

# **Områdereguleringsplan for Ås sentralområde**

## **Oppsummering av høringsuttalelser med kommentarer**

---

Dokumentet inneholder oppsummering av 76 mottatte høringsuttalelser til områdereguleringsplanen for Ås sentralområde, som var til offentlig ettersyn i perioden 3.6.2019 til 15.8.2019. Uttalelsene er kommentert enkeltvis. Foreslåtte endringer av planforslaget der merknader imøtekommes er redegjort for i egen kolonne.

Dokumentet legges frem til orientering i Hovedutvalg for teknikk og miljø i møte 26.9.2019, forutfor behandling av forslag til områderegulering 10.10.2019.

Offentlige	Rådmannens kommentar	Endringer i planforslaget
<p><b>Akershus fylkeskommune</b></p> <p>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).</p> <p>Fylkesutvalget mener Tandberggården har stor kulturminneverdi. 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.</p> <p>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 Eriksen-gården samt delområdene kalt Moerveien-Sagaveien og Gamleveien.</p> <p>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.</p> <p>Fylkesrådmannen gis fullmakt til å trekke innsigelsen for denne delen av planen dersom det oppnås omforente løsninger i dialog med kommunen.</p>	<p>Rådmannen mener planforslagets bestemmelse 3.10 om kulturminner i planområdet ivaretar behovet for å vurdere verdifull bebyggelse i området ved detaljplanlegging av delområder, og anbefaler at denne bestemmelsen opprettholdes. Rådmannen vil således ikke anbefale bruk av hensynssoner som tillegg til denne. I tillegg vurderes mål om å bevare områders særpreg i kvalitetsprogrammet med tiltak som tilstrekkelig.</p> <p>For småhusområdet langs Gamleveien og Vardeveien innfører kommunen bygge- og delingsforbud i påvente av en egen bevaringsplan for området.</p> <p>Rådmannen betrakter derfor forhold til verdifull bebyggelse i planområdet som ivaretatt. Dersom kommunen ønsker strengere vern av verdifull bebyggelse anbefales det at det innføres hensynssoner for bevaring, med bestemmelser tilsvarende fylkeskommunens administrative forslag.</p> <p>Utredning av alternative kryssløsninger med konsekvenser for trafikkavvikling, bussfremkommelighet og trafiksikkerhet er oversendt vegvesenet 16.09.</p>	<p>Rådmannen anbefaler at hensynssone for bevaring av stasjonsbygget ved Ås stasjon opprettholdes med tilsvarende geometri som i gjeldende regulering for området.</p> <p>Vurdering av hvorvidt det bør innarbeides hensynssone for bevaring av deler av bebyggelsen langs Moerveien inngår i saksfremlegg.</p>

<p><b>Fylkesmannen i Oslo og Viken</b></p> <p>Planen gir etter et godt utgangspunkt for den veksten Ås står ovenfor de kommende tiårene.</p> <p>Påpeker at det fortsatt mangler 1 275 boliger for å oppnå vekstfordelingen regional plan legger opp til.</p> <p>Områder som Søråsteigen og Kaja ligger svært tett på viktige sentrumsfunksjoner og togstasjonen, og bør vurderes for høyere utnyttelse i fremtiden.</p> <p>Det er viktig å få avklart om området som er underlagt hensynssone H310_1 Ras- og skredfare, er egnet til boligformål. Dette må avklares så tidlig som mulig for å sikre at det ikke legges til rette for boligutvikling i rasfarlige områder. Mener dette burde vært avklart som del av områdereguleringen.</p>	<p>Rådmannen er klar over at områdeplanen ikke tilrettelegger for all forventet boligbehov i kommunen i årene som kommer, og vil påpeke at planen avklarer først og fremst arealbruken i de helt sentrale områdene i Ås. Behovet for ytterligere nye boligområder bør planlegges i sammenheng med kommuneplanen.</p> <p>Rådmannen er enig i at det er uheldig at rasfare for området underlagt hensynssonen er uavklart på områdenivå. Oppfølging i detaljplan blir avgjørende.</p>	<p>Ingen endring.</p>
<p><b>Statens vegvesen</b></p> <p><u>Innsigelse:</u> Statens vegvesen fremmer innsigelse til planforslaget på bakgrunn av manglende utredninger av alternative løsninger for de foreslåtte infrastrukturtiltakene langs fv. 152. Blant annet må alternative kryssløsninger med konsekvenser for buskapasitet, trafiksikkerhet for alle trafikantgrupper og arealbehov utredes. Det foreligger heller ikke utredning for flytting av bussterminal.</p> <p>Manglende utredninger av alternative løsninger vanskeliggjør vurdering av om det er avsatt tilstrekkelig areal i plankartet til eventuelle framtidige utbedringer/kryssløsninger. Det må vurderes hvilke kryssløsninger som fungerer best av hensyn til trafiksikkerhet og trafikkavvikling. Kryssløsninger skal bestemmes utfra trafikkberegninger for full utbygging av reguleringsområdet og andre områder som vil påvirke trafikken langs fv. 152.</p> <p>Konsekvenser for buskapasitet langs fv.</p>	<p>Utredning av alternative kryssløsninger med konsekvenser for trafikkavvikling, bussfremkommelighet og trafiksikkerhet er oversendt Statens vegvesen 16.09.</p> <p>Trafikkavviklingen er beregnet både for dagens trafikknivå, og med en antatt økning. Trafikkavviklingen i rundkjøringer er sammenlignet med vikepliktregulerte kryss.</p> <p>Trafiksikkerheten vurderes å være like godt ivaretatt med rundkjøringer som med vikepliktregulerte kryss.</p> <p>Bussfremkommeligheten</p>	<p>Det innarbeides bestemmelse om at byggeplan skal være godkjent av vegvesenet før det gjøres tiltak på fylkesveien.</p> <p>Rådmannen anbefaler at avkjørsel fra Raveien til fylkesvei 152 utgår.</p> <p>Rundkjøringer reguleres med 30 meter diameter.</p> <p>Bestemmelse om at g/s-trasé på BKB1 kan justeres i detaljregulering</p> <p>Bestemmelse om at endelige formålsgrenser skal bestemmes i fremtidig detaljregulering for felter langs fv152.</p>

<p>152 må utredes. SVV vurderer at rundkjøringer på fylkesvegen vil prioritere trafikken fra sideveiene og ikke kollektivtrafikken langs Sentralveien og Drøbakveien. Utredning for etablering av bussterminal er ikke lagt frem for faglig vurdering.</p> <p><u>Merknader:</u> Teknisk plan og byggeplan for tiltak på fylkesveien må sendes til Statens vegvesen for godkjenning.</p> <p>Dersom rundkjøringer velges har de følgende merknader:</p> <p>Krysset fv. 152 x Brekkeveien x Raveien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Krever C-tegning som viser både horisontal- og vertikalkurvatur.</li> <li>- Diameter må være 32 m.</li> <li>- Det frarådes sterkt å anlegge Raveien som en 4. arm</li> </ul> <p>Krysset fv. 152 x Langbakken x Bussterminal:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Det bør tilstrebes en diameter på 32 m.</li> <li>- Detaljer på bussterminalen må sees nærmere på i byggeplan etc.</li> </ul> <p>Krysset Hogstvetveien x fv. 152:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Det må avsettes en diameter på 45 m for å kunne etablere to kjørefelt i rundkjøringen. Kan være behov for to kjørefelt både fra vest og syd.</li> </ul> <p>Det bør vurderes å se på muligheten for å gjøre kurven mellom Langbakken og Hogstvetveien noe slakere.</p> <p>Bussterminal: Det må oversendes en C-tegning som viser plassering av terminalen og kobling til fv. 152. Ny plassering av bussholdeplass Ås vgs må vises på C-tegningen.</p> <p>Plassering av gang- og sykkelvei på BKB1 samsvarer ikke med traseen i detaljregulering for ny gang- og sykkelvei mellom Esso og Holstad. SVV anbefaler en bestemmelse som presiserer at traseen kan justeres i detaljregulering for BKB1.</p> <p>Det er ikke avsatt midler til de foreslåtte infrastrukturiltakene langs fv. 152 i</p>	<p>blir bedre ivaretatt i vikepliktregulerte kryss, men i praksis vil sideveistrafikken kunne oppleve svært dårlig trafikkavvikling uten rundkjøring.</p> <p>Rådmannen er enig i at påkobling mellom Raveien og fylkesveien ikke er å anbefale. Dersom rundkjøringer skal etableres, mener Rådmannen det er ønskelig å redusere arealomfanget så mye som mulig, og vil anbefale en diameter på maks. 30 meter, tilsvarende løsningen på Sentralkrysset.</p> <p>Trafikkberegningene viser at fremtidige trafikk tall for de tre kryssene trolig vil være sammenlignbare, så lenge det ikke etableres en ny jernbanekryssing syd for sentrum. Rådmannen mener derfor at de tre rundkjøringene bør reguleres med samme diameter. Det anbefales også at foreslått jernbanekryssing på Moer utgår.</p> <p>Kommunen er kjent med at foreslåtte tiltak ikke er avsatt i handlingsprogrammet for 2019-2022. Rådmannen mener som følge kommunen må være forberedt på å ta en større andel av kostnadene ved gjennomføring.</p> <p>Rådmannen mener en byggegrense på 50 m ikke er forenelig med en bymessig utvikling av Ås</p>	<p>Bestemmelse 4.3 rettes opp.</p> <p>Det innføres en bestemmelse om turveien H540_1.</p>
---	---	---

<p>handlingsprogrammet 2019-2022 for samferdsel for Akershus fylkeskommune. Finansiering må sikres i privat eller/og kommunal regi.</p> <p>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.</p> <p>Det må tas inn en bestemmelse om byggegrense langs fylkesveg 152. Anbefaler 50 meter målt fra midtlinjen i nærmeste kjørebane.</p> <p>Det må reguleres areal til annen veggrunn med bredde på minst 3meter på begge sider av fylkesvei 152 og fylkesvegene i planområdet. Det må også reguleres grøfter/annen veggrunn med bredde på minst 3 meter langs begge sider av gang- og sykkelvegene langs fylkesveg 152.</p> <p>Bør vurderes et annet formål enn torg der hvor sykkelveien på Rådhusplassen krysser Moerveien. Uheldig at syklistene vil komme i god fart over dette torget.</p> <p>Det må tas inn en bestemmelse om at overvannshåndtering på de ulike delområdene må foregå på egen eiendom.</p> <p>Gjør oppmerksom på at antall etasjer på B18 ikke samsvarer med tidligere fremlagte planforslaget for tomta.</p> <p>I reguleringsbestemmelse 4.3, andre avsnitt, bør det stå BKB2 istedenfor BKB5. Det finnes ikke areal BKB5 i plankartet.</p> <p>Det må tas en bestemmelse om arealet markert H 540_1 i reguleringsplankartet.</p>	<p>sentrum, og vil anbefale at byggegrense for byggeområdene BS4, BS19-21 blir fastsatt ved detaljregulering.</p> <p>Regulerte fortau langs fylkesveien har i forslaget til offentlig ettersyn en bredde på 6 m. Rådmannen mener arealet er tilstrekkelig til å dekke behovet for snøopplag, beplantning o.l. Syd for Fylkesveien er det avsatt grøfter i opptil 3 meters bredde. For å imøtekomme merknaden vil Rådmannen anbefale at det også innarbeides grøft på nordsiden av fylkesveien med opp til 2,5 meter bredde. Dette gir om lag 3,5 meter brede fortau nord for fylkesvei 152.</p> <p>Løsningen for Rådhusplassen er basert på Statens Vegvesens mulighetsstudie fra 2015. Rådmannen vurderer det som uproblematisk at syklistene får sin egen trasé over torget, så lenge plassen utformes på en oversiktlig måte. Løsningen gir også best mulig kryssing for syklende mot trasé videre mot NMBU sammenlignet med alle øvrige alternativer.</p> <p>Endelige byggehøyder for felt B18 i behandling av detaljreguleringsplanen.</p>	
--	---	--

<p><b>Bane NOR</b></p> <p>Bane NOR fremmer innsigelse til omregulering av deler av jernbanegrunn til bussterminal i felt SKH, grøntstruktur i felter G13 og G14, gang- og sykkelveg i felt SGS26 (sykkelvegen langs G13/G14).</p> <p>De fremmer også innsigelse til manglende sikring av jernbanefunksjoner i felt SGS8 som brukes som drifts- og beredskapsvei for jernbanen, og til felter SKV5 og SKV7, dersom alternativt plankart velges uten å sikre mulighet for å reetablere biltrafikk i Brekkeveien. Dersom alternativt plankart velges, må Brekkeveien reguleres som blandet samferdselsformål som tillater både kjøreveg og gang- og sykkelveg, i tilfelle biltrafikken i Brekkeveien må reetableres.</p> <p>De ber om at stasjonsområdet reguleres enhetlig til jernbaneformål. Krav til vurdering av jernbanestabilitet må sikres i planbestemmelser. Krav til helhetlig gjerding langs jernbanen må sikres i rekkefølgekrav knyttet til de nye boligfeltene.</p> <p>Bane NOR er tilfreds med at planforslaget ivaretar byggegrense langs jernbanen etter jernbaneloven § 10.</p> <p>Nye boligfelt som grenser mot jernbanen vil ha utfordringer knyttet til støy. De forutsetter at nødvendige utredninger og avbøtende tiltak sikres på detaljreguleringsnivå.</p> <p>Parkeringskapasiteten på innfartsparkeringen er sprengt og det er derfor viktig å opprettholde de parkeringsplassene som foreligger i dag. De ber kommunen om å legge til rette for reetablering av tapt parkeringsareal.</p>	<p>Rådmannen vurderer at punktene det fremmes innsigelse til er imøtekommet i det reviderte planforslaget.</p> <p>Dette omfatter endrede arealformål for jernbanens arealer, arealformål for driftsvei/gang-sykkelvei, sikring av langsgående grønnstruktur og krav til vurdering av jernbanestabilitet.</p> <p>Arealformål for bussterminal er redusert i utstrekning i tråd med Bane NORs krav. Det forventes at eventuell bruk av arealet til samferdselsformål kan vurderes på midlertidig basis, gjennom egen leieavtale.</p> <p>Støyutredninger med avbøtende tiltak er allerede ivare tatt i forslaget, gjennom krav om at utbyggingsområder skal oppfylle retningslinjer i T-1442/16. Retningslinjene skal følges i oppfølgende detaljplaner.</p> <p>Rådmannen mener for øvrig antall parkeringsplasser er tilstrekkelig, og at sentrumsnære arealer heller bør benyttes til boliger og sentrumsformål.</p>	<p>All jernbaneareal reguleres til overordnet jernbaneformål.</p> <p>Deler av bussterminalen reguleres til jernbaneformål.</p> <p>Grønnstruktur justeres i tråd med eiendomsgrensen i syd.</p> <p>Formål for gang- og sykkelvei endres til Gang-sykkelveg/ banegrunn.</p> <p>Endrede bestemmelser for sykkelvei/driftsvei.</p> <p>Endrede bestemmelser for grønnstruktur med sikring av jernbaneareal.</p> <p>Krav til vurdering av jernbanestabilitet for hensynssone H310_1.</p>
---	---	--

<p><b>Hafslund nett</b></p> <p>Planforslaget må ta hensyn nettselskapets anlegg i planområdet. Atkomst til kabelgrøfter og nettstasjoner må sikres.</p> <p>Ber om at det i reguleringsbestemmelsene tilføres en bestemmelse om etablering av nettstasjoner:  <i>«Detaljreguleringsplaner skal redegjøre for behov og lokalisering av nettstasjoner».</i></p>	<p>Foreslått bestemmelse om etablering av nettstasjoner er tatt til etterretning.</p>	<p>Foreslått bestemmelse om nettstasjoner innarbeides i planforslaget.</p>
<p><b>FolloRen</b></p> <p>Mener det 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.</p> <p>Follo Ren anbefaler alle utbygginger over 300 boenheter å vurdere stasjonært avfallssug.</p>	<p>Rådmannen vurderer at en helhetlig renovasjonsteknisk plan for hele området vil kunne være nyttig, men at det ikke er kapasitet til å gjennomføre et slikt prosjekt forut for annengangsbehandling.</p> <p>Rådmannen foreslår derfor at det snarere innarbeides bestemmelse om at utarbeidelse av renovasjonsteknisk plan skal vurderes for større byggeområder i oppfølgende detaljplaner.</p> <p>Krav om renovasjonsteknisk plan er fastsatt som rekkefølgekrav for delområder.</p>	<p>Rekkefølgekrav om renovasjonsteknisk plan for større byggeområder i oppfølgende planarbeid er innarbeidet i planforslaget.</p>
<p><b>NMBU</b></p> <p>Planforslaget er en grundig og god områdereguleringsplan som legger til rette for en helhetlig utvikling av Ås sentralområde.</p> <p>Positive til kvalitetsprogrammet og de føringer som legges der. Det er spesielt viktig for NMBU at planen har høye, tydelige miljøambisjoner og legger opp til et sammenhengende gang- og sykkelveisystem, samt ivaretagelse og</p>	<p>Rådmannen tar kommentaren til orientering, og anser at planforslaget imøtekommer disse ønskene.</p> <p>Arealer som kan tas i bruk til næringsvirksomhet er i områdeplanen avsatt som sentrumsformål. Endelig</p>	<p>Ingen endring.</p>

