



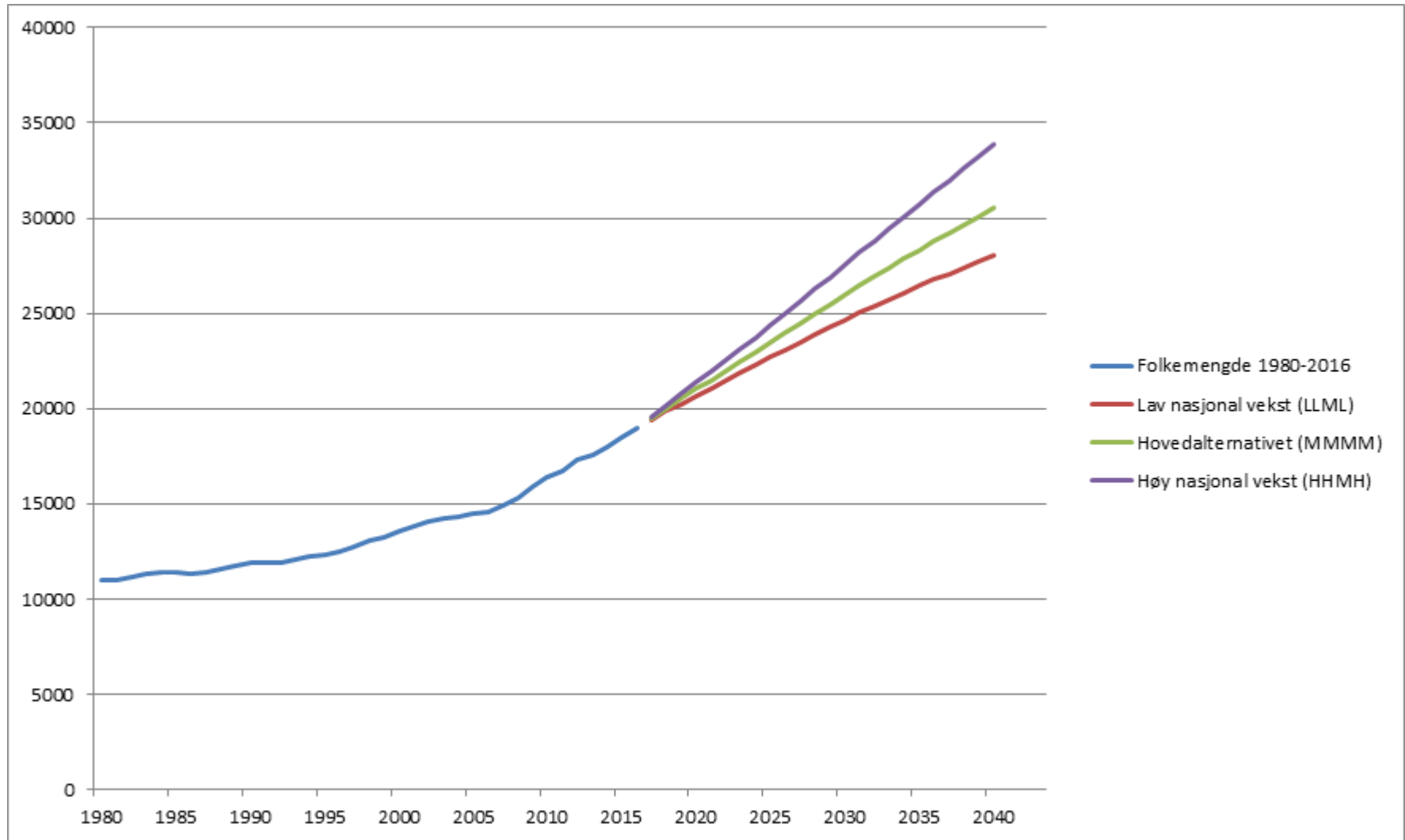
# Plan for utvikling av Ås sentrum

**Pensjonistakademiet 30.05.2018**



# Befolkningsvekst

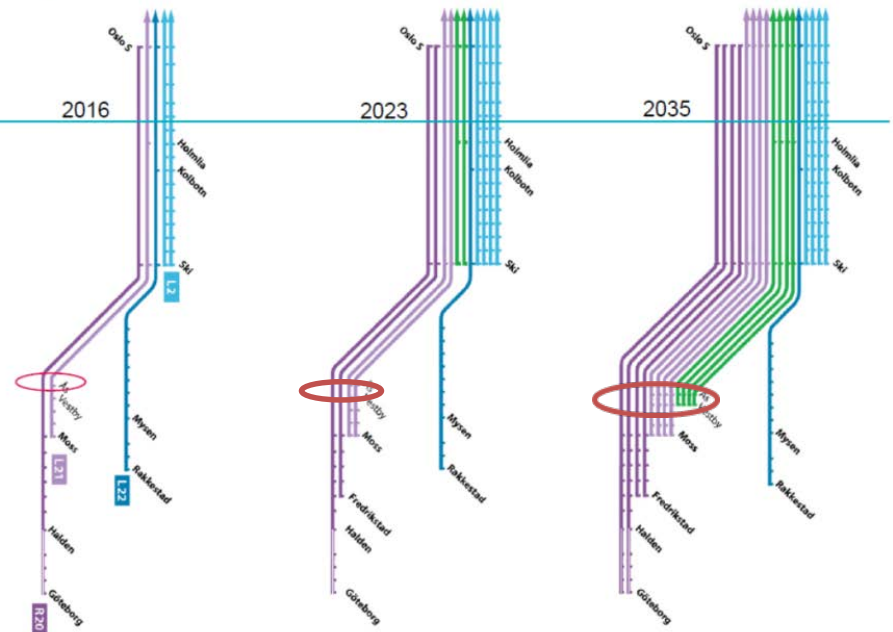
Ås kommune  
Miljø, mangfold og muligheter





Ås kommune  
Miljø, mangfold og muligheter

# Campusutvikling og Follobane/intercity til Halden





# Planprogram for Områdereguleringsplan for Ås sentrum

Ås kommune  
Miljø, mangfold og muligheter



**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*.



# Områdereguleringsplan - Avgrensning

Ås kommune  
*Miljø, mangfold og muligheter*





Ås kommune  
Miljø, mangfold og muligheter

