

## HØRINGSUTTALELSE - OPPSUMMERING

### 1. Raveien 9 AS

#### Fortettingsstrategier

- Retning

De anbefaler Ås kommune å velge en modifisert utgave av strategi 3 syd/øst. De ser for seg at aksene NMBU-sentrum bør styrkes med sentrumsutvikling/fortetting/nybygg vestover og på sydsiden av fv. 152. Boligutbygging bør, med unntak av Åsmåsan, skje som ovennevnte strategi viser.

De mener det vil være uheldig å utvikle sentrumsfunksjoner nordover mot Åsmåsan, hvor grunnforholdene er vanskelige. Dette arealet egner seg bedre til en ny jernbanestasjon med bussterminal og p-plasser, som det vil være behov for når befolkningen i Ås vokser, og det blir flere pendlere fra Ås til Oslo.

### 2. Ås kvinne- og familielag

#### Annet

De er opptatt av at ungdom har problemer med å etablere seg i sin første bolig, og at kommunen starter planleggingen av tilbud i samarbeid med Husbanken, for å sikre låne- og finansieringsordninger for denne gruppen. Tilbudet kan organiseres som borettslag.

Eldre bør få mulighet til å flytte inn i bokollektiv e.l. slik de gjør i Bestemor og Bestefars vei på Rustad. De eldre bør få mulighet til å bo på bakken, og slippe å grue seg for heiser som stopper, dårlig brannsikring og problemene det medfører å bo i blokk. Tilbudet her kan også organiseres som borettslag.

### 3. Arne Ellingsberg, Raveien 6 B

#### Fortettingsstrategier

- Omfang

Utgangspunkt for utviklingen av Ås sentrum bør være gjeldende kommuneplan 2015 – 2027, og den befolkningsveksten det her legges opp til. Utviklingen må følge føringene i kommuneplanen om at "Befolkningsveksten må tilpasses tjenestetilbudet, og ny bebyggelse må lokaliseres i tilknytning til etablerte tettsteder med god kollektivdekning. I tillegg til tog er buss en viktig del av kollektivtilbudet i Ås, og det skal tilrettelegges for ny bebyggelse langs bussaksene".

Strategi 4, kjente prosjekter, ligger nærmest den boligveksten som er vedtatt i kommunens boligprogram, og bør derfor velges. Strategien unngår rasering av trivelige eneboligfelt og nedbygging av dyrka mark.

- Annet

Lokalt selvstyre er viktig. Kommunestyret bør ikke la seg styre av overordnede myndigheter eller sterke boligutbyggingskrefter.

#### **4. Fredrik Ystehede**

##### Vei- og gateplan

- Tiltak som bør utredes

Det bør diskuteres om investering i bussvei under jernbanen er riktig for 5-6 busser pr time i hver retning. Kostnad for ny tunnel er ikke beregnet.

Moerveien er en sentrumsgate som bør være fotgjengerdominert.

Det er ikke nevnt i planen hvordan de nye atkomstveiene til Moer vil påvirke utbygging av Moerjordet og bebyggelsen langs Hogstvetveien.

Bare to felt på fylkesveien for annen trafikk enn buss vil sannsynligvis lede til forsinkelser og kø. Det bør vurderes om de foreslåtte bussfeltene også kan benyttes av taxi, elbil og kanskje også varetransport.

Det er ikke drøftet hvordan bredden på fylkesveien skal utvides, enten på Søråsjordet eller i hagene på Kaja. Telling av sykkeltrafikk med prognoser og kapasitetsberegning er ikke gjort.

#### **5. Samtalegruppen ved Ås seniorsenter**

*Brev datert 12.09.2017*

##### Fortettingsstrategier

- Retning

Strategi 4, kjente prosjekter, utpeker seg som den beste strategien, og er mest i tråd med kommuneplanens mål om 2% vekst.

- Omfang

Ås bør ikke være en av regionbyene i Akershus. Dette begrunnes med at Ås som kollektivknutepunkt ikke er sammenlignbart med de andre regionbyene, der antall tog og bussavganger ligger på et langt høyere nivå. Avstanden på bare 8 km til regionbyen Ski vil redusere presset på Ås om massiv utbygging av Ås sentrum.

- Annet

Kulturhistorisk stedsanalyse bør legges til grunn for utbyggingsplanene.

### Vei- og gateplan

- Tiltak som bør utredes

Tiltakene må reduseres i tråd med den lavere utbyggingsgraden i fortetningsstrategi 4.

Busstasjonen bør bli liggende ved togstasjonen som nå, som gir betydelig kortere gangavstand til/fra tog enn en eventuell ny busstunnel.

Ved utbedring av krysset Brekkeveien/fylkesveien ved Esso vil bussene få minimal forsinkelse. Rundkjøring eller lyskryss bør være alternativer.

Brekkeveien bør ikke stenges. Moerveien er en fotgjengerdominert sentrumsgate og bør ikke ta i mot de ca 4000 bilene som daglig kjører gjennom Brekkeveien. Det bør arbeides med en ny kryssing av jernbanen sør for stasjonen, for å avlaste Brekkeveien, men dette må ikke redusere utnyttelsen av Moerjordet til boliger, og heller ikke ta mye av Dysterjordet. Et alternativ ved eksisterende undergang ved Askeveien bør utredes.

Rådhusplassen bør holdes åpen for biltrafikk, av hensyn til butikkene og restaurantene her. Raveien trenger derfor ikke å graves ned mot fv. 152. For å få en god sykkelvei kan parkeringen på sydsiden langs Rådhuset, 15 bilplasser, fjernes.

Muligheten for fire felt mellom sentrum og NMBU/Korsegården bør utredes videre, men bussvei bare for 6 busser i timen er urealistisk. De to nye feltene bør også benyttes av taxi, varetransport, noen elbiler (?) mm. En slik vei bør realiseres når køene medfører store bussforsinkelser, dvs når trafikken på fv 152 overstiger ca 16 000 pr døgn. Utbygging langs fv 152 må tilpasses en fremtidig firefelts vei.

*Brev datert 16.05.2017*

### Fortetningsstrategier

- Omfang

De mener sentrumsplanarbeidet bør ta utgangspunkt i utsagn fra Kommuneplanen 2015-2027 om å **styre og regulere veksten slik at den ikke overskrider kommunens evne til å opprettholde tjenestetilbudet med en akseptabel kvalitet til enhver tid.**

- Annet

De mener kommunen mangler en egen visjon for planarbeidet, som vil hindre at utviklingen av Ås sentralområde dikteres av andre, herunder regionale og statlige føringer.

Innspill fra tenketanken Visjon for Ås 2040 bør tas på alvor, og inngå som et grunnlagsdokument på lik linje med de øvrige utredningene. Kommunen bør engasjere tenketanken til å jobbe videre med visjonen.

Universitetet er en unik identitetsskaper som kommunen må dra nytte av for å kunne sette Ås på kartet. Samtalegruppa anbefaler at kommunen og universitetet samarbeider om landskapsutforming, fysiske anlegg, miljøteknologi osv.

## 6. Olav Fjeld Kraugerud, Solfallsveien 30

### Fortettingsstrategier

- Retning

Kommunen bør utrede et alternativ der jernbanen legges i kulvert fra litt nord for Åsmåsan og sørover til Moerfeltet. Dette før man går videre med de andre alternativene. Dette er en løsning man bl.a velger i Moss. Her i Ås vil dette kunne gi betydelig nytt areal. Samt at en mye omtalt barriere forsvinner.

Strategiene burde ta med at alle bil-p-plasser bygges under bakken, og arealene frigjøres til f.eks. bolig. Dette bør utredes.

- Annet

Det har i løpet av planarbeidet blitt kommunisert ulike synspunkter på om Ås bør utvikles som en regional by, som skal ta deler av den forventede store veksten i Osloregionen. Det må tas stilling til om dette premisset skal ligge til grunn for planarbeidet, og valget må begrunnes.

Effekten av høye bygg når solen står lavt på himmelen (nov-februar) bør kartlegges.

### Vei- og gateplan

- Tiltak som bør utredes

Legg bil-plasser under bakkenivå, og få frigjort mye areal.

Vurdér å legge jernbanen i kulvert. Dette vil kunne frigjøre mye areal.

Kapittel 4 og 5 skisserer mange gode løsninger, men kunne belyst noe bedre ulempene med korte holdeplassestansjoner. Han mener man må kunne kreve lengre gangtid enn 5 minutter; å vektlegge fordeler ved aktiv transport vil kunne skape aksept for dette.

Hovedskissene for å gjøre det attraktivt med aktiv transport i sentrumsområdene synes stort sett gode:

- i. lav hastighet for biler
- ii. Synliggjøre buss/bussens infrastruktur

Buss gjennom rådhusplassen har både fordeler (lett å handle og ta buss) og ulemper (mye trafikk – blir i hvert fall en buss der hvert 5. minutt. De må i så fall kjøre sakte).

Rapporten synes å ha nesten glemt hvordan man legger til rette for aktiv transport i boligfelt, f.eks. hvordan benytte gatetun-løsninger.

Det er for få steder med restriksjoner for biler. I Dysterlia bør det vurderes enveiskjøring i Solfallsveien -sentrumsdelen (kun kjøring inn i boligfeltet), Fagerliveien (kun kjøring ut fra boligfeltet).

Rapporten ser ikke kvalitetene som kulturlandskapet gir ved aktiv transport. Det er velkjent at gang/sykkel er attraktivt når omgivelsene er tiltalende. Derfor bør en ikke bytte ut åpne kulturlandskapsområder med gatenett, som planen foreslår.

Rapporten er gammelmodig når den foreslår bilparkering på gateplan. Dersom all gateparkering i Ås gjøres om til underjordisk parkering, og den frigjorte plassen blir til boliger, vil vi kunne skaffe til veie en god del av det skisserte boligbehovet. Han ber om at kommunen beregner hvor mange nye boliger/boenheter som på denne måte kan bygges.

#### Annet

Behold mye kulturlandskap. Dette gir åpenhet og lys.

### **7. Magnus Berg Jørgensen, på vegne av Coop Øst SA, eier av Idrettsveien 1, Gnr./bnr. 73/45.**

#### Fortetningsstrategier

- Retning

De stiller seg bak vurderingene gjort i fortetningsstrategi 2, 3 og 4, om at området på østsiden av Idrettsveien, frem til Tårnveien, har potensial for fortetting. Coop Øst SA ønsker å videreutvikle sin eiendom, Idrettsveien 1, til et foregangsprosjekt for bymessig transformasjon i området, med både bolig og næringsbebyggelse.

De ønsker at planavgrensning for områderegeringsplanen utvides. Utvidelsen bør som minimum inkludere arealene på østsiden av Idrettsveien, men helst også hele området opp mot Holstadveien. Dette gir muligheter for å etablere gate- /byromstrukturer i området, og hindre gjennomkjøring i bolig gatene ved kø på Holstadveien. Området ligger i fallende terreng mot vest, som gir stort potensiale for boligutvikling med høy bokvalitet.