<p>utvikling av blågrønne strukturer i området.</p> <p>Viktig for NMBU at det 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.</p>	<p>fordeling av næring og boligandel skal fastsettes i detaljplaner.</p>	
<p><b>Mattilsynet</b></p> <p>Etterspør VA-plan som følger reguleringsplanen.</p> <p>Vannforsyningen til området skal være forankret i VA-planen.</p> <p>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.</p> <p>Utbygger og kommunen må sikre seg at kapasiteten på ledningsnett er tilstrekkelig for å dekke behovet for drikkevann og slokkevann til enhver tid.</p>	<p>Kommunen har ikke praksis for å utarbeide helhetlig VA-plan for et så stort område.</p> <p>Behov for tiltak i ledningsnett er tilgjengelig kartlagt, og det er innført rekkefølgekrav for nødvendige tiltak. Kapasiteten i ledningsnett er god.</p> <p>Rådmannen vurderer forhold som berører vannforsyning å være ivaretatt.</p>	<p>Ingen endring.</p>
<p>Privatpersoner og boligsameier</p>	<p>Kommentar</p>	<p>Endringer i planforslaget</p>
<p><b>Linda Rønning, Torderudveien 37</b></p> <p>Mener Ås sentrum har rom for å satse. Det bør lages en messehall med restauranter og store messer som trekker folk, som er åpen hver dag hele året.</p>	<p>Planforslaget åpner for at ulike typer næringsvirksomhet kan etableres innenfor feltene avsatt til sentrumsformål.</p> <p>Rådmannen vil ikke anbefale å avsette særegent areal til messehall.</p>	<p>Ingen endring.</p>
<p><b>Knut Michelsen, Måltrostveien 29A</b></p> <p>Anleggstrafikken til Maxbo-tomta eller annen utbygging knyttet til saken over, bør ikke gå via Måltrostveien eller Ekornveien. Dette er skoleveien til mange elever på</p>	<p>Rådmannen er enig i at anleggstrafikk i Måltrostveien eller Ekornveien vil være</p>	<p>Ingen endring.</p>



<p>Åsgård skole, og gjennomfartsåren til barn og unge for ulike aktiviteter på ettermiddags og kveldstid. Den økte parkeringen i området vil også svekke trafiksikkerheten ytterligere. Trafikken bør gå i Brekkeveien.</p>	<p>uheldig.</p> <p>Anleggstrafikk skal følges opp i egen miljøoppfølgingsplan i byggesaksbehandlingen.</p>	
<p><b>Kaarina Synnøve Aas, Måltrostveien 17</b></p> <p>Ønsker at Ås skal bli en vakker og miljøvennlig by, men frykter at høy og tett utbygging vil gi utrivelige bomiljøer. Ønsker et «skjønnhetsråd» som kan styre og vurdere utbyggingen.</p>	<p>Hensyn til bomiljø, trivsel, arkitektur m.m. må følges opp i detaljplan og byggesak, med henvisning til vedtatt kvalitetsprogram.</p>	<p>Ingen endring.</p>
<p><b>Samtalegruppa ved Ås Seniorcenter</b></p> <p>Et demokratisk problem at planen vedtas på siste møte i det gamle kommunestyret. Da fratras folk innflytelse gjennom kommunevalget.</p> <p>Uenig i premisset om at det skal bygges en regionby rundt jernbanestasjonen.</p> <p>Antall boenheter i planforslaget bør reduseres fra 2700 til 2000.</p> <p>De er bekymret for at en utvikling med lavere boligstandard på leiligheter. Utbyggers økonomi styrer boligtilbud og priser. Problematisk at ambisjoner i kvalitetsprogrammet ikke er bindende.</p> <p>Utbyggingen av Ås sentrum må ikke bli isolert fra universitetet. Universitetets kvaliteter og verdier må gjenspeiles i sentrum, som parkanlegg og historiske bygninger.</p> <p>Høye boligpriser gjør det vanskelig å oppnå ambisjonen i kvalitetsprogrammet om en variert beboersammensetning. Politikerne må ta grep som gir unge og svakt bemidlede mennesker muligheter til å skaffe seg bolig/leilighet.</p> <p>Savner en diskusjon om spørsmålene fra visjon Ås 2040: <i>Hva skal Ås være kjent for – hvorfor? og Hvordan skal Ås se ut/være?</i></p>	<p>Omfang av utviklingsområder samt grad av utnytting i planforslaget tilsvarer HTMs innstilling ved førstegangsbehandling, basert på fortettingsstrategien vedtatt av kommunestyret 21.3.2018. Rådmannen vil ikke anbefale å redusere omfanget til 2000 i strid med disse vedtakene.</p> <p>Boligstandard for ny bebyggelse i området skal følge krav fastsatt i teknisk forskrift. Rådmannen deler ikke bekymringen om lavere boligstandard i området.</p> <p>Kommunen har utarbeidet egen boligpolitisk tiltaksplan med forslag til tiltak for å imøtekomme både variert beboersammensetning, og for å gi unge og svakt bemidlede mulighet til å skaffe bolig. Tiltaksplanen skal behandles i løpet av høsten.</p>	<p>Rådmannen anbefaler at avkjørsel fra Raveien til fylkesvei 152 utgår.</p> <p>Rådmannen anbefaler at Brekkeveien opprettholdes som bilvei.</p> <p>Rådmannen anbefaler at kryssing av Østfoldbanen ved Moer utgår, og areal til mulig broovergang her utgår.</p> <p>HTM-vedtak ved førstegangsbehandling legges til grunn for høyder og utbyggingsområder med mindre justeringer enkelte steder.</p>

<p>Savner en utredning om i hvor stor grad planlagt utbygging med store utgifter til infrastruktur, fører til reduserte midler til drift av bl.a. skoler og barnehager.</p> <p>Mener at utflytting av godt etablerte tilbud som bensinstasjonen, Maxbo, bilverksted, rørleggerbedrift, osv. er i konflikt med målet om å redusere bilkjøring og tilrettelegge for handel i sentrum.</p> <p>Rådhusplassen og Moerveien trenger ikke å stenges for biltrafikk – trafikken bidrar til liv i sentrum og er ikke sjenerende. Rådhusplassen vil bli liggende øde og bidra til butikkdød dersom den omgjøres fra parkering til torg.</p> <p>Foreslått adkomst til Europan fra en ny rundkjøring ved Esso vil bli for kostbar og virke oppsplittende av sentrum.</p> <p>Støtter foreslått flytting av bussterminalen til trekanttomta.</p> <p>Planer om blokkbebyggelse opp til 6 etasjer mellom Moerveien og Sagaveien bør skrinlegges med bakgrunn i kulturhistoriske verdier – med unntak av kvartalet nærmest Skoleveien.</p> <p>Vedtaket om områdereguleringsplan bør utsettes til det foreligger en kulturminneplan.</p> <p>Moerveien bør beholdes som gang- og sykkelvei, og Brekkeveien beholdes som bilvei.</p> <p>Hvis det må etableres en ny kryssing av jernbanen, foreslås å benytte eksisterende undergang lenger syd, ved Furuveien.</p> <p>Foreslår at alle blokkene som skal bygges i Ås sentrum, og Åsgård skole, benytter massivtre.</p>	<p>Planforslaget legger opp til å styrke handel i sentrum ved at byggeområder avsatt i de mest sentrale områdene kan utvikles med kombinerte formål. Tilsvarende gjelder også for felt BAA i Langbakken, hvor det åpnes for å opprettholde noe av næringsvirksomheten som holder til i området i dag.</p> <p>For øvrig bygger forslaget på prinsippet om rett virksomhet på rett sted, slik at lager- og transportvirksomhet i området heller får lokalisering i tråd med deres behov for nær tilknytning til hovedveinettet. For felt BKB1 med dagens bensinstasjon, åpner områdeplanen for at virksomheten kan videreføres eventuelt i kombinasjon med bolig eller næringsutvikling.</p> <p>Rådmannen er enig i viktigheten av tilgang til sentrum, også for bil. Rådmannen mener overgang til mer torgareal i sentrum bør gjennomføres gradvis, slik at tilgjengelighet til sentrum for bil opprettholdes til behovet for mer torgareal er mer fremtredende.</p> <p>Rådmannen er grunnleggende positiv til bruk av massivtre både i offentlige og private byggeprosjekter, men vil ikke stille dette som krav ettersom behovet for økte etasjehøyder ved bruk av massivtre kan gi</p>	
---	--	--

	<p>uforholdsmessig stor usikkerhet om byggehøyder på områdeplannivå.</p> <p>Når det gjelder kryssing av jernbanen for bil, mener Rådmannen at å avsette areal til dette ved foreslått kryssing er uheldig og vil anbefale at denne løsningen utgår. Endelig avgjørelse om plassering av et eventuelt krysningspunkt må tas som egen sak dersom etablering av dette blir aktuelt i fremtiden, og kryssing ved dagens undergang synes mest realistisk.</p> <p>Videre er Rådmannen enig i at de tiltakene som må etableres for å gi sikker avkjøring fra Raveien til fylkesvei 152 vil gi svært uheldige virkninger på sentrumsområdet for øvrig, og anbefaler at denne løsningen utgår.</p>	
<p><b>Evy Askautrud, Moerveien 38b</b></p> <p>Uforståelig at østre del av Moerveien skal saneres bort og erstattes med blokker. Foreslår at Moerveien forblir slik den er og at flere oppfordres til å fortette tomtene sine. Brekkeveien bør legges langs jernbanelinjen, og Ås bør få beholde litt av sitt bygdepreg.</p>	<p>Rådmannen mener det bør legges til rette for at nye bygningstyper med høyere antall boenheter kan etableres tett på sentrum. Utover del av Moerveien skal øvrige deler av småhusbebyggelsen i planområdet i bevarer.</p> <p>Brekkeveien anbefales beholdt som i dag for å sikre gjennomføring og holde felles kostnader lavere.</p>	<p>Ingen endring.</p>

<p><b>Magnar Sundfør, Moerveien 44</b></p> <p>Eksisterende bebyggelse i Moerveien bør ikke transformeres til blokkbebyggelse. Bygg heller på Åsmåsan og i skogsområdet bak Frydenhaug barnehage og ned mot NMBU.</p> <p>Nye gang og sykkelveier langs Brekkeveien opp mot Maxbo-tomten, må bygges slik at det ikke tas arealer fra eksisterende boliger som ligger ned mot Brekkeveien. Eksisterende vei må eventuelt justeres/flyttes om nødvendig.</p>	<p>Utvikling av Moerveien er anbefalt for å utvide sentrumskjernen, øke handelsgrunnlaget i sentrum og gi flere mulighet til å bosette seg sentralt.</p> <p>Foreslått trasé for Brekkeveien er lagt slik at det ikke er behov for arealavståelser for eneboliger langs Brekkeveien.</p>	<p>Ingen endring.</p>
<p><b>Anne og Sveinung Bentzrød, Moerveien 15c</b></p> <p>Bør bygge på Dysterjordet og deler av Søråsjordet, for å unngå rivning av verdifull sentrumsbebyggelse på Søråsteigen.</p> <p>Husrekken langs Moerveien representerer Ås' tidsdybde og historiske spor fra tettstedets fremvekst og bør bevares, særlig fra og med "Glimt" og sørover.</p>	<p>Rådmannen vil ikke anbefale at områder som ikke er avsatt som utbyggingsområder i gjeldende kommuneplan eller som ikke er fastsatt i fortettingsstrategien for sentrumsområdet inngår i planforslaget.</p> <p>Rådmannen er kjent med at deler av bebyggelsen langs Moerveien er vurdert som verdifull. Rådmannen mener som utgangspunkt foreslått generell bestemmelse for vurdering av bevaring av verdifull bebyggelse i området er tilstrekkelig.</p>	<p>Vurdering av hvorvidt det bør innarbeides hensynssone for bevaring av deler av bebyggelsen langs Moerveien inngår i saksfremlegg.</p>
<p><b>E-verkshagen boligsameie, Moerveien 16</b></p> <p>Felt H910_10 i plankartet vil nærmest bli "innebygd" grunnet de foreslåtte etasjehøydene på tilstøtende naboarealer.</p> <p>Ber om at høydene blir redusert til maks. 4 etg. for felt BS9, maks. 2-3 etg. for hele felt B12 og maks. 2-3 etg. for feltene B10 og B11.</p>	<p>Rådmannen har forståelse for bekymring om byggehøyder i nabolaget. Likevel er dette områder som er svært sentrale, og som er blant få områder i Ås sentrum hvor det kan etableres bebyggelse med</p>	<p>Ingen endring.</p>

<p>Viser til at egen boligblokk ble plassert lavt i terrenget, og at 3. etg. mot vest og sør ble inntrukket og påbygd trepanel, for å redusere dominans og tilpasse bygningen til nærmiljøet.</p> <p>Ber om at ny bebyggelse plasseres lavt i terrenget og plasseres minst 12 m fra senter Moerveien og 11 m fra senter Brekkeveien.</p> <p>Påpeker at fortau SF2 ligger på privat grunn.</p>	<p>relativt høy arealutnyttelse. Det vurderes som viktig å utnytte disse arealene effektivt.</p> <p>Byggegrense mot vei kan vurderes innarbeidet i oppfølgende detaljplan, som ses i sammenheng med foreslått bebyggelse i området.</p> <p>Rådmannen vil anbefale at områdeplanen avsetter sammenhengende fortau langs Moerveien, på tross av fragmentert eiendomsstruktur langs deler av strekningen.</p> <p>Eventuelt behov for erverv av areal må avklares i gjennomføringsfasen.</p>	
<p><b>Heidi Gundersen, Moerveien 19</b></p> <p>Eiendommen ligger rett syd for felt B11, hvor det i planforslaget tillates bebyggelse på 3-4 etg. langs Moerveien. Mener bebyggelse på 4 etg. i syd ikke er forenelig med intensjonen i planbeskrivelsen, om at ny bebyggelse skal tilpasses tilgrensende eneboligområder. Ny bebyggelse syd i felt B11 bør ikke være høyere enn 2-3 etg, tilsvarende foreslått bebyggelse mot eneboligene i vest.</p>	<p>Rådmannen er enig i at nedtrapping mot syd er i tråd med intensjonen i områdeplanen.</p> <p>Rådmannen anbefaler at byggehøyder mot syd i felt B11 presiseres.</p>	<p>Byggehøyder på 2-3 etasjer mot syd i felt B11 presiseres i plankartet.</p>
<p><b>Live Holck Johannesen, Moerveien 37a</b></p> <p>Områdereguleringsplanen har for lite areal avsatt til idrettsanlegg og øvrige offentlige formål som vil bli nødvendig ved en stortilt utbygging av Ås sentrum.</p> <p>Deler av den foreslåtte planen (Moerveien o.a.) er i strid med kommuneplanen. Fortetting med blokker med evt. forretninger i første etasje er ikke vurdert i kommuneplanen.</p> <p>Det vil være nok areal å ta av på</p>	<p>Rådmannen vurderer at planlagte nye flerbrukshaller i sentrumsområdet ved Rustad og Åsgård skole delvis styrker dekningen av idrettstilbud i sentrumsområdet.</p> <p>Rådmannen er imidlertid enig i at det kan være behov for flere</p>	<p>Vurdering av hvorvidt det bør innarbeides hensynssone for bevaring av deler av bebyggelsen langs Moerveien inngår i saksfremlegg.</p> <p>Vurdering av om hvorvidt vendehammer i enden av Moerveien bør innarbeides inngår i saksfremlegg.</p>