# Områdereguleringsplan - utredningene

- ✓ Kulturhistorisk steds- og grønnstrukturanalyse
- ✓ Fortettingsstrategier for Ås sentralområde
- ✓ Vei- og gateplan
- ✓ Kartlegge boligpreferanser
- ✓ Håndtering av overflatevann
- ✓ Kartlegging og verdsetting av friluftsområder i Ås sentrum





# Kulturhistorisk steds- og grønnstrukturanalyse

Ås kommune  
*Miljø, mangfold og muligheter*

## Formål

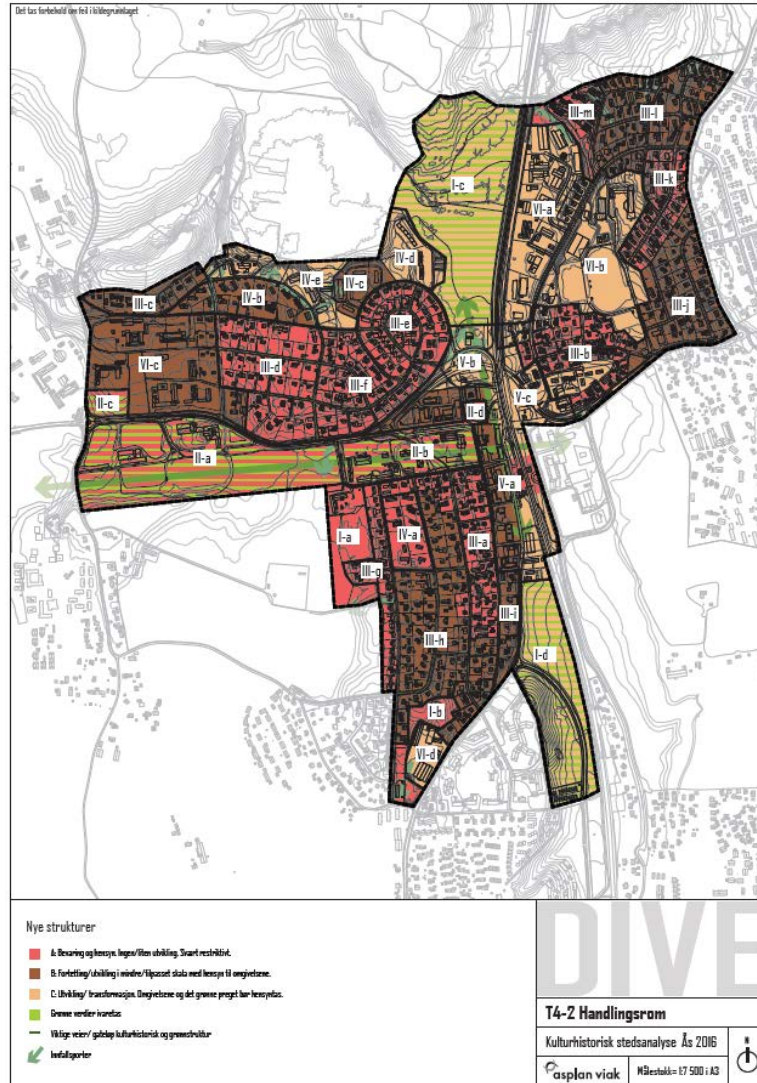
- ✓ Få en oversikt over kulturhistoriske verdier og verdifull grønnstruktur.
- ✓ Gi en anbefaling om hvilke områder som bør bevares og hvilke som kan fortettes.





