

Til | Mari Olimstad
Ås kommune / Enhet for plan, miljø og næring
Postboks 195
1431 ÅS
Dato | 16 09 2020



R-327 «Sentrumshagene» – oppsummering av forhåndsuttalelser og forslagsstillers kommentarer

Oppstart av detaljregulering for «Sentrumshagene» ble kunngjort 17.04.2020 med frist for forhåndsuttalelse satt til 05.06.2020. Nedenfor følger en oppsummering av innkomne forhåndsuttalelser, samt forslagsstillers kommentarer til uttalelsene.

1	OFFENTLIGE HØRINGSINSTANSER
1.1	Follo Brannvesen IKS
	Follo Brannvesen viser til sine retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slukkemannskaper, samt tekniske krav til rømning og behov for slukkevannskapasitet.
	<i>Forslagsstillers kommentar:</i> <i>Forslagsstiller har gjennomgått aktuelle retningslinjer og utformet planforslaget i tråd med disse, samt i direkte dialog med Follo Brannvesen.</i>
1.2	Follo Ren IKS
	Follo Ren viser til at alle nye utbygginger i Ås sentrum skal benytte seg av nedgravde avfallsbrønner. Follo Ren opplyser også om pågående dialog med Ås kommune for bedre koordinering av renovasjonsløsninger i sentrumsområdene. Det vil være aktuelt å inkludere aktuelle planforslag i denne dialogen.
	<i>Forslagsstillers kommentar:</i> <i>Planforslaget planlegges med nedgravde avfallsbrønner. Forslagsstiller er informert om dialogen med kommunen og har fått opplyst at det er ønskelig med kun ett renovasjonspunkt i sør langs foreslått gangvei.</i>
1.3	Fylkesmannen i Oslo og Viken
	Fylkesmannen viser til at planområdet ligger sentralt til i Ås sentrum, og innenfor prioritert tettsted Ås, jf. Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / n-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva

	<p>Fylkesmannen forutsetter derfor at det planlegges for høy arealutnyttelse i tråd med føringene i regional plan.</p> <p>For ny støyømfintlig bebyggelse med uteoppholdsarealer må støyhensyn ivaretas i tråd med kravene i retningslinjen Støy i arealplanlegging T-1442/2016. Fylkesmannen ber om at reguleringsbestemmelsene fastsetter konkrete krav om ivaretagelse av støykravene og aktuelle støytiltak. Videre bes det om at støyutredninger følger planforslaget ved offentlig ettersyn, og at eventuelle nødvendige støytiltak blir innarbeidet i planen.</p> <p>Avslutningsvis vises det til aktuelle statlige planretningslinjer.</p>
	<p><i>Forslagsstillers kommentar:</i></p> <p><i>Planforslaget vil sikre en høy utnyttelse i tråd med regional plan for areal og transport. Støyutredning vil følge planforslaget til offentlig ettersyn og konkrete støybestemmelser vil fastsettes i bestemmelsene.</i></p> <p><i>For øvrig tas uttalelsen til orientering.</i></p>
1.4	Viken fylkeskommune
	<p>Fylkeskommunen viser til viktige regionale interesser om samordnet areal- og transportplanlegging. Fylkeskommunen viser til deres innsigelse til områdereguleringen for Ås sentralområde. Det bes videre om at det utføres en trafikkanalyse som viser dagens situasjon og endring i trafikk tall som følge av utbyggingen denne detaljreguleringsplanen legger opp til. Analysen må omtale trafikkavviklingen i kryssene ved Brekkeveien/fylkesvei 152, Rådhusplassen/fylkesvei 152 og Skoleveien/fylkesvei 152, og hvordan trafikken forventes å fordele seg på overordnet veinett. I planbeskrivelsen må det redegjøres for rekkefølgekrav knyttet til fylkesvei 152 fra områdereguleringsplanen for Ås sentralområde, hvordan denne detaljreguleringsplanen er påvirket av rekkefølgekrav og hvordan rekkefølgekrav innarbeides i denne planen. Dersom det stilles krav til endringer som påvirker fylkesvei 152, må det tas med bestemmelser om at Viken fylkeskommune skal godkjenne teknisk plan for endringene før planen sendes på høring og byggeplan før arbeid på fylkesveien kan starte.</p> <p>Parkering bes sikret i tråd med normene i områdereguleringen. Sykkelparkering må utformes slik at det er trygt og enkelt å benytte som alternativ til bil. Videre bør det sikres gode gangforbindelser, også snarveier som supplement. Det bør legges vekt på trafikk sikkerhet ved utforming av vei- og trafikk løsninger og valgte løsninger bør ivareta trafikk sikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantgrupper.</p> <p>Fylkeskommunen viser til områdereguleringens kulturminnebestemmelser, regional plan for kulturminner og kommunens kulturhistoriske stedsanalyse. Det påpekes at det innenfor planområdet finnes både eldre forretningsbebyggelse og eldre bolighus som bør vurderes for bevaring og videre bruk. Her nevnes særlig Skoleveien 2.</p> <p>Det vurderes som lite sannsynlig at planforslaget vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Det vises likevel til kulturminnelovens krav om anleggsstopp</p>

