



Plan for utvikling av Ås sentrum

Kommunestyret 06.09.2017

- Fått litt tid til å informere om status i arbeidet med sentrumsplanen, et arbeid som det har vært mye diskusjoner om i sommer, både i avisen og i sosiale medier og det er bra.
- Diskusjonene viser at det er flere forhold vi ikke har fått kommunisert godt nok og to av dem er hvor vi er i planprosessen og langsiktigheten i planen.
- Jeg skal si noe innledningsvis om forutsetningene vi har lagt til grunn for planarbeidet så langt.
- Innhold og resultater av utredningene som skal ligge til grunn for det videre arbeidet med spesiell vekt på
 - Kulturhistorisk steds- og grønnstrukturanalyse
 - Vei- og gateplan
 - Fortettingsstrategier
- Faser i arbeidet og hvor vi er nå
- Har hatt flere orienteringer om arbeidet i kommunestyret, de to siste var i desember i fjor og mai i år. Noe repetisjon fra den siste vil det bli.



Forutsetninger i planarbeidet

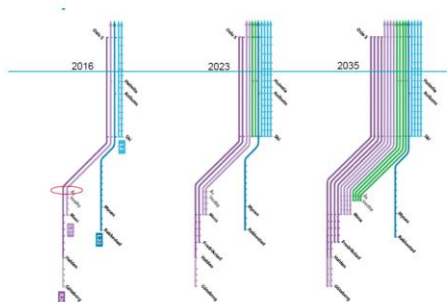
- ✓ Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
(Fastsatt ved kgl. res. av 26.09 2014, jf. plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, § 6-2).
- ✓ Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus
- ✓ KMDs vurdering av innsigelse fra AFK, FM og SVRØ til kommuneplanen

- Kommunen må i arbeidet med forvaltning av arealer forholde seg til føringer gitt av staten og regionale myndigheter.
- Nåværende regjering vedtok i september 2014 nye Statlige planretningslinjer for bolig-, areal og transportplanlegging. Ikke veldig forskjellig fra de retningslinjene som har vært gjeldende i mange år. Hensikten med retningslinjene er å oppnå god samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Dette har vært den statlige politikken i veldig mange år.
- Forrige regjering og senere Stortinget påla Oslo og Akershus og utarbeide en regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. En plan som skulle vise hvordan Oslo og Akershus kunne følge opp de statlige planretningslinjene. Derfor satte Oslo kommune og Akershus fylkeskommune i gang arbeidet med å lage en regional plan. Innholdet kjenner dere.
- Denne planen styrer både staten og regionale myndigheter etter når de gjør sine prioriteringer og sin planlegging. Det fikk kommunen virkelig føle da kommuneplanen var på høring og vi fikk en rekke innsigelser med begrunnelse i regional plan.



Forutsetninger i planarbeidet

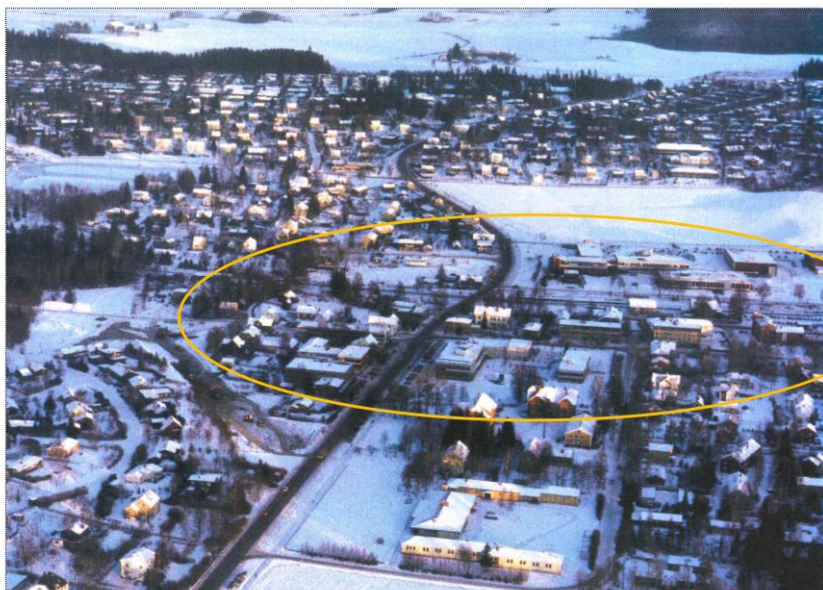
- ✓ Befolkningsvekst
- ✓ Campusutvikling og Follobane/intercity til Halden