# Kulturhistorisk steds- og grønnsstrukturanalyse

Ås kommune  
Miljø, mangfold og muligheter





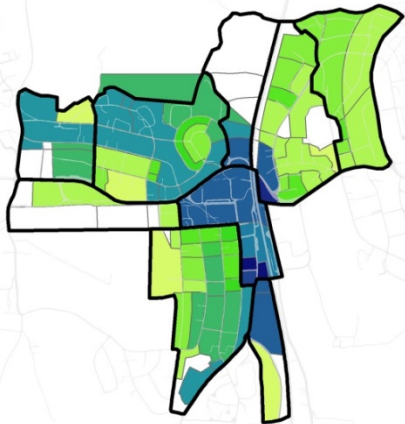


# Fortettingsstrategier for Ås sentralområde

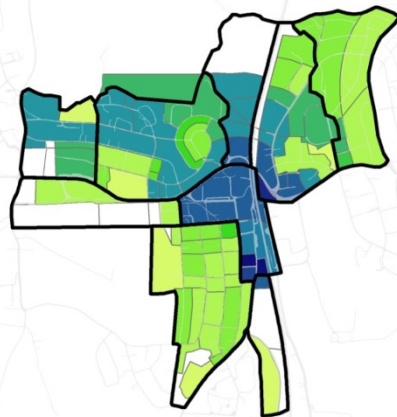
Ås kommune  
*Miljø, mangfold og muligheter*



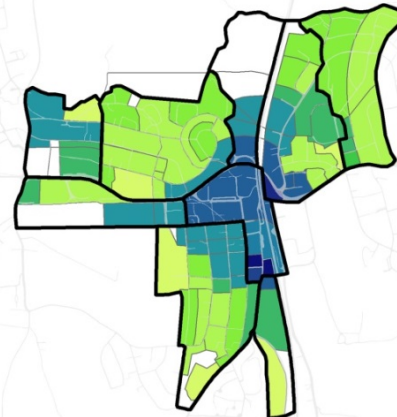
Alt. 1 – Syd/Vest



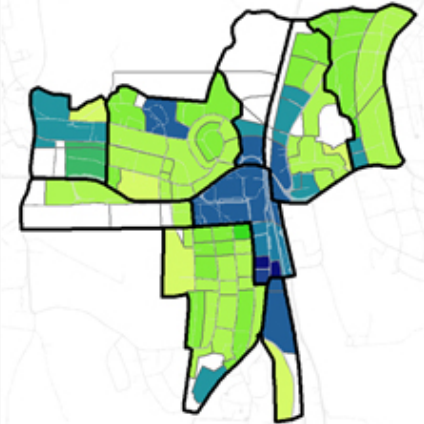
Alt. 2 – Øst/Vest



Alt. 3 – Syd/Øst



Alt. 4 – Kjente prosjekter





# Fortettingsstrategier for Ås sentralområde

Ås kommune  
Miljø, mangfold og muligheter



**Alternativ 1 - «Syd/Vest»**



**Alternativ 2 - «Øst/Vest»**



**Alternativ 3 - «Syd/Øst»**



**Alternativ 4 - «Kjente prosjekter»**



# Vei- og gateplan for Ås sentralområde

Ås kommune  
Miljø, mangfold og muligheter

## 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 trafikantgrupper og nødvendige infrastrukturtiltak som bør gjennomføres.