<p>Moerjordet for å sikre en stor fortetting i Ås. Å rive den gamle bebyggelsen i Moerveien og Sagaveien vil bidra til å gjøre Ås historieløst.</p> <p>Vei med fortau i Moerveien bør ikke gå utover eiendommene på vestsiden av Moerveien.</p> <p>Det strider mot godt bomiljø at det blir tilrettelagt for blokker oppover hele Moerveien; utbygging av blokker bør stoppe der det gjør i dag.</p> <p>Ber om at det opprettholdes en vendehammer innerst i Moerveien, da en rundkjøring vil kunne bidra til økt trafikk i denne blindveien.</p> <p>Det bør settes av større og mer gjennomgående grøntområder i hele planen.</p> <p>Tidligere innsendte uttalelser til områdeplanen og Maxbo-tomt-utbyggingen er fortsatt gjeldende.</p>	<p>sentrumsnære arealer til organiserte idrettsaktiviteter, og vil anbefale at videre utvikling av Ås stadion, og eventuelle nye utendørs idrettsanlegg vurderes i rullering av kommuneplanen.</p> <p>Rådmannen vurderer videre at fortetting på Søråsteigen ikke vil være i strid med kommuneplanen. Store deler av området er avsatt som hensynssone H820_1 for omforming. I kommuneplanen fastsettes det at omfanget av fortetting i området skal avklares i områdeplanen.</p> <p>Det er ikke avsatt areal til fortau på privat areal på vestsiden av Moerveien.</p> <p>Utbygging av ny bebyggelse på vestsiden av Moerveien stopper ovenfor øvrig blokkbebyggelse på østsiden av Moerveien. For feltene B12-14 på østsiden av Moerveien er det lagt opp til bebyggelse med tilsvarende karakter og byggehøyder som småhusene i området.</p> <p>Behov for vendehammer i enden av Moerveien har vært diskutert ved førstegangsbehandling av planforslaget. Ønsket om å etablere vendehammer tas til orientering.</p>	
--	--	--

<p><b>Grunneiere i Moerveien 30a, 30b, 32 og 34</b></p> <p>Kommunen har gjort et godt planarbeid, med en inviterende prosess. De har ingen vesentlige motforestillinger til planforslaget.</p> <p>Ser kvaliteter i å legge Brekkeveien langs jernbanen, og omgjøre dagens Brekkeveien til sykkel/gangåre, kombinert med kjøreatkomster fra nord og syd.</p> <p>Detaljregulering og utbygging bør omfatte hele felt.</p> <p>Fortau syd i Moerveien bør ikke etableres før felt B12 er bygget ut med atkomst fra Brekkeveien, av trafiksikkerhetsmessige grunner.</p> <p>Prinsippet om nedtrapping mot omkringliggende bebyggelse bør også gjelde i felt B11 mot Moerveien.</p>	<p>Oppfølgende detaljreguleringsplaner skal som utgangspunkt omfatte hele eller flere felt slik som uttalelsen peker på ønske om.</p> <p>Fortau og annen infrastruktur i Moerveien skal som utgangspunkt først etableres i forbindelse med ny bebyggelse for tilgrensende områder.</p> <p>Rådmannen anbefaler at byggehøyder mot syd i felt B11 presiseres.</p>	<p>Byggehøyder på 2-3 etasjer mot syd i felt B11 presiseres i plankartet.</p>
<p><b>Aase Weydahl-Ottesen, Moervn. 4</b></p> <p>Med mange store blokker i sentrum forsvinner det som kjennetegner Ås i dag, en grønn kommune med hyggelige hus og hager også i sentrum.</p> <p>Uenig i forslaget om å bygge nytt administrasjonsbygg øst for rådhuset. Plenen med hestene til Waksvik er et viktig grøntområde og møteplass.</p> <p>Vær strenge med byggherrene – det bør forlanges at deler av tomten avsettes til grønt. Følge arkitektens tegninger som gjerne har grønne tilskudd til bygningene. Gjelder både European og andre utbyggingsområder i sentrum.</p>	<p>Rådmannen deler ønsket om variert bebyggelse, grønt preg og miljøvennlig materialbruk. Det er derfor fastsatt et kvalitetsprogram for ny bebyggelse hvor disse ambisjonene er presisert.</p> <p>Spørsmålet om nytt administrasjonsbygg for kommunen behandles som en egen sak og omfattes ikke av områdeplanen.</p>	<p>Ingen endring.</p>
<p><b>Erik Syversen, Sagaveien 2b</b></p> <p>4 av 5 hus på felt BS6 er blitt kjøpt opp av utbygger i skrivende stund, mot ingen av husene på felt BS5. Med ny utnyttelsesgrad som foreslått er det ikke nødvendigvis attraktivt å transformere Skoleveien 2 og/eller vektergården, og</p>	<p>Rådmannen er enig i at feltene BS5 og BS6 bør planlegges i sammenheng slik at hele området vurderes under ett. Om småhus skal bevares i</p>	<p>Vurdering av hvorvidt det bør innarbeides hensynssone for bevaring av deler av bebyggelsen langs Moerveien inngår i saksfremlegg.</p>

<p>gjenstående areal kan være for lite og/eller gi for liten gevinst for aktuelle utbyggere. Dette tyder på at BS5 kan være langt vanskeligere å transformere enn BS6.</p> <p>En transformasjon med utnyttelse på 250 % på BS6 uten BS5 vil være for dramatisk og medføre forringelse av den eksisterende småhusbebyggelsen på BS5.</p> <p>Mener det bør vedtas 250 % utnyttelse på BS5 som foreslått, men at det justeres ned til 130-150 % på BS6 (i tråd med rådmannens forslag til førstegangsbehandling). Dette vil sikre at det vil være mulig for enkelte å bli boende i sine hus i hele området.</p> <p>Alternativt kan det 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. Mener dette er et dårligere alternativ på grunn av risiko for at allerede oppkjøpt eiendom forfaller i påvente av en helhetlig løsning.</p>	<p>området må utformingen av et reguleringsforslag i området ivareta hensynet til nabobebyggelsen.</p> <p>Rådmannen er videre enig i at redusert utnyttelse vil være mer i tråd med hensynet til mulig bevaring av enkelte hus, og gi bedre tilpasning til omkringliggende områder, men tar vedtak om økt arealutnyttelse ved førstegangsbehandling av forslaget til etterretning og vil ikke anbefale reduserte byggehøyder i områdene.</p>	
<p><b>Kjell Magne Ramsli, Sagaveien 45</b></p> <p>Viser til uttalelse som tidligere er gitt til detaljreguleringsplan for Brekkeveien 19 m.m, R-310. Området omfattes av områdereguleringsplanen. De mener detaljreguleringsplanen bryter med prinsippene i områdereguleringsplanen på flere områder, spesielt prinsippet om tilpasning til nabobebyggelse.</p>	<p>Utforming av Brekkeveien 19 behandles som egen reguleringssak. Uttalelser til detaljplanen for Brekkeveien 19 peker på tilsvarende forhold.</p> <p>Rådmannen er enig i at det som prinsipp bør planlegges lavere bebyggelse mot eksisterende bebyggelse som skal bevares som småhusbebyggelse, og anbefaler at foreslått bebyggelse i Brekkeveien også vurderes i lys av dette.</p>	<p>Ingen endring.</p>
<p><b>Vincent Eijsink og May Bente Brurberg, Ekornveien 44</b></p>		



<p>Maxbotomten (Brekkeveien 19) burde ha vært inkludert i Sentrumsplanen.</p> <p>De samme prinsippene som brukes i Sentrumsplanen bør også brukes for Maxbotomten: lavere bebyggelse desto lengere man kommer utenfor sentrum og glidende (harmonerende) overgang til eksisterende bebyggelse.</p> <p>De foreliggende planene for Maxbotomten er ikke forenelige med føringen i Sentrumsplanen om «strengere vern» for bygningene fra Ekornveien 46, 49 og nordover mot Ås sentrum.</p> <p>Planene for Maxbotomten bryter med ønsket om at grønne friarealer og grønne korridorer bevares.</p> <p>Mener at Sentrumsplanen ikke i tilstrekkelig grad løser trafikk- og parkeringssituasjonen. Bør tenke seg om når det gjelder antall nye boenheter. Absurd å designe et sentrum og så gi private utbyggere lov til å bygge ragende tårn på Maxbotomten. Etterlyser en helhetlig plan som tar tilstrekkelig hensyn til eksisterende beboere.</p>	<p>Utforming av Brekkeveien 19 behandles som egen regulerings sak. Uttalelser til detaljplanen for Brekkeveien 19 peker på tilsvarende forhold.</p> <p>Rådmannen er enig i at det som prinsipp bør planlegges lavere bebyggelse mot eksisterende bebyggelse som skal bevares som småhusbebyggelse, og anbefaler at foreslått bebyggelse i Brekkeveien også vurderes i lys av dette.</p>	<p>Ingen endring.</p>
<p><b>Rasmus Astrup og Marissa LeBlanc, Ekornveien 49</b></p> <p>Støtter følgende prinsipper i sentrumsplanen, og mener disse bør følges opp i reguleringsplan for Maxbo-tomten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De høyeste blokkene legges sentrumsnært, og bygningshøydene tilpasses mot eksisterende bebyggelse utenfor planområdet.</li> <li>- Høyder for ny bebyggelse er moderate, og skal ikke bryte landskapets omkringliggende silhuettlinjer.</li> <li>- 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.</li> </ul>	<p>Utforming av Brekkeveien 19 behandles som egen regulerings sak. Uttalelser til detaljplanen for Brekkeveien 19 peker på tilsvarende forhold.</p> <p>Rådmannen er enig i at det som prinsipp bør planlegges lavere bebyggelse mot eksisterende bebyggelse som skal bevares som småhusbebyggelse, og anbefaler at foreslått bebyggelse i Brekkeveien også vurderes i lys av dette.</p>	<p>Ingen endring.</p>

<p>Som det fremstår nå kommer den sørlige del av Ekornveien til å ligge i en tynn stripe ingenmannsland inneklemt inn mellom høye blokker på «Maxbotomta» på østsiden og områderegeringsplan for frittliggende småhusbebyggelse til vest.</p>		
<p><b>Ola Fredrik Klakegg, Måltrostveien 36</b></p> <p>Det bør ikke bygges blokker på Maxbotomta. Området ligger på et høydedrag mellom etablert småhusbebyggelse, og blokker på 3-5 etasjer vil skape et merkelig inntrykk og blikkfang. Det bør etableres småhusbebyggelse som en videreføring av områdene rundt.</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. Småhus med historisk verdi bør ses på som en kvalitet og ikke et problem som står i veien for nye blokker.</p>	<p>Utforming av Brekkeveien 19 behandles som egen regulerings sak. Uttalelser til detaljplanen for Brekkeveien 19 peker på tilsvarende forhold.</p> <p>Rådmannen er enig i at det som prinsipp bør planlegges lavere bebyggelse mot eksisterende bebyggelse som skal bevares som småhusbebyggelse, og anbefaler at foreslått bebyggelse i Brekkeveien også vurderes i lys av dette.</p>	<p>Ingen endring.</p>
<p><b>Kenneth Nielsen, Briskeveien 16</b></p> <p>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.</p> <p>I sentrumsområdet/Europankvartalet i BS10 bør Tandbergtomten bevares og integreres i torget.</p> <p>Utbyggingen i Nordre Moer og Sagaveien/Moerveien framstår som ganske tett, med lange strekninger med høye bygninger, spesielt nær stasjonen. Risikoen er at dette gir et monotont og avvisende preg.</p>	<p>Rådmannen er enig i at det er viktig at området ved Nordre Moer og Sagaveien/Moerveien får en utforming som ikke er avvisende. Siktlinjer, variasjon i volumoppbygging, og gløtt mellom bebyggelsen er nevnt som aktuelle tiltak i kvalitetsprogrammet.</p> <p>Endelig utforming av området skal avklares i detaljplan, hvor det også vil være mulig å engasjere seg i planprosessen.</p> <p>Ønske om å bevare Tandberg-tomten i utforming av kvartalet tas til orientering.</p>	<p>Vurdering av hvorvidt det bør innarbeides hensynssone for bevaring av Tandberggården inngår i saksfremlegg.</p>

<p><b>Ragnar Johnsen, Eldorlia 2</b></p> <p>Planene må ta hensyn til åpne rom, sol og lys. Høy utnyttelsesgrad bør ikke legges til grunn.</p> <p>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.</p> <p>Kommunens utspill om tilbygg til Rådhuset ved krysset Moerveien/Skoleveien vil være et eksempel på å stenge åpne rom.</p> <p>Planene må legges til rette for at vintervedlikeholdet kan gjennomføres på en god måte.</p>	<p>Rådmannen er enig i at det er viktig at området får en utforming som ikke er avvisende. Siktlinjer, variasjon i volumoppbygging, og gløtt mellom bebyggelsen er nevnt som aktuelle tiltak i kvalitetsprogrammet.</p> <p>Endelig utforming avklares i detaljplan, hvor det også vil være mulig å engasjere seg i planprosessen.</p> <p>Eventuelle tilbygg til Rådhuset må behandles som en egen sak, og omfattes ikke av områdeplanen.</p>	<p>Ingen endring.</p>
<p><b>Turid Wenche og Anders Sophus Bachke, Langbakken 5a</b></p> <p>Felt B6 bør endres fra utbygging til bevaring. Da blir veien Langbakken et tydelig skille mellom ny og gammel bebyggelse, og man sikrer tilpasning til eksisterende bebyggelse.</p> <p>Uklart om krisesenteret på Langbakken 9 er en del av utbyggingsområdet. Uheldig å bygge tett inntil grensa for krisesenterets tomt.</p> <p>Svært begrenset hva man kan få inn av flere beboere på Langbakken 5a, 5b og 7 med foreslått utbygging.</p> <p>Uforståelig at Langbakken 3 er mer verneverdig enn Langbakken 5a og 7.</p>	<p>Rådmannen anbefaler at det åpnes for ny bebyggelse også nord for Gamleveien, og at dette området utformes på en måte som gir god tilpasning til øvrig småhusbebyggelse i området. Alle småhus i området er ikke vurdert å være verneverdig, men er inkludert for å bevare et småhusmiljø langs Gamleveien.</p> <p>Krisesenteret i Langbakken 9 inngår ikke i utbyggingsområdet.</p>	<p>Ingen endring.</p>
<p><b>Erland Dilling, Langbakken 7</b></p> <p>Nye bygg som oppføres i Langbakken 12 må ikke overstige 3 etasjer. Sol og skyggeforhold på Langbakken 7 skal opprettholdes som i dag.</p>	<p>Byggehøyder skal tilpasses eksisterende bebyggelse, og det kreves sol- og skyggestudier for alle nye tiltak i detaljregulering av</p>	<p>Ingen endring.</p>

<p>Langbakken 14 og 16: Byggehøydene mot syd skal nedtrappes til 3 etasjer. Dette for ikke å stenge for sol i forhold til Langbakken 7.</p> <p>Alle tekniske installasjoner på Langbakken 12, 14 og 16 skal støyskjermes. Inntak og utkast for ventilasjon skal legges mot jernbanen - mot vest og utstyres med lydfeller.</p> <p>All lyssetting må utføres på en måte som ikke blander for Langbakken 7, eller øvrig ferdsel i Langbakken.</p> <p>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.</p>	<p>delområdene.</p> <p>Støy, bruk av lydfeller, lyssetting m.m. må avklares i forbindelse med regulering/byggesak for et konkret prosjekt i Langbakken 12,14 og 16.</p>	
<p><b>Bjørn-Erik Pedersen, Langbakken 6A</b></p> <p>Belastende med usikkerhet om områdets fremtid. Håper på rask avklaring om hva som skal skje i området, slik at de kan planlegge hva de skal gjøre videre.</p> <p>Mener området mangler flere av kvalitetene for et godt nabolag, som møteplasser og grønne lunger, og derfor er modent for transformasjon og store endringer.</p> <p>Støtter at område B5 tas med i områdeplanen. Bør legges til rette for utnyttelsesgrad på 130-150 %-BRA.</p>	<p>Avklaring av arealbruk og eventuell utvikling i området vil kommunen først og fremst kunne gi i form av vedtak av områdeplan for området. Det vil fortsatt være usikkert hvor lang tid utviklingen av eventuelle prosjekter i området kan ta.</p> <p>Møteplasser og områdelekeplasser skal anlegges i området. For byggeområdene nord i Langbakken, er det fastsatt fire felles nær- eller områdelekeplasser som skal være tilgjengelige for hele området.</p> <p>Rådmannen anbefaler at det legges opp til en utnyttelsesgrad i området som muliggjør en gradvis</p>	<p>Ingen endring.</p>

