

Planbeskrivelse

R-331 Detaljregulering for Sentrum Syd, nordre del (BS5)

Forslagsstiller: Skoleveien 2 AS, v/ NRE Norway AS

Fagkyndig plankonsulent: DARK Arkitekter AS

Dato: 13.12.2021



Planforslaget sett fra sørvest

Sammendrag

Planforslaget for BS5 er en oppfølging av vedtatt områderegulering for Ås sentralområde. Opstart av planarbeidet ble kunngjort 17.04.2020. Planforslaget viderefører prinsippet i vedtatt strategi for samordnet areal- og transportplanlegging i regionale planer. En fortetting rundt kollektivknutepunktet er et klimaklokt grep i tråd med lokale, regionale, nasjonale og internasjonale miljømål. Planforslaget er utarbeidet med henblikk på en modernisering og fornyelse av et av Ås sentrums mest sentrale områder. Det er forslagsstillers hensikt å bidra til utviklingen av et spennende bysentrum, ved å skape utadvendte bygg med store åpne fasader samt liv og aktivitet med utadrettet virksomhet mot rådhusplassen og Moerveien. Dette vil støtte opp om kommunens ønske om et mer aktivt sentrum samt styrke Moerveien som sentrumsgate.

Planforslaget foreslår utbygging av et oppbrutt kvartal innenfor BS5 med kombinasjon av boligbebyggelse og sentrumsbebyggelse langs kvartalets yttergrenser, samt areal til uteopphold sentralt i kvartalet. Kvartalet er utformet som en overgang mellom sentrumsbebyggelsen/stasjonsområdet i øst og villabebyggelsen i vest. Det er lagt stor vekt på den arkitektoniske utformingen av bebyggelsen, hvor høyder, sprang i fasaden, samt bruken av balkonger

og takterrasser, bidrar til et livlig og arkitektonisk spennende kvartal. Kvartalet er med på å tilføye kvalitet og forventninger til den videre utviklingen av Ås sentrum. Bygningsvolumene er trappet, oppbrutt og fragmentert slik at de tilnærmer seg Sagaveiens skala i vest. Høydene varierer fra 5-6 etasjer i øst mot Moerveien og 2-3 etasjer i vest mot Sagaveien. Det er lagt stor vekt på hjørnemotivet Skoleveien/Moerveien, som vil bli et gjenkjennelig element langs mange ulike bevegelsesretninger og siktakser. Fasadeutformingen med grønne vertikale elementer vil også skape identitet for kvartalet mot Skoleveien og Rådhusplassen og gjøre kvartalet interessant å oppleve for forbipasserende. Brudd i volumene mot gatene sikrer kontakt mellom gårdsrommet og de omkringliggende gatene, og bidrar til at kvartalet fremstår åpent og tilgjengelig for alle beboere og besøkende. Kvartalsgrepet muliggjør en trapping av terrenget på tvers av kvartalet som sikrer universell utforming og samtidig trekker det grønne hagepreget i Sagaveien inn i kvartalsrommet. Planforslaget sikrer felles uteoppholdsarealer internt i kvartalet og på tak, samt utadrettede arealer for forretning/ bevertning/ tjenesteyting mot Skoleveien og Moerveien. Planforslaget vil legge til rette for dyrkingsmuligheter for beboerne for å fremme aktivitet, økologi og naboskap.

Dagens bebyggelse fremstår i flere tilfeller som utdaterte og til dels nedslitt, med lukkede fasader. Utviklingen av kvartalet vil være med på å åpne opp hele området både gjennom lekearealer for barn og unge, samt møteplasser for voksne og eldre. Planforslaget sikrer i tillegg et gatetun mellom Sagaveien og Moerveien som vil knytte villaområdene i vest med Ås stasjon. Dette vil også fremme trafiksikkerhet for myke trafikanter.

Planforslaget ble førstegangsbehandlet for annen gang i hovedutvalget for teknikk og plan 26.05.2021. Planforslaget ble vedtatt sendt på høringer, men med noen ønskede justeringer vedtatt av politikerne. Planbeskrivelsen og vedleggene er oppdatert etter behandlingen i tråd med vedtakene gjort i utvalget.

Forslagsstillers planbeskrivelse

Innhold

1	Bakgrunn.....	3
2	Planstatus og rammebetingelser	3
3	Beskrivelse av planområdet.....	8
4	Beskrivelse av planforslaget	13
5	Kvalitetsprogrammet	32
6	Virkninger av planforslaget.....	35
7	Medvirkning/forhåndsuttalelser/innspill til planarbeidet.....	44
	Vedlegg.....	45

1 Bakgrunn

1.1 Sakens historie

Planforslaget er en oppfølging av områdereguleringen for Ås sentralområde. Områdereguleringen stiller krav til detaljregulering for de respektive felt og foreliggende planforslag utgjør felt BS5 i områdereguleringen.

1.2 Hensikten med planen

Hensikten med planforslaget er å muliggjøre utbygging av en av Ås sentrums mest sentrale tomter. Planforslaget har til hensikt å sikre et moderne og arkitektonisk spennende kombinasjonskvartal med store, åpne fasader for utadrettet virksomhet mot Skoleveien og Moerveien. Det vil bli lagt stor vekt på hjørnemotivet mot Skoleveien/Moerveien for å skape et ikonisk bygg, som vil være med på å sette en høy standard for videre utvikling i Ås sentrum. Planforslaget har i tråd med vedtatt områderegulering til hensikt å skape en bymessig utbygging av kvartalet, med leilighetsfordeling som vil lokke både studenter og førstegangskjøpere til sentrum så vel som barnefamilier og den voksne kjøpergruppe. Planforslaget foreslår en oppbrutt kvartalsstruktur med kombinasjon av boligbebyggelse og sentrumsbebyggelse, samt areal til uteopphold sentralt i kvartalet. Uteoppholdsarealene vil skape liv både på private balkongarealer, men også i felles offentlige gårdsrom som vil innby til aktivitet og interaksjon på tvers av befolkningsgrupper. Som et ledd i aktivisering av beboere vil planforslaget legge til rette for dyrkemuligheter i felles gårdsrom, på balkonger og på felles takterrasser.

1.3 Saksgang hittil

- Oppstartsmøte ble ikke avholdt grunnet pandemien, men kommunen utarbeidet et oppstartsmøtereferat basert på avholdt planforhåndskonferanse 27.02.2020 og revidert materiale fra forslagsstiller.
- Varsel om planoppstart ble kunngjort 17.04.2020 i annonse i ØB og i brev sendt direkte til naboer og høringsparter. Frist for forhåndsuttalelse ble satt til 05.06.2020.
- Planforslaget ble førstegangsbehandlet i hovedutvalget for teknikk og plan 03.03.2021. Planforslaget ble vedtatt tilbakesendt for endringer.
- Planforslaget ble førstegangsbehandlet for annen gang i hovedutvalget for teknikk og plan 26.05.2021. Planforslaget ble vedtatt sendt på høringer, men med noen ønskede justeringer. Planbeskrivelsen og vedleggene er oppdatert etter behandlingen i tråd med vedtakene gjort i utvalget.

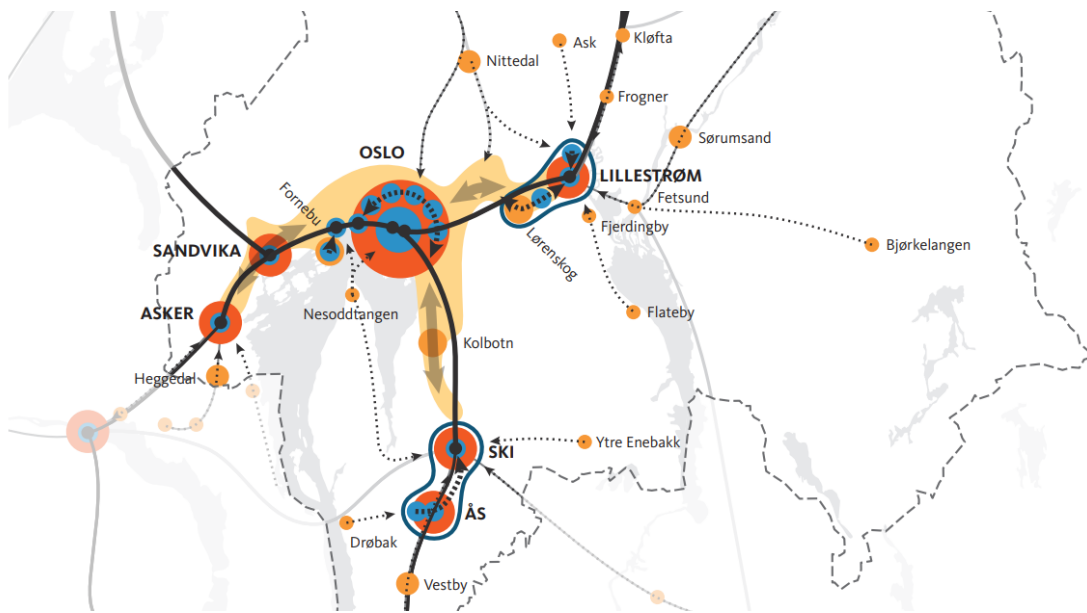
2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser / statlige planretningslinjer/-bestemmelser

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (26.09.2014). Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planlegging skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskapning og næringsutvikling, og fremme miljø, helse og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (22.22.2014). Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (12.06.2008). Retningslinjene skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Retningslinjene skal ivareta at arealer som brukes av barn og unge skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

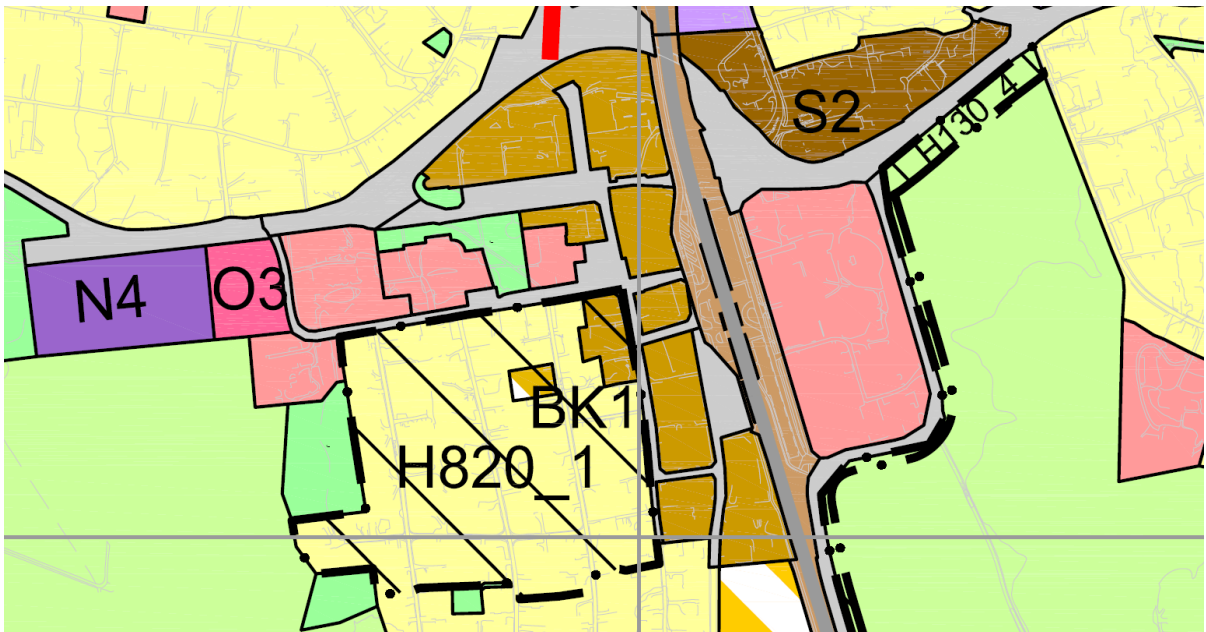
2.2 Regionale planer/regionale planbestemmelser



Utsnitt av plankartet

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus definerer Ås som en regional by og inngår sammen med Ski i et særlig innsatsområde for by- og næringsutvikling. Ås er også et regionalt område for arbeidsplassintensive virksomheter, da særlig grunnet beliggenheten til NMBU.

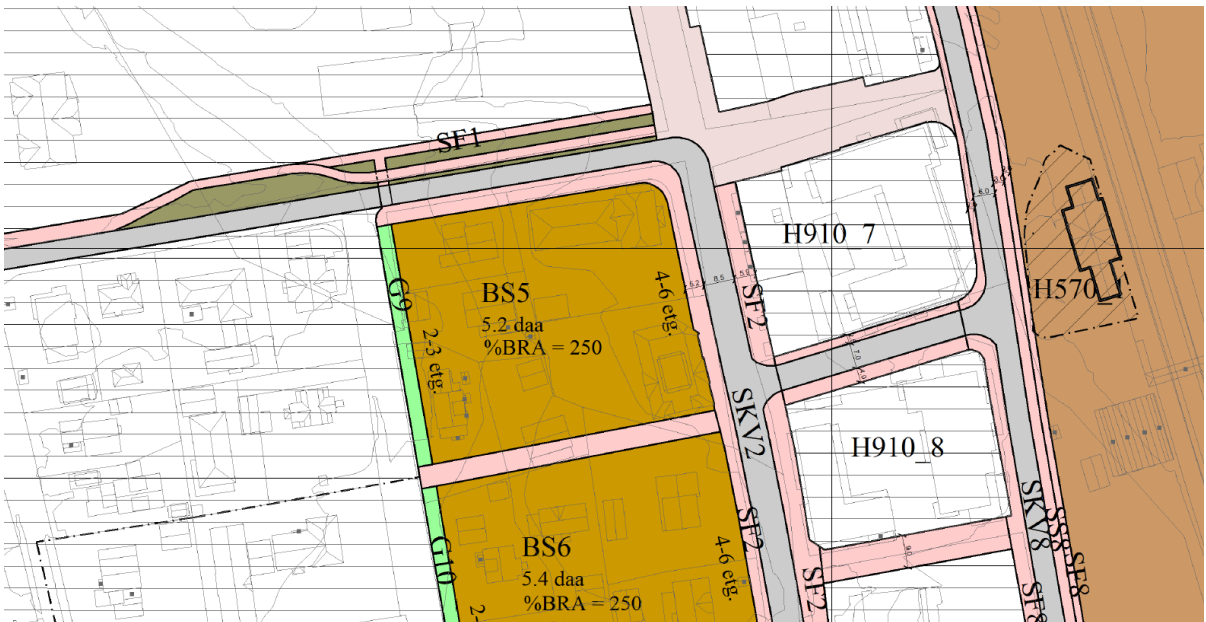
2.3 Kommuneplan/kommunedelplan



Utsnitt av kommuneplankartet

Planområdet er i gjeldende kommuneplan (2015-2027) avsatt til en kombinasjon av sentrumsformål og nåværende boligbebyggelse. Planområdet inngår også i en gjennomføringszone (H820_1 Søråsteigen) som stiller krav om reguleringsplan ved to eller flere boenheter. Videre skal underlag og rammer i områdereguleringsplan for Ås sentralområde være førende for fremtidige planforslag.

