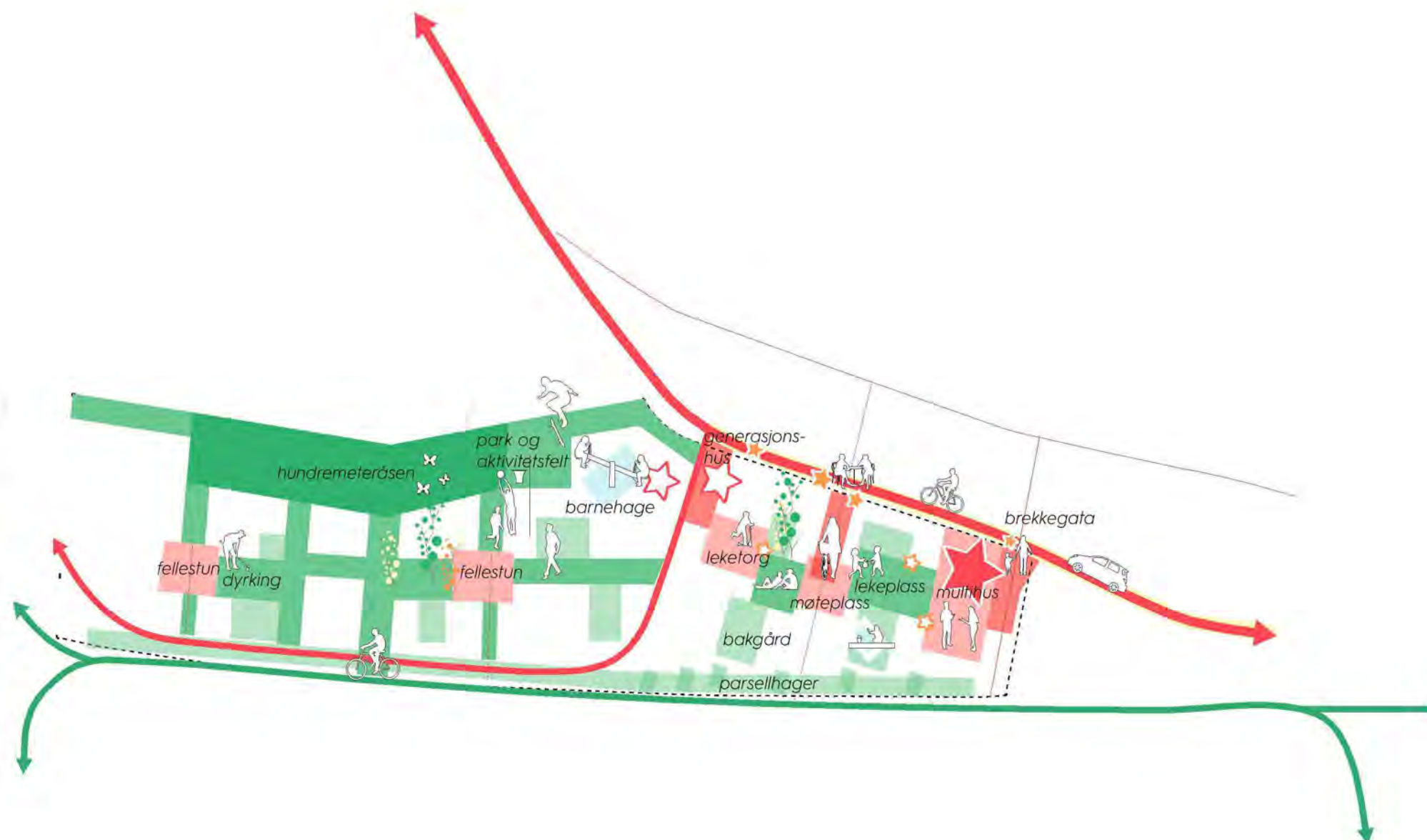
I samarbeid med Aase eiendom har A-lab våren 2019 utviklet et mulighetsstudie for utvikling av Moerjordet som eies av Ås Eiendom ANS. Dette dokumentet er et utdrag fra denne.

Moerjordet utgjør en viktig brikke i den fremtidige utviklingen av Ås sentrum, da det per i dag er få utviklede områder i nær tilknytting til sentrum. Det som planlegges her kommer til å påvirke den fremtidige karakteren til Ås sentrum i vesentlig grad og muligvis også kunne ha betydning for Ås posisjonering som "regionsby".

Det er derfor viktig at eiendommen utvikles med utgangspunkt i en fremtidsrettet og ambisiøs strategi, med stor fleksibilitet for endrede behov og utviklingsmuligheter over tid, samtidig som man oppnår størst mulig grad av forutsigbare rammer for tomtens eiere, kommunen, fremtidige virksomheter og nye beboere som velger å bosette seg her.

ÅS utviklingsselskap ønsker å legge til rette for en kvalitativ og etappevis utvikling av Moerjordet med blandende funksjoner som understøtter og supplerer videreutvikling av Ås eksisterende sentrumsjerne, og i tillegg bidrar til å styrke Ås sin rolle som universitetsby.

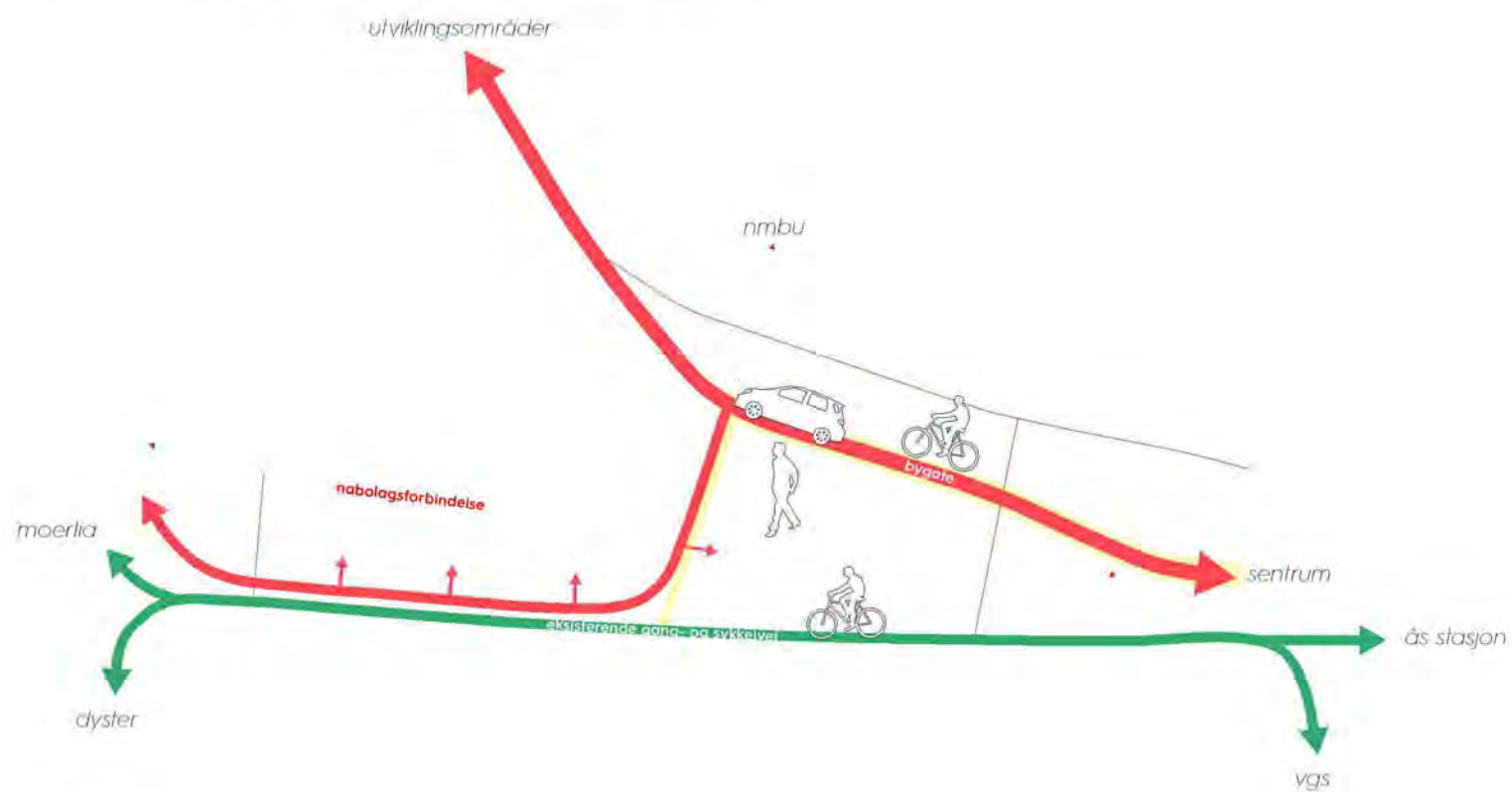
Bærekraft og høye miljøambisjoner vil stå sentralt i utviklingsprosessen. Målet er å legge til rette for en tett, kompakt, mangfoldig og sosial ny sentrumsbydel med mange nye arbeidsplasser, noe handel og service, et variert bolig- tilbud med gode bo- og omgivelseskvaliteter. Og ikke minst; svært god tilrettelegging for gående og syklende.



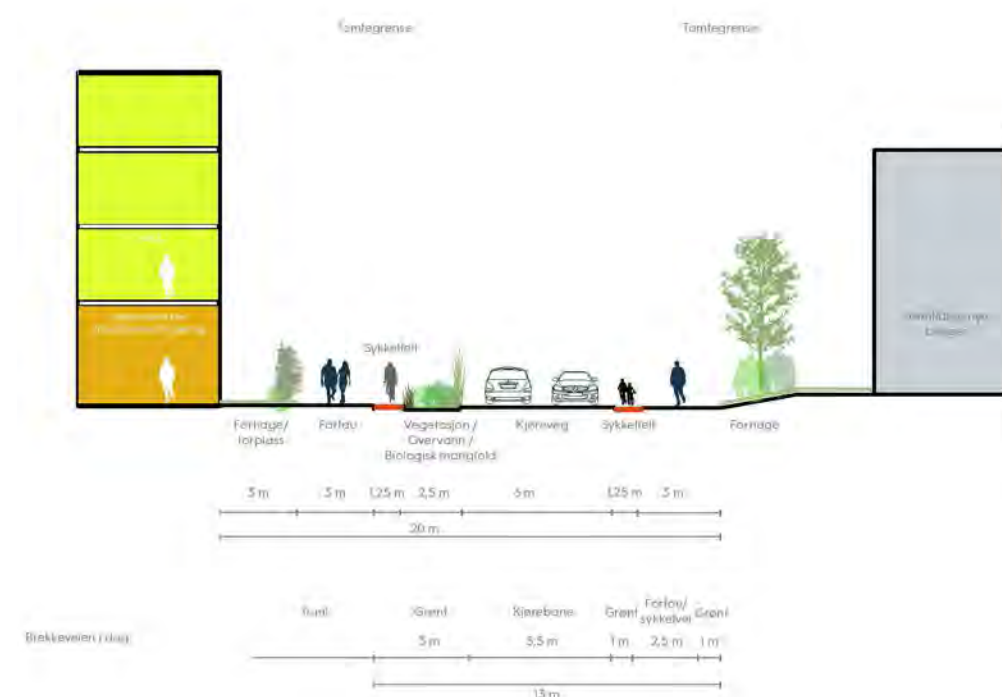
# MOBILITET

## MOERJORDET SOM GRØNN, MANGFOLDIG OG SOSIAL SENTRUMSBYDEL

Brekkeveien forutsettes beholdt som primær kjørevei for biltrafikk som i dag, men foreslås oppgradert fra vei til gate og bør gis en bymessig utforming hvor det legges bedre til rette for gående og syklende. Det legges tilrette for innkjøringer til P-anlegg på begge sider av gaten. Sykkelvei langs jernbanen beholdes og styrkes som rekreativ rute og viktig adkomst til stasjonen fra boligområder lenger syd. Langsgående byromssekvens tilbyr en alternativ rute for myke trafikkanter via en kontinuerlig bevegelseslinje gjennom områdetets nye nabolag.



Nytt ferdselsmønster for ulike trafikantgrupper.



Oppgradert Brekkeveien med bymessig utforming.

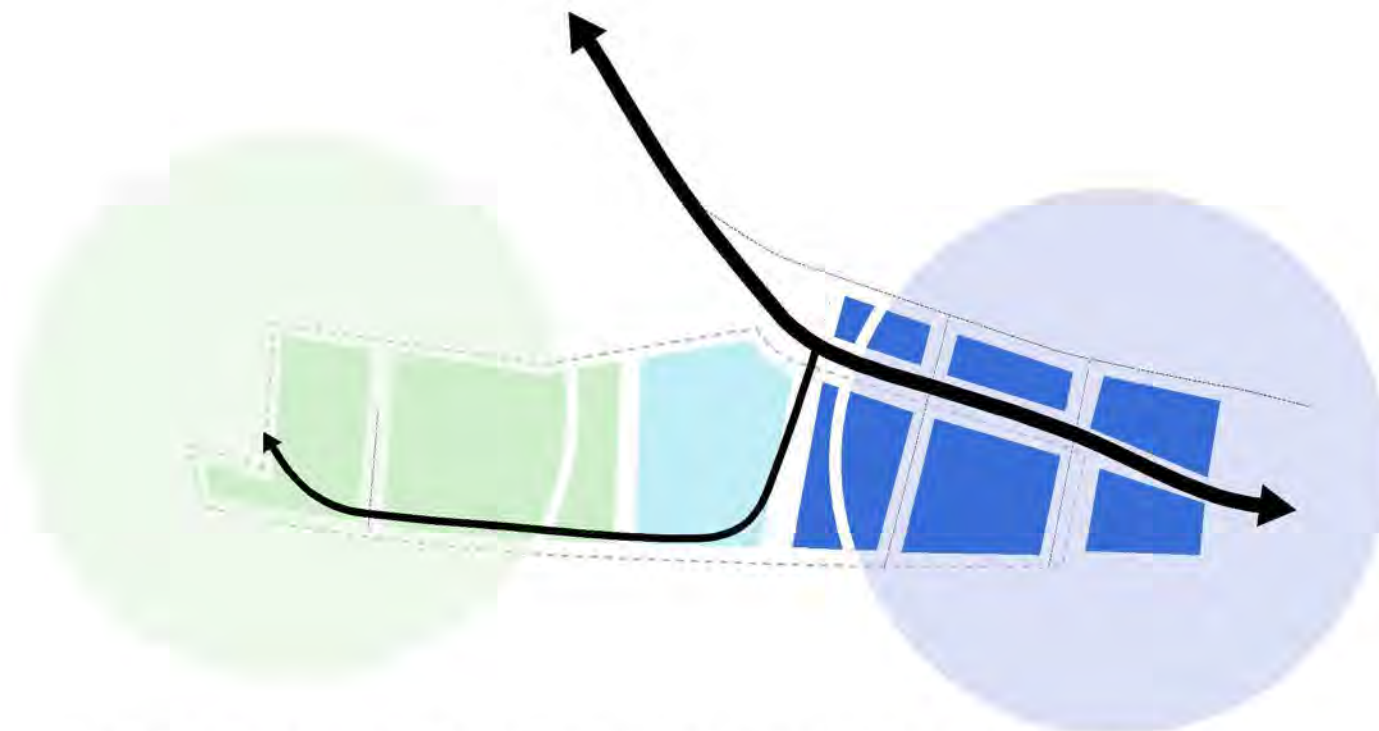


*På lang sikt vil en oppgradering av Brekkeveien kunne gi en tydeligere sammenheng mellom sykehjemmet og sentrum. Med større grad av aktivitet og bymessighet vil også gjøre det mer relevant å velge sykkel fremfor bil for beboere i områder lenger syd.*

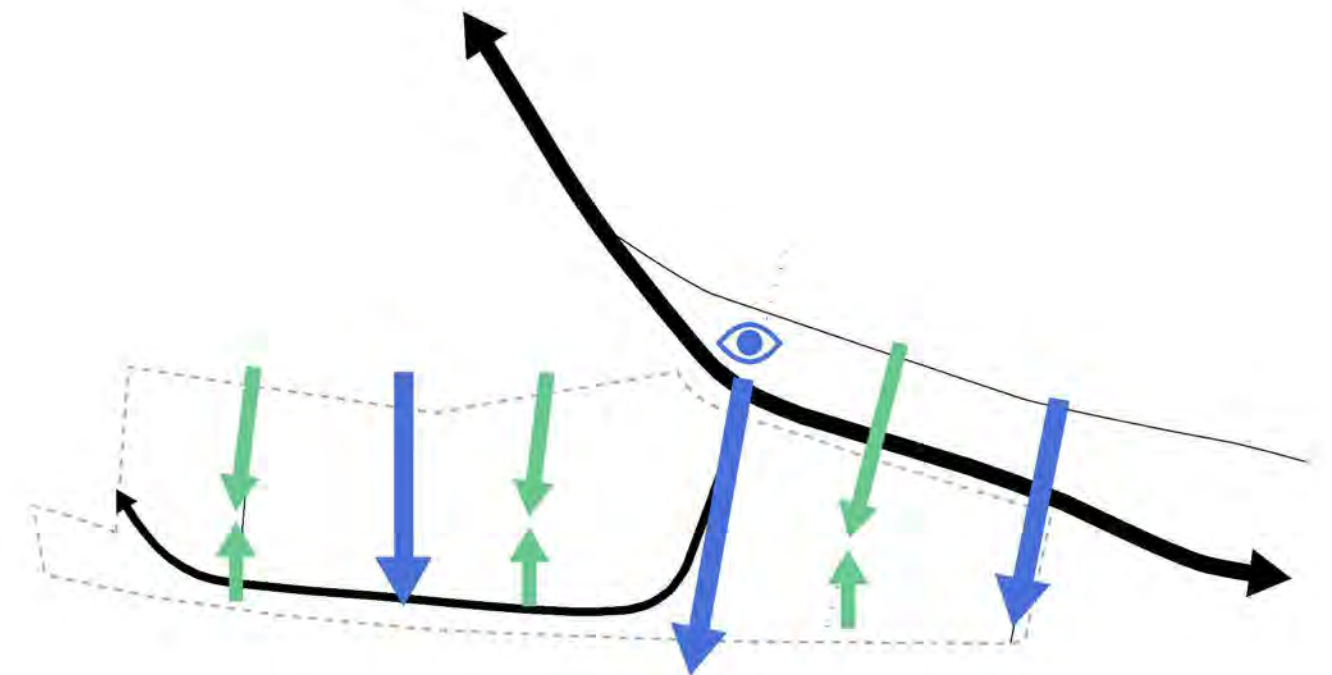
# OMRÅDEKARAKTER

## FRA BY TIL LANDSKAP

Området i nord skiller seg fra området i sør og det er naturlig å tenke seg at det finnes ulike karakterer innenfor området. Høyere grad av bymessighet og tetthet i nord, en meglersone i midten og bebyggelse i landskapet i sør. Moerjordet knyttes sammen med tilliggende områder gjennom styrkede forbindelser og tydelige siktakser inn i og igjennom området.



*Ulike deler av området gis ulik karakter hvor den nordlige delen av tomte har høyere grad av bymessighet, mens man i den sørlige delen opplever at boligene ligger i landskapet og det grønne.*



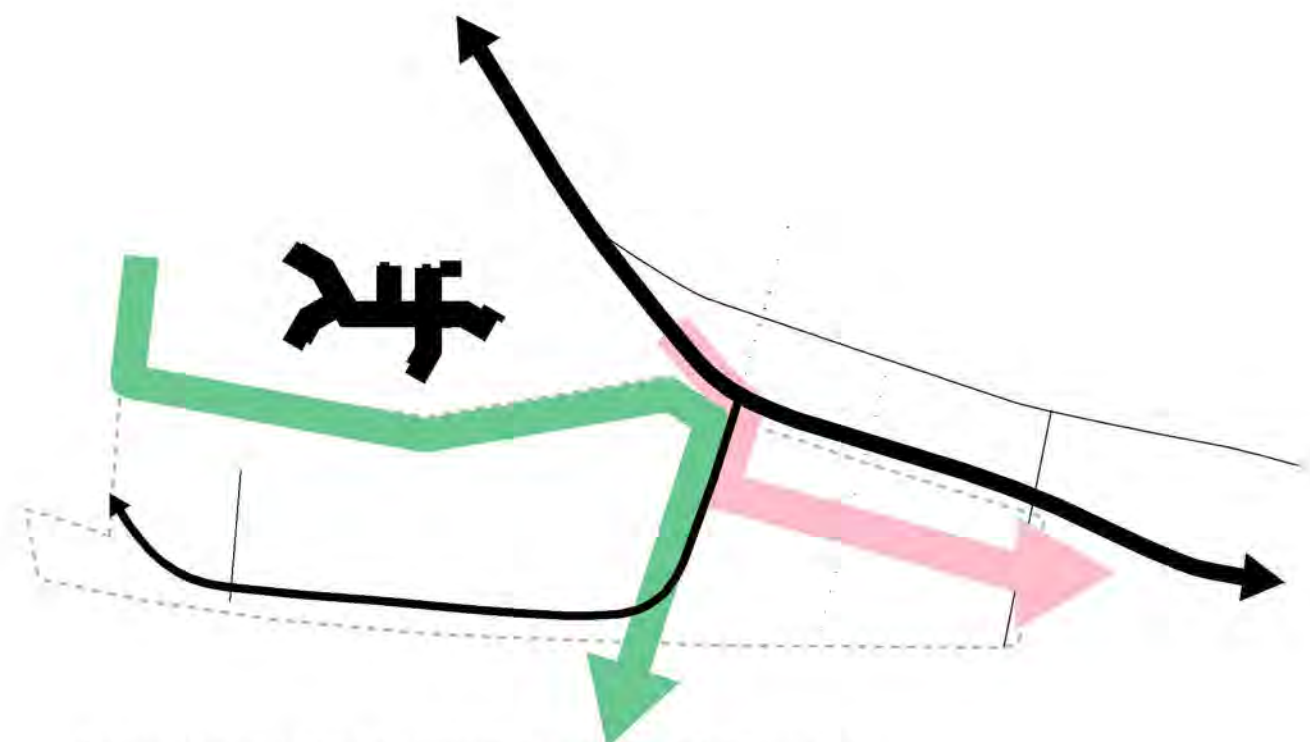
*Noen siktlinjer åpner gjennom området slik at man ser langt, mens andre siktlinjer handler mer om det nære og gir kikk inn til aktive soner og møteplasser på Moerjordet.*

# KONSEPT

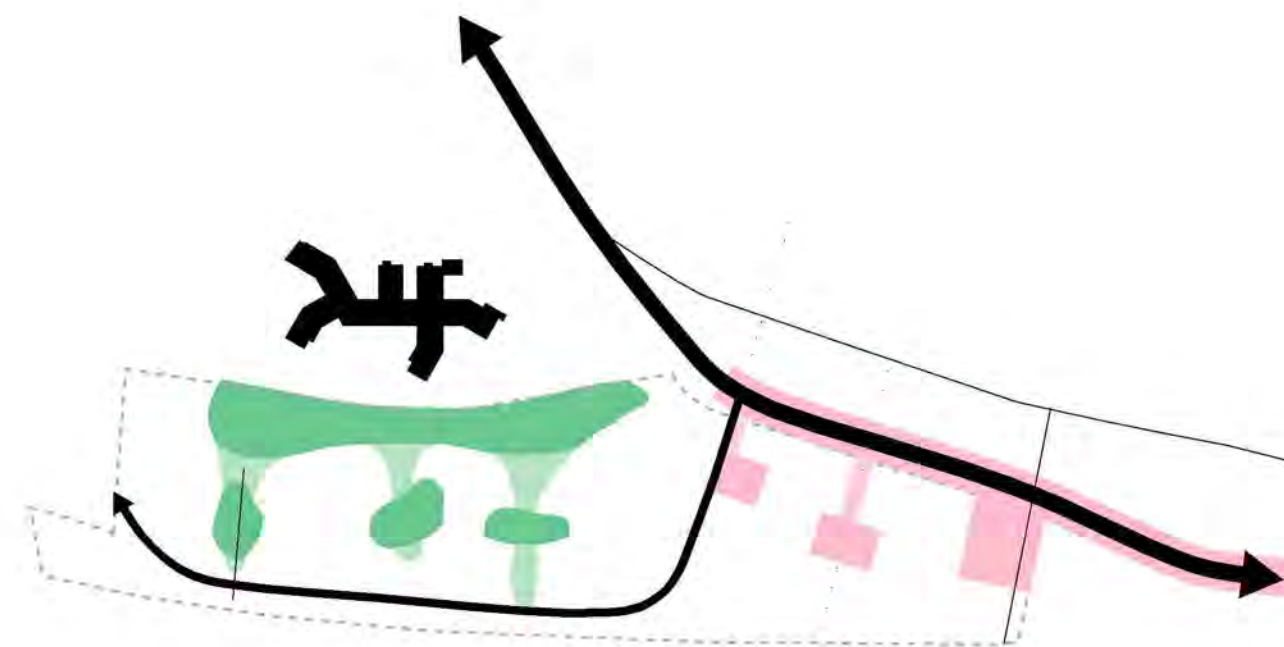
## BY MØTER NATUR

Det bygges opp om en grønn forbindelse fra Moer nordre gård over åsen og ned til sykkelveien. Og en urban forbindelse fra sentrum, gjennom Moerjordet nord og videre opp Brekkeveien.

I sør knyttes den organiske grønne åsen til frie grønne rom mellom bebyggelsen. I nord knyttes gaterommet i brekkeveien med plassrom mellom bebyggelsen. I nord er det vekt på de urbane kvalitetene, i sør naturkvalitetene. Åsen og Brekkeveien har en offentlig karakter, mens plassrommene og de grønne lommene i større grad er arenaer på nabolagsnivå.



*Det grønne landskapet møter den urbane byen på Moerjordet.*



*Den grønne åsen trekkes ned mellom bebyggelsen som grønne fingre, mens det samme skjer med plassrommene som hefter seg på Brekkeveien.*

# BYROMSSEKVENNS

## ET MANGFOLD AV SOSIALE MØTEPLASSER

Moerjordet tenkes utviklet som et sosialt nabolag med sterke nærhetsprinsipper. I midten av området legges det tilrette for en byromssekvens med varierte plassrom med ulike funksjoner og program for de som bor i området.

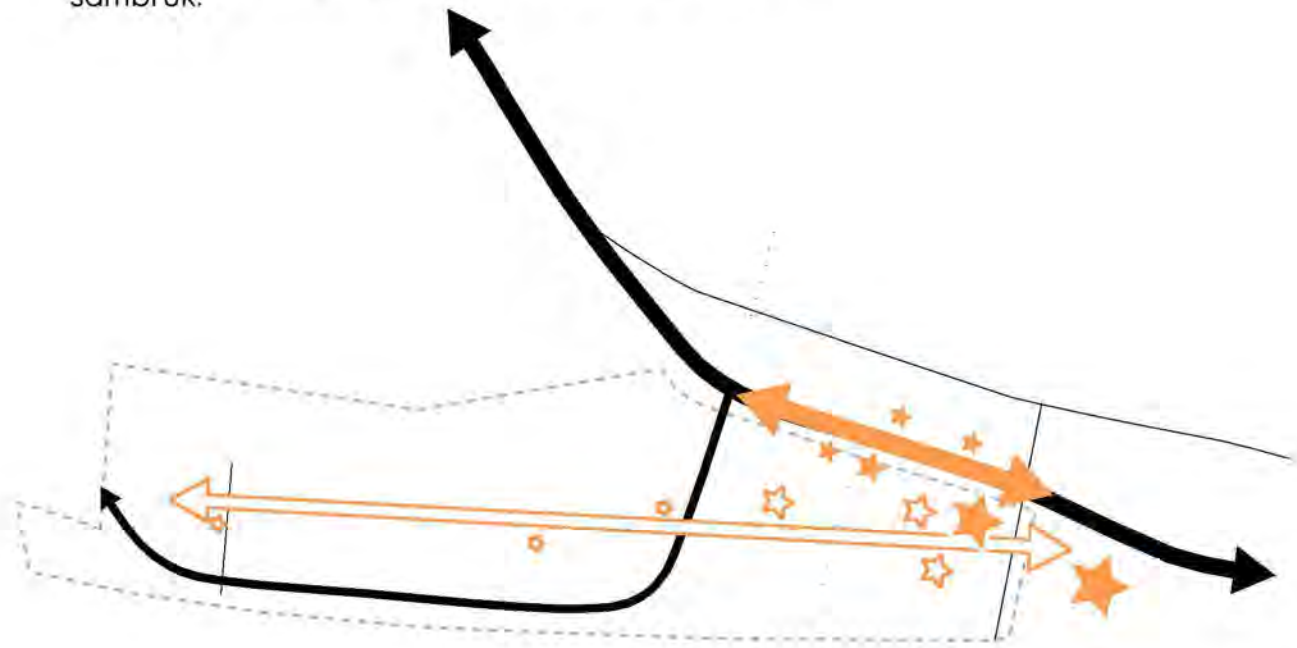


# PROGRAM

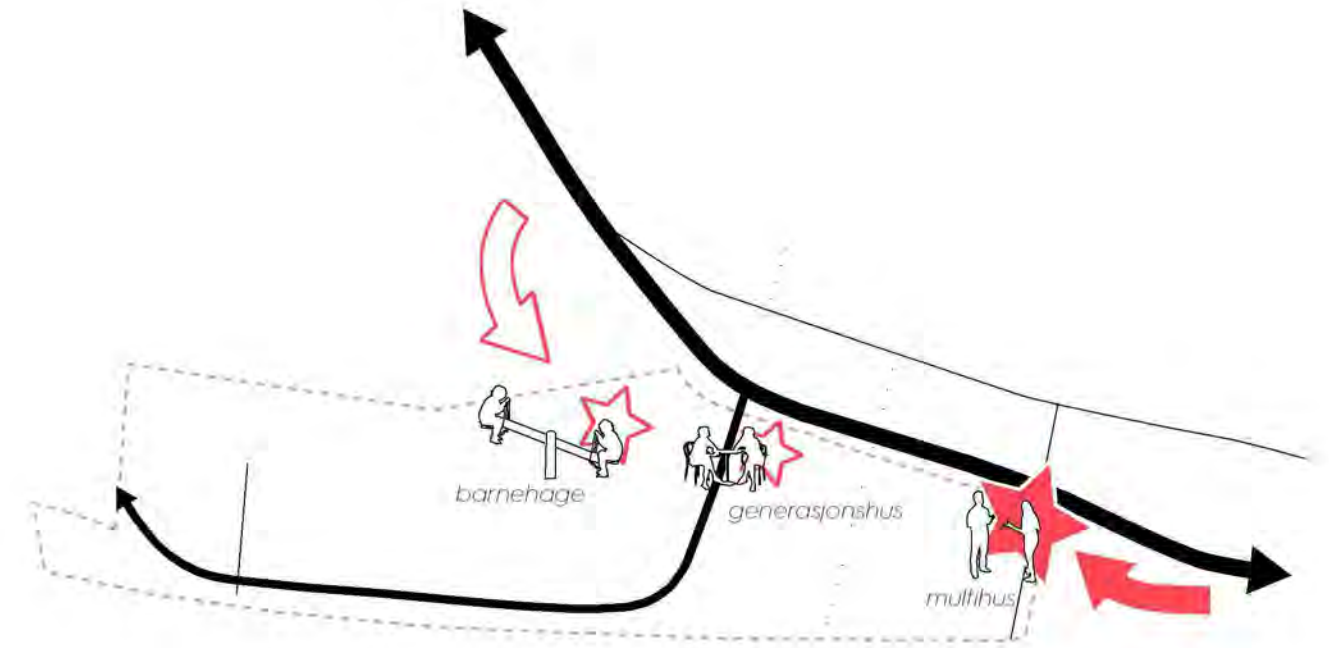
## AKTIVE FØRSTEETASJE

For å bygge opp om Brekkeveien som en gate legges program som er av mer offentlig eller kommersiell karakter her gjennom aktivering av hjørner og innfallsporner til Moerjordets indre plassrom. Det foreslås noe næring som lokalbetjenende handel i form av baker, kiosk, kafé og lignende. Ingen større handelsfunksjoner. Langs byromssekvensen midt i området er fokus på mer alternative og lokale program som felleslokaler, verksteder, lokaler til startupbedrifter, work-live typologier og kanskje et mindre leilighetshotell.

Aktive funksjoner i tilknytning til næringsbygg som feks kantiner prioriteres lagt til 1. etasje for å bidra til byliv og legge til rette for stor grad av sambruk.



*Langs Brekkeveien foreslås det lokalbetjenende handel, mens det i midtaksen foreslås fellesfunksjoner og start-up muligheter.*



*Tre større program foreslås i hovedsak for nærområdet, men spesielt multihuset vil også være en møteplass for flere i Ås.*



# PROGRAM

## MULTIHUS

Et multihus med lokaler og fasiliteter som kan sambrukes mellom lokale beboere, bedrifter og universitetsrelaterte organisasjoner, samt huse offentlige funksjoner og kulturtilbud- og events vil kunne fungere som attraktor for å trekke folk inn i området og øke Moerjordets relevans for omgivelsene.



Vega Scene, Oslo: Samlingssted, kulturtilbud. (Kino, kafé, øvingslokale, event space mm.)



Fair Community hub, Dallas, Texas: Læringscenter for flere generasjoner mm. En lokal møteplass som øker attraktiviteten til nabolaget og bidrar med arbeidsplasser og økonomisk vekst.

## GENERASJONSHUS

Et generasjonshus kan romme et botilbud og sosiale tilbud for eldre i kombinasjon med opplevelser og tilbud for øvrige beboere i kort avstand til sykehjemmet. Dette kan ses i sammenheng med barnehagen i form av f. eks felles middag eller verksted.



Fremtidens Sølund, København: Eldrepleiehjem, ungdomsboliger og daginstitusjon. Tenker pleiehjem på en måte som drar de eldre inn i lokalmiljøet og byens liv.



Generasjonenes hus, Aarhus: Fellesfasiliteter på kryss og tvers av ulike generasjoner.

## BARNEHAGE

Barnehagen er tenkt at kan bidra til å aktivere friområdet og være en integrert del av både boligområdet og bystrengen. Sammen med et generasjonshus kan de være gode lagspillere for nærmiljøet og ulike beboergrupper.



Forfatterhuset Barnehage, København. Fem små hus som en landsby for barna med lett tilgang utendørs.



Tusseladden Friluftsbarnhage, Kvaløysletta Troms: Aktivitetsbygg i forbindelse med naturlekeplasse.

# BEBYGGELSESTRUKTUR

## TRE ULIKE STRUKTURER

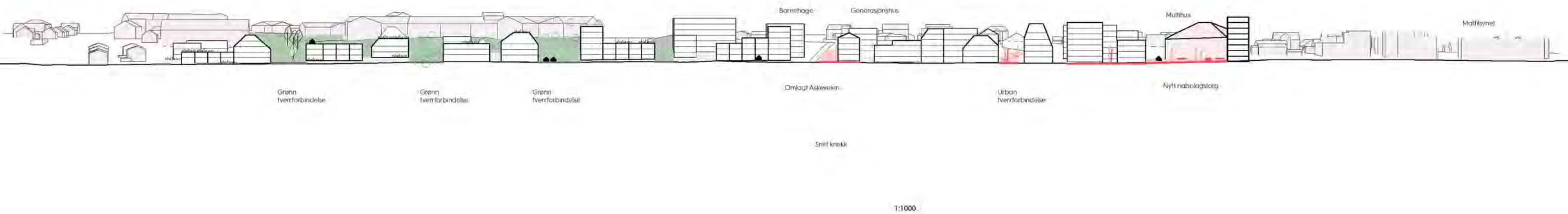
Bebyggelsen i nord har en mer bymessig karakter med oppløst karrébebyggelse. Gateløpet mot Brekkeveien rammes inn slik at gateløpet defineres mer tydelig. Bebyggelsen lukker seg også mot jernbanen for å skjerme mot støy. I mellomsonen løser bebyggelsen seg mer opp. Mens det i sør foreslås klynger av bebyggelse omkring små felles tun.



# BEBYGGELSESTRUKTUR

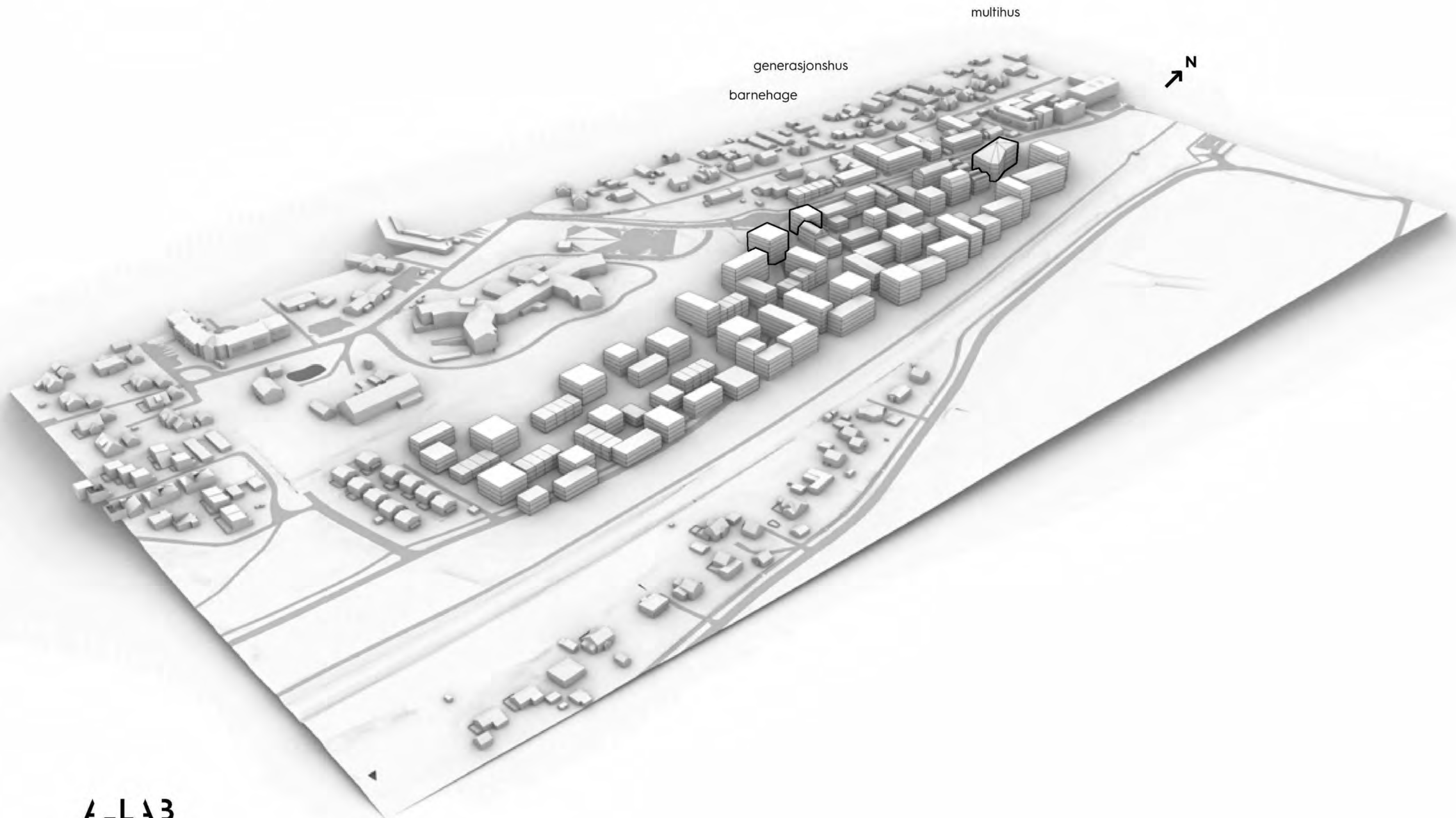
## TRE ULIKE STRUKTURER

Bebyggelsen i nord er høyere og tettere en boligmrådene i sør, slik at man får ulike kvaliteter i området.



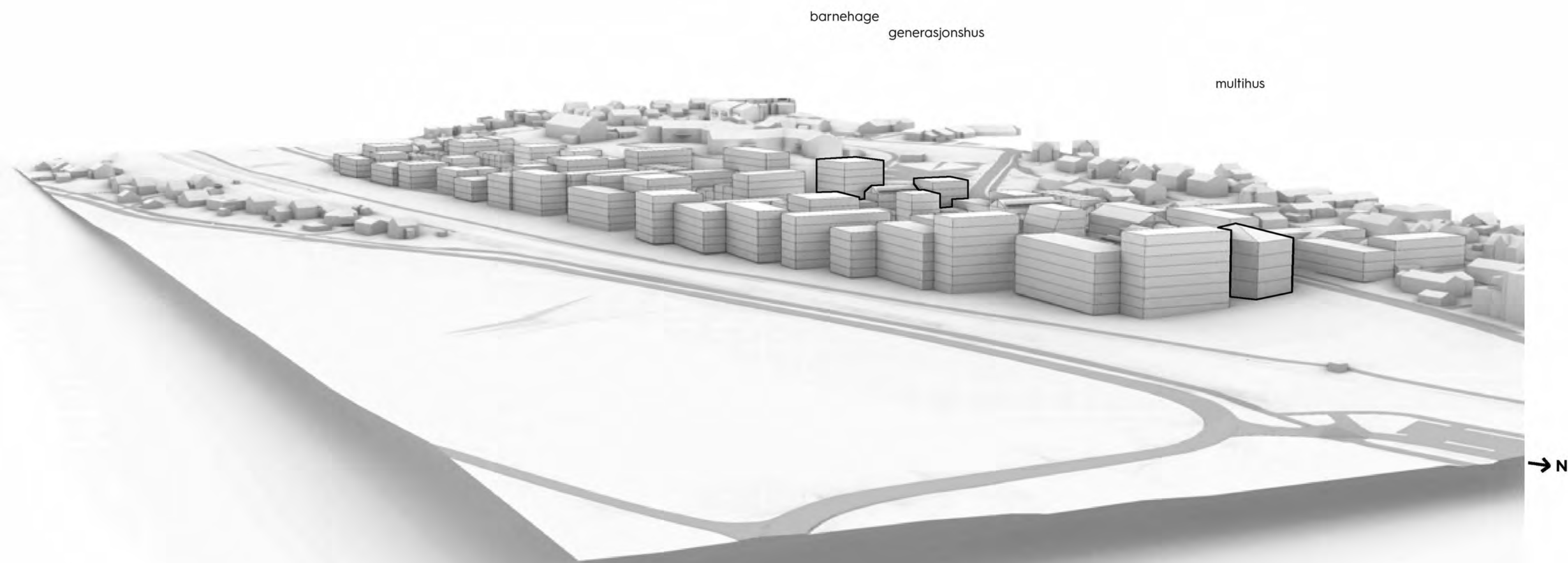
# VOLUMSTUDIE

FRA SØR-ØST



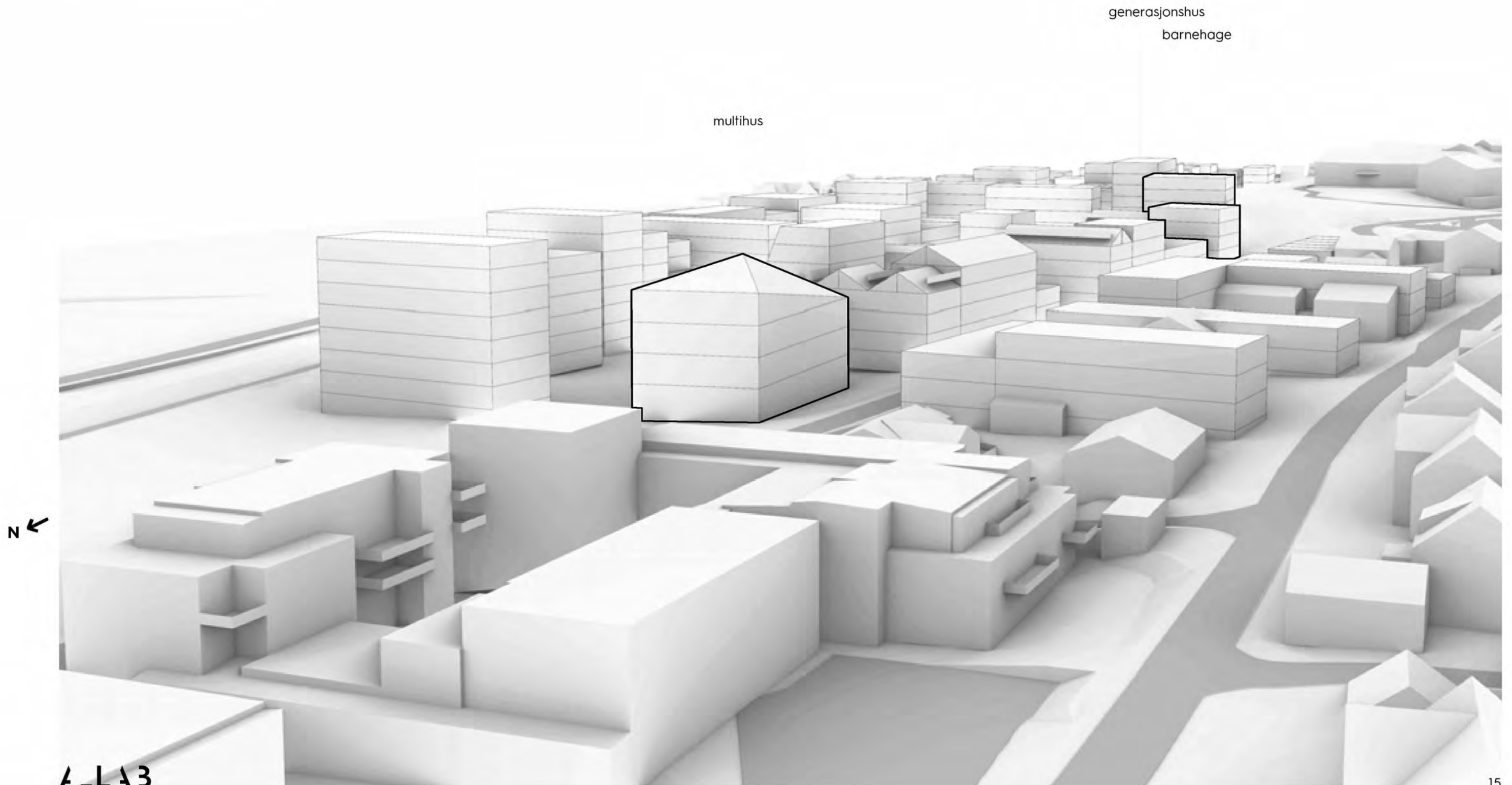
# VOLUMSTUDIE

FRA NORD-ØST



# VOLUMSTUDIE

FRA NORD/NORD-VEST



A\_LA3







## INNHold

### BAKGRUNN

*FORTETTINGSSTRATEGI*

*PLANFORSLAG SENTRUMSPAN ÅS M/ AREALBESLAG*

**1 NY FELTINDELING MED OMLEGGING AV ASKEVEIEN**

**2 KONSEKVENSER AV BRO**

**3 INNLEMME G17 I B16 OG B17**

**4 TILLATE STØRRE VARIASJON I HØYDER**

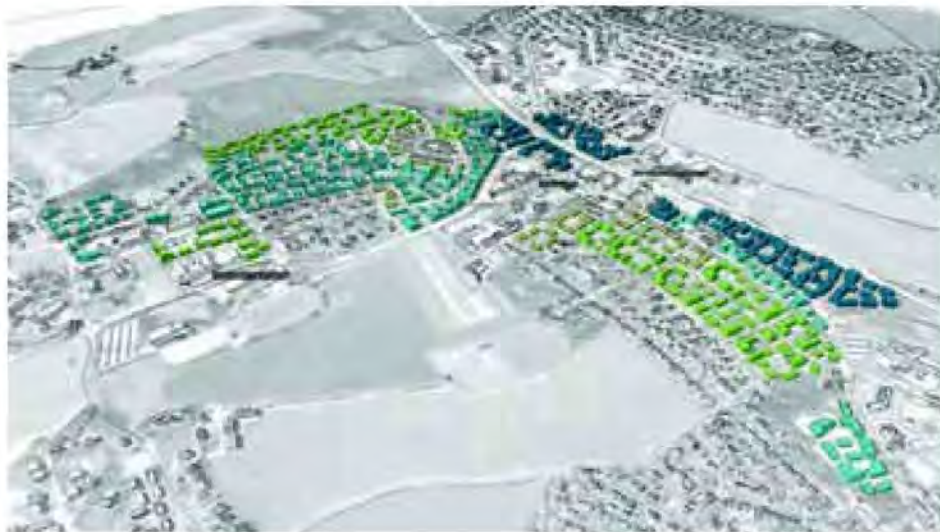
**5 OPPSTYKKE OMRÅDELEKEPLASSEN OG/ELLER FLYTTE TIL  
FORELSTÅTT G17**

**6 SOLBELYST AREAL MÅ I STOR GRAD LEGGES PÅ TAK**

**KONKLUSJONER**



# SAMMENLIGNING ULIKE STUDIER



## **FORTETTINGSSTRATEGI**

*Asplan Viak, 21.06.2017*

**501-750 BOLIGER**  
**Områdeutnyttelse: 110-130%**

*(OBS! Fortettingsstrategien omfatter bebyggelse på BKB2, B15 og B16, og Ikke søndre felt av Moerjordet: B17 og G17)*



## **PLANBESKRIVELSE SENTRUMSPLAN**

*Ås kommune, 30.05.2019*

**700 BOLIGER**  
**Områdeutnyttelse: 80%**



## **MULIGHETSSTUDIE MOERJORDET**

*A-lab/Aase, 24.06.2019*

**960 BOLIGER**  
**Områdeutnyttelse: 107%**

# PLANFORSLAG SENTRUMSPLAN ÅS

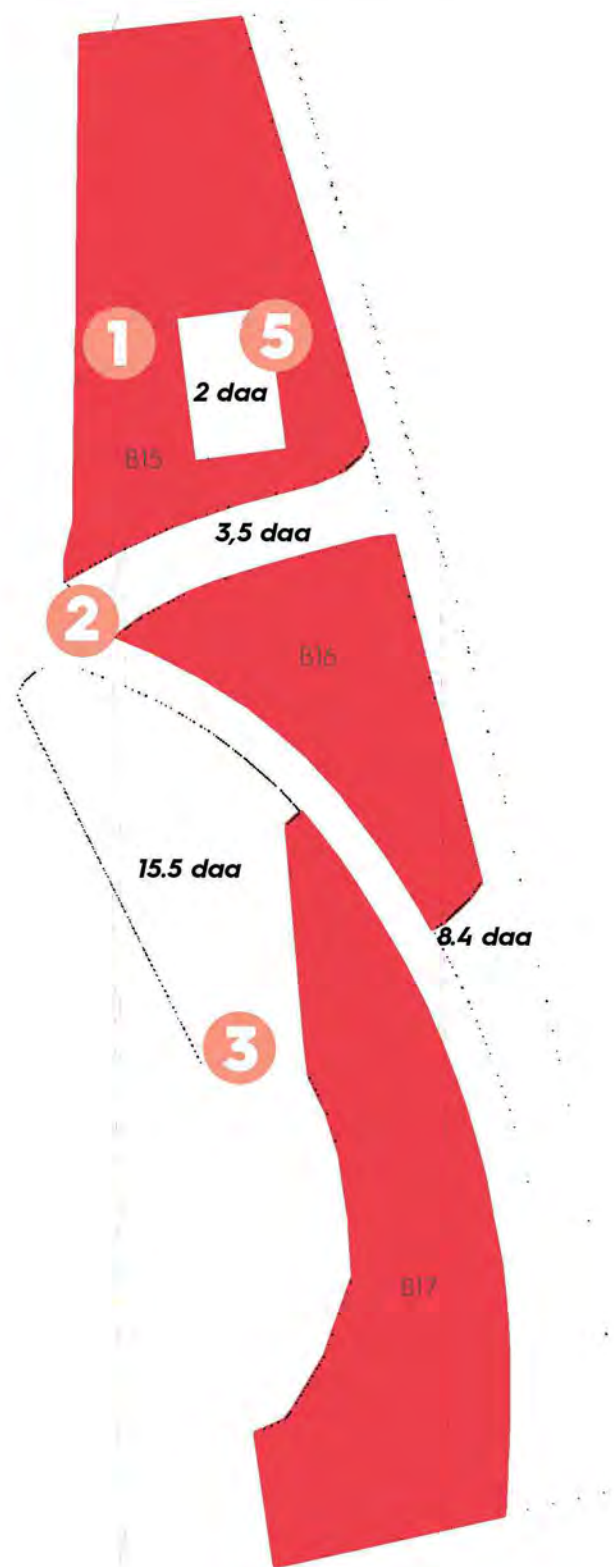
## AREALFORMÅL PLANKART A

I forslag til sentrumsplan avsettes det arealer på Moerjordet for grøntstruktur langs jernbanen, friområde rundt Moerjordet sykehjem, områdelekeplass og det beskrives areal til broforbindelse (dette arealet er ikke satt av i plankartet).

