

## Saksprotokoll

### R-331 Detaljregulering for sentrum syd, nordre del (BS5)

Saksbehandler: Mari Olimstad	Saknr.: 18/00268
<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>
1 Hovedutvalg for næring og miljø	3/21 02.03.2021
2 Hovedutvalg for teknikk og plan	12/21 03.03.2021

#### Hovedutvalg for næring og miljøes behandling 02.03.2021:

Olav Fjeld Kraugerud (V) fremmet følgende forslag som skal følge saken:

Nytt punkt:

Næringsarealet skal utgjøre minst 24% av hele planen, tilsvarende 3000 kvm BRA. Innenfor hele BS5 tillates forretninger, tjenesteyting, kontor og bevertning. Førsteetasjer i bebyggelsen skal mot gater ha brutto etasjehøyde på minimum 4,5 m og benyttes til publikumsrettet virksomhet som forretninger, tjenesteyting og bevertning. Det tillates kontorer i 2. etasjer. For å oppnå andelen næring foreslås at BS3 forbeholdes som rent næringsbygg.

Tor Malnes Grobstok (MDG) fremmet følgende forslag:

I Reguleringsbestemmelser – detaljregulering for Sentrum Syd, nordre del (BS5) gjøres følgende endringer:

1. Endring under 3.2: Blågrønn faktor (BGF) for utbyggingsområder og utearealer endres fra 0,7 til 0,8 i tråd med brukerveileder for BGF
2. Tillegg under 3.4: «Det skal etableres ladepunkter på minimum 50% av biloppstillingsplassene.»
3. Endring under 4: Parkeringsnorm bil (kolonne 4) for «2-roms» og «3-roms og mer» endres til hhv 0,5 og 0,7. Det legges til en ny kolonne med overskrift «Parkeringsnorm (maksimum)» og tillates 0,1 slik parkering per «2-roms» og 0,1 per «3-roms og mer». Tabellen blir seende slik ut:

Bebyggelsestype	Boenhet	Sykkel (minimum)	Bil (maksimum)	Parkeringsnorm (maksimum)	Gjesteparkering (maksimum)
Bolig, blokkbebyggelse	1-roms	1	0,2		0,1
	2-roms	2	0,5	0,1	0,1
	3-roms og mer	2,5	0,7	0,1	0,1
Forretning, kontor, tjenesteyting			0,8 per 100 m <sup>2</sup> BRA		

4. Tillegg under 3: «3.11 Beplantning. Ved beplantning skal stedegne, pollinatorvennlige og allergivennlige planter benyttes. Arter oppført på Fremmedartslista skal unngås.»
5. Endring under 4.2.2: Endres til å lyde: «Gangvei, o\_SGT.

- a. Gangveien skal være offentlig.
6. Tillegg under 7. Rekkefølgebestemmelser: «7.3.4 Før brukstillatelse gis skal påkrevde ladepunkter på biloppstillingsplasser være etablert.»  
I Plankart - detaljregulering for Sentrum Syd, nordre del (BS5) gjøres følgende endringer:
7. o\_SGT endres fra gatetun til gangvei

Gisle Bjørneby (Sp) fremmet følgende forslag:

1. Første punkt fra kommunedirektøren erstattes med:  
Byggehøyder innenfor felt BS2 og BS3 reduseres til maks fem etg, tilsvarende kote 113,1.
2. Nytt punkt:  
Byggehøyder innenfor felt BBB1 og BBB2 reduseres til 2-3 etg. jamfør Områderegeringsplan for Ås sentralområder.
3. Nytt punkt (kommunedirektørens alternativ 2):  
Innenfor felt BS3 tillates forretninger, tjenesteyting, kontor og bevertning. Førsteetasjer i bebyggelsen skal mot gater ha brutto etasjehøyde på minimum 4,5 m og benyttes til publikumsrettet virksomhet som forretninger, tjenesteyting og bevertning.