- Tidsperspektiv

De ønsker en tidlig utvikling av sin eiendom og mener dette vil kunne fungere som en generator for videre vekst i delområdet.

#### Vei- og gateplan

- Tiltak som bør utredes

De mener Idrettsveien har potensial til å bli en attraktiv «strøkgate» med konsentrasjon rundt idrett, rekreasjon, opphold og møteplasser.

De støtter forslaget om etablering av hovedsykkelvei/ gjennomgangssykkelvei langs Sentralveien. De påpeker også at dette øker behovet for tilstrekkelig sykkelparkering.

## **8. Christina og Stefan Blumentrath, Skogveien 13**

### Fortettingsstrategier

- Retning

Ønskede fortettingsområder er tegnet inn på eget kart, vedlagt uttalelsen. Områdene som tas ut er Ås stadion (det trenger innbyggere i Ås kommune), landbruksområdene (bør vurderes brukt til utvidelse av skole, barnehage eller idrettsanlegg) og Åsmåsan (å bygge i myr vil være i strid med klimamål).

Lokale matvarebutikker i nærheten av boligområdene er greit, men annen næring bør konsentreres i sentrumskjernen. De ber kommunen vurdere at all «ikke sjenerende» næring, handel og tjenesteyting fra områder som f. eks. Langbakken eller langs jernbanen mot Moerjordet flyttes nærmere sentrumskjernen, for å få til et attraktivt sentrum med mange aktiviteter. Plasskrevende handel og næring bør ikke ligge innenfor 2 km fra kollektivknutepunkt.

Heller enn å bygge tett med studenthybler i Skogveien, bør deler av disse bygges på tomter nærmere campus.

- Omfang

De ønsker at mest mulig av den eksisterende småhusbebyggelsen bevarer. Denne er karakteristisk for Ås og en viktig del av livskvaliteten for de nåværende innbyggerne.

Arealene i sentrumskjernen (BFKT) bør utnyttes mest og ha halvparten bolig, se områdeplan for Kolbotn sentrum. De håper Ås kommune innser nødvendigheten av å utnytte områdene maksimalt ved å bygge i høyden, f.eks. 4-9 etasjer.

- Annet

I rapporten mangler det informasjon om hvilken gjennomsnittsstørrelse på leiligheter som er tatt som utgangspunkt.

De mener det er uheldig at rapporten ikke inkluderer behov for arealkrevende infrastruktur som vil være en naturlig følge av et økt antall innbyggere, som f.eks. mange nye barnehageplasser, skoleplasser og idrettsanlegg nært boligene. Dette må inkluderes i den videre utredningen.

### Vei- og gateplan

- Tiltak som bør utredes

I Ås er det langt over gjennomsnittlig mange p-plasser på bakkeplan innenfor 500 m grense rundt stasjonen, cirka 38.000kvm målt på flybilde. De ønsker krav om at all parkering må inn i P-hus eller under bakken, for å frigjøre arealene.

## 9. Tomas Løvset og Ella Heyerdahl

### Fortettingsstrategier

- Retning

De mener strategi 1-3 viser en rasering av de sentrumsnære boligområdene. Kajafeltet og Søråsteigen fremstår i dag som noen av de beste og mest helhetlige boligområdene i kommunen, der ifølge planprogrammet «arkitektonisk kvalitet og helhetlig tomtestruktur og hageanlegg i stor grad er bevart». Dette er kvaliteter som må sikres også for fremtiden.

De mener blokkbebyggelse på Kaja ikke vil bedre sammenhengen mellom NMBU og sentrum. Sammenhengen bør løses med bymessig utforming av Drøbakveien, og bebyggelse på sørsiden av Drøbakveien.

Den planlagte studentbyen i Skogveien blir for tett og lite tilpasset stedet. Det bør finnes en ekstra tomt til disse, slik at bygningsmasse og antall boliger kan nedskaleres.

Ås kommune bør arbeide for at det skal være mulig å bebygge/fortette tomter lenger enn to km fra Ås stasjon, som f.eks. Rustadporten.

Det er mulig å bygge 5000 nye boliger uten å rasere eksisterende boligområder, ved å bygge på de sentrumsnære jordene. Politikerne i Ås må avklare om de ønsker å legge til rette for 5000 fremtidige boliger (noe de ikke er pålagt) eller om de vil verne de sentrumsnære jordene.

- Annet

Behovet for flere leiligheter begrunnes med at det blir flere eldre og enslige. Dersom det bygges et stort antall leiligheter i Ås for å oppveie for mangelen på leiligheter i hele fylket, vil det bli en prosentvis høy andel av eldre i kommunen. Kommunen må undersøke hvilke økonomiske konsekvenser dette vil medføre.

De mener majoriteten av dem som flytter til Ås ønsker å bo i enebolig, rekkehus eller leiligheter i 4- eller 8-mannsboliger med tilgang til hage. Den teoretiske overdekningen på 87 eneboliger i Ås, som vises i boligmarkedsanalysen, er relativt liten. Dersom det stort sett bygges leiligheter, samtidig som store områder med eneboliger rives, mener de det ikke vil være i samsvar med den faktiske etterspørselen i boligmarkedet i Ås.

De savner et vurderingskriterium i fortettingsstrategiene som heter «tar hensyn til eksisterende boligområder og deres kvaliteter».

Det er svært viktig at byrommene og gatene i fremtidens Ås har gode kvaliteter til glede for stedets innbyggere, og kommunen må finne en strategi for dette, f.eks. en VPOR (veiledende plan for offentlige rom).

### Vei- og gateplan

- Tiltak som bør utredes

Dersom man skal fortette i sentrumsområdet må man også bebygge noen av parkeringsområdene og erstatte dagens overflateparkering med parkering i kjeller.

## Annet

Kulturhistorisk stedsanalyse bør være sentral i den videre utviklingen av Ås. Det er viktig å ta vare på eksisterende boligområder som en formidler av stedets historie og egenart.

### **10. FAU Rustad Skole v/Karl Henrik Lilleheier**

#### Vei- og gateplan

- Tiltak som bør utredes

De mener den geografiske rammen for utredningsarbeidet er for snever og frykter at konsekvensene av dette blir en forverret trafiksikkerhetssituasjon i Rustad skolekrets.

De mener det er svært problematisk å legge (gårs-)dagens trafiksituasjon på fv 152 og fv 4 (Kroerveien) (se side 22 i Vei og gateplan) til grunn for planer for fremtidens trafiksituasjon på disse veiene.

De frykter at planene om å utvikle fylkesvei 152, frem til Idrettsveien, fra vei til gate, vil føre til økt trafikk på Sentralveien, Holstadveien og Kroerveien dersom disse forblir som i dag. Skolebarn som krysser disse veiene vil kunne oppleve en ytterligere forverret trafiksikkerhetssituasjon.

Det burde vurderes alternative fylkesveitraseer inn til sentrum, for ikke å «låse» områder i Rustad skolekrets til en situasjon med fortsatt gjennomgående og høytrafikkert fylkesvei.

### **11. Arild Angelsen, Utveien 13**

#### Fortettingsstrategier

- Retning

Utbygging av større områder, som f.eks. deler av Åsmåsan, Dysterjordet og Søråsjordet, bør prioriteres foran folks eksisterende hus og hager, for å best kunne bevare Ås sine særpreg og minimere kostandene og ulempene for de som allerede bor her. Det er ikke en generell mangel på jordbruksarealer i Norge.

- Omfang

Han påpeker at befolkningsvekstens størrelse er et politisk spørsmål, og mener at flytting av veterinærhøyskolen ikke i seg selv vil føre til en dramatisk befolkningsøkning. Antall ansatte vil kun øke med ca. 20 % og antall studenter med ca. 12/13 %, og mange av disse vil fortsatt bli boende i Oslo.

Han mener både 3 % og 2 % vekst vil gi store utfordringer. En stor utbygging og rask befolkningsvekst vil endre Ås og ødelegge mange av dagens kvaliteter, bl.a. variert bebyggelse og historie.



- Annet

Flere tiår med byggeprosjekter midt inne i bebyggelsen vil prege Ås og befolkningen på en negativ måte. Det bør drøftes hvordan disse kostnadene kan minimeres.

Han reagerer på at det i alle fortetningsstrategiene er tegnet inn en blokk på hans eiendom, og lurer på om kommunen eller NMBU har planer om å ekspropriere huset.

## **12. Lene Lundblad for Peter Trogen AS, Myrveien 2**

### Fortetningsstrategier

- Retning

De er eiere av Myrveien 2 (gnr 61 bnr 205), og støtter administrasjonens innstilling om at denne delen av Myrveien, samt Langbakken, blir innlemmet i områdeplanen for Ås Sentralområde, som arealer for transformasjon fra næringsformål til boligformål.

De ber videre om at kommunen ved neste rullering av kommuneplanen legger til rette for nye arealer for næringsvirksomhet i kommunen som erstatning for arealene i Myrveien/Langbakken.

## **13. Live Holck Johannessen og Knut Marius Hauglin, Moerveien 37a**

### Fortetningsstrategier

- Retning

De mener det er en dårlig idé å rive eksisterende boliger på Søråsteigen som det legges opp til i strategi Syd/Øst. De mener at det heller bør bygges på sentrumsnære jorder. Det påpekes at vekst skal gå foran jordvern ved kollektivknutepunkter.

Den type småhusbebyggelse som finnes på Søråsteigen (og i andre etablerte boligområder) bør inngå som én av flere typer bomiljøer i Ås. Småhusbebyggelsen på Søråsteigen har kvaliteter knyttet til arkitektur, grøntstruktur og tetthet som man aldri vil få tilbake dersom husene i dette området rives. Det bør ikke bygges for mye blokker.

De synes det er merkelig at strategien «Syd/Øst» legger opp til en utbygging på østsiden av Moerveien/vestsiden av Brekkeveien, ettersom Moerveien ligger på et helt annet høydenivå enn Moerjordet. Tett blokkbebyggelse på oversiden av Brekkeveien mener de vil gi et svært monumentalt inntrykk, ta mye sol, og forringe bokvalitetene på Moerjordet.

- Tidsperspektiv

De mener at en vekst på over 3000 boenheter er for mange mennesker til Ås sentrumsområde innen så kort tid som nevnt i utredningen.

De spør hvorfor forslaget anbefaler et fremtidig scenario frem til 2040, mens kommuneplanen kun er frem til 2027. I en plan som går helt frem til 2040 kan de ikke se hvorfor man har valgt å holde jordene i sentrum utenom planområdet.

- Annet

De mener at begrepet transformasjon ikke er blitt forstått av beboerne på Søråsteigen, slik det er tenkt i kommuneplanen.

De frykter at en transformasjonsprosess på Søråsteigen vil gjøre området usikkert og utrygt, med fraflyttede boliger og kvartaler som står tomme over flere år. De ønsker en beskrivelse av hvordan man reelt ser for seg at utbyggingen skal styres, slik at det blir en annen type bebyggelse på Søråsteigen enn for øvrig i sentrum. De ønsker seg byutvikling, heller enn eiendomsutvikling.

De er svært bekymret for veksten som det legges opp til, når det mangler infrastruktur som idrettsanlegg.