Totalt 46 % av planområdet settes av til andre formål enn bebyggelse.



Plankart A  
A-LA3



Planområde: 86,7 daa  
Byggbare arealer 40,1 daa = 46 %

HALVPARTEN AV TOMTEAREALET  
SETTES AV TIL ANDRE FORMÅL ENN  
BEBYGGELSE.

## UTFORDRINGER PLANKART A

- 1 FELTAVGRENSNING IFT. BYGGBARHET, STØY OG AREALBESLAG
- 2 BRO IFT. AREALBESLAG OG TILSTØTENDE PROGRAM
- 3 GI7 IFT. BEBYGGELSESSTRUKTUR
- 5 OMRÅDELEKEPLASS VANSKELIG Å INNPASSE I BYMESSIG STRUKTUR OG FORVENTET UTNYTTELSE

# PLANFORSLAG SENTRUMSPLAN ÅS

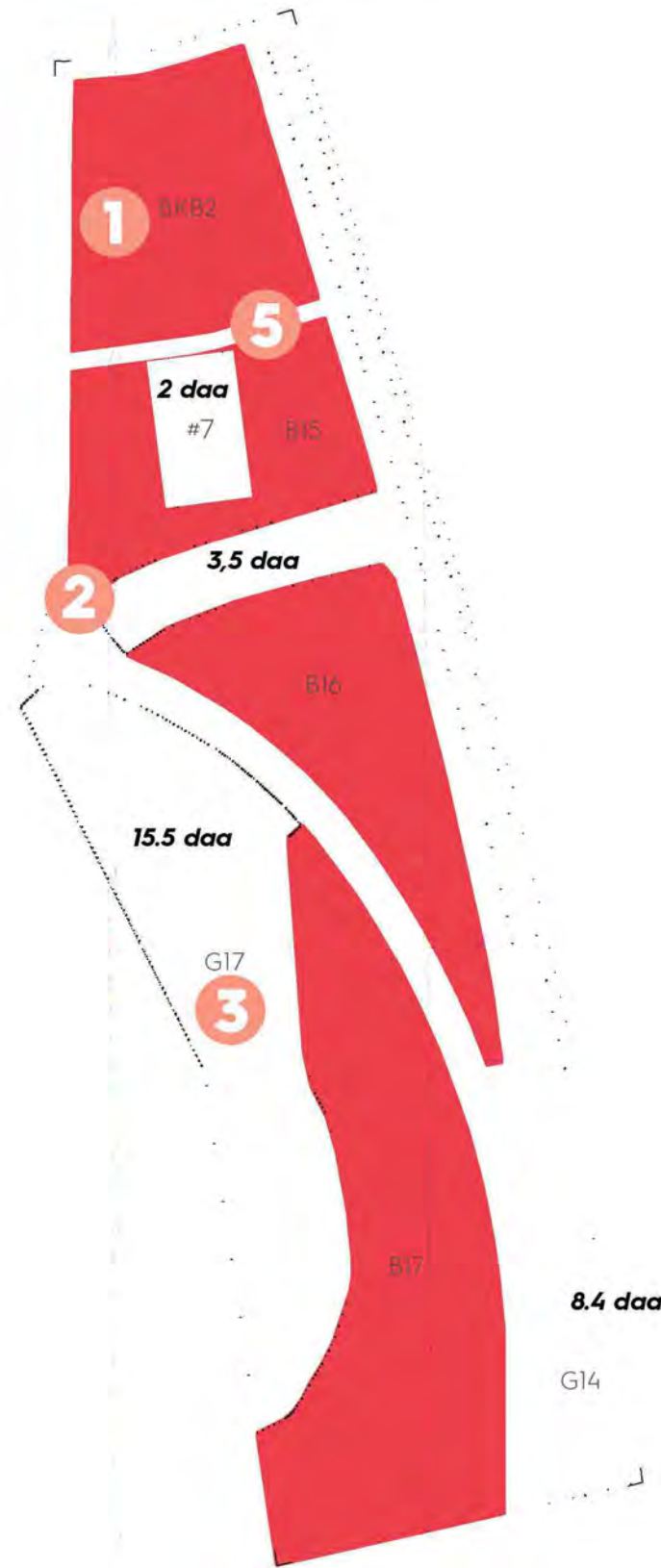
## AREALFORMÅL PLANKART B

I forslag til sentrumsplan er det laget et alternativ plankart B hvor Brekkeveien legges langs jernbanelinjen, med tverrforbindelser til dagens Brekkevei. Askeveien beholdes som sykkeltrasé. Fremtidig bro beskrives her å ligge der angitt omlegging av Askeveien ligger i plankartet, dette forutsetter en gjennåpning av dagens Askevei ved bygging av bro.

**Totalt 46 % av planområdet settes av til andre formål enn bebyggelse.**



Plankart B  
**A-LA3**



Planområde: 86,7 daa daa  
Byggbare arealer 39,6 daa = 46 %

**HALVPARTEN AV TOMTEAREALET SETTES AV TIL ANDRE FORMÅL ENN BEBYGGELSE.**

## UTFORDRINGER PLANKART B

- 1** FELTAVGRENSNING OG VEIFØRINGER IFT. BYGGBARHET, STØY OG AREALBESLAG
- 2** BRO IFT. AREALBESLAG, TILSTØTENDE PROGRAM OG TRAFIKKLOGISTIKK
- 3** G17 IFT. BEBYGGELSESSTRUKTUR
- 5** OMRÅDELEKEPlass VANSKELIG Å INNPASSE I BYMESSIG STRUKTUR OG FORVENTET UTNYTTELSE



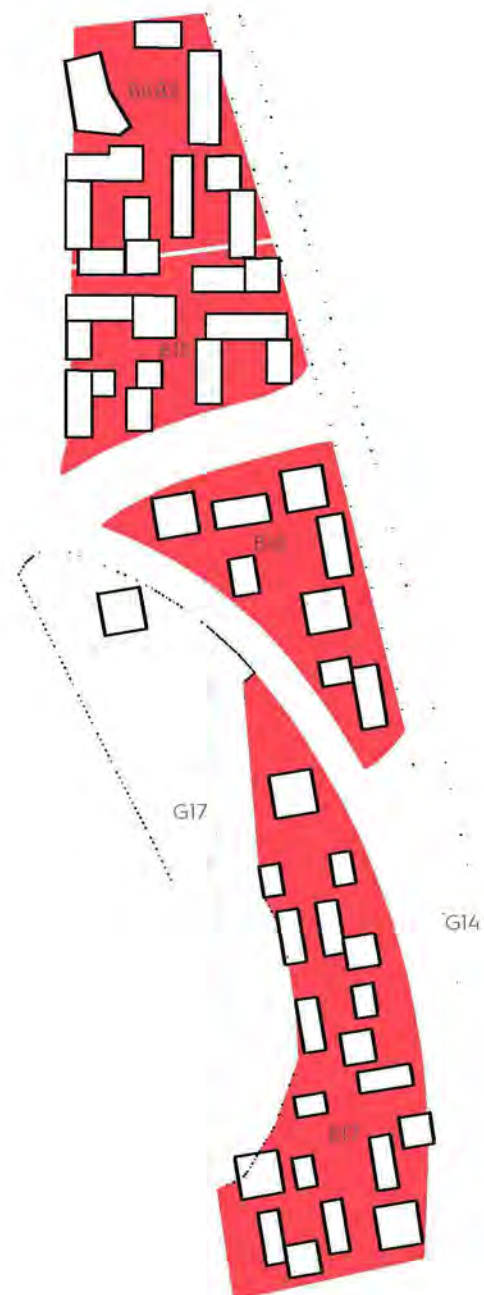
# FELTGRENSER I SENTRUMSPLANEN

## BYGGBARHET FELT OG FELTAVGRENSNING

I felt BKB2 og B15 er det utfordrende å innpasse fornuftige kvartalsstørrelser med ok avstand mellom bygg, og brukbare indre gårdsrom. Felt B16 er støyutsatt fra tre sider og har en utfordrende form med smale ender.

Felt B17 er også smalt i en retning og lite fleksibelt for gode romlige sammenhenger mellom bebyggelsen.

**Det er utfordrene å plassere en god bebyggelsesstruktur innenfor feltene gitt.**



**FELTAVGRENSNINGENE SATT GIR LITE BRUKBARE FELTER**

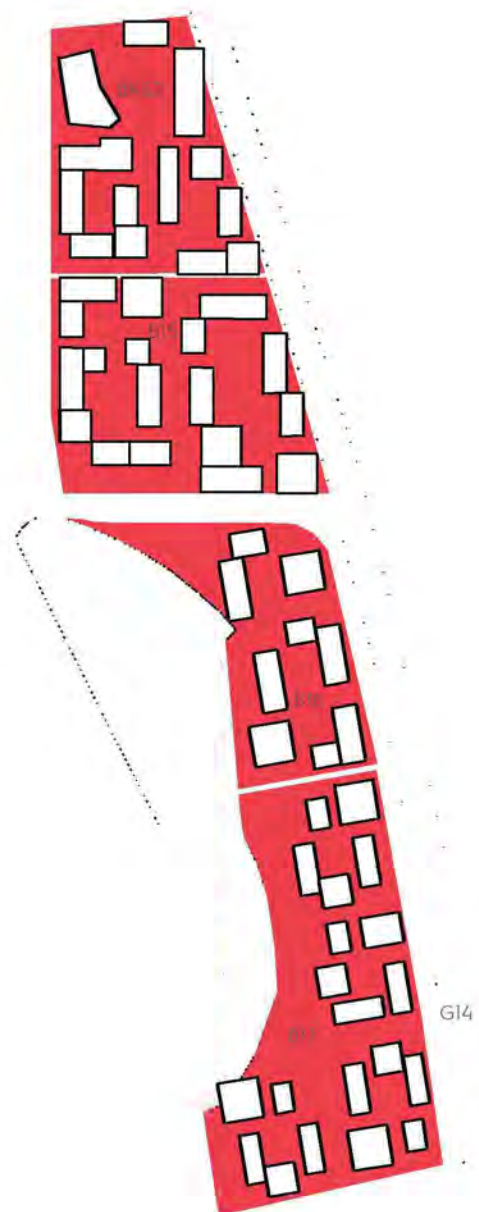
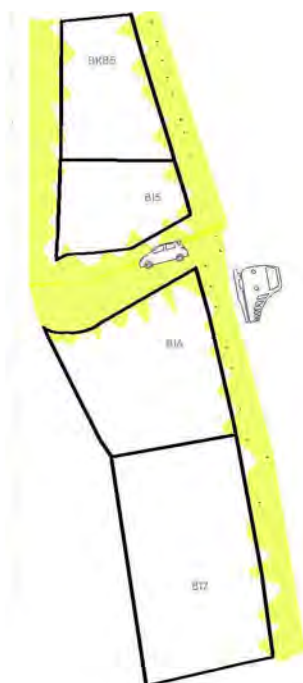
## UTFORDRINGER FELTGRENSER

- VANSKELIG Å INNPASSE FORNUFTIGE KVARTALSSTØRRELSER
- VEIER STYKKER OPP OG GIR SMALE FELTER
- FÅR MANGE STØYKILDER SOM VANSKELIGJØR BOLIGFORMÅL
- MYE AREAL GÅR VEKK TIL ULIKE HENSYN

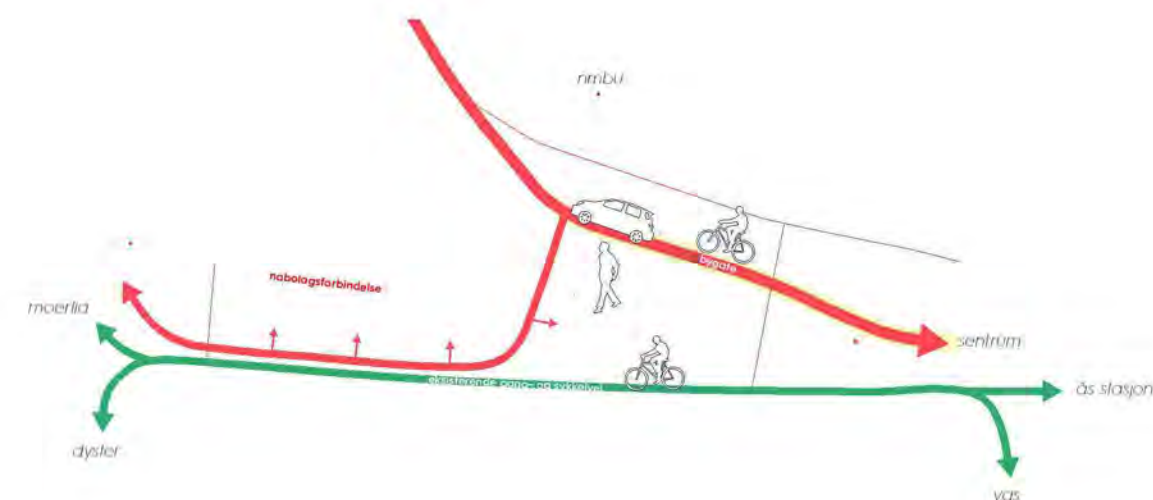
# FELTGRENSER I MULIGHETSSTUDIEN

## NYE FELTGRENSER

Grensen mellom BKB2 og B15 justeres noe for å kunne romme henholdsvis tre og to "kvartaler", deretter legges Askeveien langsmed felt B15 og lengst øst i felt B16 og B17 så disse får mer brukbare arealer for bebyggelse.



**ASKEVEIEN BØR LEGGES OM  
UAVHENGIG AV OM BREKKEVEIEN  
FLYTTES FOR Å OPPNÅ MER  
HENSIKTMESSIGE BYGGFELT I SØR**



## OMLEGGING AV ASKEVEIEN

I forslag til sentrumsplan er det laget et alternativ plankart B hvor Askeveien legges ned for å treffe en omlegging av Brekkeveien langs jernbanen. Vi foreslår å la trafikken gå langs Brekkeveien i nord, og legge veien ned langs jernbanen i sør for å oppnå mer hensiktsmessige felter for bebyggelse.

Ved å la trafikken fra sentrum fortsette i dagens Brekkevei oppnår man en tydelig forbindelse mellom sentrum og utviklingsområdene i sørvest og unngår uformålsmessig arealbeslag og trafikk med tverrveier.





# BRO I UTREDNING

## RAPPORT SWECO

Det er ønske i Ås kommune om å etablere en broforbindelse mellom Brekkeveien og Hogsterveien for å lede trafikken syd for sentrum utenfor sentrum og av beredskapshensyn. Sweco har utredet tre mulige plasseringer.



Brotrasé/ny vei  
Hogstvetveien  
Brekkeveien  
Evt. omlegging av Brekkeveien

A\_L\_A3

**BRO VIL FØRST OG FREMST HÅNTERE BEREDSKAPSHENSYN, NOE SOM IVARETAS I ALLE ALTERNATIV. OVER MOERJORDET FÅR BRO STORE KONSEKVENSER FOR UTVIKLING.**

## UTFORDRINGER BROALTERNATIV 1 - MOERJORDET

- FREMTIDIG UTVIKLINGSOMRÅDE SENTRUMSNÆRT SOM MISTER UTVIKLINGSMULIGHETER
- AVHENGIGHETER I PÅVENTE AV AVGJØRELSE OM FLERE SPOR
- DYRERE ENN LØSNING 2 OG 3, SKAL KRYSSSE EN BREDERE JERNBANETRASE
- BREKKEVEIEN VIL FORTSATT VÆRE EN NATURLIG VEI TIL SENTRUM FRA SØR, GJELDER BEGGE ALTERNATIV
- LØSER FØRST OG FREMST BEREDSKAPSHENSYN, GJELDER BEGGE ALTERNATIV

### FRA SWECOS RAPPORT:

«Det foreslås en ny overgang eller undergang til jernbanen syd for Ås sentrum. Hensikten er å lede gjennomgangstrafikken fra syd utenom sentrum, fra Brekkeveien til Hogstvetveien. Tiltaket er også begrunnet med beredskapshensyn. Ny kryssing av jernbanen bør være tilrettelagt for bilister og fotgjengere. Tilrettelegging for syklistene bør vurderes.»

Kryssingssted 1 gir det beste alternativet siden den ligger nærmest dagens trasé. Kulvertløsninger medfører en langt mer omfattende omlegging av overvannssystemet enn en bruløsning, og vil være mer flomutsatt. Dagens jernbanekryssing på fv. 152 ligger i kulvert med lavbrekk under jernbanen og under bekkenivå, og kan være flomutsatt i en krisesituasjon. Beredskapshensyn kan derfor tale for å vurdere og etablere en ny kryssing som en bruløsning.

Moerjordet er definert som fremtidig utviklingsområde. Området er sentrumsnært og er derfor velegnet for utbygging av flere grunner. Det er uheldig at Kryssingssted 1 beslaglegger areal på Moerjordet til veiformål, samt deler opp området på en slik måte at søndre del av området blir vanskeligere å utnytte optimalt.

### Anbefaling

Etablering av ny kryssing av jernbanen er et kostbart tiltak og har noen negative effekter i nærområdet i alle stedsalternativene. Vi mener derfor at det ved valg av kryssingssted bør legges avgjørende vekt på hvordan alternativene oppfyller det trafikale målet om å legge til rette for å avlaste sentrum for gjennomkjøringstrafikk. På bakgrunn av dette anbefaler vi at en eventuell kryssing etableres på Kryssingssted 1, Moerjordet.

# BRO I SENTRUMSPLANEN

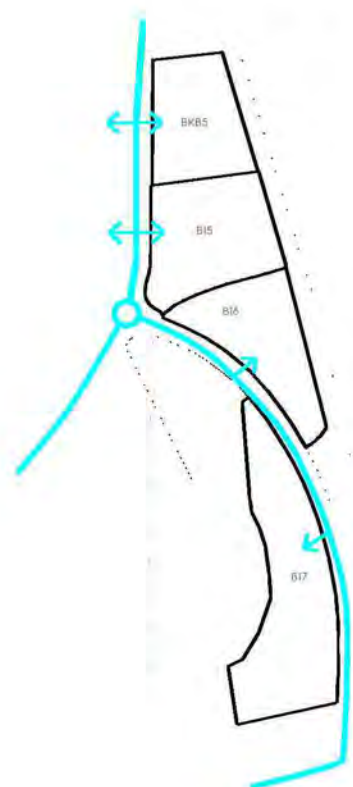
## BROTRASÉ PLANKART A

Arealet mellom feltavgrensning og byggegrense er i seg selv ikke tilstrekkelig for fremtidige samferdselsanlegg. Det avsatte arealet gir kun plass til selve veiformålet, men tar ikke hensyn til veglovens §29. Det faktiske arealbeslaget for en mulig vei-/ broløsning er dermed betydelig større enn det som vises i plankartet.



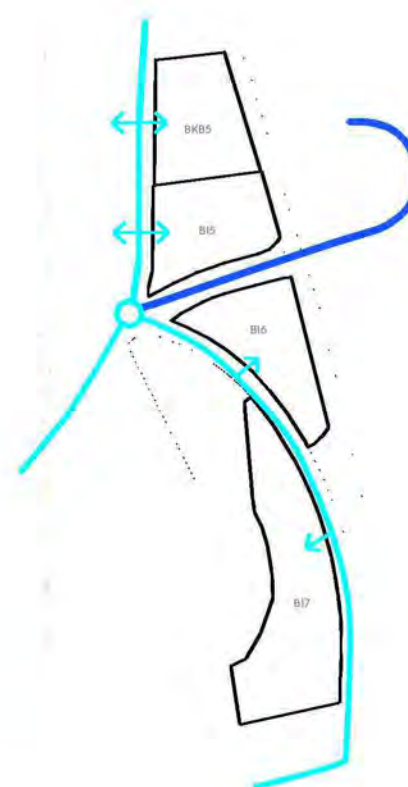
Plankart A  
A-LA3

## Planforslag A



Trafikken beholdes i dagens traseer i Brekkeveien og Askeveien. Avkjørsel til ny bebyggelse skjer direkte fra disse.

## A med bro



En fremtidig bro legges fra rundkjøringen og går mellom felt B15 og B16.

**BYGGEGRENSEN SATT TILSVARER  
BREDDEN BRO, IKKE REELL  
BYGGEGRENSE**

## FRA PLANBESKRIVELSEN :

Arealer til ny jernbanekryssing

På Moerjordet avsettes arealer for å på sikt gi mulighet til å etablere en bro over Østfoldbanen som kobler Brekkeveien og Hogstvetveien. Ved etablering av en ny jernbanebro vil gjennomgangstrafikken fra syd kunne ledes utenfor sentrum, og det kan legges til rette for et bilfritt stasjonsområde. Tiltaket vil også gi bedre beredskap, i tilfelle hendelser som medfører stenging av dagens kulvert på fv. 152. Det foreligger ingen konkrete planer om å oppføre broen på kort sikt, og tiltaket er ikke et rekkefølgekrav til ny utbygging i delområdet. Arealet er avsatt gjennom fastsettelse av byggegrenser i felt B15.

# BRO I SENTRUMSPLANEN

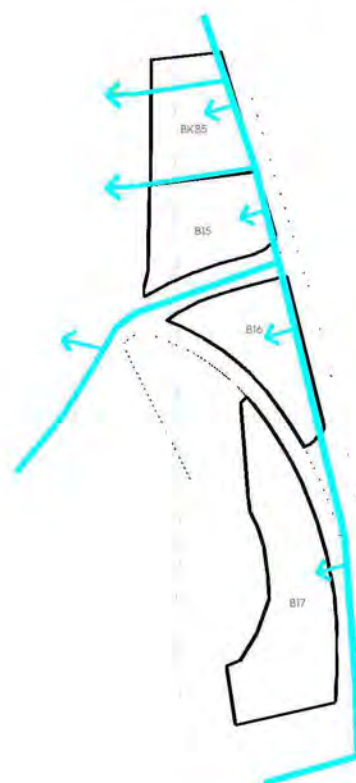
## BROTRASÉ PLANKART B

Plankart B har betydelige konsekvenser for trafikkmønsteret som ikke er tilstrekkelig utredet. Det er bl.a. uklart hvilke veiforbindelser i området som beholdes dersom veitraseen transformeres til bro. I motsetning til plankart A utløser veiformålet i plankart B byggegrenser på felt B15 og B16 ihht. vegloven §29, og medfører med dette et betydelig arealbeslag på tomten.



Plankart B  
A-LA3

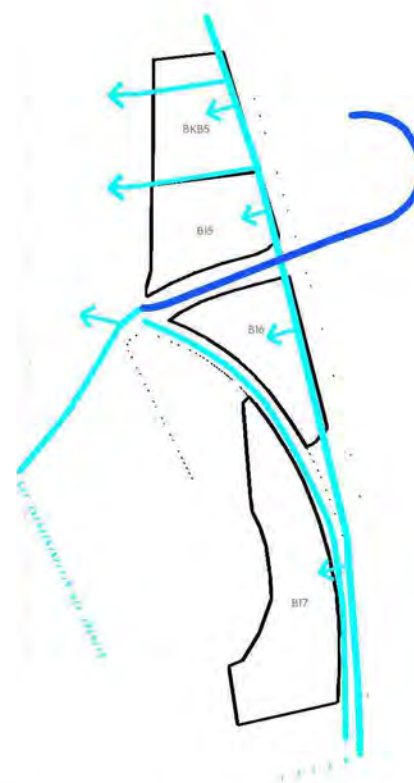
### Planforslag B



Trafikken inn mot sentrum legges om fra Brekkeveien og ned til ny nord/sør forbindelse langs jernbanen. Det opprettes ny forbindelse mellom dagens Brekkevei og ny vei. Denne legges i samme trase /felt som en fremtidig bro.

Avkjørsel til ny bebyggelse skjer fra ny vei langs jernbanen. Dette betyr at det må etableres kjørbare passasje gjennom bebyggelsen for å nå ny bebyggelse vest for Brekkeveien.

### B med bro



Når bro realiseres erstatter denne den tverrgående forbindelsen mellom Brekkeveien og ny vei. For å nå ny bebyggelse i området må man gjennom gammel bebyggelse i syd. Skal man til byen, må man over broen til østre side av jernbanen.

**TILRETTELEGGING FOR FREMTIDIG BRO VIL KREVE ANDRE FORMÅL OG GRENSER ENN DET SOM ER AVSATT I SENTRUMSPLANEN, OG VIL KREVE EN NY REGULERING.**

### FRA NOTAT TIL PLANKART B :

Arealer til ny bro over jernbanen

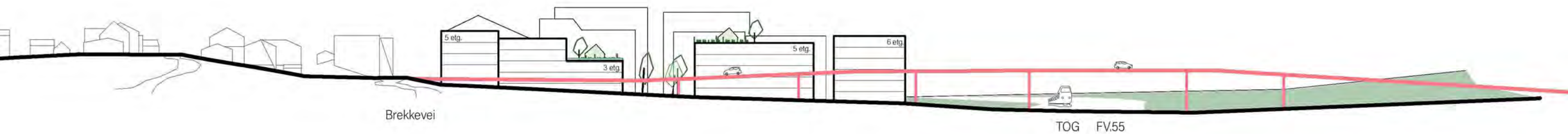
I likhet med hovedalternativet, er det satt av arealer på Moerjordet til en mulig fremtidig bro over jernbanen. I alternativt plankart er dette arealet brukt som veitrasé mellom jernbanen og rundkjøringen mot Askeveien. Dette åpner for at veien langs jernbanen kan erstattes med en ny jernbanebro langs tilsvarende trasé dersom dette er ønskelig i fremtiden.

# BRO I SENTRUMSPLANEN

## NÆR OG FJERNVIRKNING

Snittet viser virkningen av en bro gjennom området. En brotrasé vil gjøre det vanskelig å etablere boligbebyggelse i randsonene, forårsaker støy og generelt forringe opplevelsen av området.

**BRO GJENNOM OMRÅDET VIL FÅ  
KONSEKVENSER FOR OPPLEVELSEN  
AV OMRÅDET OG VIL KREVE  
NÆRINGSFORMÅL LANGS BROTRASEEN**



1:1000

# BRO I MULIGHETSSTUDIET

## BRO OG ASKEVEIEN I SAMME SCENARIO

For å kunne beholde Askeveien i en fremtid situasjon med bro, og for at broen skal få tilstrekkelig plass for stigning foreslås det å legge broen på sørsiden av Askeveien.

### Mulighetsstudie



#### NY VEI

Foreslår å legge om Askeveien for å optimalisere byggefeltene, og skape bedre og mer sammenhengende bebyggelsesstruktur i sør

### Mulighetsstudie med bro



#### NY VEI + BRO

En fremtidig bro legges så tett inn til ny Askevei, slik at arealtapet minimeres. Trafikal forbindelse mellom øst og vest beholdes samtidig med at fremtidig bro etableres.

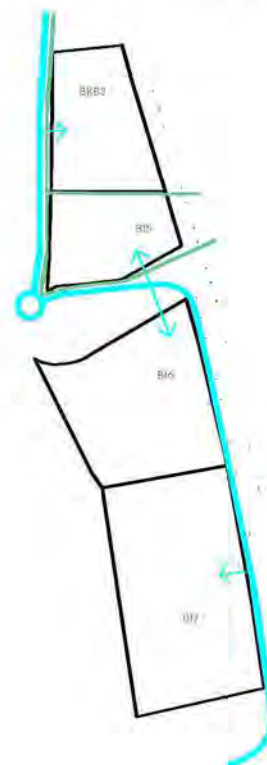
**ASKEVEIEN KAN IKKE ERSTATTES MED BRO I VÅRT FORSLAG DA DEN BRUKES SOM ADKOMST TIL BOLIGENE, OG EN BROTRASE MÅ LEGGES UAVHENGIG AV ASKEVEIEN**

# BRO I MULIGHETSSTUDIET

OM OMRÅDER MÅ LIGGE I PÅVENTE AV BRO BØR DETTE AREALET KUNNE INNLEMME I FRIOMRÅDET

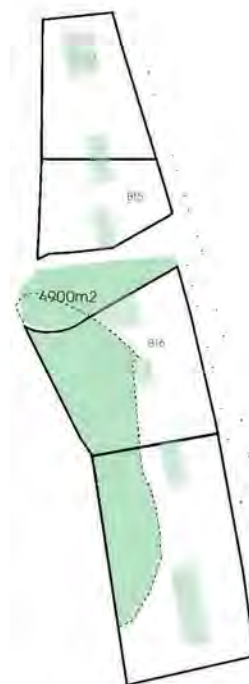
## AREAL TIL BRO SOM VENTENDE LANDSKAP

Hvis man skal sette av areal til bro i fremtiden bør dette arealet kunne medregnes inn i arealet som nå er satt av til friområde.



NY VEI + BRO

En fremtidig bro legges så tett inn til ny Aksevei, slik at arealtap minimeres. Trafikal forbindelse mellom øst og vest beholdes samtidig med at fremtidig bro etableres.



VENTENDE LANDSKAP

I påvente av etablering/bygging av bro bør arealet kunne brukes til friområde og områdelekeplass.



OMFORDELING AV G17

Noe av friområde til G17 bør flyttes over til det ventende landskapet. G17 er 15 400 m², 4900 av disse legges i det ventende landskapet.





# G17 I SENTRUMSPLANEN

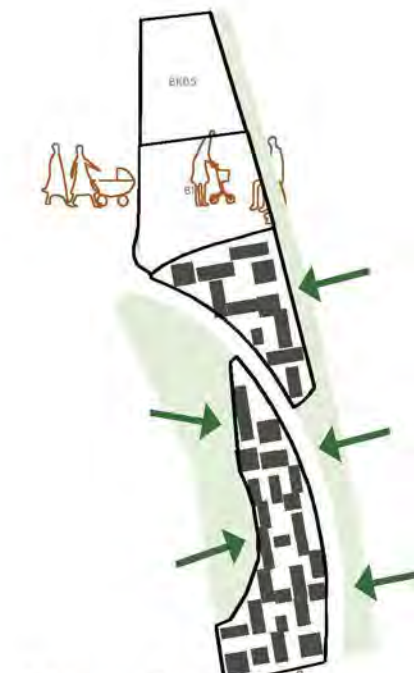


G17 ER LITE BRUKBART SLIK DET LIGGER I SKRÅNINGEN MOT MOER SYKEHJEM

## GRØNNE FELT

Kommunens forslag til plankart viser to grønt-felt; G17 og G14. G14 er restarealet i toglinjens 30-meters sone. Deler av dette arealet skal også håndtere overvann.

G17 er en grønn karakteristisk skråning mellom pleiehjemmet og den nye bebyggelsen.



15.5 daa

## FRA KVALITETSPROGRAMMET:

### D) SÆRPREG OG TILPASNING

Åpent landskap og grønt preg

- Utforme ny bebyggelse bevisst i forhold til viktige landskapstrekk, og ikke bryte viktige siktlinjer i landskapet med ny bebyggelse.
- Ivareta en viss åpenhet der det er mulighet for å oppleve landskapet og et vidt utsyn. Bevare fri sikt i gateløp som vender ut mot det grønne, og ellers i gløtt og siktlinjer mot landskapet der det er mulig. Det gjelder særlig mot de store jordene Søråsjordet og Dysterjordet.
- Videreutvikle forbindelseslinjer langs jordekantene og knytte dem til den blågrønne strukturen. Se kapittel b) Blågrønn struktur.
- Videreføre grønt preg i fortetting og ny bebyggelse. Det kan gjøres med store sammenhengende felles uteoppholdsarealer på bakkenivå, og en høy andel vegetasjon i prosjektene.



## BEBYGGELSE SOM BARRIÈRE

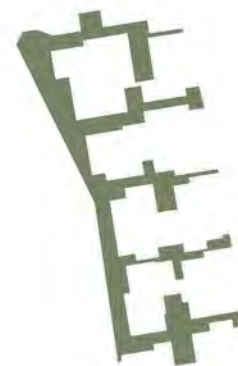
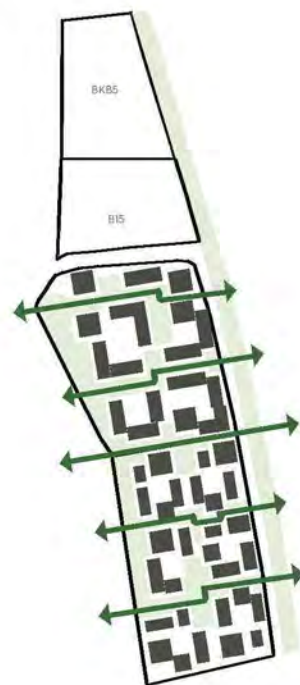
Kommunens feltinndeling avsetter store arealer til grønt, samtidig som bebyggelsesfeltene og Askeveien danner barrierer mellom G17 og G14. Det kan virke som G17s feltgrense er noe vilkårlig satt.



# G17 I MULIGHETSSTUDIET

## GRØNNE FELT

Mulighetsstudiet foreslår å integrere grøntstrukturen i bebyggelsen. Grøntstrukturen sikrer en øst/vest forbindelse gjennom bebyggelsen. Den er offentlig tilgjengelig og det grønne romforløpet inneholder program som både beboere og naboer kan bruke.



14,4 daa

VED Å GJØRE OM FORMÅLSGRENSEN  
TIL EN OMRÅDEBESTEMMELSE OPPNÅR  
MAN FLEKSIBILITET I PLAN SOM KAN  
GI ET FRIMRÅDE MED HØYERE  
BRUKBARHET



## BEBYGGELSEN I SYD -KLYNGE OG TUN

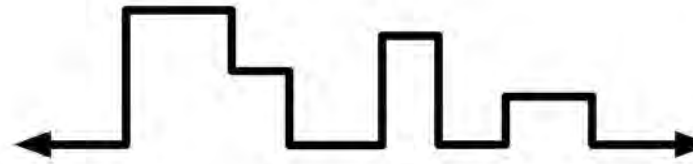
Referanse prosjekt (Vandkunsten og Dorte Mandrup Arkitekter) viser boliger som integreres i grønne fellesarealer som er offentlig tilgjengelige.



# HØYDER I KVALITETSPROGRAMMET

## KVALITETSPROGRAMMET OPPFORDRER TIL VARIASJON I HØYDER

Både i bestemmelsene og i kvalitetsprogrammet trekkes variasjon i høyder fram som et mål for bebyggelse.



I PLANBESTEMMELSENE OG  
KVALITETSPROGRAMMET ØNSKER  
MAN EN STOR GRAD AV VARIASJON I  
HØYDER

## FRA KVALITETSPROGRAMMET

- Bryte opp bygningsvolum i høyder og sprang.
- Tilpasse dominerende gesimshøyde mot gater og byrom. Trappe ned bygningsvolumer for å gi gode solforhold og rommelighet (rommets bredde/høyde) i gater og uteareal.

## FRA BESTEMMELSENE

### 3.2 Utforming

Estetikk skal tillegges stor vekt. Bebyggelse og anlegg skal ha variasjon både i funksjon og form. Ny bebyggelse skal tilstrebe variasjon i byggehøyder, volumoppbygging og materialbruk. Tilpasning til nabobebyggelse skal tillegges stor vekt.

Bebyggelsens valg av takform, takvinkler og møneretning skal begrunnes. Det skal tas i bruk inntrukne etasjer der det ligger til rette for det med hensyn til tilgrensende veier og byrom, tilgrensende bebyggelse, eller med tanke på solforhold og fjernvirkning.

Byggehøyder og volumer skal vurderes i forhold til fjernvirkning, sol- skyggeforhold og tilpasning til tilgrensende bebyggelse. Bebyggelsens høyder skal forholde seg til omkringliggende landskapets silhuettlinjer. Bygninger som bryter med silhuettlinjen og landskapets skala vil fremstå som landemerker og skal utformes spesielt med tanke på dette.

# HØYDER I PLANKARTET

HØYDENE SATT GIR IKKE MULIGHET TIL  
Å NÅ FORVENTET UTNYTTELSE

## ETASJEHØYDER SOM I FORSLAG TIL KOMMUNEPLAN

I forslag til kommuneplan settes det etasjehøyder og utnyttelse per felt.

Ved å redusere etasjehøyden og utnyttelsen uten å endre bebyggelsesstrukturen må forslaget ned med 16 000 BRA.

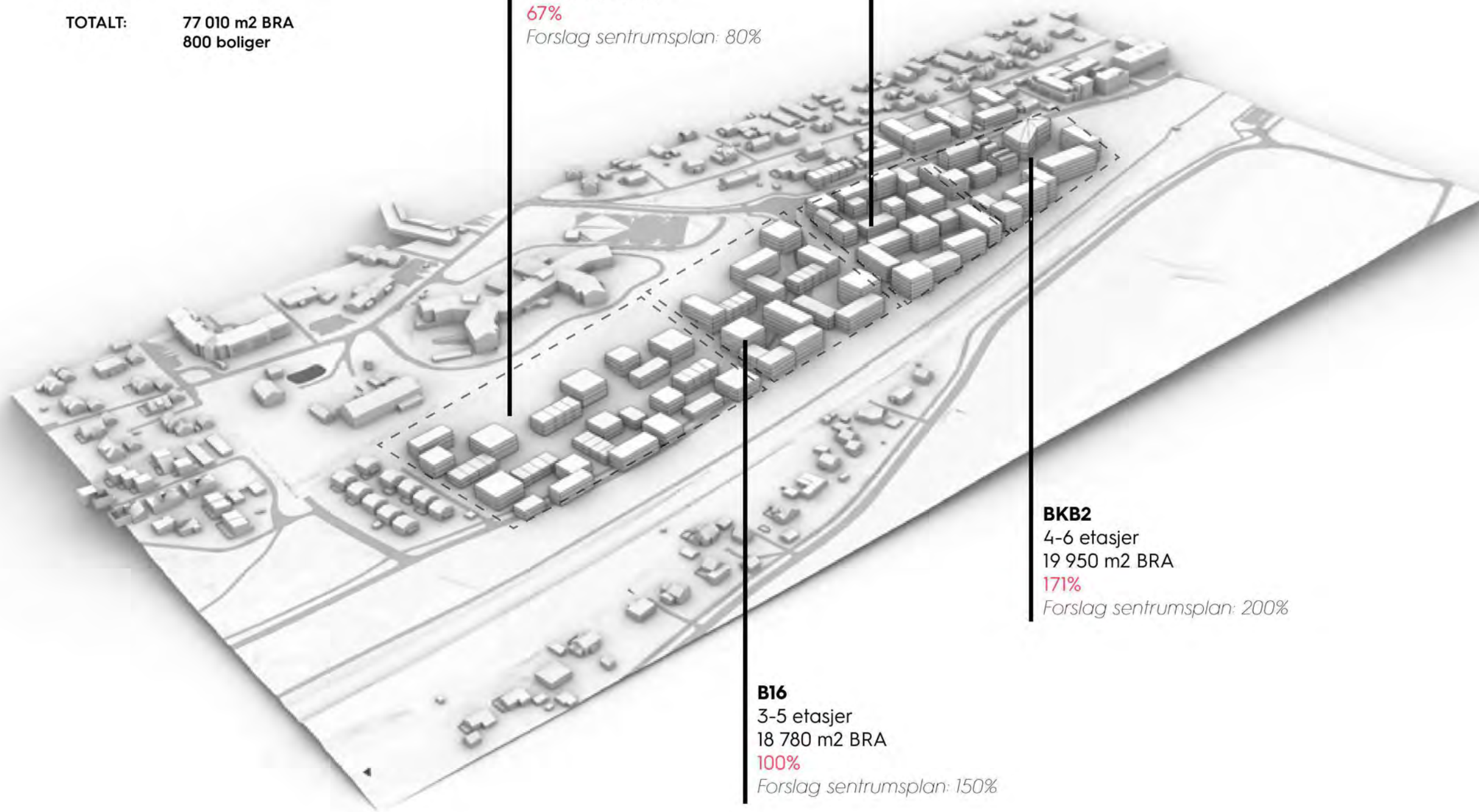
**TOTALT:** 77 010 m2 BRA  
800 boliger

**B17**  
2-3 etasjer  
16 730 m2 BRA  
67%  
Forslag sentrumsplan: 80%

**B15**  
4-5 etasjer  
21 550 m2 BRA  
157%  
Forslag sentrumsplan: 170%

**BKB2**  
4-6 etasjer  
19 950 m2 BRA  
171%  
Forslag sentrumsplan: 200%

**B16**  
3-5 etasjer  
18 780 m2 BRA  
100%  
Forslag sentrumsplan: 150%



# HØYDER I MULIGHETSSTUDIET

## HØYERE ETASJEHØYDER ENN FORSLAG TIL SENTRUMSPLAN TILLATER ER MARKERT I ROSA

Ved å utfordre høydene satt i sentrumsplanen oppnår man mer variasjon.

**TOTALT:** 92 973 m<sup>2</sup> BRA  
960 boliger

**B17**  
2-4 etasjer  
19 795 m<sup>2</sup> BRA  
80%  
*Forslag sentrumsplan: 80%*  
*Foreslåtte høyder: 2-3 etasjer*

**B15**  
4-6 etasjer  
23 348 m<sup>2</sup> BRA  
170%  
*Forslag sentrumsplan: 170%*  
*Foreslåtte høyder: 4-5 etasjer*

**BKB2**  
4-8 etasjer  
24 109 m<sup>2</sup> BRA  
200%  
*Forslag sentrumsplan: 200%*  
*Foreslåtte høyder: 4-6 etasjer*

**B16**  
4-6 etasjer  
25 557 m<sup>2</sup> BRA  
140%  
*Forslag sentrumsplan: 150%*  
*Foreslåtte høyder 3-5 etasjer.*

## VED Å HEVE BEBYGGELSEN NOE OVER SATTE ETASJEHØYDER OPPNÅR MAN BÅDE VARIASJON OG FORVENTET UTNYTTELSE

Planbestemmelsene § 3.3 (samt planbeskrivelsen s. 47) åpner for at regulerte byggehøyder kan fravikes uten at %-BRA økes. Etter vårt syn burde ikke områdereguleringen fastsette bygningshøyder, men i stede ha bestemmelser om tilpasning til tilgrensende bebyggelse og landskapsform. Innregulering av bygningshøyder tilhører etter vårt syn et grundigere utredningsnivå som gis gjennom fremtidige detaljreguleringer.

