

Saksprotokoll

Kvalitetsprogram for områdereguleringsplan for Ås sentralområde

Saksbehandler:	Hanna Kristensen Husabø	Saknr.:	14/02222
Behandlet av		Møtedato	
1 Hovedutvalg for næring og miljø	1/21	19.01.2021	
2 Hovedutvalg for teknikk og plan	3/21	20.01.2021	
3 Kommunestyret	6/21	10.02.2021	
4 Kommunestyret	14/21	24.03.2021	

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 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

- 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.

Saksprotokollen bekreftes
Ås, 29. mars 2021

Lene Henriksen Lilleheier

Dokumentet er elektronisk godkjent og uten håndskrevne signaturer