- I tillegg til statlige og regionale føringer er dette også noen av forutsetningene i arbeidet.
- Ås vokser. I dag er vi ca. 20 000 innbyggere og det forventes at befolkningen øker fram mot 2040. I følge SSB sine prognoser, som er de beste vi kan bruke, forventes det en økning på ca. 11.500 nye innbyggere i perioden, og det tilsvarer en årlig vekst på ca. 2,1 %. I kommuneplanen er det et mål om å ha en befolkningsvekst på ca. 2 % hvert år.
- Stat og fylke forventer at det tilrettelegges for at en del av denne veksten kan komme til Ås sentralområde.
- To viktige årsaker til det.
- Campus er i utvikling. Veterinærmiljøet flytter til Ås og staten investerer nærmere 7,5 milliarder i nye bygg. Dette er den største utbyggingen i universitets- og høyskolesektoren i Norge noen gang.
- Med Follobanen til Ski og intercity til Halden vil Ås på sikt få et vesentlig bedre togtilbud enn i dag. I 2035 når nytt dobbeltspor til Halden er på plass er det mulig å få 8 togstopp i timen på Ås. Dette er viktige forutsetninger i planarbeidet og derfor er det viktig å ha en langsiktig plan for denne utviklingen.
- Vi har valgt å se fram mot 2040 og når vi skal tenke 25 år fram i tid er det lurt å se 25 år tilbake i tid. Hvordan så det ut i sentrumsområdet da?



Langsiktig plan – Ser frem mot år 2040



I 1986 så Ås sentralområdet slik ut. Særlig sentrumsområde framstår som temmelig «ukjennbart».

Kvartalet mellom Moerveien og Brekkeveien er helt forandret, også området nord for Rådhusplassen. Fylkesveien gikk gjennom sentrum og veien gikk i plan med jernbanen
I 1986 var det 11 350 innbyggere i kommunen.



Planprogram for Områdereguleringsplan for Ås sentrum



Målet er å skape gode rammer for et voksende tettsted som vil utgjøre et **sentralt knutepunkt i regionen**, ved å **knytte tettstedet tettere sammen med universitetsmiljøet på NMBU**, og sørge for at Ås utvikles i retning av et **bærekraftig og kompakt tettsted** med både **urbane og rurale kvaliteter**, og som nytter seg av gode forbindelser til den øvrige regionen gjennom **effektivt transportnettverk**.

Planprogrammet har også vært en svært viktig forutsetning for arbeidet med områdereguleringsplanen og det ble vedtatt av kommunestyret i 2015 og ga oss oppdraget på hvordan planarbeidet skulle gjennomføres.

Målet er:

- Å skape gode rammer for et voksende tettsted som vil utgjøre et sentralt knutepunkt i regionen, ved å knytte tettstedet tettere sammen med universitetsmiljøet på NMBU, og sørge for at Ås utvikles i retning av et bærekraftig og kompakt tettsted med både urbane og rurale kvaliteter, og som nytter seg av gode forbindelser til den øvrige regionen gjennom effektivt transportnettverk.

I tillegg til å beskrive målene, viser planprogrammet også avgrensingen av planområdet og hvilke utredninger som må gjennomføres som en del av planarbeidet.

Områdereguleringsplan - Avgrensning



Dette er planområdet vi fikk i oppdrag å se på. Ås sentrum med tilgrensende boligområder og ubebygde områder er delt opp i 8 delområder. Disse områdene har alle sine muligheter og utfordringer som vi må finne en løsning på.



