



## Saksutskrift

### R-287 Områdereguleringsplan for Ås sentralområde

Arkivsak-dok. 14/02222-157

Saksbehandler Magnus Ohren

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Klima- og miljøutvalg	21.05.2019	6/19
2 Hovedutvalg for teknikk og miljø	22.05.2019	31/19

#### Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 22.05.2019:

1. Håvard Steinsholt (SV) fremmet forslag om rådmannens innstilling uten andre forslag før andregangsbehandling.
2. H og FrP fremmet følgende fellesforslag:  
Det etableres påkobling til FV. 152 for felt H910\_4 gjennom Raveien og ut i rundkjøring på SKV12.
3. Ap, Sp, FrP, SV og V fremmet følgende fellesforslag:  
Områdereguleringen legges ut med to linjedragninger for Brekkeveien.
  1. Som vist på kart datert 22/5-2019
  2. Som vist i HTM-sak 18/19 vedlegg 1
4. Kjetil Barfelt (FrP) fremmet følgende forslag:  
Endringer til plankart:
  - a. Krysset Brekkeveien x Lyngveien endres slik at Brekkeveien blir gjennomgående.
  - b. SGT gjennom Europankvartalet utgår.
  - c. Innkjøring til parkering under Europankvartalet tillates fra Raveien.
  - d. SF24/SS24 (undergangen under jernbanen) breddes til minimum 10 meter.
  - e. Askeveien kan om ønskelig flyttes ned til jernbanen dersom dette er arronderingsmessig gunstig, om Brekkeveien flyttes.
  - f. Eksisterende grusvei langs jernbanen fra Ås stasjon og sydover, markeres som SGS, selv om den ligger nærmere jernbanen enn 30 meter.Endringer av %BRA og etasjehøyder:
  - g. BS7 økes til 250 og 4-6 etg.
  - h. B15 økes til 170 og 4-5 etg.Generelle bestemmelser:
  - i. Endelig detaljplassering og utforming av fortau (SF), sykkelveier (SS) og gang og sykkelveier (SGS) mm kan gjøres senere, selv om den endelige utformingen avviker noe fra utformingen i områdereguleringen.
  - j. Byggehøyder kan fravikes dersom det er ønskelig (signalbygg, variasjon i fasader/høyder) uten at %BRA økes.

5. Zara Mushtaq Berg (H) og Jan ove Rikheim (H) fremmet følgende forslag:

Endringer av %BRA, etasjehøyder og formål:

- a. B1 økes til 150 og 4-5 etg.
- b. B2 økes til 150 og 4-5 etg.
- c. Området på oversiden av B7 (H910\_14) endres til boligformål med %BRA 65 og 2-4 etg.
- d. B9 økes til 200
- e. B10 økes til 200
- f. B11 økes til 200
- g. B12 økes til 150, 5-6 etg. mot øst og 2-3 etg. mot vest
- h. B13 økes til 120, 5-6 etg. mot øst og 2-3 etg. mot vest
- i. B14 økes til 120, 5-6 etg. mot øst og 2-3 etg. mot vest
- j. B16 økes til 150 og 3-5 etg.
- k. B17 økes til 120 og 3-4 etg.
- l. BKB5 økes til 250 og 6-8 etg.
- m. BKB1 økes til 200 og 4-6 etg.
- n. BKB2 økes til 200 og 4-6 etg.
- o. BKB3 økes til 200 og 4-6 etg.
- p. BKB4 økes til 200 og 5-7 etg. i nord og 2-3 etg. i vest

Nye felt:

- q. B19 settes til 150 og 2-3 etg.
- r. B20 settes til 200 og 3-4 etg.
- s. B21 settes til 200 og 3-5 etg.
- t. B22 settes til 200 og 3-5 etg.
- u. B23 settes til 200 og 3-5 etg.
- v. B24 settes til 200 og 3-5 etg.
- w. B25 settes til 150 og 2-3 etg.
- x. B26 settes til 150 og 2-3 etg.

