

## Saksutskrift

### Kvalitetsprogram for områderegeringsplan for Ås sentralområde

Arkivsak-dok. 14/02222-340  
Saksbehandler Hanna Kristensen Husabø

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for næring og miljø	19.01.2021	1/21
2 Hovedutvalg for teknikk og plan	20.01.2021	3/21
3 Kommunestyret	10.02.2021	6/21
4 Kommunestyret	24.03.2021	14/21

#### Kommunestyrets behandling 24.03.2021:

Gisle Bjørneby (Sp) foreslo alternativ til punkt 6:

Legge inn tilstrekkelig parkeringsdekning i utbyggingsprosjekter, beregnet ut fra realistiske prognoser for bilhold og parkeringsbehov, for å unngå underskudd på parkeringsmuligheter og økt gateparkering.

Ida Hoem Olsen (Ap) foreslo:  
Stryk punkt 22.

Olav Fjeld Kraugerud (V) foreslo tillegg under *Boligtilbud og boligtypologier*:

Nytt punkt under «Mulige tiltak»

- Legge opp til en mulig fellesskapsdel i prosjektet og gjøre det mulig å tegne seg for dette ved at utbygger tar en koordinerende rolle.

Nytt punkt under «Dokumentasjonskrav»

- Redegjøre for hvordan prosjektet sjekket om det var interesse for boliger med fellesarealer/bofellesskapsløsninger.

#### Votering:

HTPs innstilling punkt nr.:

- 1-5 ble enstemmig vedtatt.
- 6 ble vedtatt 19-14 (6H, 4Sp, 3FrP, 1KrF) ved alternativ votering mot forslaget fra Sp.
- 7-11 ble enstemmig vedtatt.
- 12-14 ble enstemmig vedtatt.

Vs tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

HTPs innstilling punkt nr.:

- 15-16 ble enstemmig vedtatt.
- 17,18,19 ble vedtatt 30-3 (FrP).
- 20-21 ble enstemmig vedtatt.
- 22 ble nedstemt 19-14 (4Sp, 4MDG, 3SV, 2V, 1R).
- 23-29 og hovedpunktene 2,3 og 4 ble enstemmig vedtatt.

## Kommunestyrets vedtak 24.03.2021:

### 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.*
- 7) Nytt punkt: *Sikre grønne sammenhengende strukturer for sykling og gående som binder bebygd areal sammen med viktige friområder.*

#### **Arkitektur**

- 8) Strykning i første kulepunkt under Fasader som foreslått: *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.*
- 9) 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.*
- 10) 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.*
- 11) 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**

- 12) I siste kulepunkt under mulige tiltak «*Vurdere ulike eierformer som bidrar til fellesskap og dialog*» legges det til som foreslått: *og sosial boligbygging.*
- 13) Tilføyelse i avsnitt F, kulepunkt 3: *og mulighet for «leie til eie» boliger.*
- 14) Nytt kulepunkt: *Legge opp til utbygging av borettslagsleiligheter med boplikt.*
- 15) Nytt punkt under «Mulige tiltak»  
Legge opp til en mulig fellesskapsdel i prosjektet og gjøre det mulig å tegne seg for dette ved at utbygger tar en koordinerende rolle.
- 16) Nytt punkt under «Dokumentasjonskrav»  
Redegjøre for hvordan prosjektet sjekket om det var interesse for boliger med fellesarealer/bofellesskapsløsninger.

## **Belysning**

- 17) 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**

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

## **Miljøvennlige materialer**

- 19) Nytt punkt under mulige tiltak legges til som foreslått: *Bruk av plast og gummidekker utenomhus unngås.*
- 20) Under kommunens ambisjon legges det til følgende: *Det skal unngås bruk av materialer som bidrar til spredning av mikroplast i naturen.*
- 21) Nytt punkt under mulige tiltak legges til: *Norsk, og gjerne lokal, naturstein bør brukes.*
- 22) 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**

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

## **Delområder**

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

- 25) 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**

- 26) 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.*
- 27) Følgende legges til under siste kapittel om oppfølging som foreslått:  
*Viktige elementer i oppfølging av kvalitetsprogrammet legges inn i detaljreguleringen som rekkefølgekrav og bestemmelser.*
- 28) Tiltakshaver utarbeider en oppfølgingsplan som viser hvordan kvalitetsprogrammet er tenkt fulgt opp.
- 29) Før ferdigattest gis skal kommunen aktivt påse at kravene som er forankret i detaljreguleringen er blitt fulgt opp.

#### **Nye punkt**

- 30) 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.

---

Saksutskriften bekreftes  
Ås, 29.mars 2021

Lene Henriksen Lilleheier  
Rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

## Tidligere behandlinger

### Kommunestyrets behandling 24.03.2021:

Gisle Bjørneby (Sp) foreslo alternativ til punkt 6:

Legge inn tilstrekkelig parkeringsdekning i utbyggingsprosjekter, beregnet ut fra realistiske prognoser for bilhold og parkeringsbehov, for å unngå underskudd på parkeringsmuligheter og økt gateparkering.

Ida Hoem Olsen (Ap) foreslo:

Stryk punkt 22.

Olav Fjeld Kraugerud (V) foreslo tillegg under *Boligtilbud og boligtypologier*:

Nytt punkt under «Mulige tiltak»

- Legge opp til en mulig fellesskapsdel i prosjektet og gjøre det mulig å tegne seg for dette ved at utbygger tar en koordinerende rolle.

Nytt punkt under «Dokumentasjonskrav»

- Redegjøre for hvordan prosjektet sjekket om det var interesse for boliger med fellesarealer/bofellesskapsløsninger.

### Votering:

HTPs innstilling punkt nr.:

- 1-5 ble enstemmig vedtatt.
- 6 ble vedtatt 19-14 (6H, 4Sp, 3FrP, 1KrF) ved alternativ votering mot forslaget fra Sp.
- 7-11 ble enstemmig vedtatt.
- 12-14 ble enstemmig vedtatt.

Vs tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

HTPs innstilling punkt nr.:

- 15-16 ble enstemmig vedtatt.
- 17,18,19 ble vedtatt 30-3 (FrP).
- 20-21 ble enstemmig vedtatt.
- 22 ble nedstemt 19-14 (4Sp, 4MDG, 3SV, 2V, 1R).
- 23-29 og hovedpunktene 2,3 og 4 ble enstemmig vedtatt.

### Kommunestyrets vedtak 24.03.2021:

#### 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 innfallsporner 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.*
- 7) Nytt punkt: *Sikre grønne sammenhengende strukturer for sykling og gående som binder bebygd areal sammen med viktige friområder.*

### **Arkitektur**

- 8) Strykning i første kulepunkt under Fasader som foreslått: *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.*
- 9) 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.*
- 10) 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.*
- 11) 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**

- 12) I siste kulepunkt under mulige tiltak «Vurdere ulike eierformer som bidrar til fellesskap og dialog» legges det til som foreslått: *og sosial boligbygging.*
- 13) Tilføyelse i avsnitt F, kulepunkt 3: *og mulighet for «leie til eie» boliger.*
- 14) Nytt kulepunkt: *Legge opp til utbygging av borettslagsleiligheter med boplikt.*
- 15) Nytt punkt under «Mulige tiltak»  
Legge opp til en mulig fellesskapsdel i prosjektet og gjøre det mulig å tegne seg for dette ved at utbygger tar en koordinerende rolle.
- 16) Nytt punkt under «Dokumentasjonskrav»  
Redegjøre for hvordan prosjektet sjekket om det var interesse for boliger med fellesarealer/bofellesskapsløsninger.

## **Belysning**

- 17) 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**

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

## **Miljøvennlige materialer**

- 19) Nytt punkt under mulige tiltak legges til som foreslått: *Bruk av plast og gummidekker utenomhus unngås.*
- 20) Under kommunens ambisjon legges det til følgende: *Det skal unngås bruk av materialer som bidrar til spredning av mikroplast i naturen.*
- 21) Nytt punkt under mulige tiltak legges til: *Norsk, og gjerne lokal, naturstein bør brukes.*
- 22) 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**

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

## **Delområder**

- 24) Setningen «Her pågår en planprosess» nederst på side 43 fjernes som foreslått.
- 25) 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**

- 26) 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.*
- 27) Følgende legges til under siste kapittel om oppfølging som foreslått:  
*Viktige elementer i oppfølging av kvalitetsprogrammet legges inn i detaljreguleringen som rekkefølgekrav og bestemmelser.*
- 28) Tiltakshaver utarbeider en oppfølgingsplan som viser hvordan kvalitetsprogrammet er tenkt fulgt opp.

- 29) Før ferdigattest gis skal kommunen aktivt påse at kravene som er forankret i detaljreguleringen er blitt fulgt opp.

### **Nye punkt**

- 30) 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 utbyggingsprosjektenes oppfyllelse av kvalitetsplan skal foreligge i kommunedirektørens saksfremstilling.

---

### **Hovedutvalg for teknikk og plans behandling 20.01.2021:**

Håvard Steinsholt (SV) fremmet følgende forslag:

Under mobilitet:

1. Nytt punkt: *Sikre grønne sammenhengende strukturer for sykling og gående som binder bebygd areal 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 ferdigattest gis skal kommunen aktivt påse at kravene som er forankret i detaljreguleringen er blitt fulgt opp.

Bengt Nøst-Klemmetsen (H) fremmet følgende forslag:

Mobilitet, pkt. 5:

*Følgende slettes: Det kan f.eks. legges opp til at boliger ikke automatisk selges med parkeringsplass. Ved fastsetting av parkeringsdekning vurderes konsekvenser som for eksempel gateparkering.*

Martin Løken (MDG) fremmet innstilling av 19.01.2021 fra hovedutvalg for næring og miljø (HNM) til votering.



## **Votering:**

Det ble først votert over kommunedirektørens innstilling og fremlagte forslag:

- Kommunedirektørens innstilling uten pkt. 1. 5) ble enstemmig tiltrådt
- Kommunedirektørens innstilling pkt. 1. 5) ble tiltrådt 5-4 (2H, Sp, SV) ved alternativ votering mot Hs forslag
- SVs forslag uten pkt. 3 ble enstemmig tiltrådt
- SVs forslag pkt. 3 ble tiltrådt 5-4 (2Ap, 2H)

Det ble deretter votert over tiltrådte endringer og tillegg i hovedutvalg for næring og miljø (HNM) innstilling:

- HNMs innstilling uten pkt. 1. 19) ble enstemmig tiltrådt
- HNMs innstilling pkt. 1. 19) ble tiltrådt 5-4 (2Ap, 2H)

## **Hovedutvalg for teknikk og plans innstilling 20.01.2021:**

### **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.*
- 7) Nytt punkt: *Sikre grønne sammenhengende strukturer for sykling og gående som binder bebygd areal sammen med viktige friområder.*

## **Arkitektur**

- 8) Strykning i første kulepunkt under Fasader som foreslått: *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.*
- 9) 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.*
- 10) Stryk 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.*
- 11) 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**

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

## **Belysning**

- 15) 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**

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

## **Miljøvennlige materialer**

- 17) Nytt punkt under mulige tiltak legges til som foreslått: *Bruk av plast og gummidekker utenomhus unngås.*
- 18) Under kommunens ambisjon legges det til følgende: *Det skal unngås bruk av materialer som bidrar til spredning av mikroplast i naturen.*
- 19) Nytt punkt under mulige tiltak legges til: *Norsk, og gjerne lokal, naturstein bør brukes.*
- 20) 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**

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

#### **Delområder**

- 22) 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 og andre bevaringsverdige bygg bør bevares dersom det lar seg gjøre i kombinasjon med helhetlige løsninger.*
- 23) Setningen «Her pågår en planprosess» nederst på side 43 fjernes som foreslått.
- 24) 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**

- 25) 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.*
- 26) Følgende legges til under siste kapittel om oppfølging som foreslått:  
*Viktige elementer i oppfølging av kvalitetsprogrammet legges inn i detaljreguleringen som rekkefølgekrav og bestemmelser.*
- 27) Tiltakshaver utarbeider en oppfølgingsplan som viser hvordan kvalitetsprogrammet er tenkt fulgt opp.
- 28) Før ferdigattest gis skal kommunen aktivt påse at kravene som er forankret i detaljreguleringen er blitt fulgt opp.

#### **Nye punkt**

- 29) 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 utbyggingsprosjektenes oppfyllelse av kvalitetsplan skal foreligge i kommunedirektørens saksfremstilling.

---

### **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 bebygd 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 ferdigattest gis 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 inneklemt 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 fibernetverk 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 miljøes 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 veksling 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.

---

## Saksfremlegg

### Kommunedirektørens innstilling:

#### 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.*

##### Mobilitet

- 5) 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

- 6) Strykning i første kulepunkt under Fasader som foreslått: *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.*
- 7) 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.*
- 8) 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.*
- 9) 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

- 10) I siste kulepunkt under mulige tiltak «Vurdere ulike eierformer som bidrar til fellesskap og dialog» legges det til som foreslått: *og sosial boligbygging.*

## **Belysning**

- 11) 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**

- 12) 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**

- 13) Nytt punkt under mulige tiltak legges til som foreslått: *Bruk av plast og gummidekker utenomhus unngås.*  
14) Under kommunens ambisjon legges det til følgende: *Det skal unngås bruk av materialer som bidrar til spredning av mikroplast i naturen.*  
15) Nytt punkt under mulige tiltak legges til: *Det bør fortrinnsvis benyttes stedegen naturstein.*

## **Avfall**

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

## **Delområder**

- 17) 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.*  
18) Setningen «Her pågår en planprosess» nederst på side 43 fjernes som foreslått.  
19) 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**

- 20) 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.*  
21) Følgende legges til under siste kapittel om oppfølging som foreslått:  
*Viktige elementer i oppfølging av kvalitetsprogrammet legges inn i detaljreguleringen som rekkefølgekrav og bestemmelser.*

## **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.**

Ås, 08.01.2021

Trine Christensen  
Kommunedirektør

Nils Erik Pedersen  
Kommunalsjef  
Teknikk, samfunn og kultur

#### **Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

#### **Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalg for næring og miljø  
Hovedutvalg for teknikk og plan  
Kommunestyret

#### **Vedlegg:**

1. Kvalitetsprogrammet - Tabell over forslag med kommentarer og anbefalinger
2. Kvalitetsprogram, datert mai 2019
3. Vedtak HNM, 26052020, Sak 20/20, Kvalitetsprogram for områderegeringsplan for Ås sentralområde

#### **Saksbehandler sender vedtaket til:**

Egen liste

## Saksutredning:

### Bakgrunn

Kommunestyret vedtok 23.10.2019 områdereguleringsplan for Ås sentralområde med kart, bestemmelser, planbeskrivelse og kvalitetsprogram. Kommunestyret vedtok samtidig at Kvalitetsprogrammet revideres innen våren 2020.

Hovedutvalg for næring og miljø (HNM) behandlet kvalitetsprogrammet i møte 26.05.2020. Utvalget hadde en rekke forslag til endringer og tillegg i kvalitetsprogrammet. Det ble vedtatt at kommunedirektøren bes sortere og vurdere utvalgets innkomne forslag, og legge saken fram for ny behandling.

### Beskrivelse av kvalitetsprogrammet

I arbeidet med områdereguleringsplanen for Ås sentralområde har det vært et ønske om å lage en plan som tydelig viser hvilke kvalitets- og miljøambisjoner kommunen har for utviklingen av sentrumsområdet. Derfor ble det utarbeidet et kvalitetsprogram som skal sikre kvalitet i områdene.

Kommunen engasjerte konsulentfirmaet Civitas til å utarbeide kvalitetsprogrammet. Dette arbeidet ble utført i nært samarbeid med de i administrasjonen som hadde ansvaret for områdereguleringsplanen.

Kvalitetsprogrammet beskriver kommunens ambisjoner innenfor en rekke temaer, mulige tiltak som kan bidra til å nå ambisjonene, krav til dokumentasjon og hvordan ambisjonene bør følges opp i detaljreguleringsplaner og byggesak. Det er et retningsgivende dokument og ikke juridisk bindende. Tiltakene som er anbefalt bør tilpasses det enkelte prosjekt, da ikke alle tema nødvendigvis er allment gyldige.

De delene av innholdet i kvalitetsprogrammet som er allment gyldige, og som det er rettspraksis på å regulere i en reguleringsplan, er innarbeidet i områdeplanens planbeskrivelse, planbestemmelser og plankart. Dette gjelder bla parkeringsnormer, krav til uteoppholdsareal og bruk av klimagassregnskap. Videre er det fastsatt en innledende bestemmelse som redegjør for bruk av kvalitetsprogrammet der det står:

*Kvalitetsprogram som følger områdereguleringsplanen skal være retningsgivende for videre planlegging og utvikling av området.*

Dersom kommunen gjennom den administrative eller politiske behandlingen av planforslaget vurderer at tema i kvalitetsprogrammet ikke er fulgt opp på en tilfredsstillende måte har kommunen anledning til å sende planforslaget tilbake til forslagsstiller for videre bearbeiding. Begrunnelsen for en slik tilbakesendelse kan være at ambisjonene i kvalitetsprogrammet ikke i tilstrekkelig grad er ivarettatt eller mer konkret at tiltakene som er foreslått i planforslaget ikke i tilstrekkelig grad ivaretar ambisjonene.

Kvalitetsprogrammet vil fungere som et grunnlag for kommunens skjønnsmessige vurderinger, både på reguleringsnivå og på byggesaksnivå.

Kommunestyret har vedtatt at det skal utarbeides et kvalitetsprogram for hele kommunen. Det er naturlig at kvalitetsprogrammet for Ås sentralområde legges til grunn for utarbeidelse av dette kvalitetsprogrammet.

**Vurdering:**

Kommunedirektøren har vurdert alle punktene som ble foreslått av Hovedutvalget for næring og miljø ved deres behandling den 26.05.2020. For hvert forslag har kommunedirektøren en kommentar og en anbefaling om forslaget bør tas inn i kvalitetsprogrammet eller ikke. Tabell med alle HNMs forslag, kommunedirektørens kommentarer og anbefalinger ligger vedlagt dette saksfremlegget. Noen av punktene er foreslått omskrevet. Begrunnelsen for omskrivingen er da redegjort for under kommunedirektørens kommentar.

Punkter som er formulert som krav eller som på annen måte går ut over kvalitetsprogrammets retningsgivende funksjon har kommunedirektøren anbefalt å ikke ta med. Dette gjelder også enkelte punkter som etter kommunedirektørens syn ikke bør tas inn i kvalitetsprogrammet på bakgrunn av en planfaglig vurdering. Punkter som er formulert som retningsgivende for ulike ambisjoner og ønsker har kommunedirektøren i de fleste tilfeller anbefalt å ta med. Unntaket er enkelte punkter som etter kommunedirektørens syn allerede er ivare tatt i kvalitetsprogrammet.

**Konklusjon:**

Etter en gjennomgang av alle forslag fra Hovedutvalget for næring og miljø anbefaler kommunedirektøren at 21 av de foreslåtte punktene tas inn i kvalitetsprogrammet. Kommunedirektøren mener disse punktene vil forbedre kvalitetsprogrammet og at kvalitetsprogrammet vil være et godt verktøy for å sikre kvalitet i utbyggingen innenfor Ås sentralområde.

Basert på kommunestyrets endelige vedtak vil kommunedirektøren oppdatere kvalitetsprogrammet.

**Kan vedtaket påklages?**

Nei

**Ikrafttredelse av vedtaket:**

Umiddelbart