Alternativt kan områdereguleringen fortsatt ha regulerte bygningshøyder, men fastsette en prosentandel av bebyggelsen (f.eks. 25%) hvor fravik fra høydebegrensningen kan vurderes.

Fra planbeskrivelsen: Muligheten for å etablere enkelte høyere hus i byggeområder kan vurderes i detaljplanlegging av byggeområdene dersom det for øvrig bidrar til lav skala og nabolagskarakter i delområdene, eller om de er hensiktsmessig plassert som landemerker.

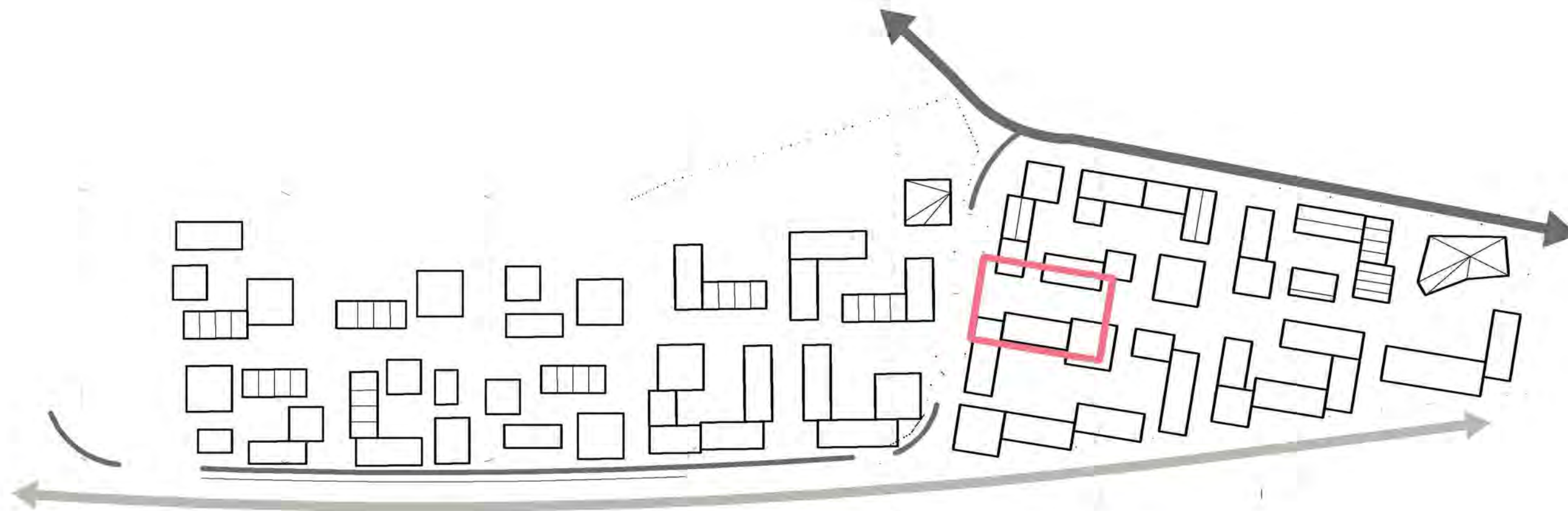


# OMRÅDELEKEPLASS I SENTRUMSPLANEN

SENTRUMSPLANEN ØNSKER  
ET BETYDELIG AREAL TIL  
OMRÅDELEKEPLASS.

## RØD FIRKANT VISER KRAV TIL OMRÅDELEKEPLASS

Bestemmelsene stiller krav til en områdelekeplass på 2000 m<sup>2</sup> innenfor felt B15 og B16.



Fra bestemmelsene:

### 3.4.1 Områdelekeplasser

Innenfor feltene B15 og 16 skal det opparbeides en områdelekeplass angitt i plankartet med bestemmelsesområde #7. Områdelekeplassen skal opparbeides med en utstrekning på 2000 m<sup>2</sup> og være minimum 20 meter bred. Områdelekeplassen skal utformes og lokaliseres slik at det tydelig fremgår at plassen er allment tilgjengelig. Endelig plassering og utstrekning for områdelekeplassen skal fastsettes i detaljplan.



# OMRÅDELEKEPLASS I MULIGHETSSTUDIET

## OMRÅDELEKEPLASSEN ER VIST SPREDT OG I MØRK ROSA

Mulighetsstudien foreslår å legge noe av områdelekeplasskravet ifb. med torget, noe sentralt mellom boomårdene i felt BKB2, og i sammenheng med en byromsstreng med ulike arealer for lek. Resterende krav foreslås i friområdet nær barnehagen med mulighet for naturlek og for å gi friområdet program.

MINDRE OG FLERE LEKEAREALER MULIGJØR Å INNLEMME OMRÅDELEKEPLASSER I EN BYMESSIG STRUKTUR I DE FØRSTE BYGGEFASENE, OG I FRIOMRÅDET I VIDERE FASER



Fra bestemmelsene:

### 3.4.3 Krav til uteoppholdsareal

For blokkbebyggelse, herunder leiligheter i kombinasjonsbygg, skal hver boenhet minimum ha 25 m<sup>2</sup> egnet areal til lek, aktivitet og uteopphold. 10 m<sup>2</sup> av balkong kan regnes med til uteopphold dersom balkongen er minimum 10 m<sup>2</sup>. Takterrasser kan regnes inn i uteoppholdsarealet. Uteareal brattere enn 1:3 eller smalere enn 8 m skal ikke regnes med. Støykrav skal være ivarettatt.

### 3.4.4 Krav til areal for lek

For konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse skal det opparbeides nærlekeplasser på minimum 200 m<sup>2</sup> maks 50 meter fra inngangsdør. Lekearealene skal være minimum 10 meter brede, og skal opparbeides med materialer av god holdbarhet.

- Torg (krav: 500m<sup>2</sup> i BKB5)
- Nærlekeplass (krav: 200 m<sup>2</sup> 50 m fra inngangsdør, kan inngå i mua)
- Områdelekeplass (krav: 2000 m<sup>2</sup> i B15/B16)
- Felles uteoppholdsareal terreng (krav: 15 m<sup>2</sup>/bolig inkl. tak)
- Felles uteoppholdsareal tak (krav: 15 m<sup>2</sup>/bolig inkl. terreng)
- Barnehage (krav 2700 m<sup>2</sup>)
- Friområde

# OMRÅDELEKEPLASS I MULIGHETSSTUDIET

OMRÅDET VIL BY PÅ EN VARIASJON I AREALER FOR LEK OG OMRÅDELEKE-PLASSENE BØR KUNNE REGNES INN I MUA



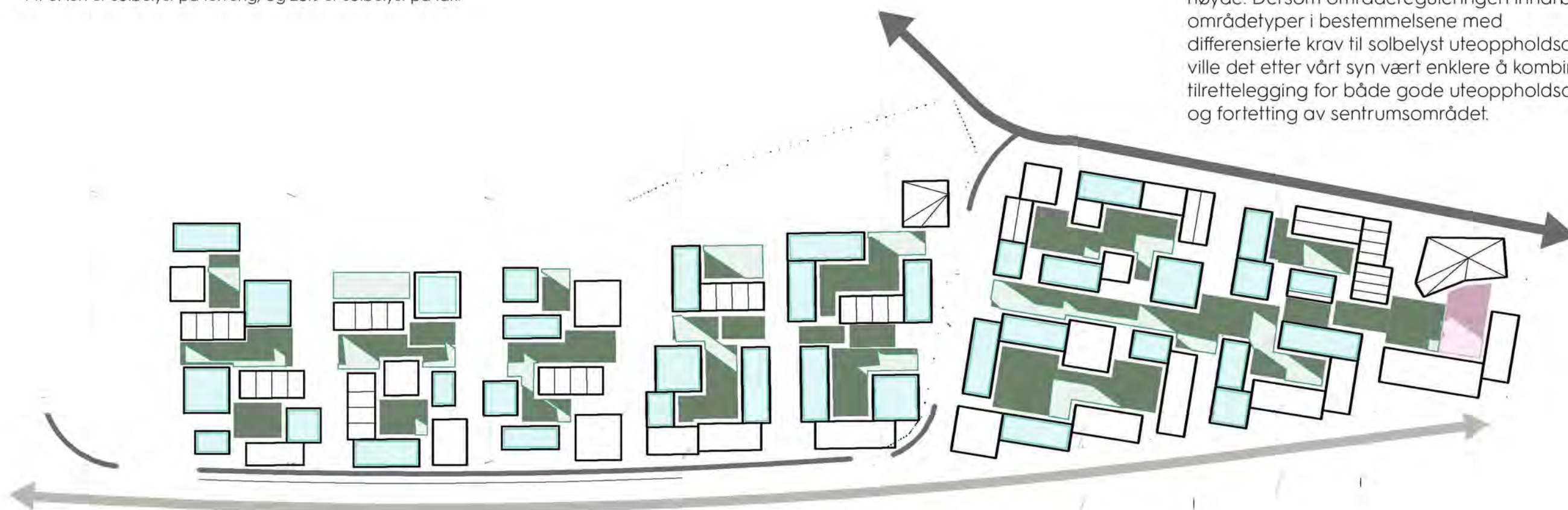
# SOLKRAV I SENTRUMSPLANEN

## LYS GRØNN ER SOLBELYST MFUA 21. MARS 15.00

Bestemmelsene stiller krav til at 50 % av MUA skal være solbelyst klokken 15.00 vår/høstjevndøgn. Tomtas retning og helning gjør det vanskelig å innfri dette tidspunktet på terreng, men med halvparten av solkravet på tak kan man løse det slik at 25% av MFUAen er solbelyst på terreng, og 25% er solbelyst på tak.

**HALVPARTEN AV SOLKRAVET TAS PÅ TAK DA TOMTA HAR HJØRNET SITT MOT SØRVEST OG HELNING MOT ØST**

Flere steder innenfor områdereguleringens planområde vil det være utfordrende å tilfredsstille bestemmelsene § 3.4.3. Etter vårt syn ville et krav tilsvarende "Oslo-norm" vært mer passende, da områdereguleringen inneholder utviklingsfelter med svært forskjellige føringer for utnyttelse og høyde. Dersom områdereguleringen innarbeidet områdetyper i bestemmelsene med differensierte krav til solbelyst uteoppholdsareal, ville det etter vårt syn vært enklere å kombinere tilrettelegging for både gode uteoppholdsarealer og fortetting av sentrumsområdet.



Fra bestemmelsene:

### 3.4.3 Krav til uteoppholdsareal

Både felles og private arealer som inngår i beregning av krav til lek, aktivitet og uteopphold skal ha sol ved vår og høstjevndøgn kl. 15:00 på minst halvparten av arealet.

### 3.4.4 Krav til areal for lek

Nærlekeplasser som har sol ved jevndøgn kl. 15:00 og tilfredsstiller kravet til bredde, kan inngå ved beregning uteholdareal per boenhet.



# KONKLUSJONER

- 1** FOR Å OPPNÅ MER BRUKBARE Å HENSIKTMESSIGE BYGGEFELT FORESLÅR VI Å LEGGE OM ASKEVEIEN OG ENDRE GRENSEN MELLOM FELT.
- 2** EN MULIG BRO OVER OMRÅDET VIL OPPTA MYE AREAL SOM KUNNE VÆRT BRUKT TIL SENTRUMSNÆRE BOLIGER. EN BRO FØRRINGER OMRÅDET GENERELT, OG HINDRER BYGGING AV BOLIGER TETT PÅ BROA SPESIELT.
- 3** VED Å LA G17 BLI EN OMRÅDEBESTEMMELSE FRAMFOR EN FORMÅLSGRENSE ÅPNER MAN FOR MULIGHETEN TIL Å TREKKE GRØNTSTRUKTUREN INN I BOLIGOMRÅDET OG MER FLEKSIBILITET FOR Å OPPNÅ KVALITATIVE GRØNNE OMRÅDER.
- 4** KOMMUNENS ØNSKE OM VARIASJON I HØYDER OPPNÅS IKKE MED DE ETASJEINTERVALLENE OG UTNYTTELSEN SATT. HØYDER BØR KUNNE DISKUTERES VIDERE I DETALJREGULERING.
- 5** AREAL SATT AV TIL OMRÅDELEKEPlass ER VANSKELIG Å INNLEMME I SIN HELHET I EN BYMESSIG STRUKTUR OG EN FRIERE FORDELING AV AREALET VIL GI EN VARIASJON I AREALER FOR LEK.
- 6** SOLKRAVET KAN IKKE LØSES PÅ TERRENG. VED Å LEGGE HALVPARTEN AV SOLBELYST MFUA PÅ TAK KAN SOLKRAVET OPPFYLLES.

# PLANKART MULIGHETSSTUDIE

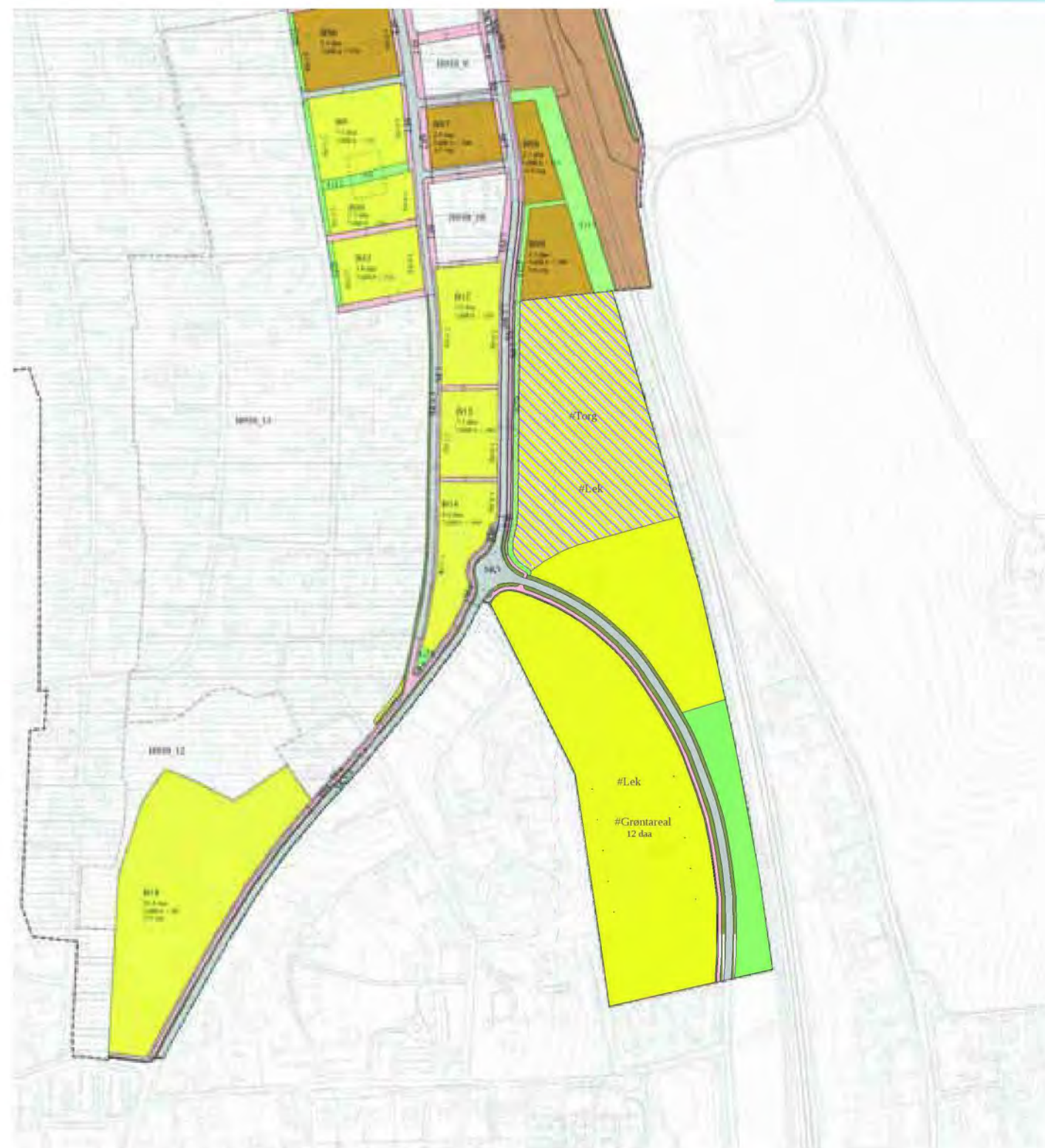
**ENDRINGER I FORMÅL, VEISTRUKTUR OG FORMÅLSGRENSE GIR BEDRE MULIGHETER OG MER FLEKSIBILITET FOR Å UTVIKLE OMRÅDET**

## KONKLUSJONENE VIST I PLANKART

Mulighetsstudien påpeker muligheten for å legge om Askeveien for mer hensiktsmessige byggefelt. Dette kan utredes i en fremtidig detaljregulering. Videre foreslås det å utvide formålsgrensen for blandet formål for å innpasse generasjonshus og start-ups i boligområdet, endre kravet om friområde fra formålsgrense til bestemmelsessone for å ha fleksibilitet til å koble grøntstrukturen med bebyggelsen og dele opp kravet til områdelekeplass for å innpasse den i første fase med stor grad av bymessig struktur.



Plankart A  
**A-LA3**



Plankart mulighetsstudie

# UTREGNING BRA

KOMMUNENS UTREGNINGSMODELL  
VIKER FRA STANDARDMODELL FOR  
UTREGNING AV BRA OG BRA-S

## UTREGNINGSMODELL

Kommunen presenterer en uvanlig modell for utregning av BRA og BRA-s som kan skape forvirring i videre diskusjoner. Vi har i denne studien regnet vår BRA som  $0,9 \cdot \text{BTA}$ , og BRA-s som  $0,78 \cdot \text{BTA}$ . Snittstørrelsen på leilighetene er lagt på  $75\text{m}^2$  BRA-s.

### Boligantall

Det legges til grunn for beregningen av antatt boligantall i områdene at gjennomsnittlig størrelse per boenhet i planområdet er på  $80\text{ kvm}$  bruksareal, og at bruksarealet per byggeområde regnes som **80 % av samlet bruttoareal**.

Samlet sett gir dette om lag  **$260.000\text{ m}^2$**  bruksareal innenfor planområdet.

Videre legges til grunn at ca. 10 % av arealene sett under ett tas i bruk som næringsareal.

Med disse antagelsene lagt til grunn er det rimelig å anslå at det i byggeområdene kan gis rom for om lag **3000** nye boliger i planområdet, og  **$26.000\text{ m}^2$**  næringsareal innenfor planområdet.

Bruttoareal og antatt bruksareal med anslag for boligantall fordelt på delområder fremkommer av tabellen under.

Delområde	BRA	S-BRA (80 %)	Antatt antall boenheter
Ås sentrum (Europan)	27.500	22.500	250
Moerveien/Sagaveien	42.300	34.000	380
Nordre Moer	116.200	93.000	1050
Langbakken	93.000	74.500	920
Gamleveien	45.000	36.000	400
<b>Sum</b>	<b>324.000</b>	<b>260.000</b>	<b>3000</b>





## INNHOLD

1	Bakgrunn og innledning	2
2	Trafikalt grunnlag	3
2.1	Forutsetninger	3
2.2	Framskrivning av trafikk	5
3	Beregnet trafikkmengde – eksisterende veinett	6
3.1	Beregnet trafikkmengde 2019	6
3.2	Beregnet trafikkmengde 2040	7
4	Trafikkmengder med utbygging av planområde	8
4.1	Utbygging av planområdet, eksisterende infrastruktur (2040)	8
4.2	Utbygging av planområdet, Askeveien og Brekkeveien omlagt (2040)	9
4.3	Utbygging av planområdet, ny bru (2040)	9
5	Nye bruløsninger til kryssing av jernbanen	11
6	Vedlegg	13
6.1	Forslag 1, senterlinje	13
6.2	Forslag 2, senterlinje	15
6.3	Forslag 3, senterlinje	17
6.4	Grunnlag for trafikk	19

PROSJEKTNR.

A1258481

DOKUMENTNR.

Trafikk-1

VERSJON

1.1

UTGIVELSESDATO

14.08.2019

BESKRIVELSE

Trafikale vurderinger

UTARBEIDET

NBPT/SBPN

KONTROLLERT

RLHA

GODKJENT

RLHA

## 1 Bakgrunn og innledning

Ås Utviklingselskap ANS planlegger for et byutviklingsprosjekt på Moerjordet i Ås. Samtidig planlegger Ås kommune en omlegging av eksisterende veier i området rundt planområdet.



Figur 1 Planområdet Moerjordet samt lokalitet for evt. ny bru. Kartgrunnlag Finn.no.

I den forbindelse vurderes ulike løsninger for infrastrukturen rundt planområdet. I dette notatet beskrives overordnet konsekvenser for trafikkmengder ved de ulike løsningene:

- 1 Ingen endringer (avsnitt 4.1)
- 2 Brekkeveien omlegges slik at den går langs jernbanen, uten ny bru over jernbanen. Eksisterende Brekkeveien omdannes til gs-vei (avsnitt 4.2)
- 3 Askeveien omlegges slik at den går langs jernbanen, uten ny bru over jernbanen (avsnitt 4.2)
- 4 Ny bru over jernbanen (avsnitt 4.3)
- 5 Brekkeveien og Askeveien legges langs jernbanen, med og uten ny bru over jernbanen (avsnitt 4.3)

Merk at omleggingen av Brekkeveien og Askeveien i disse grove vurderinger ikke medfører endrede trafikkmengder på strekningene. Omlegningene har særlig betydning for støy og for arealene på Moerjordet, som kan bebygges.

Det er også utarbeidet innledende veitekniske vurderinger av ulike utforminger av ny bru, se avsnitt 5.

## 2 Trafikalt grunnlag

### 2.1 Forutsetninger

Det finnes ikke trafikktegninger for kommuneveiene rundt planområdet. For fylkesvei 152 og 55 finnes trafikktegn. For å kunne gjennomføre trafikale vurderinger, og som bakgrunn for støyberegninger mv. er det derfor nødvendig å beregne trafikktegn for hele området vest for jernbanen og sør for Fv.152.

Det er grove vurderinger som er lagt til grunn for trafikkberegningene. Området sør for Fv. 152 og vest for jernbanen er delt opp i mindre områder, og innenfor hvert område er antallet boliger opptalt, og areal med næring, handel og industri mv. er grovt oppmålt. På bakgrunn av flyfotos og Google Street View inngår antall etasjer også i oppregningen. På grunn av usikkerhetene ved denne tilgangen er arealer mv. avrundet.

Generert biltrafikk beregnes på bakgrunn av erfaringstall fra PROSAM, Statens vegvesen mv. Som grunnlag for ulike funksjoner anvendes følgende turgenereringstall:

- Barnehage: 4 bilturer per 100 m<sup>2</sup> per virkedøgn
- Bolig: 4 bilturer per husstand per virkedøgn
- Handel: 100 bilturer per 100 m<sup>2</sup> per virkedøgn
- Kontor: 1,69 bilturer per ansatt per virkedøgn – 30 m<sup>2</sup> per ansatt -> 5,6 bilturer per 100 m<sup>2</sup> per virkedøgn
- Sykehjem: 8 per 100 m<sup>2</sup> (SVV V713) per virkedøgn
- Skole: 4 bilturer per 100 m<sup>2</sup> per virkedøgn
- Rådhus: 8 per 100 m<sup>2</sup> (SVV V713) per virkedøgn
- Demenssenter: 10 bilturer per plass per virkedøgn

For nye boliger som etableres i området, samt ny næring, anvendes følgende turgenereringstall:

- Nye boliger: 3 bilturer per husstand per virkedøgn
- Ny næring: 25 bilturer per 100 m<sup>2</sup> per virkedøgn

Tallene er lavere enn eksisterende turgenerering da nye funksjoner bl.a. etableres med lavere parkeringsdekning enn øvrige områder.

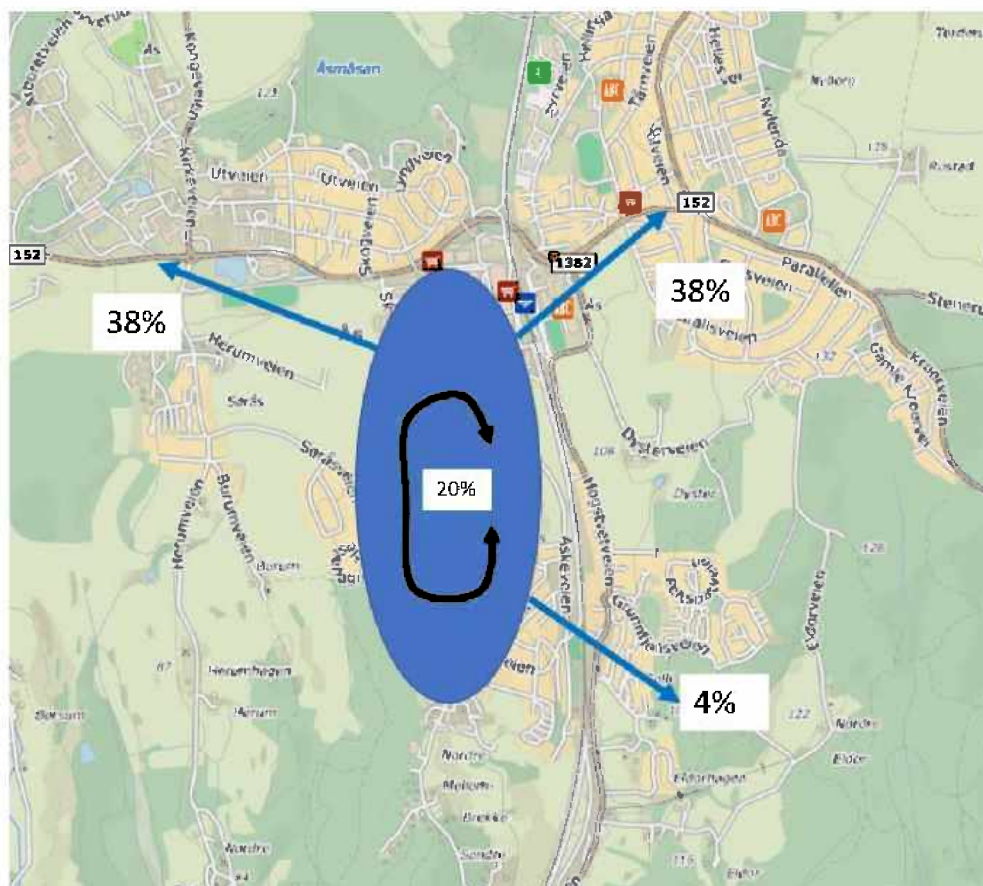
Det beregnes trafikkgenerering for de større veiene i området, som vurderes å ha størst trafikkmengde. Trafikkmengdene i de øvrige veiene er begrenset, og vil i ganske lite omfang endres som følge av endringer av veinettet.

Generert trafikk fra hele området vest for jernbanen og sør for Fv.152 er fordelt i veinettet som beskrevet i tabellen under. Bare 80% av den genererte trafikken fordeles i veinettet. En del av trafikken vil være intern trafikk, som benytter de små veiene i området, eksempelvis en tur mellom en bolig og en barnehage.

Tabell 1 Antatt retningsfordeling for trafikk.

Generell retning	Andel av samlet, generert trafikk
Vest	38%
Øst	38%
Intern	0% <sup>1</sup>
Sør-øst	4%
I alt	80%

Utover trafikk til og fra planområdet inngår trafikk til og fra Maxbo-området i beregningene.



Figur 2 Fordeling av trafikk til og fra området vest for jernbanen og sør for Fv.152, for hvilket det beregnes trafikkmengder. Kartgrunnlag Finn.no.

<sup>1</sup> 20% av generert trafikk vurderes å være internt trafikk som anvender mindre veier i det undersøkte området, og som derfor ikke inngår i beregningene av trafikken.

Beregnete trafikkmengder er som nevnt beheftet med vesentlig usikkerhet, og kan bare gi et overordnet overblikk over konsekvensene ved ulike løsninger.

## 2.2 Framskrivning av trafikk

Trafikkmengdene framskrives til 2040 på bakgrunn av forventede vekstrater fra EFFEKT.

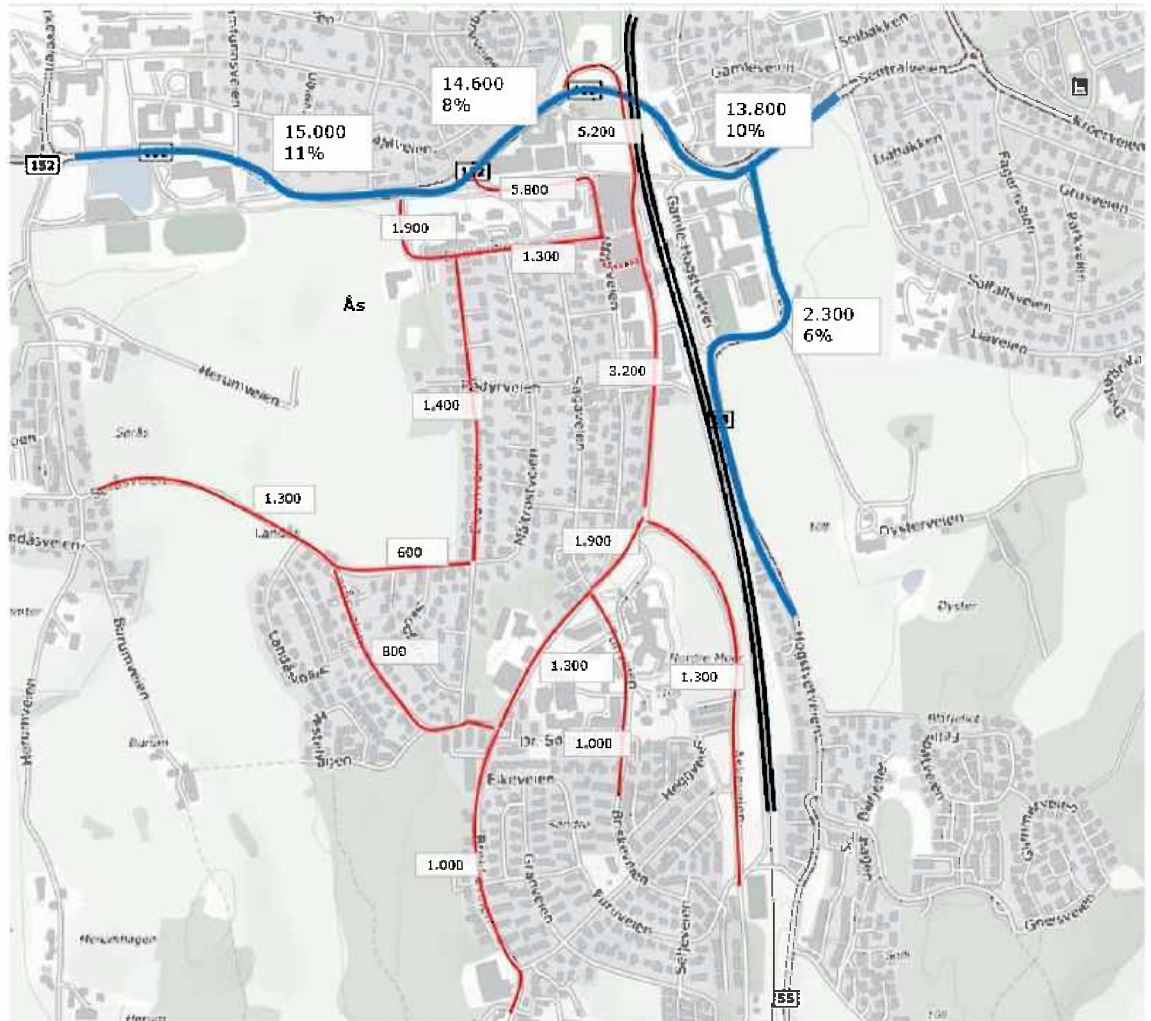
*Tabell 2 Trafikkvekst per år, EFFEKT.*

Periode	Vekst lette, per år	Vekst tunge, per år
2019 - 22	1,8 %	2,3 %
2023 - 30	1,3 %	2,2 %
2031 - 40	0,9 %	2,0 %



### 3.2 Beregnet trafikkmengde 2040

I figuren under vises grove anslag over trafikkmengder framskrevet til 2040.

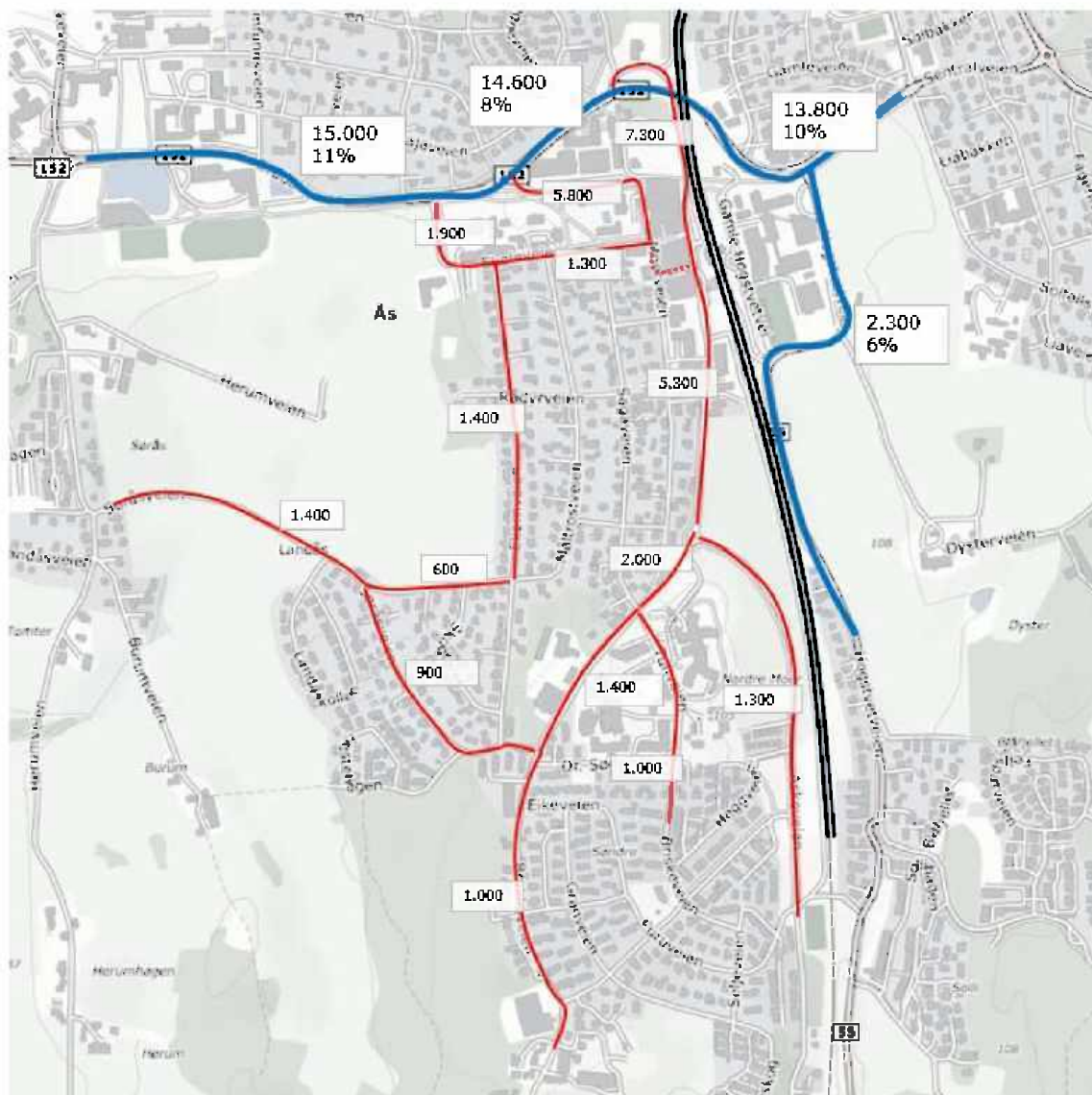


Figur 4 Grove anslag over trafikkmengder (ÅDT) og tungtrafikkandel i 2040 med uendret infrastruktur. Hvor tungtrafikkandel ikke er angitt, kan forutsettes at den tunge trafikken utgjør 6% av ÅDT. Kartgrunnlag 1881.no.

## 4 Trafikkmengder med utbygging av planområde

### 4.1 Utbygging av planområdet, eksisterende infrastruktur (2040)

Med utbygging av planområdet økes ÅDT i Brekkeveien vesentlig i forhold til situasjonen uten utbygging. Trafikken vil særlig økes i Brekkeveien, som er mest direkte vei fra planområdet for trafikantene som kjører via Fv. 152.

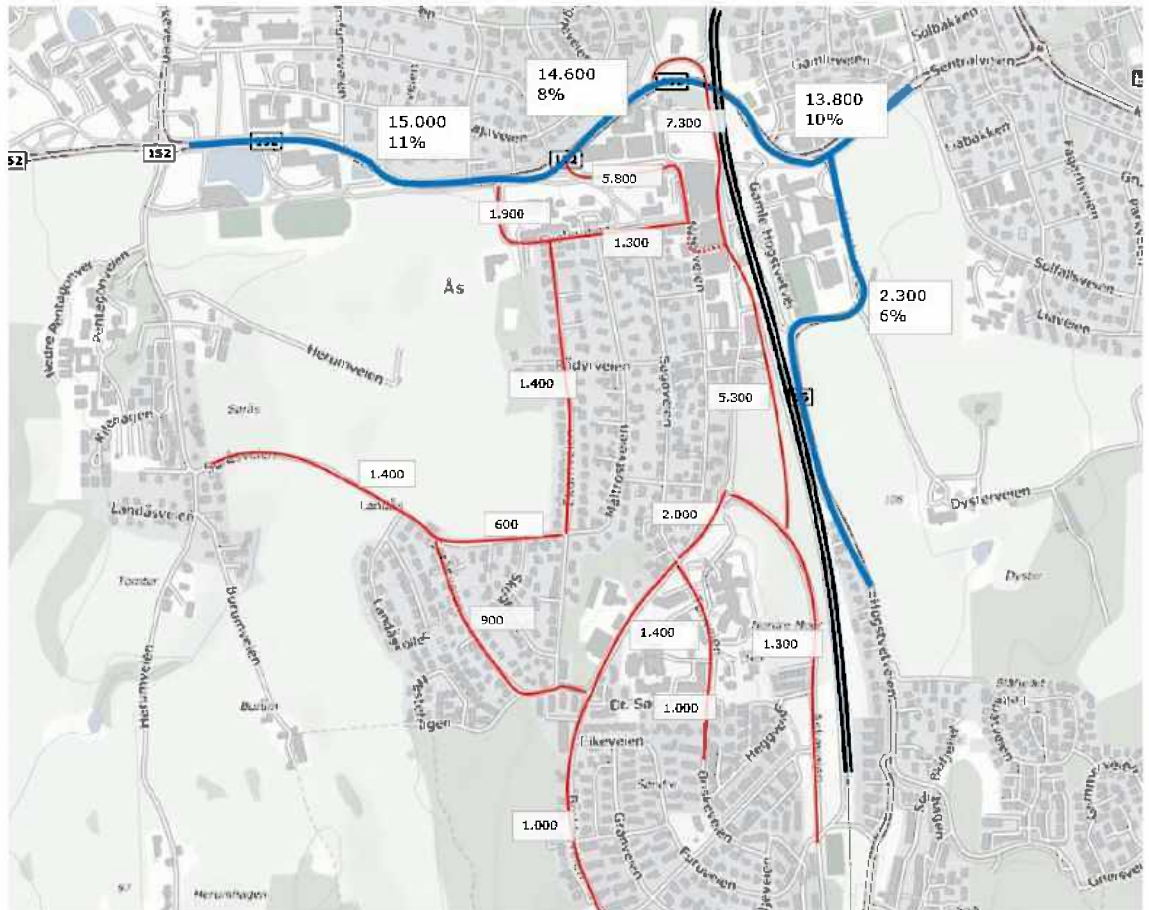


Figur 5 Grove anslag over trafikkmengder (ÅDT) og tungtrafikkandel i 2040 med utbygging av planområdet og uendret infrastruktur. Hvor tungtrafikkandel ikke er angitt, kan forutsettes at den tunge trafikken utgjør 6% av ÅDT. Bemerk at økt trafikkmengde som følge av utbyggingen av planområdet ikke er fordelt på Fv.152. Kartgrunnlag 1881.no.



## 4.2 Utbygging av planområdet, Askeveien og Brekkeveien omlagt (2040)

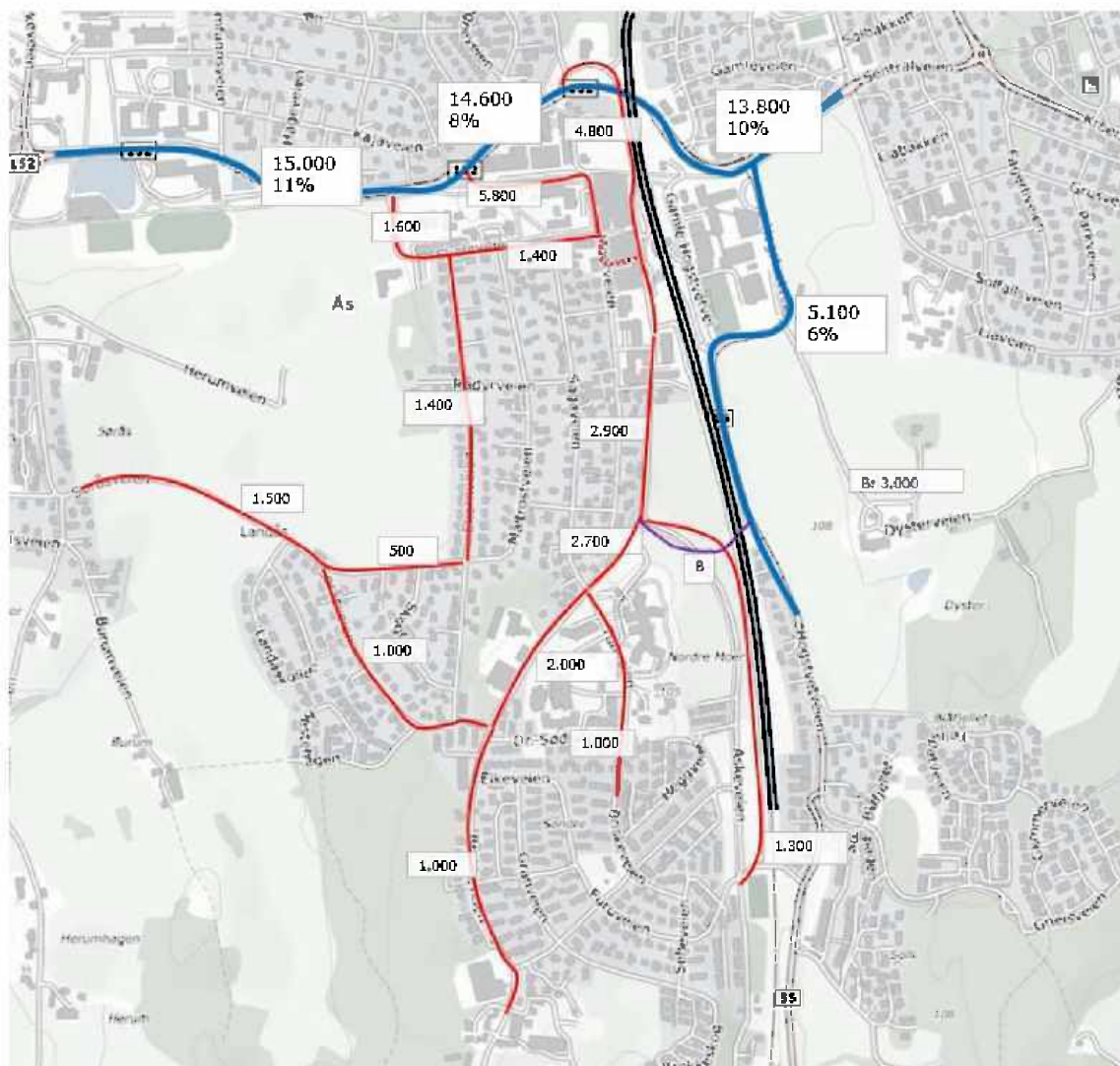
Omlagging av Askeveien og/eller Brekkeveien vil ikke medføre endringer i trafikkmengdene, da den omlagte veien fortsatt betjener samme områder som i dagens situasjon.



Figur 6 Grove anslag over trafikkmengder (ÅDT) og tungtrafikkandel i 2040 med utbygging av planområdet og omlagt Brekkeveien. Hvor tungtrafikkandel ikke er angitt, kan forutsettes at den tunge trafikken utgjør 6% av ÅDT. Bemerk at økt trafikkmengde som følge av utbyggingen av planområdet ikke er fordelt på Fv.152. Kartgrunnlag 1881.no.

## 4.3 Utbygging av planområdet, ny bru (2040)

Etablering av ny bru over jernbanen vil medvirke til vesentlige endringer i trafikkmengder i området. Trafikkmengdene i Ås sentrum reduseres generelt, særlig på Brekkeveien. Til gjengjeld økes trafikkmengden på Hogstvetveien. Trafikkmengdene gjelder for alle bru-løsninger, hvor brua generelt forbindes ved rundkjøringen Brekkeveien x Askeveien.



**Figur 7** Grove anslag over trafikkmengder (ÅDT) og tungtrafikkandel i 2040 med utbygging av planområdet og ny bru over jernbanen. Angivelsen av bruens forløp er til illustrasjon, og andre forløp av bruen vil ikke endre trafikkmengdene, så lenge tilslutningspunktene til øvrig veinett ikke endres vesentlig. Hvor tungtrafikkandel ikke er angitt, kan forutsettes at den tunge trafikken utgjør 6% av ÅDT. Bemerk at økt trafikkmengde som følge av utbyggingen av planområdet ikke er fordelt på Fv.152. Kartgrunnlag 1881.no.