Ås kommune
Mjøsa, mangfold og muligheter

Områdereguleringsplan - Kunnskapsgrunnlag

- ✓ Kulturhistorisk steds- og grønnstrukturanalyse
- ✓ Vei- og gateplan
- ✓ Fortettingsstrategier for Ås sentralområde
- ✓ Kartlegge boligpreferanser
- ✓ Håndtering av overflatevann



Dette er utredningene som nå er gjennomført og som vil være et viktig grunnlag i det videre arbeidet med områdereguleringen. Utredningene ble bestilt gjennom planprogrammet. Skal si litt om innhold og resultat i de tre øverste.



Ås kommune
Maja, manglad og musgras

Kulturhistorisk steds- og grønnstrukturanalyse

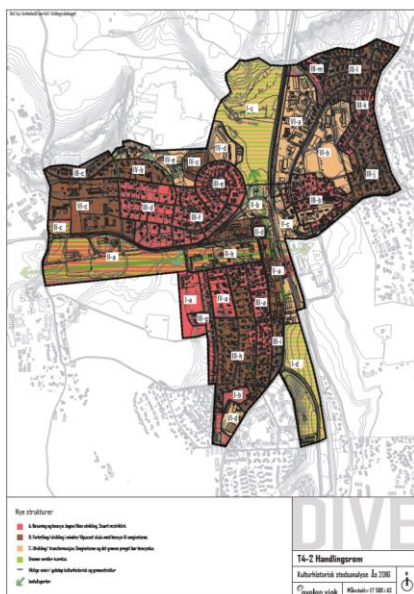
Formål

- ✓ Få en oversikt over kulturhistoriske verdier og verdifull gate- og grønnstruktur.
- ✓ Gi en anbefaling om hvilke områder som bør bevares og hvilke som kan fortettes.



Formålet med den kulturhistoriske steds- og grønnstrukturanalysen er

Kulturhistorisk steds- og grønnstrukturanalyse



Dette kartet viser resultatet av analysen og viser hvilke områder som er sårbare for endringer ut i fra kulturhistoriske verdier og grønnstrukturverdier.

Rødt – bevaring - Ekornskogen, Åsgårdkvartalet, Storebrand med studentsamfunnet og Søråsjordet, Tanberggården, Moerveien/Sagaveien, Gamleveien, store deler av Kaja, Grønnslett

Brunt – fortetting i mindre skala - Deler av Søråsteigen boligområdet og campus øst

Gult – Utvikling/transformasjon Åsmåsan, Nordre Moer-jordet, Lyngveien/Utveien/Skogveien, Essostasjonen, næringsområdet ved Langbakken, Maxbo

Grønne piler viser viktige innfallsporter til grøntområder og friluftsområdet som bør bevares eller utbedres.



Ås kommune
Måte, mangfold og muligheter

Vei- og gateplan for Ås sentralområde

Formål

- Bidra til en mer bymessig utforming av det sentrale vei- og gatenettet der gående, syklende og kollektivtransport prioriteres fremfor privatbil.
- Peke ut viktige ferdselsårer for ulike trafikantergrupper
- Gi en anbefaling om prinsippsnitt/vei- og gateutforming for ulike gatetyper



Så til vei- og gateplanen som også er en viktig utredning. Formålet som har ligget til grunn for utredningen er



Vei- og gateplan – Samlet konsept



Her er noen av grepene som foreslås:

- Fortetting og utbygging konsentreres til områdene rundt Ås stasjon. Utbygging lenger vekk fra stasjonen og sentrum anbefales i retning universitetet, for å skape bedre sammenheng mellom universitetet og sentrum.
- Bussen gis prioritet langs fv. 152, og føres gjennom sentrum over Rådhusplassen med et sentralt busstopp i undergangen med direkte adkomst til plattform for tog.
- Gående sikres prioritet rundt stasjonen og i de mest sentrale delene av Ås sentrum.
- Syklende sikres prioriterte traseer fra omkringliggende bebyggelse og inn mot sentrum. Flere gang- og sykkelunderganger på tvers av jernbanen opprettes.
- Hoveddelen av gjennomgangstrafikken med bil ledes utenom sentrum. I sentrum gis bilen tilgjengelighet på de gåendes premisser. Det betyr gater med smale kjørebane, lav kjørehastighet, gateparkering, brede fortau og hyppige fotgjengerkrysninger.
- Få til en mer effektiv utnyttelse av parkeringsplassene i sentrum