2.4 Gjeldende regulering



Utsnitt av plankartet

Gjeldende regulering er områderegulering for Ås sentralområde. Det foreligger innsigelse til planen grunnet en kryssløsning nord i planområdet. Planen er derfor ikke formelt stadfestet, men vises til her da planforslaget er basert på, og forutsetter vedtak av, områdereguleringsplan for Ås sentralområde. I planen er planområdet regulert til sentrumsformål med en utnyttelse på inntil 250 %-BRA. Høyder er satt til 2-3 etasjer mot vest i feltet og 4-6 etasjer mot øst. Områdereguleringen

åpner for at byggehøydene kan avvikes med inntil 15%. Hensikten er å muliggjøre større variasjon i byggehøyder. Høydene i områdereguleringen kan også fravikes for å fremheve viktige landemerker eller noder i sentrum. Villaområdet langs Moerveien i sør (BS6) er i likhet med BS5 transformasjonsområder i vedtatt områderegulering, henholdsvis transformasjon til sentrumsformål for BS6 og boligformål for B9-11. Planen regulerer også omkringliggende infrastruktur, henholdsvis nye gatesnitt i Skoleveien og Moerveien, samt gangveg sør for feltet mot BS6.

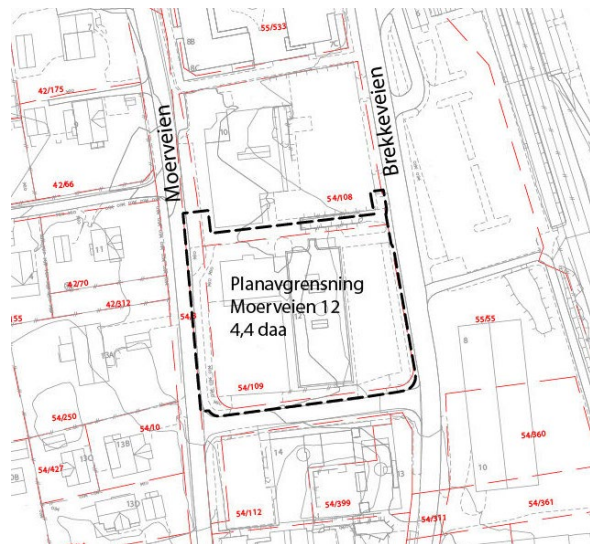
2.5 Aktuelle politiske vedtak

Ingen kjente.

2.6 Pågående planarbeid

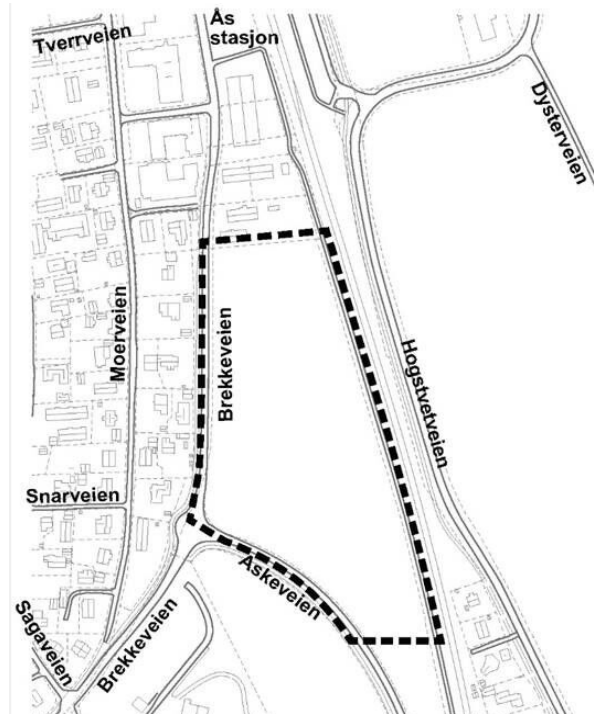
R-332

Det er igangsatt planarbeid for Moerveien 12, felt BS7, ca. 100 meter sør for planområdet i Moerveien. Hensikten med planarbeidet er å regulere feltet til blokkbebyggelse (ca. 110 leiligheter) og utadrettet virksomhet på gateplan. Planlagt utnyttelse er 37.200 m² BRA og byggehøyder opp til 8 etasjer.



R-334

Det er igangsatt planarbeid for Moerjordet, felt BKB2 og B22, ca. 300 meter sørøst for planområdet. Hensikten med planarbeidet er regulere området til bymessig blokkbebyggelse med rundt 400 boenheter og publikumsrettet virksomhet i førsteetasjer mot sentrale gate- og byrom.



3 Beskrivelse av planområdet



Planområdet sett fra sørvest

3.1 Beliggenhet, størrelse og bruk

Planområdet er på ca. 6,7 daa og ligger midt i Ås sentrum få meter fra offentlig kommunikasjon ved Ås stasjon. Planområdet ligger med Skoleveien og Rådhusparken i nord, Moerveien i øst og Sagaveien i vest. Ås stasjon er drøye 100 m unna. Planområdet er i dag i bruk til boligformål, samt kontor- og forretningsformål. Flere av bolig- og næringsarealene står i dag tomme, og fremstår som en foreldet og slitt bygningsmasse. Området brukes også som parkeringsareal, med i alt 72 overflateparkeringsplasser både langs veg og parkeringsplass internt i selve kvartalet.



Flyfoto av planområdet viser dagens arealbruk. Planområdet er veldig oppdelt, med gjerder og hekker. Store deler av planområdet består av asfalterte flater for parkering til virksomheten innenfor planområdets østside.

Planområdet består hovedsakelig av de seks eiendommene Skoleveien 2 (55/56), Skoleveien 4 (55/82) Moerveien 5 (55/59), Sagaveien 2a (42/308), Sagaveien 2b (42/68) og Sagaveien 2d (42/299). Planområdet omfatter også deler av eiendommene Sagaveien 4a (42/67), Sagaveien 4b (42/72) og Moerveien 7 (42/175) i sør. For øvrig inngår også eiendommer for offentlig veg 42/1 og 55/1 i planområdet.

3.4 Trafikkforhold

Planområdet har i dag direkte adkomst fra tiliggende veger, henholdsvis Sagaveien, Skoleveien og Moerveien, som alle har relativt lav ÅDT. I tillegg til adkomster er det også anlagt parkeringsplasser langs Skoleveien og Sagaveien. Det er kun Moerveien som har langsgående fortau. Fartsgrensen i omkringliggende veier er 30 km/t. Det er registrert 10 ulykker i Ås sentrum i løpet av de siste 10 årene. Ingen ulykker forekom innenfor planområdet eller direkte i planområdets omgivelser. Se vedlagt trafikkrapport.

3.5 Støyforhold og luftkvalitet

Deler av planområdet mot Moerveien og Skoleveien ligger så vidt over grønn støysone med opptil 3 dB fra vegtrafikk. Som sentrumsområde er dette veldig lave verdier og vil enkelt kunne håndteres ved f.eks. tette rekkverk på berørte balkonger. Planområdet ligger utenfor støysone for bane.

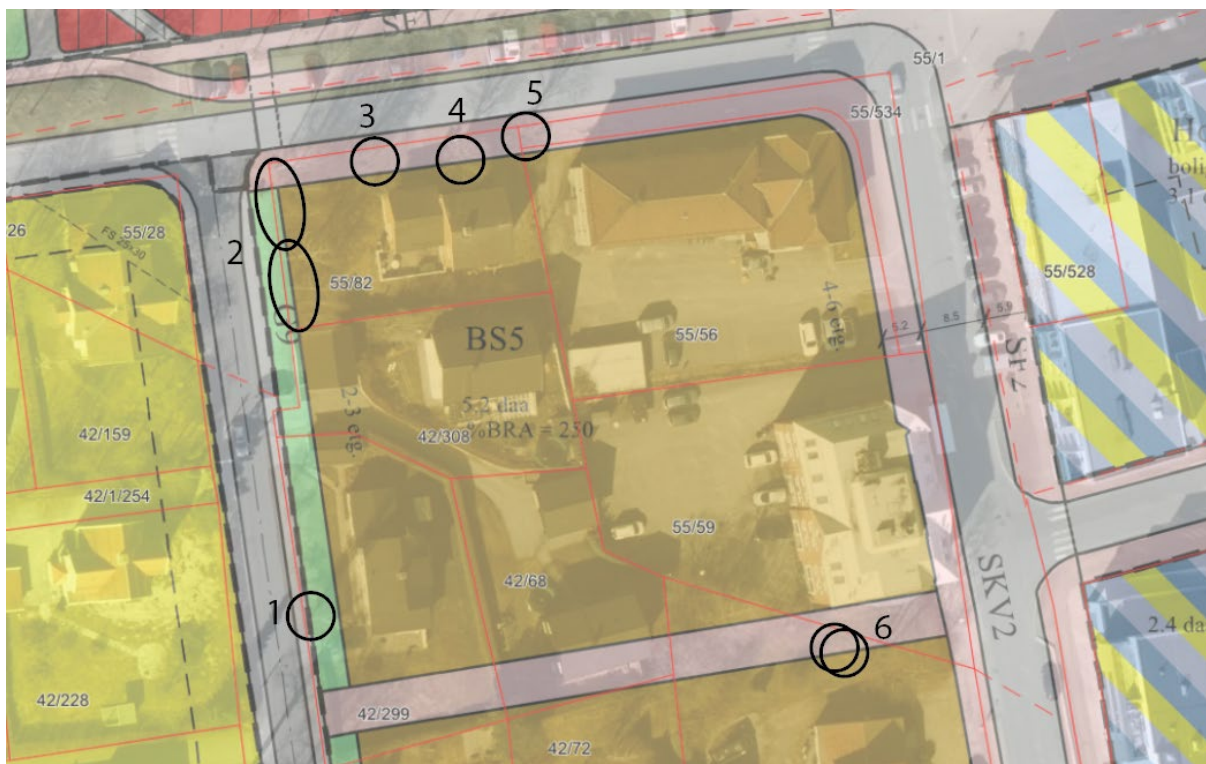
3.6 Lokalklima

Planområdet er svakt hellende mot øst og har gode solforhold. Planområdet er ikke veldig klimautsatt, men er med sin plassering i Ås sentrum utsatt for overvannsproblematikk i forbindelse med ekstremnedbør.

3.7 Landskap, natur- og rekreasjonsverdier

Planområdet har ingen større landskapstrekk eller landskapselementer. Terrenget er slakt hellende med ca. 3-4 m høydeforskjell fra Sagaveien i vest ned til Moerveien i øst. Planområdet består i dag av større asfalterte flater for parkering samt noen private hager. Eksisterende vegetasjon er for det meste i kvartalets vestlige halvdel, inkludert en samling trær (se illustrasjon nedenfor). Langs Sagaveien står det en rekke med bjørk (2) langs den nordlige delen og en enslig søyleosp (1) i sør. Bjørketrærne (2) står på grensen mellom regulert grøntstruktur og sentrumsformål i gjeldende områderegulering. Søyleospen (1) står på grensen mellom regulert veg og grøntstruktur og kan i teorien sikres. Langs Skoleveien står det en or (5) og et par lønnetrær (3/4), samt en gullregn (giftig). Alle trærne langs Skoleveien er innenfor areal regulert til fortau i gjeldende områderegulering. Langs Moerveien står det et par lindetrær (6) sør for bebyggelsen i nr. 5. Begge er innenfor areal regulert til gang- og sykkelveg i gjeldende områderegulering, og foreslått regulert til gatetun i foreliggende planforslag.

Eksisterende trær er i stor grad i konflikt med regulerte arealer for fortau og gatetun. Søyleospen kan i teorien sikres, og er i bestemmelsene sikret. Forslagsstiller vil gjøre en vurdering av realismen før annengangsbehandlingen.



Registrerte trær innenfor planområdet med områdereguleringen kombinert med ortofoto

3.8 Grunnforhold

Planområdet ligger i sin helhet under marin grense. Grunnforholdene innenfor planområdet består av morenemasser med dybde til fjell på 15-30 m. Områdestabiliteten er vurdert å være tilfredsstillende. Se vedlagt geoteknisk notat.

3.9 Bebyggelse og estetikk

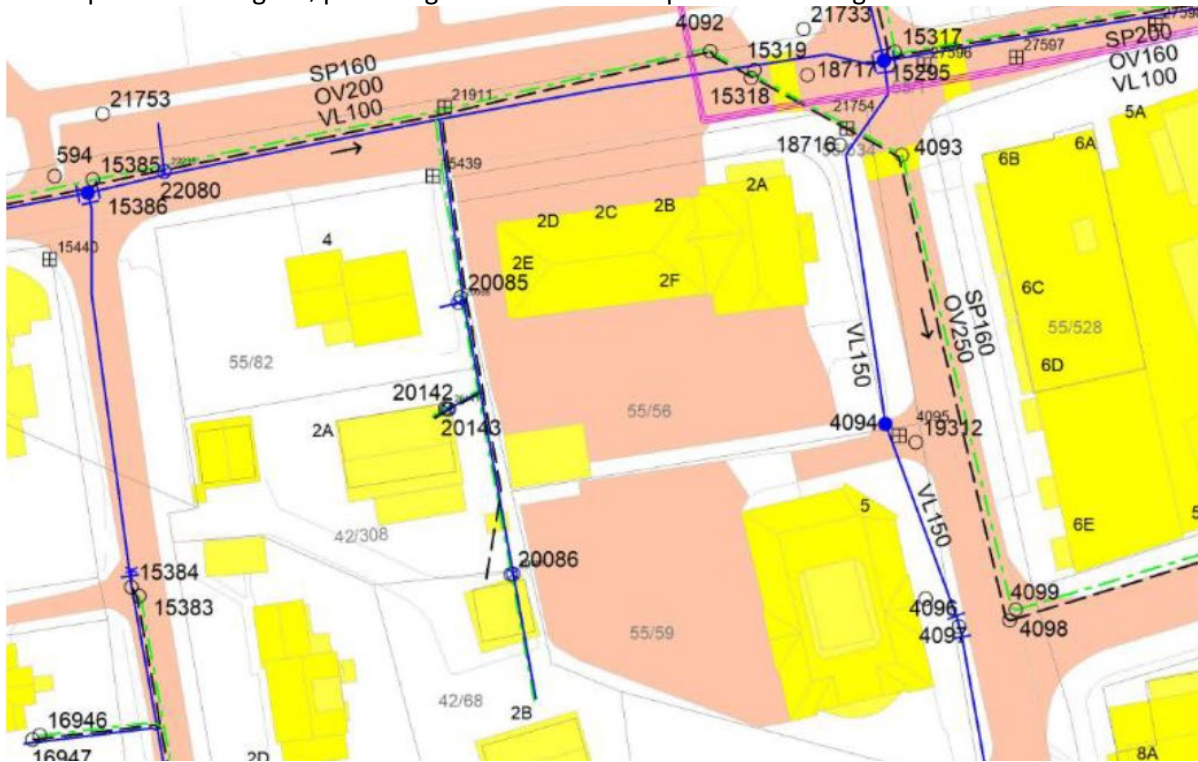
Planområdet har en variasjon i bebyggelse. Deler av Skoleveien 2 er det eldste bygget oppført i 1927, og ble på slutten av 1960-tallet ombygget og påbygget. Bygget bærer tydelig preg av reparasjon og oppgraderinger gjennom de siste 50 år og fremstår i dag som nedslitt og utdatert. Skoleveien 2 er ikke universelt utformet som gjør fremkommelighet til dagens leietakere med tannlege og lege vanskelig. Moerveien 5 er et næringsbygg oppført i 1994 som fremstår funksjonelt i tråd med tiden. Villabebyggelsen langs Sagaveien er også av nyere dato.