Det er for svakt beskrevet hvordan fortetningsstrategiene vil påvirke barn og unge, jf. BPL §§ 3-3, 5-1, 12-7. De spør om barn og unge har blitt inkludert i utredningsarbeidet. Arealer i sentrumsplanen må avsettes til lekeplasser og offentlig infrastruktur som barnehager og skoler. De mener skolevei for mange vil bli lengre, når det legges opp til blokkbebyggelse i sentrum som ikke er tilpasset barnefamilier.

Nedbygging av stadionområdet er en svært dårlig idé. Område benyttes svært godt av ungdomsskolen, og kapasiteten er allerede sprengt, slik at barn må kjøres langt utenfor sentrum for å drive med idrett.

#### **14. Jon Hoel, Gydas vei 13**

##### Vei- og gateplan

- Tiltak som bør utredes

Han mener at bussvei gjennom Ås er en god idé, men at det virker veldig kostnadskrevende og vanskelig å realisere på kort tid. Det bør vurderes andre løsninger for å få bussen nærmere stasjonen. Ett alternativ kunne vært en ny innkjøring for bussen mellom Fv. 152, forbi nordvestre hjørnet på Ås vgs og inn på parkeringsområdet her, med ny terminal på stasjonens østside. Også i fremtiden vil det være behov for å ha oppstillingsplass og terminal for busser, med tanke på busser som har endepunkt Ås stasjon (busser til/fra Kroer-Garder og Hogstvedt/Eldor, og evt fremtidig ringbuss Sentrum-Dyster/Eldor-Rustadporten-Sentrum).

Han stiller spørsmål ved om det er behov for 800 parkeringsplasser i sentrum når sentrum skal bygges mer kompakt og med bedre sykkelforbindelser.

## 15. Eivind Meen, Måltrostveien 1

### Fortettingsstrategier

- Retning

Ås kommune bør være klar over hva som forsvinner ved en eventuell utbygging på Søråsjordet. En delvis nedbygging av Søråsjordet, som skissert i strategi 3, vil fortsatt gi rom for ordinær plantedyrking/husdyrhold på gjenværende områder, men den nåværende kontroll dyrking av arter/sorter brukt i produksjon av norsk såvare vil antagelig opphøre.

Jernbanetraseen bør over en viss strekning senkes og bygges over, slik at øst og vest bindes bedre sammen, og en større andel av utbyggingen kan foregå på østsiden.

Prinsippet om at Ås sentrum/jernbanen og NMBU knyttes bedre sammen dersom mellomliggende eneboliger erstattes med større boligbygninger (slik det skisseres i strategi 1, trinn 3) har svakheter. Det kan ikke være tilstedeværelsen av bygningene i seg selv som skal knytte sentrum og NMBU sammen, men bruken.

- Annet

Eventuell utbygging av grøntområder som i dag brukes til turformål må bebygges på en slik måte at grønne korridorer bevarer, for å sikre barns mulighet for spontan lek i naturlige områder.

Utbyggingen av Ås sentrum må skje uten at det skapes ødeleggende uenigheter i borettslag/sameierlag. I dag eies en betydelig del av Søråsteigen av ulike borettslag. Vedtektene til disse fastslår at boretten skal innehas av folk som skal bo der. Et mindretall av borettslaverne kan i prinsippet hindre utbygging, eller de kan føle seg presset til å endre vedtektene. Dette må tas i betraktning når en bruker begreper som utbyggerstyrt utbygging.

### Vei- og gateplan

- Tiltak som bør utredes

Utredningene inneholder ingen vurderinger av økt trafikk gjennom Ås som mulig kilde til støyproblemer eller luftforurensning og påvirkning på bomiljøet.

## 16. Rasmus Astrup og Marissa LeBlanc, Ekornveien 49

### Fortettingsstrategier

- Retning

Område 7 (Søråsjordet) bør planlegges for sportsfasiliteter og andre offentlige rom (skole). Ved planlegging av sportsfasiliteter i dette området kan arkitekturen og bygningsmassens tetthet tilpasses slikt at man ikke mister hele utsikten over den resterende del av jordet, og samtidig vil dette skape en fin sammenbinding mellom universitetet og sentrum.

Områdene 5 og 6 (Kaja og Søråsteigen) er av størst kulturhistorisk verdi og er samtidig veldig attraktive eksisterende boligfelt. Det bør ikke bygges blokker i disse områdene da dette vil gå sterk ut over særpreget til Ås sentrum. Fortetting i disse områdene bør skje gjennom oppføring av rekkehus og flermannsboliger der det passer inn med eksisterende bebyggelse og bevarer det "grønne" preget i sentrum.

Fortetting med leiligheter (blokk) bør skje i de områder der det allerede er eksisterende prosjekter, på industrielle tomter, samt på andre offentlige tomter i området rundt stasjonen. Dette er for en stor del sammenfallende med anbefalingen til rådmannens med utvikling av næringsområdet Langbakken i nordøst, Moerjordet samt kjente prosjekter under planlegging inklusiv «studentbyen» på Kaja, «Maxbo»- tomte på Søråsteigen, samt bygging av Åsgård skole.

#### **17. Atle Ustad og Annie G. Larssen, Sagaveien 2D**

##### Fortettingsstrategier

- Annet

De ser at utviklingsretning syd/vest vil medføre at deres eiendom kan utnyttes i langt sterkere grad enn i dag. De forutsetter at rekkefølgebestemmelser utformes slik at grunneierene i kvartalet sikres påvirkning på utbyggingen slik at de ikke blir satt opp mot hverandre. De ber om at kommunen innkaller alle grunneiere i kvartalet til samrådsmøte med juridisk kompetanse til stede, ved utarbeidelse av planforslaget - spesielt hva gjelder utforming av rekkefølgebestemmelsene.

#### **18. Kenneth og Marit Helene Aschehoug, Moerveien 40 B**

##### Fortettingsstrategier

- Retning

De mener fortetting av Moerjordet mellom jernbanen og Brekkeveien er fornuftig, da området terrengmessig absorberer de høye husene.

De stiller seg undrende til at østre side av Moerveien i retning sydover er foreslått transformert.

- For det første vil en utbygging bli vesentlig mer eksponert landskapsmessig på grunn av høydeforskjellen mellom Moerjordet og søndre del av Moerveien.
- De mener søndre del av Moerveien er en naturlig del av småhusbebyggelsen videre vestover. Transformasjon og høyhus her vil forringe det estetiske uttrykket, samt forringe bokvaliteten i et større område. Det er ingen forbindelser mellom Brekkeveien og denne delen av Moerveien da høydeforskjellen er en barriere (mur langs Brekkeveien).

## 19. Studenttingets Arbeidsutvalg ved NMBU

### Fortettingsstrategier

- Retning

Skogveien/utveien prosjektet til Samskipnaden i Ås er et svært viktig prosjekt for studentene, og Samskipnaden er den beste aktøren til å bygge studentboliger, i godt samarbeide med studentene.

De ser flere positive trekk ved Rådmannens anbefaling alternativ 3 Syd/Øst. De er veldig positive til utviklingstrinn 1 og 2 fortetning i korridor mot NMBU som bidrar til å knytte universitetet og sentrum bedre sammen. Samtidig er de skeptisk og negative til deler av utviklingstrekk 3 som innebærer bebyggelse på dyrket mark. Dette er ikke i tråd med ønsker til studentene ved NMBU.

- Omfang

Studenttingets Arbeidsutvalg mener det er viktig å øke tilbudet av studentboliger. De frykter at manglende tilbud av studentboliger vil resultere i private aktører som utnytter studenter, samt redusert kvalitet på bomiljøet.

### Vei- og gateplan

- Tiltak som bør utredes

De ønsker at det skal være lett og trygt å sykle i Ås, og håper Ås kommune kan bedre eksisterende sykkel- og gangveier, og samtidig utvide sykkel- og gangveinettet.

## 20. Tone Grindal, Langbakken 4

### Fortettingsstrategier

- Retning

De er eiere av Langbakken 4 og ønsker at det ikke legges begrensninger på hvordan deres tomt kan utvikles, slik at de fritt kan velge en framtidig løsning som er til beste for dem. Utover dette lurer de på hva slags bebyggelse kommunen ser for seg i dette området.

## 21. Kari Skiaker Klech og Erhard Klech, Ekorneveien 25

### Fortettingsstrategier

- Retning

Det er en god ide å transformere arealer til boligformål som i dag brukes til næringsformål, som for eksempel langs Langbakken, Esso og dårlig utnyttede områder rundt gamle Rema 1000.

Eksisterende parkeringsplasser i sentrum utgjør et stort utbyggingspotensiale som ikke er tatt med i fortetningsstrategiene, ca. 15 000m<sup>2</sup> innenfor en radius på 1km fra stasjonen (se figurer i uttalelsen). Nødvendige parkeringsplasser kan og bør integreres i nye bygg, i parkeringskjellere.

- **Omfang**

De mener fortetningsstrategiene bygger på et urealistisk scenario, hvor store deler av private eiendommer skal transformeres til boligblokker.

Kravene fra Fylkeskommunen setter Ås kommune under stort utbyggingspress i sentralområdet og burde revideres.

Det bør utredes en mer sannsynlig fortetningsgrad.

#### Annet

Det burde også utredes strategier for desentraliserte områder som Nordby, Danskerud/Kroer, Brønnerud osv. for utbyggingsmuligheter, bedre nærforsyning og offentlig trafikk.

Areal for sport-, fritids- og kulturaktiviteter må defineres, og disse må legges sentralt for å unngå biltrafikk.

Ås var og skal fortsatt være en landbrukskommune. Ta vare på jordene og den gode livskvaliteten i kommunen.

### **22. Espen Olsen og Anette Svebak, Kirkeveien 17**

#### Fortetningsstrategier

- **Retning**

Ønsker bevaring av et areal i området Frydenhaug/Utveien som er avsatt til LNF. Området omfatter NMBUs eldste frukthage, og er et av de mest populære rekreasjonsarealene sentralt i Ås. De reagerer på den foreslåtte områdeutnyttelsen på 81-90%, og mener blokkbebyggelse vil forringe området. Gjeldende reguleringsplan for området mener de er uproblematisk, og områdeutnyttelsen kan økes på det området som allerede er avsatt til bolig.

### **23. Nils Arnljot Dugstad**

#### Vei- og gateplan

- **Tiltak som bør utredes**

Han påpeker at Søråsveien er meget trang og lite egnet for større trafikkbelastning. I tillegg er det tre forhold som bør tillegges vekt når kommunen skal vurdere Søråsveien som gjennomkjøringsstrasé til Moer:

- Veien er i dag en svært mye brukt gang- og sykkelvei som knytter Landåskollen og Hestehagen til Ås stasjon. Kryssingen fra Søråsveien 15 og 17 til 16 og 18 er

uoversiktlig, og bilene kjører i stor hastighet. Økt biltrafikk i kombinasjon med flere barn i området er en dårlig blanding.