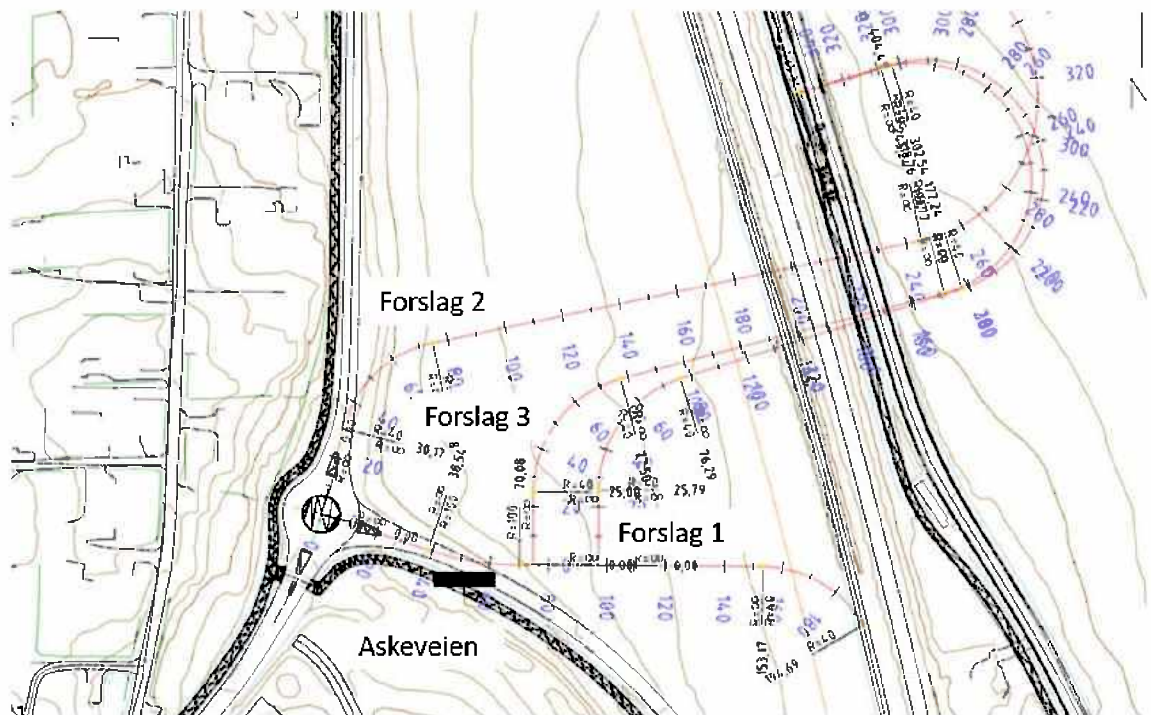
## 5 Nye bruløsninger til kryssing av jernbanen

Det er gjennomført grunnleggende opptegninger av ulike forslag til en ny bru over jernbanen og en omlagt Brekkeveien.

Det er anvendt følgende dimensjoneringskriterier for denne oppgaven, svarende til tidligere rapport som Sweco har utarbeidet for Ås kommune<sup>2</sup>:

- Hastighet: 40 km/t
- Horisontalradius: 40 m
- Vertikalradius: 400 m
- Avstand fra overkant (OK) asfalt til topp skinne ved bru: 8,5 m
- Avstand OK asfalt til topp skinne ved kulvert: 7 m
- Maks stigning: 6%
- Frihøyde vei: 4,9 m
- Frihøyde gang- og sykkelveg: 3,5 m

Det er utarbeidet overordnede skisser for tre ulike bruløsninger, som vist i figuren under.



<sup>2</sup> Mulighetsstudie for ny kryssing av jernbanen sør for Ås stasjon, Sweco, 2019

Forslag 1 er en løsning, hvor brua forbindes med en omlagt Askeveien i et kryss midt mellom rundkjøringen og jernbanen. Løsningen er ikke en mulighet, da den krever en stigning på over 11% for å komme i tilstrekkelig høyde over jernbanen, langt over de maksimale 6%.

Forslag 3 tilsvarer Forslag 1, men er plassert nærmere rundkjøringen. Forslag 3 kan på vestsiden av jernbanen etableres med en stigning på 6%. På østsiden overstiges 6% helning med oppteget trasé, men ved en mindre forlengelse av rampen kan den sannsynligvis holdes innenfor 6%.

Forslag 2 er mest hensiktsmessig i forhold til stigning, men den er til gjengjeld også den mest plasskrevende. Denne løsningen forutsetter at Brekkeveien omlegges langs jernbanen, slik at brua kan forbindes til rundkjøringen.

Det er undersøkt et Forslag 4, hvor en bru forbindes til rundkjøringen og etableres parallelt med en omlagt Askeveien. En slik løsning vil være mere plassbesparende enn de øvrige løsningene. Men løsningen fravelges, da det ikke er mulig å forbinde brua i rundkjøringen som vist.



Figur 8 Prinsippskisse for forslag 4. Kartgrunnlag finn.no.

Det vil ikke være mulig å oppnå tilstrekkelig vinkel mellom kryssarmene i rundkjøringen med denne løsningen. Dersom løsningen skal anvendes, må den omlagte Askeveien justeres, slik at den kommer inn på rundkjøringen i en hensiktsmessig vinkel. Dermed må Askeveien flyttes lengere mot nord, hvilket motvirker ønsket om en plassbesparende løsning. Samtidig kan det oppstå konflikter med vinkelen mellom Askeveien og Brekkeveien, dersom Brekkeveien ikke omlegges.

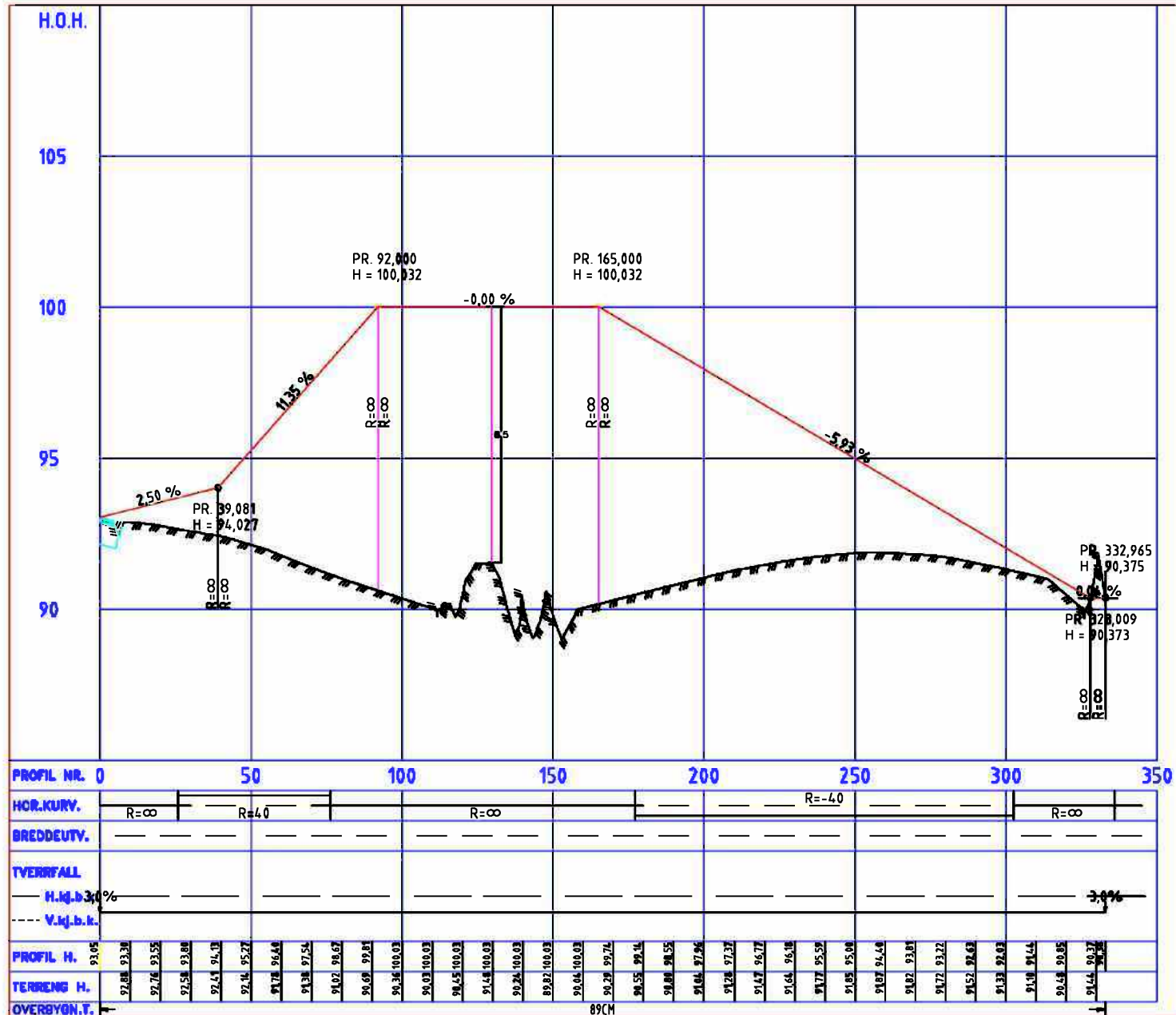
En ny bru over jernbanen vil derfor påvirke arealet på Moerjordet, uansett hvilken løsning som velges, dersom plasseringen av brua ved denne lokaliteten fastholdes.

I vedlegget finnes senterlinje for forslag 1, 2 og 3.

## 6 Vedlegg

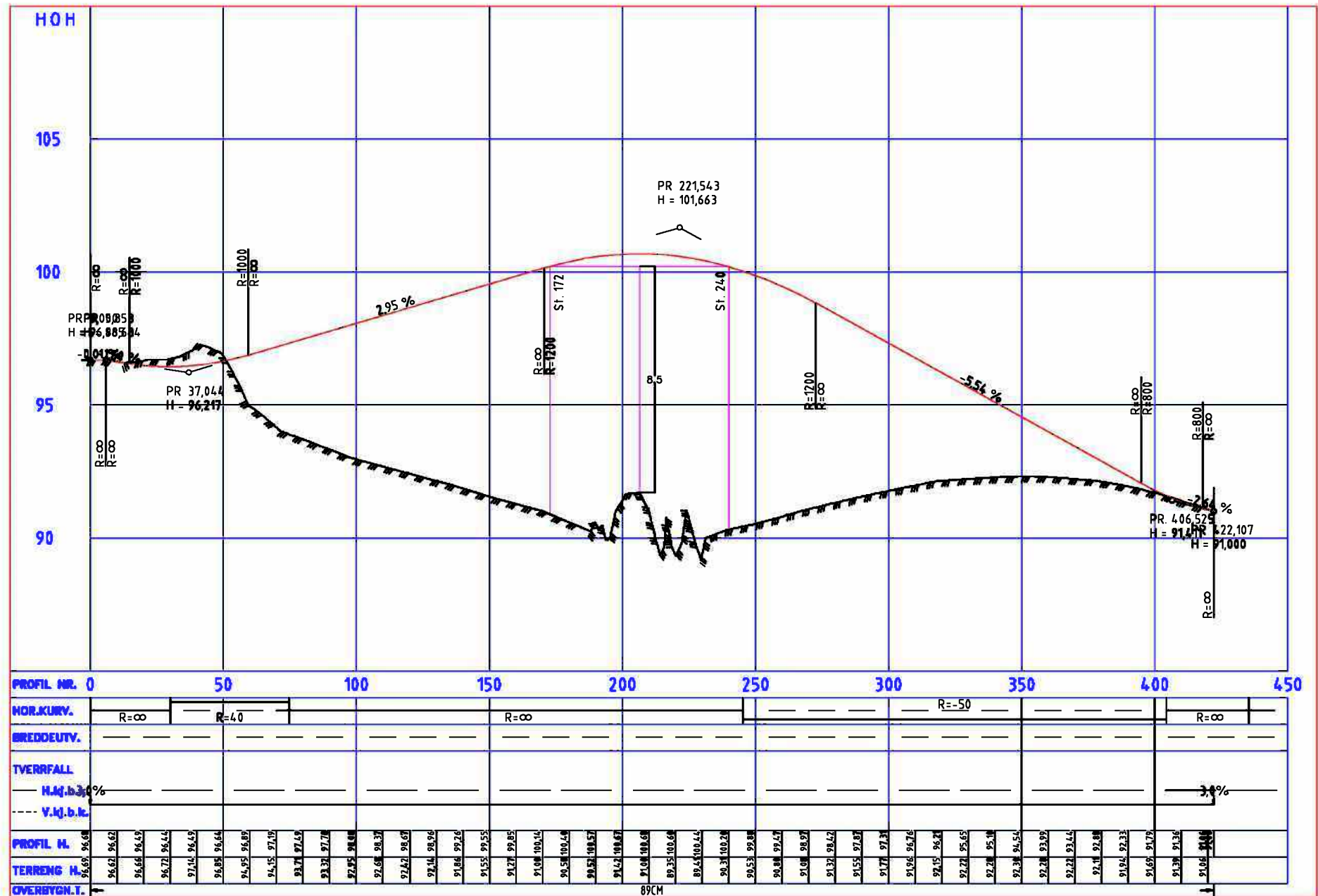
### 6.1 Forslag 1, senterlinje

# Forslag 1



## 6.2 Forslag 2, senterlinje

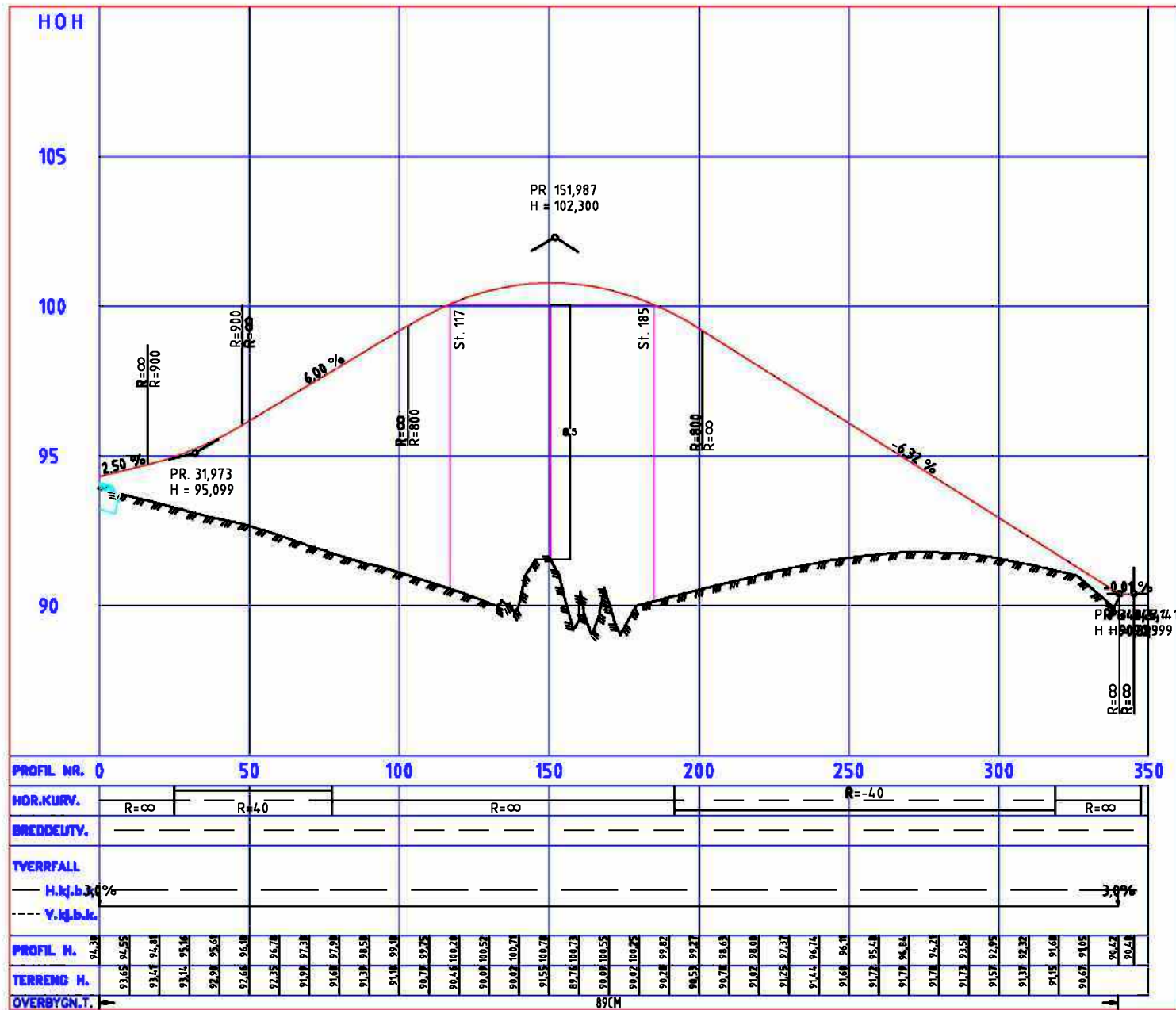
# Forslag 2





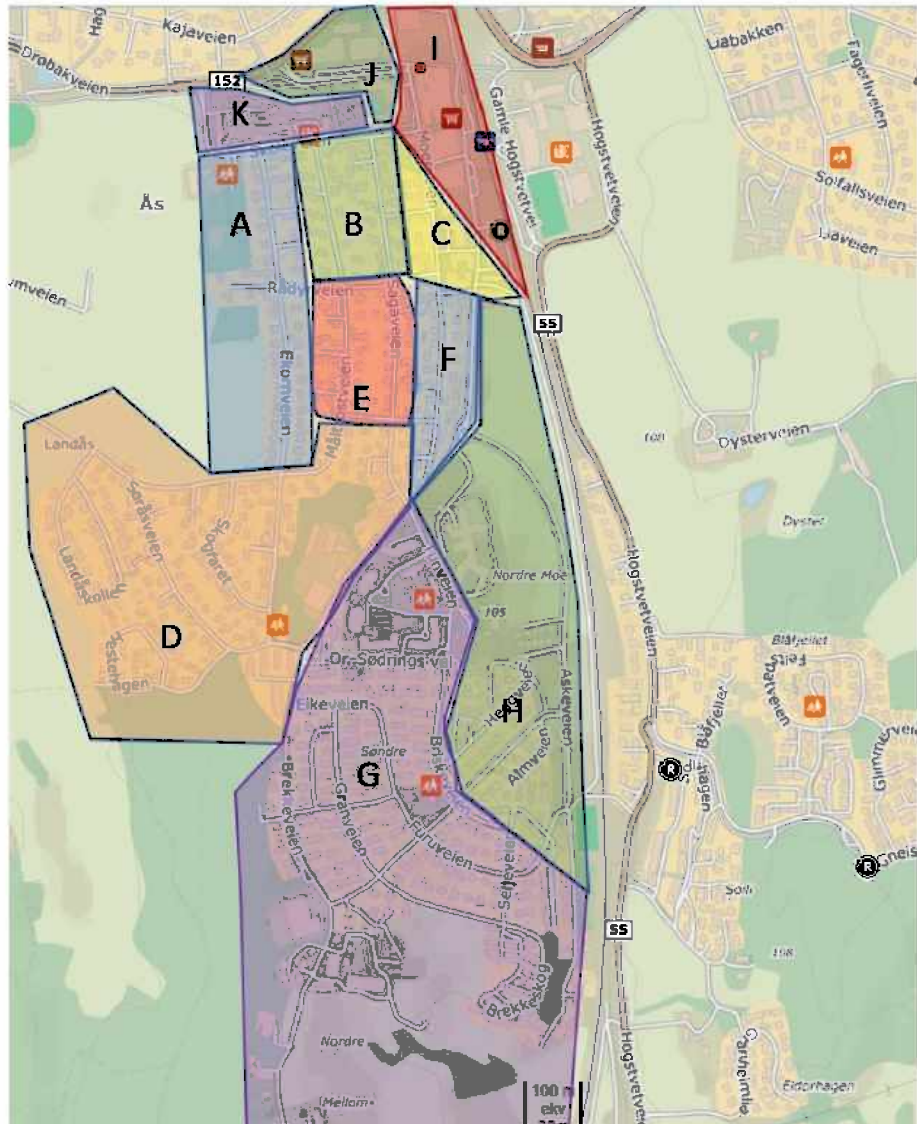
### 6.3 Forslag 3, senterlinje

# Forslag 3



## 6.4 Grunnlag for trafikk

I dette vedlegget beskrives grunnlaget for beregning av trafikkmengde og fordeling i veinettet. Som grunnlag for beregningene er området mellom Fv.152 og jernbanen delt opp i mindre arealer. Arealene er bestemt på bakgrunn av en vurdering av hvordan trafikken til/fra arealene fordeler seg i veinettet.



Figur 9 Underoppdeling av området rundt planområdet. Kartgrunnlag finn.no.

I følgende avsnittene beskrives forutsetningene for trafikksens fordeling i veinettet samt funksjonene som er grunnlag for trafikkgenereringen.

### 6.4.1 Område A

Mot vest: Skoleveien

Mot øst: Skoleveien

Mot sør: Skoleveien

Boliger: 50

Barnehage: 175 m<sup>2</sup>

#### 6.4.2 Område B

Mot vest: Skoleveien

Mot øst: Skoleveien

Mot sør: Skoleveien

Boliger: 42

#### 6.4.3 Område C

Mot vest: Brekkeveien

Mot øst: Brekkeveien

Mot sør: Brekkeveien

Boliger: 38

Kontor: 2400 m<sup>2</sup>

Verksted: 230 m<sup>2</sup>

#### 6.4.4 Område D

Mot vest: Søråsveien

Mot øst: Skoleveien

Mot sør: Skoleveien

Boliger: 313

Barnehage: 80 m<sup>2</sup>

Industri: 520 m<sup>2</sup>

#### 6.4.5 Område E

Mot vest: Skoleveien

Mot øst: Skoleveien

Mot sør: Skoleveien

Boliger: 43

#### 6.4.6 Område F

Mot vest: Brekkeveien

Mot øst: Brekkeveien

Mot sør: Brekkeveien

Boliger: 32

#### 6.4.7 Område G

Mot vest: Søråsveien

Mot øst: Brekkeveien

Mot sør: Brekkeveien

Boliger: 320

Barnehage:

Demenssenter: 33 plasser + hukommelsessenter

Lagerindustri: 6.000 m<sup>2</sup>

#### 6.4.8 Område H

Mot vest: Brekkeveien

Mot øst: Brekkeveien

Mot sør: Brekkeveien

Boliger: 130

Sykehjem: 8.000 m<sup>2</sup>

#### 6.4.9 Område I

Mot vest: 60% Brekkeveien, 40% Rådhusgata

Mot øst: 60% Brekkeveien, 40% Rådhusgata

Handel: 4.000 m<sup>2</sup>

Kontor: 8.000 m<sup>2</sup>

Bolig: 230

#### 6.4.10 Område J

Mot vest: Bankveien

Mot øst: Bankveien

Boliger: 170

Handel: 3.000 m<sup>2</sup>

Kontor: 4.000 m<sup>2</sup>

#### 6.4.11 Område K

Mot vest: 70% Skoleveien, 30% Rådhusgata

Mot øst: 70% Skoleveien, 30% Rådhusgata

Skole: 7.000 m<sup>2</sup>

Rådhus (kontor): 3.000 m<sup>2</sup>

**MOERJORDET - STØYVURDERING****INNHOOLD**

Sammendrag	2
1 Innledning	2
2 Forskrifter og grenseverdier	3
2.1 Støynivå utendørs	3
2.2 Støynivå innendørs	5
3 Støyberegninger	5
3.1 Underlag og metode	5
3.2 Jernbanetrafikktall	6
3.3 Veitrafikktall	6
4 Resultat	7
4.1 Jernbanestøy	8
4.2 Veitrafikkstøy	8
4.3 Sumstøy	10
4.4 Krav til lydisolasjon for vinduer	10
5 Vedlegg	11

**OPPDRAGSNR.**

A125481

**DOKUMENTNR.**

1

**VERSJON**

1

**UTGIVELSESDATO**

22.07.2019

**BESKRIVELSE****UTARBEIDET**

ARSK

**KONTROLLERT**

SAME

**GODKJENT**

ARSK

## Sammendrag

Det er utredet jernbane- og veitrafikkstøy som påvirker planlagt utbyggingsområde Moerjordet i Ås kommune.

Resultatene viser overskridelse av grenseverdi for støy fra jernbane. Denne kan motvirkes med skjerm eller godt planlagt, ikke-støyfølsom bebyggelse.

Grenseverdien for støy fra vei er i forskjellig grad overskredet avhengig av utbyggingssituasjon. Utbygging etter plankart B gir mest overskridelse, mens man etter variasjonene av plankart A får mindre areal med overskridelse av grenseverdien. Godt planlagt bebyggelse med gjennomgående leiligheter og eventuelle ikke-støyfølsomme funksjoner på støyutsatt side anbefales.

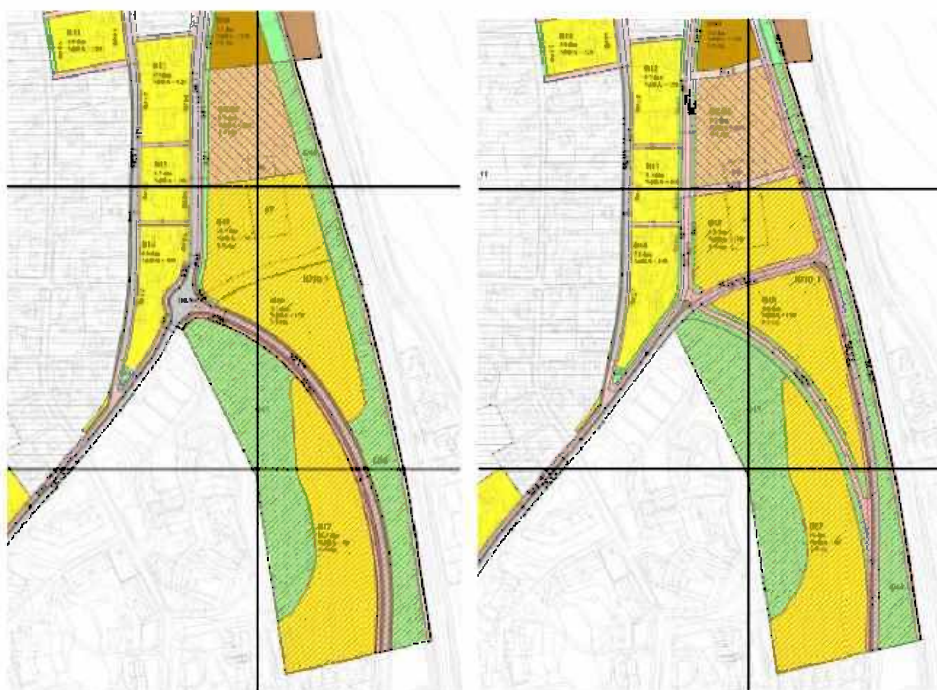
Avhengig av situasjonen vil støynivå hos nabobebyggelse øke noe pga. utbyggingen, delvis med 3 dB. Det blir i senere planfase aktuelt å utrede behov for mulige tiltak for støyberørte leiligheter.

## 1 Innledning

På oppdrag fra Aase Utvikling AS har COWI AS utført støyutredning for utbyggingsområdet Moerjordet i Ås kommune.

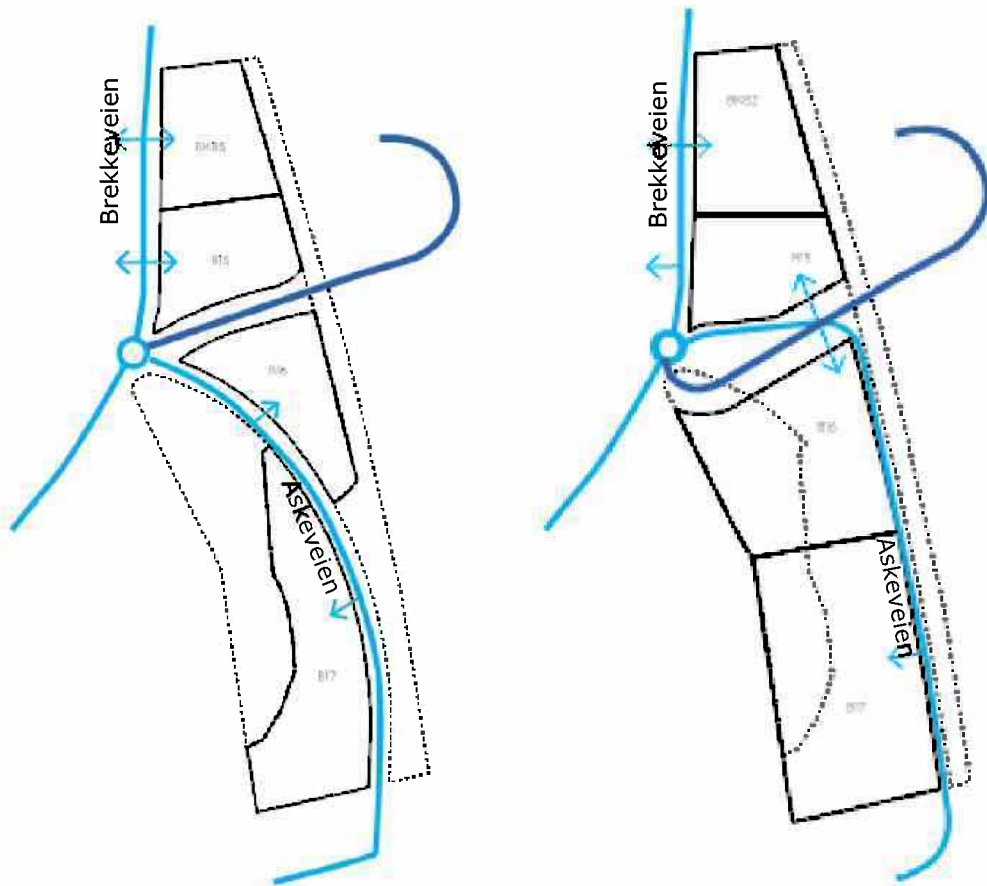
Utredningen tar høyde for to plankart-alternativer, mulig omlegging av veg (Askeveien) og for mulig forbindelse av området med Hogstvertveien øst for jernbanen i form av bru.

Plankart A og B som tas høyde for er vist i Figur 1. I Figur 2 vises to muligheter for å plassere en mulig fremtidig bro samt mulig omlegging av Askeveien.



Figur 1: Plankart området, mottatt fra oppdragsgiver. Plan A til venstre, plan B med omlagt Brekkeveien til høyre.





Figur 2: Mulige plasseringer av bru, mottatt fra oppdragsgiver. Kommunens bruforslag<sup>1</sup> til venstre, utbyggerens forslag (med omlagt Askeveien) til høyre. Bru vist i mørkeblått.

## 2 Forskrifter og grenseverdier

### 2.1 Støynivå utendørs

Veileder til teknisk forskrift (VTEK) viser til Norsk Standard NS 8175:2012 for grenseverdier for utendørs lydnivå fra utendørs lydilder, der lydklasse C tilfredsstiller bygningsmyndighetenes minstekrav. NS 8175:2012 henviser til retningslinje T-1442/2016 (Klima- og miljødepartementets Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging). Retningslinjen er ment som grunnlag for kommuner ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven og angir blant annet grenseverdier for støy på utearealer. Kriterier for soneinndeling etter T-1442/2016 er gjengitt i Tabell 1.

<sup>1</sup> Sweco AS, for Ås kommune: "Utforming av gatenett ÅS", 28.02.2019

Tabell 1 Kriterier for soneinndeling. Alle tall oppgitt i dB, innfallende lydtryknivå.

Støykilde	Gul sone		Rød sone	
	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23–07	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23–07
Vei	L <sub>den</sub> 55 dB	L <sub>5AF</sub> 70 dB	L <sub>den</sub> 65 dB	L <sub>5AF</sub> 85 dB
Jernbane	L <sub>den</sub> 58 dB	L <sub>5AF</sub> 75 dB	L <sub>den</sub> 68 dB	L <sub>5AF</sub> 90 dB

- > Rød støysone er ikke egnet for støyfølsomme bruksformål, mens gul støysone er en vurderingszone hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Det skal legges vekt på at alle boenheter får en stille side, og tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold.
- > L<sub>den</sub> er det ekvivalente støynivået for dag-kveld-natt (day-evening-night) med 10 dB og 5 dB ekstra tillegg på henholdsvis natt og kveld.
- > Grenseverdiene for ekvivalentnivå gjelder støynivå midlet over et år, som angitt i definisjonen av L<sub>den</sub> i T-1442/2016.
- > Grenseverdiene gjelder i den beregningshøyde som er aktuell for den enkelte boenhet.
- > Grenseverdiene for uteplass må være tilfredsstillt for et nærområde i tilknytning til bygningen som er avsatt og egnet til opphold og rekreasjonsformål, jfr. Definisjon i kap. 6 i T-1442/2016.
- > L<sub>5AF</sub> er statistisk maksimalt støynivå som forekommer i 5 % av hendelsene. Krav til maksimalnivå gjelder ikke for en enkel hendelse, men for flere, minst 10 hendelser i løpet av nattperioden kl. 23 – 07.

Beregning av maksimalstøynivåer kan unnlates dersom gjennomsnittlig støynivå åpenbart er dimensjonerende.

Anbefalte grenseverdier for støy ved etablering av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål eller etablering av ny støyende virksomhet er de samme som for gul sone fra Tabell 1.

For situasjoner der både jernbane- og veitrafikkstøy overskrider aktuelle grenseverdier, har kommunen mulighet å fastsette inntil 3 dB strengere grenseverdier.

Tomten er per i dag regulert i planen "Moer Nordre. Gnr. 54, Bnr. 3" for næring og bolig. I reguleringsplanen (siste revisjon vedtatt 22.06.2004) står det om støy:

*Miljøverndepartementets retningslinjer for trafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter det, skal følges. Dersom bygninger eller utomhusarealer blir utsatt for et høyere støynivå enn fastsatt i Miljøverndepartementets rundskriv, skal fasader, vinduer og utomhusarealer støyisoleres/skjermes i samsvar med kravene.*

Per i dag har retningslinje T-1442/2016 erstattet rundskriv T-8/79.

## 2.2 Støynivå innendørs

Veileder til teknisk forskrift (VTEK) viser til Norsk Standard NS 8175:2012 for grenseverdier for innendørs støy fra utendørs lydtkilder, der lydklasse C tilfredsstillende bygningsmyndighetenes minstekrav. Gjeldende krav fra standarden for boliger er gjengitt i Tabell 2.

Tabell 2 Høyeste grenseverdier for innendørs A-veid ekvivalent lydtryknivå,  $L_{pA,24h}$  og maksimalt lydtryknivå  $L_{pA,max}$  fra utendørs lydtkilder

Type brukerområde	Målestørrelse	Minstekrav / Klasse C
Boliger: i oppholds- og soverom fra utendørs lydtkilder	$L_{pA,24h}$ (dB)	30
Boliger: i soverom fra utendørs lydtkilder.	$L_{pA,max}$ (dB) natt, kl. 23-07	45

Standarden setter krav til maksimalt innendørs støynivå med hensikt å sikre gode forhold for søvn. Grenseverdien for maksimalt lydtryknivå gjelder for ti hendelser eller flere som overskrider grenseverdien, og ikke enkelthendelser.

## 3 Støyberegninger

### 3.1 Underlag og metode

Beregning av støy fra veitrafikk og jernbane er utført i henhold til Nordisk beregningsmetode for veitrafikk- og jernbanestøy ved hjelp av støykartleggingsprogrammet CadnaA versjon 2019. Beregningene er utført med andre ordens refleksjoner. Det er benyttet akustisk myk mark i beregningene, unntatt på veier, der det er benyttet harde overflater. Støysoner er beregnet i 4 meters høyde. Beregningspunktene er i 5 meter avstand fra hverandre.

Grunnlag for beregningene er situasjonsplan datert 17.06.2019, og digitalt kartgrunnlag mottatt 17.06.2019. I tillegg ble det benyttet kommunens dokument<sup>2</sup> for bru (inkl. bruhøyder) og dokumentet "Utredninger Sentrumsplan" (A-Lab / Aase, 24.06.2019)

Beregningene er utført uten bebyggelse i denne planfase, for å opprettholde fleksibiliteten.

<sup>2</sup> Sweco AS, for Ås kommune: "Utforming av gatenett ÅS", 28.02.2019

### 3.2 Jernbanetrafikktall

Planområdet avgrenses i øst av Vestre Østfoldbanen Ås-Vestby. Trafikktall for denne (fra Bane NOR) er vist i tabell, fremskrevet til 2035.

Tabell 3 Jernbanetall for år 2035 benyttet i beregningene, mottatt av Bane NOR. Tall er gitt i togmeter.

Togtype BM 74/75			Togtype gods (elektrisk)			Skiltet hastighet
Dag	Kveld	Natt	Dag	Kveld	Natt	
11440	3266	2776	1272	242	658	160 km/t <sup>3</sup>

### 3.3 Veitrafikktall

Veitrafikktall er utredet av COWI AS, inkluderer trafikk som er generert fra utbygging, og er fremskrevet til år 2040. Tallene benyttet i beregningene er vist i Tabell 4. Veier som ikke er vist (inkl. motorvei nord for området) er ansett som neglisjerbare.

Tallene er vist for følgende beregningssituasjoner:

- X000 - Veitrafikk i dagens fremskrevne situasjon (uten utbygging), referanse
- X001 - Veitrafikk der hverken Brekkeveien eller Askeveien er omlagt (plankart A), uten bru
- X002 - Veitrafikk der Askeveien ikke er omlagt, men Brekkeveien er omlagt (plankart B), uten bru
- X003 - Veitrafikk der hverken Brekkeveien eller Askeveien er omlagt (plankart A), med bru foreslått av Sweco/kommunen
- X004 - Veitrafikk der hverken Brekkeveien eller Askeveien er omlagt (plankart A), med bru som foreslått av oppdragsgiver
- X005 - Veitrafikk der Brekkeveien ikke er omlagt, men der Askeveien er omlagt (variasjon av plankart A), uten bru

<sup>3</sup> Skiltet hastighet er 160 km/t, som er benyttet for persontog. For godstog er det antatt en hastighet på 80 km/t

Tabell 4 Veitrafikktall benyttet i beregningene

Vei	ÅDT <sub>2040</sub>						Andel tunge kjøretøy	Hastighet
	X000	X001	X002	X003	X004	X005		
Hogstvetveien	2300	2300	2300	5100	5100	2300	6 %	50 km/t
Brekkeveien Sør	1900	2000	2000	2700	2700	2000	6 %	50 km/t
Brekkeveien Nord	3200	5300	5300	2900	2900	5300	6 %	30 km/t
Askeveien	1300	1300	1300	1300	1300	1300	6 %	30 km/t
Tunveien	1000	1000	1000	1000	1000	1000	6 %	30 km/t
Ny bru	-	-	-	3000	3000	-	6 %	30 km/t

Det er alltid knyttet en viss usikkerhet til trafikkdataene og til andelen tunge kjøretøy. Imidlertid forutsetter det relativt store feil i trafikkmengdene for at det slår ut på de beregnede støyverdiene. For eksempel gir en fordobling/halvering av trafikkmengden en endring på +/- 3 dB på ekvivalent støynivå.

For beregning av ekvivalentnivåer for forskjellige perioder av døgnet er det nødvendig med tidsfordeling av trafikken. Det er benyttet typisk tidsfordeling for byveier iht. M-128<sup>4</sup>.

Det er tatt hensyn til veienes helningsgradient i støyberegningene.

## 4 Resultat

Det er foretatt beregninger av støynivå på uteområder og ved fasader til mulig bebyggelse. Resultatene (støynivå  $L_{den}$ ) er gjengitt i figurene i dette kapittelet og

<sup>4</sup> M-128: veilederen til Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012

i vedlegg. Maksimalt støynivå  $L_{5AF}$  er ikke vist, men kan være aktuelt å få frem i senere planfase med tanke på boliger som er nær veier og jernbane.

## 4.1 Jernbanestøy

### 4.1.1 Jernbanestøy uten tiltak

Resultatene for beregningene av  $L_{den}$  fra jernbane uten tiltak er vist i vedlegg X101.

Om lag 50% av arealet for boliger (basert på plankart A) vil få støynivå over grenseverdien på  $L_{den}$  58 dB.

### 4.1.2 Mulige tiltak

En skjerm som vist i vedlegg X102 i 3,5 meter høyde over marken vil føre til tilfredsstillende støynivå fra jernbane på nesten hele arealet. Det påpekes at man da likevel vil kunne ha overskridelser i høyere etasjer.

En rekke med høye bygninger med mindre støyfølsomme formål i første rekke mot jernbanen vil også kunne skjerme mye av støyen.

## 4.2 Veitrafikkstøy

Det er utredet følgende situasjoner for veitrafikkstøy:

- > X000 – Veitrafikk for dagens fremskrevne situasjon (uten utbygging), som referanse
- > X001 - Veitrafikk der hverken Brekkeveien eller Askeveien er omlagt (plankart A), uten bru
- > X002 - Veitrafikk der Askeveien ikke er omlagt, men Brekkeveien er omlagt (plankart B), uten bru
- > X003 - Veitrafikk der hverken Brekkeveien eller Askeveien er omlagt (plankart A), med bru foreslått av Sweco/kommunen
- > X004 - Veitrafikk der hverken Brekkeveien eller Askeveien er omlagt (plankart A), med bru som foreslått av oppdragsgiver
- > X005 - Veitrafikk der Brekkeveien ikke er omlagt, men der Askeveien er omlagt (variasjon av plankart A), uten bru

### 4.2.1 X000 - Dagens fremskrevne situasjon

Resultatene for beregningene av  $L_{den}$  fra støy i dagens fremskrevne situasjon uten bru er vist i vedlegg X000. Denne er brukt som sammensligningsreferanse for utbyggingssituasjonene.

#### 4.2.2 X001 - Veitrafikkstøy for plankart A uten bru

Resultatene for beregningene av  $L_{den}$  fra støy i utbyggings situasjon (plankart A) uten bru er vist i vedlegg X001.

Om lag 31% av arealet for boliger (basert på plankart A) vil få støynivå over grenseverdien på  $L_{den}$  55 dB.

Eksisterende bebyggelse i vest vil få noe høyere støynivå enn uten utbygging, men økningen vil være under 3dB. Eksisterende bebyggelse ved Hogstvetveien i øst vil kun i liten grad påvirkes av utbyggingen i denne situasjon.

#### 4.2.3 X002 - Veitrafikkstøy for plankart B uten bru

Resultatene for beregningene av  $L_{den}$  fra støy i utbyggings situasjon (plankart B) uten bru er vist i vedlegg X002.

Om lag 60% av arealet for boliger (basert på plankart B) vil få støynivå over grenseverdien på  $L_{den}$  55 dB.

Eksisterende bebyggelse i vest vil bli avlastet i forhold til dagens fremskrevne situasjon. Eksisterende bebyggelse ved Hogstvetveien i øst vil kun i liten grad påvirkes av utbyggingen i denne situasjon.

#### 4.2.4 X003 - Veitrafikkstøy for plankart A med bru foreslått av kommunen

Resultatene for beregningene av  $L_{den}$  fra støy i utbyggings situasjon (plankart A) med bru som foreslått av Sweco/kommunen er vist i vedlegg X003.

Om lag 55% av arealet for boliger (basert på plankart A) vil få støynivå over grenseverdien på  $L_{den}$  55 dB. Bruen har dermed kun liten støymessig betydning for arealet på bakken. Det påpekes at betydningen for høyere bygg kan være større.

Eksisterende bebyggelse i vest vil få noe høyere støynivå enn uten utbygging, men økningen vil være under 3dB. Eksisterende bebyggelse ved Hogstvetveien i øst vil med bruforbindelse få høyere støynivå enn uten utbygging. Økningen vil være over 3 dB og vil måtte utredes i detalj hvis bru planlegges.

#### 4.2.5 X004 - Veitrafikkstøy for plankart A med bru foreslått av oppdragsgiver

Resultatene for beregningene av  $L_{den}$  fra støy i utbyggings situasjon (plankart A) med bru som foreslått av utbygger er vist i vedlegg X004.

Om lag 64% av arealet for boliger (basert på plankart A) vil få støynivå over grenseverdien på  $L_{den}$  55 dB. Bruen har dermed kun liten støymessig betydning for arealet på bakken. Det påpekes at betydningen for høyere bygg kan være større.

Eksisterende bebyggelse i vest vil få noe høyere støynivå enn uten utbygging, men økningen vil være under 3dB. Eksisterende bebyggelse ved Hogstvetveien i øst vil med bruforbindelse få høyere støynivå enn uten utbygging. Økningen vil være over 3 dB og vil måtte utredes i detalj hvis bru planlegges.

#### 4.2.6 X005 - Veitrafikkstøy for variasjon av plankart A (omlagt Askeveien) uten bru

Resultatene for beregningene av  $L_{den}$  fra støy i utbyggingssituasjon (plankart A med omlagt Askeveien) uten bru er vist i vedlegg X005.

Om lag 31% av arealet for boliger (basert på modifisert plankart A) vil få støynivå over grenseverdien på  $L_{den}$  55 dB.

Eksisterende bebyggelse i vest vil få noe høyere støynivå enn uten utbygging, men økningen vil være under 3dB. Eksisterende bebyggelse ved Hogstvetveien i øst vil kun i liten grad påvirkes av utbyggingen i denne situasjon.

#### 4.2.7 Mulige tiltak

Avhengig av valgt situasjon er det en del overskridelse av grenseverdien på bakkenivå fra støy fra veitrafikk. Overskridelsen er størst i situasjon X002 (plankart B), der det – avhengig av valgt plassering av bygninger – kan være aktuelt å vurdere en skjerm løsning. For de andre beregnede situasjonene vil arealet med overskridelse av grenseverdien være lavere. Hvorvidt en område skjerm kan være et egnet tiltak henger bl.a. av planlagt bebyggelse.

Bygninger som plasseres i første rekke etter veiene vil også bidra til å skjerme støy på bakkenivå. Disse bygningene vil, alt etter plassering, være støyutsatte på fasadene mot veiene. Her blir det aktuelt å bygge gjennomgående leiligheter og plassere rom med ikke-støyfølsomme på veisiden, så godt det er mulig. Videre vil man måtte vurdere skjerming på mulige uteplasser (balkonger o.l.) som eventuelt vender mot veien.

### 4.3 Sumstøy

Deler av planområdet får støynivå over grenseverdien for både jernbane- og veitrafikk. For disse deler kan det bli aktuelt å skjerpe grenseverdien med inntil 3 dB.