3.10 Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet er beliggende i kort avstand fra Ås stasjon (åpnet 1879) og var et område som ble bygget ut med handels- og verkstedsvirksomhet på slutten av 1800-tallet. Ingen av bygningene innenfor planområdet dateres til denne perioden, men Skoleveien 2 er en tidligere forretningsbygning som ble oppført på slutten av 1920-tallet. Bygget er oppført i to byggetrinn, hvorav den eldste delen mot Moerveien er fra slutten av 1920-tallet, mens et senere tilbygg ble oppført på slutten av 1960-tallet. Hele bygningsanlegget er også siden ombygget og fremstår i dag som et nedslitt kombinasjonsbygg med foreldede næringslokaler og enkle og utdaterte leiligheter/hybler i 2. og 3. etasje. Påbygget har konstruksjoner av plastøst og prefabrikkert betong i tre etasjer, hvorav førsteetasjen hovedsakelig er benyttet til næringsfunksjoner og resterende er benyttet til bolig. For vurdering av verneverdi, se kapittel 5.10.

3.11 Teknisk infrastruktur

Det går i dag offentlige ledninger for vann og avløp i Sagaveien, Skoleveien og Moerveien. I tillegg er det en privat vann- og avløpsledning innenfor kvartalet påkoblet ledninger i Skoleveien i nord.



Dagens VA-situasjon i planområdet. Kilde: Ås kommune

3.12 Sosial infrastruktur

Ifølge Ås kommunes avdeling for oppvekst og opplæring er det god kapasitet på både skole og barnehage i Ås sentrum. Per dags dato ligger planområdet innenfor Åsgård skolekrets. Dette er en 2-parallell skole med plass til 360-392 elever. Utbygging av Åsgård til en 4-parallell skole er vedtatt og skal stå ferdig i 2023.

4 Beskrivelse av planforslaget



Planforslaget sett fra sørvest

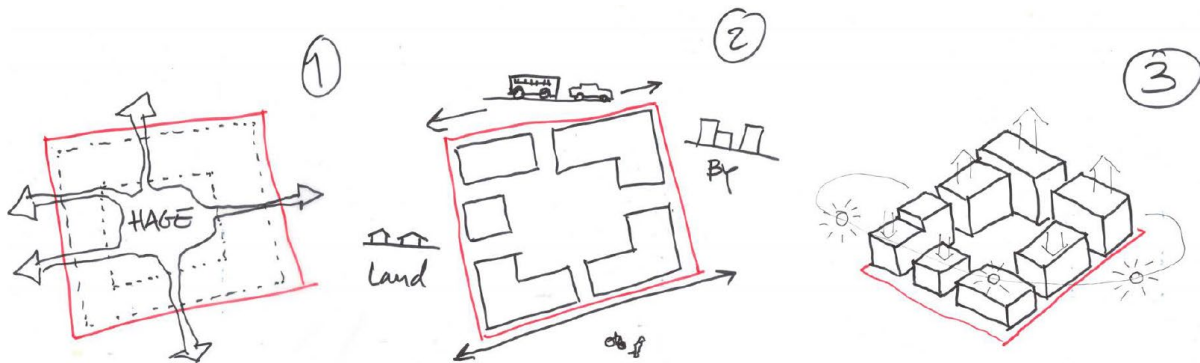
4.1 Planforslagets hovedidé og hovedgrep

For å nå målet om en bymessig utvikling av Ås sentrum er det viktig å planlegge for vekst og fortetting i sentrumskjernen. Områdereguleringen legger opp til en kompakt byutvikling med høy fysisk funksjonell og demografisk tetthet. Strategien er at Ås sentrum skal vokse innenfra og utover i årene som kommer, med flere boliger samt mer handel og næring. For å møte den store befolkningsøkningen er det nødvendig å bygge en stor andel boliger i og rundt Ås sentrum. Bolig- og befolkningsvekst i sentrum, i nærheten av kollektivknutepunktet er mest optimalt og positivt fordi det bidrar til økt aktivitet på gateplan og reduserer hele transportbehovet.

Et tydelig trekk ved Ås sentrum er lite aktivitet i sentrumskjernen. Dette til tross for at området har en urban kvartalsstruktur med potensiale for en god byutvikling. Områdets beliggenhet mellom jernbanestasjonen og boligområdene samt universitetet vest for sentrum gir stor gjennomfartstrafikk og mange potensielle kunder. Det er også et ønske å binde universitetet mere sammen med sentrum ved å tilrettelegge for flere boligtyper i sentrum tilpasset studenter.

Planforslagets hovedidé er å etablere et kvartal som skal fungere som en overgang mellom sentrumsbebyggelsen/stasjonsområdet i øst og villabebyggelsen samt universitetet i vest. Grepet er å organisere bebyggelsen som et oppbrutt kvartal med bebyggelsen liggende langs kvartalets yttergrenser. Brudd i volumene mot gatene sikrer kontakt mellom gårdsrommet og de omkringliggende gatene og bidrar til at kvartalet fremstår åpent og tilgjengelig for beboere og besøkende med funksjonelle møteplasser på tvers av befolkningsgrupper. Det er vurdert flere alternativer til volumgrep for oppbrutte kvartal med ulike kombinasjoner av vinkelbygg, punkthus og lameller. Kvartalsgrepet som kombinerer vinkelbygg og punkthus er det som best oppfyller ønsket om en overgang fra byen og stasjonen i øst til hagebyen i vest, samtidig som det sikrer mest mulig fleksibilitet med tanke på grunneiersituasjonen. Bebyggelsen er høyest mot øst/nordøst og markerer

et viktig hjørne i byen med et signalbygg mot Rådhusplassen. Kvartalsgrepet er slik sett med å markere sentrum med tyngdepunkt i krysset Skoleveien/Moerveien med bebyggelse og byliv på gateplan. Kombinasjonen vinkelbygg og punkthus er også det grepet som best kan sikre variasjon i leilighetsmiks og beboersammensetning. Forslagsstiller har bl.a. ambisjon om å utvikle et prosjekt som er rettet mot studenter og førstegangskjøpere, og på den måten trekke noe av universitetslivet med sin puls inn i Ås sentrum. Kombinasjonen med vinkelbygg og punkthus er også mer åpen mot sør og vest og gir, sammen med nedtrapping av bebyggelsen, optimale solforhold både på byggenes takterrasser, balkonger og gårdsrommet. Nedtrappingen mot vest gir en naturlig overgang til Sagaveien. Bebyggelsens nedtrapping gir også gode forutsetninger for gunstig mikroklima i gårdsrom og på takterrasser ref. side 12 i kvalitetsprogrammet for områderegulering for Ås sentralområde.



Mot nord og øst følger bebyggelsen fortauet og danner typiske gatesnitt. Ås kommune har et ønske om høy utnyttelse for kvartalet og for å imøtekomme kommunen på dette er bebyggelsen planlagt i 5 etasjer mot hjørnet Skoleveien/Moerveien og Moerveien. Mot vest og sør er bebyggelsen nedtrappet i høyde og har større fragmentering i form av volumforrykninger. Denne bearbeidingen bryter opp volumene og danner en skala som er tilpasset Sagaveien. Bebyggelsen er her 2-3 etasjer mot Sagaveien i vest. Planen skal sikre arealer for utadrettet virksomhet som forretning/tjenesteyting/bevertning i førsteetasjene mot Skoleveien i nord og Moerveien 5. Dette vil bidra til et livlig bysentrum med åpne fasader og ekstroverte bygninger. Hensikten er at planen skal bidra til byliv og aktivitet for befolkningen i Ås, på tvers av alders- og befolkningsgrupper.



1) Vinkelbygg

2) Vinkelbygg/punkthus

3) Vinkelbygg/lameller

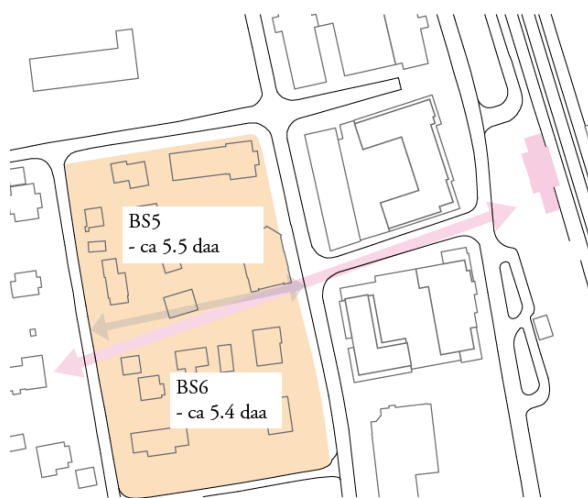
Planområdet består av flere ulike grunneiere med ulike ambisjoner for utvikling av eiendommene, og ikke minst tidshorizont for utvikling. I valget av plangrep for kvartalet, har det derfor vært viktig å sikre en bebyggelsesstruktur som muliggjør en utvikling for de ulike grunneiere med mulig uavhengig av hverandre. Ås kommune ønsker en samlet adkomst til kvartalet fra Moerveien. Dette representerer dermed en avhengighet, og krever tidlige avklaringer og utbygging innenfor Skoleveien 2. Utover dette bør bebyggelsen i planforslaget være realiserbar innenfor de ulike eiendommene eller i form av enklere grunneiersamarbeid.

4.2 Planavgrensning

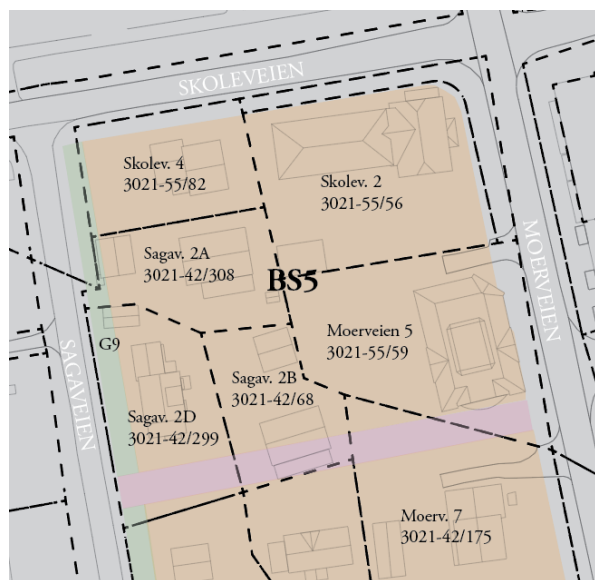
For å åpne opp hele Ås sentrum fra BS5 til B11 ønsker kommunen et finmasket nett av tverrforbindelser, og disse ble sikret i områdereguleringen. Områdereguleringen åpner samtidig for en justering av forbindelsene i detaljregulering. For å sikre dette best mulig er det valgt å justere regulert gangveg i sørvest noe. Dette skaper en klar og bedre siktlinje fra Sagaveien til togstasjonen om igjen vil bidra til en mer oversiktlig gjennomgang. Justeringen sikrer en bedre bruk og sikkerhet for de planlagte gang- og sykkelveger i området. Feltene BS5 og BS6 blir størrelsesmessig likere. For eiendomsforholdene vil justeringen dermed være hensiktsmessig. En justert gangveg vil ligge ved senterlinje i eksisterende eiendomsgrenser mellom 42/299 og 42/67, og mellom 42/68 og 42/72. Utover dette følger planavgrensningen feltavgrensninger gitt i områdereguleringen for Ås sentralområde.



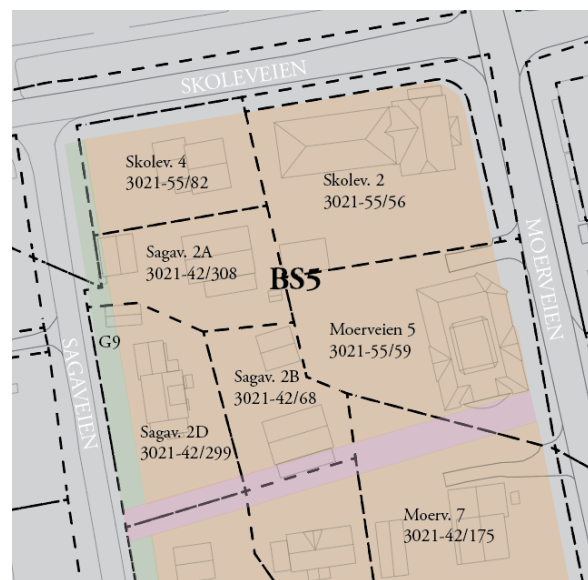
Områdereguleringens trasé



Justert gangveg mellom BS5 og BS6 danner en direkte siktlinje mellom stasjonen og Sagaveien.



Områdereguleringens trasé



Justert gangveg mellom BS5 og BS6 følger eiendomsgrensene i sørvest

Leilighetene skal ha en minimumsstørrelse på 36 m² BRA. Bygningsvolumene varierer i høyder og bredder og er fleksible til å kunne romme en stor bredde i boligtyper. Boligene innenfor planen er organisert med en fordeling som tilrettelegger for både mindre-, mellom- og store leiligheter i hver etasje. Dette vil skape en god kombinasjon med mulighet for en større miks av befolkningsgrupper innenfor hvert bygg. Leilighetsfordelingen gir mulighet for å innpasse funksjonelle og moderne leiligheter for byens studenter, hvor innholdsrike balkonger og takterrasser vil skape et godt og sunt bomiljø for beboerne. Dette vil også bidra til at førstegangskjøpere kan komme tidligere inn på boligmarkedet. Samtidig gir leilighetsfordelingen også mulighet for en stor og funksjonell sentrumsleilighet for barnefamilier og voksne kjøpere som ønsker et alternativ til eneboligen. Antall arbeidsplasser vil avhenge av type leietakere og arbeidsplassutforming. Men med en faktor på ca. 20-25 m² per kontorarbeidsplass, vil det kunne utgjøre omtrent 75-100 stk. kontorarbeidsplasser. Antall arbeidsplasser for forretninger/tjenesteyting/bevertning på gateplan mot Moerveien og Skoleveien vil også avhenge av leietaker.



Illustrasjonene viser eksempel på organisering av leilighetene.

4.6 Utnyttelse

Samlet utnyttelse for planområdet er ca. 13.300 m² BRA. Dette fordeler seg på ca. 8400 m² BRA for sentrumsformål BS1-3 og ca. 4900 m² BRA for bolig/blokkbebyggelse. Utnyttelsen er angitt for det enkelte felt på plankartet. Utnyttelsen for utbyggingsområdene er om lag 240 %-BRA. Dette er under områdereguleringens ramme på 250 %-BRA.