Oppdragsnr.: 5166987 Dokumentnr.: 01 Versjon: 01

Norconsult



# Vei- og gateplan – Samlet konsept

Ås kommune  
*Miljø, mangfold og muligheter*





# Folkemøte

Ås kommune  
*Miljø, mangfold og muligheter*





# Innspill - fortettingsstrategier

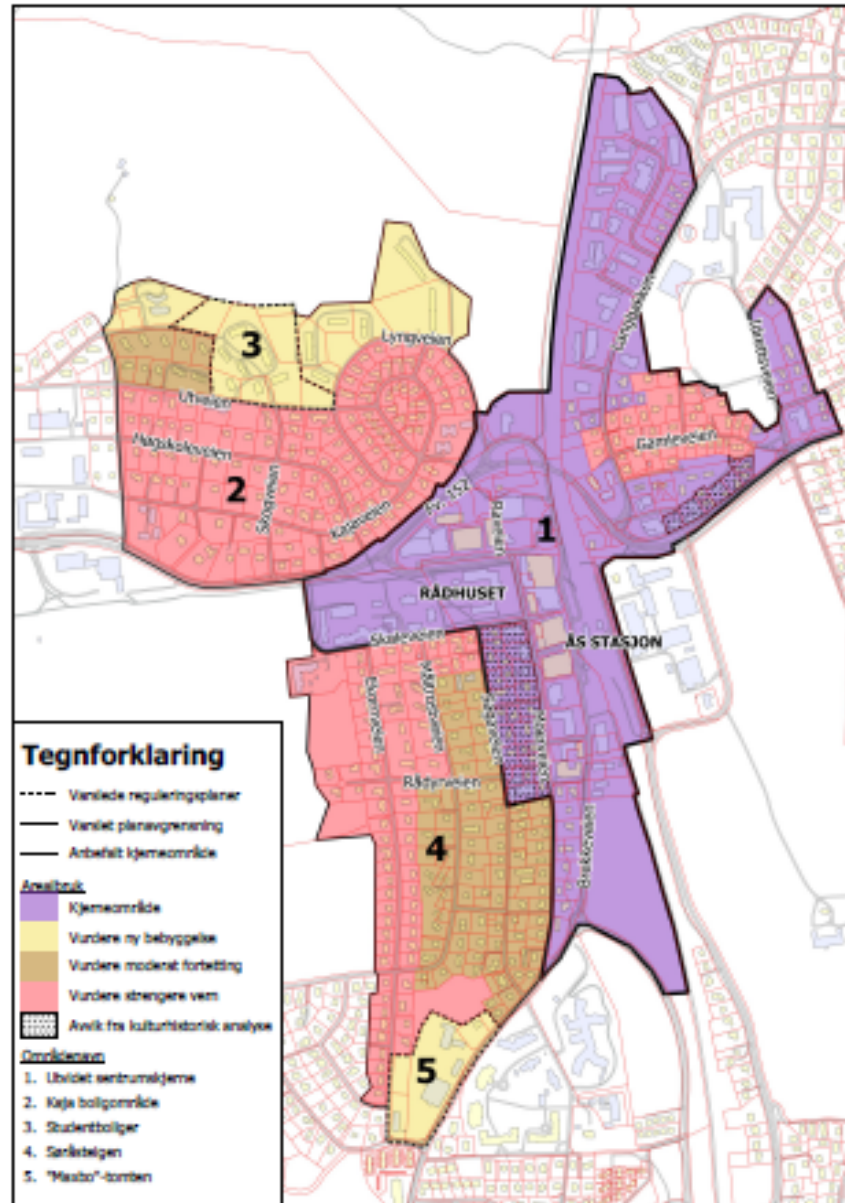
Ås kommune  
*Miljø, mangfold og muligheter*

- ✓ Et lite mindretall er positive til rådmannens anbefalte fortettingsstrategi, flere ønsker at strategi 4, *Kjente prosjekter*, legges til grunn for det videre planarbeidet
- ✓ Stor skepsis til transformasjon av sentrumsnære boligområder. Nedbygging av jorder bør vurderes først. Eplehageutbygging med rekkehus og flermannsboliger er ok.
- ✓ Sentrumsnære næringsområder som i dag benyttes av arealkrevende virksomheter bør transformeres, bl a Langbakken, rundt gamle Rema og Essostasjonen
- ✓ Kulturhistorisk analyse bør være førende for utviklingen. Opptatt av å bevare stedets identitet.
- ✓ Delte meninger om å bygge på Åsmåsan
- ✓ Behovet for infrastruktur som skoler, barnehager, idrettsanlegg, grøntareal og byrom må vurderes i planleggingen
- ✓ Stor skepsis rundt at Ås sentrum skal bli fylt med betongblokker.