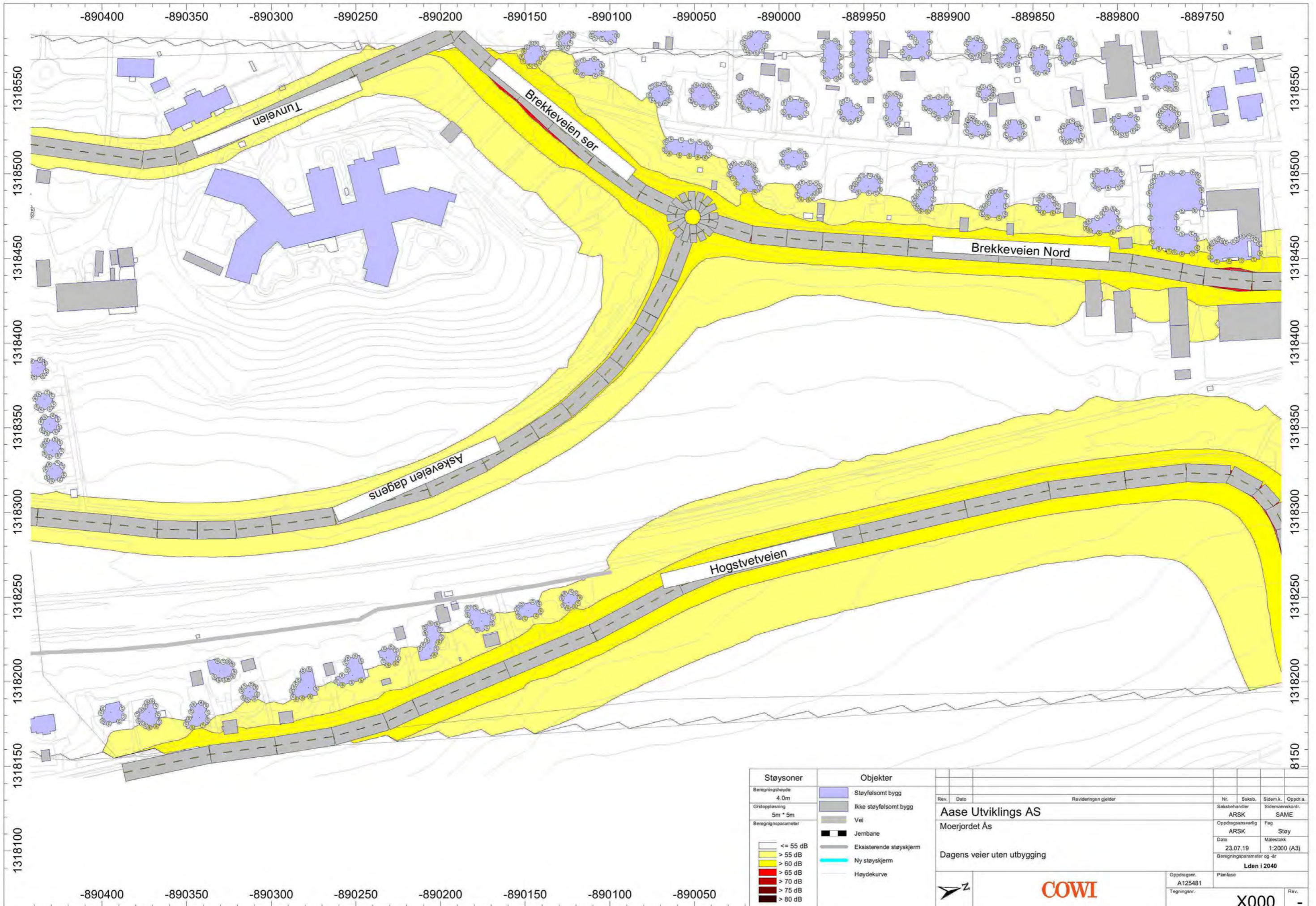
### 4.4 Krav til lydisolasjon for vinduer

Det er i denne tidlige fase ikke utført detaljert vurdering av krav til lydisolasjon mtp. å overholde krav fra NS 8175:2012. Dette vil måtte gjøres i senere planfase når romvolum og plantegninger er kjent. Basert på beregnede støynivåer vil det sannsynligvis oppstå moderate krav til lydisolasjon.



## 5 Vedlegg

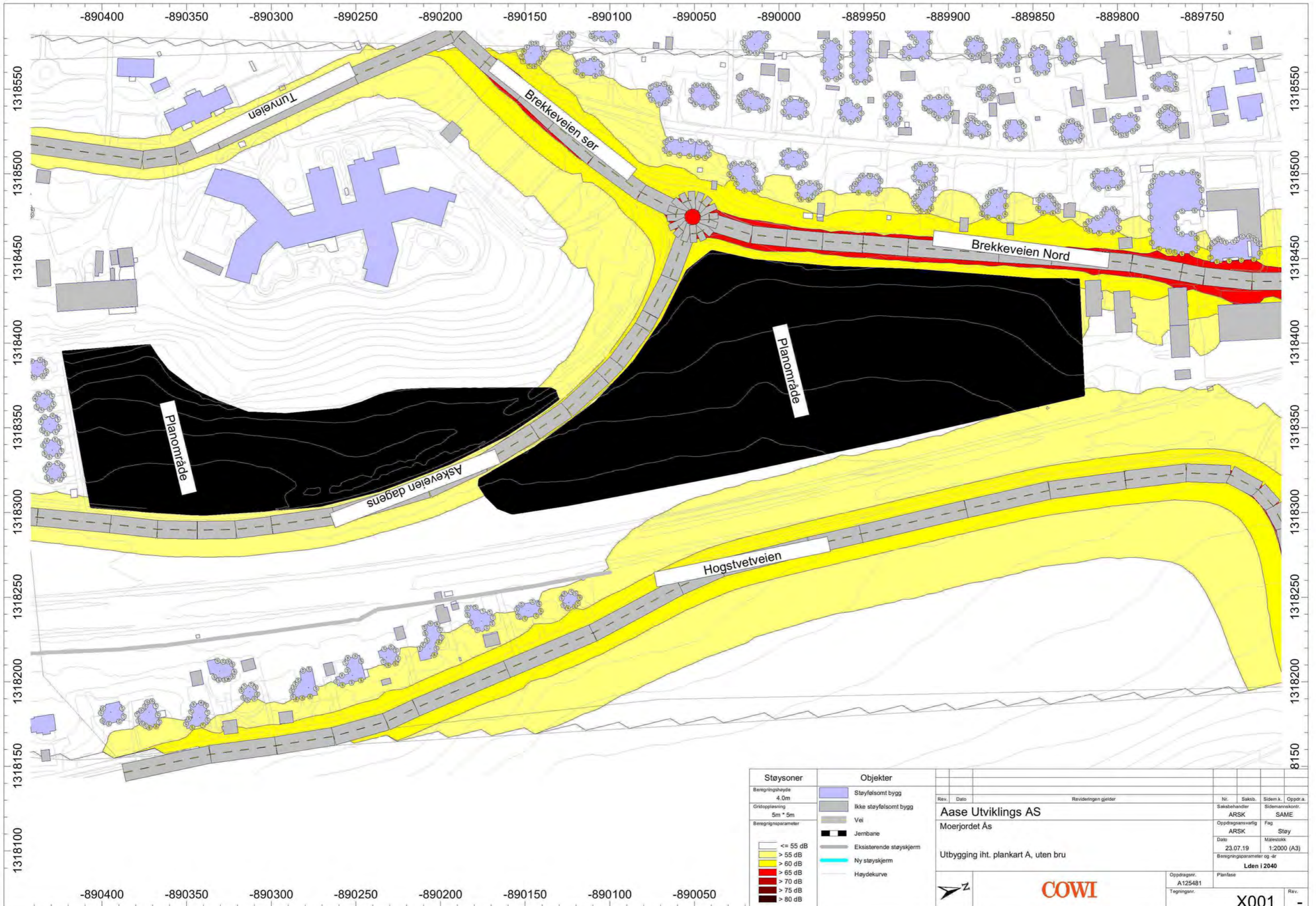
- > X000 - Støynivå  $L_{den}$  fra veitrafikk for dagens fremskrevne situasjon (uten utbygging), som referanse
- > X001 - Støynivå  $L_{den}$  fra veitrafikk der hverken Brekkeveien eller Askeveien er omlagt (plankart A), uten bru
- > X002 - Støynivå  $L_{den}$  fra veitrafikk der Askeveien ikke er omlagt, men Brekkeveien er omlagt (plankart B), uten bru
- > X003 - Støynivå  $L_{den}$  fra veitrafikk der hverken Brekkeveien eller Askeveien er omlagt (plankart A), med bru foreslått av Sweco/kommunen
- > X004 - Støynivå  $L_{den}$  fra veitrafikk der hverken Brekkeveien eller Askeveien er omlagt (plankart A), med bru som foreslått av oppdragsgiver
- > X005 - Støynivå  $L_{den}$  fra veitrafikk der Brekkeveien ikke er omlagt, men der Askeveien er omlagt (variasjon av plankart A), uten bru
- > X101 - Støynivå  $L_{den}$  fra jernbanetrafikk, uten tiltak
- > X102 - Støynivå  $L_{den}$  fra jernbanetrafikk, med tiltak i form av støyskjerm



Støysoner		Objekter	
Beregningshøyde 4,0m		Støyfølsomt bygg	
Gridoppløsning 5m * 5m		Ikke støyfølsomt bygg	
Beregningsparameter		Vei	
<= 55 dB		Jernbane	
> 55 dB		Eksisterende støyskjerm	
> 60 dB		Ny støyskjerm	
> 65 dB		Høydekurve	
> 70 dB			
> 75 dB			
> 80 dB			

Rev.	Dato	Revideringen gjelder	Nr.	Saksb.	Sidem.k.	Oppdr.a.
Aase Utviklings AS			Saksbehandler	ARSK	Sidemarknør.	SAME
Moerjordet As			Oppdragsansvarlig	ARSK	Fag	Støy
Dagens veier uten utbygging			Dato	23.07.19	Målestokk	1:2000 (A3)
			Beregningsparameter og -år			
			Lden i 2040			
			Oppdragsnr.	A125481	Planfase	
			Tegningsnr.			Rev.
			X000			-

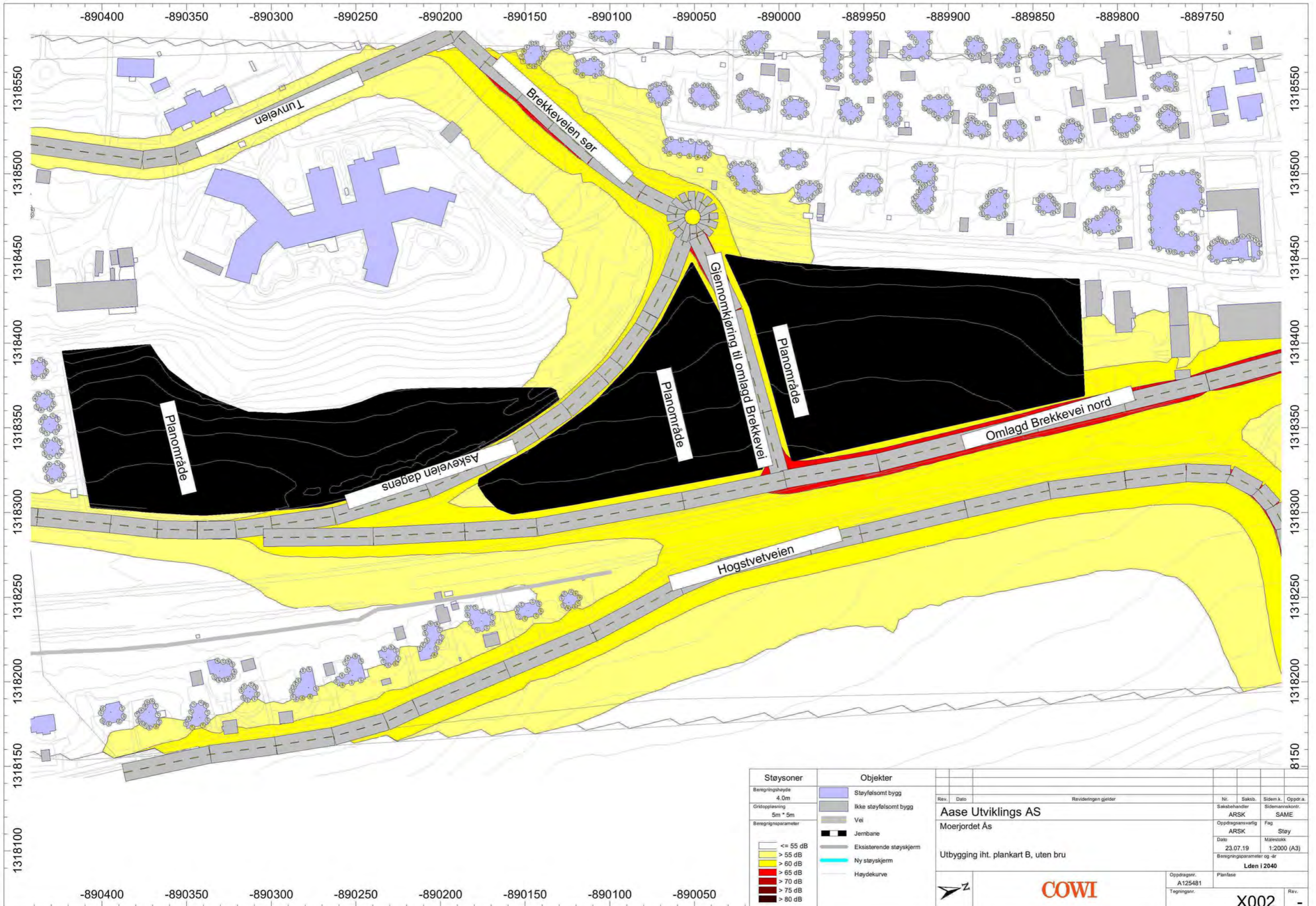




Støysoner		Objekter	
Beregningshøyde 4,0m		Støyfølsomt bygg	
Gridoppløsning 5m * 5m		Ikke støyfølsomt bygg	
Beregningsparameter		Vei	
<= 55 dB		Jernbane	
> 55 dB		Eksisterende støyskjerm	
> 60 dB		Ny støyskjerm	
> 65 dB		Høydekurve	
> 70 dB			
> 75 dB			
> 80 dB			

Rev.	Dato	Revideringen gjelder	Nr.	Saksb.	Sidem.k.	Oppdr.a.
Aase Utviklings AS			Saksbehandler	ARSK	Sidemantektor	SAME
Moerjordet As			Oppdragsansvarlig	ARSK	Fag	Støy
Utbygging iht. plankart A, uten bru			Dato	23.07.19	Målestokk	1:2000 (A3)
			Beregningsparameter og -år			
			Lden i 2040			
			Oppdragsnr.	A125481	Planfase	
			Tegningsnr.			
			X001		Rev.	-

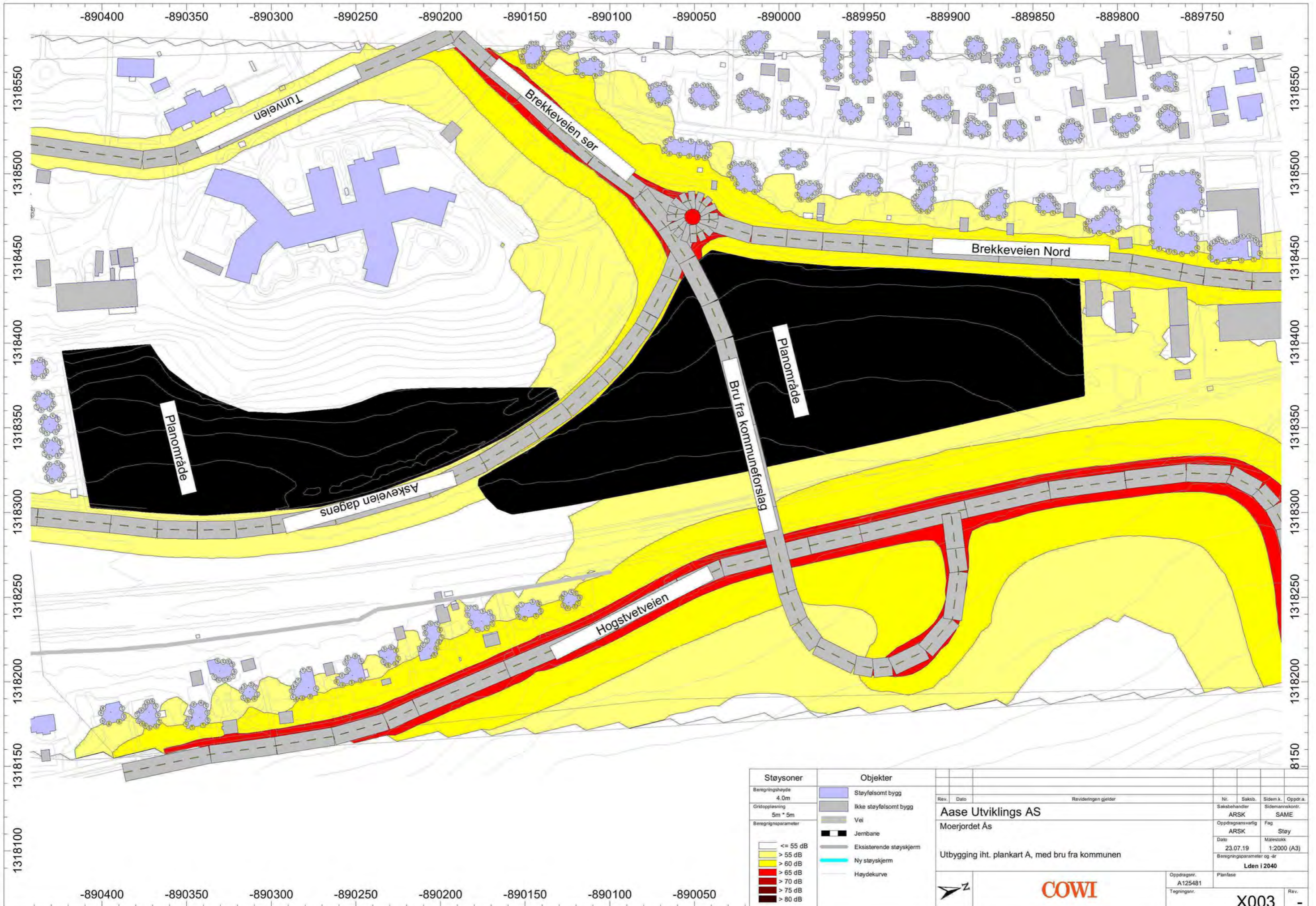




Støysoner		Objekter	
Beregningshøyde	4.0m		Støyfølsomt bygg
Gridoppløsning	5m * 5m		Ikke støyfølsomt bygg
Beregningsparameter			Vei
			Jernbane
	<= 55 dB		Eksisterende støyskjerm
	> 55 dB		Ny støyskjerm
	> 60 dB		Høydekurve
	> 65 dB		
	> 70 dB		
	> 75 dB		
	> 80 dB		

Rev.	Dato	Revideringen gjelder			
Aase Utviklings AS		Nr.	Saksb.	Sidem.k.	Oppdr.a.
Moerjordet As		ARSK	ARSK	SAME	SAME
Utbygging iht. plankart B, uten bru		Oppdragsansvarlig	ARSK	Fag	Støy
		Dato	23.07.19	Målestokk	1:2000 (A3)
		Beregningsparameter og -år			
		Lden i 2040			
		Oppdragsnr.	A125481	Planfase	
		Tegningsnr.			

X002		Rev.	-
------	--	------	---

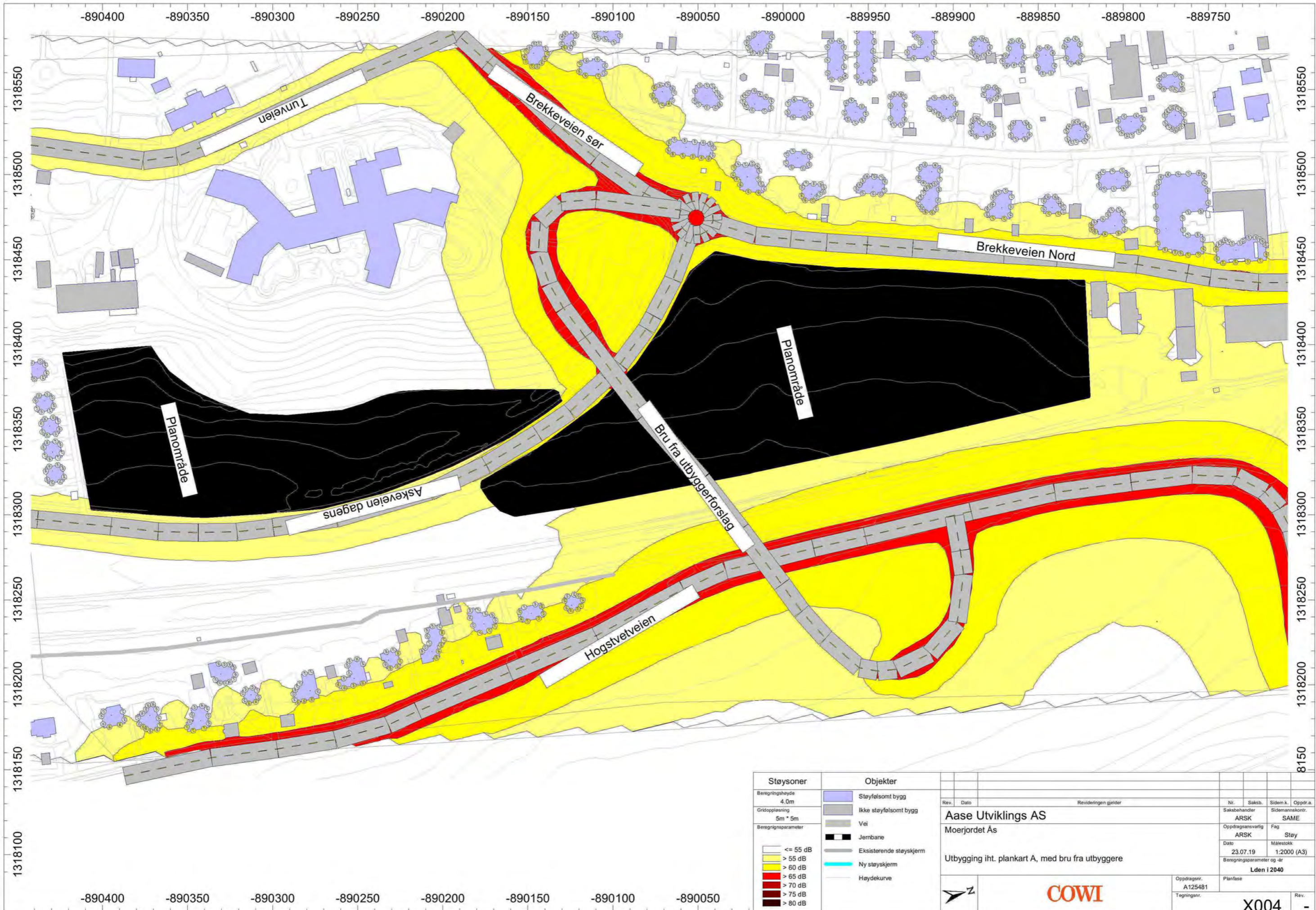


Støysoner		Objekter	
Beregningshøyde	4,0m	[Lila firkant]	Støyfølsomt bygg
Gridoppløsning	5m * 5m	[Grå firkant]	Ikke støyfølsomt bygg
Beregningsparameter		[Gul firkant]	Vei
		[Svart firkant]	Jernbane
		[Grå linje]	Eksisterende støyskjerm
		[Rød linje]	Ny støyskjerm
		[Gul linje]	Høydekurve
[Hvit firkant]	<= 55 dB		
[Gul firkant]	> 55 dB		
[Oransje firkant]	> 60 dB		
[Rød firkant]	> 65 dB		
[Mørk rød firkant]	> 70 dB		
[Dunkel rød firkant]	> 75 dB		
[Svart firkant]	> 80 dB		

Rev.	Dato	Revideringen gjelder	Nr.	Saksb.	Sidem.k.	Oppdr.a.
Aase Utviklings AS			Saksbehandler	ARSK	Sidemarkører	SAME
Moerjordet As			Oppdragsansvarlig	ARSK	Fag	Støy
Utbygging iht. plankart A, med bru fra kommunen			Dato	23.07.19	Målestokk	1:2000 (A3)
			Beregningsparameter og -år	Lden i 2040		
			Oppdragsnr.	A125481	Planfase	
			Tegningsnr.		X003	Rev.



X003

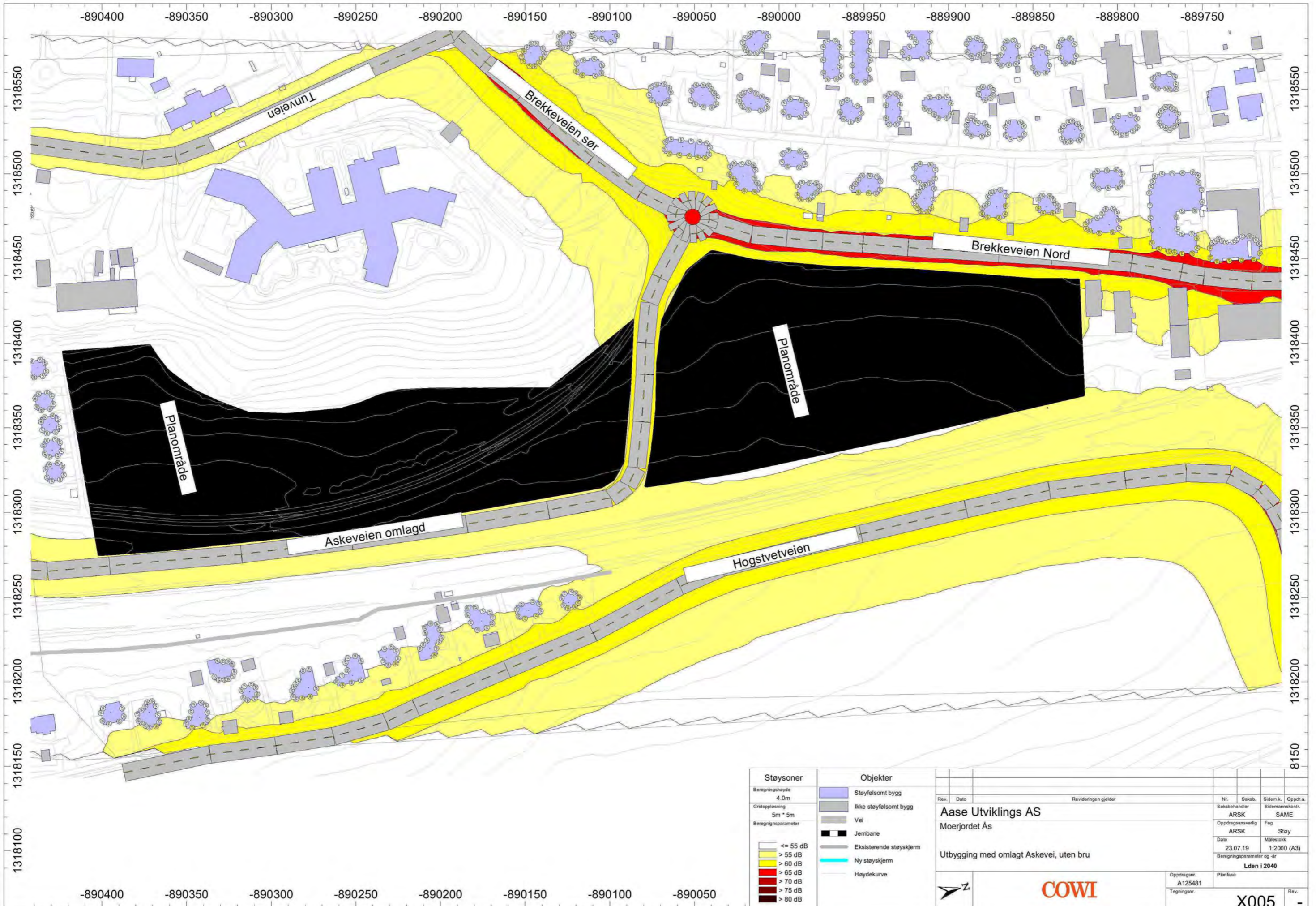


Støysoner	
Beregningshøyde	4.0m
Gridoppløsning	5m * 5m
Beregningsparameter	
	<= 55 dB
	> 55 dB
	> 60 dB
	> 65 dB
	> 70 dB
	> 75 dB
	> 80 dB

Objekter	
	Støyfølsomt bygg
	Ikke støyfølsomt bygg
	Vei
	Jernbane
	Eksisterende støyskjerm
	Ny støyskjerm
	Høydekurve

Rev.	Dato	Revideringen gjelder	Nr.	Saksb.	Sidem.k.	Oppdr.a.
Aase Utviklings AS			Saksbehandler	ARSK	Sidemarkører	SAME
Moerjordet As			Oppdragsansvarlig	ARSK	Fag	Støy
Utbygging iht. plankart A, med bru fra utbyggere			Dato	23.07.19	Målestokk	1:2000 (A3)
			Beregningsparameter og -år	Lden i 2040		
			Oppdragsnr.	A125481	Planfase	
			Tegningsnr.			
					X004	Rev. -

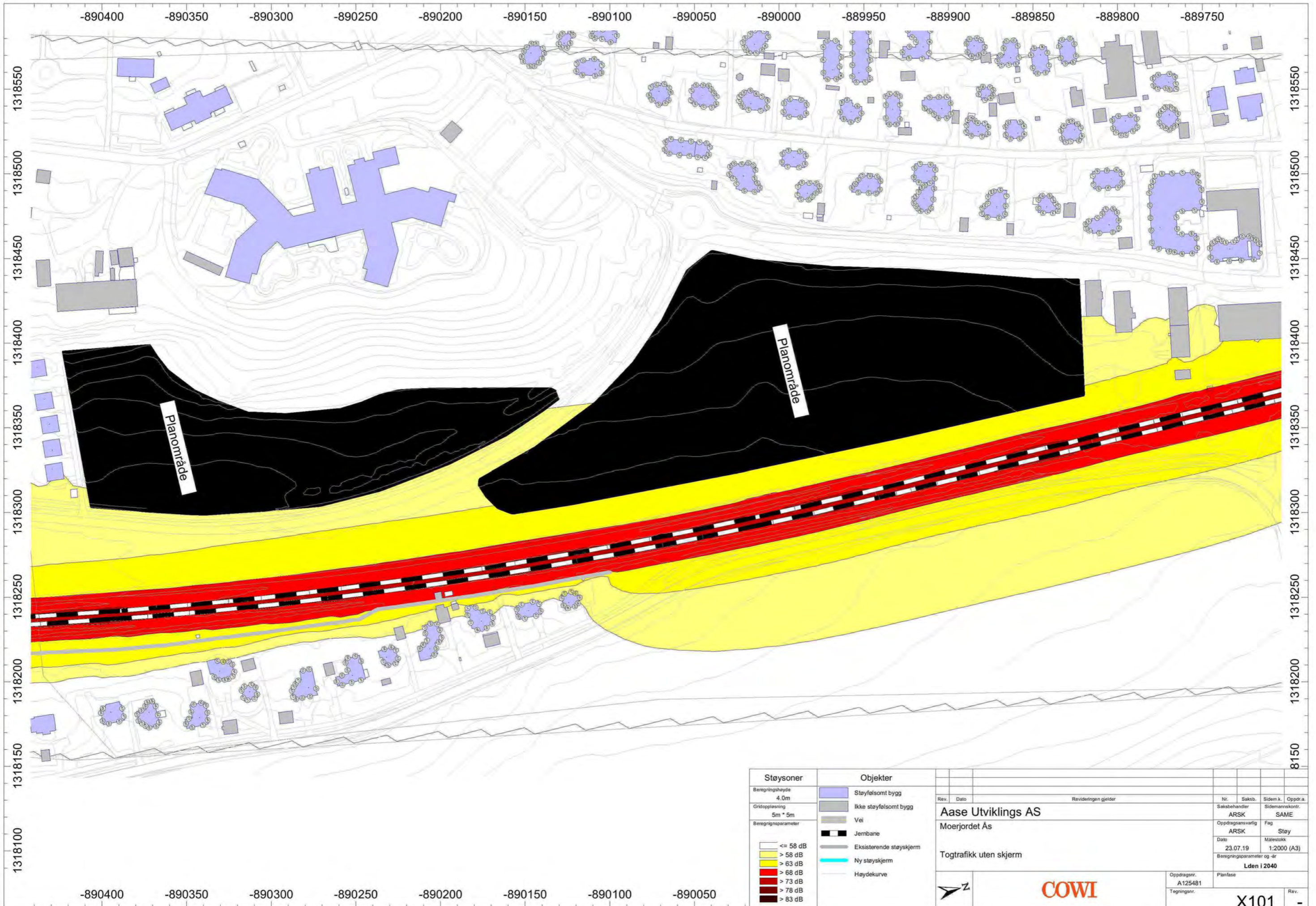




Støysoner		Objekter	
Beregningshøyde	4,0m		Støyfølsomt bygg
Gridoppløsning	5m * 5m		Ikke støyfølsomt bygg
Beregningsparameter			Vei
			Jernbane
	<= 55 dB		Eksisterende støyskjerm
	> 55 dB		Ny støyskjerm
	> 60 dB		Høydekurve
	> 65 dB		
	> 70 dB		
	> 75 dB		
	> 80 dB		

Rev.	Dato	Revideringen gjelder			
Aase Utviklings AS		Nr.	Saksb.	Sidem k.	Oppdr.a.
Moerjordet As		Saksbehandler	ARSK	Sidemantkorr.	SAME
Utbygging med omlagd Askevei, uten bru		Oppdragsansvarlig	ARSK	Fag	Støy
		Dato	23.07.19	Målestokk	1:2000 (A3)
		Beregningsparameter og -år			
		Lden i 2040			
		Oppdragsnr.	A125481	Planfase	
		Tegningsnr.	X005	Rev.	-



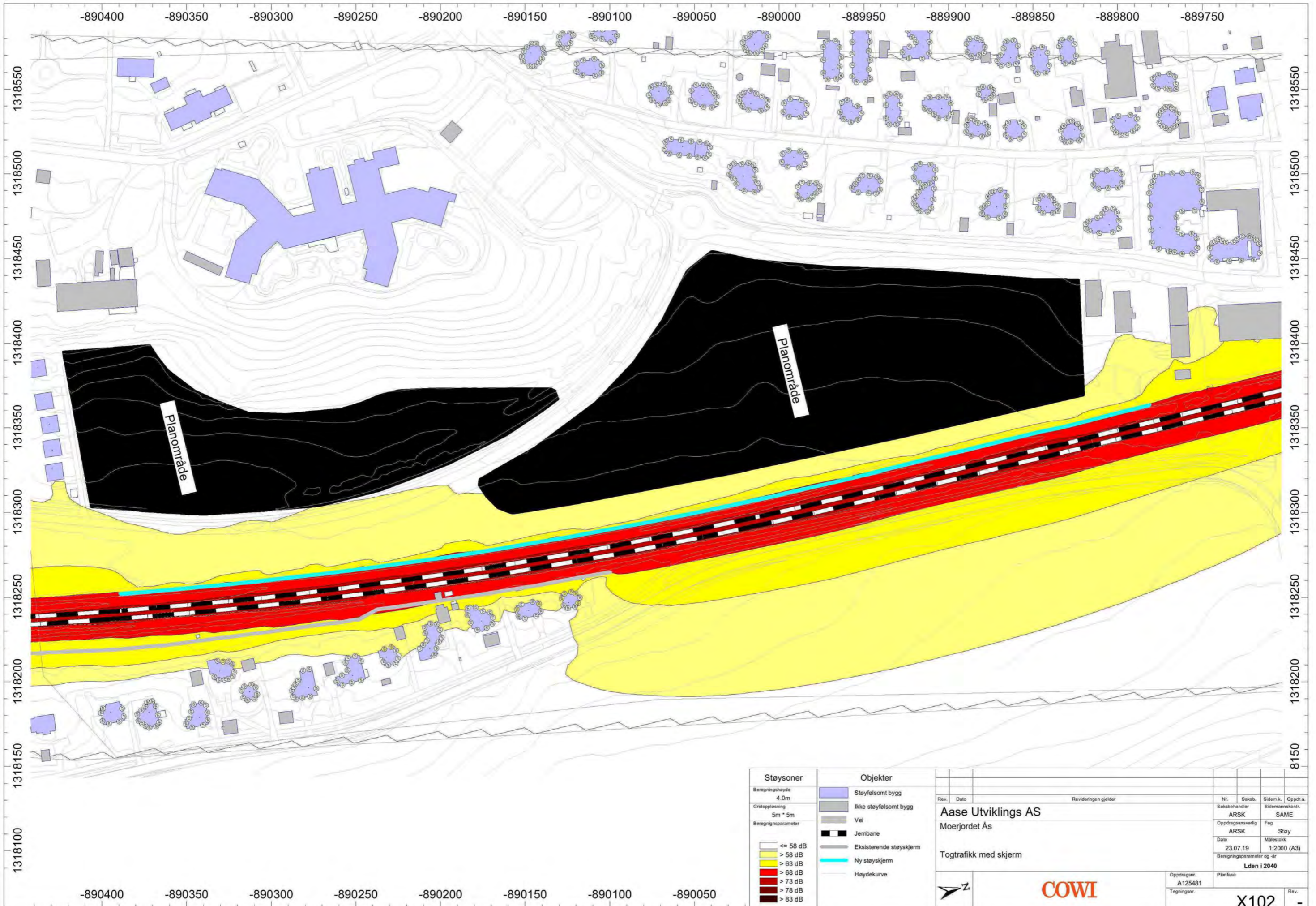


Støysoner		Objekter	
Beregningshøyde	4.0m	[Blue square]	Støyfølsomt bygg
Gridoppløsning	5m * 5m	[Grey square]	Ikke støyfølsomt bygg
Beregningsparameter		[Brown square]	Vei
	<= 58 dB	[Black and white dashed line]	Jernbane
	> 58 dB	[Grey line]	Eksisterende støyskjerm
	> 63 dB	[Cyan line]	Ny støyskjerm
	> 68 dB	[Black line]	Høydekurve
	> 73 dB		
	> 78 dB		
	> 83 dB		

Rev.	Dato	Revideringen gjelder			
Aase Utviklings AS		Nr.	Saksb.	Slidem k.	Oppdr.a.
Moerjordet As		ARSK	ARSK	SAME	
Togtrafikk uten skjerm		Oppdragsansvarlig	ARSK	Fag	Støy
		Dato	23.07.19	Målestokk	1:2000 (A3)
		Beregningsparameter og -år			
		Lden i 2040			
		Oppdragsnr.	A125481		
		Tegningsnr.	X101		







Støysoner		Objekter	
Beregningshøyde 4,0m		Støyfølsomt bygg	
Gridoppløsning 5m * 5m		Ikke støyfølsomt bygg	
Beregningsparameter		Vei	
<= 58 dB		Jernbane	
> 58 dB		Eksisterende støyskjerm	
> 63 dB		Ny støyskjerm	
> 68 dB		Høydekurve	
> 73 dB			
> 78 dB			
> 83 dB			

Rev.	Dato	Revideringen gjelder	Nr.	Saksb.	Slidk.	Oppdr.a.
Aase Utviklings AS			Saksbehandler	ARSK	Sidemerketnr.	SAME
Moerjordet As			Oppdragsansvarlig	ARSK	Fag	Støy
Togtrafikk med skjerm			Dato	23.07.19	Målestokk	1:2000 (A3)
			Beregningsparameter og -år	Lden i 2040		
			Oppdragsnr.	A125481	Planfase	
			Tegningsnr.			



# Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: R7EFSJ

Registrert dato: 15.08.2019 17:48:26

Antall vedlegg: 1

## Innledning

Uttalelsen gis

Personlig

Opplysninger om innsender

Fornavn

Rita

Etternavn

Stensrud

Adresse

Drøbakveien 192

Postnummer

1433

Poststed

ÅS

Telefon

██████████

E-post

████████████████████

## Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt høringsaken i adressert sending fra kommunen

Nei

Navn på høringsaken

Sak 14/02222 R-287 Områdereguleringsplan for Ås sentralområde

Sak 17/02319 R-320 Detaljregulering for Norderås førerhundskole

Sak 17/01367 R-323 Detaljreguleringsplan for Norbyveien drivstoffstasjon

Sak 17/01900 R-328 Områdereguleringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås

Uttalelse

Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

## Vedlagt dokumentliste

Innspill til sentrumsplanen.pdf

## Innspill til sentrumsplanen:

Håper det blir lagt betydelige ressurser i lekeområder i sentrum. Lekeplassene bør inneholde apparater som inspirerer til lek for barn i ulike alder, og som er spennende å bruke mange ganger. Det finnes fantastisk gode muligheter for dette! Men da må det satses.



<https://sove.no/referanseprosjekter/konnerud-skole/>



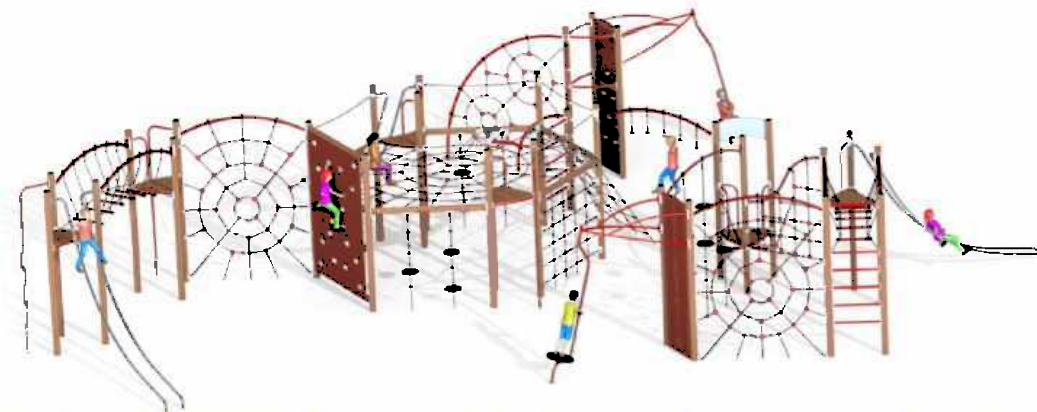
## Argumenter for å bruke betydelige ressurser på lekeområder:

- Dette er investeringer i barns fysiske og psykiske helse. Barn opplever legegleder, får fysisk aktivitet, øver seg på å mestre nye ting og kan bli kjent med andre barn.
- Lekeplasser vil trekke familier til sentrum i helgene, noe som er positivt for handelsstanden.
- Lett tilgjengelige lekeområder kan gjøre at familier som ellers ville blitt sittende inne, kommer seg ut og gjør hyggelige aktiviteter sammen.
- Gode lekeplasser kan være særlig viktig for barn fra familier med lav inntekt.
- Hvis man er nyinnflyttet eller har et lite nettverk av andre grunner, er lekeplasser et sted å være sosial og komme i kontakt med folk.
- Med flere mennesker boende på mindre plass, er det ekstra viktig med gode fellesarealer.



<https://www.tress.com/nb-no/lekeplass-og-parkutstyr/lekeplass-og-parkutstyr/romstasjonen-710590/>





<https://sove.no/produkt/lekeplass/klatreapparater-lekeplass/klatreapparat-klatreapparater-lekeplass/adventure-hardangervidda/>



<https://www.unica.no/referanser/allanegen-skole>



<https://www.lekoppark.no/produkt/art-91831/>

Rita  
Ås, 14.08.2019

P.S. Flere av leverandørene har 30 prosent avslag på klatreapparater m.m. på høsten.

# Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: 5B4Y5X

Registrert dato: 15.08.2019 17:28:29

Antall vedlegg: 1

## Innledning

Uttalelsen gis

På vegne av foretak/lag/forening

Opplysninger om foretak/lag/forening

Organisasjonsnummer

912810836

Foretak/lag/forening

Ås Grønne Studenter

Adresse

Postboks 1232

Postnummer

1432

Poststed

Ås

Telefon

██████████

E-post kontakt

████████████████████

## Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt hørings-saken i adressert sending fra kommunen

Nei

Navn på hørings-saken

Sak 14/02222 R-287 Områdereguleringsplan for Ås sentralområde

Sak 17/02319 R-320 Detaljregulering for Norderås førerhundskole

Sak 17/01367 R-323 Detaljreguleringsplan for Norbyveien drivstoffstasjon

Sak 17/01900 R-328 Områdereguleringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås

Uttalelse

Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

## Vedlagt dokumentliste

Høringsinnspill sentrumsplanen - Ås Grønne Studenter.pdf

## Høringsinnspill til Ås sentrumsplan fra Ås Grønne Studenter



FRIVILLIGHETENS HUS: Tandbergtomta inngår reguleringsplanen for Europan som går parallellt med sentrumsplanen. Vi har likevel valgt å ta med noen betraktninger om Tandbergtomta fordi den er viktige for helheten i forslaget for sentrum.

Grønne Studenter takker for muligheten til å komme med innspill til høringen om områdereguleringsplan for Ås sentralområde. Vi ønsker innledningsvis å påpeke at til tross for at enkelte av innspillene har likhetstrekk med innspill fra Ås MDG, er vårt innspill et selvstendig innspill fra en selvstendig gruppe beboere og foreningsmedlemmer. Innspillene avviker også fra innspillet til ÅS MDG på flere områder.

### Hovedelementer i høringsinnspillet:

- Mye er svært bra
- Gjøre Tandbergtomta og -villaen til et Frivillighetens Hus i Ås
- Spare midler ved å droppe rundkjøringen FV152/Brekkeveien
- Bilfri Rådhusplass

- Bygg på Ås Kulturhus
- Bevar Åsmåsan
- Krev flere ladestasjoner for elbiler
- Økt utnyttelsen i sentrum
- Anlegg gatetrær også i Raveien
- Skjerpede parkeringsbestemmelser

### **Mye er svært bra**

Grønne Studenter mener at planforslaget for Ås sentrumsområde er ambisiøst og framoverlent. Vi setter pris på de hundrevis av miljøambisjoner som foreslås i planen og spesielt i kvalitetsprogrammet. Vi ser det likevel som vår oppgave å forsøke å dytte planen i enda litt grønnere retning.

### **Gjøre Tandbergtomta til et Frivillighetens Hus i Ås**

Tandberg er en viktig skikkelse og kulturbærer for Ås. Tandbergtomta har også potensiale til å bli en åpen grønn lunge med muligheter for rekreasjon og sosialt samvær for Ås' befolkning, midt i sentrumskjernen. Vi ønsker å kompensere gårdeier, og gjøre Tandbergtomta med hagen til et Frivillighetens Hus i Ås. Slik kan Ås få et trivelig sentralt samlingspunkt med et unikt miljø. Kompensasjonen er røft estimert til å koste kommunen 20 millioner kroner.

### **Droppe rundkjøringen**

Rundkjøringen i krysset FV152/Brekkeveien er et tiltak der kostnaden er anslått til å ligge på opp mot 26 millioner kroner. Grønne Studenter anser rundkjøringen å være unødvendig, og et tiltak kun for å gjøre privatbilisme i Ås mer behagelig, noe vi mener er en feil prioritering i disse klimatider. Fellesskapets midler bør rettes mot tilrettelegging for klimavennlige alternativer som sykkel, kollektivtrafikk og gange, fremfor enklere fremkommelighet for biler. Dette bør kombineres med den foreslåtte innkjøringen til Ås kvartal (H910\_4) via Moerveien og gatetunet i (ST2). Dette vil være et rimeligere alternativ enn innkjøring fra fylkesveien. Sprengning og innkjøring fra fylkesveien kan også potensielt føre til økt støy i sentrum, da en fjerner kollen som i dag er en naturlig blokkering for bilstøy fra denne trafikkerte veien.

### **Bilfri Rådhusplass**

Grønne studenter støtter forslaget om at Rådhusplassens vestre del (ST1) holdes bilfri, og Rådhusplassens østre del (ST2) gjøres til gatetun med gjennomkjøring tillatt til eiendommene. Det er her viktig at myke trafikanter prioriteres. Det må legges opp til forkjørsrett for syklister og fotgjengere på SS23, og svært redusert fart for den kryssende biltrafikken. Vi anser dette som svært viktig for å ivareta trafikksikkerheten for de myke trafikantene. Eksempelvis kan det legges brostein på ST2 utenom gang-/sykkelvei, slik at bilistene blir nødt til å redusere farten.

### **Bygg på Ås kulturhus**

Kulturhuset bør få et påbygg i nord og/eller øst som gjør at Rådhusplassen får aktiviteter også på sørsiden. I dag fremstår kulturhuset som en grå vegg når du står på Rådhusplassen. Grønne Studenter mener at å skape attraksjonspunkter også på sørsiden av Rådhusplassen er en forutsetning før man kan snakke om å gjøre den bilfri. Ingenting er tristere enn en tom gågate. Vi ønsker folkeliv og mylder, og en livlig gågate kommer med funksjoner og aktiviteter som folk ønsker å bruke. Her er Grønne Studenter opptatt av at utviklingen av bilfri rådhusplass må komme i riktig rekkefølge.

Søndre del av rådhusplassen bør reguleres til offentlig formål, og det må utarbeides en alternativ plan for gjennomfart for sykkel som ikke er til hinder for tilbygget.

### **Bevare Åsmåsan**

Det er i dag planlagt å ta ca. 4 dekar av marka til utvidelse av området BKB1, samt vei sørvest for BKB1. Vi ønsker å begrense utbyggingen til utenfor naturtypelokaliateten. Vi ønsker heller å øke utnyttelsen av allerede utbygd tomt, innenfor eksisterende byggegrense. Det er i dag planlagt utnyttelse på 200 %. Dette kan potensielt økes til 250/300 %. Tilgang til blåmerket tursti må ivaretas.

### **Flere ladestasjoner for elbiler**

Biltrafikk og andre mobile kilder er Ås kommunes største utslippsområde. Vi mener at minst 75% av alle p-plasser i tilknytning til nybygg, inkludert næringsbygg, skal ha kontaktpunkt for lading av elbiler. Ved p-plasser i tilknytning til næringsbygg må det opparbeides tilstrekkelig antall hurtigladdere for å møte fremtidig behov ved en bilpark i endring. Det vises forøvrig til Fredrikstad kommunes strategi og tiltak for etableringa av ladeinfrastruktur<sup>1</sup>, der det er foreslått en rekke gode tiltak tilknyttet lading. Ås kommune bør hente inspirasjon herfra.

### **Økt utnyttelse i sentrum**

Planen bør åpne for høyere utnyttelse enn dagens planforslag, for å bygge opp under klimasatsingen, stanse tap av matjord og natur, bidra til økt folkeliv, redusert energibruk, et mer sosialt boligmarked og bedret kommuneøkonomi.

Økt fortetting nær kollektivknutepunkt reduserer behovet for bilbruk, støtter opp om bruk av sykkel, kollektiv og gange. Vi ønsker omlag 100 prosentpoeng høyere utnyttelse i sentrumskjernen (1-2 etasjer høyere) enn dagens planforslag. Grønne Studenter mener dette gir større rom for å realisere kvalitetsprogrammet og sikre *fortetting med kvalitet*.

Hvert kvartal må likevel vurderes for seg, og det må sikres nedtrapping mot tilgrensende boligområder med makshøyder på fire etasjer mot eksisterende småhusbebyggelse. Økt utnyttelsesgrad skal ikke gå på bekostning av kvalitet.

### **Gatetrær i Raveien**

---

<sup>1</sup><https://www.fredrikstad.kommune.no/globalassets/dokumenter/planer/naering-miljo-landbruk/strategi-for-ladeinfrastruktur-web.pdf>



Gatetrær er avsatt i Moerveien, Dette bør også gjøres i Raveien. Aksen Raveien/Moerveien binder ikke bare Østre Kaja med sentrum og sydover, men er også et gjennomtråkk for turgåere mellom sentrum og Åsmåsan. Vi mener at et grønt belte bør lede Ås' innbyggere ut i marka på tur.

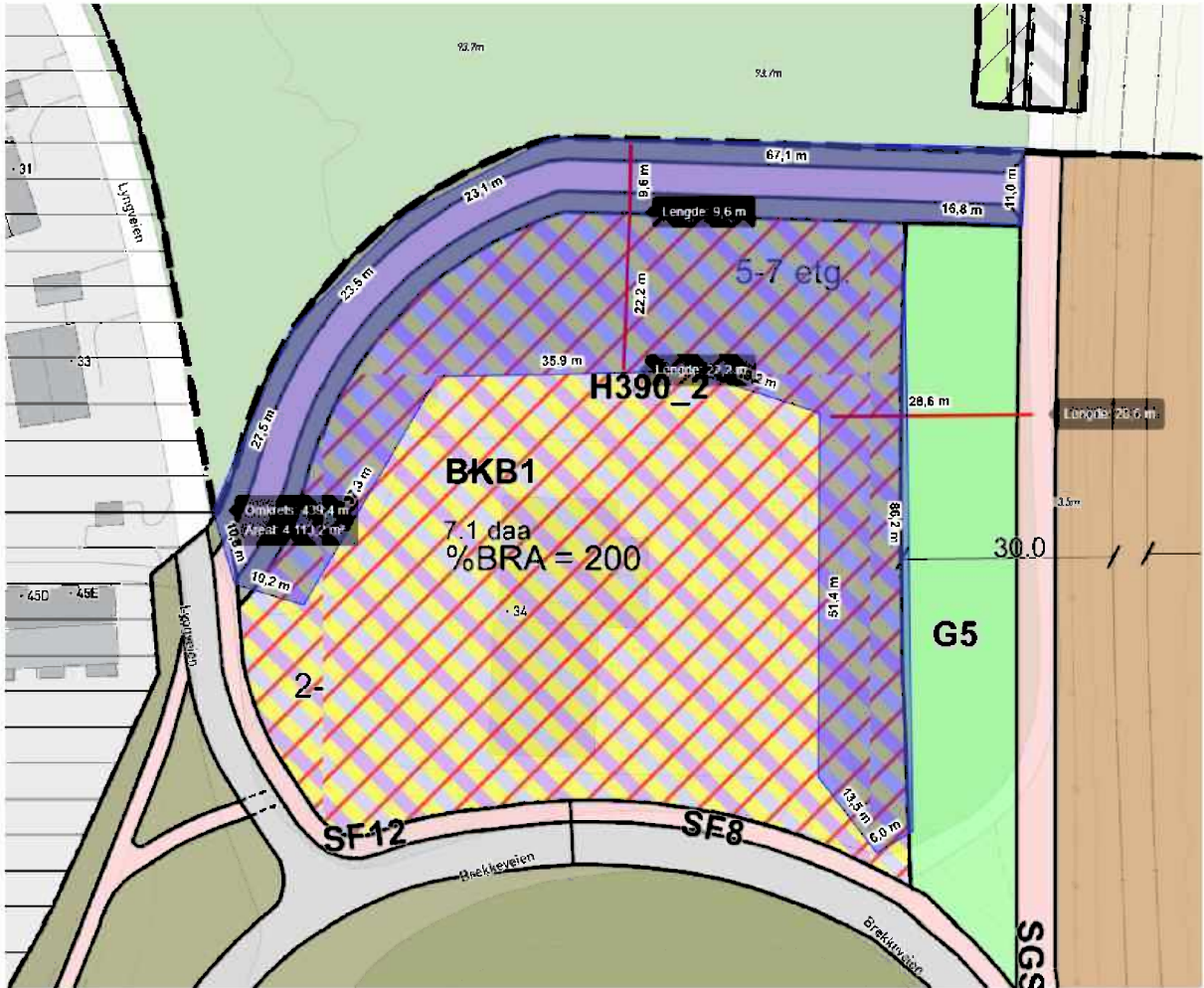
### **Parkeringsbestemmelser**

Antall biloppstillingsplasser for nye leiligheter i sentrum må kreves lagt til p-hus eller parkeringskjeller under bakkenivå. Parkeringskjeller på bakkenivå skal ikke tillates. Det bør innenfor delområdet sentrum holdes under 0,2 parkeringsplasser per leilighet, og i resten av sentrum under 0,5 parkeringsplasser per leilighet. Dette fordi bilbehovet i større grad kan løses ved bildelingsordninger.

Vi ser fram til å følge opp planarbeidet, og ønsker alle aktører som er med på laget for å skjerpe miljøambisjonene i sentrumsplanen lykke til!

Ås Grønne Studenter

**BKB1 - tomta**



# Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: 7EWMGD

Registrert dato: 15.08.2019 18:34:44

## Innledning

Uttalelsen gis

Personlig

Opplysninger om innsender

Fornavn

Sverre Strand

Etternavn

Teigen

Adresse

Løkkeveien 3 B

Postnummer

1434

Poststed

Ås

Telefon

E-post

## Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt hørings-saken i adressert sending fra kommunen

Nei

Navn på hørings-saken

- Sak 14/02222 R-287 Områderegeringsplan for Ås sentralområde
- Sak 17/02319 R-320 Detaljregulering for Norderås førerhundskole
- Sak 17/01367 R-323 Detaljregulering for Norbyveien drivstoffstasjon
- Sak 17/01900 R-328 Områderegeringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås

Uttalelse

- Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under
- Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

Uttalelse til saken

Gamleveien, spesielt søndre del, bør inngå i områderegeringsplanen for Ås sentralområde. Eplehagefortetting har preget området gjennom mange tiår, og mange av de opprinnelige kvalitetene for området er derfor borte. Dette tar ikke kulturhistorisk stedsanalyse hensyn til.

# Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: U72246

Registrert dato: 15.08.2019 18:33:07

## Innledning

Uttalelsen gis

Personlig

Opplysninger om innsender

Fornavn

Tone

Etternavn

Grindal

Adresse

Langbakken 4

Postnummer

1434

Poststed

ÅS

Telefon

E-post

## Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt hørings-saken i adressert sending fra kommunen

Ja

Navn på hørings-saken

- Sak 14/02222 R-287 Områdereguleringsplan for Ås sentralområde
- Sak 17/02319 R-320 Detaljregulering for Norderås førerhundskole
- Sak 17/01367 R-323 Detaljreguleringsplan for Norbyveien drivstoffstasjon
- Sak 17/01900 R-328 Områdereguleringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås

Dato på kommunens høringsbrev

Uttalelse

- Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under
- Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

Uttalelse til saken

Jeg bor i Langbakken 4, gnr. 61, bnr. 33. Jeg skrev en uttalelse tidligere og ønsker å kommentere noen flere forhold som jeg ikke fikk med da. Det gjelder vei, gang- og sykkelvei langs vår tomt. Slik forslaget ligger nå, vil dette ta uforholdsmessig mye av vår tomt. Det blir svært trangt mellom fortauet og inngangspartiet til huset. Eiendommen er foreslått bevaringverdilig, ikke bare med tanke på huset, men også vegetasjonen rundt. Ved å legge fortauet så langt inn på vår tomt, vil dette etter mitt syn, forringe verneverdien både på vegetasjonen og på huset. Det virker merkelig på meg å først forslå en eiendom som verneverdig og etterpå foreslå andre tiltak som reduserer verneverdien.

Slik forslaget ligger, vil det ikke være mulig for oss å beholde dagens utkjøring fordi det blir for trangt mellom fortauet og huset. Å flytte utkjøring lenger sør på tomten, vil skape en utkjøring med større trafikkrisiko, siden den blir både

brattere og kortere, siden det er en stigning på Langbakken fra nord til sør langs vår tomt. Jeg er også redd for at dette vil gi en dårligere sikt. Dagens carport må slik forslaget foreligger, rives. Utkjøringen har tidligere ligget helt sør på tomta, men ble av de grunnene som jeg har nevnt, flyttet dit den er i dag av foreldrene mine. Et annen fordel med dagens utkjøring er at den ligger samlet med utkjøringen til Langbakken 6. Selv om det står et tre og et postkassestativ i mellom, oppfattes dette som en utkjøring.

Vi vil at det blir sett på en mulighet til å redusere den totale bredden på vei og gang- og sykkelvei fordi vårt hus, f.eks ved å fjerne rabatten akkurat her og evt redusere bredden på fortauet langs med vår tomt. Jeg er inneforstått med at noe av tomta må gå til fortau, men dersom dagens forslag reduseres, kan vi beholde dagens utkjøring og plante en tilsvarende hekk med trær slik det er i dag, noe nærmere huset. Å ha muligheten til det er viktig for å beholde særegenheten og det verneverdige ved vegetasjonen, uterommet og huset.

Mvh

Tone Grindal

# Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: QIAEIG

Registrert dato: 15.08.2019 21:55:27

Antall vedlegg: 1

## Innledning

Uttalelsen gis

Personlig

Opplysninger om innsender

Fornavn

Vincent

Etternavn

Eijsink

Adresse

Ekornveien 44

Postnummer

1430

Poststed

ÅS

Telefon

██████████

E-post

████████████████████

## Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt høringsaken i adressert sending fra kommunen

Ja

Navn på høringsaken

- Sak 14/02222 R-287 Områdereguleringsplan for Ås sentralområde
- Sak 17/02319 R-320 Detaljregulering for Norderås førerhundskole
- Sak 17/01367 R-323 Detaljreguleringsplan for Norbyveien drivstoffstasjon
- Sak 17/01900 R-328 Områdereguleringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås

Dato på kommunens høringsbrev

Uttalelse

- Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under
- Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

## Vedlagt dokumentliste

Sentrumsplanen\_Innspill\_Ekornveien44\_Aug2019\_Endelig.pdf

## **Merknader til Sentrumsplanen.**

August 2019

### **Innledning**

Vi bor i E Kornveien 44 og vil herved gi noen kommentarer på Sentrumsplanen.

1. Maxbotomtten (Brekkeveien 19) burde ha vært inkludert i Sentrumsplanen.
2. De samme prinsippene som brukes i Sentrumsplanen bør også brukes for Maxbotomtten, dvs at man (1) bygger lavere desto lengere man kommer utenfor sentrum (innenfra-og-ut prinsippet er svært vanlig å bruke i byplanlegging) og (2) at det skal være en glidende (harmonerende) overgang til eksisterende bebyggelse. De foreliggende planene for Maxbotomtten bryter sterkt med dette. De forliggende planer fører faktisk til det helt omvendte: de plasserer meget høye bygninger, på et av de høyeste punktene i Ås sentrum, ekstremt tett inntil eksisterende småhusbebyggelse.
3. Ihht uttalelser fra kommunen ifm Sentrumsplanen er det ønskelig med «strengere vern» for bygningene fra E Kornveien 46, 49 og nordover mot Ås sentrum. Dette er angitt i perspektivet over Ås sentralområde, med rødt. De foreliggende planene for Maxbotomtten er ikke forenelige med denne føringen, og bryter dermed med Sentrumsplanen.
4. Sentrumsplanen må utformes slik at grønne friarealer bevares og at vi beholder noen grønne korridorer hvor innbyggere kan ferdes. Dette ser også kommunen ut til å være opptatt av, men planene for Maxbotomtten bryter med dette. På tegninger ser grøntarealene vest og nord for Maxbotomtten ut til å være bevart, men i praksis vil kvaliteten på disse områdes forringes dramatisk. Mot vest blir det garantert ingen ting igjen, og mot nord settes den lille skogflekken i skyggen for høye blokker. Igjen viser dette at man ikke tenker helhetlig her og at man, av en eller annen grunn, lar utbyggerne herje fritt på Maxbotomtten på en måte som bryter med kommunens utarbeidede Sentrumsplan.
5. Vi mener at Sentrumsplanen ikke i tilstrekkelig grad løser trafikk- og parkeringssituasjonen. Vi ser at dette er svært vanskelig og mener at trafikksituasjonen er såpass problematisk at man bør tenke seg nøye om når det gjelder antallet nye boenheter som Ås sentrum skal absorbere. Også her burde Maxbotomtten i større grad ha vært tatt med i betraktningene.
6. Bak Sentrumsplanen ligger det en overordnet tanke om hvordan Ås sentrum kommer til å se ut om en del år. Det er flere fine elementer der, selv om vi gjerne hadde sett færre blokker og en mindre sterk tro på at folk blir lykkeligere desto mer betong de har rundt seg. Det blir imidlertid ganske absurd å designe et sentrum og så gi private utbyggere lov til å bygge ragende tårn på Maxbotomtten. Vi etterlyser en helhetlig plan som tar tilstrekkelig hensyn til eksisterende beboere av Ås kommune.

15. august 2019

Vincent Eijsink & May Bente Brurberg  
E Kornveien 44  
Ås

# Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: DGRHNQ

Registrert dato: 15.08.2019 21:16:14

Antall vedlegg: 1

## Innledning

Uttalelsen gis

Personlig

Opplysninger om innsender

Fornavn

Kjell Magne

Etternavn

Ramsli

Adresse

Sagaveien 45

Postnummer

1430

Poststed

ÅS

Telefon

E-post

## Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt hørings-saken i adressert sending fra kommunen

Ja

Navn på hørings-saken

- Sak 14/02222 R-287 Områdereguleringsplan for Ås sentralområde
- Sak 17/02319 R-320 Detaljregulering for Norderås førerhundskole
- Sak 17/01367 R-323 Detaljreguleringsplan for Norbyveien drivstoffstasjon
- Sak 17/01900 R-328 Områdereguleringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås

Dato på kommunens høringsbrev

Uttalelse

- Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under
- Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

Uttalelse til saken

Vi har tidligere gitt tilbakemelding på detaljreguleringsplanen for Brekkeveien 19 m.m, R310. Slik vi ser det omfattes også dette området av områdereguleringsplanen som nå er lagt ut til høring.

I nevnte detaljreguleringsplan (R310) brytes prinsippene i nå fremlagte områdereguleringsplan på flere områder, spesielt prinsippet om tilpasning til nabobebyggelse. Brekkeveien 19 ligger på et høydedrag hvor fremlagte byggehøyder og byggegrensener på ingen måte er tilpasset bebyggelsen i vest og nordøst.



Siden Brekkeveien 19 omfattes av områderegeringsplanen viser vi til vår uttalelse knyttet til denne mht detaljer.

## Vedlagt dokumentliste

Innsigelser til reguleringsplan Brekkeveien 17 - 19.pdf

Ås kommune  
Plan- og utviklingsavdelingen  
Postboks 195  
1431 ÅS

Ås 25/4-2019

## **Innsigelser til detaljreguleringsplan for Brekkeveien19 m.m, R310**

Basert på tilgjengeliggjort planforslag samt avklaringer i møte med Ellen Grepperud og Magnus Ohren 12/4-19 vil vi komme med følgende innsigelser/bemerkninger til detaljreguleringsplanen.

Generelt er planforslaget på flere områder av så dårlig kvalitet at det er vanskelig for oss som nabo å danne oss et riktig bilde av hvilke konsekvenser reguleringsplanen vil ha, både for vår eiendom men også generelt for området.

Vedtaket i HTM 1/11-18 knyttet til illustrasjoner av fjern- og nærvirking er ikke oppfylt, og således skulle ikke planforslaget vært sendt ut til offentlig ettersyn. For nabotomtene i nordøst foreligger det ingen illustrasjoner som viser et tilstrekkelig godt bilde av hvordan disse tomtene blir påvirket.

Konkret har vi innsigelser til følgende deler av planforslaget:

1. Plassering av blokk nordøst i planområdet – Denne må tas ut av planforslaget som skissert i rådmannens saksfremlegg til HTM
2. Plassering av avkjørsel nordøst i planområdet – Avkjørsel må plasseres lenger inne på området slik at ulempen som følge av trafikk og støy i større grad påføres boligene i planområdet og ikke naboene.
3. Manglende tilpasning til friområdet – Høydene som det legges opp til tar ikke hensyn til at de store trærne vil bli fjernet.

### **Blokk nordøst**

Fremlagt reguleringsplan vil åpne for etablering av en blokk med høyde kote 122,0, noe som gir mulighet til å oppføre en blokk på 16 meter, tilsvarende 5 etasjer. Det åpnes også for å øke høyden med 0,3 meter pr etasje ved oppføring av bygg i massivtre, noe som øker totalhøyden til kote 123,5. Videre er byggegrensen satt 10 meter fra vår tomtegrense og påstanden under «Estetikk og fjernvirking» (planforslaget kap 3.1) om at «Bebyggelsens høyder er tilpasset omgivelsene ...» er direkte feil.

De illustrasjoner som er lagt ved planen er dårlige og tidvis misvisende. Det foreligger ingen illustrasjon som gir et godt bilde på hvordan vi, eller andre naboer, blir påvirket. Påvirkning på vår tomt mht sol/skygge er heller ikke riktig slik det foreligger da disse ikke er laget ut fra «worst case scenarie», dvs at en utbygger utnytter reguleringsbestemmelsene mht. høyder og byggegrenser maksimalt.

Gjeldende planforslag mht. høyder og byggegrenser av den nordøstlige delen av planområdet vil påføre oss en vesentlig ulempe og tar på ingen måte hensyn til omgivelsene. Vi forventer at reguleringsplanen for dette området blir gjort vesentlig om, og at planen deretter sendes ut til offentlig ettersyn på nytt.

Bildet viser utsyn mot planområdet sett fra vår tomt mot Brekkeveien 17. Inntegnet stolpe (høyde = 1,5 meter) viser hjørnet på planlagt byggegrense. Mønehøyde på eksisterende bolig i Brekkeveien 17 er av kommunen oppgitt til kote 117,4. Dette er 6 meter lavere enn det som er angitt i planforslaget, gitt at man legger bygging i massivtre til grunn.



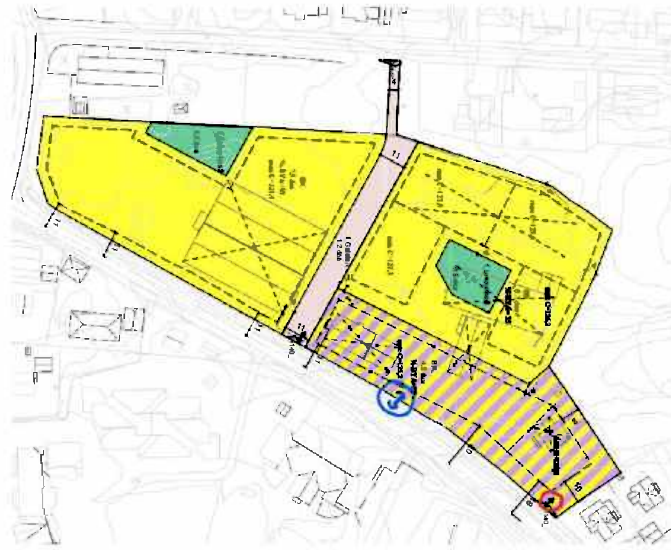
### **Trafikk/Parkering**

Det er inntegnet en løsning med innkjøring til parkeringskjeller nordøst, hvor det også skal etableres en miljøstasjon (ref 3.10 og 3.11 i planbeskrivelse av 4/3-19).

Det bør være et hovedprinsipp for all utbygging i etablerte boområde at naboene sine interesser blir ivaretatt så langt mulig gitt at det ikke gjør at prosjektet ikke kan realiseres. Skisserte løsning for trafikkavvikling/ parkering m.m. vil påføre oss en uakseptabel ulempe.

I planforslaget opplyses det om at parkeringsanlegget skal dekke 75 % av parkeringsbehovet for området. I rådmannens saksutredning datert 22/10-18 forventes det nærmere 1200 ÅDT i området. Dette gir da trafikk nærmere 900 ÅDT knyttet til parkeringsanlegget. Vi finner det urimelig at utbygger kan påføre naboeiendommer de ulemper denne løsningen representerer. Utbygger må legge frem en løsning for adkomst til parkering samt plassering av miljøstasjon inne på området og ikke i grensen mot naboeiendommene. En slik løsning vil medføre at ulempen i større grad vil overføres til potensielle kjøpere av en boenhet som dermed selv kan foreta et valg.

Det er fullt mulig å få til en løsning med nedkjøring til parkeringskjeller, enten i kombinasjon med den andre avkjørselen som er tegnet inn eller mellom bygninger lenger sørvest i planområdet (angitt med blå pil i bildet under).



Planlagte avkjørsel har også trafiksikkerhetsmessige utfordringer. Eksisterende beplantning mellom planområdet og Brekkeveien 15 gir begrensninger i fri sikt mot nordøst, både på vei og gangvei. Bildene under er tatt i området for planlagt adkomst til parkeringskjeller.



### Tilpasning til friområdet

Gjennom Ås vel har vi fått informasjon om at kommunen (Kommunalteknisk) jobber med en plan om å felle alle de store trærne i området, for deretter etablere et parklignende skogsområde. Dette betyr i så fall at flere skisser over nær- og fjernpåvirkning ikke er riktige. I planforslaget er det lagt opp til en blokk med høyde kote 126,3. Med tillegg ved bruk av massivtre er vi på rundt kote 128. Dette er mellom 18 og 20 meter over eksisterende terreng, noe som vil være langt over vegetasjonen i friområdet.

## Oppsummering

Reguleringsplan som er lagt ut til høring vil påføre oss vesentlige ulemper. Vi konstaterer at eksisterende bebyggelse nordøst for planområdet på ingen måte er hensyntatt i reguleringsplanen. Det kan virke som om man, når planområdet ble utvidet til også å omfatte Brekkeveien 17A og 17B, har lagt minimalt med arbeid i å gjøre om forslaget og kun plassert en ekstra blokk med tilhørende løsninger for adkomst og avfallshåndtering.

Også i rådmannens innstilling ble flere av våre innsigelser tatt opp, sågar er det her anbefalt at blokkbebyggelsen nordøst i planområdet utgår fra forslaget.

Arbeidet med områdereguleringsplanen for sentrum bør også hensyntas i reguleringsplanen for dette området. Hvis ikke risikerer man at et område, som faktisk er en del av sentrumsområdet, utgjør en egen enhet/satellitt som vil ha uheldige påvirkning for utviklingen og tilpassing av sentrumsområdet som helhet. Foreløpig informasjon fra folkemøtene tilsier at det ikke skal gjøres vesentlige endringer mht områdene rundt Brekkeveien 17/19. Vi anser derfor at reguleringsplanen, den delen som er satt av til blokkbebyggelse, er dårlig tilpasset tilstøtende områder.

Vi mener at så sant det er mulig må nye utbyggingsprosjektet tilpasses eksisterende bebyggelse og innbyggernes sine interesse må ivaretas. Dette mener vi ikke er tilfelle her. Vi forventer at kommunen og politikerne ivaretar innbyggernes interesser og således bidrar til at forslaget som er fremlagt blir endret vesentlig på flere punkter.

Bodil Uv Ramsli/Kjell Magne Ramsli

Sagaveien 45 (54/357)

Kopi til Ås vel

# Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: K7FFIS

Registrert dato: 15.08.2019 22:17:16

Antall vedlegg: 1

## Innledning

Uttalelsen gis

Personlig

Opplysninger om innsender

Fornavn

Solveig

Etternavn

Lindgren

Adresse

Gamleveien 13

Postnummer

1434

Poststed

ÅS

Telefon

██████████

E-post

██████████████████

## Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt høringsaken i adressert sending fra kommunen

Ja

Navn på høringsaken

- Sak 14/02222 R-287 Områderegeringsplan for Ås sentralområde
- Sak 17/02319 R-320 Detaljregulering for Norderås førerhundskole
- Sak 17/01367 R-323 Detaljreguleringsplan for Norbyveien drivstoffstasjon
- Sak 17/01900 R-328 Områderegeringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås

Dato på kommunens høringsbrev

30.05.2019

Uttalelse

- Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under
- Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

## Vedlagt dokumentliste

Innspill reguleringsplan Ås .docx

# Innspill vedrørende utbyggingsplan for Ås kommune

Fra Hans-Jacob Skarpeid og Solveig Lindgren, Gamleveien

## Generelt

Vi støtter de forslagene som i størst mulig grad vil ta vare på særpreget ved Ås som et sted å vokse opp, et sted å bo og jobbe. Det må innebære at det bl.a. tas vare på et inntrykk av en lav bebyggelse som gir gode rom, lyse og vennlige boligområder.

En sterk fortetning av blokker i sentrum vil også kunne redusere mangfoldet i befolkningssammensetningen ved at barnefamilier, ungdom og unge voksne fortrenses også i vårt nærområde, nærmere bestemt B8 og B19-21 samt grøntområde merket GF. I planutkastet er det tegnet inn blokker på 3-4 etasjer i områdene. Vi ber om at reguleringsplanen tar inn en bestemmelse om maksimalt 2 etasjer for bebyggelsen i dette området og med følgende begrunnelse: Uten bestemmelse om maksimal byggehøyde og med illustrasjoner som viser bygg på inntil 4 etasjer er det nærliggende å anta at utbyggere vil ta 4 etasjer som uttrykk for akseptert høyde, og sannsynlig at det til og med vil komme dispensasjonssøknader for enda høyere bygg. For å ivareta planforslagets krav om at ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende småhusbebyggelse i området, bør det tas inn en bestemmelse om maksimal etasjehøyde.

For utbyggingen generelt bør en ta hensyn til siktlinjer, slik at inntrykket av en lav og vennlig bebyggelse fortsatt blir ivaretatt.

## Grøntområde/lekeplasser (GF)

For barna i området er det **svært viktig å slippe å krysse den svært trafikkerte RV 152, samt Langbakken og Sentralveien gjennom Ås for å komme til grøntareal.**

Vi etterlyser derfor en forpliktelse i områdeplanen om å verne området GF som friluftts/lekeområde. Denne løkka er i dag et aktivt og lekeområde for barn og er faktisk det eneste tilgjengelige grøntarealet i dette området. I de siste åra har tilgang til åpne og grønne plasser blitt redusert. Idrettsbanene på Ås stadion har blitt nedbygd med innendørshall, modulskole og kunstgressbane, som alle har begrenset tilgjengelighet.

Det bør være viktig at også lekeplasser tegnes inn med nødvendig lys og rom. I planområdet forekommer grøntarealer både som lekearealer/park og som grøntsoner langs veier og gangveier. Vi ber om at planen spesifiserer /kvantifiserer de arealene som skal utgjøre lekeareal/park, og at det er dette arealet som skal legges til grunn ved vurdering av planområdets grøntandel.

GF ligger som en grønn lunge i området Gamleveien, Løkkeveien og Sentralkroken og tidligere hadde også tilgrensende eiendommer tilgang til denne plassen. Inspirert av lekeplassen og parkområdet som nå er etablert ved Rådhuset, ser vi muligheter for at også «løkka» i vårt område kunne bli et tilsvarende friområde med leker og apparater for barn og også samlingssted for de voksne med benker og beplantning.

### Biomangfold.

Kanskje kunne GF inngå også som en del av en «insektskorridor» i området. I den seinere tid har det vært søkelys på behovet for blomster og enger i boligområder, med tanke på insekter og pollinering. Dette er nevnt også i planarbeidene. Vi ber om at dette konkretiseres og at det knyttes mål til planene. Ås, som også er NMBUs hjemkommune, er kanskje den kommunen i landet som er best kjent når det gjelder landbruk og naturforvaltning, og bør derfor være i forkant også når det gjelder ivaretagelse av disse viktige tiltakene.

### Gjennomføring og sanksjonsmuligheter:

Utbyggerne må forplikte seg til å ivareta intensjonen i planene og gjennomføre utbyggingen i tråd med dette.

- Kommunen må stille tydelige og spesifikke krav til utbyggingsplanene når det gjelder begrensninger bl.a. i byggehøyde og tilpasning til allerede eksisterende bebyggelse
- Grønt-, leke-, og friarealer må prioriteres i like stor grad som kravene til boligfortetning
- Hensyn til trivsel og bærekraftig miljø må ha forrang framfor kortsiktige løsninger og bør utarbeides slik at de er i tråd med faglige anbefalinger
- Kommunen må kunne iverksette tiltak som stopper /begrenser utbyggingen dersom denne ikke er i tråd med intensjoner og planer.



# Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: 3YPK4W

Registrert dato: 15.08.2019 22:16:10

Innledning	
Uttalelsen gis <input checked="" type="radio"/> Personlig	
Opplysninger om innsender	
Fornavn Live	
Etternavn Holck Johannessen	
Adresse Moerveien 37 a	
Postnummer 1430	Poststed ÅS
Telefon	
E-post [REDACTED]	

Uttalelse
Har du/dere fått tilsendt hørings-saken i adressert sending fra kommunen <input checked="" type="radio"/> Ja
Navn på hørings-saken <input checked="" type="radio"/> Sak 14/02222 R-287 Områdereguleringsplan for Ås sentralområde <input type="radio"/> Sak 17/02319 R-320 Detaljregulering for Norderås førerhundskole <input type="radio"/> Sak 17/01367 R-323 Detaljreguleringsplan for Norbyveien drivstoffstasjon <input type="radio"/> Sak 17/01900 R-328 Områdereguleringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås
Dato på kommunens høringsbrev
Uttalelse <input checked="" type="radio"/> Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under <input type="radio"/> Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg
Uttalelse til saken Jeg ønsker å lede oppmerksomheten til noen punkter: - Områdereguleringsplanen har for lite areal avsatt til idrettsanlegg og øvrige offentlige formål som vil bli nødvendig ved en storstilt utbygging av Ås sentrum - Deler av den foreslåtte planen (Moerveien o.a.) er i strid med kommuneplanen slik jeg ser det. Fortetting med blokker med evt. forretninger i første etasje er ikke vurdert i kommuneplanen. - Det vil være nok areal å ta av på Moerjordet for å sikre en stor fortetting i Ås. At man ønsker å rive den gamle bebyggelsen i Moerveien og Sagaveien mener jeg vil bidra til å gjøre Ås historieløst. Samtlige hus i Moerveien har faktisk egne navn, fra tiden før man hadde gatenavn-adresser. Boken "stasjonsbyen Ås" gir en god beskrivelse av det historiske i Ås. Jeg håper man kan se at det er verdifullt å ta vare på disse bygningene. - en vei med fortau i Moerveien bør ikke gå utover eiendommene på vestsiden av Moerveien, da det er svært god

mulighet for å utvide veien på østsiden dersom man absolutt må bygge blokker på siden ned mot Moerjordet.

- Det strider mot godt bomiljø at det blir tilrettelagt for blokker oppover hele Moerveien; utbygging av blokker bør stoppe der det gjør idag.

- Vi ber om at det opprettholdes en vendhammer innerst i Moerveien, da en rundkjøring vil kunne bidra til økt trafikk i denne blindveien.

- Det bør settes av større og mer gjennomgående grøntområder i hele planen

# Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: FF8FR6

Registrert dato: 15.08.2019 22:06:52

## Innledning

Uttalelsen gis

På vegne av foretak/lag/forening

Opplysninger om foretak/lag/forening

Organisasjonsnummer

918936653

Foretak/lag/forening

Ås Vel

Adresse

Måltrostveien 38 B

Postnummer

1430

Poststed

ÅS

Telefon

E-post kontakt

[Redacted]

## Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt hørings-saken i adressert sending fra kommunen

Ja

Navn på hørings-saken

Sak 14/02222 R-287 Områderegeringsplan for Ås sentralområde

Sak 17/02319 R-320 Detaljregulering for Norderås førerhundskole

Sak 17/01367 R-323 Detaljregulering for Norbyveien drivstoffstasjon

Sak 17/01900 R-328 Områderegeringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås

Dato på kommunens høringsbrev

15.08.2019

Uttalelse

Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

Uttalelse til saken

Høringsuttalelse Områderegeringsplan Ås Sentralområde - Ås Vel

Ås Vel favner sentrumsområdet med boligområdet Sørås/Søråsteigen. Ås Vel har tidligere avgitt høringsuttalelse i forbindelse med fortettingsstrategien og detaljregulering plan Brekkeveien 19, og er positive til at Ås kommune er i vekst og at man må legge til rette for fortetting og nye boligområder.

Kommunen legger frem forslag om to alternative planløsninger for gatenett sydvest for Ås stasjon. Ås Vel har ikke fått innspill fra medlemmer som gjør at vi anbefaler det ene eller det andre alternativet, og er usikker om noen av

alternativene vil være gode med tanke på økt trafikk som følge av massiv utbygging på Maxbotomta og videre fortetting/utbygging på Moer. Ås Vel støtter imidlertid at det er viktig å legge til rette for god og sikker ferdsel for gående og syklister, ettersom dagens gatenett ikke er godt tilpasset.

Ås Vel støtter videre kommunens prinsipp om å legge de høyeste blokkene sentrumsnært, og tilpasse bygningshøydene mot eksisterende bebyggelse utenfor planområdet. Brekkeveien 19, Maxbotomta, faller inn under områderegeringsplanen. I plankartet ligger det føringer med 2-4 etasjer i dette området (område B18), og dette er noe bedre enn det som ble lagt frem i høringen for detaljreguleringsplanen for Brekkeveien 19 (der det ble foreslått opp til 5 etasjer i dette området). Ås Vel mener at byggehøyder på maxbotomta må vurderes å senkes ytterligere. Maxbo-området ligger på et høydedrag, og høye blokker på området høyeste punkt vil gi et boligkompleks som fremstår som svært dominerende og som ikke er tilpasset eksisterende bebyggelse. Det vises til reguleringsbestemmelser for områderegeringsplan for Ås Sentralområde i kap 3.2: Estetikk skal tillegges stor vekt. Bebyggelse og anlegg skal ha variasjon både i funksjon og form. Ny bebyggelse skal tilstrebe variasjon i byggehøyder, volumoppbygging og materialbruk. Tilpasning til nabobebyggelse skal tillegges stor vekt. Videre heter det: Byggehøyder og volumer skal vurderes i forhold til fjernvirkning, sol- skyggeforhold og tilpasning til tilgrensende bebyggelse. Det vises også til illustrasjon på side 87 i planbeskrivelsen, som illustrere den hvor massivt utbyggingen på Maxbotomta kan fremstå.

Ås Vel

# Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: QBQW2H

Registrert dato: 15.08.2019 22:28:07

## Innledning

Uttalelsen gis

Personlig

Opplysninger om innsender

Fornavn

Live

Etternavn

Holck Johannessen

Adresse

Moerveien 37 a

Postnummer

1430

Poststed

ÅS

Telefon

E-post

## Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt hørings-saken i adressert sending fra kommunen

Ja

Navn på hørings-saken

- Sak 14/02222 R-287 Områdereguleringsplan for Ås sentralområde
- Sak 17/02319 R-320 Detaljregulering for Norderås førerhundskole
- Sak 17/01367 R-323 Detaljreguleringsplan for Norbyveien drivstoffstasjon
- Sak 17/01900 R-328 Områdereguleringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås

Dato på kommunens høringsbrev

Uttalelse

- Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under
- Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

Uttalelse til saken

Hei  
Jeg glemte i min forrige høringsuttalelse å si at jeg tidligere har sendt inn mine synspunkter forøvrig til planområdet, og at dette også gjelder fremdeles som høringsuttalelse til denne saken. Det gjelder også høringsuttalelse jeg har hatt i forbindelse med Maxbo-tomt-utbyggingen.

mvh Live Holck Johannessen

# Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: HINV26

Registrert dato: 15.08.2019 22:46:01

## Innledning

Uttalelsen gis

Personlig

Opplysninger om innsender

Fornavn

Håkon

Etternavn

Ystehede

Adresse

Kajaveien 33

Postnummer

1433

Poststed

ÅS

Telefon

██████████

E-post

████████████████████

## Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt hørings-saken i adressert sending fra kommunen

Ja

Navn på hørings-saken

- Sak 14/02222 R-287 Områderegeringsplan for Ås sentralområde
- Sak 17/02319 R-320 Detaljregulering for Norderås førerhundskole
- Sak 17/01367 R-323 Detaljreguleringplan for Norbyveien drivstoffstasjon
- Sak 17/01900 R-328 Områderegeringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås

Dato på kommunens høringsbrev

Uttalelse

- Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under
- Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

Uttalelse til saken

Vi foreslår at området syd for Kajaveien inkluderes i fortetningsområdet som foreslått i kommunestyresak 17/18.

mvh

Bente Schei Ystehede

Håkon Ystehede

Ann Cathrin Høyvik

Harald Høyvik

# Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: 7JFGGZ

Registrert dato: 15.08.2019 23:17:41

Antall vedlegg: 1

## Innledning

Uttalelsen gis

Personlig

Opplysninger om innsender

Fornavn

Marissa

Etternavn

LeBlanc

Adresse

Ekornveien 49

Postnummer

1430

Poststed

ÅS

Telefon

E-post

## Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt hørings-saken i adressert sending fra kommunen

Ja

Navn på hørings-saken

- Sak 14/02222 R-287 Områdereguleringsplan for Ås sentralområde
- Sak 17/02319 R-320 Detaljregulering for Norderås førerhundskole
- Sak 17/01367 R-323 Detaljreguleringsplan for Norbyveien drivstoffstasjon
- Sak 17/01900 R-328 Områdereguleringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås

Dato på kommunens høringsbrev

Uttalelse

- Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under
- Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

## Vedlagt dokumentliste

Hørings-svar\_Ekornveien49.pdf

# **Kommentarer til R-287 Områdereguleringsplan for Ås sentralområde fra Rasmus Astrup og Marissa LeBlanc, Ekornveien 49**

## **(1) Kommentarer til samspillet mellom sentrumsplanen og Detaljreguleringsplan R-310 for B18 (Maxbo tomten)**

Detaljreguleringsplan R-310 for B18 (Maxbo tomten) er under parallell politiske behandling med sentrumsplanen. Disse to prosesser bør ses i sammenheng og behandles med samme grunnleggende prinsipper slik at man får en helhetlig plan der resultere i et attraktivt sentrum.

Sentrumsplanen inneholder en lang rekke gode og fornuftige prinsipper der dog dessverre ikke overholdes hvis ikke Detaljreguleringsplan R-310 ses i sammenheng. Vi ønsker å gi vår støtte til følgende prinsipper i sentrumsplanen og fremheve hvorledes den manglende samordning mellom planprosessene fører til direkte brud på disse prinsipper:

**Princip 1 fra sentrumsplanen:** De høyeste blokkene legges sentrumsnært, og tilpasse bygningshøydene mot eksisterende bebyggelse utenfor planområdet.

**Brud på Princip 1:** Dette er ikke tilfellet for Maxbotomta hvor der i Detaljreguleringsplan R-310 er lagt opp til bygge av 5 etasjer (19 m) langt fra sentrum. Videre er der i R-310 ikke lagt opp til noen form for tilpassing mot den eksisterende boligbebyggelse eller friområder (overgang fra 19 m høy blokk til enetasjes villa på Ekornveien).

**Princip 2 fra sentrumsplanen:** "Høyder for ny bebyggelse er i forslaget holdt moderate, og skal ikke bryte landskapets omkringliggende silhuettlinjer. Eventuelle foreslåtte bygg i planområdet som bryter med landskapets silhuettlinjer skal redegjøres for og begrunnes, og det skal legges stor vekt på arkitektonisk utforming"

**Brud på Princip 2:** Dette er ikke tilfellet for Maxbotomta hvor der i Detaljreguleringsplan R-310 er lagt opp til bygge av 5 etasjer (19 m) på det høyeste punkt på hele Søråsteigen hvilket vil fundamentalt bryte med den silhuettlinjer og det kulturhistoriske uttrykk på Ekornveien og Måltrostveien.

**Princip 3 fra sentrumsplanen:** "Planlegge høyde, utforming og plassering av bygg slik at det skapes en gradvis overgang fra eneboligområder som skal få et strengere vern til mer bymessig kvartalsbebyggelse. F.eks. kan rekkehus-strukturer p. 2-3 etasjer være attraktive for småbarnsfamilier samtidig som de tar opp i seg skala overgangen til småhusområdene."

**Brud på Princip 3:** Dette er ikke tilfellet for overgangen mellom Maxbotomta og sentrumsplanen. Sentrumsplanen legger opp til strengere vern av Ekornveien mens R-310 legger opp til å bygge av blokk med 5 etasjer (19 m) uten noen form for glidende overgang til bebyggelsen på Ekornveien.



## **(2) Kommentar til den sørlige del av Ekornveien (syd for Måltrostveien)**

Som det fremstår nå kommer den sørlige del av Ekornveien til å ligge i et tynn stripe ingenmannsland inneklemt inn mellom høye blokke på Maxbotomten på østsiden og en ny områdereguleringsplan (Områdereguleringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås kommune) plan for boligområdet til Vest. Dette blir en veldig uheldig situasjon for den sørlige del av Ekornveien og kommer til å fremstå som veldig fragmentert og dårlig planlegging.

Dette er en uheldig og uholdbar situasjon der må tas høyde for både i sentrumsplanen, Detaljreguleringsplan R-310 samt områdereguleringsplanen for frittliggende småhusbebyggelse. Det finnes to muligheter; Enten må planen for den sørlige del av Ekornveien endres (i.e. innføre fortetning) ellers må R-310 endres slik der sikres en gliende overgang mellom ny og eksisterende bebyggelse. På samme vis må den kommende "Områdereguleringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås kommune" gi en gliende overgang til den tyne stripe av areal langs Ekornveien der er regulert gjennom sentrumsplanen.

# Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: V36D2V

Registrert dato: 15.08.2019 23:40:23

## Innledning

Uttalelsen gis

Personlig

Opplysninger om innsender

Fornavn

Olav Fjeld

Etternavn

Kraugerud

Adresse

Solfallsveien 30

Postnummer

1435

Poststed

ÅS

Telefon

██████████

E-post

████████████████████

## Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt hørings-saken i adressert sending fra kommunen

Nei

Navn på hørings-saken

Sak 14/02222 R-287 Områderegeringsplan for Ås sentralområde

Sak 17/02319 R-320 Detaljregulering for Norderås førerhundskole

Sak 17/01367 R-323 Detaljregulering for Norbyveien drivstoffstasjon

Sak 17/01900 R-328 Områderegeringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås

Uttalelse

Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

Uttalelse til saken

Jeg har ikke rukket å samle alle mine innspill, og ber derfor om tillatelse til å ettersende innen 20. august 2019.

# Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: ZJMBCQ

Registrert dato: 15.08.2019 23:18:25

## Innledning

Uttalelsen gis

Personlig

Opplysninger om innsender

Fornavn

Kenneth

Etternavn

Nielsen

Adresse

Briskeveien 16

Postnummer

1430

Poststed

ÅS

Telefon

E-post

## Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt høringsssaken i adressert sending fra kommunen

Nei

Navn på høringsssaken

- Sak 14/02222 R-287 Områdereguleringsplan for Ås sentralområde
- Sak 17/02319 R-320 Detaljregulering for Norderås førerhundskole
- Sak 17/01367 R-323 Detaljreguleringsplan for Norbyveien drivstoffstasjon
- Sak 17/01900 R-328 Områdereguleringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås

Uttalelse

- Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under
- Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

Uttalelse til saken

Hei!

Generelt er det et godt grep i planen å legge til rette for sykkeltraseer (f.eks. Rådhusplassen og Brekkeveien) og sykkelparkering.

Endring av Rådhusplassen til torg og bilfritt område virker som et godt tiltak.

I sentrumsområdet/Europankvartalet i BS10 bør Tandbergtomten bevares og integreres i torget.

Planlagt utbygging er mindre enn tidligere skissert, men spesielt utbygging en i Nordre Moer og Sagaveien/Moerveien framstår fortsatt som ganske tett. Det er lagt opp til ganske lange strekninger med høye bygninger, spesielt nær stasjonen. Risikoen er at dette gir et monotont og avvisende preg. En stor kvalitet ved

dagens Ås er nettopp fraværet av slike større bygningsmasser og at byrommet derfor har et mer rolig preg.

# Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: 23V7RZ

Registrert dato: 15.08.2019 23:45:44

Antall vedlegg: 1

## Innledning

Uttalelsen gis

Personlig

Opplysninger om innsender

Fornavn

Bengt Gunnar

Etternavn

Bengtsson

Adresse

Fjellveien 3 A

Postnummer

1434

Poststed

ÅS

Telefon

██████████

E-post

██████████████████

## Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt høringsaken i adressert sending fra kommunen

Nei

Navn på høringsaken

- Sak 14/02222 R-287 Områdereguleringsplan for Ås sentralområde
- Sak 17/02319 R-320 Detaljregulering for Norderås førerhundskole
- Sak 17/01367 R-323 Detaljreguleringsplan for Norbyveien drivstoffstasjon
- Sak 17/01900 R-328 Områdereguleringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås

Uttalelse

- Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under
- Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

## Vedlagt dokumentliste

Høringsuttalelse sentrumsplanen GB.pdf

Høringsuttalelse sentrumsplanen

Gunnar Bengtsson, Fjellveien 3 A, 1434 Ås

### **Sammendrag**

Ås bør ikke vokse så raskt som 2 % per år for å ha en bærekraftig utvikling. Det bør ikke bygges ut mer enn som er foreslått i planen for at Ås sentrum ikke skal miste sin karakter, fremstå som en ny forstad til Oslo og få redusert bokvalitet. Matjord, natur, friluftsområder og kulturminner skal ikke ofres. Solberg burde være med i planen. Persontrafikken med bil begrenses ved å sløyfe rundkjøringene og innføre lyskryss på flere steder langs fylkesvei 152. Aller først må planene om separate nett av sykkel- og gangveier gjennomføres. Ekspressykkelveier mangler i planen og må inn. Det må bli et reelt bilfritt sentrum med parkering under bakken fra utkantene. Brekkeveien skal bli der den er, men sykkel- og gangveier med ekspressykkelvei parallelt legges på jernbanens vestre side og langs eksisterende Brekkeveien, altfor at myke trafikanter kan ta seg raskt inn til sentrum fra alle boligfeltene i sør. Arealet øst for kulturhuset beholdes som torgareal for festivaler, utekonserter og tivoli etc. Tandbergtomten kjøpes inn av kommunen. Kvalitetsprogrammet er veldig bra, men kunne ha vært mer forpliktende for utbyggere. Små parker nær alle boliger er nødvendig.

### **For høye blokker gir dårlig bomiljø**

Det er ingen selvfølge at Ås folketall må vokse så raskt som ca. 2% per år og slavisk følge forventningene til en regionby. Det går å si nei til det og ha en bærekraftig vekstrate. For å få til et godt bomiljø, kan ikke utnyttelsesgraden være for stor. Den økning som foreslås i planen er stor nok. I planen nevnes et par kvartaler med opptil 7 etasjer i noen bygg. Hvis man f.eks. skal legge flere etasjer i øvrige sentrale bygg, betyr det at man får flere bygg og kvartaler med opptil 7 etasjer og den gradvise nedtrappingen mot vest vil bli brå. Med en større utnyttelsesgrad, vil det sentrale sentrum bli veldig kompakt med høye blokker, som har mangel på lys for mange av leilighetene og få gode fellesarealer på bakkeplan for beboere og besøkere i sentrum. Ås sentrum vil da bli som en forstad til Oslo mer likt Ski sentrum. Den folkeøkning som skjer i og rundt Oslo må fordeles på en bedre måte for å innfri et godt bomiljø for alle i regionen samtidig som vern av totalmiljø, natur, matjord og kulturarv lettere kan optimaliseres.

### **Solberg**

Solberg ligner på Ås sentrum med store utbyggingsplaner av først og fremst blokker, som skal svare for den største delen av Ås kommunes folkeøkning. Begge disse områdene ligger i gang- og sykkelavstand til jernbanestasjoner. Derfor er det uheldig at Solberg ikke er med i planen på lik linje med Ås sentrum.

### **Persontrafikken med bil må ikke øke, men hvordan få det til?**

Regional- og lokalpolitiske retningslinjer krever at persontrafikkvekst skal skje med gang-, sykkel- og kollektivtrafikk. Planen bidrar ikke til å begrense biltrafikken, men tvert imot til å øke den. Det er den største svakheten med hele planen. Kun at man skal bygge tett mener planen er det viktigste bidraget til å begrense biltrafikken. Noen sentrale parkeringsplasser skal fjernes, men det vil være

godt om p-plasser i randen av sentrumskjernen. Flere forslag i planen vil underlette istedenfor å begrense flyten av biltrafikk. Rundkjøringene SKV12, SKV14 og SKV15 er slike meget kostbare og plasskrevende forslag. Isteden bør det anlegges lyskryss der. Ved å prioritere (bygge først) nett av gode separate veier for sykler, elsykler og gangtrafikanter vil det kunne føre til mindre lokal biltrafikk, men også gi redusert gjennomgangstrafikk mellom E18 og E6.

I lyskrysset mellom Brekkeveien og Fv 152 (SKV12) bør det bygges en vei mot sør som via tunneler betjener parkeringskjellere i Ås Kvartal og Europankvartalet. Da kan man gjøre hele Rådhusplassen, Raveien og nordre del av Moerveien bilfrie og det blir mindre trafikk på Brekkeveien. Det bør også vurderes lyskryss ved Fv 152 – Idrettsveien (SKV17) og Fv 152 – Skoleveien («SKV8»), utenfor planområdet) av hensyn til trafiksikkerhet og fremkommelighet. Busser må prioriteres i lyskryssene.

Planens mål for sykkel- og gangtrafikk er stort sett bra med separate nett som mål. Det mangler dog en plan for ekspressykelveier for elsykler og raske tråsykler. Særlig mangler sykkelveier langs jernbanens vestre side fra boligfeltene i sør til sentrum (se avsnitt om Brekkeveien).

Kollektivholdeplassen SKH i «Triangelen» er en god idé for «buss-for-tog» og for å unngå denne trafikken på Hogstvetveien. Ulike lokalbusser kan også stoppe der. I tillegg kan dette kvartalet være en mulig plassering av sykkelhotell og p-hus for biler for pendlere og besøkere i sentrum. Planens forslag om flytting av bussholdeplassen ved Ås vgs. lenger vest støttes.

I fremtiden kan Fv 152 senkes øst for jernbanebrua på østre del av SKV13 og SKV14, slik at det kan anlegges et torglignende areal på lokket med planfri overgang for myke trafikanter mellom sentrum og Langbakken. Adgang til evt. parkeringshus og kollektivterminal kan være under lokket, dersom det går å bygge en etasje under bakkenivå, noe som vil være arealeffektivt.

### **Behold Brekkeveien til Moer!**

Brekkeveien til Moer bør ikke legges langs jernbanen. Det vil kunne føre til høyere hastighet og derved bli mer attraktivt å ta bil til sentrum, altså gå imot retningslinjene som skal styre økt trafikk. Isteden foreslås å legge breie, separate sykkel- og gangveier sammen med en parallell ekspressvei for sykler og elsykler langs jernbanen. Dette ville være en klar prioritering av den myke trafikken mellom sentrum og Moer, Hogstvet og Dyster-Eldor, og dermed ta økt trafikkvekst. De sykkel- og gangveiene som er vist i planutkastet som fortauer på evt. ny trasé for Brekkeveien har utilstrekkelig kapasitet og mangler ekspressykelvei. Eksisterende Brekkeveien må suppleres med gang- og sykkelveier parallelt. Merk at syklistene velger alltid minste motstands lov. Derfor trengs gode veier for myke trafikanter både langs jernbanen, Brekkeveien og Moerveien som minst matcher tidsbruken for bilbruk. Kostnaden for å flytte Brekkeveien og kanskje for å flytte den tilbake i fremtiden kan unngås.

### **Torg og utbygging av kulturhuset.**

Jeg støtter utbygging av kulturhuset mot nord på opptil 20 m av den ca. 40 m breie Rådhusplassen, med ny entré fra nord. Utvidelsen kan brukes til møterom, kontorer, bibliotek og kafé med takterrasse. Det må ikke bygges på gressplenen med hesteskulptur øst for rådhuset. Dette arealet sammen med det åpne arealet øst for kulturhuset, Moerveien og gågaten i Skoleveien må beholdes til festivaler med salgsboder, tivoli og utendørskonserter etc. Ellers har ikke Ås sentrum noe torglignende område.

## **Grøntarealer**

Planen for grønnstruktur er stort sett bra. Det er viktig at det finnes små parker i umiddelbar nærhet til alle boliger i tillegg til rådhusparken, 100-meterskoger (Søråsteigen) og kilometerskoger lenger ut. Ås kommune bør kjøpe inn Tandbergtomta som er viktig for å bevare gjenværende trehus i sentrum (sammen med Drøbakveien 6 og andre), og som kan bli en fin grønn oase med f.eks. Frivillighetens hus. Parken G8 i Idrettsveien må kombineres med at riggområdet mot nord frem til tennisbanene slik at det blir en stor fin park. Åsmåsan må ikke påvirkes av drenering eller andre skader ved utbygging på ESSO-tomta.

## **Kvalitetsprogrammet er veldig bra!**

Sentrumsplanens kvalitetsprogram er veldig bra med mange gode forslag. Den kunne ha vært mer forpliktende for utbyggere. Det vil derfor bli mye arbeid og kamp om å få den iverksatt i de konkrete byggeplanene. Det er bra at det skal implementeres et kvalitets- og miljøstyringsystem for utbyggingen. Beskrivelsen av kvalitets- og miljøstyringssystemet på side 60 er vanskelig tilgjengelig for en lekmann. En merknad for kartene er at de mangler målestokk og for bildene at de flere mangler opplysning om sted og nasjon hvor de er tatt.



# Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: 7FJAZG

Registrert dato: 15.08.2019 23:25:47

## Innledning

Uttalelsen gis

Personlig

Opplysninger om innsender

Fornavn

Terje

Etternavn

Sørhaug

Adresse

Hellinga 14B

Postnummer

1434

Poststed

ÅS

Telefon

E-post

## Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt hørings-saken i adressert sending fra kommunen

Nei

Navn på hørings-saken

- Sak 14/02222 R-287 Områdereguleringsplan for Ås sentralområde
- Sak 17/02319 R-320 Detaljregulering for Norderås førerhundskole
- Sak 17/01367 R-323 Detaljreguleringsplan for Norbyveien drivstoffstasjon
- Sak 17/01900 R-328 Områdereguleringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås

Uttalelse

- Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under
- Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

Uttalelse til saken

Sentrumsplan for Ås, boliger og næringsvirksomhet

Planen forsøker å føye seg etter prognosene for sterk vekst i Ås og dermed store krav til boligbygging. Hvis de mest vidtgående intensjoner av planen oppfylles, kan vi lett forutse et Ås sentrum som en soveby uten annen næringsvirksomhet enn forretninger, kontorer og spisesteder. Servicevirksomheter er truet, enkelte har allerede flytteplanene klar. Hvis dette går for langt får vi et fattigere sentrum og lang vei til tjenestene. Dette bekymrer oss.

# Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: 2HBU6M

Registrert dato: 15.08.2019 22:45:00

Innledning	
Uttalelsen gis	
<input checked="" type="radio"/> Personlig	
Opplysninger om innsender	
Fornavn	
Ola Fredrik	
Etternavn	
Klakegg	
Adresse	
Måltrostveien 36	
Postnummer	Poststed
1430	ÅS
Telefon	
E-post	

Uttalelse
Har du/dere fått tilsendt hørings-saken i adressert sending fra kommunen
<input checked="" type="radio"/> Nei
Navn på hørings-saken
<input checked="" type="radio"/> Sak 14/02222 R-287 Områderegeringsplan for Ås sentralområde
<input type="radio"/> Sak 17/02319 R-320 Detaljregulering for Norderås førerhundskole
<input type="radio"/> Sak 17/01367 R-323 Detaljreguleringsplan for Norbyveien drivstoffstasjon
<input type="radio"/> Sak 17/01900 R-328 Områderegeringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås
Uttalelse
<input checked="" type="radio"/> Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under
<input type="radio"/> Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg
Uttalelse til saken
<p>Maxbotomta.</p> <p>Det bør ikke bygges blokker på Maxbotomta. Området ligger på et høydedrag mellom etablert småhusbebyggelse og blokker på 3-5 etg. vil skape et merkelig inntrykk og blikkfang. Det bør etableres småhusbebyggelse som en videreføring av områdene rundt.</p> <p>Småhusbebyggelse generelt.</p> <p>Kommunen bør generelt være meget varsom med å omregulere småhusbebyggelse til blokkbebyggelse. Det er sentrumsnære boligområder med småhus, småveier og grønne hager som gir Ås som tettsted den kvaliteten det har i dag.</p> <p>Småhus med historisk verdi bør ses på som en kvalitet og ikke et problem som står i veien for nye blokker.</p>

# Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: AMKXS4

Registrert dato: 15.08.2019 23:55:03

Innledning	
Uttalelsen gis	
<input checked="" type="radio"/> Personlig	
Opplysninger om innsender	
Fornavn	
Gerd	
Etternavn	
Asklund	
Adresse	
Hellinga 12 A	
Postnummer	Poststed
1434	ÅS
Telefon	
E-post	
[REDACTED]	

Uttalelse
Har du/dere fått tilsendt hørings-saken i adressert sending fra kommunen
<input checked="" type="radio"/> Nei
Navn på hørings-saken
<input checked="" type="radio"/> Sak 14/02222 R-287 Områdereguleringsplan for Ås sentralområde
<input type="radio"/> Sak 17/02319 R-320 Detaljregulering for Norderås førerhundskole
<input type="radio"/> Sak 17/01367 R-323 Detaljreguleringsplan for Norbyveien drivstoffstasjon
<input type="radio"/> Sak 17/01900 R-328 Områdereguleringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås
Uttalelse
<input checked="" type="radio"/> Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under
<input type="radio"/> Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg
Uttalelse til saken
Bevar Ås Menighetshus, Johan K. Skanckes vei 7. Menighetshuset er en av de eldste bygninger i Ås (fra 1899), og også det eldste menighetshus i Norge som er i aktivt bruk. I Ås Menighetshus er det møtevirksomhet hver uke og det blir hyppig leid ut til konfirmasjoner, bryllup, minnesamling etter begravelser og annet. Det blir brukt av både unge og gamle. Vi kommer til å miste et viktig møtested og en bygning med kulturhistorisk betydning dersom Ås Menighetshus blir revet.
Noe som bekymrer er planleggingen i forbindelse med fylkesvei 152: "Fv. 152 fra vei til gate: Fv. 152 gis en strammere og mer gatemessig utforming fra Meierikrysset i vest og frem til Idrettsveien i øst. Hensikten er å gjøre forbindelsen mer attraktiv for myke trafikanter med blant annet flere tverrforbindelser, samt å legge til rette for utvikling langs strekningen". Det er vanskelig å se for seg at disse planene kan realiseres uten at Menighetshuset blir revet. Som myk trafikant har jeg også problemer med å se for meg at det blir hyggelig å bevege seg i en byggate med så

mye trafikk. Arealet som er til rådighet synes for meg å være for trangt og smalt til å få til en trivelig gågate.

# Hørings svar – områderegulering av Ås sentralområde, Ås Venstre

## Generelt

Som en av forslagsstillerne til denne områdereguleringen, er Ås Venstre fornøyd med at planen nå snart er klar for politisk behandling. Vi er også svært fornøyd med prosessen, der både politikerne og innbyggerne har deltatt aktivt i ulike faser. Dette har bidratt til at planen styrer unna de mest kontroversielle forslagene og arealene, at politikerne får mer eierskap til planen, at det er større sjanse for at planen blir fulgt over år og at den dermed kan fungere så langsiktig og forutsigbart som forutsatt. Dette i kontrast til tidligere sentrumsplaner, der unntak og fritak har vært mer regelen enn unntaket.

Det er også et positivt grep at fortau og sykkelveier planlegges separat og helhetlig i hele området, og at disse på sikt vil bli tryggere og mer attraktive enn dagens traseer, som bærer preg av å være «lagt på i etterkant». Det er viktig at særlig de sammenhengende sykkelveiene ikke reduseres eller kuttes ved behov for endringer eller justeringer av planen.

Planen innebærer en betydelig vekst i Ås sentralområde, og det må derfor sikres at denne veksten ikke skjer raskere enn kommunen ønsker og kan håndtere. Dette gjelder særlig behovet for infrastruktur som barnehager, skoler og idrettsanlegg. Det må legges inn rekkefølgebestemmelser som sikrer at folketallsveksten ikke overgår den veksten som settes i kommuneplanens samfunnsdel. Det må også legges inn nok areal til barnehage-, skole- og idrettsformål. Disse må komme på plass før reguleringsplanene skal utarbeides for å unngå «svarteperspill» mellom utbyggerne eller at vi ikke får sikret nok slike arealer for framtidige behov.

## Til Kvalitetsprogrammet

### A) Byrom og møteplasser

Det skal tas sikte på at store deler av Rådhusplassen og nordre del av Moerveien på sikt blir bilfritt, men unntak av varelevering og utrykning. Det må derfor planlegges og settes krav om tilstrekkelig parkeringsplasser under bakken eller i P-hus, både for beboerne og de som må benytte bil til sentrumsfunksjonene. Slik kapasitet må være på plass før disse gatene stenges for biltrafikk, for å unngå at handelsstanden i sentrum taper i konkurransen med kjøpesentrene i regionen. Det må sikres nok plasser for HC og andre med spesielle behov nær butikker og offentlige kontorer.

Det nye byrommet/gatetunet som skal etableres langs Rådhusplassen må utformes med tanke på at det kan gi plass til torghandel, markedsdager o.l. Det må vurderes om det skal åpnes for både «faste» (tidsavgrensede) og midlertidige boder og telt. Bl.a. bør det planlegges for å etablere permanente strømmuttak til dette området, med tanke på salg av varm mat og drikke.

### B) Blågrønn struktur

Det er positivt at det planlegges for å åpne mer av bekkeløpene og utvikle vannspeil som også får funksjon som fordrøyning og/eller rensing av overflatevann. Vann har en stor verdi som miljøskapende element der folk ferdes og bor. Ås sentrum har lite av dette, ut over bassenget

med fontena i Borggården og dammene på og ved Campus. Det bør i størst mulig grad planlegges for å legge gangveier og grøntdrag med gjennomgående fersdel nærmest mulig inntil disse vannveiene og dammene. Det må vurderes å anlegge flere vannspeil enn det som anses som nødvendig pga overvannshåndteringen, med formål å øke den estetiske verdien i området.

Planen beskriver at de store hagene i småhusbebyggelsen rundt sentrum har en viktig rolle for biologisk mangfold og grøntstruktur. I tillegg har de stor verdi for produksjon av mat og for trivsel, særlig på et sted som Ås med så mange innbyggere med kompetanse og interesse for pryd- og nyttevekster. Kontrasten er derimot stor til blokkene i sentrum, der det er få slike muligheter. NMBU forsker og underviser i «urbant landbruk», og Ås sentrum har de beste forutsetninger for å ta denne kunnskapen i bruk. I tillegg til å planlegge for grønne tak, må det legges inn krav om at leiligheter i ny blokkbebyggelse skal ha romslige terrasser, med innbygde, romslige plantekasser, muligheter for innglassing /vinterhage osv. Dette vil bidra til mer grøntstruktur og biologisk mangfold også i sentrum, det vil gjøre overgangen fra villa eller småhus til sentrumsleilighet mindre for innbyggerne og det vil gi mer liv og variasjon til gater og fellesarealer.

Store, nye boligområder bør utformes med en gjennomgående grønstrukturen som ikke brytes av bilveier, jf. Rustadfeltet. Dette er særlig mulig å få til på Nordre Moer og i Langbakken. Disse må utformes slik at de oppleves som den mest attraktive og valgte transportåren for barn og andre myke trafikanter gjennom området, på veg til skole, jobb og fritidsaktiviteter.

### **C) Mobilitet**

Det bør tas sikte på rundkjøringer i krysningene mellom Fv. 152 og tilførselsveiene for å sikre flyt i den trafikken som kommer til å være der. Rundkjøringene kan/bør ha en betydelig mindre radius enn 40 m, for å understreke at dette er «bygater», ikke landevei eller gjennomkjøringsvei. Dette vil også gi betydelig mindre arealbeslag. Det bør i stedet arbeides videre med å utvikle F.v. 152 som miljøgate mellom Sentralholtet og Korsegården, som vil gi mer jevn, langsom flyt i trafikken. Dette i tillegg til at beplantninger, gatebelysning og variert dekke vil bidra til å forsterke preget av bygate som er hyggelig å bevege seg langs, også for gående og syklende.

### **D) Særpreget og tilpasning**

Områdereguleringen har lagt til grunn den kulturhistoriske analysen, og hele bomiljøer og områder med verdifulle hager og grøntstruktur er foreslått bevart. Planbeskrivelsen legger likevel til grunn at flere eldre bygg med vurdert høy kulturhistorisk verdi kan vike for hensynet til fortetting og utbygging. Disse formuleringene legger beslutningen om bevaring til utbyggerne, som samtidig skal forrente en investering. Venstre er kritisk til at det skal rives enda mer av en stadig mindre andel eldre bygninger i sentrum og sentralområdet, og ønsker en egen verneplan for både enkeltbygg, bygningsmiljøer og verdifulle hager/grøntstrukturer. Det må legges inn sterkere formuleringer i kvalitetsprogrammet om å ta vare på eldre bygg med lokalhistorisk verdi, og integrere disse ny bebyggelse. Slike eldre elementer bidrar til å bryte ensformigheten i nye boligområder og dermed gi området attraktivitet og særpreget, i tillegg til å ta vare på noe av stedets historie.

## **E) Arkitektur**

Venstre støtter at det må legges opp til variasjon i arkitektur og bruk av materialer, men det er viktig at det settes høye krav til kvalitet, miljø- og klimaavtrykk og lang levetid til alle nye bygg. Det må forventes at nybygg får et høyt innslag av tre.

I bygater med butikker og andre publikumsrettede funksjoner, må det også settes krav om sammenhengende overbygg (framspring) over fortau og inngangspartier. Dette for å gjøre sentrum mer attraktivt også på dager med nedbør. Dette er en viktig faktor for at sentrum kan konkurrere bedre med kjøpesentrene.

Det bør tillates minst ett høyhus (signalbygg) med flere etasjer enn resten av sentrumsbebyggelsen, der dette ikke gir store negative konsekvenser for bebyggelsen bak. I detaljplanleggingen må det sikres at allmennheten får tilgang til noe av disse arealene, med utsikt og lang kveldssol, ved at de forbeholdes publikumsrettede formål, som restaurant, bar e.l.

## **F) Boligtyper og boligtypologier**

Det må være et hovedmål å variere leilighetsstørrelse og boligtyper innen hvert kvartal i sentrum, og i småhusbebyggelsen i randsonen, for å få allsidige, mangfoldige bomiljø med bl.a. god aldersblanding.

Det må gis rom for å etablere «minihus» innefor områdeplanen, uten egne hager, men med fellesområder som inngår i grøntstrukturen.

Det må også settes av arealer til å bygge bokollektiver, med kombinasjon av egne leiligheter og felles oppholdsrom. Dette er utprøvd både i Norge og andre land, og er et viktig grep for å hindre ensomhet, etablere nye fellesskap på tvers av alder og livssituasjon, og kan bidra til å fylle en nisje i boligtilbudet mellom egen bolig og omsorgsbolig/sykehjem. Slike boformer kan gi flere mulighet til å bo hjemme lengre, uten behov for kommunale tjenester.

## **Til Planbeskrivelsen**

### **7.3.1 Ås sentrum**

Det må unngås at det legges flere private uteområder knyttet til blokkbebyggelsen i sentrum, som vi har i de første blokkene mellom Brekkeveien og Moerveien. Disse bidrar ikke til å gi kvaliteter til stedet og fellesskapet, men gjør derimot at kvartalene blir mer massive. Nye kvartaler bør med fordel brytes opp, også diagonalt, for å gi flere alternative traseer for gående.

Det bør vurderes om utkjøringen fra parkeringskjelleren under Europaa-området kan få direkte utkjøring til ny rundkjøring i krysset F.v. 152 / Brekkeveien, slik at denne blir firearmet. Det vil redusere biltrafikken i Brekkeveien.

### **6.3.2 Nordre Moer**

Det må settes av areal til mulig fremtidig kryssing av jernbanen for bil, for å redusere gjennomgangstrafikken gjennom sentrum. Selv om denne kryssningen er kostbar, må muligheten ligge der hvis framtidig trafikkutvikling gjør dette nødvendig.

#### **7.5.4 Langbakken**

Det er bra at det legges rekkefølgebestemmelser for å sikre opparbeiding av krysningspunkt for gående og syklende over jernbanen, mellom Langbakken og Kaja. I detaljreguleringen bør det vurderes en form for «high line» for syklende mellom Langbakken og gangbroa ved Esso, med liten eller ingen stigning. Dette kunne gi en effektiv og attraktiv sykkelvei mellom sentrum, Kaja og Cambus på vestsiden, og Langbakken, u-skolen og stadion på østsiden. En slik «high line» kunne også blitt populær pga attraksjonsverdien, med transport i trekronenivå.

#### **7.5.5 Gamleveien**

Det er svært positivt at det legges opp til å bevare bygningsmiljøet langs Gamleveien. Det bør også legges vernebestemmelser på menighetshuset og sykehjemmet bak «det blå huset». Disse har stor betydning som historiske og miljøskapende elementer i dette området.

«Trekanttomta» må utvikles til kollektivterminal, og det må arbeides for at Bane Nor utvider perrongen nordover for å få mest mulig direkte overgang mellom buss og tog. Det må planlegges for at både lokale bussruter kan ha oppstilling, (inkl. framtidige el-ringbusser) og at bussrute 510 kan slippe av og ta opp passasjerer direkte fra perrongen på spor 2. Dette i stedet for å flytte busslommene langs F.v. 152. Det må bygges trapp ned til undergangen i den sør-vestlige hjørnet, for raskest mulig overgang mellom kollektivterminalen og sørgående spor 1. Det kan være aktuelt med et bygg over kollektivterminalen, med handel- og servicefunksjoner og ev. P-hus. En kollektivterminal forutsetter firearmet rundkjøring med F.v. 152 og Langbakken.



Ås kommune  
Plan- og utviklingsavdelingen  
Pb. 195, 1431 Ås

21. august 2019

## **Offentlig ettersyn av områdereguleringsplan for Ås sentralområde. Uttalelse.**

Det vises til Ås kommunes hjemmeside der områderegulering for Ås sentralområde er utlagt til offentlig ettersyn. Vi viser videre til bekreftelse gitt fra kommunen datert 15.08.2019 på utsatt uttalelsesfrist til 21.08.2019.

OBOS Nye Hjem AS og Løvenskiold Eiendom AS er gjennom selskapet Brekkeveien 19 A AS eiere av Brekkeveien 17 og 19 i Ås kommune. Vår uttalelse omhandler dette området.

### **Felt B18 og forhold til detaljregulering**

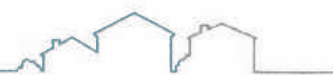
Brekkeveien 17 og 19 er under omregulering fra industri til boligformål i pågående planprosess der detaljreguleringsplan ble vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn av HTM 01.11.18. Detaljreguleringsens høringsperiode ble avsluttet 10.05.19. Rett i etterkant av denne prosessen, pågår planarbeid for områderegulering for Ås sentralområde der Brekkeveien 17 og 19 er tatt inn som felt B18 i områdereguleringen.

I detaljreguleringen som har vært politisk 1.gangs behandlet og til offentlig ettersyn, forutsettes det byggehøyder fra 2 – 5 etasjer (fastsatt ved cotehøyder). Vår overraskelse var derfor stor da vi så at det var påført 2 – 4 etasjer på felt B18 i forslag til områderegulering.

Rådmannen har bekreftet til oss at byggehøyder skal fastsettes i detaljplan, og at det ikke fra administrasjonens side er foreslått byggehøyder i områdeplanen med den hensikt å endre byggehøyder fra detaljplanforslaget. Vi synes at dette avviket allikevel er svært uheldig og skaper en utrygghet for forutsigbarheten av politiske vedtak. Ved parallelle prosesser som dette så er det viktig at det påses at det ikke oppstår uoverensstemmelser mellom de to planene. Vi ber om at kommunen retter opp uoverensstemmelsen slik at områdereguleringen harmonerer med detaljreguleringen.

### **Rekkefølgekrav**

Sentrumspanen oppstiller en lang rekke rekkefølgekrav hvorav et stort antall knyttes til flere felt. Rekkefølgekrav er som kjent et virkemiddel kommunen har til rådighet for å sikre at *nødvendige* tekniske installasjoner og infrastruktur er på plass før det gis tillatelse til utbygging av et område.



Vi etterlyser en redegjørelse i planbeskrivelsen for de vurderinger som ligger til grunn for foreslåtte reguleringsbestemmelser pt. 2.2.1. Frem til en begrunnelse for forslaget foreligger er det noe krevende å uttale seg til forslaget saklighet og hensiktsmessighet. Jfr. tabell i pkt. 2.2.1 går det frem at det for felt B18 er knyttet opp hele 16 infrastrukturtiltak!

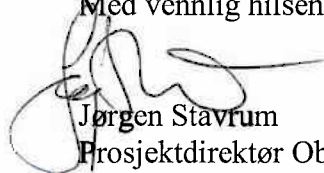
Som nevnt i den nylig avsatte rettsavgjørelsen om utbyggingsavtale knyttet til Tullinkvartalet i Oslo (TOSLO-2018-132587) og i Sivilombudsmannens uttalelse av 2015/1194, så kreves det at de aktuelle tiltakene kommunen setter som vilkår er saklig begrunnet i konkrete behov som utløses av den enkelte utbygging det enkelte rekkefølgekrav er knyttet til. I saken fra 2015 kom Sivilombudsmannen til at nødvendighetskravet i plan- og bygningsloven ikke var oppfylt for en kommunedelplan i Sandnes, som generelt fastslo at utbyggere innenfor et nærmere angitt område måtte innbetale et fast beløp per BRA for div. tiltak til generell opprustning av Sandnes sentrum. Ombudsmannen uttalte i denne saken at selv om mange nye boenheter ville kunne utløse behov for kollektivanlegg, gang- og sykkelveier, var dette alene ikke er nok til å sikre at den modellen Sandnes kommune opererte med oppfylte nødvendighetskravet i loven. Det ble vist til at kommunen ikke foretok noen konkret vurdering av om den aktuelle utbyggingen utløser et behov for tiltakene og at nødvendighetskravet da vanskelig kunne sies å være oppfylt for modellen som sådan.

Vi opplever at noe av det samme gjør seg gjeldende i sentrumsplanen for Ås. Etter hva vi kan se inneholder sentrumsplanen ingen vurdering av hvilke konkrete behov som vil utløses av de enkelte delfeltsutbygginger og således hvilke vurderinger som begrunner de krav som er stillet i foreslåtte bestemmelser pt. 2.2.1. Felt B18 er for sitt vedkommende overhodet ikke nevnt i planens redegjørelse av «Nedre Moer» delområde, og området omfattes heller ikke – etter hva vi kan se - av den vedtatte vei- og gateplanen for Ås kommune.<sup>1</sup> Vi savner i sentrumsplanen en videreføring av de vurderinger som er gjort i vei- og gateplanen knyttet til at omfattende nyinvesteringer i infrastruktur først er aktuelt på lengre sikt. Dette bør gjenspeiles i tidspunkt for når rekkefølgekravene slår inn.

Rådmannen opplyser om at modell for finansiering av felles infrastruktur i områdereguleringen er under utarbeidelse. Vi forutsetter likebehandling i fordeling av kostnader til tiltak og at både kostnader og tiltak ikke går ut over det som er rimelig/ nødvendig. For Obos og Løvenskiold er fremdrift viktig. Dette gjelder både i forhold til at ikke rekkefølgekrav hindrer vedtak av detaljregulering eller igangsetting av utbygging.

Vi ønsker avslutningsvis å understreke at vi naturligvis ønsker å bidra til at nødvendig infrastruktur i området blir etablert. Samtidig er det viktig å unngå at det legges rekkefølgebestemmelser på prosjektet som går lengre enn de behov som utløses av utbyggingen. Slik vi ser det er det i utbyggernes og kommunens gjensidige interesse at infrastrukturtiltakene fordeles på den fysiske, økonomiske og tidsmessige mest hensiktsmessige måte slik at man oppnår en mest mulig ønskelig utbyggingstakt og rettferdig fordeling av det spleiselaget som må til for å realisere fremtidens sentrumsområde i Ås.

Med vennlig hilsen for Brekkeveien 19 A AS



Jørgen Stavrurum  
Prosjektleder Obos Nye Hjem



Kristine Lileng Holene  
Prosjektleder Obos Nye Hjem

<sup>1</sup> [https://www.as.kommune.no/ato/p360/v1/729973\\_1\\_1-pdf.7299730a8e5.pdf](https://www.as.kommune.no/ato/p360/v1/729973_1_1-pdf.7299730a8e5.pdf)

**KOPIMOTTAKER**

ÅS KOMMUNE  
Postboks 195  
1431 ÅS

**Dato:** 26.08.2019  
**Saksref:** 201812195-6  
**Deres ref.:** 14/02222-165  
**Side:** 1 / 4

**Vår saksbehandler:** Nina Michalowska  
**Telefon:**



## Ås kommune - uttalelse med innsigelse til offentlig ettersyn av områderegeringsplan for Ås sentralområde

### Sammendrag:

Bane NOR fremmer **innsigelse** til omregulering av deler av jernbanegrund til bussterminal i felt SKH, grøntstruktur i felter G13 og G14, gang- og sykkelveg i felt SGS26 (sykkelvegen langs G13/G14). Vi fremmer også **innsigelse** til manglende sikring av jernbanefunksjoner i felt SGS8 som brukes som drifts- og beredskapsveg for jernbanen, og til felter SKV5 og SKV7, dersom alternativt plankart velges uten å sikre mulighet for å reetablere biltrafikk i Brekkeveien. Vi ber om at stasjonsområdet reguleres enhetlig til jernbaneformål. Krav til vurdering av jernbanestabilitet må sikres i planbestemmelser. Krav til helhetlig gjerdning langs jernbanen må sikres i rekkefølgekrav knyttet til de nye boligfeltene.

Det vises til brev datert 31. mai 2019 vedr. høring av forslag til områderegeringsplan for Ås sentralområde og møte mellom Bane NOR og Ås kommune 20. august 2019 vedr. planendringer som ivaretar jernbaneinteresser i planforslaget.

### Bane NOR som jernbanemyndighet mener:

#### Sikkerhet og planfaglige krav

#### *Byggegrenser mot jernbanen*

Bane NOR er tilfreds med at planforslaget ivaretar byggegrense langs jernbanen etter jernbaneloven § 10 for utbyggingsformål langs jernbanen. Vi minner om at jernbaneloven § 10 fastsetter at alle byggetiltak innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje krever tillatelse fra Bane NOR uansett om det foreligger reguleringsplan med annen byggegrense. Under behandling av søknaden om tillatelse etter jernbaneloven § 10 skal Bane NOR vurdere ytterligere om hensynet til jernbanesikkerheten, jernbanens uforstyrrede drift, behovet for inspeksjon og vedlikehold m.m. er ivare tatt og stille vilkår.

#### *Støy*

Planforslaget legger opp til endring av arealformål fra industri til bolig for felt BAA, B3, B2, B1 nord i planområdet. Nye boligfelt skal grense mot jernbanen og det er utfordringer knyttet til støy i dette området. Vi forutsetter at nødvendige utredninger og avbøtende tiltak sikres på detaljreguleringsnivå.

### *Jernbanestabilitet*

Det er registrert områder med fare for kvikkleire ved jernbanen i Ås ihht. NVE Atlas. Sør i planområdet er det lagt inn faresone *H310 Ras- og skredfare* i planforslaget. Planbestemmelsene 3.12 og 7.1.1 stiller krav til geoteknisk vurdering, undersøkelser og avbøtende tiltak i neste planfase (detaljregulering). Bane NOR er opptatt av at jernbanestabilitet opprettholdes og krever at det vurderes om planlagte utbyggingstiltak kan føre til økt fare for setninger, forskyvinger etc. på jernbanen. Vi forutsetter derfor at krav til geoteknisk vurdering av jernbanestabiliteten sikres i planbestemmelsene. Hvis geotekniske vurderinger viser at planlagte tiltak kan påvirke jernbanestabiliteten, må eventuelle nødvendige risikoreduserende tiltak beskrives, og sannsynliggjøres at de er gjennomførbare.

### *Sikkerhet rundt jernbaneanlegg*

Nord og sør fra Ås stasjon er det planlagt grønnstruktur langs jernbanen knyttet til planlagte utbyggingsområder. Planbestemmelsene 6.1 og 6.2 for Langbakken (G1-G3) og Nordre Moer (G13-G16) åpner for etablering av gjennomgående tursti langs grønnstrukturer som ligger inntil jernbanen. Det er viktig at grøntområdene sikres med helhetlig langsgående gjerde for å begrense risikoen for uønsket henvendelser i sporområdet. Vi forutsetter derfor at krav til 1,8 m høyt gjerde ihht. Bane NORs tekniske regelverk sikres som et rekkefølgekrav senest ved detaljregulering av tilgrensende boligfelt.

Våre krav til planlegging i nærheten av jernbane finnes i vår veileder for nasjonale interesser i arealplanlegging <https://www.banenor.no/Om-oss/sikkerhet2/Veileder-for-god-planlegging/> og i vårt tekniske regelverk <http://www.banenor.no/Marked/Leverandorinfo/Teknisk-regelverk/>. Viktige momenter for planforslaget og etterfølgende detaljreguleringsplanarbeid er bl.a. kravene til avstand til veg, sti, bruer og andre konstruksjoner langs jernbanen.

### Jernbanens arealbehov

Bane NOR har ikke konkrete planer for etablering av ny jernbaneinfrastruktur i Ås sentrum på nåværende tidspunkt, men vi er opptatt av å sikre nødvendige arealer for mulige fremtidige oppgraderinger og utvidelser av jernbanen. Det kan eksempelvis oppstå behov for ombygging av Ås stasjon for å etablere et nytt spor for vending av tog, og det kan være aktuelt med utvidelse til 4-spor på stasjonen på lang sikt.

### *Jernbaneformål*

Ås stasjonsområde er foreslått regulert til *Trasé for jernbane STJ* og *Holdeplass/plattform SH*. Det er imidlertid én felles bestemmelse (5.4) for de to jernbaneformålene hvor arealene defineres som stasjonsområde med relevante funksjoner. Vi mener at det ikke er hensiktsmessig å skille sporområdet fra publikumsarealer på stasjonen når det gjelder samme bestemmelse for begge formål. Vi ber derfor om at stasjons- og sporområdet, dvs. STJ og SH reguleres til overordnet jernbaneformål (*Bane SOSI-kode 2020*) med planbestemmelser som tillater både publikumsrettet funksjoner (parkering, taxi, buss) og nødvendige jernbanetekniske anlegg knyttet til jernbanedriften.

### *Kollektivholdeplass SKH*

Et viktig grep i planforslaget gjelder etablering av ny bussterminal på østsiden av jernbanen. Bane NOR mener at det er positivt at bussterminalen knyttes til stasjonsområdet og det tillates bruk av buss-for-tog. Selv om det er tegnet inn 30 meters byggegrenselse mot nærmeste spormid registrer vi at nytt bussterminalområde foreslås nært jernbanespor og delvis på dagens jernbanegrund. Ut fra formålgrensen til SKH og skisser presentert i planbeskrivelsen (side 71) forstår vi at en vesentlig del av bussterminalen med nye busslommer kan bli plassert innenfor 30 meters byggegrenselse mot jernbanen. Selve formålgrensen til bussterminalen tillater etablering av busslommer ca. 10 m fra nærmeste spormid. Det er veldig kort avstand med tanke på sikkerhetsmessige aspekter, og vi ser ikke at dette temaet ble vurdert i ROS-analysen. Vi ser heller ikke at noen sikkerhetstiltak mot jernbanespor er sikret i planbestemmelsene. Den korte avstanden mellom bussholdeplasser og jernbanespor medfører at bussterminalen kan bli berørt av framtidige jernbaneutvidelser i Ås sentrum.

Bane NOR vurderer at omdisponering av jernbanegrunn gnr/bnr 54/4 (regulert til jernbaneformål i gjeldende reguleringsplan for rv.152 gjennom Ås sentrum) til bussterminal, er i strid med viktige jernbaneinteresser og fremmer **innsigelse** til den foreslåtte formåls grensen for *Kollektivholdeplass* SKH mot jernbanen. Innsigelsen begrunner vi i manglende omtale av sikkerhet for berørte jernbaneanlegg, jf. vår veileder kapittel 3 og krav til opprettholdelse av baneformål i arealplaner jf. vår veileder kapittel 4. Vi forutsetter at formåls grensen til *Kollektivholdeplass* SKH justeres slik at det ikke omfatter gjeldende jernbaneformål og at utforming av bussterminalen diskuteres nærmere med oss.

Vi presiserer at vi ikke har innvendinger mot selve flyttingen av bussterminalen og tilknytningen av den til stasjonsområdet. Bane NOR er kritisk til at en vesentlig del av det framtidige bussterminalområdet forslås på jernbanearealet og til at den foreslåtte formåls grensen tillater bussoppstillingsplasser så nært jernbanespor at det vanskeliggjør fremtidige utvidelser av jernbanen på denne siden av jernbanesporene.

#### *Gang/sykkelveg SGS8*

Planlagte gang- og sykkelveger i felt SGS8 og SGS26 (sykkelvegen langs G13/G14) foreslås på dagens drifts- og beredskapsveger for jernbanen. Bane NOR er positiv til bruk av driftsvegene som gang- og sykkelveger på samme måte som i tilgrensende reguleringsplanforslag til gang- og sykkelveg fra Esso til Holstad. Vi mener imidlertid at jernbanefunksjoner knyttet til drift og vedlikehold av jernbanen må være sikret med arealformål og planbestemmelser for disse feltene.

Vi gjør også oppmerksom på at en del av *Grønnstruktur* G13 og G14 foreslås på arealet regulert til jernbaneformål i reguleringsplan for Østfoldbanen Ås stasjon – Vestby. Bane NOR krever at formåls grensen rettes opp i samsvar med eiendomsgrensen/formåls grensen i gjeldende plan.

Bane NOR fremmer **innsigelse** til manglende sikring av jernbanefunksjoner i SGS8 og omregulering av deler av jernbaneeiendommen gnr/bnr 54/4 til sykkelveg SGS26 (langs G13/G14) og *Grøntstruktur* G13 og G14. Innsigelsen begrunner vi i viktige funksjoner vegene har for drift og vedlikehold av Østfoldbanen jf. vår veileder kapittel 3 *Areal som er viktig for jernbaneanlegg*. Vi krever at arealformål for SGS8, SGS26 (sykkelvegen langs G13/G14) og deler av G13, G14 justeres i samsvar med reguleringsplanforslag til gang- og sykkelveg fra Esso til Holstad og/eller gjeldende reguleringsplan for Østfoldbanen Ås stasjon – Vestby grense. Videre må drifts- og beredskapsfunksjoner for jernbanen sikres i planbestemmelsene.

#### *Parkering for togreisende*

Begge planforslag (hovedalternativ og alternativt plankart) legger opp til redusert parkeringsareal på vestsiden av jernbanespor sør i stasjonsområdet. Den sørligste delen av parkeringen forslås regulert til *Grøntstruktur* G13 og *Sentrumsformål* BS8. Dette parkeringsarealet er en del av innfartsparkeringstilbudet ved Ås stasjon. Innfartsparkeringen driftes og forvaltes av Bane NOR og brukes av togreisende. Parkeringskapasitet er sprengt og det er derfor viktig å opprettholde de parkeringsplassene som foreligger i dag. Vi ber derfor kommunen om å legge til rette for reetablering av det tapte parkeringsarealet.

I det alternativet plankartet er enda større del av innfartsparkeringen omdisponert til andre formål. Med utgangspunktet i at en viktig del av parkeringstilbudet på vestsiden av stasjonsområdet går tapt, anbefaler vi at hovedalternativet (uten ny bilvei parallelt med jernbanen) velges til videre planbehandling.

#### *Alternativt plankart med endret gatenett*

Dersom alternativt plankart vedtas, vil veien SKV5 og SKV7 kunne bli berørt av fremtidige jernbaneutvidelser. Dette kan bl.a. medføre at feltene BS9, BKB2 mister vegadkomst. Bane NOR krever derfor at det sikres mulighet for å gjenåpne Brekkeveien som kjøreveg dersom vegene SKV5 og SKV7 må omlegges i fremtiden. Brekkeveien må derfor reguleres som blandet samferdselsformål som tillater både kjøreveg og gang- og sykkelveg. Det må også knyttes en bestemmelse til blandet samferdselsformål om av gang- og sykkelveg skal etableres på en slik måte at Brekkeveien kan reetableres som kjøreveg dersom det oppstår behov for det i fremtiden. Dette grepet vil erstatte forslag til nye bestemmelser 5.1, foreslått i notatet om alternativt plankart.

Dersom denne forutsetningen ikke sikres i planforslaget, har Bane NOR **innsigelse** til kjøreveg SKV5 og SKV7 som er foreslått innenfor 30 m byggegrense etter jernbaneloven § 10. Innsigelsen begrunner vi i jernbanens utviklingsbehov på lengre sikt jf. vår veileder kapittel 4 *Jernbanens arealbehov*.

*I tillegg til myndighetsrollen har Bane NOR en rolle som grunneier. Bane NOR som grunneier har behov for å ivareta sine interesser i plansaker på linje med andre grunneiere.*

**Bane NOR som grunneier har derfor følgende merknader til planforslaget:**

Bane NOR Eiendom ønsker at det tilrettelegges for et attraktivt stasjonsområde. Ås forventer en stor vekst i befolkning og aktivitet i kommende år, og det er i vår felles interesse å legge til rette for sømløse overganger i kollektivknutepunktet og for kompakt bebyggelse tett mot sentrum og stasjonsområdet.

Med vennlig hilsen

Vibeke Aarnes  
konserndirektør  
Infrastrukturdivisjonen

Björg Hilde Herfindal  
avdelingsdirektør  
Planavdelingen

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

**Mottakere:**

FYLKESMANNEN I OSLO OG VIKEN

**Kopi:**

ÅS KOMMUNE

JERNBANEDIREKTORATET



Ås kommune  
Postboks 195  
1431 ÅS

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Andreas Lyngstad, 22003632

## Statlig samordnet høringsuttalelse til offentlig ettersyn av områderegeringsplan for Ås sentrum - Ås kommune

Det vises til offentlig ettersyn i brev datert 04.06.2019 med forslag til områderegeringsplan for Ås sentrum.

I brev fra Fylkesmannen til kommunene datert 08. januar 2019 informeres det om samordning av statlige innsigelser. Fra 2018 er dette blitt en fast ordning, jf. pressemelding fra Regjeringen datert 27. desember 2017.

### Saken gjelder

Områderegering for Ås sentrum som setter av områder til boligformål og sentrumsformål, med perspektiv frem mot 2040. Planen er utarbeidet for å møte en sterk vekst de kommende tiårene og for å bygge opp under føringene i regional plan for Oslo og Akershus hvor Ås er utpekt som regional by.

### Fylkesmannens kompetanse

Fylkesmannen har fått et delt ansvar i innsigelsessaker. Fylkesmannen har et ordinært samordningsansvar for innsigelser fremmet innenfor eget myndighetsområde og skal som fagmyndighet påse at planer ikke er i strid med nasjonale og vesentlige regionale interesser. Samtidig skal Fylkesmannen som samordningsmyndighet påse at innsigelser fra øvrige statlige fagetater er tydelig forankret i lov, forskrift eller retningslinjer.

Fylkesmannen skal foreta en samlet vurdering av alle innsigelser og ta stilling til hvilke som skal fremmes. Det er den enkelte fagetaten som har myndighet til å fremme innsigelsen, men Fylkesmannen har myndighet til å avskjære den på visse betingelser. Hvis en innsigelse avskjæres vil det si at den ikke fremmes som innsigelse.