4.7 Bebyggelsens plassering, utforming og høyde

Planforslaget sikrer oppføring av bebyggelse langs planområdets omkringliggende gater og fortau/gangveger. Bebyggelsen trapper seg fra 5 etasjer i nordøst/øst mot 2-3 etasjer i vest/sørvest. Nedenfor vises kvartalets fasadeoppriss. Trappingen gir kvartalet en viktig variasjon og er med på å markere et svært viktig punkt i byen ved Rådhusplassen. Kvartalet har i områdereguleringen en utnyttelse på i alt 250 %-BRA, men det er vanskelig å få tilstrekkelig høy utnyttelse pga. høydebestemmelsene for kvartalet. Valgte løsninger bidrar til ønsket overordnet struktur for kvartalet med en nedtrapping fra øst mot vest. Planforslaget inkluderer også et bestemmelsesområde (#2) på det nordøstlige hjørnet mot krysset Skoleveien/Moerveien. Dette

bestemmelsesområdet sikrer at balkonger kan krage ut innenfor området for å videreføre fasadelivene langs Moerveien og Skoleveien.



Fasader mot vest (Sagaveien), felt BS6 (til høyre) er transformasjonsområde



Fasader mot sør (Gatetun)



Fasader mot øst (Moerveien), felt BS6 (til venstre) er transformasjonsområde



Fasader mot nord (Skoleveien)

4.8 Estetisk redegjørelse

Planforslaget sikrer et kvartal med oppbrutte bygningsvolumer med en økende grad av variasjon, sprang og trapping fra øst mot vest. Planforslaget har som bærende idé å skape et kvartal i overgangen mellom byen i øst og hagebyen i vest. Bestemmelsene sikrer en materialbruk med hovedvekt på tre og tegl, hvilket også er vist i Illustrasjonsprosjektet. Tegl vil være utpreget i øst mot «bysiden» mens tre og fargebruk som harmonerer med villabebyggelsen vil være mer brukt mot vest

og Sagaveien. Valg av materiale er gjort med henblikk på å gi området en sentrumsstruktur mot Moerveien i henhold til kommunens ønske, og samtidig tilpasse bygningene mot Sagaveien og Søråsteigens materialpalett. Bygningsvolumene mot Sagaveien vil i henhold til krav i bestemmelsene ha en fargebruk som er tilpasset karakteristiske farger for Søråsteigen boligområde.



Planforslaget bebyggelse sett fra Sagaveien

Planforslaget sikrer også en bebyggelse med sprang i fasadelivene, og muligheten for balkonger, både mot gater og bakgård. Dette vil bryte opp bygningsvolumene ytterligere, skape rytme og variasjon. Bygningsvolumene er utformet med høy andel felles- og private uteoppholdsarealer på takene. Takterrasser anses for å være en viktig kvalitet for fremtidige beboere innenfor planområdet og det har derfor vært et premiss for vurdering av takform. Bygningsvolumene er trappet slik at de danner lune solvegger på tak for opphold og godt mikroklima for dyrking. Flate tak er også fordelaktig for overvannshåndteringen. Dyrkingsmulighetene på balkongene vil ytterligere bidra til spill i fasadene mot Skoleveien og Rådhusplassen med grønne vertikale elementer ref. kvalitetsprogrammet for områderegulering for Ås sentralområde side 22-23.



Felles takterrasser og private balkonger innenfor BS2 mot Skoleveien

Prosjektets forhold til bylivet gjenspeiles også i hvordan førsteetasjene åpnes, med stor etasjehøyde på minst 4,5 meter. Dette vil igjen bidra til liv og aktivitet på gateplan samt koble gate og næringsarealer. Sammen med livet og aktivitet på balkongene skaper bylivet på gateplan en aktiv bymessig henvendelse i kvartalets møte med Ås sentrum. Bebyggelsen danner også et hjørnemotiv i nordøst som vil bli et gjenkjennelig arkitektonisk element langs ulike bevegelsesretninger og siktakser i Ås sentrum.



Perspektiv fra krysset Skoleveien/Moerveien med nye Skoleveien 2 i forgrunnen

Det er i løpet av planprosessen særlig gjort mange studier på utformingen av bebyggelsen innenfor BS2 (se illustrasjoner nedenfor), både volumkomposisjon og materialbruk. Etter førstegangsbehandlingen ble det gjort studier på ytterligere differensiering i materialbruk på fasadene innenfor BS2. Forslagsstiller mener ytterligere materialvariasjon vil forringe det rike volumuttrykket. Dette vil også være tilfellet om både horisontale og vertikale brudd skal artikuleres med ulik materialbruk. Det er derfor heller valgt å studere hvordan førsteetasjen kan artikuleres med bruk av relieff. En kombinasjon av relieff og en mer åpen fasade vil bidra til en mer raffinert visuell oppdeling av bygget ref. kvalitetsprogrammet. Fasadekomposisjonen kombinert med grønne vertikale elementer på fasaden vil skape et bygg det vil være interessant å oppdage som forbipasserende.

Bygningsvolumet innenfor BS2 inngår i fasaderekken både mot Moerveien og Skoleveien. Sammen med bebyggelsen innenfor BS1 og BS3 vil det dermed være variasjon i fasadeutforming langs begge gateløp. Bygningsvolumet innenfor BS2 har en svært rik volumutforming og materialbruken er derfor valgt å være mer helhetlig. Bestemmelsene sikrer at førsteetasjen mot Skoleveien utformes med relieff i teglen slik at den artikuleres forskjellig fra gatefasaden over.



Illustrasjoner av ulike fasadestudier for BS2.

4.9 Boligmiljø/bokvalitet

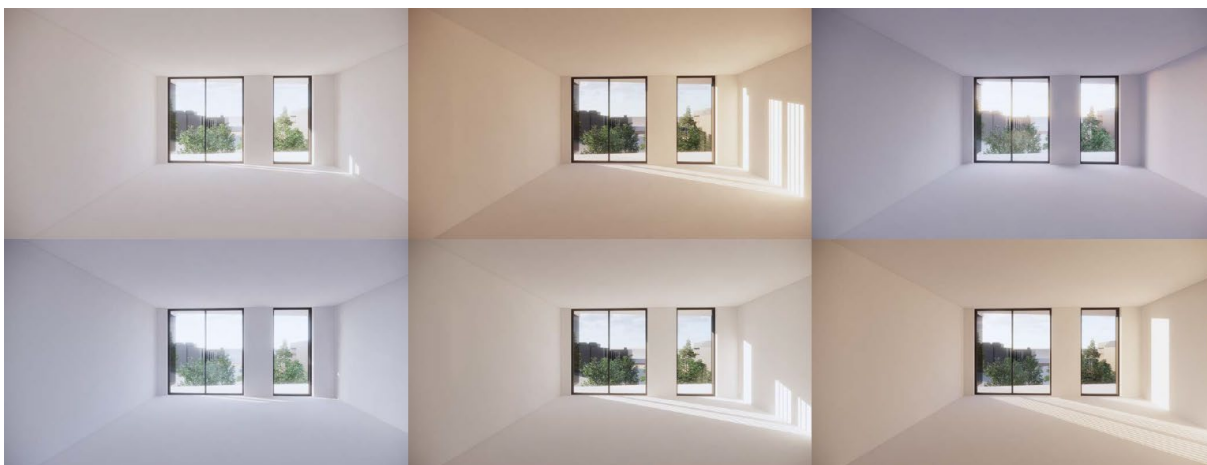
Alle boliger innenfor kvartalet vil ha direkte tilgang til felles uteoppholdsarealer med spennende møteplasser internt i kvartalet. Uteoppholdsarealene trappes etter terrenget og danner ulike soner for opphold og aktivitet. Boligene i Skoleveien 2 vil også ha tilgang til felles takterrasse. Uteoppholdsarealene og takterrassene er plassert for å skape best mulig luft, sol og utsiktsforhold og vil utformes med tilstrekkelig jorddybde for å muliggjøre et frodig uttrykk med beplantning og dyrking. Bestemmelsene sikrer etablering av dyrkeparseller på takene av bebyggelsen innenfor feltene BS1-2, samt dyrkemuligheter på balkonger mot Skoleveien innenfor BS2. Resterende takflater vil være grønne tak som også er egnet for å plassere bikuber. Takterrassenes trapping mot sørvest sikrer skjerming, åpenhet, flere gode solvegger og et godt mikroklima på taket, både for beboere og vekster. Alle beboere vil ha tilgang til sykkelparkering etter dagens standard, hvor minimum 50% vil være under tak. Planforslaget sikrer også arealer for reparasjon og vask av sykkel ref. kvalitetsprogrammet for områderegulering for Ås sentralområde. Planforslaget sikrer moderne boliger med tilgang til flere felles møteplasser og praktiske løsninger i hverdagen.



Perspektiv av gårdsrom og takterrasser

Planforslaget har som hensikt å bidra til en bredere befolknings sammensetning i Ås sentrum. Planen legger til rette for en variert beboersammensetning med tanke på alder, økonomi og husholdningstyper. Boligtilbudet er bredt og fleksibelt, i kombinasjon med fellesarealer som møter ulike behov og gjør det mulig for mange å bo sentralt. Planforslaget sikrer derfor fleksible bygningsvolumer med muligheter for en variasjon i leilighetstyper.

Alle boligene vil ha tilgang til privat uteoppholdsareal på balkong. Balkonger er en stor kvalitet i boligbebyggelsen og spesielt i en sentrumsbebyggelse hvor privat uteoppholdsareal ellers er begrenset. Balkongen utvider boarealet i den enkelte leilighet, og bidrar til å skape liv og aktivitet på fasadene mot byen omkring. Balkongene tillates utkraget 2 m over byggegrense/formålsgrense, men kun 1 m mot Moerveien, Skoleveien, og Sagaveien. Enkelte leiligheter er orientert mot nordvest. Her er fasadene og balkongene utformet for å optimalisere orientering for å utnytte mest mulig av kveldssolen. Leilighetene langs denne fasaden vil også ha en lys og luftig henvendelse mot Rådhusparken. Rådhusets bygningsstruktur samt fremtidig planer om ny forsamlingsplass på hjørnet Skoleveien/Raveien bidrar til luft, dagslys og godt lysinnfall for hele kvartalets fasade mot Skoleveien. Rådhusparken vil likeledes skape grønne og lyse utsiktsforhold for byggets beboere. Dagslysforholdene vil være gode og kveldssolen en ekstra kvalitet for leilighetene. Store funksjonelle balkonger vil bidra til økt bokvalitet for kvartalets beboere. Utover å skape luft og volumfølelse i de mindre leiligheter, vil byggets balkonger også bidra til å skape en god forbindelse mellom ute- og innemiljø.



Illustrasjonene over viser kveldsol kl. 19:00-21:00 i en nordvestvendt leilighet 01.05 (øverst) og 21.06 (nederst). Til venstre vises prinsippet for utforming av fasade/balkonger for å optimalisere for kveldssolen. Nedenfor er solforholdene på fasaden vist 19:00-21:00 både 01.05 og 21.06.



01.05 kl. 19:00



21.06 kl. 19:00



01.05 kl. 20:00



21.06 kl. 20:00



01.05 kl. 21:00



21.06 kl. 21:00

4.10 Utearealer



Utsnitt av illustrasjonsplanen

Organisering og utforming av utomhusarealene skal bidra til å gi prosjektet en god og naturlig forankring i stedet. Det er lagt opp til en struktur som gir en åpenhet og flere allment tilgjengelige gangforbindelser gjennom området. Høydeforskjellene mellom Moerveien og Sagaveien er på inntil 4 m. Terrengeforskjellene har vært utgangspunkt for design, og skaper soneinndeling i form av terrasserte utearealer. Boligbebyggelsen mot sør og vest møter terrenget og vil kunne ha markterrasser mot Sagaveien og gangveien direkte fra leilighetene. Det grønne og frodige hagepreget i Sagaveien er trukket inn i kvartalet fra vest og trapper seg ned mot øst. Utearealene sentralt i kvartalet er hevet for å legge seg på et mellomnivå høydemessig, samt for å gi tilstrekkelig overdekning over kjeller for beplantning. Det er lagt opp til en variasjon av små skjermede, og større åpne plasser, for opphold og lek. Det er lagt opp til en avstemt variasjon som inviterer til aktivitet og bruk for alle. I tillegg til utearealer på bakkeplan, vil større felles takterrasser tilby spennende møteplasser for uteopphold og sosiale sammenkomst på tvers av aldersgrupper. Takhagene vil kunne inneholde soner for dyrking av nyttevekster for beboerne.



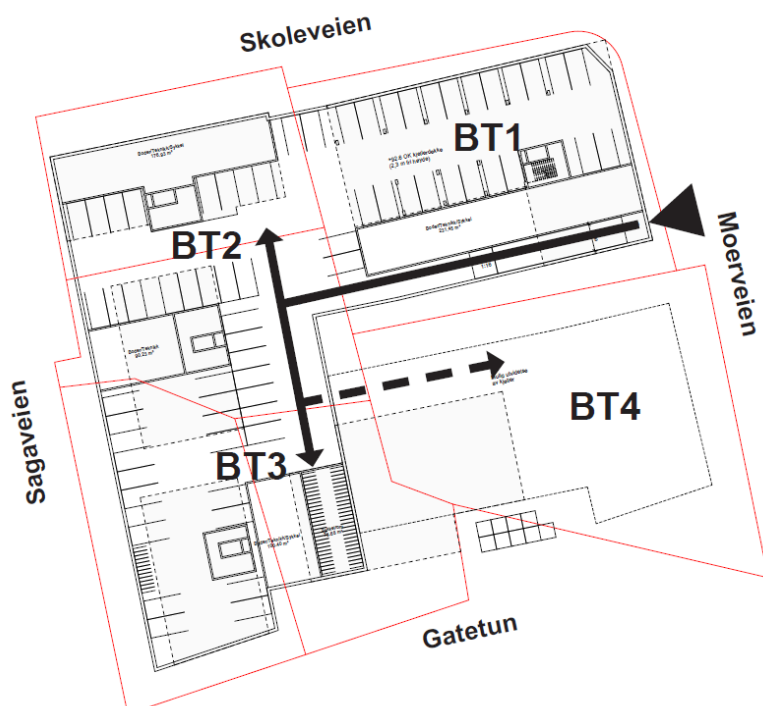
Utsnitt av takplanen

4.11 Parkering

Planforslaget tillater kun parkering i parkeringskjeller etter norm gitt i bestemmelsene.

Planlagt kjeller vil med regulert adkomst og nedkjøringsrampe til parkeringskjeller også muliggjøre etappevis utbygging av de øvrige eiendommer i kvartalet. Det vil være mulighet for å utvide kjellerarealene både mot syd og vest i kvartalet.

Bestemmelsene sikrer tilrettelegging for EL-bil for alle parkeringsplasser, samt at en andel av parkeringsplassene for bolig bare kan avsettes til bildelingsordning. Dette vil bidra til et enda grønnere bysentrum samt et tilbud for unge og studenter som ikke har mulighet for egen bil ref. kvalitetsprogrammet for områderegulering for Ås sentralområde.



Illustrasjon av kjellerplan. Illustrasjonen viser kjeller for BS1-2, BBB1 og BBB2 med mulig utvidelse østover mot eksisterende bebyggelse innenfor BS3.

4.12 Kjøreatkomst

Planområdet har kun én kjøreatkomst, fra Moerveien i øst. Adkomsten er fra offentlig veg og direkte inn til rampe ned til parkeringskjeller.

