

## Saksprotokoll

### Kvalitetsprogram for områderegeringsplan for Ås sentralområde

Saksbehandler:	Hanna Kristensen Husabø	Saknr.:	14/02222
<b>Behandlet av</b>		<b>Møtedato</b>	
1 Hovedutvalg for næring og miljø	1/21	19.01.2021	
2 Hovedutvalg for teknikk og plan	3/21	20.01.2021	
3 Kommunestyret			

#### Hovedutvalg for næring og miljøes behandling 19.01.2021:

Kristine Lien Skog (SV) fremmet følgende forslag:

Under mobilitet:

1. Nytt punkt: *Sikre grønne sammenhengende strukturer for sykling og gående som binder bebygde arealet sammen med viktige friområder.*

Under miljøvennlige materialer:

2. Opprettholde ordlyd i nytt punkt: *Norsk, og gjerne lokal, naturstein bør brukes.*

Under delområder:

3. Tilføye en formulering i kommunedirektørens forslag til ordlyd: *Bebyggelse eldre enn 100 år og andre bevaringsverdige bygg bør bevares dersom det lar seg gjøre i kombinasjon med helhetlige løsninger*

Under oppfølging av kvalitetsprogrammet:

4. *Tiltakshaver utarbeider en oppfølgingsplan som viser hvordan kvalitetsprogrammet er tenkt fulgt opp*
5. *Før ferdiggjøring skal kommunen aktivt påse at kravene som er forankret i detaljreguleringen er blitt fulgt opp*

Følgende punkter foreslås videreført til et kvalitetsprogram for hele kommunen

Under byrom, møteplasser, lek:

6. Nytt punkt: *Bevare innklemte naturområder uten å gjøre inngrep*
7. Nytt punkt: *Bevare trefall for å sikre naturmangfold*

Under blågrønn struktur:

8. Nytt punkt: *Helhetlige grønne strukturer og rom for korridorer som har kontakt med omkringliggende strukturer og tilrettelagt for myke trafikanter og økosystemtjenester*
9. Nytt punkt: *Tilrettelegging for åpning og etablering av bekker der*

*naturmangfold og rekreasjon skal ha særskilt fokus*

Følgende punkter foreslås videreført for kommunedirektørens behandling av reguleringsplaner og oppfølging av kvalitetsprogrammet:

10. *Kommunedirektøren utarbeider en sjekklister som benytter hovedpunktene i kvalitetsprogrammet og som kan brukes som utgangspunkt for utforming av oppfølgingsplan av den enkelte tiltakshaver*
11. *Redegjørelse for utbyggingsprosjektenes oppfyllelse av kvalitetsplan skal foreligge i kommunedirektørens saksfremstilling.*
12. *Etablere sanksjoner der det er brudd på krav til bevaring og håndtering av vegetasjon og masser.*

Emilie Efe Åm (Ap) fremmet følgende forslag:

1. *Tilføyelse i avsnitt F, kulepunkt 3: og mulighet for «leie til eie» boliger.*
2. *Nytt kulepunkt: Legge opp til utbygging av borettslagsleiligheter med boplikt.*

Gisle Bjørneby (Sp) fremmet følgende forslag:

1. *Mobilitet, pkt. 5:  
Legge inn tilstrekkelig parkeringsdekning i utbyggingsprosjekter slik at man unngår utstrakt gateparkering i boligområder. Parkeringsdekningen må beregnes ut fra faktiske bilprognoser, ikke ut fra politiske ambisjoner om bilbruk.*
2. *Arkitektur, pkt. 9:  
Bruke mer forståelige ord enn «fall» og «rampe».*

Olav Fjeld Kraugerud (V) fremmet følgende forslag:

*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.*

Olav Fjeld Kraugerud (V) fremmet følgende fellesforslag på vegne av H og V:

*Fibernet:*

*Det anmodes om etablering av fibernetttverk til samtlige husstander og bygninger for distribusjon av TV og internett, og som overdras til sameiet ved overtagelse.*

Magnus Flåten Nickelsen (R) fremmet følgende forslag:

*Del om Materialbruk s. 36, under «Mulige tiltak»:*

*Endringsforslag til pkt. 4*

*Fra:*

*Bruke materialer som er ombrukbare, resirkulerbare og gjenvinnbare.*

*Til:*

*Bruke materialer som er ombrukbare, resirkulerbare og gjenvinnbare. Det oppfordres også til å ta i bruk materialer som kan resirkuleres fra bebyggelse som skal rives.*

## **Votering:**

Det ble først votert over de nye forslagene:

SVs forslag:

1. falt 7-2 (SV, V)
2. tiltrådt 7-2 (2Ap)
3. falt 7-2 (Sp, SV)
4. falt 7-2 (MDG, SV)
5. falt 8-1 (SV)
6. falt 5-4 (MDG, SV, V, R)
7. falt 5-4 (MDG, SV, V, R)
8. falt 6-3 (MDG, SV, R)
9. tiltrådt 7-2 (2H)
- 10.falt 8-1 (SV)
- 11.tiltrådt 6-3 (2H, Sp)
- 12.falt 5-4 (MDG, SV, V, R)

Aps forslag:

1. tiltrådt 7-2 (2H)
2. tiltrådt 7-2 (2H)

Sps forslag:

1. falt 6-3 (2H, Sp) ved alternativ votering mot kommunedirektørens innstilling pkt. 5
2. falt 6-3 (1H, Sp, SV)

Vs forslag falt 6-3 (SV, V, R)

H og Vs fellesforslag ble enstemmig tiltrådt.

Rs forslag ble tiltrådt 5-4 (2Ap, 2H)

Deretter ble kommunedirektørens innstilling pkt. 1 votert over punktvis:

1. tiltrådt 7-2 (2H)
2. enstemmig tiltrådt
3. enstemmig tiltrådt
4. enstemmig tiltrådt
5. tiltrådt 7-2 (MDG, R)
6. enstemmig tiltrådt
7. enstemmig tiltrådt
8. enstemmig tiltrådt
9. enstemmig tiltrådt
- 10.enstemmig tiltrådt
- 11.enstemmig tiltrådt
- 12.enstemmig tiltrådt
- 13.enstemmig tiltrådt
- 14.enstemmig tiltrådt
- 15.votering utgår, jf. SVs tiltrådte forslag 2
- 16.tiltrådt 8-1 (Sp)
- 17.enstemmig tiltrådt
- 18.enstemmig tiltrådt
- 19.enstemmig tiltrådt
- 20.enstemmig tiltrådt

## 21.enstemmig tiltrådt

Kvalitetsprogrammet i sin helhet med tiltrådte forslag ble enstemmig tiltrådt.

Kommunedirektørens innstilling pkt. 2 og 3 ble enstemmig tiltrådt.

### **Hovedutvalg for næring og miljø's innstilling 19.01.2021:**

#### **1. Kvalitetsprogrammet for områdereguleringsplan for Ås sentralområde datert mai 2019 vedtas med følgende endringer:**

##### **Byrom, møteplasser, lek**

- 1) Siste kulepunkt under mulige tiltak endres som foreslått fra:  
*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) Dokumentet gjennomgås og dersom ordet by er brukt erstattes det med andre betegnelser som passer i konteksten.
- 3) Nytt punkt legges til under mulige tiltak som foreslått: *Unngå materialer som avgir mikroplast og tilstrebe mest mulig naturlige materialer utomhus.*

##### **Blågrønn struktur**

- 4) Nytt punkt legges til under dokumentasjon som foreslått: *Det må utarbeides kart for å illustrere viktige turvegdrag og møteplasser samt innfallsporter til utmark utenfor det regulerte området.*
- 5) Nytt punkt: *Tilrettelegging for åpning og etablering av bekker der naturmangfold og rekreasjon skal ha særskilt fokus*

##### **Mobilitet**

- 6) Siste kulepunkt under Bil endres til: *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.*

##### **Arkitektur**

- 7) Strykning i første kulepunkt under Fasader som foreslått: *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.*
- 8) Nytt tredje kulepunkt legges til som foreslått: *Planlegge romslige, delvis integrerte balkonger og terrasser som fungerer både som gode uterom og er tilrettelagt for dyrking av pryd- og nyttevekster.*
- 9) Stryke fjerde kulepunkt som foreslått: *Begrense store utenpåhengte balkonger i andre etasje som henger ut over uteoppholdsarealer og offentlige rom.*  
Erstattes med nytt punkt: *Unngå utenpåhengte balkonger som ikke er en integrert del av bygningen.*
- 10) 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.*

### **Boligtilbud og typologier**

- 11) I siste kulepunkt under mulige tiltak «Vurdere ulike eierformer som bidrar til fellesskap og dialog» legges det til som foreslått: *og sosial boligbygging.*
- 12) Tilføyelse i avsnitt F, kulepunkt 3: *og mulighet for «leie til eie» boliger.*
- 13) Nytt kulepunkt: *Legge opp til utbygging av borettslagsleiligheter med boplikt.*

### **Belysning**

- 14) Følgende legges til under innledningen i kapittelet: *Lysforurensning er 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.*

### **Universell utforming**

- 15) Femte kulepunkt under eksempler på tiltak endres som foreslått fra:  
*Benytte varige materialer som tilfredsstillende krav til universell utforming på dekke på utearealer*  
til:  
*Benytte varige og naturlige materialer som tilfredsstillende krav til universell utforming på dekke på utearealer*

### **Miljøvennlige materialer**

- 16) Nytt punkt under mulige tiltak legges til som foreslått: *Bruk av plast og gummidekker utenomhus unngås.*
- 17) Under kommunens ambisjon legges det til følgende: *Det skal unngås bruk av materialer som bidrar til spredning av mikroplast i naturen.*
- 18) Nytt punkt under mulige tiltak legges til: *Norsk, og gjerne lokal, naturstein bør brukes.*
- 19) Del om Materialbruk s. 36, under «Mulige tiltak»:  
Endringsforslag til pkt. 4  
Fra:  
*Bruke materialer som er ombrukbare, resirkulerbare og gjenvinnbare.*  
Til:  
*Bruke materialer som er ombrukbare, resirkulerbare og gjenvinnbare. Det oppfordres også til å ta i bruk materialer som kan resirkuleres fra bebyggelse som skal rives.*

### **Avfall**

- 20) Nytt kulepunkt under mulige tiltak legges til som foreslått: *Legge til rette for bytteboder i fellesareal*

### **Delområder**

- 21) Eksisterende setning under «Delområde 3: Sagaveien/Moerveien», særpreg og tilpasning, side 50: *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 erstattes med følgende:*

*Bebyggelse eldre enn 100 år bør bevares dersom det lar seg gjøre i kombinasjon med helhetlige løsninger.*

- 22) Setningen «Her pågår en planprosess» nederst på side 43 fjernes som foreslått.
- 23) 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.

#### **Oppfølging av kvalitetsprogrammet**

- 24) Forslag til endring av layout under *Organisering, roller og ansvar* som foreslått:  
*Utheve «De enkelte utbyggere har ansvar for å:» på linje med «Ås kommune har ansvar for å:» lenger opp.*
- 25) Følgende legges til under siste kapittel om oppfølging som foreslått:  
*Viktige elementer i oppfølging av kvalitetsprogrammet legges inn i detaljreguleringen som rekkefølgekrav og bestemmelser.*

#### **Nye punkt**

- 26) Fibernett:  
*Det anmodes om etablering av fibernettverk til samtlige husstander og bygninger for distribusjon av TV og internett, og som overdras til sameiet ved overtagelse.*

**2. Kvalitetsprogrammet evalueres når det foreligger erfaringer fra praktisk saksbehandling og gjennomførte detaljplaner.**

**3. Endelig vedtatt kvalitetsprogram for Ås sentralområde legges til grunn for arbeidet med et kvalitetsprogram for hele kommunen.**

**4. Følgende punkt foreslås videreført for kommunedirektørens behandling av reguleringsplaner og oppfølging av kvalitetsprogrammet:**

Redegjørelse for utbyggingsprosjektene oppfyllelse av kvalitetsplan skal foreligge i kommunedirektørens saksfremstilling.

Saksprotokollen bekreftes  
Ås, 21. januar 2021

Kim Madsen Pham

*Dokumentet er elektronisk godkjent og uten håndskrevne signaturer*