

**KVALITETSPROGRAMMET – TABELL OVER FORSLAG MED KOMMENTARER OG ANBEFALINGER**

<b>Byrom, møteplasser, lek</b>	
<b>Forslag</b>	<p>Magnus Flåtten Nickelsen (R) fremmet følgende forslag:  <i>A) Byrom, mulige tiltak</i>  <i>Endre i siste kulepunkt:</i>  <i>Bruke kunst som en del av utformingen av byrom og lekesteder</i>  <i>Til:</i>  <i>Bruke kunst som en del av utformingen av byrom og lekesteder og sette av vegger til gatekunst.</i></p>
<b>Kommunedirektørens kommentar</b>	Kommunedirektøren mener at denne endringen kan tas med
<b>Kommunedirektørens anbefaling</b>	<p>- Siste kulepunkt under mulige tiltak endres som foreslått fra:  <i>Bruke kunst som en del av utformingen av byrom og lekesteder</i>  <i>til:</i>  <i>Bruke kunst som en del av utformingen av byrom og lekesteder og sette av vegger til gatekunst</i></p>
<b>Byrom, møteplasser, lek og aktivitet</b>	
<b>Forslag</b>	<p>Kristine Lien Skog (SV) fremmet følgende forslag:  <i>Følgende tillegg og endringer skal inn under kapittelet A) Byrom, møteplasser, lek og aktivitet:</i>  <i>a. Unngå å betegne Ås sentrum som by</i>  <i>b. Definere «tilstrekkelig jordlag» i teksten</i>  <i>c. Spesifisere at tak kan være en del av uterommet, og konkretisere hva som skal til for å etablere «tilstrekkelig jordlag» (vekt) på tak</i>  <i>d. Nytt punkt: Unngå materiale som avgir mikroplast og tilstrebe mest mulig naturlige materialer utomhus</i>  <i>e. Nytt punkt: Tilstrebe at offentligheten i størst mulig grad har tilgang på uteområder</i>  <i>f. Nytt punkt: Bevare inneklemte naturområder uten å gjøre inngrep</i>  <i>g. Nytt punkt: Bevare trefall for å sikre naturmangfold</i></p>

<p><b>Kommunedirektørens kommentar</b></p>	<p>a. Dokumentet kan gjennomgås og dersom ordet by er brukt kan det erstattes med andre betegnelser som passer i konteksten.</p> <p>b. Kommunedirektørens syn er at tilstrekkelig jordlag er klart nok definert i kvalitetsprogrammet. Det vises til at det bør sikres tilstrekkelig jordvolum for at trær skal kunne vokse. I områdeplanbestemmelsene er det også definert at det skal sikres minst 1 m jordsmonn over parkeringskjellere der dette ikke bygges under bygningskroppen.</p> <p>c. I kulepunkt fem under mulige tiltak i kapittelet om blågrønn struktur står det at tak kan benyttes til opphold og rekreasjon. Dette kan også nevnes i kapittelet om byrom, men kommunedirektøren mener det er godt nok ivaretatt. Etter kommunedirektørens syn vil det være lite hensiktsmessig å konkretisere hva som skal til for å etablere tilstrekkelig jordlag i kvalitetsprogrammet. Dette vil være en del av prosjekteringen av det enkelte prosjekt.</p> <p>d. Dette punktet kan innarbeides. Det kan slås sammen med lignende forslag fra Venstre.</p> <p>e. Etter kommunedirektørens syn bør ikke dette punktet legges til. Noe av uteoppholdsarealet der det bygges boliger bør være privat da det vil gi en bedre situasjon for de som skal bo der. Med halvoffentlige uterom kan en risikere av verken de som bor i området eller andre benytter uteoppholdsarealet i særlig grad fordi det ikke er klart definert om det er offentlig eller privat. Det bør i stedet sørges for at det også opparbeides gode offentlige uterom der det er naturlig, uten at dette går på bekostning av beboeres behov for å ha noen uterom som er mer private. I den enkelt detaljplan kan det vurderes at deler av uteoppholdsarealet skal være offentlig.</p> <p>f. Det er etter kommunedirektørens syn ikke noe i veien for å innarbeide dette punktet, men kommunedirektøren er usikker på hvilke områder dette vil gjelde, som ikke allerede er regulert til grønnstruktur innenfor områdereguleringsplanen. Kommunedirektøren anbefaler at dette punktet heller tas med i et eventuelt kvalitetsprogram for hele kommunen.</p> <p>g. Dette punktet bør etter kommunedirektørens syn ikke være med i kvalitetsprogrammet, da dette går på drift av kommunale områder. Det er begrenset hvor relevant dette punktet vil være for private eiendommer innenfor sentralområdet. Punktet kan som punktet over eventuelt tas med i et kvalitetsprogram for hele kommunen.</p>
<p><b>Kommunedirektørens anbefaling</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anbefaler å ikke ta med punkt b,c,e,f og g</li> <li>- Dokumentet gjennomgås og dersom ordet by er brukt erstattes det med andre betegnelser som passer i konteksten.</li> <li>- Nytt punkt legges til under mulige tiltak som foreslått: <i>Unngå materialer som avgir mikroplast og tilstrebe mest mulig naturlige materialer utomhus.</i></li> </ul>

<b>Blågrønn struktur</b>	
<b>Forslag</b>	<p>Kristine Lien Skog (SV) fremmet følgende forslag:  <i>Følgende tillegg og endringer skal inn under kapittelet B) Blågrønn struktur:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>a. Definere hva som menes med «stedegen vegetasjon» i teksten, med eksempler på hvordan vi kan etablere lokal villflora</i></li> <li><i>b. Nytt punkt: Helhetlige grønne strukturer og rom for korridorer som har kontakt med omkringliggende strukturer og tilrettelagt for mye trafikanter og økosystemtjenester</i></li> <li><i>c. Nytt punkt: Tilrettelegging for åpning og etablering av bekker der naturmangfold og rekreasjon skal ha særskilt fokus</i></li> <li><i>d. Nytt punkt under dokumentasjon: Det må utarbeides kart for å illustrere viktige turvegdrag og møteplasser samt innfallsporner til utmark utenfor det regulerte området.</i></li> </ol>
<b>Kommunedirektørens kommentar</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>a. Etter kommunedirektørens syn kan det bli for detaljert å definere stedegen vegetasjon i kvalitetsprogrammet. Dette vil være en del av prosjekteringen av utomhusarealene, som ofte gjøres av landskapsarkitekter med fagkunnskap om vegetasjon.</li> <li>b. Dette punktet er innarbeidet i områdereguleringsplanen der det er relevant, gjennom å regulere områder til grønnstruktur. Dette punktet kan eventuelt tas med i et kvalitetsprogram for hele kommunen. Om en velger å ta det med i kvalitetsprogrammet for Ås sentralområde bør det konkretiseres hvilke strekninger det gjelder for.</li> <li>c. Det er gjort et grundig arbeid med å vurdere dette forholdet i Ås sentralområde. Hogstvetbekken skal åpnes både nord og sør for fylkesveien. Etter kommunedirektørens syn er dette punktet ivaretatt innenfor Ås sentralområde, og det er ikke nødvendig å ta det med i kvalitetsprogrammet. Punktet kan eventuelt videreføres til kvalitetsprogram for hele kommunen.</li> <li>d. Dette punktet bør etter kommunedirektørens syn legges til som dokumentasjonskrav for å sikre at det ivaretas i reguleringsprosessen.</li> </ol>
<b>Kommunedirektørens anbefaling</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anbefaler å ikke legge til punkt a, b og c.</li> <li>- Nytt punkt legges til under dokumentasjon som foreslått: <i>Det må utarbeides kart for å illustrere viktige turvegdrag og møteplasser samt innfallsporner til utmark utenfor det regulerte området.</i></li> </ul>

<b>Mobilitet</b>	
<b>Forslag</b>	Jan Ove Rikheim (H) fremmet følgende forslag: <i>C) Mobilitet</i> <i>Mulige tiltak - Sykkel</i> <i>Nytt punkt: Tilrettelegging for ladeplasser til el-sykler og el-lastesykler. Både i tilknytning til næring- og kontorlokaler, men også i boligprosjekter.</i>
<b>Kommunedirektørens kommentar</b>	Dette punktet er etter kommunedirektørens syn allerede ivaretatt på side 17 under andre kulepunkt for Sykkel: « <i>Sykkelstativene bør ha mulighet for rammelås og bør ha plass til lastesykler og sykkeltilhengere, og lademulighet for el-sykkel.</i> »
<b>Kommunedirektørens anbefaling</b>	- Anbefaler å ikke legge til dette punktet, da det allerede er ivaretatt i kvalitetsprogrammet.
<b>Forslag</b>	Gisle Bjørneby (Sp) fremmet følgende forslag: <u><i>Under overskriften «Bil» på side 18.</i></u> <i>Eksisterende kulepunkt:</i> <i>Legge inn lav parkeringsdekning i utbyggingsprosjekter. Det kan f.eks. legges opp til at boliger ikke automatisk selges med parkeringsplass.</i> <i>Erstattes med følgende:</i> <i>Legge inn tilstrekkelig parkeringsdekning i utbyggingsprosjekter slik at man unngår utstrakt gateparkering i boligområder. Parkeringsdekningen må beregnes ut fra faktiske bilprognoser for de aktuelle boligtypene, ikke ut fra politiske ambisjoner om bilbruk.</i>
<b>Kommunedirektørens kommentar</b>	Etter kommunedirektørens syn er det viktig å anbefale lav parkeringsdekning i Ås sentralområde. Det kan også tenkes at gateparkering ikke vil være et like stort problem i hele planområdet. Bilprognoser for ulike boligtyper er etter kommunedirektørens oppfatning mindre relevant, da beliggenhet sannsynligvis betyr mer. Det vil også kunne innføres andre tiltak for å begrense gateparkering for eksempel på Søråsteigenområdet. Kommunedirektøren foreslår at punktet omskrives noe slik at det kommer frem at det er ønskelig

	med lav parkeringsdekning, men at dette må veies opp mot konsekvenser som for eksempel gateparkering.
<b>Kommunedirektørens anbefaling</b>	- Siste kulepunkt under Bil endres til <i>Legge inn lav parkeringsdekning i utbyggingsprosjekter. Det kan f.eks. legges opp til at boliger ikke automatisk selges med parkeringsplass. Ved fastsetting av parkeringsdekning vurderes konsekvenser som for eksempel gateparkering.</i>
<b>Forslag</b>	Magnus Flåtten Nickelsen (R) fremmet følgende forslag: <i>C) Mobilitet, mulige tiltak under Gange: Erstatte kulepunkt: Utforme og lokalisere trapperom, i bygg med heis, slik at det innbyr til bruk. Med: Utforme og lokalisere trapperom, i bygg med heis, slik at trappeoppgangen hovedsakelig blir brukt.</i>
<b>Kommunedirektørens kommentar</b>	Etter kommunedirektørens syn kan det være uheldig å formulere punktet på denne måten da setningen kan oppfattes som å bryte med prinsipp for universell utforming om likestilt adkomst til de ulike rom i en bygning. Dette innebærer at hovedløsningen skal være brukbar for alle brukergrupper.
<b>Kommunedirektørens anbefaling</b>	- Anbefaler ikke å legge til dette punktet.
<b>Forslag</b>	Kristine Lien Skog (SV) fremmet følgende forslag: <i>Følgende tillegg og endringer skal inn under kapittel C) Mobilitet: Nytt punkt: Sikre grønne sammenhengende strukturer for sykling og gående som binder bebygde arealet sammen med viktige friområder.</i>
<b>Kommunedirektørens kommentar</b>	Det er etter kommunedirektørens syn ivaretatt i områdereguleringsplanen der det er relevant. Det er avsatt areal i områdereguleringsplanen langs Brekkeveien og langs jernbanen og internt i området for å lage forbindelse til Askjumskogen, Burumskogen og Åsmåsan. Grusveien ivaretas internt i Langbakkenområdet gjennom detaljreguleringsplanen.

<b>Kommunedirektørens anbefaling</b>	- Anbefaler å ikke legge til dette punktet, da det er ivaretatt i områdereguleringsplanen.
<b>Særpreg og tilpasning</b>	
<b>Forslag</b>	Kristine Lien Skog (SV) fremmet følgende forslag: <i>Følgende tillegg og endringer skal inn under innledningen i kapittel D) Særpreg og tilpasning: Det bør samtidig være rom for å utvikle nye kvaliteter med fokus særpreg og bærekraft.</i>
<b>Kommunedirektørens kommentar</b>	Dette er etter kommunedirektørens syn ivaretatt i kapittelet som helhet. Dersom en vil ta med punktet bør setningen konkretiseres.
<b>Kommunedirektørens anbefaling</b>	- Anbefaler å ikke legge til dette punktet.
<b>Arkitektur</b>	
<b>Forslag</b>	Olav Fjeld Kraugerud (V) fremmet følgende forslag: <i>Fasader (side 23)</i> a. <i>Strykning i første kulepunkt: Variere fasader med materialbruk og sprang inn og ut, som for eksempel vekslning mellom inntrukne og påbygde balkonger, eller vinduer i innskutte og utskutte felt.</i> b. <i>Nytt tredje kulepunkt: Planlegge romslige, delvis integrerte balkonger og terrasser som fungerer både som gode uterom og er tilrettelagt for dyrking av pryd- og nyttevekster.</i> c. <i>Stryke fjerde kulepunkt: Begrense store utenpåhengte balkonger i andre etasje som henger ut over uteoppholdsarealer og offentlige rom.</i> Erstattes med Nytt punkt: <i>Unngå utenpåhengte balkonger som ikke er en integrert del av bygningen.</i>
<b>Kommunedirektørens kommentar</b>	a. Dette kan etter kommunedirektørens syn strykes dersom også punktet under, punkt c legges til. Dette bør også vurderes i de enkelte detaljplaner. b. Det vil være opp til beboerne om de ønsker dyrkning på balkonger og terrasser. Etter kommunedirektørens oppfatning kan det ikke reguleres at det skal tilrettelegges for dyrkning, annet enn å regulere størrelsen på balkonger og terrasser. Det er likevel ikke noe i veien for å ta punktet med i kvalitetsprogrammet, som en anbefaling til mulige tiltak.

	<p>c. Kommunedirektøren mener at dette punktet kan legges til da det etter kommunedirektørens syn er uheldig med utenpåhengte balkonger mot offentlige plasser</p>
<b>Kommunedirektørens anbefaling</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Strykning i første kulepunkt under Fasader som foreslått: <i>Variere fasader med materialbruk og sprang inn og ut, som for eksempel veksling mellom inntrukne og påbygde balkonger, eller vinduer i innskutte og utskutte felt.</i></li> <li>- Nytt tredje kulepunkt legge til som foreslått: <i>Planlegge romslige, delvis integrerte balkonger og terrasser som fungerer både som gode uterom og er tilrettelagt for dyrking av pryd- og nyttevekster.</i></li> <li>- Stryke fjerde kulepunkt som foreslått: <i>Begrense store utenpåhengte balkonger i andre etasje som henger ut over uteoppholdsarealer og offentlige rom.</i> Erstattes med nytt punkt: <i>Unngå utenpåhengte balkonger som ikke er en integrert del av bygningen.</i></li> </ul>
<b>Forslag</b>	<p>Kristine Lien Skog (SV) fremmet følgende forslag:  <i>Følgende tillegg og endringer skal inn under innledningen i kapittel E) Arkitektur:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. <i>Erstatte «unngå» med «Det bør ikke» i punktet «Unngå «baksider» mot sentrumsgater, som åpne bakgårder med søppelcontainere, store grå flater, parkering, med videre.»</i></li> <li>b. <i>Legge til følgende setning sist i punktet «Integrere nedkjøringer til parkeringskjellere i bebyggelsen.» Fall og rampe skal bygges innenfor byggets omkrets, og port og utkjøring skal treffe fortau eller gateplan med samme høyde.</i></li> <li>c. <i>Nytt punkt: Det skal tilstrebes en variert arkitektur.</i></li> </ul>
<b>Kommunedirektørens kommentar</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Kommunedirektøren er usikker på om denne endringen vil endre setningens meningsinnhold eller styrke.</li> <li>b. Det kan ikke stilles krav i kvalitetsprogrammet, men kommunedirektøren mener setningen kan tas med som en bør-setning.</li> <li>c. Etter kommunedirektørens syn er denne intensjonen allerede ivaretatt i kvalitetsprogrammet.</li> </ul>
<b>Kommunedirektørens anbefaling</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anbefaler å ikke ta med punkt a og c</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Følgende setning legges til i siste kulepunkt som foreslått «Integrere nedkjøringer til parkeringskjellere i bebyggelsen.» Fall og rampe bør bygges innenfor byggets omkrets, og port og utkjøring bør treffe fortau eller gateplan med samme høyde.</i></li> </ul>
<b>Boligtilbud og typologier</b>	
<b>Forslag</b>	<p>Kristine Lien Skog (SV) fremmet følgende forslag:  <i>Følgende tillegg og endringer skal inn under innledningen i kapittel F) Boligtilbud og Boligtypologier: Legge til under punktet «Vurdere ulike eierformer som bidrar til fellesskap og dialog»: og sosial boligbygging</i></p>
<b>Kommunedirektørens kommentar</b>	Kommunedirektøren mener det ikke er noe i veien for å endre setningen som foreslått.
<b>Kommunedirektørens anbefaling</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- I siste kulepunkt under mulige tiltak «Vurdere ulike eierformer som bidrar til fellesskap og dialog» legges det til som foreslått: <i>og sosial boligbygging.</i></li> </ul>
<b>Belysning</b>	
<b>Forslag</b>	<p>Olav Fjeld Kraugerud (V) fremmet følgende forslag:  <u><i>Belysning (side 30)</i></u>  <i>Forslag: Samtidig er lysforurensning et økende problem for biologisk mangfold, og skal således minimeres. Ved utplassering av belysning skal negative effekter på naturen vurderes.</i></p>
<b>Kommunedirektørens kommentar</b>	Dette punktet bør etter kommunedirektørens syn innarbeides i kvalitetsprogrammet. Det står allerede noe om lysforensing under dokumentasjonskrav i kapitlet, men det kan utdypes noe. Dette vil også bli en del av utredning av virkning på naturmangfold i reguleringsprosessen.
<b>Kommunedirektørens anbefaling</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Forslaget slås sammen med forslaget under</li> </ul>
<b>Forslag</b>	Kristine Lien Skog (SV) fremmet følgende forslag:



	<i>Følgende tillegg og endringer skal inn under innledningen i kapittel H) Belysning: Nytt punkt: Velge plassering som utforming på lyskilden som minimerer lysforurensning til omkringliggende bebyggelse og naturmiljø</i>
<b>Kommunedirektørens kommentar</b>	Som for punktet over. Forslaget kan slås sammen med forslaget over.
<b>Kommunedirektørens anbefaling</b>	- Følgende legges til under innledningen i kapittelet: <i>Lysforurensning et økende problem for biologisk mangfold. Ved utplassering av belysning bør negative effekter på naturen vurderes. Lyskilder plasseres og utformes på en måte som minimerer lysforurensning til omkringliggende bebyggelse og naturmiljø.</i>
<b>Universell utforming</b>	
<b>Forslag</b>	Olav Fjeld Kraugerud (V) fremmet følgende forslag: <i>Universell utforming (side 32)</i> <i>Endre punkt:</i> <i>Benytte varige materialer som tilfredsstillter krav til universell utforming på dekke på utearealer</i> <i>Til:</i> <i>Benytte varige og naturlige materialer som tilfredsstillter krav til universell utforming på dekke på utearealer</i>
<b>Kommunedirektørens kommentar</b>	Det er etter kommunedirektørens syn ikke noe i veien for at <i>naturlige materialer</i> legges til i denne setningen.
<b>Kommunedirektørens anbefaling</b>	- Femte kulepunkt under eksempler på tiltak endres som foreslått fra: <i>Benytte varige materialer som tilfredsstillter krav til universell utforming på dekke på utearealer</i> til: <i>Benytte varige og naturlige materialer som tilfredsstillter krav til universell utforming på dekke på utearealer</i>
<b>Forslag</b>	Kristine Lien Skog (SV) fremmet følgende forslag: <i>Følgende tillegg og endringer skal inn under innledningen i kapittel I) Universell utforming:</i>

	<p>a. Forenkle setningen under «kommunens ambisjon», og referere til TEK 17.</p> <p>b. Nytt punkt: Naturlige ledelinjer er å foretrekke</p>
<b>Kommunedirektørens kommentar</b>	<p>a. Slik kommunedirektøren ser det er det ikke nødvendig å vise til regelverk som uansett gjelder. I en veileder er det også uheldig å vise til en forskrift som endres jevnlig.</p> <p>b. At naturlige ledelinjer skal brukes der det er mulig legges til grunn i prinsipp om universell utforming. Etter kommunedirektørens syn er det derfor ikke nødvendig å presisere dette. Det viktigste er at det etableres gode ledelinjer som gir fremkommelighet og lesbarhet.</p>
<b>Kommunedirektørens anbefaling</b>	- Anbefaler ikke å ta med disse to punktene
<b>Miljøvennlige materialer</b>	
<b>Forslag</b>	Olav Fjeld Kraugerud (V) fremmet følgende forslag: <i>Nytt punkt: Bruk av plast og gummidekker utenomhus unngås</i>
<b>Kommunedirektørens kommentar</b>	Det er etter kommunedirektørens syn ikke noe i veien for å legge til dette punktet.
<b>Kommunedirektørens anbefaling</b>	- Nytt punkt under mulige tiltak legges til som foreslått: <i>Bruk av plast og gummidekker utenomhus unngås</i>
<b>Miljøvennlige materialer</b>	
<b>Forslag</b>	Kristine Lien Skog (SV) fremmet følgende forslag: <i>Følgende tillegg og endringer skal inn under innledningen i kapittel L) Materialbruk:</i> a. <i>Legge til at vi skal unngå bruk av mikroplast under kommunens ambisjon.</i> b. <i>Nytt punkt: Norsk, og gjerne lokal, naturstein bør brukes.</i>
<b>Kommunedirektørens kommentar</b>	a. Etter kommunedirektørens syn kan dette legges til. Kommunedirektøren er imidlertid usikker på om det her menes bruk av mikroplast, altså plastbiter av så liten størrelse at det betegnes som mikroplast, eller om det menes bruk av materialer som ved nedbryting fører til spredning av mikroplast. Dette bør spesifiseres i setningen.

	<p>b. Etter kommunedirektørens syn er det uheldig å spesifikt foretrekke en type produkt i en veileder. Kommunedirektøren antar at hensikten bak det foreslåtte punktet er å minimere CO2-utslipp ved transport. Dersom det er tilfellet vil avstand, og ikke produksjonsland være avgjørende. Kommunedirektøren anbefaler derfor at punktet omformuleres til at det fortrinnsvis bør benyttes stedegen naturstein.</p>
<b>Kommunedirektørens anbefaling</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Under kommunens ambisjon legges det til følgende: <i>Det skal unngås bruk av materialer som bidrar til spredning av mikroplast i naturen.</i></li> <li>- Nytt punkt under mulige tiltak legges til: <i>Det bør fortrinnsvis benyttes stedegen naturstein.</i></li> </ul>
<b>Anleggsfasen</b>	
<b>Forslag</b>	<p>Kristine Lien Skog (SV) fremmet følgende forslag:  <i>Følgende tillegg og endringer skal inn under innledningen i kapittel N) Anleggsperiode:  Nytt punkt under «dokumentasjonskrav»: Etablere sanksjoner der det er brudd på krav til bevaring og håndtering av vegetasjon og masser.</i></p>
<b>Kommunedirektørens kommentar</b>	<p>Slik kommunedirektøren ser det vil det ikke være hensiktsmessig å ta inn det foreslåtte punktet i kvalitetsprogrammet, da det i seg selv ikke vil gi hjemmel til å etablere sanksjoner. For å kunne stille krav til bevaring av vegetasjon, og å sanksjonere eventuelle brudd på dette, må det hjemles i planbestemmelser. Dersom en ønsker å stille krav til bevaring av vegetasjon må det utformes bestemmelser om dette i den enkelte reguleringsplan. Et eksempel på dette er Oslo kommunes Småhusplan der det er en bestemmelse om bevaring av vegetasjon hvor det heter at trær med en stammeomkrets over 90 cm skal bevares. Brudd på en slik bestemmelse vil falle innunder vanlig ulovlighetsoppfølging, med de sanksjonsmuligheter det innebærer. Når det gjelder håndtering av masser er dette ansvarsbelagt og brudd på dette vil falle inn under ulovlighetsoppfølging.</p>
<b>Kommunedirektørens anbefaling</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anbefaler å ikke ta med det foreslåtte punktet.</li> </ul>

<b>Avfall</b>	
<b>Forslag</b>	Magnus Flåten Nickelsen (R) fremmet følgende forslag: <i>M) Avfall, mulige tiltak: Nytt kulepunkt: Legge til rette for bytteboder i fellesareal</i>
<b>Kommunedirektørens kommentar</b>	Kommunedirektøren mener dette punktet kan innarbeides
<b>Kommunedirektørens anbefaling</b>	- Nytt kulepunkt under mulige tiltak legges til som foreslått: <i>Legge til rette for bytteboder i fellesareal</i>
<b>Delområder</b>	
<b>Forslag</b>	Kristine Lien Skog (SV) fremmet følgende forslag: <i>Følgende tillegg og endringer skal inn under innledningen i kapittel M) Avfall: Ny setning i punktet «avfall stasjoner vises...» under dokumentasjonskrav: Det forutsettes korrekte mål.</i>
<b>Kommunedirektørens kommentar</b>	Kommunedirektøren mener det vil være unødvendig å ta med denne setningen, da korrekte mål forutsettes på illustrasjonsplaner.
<b>Kommunedirektørens anbefaling</b>	- Anbefaler å ikke ta med dette punktet
<b>Forslag</b>	Gisle Bjørneby (Sp) fremmet følgende forslag: <i>«Delområde 3: Sagaveien/Moerveien», side 50. Eksisterende setning: Det kan likevel være aktuelt å vurdere bevaring av enkeltbygg dersom dette ikke umuliggjør gode helhetlige løsninger og kan tilføre verdi til den nye bygningsmiljøet. Erstattes med følgende: Bebyggelse eldre enn 100 år bevares dersom det lar seg gjøre i kombinasjon med helhetlige løsninger.</i>

<b>Kommunedirektørens kommentar</b>	Krav om bevaring av bygninger kan ikke hjemles i kvalitetsprogrammet. Dersom en ønsker å bevare enkeltbygg må det skje gjennom bevaring i detaljreguleringsplanene. Bevaring av enkeltbygg i dette området har også vært foreslått i behandlingen av områdereguleringsplanen, men ble ikke vedtatt. Det er etter kommunedirektørens syn likevel ikke noe i veien for at eksisterende setning endres som foreslått, dersom den formuleres som en bør-setning.
<b>Kommunedirektørens anbefaling</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eksisterende setning under «Delområde 3: Sagaveien/Moerveien», særpreg og tilpasning, side 50: <i>Det kan likevel være aktuelt å vurdere bevaring av enkeltbygg dersom dette ikke umuliggjør gode helhetlige løsninger og kan tilføre verdi til det nye bygningsmiljøet</i> erstattes med følgende: <i>Bebyggelse eldre enn 100 år bør bevares dersom det lar seg gjøre i kombinasjon med helhetlige løsninger.</i></li> </ul>
<b>Forslag</b>	<p>Kristine Lien Skog (SV) fremmet følgende forslag:</p> <p><i>Følgende endringer foreslås generelt for Del 2: Delområder:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. <i>Bruk store bokstaver på tema der det henvises til kapitler i kvalitetsprogrammet, slik at det blir lettere å følge ytterligere kapittelinndeling</i></li> <li>b. <i>Delområder, veinavn og andre navn det henvises til bør stå på kartene</i></li> <li>c. <i>I de kapitlene som har delområder bør områdenes avgrensning vises på kartet</i></li> </ul> <p><i>Følgende endringer foreslås for Del 2, Delområde 1, Sentrum:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>d. <i>Fjerne «Her pågår en planprosess» nederst på side 43</i></li> <li>e. <i>Konkrete ambisjoner langs etter og mellom Moerveien og Brekkeveien mangler</i></li> </ul> <p><i>Følgende endringer foreslås for Del 2, Delområde 3, Langbakken:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>f. <i>Bruen over jernbanen i nord bør nevnes i presentasjonen, det er en viktig turvei.</i></li> <li>g. <i>Hvor er delområde C?</i></li> </ul>
<b>Kommunedirektørens kommentar</b>	<p>a, b og c. Det er etter kommunedirektørens syn ikke noe i veien for å gjøre disse endringene. Det kan imidlertid bli arbeidskrevende å gjøre disse endringene, særlig med tanke på redigering av bilder.</p> <p>d. Kommunedirektøren mener at setningen kan fjernes.</p>

	<p>e. Dette er beskrevet i avsnitt om Nordre Moer, delområde B, s 47. Kommunedirektøren mener dette er ivaretatt.</p> <p>f. Kommunedirektøren mener dette er ivaretatt på side 54: <i>I nord går det viktige turveiforbindelser (bl.a. den historiske Gruslinna) mot nord og øst-vest over jernbanen, og gløtt øst/vest mellom Åsmåsan i vest og idrettsanlegget i øst, som skal sikres.</i></p> <p>g. Ettersom byggeområde for Esso ble tatt ut i sluttbehandlingen mener kommunedirektøren at dette delområdet bør utgå og erstattes av en beskrivelse av området sør i Langbakken.</p>
<b>Kommunedirektørens anbefaling</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anbefaler å ikke ta med punkt a, b og c da dette vil innebære mye arbeid for en relativt liten endring.</li> <li>- Setningen «Her pågår en planprosess» nederst på side 43 fjernes som foreslått.</li> <li>- Anbefaler å ikke ta med punkt e og f.</li> <li>- Delområde A Esso i område 4 – Langbakken tas ut. Området sør i Langbakken betegnes i stedet som delområde A i område 4 – Langbakken, med beskrivelse.</li> </ul>
<b>Oppfølging av kvalitetsprogrammet</b>	
<b>Forslag</b>	<p>Gisle Bjørneby (Sp) fremmet følgende forslag:  <u>Under «Organisering, roller ansvar», side 59.</u>  <u>Ås kommune har ansvar for:</u></p> <p>a. Eksisterende kulepunkt  <i>Å etablere kvalitets- og miljømål for egne prosjekter samt videreføre dem i kontrakter med utbyggere og entreprenører.</i>  Erstattes med følgende forslag:  <i>Å etablere kvalitets- og miljømål for egne prosjekter samt videreføre dem i kontrakter med entreprenører.</i></p> <p>b. Forslag til nytt kulepunkt:  <i>I egne prosjekter å stille krav til tilstrekkelig miljøkompetanse og kvalitetsstyringssystem hos rådgivere, entreprenører, leverandører og underleverandører.</i></p> <p>c. Forslag til nytt kulepunkt:  <i>Å evaluere utbyggers oppfølgingsplaner, herunder kvalitets- og miljøstyringssystem.</i></p> <p>d. Forslag til rettelse av forvirrende feil i layout:  <i>Utheve «De enkelte utbyggere har ansvar for å:» på linje med «Ås kommune har ansvar for å:» lenger opp.</i></p>

<b>Kommunedirektørens kommentar</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Kommunedirektøren er usikker på hvilken hensikt med å fjerne ordet utbygger i setningen vil være.</li> <li>b. Kommunedirektøren mener at dette bør innarbeides i interne rutiner heller enn i kvalitetsprogrammet. Intensjonen med punktet blir, slik kommunedirektøren ser det, også dekket av første kulepunkt.</li> <li>c. Kvalitetsprogrammet og bruken av dette skal evalueres. Det vil innebære en samlet evaluering av hvordan oppfølgingsplanene har fungert og hvilken dokumentasjon vi får inn i forbindelse med regulerings- og byggesakene. Oppfølging utover dette vil i praksis bli tilsyn. Tilsyn kan ikke legges inn som rutine, det kan kun gjennomføres dersom det er behov for det i enkeltsaker. Slik kommunedirektøren ser det er det derfor ikke hensiktsmessig å ta med det foreslåtte punktet.</li> <li>d. Kommunedirektøren mener dette kan endres.</li> </ul>
<b>Kommunedirektørens anbefaling</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anbefaler å ikke ta med punkt a, b, c</li> <li>- Forslag til endring av layout under <i>Organisering, roller og ansvar</i> som foreslått: <i>Utheve «De enkelte utbyggere har ansvar for å:» på linje med «Ås kommune har ansvar for å:» lenger opp.</i></li> </ul>
<b>Forslag</b>	<p>Kristine Lien Skog (SV) fremmet følgende forslag: <i>Følgende tillegg skal inn under siste kapittel om oppfølging:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. <i>Kommunedirektøren utarbeider en sjekkliste som benytter hovedpunktene i kvalitetsprogrammet og som kan brukes som utgangspunkt for utforming av oppfølgingsplan for den enkelte utbygger.</i></li> <li>b. <i>Viktige elementer i oppfølging av kvalitetsprogrammet legges inn i detaljreguleringen som rekkefølgekrav og bestemmelser.</i></li> <li>c. <i>Redegjørelse for utbyggingsprosjektenes oppfyllelse av kvalitetsplan skal foreligge i kommunedirektørens saksfremstilling.</i></li> <li>d. <i>Før ferdigattest gis skal kommunen aktivt påse at oppfølgingsplanen er blitt fulgt opp.</i></li> <li>e. <i>Kvalitetsprogrammet evalueres når det foreligger erfaringer fra praktisk saksbehandling og gjennomførte detaljplaner.</i></li> </ul>
<b>Kommunedirektørens kommentar</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Det vil være et eget kapittel i planbeskrivelsene til de enkelte detaljreguleringsplanene om hvordan kvalitetsprogrammet følges opp. Det kan lages sjekklister som kan brukes av saksbehandler og forslagsstiller ved fastsetting av hvilke tiltak som er aktuelle for det enkelte prosjekt. Etter</li> </ul>

	<p>kommunedirektørens syn vil det ikke være nødvendig å ta med hvordan kommunen etablere interne rutiner i kvalitetsprogrammet.</p> <p>b. Planbeskrivelsen skal redegjøre for hvordan aktuelle punkter i kvalitetsprogrammet ivaretas i reguleringsplanen og hvordan de er sikret i planforslaget, herunder bestemmelser og rekkefølgekrav. Kommunedirektøren mener dette punktet kan tas med for å konkretisere dette.</p> <p>c. Dette punktet kan etter kommunedirektørens syn legges til som en del av rutinen for behandling av reguleringsplanene, men kommunedirektøren mener at det ikke er nødvendig at dette står i kvalitetsprogrammet.</p> <p>d. Etter kommunedirektørens syn bør ikke dette punktet legges til, da dette ikke vil gi hjemmel til å nekte ferdigattest. Oppfølgingsplanen følges opp før tillatelse gis. Det må vises til hvordan tiltakene er hjemlet i bestemmelsene og hvordan de ivaretas i rammesøknaden. Betingelser for tillatelse til tiltak må være hjemlet i lov og forskrift. Ved eventuelle dispensasjoner kan det stilles saklige vilkår.</p> <p>e. Kvalitetsprogrammet skal evalueres, men kommunedirektøren mener det ikke er nødvendig at dette står i kvalitetsprogrammet. At kvalitetsprogrammet skal evalueres er en del av innstillingen.</p>
<b>Kommunedirektørens anbefaling</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anbefaler å ikke ta med punkt a, c, d og e.</li> <li>- Følgende legges til under siste kapittel om oppfølging som foreslått: <i>Viktige elementer i oppfølging av kvalitetsprogrammet legges inn i detaljreguleringen som rekkefølgekrav og bestemmelser.</i></li> </ul>
<b>Nye punkt</b>	
<b>Forslag</b>	<p>Jan Ove Rikheim (H) fremmet følgende forslag:</p> <p><i>Nytt punkt:</i> <i>Fibernet</i> <i>Det anmodes om etablering av fibernettnettverk til samtlige husstander og bygninger for distribusjon av TV og internett, og som overdras til sameiet ved overtagelse</i></p>
<b>Kommunedirektørens kommentar</b>	<p>Slik kommunedirektøren ser det er etablering av fibernettnettverk et privat anliggende, ikke kommunalt. Dette kan ikke reguleres gjennom reguleringsplan, og det kan heller ikke stilles krav om dette i byggesak.</p>
<b>Kommunedirektørens anbefaling</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anbefaler å ikke ta dette punktet med.</li> </ul>