6. Else Jorunn Vestby (Ap) fremmet følgende forslag:

Endringer av formål:

- a. B4 endres til blandet formål
- b. BKB1, BKB2 og BKB3 vurderes endret til boligformål

Reguleringsbestemmelsene:

- c. Tillegg til bestemmelsene, fra klima- og miljøutvalgs innstilling 21.05.2019: Reguleringsbestemmelser pkt. 3.1, side 5 – avsnittet endres til: Kvalitetsprogrammet for områdereguleringsplanen skal være retningsgivende for videre planlegging og utvikling av området.

7. Håvard Steinsholt (SV) fremmet følgende tilleggsforslag til Aps forslag 6.a:  
B3 tilsvarende formål.

8. Ap, H og FrP fremmet følgende fellesforslag:

Endringer av %BRA og etasjehøyder:

- a. BS5 økes til 250 og 4-6 etg. (mot øst)
- b. BS6 økes til 250 og 4-6 etg. (mot øst)

9. H og FrP fremmet følgende fellesforslag:

Endringer av %BRA og formål:

- a. BS8 økes til 300
- b. BS8 endres til næringsformål

- c. BS9 økes til 250
- d. BS9 endres til næringsformål

10. Hovedutvalget fremmet følgende fellesforslag som tillegg til bestemmelsene:
- 1. Nødvendig VA-anlegg innarbeides i områdemodellen for finansiering av felles infrastruktur.
  - 2. § 7.3 i planbestemmelsene revideres i hht. planbeskrivelsen, kap. 5.4.
  - 3. § 7.2 Feltbetegnelse opparbeides i hht. plankart (7.2.1, 7.2.2). I tillegg opprettes nytt punkt 7.2.3 for H910\_15.

**Votering:**

- 1. ble nedstemt 8-1 (SV)
- 2. ble vedtatt 8-1 (Sp)
- 3. ble vedtatt 7-2 (H)
- 4.
  - a. ble enstemmig vedtatt
  - b. ble vedtatt 7-2 (Sp, V)
  - c. ble enstemmig vedtatt
  - d. ble enstemmig vedtatt
  - e. ble enstemmig vedtatt
  - f. ble enstemmig vedtatt
  - g. ble vedtatt 7-2 (SV, V)
  - h. ble vedtatt 6-3 (Sp, SV, V)
  - i. ble enstemmig vedtatt
  - j. ble enstemmig vedtatt
- 5.
  - a. ble nedstemt 6-3 (2H, FrP)
  - b. ble nedstemt 6-3 (2H, FrP)
  - c. ble nedstemt 6-3 (2H, FrP)
  - d. ble nedstemt 6-3 (2H, FrP)
  - e. ble nedstemt 6-3 (2H, FrP)
  - f. ble nedstemt 6-3 (2H, FrP)
  - g. ble nedstemt 6-3 (2H, FrP)
  - h. ble nedstemt 6-3 (2H, FrP)
  - i. ble nedstemt 6-3 (2H, FrP)
  - j. ble vedtatt 6-3 (Sp, SV, V)
  - k. ble nedstemt 6-3 (2H, FrP)
  - l. ble nedstemt 6-3 (2H, FrP)
  - m. ble vedtatt 6-3 (Sp, SV, V)
  - n. ble nedstemt 7-2 (H)
  - o. ble nedstemt 7-2 (H)
  - p. ble vedtatt 6-3 (Sp, SV, V)
  - q. ble nedstemt 7-2 (H)
  - r. ble nedstemt 7-2 (H)
  - s. ble nedstemt 7-2 (H)
  - t. ble nedstemt 7-2 (H)
  - u. ble nedstemt 7-2 (H)
  - v. ble nedstemt 7-2 (H)
  - w. ble nedstemt 7-2 (H)
  - x. ble nedstemt 7-2 (H)