	<p>overgang til småhusbebyggelsen i Gamleveien. Rådmannen vil derfor ikke anbefale å øke byggehøyder eller arealutnyttelse i området.</p>	
<p><b>Tone Grindal, Langbakken 4</b></p> <p>Glad for at eiendommen er satt som bevaringsverdig.</p> <p>Ikke samsvar mellom høyder i planbeskrivelsen og plankartet for felt B7 og B5. er derfor om plankartet blir justert til 3 etasjer i området B5 og B7 før planen blir vedtatt</p> <p>Ønsker at den totale bredden på vei og gang- og sykkelvei reduseres forbi deres hus, f.eks. ved å fjerne rabatten akkurat her og evt. redusere bredden på fortauet. Fortauet som er foreslått vil ta uforholdsmessig mye av deres tomt. Det blir svært trangt mellom fortauet og inngangspartiet til huset, og dagens utkjøring blir umulig. Vil forringe verneverdien både på vegetasjonen og på huset.</p>	<p>Rådmannen mener det vil være uheldig med et brudd i fortauet på dette stedet, og vil i utgangspunktet anbefale at det avsettes areal til sammenhengende fortau i reguleringsplanen. Til gjengjeld er det nødvendig for fotgjengere å krysse Langbakken før overgang lenger syd på østsiden av veien. Rådmannen anbefaler derfor at fortau syd for felt B5 utgår.</p> <p>Byggehøyder for felt B7 er foreslått redusert til 3 etasjer i samsvar med planbeskrivelsen. For felt B5 anbefales byggehøyder å opprettholdes i 3-4 etasjer, og at utforming skal tilpasses tilgrensende bebyggelse mot syd.</p>	<p>Byggehøyder i felt B7 justeres til 2-3 etasjer i plankartet, slik at det er samsvar mellom kart og planbeskrivelse.</p> <p>Planbeskrivelsen er oppdatert for å sikre samsvar mellom kart og beskrivelse, hvor det er påpekt at det åpnes for opp til 4 etasjer i felt B5. Utformingen skal sikre gode overganger til tilgrensende områder.</p> <p>Rådmannen anbefaler at fortau på vestsiden av Langbakken syd for felt B5 utgår.</p>
<p><b>Anne Grindal Søybe og Grete Grindal Patil</b></p> <p>De er eiere av gnr/bnr 61/231, en ubebygd eiendom vest for Langbakken 4, som inngår i felt B7.</p> <p>Mener at en bebyggelse på 3 etasjer er rimelig. BRA bør økes til 110 %, slik som nabofeltet B5, da området ligger 350 meter fra stasjonsbygningen, og fordi 1/3 av tomten er foreslått til grønnstruktur.</p>	<p>Området avsatt til grønnstruktur er områder som er innenfor byggegrensene mot jernbanen. Disse områdene er i alle tilfeller ikke å regne som arealer til bebyggelse.</p> <p>Rådmannen anbefaler at det legges opp til en utnyttelsesgrad i området som muliggjør en gradvis overgang til tilgrensende</p>	<p>Ingen endring.</p>

	<p>småhusbebyggelse øst for feltet, og vil som følge ikke anbefale å øke arealutnyttelsen i området.</p>	
<p><b>Marit Låg og Paul Runnestø, Langbakken 2</b></p> <p>Støtter de overordnede hovedgrepene som er lagt til grunn for planforslaget. Fornøyd med at forslaget for B7 harmonerer med deres tidligere innspill til hvordan denne eiendommen kan utvikles.</p> <p>Det bør åpnes for at utbygging av B7 kan gå direkte til byggesak etter vedtak av områdeplanen, uten en forutgående detaljreguleringsplan.</p> <p>De er kritiske/spørrende til rekkefølgekravene som må være gjennomført før utbygging av B7. Forstår ikke at disse kan gjelde for et felt der det skal bygges 2-3 boliger.</p> <p>Uoverensstemmelser i kart og planbeskrivelse når det gjelder tillatte etasjetall for områdene B5 og B7. Ber om at plankartet justeres slik at det kun tillates opptil 3 etg.</p>	<p>Rådmannen mener det ikke vil være aktuelt å tillate at bebyggelse i området kan oppføres uten oppfølgende detaljregulering da mange ting fortsatt er uavklart. Beroende på tiltakets omfang kan kommunen vurdere dispensasjon fra plankravet.</p> <p>Det utarbeides en finansieringsmodell for felles infrastruktur, som sikrer at utbyggers bidrag står i forhold til utbyggingens omfang.</p> <p>Uoverensstemmelser mellom planbeskrivelse og plankart er rettet, slik at plankart samsvarer med planbeskrivelsen.</p>	<p>Byggehøyder i felt B7 justeres til 2-3 etasjer, slik at det er samsvar mellom kart og planbeskrivelse.</p> <p>Planbeskrivelsen er oppdatert for å sikre samsvar mellom kart og beskrivelse, hvor det er påpekt at det åpnes for opp til 4 etasjer i felt B5. Utformingen skal sikre gode overganger til tilgrensende områder.</p>
<p><b>Terje Sørhaug, Hellinga 14B</b></p> <p>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.</p>	<p>Rådmannen forstår bekymringen, men påpeker at det er anslått opp til 40 000 m<sup>2</sup> næringsareal i området i form av arealer til sentrumsformål.</p> <p>Det er også areal for servicevirksomhet innenfor arealene til sentrumsformål, samt åpning for kombinasjoner med boligbebyggelse og næringsbebyggelse.</p> <p>Planforslaget bygger også</p>	<p>Ingen endring.</p>

	på prinsippet om rett virksomhet på rett sted, som innebærer at arealkrevende virksomhet som lager- og transportvirksomhet ikke bør etableres i verdifulle sentrumsnære arealer.	
<p><b>Gerd Asklund, Hellinga 12A</b></p> <p>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. Huset er et viktig møtested og en bygning med kulturhistorisk betydning.</p> <p>Bekymret for at gatemessig utforming av fylkesvei 152 vil føre til at Menighetshuset blir revet. Vanskelig å se for seg at det blir hyggelig å bevege seg for myke trafikanter i en bygata med så mye trafikk. Arealet som er til rådighet synes for å være for trangt og smalt til å få til en trivelig gågate.</p>	<p>Rådmannen mener spørsmålet om hvorvidt menighetshuset skal bevares eller erstattes med ny bebyggelse er opp til grunneier og menigheten selv. Kommunen vil gjennom områdeplanen legge rammer for eventuell ny bebyggelse i området, men det innebærer ingen plikt om å opparbeide ny bebyggelse i området.</p> <p>Videre mener Rådmannen det bør etterstrebes en mindre diameter på rundkjøringen både i planforslaget og i byggefasen. Rådmannen vil derfor anbefale en diameter på maksimum 30 meter som utgangspunkt.</p> <p>Forøvrig er Rådmannen enig i at trafikk er en utfordring, og mener gatetrær og bredere fortau vil gjøre forholdene bedre for gående enn i dagens situasjon.</p>	<p>Foreslått rundkjøring i krysset fylkesvei 152/Hogstvetveien er avsatt med maksimum 30 meter diameter rundkjøring for å unngå uheldig nærhet til tilgrensende bebyggelse.</p>
<p><b>Arne Ellingsberg, Raveien 6B</b></p> <p>Oppfølging av Regional plan for areal og transport, med forutsetninger om at Ås skal bli en regionby, er unødvendig. Ås er ikke interessert i å bli by.</p> <p>Administrasjonen og politikerne bør ta den nødvendige tid til å utarbeide et nytt</p>	<p>Områdeplanen skal avklare arealbruken for de mest sentrale områdene i Ås, og foreslår ikke arealer som ikke er avsatt i kommuneplanens arealdel eller vurdert i</p>	<p>Ingen endring.</p>

<p>forslag til områderegeringsplan, også med områder som Dysterlia, Aschjem-, Rustad- og Torderudfeltet.</p>	<p>fortettingsstrategi for Ås sentralområde.</p> <p>Områder som Dysterlia, Aschjem, Rustad og Torderudfeltet kan være aktuelle områder å vurdere i kommuneplan.</p>	
<p><b>Trygve Roll-Hansen, Høgskoleveien 32</b></p> <p>De store investeringene som kommunen nå gjør på grunn av forventet stor befolkningsvekt vil fordoble kommunens gjeld og gi et redusert tilbud til kommunens befolkning. Beboerne får mindre økonomisk frihet når prisen for leiligheter presses ned.</p> <p>Med rask vekst og mange uten røtter eller jobb i Ås, blir det mer rotløshet.</p> <p>En tredobling av befolkningen i Ås sentrum vil føre til mer bilkjøring, kø og kork og gjøre Ås sentrum mindre attraktivt for forretninger, næringsliv og beboere. Det samme gjør kravet om mer bilfritt sentrum.</p> <p>Kompakt utbygging fører til at hus som gir Ås sjel, kultur og tilhørighet må rives, slik som for eksempel huset etter Odd Tandberg. Ås sentrum omgjort til kompakte blokkområder, vil gi mindre arealmessig frihet til å utvikle Ås til et trivelig sted med service og friarealer som gir trivsel, røtter og tilhørighet.</p>	<p>For å begrense behovet for bilreiser i planområdet, legger planforslaget opp til lav parkeringsdekning, bedre gang- og sykkeltilrettelegging og korte avstander mellom bolig, handel, arbeidsplasser og kollektivknutepunkt. Det kan vurderes øvrige tiltak om det er behov for å begrense biltrafikk i området ytterligere, som reduserte hastigheter, etablering av fartsdumper, bommer eller andre begrensninger for biltrafikk.</p> <p>Konkrete tiltak for utforming av ny bebyggelse i området i tråd med kommunens ambisjoner om trivsel, stedsidentitet og grønt preg er nedfelt i kvalitetsprogrammet som følger planen.</p> <p>Øvrige punkter tas til orientering.</p>	<p>Ingen endring.</p>
<p><b>Ås avlastningshjem, Johan Skanckes vei 11</b></p> <p>Ønsker at rundkjøringen ut fra Hogstvetveien ikke skal snitte deres tomt. Et gjerde mellom dem og fylkesveien ønskes opprettet/opprettholdt.</p>	<p>Rådmannen er enig i at rundkjøring med over 40 meter diameter er uheldig, og vil som utgangspunkt anbefale rundkjøringer</p>	<p>Foreslått rundkjøring i krysset fylkesvei 152/Hogstvetveien er avsatt med maksimum 30 meter diameter</p>



<p>Ønsker å leie egnede lokaler av og i Ås kommune, som erstatning for Johan K. Skanckesv.11, og å selge sistnevnte.</p> <p>Ønsker dispensasjon fra pålegg om å bytte ut nedgravd oljetank med en alternativ energikilde før nyttår.</p>	<p>med en maksimal diameter på 30 meter, og mulighet for å vurdere smalere forut for gjennomføring. Rådmannen mener inngjerding av eiendommen kan opprettholdes.</p> <p>Eventuelt bytte av oljetank betraktes som en egen sak, og berøres ikke av områdeplanen. Eventuell leie av andre lokaler er også noe som ikke kan vurderes i områdeplanen.</p>	<p>rundkjøring for å unngå uheldig nærhet til tilgrensende bebyggelse.</p>
<p><b>Holtet borettslag Løkkeveien 1, 5, 7, og 9</b></p> <p>Har innspill til utviklingen av feltene BS2-4, B19-21 og B8.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ny bebyggelse bør etableres i nord-sør-retning, for å sikre sollys, utsyn og grønne bevegelsesårer for boligene innover i feltet. Vedlagt er en prinsippskisse for mulig områdeinndeling.</li> <li>- Delområdene BS2 og BS3 er for små. Bør slå sammen for å hindre «frimerkeregulering» med uheldige sol, skygge og utsiktsforhold som resultat.</li> <li>- Uheldig å bygge høyest bebyggelse langs fylkesveien i sør. Vil gi mye skygge innover/nordover i området, og begrense utsikt mot sør. Foreslår «bølgeprinsipp» der det legges opp til soner med lav bebyggelse langs nord-søraksen.</li> <li>- Høy bebyggelse opp mot 8-10 etasjer bør kunne etableres i helt konsentrerte punkter, f.eks. 3-4 punkthus med grunnflater opp mot 350-400m<sup>2</sup>. Grad av utnytting bør økes til 150-200 % BRA.</li> <li>- Parkering bør skje i kjeller, og det bør tilrettelegges for bildeling.</li> <li>- Det bør legges til rette for varierte leilighetstyper som gir sentrumsnære muligheter for beboere med ulike økonomiske</li> </ul>	<p>Rådmannen er enig i at det er uheldig med for høye bygninger syd i området. Vurderinger av volumoppbyggingen, som bruk av «bølgeprinsipp» eller vurdere høyhus strategiske steder, vurderes som aktuelle virkemidler i en oppfølgende detaljplan for området.</p> <p>Parkering i kjeller og etablering av bildelingsordninger er forutsetninger, i henhold til kvalitetsprogram og reguleringsbestemmelser.</p> <p>Tilsvarende etterstreber planforslaget variasjon i boligtilbud og leilighetstyper, som også er beskrevet i kvalitetsprogrammet.</p> <p>Rådmannen er enig i at å slå sammen feltene BS2 og BS3 vil være fornuftig, og har anbefalt dette innarbeidet i forslaget.</p>	<p>Byggehøyder for felt B19 er anbefalt redusert til 3-4 etasjer sammenlignbart med øvrig bebyggelse i området.</p> <p>Byggeområder BS2 og BS3 er anbefales slått sammen til ett byggeområde.</p>

<p>forutsetninger.</p>	<p>Avvik fra byggehøyder ved klokt plassert steder kan vurderes i oppfølgende detaljplanarbeid, og er beskrevet i planbestemmelsene.</p> <p>For øvrig er Rådmannen enig i at det er uheldig med høy bebyggelse mot Fylkesveien, og vil anbefale at byggehøyder for felt B19 reduseres til 3-4 i tråd med øvrige felter i området.</p>	
<p><b>Daniel Rasse, Løkkeveien 9C</b></p> <p>Mener områdene i sentrum øst, B8, B19, B20, BS2, BS3 og BS4, må utvikles som en helhet. Stor risiko for at en stykkevis utvikling vil føre til uestetisk og lite samlet helhet, med store bygg ved siden av småhus, og konflikter i mange år fremover.</p> <p>Området er delt i mer enn seks deler, uten vei eller fortau som skiller de fra hverandre. Dette i motsetning til andre områder vest for jernbanen, som er godt definert med vei og fortau inkludert i utviklingsområdene, eller i motsetning til store områder som behandles som en enhet (B1, B2).</p> <p>Områdene ligger flatt, cirka 2 etasjer under høyden på Gamleveien, i en øst-vestretning. Kan skape problemer med lysforhold ved oppdelt utvikling. Det må unngås høyere bygninger i den sørlige delen (B19-B20) før eller uavhengig av norddelen (BS2, BS3, B8). Det finns ingen vei rundt, og friområde (GF) er litt tilfeldig plassert på siden.</p>	<p>Rådmannen er enig i at hele området bør planlegges i sammenheng, inkludert grøntområdet.</p> <p>Kommunen kan i henhold til planens bestemmelser kreve at flere felt reguleres sammen, på tvers av feltinndelinger. Dette vil være aktuelt for dette området.</p> <p>Videre er Rådmannen enig i at det kan være uheldig med for høye bygninger syd i området, og vil anbefale at byggehøyder i felt B19 reduseres.</p> <p>Internveier i området må fastsettes i detaljplanleggingen.</p>	<p>Byggehøyder for felt B19 er anbefalt redusert til 3-4 etasjer sammenlignbart med øvrig bebyggelse i området.</p>
<p><b>Hanne Fjeldstad Macdonald, Løkkeveien 1A</b></p> <p>Vil berømme kommunen for helhetlig tankegang og fokus på grønne områder. Mener likevel det er uheldig at Ås kommune skal være et regionalt</p>	<p>Områdeplanen for Ås sentralområde har som hensikt å vurdere aktuell arealbruk i de mest</p>	<p>Byggeområder BS2 og BS3 er anbefales slått sammen til et byggeområde.</p>

<p>knutepunkt. 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>For å legge til rett for en helhetlig utvikling av sentrum øst, 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>	<p>sentrumsnære områdene i Ås. Eventuelle alternative byggeområder langs aksene til bussrute 510 kan eventuelt vurderes i rullering av kommuneplanen.</p> <p>Forslag om å slå sammen byggeområdene BS2-4 anbefaler Rådmannen delvis å imøtekomme, og vil anbefale at områdene BS2 og 3 slås sammen til ett utviklingsområde.</p>	
<p><b>Sverre Strand Teigen, Løkkeveien 3 B</b></p> <p>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.</p>	<p>Rådmannen mener det kan være fornuftig at fradelte eiendommer og bebyggelse syd for Gamleveien inngår i et utviklingsområde ved Løkkeveien. Særlig gjelder dette for de fradelte eiendommene som ligger lavt i terrenget og tett på bebyggelsen i Løkkeveien.</p>	<p>Vurdering av hvorvidt omfanget av felt B8 og BS2 bør økes til også å omfatte eiendommene syd i Gamleveien inngår i saksfremlegg.</p>
<p><b>Jorunn Heggdal og Buntu Pupa, Gamleveien 15a</b></p> <p>Kommunen har gjort et bra og veldig grundig arbeid der det legges stor vekt på trivsel og miljø. setter særlig stor pris på at Gamleveien er «vernet» og at ny bebyggelse skal ta hensyn til å bevare miljø ved småhusbebyggelsen.</p> <p>Sterkt bekymret for foreslått byggehøyde på 3-4 etg. i området mellom kommunalt grøntareal (GF) og Fv. 152. Denne må ikke overstige 2 etasjer. Det bør ikke tillates å fravike kravet om makshøyde for å skape variasjon, slik det står i reguleringsplanen. I tillegg er 6 etg. i felt B19 alt for høyt. Høye bygninger vil ødelegge utsikt, lysforhold og sjarm ved Gamleveien.</p> <p>Det kommunale grøntarealet (GF) må utvikles til å være et felles møtested for</p>	<p>Rådmannen forstår uttalt bekymring for 6 etasjers bebyggelse langs deler av fylkesveien, og vil anbefale at utnyttelse i felt B19 revurderes ved annen gangs behandling av forslaget.</p> <p>Rådmannen mener likevel at byggehøyder i to etasjer vil utgjøre for lav utnyttelse for et såpass sentralt område.</p> <p>Det vurderes som sentralt at det i videre utvikling av et prosjekt i området vises hensyn til</p>	<p>Byggehøyder for felt B19 er anbefalt redusert til 3-4 etasjer sammenlignbart med øvrig bebyggelse i området.</p> <p>Vurdering av hvorvidt det bør innarbeides hensynssone for bevaring av Tandberggården inngår i saksfremlegg.</p>