I dette brevet opptrer Fylkesmannen som samordningsmyndighet. Det er høringsuttalelser fra følgende statlige etater:



- Bane NOR, 26.08.2019
- Statens vegvesen, 04.09.2019

Fylkesmannens uttalelse i saken er tidligere oversendt kommunen i brev av 15.08.2019.

### **Oversikt over høringsuttalelsene**

#### Bane NOR fremmer følgende innsigelse:

- Bane NOR fremmer innsigelse til omregulering av jernbanegrund i feltene SKH, G13, G14 og SGS26.
- Bane NOR fremmer innsigelse til manglende sikring av jernbanefunksjoner i felt SGS8, samt SKV5 og SKV7 med noen forbehold.

#### Statens vegvesen fremmer følgende innsigelse:

- Statens vegvesen fremmer innsigelse på bakgrunn av manglende utredninger av alternative løsninger for infrastrukturtiltak langs fv. 152.

### **Samordning**

Bane NOR har fremmet innsigelse med bakgrunn i at planforslaget medfører omregulering av arealer avsatt til jernbanegrund innenfor feltene SKH, G13, G14 og SGS26. Bane NOR har også fremmet innsigelse på bakgrunn av manglende sikring av jernbanefunksjoner i felt SGS8, SKV5 og SKV7. For å løse innsigelsene må det inngås dialog med Bane NOR for å finne løsninger som ivaretar hensynet til jernbanefunksjonene innenfor disse områdene.

Fylkesmannen har ikke funnet grunn til å avskjære innsigelsene fra Bane NOR.

Statens vegvesen har fremmet innsigelse med bakgrunn i manglende utredninger av alternative løsninger for de foreslåtte infrastrukturtiltakene langs fv. 152, samt manglende utredning for flytting av bussterminal til området mellom jernbanen, fv. 152 og Ås videregående skole. For å løse innsigelsen må bl.a. alternative kryssløsninger med konsekvenser for busskapasitet, trafiksikkerhet for alle trafikantgrupper og arealbehov utredes.

Fylkesmannen har ikke funnet grunn til å avskjære innsigelsene fra Statens vegvesen.

Høringsuttalelsene er vedlagt i sin helhet og må gjennomgås av planmyndigheten for å få full oversikt og utfyllende informasjon om innholdet.

### **Videre prosess**

Fylkesmannen forutsetter at Ås kommune følger opp innsigelsene og samarbeider med Bane Nor og Statens vegvesen for å finne løsninger. Dersom partene kommer til enighet, er det den enkelte fagetat som har myndighet til å trekke innsigelsene.

Dersom partene ikke blir enige, skal saken oversendes Fylkesmannen etter de ordinære rutinene jf. pbl. § 5 - 6.





Med hilsen

Eli Kristin Nordstien (e.f.)  
seksjonssjef

Andreas Lyngstad  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Norges vassdrags- og  
energidirektorat

Akershus fylkeskommune  
Bane Nor SF

PB 5091 Majorstuen 0301 OSLO

Postboks 1200 Sentrum 0107 OSLO

Postboks 4350 2308 HAMAR



## Statens vegvesen

FYLKESMANNEN I OSLO OG VIKEN  
(datterselskap)  
Postboks 325  
1502 MOSS

Behandlende enhet: Region øst	Saksbehandler/telefon: Ewa Bartnikiewicz / 95112547	Vår referanse: 18/273363-5	Deres referanse: 14/02222-166	Vår dato: 04.09.2019
----------------------------------	--	-------------------------------	----------------------------------	-------------------------

### Innsigelse til R-287 områderegeringsplan for Ås sentrum – offentlig ettersyn

Vi viser til henvendelse mottatt 04.06.2019, med forslag til områderegeringsplan for Ås sentralområde til høring og offentlig ettersyn. Vi har tidligere uttalt oss til varsel om oppstart av områderegeringsplan i brev av 29.09.2014 samt gitt uttalelse til veg- og gateplan for Ås kommune av 16.06.2017. Vi viser til avtale med Ås kommune om forlenget uttalelsesfrist til 06.09.2019.

Områderegeringsplanen skal utgjøre et samlet plangrunnlag for Ås sentrum. Planområdet utgjør et areal på om lag 1 140 000 m<sup>2</sup>. Hensikten med planen for Ås sentrumsområde er å legge til rette for en langsiktig utvikling av Ås sentrum gjennom fortetting og utvikling av nye bolig- og sentrumsområder. Reguleringsformålet samsvarer i hovedsak med kommuneplanen.

I forbindelse med utarbeidelse av planforslaget til områdeplan for Ås sentrum ble det holdt planforum 09.04.2019 hvor ulike myndigheter har gitt foreløpige tilbakemeldinger til forslaget. Planen omfatter et stort område og konsekvensene av de ulike infrastrukturtiltakene må fremlegges før man skal ta stilling til planforslaget. Kommunen har foreløpig ikke fremlagt nødvendig dokumentasjonen som gir Statens vegvesen grunnlaget for faglig vurdering av løsningene. Det er heller ikke utredet andre alternativer for kryssløsningene enn rundkjøring i krysset fv. 152 x Brekkeveien x Raveien, krysset fv. 152 x Langbakken x ny kollektivterminal og krysset fv. 152 x Hogstvetveien.

Statens vegvesen kan ikke vurdere om rundkjøring er beste løsning før andre alternativer for kryssløsninger er utredet. Endelig kryssløsning må vurderes og bestemmes i sammenheng med den foreslåtte utviklingen langs fv. 152. Statens vegvesen vil understreke at kryssløsning/kryssløsninger skal bestemmes ut fra trafikkberegninger for full utbygging av reguleringsområdet og øvrige områder som vil influere på trafikken langs fv. 152. Det er

Postadresse  
Statens vegvesen  
Region øst  
Postboks 1010 Nordre Ål  
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00  
firmapost-ost@vegvesen.no  
Org.nr: 971032081

Kontoradresse  
Østensjøveien 34  
0667 OSLO

Fakturaadresse  
Statens vegvesen  
Regnskap  
Postboks 702  
9815 Vadsø

foreløpig ikke oversendt utredninger av kostnader, mengdeberegninger og trafikale konsekvenser av infrastrukturtiltakene.

Statens vegvesen har ansvar for å sørge for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Vi uttaler oss til planforslaget som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport og som forvalter av fylkesveg på vegne av fylkeskommunen.

Vår innsigelse som statlig sektormyndighet sendes til Fylkesmannen i Oslo og Viken for samordning.

Akershus fylkeskommune har fattet politisk vedtak i møte 26.08.2019 for at det fremmes innsigelse til planforslaget til områderegulering for Ås sentrum. I hovedutvalg for teknisk og miljø 11.04.2019 ble det vedtatt at det skal utarbeides en teknisk-økonomisk utredning for en rekke infrastrukturtiltak. Utredninger av kostnader og trafikkavvikling for infrastrukturtiltak, kryss- og gateløsninger som er bestilt av politikerne ikke er oversendt for faglig vurdering av fylkeskommunen/Statensvegvesen ennå. Statens vegvesen støtter fylkesutvalget innsigelse til områdereguleringen inntil disse vurderingene er fremlagt og vurdert.

**Statens vegvesen fremmer som sektormyndighet for kollektivtransport og trafikksikkerhet på veg innsigelse til planforslaget.**

**Vi fremmer innsigelse på bakgrunn av manglende utredninger av alternative løsninger for de foreslåtte infrastrukturtiltakene langs fv. 152. Blant annet må alternative kryssløsninger med konsekvenser for busskapasitet, trafikksikkerhet for alle trafikantgrupper og arealbehov utredes. Det foreligger heller ikke utredning for flytting av bussterminal til området mellom jernbanen, fv. 152 og Ås videregående skole.**

#### Utdyping av begrunnelsen for innsigelsen:

##### **1. Behov for areal til fremtidig vegutvidelse grunnet den foreslåtte utviklingen i Ås sentrum**

Manglende utredninger av alternative løsninger for de foreslåtte infrastrukturtiltakene langs fv. 152 vanskeliggjør å vurdere om det er avsatt tilstrekkelig areal i reguleringsplankartet. Planforslaget foreslår en rekke infrastrukturtiltak langs fv. 152 og det er derfor behov for at det utredes og vurderes ulike kryssløsninger utfra det som fungerer best av hensyn til trafikksikkerhet og trafikkavvikling. Fylkesveg er en viktig ferdselsåre og har en høy årsdøgntrafikk (ÅDT). Statens vegvesen har gitt klart uttrykk for at det må avsettes tilstrekkelig areal langs fv. 152 uavhengig av hvilken kryssløsning som velges. Det er særlig viktig å sikre nok areal til eventuelle framtidige utbedringer/kryssløsninger slik at det ikke går på bekostning av trafikksikkerheten, fremkommeligheten og miljøet på hovedvegnettet. På denne bakgrunnen fremmes det innsigelse til planforslaget.

## **2. Planlagt fortetting/utvikling ivaretar ikke fremkommelighet og trafiksikkerhet for buss på overordnet vegnett**

Det er særlig viktig at virkningen for fv. 152 ikke gir ulemper for fremkommelighet for busstrafikken. God fremkommelighet er en av de viktigste egenskapene for et attraktivt kollektivtilbud. Statens vegvesen savner utredninger for alternative kryssløsninger med konsekvenser for busskapasitet langs fv. 152. Fylkesveg 152 er viktig ferdselsåre for buss 510 mellom Drøbak og Ski. Bussruten har 6 avganger i hver retning per time, men Ruter anslår en fremtidig økning til 12 ganger per time. For at nullvekstprinsippet skal holdes, må riktige trafikantgrupper prioriteres langs fv. 152. Statens vegvesen har hatt et møte med Ruter hvor de understreket viktigheten av denne bussruten i Follo.

Vi kan ikke se at det er vurdert hvilken kryssløsning som best kan imøtekomme behovet for trafiksikkerhet og fremkommelighet på overordnet vegnett. Etter vår vurdering vil eventuelt etablering av rundkjøring/rundkjøringer på fylkesvegen prioritere trafikken fra sidevegene og ikke langs Sentralsveien/Drøbakveien. Valg av kryssløsninger på fylkesveien vil ha betydning for trafikkavviklingen og hvilken trafikkvekst som kan forventes. Av den grunn forutsetter vi at valg av kryssløsning langs fv. 152 ikke skal gå på bekostning av fremkommeligheten og trafiksikkerhet for alle trafikantgrupper (gående, syklende, kollektivreisende osv.). God fremkommelighet for buss langs fv 152 må dokumenteres i planforslaget.

De politiske krav om utredning for etablering av bussterminal er heller gjort eller fremlagt for faglig vurdering av oss. På denne bakgrunn mener vi det er nødvendig å fremme en innsigelse inntil en faglig vurdering av trafikkløsninger er gjort.

### **Øvrig merknader:**

#### **1. Kryssløsninger langs fv. 152**

Vi kan ikke se at det er vurdert hvilken kryssløsning som best kan imøtekomme behovet for trafiksikkerhet og fremkommelighet langs fv. 152 i planområdet. Videre kan vi ikke se at det er utarbeidet og vurdert at en rundkjøring er en bedre løsning enn 2 forskjøvet kryss ettersom det ikke er utredet for alternative kryssløsninger langs fylkesveg.

Uansett kryssløsning det velges, må det utarbeides teknisk plan og byggeplan for alle kryss som skal endres/utbedres/bygges. Teknisk plan og byggeplan må sendes til Statens vegvesen for godkjenning.

**Vår faglige vurdering baserer på de foreløpige tegninger oversendt fra Ås kommune til oss 28.08.2019. Tegningene er utarbeidet av Sweco.**

**Forutsatt et det velges å bygge en rundkjøring fremfor en annen kryssløsning har vi foreløpig kommentarer til de oversendte tegningene:**

- **Krysset fv. 152 x Brekkveien & krysset fv. 152 x Raveien**

Her må vi ha en C-tegning av rundkjøringen som viser både horisontal- og vertikalkurvatur.

Diameter må være 32 m på en eventuell rundkjøring her. Det er ikke ønskelig med en fjerde arm inn Raveien. Slik det er vist så er det å betrakte som en avkjørsel, og det er ikke naturlig å tillate det mot en såpass viktig fylkesvei som fv. 152. Løsningen vil uansett bli relativt dårlig der fotgjengere som forviller seg inn i kjørebane på Raveien nærmest blir fanget og dermed blir ledet til å krysse fv. 152 i plan. Dette gjelder uavhengig av om Raveien kun blir en avkjørsel eller om bruken utvikler seg til å bli adkomst til større deler av Ås sentrum.

På den bakgrunn fraråder Statens vegvesen sterkt en løsning med en fjerde arm mot Raveien.

- **Krysset fv. 152 x Langbakken x Bussterminal:**

Det bør tilstrebes en diameter på 32 m på rundkjøringen. Detaljer på bussterminalen må sees nærmere på i byggeplan etc. Ut fra de oversendte tegningene ser det ut som det kan være lurt å trekke plattformene noe lenger nordover for å ha litt mer å gå på når det gjelder sporing for buss samt at plattformene bør være minimum 3 m brede for å ivareta sikkerheten for en dimensjonerende situasjon med buss for tog. Slik vi ser det vil dette la seg gjøre innenfor det arealet som er satt av.

- **Krysset Hogstvetveien x fv. 152**

En diameter på 40 m er noe snaut for å kunne klare å få etablert to kjørefelt i rundkjøringen. Det må derfor settes av arealer til en rundkjøring med diameter 45 m. Bare ut fra trafikksituasjonen knyttet til Dyster Eldor II vil det være behov for to kjørefelt inn fra vest. Området sør for fv. 152 er her stort og vil kunne ha potensiale for mer trafikkskapende virksomhet som gjør at behovet for en rundkjøring med 2 kjørefelt i sirkulasjonsarealet vil oppstå. Det er derfor nødvendig å sette av tilstrekkelig arealer slik at det vil være mulig å få bygget når eller dersom det behovet oppstår. Arealer til breddeutvidelser i tilfartene til to kjørefelt også der må også reguleres inn.

- **Kurvatur på fv. 152 mellom Langbakken og Hogstvetveien:**

Det er veldig krapp kurvatur her. Dette fører til dårlig sikt langs fv. 152 og dårlig sikt til krysningpunkter, kryss, busslommer og inn- og utkjøring fra den nye kollektivterminalen. Det bør vurderes å se på muligheten for å gjøre kurven noe slakere.

## 2. Kollektivterminal

Av planforslaget fremgår at dagens bussterminal skal flyttes til området, mellom jernbanen, fv. 152 og Ås videregående skole. Området er markert som SKH i plankartet. Hensikten med etablering av ny kollektivterminal er å frigjøre areal som fremstår lite effektivt samt beslaglegger /opptar mye unødvendig plass for dagens kollektivterminal.

Vi mener at ny kollektivterminal i umiddelbar nærhet til togstasjonen vil være viktig og riktig grep for å styrke tettstedets kollektivknutepunkt. Ny plassering må utredes for å finne en løsning som gir gode overgangsmuligheter mellom buss og tog. En slik utredning er ikke fremlagt ennå.

Vi må derfor ha en C-tegning som viser plassering av terminalen og kobling til fv. 152. I tillegg er det beskrevet at bussholdeplassen Ås VGS skal flyttes vestover. Ny plassering må vises på C-tegningen. Her er det viktig at bussholdeplassen plasseres slik at bussen sikres stoppsikt bakover og at det etableres et tilrettelagt krysningspunkt for gående over fv. 152 med tilstrekkelig sikkerhet for de gående. Da er man avhengig av lav fart ved krysningspunktet og tilstrekkelig sikt til krysningspunkt og ventearealet.

### **3. Pågående reguleringsplan for gang- og sykkelveg fra ved Esso bensinstasjon (Brekkeveien/Lyngveien) til Holstad, langs Østfoldsbanen**

Planforslag til reguleringsplan for gang- og sykkelveg fra Brekkeveien til Holstad er lagt ut for andregangsbehandling.

Det har vist seg at plassering av gang- og sykkelveg ikke samsvarer med planforslaget til områderegeringsplanen for Ås sentrum. Statens vegvesen sa i sitt brev av 04.07.2019 at vi ønsker å opprettholde koblingen slik det er vist i plankartet, men er innstilt på å tilpasse traseen etter en eventuell ny løsning i fremtidig detaljregulering av område BKB1 (bensinstasjonstomta).

Vi anbefaler at dette sikres gjennom reguleringsbestemmelse for å ikke skape uklarhet ved tolkning av plankartet.

### **4. Finansiering av eventuelle kryssløsninger langs fv. 152**

Vi ser at utviklingen av ulike delområder i planforslaget utløser behovet for utbedring av eksisterende fylkesvegnett.

Statens vegvesen vil informere at det ikke er avsatt midler til de foreslåtte infrastrukturtiltak i planforslaget langs fv. 152 i handlingsprogrammet 2019–2022 for samferdsel for Akershus fylkeskommune. Dermed må finansiering av de foreslåtte tiltakene sikres i privat eller/og kommunal regi.

### **5. Formålsgrense av de ulike delområdene**

På grunn av usikkerhet av blant annet ulike kryssløsninger langs fv. 152 **må** det tas inn en bestemmelse at om fastsetting av endelig formålsgrenser skal bestemmes/avgjøres i fremtidig detaljregulering av de ulike delområdene.

### **6. Byggegrense**

Det må tas inn en bestemmelse om byggegrense langs fylkesveg 152. Vi foreslår følgende lyd:

*«Langs fylkesveg 152 gjelder en generell byggegrense langs på 50 meter målt fra midtlinjen i nærmeste kjørebane».*

### **7. Annen veggrunn**

Det må reguleres areal til *annen veggrunn* med bredde på minst 3 meter på begge sider av fylkesveg 152 og fylkesvegene i planområdet. Dette må sikres gjennom bestemmelser slik at det er avsatt tilstrekkelig areal til vedlikehold/drift av vegene samt for snøopplag.

Det må også reguleres grøfter/annen veggrunn med bredde på minst 3 meter langs begge sider av gang- og sykkelvegene langs fylkesveg 152.

### **8. Sykkelsti gjennom Rådhusplassen:**

Det er tegnet sykkelvei med fortau som går fra Bankveien og videre gjennom Ås sentrum. Ved Moerveien krysser sykkelveien med fortau et torg. Her bør det vurderes en annen løsning. Syklister kommer til å ha god fart og det er da uheldig å lede de gjennom et torg.

### **9. Overvannshåndtering/bekkeåpning**

Det må tas inn en bestemmelse om at overvannshåndtering på de ulike delområdene må foregå på egen eiendom.

### **10. Maxbo-tomta (B18 i arealkartet)**

Vi vil gjøre oppmerksom på at antall etasjer på B18 ikke samsvarer med tidligere fremlagte planforslaget for tomten.

### **11. Reguleringsbestemmelse 4.3**

I andre avsnitt bør det stå BKB2 istedenfor BKB5. Det finnes ikke areal BKB5 i plankartet.

### **12. Reguleringsbestemmelse hensynsone H 540\_1**

Det må tas en bestemmelse om arealet markert H 540\_1 i reguleringsplankartet.

Vegavdeling Akershus  
Med hilsen

Nils Audun Karbø  
avdelingsdirektør

Inga-Elisabeth Gjerdalen

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.*

Kopi

AKERSHUS FYLKESKOMMUNE, Postboks 1200 Sentrum, 0107 OSLO

ÅS KOMMUNE, Postboks 195, 1431 ÅS

FYLKESMANNEN I OSLO OG VIKEN (datterselskap), Postboks 325, 1502 MOSS

ÅS KOMMUNE  
Postboks 195  
1431 ÅS

Vår saksbehandler  
Einar Midtsund  
Telefon  
22055623

Vår dato  
27.08.2019  
Deres dato

Vår referanse (oppgis ved svar)  
2014/18328-15/148638/2019 EMNE L12  
Deres referanse

### **Melding om vedtak i FU-sak 108/19 - Ås kommune - Områderegulering - Ås sentrum**

Fylkesutvalget behandlet ovennevnte sak i møte 26.08.2019, og gjorde følgende vedtak:

- Fylkesutvalget mener det er gjennomført et omfattende og grundig planarbeid, og er i all hovedsak positiv til forslag til områderegulering for Ås sentrum, som gir gode rammer for utviklingen i tråd med regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP)*
- Fylkesutvalget mener Tandberggården har stor kulturminneverdi, som stasjonsbyens eldste gjenværende forretningsgård og ut fra sin sentrale plassering og synlighet. Fylkesutvalget mener at bygningen og en del av parken må opprettholdes som hensynssone bevaring. Fylkesutvalget er kjent med forslaget om å etablere et kunst- og kulturnæringsssenter i «Europankvartalet», med utgangspunkt i Odd Tandbergs kunst. Muligheten for å bevare Tandberggården og integrere den i et slikt prosjekt bør utredes grundig, slik at bevaringsspørsmålet kan vurderes helhetlig ved detaljregulering.*
- Fylkesutvalget anbefaler Ås kommune å legge en hensynssone bevaring av kulturmiljø over de øvrige bevaringsverdige kulturminnene og kulturmiljøene som er gitt høyest bevaringsverdi i den kulturhistoriske stedsanalysen. Dette gjelder Eriksengården samt delområdene kalt Moerveien-Sagaveien og Gamleveien.*
- Det gjennomføres i høringsperioden utredninger av kostnader og trafikkavvikling for infrastrukturtiltak, kryss- og gateløsninger. Disse er derfor ikke oversendt for faglig vurdering av fylkeskommunen/Statens vegvesen ennå. På denne bakgrunn fremmer fylkesutvalget innsigelse til områdereguleringen i påvente av disse vurderingene.*

*Fylkesrådmannen gis fullmakt til å trekke innsigelsen for denne delen av planen dersom det oppnås omforente løsninger i dialog med kommunen.*

Med vennlig hilsen

Einar Midtsund  
seniorrådgiver

---

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Org. nr - juridisk
Postboks 1200 sentrum 0107 OSLO	Schweigaardsgt 4, 0185 Oslo	(+47) 22055000	NO 958381492 MVA
E-post	Fakturaadresse	Telefaks	Org. nr - bedrift
post@afk.no	Pb 1160 Sentrum, 0107 Oslo	(+47) 22055055	NO 874587222



Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

STATENS VEGVESEN, FYLKESMANNEN I OSLO OG VIKEN

Dato: 02.07.2019  
Arkivref: 2014/18328-11

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
108/19	Fylkesutvalg	26.08.2019

## **Ås kommune - Områderegulering - Ås sentrum**

### **Forslag til vedtak**

- 1. Fylkesutvalget mener det er gjennomført et omfattende og grundig planarbeid, og er i all hovedsak positiv til forslag til områderegulering for Ås sentrum, som gir gode rammer for utviklingen i tråd med regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP)*
- 2. Kulturminneverdiene er imidlertid ikke godt nok ivaretatt i planforslaget som er på offentlig ettersyn, og fylkesutvalget fremmer derfor innsigelse. Innsigelsen knytter seg til at regulert bevaringshensyn i eksisterende planer ikke er videreført for stasjonsbygningen og Tandberggården, og at bebyggelsen langs Moerveien knyttet til Ås som stasjonsby ikke er gitt hensynssone bevaring.*
- 3. Fylkesutvalget erkjenner ønskeligheten av å åpne for en tilpasset utvikling langs Moerveien. Fylkesrådmannen gis fullmakt til å trekke innsigelsen for denne delen av planen dersom det legges inn en hensynssone med bestemmelser som gir mulighet for videreutvikling, men som samtidig sikrer at kulturminnehensynene blir tilstrekkelig ivaretatt.*
- 4. Fylkesutvalget mener Tandberggården har stor kulturminneverdi, som stasjonsbyens eldste gjenværende forretningsgård og ut fra sin sentrale plassering og synlighet. Fylkesutvalget mener at bygningen og en del av parken må opprettholdes som hensynssone bevaring. Fylkesutvalget er kjent med forslaget om å etablere et kunst- og kulturnæringscenter i «Europankvartalet», med utgangspunkt i Odd Tandbergs kunst. Muligheten for å bevare Tandberggården og integrere den i et slikt prosjekt bør utredes grundig, slik at bevaringsspørsmålet kan vurderes helhetlig ved detaljregulering.*
- 5. Fylkesutvalget anbefaler Ås kommune å legge en hensynssone bevaring av kulturmiljø over de øvrige bevaringsverdige kulturminnene og kulturmiljøene som er gitt høyest bevaringsverdi i den kulturhistoriske stedsanalysen. Dette gjelder Eriksengården samt delområdene kalt Moerveien-Sagaveien og Gamleveien.*
- 6. Det gjennomføres i høringsperioden utredninger av kostnader og trafikkavvikling for infrastrukturtiltak, kryss- og gateløsninger. Disse er derfor ikke oversendt for faglig*

*vurdering av fylkeskommunen/Statens vegvesen ennå. På denne bakgrunn fremmer fylkesutvalget innsigelse til områdereguleringen i påvente av disse vurderingene.*

*Fylkesrådmannen gis fullmakt til å trekke innsigelsen for denne delen av planen dersom det oppnås omforente løsninger i dialog med kommunen.*

## **Saksprotokoll i Fylkesutvalg - 26.08.2019**

**108/2019 - Ås kommune - Områderegulering - Ås sentrum**

### **Fylkesrådmannens forslag til vedtak:**

1. Fylkesutvalget mener det er gjennomført et omfattende og grundig planarbeid, og er i all hovedsak positiv til forslag til områderegulering for Ås sentrum, som gir gode rammer for utviklingen i tråd med regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP)
2. Kulturminneverdiene er imidlertid ikke godt nok ivaretatt i planforslaget som er på offentlig ettersyn, og fylkesutvalget fremmer derfor innsigelse. Innsigelsen knytter seg til at regulert bevaringshensyn i eksisterende planer ikke er videreført for stasjonsbygningen og Tandberggården, og at bebyggelsen langs Moerveien knyttet til Ås som stasjonsby ikke er gitt hensynssone bevaring.
3. Fylkesutvalget erkjenner ønskeligheten av å åpne for en tilpasset utvikling langs Moerveien. Fylkesrådmannen gis fullmakt til å trekke innsigelsen for denne delen av planen dersom det legges inn en hensynssone med bestemmelser som gir mulighet for videreutvikling, men som samtidig sikrer at kulturminnehensynene blir tilstrekkelig ivaretatt.
4. Fylkesutvalget mener Tandberggården har stor kulturminneverdi, som stasjonsbyens eldste gjenværende forretningsgård og ut fra sin sentrale plassering og synlighet. Fylkesutvalget mener at bygningen og en del av parken må opprettholdes som hensynssone bevaring. Fylkesutvalget er kjent med forslaget om å etablere et kunst- og kulturnæringscenter i «Europankvartalet», med utgangspunkt i Odd Tandbergs kunst. Muligheten for å bevare Tandberggården og integrere den i et slikt prosjekt bør utredes grundig, slik at bevaringsspørsmålet kan vurderes helhetlig ved detaljregulering.
5. Fylkesutvalget anbefaler Ås kommune å legge en hensynssone bevaring av kulturmiljø over de øvrige bevaringsverdige kulturminnene og kulturmiljøene som er gitt høyest bevaringsverdi i den kulturhistoriske stedsanalysen. Dette gjelder Eriksengården samt delområdene kalt Moerveien-Sagaveien og Gamleveien.

6. Det gjennomføres i høringsperioden utredninger av kostnader og trafikkavvikling for infrastrukturtiltak, kryss- og gateløsninger. Disse er derfor ikke oversendt for faglig vurdering av fylkeskommunen/Statens vegvesen ennå. På denne bakgrunn fremmer fylkesutvalget innsigelse til områdereguleringen i påvente av disse vurderingene.

Fylkesrådmannen gis fullmakt til å trekke innsigelsen for denne delen av planen dersom det oppnås omforente løsninger i dialog med kommunen.

### **Utvalgets behandling:**

### **Votering:**

1. Fylkesrådmannens forslag punkt 1, 4 og 5 ble enstemmig vedtatt.
2. Fylkesrådmannens forslag punkt 2 frem til fjerde linje «.. og Tandberggården» fikk 4 (KrF, Sp, MDG, SV) mot 9 stemmer og falt
3. Fylkesrådmannens forslag punkt 2 etter fjerde linje «.. og Tandberggården» fikk 3 (Sp, MDG, SV) mot 10 stemmer og falt
4. Fylkesrådmannens forslag punkt 3 fikk 3 (Sp, MDG, SV) mot 10 stemmer og falt
5. Fylkesrådmannens forslag punkt 6 ble vedtatt med 9 mot 4 (FrP, Ap) stemmer.

### **Vedtak:**

1. *Fylkesutvalget mener det er gjennomført et omfattende og grundig planarbeid, og er i all hovedsak positiv til forslag til områderegulering for Ås sentrum, som gir gode rammer for utviklingen i tråd med regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP)*
2. *Fylkesutvalget mener Tandberggården har stor kulturminneverdi, som stasjonsbyens eldste gjenværende forretningsgård og ut fra sin sentrale plassering og synlighet. Fylkesutvalget mener at bygningen og en del av parken må opprettholdes som hensynssone bevaring. Fylkesutvalget er kjent med forslaget om å etablere et kunst- og kulturnæringscenter i «Europankvartalet», med utgangspunkt i Odd Tandbergs kunst. Muligheten for å bevare Tandberggården og integrere den i et slikt prosjekt bør utredes grundig, slik at bevaringsspørsmålet kan vurderes helhetlig ved detaljregulering.*
3. *Fylkesutvalget anbefaler Ås kommune å legge en hensynssone bevaring av kulturmiljø over de øvrige bevaringsverdige kulturminnene og kulturmiljøene som er gitt høyest bevaringsverdi i den kulturhistoriske stedsanalysen. Dette gjelder Eriksengården samt delområdene kalt Moerveien-Sagaveien og Gamleveien.*
4. *Det gjennomføres i høringsperioden utredninger av kostnader og trafikkavvikling for infrastrukturtiltak, kryss- og gateløsninger. Disse er derfor ikke oversendt for faglig vurdering av fylkeskommunen/Statens vegvesen ennå. På denne bakgrunn fremmer fylkesutvalget innsigelse til områdereguleringen i påvente av disse vurderingene.*

*Fylkesrådmannen gis fullmakt til å trekke innsigelsen for denne delen av planen dersom det oppnås omforente løsninger i dialog med kommunen.*

## Om saken

Ås kommune har lagt områderegulering for Ås sentrum ut til offentlig ettersyn med frist for uttalelse 15.08.2019. Fylkeskommunen har fått utsatt frist for behandling i fylkesutvalgets møte 26.08.2019.

### Generelt

Områdeplanen skal legge rammene for den framtidige veksten i sentralområdet i Ås, og det legges opp til ca. 2.700 nye boliger gjennom fortetting og transformasjon.

I planprosessen har det vært gjennomført en rekke utredninger som grunnlag for planarbeidet:

- Kulturhistorisk stedsanalyse inkludert grønnstruktur (DIVE) – analysen har gitt en rapport som viser hvilke områder som er sårbare for endringer, hvilke som tåler fortetting i mindre skala og hvilke som kan utvikles/transformeres.
- Vei- og gateplan og teknisk økonomisk utredning – for en overordnet strategi for bymessig utforming av vei- og gatenettet, som prioriterer gående, syklende og kollektivtransport fremfor privatbil.
- Fortettingsstrategier for Ås sentralområde – som ivaretar kulturhistoriske og grønnstrukturverdier, men også ser på byform, mobilitet, nærmiljø og økonomi.

I tillegg til dette er det også gjort utredninger av overflatevann og laget konsept for blå-grønne strukturer, boligmarkedet i Ås, barnetråkkregistreringer og kartlegging og verdisetting av friluftsområder mm.

Forhold som områdeplanen må avklare i plankart og bestemmelser er bl.a. fastsetting av arealformål, utnyttelsesgrad og byggehøyder, felles rekkefølgekrav og planlegging, samt infrastruktur, gate- og grønnstruktur som er aktuelle for rekkefølgekrav.

Planarbeidet ble drøftet i regionalt planforum 09.04.2019, før vedtak om utlegging til offentlig ettersyn.

Alle sakens dokumenter kan ses på kommunens hjemmeside:

<http://www.as.kommune.no/cppage.6225134-403908.html>

### Vei og gateplanen

Plankartet er lagt ut til offentlig ettersyn med to alternative løsninger for vei- og gatenettet. Alternativene berører i all hovedsak det kommunale vegnettet.

Planforslaget legger til rette for at en ny bussterminal kan etableres på arealet mellom fylkesveien, jernbanen og Ås videregående skole for å gi Ås sentrum et mer samlet knutepunkt for lokalbuss, regionbuss og toget. Det fremgår samtidig at bussterminalen må detaljeres videre før opparbeidelse, og kommunen peker på at ved detaljutformingen kan det vurderes nærmere hvilke bussruter som skal ha holdeplass på terminalen. I planbeskrivelsen står det videre at det også er noen usikkerheter knyttet til utformingen av krysset mellom Langbakken, fv. 152 og ny bussterminal. Det fremgår at en utredning av ny rundkjøring er under arbeid, og at det i høringsutkastet til områdeplanen er avsatt tilstrekkelig areal til at en rundkjøring kan reguleres mer detaljert før andregangsbehandling.

Det gjennomføres i høringsperioden utredninger av kostnader og trafikkavvikling for infrastrukturtiltak, kryss- og gateløsninger. Disse utredningene skjer i god dialog med kommunen,

men er ikke endelig oversendt for faglig vurdering av fylkeskommunen/Statens vegvesen. Statens vegvesen har fått utsatt uttalefrist til 06.09.2019 for å vurdere utredningene og fastslå om planene kan godkjennes.

Fylkesrådmannen mener det er nødvendig å fremme en innsigelse inntil en faglig vurdering av trafikk-løsningene er gjort. Fylkesrådmannen mener dette er mer hensiktsmessig enn å be om utsatt høringsfrist, slik at fylkesutvalget kan behandle planen nå. Innsigelsen kan trekkes dersom det oppnås omforente løsninger i dialog med kommunen.

Fylkesrådmannen gis fullmakt til å trekke innsigelsen for denne delen av planen dersom det oppnås omforente løsninger i dialog med kommunen.

### **Nyere tids kulturminner**

Fylkeskommunen berømmer kommunen for det gode kartleggingsarbeidet av nyere tids kulturminner som er gjort i forbindelse med planprosessen. Heriblant kulturhistorisk stedsanalyse (DIVE) utført av Asplan Viak på oppdrag fra Ås kommune i 2016.

Planforslaget omfatter omregulering av en redusert del av det planområdet som opprinnelig ble varslet. Flere delområder er tatt ut i den forstand at de viderefører eksisterende regulering. Slik vil kartlagte bevaringsverdier i disse delområdene skjermes fra fortetningspress. Av det som omreguleres har flere delområder lav bevaringsverdi eller består av ubebygde arealer. Dette er positivt. For kjernen av sentrumsområdet avviker imidlertid planforslaget vesentlig fra anbefalingene i den kulturhistoriske stedsanalysen (DIVE). Kulturminnene som er bærere av den eldste fortellingen om Ås som stasjonsby, er ikke sikret vern i planforslaget. Ås står nå i fare for å miste de viktigste sporene etter den eldste delen av sin stasjonsbyhistorie. Dette gjelder særlig stasjonsbygget på Ås stasjon, Tandberggården og den eldste delen av Ås sentrum langs Moerveien.

Den regionale planen for areal og transport (RP-ATP) legger opp til høy arealutnyttelse i tettsteder og byer, slik som i Ås. Planen sier også at stedene skal utvikles med kvalitet, og at kulturminner er én av flere faktorer som kan bidra til det.

Fylkeskommunen har et ansvar for å utdype hvordan kulturminner i praksis kan bidra til vekst med kvalitet. Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus er under revisjon, og planforslaget som fylkesutvalget har vedtatt lagt ut på høring inneholder blant annet planretningslinjer knyttet opp mot RP-ATP hvor retningslinje nr. 2 lyder slik: *Det forventes at kulturminner og kulturmiljøer som utgjør viktige historiske spor fra tettstedets fremvekst, og som representerer stedets tidsdybde og utvikling, bevares og integreres i planleggingen slik at de kan bidra til identitet, opplevelse, attraksjon og variasjon. Det kan eksempelvis være bygninger og anlegg knyttet til jernbanestasjonene, forretningsgårder, boligbebyggelse, møller, meieri, skysstasjoner, brygger, hotell, serveringssteder, veifar og gamle strukturer, brygger, hager og parker, med mer.*

### **Vurderinger**

Ås tettsteds moderne historie begynner med etableringen av Smålensbanen i 1879, med egen stasjon på Ås. Samme år ble *Norges Landbrukshøgskole* etablert, i forbindelse med nedleggelsen av *Den høiere Landbrukshøgskole paa Aas*, som i sin tid var blitt opprettet i 1859. Endringer i studietilbudet medførte en betydelig utvidelse av skolen. Gamle bygninger ble utvidet og ominnredet, og et stort undervisningsbygg samt lærerboliger ble etablert på Kaja. Med jernbanen ble bygdas sentrum flyttet fra Korsegården/Brønnerud til det som i dag er Ås sentrum. Jernbanen overtok som den viktigste ferdsels- og transportåren og la grunnlaget for bosettings- og næringsstruktur. Boligfeltutbyggingen som ble gjennomført på Kaja, Søråsteigen og Aschjem etter andre verdenskrig og utover, er spesiell for Ås og i hovedsak godt bevart. Det er også flere

gjenværende forretningsgårder i sentrum oppført etter andre verdenskrig, som i dag er bygd sammen med nyere kvartalsstruktur.

#### Kulturminner bevart fra Ås stasjonsbys eldste historie

For planområdet som omreguleres er ingen av bygningene knyttet til Ås stasjonsbys eldste historie sikret vern. Bevarte enkeltbygninger er stasjonsbygningen fra 1878, som var den første offentlige bygningen i Ås sentrum, og Tandberggården (gbnr 42/288) oppført i 1902, som er den eldste gjenværende forretningsgården i Ås. Tandberggårdens navn stammer fra et senere tidspunkt da kunstneren Odd Tandberg bodde der. I tillegg er Åser (gbnr 42/307) og Eriksengården (gbnr 61/3), bevart. Boligbebyggelse kombinert med næring blomstret opp i tilknytning til jernbanestasjonene på denne tiden, og to større kulturmiljø er bevart: et langs Moerveien og Sagaveien og et ved Gamleveien. Her ligger bolig- og næringsbygninger som har huset håndverkere, sag- og høvleri, elektrisitetsverk og gjestgiveri.

Ås stasjonsbygning med tilhørende hage er bevaringsregulert i reguleringsplan *Ås stasjonsområde*, vedtatt 25.9.1991. Tandberggården (gbnr 42/288) er i dag bevaringsregulert i *endret reguleringsplan for Ås sentrum*, vedtatt den 22.5.2002. Kulturmiljøet langs Moerveien og Sagaveien er direkte knyttet til sentrumskjernen. Tandberggården ligger i den nordre delen av Moerveien og knytter kulturmiljøet sammen med sentrum av Ås. Kulturmiljøet utgjør det vi kan kalle *gamlebyen* i Ås. Miljøet har høy kunnskapsverdi og opplevelsesverdi, og plasseringen gjør at miljøet har høy formidlingsverdi. Dette er en del av Ås hvor vi kan forvente at mange av stedets innbyggere vil bevege seg forbi. Nevnte kulturminner og kulturmiljø sammen med kulturmiljøet ved Gamleveien, har fått høyeste bevaringsverdi i DIVE-analysen, med unntak av Åser (gbnr 42/307) som er gitt liten verdi.

Akershus er et fylke hvor jernbanen har spilt en viktig rolle for både bosetning og næringsliv, og stasjonsbyhistorien på Ås har etter vår vurdering vesentlig regional verdi. Tiden mellom 1850 og 1960 kan betegnes som jernbanens og stasjonsbyenes periode. Jernbanen var det mest moderne og beste kommunikasjonsmiddelet i samtiden. Anerkjente arkitekter ble engasjert for å tegne stasjonsanleggene, og det var i hovedsak sveitserstilen som spredte seg i første omgang med jernbanen. Selv om mye av den eldste stasjonsbybebyggelsen er borte, har Ås likevel bevart en viktig del av den. Den historiske bebyggelsen bør etter fylkeskommunens vurdering tas med inn i utformingen av den nye sentrumskjernen i Ås.



Ås stasjon oppført i 1878, etter typetegning av arkitekt Peter A. Blix for Smålensbanen som åpnet i 1879. Stasjonsbygningen er utformet i sveitserstil.



Tandberggården oppført i 1902, forretnings- og boligård. Bygningen er utformet i sveitserstil.



Eksempel på bebyggelse i kulturmiljøet Moerveien-Sagaveien. Eldre bebyggelse i sveitserstil, med uthus.



Eksempel på bebyggelse i kulturmiljøet Moerveien-Sagaveien. Eldre bebyggelse i sveitserstil.

### Plangrep for å ivareta kulturminneverdiene i sentrumskjernen

Kulturminnene som er bevart omreguleres nå enten til sentrumsbebyggelse BS hvor det legges til rette for bebyggelse mellom fire og seks etasjer, med publikumsrettet virksomhet i første etasje, eller til boligbebyggelse B fra seks til tre etasjer. Stasjonsbygningen ligger innenfor felt regulert til holdeplass/plattform SH1. Arealutnyttelsen for de aktuelle BS- og B-områdene går fra 250% til 120%. Arealutnyttelsen beskriver forholdet mellom tomtearealet og omfanget av tillatt bebyggelse i et område. Særlig for SB-områdene, legges det opp til en høy og tett bebyggelse. For B-områdene legges det opp til en høyere og tettere bebyggelse enn i dag.

Områdeplanen tar ikke stilling til om eller hvordan bevaringsverdiene skal ivaretas. Avgjørelsen er utsatt til en eventuell detaljregulering. I forslag til planbestemmelser heter det i § 3.10 kulturminner: *Ved detaljregulering av områder skal verneverdier kartlegges og bevaringstiltak vurderes i samråd med kulturminnevernmyndighetene.* Erfaringsmessig vil dette være for sent. Kulturminneverdiene er alt kjent og kartlagt, dersom de skal bevares må dette komme klart frem allerede i områdeplanen. Kommunen vurderer selv at denne situasjonen er negativ for kulturminneverdiene. Situasjonen er uavklart forut for detaljplanlegging og reguleringsforslaget forhold til kulturmiljø vurderes derfor som middels negativ samlet sett.

Dersom kommunen mener at viktige kulturminneverdier skal hensyntas, må tilnærmingen skje på kulturminneverdiens premisser. Det bør i områdeplanen tas stilling til hvilke kulturminner som skal bevares. Her bør kommunen som et minimum videreføre eksisterende bevaringsregulering for stasjonsbygningen og Tandberggården. Videre bør det legges en hensynssone bevaring av kulturmiljø over de øvrige bevaringsverdige kulturminnene og kulturmiljøene som er trukket frem i DIVE-analysen med høyest bevaringsverdi. I tillegg til Tandberggården og stasjonsbygningen gjelder dette Eriksengården samt delområdene kalt Moerveien-Sagaveien (III-a) og Gamleveien (III-b) i DIVE-analysen. Dette for å tydeliggjøre at hensynet til viktige bevaringsverdier skal spille en særlig rolle i disse områdene ved detaljregulering. Den eldste stasjonsbybebyggelsen er alt kartfestet i DIVE og bør tegnes opp med tykk strek for bevaring i plankartet. Dette gjelder særlig for Eriksengården og bevaringsverdig bebyggelse i Moerveien (nr. 7, 9, 11, 13B, 15C og 17). Hoveddelen av delområdet Gamleveien (III-b) ligger utenfor planen. Kun en mindre del av bebyggelsen her er under omregulering for fortetting. Men også for delområdet Gamleveien (III-b) bør den eldste bebyggelsen sikres bevaring og markeres med tykk strek i plankartet.

Med hensyn til Tandberggården er kommunen og fylkeskommunen blitt kontaktet om utvikling av kvartalet, til et senter for kunst- og kulturnæringer basert på Odd Tandbergs kunst kombinert med boliger i «Europankvartalet». Det kan ha en stor verdi å etablere et slikt senter for kunst- og kulturnæringer i Ås. Dette bør kunne løses på en måte som tar vare på Tandberggården. Det faktum



at Tandberg selv bodde der og utviklet hagen til en skulpturpark har gitt kulturminnet et ytterligere lag av verdi i sammenhengen, i tillegg til den verdien bygningen har i seg selv og for byen som bærer av fortellingen om Ås stasjonsby. Videre utgjør bygningen med den delen av hagen som i dag er regulert til bevaring en liten prosentandel av kvartalets areal, tilsvarende noe under 10%. Områdeplanen gir ingen rammer for prosjektet som er skissert, og det er heller ingen garantier for at prosjektet vil bli realisert i en fremtidig situasjon.

Det primære må derfor være å ivareta Tandberggården gjennom å videreføre dagens bevaringsregulering. Det foreslås derfor å fremme innsigelse til områdeplanen slik den er lagt frem, og forutsette at bevaringsalternativet utredes grundig som en del av den videre prosessen med et eventuelt senter for kunst- og kulturnæringer. Målet må være å bevare og integrere Tandberggården i dette. Bevaringsspørsmålet kan dermed vurderes helhetlig i forbindelse med en detaljregulering der formålet er å oppføre et slikt senter.

Dersom endring skjer på kulturminnenes premisser vil man kunne ha et forsvarlig utgangspunkt for å søke å tilpasse ny bebyggelse til stasjonsstedets eldre historie. Dette vil bidra til variasjon og sikre tidsdybde, identitet og særpreg. En slik tilnærming kan også anbefales for gjenværende forretningsgårder i sentrum oppført i mellomkrigstiden og etter andre verdenskrig. Ås kommune har tidligere klart å ivareta viktige deler av denne historien. Dette gjelder Skoleveien 2 oppført i 1927, som siden ble tilbygget mot vest i etterkrigstiden. Bebyggelsen har gjennomgått senere fasadeendringer, men har likevel godt bevart hovedvolum og flere eldre detaljer. Deler av forretningsgårder fra tiden etter andre verdenskrig er bygget sammen med nyere kvartalsstruktur, basert på Niels Torps sentrumsplan fra 2002. Dette er Moerveien 6 og Rådhusplassen 9/Raveien 2, oppført på 1960-tallet, samt Moerveien 4 oppført på 1980-tallet. I tillegg har Rådhusplassen 13-15 et eldre byggetrinn. Grepet bidrar i tillegg til tidsdybde med kvalitet og variasjon til bebyggelsen. Denne bebyggelsen er også kartlagt i DIVE, og kommunen bør bruke disse kvalitetene aktivt i utformingen av det nye bysentrumet i Ås.

Oslo, 27.08.2019

Knut Sletta  
fylkesrådmann

Saksbehandler: Einar Midtsund

Vedlegg

- 1 Ås kommune - Områderegulering - Ås sentrum- Bevaringsverdig bebyggelse i Moerveien
- 2 Ås kommune - Områderegulering - Ås sentrum - plankart og bestemmelser

**Vedlegg som ikke følger saken**

Ås kommune - Områderegulering - Ås sentrum - Verdikart fra DIVE:

<http://www.as.kommune.no/utredninger.403910.no.html>

(klikk på dokumentet som heter [Rapport - Kulturhistorisk stedsanalyse inkludert grøntstrukturanalyse](#))

Alle sakens dokumenter kan ses på kommunes hjemmesider:  
<http://www.as.kommune.no/cppage.6225134-403908.html>