- Økt gjennomgangstrafikk vil føre til økt kjørehastighet. Vedlagt uttalelsen er bilder fra en trafikkulykke langs veien der hastigheten har vært svært høy.
- Veibredden i Søråsveien ble for en del år siden redusert betydelig. Skal en gjøre trafikale endringer i en vei er det lite logikk i først å redusere framkommeligheten på veien, for deretter å øke antall kjørende.

#### **24. Christian Krogsbøl**

##### Fortetningsstrategier

- Retning

Han representerer eierne av Langbakken 16 (gnr. 61 bnr. 220). De støtter administrasjonens innstilling om at Langbakken blir innlemmet i områdeplanen for Ås Sentralområde som arealer for transformasjon fra næringsformål til boligformål.

##### Annet

De ber videre om at kommunen ved neste rullering av kommuneplanen legger til rette for nye arealer for næringsvirksomhet i kommunen som erstatning for arealene i Langbakken.

#### **25. Leif Sundheim**

##### Fortetningsstrategier

- Omfang

Han mener strategi 4 gir en rimelig vekst av Ås sentrum, uten å måtte rasere eksisterende bebyggelse. Alternativ 1, 2 og 3 vil gjøre Ås til en betongørken.

- Annet

Planleggerne har ikke oppfattet den utviklingen som er på gang med blant annet førerløse busser og el-sykler.

Han mener de siste tre blokkene i Raveien ikke gir gode forhold for barnefamilier, og frykter tilsvarende utbygging i Ås sentrum framover.

Han skriver at utbyggere kjøper opp det meste av boligene som er til salgs på Kaja, og det fryktes at de snart vil starte transformasjonen av området.

Boligområdene rundt campus må ha et grønt preg. En skog av betongblokker gir en dårlig bakgrunn for et grønt universitet.

## 26. Helge Hellebust

### Fortettingsstrategier

- Retning

Han representerer eierne av Langbakken 12 (gnr 61 bnr 221), 14 (gnr 61 bnr 217), 18 (gnr 61 bnr 199) og 22 (gnr 61 bnr 206). De støtter administrasjonens innstilling om at

Langbakken blir innlemmet i områdeplanen for Ås Sentralområde som arealer for transformasjon fra næringsformål til boligformål.

### Annet

De ber om at kommunen ved neste rullering av kommuneplanen legger til rette for nye arealer for næringsvirksomhet i kommunen som erstatning for arealene i Langbakken.

## 27. Ragnhild Strand

### Vei- og gateplan

- Tiltak som bør utredes

- Prioritere gående og syklende, men også ha parkeringskjeller under alle nye hus, så det er plass for bilene under bakken.

- Etablere ringvei utenom sentrum med under/overgang til jernbanen sør for Ås, ved Moer? Utrede ringvei også nord for sentrum.

### Annet

- Sentrum må også ha lekeplasser og idrettsanlegg.

- Ny svømmehall må planlegges snarest, sentralt for sentrum og NMBU.

- Videreutvikle Ås som grønt sted,- alle tiltak som godkjennes må ha en plan for en grønn profil og beplantning mot gatene og i bakgård/atrier.

- Avpasse høyde på husene, slik at trærne jevnt over er høyere enn husene. Helst ikke flere enn fire etasjer, etablere en absolutt høydegrense på nye bygg i sentrum tilsvarende seks boligetasjer, slik som Åsheimkvartalet og Nylundkvartalet.

- Sikre grønne traseer mot utmarka, slik at turen kan begynne fra sentrum, og det er mulighet for korte turer med grønn opplevelse.

- Standardisere søppelløsningene til nedgravde containere, slik at samme bil kan hente søppel for alle eiendommene.

## 28. Kaja vel, v/ Nina Haugdahl

### Fortettingsstrategier

- Retning

Kaja vel mener strategi 4 er mest bærekraftig og ønskelig. Småhusbebyggelsen på Kaja og Søråsteigen forteller om Ås' historie og bør bevares. Brå overganger mellom gammel bebyggelse og eventuell ny høyhusbebyggelse vil ødelegge områdetets særpreget og følelsen av lys og luft, samt bebyggelsens økonomiske verdi.



Veinettet på Kaja benyttes hyppig av turgåerne og må betraktes som et grønt rekreasjonsområde.

- Omfang

De er bekymret for det høye antallet studentboliger som planlegges i Skogveien, og for at en stor mengde hybler vil endre området karakter. De ønsker at det bygges maksimalt 500 studentboliger.

De etterlyser en analyse og kartlegging av boligbehov i kommunen i planarbeidet. De mener at de fleste som flytter til Ås ønsker rekkehus, eneboliger eller leiligheter i 4-8-mannsboliger med tilgang til hage.

De spør hvor mange flere blokker med tomme næringslokaler det er behov for.

## 29. Anne Evensen

### Fortettingsstrategier

- Retning

Næringsområdet i Langbakken/Myrveien bør fortsatt være næringsområde – vi trenger næring nær sentrum. Hun spør hvor det evt. skal flyttes.

- Omfang

Mener omfang av fortettingen på 5000 nye boliger fram mot 2040 er alt for stort –kanskje halvparten er nok. Ønsker å se forslag til utbygging med vesentlig færre boliger enn 5000 boliger.

- Annet

Det bør ikke bare bygges blokker i sentrum – hele kommunen bør tas i bruk. Mange ønsker seg et hus eller rekkehus med en grønn hageflekk utenfor selve sentrum.

Hun spør hva slags innflyttere kommunen ønsker seg. Barnefamilier, eldre, og unge har ulike behov – er dette godt nok utredet?

Utbyggingen bør styres av politikerne og ikke av utbyggerne. Det bør stilles krav til hvordan fremtidige bygninger skal se ut, bl.a. med tanke på lysforhold. Det bør tilstrebes å beholde lav bebyggelse og få flere grønne lunger.

Historiske bygninger som Åsgård Skole og Gamle Banken bør bevares.

Jordvernet bør fremdeles stå sterkt i fremtidige utbyggingsplaner.

### Vei- og gateplan

- Tiltak som bør utredes

Det bør stilles krav om nok parkeringsplasser inkl. gjesteplasser. Hun spør hva kommunens norm for parkering er. Alle kan ikke sykle eller gå når de skal til sentrum.

Det bør arbeides for bedre offentlig kommunikasjon – i hovedsak toget.

Drøbaksbussen (nr. 510) bør tilbake i sentrum.

Brekkeveien bør beholdes som «innfartsåre» til Ås sentrum – ikke Moerveien og Raveien slik det nå er et forslag om. Da har man trafikken på ytterkant av sentrum.

Annet

Annet

Hun spør hvem som har utpekt Ås til regional by. Mener Ås bør være et tettsted slik det er i dag.

### **30. Ove Bakken, Måltrostveien 11**

#### Fortetningsstrategier

- Retning

De folkevalgte i Ås kommune bør følge de faglige anbefalingene i utredningen Kulturhistorisk stedsanalyse inkludert grønnstruktur, iallfall for de boligområder og andre arealer som på kartet «T4-2 Handlingsrom» er vist med rød farge.

Søråsjordet er en del av universitetets og sentrumsområdets særpreg, og er en naturlig forlengelse av universitetsparken. Søråsjordet danner en konkret og interessant forbindelse mellom universitetet og sentrumsbebyggelsen, og bør bevares som landemerke og matjord.

De folkevalgtes rammer for utbyggingen bør også ta utgangspunkt i utredningen

«Sammendragsrapport om hydrologien i Åsmyra». Utredningen viser at det ikke bør legges opp til drenering og utbygging på Åsmyra, bl.a. av hensyn til klimautslipp.

Ingen av utbyggingsstrategiene «Syd/Vest», «Nord/Vest» og «Syd/Øst» tar tilstrekkelig hensyn til ovennevnte. «Kjente prosjekter» ser ut til å være den strategien som i minst grad er i konflikt med anbefalingene i den kulturhistoriske utredningen og hensynet til Åsmyra.

- Omfang

Ås kommune bør ikke legge til rette for større befolkningsvekst enn at ovennevnte miljøhensyn kan ivaretas.

### **31. Jens Andersen, Ekornveien 4**

#### Fortetningsstrategier

- Retning

Det bør ses på mulighetene for å bebygge mer mot nordøst, langs FV 152 Holstadveien, utenfor det definerte planområdet. Han peker på at det her går buss hvert 10. minutt.

- Omfang

Han forstår ikke premissene for sentrumsplanen, og hvorfor det skal presses inn

over 4000 nye boliger i dette område. De 2200 boligene i alternativ 4 er nok i sentrumsområdet. Kajaområdet, Søråsjordet og Søråsteigenområdet må spares.

Både Kaja og Søråsteigen er i dag veldig bra boligområder som representerer forskjellige tidsepoker.

### **32. Einar J Einarsson, Hjørdis Elise Eide, Ida Elise Eide Einarasdóttir, Lars Løvstad,**

Drøbakveien 23

#### Fortettingsstrategier

- Retning

På Kaja må bestemmelser om bevaringsverdige områder av boliger og hageanlegg videreføres. Hagene er unike og en svært viktig del av Ås, jf. «Kulturhistorisk steds- og grønnstrukturanalyse».

- Omfang

Det viktig at det stilles spørsmål ved forutsetningene som gjelder omfanget av vekst og hvor en eventuell fortetting skal skje. Bla. må det ikke opprettholdes krav om hovedfortetting i en radius av 2 km fra Ås stasjon.

Utvidelsen av studentboliger bør i stor grad være på NMBUs arealer, og må tilpasses eksisterende boligområder. Planene for Skogveien er alt for omfattende, både i antall enheter og i høyde.

- Annet

Det er viktig av Ås kommune utvikles med eksisterende lavbebyggelse, grønne lunger (hager, parker og jorder) og beholder sin «bygdeidentitet».

De ønsker ikke en situasjon der private utbyggere kjøper opp «eplehager» og fortetter i bredde og høyde i stort omfang. Dette raserer eksisterende boligområder.

#### Vei- og gateplan

- Tiltak som bør utredes

Utvidelse av fylkesvei 152 er ikke nødvendig, da gående og syklende fra Ås stasjon kan benytte gangbroen til Høgskoleveien og Kajaveien, eller eksisterende gang- og sykkelveier på begge sider av FV 152. Dersom fylkesveien skal utvides må dette skje på sydsiden av veien. Hagene på nordsiden har allerede tidligere avgitt arealer til gang- og sykkelvei. Noen områder på sydsiden er fredet, men det er åpning for å utføre tiltak «som for eksempel hensyn til sikkerhet og andre forhold av vesentlig betydning».

### 33. Kjell Nilsen

#### Vei- og gateplan

- Tiltak som bør utredes

Han er bekymret for forslaget om å gjøre Herumveien/Søråsveien til adkomstvei fra fv. 152 mot Moer og en av hovedtraséene for syklende. Søråsveien har ikke gang- og sykkelvei, og en utvidelse av veien vil gå utover jordvern på Søråsjordet eller husene som ligger tett på veien.