Ås kommune
Mjø, mangfold og muligheter

HTMs anbefaling

Det utarbeides teknisk utredning for løsningsforslagene:

- Adkomst fra fylkesvei 152 vestfra mot Moer løses/utredes.
- Stegvis gjennomføring av trafikkomlegging fra Brekkeveien til Hogstvetveien/Brekkeveien utredes.
- Hovedtraséer for syklende: Ekornveien, Moerveien, Skoleveien, Rådyrveien, Søråsveien, Herumveien, Høgskoleveien, Hogstvetveien, Langbakken, Von Øtkens vei og Solfallsveien.
- Hovedtraséer for gående: Ekornveien, Moerveien, Skoleveien, Høgskoleveien og Langbakken. Gjenåpning av tidligere gangvei Dr. Sørdringsvei/Furuveien.
- Hovedgate for bil i sentrum: Moerveien og Raveien.
- Hovedgate for bil til Moer: Ny kryssing av jernbanen for bil, fotgjengere og syklistar sør for sentrum fra Brekkeveien til Hogstvetveien.
- Ny kryssing av jernbanen for fotgjengere og syklistar nord for fylkesveien, mellom Åsmåsan og Langbakken.
- Utvidelse av eksisterende gangundergang og evt. integrasjon med nytt kollektivknutepunkt.
- Senking av Raveien og nytt kryss fra Raveien til fylkesveien.
- Utforming av fv. 152 fra vei til gate og utvidelse med gjennomgående sykkelvei og kollektivfelt.

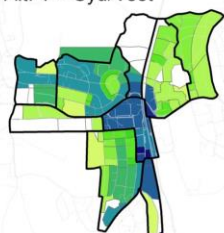
Utredningen ble behandlet i HTM forrige uke. Der vedtok hovedutvalget å legge utredningen på høring med anbefaling om å utrede disse tiltak videre.



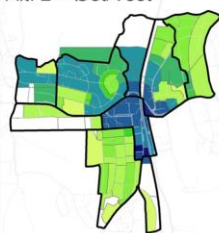
Fortettingsstrategier for Ås sentralområde



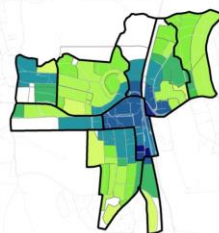
Alt. 1 – Syd/Vest



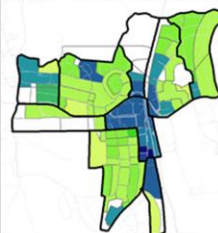
Alt. 2 – Øst/Vest



Alt. 3 – Syd/Øst



Alt. 4 – Kjente prosjekter



Så til utredningen som har skapt mest debatt i sommer.

Vi har jobbet med ulike fortettingsstrategier for Ås sentralområdet hvor formålet har vært å se på hva de ulike områdene tåler av vekst

Legges den regionale planen til grunn, så betyr det at kommunen skal vurdere mulighetene for å plassere inntil 5000 nye boenheter i dette planområdet. I dag er det ca 1100, så det er en vesentlig økning. Hvis det arbeidet vi nå gjør viser at det ikke er mulig uten å ødelegge kvaliteten i området vesentlig, forutsetter jeg at både staten og fylke vil være positive til at vi kan vurdere områder utenfor det som nå er planavgrensningen. Da har vi gjort jobben vår.

I vurderingene som er gjort har vi ikke bare tatt hensyn til kulturhistoriske verdier og grønnstrukturverdier, men også sett på byform, mobilitet, nærmiljø og økonomi.

Delområdene er delt inn i i overkant av 100 byggeområder og for hvert byggeområdet er det satt en områdeutnyttelse. Jo mørkere farge, jo større tetthet av boliger.

Vi har, sammen med en del av dere, utarbeidet i alt 26 alternative strategier. Disse har vært gjennom en siling og vi har jobbet videre med disse 4. Alle alternativene har med seg en fortetting i en utvidet sentrumskerne og at universitetet og sentrum må knyttes tettere sammen. Vi har tegnet ut disse sett i fugleperspektiv.



Fortettingsstrategier for Ås sentralområde



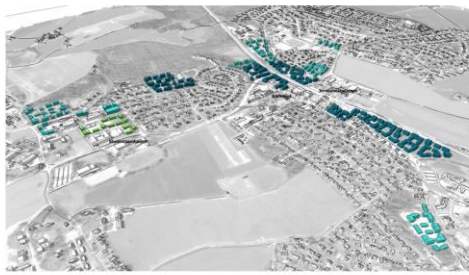
Alternativ 1 - «Syd/Vest»



Alternativ 2 - «Øst/Vest»



Alternativ 3 - «Syd/Øst»



Alternativ 4 - «Kjente prosjekter»

- Jo mørkere farge, jo høyere tetthet

Alternativ 1: Legger opp til en utvikling langs Brekkeveien via sentrum til Høgskoleveien og universitetsområdet. Rommer ca 4400 boliger og er Asplan sin anbefaling.

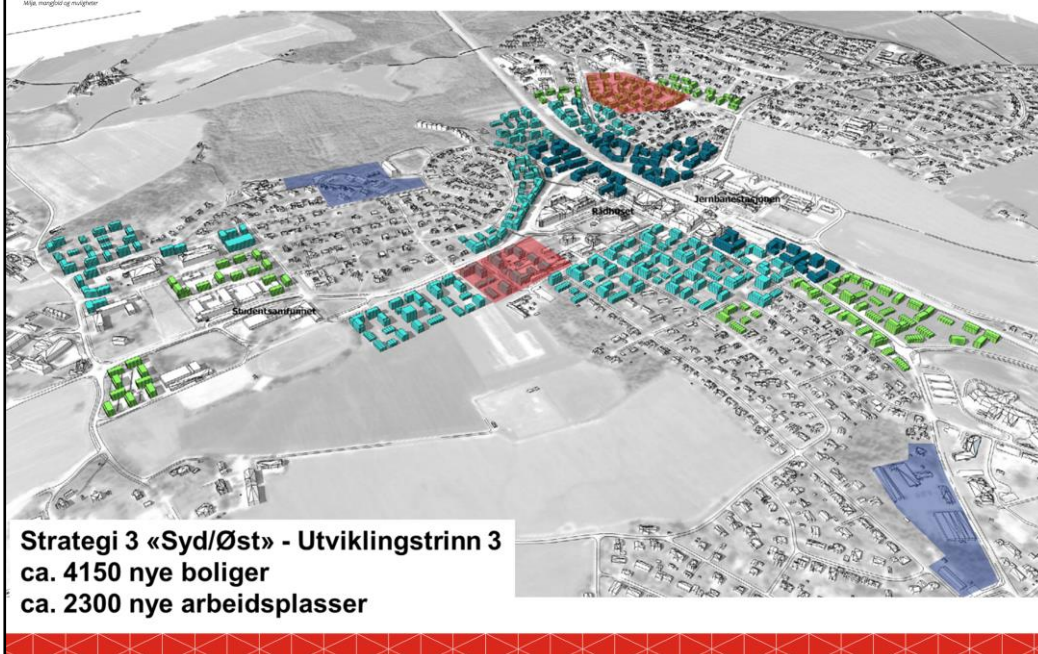
Alternativ 2: Legger hovedtyngde av utviklingen nord for sentrum og knytter sammen områdene langs Langbakken og universitetsområdet via Kaja. Rommer ca 4400 boliger

Alternativ 3: Legger opp til en utvikling i tre korridorer fra sentrum, mot NMBU langs fylkesveien, mot Langbakken og mot Moer langs Brekkeveien. Rommer ca 3800 boliger

Alternativ 4: Tar bare med seg utbyggingsprosjekter som vi holder på med nå eller som vi antar kommer i nærmeste framtid. Maxbo, Moer, studentboliger på Kaja, Langbakken. Rommer ca 2800 boliger



Rådmannens anbefaling - «Syd/Øst»



Rådmannens anbefaler å bygge videre på strategi 3 i det videre arbeidet med områdereguleringsplanen. Det betyr:

- utvikling omkring en utvidet sentrumskerne, utvikling av næringsområdet i Langbakken, Moerjordet, deler av Søråsteigen boligområde og Kaja boligområdet og langs Søråsjordet til universitetet i vest.
- «Kjente prosjekter» innarbeides i det videre arbeidet, herunder utvikling av «studentbyen» på Kaja, «Maxbo»-tomta, samt bygging av Åsgård skole. Det skal vurderes om idrettsanlegget bevarer som i dag.

Denne strategien legger opp til en økning av ca 4150 boenheter.

Forhold til kulturhistorisk analyse:

Anbefalingen tar hensyn til de aller fleste funn i analysen, med unntak av to punkter.

- 1) Fortetting langs Skoleveien og nordre del av Moerveien, samt langs Kajaveien til Skogveien.
- 2) Del av Søråsjordet anbefales omdisponert. Jordet er pekt ut som et viktig landskapstrekk.

Forhold til Vei- og gateplan:

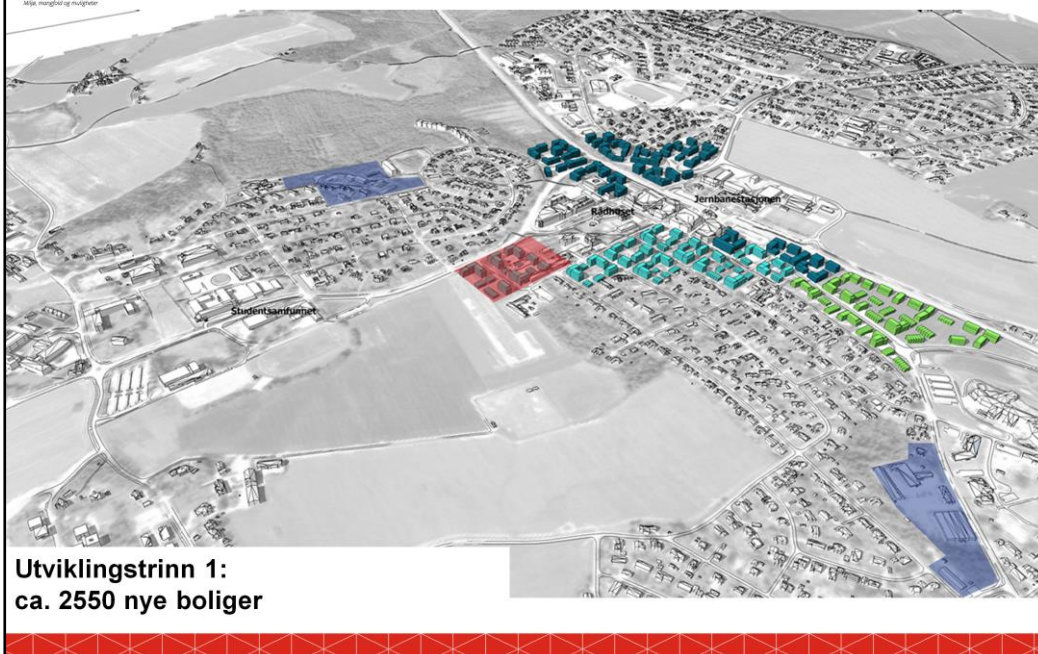
Fortettingsstrategien underbygger hovedgrepet og de foreslåtte tiltakene som ny undergang sør for stasjonen, ny kryssing ved Langbakken, ny utforming av Fylkesvei 152, senking av Raveien mot fv, m.m.

Anbefalte utviklingstrinn

I dette arbeidet er det lagt til grunn et 2040 perspektiv og det er gitt en anbefaling om en trinnvis utvikling. Hva bør utvikles først og sist.



Rådmannens anbefaling - «Syd/Øst»



Utviklingstrinn 1

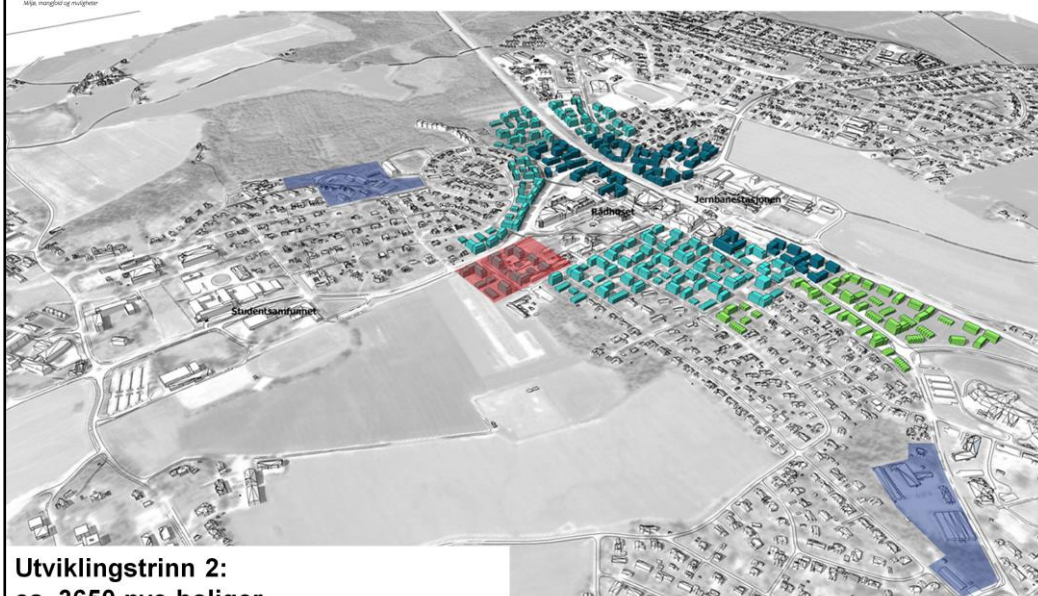
Områdene i umiddelbar nærhet til sentrum (Essostasjonen og 1-2 kvartaler av Åsmåsan og sentrum øst). Moerjordet, som antas å være mindre konflikthelt, samt nordre del av Søråsteigen boligområdet, dvs langs Skoleveien og Moerveien og Brekkeveien. I tillegg anbefaler vi at maxbotomta og Skogveien utvikles i dette trinnet.

Rommer ca 2550 boenheter.

Hvis det viser seg at det ikke blir mer vekst kan vi stoppe her.



Rådmannens anbefaling - «Syd/Øst»



Utviklingstrinn 2:
ca. 3650 nye boliger

Eller her Utviklingstrinn 2

Deretter prioriteres en videreføring av sentrumsnær utvikling på Åsmåsan og Langbakken, gradvis mer fortetting på Søråsteigen, samt boligene langs Kajaveien og fylkesveien bort til Skogveien. Rommer til sammen ca 3650 boliger



Rådmannens anbefaling - «Syd/Øst»



Utviklingstrinn 3:
ca. 4150 nye boliger
ca. 2300 nye arbeidsplasser

Utviklingstrinn 3

Som et siste trinn foreslås utbygging på Søråsjordet og langs Idrettsveien. Rommer til sammen ca 4150 nye boenheter og 2300 arbeidsplasser som fortrinnsvis lokaliseres i sentrum og på campus øst.

I strategien anbefales ulike tettheter i ulike delområder. Den lyse grønne fargen indikerer lavere tetthet enn den mørke blå. I det videre arbeidet må vi se på hvilke bygningstyper og bygningsmiljøer som kan være aktuelle i de ulike delområdene. De finnes ulike måter å oppnå de foreslåtte tetthetene på, det er ikke nødvendigvis slik at det skal bygges høyblokker, men en og annen kan vær aktuelt. De anbefalte tetthetene betyr ikke at alt må rives. Både verdifulle enkeltbygninger og bygningsmiljøer kan med de anbefalte tetthetene bevares i delområdene.