<p>hele området, som er tilgjengelig fra flere retninger enn i dag. Helst bør området utvides inn i felt B8, som vist på vedlagte skisse.</p> <p>Ønsker å være informert om detaljplaner for Området Løkkeveien, og området mellom grøntarealet GF og Fv. 152.</p> <p>Sentrum: D6 og Skulpturparken ved Europris bør bevaras og være åpen for alle.</p> <p>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.</p>	<p>bakenforliggende bebyggelse og grønnstruktur i området, og at tiltak i henhold til områdeplanens kvalitetsprogram tas i bruk i utformingen.</p> <p>Ved eventuell detaljregulering av Løkkeveien med grøntareal vil berørte naboer varsles som del av en alminnelig reguleringsprosess.</p> <p>For området omkring Tandberg-gården er det igangsatt egen reguleringsprosess som skal avklare videre arealbruk for hagen, og tilsvarende i reguleringsprosessen for utforming av Åsgård skole når det angår D6. Det er lagt opp til parkering under bakken for alle nye utviklingsområder.</p>	
<p><b>Hans-Jacob Skarpeid og Solveig Lindgren, Gamleveien 13</b></p> <p>For å ivareta planforslagets krav om tilpasning til eksisterende småhusbebyggelse, bør maksimal etasjehøyde for B8 og B19-21 være 2 etg. For utbyggingen generelt bør en ta hensyn til siktlinjer, slik at inntrykket av en lav og vennlig bebyggelse fortsatt blir ivaretatt.</p> <p>For barna i området er det svært viktig å slippe å krysse trafikkerte veier for å komme til grøntareal. Etterlyser derfor en forpliktelse i områdeplanen om å verne området GF som friluft/lekeområde. Kan også inngå som en del av en «insektskorridor» i området.</p> <p>Kommunen må stille tydelige og spesifikke krav til utbyggingsplanene når det gjelder bl.a. byggehøyder og tilpasning, grønt-, leke-, og friarealer, hensyn til trivsel og</p>	<p>Rådmannen er enig i at det vil være uheldig med for høy bebyggelse i områdene, men mener maksimalt to etasjer gir for lav utnyttelse av et så sentrumsnært areal.</p> <p>Videre mener Rådmannen at grøntområdet i området bør videreutvikles i forbindelse utvikling av eventuelle nye prosjekter i området.</p> <p>Rådmannen forventer at byggehøyder, tilpasning til nabobebyggelse, siktlinjer, grøntareal m.m. vil være tema i oppfølgende</p>	<p>Byggehøyder for felt B19 er anbefalt redusert til 3-4 etasjer sammenlignbart med øvrig bebyggelse i området.</p>

<p>bærekraftig miljø. Kommunen må kunne iverksette tiltak som stopper/begrenser utbyggingen dersom denne ikke er i tråd med intensjoner og planer.</p>	<p>detaljplanarbeid, og har beskrevet målsettinger for disse temaene i kvalitetsprogrammet som følger områdeplanen.</p>	
<p><b>Gunnar Bengtsson, Fjellveien 3A</b></p> <p>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. Matjord, natur, friluftsområder og kulturminner skal ikke ofres. Solberg burde være med i planen.</p> <p>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. Ekspressykelveier mangler i planen og må inn. Det må bli et reelt bilfritt sentrum med parkering under bakken fra utkantene.</p> <p>Brekkeveien skal bli der den er, men sykkel- og gangveier med ekspressykelvei parallelt legges på jernbanens vestre side og langs eksisterende Brekkeveien, alt for at myke trafikanter kan ta seg raskt inn til sentrum fra alle boligfeltene i sør.</p> <p>Arealet øst for kulturhuset beholdes som torgareal for festivaler, utekonserter og tivoli etc. Tandbergtomten kjøpes inn av kommunen.</p> <p>Kvalitetsprogrammet er veldig bra, men kunne ha vært mer forpliktende for utbyggere. Små parker nær alle boliger er nødvendig.</p>	<p>Rådmannen mener en vurdering av utvikling i Ås sentrum sett opp mot øvrige mulige utviklingsområder i kommunen behandles i forbindelse med kommuneplanen, hvor det vil være naturlig også å vurdere videre utvikling i områder som Solberg.</p> <p>Det legges opp til høy standard for sykkelinfrastrukturen i sentrumsområdet, med adskilte sykkeltraséer langs Brekkeveien, Langbakken og fylkesveien. I tillegg er det avsatt areal til gang-/sykkelvei langs jernbanens vestre side.</p> <p>Rådmannen vurderer således innspillet knyttet til sykkelinfrastruktur å være ivaretatt.</p> <p>Rådmannen er videre enig i at lyskryss vil virke mer begrensende på biltrafikken enn foreslåtte rundkjøringer.</p> <p>Planen berører ikke spesifikt arealene rundt Ås rådhus. Arealbruk omkring Rådhuset bør avklares som egen sak.</p>	<p>Ingen endring.</p>

<p><b>Grete Schau, Von Øtkens vei 42</b></p> <p>Savner et strategidokument for hvordan personer med gangproblemer skal ivaretas i de trafikale løsningene som blir skissert. Påpeker problemer med tilgang til Kulturhuset for personer med gangproblemer.</p>	<p>Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for all ny infrastruktur i sentrum, og det skal tilrettelegges for HC-parkering nær viktige målpunkt.</p> <p>Bedring av tilgangen til kulturhuset er viktig, men berøres ikke i denne plansaken.</p>	<p>Ingen endring.</p>
<p><b>Ottar Kjus, Kongeveien 35</b></p> <p>Adkomsten fra fv. 152 inn mot Ås sentrum burde forbedres. Dette kan gjøres ved at fv. 152 om lag ved veikrysset ved Esso-stasjonen 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.</p>	<p>Direkte avkjøring fra krysset er foreslått, men ikke videreført som trasé inn til sentrum.</p> <p>Ny atkomst til sentrum via Raveien vil være i konflikt med ønsket om å etablere et torg og gatetun langs Rådhusplassen og Moerveien.</p> <p>Videre vurderer Rådmannen at de tiltak som må gjøres for å kunne etablere avkjørsel direkte til fylkesvei 152 fra Raveien vil utgjøre et svært uheldig inngrep i bymiljøet i sentrum, og anbefaler ikke løsningen.</p>	<p>Rådmannen anbefaler at avkjørsel fra Raveien til fylkesvei 152 utgår</p>
<p><b>Rita Stensrud, Drøbakveien 192</b></p> <p>Håper det blir lagt betydelige ressurser i lekeområder i sentrum. Dette er investeringer i barns fysiske og psykiske helse. Bidrar til å skape sosiale nettverk og trekke familier til sentrum. Ekstra viktig med gode fellesarealer når flere mennesker skal bo på mindre plass. Vedlagt i uttalelsen er forslag til ulike lekeapparater.</p>	<p>Rådmannen er enig i viktigheten av fellesarealer.</p> <p>Det kan etableres lekeområder i Rådhusparken og i arealene avsatt til gatetun og torg.</p>	<p>Ingen endring.</p>

<p><b>Bente Schei og Håkon Ystehede, Ann Cathrin og Harald Høyvik, Kajaveien 33</b></p> <p>Foreslår at området syd for Kajaveien inkluderes i fortettingsområdet som foreslått i kommunestyresak 17/18.</p>	<p>Områdeplanen følger opp vedtatt fortettingsstrategi, hvor forslag om økt arealutnyttelse i området syd for Kajaveien ble vurdert og vedtatt tatt ut som mulig utviklingsområde. Rådmannen vurderer derfor forholdet som avklart.</p>	<p>Ingen endring.</p>
Eiendomsutviklere/Foretak	Kommentar	Endringer
<p><b>Skoleveien 2</b></p> <p>Positive til jobben kommunen har gjort med områdereguleringsplanen og kvalitetsprogrammet for Ås sentralområde.</p> <p>Mener kravet om minimum 25 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per leilighet i blokkbebyggelse vil føre til at det bygges færre leiligheter, og at disse blir store og dyre. Dette er ikke i tråd med intensjonene om en variert beboersammensetning i planområdet, bl.a. med flere leiligheter for seniormarkedet og småhusholdninger.</p> <p>Mener minste felles uteareal heller bør beregnes som en prosent av boligens BRA. Det vises til eksempler fra Ski sentrum (20 % av BRA) og Oslo kommune (12-20 % av BRA).</p>	<p>Rådmannen mener innspillet om endring i uteromsnorm bør tas til etterretning.</p> <p>Beregning av uterom som en prosent av bebyggelsens samlede BRA vil være mer fleksibelt for ulike utbyggingsområder med ulikt omfang på områdenivå.</p> <p>Endelig fastsetting av uteromsnorm for enkeltprosjekter i området bør videre vurderes ved detaljplanlegging, der utstrekning, utforming og kvalitet i uterommene i større grad kan vurderes i sammenheng.</p>	<p>Bestemmelsene endres slik at områdeplanen stiller et generelt krav om at MUA skal utgjøre 20 % av BRA. Endelig fastsetting av uteromsnorm for hvert felt kan justeres ved detaljplanlegging.</p>
<p><b>GloMar Eiendom AS</b></p> <p>Eier flere eiendommer innenfor områdene B9, B10 og B11, og planlegger oppstart av detaljregulering av disse tre områdene så snart områdereguleringen er vedtatt.</p> <p>Mener det er forskjellsbehandling at eiendommene blir belastet med lav utnyttelsesgrad og høy andel grøntarealer,</p>	<p>Rådmannen vurderer at de mest sentrumsnære kvartalene har gode forutsetninger for kombinert arealbruk med handel- eller kontorvirksomhet, mens at det i områdene lengre sør</p>	<p>Bestemmelse om at områdelekeplass kan inngå i beregning av uteoppholdsareal er innarbeidet.</p>

<p>gangstier, lekeplass og park, sammenlignet med områdene BS5-BS8.</p> <p>Kombinasjonen av kostnader til grøntarealer, områdelekeplass, nærmiljøpark, parkeringskjeller og bidrag til rekkefølgekrav gjør at det vil bli vanskelig å utvikle området med foreslåtte høyder og utnyttelsesgrad.</p> <p>Rammene for B9, B10 og B11 må endres til;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• B9 – 220 % BYA med 3-4 et mot Sagaveien og 4-6 et mot Moerveien</li> <li>• B10 – 200 % BYA med 3-4 et mot Sagaveien og 4-6 et mot Moerveien</li> <li>• B11 – 180 % BYA med 3-4 et mot Sagaveien og 4-6 et mot Moerveien</li> </ul> <p>Dette vil gi en utnyttelse på 134 % BRA-S, som fortsatt er 25 % lavere enn BS5 og BS6 med 177 % BRA-S.</p> <p>Anmoder om at 12 % av tomtearealet avsettes til grøntarealer.</p> <p>Lite hensiktsmessig å definere både arealkrav i m<sup>2</sup> og geometrisk utforming av arealet for områdelekeplass og nærmiljøpark. Ber om at bare areal defineres.</p> <p>Nærmiljøpark bør flyttes til BS5-BS6 eller B12.</p> <p>Anmoder om parkeringsanlegg under terreng for maks 140 biler, hvorav 10 % HC plasser. I tillegg parkering for anslagsvis 200 sykler.</p>	<p>anbefales større grad av boligpreg og dermed også større behov for park- og lekeområder i umiddelbar nærhet.</p> <p>Avsatt langsgående og tverrgående grøntareal er vurdert som viktige bidrag til overordnet flomhåndtering fra vest.</p> <p>Finansieringsmodell for felles infrastruktur skal sørge for at kostnadsbidragene står i forhold til utbyggingsvolumet, og er fordelt på alle nye utbyggingsfelter vest for Moerveien.</p> <p>Avsatt grøntareal som utgjør 12 % av tomtearealet vurderes som for lite dersom Ås sentrum skal utvikles med et grønt preg.</p> <p>Rådmannen anbefaler derfor ikke økte høyder og arealutnyttelse i områdene, da dette vurderes å begrense mulighetene for god tilpasning til nabobebyggelsen.</p> <p>Geometrisk utforming av områdelekeplasser slik det fremkommer som bestemmelsesområder i plankartet er kun veiledende og illustrerer arealomfanget, og skal ikke forstås som et konkret forslag til utforming av lekeområder. Endelig geometri skal defineres i detaljplan, og tilpasses foreslått bebyggelse.</p>	
---	--	--



	Foreslått parkeringsdekning kan vurderes spesifisert i detaljplan, etter nærmere vurdering av faktisk parkeringsbehov sett opp mot alternative tiltak for mobilitet, som bildelingsordninger eller tilsvarende.	
<b>Brekkeveien 12 og 14</b>  Foreslår makeskifte der et areal mot nord (Hangartomta), legges til deres eiendom (gnr/bnr 54/84 og 54/25), som vist på illustrasjoner i uttalelsen. Forslag til makeskifte gjelder tidligere utskillelse av gnr/bnr 54/353 som nå disponeres som gang- og sykkelvei.	Et makeskifte mellom de kommunale restarealene og områdene avsatt til vei og grønnstruktur mener Rådmannen i utgangspunktet er et fornuftig grep som kan bidra til gjennomføring av planen.  Rådmannen forstår det slik at det ikke er behov for justering av plankartet for å oppnå dette, og vil anbefale at egen sak om makeskifte følges opp av eiendomsavdelingen i kommunen.	Ingen endring.
<b>Brekkeveien 12-18</b>  Anbefaler at Brekkeveien forblir i dagens trasé. Flytting mot jernbanen kan være støymessig fordelaktig, men det er også mulig å oppnå gode byggevolumer og støyforhold med dagens trasé. Brekkeveien utelukkende som gang- og sykkelåre kan gjøre det vanskelig å etablere næringsaktivitet.  Undrende til om det er hensiktsmessig å bygge så mange gang- og sykkelakser gjennom området: både Moerveien, Brekkeveien, langs jernbanen og gjennom byggeområdene på Moerjordet. Bør analysere målpunkter sydover for å forenkle bildet.  Støtter at BS9 utvikles som	Rådmannen tar innspillet til etterretning, og foreslår at dagens trasé for Brekkeveien opprettholdes.  Rådmannen mener de foreslåtte gang- og sykkeltraséene er nødvendige for å sikre tilgjengelighet både til sentrum og Ås stasjon. Den største investeringen foreslås langs Brekkeveien, mens Moerveien og strekningen langs jernbanen kun vil kreve mindre oppgraderinger.	Bestemmelse om at områdelekeplass kan inngå i beregning av uteoppholdsareal er innarbeidet.  Bestemmelse om at tilgrensende grønnstruktur kan inngå i beregning av uteoppholdsareal for områdene er innarbeidet.  Bestemmelse om avvik fra byggehøyder for deler av byggeområdet er presisert.