Han mener Søråsveien i dag er utrygg for syklende og gående, blant annet på grunn av høy fart på bilene, og fordi vogntog kjører inn fra Herumveien. Han påpeker at barn fra Hestehagenfeltet (ca 35 boligenheter) vil måtte krysse Søråsveien på vei til skolen. Kommunen bør se på tiltak for å redusere trafikken i Søråsveien, og nedgradere Herumveien.

### 34. Anne Elisabeth Lie, Kajaveien 26

#### Fortettingsstrategier

- Retning

Hun ønsker at hus og hager på Kaja bevares. Hun mener det er mange i Ås som vil bo i enebolig og ønsker egen hage, og spør hvorfor disse skal presses ut av sentrum ved at eneboliger saneres for å bygge blokker. Hun mener eldre pasifiseres lett når de flytter i blokk og ikke har tilgang til hage. Hun ønsker at folk i Ås skal få beholde fordelene ved at både unge og gamle villabeboere også skal kunne ha kort vei til butikker og togstasjon.

Industritomtene mellom Langbakken og jernbanelinja bør tas til blokkbebyggelse og industrien bør flyttes ut av sentrum.

### 35. Sylvia Bredholt, Bregneveien 9

#### Fortettingsstrategier

- Retning

Hun synes utbygging på Esso-området høres fornuftig ut, hvis dette ikke involverer bruk av Åsmåsan. Åsmåsan er et attraktivt rekreasjonsområde, og spiller en meget viktig rolle i drenering og fjerning av overflatevannet ved sterkt nedbør.

Området er beskrevet av geologer som uegnet til utbygging.

Studentsamskipnaden (SiÅs) bør vurdere andre områder på Campus for studentboliger, for ikke å overbelaste boligområdet Kaja unødvendig.

#### Vei- og gateplan

- Tiltak som bør utredes

Hun mener at Fv. 152 Drøbakveien – Sentralveien i dag er overbelastet og utsatt for lange køer i rushtidene. Veien er ikke dimensjonert for å takle dagens trafikk og

forholdene vil ikke bedres med økt populasjon i sentrum. Følgende tiltak foreslås:

- Undergang ved eller i nærheten av Meierikrysset. Ved å skråne ned- og oppstigningene parallelt med f.v. 152 ville ikke dette ta store arealer av dyrket mark. Dette ville også muliggjøre etablering av flere studentboliger ved Pentagon.
- Ny avkjøring fra E6 f.eks. ved Vassum, for å ta i mot flere pendlere fra Oslo.
- Universitetet kan etablere nye studentboliger/internat på nordsiden av det nye Veterinæranlegget (Nordskogen), uten å belaste dyrket mark, f.v. 152 og boligfeltene ytterligere.
- Gjennomgangskjøring mellom E6 og E18 bør være forbudt og omdirigert i rushtiden. Særlig tungtrafikken som kan bruke forbindelsen ved Elvestad eller Vinterbro.

Hun påpeker at togtilbudet i Ås er begrenset til relativt få avganger, og mener buss til Ski hjelper lite hvis det står kø på f.v. 152 i rushtiden.

Det bør fortettes langs busslinje 510, ved Torderud. Å øke frekvensen av rute 536 (Garder kirke – Kroer – Ås stasjon), særlig i rushtiden, vil gjøre det mulig å fortette langs Kroerveien, og koble passasjerer sammen med rute 510 ved Sentralholtet mot Ski.

Hun synes ikke det skal være busstrasé gjennom Rådhusplassen, da dette er et attraktivt område som brukes til rekreasjon.

Moerveien og andre smale villagater med hus på hver side er ikke skikket til gjennomgangstrafikk.

Det er staten og fylket som ønsker fortetting, og staten som står for den store utvidelsen av Universitetet. De bør derfor ta sin del av ansvaret for fylkesveien.

Hun savner samarbeid mellom Universitetet og Kommunen i planleggingen av vei til og fra Universitetet, og med akkomodasjon av det sterkt økende antallet studenter.

#### Annet

Det er et sterkt ønske om at utleie av bolighus kontrolleres og reguleres. Ås Kommune bør følge nøye med på både kvalitet og utleiepris av nye høyblokker.

Hun etterlyser boliger tilpasset barnefamilier som disse har råd til.

#### **36. Toril Kilde, Moerveien 11**

#### Fortettingsstrategier

- Retning

Hun mener strategi 3 «Syd/Øst» er et overgrep og en rasering av et velfungerende bomiljø. Begrunnes med:

- Planen er ikke konsekvensutredet.
- Mange som ikke har noe ønske om å flytte vil føle seg presset fra utbyggerne som kjøper seg inn. De er redde for hva som vil utvikle seg, og føler stress og uro.
- Mener at fortetting med tette og høye betongblokker, små og dyre leiligheter og mye inn-ut-flytting vil forringe det sosiale miljøet.
- Å erstatte en miljøvennlig trehusbebyggelse med betongblokker vil skape store klimautslipp og påføre uholdbart stress mht støy og trafikk. Det biologiske mangfoldet vil bli sterkt redusert og grønne Ås sentrum vil fremstå som en asfaltørken.
- Folk flytter til Ås fordi de ønsker å bo grønt. Mange vil også gjerne ha egne hus, og ved å forbedre buss mellom Ås og Kroer er det mange gode steder å skape gode bomiljøer.

Strategi 4, kjente prosjekter, gir et tilstrekkelig antall boliger, og er bygget på en mer ønskelig vekst (2 %) enn strategi 3.

Bygg gjerne miljøvennlige lavblokker og gjennomtenkte åpne grønne løsninger for gode bomiljøer på ubebygde områder, rundt Ås sentrum.

Det er vesentlig å bevare det grønne området rundt rådhuset/kulturhuset og rødskolen/ gamle banken. Dette er et fint hjerte i Ås sentrum.

#### Vei- og gateplan

- Tiltak som bør utredes

Stiller seg uforstående til planen om at biltrafikk fra syd skal ledes gjennom Moerveien, og ikke Brekkeveien. Mange småveier og stikkveier munner ut i Moerveien, den har ikke tilstrekkelig bredde. Brekkeveien gir også bedre adkomst for folk som skal videre med tog.

Buss kan i hovedsak legges langs fv152. Og med økende bebyggelse/ forretninger langs fv 152 vil dette være del av en mer naturlig «by» -utvikling.

Stiller seg svært skeptisk til realismen i å bygge ut undergang for buss gjennom Ås sentrum og under jernbanen.

#### **37. Schytz AS, Langbakken 58. Eier av Måltrostveien 25**

#### Fortettingsstrategier

- Retning

Støtter forslag Alternativ 1 - Syd/Vest og Alternativ 3 Syd/Øst, som omfatter fortetting av området Ekorneveien til Brekkeveien. Dette er områder som er godt egnet for fortetting med relativt flate tomter og stort fortettingspotensial.

De mener at hele området fra Brekkeveien til og med Ekorneveien bør inkluderes i fortettingstrategien, for å utvide sentrumskjernen.

De ønsker å fortette sin tomt, Måltrostveien 25, gjerne i sammenheng med tilgrensende friområde som er i kommunens eie, og som de mener ikke brukes som friområde i dag.

**38. Kari Skoklefeldt og Lars Samuelson, på vegne av Ås avlastingshjem, Johan K. Skanckes vei 11**

Fortettingsstrategier

- Retning

De er hjemmelshavere på eiendommen gnr/bnr 61/11, Johan K. Skanckes vei 11, hvor Ås Avlastningshjem i dag er lokalisert. De ønsker at eiendommen blir skjermet fra

områdereguleringsplanen, av hensyn til beboerne i hjemmet og bygningens historiske verdi.

**39. Anne Karin Jortveit og Bjørn Vangen, Søråsveien 21**

Vei- og gateplan

- Tiltak som bør utredes

De mener forslaget om å gjøre Søråsveien til atkomstvei til Moer er blitt for dårlig kommunisert til beboerne langs Søråsveien.

De påpeker at husene ligger svært tett opp til veien, og spør hva Ås kommune tror kan gjøres teknisk for å omregulere Søråsveien til en hovedvei for bilkjøring i retning Moer. De spør om kommunen vil ekspropriere eiendommene, og påpeker mulig tap av tomteverdi som konsekvens dersom biltrafikken ledes enda tettere opp til husene.

De reagerer også sterkt på å bli redusert til «en teknisk utredning», som ikke sier noe om de menneskelige omkostningene med økende støy på alle tider av døgnet, samt konsekvenser som nedbygging av gamle hageanlegg, felling av trær og tap av biologisk mangfold, i verste fall fjerning av hus.

I tråd med Sentrumsutviklingens fokus på gode levevilkår, hvor bilen ikke har førsteprioritet, ber de om at kommunen også skjermer denne delen av veinettet i Ås, og ser etter et annet veialternativ som ikke raserer et godt og etablert bomiljø.

De ber om at beboere i Søråsveien blir aktivt involvert i den videre planprosessen.

**40. Hilde Korbi og Pål Skarbsak, Søråsveien 13**

Vei- og gateplan

- Tiltak som bør utredes

De reagerer sterkt på forslaget om å utrede Søråsveien som en innfartsåre til

Moerfeltet. De påpeker at Søråsveien i utgangspunktet er en smal vei, som ikke egner seg for mye trafikk. De spør om veien da vil måtte bygges ut, og om kommunen vil ta tomteareal fra de eksisterende tomtene. Videre spør de om beboerne skal ha veien og mye trafikk rett oppi husene. De mener forslaget vil forringe både bomiljø og tomteverdier.

Dersom det er nødvendig med en ny innfartsåre til Moer fra vest, foreslår de å legge veien langs jordet og gjennom Burumskogen.

De forventer at beboere i Søråsveien blir aktivt involvert i kommunens videre planprosesser vedrørende dette.

#### **41. Trygve Roll-Hansen**

##### Fortettingsstrategier

- Retning

Strategi 4 er mer i samsvar med ønske om et godt fysisk, sosialt og grønt miljø, bedre balanse mellom bosatte og arbeidsplasser, økonomisk bærekraft for kommunen og mattrygghet ved å beholde matjord i hager og på jorder.

- Omfang

Strategi 4 «Kjente prosjekter» vil gi tilstrekkelig antall boliger og arbeidsplasser, og er i samsvar med kommuneplanens bestemmelse om 2% vekst. Pga minskende netto innflytting og færre fødsler per kvinne i Norge, er det mindre behov for sterk befolkningsvekst i områder som Follo.

- Annet

Han mener strategi 1, 2 og 3 er laget på grunn av foreldede retningslinjer, fordi de ikke tar innover seg at el-buss, el-båt eller el-sykkel er aktuelt.

I dag er det galt å utvikle Ås som en av de 6 regionbyene som skal avlaste Oslo. Ås har det meste av dagen ti ganger færre togavgang enn de andre regionbyene, og har ikke buss eller elsykkel-avstand til Oslo.

Det er mer attraktivt med terrassehus på skråninger langs Oslofjorden, Bunnefjorden og Årungen, enn med blokker på flata langt fra sjø og vann. Derfor kan det med flere blokker bli større andel av beboere med liten skatteevne i Ås sentralområde, noe som er lite bærekraftig.