4.13 Gang- og sykkelveier

Planforslaget foreslår en gangveg/gatetun sør i planområdet (mellom BS5 og BS6) med regulert 6 meter bredde. Gangvegen er i dimensjoner i tråd med regulert løsning i områdereguleringen for Ås sentralområde, men retningen er justert mot sørvest for å bedre kobling, sikt og eiendomsforhold. Planforslaget viderefører regulerte vegsnitt fra områdereguleringen, men regulerer kun fortau. Regulerte vegsnitt i områdereguleringen muliggjør likevel etablering av sykkelfelt i Moerveien og Skoleveien.

4.14 Tekniske planer

Planforslaget stiller krav om tilknytning til fjernvarmenettet. Renovasjonsløsningen skal være nedgravde avfallsbrønner med ett hentepunkt felles for kvartalet. Hentepunktet er lagt i sør med oppstillingsplass for renovasjonskjøretøy i regulert gangveg. Planen sikrer også midlertidige løsninger for renovasjon inntil utbyggingen muliggjør etablering av regulert hentepunkt. Utbygging av veg, vann og avløp innenfor planområdet skal skje i samsvar med tekniske detaljplaner.

4.15 Universell utforming

Planforslaget er prosjektert med integrerte løsninger for universell utforming. Alle gangforbindelser inn i, og gjennom prosjektet, er lagt med stigningsforhold tilpasset krav om UU. Universell utforming handler om omgivelser som er tilpasset ulike mennesker i ulike livsfaser. Vegetasjon som kan være allergifremkallende, vil ikke bli benyttet. Planleggingen skal ta høyde for universell utforming og tilgjengelighet for alle, og ta hensyn til den delen av befolkningen som har lav mobilitet. I forhold til dagens bruk hvor næringstjenester i byggene som tannlege og legesenter ikke har universell utforming vil planforslaget ha en positiv konsekvens for universell utforming.

4.16 Grønnstruktur

Prosjektet gis et frodig uttrykk gjennom en utstrakt bruk av vegetasjon. Vegetasjon vil gi gode lokalklimatiske forhold og tilføre uterommet kvalitet og opplevelse. Uteomhusarealer er prosjektert med BGF=0,7. En viktig forutsetning for BGF er en stor andel stedegen vegetasjon. Vegetasjonsarealer er en viktig del av overvannshåndteringen for området, og det er en utstrakt bruk av regnbed som sikrer overvannshåndtering etter 3-leddsstrategien.

Eksisterende trær langs Skoleveien og Moerveien er innenfor areal regulert til henholdsvis fortau og gang- og sykkelveg (offentlig gatetun i planforslaget) og kan derfor ikke bevares. Se kap. 3.7 for registrering. Bjørkerekken langs Sagaveien er i konflikt med utbyggingsformål. Søyloopen kan i teorien sikres. Forslagsstiller vil gjøre en vurdering av realismen for sikring før annengangsbehandlingen. Videre er det i bestemmelsene sikret gatetrær både langs Skoleveien og Moerveien, samt vegetasjon langs Sagaveien.

4.17 Sol-/skyggeforhold

Planforslaget består av flere bygningsvolumer og bruddene i bebyggelsen slipper inn sol på ulike tidspunkt av dagen. Slagskyggene fra de enkelte volumene passerer derfor uteområdene relativt raskt og det vil være en større veksling mellom sollys og skygge enn i et lukket kvartal. I tillegg sikrer trappingen mot sørvest svært gode solforhold på private og felles takterrasser og balkonger. Kravet er at 50% av MUA-arealet skal være solbelyst kl. 15:00 vårjevndøgn. I dette tilfellet tilsvarer det ca. 830 m². Planforslaget klarer vesentlig mer solbelyst areal enn kravet slik det fremgår av illustrasjonen nedenfor. Ser man på situasjonen 1. mai kl. 18:00 har planforslaget betraktelig mer solbelyst MUA-areal i forhold til det opprinnelige kravet i mars.

Høydestrukturen for kvartalet bidrar til svært gode solforhold for hele området. Ved å differansiere høydene i kvartalet og sikre høyest utnyttelse mot hjørnet Moerveien/Skoleveien i nordøst bidrar det til mest mulig sol inne i kvartalet samt på de berørte balkonger og fasader.

Beboerne vil dermed få optimale solforhold hele døgnet, og ha mulighet for å nyte lys, luft og sol enten på egne balkonger, eller på områdets felles utearealer. Det kan være med barna på lekearealene i gårdsrommet, eller på takterrassene med familie eller venner på felles grilling.



Solbelyst areal 21.03 kl. 15:00
1095 m² (hvorav 544 m² på bakkeplan, 381 m² på tak (50%) og 170 m² på balkonger).



Solbelyst areal 01.05 kl. 18:00
1536 m² (hvorav 721 m² på bakkeplan))

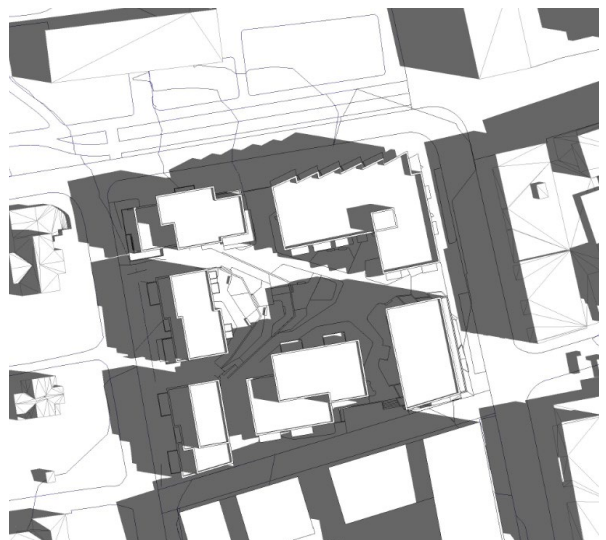
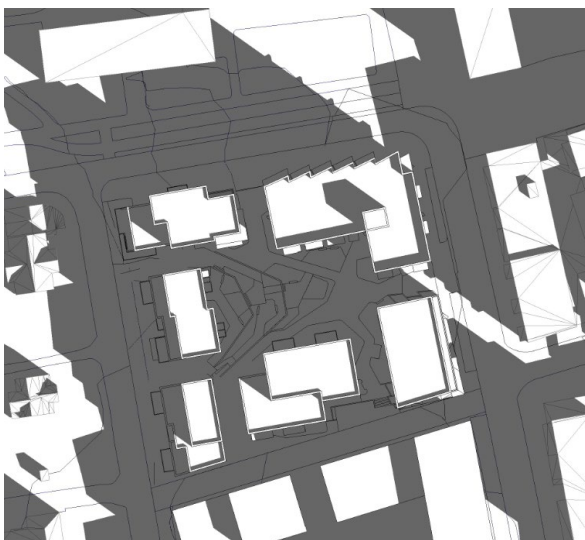


21.03 kl. 15:00



01.05 kl. 18:00

Nedenfor er det også vist sol- og skyggesituasjonen for flere tidspunkt vårjevndøgn og sommersolhverv. Oppsettet illustrerer hvordan planforslagets oppbrutte bebyggelse slipper inn sol fra ulike retninger på dagen.



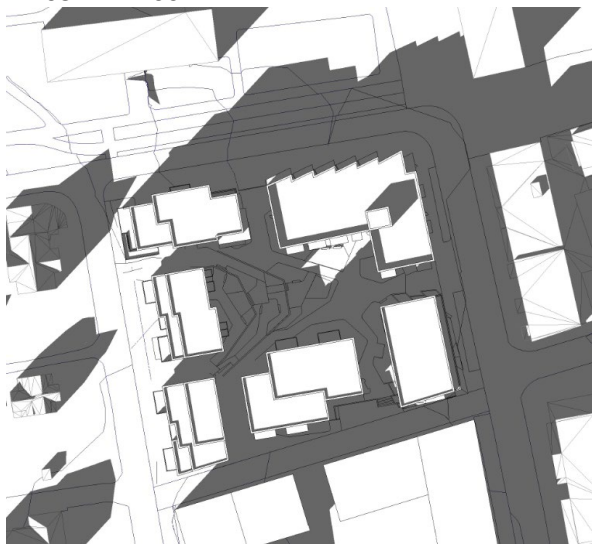
21.03 kl. 09:00



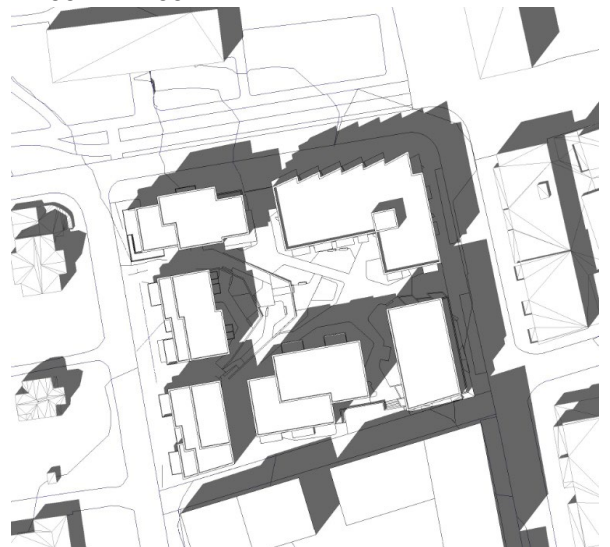
21.06 kl. 09:00



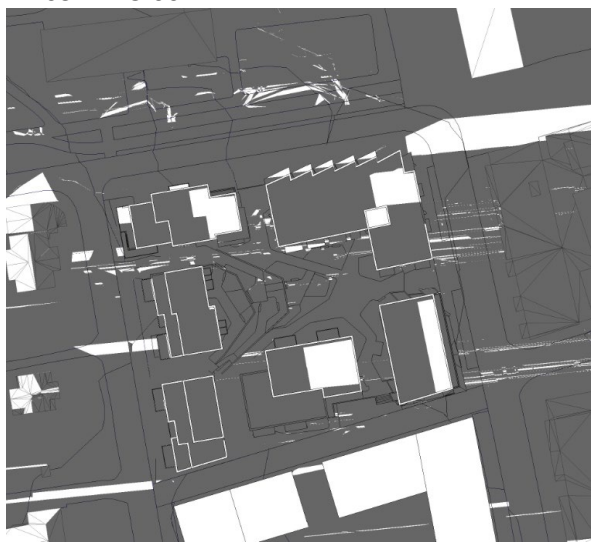
21.03 kl. 12:00



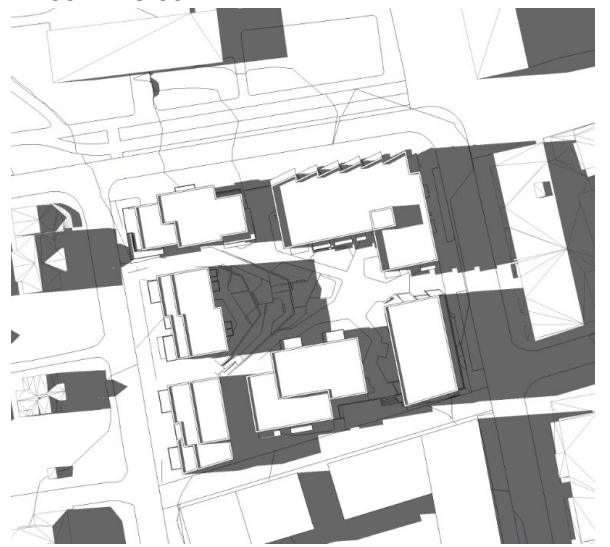
21.06 kl. 12:00



21.03 kl. 15:00



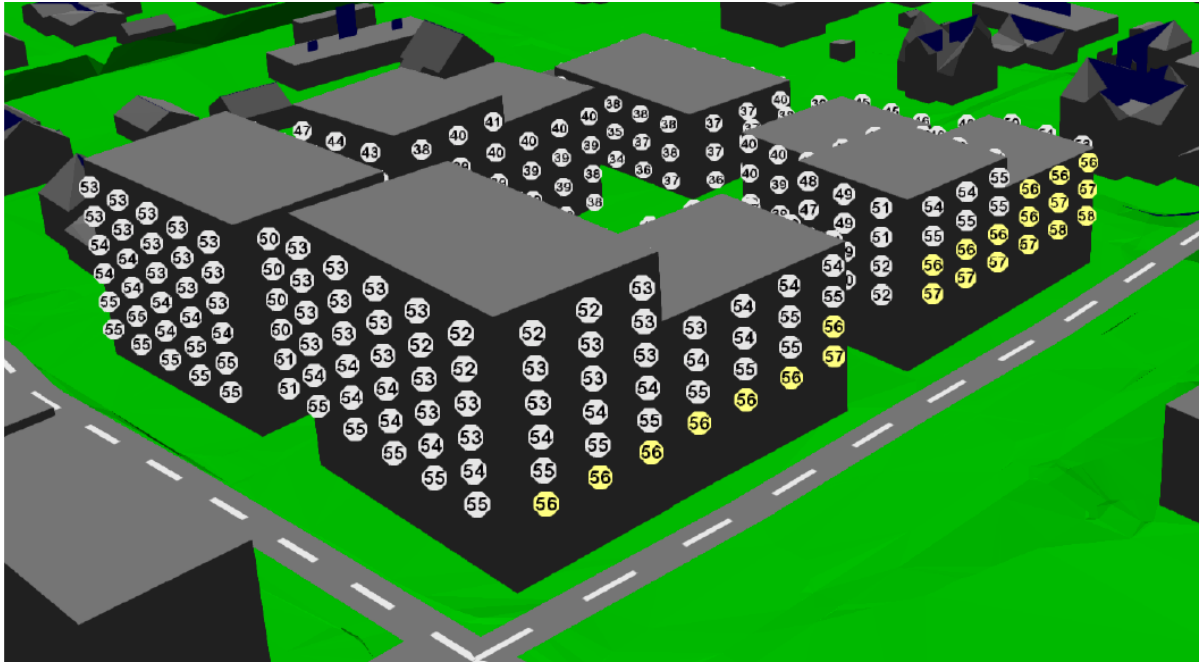
21.06 kl. 15:00



21.03 kl. 18:00

21.06 kl. 18:00

4.18 Støyskjerming



Utsnitt av støysimulering 4 m over bakkeplan (Brekke & Strand, 13.05.2020)

Planområdet ligger godt utenfor støysone for bane. Planområdet er svært lite støyuutsatt fra vegtrafikk. Fasadesimuleringer viser at støynivåene avtar oppover fasaden og det vil være enkelt å tilfredsstille kravene i T-1442 med enkle tiltak som rettverk og absorbenter i himling. Det er derfor ikke foreslått konkrete bestemmelser i planforslaget for å muliggjøre mer omfattende avbøtende tiltak. Takterrassene er ikke støyuutsatte.

4.19 Bevaringsverdier

Det er ikke foreslått hensynssone bevaring for noen av eksisterende bygg innenfor planområdet. Se kapittel 5 for vurdering av dette.

4.20 Arkeologiske registreringer

Planforslaget stiller ikke krav om arkeologiske registreringer. I sin forhåndsuttalelse uttaler Viken fylkeskommune at konflikt med automatisk fredete kulturminner er «lite sannsynlig». Kulturminneloven vil fremdeles være gjeldende, og det er krav om stans i arbeider og innmelding av eventuelle funn.