# Fortettingsstrategi – Kommunestyrets vedtak

Ås kommune  
Miljø, mangfold og muligheter





# Vei- og gateplan – kommunestyrets vedtak

Ås kommune  
*Miljø, mangfold og muligheter*

- a) Gateutforming på fv. 152 mellom Skoleveien og Idrettsveien, inkludert fire nye kryssløsninger:
  - Utbedring av krysset mellom Langbakken og fv. 152.
  - Utbedring av krysset mellom Hogstvetveien og fv. 152.
  - Utbedring av krysset mellom Lyngveien og fv. 152.
  - Utbedring av krysset mellom Idrettsveien/Solfallsveien og fv.152.
- b) Trafikkomlegging fra Brekkeveien til Hogstvedveien, med ny kryssing av jernbanen i sør.
- c) Justert trasé for Brekkeveien.
- d) Hovedtrasé for syklende langs Brekkeveien.
- e) Hovedtrasé for syklende fra Kajaveien/Lyngveien til Langbakken/Idrettsveien, via ny kryssing av jernbanen i nord.
- f) Moerveien/Raveien som fotgjengerprioritert sentrumsgate.
- g) Uredning av kollektivterminal ved området mellom jernbanen, fv 152 og Ås videregående skole.
- h) Atkomst fra vest til Moer.

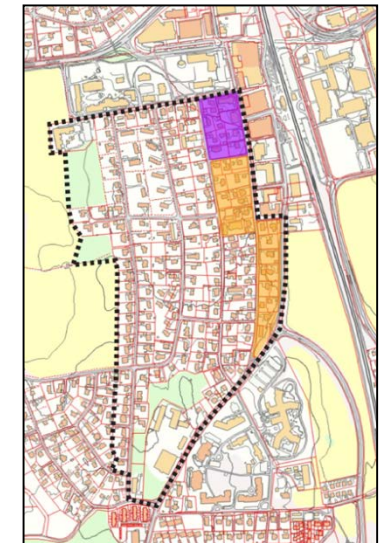
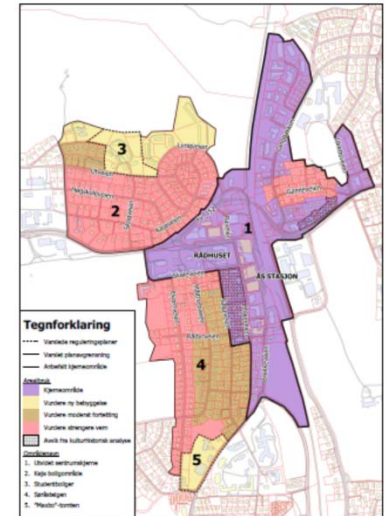




Ås kommune  
Miljø, mangfold og muligheter

# Fortetting i sentrumsnære områder – hvordan få det til?

- Dokumentasjon av erfaringer med fortettings- og transformasjonsprosesser fra andre kommuner.
- Vurdering av aktuelle virkemidler og gjennomføringsmodeller.
- Vurdering av kommunens rolle.
- En trinn for trinn-beskrivelse av hvordan kommunen bør gå fram
- Case-området er Søråsteigen boligområdet.





# Dilemmaer

Ås kommune  
Miljø, mangfold og muligheter



Fortetting i:

- ✓ sentrumsnære boligområder eller bygge på dyrka mark eller skog
- ✓ sentrumsnære boligområder eller næringsområder
- ✓ sentrumsnære boligområder eller legge boligområdene lengre unna sentrum

Er vi forpliktet til å tilrettelegge for så stor vekst?



# Veien videre

Ås kommune  
*Miljø, mangfold og muligheter*

- ✓ Involvering av berørte før politisk behandling av høringsforslaget
- ✓ Forslag til områdereguleringsplan behandles første gang i HTM høsten 2018
- ✓ Høring og medvirkningsmøter våren 2019
- ✓ Endelig behandling i HTM og Kommunestyret våren 2019
- ✓ Detaljregulering av delområder og byggesak