Den sterke veksten i strategi 1, 2 og 3 betyr mer rotløshet og mindre interesse for Ås og bruk av Ås, da en større andel vil ha sitt virke i Oslo.

##### Vei- og gateplan

- Tiltak som bør utredes

Det er ikke sikkert Ås vil få et bedre kollektivtilbud, med den forventede og varslede innstrammingen i offentlig økonomi. En svakhet ved vei og gateplanen er mangel på antydninger om arealforbruk, kostnader og hvem som bør betale.

Med en femdobling av befolkningen kan Ås sentralområde i enda større grad enn i dag bli rammet av kø og kaos.

Det er ikke trafiksikkert med hurtigsykkelvei som krysses av fotgjengere i Ås sentrum.



Bussrute 510 går ikke innom Ås stasjon. Det kan løses bedre og billigere med rundkjøring i Esso-krysset, enn ved underjordisk busstopp nord for jernbanestasjonen.

Nytt kryss for biltrafikk fra fylkesveien til Raveien, der det er mange fotgjengere og syklister, er verken trafiksikkert eller miljøvennlig.

#### **42. Helene Lie Røhr og Christian Lilleheier Aarseth, Lyngveien 6**

##### Fortettingsstrategier

- Retning

De mener at strategi 1-3 legger for lite vekt på å ta vare på eksisterende småhusbebyggelse, og oppfordrer politikerne til å søke løsninger som i størst mulig grad tar vare på eksisterende gode bomiljøer.

- Annet

Politikerne må tenke nøye igjennom hvordan man eventuelt omregulerer områder, hvilke signaler man sender til utbyggerne og hvilken atferd man aksepterer fra utbyggere. De frykter at de blir boende i et område som i lengre tid vil bli seende ut slik som Raveien har sett ut de siste 25 årene, frem til dagens utbygginger ble påbegynt.

De oppfordrer politikerne til å i enda større grad diskutere hva slags sted Ås skal være, og hvorfor dagens og fremtidige innbyggere velger Ås. Mange flytter til Ås på grunn av sentrumsnær småhusbebyggelse med hus og hager, og ønsker ikke blokkleilighet.

#### **43. Per Audun Mannsåker, Moerveien 30A**

##### Fortettingsstrategier

- Omfang

Han mener planene legger opp til for tett utbygging. Det er viktig å ta vare på den eldste bebyggelsen i Ås.

- Annet

De er redde for å bli inneklemt mellom to blokker, og mener kommunen bør legge føringer slik at en privat utbygger ikke kan oppføre blokk, uten å kjøpe eiendommer som havner mellom blokker.

##### Annet

Han mener hensynet til barn og unges behov ikke er tilstrekkelig vektlagt i fortettingsstrategiene.

**44. Rune Rødbotten, Vardeveien 8**

Fortetningsstrategier

- Omfang

Han mener planene om fortetting av Ås sentrum ikke er i overensstemmelse med hva innbyggerne i Ås ønsker, og har lite til felles med de landbruksinteressene og den grønne ideologien som har preget stedets historie. Ås vil bli omskapt til en drabantby, som raskt vil bli preget av sosiale problemer og kriminalitet.

Ås har plass til mange flere innbyggere, men utbyggingen må skje slik at folk trives, det vil si lavhusbebyggelse med lys og grønne arealer rundt boenhetene.

Vinterbro har plass til mange flere boliger og ligger veldig sentralt i forhold til både E6 og E18. Allerede i dag går det oftere buss fra Vinterbro til Oslo enn hva tilfellet er for tog fra Ås sentrum.

- Annet

De som bor i Ås har valgt nettopp dette stedet fordi de liker det slik det er nå. Ås kommune må avvise planene om å bli en regionby.

**45. Heming Rio, Sagaveien 2A**

Fortetningsstrategier

- Retning

Han er eier av Sagaveien 2A, gnr 42, bnr 308, og er positiv til rådmannens innstilling med fortetningsstrategi «Syd/Øst», og således en utvidelse av sentrumskjernen i Ås.

**46. Erik Syversen, Sagaveien 2B**

Fortetningsstrategier

- Annet

Ved en eventuell fortetting mener han hensynet til eksisterende småhusbebyggelse bør tillegges særlig vekt. Det bør i så fall sikres en estetisk og gradvis overgang mellom sentrum med høye hus og områder med eneboliger, dette for å unngå at fortetting forringer eksisterende tilgrensende eiendommer.

Dersom det skal bygges tettere og høyere på tilgrensende eiendommer, ønsker han å inkluderes i en omregulering for å oppnå en mer helhetlig utforming av sentrumskjernen.

#### **47. Johan Asplund og Ulrika Jansson**

##### Fortettingsstrategier

- Annet

De mener fortettingsstrategiene ikke tar hensyn til biologisk mangfold, og savner en helhetlig plan for hvordan dette skal hensyntas i planområdet. Kulturhistorisk stedsanalyse med grøntstrukturanalyse, som er brukt som grunnlag for fortettingsstrategiene, mener de inneholder feiltolkninger:

- Lokalitetene på Åsmåsan har B-verdi og er viktige for biologisk mangfold ikke bare lokalt.
- Rapporten viser liten forståelse for økosystemene myr og sumpskog. Det er ikke mulig å bygge boliger eller infrastruktur på en myr eller i en sumpskog uten å drenere arealet, og dermed ødelegge de biologiske verdiene i alt omkringliggende areal som påvirkes av dreneringen. Konklusjonen om at endringskapasiteten på de siste gjenværende biologisk viktige arealene på Åsmåsan er middels til stor, er de sterkt faglig uenig i.

De savner en vurdering av klimapåvirkning ved foreslått utbygging. Nedbygging av myr er et svært dårlig klimatiltak og det vil også påvirke kommunens arbeid med overvannshåndtering og flom.

De mener rådmannens anbefalinger ikke tar hensyn til det arbeid som er gjort på friluftsverdier og nærnatur.

#### **48. Hans Fredrik Hoen og Margrethe Hersleth, Utveien 16**

##### Fortettingsstrategier

- Retning

De er meget positive til at det utarbeides en helhetlig plan for fremtidig fortetting.

De mener det er viktig å knytte Ås Sentrum tettere sammen med NMBU. Dette bør gjøres langs Fv. 152, ved å bygge ut «en stripe» av Søråsjordet, der det videreutvikles gode sykkel/gangveier, og for eksempel etableres hotell/overnattingsteder («bed&breakfast»/gjeste-forsker-boliger) ev. kombinert med et begrenset antall studentboliger.

- Annet

Ved fortetting er det viktig å få til helhetlige løsninger over større sammenhengende arealer. Kommunen må sette krav til minsteareal ved utvikling (eksempel halve/hele kvartal), tydelige regler for utforming (høyde, materialvalg, area effektivitet etc) og krav til fellesfunksjoner (sosiale uterom, lekeplasser). Fortetting og utvikling må skje på kommunens og innbyggernes premisser, ikke utbygges. For å oppnå en vellykket fortetting kan det i enkelte tilfeller vil være hensiktsmessig og nødvendig med ekspropriasjon av enkelte eiendommer («flaskehals-situasjoner»). I et slikt tilfelle må kommunen være den styrende part, for å forhindre at det er utbygges «profitt-motiv» som styrer prosessene.

## 49. Ås Vel

### Fortettingsstrategier

- Retning

Kommunen bør jobbe videre med allerede kjente prosjekter i fortettingsstrategi 4. Kommunen bør videre se på andre alternative arealer innenfor, men også utenfor «fortettingssirkelen», og vurdere alternative og mer miljøvennlige transportmåter inn mot sentrum.

Fortettingsstrategi 3, rådmannens anbefaling, er lite forenelig med anbefalinger og handlingsrom i kulturhistorisk stedsanalyse, der store deler av bebyggelsen Sørås/Søråsteigen og Aschjem/Langbakken er definert i kategori A: «Bevaring og hensyn. Ingen/liten utvikling. Svært restriktivt» eller kategori B: «Fortetting/utvikling i mindre skala med hensyn til omgivelsene».

Å knytte universitetet tettere sammen med Ås sentrum trenger ikke nødvendigvis forutsette boligbebyggelse langs fv. 152, men kan også gjøres ved utvikling av park- og aktivitetsområde langs fylkesveien.

- Omfang

Ås vel er enig i at kommunen bør vokse, men er imot at befolkningsveksten skal gå på bekostning av de kvalitetene mange innbyggere har flyttet til Ås for: et barnevennlig, trygt og landlig sentralområde.

- Annet

De påpeker at det er en stor overvekt av eldre som i dag bor i blokkene i sentrum, og mener ytterligere blokkbebyggelse vil bidra til at barnefamilier presses ut av sentrum, til mindre sentrale eneboliger/rekkehus med større bilavhengighet. Eksisterende boliger og rekkehus i sentrumsområdet bør etter velforeningens vurdering bevares, for å sikre god demografi og at barnefamilier finner det attraktivt å bo sentrumsnært.

Ås Vel ønsker en aktiv kommune som gir klare føringer til utbyggere i tråd med gjeldende reguleringsplaner. De frykter at utbyggere vil utøve press på kommunens vedtaksmyndigheter, huseiere og borettslag. I tillegg frykter de redusert bokvalitet dersom boliger forsømmes over flere år, i påvente av oppkjøp og utbygging.

Utbygging må tilpasses tilstøtende områder for å skape et godt og helhetlig bomiljø.

Kommunen må kommunisere til innbyggere hva som menes med transformasjon og andre begreper. Transformasjon har svært mange blitt oppfattet som mulighet til fortetting (fradeling av tomter), og ikke som fullstendig ombygging.

### Vei- og gateplan

- Tiltak som bør utredes

Ås Vel vil understreke at veinettet i området Sørås/Søråsteigen er en svært viktig ferdselsåre for myke trafikanter på vei til skolen og for mennesker med nedsatt

funksjonsevne. Blokkbebyggelse i området vil føre til økt biltrafikk på veinettet, noe som ikke er gunstig for de mest sårbare innbyggerne i Ås kommune.

For å redusere trafikk gjennom sentrum må det bygges alternative vei- og sykkelnett som gir adkomst til søndre del av Ås (Moer og sørover).

Det må legges til rette for økt kapasitet på tog og Fv152.

#### Annet

Beboerne innenfor området til Ås vel blir sterkt berørt av områdeplanen, og velforeningen må involveres i det videre planarbeidet. Det bør legges opp til flere medvirkningsmøter før neste høringsrunde.

Velforeningen forutsetter at en fullstendig konsekvensutredning utarbeides i forbindelse med det kommende planarbeidet.

Utbygging og tilflytting til sentrumsområdet vil utløse behov for flere idrettsanlegg for barn og unge i sentralområdet.