6.
  - a. ble vedtatt 7-2 (H)
  - b. ble vedtatt 6-3 (Sp, SV, V)
  - c. ble enstemmig vedtatt
7. ble nedstemt 8-1 (SV)
8.
  - a. ble vedtatt 7-2 (SV, V)
  - b. ble vedtatt 7-2 (SV, V)
9.
  - a. ble vedtatt 7-2 (SV, V)
  - b. ble nedstemt 6-3 (2H, FrP)
  - c. ble vedtatt 6-3 (Sp, SV, V)
  - d. ble nedstemt 6-3 (2H, FrP)
10. ble enstemmig vedtatt

Rådmannens innstilling med vedtatte endringer i kart, og bestemmelser med vedtatte forslag 6.c og 10 ble enstemmig vedtatt.

### **Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 22.05.2019:**

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til områdereguleringsplan R-287 for Ås sentralområde, som vist på kart datert 15.05.2019, bestemmelser datert 14.05.2019, planbeskrivelse datert 14.05.2019 og kvalitetsprogram datert 13.05.2019 med følgende endringer:

#### Endringer til plankart:

1. Det etableres påkobling til FV. 152 for felt H910\_4 gjennom Raveien og ut i rundkjøring på SKV12.
2. Områdereguleringen legges ut med to linjedragninger for Brekkeveien.
  1. Som vist på kart datert 22/5-2019
  2. Som vist i HTM-sak 18/19 vedlegg 1
3. Krysset Brekkeveien x Lyngveien endres slik at Brekkeveien blir gjennomgående.
4. SGT gjennom Europankvartalet utgår.
5. Innkjøring til parkering under Europankvartalet tillates fra Raveien.
6. SF24/SS24 (undergangen under jernbanen) breddes til minimum 10 meter.
7. Askeveien kan om ønskelig flyttes ned til jernbanen dersom dette er arronderingsmessig gunstig, om Brekkeveien flyttes.
8. Eksisterende grusvei langs jernbanen fra Ås stasjon og sydover, markeres som SGS, selv om den ligger nærmere jernbanen enn 30 meter.

#### Endringer til reguleringsbestemmelser:

1. Reguleringsbestemmelser pkt. 3.1, side 5 – avsnittet endres til: Kvalitetsprogrammet for områdereguleringsplanen skal være retningsgivende for videre planlegging og utvikling av området.
2. Nødvendig VA-anlegg innarbeides i områdemodellen for finansiering av felles infrastruktur.
3. § 7.3 i planbestemmelsene revideres i hht. planbeskrivelsen, kap. 5.4.
4. § 7.2 Feltbetegnelsene opparbeides i hht. plankart (7.2.1, 7.2.2). I tillegg opprettes nytt punkt 7.2.3 for H910\_15.

Endringer til %BRA, etasjehøyder og formål:

1. B4 endres til blandet formål
2. B15 økes til 170 og 4-5 etg.
3. B16 økes til 150 og 3-5 etg.
4. BS5 økes til 250 og 4-6 etg. (mot øst)
5. BS6 økes til 250 og 4-6 etg. (mot øst)
6. BS7 økes til 250 og 4-6 etg.
7. BS8 økes til 300
8. BS9 økes til 250
9. BKB1 økes til 200 og 4-6 etg.
10. BKB1, BKB2 og BKB3 vurderes endret til boligformål
11. BKB4 økes til 200 og 5-7 etg. i nord og 2-3 etg. i vest

Generelle bestemmelser:

1. Endelig detaljplassering og utforming av fortau (SF), sykkelveier (SS) og gang og sykkelveier (SGS) mm kan gjøres senere, selv om den endelige utformingen avviker noe fra utformingen i områdereguleringen.
2. Byggehøyder kan fravikes dersom det er ønskelig (signalbygg, variasjon i fasader/høyder) uten at %BRA økes.

Planforslaget sendes til aktuelle offentlige etater og andre berørte parter til uttalelse.

---

Saksutskriften bekreftes  
Ås, 31.mai 2019

Kim Madsen Pham  
Konsulent

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

## Tidligere behandlinger

### **Klima- og miljøutvalgs behandling 21.05.2019:**

Marit Hauken (Ap) fremmet følgende forslag:

1. Tillegg til innstillingen:  
SS8 vurderes tatt ut fra forslaget.
2. Reguleringsbestemmelser pkt. 3.1, side 5 – avsnittet endres til:  
Kvalitetsprogrammet for områdereguleringsplanen skal være retningsgivende for videre planlegging og utvikling av området.

### **Votering:**

Aps forslag:

1. ble nedstemt 6-2 (Ap)
2. ble enstemmig tiltrådt

Rådmannens innstilling med Aps tiltrådte tillegg ble enstemmig tiltrådt.

### **Klima- og miljøutvalgs innstilling 21.05.2019:**

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til områdereguleringsplan R-287 for Ås sentralområde, som vist på kart datert 15.05.2019, bestemmelser datert 14.05.2019, planbeskrivelse datert 14.05.2019 og kvalitetsprogram datert 13.05.2019 med følgende endring:

- Reguleringsbestemmelser pkt. 3.1, side 5 – avsnittet endres til:  
Kvalitetsprogrammet for områdereguleringsplanen skal være retningsgivende for videre planlegging og utvikling av området.

Planforslaget sendes til aktuelle offentlige etater og andre berørte parter til uttalelse.

---

## Saksfremlegg

### Rådmannens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til områdereguleringsplan R-287 for Ås sentralområde, som vist på kart datert 15.05.2019, bestemmelser datert 14.05.2019, planbeskrivelse datert 14.05.2019 og kvalitetsprogram datert 13.05.2019.

Planforslaget sendes til aktuelle offentlige etater og andre berørte parter til uttalelse.

Ås, 15.05.2019

Trine Christensen  
Rådmann

Ellen Grepperud  
Virksomhetsleder samfunnsutvikling

### Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

### Behandlingsrekkefølge:

Kima- og miljøutvalget, første gang  
Hovedutvalg for teknikk- og miljø, første gang  
Offentlig ettersyn  
Kima- og miljøutvalget, annen gang  
Hovedutvalg for teknikk- og miljø, annen gang  
Kommunestyret

### Vedlegg:

R287\_Plankart\_15052019  
R287\_Reguleringsbestemmelser\_14052019  
R287\_Planbeskrivelse\_14052019  
R287\_Kvalitetsprogram\_13052019  
R287\_Overordnet ROS-analyse\_10052019  
R287 Notat - Vurdering av rundkjøring i krysset fv152-Brekkeveien

### Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

- Kulturhistorisk stedsanalyse for Ås sentralområde (Asplan Viak, 2016)
- Dimensjoneringsgrunnlag med fortettingsstrategier for Ås sentralområde (Asplan Viak, 2017)
- Overordnet konsept for møteplasser og blå-grønne strukturer i Ås sentralområde (Asplan Viak, 2019)
- Vei- og gateplan for Ås sentralområde (Norconsult, 2017)
- Teknisk-økonomisk utredning av vedtatte infrastrukturtiltak (Sweco, 2019)

**Vedtaket sendes saksbehandler**

## Saksutredning:

### Fakta i saken:

#### Planprosess og tidligere behandlinger av saken

Planprogrammet for områdereguleringsplanen ble vedtatt av kommunestyret i april 2015. Planprogrammet fastsetter føringene for hvordan planarbeidet skal gjennomføres og beskriver målene for planarbeidet, avgrensingen av planområdet og hvilke utredninger som må gjennomføres. Planprogrammet har vært et svært viktig grunnlag for gjennomføring av planarbeidet.

Som del av arbeidet er det gjennomført en rekke utredninger. Av disse har *Vei- og gateplan m/ teknisk-økonomisk utredning*, *Kulturhistorisk stedsanalyse*, *Overordnet konsept for møteplasser, grønnstruktur og overvannshåndtering*, samt *Dimensjoneringsgrunnlag med fortetningsstrategier* hatt størst betydning for planforslaget.