D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / n-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva

	<p>dersom det gjøres funn. Avslutningsvis vises det til Regional plan for masseforvaltning i Akershus. Det forutsettes at retningslinjene legges til grunn for utformingen av planforslaget.</p>
	<p><i>Forslagsstillers kommentar:</i></p> <p><i>Forslagsstiller har gjennomført en trafikkanalyse som viser dagens situasjon og endringene som følge av planforslaget. Analysen omtaler også trafikkavvikling i tråd med Fylkeskommunens krav.</i></p> <p><i>Parkering vil etableres i tråd med normer i områdereguleringen. Planforslaget sikrer trygge og enkle forhold for gående og syklende.</i></p> <p><i>Planforslaget foreslår ikke bevaring av eksisterende bebyggelse innenfor planområdet. Skoleveien 2 vurderes såpass endret at en bevaring ikke kan forsvares opp mot en utvikling i tråd med hensynet til utnyttelse av stasjonsnære arealer.</i></p> <p><i>For øvrig tas uttalelsen til orientering.</i></p>
2	NABOER
2.1	IK Gruppen
	<p>IK Gruppen AS representerer 5 eiendommer beliggende sør for planområdet innenfor felt BS6 i vedtatt områderegulering: Moerveien 7, Moerveien 9, Sagaveien 4a, Sagaveien 4b og Sagaveien 6. IK Gruppen ønsker ikke at gangveien mellom BS5 og BS6 flyttes lenger sør og ber kommunen sikre at planforslaget holder seg innenfor BS5 i vedtatt områderegulering.</p>
	<p><i>Forslagsstillers kommentar:</i></p> <p><i>I henhold til områdereguleringen kan gang- og sykkelveien justeres i detaljreguleringen. Forslagsstiller mener det er gode planfaglige og eiendomsmessige argumenter for en justering av gangveien. Ved å justere traséen sørover langs Sagaveien i vest, vil gangveien få en bedre og mer naturlig forbindelse til togstasjonen i øst. En justert gangvei vil også skape en tydeligere og mer naturlig gangforbindelse med bedre siktlinjer for gående og syklende fra Sagaveien til stasjonen, samt redusere gangveiens stigning noe. En justert gangvei vil også ha senterlinje i eiendomsgrensen mellom Sagaveien 2b/2d og Sagaveien 4a/4b og dermed rent eiendomsmessig også være en mer naturlig plassering.</i></p>
2.2	Moerveien 5 v/Bee AS
	<p>Bee AS eier Vektergården/Moerveien 5 sørøst i planområdet. Bee viser til dagens langsiktige leietakerforhold i gården og ber om at planforslaget sikrer videre drift av eiendommen slik den i dag fremstår, men samtidig muliggjør oppføring av ny bebyggelse for bolig/næring i inntil 6 etasjer. I bakgården er det i dag 27 parkeringsplasser for bil. Det er ønskelig at dette arealet skal kunne konverteres til boligbebyggelse. Arealet må få en høy utnyttelse for å kompensere for tap av parkeringsplasser. Det er ønskelig at ny boligbebyggelse ikke skal ha krav til</p>