### **50. Marit Låg og Paul Runnestø, Langbakken 2**

#### Fortetningsstrategier

- Retning

De ber om at anbefalingen i den kulturhistoriske stedsanalysen som gjelder for Gamleveien - om at ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende struktur og skala, og at kun kontrollert fortetting er mulig - også legges til grunn for nedre del av Langbakken, herunder deres eiendom. De reagerer på forslaget om høy utnyttelse (tetthet på 110-130%) i dette området, som ligger tett inntil områder med høy kulturhistorisk verdi. De mener denne tettheten ikke vil ivareta anbefalingene i stedsanalysen. De er enige i at det bør åpnes for en viss fortetting i dette området, men det må legges opp til en bebyggelse som harmonerer med omgivelsene på en god måte og er tilpasset den eksisterende bebyggelsen, fortrinnsvis frittliggende eneboligbebyggelse.

Det må vurderes nøye hvilke fortetnings- og utbyggingsmuligheter som ligger i Ås sentrum, som i dag som framstår som dårlig utnyttet med lav bebyggelse, store parkeringsarealer og mye gateareal.

- Omfang

De støtter mye av intensjonen om at Ås sentralområde bør utvikles og tilpasses en høyere befolkningsvekst, men mener veksten bør begrenses noe for å ivareta de rurale kvalitetene til Ås sentrum. De er opptatt av at ny bebyggelse tilpasses omgivelsene på en god måte og at en ikke raserer de kvalitetene som ligger i dagens boligområder.

#### Vei- og gateplan

- Tiltak som bør utredes

De støtter forslaget om at 1) gående sikres prioritet rundt stasjonen og i de mest sentrale delene av Ås sentrum, 2) at syklende sikres prioriterte traseer fra

omkringliggende bebyggelse og inn mot sentrum og 3) at hoveddelen av gjennomgangstrafikken med bil ledes utenom sentrum.

Videre støtter de forslaget om at Langbakken gjøres til hovedtrasé for syklende og gående og at det vurderes ny kryssing av jernbanen for fotgjengere og syklistene nord for fylkesveien mellom Åsmåsan og Langbakken.

#### **51. Birgit Uhlen, Måltrostveien 3c**

##### Fortettingsstrategier

- Retning

Strategi 3 – rådmannens forslag - tar ikke hensyn til konklusjoner i Kulturhistorisk stedsanalyse, som bl.a. kategoriserer delområdet III a (Moerveien-Sagaveien inklusive skoleveien) som et område med høy kulturhistorisk verdi. Området IV-a Søråsteigen nord, hvor hennes bolig ligger, er kategorisert med middels til høy kulturhistorisk verdi og rapporten konkluderer med at «Området ikke bør bygges ytterligere».

Rådmannen bør forklare hvorfor anbefalingene i kulturhistorisk stedsanalyse ikke følges. Konsekvensen er at Ås sentrum blir omringet av blokkbebyggelse, på linje med en drabantby. Det blir mindre sikt og sol i sentrum. Historiske bygg og velfungerende boområder med kulturhistorisk særpreg nær sentrum forsvinner. Ås som tettsted vil miste sin identitet, og ligne på hundrevis av andre «bomaskiner» utenfor de store byene.

Framtiden vil preges mer av netthandel og elektriske førerløse busser, som gjør det mindre nødvendig å fortette i sentrum.

Dersom Ås skal vokse med 5000 nye boenheter i nærhet til Ås sentrum, må offentlige myndigheter godta at det benyttes noe mer jordbruksareal.

- Annet

Hun frykter en lang periode med transformasjon av boområder, der bygninger forfaller og dagens bomiljø forringes av byggeaktivitet og økt trafikk/støy.

Dersom politikerne ønsker å gå videre med de ambisiøse fortettingsstrategiene, ber hun om at det foretas en grundig konsekvensvurdering av alle forhold rundt en slik plan.

#### **52. Sølvi og Dag Buran, Sagaveien 21 B**

##### Fortettingsstrategier

- Retning

De sier klart og tydelig nei til alternativ 3 og alle alternativer som foreslår å transformere småhusbebyggelsen i Ås sentrum. Det bør heller bygges der hvor det ikke bor folk fra før.

De er sterkt i mot at veksten i Ås kommune skal tas unna kun i Ås sentrum, men ønsker dette spredt på mange finere og mer velegnede steder kommunen, som Nordby, Kroer og Ås sør.

Frivillig fortetting av «eplehager» i sentrum bør aksepteres. En utbygging styrt av utbyggere er ikke ønsket.

Den kulturhistoriske analysen er et godt utgangspunkt for videre planlegging av Ås-bygda.

- Annet

De spør om det i sammenheng med sentrumsplanen kan planlegges gode nærskoler, barnehager med tilgang til naturområder, akebakker, tilstrekkelig grøntarealer for trivsel, velvære og god folkehelse.

### **53. Gunn Sidsel Hansen, Brekkeveien 3b**

#### Fortettingsstrategier

- Retning

Hun synes forslaget om å rive koselige trehus er hårreisende, og mener dette vil rykke opp familier med barn med roten. Som bestemor mener hun det er viktig å ha barn, svigerbarn og barnebarn i nærheten.

- Annet

Fylkespolitikkerne må besøke stedene de planlegger, og må tenke mer med hjerte og ikke bare med hodet. Ås er et koselig og landlig sted, som ikke kan sammenlignes med noe annet sted.

Hun spør hvorfor blokkene må bygges så nærme jernbanen, når de fleste har biler og sykler.

### **54. Erling Krogh**

#### Fortettingsstrategier

- Retning

Han mener at motstanden mot den foreslåtte fortettingen er samlet og massiv blant beboerne på Søråsteigen. Beboerne har ikke forstått konsekvensene av begrepet «transformasjonsområde», og har kjøpt sin bolig i dette området fordi bebyggelsen er av nåværende karakter, med tilhørende bomiljø og oppvekstmiljø for barn.

Som ekspert med doktorgrad innen opplevelse av natur og landskap, mener han å kunne slå fast at nordmenns identitet er sterkt knyttet til nærmiljøet de befinner seg i og bruker i hverdagslivet. Han mener beboerne på Søråsteigen har vist uvanlig kraftige negative følelsesmessige reaksjoner på fortettingsplanene.

Han opplyser om at det er etablert en aksjonsgruppe blant beboerne på Søråsteigen som vil arbeide strategisk for å forhindre planlagt fortetting.

Større endringer og utbygginger bør legges utenfor eksisterende etablerte boligområder.

#### **55. Solveig Moen Rusten, Måltrostveien 26**

##### Fortettingsstrategier

- Annet

Hun mener det bør tas like mye hensyn til hvordan det skal bygges, som hvor det skal bygges. Kommunen bør dra nytte av NMBUs kunnskap, for eksempel om utvikling av grønne byer.

Sentrum bør planlegges med grøntområder, vann, benker, sjarmerende lekeplasser, små parker, kanskje rundt stasjonen for å myke opp det harde inntrykket som er skapt av blokkene der. Nye bygninger bør plasseres slik i terrenget at de i minst mulig grad blir murer som skaper skygge. Utsyn (det vil si jorder) og eneboliger i ulik byggestil er viktig for Ås' særpreg. Flest mulig trær bør tas vare på, da disse ikke kan erstattes på samme måte som bygninger.

Beboere i allerede etablerte eneboligstrøk er avhengig av beskyttelse fra den nye reguleringsplanen. Hun spør om det finnes aktuelle delområder i eneboligstrøk nær sentrum der alle grunneiere er interessert i å selge til utbygger, og mener det bør kartlegges hva de som bor i enebolig ønsker.

#### **56. Eline Rognli, Måltrostveien 7**

##### Fortettingsstrategier

- Annet

Hun ønsker at kommunen legger til rette med juridisk bistand for boligeiere i en eventuell transformasjonsprosess, og at kommunen oppfordrer boligområder om å samle seg i dialogen med utbyggere. Hun mener prosessen vil bli tryggere for boligeierne dersom det legges til rette for at flere hus sammen kan inngå avtale med utbyggere, for å sikre en forutsigbar salgsprosess.

#### **57. Torstein Kvamme**

##### Fortettingsstrategier

- Retning

Bevaringsområdet på Kaja bør opprettholdes som det er. For å beholde opplevelsen av området bør eventuell ny bebyggelse være bortenfor villabebyggelsen på andre siden av Skogveien og Høyskoleveien.

Det er uheldig å redusere Åsmåsan, selv med bare noen få kvartaler, fordi området har stor rekreasjonsverdi, stor biologisk verdi og sjeldne arter.



#### Vei- og gateplan

- Tiltak som bør utredes

Det er uheldig dersom trafikken til de nye studentboligene på Kaja ledes igjennom et etablert boområde. Trafikken kan heller ledes inn og ut ved Esso-stasjonen og bak blokkene i Lyngveien. Det er også mulig å lage en adkomst bakenfor området med det gamle vanntårnet (Ramlapinnen).

#### **58. Ludvig Claeson, Skogveien 17**

##### Annet

Det bør undersøkes om Tandbergvillaen med hage kan utvikles til et kunstsenter med utgangspunkt i Odd Tandbergs kunst og stil. Samarbeid med kulturskolen for å skape aktivitet for barn og unge rundt dette visningsstedet.

I planleggingen av Åsgård skole bør kommunen studere vedtak som Oslo kommune har gjort om skoler som lokale kulturhus. Kommunen bør kontakte Akershus musikkråd for informasjon og veiledning. Dette er et uhyre viktig punkt som hvis oversett vil forhindre fornuftig sambruk av lokaler i lang tid fremover.

#### **59. Ola Tveitereid Westengen, Sentralveien 35**

##### Vei- og gateplan

- Tiltak som bør utredes

Det må utredes i detalj om, og i så fall hvordan, fv. 152 kan omgjøres fra vei til gate med gjennomgangssykkelvei og kollektivfelt (inkludert holdeplasser). Det må også utredes om tiltaket vil føre til dårligere bomiljø og forverret trafikksituasjon for boligområdene utenfor sentrum (området definert som nivå 3 i vei- og gateplan). Han spør også hva slags utforming som er tenkt på fylkesveien øst for Idrettsveien.

Han frykter mer trafikk langs fylkesveien dersom det bygges 5000 nye boliger i sentrum, og ønsker en vurdering av muligheten for å legge inn-, utfarts- og gjennomgangstrafikken utenfor boligområdene på sikt. Han mener området langs jernbanen bak Esso-stasjonen kan benyttes til å anlegge en ny hovedvei utenfor sentrum og boligområdene, og er opptatt av at man ikke velger en fortettingsstrategi som «sperrer» for denne muligheten.

##### Annet

Han mener at fortettingsstrategiene og utredningene har et for snevert geografisk fokus, og at de foreslåtte tiltakene potensielt kan få negative konsekvenser for tettstedet Ås (nivå 3).

**60. Geir Grønsholt, Moerveien 13 D**

Fortettingsstrategier

- Retning

Han understreker at han ikke er glad for å bli berørt av planarbeidet, men har forståelse for at kommunen ønsker en fortetning for å få plass til nye innbyggere, i tilknytning til trafikknutepunkt.

- Annet

Han håper at kommunen, når planen blir vedtatt, vil sørge for å få til en helhetlig utbygning. De som blir berørt må få vite hva de har å forholde seg til. En vinglete oppførsel fra kommunens side, vil bare skape frustrasjon hos de som er berørt.

**61. Follo Ren IKS**

Annet

Follo Ren påpeker at det viktig å legge til rette for gode renovasjonsløsninger som også gagnar dem som ikke har tilgang på bil. For å få til dette må det avsettes tilstrekkelig areal som blir regulert til renovasjon. Follo Ren ønsker å bli inkludert tidlig i prosessen så det kan legges til rette for framtidsrettede renovasjonsløsninger som vil fungere i et slikt område.

**62. Anders Eika, Rådhusplassen 2C**

Fortettingsstrategier

- Omfang

Han mener at folkemøtet 21.09 ikke fikk fram synspunkter fra de brede lag av befolkningen, og at spesielt unge var underrepresentert.

Han påpeker at det er mange unge som ønsker å bosette seg i Ås, både i dag og i framtiden, takket være universitetet og nærheten til Oslo. Unge i dag møter et mye vanskeligere boligmarked enn den generasjonen som allerede har skaffet seg hus og hage i Ås sentrum. Han mener også at unge har andre preferanser, og ønsker å bo sentralt, gjerne uten behov for bil og i gangavstand til byfunksjonene, og med god kommunikasjon til et større utvalg av byfunksjoner i Oslo. Dette mener han er uoverensstemmende med annet enn å bygge høyt og tett i sentrum, i et slikt kvantum at man får ned boligprisene til et moderat nivå.

- Annet

Grøntarealer i sentrumsområdene må legges til offentlige parkarealer som alle kan nyte godt av, fremfor eplehager. Det vil fortsatt være mulig å bo i store hus med hager litt utenfor Ås sentrum.

Han håper Ås kommune er villige til å bruke alle verktøyene de har, også urbant

jordskifte og ekspropriasjon, til å gjennomføre fortetting.

#### Vei- og gateplan

- Tiltak som bør utredes

Det bør vurderes å flytte gjennomgangstrafikken over fra Moerveien til Brekkeveien, for å kunne utvikle sentrum på en positiv måte.

#### **63. Knut Michelsen, Måltrostveien 29 A**

##### Fortettingsstrategier

- Retning

Han understreker at han ikke er imot at Ås sentrum utvikles, men han er sterkt imot rasering og riving av eksisterende småhusbebyggelse. Han mener det knapt finnes miljøargumenter for denne strategien, og viser til klimaregnskap for Nedre Grefsen og argumenter mot fortetting fra aksjonsgruppa på Nedre Grefsen.

- Omfang

Kommunen må gjerne bygge lave blokker og legge opp til moderat vekst, men bør først og fremst finne områder som ikke er bebygd fra før.

##### Annet

En kommende områdeplan eller reguleringsplan der fortetting inngår, må konsekvensutredes før den vedtas, slik plan- og bygningsloven § 4-2 krever.

#### **64. Eva-Lill Egeberg, Langbakken 6B**

##### Fortettingsstrategier

- Retning

Hun bor i Langbakken 6B og vil bo der til hun dør. Hun frykter at kommunen vil ta fra henne huset.

#### **65. Frode Dahl, Sentralkroken 12**

##### Fortettingsstrategier

- Retning/tidsperspektiv

Han ønsker at hans eiendom Gnr/bnr 55/6, Sentralkroken 12 og 14, skal omreguleres til fortetting tidligst mulig. Han mener eiendommen egner seg svært godt til fortetting fordi:

Bygningsmassen er moden for oppgradering til dagens standard.

Området ligger inntil trafikkert vei (riksvei 152) og det vil da kunne bygges bygninger med effektiv støydemping og bedret bo-kvalitet.

Eiendommen har gang/sykkelavstand til buss eller tog til Oslo, Østfold, Drøbak og Ski.

Eiendommen ligger i et område med gang/sykkelavstand til skole, idrett, dagligvare og alle velferdsgoder i Ås sentrum.

Det er etablert sykkelstier/fortau.

Eiendommen vil kunne ha fin utsikt mot dyrket mark (Dyster jordet).

Når det blir fortetting vil dette danne grunnlag for næring og mer liv/tilbud til befolkningen i Ås: Handel/servering på gateplan.

Kontor, mange bedrifter kan ha sine kontorer i tilknytning til knutepunkt.

## 66. Ås landbrukslag

### Fortettingsstrategier

- Retning

ÅsLL mener at alternativene 1 og 2 best beskriver hvilken retning fortettingen i Ås bør utvikles. De ønsker nulltoleranse for nedbygging av dyrket mark og dyrkbare arealer, med noen unntak for samferdselsformål. Både Dysterjordet, Søråsjordet og Kjerringjordet må utelukkes som utbyggingsområder. Moerjordet kan brukes til viktige samfunnsfunksjoner som utvidelse av sykehjemmet.

De mener nærhet til bussholdeplasser bør vektlegges på lik linje med jernbanen, slik at gode utbyggings- og fortettingsområder lenger unna sentrum kan utnyttes.

ÅsLL støtter NMBU sitt syn om at Åsgård skole ikke bør utvides til Søråsjordet. De mener skolen enten bør flyttes til en annen tomt, eller utvides innenfor dagens areal.

- Omfang

De er ikke overbevist om at Ås må være en regionby, og mener fortettingsalternativene viser at det er for smertefullt for Ås å plassere nærmere 5000 boenheter i sentrum.

- Tidsperspektiv

ÅsLL mener det er uheldig å binde opp arealene til lenger enn 2030.

- Annet

De mener mye av identiteten til Ås ligger i de åpne jordene sydover, og boligområdene og universitetet nord for fylkesveien.

De foreslår å samle idrettsanleggene i Ås i en idrettspark, der svømmehall, ny idrettbane og eventuelt idrettshall kan inngå, f.eks. på Bjørnebekk eller Åsmåsan. På den måten kan Ås stadion frigjøres til andre formål.

### Vei- og gateplan

- Tiltak som bør utredes

Fylkesvei 152 er viktig for landbruket, og må utvikles til enda bedre forhold for alle trafikantgrupper. Sykkelveien må deles i øst/vest-retning, og gangveien skilles fra sykkelveien. Det må på sikt komme på plass en planfri kryssing av fylkesveien for fotgjengere og syklister, inn på universitetsområdet.

Det er viktig for landbruksnæringen at hastigheten på fylkesveien ikke reduseres altfor mye under fartsgrensen, f.eks. ved bruk av fartshumper.

#### Annet

I den grad landbruksarealer omreguleres til andre formål, må det inngå i planene hvordan matjorda skal utnyttes videre på eksisterende eller nye jordbruksarealer, gjerne via en form for jordbank.

### **67. Ås ungdomsskole, 10 trinn**

*Innspillet er en sammenstilling av besvarelser fra flere gruppearbeid*

#### Positivt ved rådmannens anbefaling

Flere butikker

Å ta vare på noen områder

Flere boenheter

Flere arbeidsplasser

Flere folk å bli kjent med

Plass til flere studenter

Plass til flere folk

Positivt med ca. 4150 nye boenheter og ca 2300 nye arbeidsplasser

Flere bor sentralt, nærme skoler og butikker

Lettere å komme seg rundt m/kollektivtransport

Bra at Rådhusplassen skal være som den er

Flere tog gjør det lettere å komme seg fram

At Åsgård skole får flere elever

At stadion IKKE skal flyttes

At bussen skal gå gjennom sentrum

Stort universitet gjør Ås enda mer attraktivt

Utvikler samfunnet

Bedre økonomisk utvikling

Synes at utbyggingsplanene er ganske gode

#### Negativt ved rådmannens anbefaling

Å bygge inn mot skogen som brukes til turområder, eller hvor dyr bor

Skogen blir borte – kan ikke gå like mye tur  
Det ødelegger naturen  
Dårlig for miljøet. Mindre steder å gå tur. Mindre dyreliv.  
Bygge for tett  
Folk blir boende oppå hverandre  
Ønsker ikke at det skal bli så fryktelig mange mennesker i Ås. Liker at det ikke er så trangt.  
Rive alle eneboligene  
Familier som vil bo i enebolig flytter til en annen kommune, der det finnes eneboliger  
At folk må tvangsflytte  
Mange stengte veier når utbyggingen skjer  
Mye bråk som følge av utbyggingen  
Hvis jordene må bort, blir ikke Ås det samme  
Vi mister hva Ås er kjent for, nemlig jorder midt i sentrum  
Færre forskningsjorder  
Å bygge på jordene som brukes til dyrking  
Det blir mye mer som en by i stedet for et land, og vi som bor her vil helst ikke bo i en by  
Tar bort en stor del av Ås' kultur  
Koster mye penger  
Dårligere utsikt  
Mer trafikk, dårligere luft

Vil bygge ut:

Litt på Søråsjordet  
Boligområde ved Maxbo  
Studentområdet ved Pentagon  
Lage Ås ungdomsskole større  
Bygge ut Åsgård skole ved Midgard og kulturskolen  
Utvide Åsgård  
Dysterjordet (Kjøpesenter, McDonalds, Burger King, klesbutikker. Akuttmottak/sykehus. Kanskje boligområde, hus.)  
Kjerringjordet (leiligheter)  
Ekornskogen  
Søråsjordet sør for Ekornskogen  
Hele Søråsjordet  
Busstopp på Ås stasjon  
Busstopp i undergangen

Busstopp på Moer  
Busstopp i Søråsveien  
Buss til Dyster/Eldor  
Kroer og Brønnerud. Lag butikker der (matbutikker), ikke i sentrum.

Vil bevare som i dag:

Rådhusplassen  
Stadion  
Søråsjordet (størsteparten)  
Sentrum (Men ønsker litt flere butikker for unge)  
Åsmåsan  
Dysterjordet

Hva er blitt annerledes i 2040 dersom rådmannens fortetningsstrategi gjennomføres?

Skiløypa på Søråsjordet er borte  
Maxbo er borte  
Moerjordet er borte  
Bygd ved ramlapinnen  
NMBU er bygd ut  
Bygd på parkeringsplassen gg-hallen  
Esso er borte  
Gamle Rema er borte  
Fortetting i sentrum og på Søråsjordet  
Fortetting i Ekornveien, Sagaveien osv.  
Moerjordet, idrettsveien  
Industrifeltet  
Åsmåsan  
Ås har blitt mer sentrert og mange flere folk.  
Større og flere bygninger  
Mindre grøntarealer  
Færre jorder  
Flere blokker

Hva er blitt bedre i 2040 dersom rådmannens fortetningsstrategi gjennomføres?

Utvidet NMBU

Utnyttet områdene bedre rundt gamle Rema

Mer butikker og flere tilbud

Flere sentrale boliger

Flere får bosted i Ås

Bedre kollektivtransport

Plass til flere folk

Mer moderne

Vi trenger restauranter og andre steder man kan tilbringe tid med familie og venner

Mer togtrafikk

Flere arbeidsplasser

Hva er bedre i 2017 enn i 2040?

Mindre blokker

Bedre utsikt

Færre folk

Flere skiløyper

Flere jorder/større jorder

Maxbo

Mer plass pr. person

Mer grønt

Koseligere

Tursteder

Flere gårder og landbruksområder