4.21 Klimatilpasning

Planforslagets bestemmelser stiller krav om lokal overvannshåndtering. Vedlagte VAO-rapport redegjør sammen med landskapsplanene (landskaps- og takplan) for hvordan overvannsproblematikken er løst i planforslaget.

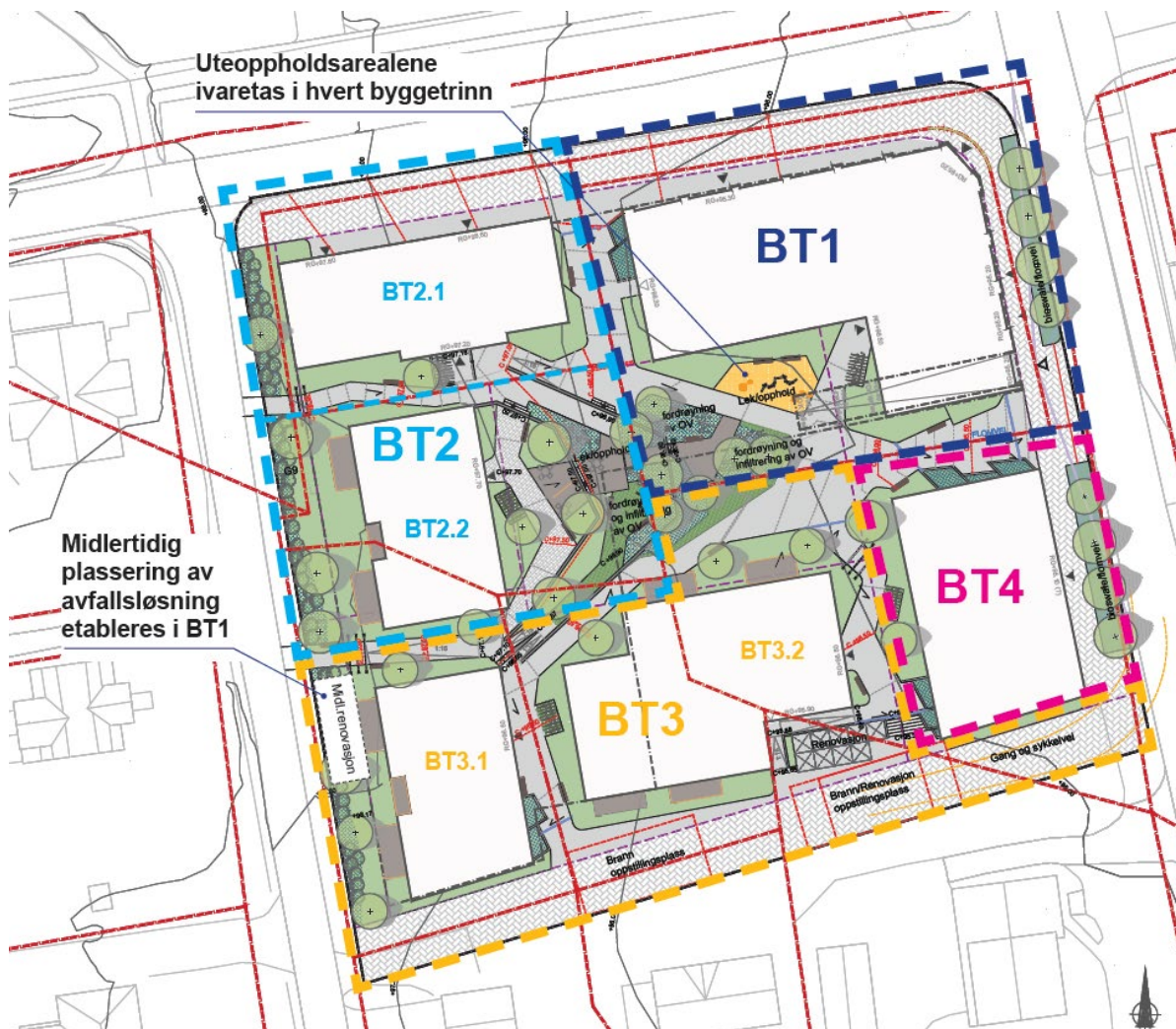
4.22 Forutsetninger og tidsplan for gjennomføring

Forslagsstiller ønsker å realisere prosjektet Sentrumshagene så raskt som mulig. Kvartalet er et av de mest sentrumsnære kvartaler i Ås. Området er svært sentralt og viktig for utviklingen av Ås. Arkitektonisk vil området bidra ved å transformere et, for en stor del av området nedslitte bygnings, til et moderne og ikonisk område. Planforslaget legger til rette for innsendelse av søknad om rammetillatelse, og vil bli sendt inn så raskt som mulig etter vedtak av planforslaget.

Forslagsstiller er eier av Skoleveien 2 (gnr 55, bnr 56) samt Sagaveien 2B (gnr 42, bnr 68). I tillegg er det inngått kjøpekontrakt med både Sagaveien 2A (gnr 42, bnr 308) og Sagaveien 2D (gnr 42, bnr 299). Forslagsstiller ønsker å starte utviklingen av kvartalet med BS2 da adkomst til parkeringskjeller vil bli etablert tidlig.

Den mest sannsynlige rekkefølgen vil derfor være å starte med BS2 med etterfølgende BBB1 og evt. BS1 som utbyggingsområde. Derneft utvikling av BBB2. Utbygging av BS3 avhenger av den respektive grunneierens vurderinger. En etappevis utbygging vil være avhengig av noen midlertidige løsninger for f.eks. uteopphold og renovasjon underveis.

Vedlagte illustrasjonsplan viser en helhetlig løsning i et fullt utbygget kvartal. Rammesøknaden vil redegjøre mer konkret for den trinnvise utbyggingen og eventuelle midlertidige løsninger for hvert byggetrinn. Nedenfor er sannsynlig utbyggingsrekkefølge vist, hvor forslagsstiller har ervervet eiendommene innenfor BS2, BBB1 og 2 eiendommer innenfor BBB2. Midlertidig løsning for renovasjon kan plasseres mot Sagaveien inntil permanent løsning med avfallsbrønner kan etableres mot gatetunet i sør.



Illustrasjon av etappevis utbygging hvor byggetrinnene er vist med tilhørende uteoppholdsareal.

4.23 Prosjektøkonomi

Gjennomføring av planforslaget avhenger av privat prosjektfinansiering. Forslagsstiller har ansvar for gjennomføringen av reguleringsplanen og forpliktelsene som følger av rekkefølgebestemmelsene.

Dette ansvaret til videreføres til utbygger(e), som skal oppfylle rekkefølgekravene i sammenheng med tillatelser for realisering av de enkelte byggetiltak.

4.24 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelsene sikrer etablering av samferdselsformål (fortau og gangveg) langs bebyggelsen, felles uteoppholdsareal og blå/grønnstruktur, samt tilstrekkelig vannforsyning, herunder slokkevann. Ledningsnett for vann rundt planområdet har for små dimensjoner til at dagens krav til slokkevann for høy bebyggelse kan oppnås. En økning i antall boenheter utløser også behov for mer forbruksvann enn det ledningene per i dag kan levere. For å sikre tilstrekkelig vannforsyning til planlagt bebyggelse er det lagt inn rekkefølgebestemmelser som sikrer oppgradering av en strekning på 200 meter vannledning i Skoleveien på planområdets nordside, samt 150 meter vannledning i Moerveien på planområdets østside. Kommunen vil utføre arbeidene i forbindelse med de øvrige tiltakene som utløses av områdeplanen. For å sikre tilstrekkelig slokkevann til planlagt bebyggelse er det lagt inn bestemmelse om at utbygger må oppgradere en strekning på 150 meter vannledning i Sagaveien på vestsiden av planområdet. Ovenstående er knyttet til rekkefølgebestemmelser til overordnet infrastruktur utenfor selve planområdet i tråd med rekkefølgekravene gitt av områdereguleringen for Ås sentralområde, § 2.2.1.

5 Kvalitetsprogrammet

5.1 Byrom, møteplasser, lek og aktivitet

Planforslaget representerer en oppgradering av byrommene i Ås sentrum fra lukket og introverte eiendommer til et moderne, livlig og offentlig knutepunkt. Planforslaget vil åpne fasadene opp mot både Skoleveien og Moerveien for å sikre aktivitet og tilbud til hele byens befolkning. Videre danner bebyggelsen et definert gårdsrom med uteoppholdsareal for beboerne. Planen sikrer også brudd i bebyggelsen med forbindelser fra gårdsrommet mot sør, vest og nord slik at det er god kontakt med omkringliggende gater. I sør foreslår planen et gatetun som vil fungere som et eget byrom med begrenset trafikk. Det skal være fokus på fellesskapsfremmende funksjoner som f.eks. dyrkningsfelt, samlingsplasser og gode forbindelser i gårdsrommet. Uteområder organiserer som spennende fellesplasser. Dette skaper et godt bomiljø med gode møteplasser som igjen gir et godt naboskap, trygghet og et fellesskap på tvers av generasjoner.

5.2 Blågrønn struktur

I motsetning til dagens hardere overflateparkering vil kvartalet fremstå grønt og innby til aktivitet, lek og samling. Planforslaget er utarbeidet med tilstrekkelig jorddybde (min. 1 m) for å muliggjøre beplantning i kvartalet og for å håndtere overvann lokalt og mest mulig åpent innenfor utbyggingsområdet. I dagens situasjon er store deler av planområdet asfalterte flater for parkering og inngjerdede private hager. I planforslaget vil både takflatene og utearealene benyttes i overvannshåndteringen. Planforslaget har også en ambisjon om å fremme dyrkekonsepter for beboerne for å øke det biologiske mangfoldet, bidra til pollinering og skape et mer aktivt naboskap blant beboerne. Se vedlagt illustrasjonsplan og redegjørelse for blågrønn faktor ref. kvalitetsprogrammet for områdereguleringsplan for Ås sentralområde.

5.3 Mobilitet

Planforslagets plassering midt i Ås sentrum gir gode forutsetninger for enkel og klimavennlig mobilitet. De fleste målpunkt i Ås er lett tilgjengelig til fots og med sykkel, en mobilitet som fremmer en aktiv livsstil og dermed bedre folkehelse. Planområdet grenser også til planlagt gang- og sykkeltrasé og vil enkelt kunne kobles på etablert og fremtidig nettverk. Ås stasjon er 3 min unna til fots og sikrer enkel tilgang til øvrige målpunkt i regionen. Kvartalet har den mest sentrale plassering i

Ås sentrum, og mobiliteten fra området vil fremme og gavne folkehelsen for kvartalets beboere. Ved å skape ytterlig utadrettet virksomhet i Ås sentrum, vil planforslaget samtidig fremme folkehelse for resten av Ås sentrum med mer liv og aktivitet i bysenteret. Lekearealer samt felles uteoppholdsarealer vil også, i motsetning til dagens overflateparkering, fremme folkehelse for kvartalets beboere. Konsepter for bildeling vurderes videre i forslaget. Dette vil minske behovet for egen bil og redusere behovet for trafikk og parkering for hele planområdet. Alt i alt en mer miljøvennlig mobilitetspolitikk. Planforslagets bebyggelse er utformet som et fremtidsrettet kvartal med mange mulige forbindelser til innganger, gårdsrom og videre gjennom kvartalet. Dette gjør boligbebyggelsen veldig lett tilgjengelig for gående. Planforslaget sikrer også sykkelparkering i tråd med gjeldende norm i kommuneplanen. Sykkelparkering for beboere etableres som en kombinasjon av parkeringsplasser på terreng og under tak i sykkelrom/parkeringskjeller. Planforslaget sikrer også arealer for vask og reparasjon av sykler, som vil gjøre sykkelholdet mer praktisk og attraktivt for beboerne. Sykkelparkering for utadrettet virksomhet på gateplan etableres i henhold til norm i en sone mellom fortau og vegbane.



Eksempel på forbindelse fra Sagaveien østover gjennom kvartalet mot Moerveien

5.4 Særpreget og tilpasning

Planforslaget har jobbet bevisst med tilpasning til omgivelsene og er utformet som en overgang mellom sentrumsbebyggelsen i øst og hagebyen i vest. Bebyggelsen er mer urban i øst, men trappet mot vest. Denne tanken gjenspeiles også i materialbruken, med mer bruk av tegl mot Moerveien og mer trekledning mot Sagaveien. Fargebruken er primært tenkt å være materialenes naturlige egenfarge. Variasjoner i trekledningens farge, dimensjoner og behandling vil kunne ta opp i seg spillet i den eksisterende bebyggelsen på vestsiden i Sagaveien. Videre vil dyrkemulighetene på balkongen tilføre vertikale grønne elementer mot Skoleveien og Rådhusplassen og på den måten bidra til variasjon i fasadene ref. kvalitetsprogrammet for områderegulering for Ås sentralområde.

5.5 Arkitektur

Planforslagets sentrale plassering i byen gir en fantastisk mulighet for å skape et signalbygg som vil prege sentrumbildet i Ås sentrum samt skape ambisjoner for den videre utvikling i byen. Et

hjørnemotiv ved Skoleveien/Moerveien vil bidra til en oppgradering av sentrum og positivt bidrag til en fremtidig planlagt forsamlingsplass ved rådhuset. Planforslaget er utformet for å møte to ulike situasjoner i øst og vest. Internt i kvartalet er bebyggelsen også svært variert med sprang i høyder og fasadeliv. Balkongene er med på å lage variasjon i fasadene med sitt fysiske spill samtidig som bruken er med på å gi personlighet og liv til byrommene. Mot Moerveien og Skoleveien sikrer planforslaget utadrettet virksomhet på gateplan. Dette bidrar til aktivitet og liv i sentrum. Her sikrer planen høye førsteetasjer med min 4,5 m etasjehøyde, hvilket gir god fleksibilitet for fremtidige leietakere. Mot Sagaveien sikrer planen en beplantningssone som overvannstiltak og kantsone mot boligene i førsteetasjen. Dette vil også gi prosjektet en «forhave» mot etablert villabebyggelse i Sagaveien og vil være med på å skape en god overgang fra leilighetsbebyggelse til eneboligområdet. Planen sikrer en aktiv bruk av takflatene og en integrering av tekniske installasjoner som del av det arkitektoniske bygningsvolumet.

5.6 Boligtilbud og boligtypologier

Planforslaget sikrer en leilighetsfordeling med en variasjon i små leiligheter rettet mot førstegangskjøpere og større leiligheter rettet mot familier og godt voksne. Bebyggelsen er også variert og vil ha flere mindre leiligheter mot sentrum i øst og flere større leiligheter mot Sagaveien i vest. Leilighetsfordelingen vil også muliggjøre at kvartalets beboere kan «vokse» innenfor planområdet fra studenttilværelsen til fremtidig familieliv og videre til pensjonisttilværelsen i sentrum.

5.7 Uteoppholdsareal bolig

Boligenes uteoppholdsareal er utformet som et samlet gårdsrom med enkel tilgang for alle boligoppgangene. Gårdsrommet blir et naturlig møtested for beboerne og er med på å skape et tydeligere naboskap. Uteoppholdsarealet følger terrenget og trapper seg ned fra vest mot øst. Slik skapes ulike nivåer og soner for opphold og aktivitet. I tillegg foreslås det felles uteoppholdsareal på tak av bebyggelsen mot Skoleveien og Moerveien.



Planforslagets gårdsrom med felles uteoppholdsareal

5.8 Belysning

Belysning vil i utomhusplanen bli brukt aktivt for å skape trygghet og fremkommelighet for alle befolkningsgrupper hele året. Planforslaget sikrer dokumentasjon av belysning i forbindelse med utomhusplan til rammesøknaden. I tillegg sikrer planforslaget at bebyggelsen skal muliggjøre fremtidig vaierbelysning i Moerveien og i gatetunet i sør.

5.9 Universell utforming

Universell utforming handler om at omgivelsene er utformet på en slik måte at de kan brukes av alle, i så stor utstrekning som mulig, uten behov for spesiell utforming eller tilpasning. For et byområde som Ås sentrum betyr dette at omgivelsene må formes slik at alle kan ferdes i byen på en trygg og forutsigbar måte uten å støte på hindre og farer. Gateløp og krysninger må utformes enkelt og logisk slik at trafikkmiljøet blir lett å bruke, forstå og huske. Man må sikre enkle gateløsninger, klart definerte krysningssteder og klare skiller mellom trafikkgrupper. Planforslagets bebyggelse og utearealer er prosjektert i henhold til krav til universell utforming.

5.10 Klimagassregnskap

Planforslaget stiller krav til klimagassregnskap og energiplan i forbindelse med rammesøknaden.

5.11 Energiforsyning og energieffektivitet

Planforslaget sikrer tilknytning til fjernvarme. For øvrig prosjekteres bebyggelsen etter moderne krav til energibruk i bygg.

5.12 Materialbruk

Planforslaget planlegges utviklet med bestandige materialer av høy kvalitet. Miljøaspektet ved materialbruken vil omtales i klimagassregnskapet omtalt under pkt. 5.10.

5.13 Avfall

Planforslaget sikrer samlet avfallspunkt for hele kvartalet. Avfallspunktet vil plasseres mot gatetun i sør og vil være lett tilgjengelig for renovasjonsbil herfra. Løsningen sikrer også henting uten rygging. I forbindelse med utarbeidelse av planforslaget har det allerede vært dialog med FolloRen, og bestemmelsene sikrer at den endelige renovasjonsløsningen skal godkjennes av FolloRen til rammesøknad.

5.14 Anleggsperiode

Planforslaget sikrer krav til miljøoppfølgingsplan i forbindelse med rammesøknad. Planen vil omtale miljømessige forhold i forbindelse med gjennomføring av planforslaget.

6 Virkninger av planforslaget

6.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Gjennomført ROS-analyse konkluderer med at planområdet og planforslaget generelt ikke er risikopreget. Forhold som må påkalle oppmerksomhet, og som krever en vurdering av tiltak, er begrenset til overvann, grunnforhold, mulig forurenset grunn, kulturminnevern, ulykker i avkjøring.

6.2 Barn og unge

Planområdet vil legge til rette for langt større bruk og nytte for barn og unge. Dagens arealer er ikke i bruk av barn og unge, utover noen hager tilhørende private boliger. Et gjennomført planforslag vil

etablere uteoppholdsareal blant annet tilrettelagt for lek for ulike aldersgrupper. Planforslaget vil i tillegg legge til rette for felles dyrkingsformål samt oppstilling av f.eks. bikuber som vil fremme læring hos barn og unge. Planforslaget vil dermed styrke barn og unges tilbud innenfor planområdet. Planforslaget sikrer også etablering av fortau og gangveg forbi planområdet, og bidrar dermed til bedre tilrettelegging for myke trafikanter i Ås sentrum.

6.3 Grønnstruktur/friluftsliv

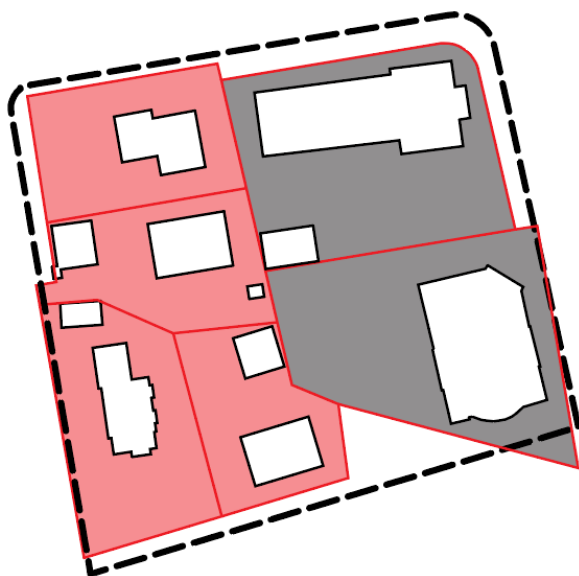
Planområdet er ikke avsatt til grønnstruktur i kommuneplanen. I områdereguleringen for Ås sentralområde er det regulert grønnstruktur som et overvannstiltak langs Sagaveiens østside. Disse arealene er videreført i planforslaget. Landskapsgrepet i planforslaget sikrer en terrengtrapping fra vest mot øst som trekker det grønne hagepreget i Sagaveien inn i kvartalet og møter den urbane byen i vest. Grepet muliggjør også god overdekning og beplantning internt i kvartalet. Dette henger også sammen med et overordnet grep for overvannshåndtering, hvor overvann fordrøyes og forsinkes mest mulig i retning flomvei i Moerveien. Som ledd i overvannshåndteringen etableres det tiltak som regnbed, permeable overflater og grønne tak internt i kvartalet. Nærheten til rådhusparken vil også bidra til et omkringliggende grønt miljø for beboerne.

6.4 Naturmangfold

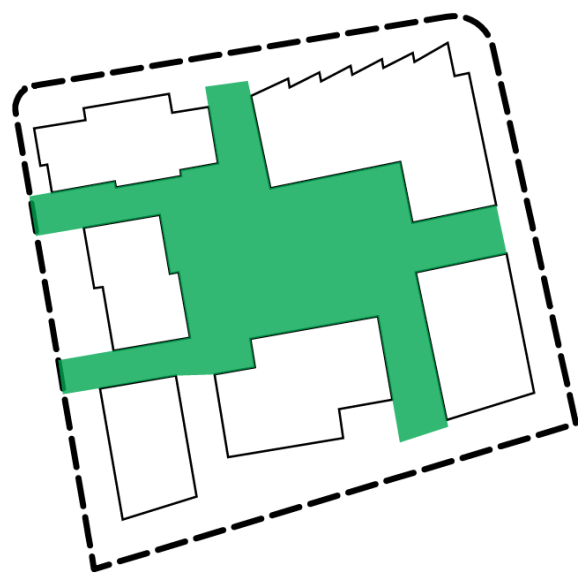
Planområdet består primært av asfalterte flater og private hager. Det er ikke registrert naturverdier innenfor planområdet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 er dermed ikke aktuell i videre vurdering av foreliggende planforslag. Eksisterende trær er enten i konflikt med regulerte arealer for fortau og gatetun, og/eller ikke ansett for å være viktige å bevare jf. kap. 3.7 og 4.16. Unntaket er søyleospen mot Sagaveien som sikres.

6.5 Stedets karakter og visuelle kvaliteter

Planforslaget legger opp til et betydelig visuelt og kvalitativt løft for Ås sentrum. Intensjonen er å skape et moderne og funksjonelt kvartal med utadrettede virksomheter mot Skoleveien og Moerveien som skaper liv og kvalitet til Ås sentrum. Planområdet utgjør i dagens situasjon en kombinasjon av private hager og asfalterte parkeringsflater. Ved en realisering av planforslaget skapes et allment tilgjengelig og grønt gårdsrom med tilgjengelighet fra alle omkringliggende gater.



Dagens situasjon med private hager og grå parkeringsplasser.



Fremtidig situasjon med passasjer fra omkringliggende gater inn i og gjennom kvartalet.

Planforslaget medfører en større utbygging av planområdet enn dagens situasjon. Planforslaget sikrer en trapping og tilpasning av bygningsvolumene fra en urban situasjon i øst til Sagaveiens villakarakter i vest. På denne måten klarer planforslaget å tilpasse seg to ulike situasjoner. Mot nordøst markerer bebyggelsen møtet med sentrum med høyder på 5 etasjer. Bebyggelsen vil bli et arkitektonisk element som inngår i byens viktigste gateløp. Gateløpene i Skoleveien og Moerveien vil få økt bymessig karakter med byliv på gateplan og på bebyggelsens fasader. I vest har bygningsvolumene lavere høyder mot veien enn eksisterende bebyggelse på motsatt side av Sagaveien. Planforslaget styrker Moerveien som gaterom med fasader som følger fortauet og utadrettede tilbud på gateplan. På det nordøstre hjørnet bidrar foreslått bebyggelse til å markere et sentralt punkt i byen, med et hjørnemotiv som vil være synlig langs viktige gangforbindelser i nord/sør- og øst/vest-retning. Planforslaget både respekterer stedets eksisterende karakter, samtidig som det tilfører ny karakter.



Planforslagets nedtrapping mot Sagaveien. (Sagaveien 1A til høyre)

6.6 Universell tilgjengelighet

Planforslaget er utarbeidet i tråd med prinsippene om universell tilgjengelighet. Planområdets høydeforskjeller er håndtert slik at bebyggelsen med innganger i størst mulig grad følger omkringliggende gatenivå. Øvrige høydeforskjeller er tatt opp i overgangen mellom bebyggelsen og felles uteoppholdsareal internt i kvartalet.

6.7 Landskap

Planforslaget legger opp til et spennende landskap med mulige møteplasser og samlingsrom for ulike befolkningsgrupper på tvers av aldersgrenser. Området vil innby til lek, aktivitet og samling og fremme fellesskapet for områdets beboere. Planforslaget er tilpasset de ulike gatenivåene og sikrer at bebyggelsen møter disse på en god måte. Arealet ligger mellom Moerveien i øst og Sagaveien i vest. Veiene har en høydeforskjell på nærmere 4 meter. Planforslaget bygningsvolumer følger derfor eksisterende landskapsituasjon og organiserer volumene slik at de møter omkringliggende vegsituasjoner og høyder. Bebyggelsen er også tilpasset landskapet slik at omkringliggende fortau best mulig korresponderer med førsteetasjene i de respektive bygningsvolumene. Internt i kvartalet er også uteoppholdsarealene lagt på et nivå som bidrar til terrengtrappingen mellom Moerveien og Sagaveien. Dette sikrer universell tilgjengelighet inn i og gjennom planområdet.

6.8 Eksponering/fjernvirkning

Det er utarbeidet et eget vedlegg til planforslaget med illustrasjoner av fjern- og nærvirkninger i henhold til administrasjonens ønskede ståsteder. Studiene viser hvordan kvartalets volum og høyder er tilpasset ulike situasjoner omkring planområdet. Planforslaget til være en god videreføring av Ås sentrum. Planforslagets bebyggelse viderefører gaterom og gateløp og skaper romdannende volum rundt nye plass- og byrom i Ås. Hjørnemotivet ved Skoleveien/Moerveien vil fremstå som et

signalbygg som vil bidra til å høyne kvalitetskravene for utbygging i Ås sentrum. Bygget vil gjennom sin arkitektur bidra til å binde kvartalet sammen med rådhusparken og fremtidig forsamlingsplass på hjørnet Skoleveien/Raveien. Nedenfor er det hentet ut noen sentrale fjernvirkninger.



Fjernvirkning sett vestover mot Skoleveien fra Brekkeveien.



Fjernvirkning sett sørover i Moerveien med Moerveien 2a til venstre og Rådhusplassen til høyre



Fjernvirkning sett mot sør i krysset Sagaveien/Skoleveien. Sagaveien 1a i forgrunnen til høyre.

6.9 Sikring av jordressurser (jordvern)

Ikke relevant. Planområdet omfatter ikke landbruksareal.

6.10 Kulturminner og kulturmiljø

En full gjennomføring av planforslaget forutsetter riving av bebyggelse innenfor planområdet. Moerveien 5 kan bli stående, og eventuelt påbygges som alternativ til riving, men har ikke kulturminneverdi. Skoleveien 2 er tidligere nevnt som et objekt som skal vurderes som mulig kulturminne. Skoleveien 2 ble ikke regulert til bevaring i områdereguleringsplanen.

Den eldste delen av Skoleveien 2 ble oppført i 1927 og er senere utvidet mot vest i etterkrigstiden. Utvidelsen/tilbygget er oppført i 3 etasjer og har konstruksjoner i plasstøpt og prefabrikkert betong. Bygget bærer preg av endring og ombygging over de siste 50 årene, men fremstår likevel som et nærings- og boligbygg med betydelig oppgraderingsbehov. Lite, om noe, av opprinnelig utførelse er i dag eksisterende eller synlig. Fasaden er endret og fremstår nå med en platekledning, trolig fra rundt 1970. Forslagsstiller anser volumet for å være for endret og påbygget til å ha høy kulturminneverdi. Forslagsstillers vurdering av Skoleveien 2 støttes også av NIKUs kulturhistoriske verdivurdering gjennomført høsten 2021: «*Skoleveien 2, som bygningstype er vanlig forekommende i norsk tettstedssammenheng. Bygningene har bevart fotavtrykk og volum slik disse var i 1962, men de forflatende endringer som er skjedd i forhold til fasadenes overflater og detaljering trekker de samlede arkitektur- og bygningshistoriske verdier ned. Dette gjelder særlig den opprinnelige bygning fra 1927 som er fullstendig endret også innvendig.*» Grunnet byggets tilstand og utforming vil det også være vanskelig å lage gode, universelt utformede og utadrettede lokaler mot fortauet, som f.eks. cafe/restaurant, som er avgjørende for å skape et godt byliv i Ås sentrum. Bebyggelsen er også beliggende i den delen av planområdet som har forutsetninger for høyest utnyttelse.

Områdene langs Moerveien og Sagaveien ble utbygget fra slutten av 1800-tallet. Det er flere kulturminner i Ås sentrum som er mer representative og langt bedre bevart enn Skoleveien 2. Ås kommunes politikere har i kommunestyret den 13.05.2020 behandlet en prinsippavklaring rundt Moerveien 11, 13B, 15C og 17, som ikke ble vedtatt bevart. Sett i lys av dette vedtaket og nylig vedtatte områdereguleringsplan mener forslagsstiller hensynet til en utvikling av Skoleveien 2 med en bymessig bebyggelse i Ås sentrum må tillegges mest vekt.



Skoleveien 2 hvor opprinnelig volum til venstre både er påbygget og fasadeendret. Tilbygget ses til høyre.

6.11 Skole-, barnehage og institusjonsbehov

Planforslaget er i tråd med områderegulering for Ås sentralområde. Åsgård skole skal utvides til 4-parallell skole med ferdigstilling i 2023. Skolekapasiteten skal i henhold til avdeling for oppvekst og opplæring være tilstrekkelig.

6.12 Transportbehov

Planområdet ligger midt i Ås sentrum med kort vei til de fleste servicefunksjoner. Ås stasjon er også kun ett kvartal unna. Transportbehovet for planområdets fremtidige beboere og ansatte vurderes derfor til å være moderat. De fleste daglige gjøremål vil kunne gjøres til fots, og kollektivtrafikk vil være attraktivt som alternativ til bil. Trafikkanalysen viser også at planforslaget ikke generer vesentlig mer trafikk enn dagens situasjon.

6.13 Trafikksikkerhet

Planforslaget reduserer antall avkjørslar til planområdet og skaper dermed en mer oversiktlig situasjon enn dagens forhold. Dagens overflateparkering vil også fjernes. Regulert fortau og gangveg vil skape en tryggere situasjon for myke trafikanter. Trafikksituasjonen vurderes å bli vesentlig bedret som følge av planforslaget. I henhold til utarbeidet trafikkrapport til det være en reduksjon i YDT og en marginal økning i ÅDT. Dette skyldes at boligandelen i planforslaget vil ha en noe høyere turgenerering i helgene enn dagens situasjon. Men det er primært YDT som er relevant for trafikkavviklingen i Ås sentrum. Denne vil reduseres som følge av planforslaget. Se vedlagt trafikkrapport for ytterligere informasjon.

6.14 Vann og avløp

Det er knyttet rekkefølgebestemmelser (i forbindelse med igangsettingstillatelse) til oppgradering av vannledninger og vannforsyning i Ås sentrum. Planområdet vil være mest naturlig å påkoble vann og avløp i Moerveien.

6.15 Energibehov og -forbruk

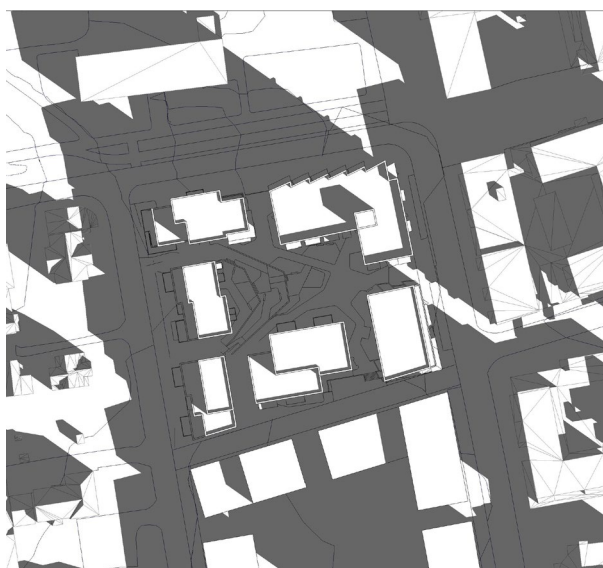
Energibehov og -forbruk vil avklares med Elvia før rammesøknad.

6.16 Forurensning

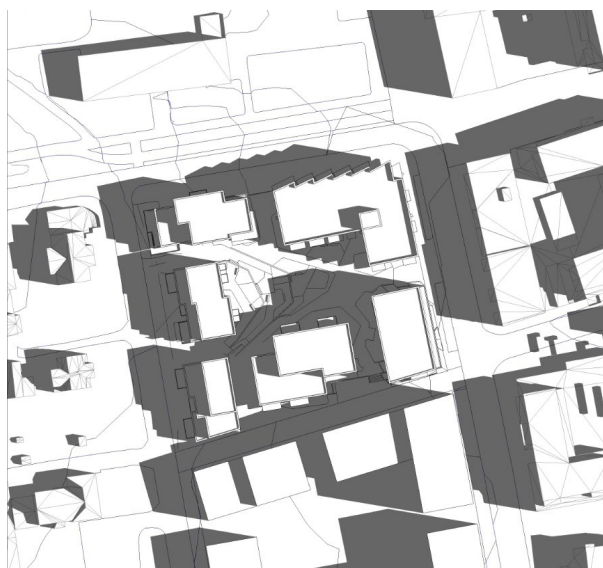
Planforslaget vil utvikles med moderne bebyggelse etter gjeldende miljøkrav. Boligbebyggelsen og næringsbebyggelsen vil ikke medføre lokal forurensning. Bebyggelsen vil ha energiløsninger etter moderne standarder som sikrer lavt forbruk.

6.17 Sol-/skyggeforhold

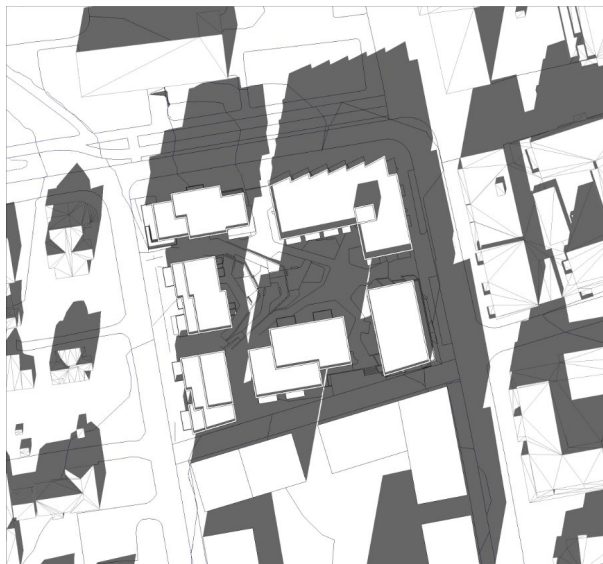
Planforslagets oppbrutte bygningsvolumer vil slippe sol inn og gjennom kvartalet på ulike tidspunkt av døgnet. Høydestrukturen for kvartalet bidrar til svært gode solforhold for hele området. Beboerne vil dermed få optimale solforhold hele døgnet, og ha mulighet for å nyte lys, luft og sol enten på egne balkonger, eller på området felles utearealer. Ellers vil kvartalets plassering i byen gi skyggevirkning mot Sagaveien på morgenen, Skoleveien på dagen og Moerveien på kvelden som illustrert nedenfor.



21.03 kl. 09:00



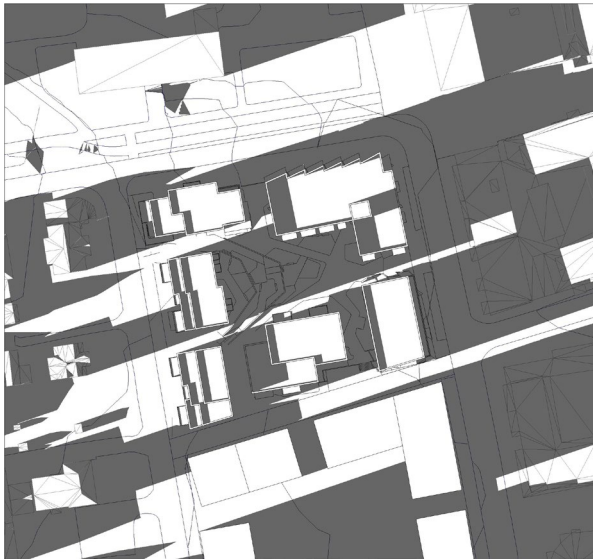
21.06 kl. 09:00



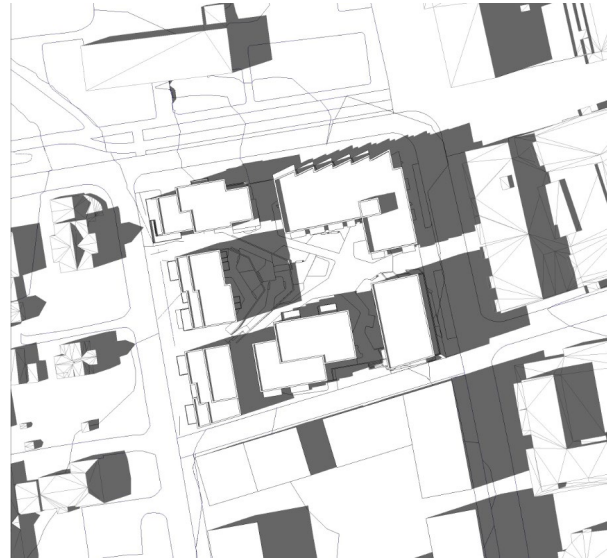
21.03 kl. 13:00



21.06 kl. 13:00



21.03 kl. 17:00



21.06 kl. 17:00

6.18 Støy



Utsnitt av støysimulering 4 m over bakkeplan (Brekke & Strand, 13.05.2020)

Planområdet er lite støyutsatt fra vegtrafikk. Fasadestimuleringer viser at støynivåene avtar oppover fasaden og takterrassene er ikke støyutsatte. Planforslagets bygningsvolumer skjerner uteoppholdsarealene internt i kvartalet. I henhold til utført støytredning skal det ved enkle fasadetiltak i rekkverk og himling være mulig å oppnå stille side mot nord og øst. Dette vil håndteres videre i prosjekteringen.

6.19 Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget stiller krav om forretning/tjenesteyting/bevertning på gateplan mot Skoleveien og Moerveien. Arealene vil være et tilskudd til handels- og tjenestetilbudet i Ås, og bidrar til et

ekstrovert bygg som åpner seg mot sentrum. Planforslaget muliggjør også kontorformål i sentrumsbebyggelsen. Forslagsstiller har av administrasjonen blitt bedt om å vurdere økt næringsandel i kvartalet. Det er svært kompliserende rent logistikk- og bygningsmessig med en 2. etasje med næring i eksempelvis i BS2 grunnet ulike krav til adkomster, separering, rømning og brannkrav. Planforslagets bygningsvolumer har relativt små fotavtrykk. Næringsarealer er avhengig av å være mer fleksible for ulike typer leietakere enn bebyggelsen innenfor BS5 muliggjør. Næringsarealer i 2. etasje med boliger over er i tillegg spesielt utfordrende å leie ut, og det er stor fare for at slike arealer vil bli stående tomme og dermed virke mot hensikten om liv og aktivitet i sentrum.

Planforslaget muliggjør også videreføring av næringsbygget i Moerveien 5. Bygget er i dag et funksjonelt og relativt moderne næringsbygg med solide leietakere. Eksisterende kontorbygg innenfor BS3 skal videreføre dagens arealbruk som kontor med tilhørende arbeidsplasser, eller erstattes med nybygg for kontor/forretning/bevertning i henhold til vedtak i både hovedutvalget for næring og miljø (02.03.2021) og hovedutvalget for teknikk og plan (26.05.2021). Næringsarealet i BS5 utgjør ca. 3000 m² av totalt areal tilsvarende ca. 25%.

6.20 Grunnervvsbehov

Grunnervvsbehovet i planforslaget er primært internt mellom grunneierne for å sikre hensiktsmessige forhold for de ulike delene av utbyggingen. Grunneierne avstår grunn for etablering av offentlige fortau og gangveg.

6.21 Interessesetninger

Planforslaget er i tråd med rammene gitt i områdereguleringen for Ås sentralområde. Planforslagets interessestetninger er primært knyttet til justeringen av gangveien mot sørvest og vurdering av Skoleveien 2. Tidligere interessekonflikter knyttet til planforslagets utviklingsmuligheter for Sagaveien 2A er løst i dialog med grunneier. Forslagsstiller har nå ervervet/inngått kjøpsavtaler med Sagaveien 2B, Sagaveien 2D og Sagaveien 2A.

Når det gjelder justering av gangvegen mener forslagsstiller fordelene ved denne justeringen er såpass mange og tungtveiende at denne bør anbefales;

- Siktlinjer til stasjonen bedres betydelig.
- Følger eiendomsgrenser i langt større grad.
- Likere feltstørrelser og bedre forholdsmessighet mellom BS5 og BS6.

I tillegg åpner områdereguleringen for at gangvegen kan justeres i forbindelse med detaljregulering. Administrasjonen har også stilt seg positive til justeringen. Justeringen fikk også støtte gjennom vedtaket i førstegangsbehandling av planforslaget. (For mer utfyllende argumentasjon og illustrasjoner, se pkt. 4.2).

For Skoleveien 2 er bygget for ombygget og endret for å kunne sies å ha verneverdi. En bevaring av Skoleveien 2 kan derfor ikke forsvares i et vernehensyn, ei heller satt opp mot hensynet til fortetting og byutvikling sentralt i Ås. Hele bygningsanlegget er ombygget og fremstår i dag som et nedslitt kombinasjonsbygg med foreldede næringslokaler og enkle og utdaterte leiligheter/hybler i 2. og 3-etasje. I den store sammenhengen er det flere kulturminner i Ås som er mer representative og viktige bevaringsobjekter. Det bekrefter også tidligere politiske vedtak.

6.22 Alternativer

Planforslaget inneholder ikke alternativer, men sikrer en mulig trappevis utvikling av planområdet. Innledningsvis i planarbeidet ble det vurdert ulik volumorganisering for å sikre en volummessig trapping fra øst mot vest. Se redegjørelse for dette i kapittel 4.

6.23 Nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen

Planforslagets bestemmelser stiller en rekke dokumentasjonskrav i forbindelse med utbyggingen som massehåndtering, klima og miljø, energi, VAO og fremmede arter.

7 Medvirkning/forhåndsuttalelser/innspill til planarbeidet

Varsel om oppstart av planarbeid ble kunngjort 17.04.2020 med frist for forhåndsuttalelser satt til 06.04.2020. Forslagsstillers oppsummering og kommentarer til mottatte uttalelser er vedlagt planforslaget. Uttalelsene fra offentlige myndigheter var gjennomgående henvisninger til vedtatte planer og retningslinjer, uten noen direkte innvendinger. Fylkeskommunen og Fortidsminneforeningen etterlyste vurdering av kulturminne/kulturmiljø og hvordan dette vil hensyntas i planforslaget. Nabouttalelsene omhandlet høyder (Sagaveien 1a) og kommentarer til justering av regulert gangveg (IK Gruppen AS). 3 uttalelser fra grunneiere innenfor planområdet omhandlet ønsker om tilpasninger for sine respektive eiendommer. Dette er håndtert i direkte dialog med de aktuelle hjemmelshaverne. Uttalelsene har ikke påvirket planforslaget i vesentlig grad, men det er gjort tilpasninger for å ivareta enkelte tekniske krav. For øvrig henvises det til vedlagte dokument.

Vedlegg

- **Forslag til reguleringsplankart**, datert 29.06.2021
- **Forslag til reguleringsbestemmelser**, datert XX.XX.2021
- **Illustrasjonsplaner; landskapsplan og takplan**, LARK Landskap AS, datert 29.06.2021
- **BGF**, LARK Landskap AS, datert 26.04.2020
- **Fjern- og nærvirkninger**, DARK Arkitekter AS, 02.07.2021
- **Kunngjøringsannonse**
- **Forhåndsuttalelser samledokument**
- **Forslagsstillers oppsummering og kommentarer til forhåndsuttalelsene**, datert 16.09.2020
- **Geoteknisk notat**, Grunnteknikk AS, datert 23.04.2020
- **Trafikkanalyse**, Sweco Norge AS, datert 05.05.2020
- **Støyutredning**, Brekke & Strand Akustikk AS, datert 13.05.2020
- **VA- og overvannsnotat**, AFRY Norway AS
- **Miljøprogram**, DARK Arkitekter AS, datert 07.01.2021
- **ROS-analyse**, DARK Arkitekter AS, datert august 2020