



**REFERATSAK TIL KOMMUNALT RÅD FOR FUNKSJONSHEMMEDE 10.02.09:**

**R-250- endret reguleringsplan for brannstasjonstomta, gnr. 55, bnr. 55 m.fl. til uttalelse.**

**Utv.sak nr 3/09**

**RULLESTOLRAMPE VED KROER OG NORDBY KIRKER - HØRINGSUTTALELSE**

Saksbehandler: Annette C. Grimnes

Arkivnr: 614 &70

Saknr.: 09/253

---

**Utvalg**

**Utv.sak nr**

**Møtedato**

---

Kommunalt råd for funksjonshemmede

3/09

10.02.2009

**Leders innstilling:**

Kommunalt råd for funksjonshemmede i Ås anbefaler at planen godkjennes da den er innenfor krav til Universell Utforming.

Ås, 02.02.09

Ulf Oppegård  
Leder

**Avgjørelsesmyndighet:** Kommunalt råd for funksjonshemmede

**Behandlingsrekkefølge:** Kommunalt råd for funksjonshemmede

**Vedlegg som følger saken trykt:**

Brev av 20.01.09 fra kirkevergen i Ås med vedlegg.

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Ingen

**Utskrift av saken sendes til:**

Kirkevergen i Ås

**SAKSUTREDNING:**

**Fakta i saken:**

Saken har vært lagt frem for biskopen for godkjenning av kirkebygg, men biskopen ville ikke behandle saken før kommunalt råd for funksjonshemmede har gitt sin uttalelse. Etter rådets uttalelse skal den til godkjenning hos biskopen. Søknad om byggetillatelse skal innsendes til behandling.

Slake stigninger er således et hovedkrav til tilgjengelighet. Den kritiske grensen for manuelle rullestoler er 1:12, men dette er for bratt for mange og kan ikke brukes over større lengder enn ca. 6 m. Norges Handikapforbund anbefaler høyst 1:15 og veiledningen til TEK 1:20. Ved topp og bunn av skråplan lengre enn ca. 0,5 m trengs horisontal plass som er stor nok til å vende en rullestol. I tillegg må ramper/stigninger være avbrutt med hvilerepos på 1,50 m x 1,50 m for hver 0,60 m nivåforskjell

Rullestolrampen har et stigningsforhold som er akseptabelt med stigning 1:15 som er innenfor kravet på stigning 1:12. Det er lagt inn hvilerepo i rampen. Bredden og stigning på rampen tilfredsstiller kravene til universell utforming. Rampen har samme

materiale som grunnmuren til kirken og rekkverket er av stål. Deler av området rundt kirken skal fylles opp, noe som bedrer atkomsten til kirken.

**Vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Rådets leder anbefaler at planen godkjennes.

**Utv.sak nr 4/09**

**R- 254 - REGULERINGSPLAN FOR SENTRUM NORD - ÅSTORGET - UTTALELSE**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen

Arkivnr: L12

Saknr.: 09/408

---

**Utvalg**

**Utv.sak nr**

**Møtedato**

---

Kommunalt råd for funksjonshemmede

4/09

10.02.2009

**Leders innstilling:**

Kommunalt råd for funksjonshemmede har ingen innvendinger til planen så lenge prinsipp om universell utforming er lagt til grunn for utforming av området.

Ulf Oppegård  
Leder

**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunalt råd for funksjonshemmede

**Behandlingsrekkefølge:**

Kommunalt råd for funksjonshemmede

**Vedlegg som følger saken trykt:** Varselbrev av 27.01.09, se vedlegg

**Vedlegg som ligger i saksmappen:** Ingen

**Utskrift av saken sendes til:**

Bygnings- og reguleringsjef Ivar Gudmundsen

**SAKSUTREDNING:**

**Fakta i saken:**

Rådet har blitt underrettet i brev av 27.01.09 om privat forslag til endret reguleringsplan for Sentrum nord er lagt ut til offentlig ettersyn. Rådet er høringsinstans i saken. Se vedlegg.

**Vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Saken legges frem for rådet til uttalelse.

Adressater i følge liste

| <b>Deres ref.</b> | <b>Vår ref.</b>                            | <b>Saksbehandler</b>                      | <b>Dato</b> |
|-------------------|--|---|-------------|
|                   | Saknr. 08/2262/GB R-254<br>Løpenr. 1246/09 | Ivar Gudmundsen<br>dir. tlf.: 64 96 24 31 | 27.01.2009  |

## **R-254 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR SENTRUM NORD - ÅSTORGET - TIL UTTALELSE**

Ovennevnte planforslag ble behandlet i Hovedutvalg for teknikk og miljø/Det faste utvalget for plansaker i møte 15.01.2009, sak 2/09. Utvalget fattet vedtak som vedlagte utskrift av møtebok viser.

Planforslaget er utarbeidet av Hille-Melbye Arkitekter AS på vegne av Ås Sentrum AS v/Urbanium AS og Colliers Management AS.

I henhold til vedtaket oversendes planforslaget til uttalelse.

Eventuelle bemerkninger til planforslaget sendes innen 2. mars 2009 til:  
Ås kommune, Bygnings-, regulerings- og oppmålingsavdelingen, Postboks 195, 1431 ÅS.

Vennlig hilsen

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringssjef

Vedlegg:

- Utskrift av møtebok for Hovedutvalg for teknikk og miljø/Det faste utvalget for plansaker, sak 2/09
- Saksutredning med vedlegg, sak 2/09
- Plankart, målestokk 1 : 1000

Likelydende brev med vedlegg sendt til:

- Planforum:
  - Avdelingsarkitekt Eva Merete Lunde
  - Avdelingsarkitekt Greta Løkhaug
  - Kommuneingeniør Gunnar Larsen
  - Plan- og utviklingsjef Ellen Grepperud
  - Plan- og miljøvernrådgiver Cornelia Solheim
  - Landbrukssjef Svein Skøien
  - Kommunelege Mikal Magnus Ursin

Konsulent Arne Hågensen (oppvekst og kultur)

- Eldrerådet v/Råmannskontoret
- Rådet for funksjonshemmede v/Rådmannskontoret
- Akershus fylkeskommune, Avd. for regional utvikling, Boks 1200 Sentrum, 0107 OSLO
- Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavd., Postboks 8111 Dep., 0032 OSLO
- Statens vegvesen, Region Øst, Postboks 1010 Skurva, 2605 LILLEHAMMER
- Hafslund Nett AS, 0247 OSLO
- Søndre Follo Brann- og Redningsvesen, Forebyggende avd., Postboks 1079, 1442 DRØBAK CITY
- Vestby og Ås Handikaplag v/ Arne Bergersen, Fjelltun, 1555 SON
- Naturvernforbundet i Ås, Postboks 130, 1431 ÅS
- Ås Historielag, v/Ole Andreas Hoel, Herumveien 35, 1430 ÅS
- Universitetet for Miljø- og Biovitenskap, Postboks 5003, 1432 ÅS
- Ås Handelsstands Forening, Postboks 6, 1431 ÅS
- Ruter AS, Postboks 1030 Sentrum, 0104 OSLO
- Ås Vel, v/Ellen Helø, Ekornveien 3, 1430 ÅS
- Hille-Melbye Arkitekter AS, Hausmanns gate 16, 0182 OSLO
- Urbanium AS, v/Gry Kleven, Hasleveien 15 B, 0571 OSLO
- Colliers Management AS, v/Jørn Larsen, Hegdehaugsveien 31, 0352 OSLO
- Nordskaug Eiendom AS, Hegdehaugveien 31, 0352 OSLO
- 42/290 og 292 – Åstun Eiendom AS, Hegdehaugveien 31, 0352 OSLO
- 42/76, 293, 295 og 296 – Drøbakveien 11 AS, Hegdehaugveien 31, 0352 OSLO
- 42/130 – Ann Catrin Høyvik og Harald Høyvik, Kajaveien 39, 1430 ÅS
- 42/162 – Ole Martin Eklo og Toril Sagen, Kajaveien 29, 1430 ÅS
- 42/178 og 267 – Bjørn Vestli, Bregneveien 6 A, 1430 ÅS
- 42/189 – Dag Frønæs, Kajaveien 31, 1430 ÅS
- 42/209 – Ingrid Margrethe Aamodt, Kajaveien 27, 1430 ÅS
- 42/217 – Solveig Sveinson, Kajaveien 37, 1430 ÅS
- 42/1-5 - Universitetet for Miljø- og Biovitenskap, Postboks 5003, 1432 ÅS
- 42/1-5 – Toril Wærum, Raveien 11, 1430 ÅS
- 42/288 – Elen Tandberg, Postboks 132, 1431 ÅS
- 42/122 – Raveien 9 AS, Postboks 108, 1431 ÅS
- 55/2 – Ås Sentrum Øst AS, Dronningens gate 6, 0152 OSLO
- 42/240 – Arvid Falander og Cathrine Nilsen Falander, Kajaveien 33, 1430 ÅS
- 42/246 – Arild Johannessen og May Kirkeby Johannessen, Kajaveien 35, 1430 ÅS

**Utv.sak nr 2/09****R-254 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR SENTRUM NORD - ÅSTORGET**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen

Arkivnr: GB R-254

Saknr.: 08/2262

| Utvalg                           | Utv.sak nr | Møtedato   |
|----------------------------------|------------|------------|
| Hovedutvalg for teknikk og miljø | 2/09       | 15.01.2009 |
| Hovedutvalg for teknikk og miljø | /          |            |
| Kommunestyret                    | /          |            |

**Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 15.01.2009:**

Under henvising til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 28-1, jfr. §§ 27 og 30, vedtar det faste utvalget for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn privat forslag til endret reguleringsplan for Sentrum nord, som vist på kart datert 19.12.2008, med reguleringsbestemmelser, datert 19.12.2008.