<p>sentrumsformål, og bestemmelsene om at næringsandelen må fastsettes i detaljregulering.</p> <p>Arealer i øst langs jernbanen bør inngå i areal for tomteutnyttelsesberegning og dekking av MUA-krav. Kan kompensere for arealer til gang- og sykkelanlegg langs Brekkeveien. BS9 bør gå helt ned til eiendomsgrensen langs sykkelveien ved jernbanen, med en hensynssone med krav om grøntareal i 30-meters sone til jernbanen.</p> <p>Grønnstruktur G15 mellom BS9 og Brekkeveien er svakt begrunnet. Tilrettelegging for næring i førsteetasje tilsier at det må bygges helt ut mot fortau. Heller grønt mellom sykkel og kjørebane.</p> <p>Bestemmelsene bør inneholde at en andel av bebyggelsen (10-20 %) kan bygges høyere enn angitt etasjetall, for å sikre variasjon, forutsatt at totalt tillatt BRA ikke overskrides.</p> <p>Noe vilkårlig hvilke rekkefølgekrav som er knyttet til hvilke delområder. Urimelig at felt BS9 skal ha krav om sykkelvei med fortau langs Langbakken, og ny snarvei Langbakken-Idrettsveien. Næringsarealer bør belastes med lavere utbyggingsbidrag enn boligområder, eller ingen bidrag.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Rådmannen mener det er viktig at områdene avsettes til grøntareal for å sikre flomveier, og for at overordnet grønnstruktur i området er tydelig lesbart i plankartet. Rådmannen mener til gjengjeld at det bør kunne åpnes for at grøntareal kan inngå i MUA-beregning for områdene, og vil anbefale at dette innarbeides i planforslaget.</p> <p>Rådmannen mener det er viktig at grøntareal blir avsatt for å sikre flomvei langs Brekkeveien. Arealet kan utformes for å tilrettelegge for næring og nærhet til Brekkeveien, som forplass til bebyggelse eller tilsvarende, og behøver ikke være gjennomgående såfremt det åpner for avrenning.</p> <p>Rådmannen har forståelse for innvendingen mot at områder vest for jernbanen skal finansiere tiltak på Langbakken, og er åpen for å justere dette i finansieringsmodell og kravmatrisen.</p> <p>Noen av tiltakene, som områdelekeplasser, skal kun fordeles på boligutbygging og ikke næring.</p>	<p>Rekkefølgekravmatrise er oppdatert med en mer finmasket inndeling mellom utviklingsområder.</p> <p>Krav om sikret opparbeidelse av sykkelvei med fortau langs Langbakken, samt ny snarvei, er tatt ut av rekkefølgebestemmelsene for områder vest for jernbanen.</p>
<p><b>Ås Utviklingsselskap ANS</b></p> <p>Utfordring at hele 46 % av tomten på Moerjordet er avsatt til andre formål enn utvikling. Feltinndelingen gjør det vanskelig å innpasse fornuftige kvartalsstørrelser, og gjør at områdeutnyttelsen ligger betydelig</p>	<p>Rådmannen ønsker å imøtekomme innspillet om endret feltinndeling, for å gjøre størrelsen på utbyggingsområdene mer</p>	<p>Feltinndeling er anbefalt endret, slik at B15, B16 og BKB2 slås sammen til ett felt med kombinert formål.</p>

<p>under vedtatt fortettingsstrategi (80 % sett opp mot 110 %). Foreslår at feltinndelingen justeres i tråd med volumstudien i fortettingsstrategien. De legger ved et forslag til justert plankart for Moerjordet som bes innarbeidet i områdeplanen.</p> <p>Endret feltinndeling og høydevariasjoner vil gi plass til 960 nye boliger, heller enn 700 med foreslått regulering.</p> <p>B15 og BKB2 bør slås sammen til ett felt med kombinert formål, for å sikre flere områdekvaliteter og åpne for mindre støyfølsomme formål langs Brekkeveien, jernbanen og areal satt av til fremtidig bro.</p> <p>Planbestemmelsene bør åpne for mulig omlegging av Askeveien i detaljplan.</p> <p>G17 og B17 bør slås sammen. Krav om andel grøntareal bør sikres gjennom et bestemmelsesområde, heller enn som grøntareal i plankartet, slik at skillet mellom bebyggelse og grøntareal kan optimaliseres i en detaljregulering.</p> <p>Grøntområdet G14 bør ikke gå utover jernbanens byggegrenser. Optimalisering av grøntområder utover dette bør gjøres i detaljplan.</p> <p>Grøntarealet mot jernbanen (G14) foreslås tatt ut som eget felt, og sikres heller med en byggegrense.</p> <p>Områdelekeplasse #7 bør medregnes i MUA. Lekeplassen bør kunne deles opp og fordeles mellom feltene B15-17, med samme totale areal.</p> <p>Konkrete byggehøyder bør fastsettes i detaljplan, for å kunne ivareta fleksibilitet og muligheten til å finne de beste løsningene. F.eks. bør det kunne bygges høyere mot jernbanen, hvor terrenget er lavere og bebyggelsen kan fungere som støyskjerm.</p> <p>Bestemmelsen om at byggehøyder i plankartet kan fravikes så lenge % BRA</p>	<p>hensiktsmessig og gi mer fleksible rammer for utviklingen av området sett under ett.</p> <p>Grøntarealet G14 er avsatt i henhold til byggegrense fra jernbanen. Rådmannen mener arealet bør avsettes som grønnstruktur for å sikre areal til overordnet vannhåndtering og flomveier, og for at overordnet grønnstruktur i området er tydelig lesbart i plankartet.</p> <p>Rådmannen mener til gjengjeld at det bør kunne åpnes for at grøntareal kan inngå i MUA-beregning for områdene, og vil anbefale at dette innarbeides i planforslaget. Dette er også aktuelt for areal til områdelekeplasser.</p> <p>Tilsvarende vil rådmannen fortsatt anbefale at grøntareal til nærmiljøpark fastsettes i plankartet på områdenivå, men mener omfang kan ses i sammenheng med tilgrensende areal til boligbebyggelse og justeres ved detaljregulering av eventuell bebyggelse i området.</p> <p>Byggehøyder skal fastsettes i detaljplan.</p> <p>Rådmannen er enig i at bestemmelser om avvik fra byggehøyder er uklart definert i foreslåtte bestemmelser, og vil anbefale at innspill om en fastsatt prosent av byggehøyder som kan</p>	<p>Innført bestemmelse som presiserer muligheten til å justere trasé for Askeveien i detaljplan.</p> <p>Bestemmelse om å justere omfang av grønnstruktur G17 kan vurderes i detaljplan for området er innarbeidet.</p> <p>Bestemmelse om at områdelekeplasser kan inngå i beregning av uteoppholdsareal er innarbeidet.</p> <p>Generell bestemmelse om avvik fra byggehøyder er presisert til å omfatte at inntil 15 % av byggehøydene i et område kan vurderes å avvike i detaljplan.</p> <p>Rådmannen anbefaler at areal til ny bro over ikke avsettes i området.</p> <p>Rådmannen anbefaler at trasé for Brekkeveien opprettholdes.</p> <p>Rådmannen anbefaler at rekkefølgekrav for gangbro over Østfoldbanen utgår.</p>
--	---	--

<p>oppretholdes, gir usikkerhet og kan tolkes ulikt. Bør defineres hvor stort areal høydebegrensningene kan avvikes for. Foreslår 20 %.</p> <p>Byggegrensene til fremtidig bro på Moerjordet er for små til å dekke det reelle arealbehovet når veilovens krav til byggegrenser medregnes. En slik begrensning vil redusere bygghøyden på B15 og B16 betydelig, og vil skape stor usikkerhet for ny, tilgrensende bebyggelse. De foreslår at areal til fremtidig bro utgår.</p> <p>Brekkeveien bør beholdes i dagens trasé. Forutsatt at Brekkeveien fortsatt skal være atkomstvei for boligene i vest i alternativt plankart, vil dette gi dårligere støyforhold enn i hovedforslaget. Flytting av veien vil også medføre betydelig økte infrastrukturkostnader. De anser også tverrforbindelser mellom dagens Brekkeveien og en ny vei langs jernbanen som uheldig - vil være arealkrevende og bryte opp byromsstrukturen. Dagens Brekkeveien har gode forutsetninger for å opprettholdes som en urban gate med biltrafikk.</p> <p>Antar det er en feil at krysning av Østfoldbanen nord for fv. 152 er satt som rekkefølgekrav for utviklingen av BKB2. Dette må ut av bestemmelsene.</p>	<p>vurderes avvik fra i detaljplanlegging innarbeides i forslaget. Rådmannen vil anbefale at dette settes til 15 %.</p> <p>Rådmannen mener at en ny bro er lite realistisk grunnet høye kostnader og stort arealbeslag, med usikker finansiering. Arealet legger unødvendig store begrensninger på hvordan eiendommen kan utvikles, og vil anbefale at byggegrenser til eventuelt broovergang bør tas ut av planen.</p> <p>Videre vil Rådmannen imøtekomme ønsker om å beholde Brekkeveien i dagens trasé. Rådmannen mener en omlegging av veien vil medføre for høye kostnader, og komplisere gjennomføringen av planen.</p> <p>Krysning av Østfoldbanen nord for fv. 152 anses som urealistisk å gjennomføre grunnet høye kostnader. Kravet anbefales å utgå.</p>	
<p><b>OBOS Nye Hjem AS</b></p> <p>Uheldig at byggehøyden for Brekkeveien 17 og 19/felt B18 avviker fra det som er foreslått i <i>R-310 forslag til detaljreguleringsplan for Brekkeveien 19 m.m.</i> Områdeplanen bør harmoniseres med forslag til detaljregulering, som gir rom for 2-5 etasjer.</p> <p>Bemerk at det er hele 16 rekkefølgekrav knyttet til delområde B18. Etterlyser en begrunnelse i planbeskrivelsen for de foreslåtte rekkefølgekravene. Savner også en vurdering av hvilke infrastrukturtiltak som først er aktuelle på lang sikt, tilsvarende den som er gjort i vei- og gateplanen. De forutsetter at</p>	<p>Rådmannen bemerker at det er stor uenighet om byggehøyder mellom tiltakshaver og naboer til planområdet.</p> <p>Rådmannen mener at en eventuell endring av byggehøyden i området bør skje som følge av politisk behandling av begge sakene. Sakene blir lagt frem for politisk behandling parallelt, og en eventuell justering av enten foreslåtte høyder i</p>	<p>Endelige byggehøyder for felt B18 fastsettes sammen med detaljreguleringsplanen.</p> <p>Rekkefølgekravmatrisen er oppdatert med en mer finmasket inndeling av delområder</p>

<p>kostnadsfordelingene i den planlagte områdemodellen for finansiering av infrastruktur, ikke går utover det som er rimelig/nødvendig. Opptatt av at rekkefølgekravene ikke må være til hinder for ønsket utbyggingstakt.</p>	<p>områdeplanen eller i detaljplanen bør samsvare i etterkant av behandlingen.</p> <p>Oppdatert rekkefølgematrise har en noe mer finmasket inndeling av delområder som tiltakene fordeles på, bl.a. etter innspill fra grunneiere og utviklere i området.</p>	
<p><b>Grunneierne i Europan/Tandbergkvartalet</b></p> <p>Uklart hvorfor kommunen ønsker å legge grøntarealet G6 og G7 mot Brekkeveien, heller enn et støyskjermet areal i midten av kvartalet. Dette gjør kvartalet tettere og gir lavere kvalitet på utearealene.</p> <p>Deler av SF23 foreslås benyttet til utbyggingsområde.</p> <p>Området BS10 bør ha høyere utnyttelse og et høyere antall etasjer enn det som er foreslått. Det vises til vedlagt projektskisse utarbeidet av Reiulf Ramstad Arkitekter AS.</p>	<p>Grønnstrukturen er avsatt for å unngå konflikt med jernbanens byggegrense. Justering av byggegrensen kan vurderes på nytt ved detaljregulering, men Rådmannen vil ikke anbefale å mekle med Bane Nor om byggegrense i forbindelse med behandling av områdeplanen, som skal avklare de overordnede grepene.</p> <p>Når det gjelder felt SF23 mener Rådmannen det er viktig at det sikres tilgang til Brekkeveien fra Rådhusplassen. Eventuell justering av traséen kan fastsettes mer spesifikt i detaljplan.</p> <p>Kommunen kan vurdere høyere enn 6 etasjer i detaljplan, i henhold til områdeplanens bestemmelser om vurdering av avvik fra byggehøyder.</p>	<p>Generell bestemmelse om avvik fra byggehøyder er presisert til å omfatte at inntil 15 % av byggehøydene i et område kan vurderes å avvike i detaljplan.</p>

<p><b>Langbakken 14</b></p> <p>I planforslaget beslaglegges ca. 1.300 m<sup>2</sup> av Langbakken 14 til grøntzone. Dersom en slik grøntstruktur blir etablert, vil det bli umulig å utøve den næringsvirksomhet som i dag er på eiendommen.</p> <p>Ber om at grøntstrukturbeltet ikke kreves etablert så lenge næringsvirksomhet utøves på eiendommen — selv om naboeiendommene skulle bli utbygd til boligformål.</p> <p>Det fremstår som urimelig at grøntområdet G2 skal opparbeides før BS1—BS4 og B19-B21 får igangsettingstillatelse.</p> <p>Boliger på felt BAA bør kunne bygges med 4-6 etasjer og 175 % BRA, i det minste for den nordlige del av BAA.</p>	<p>Rådmannen mener det ikke er aktuelt å etablere grønnstruktur før dagens næringsvirksomhet på eiendommen eventuelt skal avvikles. Kommunen vil stå som byggherre for etablering av felles infrastruktur, og kan tilpasse tidspunktet for opparbeiding. BS1-4 og B19-21 kan utvikles så lenge grønnstrukturen er sikret opparbeidet gjennom utbyggingsavtale.</p> <p>Rådmannen er enig i at utnyttelsen kan økes noe, og vil anbefale økte byggehøyder nord i området, og 3-4 etasjer syd i området og at arealutnyttelsen økes til 130 %.</p>	<p>Rådmannen anbefaler at arealutnyttelse for felt BAA økes til 130 %, og byggehøyder presiseres til å gjelde 3-5 etasjer nord i feltet og 3-4 etasjer i syd</p>
<p><b>Langbakken 12, 14 og 16</b></p> <p>Planen gir et urealistisk bilde av hvor mye som vil bli bygget. Med foreslåtte U-grader vil det ikke bli lønnsomt å rive nåværende bebyggelse og bygge nytt i store deler av Langbakken. Kommunen vil dermed også få inn vesentlig mindre i infrastrukturbidrag enn det man legger opp til, og bli sittende igjen med en regning på rundt 80-100 mill. kr. til infrastruktur.</p> <p>U-graden tar ikke hensyn til området Langbakken 12-15 (BAA) sin nærhet til Ås stasjon og Ås sentrum. Bør økes til min 250-300 % på linje med BS8 og BS9, som har samme avstand til togstasjonen. Byggehøydene bør økes til 5-8 etg.</p> <p>Nordre del av BAA bør ha samme utnyttelse som felt B3, eller høyere. Begge områdene ligger lavt i terrenget og grenser ikke direkte til andre boligområder. BAA ligger også nærmere sentrum.</p>	<p>Rådmannen vurderer at området har gode forutsetninger for å utgjøre et trivelig bomiljø i sentrumsområdet, og vil ikke anbefale betydelig høyere utnyttelse og byggehøyder enn foreslått.</p> <p>Selv om området er sentrumsnært, mener Rådmannen det vil være mer hensiktsmessig å betrakte området som et boligområde med sitt eget særpreg, som skiller seg fra øvrig sentrumsbebyggelse i dagens definerte sentrumsområde både i byggehøyder og arealbruk.</p> <p>Rådmannen mener det er</p>	<p>Rådmannen anbefaler at arealutnyttelse for felt BAA økes til 130 %</p>

	<p>en vesensforskjell mellom områdene som sammenlignes i uttalelsen, da BS8 og 9 ligger i direkte tilknytning til dagens sentrum.</p> <p>Rådmannen er likevel enig i at utnyttelsen med fordel kan økes noe, og vil anbefale økte byggehøyder nord i feltet til 3-5 etasjer, og å opprettholde 3-4 etasjer i syd, og at arealutnyttelsen økes til 130 %.</p>	
<p><b>Grunneiere på felt B1</b></p> <p>Planforslaget følger opp tidligere innspill fra grunneierne, og gir gode forutsetninger for helhetlig detaljplanlegging.</p> <p>B1 utgjør en vesentlig mulighet når det gjelder å utvikle gode boligområder, i kraft av sin beliggenhet og størrelse. Utnyttelsen bør økes til 135 %, og utvikles med varierte boligtyper og snitthøyde på 4 etg. Foreslår at sentrumsplanen åpner for at detaljplanen skal vurdere muligheten for en utnyttelse høyere enn 135 %.</p> <p>Grunneierne ønsker muligheten til å vise frem illustrasjoner for utviklingen av området for administrasjonen og politikere.</p>	<p>Området ligger helt i utkanten av planområdet, og er blant området med lengst avstand til Ås sentrum og er tett på etablert rekkehusbebyggelse i nordøst. Rådmannen vil derfor ikke anbefale å øke arealutnyttelsen betydelig i området, men er enig i at utnyttelsen med fordel kan økes noe.</p> <p>Rådmannen vil derfor anbefale at arealutnyttelsen for felt B1 økes til 110 % BRA.</p> <p>Rådmannen vil ikke anbefale en snitthøyde på 4 etasjer, dvs. at området har innslag av bebyggelse opp til 5 etasjer eller høyere, og vil anbefale at foreslåtte byggehøyder i 3-4 etasjer i området opprettholdes.</p> <p>Høyere arealutnyttelse kan vurderes i oppfølgende detaljreguleringsplan, dersom det vises at</p>	<p>Rådmannen anbefaler at arealutnyttelse for felt B1 og økes til 110 %</p>

	prosjektet ivaretar kvalitetene som er beskrevet i områdeplanens kvalitetsprogram.	
<p><b>COOP Øst SA og Pilares Eiendom AS, Idrettsveien 1</b></p> <p>Utvikler og grunneier ønsker å bygge ut eiendommen for å tilpasse forretningen til dagens behov og øke antall boenheter. Ber om at eiendommen innlemmes i avgrensningen til områdeplanen, slik det er vist i vedtatt fortettingsstrategi fra 2017. Eiendommens beliggenhet og funksjon som dagligvarehandel gjør at den bør ses i sammenheng med sentrumsområdet. Foreslår regulering til sentrumsformål, med utnyttelse og høyde tilsvarende BS1-4.</p>	<p>Rådmannen vil ikke anbefale å utvide områdeavgrensningen ettersom dette innebærer en ny prosess med varsling av utvidelse av planområdet.</p> <p>Utvikling i tråd med vedtatt fortettingsstrategi kan vurderes i forbindelse med detaljregulering av området.</p>	Ingen endring.
<p><b>Raveien 9 AS</b></p> <p>Foreslått plassering av ny kollektivterminal bidrar ikke til en god utvikling av sentralområdet. Vil bryte opp sentrum og skape en barriere mellom utviklingsområdene øst og vest for jernbanen.</p> <p>Arealet virker ikke ideelt for kollektivformål da det har begrensede muligheter for utvidelse når kollektivtrafikken i framtiden øker.</p> <p>Området har en svært attraktiv beliggenhet og bør heller utvikles til sentrumsformål, herunder særlig kontorarbeidsplasser.</p> <p>Alternativ lokalisering av kollektivterminalen kan være på Åsmåsan, eller at terminalen blir liggende der den er i dag.</p>	<p>Arealet avsatt til kollektivterminal er valgt utfra nærhet til fv. 152 og togstasjonen, som et fornuftig sted for samlokalisering mellom tog, lokalbusser, regionbusser og taxi.</p> <p>Arealet har allerede begrensede utviklingsmuligheter til øvrige formål grunnet byggegrense til jernbanen og fylkesvei 152 og behov for atkomst for bil.</p> <p>Det vil være mulig å vurdere kombinasjonsformål, men slike alternativer er ikke utredet grundig nok til og med tydelighet kunne fastsette et slikt arealformål på områdeplannivå.</p>	Ingen endring.



<p><b>Certas Energy Norway AS</b></p> <p>Mener det må være hensiktsmessig at SGS og SVG-arealene legges utenfor gnr. 42 bnr. 65 (Esso-tomten) slik disse ikke legger unødvendig beslag på hensiktsmessig og verdifullt utbyggingsareal.</p> <p>Planområdet (og BKB1) bør utvides 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.</p> <p>Grunnlaget for etablering av publikumsrettet virksomhet på BKB1 synes å være noe svakt. De 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.</p> <p>Tvilende til om det er mulig å realisere BRA=200 % innenfor BKB1- med overvekt bolig - innenfor den planavgrensning og de etasjespenn som er foreslått. Mener at en områdereguleringsplan burde være noe mer fleksibel; BKB1 er lokalisert slik at ev. høyere bygg i svært liten grad vil være til sjenanse for naboer.</p> <p>Reguleringsbestemmelsene for BKB1 burde gi rom for å tillate videreføring og utvikling av nåværende virksomhet.</p>	<p>Arealer til gang- og sykkeltrasé er i planforslaget lagt utenfor eiendomsgrensene for Esso-tomten. Geometri er fastsatt av hensyn til sikker trafikkavvikling. Rådmannen mener justering av traséen kan bli aktuelt ved detaljregulering av området.</p> <p>Fastsetting av andel og henvendelse for eventuell publikumsrettet virksomhet i området må på tilsvarende vis avklares i detaljplan. Det er ikke nødvendigvis slik at alt areal i første etasje må være publikumsrettet virksomhet. Videreføring av dagens virksomhet er mulig innenfor foreslåtte bestemmelser.</p>	<p>Innført bestemmelse om at g/s-trasé på BKB1 kan justeres i detaljregulering</p>
<p><b>Varde Eiendom AS</b></p> <p>Foreslår at %-BRA på B3 enten justeres opp og/eller at det gule området økes ved at de grønne områdene reduseres eller fjernes helt. Ønsker en presisering av at BRA som inngår i beregningsgrunnlaget for %-BRA gjelder BRA over bakken.</p> <p>Ønsker at foreslått grønnstruktur G2/G3 erstattes av en byggegrense og en hensynssone, for å gi mer fleksibilitet. I hensynssonen kan det gis nærmere føringer for opparbeidelse av vegetasjon og annet.</p>	<p>Rådmannen vil som utgangspunkt anbefale at områder som skal tas i bruk som overordnet grønnstruktur eller inngå i overordnet system for overvannshåndtering og flomveier avsettes som grønnstruktur, og vil ikke anbefale bruk av hensynssoner for etablering av grønnstruktur.</p>	<p>Generell bestemmelse om arealutnyttelse er oppdatert til å presisere at begrensninger for BRA for byggeområder gjelder for bebyggelse over bakken.</p> <p>Utstrekning på grønnstruktur i området er anbefalt redusert noe.</p> <p>Bestemmelse om at områdelekeplasser kan</p>

<p>Foreslår subsidiært at grønnstrukturen G2 reduseres, slik at den får samme bredde som i området lenger nord, og at grønnstrukturen i G3 nord for B3 reduseres noe og heller erstattes av en byggegrense.</p> <p>Dersom kommunen legger opp til privat skjøtsel, ref. skjøtelsesplan, 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.</p> <p>Ønsker presisering av om områdelekeplass i B3 inngår i utnyttelsesgraden.</p> <p>Ønskelig med en rundere formulering i bestemmelsene punkt 3.5., som sier at ramper til parkeringsanlegg skal inngå som del av bygget. Mener ramper til parkeringskjeller utenfor bygget kan gi bedre løsninger.</p>	<p>Rådmannen vil likevel anbefale at innspillet delvis imøtekommes, og anbefaler at grønnstrukturen i området reduseres i omfang til å omfatte arealet innenfor byggegrensen til jernbanen, og har justert tverrgående grønnstruktur mellom felt B1, B2 og B3 noe i utstrekning.</p> <p>Ved detaljregulering kan omfang av grøntområdene og tilpasning til konkrete byggeprosjekter i området eventuelt ytterligere justeres.</p> <p>Både tilgrensende grønnstruktur og områdelekeplasser kan inngå i beregning av uteoppholdsareal for byggeområdet.</p> <p>Rådmannen mener ramper til parkeringsanlegg som hovedregel bør inngå i bygget. Eventuelle unntak fra denne hovedregelen kan vurderes i detaljregulering, med utgangspunkt i konkret forslag til utforming.</p>	<p>inngå i beregning av uteoppholdsareal er innarbeidet.</p>
<p><b>Finvold Prosjekt Consult AS</b></p> <p>Eiendommene i Kirkeveien/Utveien bør innlemmes i planen i tråd med fortetningsstrategi syd/øst, for å fylle behovet for nye universitetsnære boliger.</p>	<p>Rådmannen vil ikke anbefale å innføre nye byggeområder som ikke er avklart enten ved førstegangsbehandling av områdeplanen eller i fortetningsstrategien.</p> <p>Eventuelle forslag om bebyggelse i Kirkeveien/Utveien kan fremmes til neste rullering av kommuneplanen.</p>	<p>Ingen endring.</p>

Lag, foreninger og politiske partier	Kommentar	Endringer
<p><b>Ås Idrettsråd</b></p> <p>Bra med arealer i planen til grøntområder, friareal og lekeplasser, men mangler arealer til anlegg for den organiserte idretten. Allerede dårlig tilgang på anlegg for organisert idrett i dag, særlig etter at modulskolen ble plassert på grusbanen ved Ås stadion. Befolkningsveksten i sentrumsplanen vil gi ytterligere knapphet på treningsfasiliteter.</p> <p>Ønsker at planen revideres for å gi rom til nye, sentrumsnære idrettsanlegg i nærheten av eksisterende anlegg, f.eks. i deler av områdene B1, B2, B3 og BAA.</p>	<p>Rådmannen vurderer at planlagte nye flerbrukshaller i sentrumsområdet ved Rustad og Åsgård skole delvis styrker dekningen av idrettstilbud i sentrumsområdet.</p> <p>Rådmannen er imidlertid enig i at det kan være behov for flere sentrumsnære arealer til organiserte idrettsaktiviteter, og vil anbefale at videre utvikling av Ås stadion, og eventuelle nye utendørs idrettsanlegg vurderes i rullering av kommuneplanen hvor også arealer utenfor områdeplanavgrensningen kan vurderes.</p>	<p>Ingen endring.</p>
<p><b>Ås IL</b></p> <p>Stiller seg bak idrettsrådets uttalelse, og påpeker behov for en mer gjennomtenkt og helhetlig arealplanlegging for utvikling av idrettsanlegg i kommunen.</p> <p>Savner 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.</p> <p>Mener i likhet med Idrettsrådet at områdene B1, B2, B3 og BAA burde ha arealer for idrettsformål.</p> <p>I tillegg foreslår de å utvikle Moerjordet som idrettsarena, som vist på skisse utarbeidet av Arkitekthuset AS v/ Knut H Knudtsen. Viser til at grunnforholdene her er svært problematiske for boligbebyggelse. Området vil kunne bli en</p>	<p>Se kommentar over.</p> <p>Rådmannen mener det vil være uheldig å disponere såpass omfattende sentrumsnære arealer til idrettsformål, all den tid arealknappheten i sentrum tilsier at disse arealene bør utvikles med relativt høy arealutnyttelse.</p> <p>Rådmannen mener nye arealer til idrett bør ses i sammenheng med rullering av kommuneplanens arealdel.</p>	<p>Ingen endring.</p>

<p>stor ressurs for befolkningen i Ås som idrettsområde.</p>		
<p><b>Ås IL Fotball</b></p> <p>Stiller seg bak uttalelsene fra Ås idrettsråd og Ås IL. 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. Bør legges til rette for utvidelse av idrettsanlegg i nærheten av Ås stadion, på områdene B1, B2, B3 og BAA. Dagens anlegg tilfredsstillers ikke dagens og fremtidens behov.</p>	<p>Se kommentar over.</p>	<p>Ingen endring.</p>
<p><b>Ås Karateklubb</b></p> <p>Ønsker å påpeke at felt B2 omfatter mer enn bare næringsaktiviteter. Der finner man et av kommunens største treningsmiljøer, som også inkluderer Ås karateklubb. Dette miljøet vil sannsynligvis forsvinne som følge av omreguleringen, og det vil være mangel på gode erstatninger for dette tilbudet. Regulering til utelukkende boligformål vil være en folkehelseerisiko.</p> <p>Kommunen må regulere mer areal til privat tjenesteyting, og avsette egne arealer kun til dette, slik at dagens treningsmiljø kan videreføres i fremtiden. Dersom dette er umulig må kommunen tilrettelegge for disse aktivitetene i andre områder i, eller i umiddelbar nærhet, til sentrum.</p> <p>Planen må anerkjenne at folkehelse er mer enn gang- og sykkeltransport, bilfritt sentrum og tilgjengelighet til friluftarealer. Planbeskrivelsen må reflektere at planområdet omfatter mange arealer hvor det foregår fysisk aktivitet.</p>	<p>Det avsettes betydelige arealer til sentrumsformål og kombinasjonsformål i områdeplanen.</p> <p>Utviklingen av disse områdene vil kunne øke tilbudet av arealer til næringsvirksomhet og lokaler til treningstilbud så lenge det er etterspørsel etter slik bruk.</p> <p>For øvrig innebærer det ingen opparbeidelsesplikt av byggeområder i områdeplanen. Rådmannen forventer at bebyggelsen i felt B2 vil opprettholdes som den er i overskuelig fremtid.</p>	<p>Ingen endring.</p>
<p><b>Miljøpartiet de Grønne Ås</b></p> <p>Planforslaget er ambisiøst og framoverlent.</p> <p>Tandbergtomta og -villaen bør gjøres til et Frivillighetens Hus i Ås. Grunneier foreslås kompensert med ca. 20 millioner kroner.</p>	<p>Rådmannen er enig i at en utforming av kryssene langs fylkesvei 152 som ikke prioriterer biltrafikken er fornuftig, men tar til etterretning vedtak ved</p>	<p>Ingen endring.</p>

<p>Rundkjøringen FV152/Brekkeveien bør droppes, evt. utformes med lyskryss, for å spare midler. Klimavennlige alternativer som sykkel, kollektivtrafikk og gange bør prioriteres over flyt i biltrafikken. Dette må sees i sammenheng med den foreslåtte innkjøringen til Ås kvartal (H910_4).</p> <p>Rundkjøring Fv. 152/Langbakken bør utformes som et ordinært lyskryss. Dersom ikke Ruter ser behovet for en kollektivterminal i området, trengs ikke rundkjøring på SKV14.</p> <p>Støtter forslaget om at Rådhusplassens vestre del (ST1) holdes bilfri, og Rådhusplassens østre del (ST2) gjøres til gatetun. Det må legges opp til forkjøringsrett for syklist og fotgjengere på SS23.</p> <p>Kulturhuset bør få et påbygg i nord og/eller øst som gjør at Rådhusplassen får aktiviteter også på sørsiden. 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.</p> <p>Utbyggingsarealet på BKB1 (Esso-tomten), bør reduseres til utenfor naturtypelokaliteten. Utnyttelsen kan økes til 250/300 %. Tilgang til blåmerket tursti må ivaretas.</p> <p>Minst 50 % av alle p-plasser i nye utbyggingsområder bør ha kontaktpunkt for lading av elbiler. Ved p-plasser i tilknytning til næringsbygg bør det opparbeides tilstrekkelig antall hurtigludere.</p> <p>Planen bør åpne for 100 % høyere utnyttelse (+1-2 etg.) i sentrumskjernen enn det som ligger i planforslaget. Nedtrapping mot tilgrensende boligområder med makshøyder på fire etasjer mot eksisterende småhusbebyggelse</p> <p>Det bør avsettes plass til gatetrær i Raveien.</p>	<p>behandling av planen første gang om innarbeidelse av rundkjøringer langs strekningen.</p> <p>Når det gjelder Tandberg-tomta med villa mener Rådmannen at generell bestemmelse 3.10, som angir at verneverdier skal kartlegges og bevaringstiltak vurderes i detaljregulering, bør opprettholdes og vil som utgangspunkt ikke anbefale bruk av hensynssone for bevaring.</p> <p>Forslag om bruk til frivillighetens hus tas til orientering, men vurderes ikke å være et spørsmål som kan avklares i områdeplanen.</p> <p>Rådmannen mener en mulig utvidelse av Ås rådhus og kulturhuset bør behandles som en egen sak. Planforslaget legger opp til å opprettholde gjeldende reguleringsplan for området. Endring av reguleringsplan for Rådhuskvartalet kan fremmes som egen sak.</p> <p>Rådmannen vurderer at sykkelvei forbi Esso-tomta bør legges i eiendomsgrensen som foreslått i planforslaget.</p> <p>For byggehøyder i planområdet legger Rådmannen til grunn HTMs innstilling om høyder til grunn, med forslag om enkelte mindre justeringer.</p> <p>Gatetrær kan etableres</p>	
--	--	--

<p>Biloppstillingsplasser for nye leiligheter i sentrum må kreves lagt til p-hus eller parkeringskjeller under bakkenivå. Innenfor delområdet sentrum bør det holdes under 0,2 parkeringsplasser per leilighet, og i resten av sentrum under 0,5 parkeringsplasser per leilighet. Bilbehovet kan i større grad løses ved bildelingsordninger.</p> <p>Kvalitetsprogrammet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartene mangler målestokk</li> <li>- Flere bildetekster mangler info om sted og nasjon</li> <li>- Vanskelig for en lekperson å forstå det som står om kvalitets- og miljøstyringssystemer (s. 60)</li> <li>- Ønsker en helhetlig fargeplan for sentrumsområdet</li> <li>- I kap. L) Materialbruk ønskes det en presisering under mulige tiltak: Tilstrebe benyttelse av gjenvunne/resirkulerte byggematerialer der dette er mulig.</li> </ul>	<p>innenfor foreslått tverrsnitt og arealformål i Raveien.</p> <p>Planforslaget stiller krav om parkeringskjeller til nye utbyggingsområder. Rådmannen er enig i at parkeringsdekningen bør være lav, og har foreslått generell bestemmelse i punkt 3.5 i reguleringsbestemmelsene. I tillegg pekes det på at parkeringsdekning eventuelt kan vurderes redusert i oppfølgende detaljplaner ved grunnlagt dokumentasjon på at mobilitetsbehovet er dekket.</p> <p>Parkeringsbestemmelsene krever også at samtlige biloppstillingsplasser i utbyggingsområder er tilrettelagt for etablering av ladestasjoner.</p> <p>Et ønske om helhetlig fargeplan for sentrumsområdet kan lanseres som eget prosjekt som oppfølging av områdeplanen.</p>	
<p><b>Ås grønne studenter</b></p> <p>Stiller seg bak punkter i uttalelse fra Miljøpartiet de Grønne Ås:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mye er svært bra</li> <li>- Gjøre Tandbergtomta og -villaen til et Frivillighetens Hus i Ås</li> <li>- Spare midler ved å droppe rundkjøringen FV152/Brekkeveien</li> <li>- Støtter bilfri Rådhusplass</li> <li>- Ønsker tilbygg til Ås Kulturhus</li> <li>- Vil bevare Åsmåsan</li> <li>- Vil kreve flere ladestasjoner for elbiler</li> <li>- Vil øke utnyttelsen i Ås sentrum</li> <li>- Anlegg av gatetrær også i Raveien</li> <li>- Skjerpede parkeringsbestemmelser</li> </ul>	<p>Se kommentar over.</p>	<p>Ingen endring.</p>

<p>Mener at minst 75 % av alle p-plasser i tilknytning til nybygg, inkludert næringsbygg, skal ha kontaktpunkt for lading av elbiler.</p>		
<p><b>Ås senterparti</b></p> <p>Det er gjennomført en grundig prosess. Planen har gode muligheter for å bidra til en gunstig utvikling for området. Ønsker å gi kvalitetsprogrammet så stor tyngde som mulig, sjøl om det ikke er juridisk bindende.</p> <p>Ønsker å redusere %-BRA og etasjetall for feltene B15, B16, BS6, BS7, BS8, BKB1 og BKB4.</p> <p>Går for alternativt plankart der Brekkeveien flyttes ned mot jernbanen, for å gi bedre bomiljø for nye boliger på Moerjordet, sett i sammenheng med transformerte boligområder mellom Moerveien og nåværende Brekkeveien.</p> <p>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. Foreslår f.eks. enveiskjøring av Rådhusplassen og Moerveien.</p> <p>Kjøreforbindelsen fra Raveien og omverdenen er dårlig utredet. Det er risikabelt å basere for mye på den.</p> <p>Viktig å beholde en del av den gamle trehusbebyggelsen i sentrum. Kan ikke akseptere at både Tandberg-gården, D6, Gamle gymsal på Åsgård, Eriksengården og alle de gamle trehusene i Moerveien forsvinner.</p>	<p>Rådmannen støtter intensjonen om å gi kvalitetsprogrammet tyngde i oppfølgende plan- og byggesaker, og ønsker å være tydelige på at kvalitetsprogrammet blir tatt i bruk i saksbehandling av detaljplaner i området.</p> <p>Når det gjelder Brekkeveien er Rådmannen enig i fordelene som påpekes, men mener gjennomføringen vil være for komplisert og vil ikke anbefale at Brekkeveien legges om.</p> <p>Avsatte arealformål i områdeplanen åpner for mange muligheter med tanke på gjennomføring av tiltaket. Midlertidige løsninger som enveiskjøring kan behandles som egne saker i en gjennomføringsfase.</p> <p>Det er utført en kortfattet utredning av avkjøring til fylkesveien fra Raveien som følger saken. På bakgrunn av denne utredningen mener Rådmannen det vil være svært uheldig å tilrettelegge for en slik løsning.</p> <p>Rådmannen mener generell bestemmelse 3.10, som angir at</p>	<p>Rådmannen anbefaler at avkjørsel fra Raveien til fylkesvei 152 utgår.</p>

	<p>verneverdier skal kartlegges og bevaringstiltak vurderes i detaljregulering, er tilstrekkelig med tanke på bevaring av noe av den mest verdifulle trehusbebyggelsen. Skal kommunen ytterligere styrke vern av disse bygningene, bør det innføres hensynssoner for bevaring.</p>	
<p><b>Ås Venstre</b></p> <p>Svært fornøyd med prosessen, der både politikerne og innbyggerne har deltatt aktivt i ulike faser.</p> <p>Det er et positivt grep at fortau og sykkelveier planlegges separat og helhetlig i hele området.</p> <p>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.</p> <p><u>Innspill kvalitetsprogram:</u> Tilstrekkelig parkeringsplasser må være på plass under bakken eller i P-hus, før Rådhusplassen og Moerveien stenges for biltrafikk. Det må sikres nok plasser for HC og andre med spesielle behov nær butikker og offentlige kontorer. Det nye byrommet/gatetunet langs Rådhusplassen må gi plass til torghandel, markedsdager o.l.</p> <p>Positivt at det planlegges for å åpne mer av bekkeløpene og utvikle vannspeil. Gangveier og grøntdrag bør legges inntil disse. Det må vurderes å anlegge flere vannspeil, med formål å øke den estetiske verdien i området.</p> <p>NMBUs kunnskap om «urbant landbruk» bør tas i bruk. Det bør planlegges for grønne tak og romslige terrasser, med</p>	<p>Arealer til skole og barnehager i området vurderer Rådmannen som tilstrekkelig.</p> <p>Videre mener Rådmannen det ikke bør vedtas detaljreguleringsplaner dersom det ikke er etablert skolekapasitet, eller om tiltakene vurderes ikke å være i tråd med vekstmål som settes i kommuneplanen.</p> <p>Eventuelle nye arealer til idrett mener Rådmannen bør avklares i rullering av kommuneplan.</p> <p>Når det gjelder gjennomføring av torg og gatetun i Ås sentrum er det opp til kommunen å avgjøre når sentrum skal stenges for biltrafikk, uavhengig av reguleringsplanen. Rådmannen vurderer dette som et spørsmål om gjennomføring, som bør behandles som egen sak.</p> <p>Tiltak som åpne bekkeløp og fordrøyningsanlegg er avsatt som grønnstruktur</p>	<p>Areal til rundkjøringer med 30 m diameter er avsatt i plankartet.</p>



<p>innbygde, romslige plantekasser, muligheter for innglassing /vinterhage osv.</p> <p>Store, nye boligområder bør utformes med en gjennomgående grønnstruktur som ikke brytes av bilveier.</p> <p>Det bør tas sikte på rundkjøringer i krysningene mellom Fv. 152 og tilførselsveiene for å sikre flyt i trafikken. Rundkjøringene kan/bør ha en betydelig mindre radius enn 40 m. Bør arbeides videre med å utvikle fv. 152 som miljøgate mellom Sentralholtet og Korsegården.</p> <p>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 i ny bebyggelse.</p> <p>Støtter at det må legges opp til variasjon i arkitektur og bruk av materialer. Viktig at det settes høye krav til kvalitet, miljø- og klimaavtrykk og lang levetid til alle nye bygg. Nybygg må få et høyt innslag av tre.</p> <p>I bygater med butikker og andre publikumsrettede funksjoner, må det settes krav om sammenhengende overbygg (framspring) over fortau og inngangspartier.</p> <p>Det bør tillates minst ett høyhus (signalbygg) med flere etasjer enn resten av sentrumsbebyggelsen, der dette ikke gir store negative konsekvenser for bebyggelsen bak.</p> <p>Det må være et hovedmål å variere leilighetsstørrelse og boligtyper innen hvert kvartal i sentrum. Det må gis rom for å etablere «minihus» innenfor 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.</p>	<p>tett på gang- og sykkelveier i området.</p> <p>Tilsvarende gir reguleringsplanen anledning til å etablere grønne tak og takterrasser.</p> <p>Enig i at det bør etterstrebes mindre diameter på rundkjøringer. Rådmannen anbefaler en diameter på maksimum 30 m.</p> <p>Rådmannen er enig i at vern av enkeltbygninger bør vurderes i detaljregulering, men vil ikke innstille på strengere vern der dette er i konflikt med vedtatt fortettingsstrategi. Dersom kommunen vil sikre strengere vern av historiske bygningsmiljø, vil Rådmannen anbefale at dette innarbeides som hensynssoner for bevaring av kulturmiljø der det er aktuelt.</p> <p>Rådmannen er enig i at overbygde fortau med fordel kan vurderes enkelte steder, men dette bør vurderes i konkrete prosjekter på detaljplannivå der det kan være aktuelt.</p> <p>Når det gjelder mulighet for å etablere et signalbygg er hangartomta pekt på som et område hvor det er kan være aktuelt med et landemerke. Byggehøyder i området er foreslått til opp til 8 etasjer.</p> <p>Utforming av boligområder som unngår store omfang</p>	
--	---	--

<p><u>Innspill til planbeskrivelsen</u>  Det må unngås flere private uteområder knyttet til blokkbebyggelsen i sentrum. Nye kvartaler bør med fordel brytes opp, også diagonalt, for å gi flere alternative traseer for gående.</p> <p>Det bør vurderes om parkeringskjelleren under Europan-området kan få direkte utkjøring til ny rundkjøring i krysset Fv. 152/Brekkeveien.</p> <p>Det må settes av areal til mulig fremtidig kryssing av jernbanen for bil på Moer.</p> <p>Bra med rekkefølgebestemmelse for å sikre krysning 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.</p> <p>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».</p> <p>«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, 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. Det kan være aktuelt med et bygg over kollektivterminalen, med handel- og servicefunksjoner og ev. P-hus.</p>	<p>av private uteområder og hvor bebyggelsen brytes opp er foreslått som aktuelle tiltak i kvalitetsprogrammet.</p> <p>Rådmannen mener avkjørsel fra Raveien til fylkesveien ikke er å anbefale, grunnet urimelig høye kostnader og svært negative konsekvenser for fotgjengere og bymiljøet for øvrig i denne delen av Ås sentrum.</p> <p>Jernbanekryssing på Moer vurderes som svært areal- og kostnadskreven, og vil gi stor usikkerhet for utvikling av området. Rådmannen anbefaler derfor at kryssing av jernbanen ved Moer utgår.</p> <p>Rådmannen mener det ikke er kostnadmessig forsvarlig å sette rekkefølgekrav om ny kryssing nord for sentrum, som synes teknisk krevende å gjennomføre i praksis. Rådmannen vil derfor anbefale at rekkefølgekrav om fotgjengerkryssing nord i planområdet utgår.</p> <p>Hensynene knyttet til «Trekanttomta» er ivaretatt i skisse til bussterminal, som ligger til grunn for reguleringen. Holdeplass for bussrute 510 må planlegges i samarbeid med Ruter.</p> <p>Bygg over bussterminal kan vurderes ved detaljplanlegging av området, men blir trolig vanskelig å gjennomføre</p>	
---	---	--

	som følge av byggegrenser mot jernbane og areal til ny rundkjøring.	
<p><b>Syklistenes Landsforening, avdeling Ås</b></p> <p>Det bør planlegges en hovedtrasé fra nord til sør langs jernbanen, og øst-vest (Skoleveien til Sverigebakken gjennom sentrum). Sikre arealer for å koble hovedaksene sammen slik at det blir gjennomgående sykkelvei med fortau gjennom sentrum. Ny forbindelse (SF23) mellom Brekkeveien og Fv. 152 bør bygges som sykkelveg med fortau.</p> <p>Det må avsettes nok areal (spesielt i bredden) for de traseene som er ment for sykkel, slik at det er mulig å lage sykkelvei med fortau.</p> <p>Oslostandarden for sykkeltilrettelegging bør 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.</p> <p>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.</p>	<p>Hovedtrasé for syklende fra nord til sør er i planforslaget lagt langs Østfoldbanen mot nord og langs Brekkeveien i syd. Dagens gangvei langs jernbanen syd for sentrum opprettholdes. Det er også avsatt hovedtrasé i øst-vestgående retning langs fv. 152 og gjennom Rådhusplassen. Rådmannen vurderer tiltak knyttet til hovedtraséer for syklende i planområdet å være ivaretatt.</p> <p>Traséene langs Brekkeveien, Langbakken og fylkesvei 152 er avsatt som sykkelvei med fortau.</p> <p>SF23 er som utgangspunkt foreslått som gang- og sykkelvei som utgjør del av det øvrige bygulvet i Ås sentrum. Eventuelt behov for egen trasé for syklende langs strekningen kan vurderes i detaljplanleggingen av felt BS10.</p> <p>Bommer og andre tiltak kan etableres ved behov, og anbefales ikke fastsatt som særegne tiltak i områdeplanen.</p>	Ingen endring.
<p><b>Ås vel</b></p> <p>Positive til at Ås kommune er i vekst og at man må legge til rette for fortetting og nye boligområder.</p> <p>Er usikker om noen av alternativene for</p>	Tas til orientering.	Ingen endring.

<p>Brekkeveien vil være gode med tanke på økt trafikk som følge videre fortetting/utbygging på Moer og Maxbotomta. Ås Vel støtter tilrettelegging for god og sikker ferdsel for gående og syklister.</p> <p>Ås Vel støtter videre kommunens prinsipp om å legge de høyeste blokkene sentrumsnært, og tilpasse bygningshøydene mot eksisterende bebyggelse utenfor planområdet.</p> <p>Byggehøyder på «Maxbotomta» må vurderes å senkes ytterligere.</p>		
<p><b>Ås landbrukslag</b></p> <p>Landbrukslagets innspill til planarbeidet i november 2017 gjelder fortsatt.</p> <p>Ønsker nulltoleranse for nedbygging av dyrket mark og dyrkbare arealer, med noen unntak for samferdselsformål.</p> <p>Nærhet til bussholdeplasser bør vektlegges på lik linje med jernbanen, slik at gode utbyggings- og fortettingsområder lenger unna sentrum kan utnyttes.</p> <p>Ikke overbevist om at Ås må være en regionby.</p> <p>Uheldig å binde opp arealene til lenger enn 2030.</p> <p>Mye av identiteten til Ås ligger i de åpne jordene sydover, og boligområdene og universitetet nord for fylkesveien.</p> <p>Fylkesvei 152 er viktig for landbruket, og må utvikles til enda bedre forhold for alle trafikantgrupper. Sykkelveien må deles i øst/vest-retning, og gangveien skilles fra sykkelveien. Det må på sikt komme på plass en planfri kryssing av fylkesveien for fotgjengere og syklister, inn på universitetsområdet. Hastigheten på fylkesveien må ikke reduseres altfor mye under fartsgrensen, f.eks. ved bruk av fartsdumper.</p>	<p>Planforslaget legger ikke opp til å etablere byggeområder i områder som ikke er avsatt som byggeområder i kommuneplanens arealdel. Det innebærer at det ikke omdisponeres jordbruksarealer med unntak av Moerjordet, som allerede er regulert til utbygging.</p> <p>Forslag om sykkelvei med ulike kjøreretninger er ivare tatt i planforslaget, hvor blant annet strekningen langs fylkesvei 152 er planlagt etablert som sykkelvei med fortau parallelt med fylkesveien.</p> <p>Etablering av planfri kryssing av fylkesveien for fotgjengere og syklister anbefales ikke, da dette vil være urimelig kostbart, gjøre beslag på betydelige arealer, og gjøre det mindre attraktivt å være fotgjenger i sentrumsområdet med lange omveier for kryssing av veien.</p>	<p>Ingen endring.</p>

<p>I den grad landbruksarealer omreguleres til andre formål, må det inngå i planene hvordan matjorda skal utnyttes videre på eksisterende eller nye jordbruksarealer.</p>		
<p><b>Likestillings- og diskrimineringsombudet</b></p> <p>Ombudet skriver de med jevne mellomrom mottar henvendelser som gjelder vanskelig fremkommelighet i bysentra, særlig på grunn av trafikkreguleringer. De peker på at det er grupper som ofte får problemer når bilbruk skal begrenses, og henviser særlig til svaksynte og andre orienterings- og bevegelseshemmede som opplever å kunne bli stengt ute fra samfunnet hvis det ikke er mulig for dem å benytte bil dit de skal.</p> <p>Ombudet oppfordrer Ås kommune til å lytte til og ta på alvor de innspill som kommer fra funksjonshemmede, deres organisasjoner og Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne når beslutninger skal tas om utforming av sentrum i Ås.</p>	<p>Rådmannen mener at forslag om å etablere gatetun og torg i sentrumsområdet med fordel kan gjennomføres også med tanke på fremkommelighet for orienterings- og bevegelseshemmede.</p> <p>Ulike tiltak for gradvis overgang fra trafikkareal til bilfrie områder må kartlegges i gjennomføringsfasen, og det skal sikres etablering av HC-parkeringsplasser i arealene.</p>	<p>Ingen endring.</p>