Utredningen om fortettningsstrategier med rådmannens anbefaling ble også behandlet i HTM forrige uke og der ble det vedtatt å legge også dette på høring.



Faser i planarbeidet

Fase 1: Utredningsfase

Fase 2: Planfase

Fase 3: Konklusjonsfase

Fase 4: Gjennomføringsfase

- Vi er i første fase i dette planarbeidet, dvs tidlig i planarbeidet og det er et av forholdene vi ikke har kommunisert godt nok. Ut fra diskusjonene som har vært tror folk vi har lagt fram planen. I utredningsfasen har vi fått utarbeidet de utredningene som ble bestilt av kommunestyret. Nå skal to av dem på høring og vi skal arrangere ett folkemøte. Disse to utredningene skal behandles i kommunestyret i november og da skal dere gi oss en bestilling på videre planarbeid. Spesielt ønsker vi signaler på utviklingsretning, omfang og tidshorizonten vi skal planlegge for
- Fase 2 – Planfasen med førstegangsbehandling i HTM i løpet av våren 2018 og høring i løpet av høsten.
- Fase 3 – Konklusjonsfasen med endelig behandling i kommunestyret innen utløpet av 2018.
- Fase 4 – Gjennomføring av områdeplanen:
 - Oppfølgende detaljreguleringsplaner eller egne områdeplaner
 - Rekkefølgekrav som må oppfylles – som nye tiltak for infrastruktur (vei- og gateplan vil være et godt grunnlag), skoler, barnehager, lekeplasser, parkanlegg
 - Utbyggingsavtaler som viser fordelingen av kostnadene til infrastruktur.
 - Egne byggesaker

Med andre ord, det vil ta lang tid å gjennomføre flere av de anbefalte utbyggingsområdene.



Kommunikasjonsstrategi

- ✓ Mål
- ✓ Utfordringer og muligheter
- ✓ Roller
- ✓ Målgrupper
- ✓ Tiltak

Helt til slutt. Med de erfaringene vi har hatt i sommer ser vi nødvendigheten av å lage en kommunikasjonsstrategi for arbeidet og den har vi startet å jobbe med. Den skal si noe om

- Mål for kommunikasjonen
- Utfordringer og muligheter
- Roller, spesielt mellom oss i administrasjonen og dere politikere. Hva svarer vi på av henvendelser og hva svarer dere på.
- Målgrupper – hvem er de viktigste – k-styret og HTM, ungdom og unge voksne, beboere og grunneiere i planområdet
- Kommunikasjonstiltak – møter, bruk av media, stand, informasjonsbrosjyrer mm

Planlagt og satt i gang noen tiltak allerede

- Samarbeid med Ås videregående skole om sentrumsutvikling i fagene kunst, design og arkitektur. Vi hadde en halv dag med dem hvor vi først hadde en introduksjon og befaring og nå jobber de med ulike oppgaver knyttet til utvikling av sentrum som de vil presentere for oss etter hvert.
- Samarbeid med Ås ungdomsskole om sentrumsutvikling i samfunnsfag for hele 10. trinn. Der skal vi ha noen timer 27. oktober hvor vi setter i gang prosjekter knyttet til sentrumsutvikling. Resultatet ønsker vi å presentere for dere i en eller annen form
- Samarbeid med arkitektthøgskolen i Oslo. 60 studenter har startet et arbeid med å konkretisere hvordan fortetting i sentrumsområdet kan se ut. De ønsker å avslutte arbeidet med en utstilling på kulturhuset i desember.

Arbeidet med sentrumsplanen er et spennende arbeid hvor mange dyktige folk er involvert. Nå møter faget politikken og det er i det møtet vi skal få til en god utvikling av Ås sentrum. Håper at dere får til mange gode diskusjoner i partiene og i gruppemøtene.