D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / n-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva

	<p>parkeringsdekning og at nedkjøringsrampe kan plasseres uten å måtte integreres i bebyggelsen.</p>
	<p><i>Forslagsstillers kommentar:</i></p> <p><i>Planforslaget muliggjør å erstatte dagens bygg med et nybygg i inntil 6 etasjer. Området avsettes til sentrumsformål for å sikre en fleksibilitet i formål for fremtidig bebyggelse. En eventuell fremtidig bebyggelse vil i likhet med øvrig bebyggelse måtte benytte felles adkomst til parkeringskjeller fra Moerveien.</i></p>
2.3	Sagaveien 1A v/Ingrid Haug
	<p>Haug fremhever Sagaveien som et veletablert og rolig boområde med velholdte eldre eneboliger kjennetegnet med begrenset trafikk til og fra eiendommene. Det vises videre til områdereguleringens angitte høyder mot Sagaveien på 2/3 etasjer. Haug understreker at det er avgjørende at planforslagets høyder ikke overstiger dette. Inn- og utkjøringer til kvartalet bør ikke løses fra Sagaveien. Avslutningsvis foreslås bruk av tre i fasadene for å harmonere omkringliggende boligmasse i Sagaveien.</p>
	<p><i>Forslagsstillers kommentar:</i></p> <p><i>Planforslaget foreslår en bebyggelse på 3 etasjer langs Sagaveien, og er i henhold til områdereguleringens intervall. Inn- og utkjøring til kvartalet vil være fra Moerveien. Forslagsstiller ønsker variasjon i materialbruk i kvartalet for å tilpasse seg områdets karakter. Tre vil være ett alternativ som vil vurderes særskilt.</i></p>
2.4	Sagaveien 2A v/Heming Rio
	<p>Beboerne i Sagaveien 2A ser for seg å bli boende på deres eiendom i uoverskuelig fremtid og ber planforslaget hensynta dette. For planforslagets bebyggelse ønskes det maks 2 etasjer i sør (eventuelt med en inntrukken 3. etasje i sør), maks 4 etasjer i øst og nedtrapping til maks 2 etasjer i nordvest. Ventilasjon og heisoppbygg forutsettes integrert i bygningsmassen. Videre ønskes eksisterende åpninger i bebyggelsen i sør og nord videreført for å sikre gode solforhold for Sagaveien 2a. Sagaveien 2a sin eiendom ønskes ikke inkludert i kvartalets krav til uteoppholdsareal. Leiligheter beregnet for studenter vil medføre støy i nabolaget. Det er derfor ønskelig med en leilighetsfordeling med høyere andel større leiligheter for unge, familier og eldre. All parkering og trafikk ønskes løst fra Moerveien og med underjordisk parkeringsanlegg. Renovasjonspunkt for kvartalet ønskes lagt til Skoleveien 2.</p> <p>For Sagaveien 2a ønskes mulighet for 80 m² ekstra boareal (40 m² ekstra grunnflate) samt mulighet for svømmebasseng i hagen. Eksisterende vegrett for Sagaveien 2b over eiendommen forutsettes bortfalt ved utbygging i tråd med planforslaget. Sagaveien 2a ønsker de å delta i alle møter som gjelder utarbeidelse av reguleringsplanen.</p>
	<p><i>Forslagsstillers kommentar:</i></p> <p><i>Planforslaget følger opp de rammene gitt i områdereguleringen for Ås sentralområde. Innspillene angående høyder og mellomrom for kvartalets bebyggelse er langt fra de rammene områdereguleringen setter for kvartalet og er derfor å regne som</i></p>

D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / n-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva

	<p><i>urealistiske. All parkering innenfor kvartalet vil løses med felles adkomst til parkeringskjeller fra Moerveien. Renovasjonspunkt vil legges mot gangveien i sør i tråd med administrasjonens ønske for plassering.</i></p> <p><i>Når det gjelder de konkrete ønskene for videreutvikling av egen eiendom anses disse å være i strid med premissene for utbyggingen av et sentrumskvartal. Planforslaget muliggjør en utvikling på eiendommen i tråd med et helhetlig grep og avsetter en rimelig andel av utbyggingen til eiendommen Sagaveien 2a. Det er ingenting i veien for at hjemmelshaver kan bli boende på eiendommen.</i></p>
2.5	Sagaveien 2B v/Erik Syversen
	<p><i>Syversen mener en foreslått justering av gangveien mot sør er en mer fornuftig og rettferdig fordeling av ulempene som følge av en tverrforbindelse for de berørte eiendommene og grunneierne. Det vil sikre et åpent inntrykk med sikt fra Sagaveien til buss- og togstasjonen. Bevaring av viktige siktlinjer er en uttrykt ambisjon i reguleringsplanen. Syversen mener likevel gangveien bør flyttes ytterligere sørover slik at nordlig grense vil korrespondere med deres eiendomsgrense mot sør. Dette vil sikre bedre klaring til sørveggen i Moerveien 5. Bredden foreslås også redusert fra 6 til 4 meter. Generelt bør planforslaget for BS5 sikre en mulig trinnvis utbygging i tråd med gjeldende eiendomsstruktur.</i></p>
	<p><i>Forslagsstillers kommentar:</i></p> <p><i>Forslagsstiller deler Syversens argumenter for justering av gangveien, men vil ikke foreslå en ytterligere justering mot sør eller en reduksjon av bredden. Gangveien skal også fungere som oppstilling for renovasjonskjøretøy. Forslagsstiller vil så langt det lar seg gjøre sikre en mulig trinnvis utbygging i planforslaget.</i></p>
3	ØVRIGE UTTALELSER
3.1	Elvia AS
	<p>Elvia har etter energiloven områdekonsesjon i Ås kommune. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg. Dette gjelder både normalt distribusjonsnett og høyspenningskabler.</p> <p>For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en ny nettstasjon innenfor planavgrensningen. Dette er avhengige av effektbehovet til planområdet, og nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planområdet har. Videre vises til krav knyttet til ulike former for plassering av nettstasjon. Elvia ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm samt planlegge nye elektriske anlegg.</p>
	<i>Forslagsstillers kommentar:</i>

D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / n-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva

	Forslagsstiller vil ta kontakt med Elvia for å avklare effektbehov og plassering av ny nettstasjon innenfor planområdet.
3.2	Fortidsminneforening i Oslo og Akershus
	Fortidsminneforeningen viser til Ås sin historie som en typisk hageby. Kulturmiljøet langs Moerveien og Sagaveien er spesielt viktig i det historiske sentrum. Innenfor planområdet er Skoleveien 2 (fra 1927) fremhevet i uttalelsen. Fortidsminneforeningen ønsker at foreslått bebyggelse innenfor planområdet tilpasser seg den eksisterende arkitekturen i høyder og volum, farger og materialvalg. Planforslaget bør jobbe videre med hagebystrukturen og sikre det grønne preget i Ås.
	<p><i>Forslagsstillerens kommentar:</i></p> <p><i>Planforslaget forholder seg til vedtatt områderegulering for Ås sentralområde, inkludert høydene angitt i planen. Planforslaget foreslår et kvartalsgrep som fungerer som en overgang mellom sentrumsgårdene i øst og hagebyen i vest. Forslagsstiller ønsker variasjon i materialbruk i kvartalet for å tilpasse seg området karakter. Tre vil være ett alternativ som vil vurderes særskilt.</i></p>

Med vennlig hilsen



STIAN KVIL
Arkitekt

DARK ARKITEKTER AS

Epost | stian@dark.no

D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / n-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva