

## Saksprotokoll

### Kvalitetsprogram for områdereguleringsplan for Ås sentralområde

Saksbehandler:	Ellen Grepperud	Saksnr.:	14/02222
<b>Behandlet av</b>			<b>Møtedato</b>
1 Hovedutvalg for næring og miljø	7/20		03.03.2020
2 Hovedutvalg for teknikk og plan	18/20		04.03.2020
3 Kommunestyret	28/20		19.05.2020
4 Hovedutvalg for næring og miljø	20/20		26.05.2020
5 Kommunestyret			17.06.2020
6 Kommunestyret			

#### Hovedutvalg for næring og miljøes behandling 26.05.2020:

Jan Ove Rikheim (H) fremmet følgende forslag:

1. C) Mobilitet  
Mulige tiltak - Sykkel  
Nytt punkt: Tilrettelegging for ladeplasser til el-sykler og el-lastesykler.  
Både i tilknytning til næring- og kontorlokaler, men også i boligprosjekter.
2. Nytt punkt:  
Fibernet  
Det anmodes om etablering av fibernetverk til samtlige husstander og bygninger for distribusjon av TV og internett, og som overdras til sameiet ved overtagelse

Gisle Bjørneby (Sp) fremmet følgende forslag:

1. Under overskriften «Bil» på side 18.  
Eksisterende kulepunkt:  
Legge inn lav parkeringsdedning i utbyggingsprosjekter. Det kan f.eks. legges opp til at boliger ikke automatisk selges med parkeringsplass.  
Erstattes med følgende:  
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.
2. «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.

Under «Organisering, roller ansvar», side 59.

Ås kommune har ansvar for:

1. Eksisterende kulepunkt  
Å etablere kvalitets- og miljømål for egne prosjekter samt videreføre dem i kontrakter med utbyggere og entreprenører.  
Erstattes med følgende forslag:  
Å etablere kvalitets- og miljømål for egne prosjekter samt videreføre dem i kontrakter med entreprenører.
2. Forslag til nye kulepunkt:  
I egne prosjekter å stille krav til tilstrekkelig miljøkompetanse og kvalitetsstyringssystem hos rådgivere, entreprenører, leverandører og underleverandører.
3. Forslag til nye kulepunkt:  
Å evaluere utbyggers oppfølgingsplaner, herunder kvalitets- og miljøstyringssystem.
4. Forslag til rettelse av forvirrende feil i layout:  
Utheve «De enkelte utbyggere har ansvar for å:» på linje med «Ås kommune har ansvar for å:» lenger opp.

Magnus Flåten Nickelsen (R) fremmet følgende forslag:

1. A) Byrom, mulige tiltak  
Endre i siste kulepunkt:  
Bruke kunst som en del av utformingen av byrom og lekesteder  
Til:  
Bruke kunst som en del av utformingen av byrom og lekesteder og sette av vegger til gatekunst
2. 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
3. M) Avfall, mulige tiltak:  
Nytt kulepunkt:  
Legge til rette for bytteboder i fellesareal

Olav Fjeld Kraugerud (V) fremmet følgende forslag:

Fasader (side 23)

1. Strykning i første kulepunkt: 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.~~

2. 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.
3. Stryke fjerde kulepunkt: ~~Begrense store utenpåhengte balkonger i andre etasje som henger ut over uteoppholdsarealer og offentlige rom.~~
4. Nytt punkt: Unngå utenpåhengte balkonger som ikke er en integrert del av bygningen.

#### Belysning (side 30)

5. Forslag: Samtidig er lysforurensning et økende problem for biologisk mangfold, og skal således minimeres. Ved utplassering av belysning skal negative effekter på naturen vurderes.

#### Universell utforming (side 32)

6. Endre punkt  
Benytte varige materialer som tilfredsstillt krav til universell utforming på dekke på utearealer  
til  
Benytte varige og naturlige materialer som tilfredsstillt krav til universell utforming på dekke på utearealer
7. Nytt punkt:  
Bruk av plast og gummidekker utenomhus unngås

Kristine Lien Skog (SV) fremmet følgende forslag:

1. Rådmannen bes sortere og vurdere utvalgets innkomne forslag, og legge saken fram for ny behandling.
2. Følgende tillegg og endringer skal inn under kapittelet A) Byrom, møteplasser, lek og aktivitet:
  - a. Unngå å betegne Ås sentrum som by
  - b. Definere «tilstrekkelig jordlag» i teksten
  - c. Spesifisere at tak kan være en del av uterommet, og konkretisere hva som skal til for å etablere «tilstrekkelig jordlag» (vekt) på tak
  - d. Nytt punkt: Unngå materiale som avgir mikroplast og tilstrebe mest mulig naturlige materialer utomhus
  - e. Nytt punkt: Tilstrebe at offentligheten i størst mulig grad har tilgang på uteområder
  - f. Nytt punkt: Bevare inneklemt naturområder uten å gjøre inngrep
  - g. Nytt punkt: Bevare trefall for å sikre naturmangfold
3. Følgende tillegg og endringer skal inn under kapittelet B) Blågrønn struktur:
  - a. Definere hva som menes med «stedegen vegetasjon» i teksten, med eksempler på hvordan vi kan etablere lokal villflora
  - b. Nytt punkt: Helhetlige grønne strukturer og rom for korridorer som har kontakt med omkringliggende strukturer og tilrettelagt for mye trafikanter og økosystemtjenester

- c. Nytt punkt: Tilrettelegging for åpning og etablering av bekker der naturmangfold og rekreasjon skal ha særskilt fokus
  - d. Nytt punkt under dokumentasjon: Det må utarbeides kart for å illustrere viktige turvegdrag og møteplasser samt innfallsporter til utmark utenfor det regulerte området.
4. Følgende tillegg og endringer skal inn under kapittel C) Mobilitet:  
Nytt punkt: Sikre grønne sammenhengende strukturer for sykling og gående som binder bebygd arealet sammen med viktige friområder.
5. Følgende tillegg og endringer skal inn under innledningen i kapittel D)  
Særpreget og tilpasning:  
Det bør samtidig være rom for å utvikle nye kvaliteter med fokus særpreget og bærekraft.
6. Følgende tillegg og endringer skal inn under innledningen i kapittel E)  
Arkitektur:
- a. Erstatte «unngå» med «Det bør ikke» i punktet «Unngå «baksider» mot sentrumsgater, som åpne bakgårder med søppelcontainere, store grå flater, parkering, med videre.»
  - b. 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.
  - c. Nytt punkt: Det skal tilstrebases en variert arkitektur.
7. 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
8. 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
9. Følgende tillegg og endringer skal inn under innledningen i kapittel I)  
Universell utforming:
- a. Forenkler setningen under «kommunens ambisjon», og refererer til TEK 17.
  - b. Nytt punkt: Naturlige ledelinjer er å foretrekke
10. Følgende tillegg skal inn under siste kapittel om oppfølging:
- a. Rådmannen utarbeider en sjekklister som benytter hovedpunktene i kvalitetsprogrammet og som kan brukes som utgangspunkt for utforming av oppfølgingsplan for den enkelte utbygger.
  - b. Viktige elementer i oppfølging av kvalitetsprogrammet legges inn i detaljreguleringen som rekkefølgekrav og bestemmelser.
  - c. Redegjørelse for utbyggingsprosjektene oppfyllelse av kvalitetsplan skal foreligge i rådmannens saksfremstilling.
  - d. Før ferdigattest gis skal kommunen aktivt påse at oppfølgingsplanen er blitt fulgt opp.

11. Følgende tillegg og endringer skal inn under innledningen i kapittel L)  
Materialbruk:
  - a. Legge til at vi skal unngå bruk av mikroplast under kommunens ambisjon.
  - b. Nytt punkt: Norsk, og gjerne lokal, naturstein bør brukes.
12. 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.
13. 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.
14. Kvalitetsprogrammet evalueres når det foreligger erfaringer fra praktisk saksbehandling og gjennomførte detaljplaner.
15. Følgende endringer foreslås generelt for Del 2: Delområder:
  - a. Bruk store bokstaver på tema der det henvises til kapitler i kvalitetsprogrammet, slik at det blir lettere å følge ytterligere kapittelinnledning
  - b. Delområder, veinavn og andre navn det henvises til bør stå på kartene
  - c. I de kapitlene som har delområder bør områdenes avgrensning vises på kartet
16. Følgende endringer foreslås for Del 2, Delområde 1, Sentrum:
  - a. Fjerne «Her pågår en planprosess» nederst på side 43
  - b. Konkrete ambisjoner langs etter og mellom Moerveien og Brekkeveien mangler
17. Følgende endringer foreslås for Del 2, Delområde 3, Langbakken:
  - a. Bruen over jernbanen i nord bør nevnes i presentasjonen, det er en viktig turvei.
  - b. Hvor er delområde C?

### **Votering:**

SVs utsettelsesforslag pkt. 1 ble enstemmig vedtatt.

### **Hovedutvalg for næring og miljøes utsettelsesvedtak 26.05.2020:**

Rådmannen bes sortere og vurdere utvalgets innkomne forslag, og legge saken fram for ny behandling.

Saksprotokollen bekreftes  
Ås, 6. juni 2020

Kim Madsen Pham

*Dokumentet er elektronisk godkjent og uten håndskrevne signaturer*