Kommunestyret vedtok 21.03.2019 en fortetningsstrategi. Vei- og gateplan var også til behandling på samme møte og der ble det vedtatt at det skulle utarbeides en teknisk-økonomisk utredning for en rekke infrastrukturiltak. Denne utredningen ble behandlet i hovedutvalg for teknikk og miljø 11.04.2019 og hovedutvalget vedtok hvilke tiltak som skal innarbeides i områdereguleringsplanen og hvilke tiltak som skal utredes videre i høringsperioden. Disse vedtakene ligger til grunn for forslag til områdereguleringsplan.

#### Beskrivelse av planområdet

Planområdet utgjør ca. 1,140 daa og omfatter de aller mest sentrale arealene i Ås sentralområde. Alle områdene planen omfatter er avsatt for utbygging i kommuneplan for Ås 2015-2027, og tilnærmet alle områder omfattes av tidligere vedtatte reguleringsplaner. Området hvor det foreslås nye byggeområder utgjør om lag 530 daa. Ettersom området er omfattende er redegjørelsen i deler av plandokumentene inndelt i delområder og disse er

1. Ås sentrum
2. Nordre Moer
3. Moerveien/Sagaveien
4. Langbakken
5. Gamleveien
6. Kaja
7. Søråsteigen

Områdene er redegjort for enkeltvis i kapittel 6.2 i planbeskrivelsen.



## Beskrivelse av planforslaget

Foreliggende planforslag er en områdereguleringsplan som skal sikre de rammene som er viktig for kommunen å ivareta. Ettersom områdeplanen omfatter et stort område hvor det vil ta lang tid å realisere all utbygging, er det ikke hensiktsmessig å fastsette for mange detaljer for tidlig. Områdereguleringsplanen skal derfor følges opp med detaljreguleringer. Områdereguleringen viser arealformål, arealutnyttelse, etasjehøyder og overordnet gate- og grønnstruktur som er aktuelle for felles opparbeidelse, og er sikret opparbeidet med rekkefølgekrav. Helhetlig utvikling sikres ved bruk av kvalitetsprogram som redegjør for kommunens miljø- og kvalitetsambisjoner knyttet til utvikling av delområdene.

Hovedgrepet for områdereguleringsplanen for Ås sentralområde er:

- Utvidet sentrumskjerne med nye områder for bolig, handel, tjenester, arbeidsplasser og offentlige funksjoner
- Nye boligområder i gang- og sykkelavstand til sentrumskjernen
- Brede fortau og sykkelveier langs hovedgatene inn mot sentrum, og bilfrie gater i sentrumskjernen
- Et sammenhengende nett av grøntområder, byrom og møteplasser
- Utbygging som bygger opp om kollektivtilbudet i Ås sentrum

### Vei- og gatenett

Planen tar utgangspunkt i følgende overordnede mål for vei- og gatenettet i sentrum:

- Fremtidens vei- og gatestruktur skal bidra til å utvikle Ås til en fremtidsrettet by, med både urbane og grønne kvaliteter, og med en sterk stedsidentitet.
- Vei- og gatenettet i Ås skal skape attraktive og effektive hverdagsreiser.
- Det skal skapes et velfungerende kollektivknutepunkt.
- Gange, sykkel og kollektiv skal prioriteres i sentrum.
- Det skal legges til rette for randparkering og korttidsparkering i sentrum.

På sidene 33-36 i planbeskrivelsen beskrives hovedgrepene som er gjort for å nå disse målene.

### *Vurdering av rundkjøring i krysset fv152/Brekkeveien*

Ved behandling av teknisk-økonomisk utredning for gatenettet i HTM 11.04.2019, ble det vedtatt at tre nye rundkjøringer på fylkesveien skal utredes. Den første av disse vurderingene er ferdigstilt og er vedlagt saken: *Vedlegg 6 - En vurdering av rundkjøring i krysset fv152/Brekkeveien*. I henhold til vedtaket er det også vurdert om Raveien kan kobles på rundkjøringen, for å gi direkte utkjøring for boligene i Raveien.

Notatet fra Sweco viser en løsning med 40 meter ytre diameter, og nødvendige terrengbearbeidinger for å oppnå denne løsningen. Dette sikrer tilstrekkelig areal for en

rundkjøring, som eventuelt kan reduseres i omfang i senere planfase. Kostanden for etablering av rundkjøringen er beregnet til å være mellom 11 og 26 millioner kroner, inkl. mva. I notatet vurderer Sweco at en senkning av Raveien til å møte fylkesveien vil bidra til å dele området i to, og denne løsningen anbefales ikke. Dersom HTM likevel ønsker en påkobling av Raveien, må det avsettes arealer til dette i plankartet.

### Overordnet grønnstruktur

Overordnet grønnstruktur i området skal sørge for hensiktsmessig og sikker håndtering av overvann, bidra til å styrke grunnlaget for biologisk mangfold i Ås, samt sikre steder for rekreasjon for beboere og gi god tilgang til friluftsområder utenfor sentralområdet.

Blant de sentrale prinsippene til den overordnede grønnstrukturen i planområdet gjelder derfor:

- Målrettet plassering og utforming av blågrønne strukturer som bidrar til at kapasiteten i overvannshåndteringen er tilstrekkelig, samt at vannet utnyttes som en ressurs i etableringen av grøntområder i planområdet.
- Sikre tilgang til attraktive felles uterom og grøntområder tilpasset ulike funksjoner og brukergrupper, innenfor kort avstand fra boligområder
- Etablering av nye, offentlig tilgjengelige uterom og blågrønne strukturer som del av utbyggingsområder
- Skape gode sammenhenger mellom grøntområder og sentrale forbindelser for gående og syklende i planområdet

På sidene 36-39 i planbeskrivelsen beskrives hvordan planforslaget ivaretar overordnet grønnstruktur i planområdet. Tema er også gjennomgått for delområder.

### Bebyggelse og anlegg, arealutnyttelse og høyder

Områder for bebyggelse og anlegg i planområdet er fastsatt som egne arealformål med arealutnyttelse og etasjehøyder i plankartet. Arealutnyttelse er vist som totalutnyttelse (%-BRA) for hvert byggeområde. %-BRA beskriver forholdet mellom byggeområdets utstrekning, og antall tillatte kvadratmeter brutto areal for hvert område. Bygningshøyder og arealutnyttelse er gjennomgått i de delområdevis beskrivelsene av områdene i planbeskrivelsen.

I all hovedsak er bygningshøyder og arealutnyttelse holdt på et moderat nivå, med byggehøyder fra 2-4 etasjer for de fleste byggeområdene, men med visse unntak hvor det tillates høyere bebyggelse. Muligheten for å etablere enkelte høyere hus i byggeområder kan vurderes i detaljplanlegging av byggeområdene dersom det for øvrig bidrar til lav skala og nabolagskarakter i delområdene, eller dersom de er hensiktsmessig plassert som landemerker. Høyder er fastsatt i plankartet som etasjeantall i intervaller.

Samlet foreslås maksimalt etablert ca. 295.000 kvm brutto areal i byggeområdene. Planforslaget legger til rette for totalt ca. 2700 boenheter og ca. 30.000 kvm (brutto) næringsareal. Bruttoareal og antatt bruksareal med anslag for boligantall fordelt på delområder fremkommer av tabellen på side 41 i planbeskrivelsen.

Kapittel 7.5 i planbeskrivelsen redegjør for konkrete tiltak knyttet til målsetting, bebyggelse og anlegg, grønnstruktur, veinett, og arealutnyttelse innenfor hvert delområde.