Planforslaget sendes dessuten berørte parter til uttalelse.

Ås, 07.01.2009

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringssjef

**Tidligere politisk behandling:**

Endret reguleringsplan for Ås sentrum, vedtatt av Ås kommunestyre 22.05.2002.

**Avgjørelsesmyndighet:**

Ås kommunestyre

**Behandlingsrekkefølge:**

- Det faste utvalget for plansaker 1. gang
- Offentlig ettersyn
- Det faste utvalget for plansaker 2. gang
- Kommunestyret

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for Ås sentrum, vedtatt 22.05.2002
2. Brev av 21.12.2008 fra Hille - Melbye
3. Hille – Melbye arkitekter AS: Planbeskrivelse
4. Reguleringskart
5. Reguleringsbestemmelser
6. Fakta-ark – reguleringsplan for "Åstorget"
7. Åstorget – arealoversikt og parkeringsbehov
8. Perspektivskisser
9. Sol-/skyggestudier
10. Situasjonsplan
11. Snitt.

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

- Forhåndsvarsel
- Forhåndsuttalelser
- Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

- Hille – Melbye arkitekter AS, Hausmanns gate 16, 0182 OSLO
- Urbanium AS, Hasleveien 15B, v/Gry Kleven, 0571 OSLO
- Colliers Management AS, v/Jørn Larsen, Hegdehaugsveien 31, 0352 OSLO
- Offentlige institusjoner, grunneiere, naboer og andre berørte

**SAKSUTREDNING:**

**Reguleringsmessige forhold, sakens forhistorie:**

Området omfattes av endret reguleringsplan for Ås sentrum, vedtatt av Ås kommunestyre 22.05.2002, og er regulert til forretning, kontorer og boliger. Området består av flere eiendommer. Det har vært fremmet ulike utbyggingsforslag for kvartalet, men etter klager fra naboer er søknadene blitt avslått av fylkesmannen. Senere prosjekter er blitt fremmet, men er blitt trukket tilbake. Nye eiere har nå besluttet å starte en ny reguleringsprosess for å utforme en reguleringsplan som er lettere å gjennomføre, da gjeldende reguleringsplan er for detaljert, foruten at den på flere punkter har svakheter, både når det gjelder krav til høyder, disponering av kvartalet og trafikkløsninger. Våren 2008 ble det påbegynt arbeid med bebyggelsesplan, men dette ble lagt bort.

**Nytt planforslag:**

I 2008 overtok Ås Sentrum AS eiendommene i kvartalet. Urbanium AS er forslagsstiller for ny reguleringsplan, og selskapet har engasjert Hille Melbye Arkitekter AS som konsulent for reguleringsplanen.

Forhåndsvarsling av planarbeidet ble kunngjort 25. september 2008 i Ås Avis, Akershus Amtstidende og Østlandet Blad.

Planforslag ble oversendt Ås kommune til behandling i eksp. av 21.12.2008. Planforslaget bygger på eksisterende reguleringsplan, med boligblokker på 4 – 6 etasjer mot nord og blandet formål med boliger, forretninger og kontorer i 2 – 4 etasjer mot sør. Forretningsdelen foreslås ikke bundet sammen som et kjøpesenter, men det blir åpne gater og en liten torgplass mellom bygningene. Innkjøring til kvartalet blir både fra Rådhusplassen i vest og fra Raveien i øst. Ellers bygger trafikksystemet i hovedsak på eksisterende reguleringsplan. Det forutsettes utarbeidet utomhusplan i forbindelse med søknad om rammetillatelse. Det skal tilrettelegges for universell utforming. Det vises ellers til nærmere beskrivelse i vedlegg 2 – 11.

**Vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Planforslaget innebærer en forbedring i forhold til gjeldende reguleringsplan, blant annet ved at det er korrigerende kotehøyder, og ved at det er foreslått enklere byggegrenser. Planbestemmelsene er omfattende, sannsynligvis for detaljerte, da bestemmelsene også inneholder opplysninger som i tilstrekkelig grad framgår av plankartet. Bestemmelsene bør forenkles og forkortes av hensyn til lesbarheten.

Ellers bør detaljer ved trafikksystemet, først og fremst i Raveien, vurderes nærmere i forbindelse med offentlig ettersyn.

Teknisk sjef anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn