



Kvalitetsprogram for områdereguleringsplan for Ås sentralområde

Saksbehandler: Hanna Kristensen Husabø

Saksnr.: 14/02222-340

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Hovedutvalg for næring og miljø
Hovedutvalg for teknikk og plan
Kommunestyret

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.*

Ås kommune

- 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 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

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.

Ås kommune

- 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.

Ås kommune

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 ivaretatt 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