#### Kaja og Søråsteigen boligområde

For Kaja og Søråsteigen boligområder er Kulturhistorisk stedsanalyse lagt til grunn.

Småhusbebyggelsen på Kaja er i områdeplanen foreslått bevart som i dag, ved å opprettholde gjeldende reguleringsplan for området. Det legges ikke opp til økt arealutnyttelse i området, og det bør vurderes om det er behov for en særegen bevaringsplan for å ivareta områdets karakter som et småhusområde med kulturhistorisk interesse for arealene i området som i dag ikke er underlagt vern. Småhusbebyggelsen langs Ekornveien, deler av Måltrostveien, deler av Skoleveien, samt Ekornskogen er i områdeplanen foreslått bevart som i dag, ved å opprettholde gjeldende reguleringsplan. Det legges ikke opp til økt arealutnyttelse i området, og det bør vurderes om det er behov for en særegen bevaringsplan for å ivareta områdets karakter som et småhusområde med kulturhistorisk interesse.

For områdene langs øvrige deler av Måltrostveien, Skoleveien og Sagaveien skal gjeldende reguleringsplan fortsatt gjelde, og det er ikke vurdert behov for særskilt bevaringsplan. Området kan inngå i pågående planarbeid for småhusområder i Ås.

#### Sosial infrastruktur

Det er ikke avsatt nye arealer til offentlig eller privat tjenesteyting. Skolekapasiteten og barnehagekapasiteten i sentralområdet anses som tilstrekkelig for det antall boliger planen legger til rette for. For botilbud for eldre inkludert institusjonstilbudet er kapasiteten tilstrekkelig. Hvis det likevel viser seg å bli behov for utvidelse av tilbudet er det arealreserver innenfor det arealet som er regulert til dette formålet på Moer.

#### Idrettsanlegg

Det er ikke avsatt nye arealer til idrettsanlegg. Med de flerbrukshallene som er under oppføring og planlegging i sentralområdet anses tilbudet av innendørs idrettsanlegg for tilstrekkelig. Når det gjelder utendørs idrettsanlegg kan det på sikt være aktuelt å vurdere Bjørnebekk, utvidelse av Storebrand og eventuelt deler av Åsmåsan.

#### Bruk av kvalitetsprogram

Kommunen ønsker å være tydelig på kvalitets- og miljøambisjoner for utvikling i området. Det er derfor utarbeidet et kvalitetsprogram som supplerer områdereguleringsplanen. I henhold til reguleringsbestemmelsene skal kvalitetsprogrammet være retningsgivende for videre arbeid med kvalitet og miljø i detaljreguleringsplaner og byggeprosjekter i området.

Kvalitetsprogrammet består av tre deler. Første del gjennomgår kvalitets- og miljøambisjoner som gjelder hele planområdet. Så følger mer konkrete ambisjoner som er særegne for delområdene. Avslutningsvis beskrives hvordan kvalitetsprogrammet skal brukes i detaljregulering og byggeprosjekter.

Kvalitetsprogrammet redegjør for konkrete ambisjoner om kvalitet innenfor en rekke

overordnede tema. Dette omfatter blant annet utforming av byrom og møteplasser, lekeareal, blå-grønn struktur og uteområder, mobilitetsplanlegging, særpreg og tilpasning, boligtilbud og bygningstyper, universell utforming, energiløsninger, anleggsperioden og avfallshåndtering.

I utviklingen av området skal det med bakgrunn i kvalitetsprogrammet settes kvalitets- og miljømål for hvert byggeprosjekt innenfor planområdet. Det skal lages oppfølgingsplaner som konkretiserer hvordan målene i programmet skal nås. Oppfølgingsplanen leveres kommunen ved detaljregulering og byggesak. Den kan også brukes som underlag til entreprenør og for oppfølging i byggefasen.

#### Områdemodell for finansiering av felles offentlig infrastruktur

Utvikling av Ås sentrum i tråd med ambisjonene i områdereguleringen med nye boliger, service og næringsområder setter krav til utvikling av ny offentlig infrastruktur og oppgradering av eksisterende infrastruktur. En del av infrastrukturen følger av opparbeidelsesplikten i plan- og bygningsloven og vil være direkte knyttet til de enkelte utbyggingsprosjektene. Her vil de enkelte utbyggere/grunneiere ha ansvaret for finansiering og gjennomføring. I tillegg må det bygges ut offentlig infrastruktur der flere grunneiere/utbyggere og kommunen i felleskap vil ha ansvar for finansieringen. Områdemodellen er nærmere beskrevet på side 69 i planbeskrivelsen.

#### **Medvirkning i arbeidet med planforslaget**

I planarbeidet er det gjennomført flere tiltak for å involvere politikere og lokalbefolkningen forøvrig. Følgende tiltak er bl.a. gjennomført som del av planprosessen:

- Planprogram for reguleringsarbeidet ble sendt på høring i perioden 1. august til 30. september 2015. Kommunen mottok bemerkninger fra offentlige myndigheter og privatpersoner. Høringsuttalelsene var jevnt over positive.
- Det er holdt arbeidsverksteder i arbeidet med kunnskapsgrunnlaget, herunder kulturhistorisk stedsanalyse, vei- og gateplan og utredning av fortettingsstrategier. De to sistnevnte ble i tillegg sendt på en innspillsrunde. I forbindelse med høringen av utredningene ble det arrangert et folkemøte med over 250 deltakere. Møtet ble streamet og over 500 hørte på overføringen.
- Det er gjennomført 5 delområdevisse møter hvor administrasjonen presenterte utkast til planforslag og hvor vi fikk innspill til videre arbeid. Til sammen deltok om lag 400.
- For å involvere barn, unge og unge voksne er følgende tiltak gjennomført:
  - o Barnetråkkregistreringer i sentralområdet i samarbeid med aktuelle barneskoler
  - o Eget opplegg for elever ved Ås ungdomsskole om sentrumsutviklingen.
  - o Ved Ås videregående skole har sentrumsplanen vært tema for elever ved arkitektur og designlinjen, med fokus på utforming av byrom i

sentrumsområdet og ved Ås videregående skole. Forslag til utforming av byrommene ble utstilt i Ås kulturhus.

- Det er gjennomført et eget kurs ved Arkitekthøgskolen i Oslo hvor sentrumsutvikling i Ås har vært tema for et semester ved institutt for urbanisme. Det ble produsert 17 forslag, og forslagene ble stilt ut i Ås kulturhus.

### **Vurdering:**

Rådmannen mener dette er et godt planforslag som legger rammene for den videre utviklingen av Ås sentralområdet i mange år framover. Planen er ambisiøs, men samtidig realistisk orientert. Planen representerer et forsøk på å løse de mange utfordringene tettstedet står ovenfor, men også gripe de mulighetene den forventede veksten gir.

Planen er et godt grunnlag for videre detaljplanlegging og den legger til rette for å få gjennomført de felles infrastrukturiltakene det vil være behov for i utviklingen av sentralområdet.

Vurdering av virkninger av planen er redegjort for i planbeskrivelsens kapittel 8.

Rådmannen vurderer planforslagene som grundig utredet og anbefaler at forslaget til Områdereguleringsplan for Ås sentralområde legges ut til offentlig ettersyn.

### **Alternativer:**

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til områdereguleringsplan R-287 for Ås sentralområde, som vist på kart datert 15.05.2019, bestemmelser datert 15.05.2019, planbeskrivelse datert 15.05.2019 og kvalitetsprogram datert mai 2019, med følgende endringer:

### **Konklusjon med begrunnelse:**

Rådmannen anbefaler etter en samlet vurdering at forslag til Områdereguleringsplan for Ås sentralområde legges ut til offentlig ettersyn.

### **Kan vedtaket påklages?**

Nei

### **Ikrafttredelse av vedtaket:**

Umiddelbart