Kristine Lien Skog (SV) fremmet følgende tillegg- og endringsforslag:

1. Til 4.1.1. e. tillegg som erstatter rådmannens punkt om leilighetsfordeling:  
Maksimum 40 % og minimum 20% av leilighetene innenfor kvartalet kan være under 40 m<sup>2</sup> BRA. Minimum 20 % av leilighetene skal være større enn 70 m<sup>2</sup> BRA. Leilighetene skal ha en minimumsstørrelse på 35 m<sup>2</sup> BRA.
2. Til 7.3.3.. Endring:  
Før brukstillatelse gis for boligenheter innenfor reguleringsområdet skal o\_SGT være opparbeidet.
3. Nytt 7.3.4.:  
Før brukstillatelse gis for boligenheter innenfor reguleringsområdet skal BUT med tilhørende adkomster være opparbeidet.
4. Nytt 7.3.5:  
Før brukstillatelse gis for boligenheter innenfor BBB2 eller BB1 skal G91, G91 og G93 være opparbeidet.

Separat forslag:

5. Tiltak beskrevet i miljøprogrammet skal i større grad innarbeides i planbestemmelser for detaljreguleringsplanen.
6. Nødvendige tekniske krav for etablering av beskrevne grønne kvaliteter og vannhåndtering – også på tak, må følges opp nøye i byggesaka.
7. Eksisterende trær skal så langt mulig bevares.

Emilie Efe Åm (Ap) fremmet følgende tilleggsforslag:

Det skal sikres tilgjengelighet for allmennheten på uteområdet BUT.

### **Votering:**

MDGs forslag:

1. ble tiltrådt 6-3 (2H, 1Sp)
2. ble tiltrådt 7-2 (2H)
3. ble tiltrådt 7-2 (1H, 1Sp)
4. ble enstemmig tiltrådt
5. ble enstemmig tiltrådt

6. ble tiltrådt 5-4 (2H, 1Sp, 1V)
7. ble enstemmig tiltrådt

Sps forslag:

1. falt 8-1 (Sp) ved alternativ votering mot kommunedirektørens innstilling pkt. 1
2. falt 8-1 (Sp)
3. ble tiltrådt 5-4 (2Ap, 1H, 1MDG)

SVs forslag:

1. falt 7-2 (1SV, 1R) ved alternativ votering mot kommunedirektørens innstilling pkt. 4
2. – 4. falt 8-1 (SV)
5. ble tiltrådt 7-2 (2H)
6. ble tiltrådt 8-1 (1H)
7. ble enstemmig tiltrådt

Aps forslag ble enstemmig tiltrådt

Kommunedirektørens innstilling:

1. ble tiltrådt 8-1 (MDG)
2. – 5. ble tiltrådt 8-1 (MDG)

Første del av kommunedirektørens innstilling ble enstemmig tiltrådt.

### **Hovedutvalg for næring og miljø innstilling 02.03.2021:**

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og plan å legge ut til offentlig ettersyn forslag til detaljregulering R-331 for sentrum syd, nordre del (BS5), som vist på kart datert 03.02.2021, bestemmelser datert 10.02.2021 og planbeskrivelse datert 04.02.2021, med følgende endringer og tillegg:

1. Byggehøyder innenfor felt BS2 reduseres til maks fem etg, tilsvarende kote 113,1.
2. Byggegrensen mellom kote 108 (tre etg) og kote 112 (fire etg) flyttes 5 meter mot øst innenfor felt BBB1 og BBB2.
3. Det tillates etablert delvis inntrukne balkonger. Balkonger tillates utkraget maks 1 meter over byggegrense/formålsgrense mot Moerveien og Skoleveien.
4. Leilighetsfordelingen endres slik at maksimum 40 % av leilighetene innenfor kvartalet kan være under 50 m<sup>2</sup> BRA. Minimum 20 % av leilighetene skal være større enn 70 m<sup>2</sup> BRA. Leilighetene skal ha en minimumsstørrelse på 38 m<sup>2</sup> BRA.
5. Planforslaget suppleres med dokumentasjon av leilighetssammensetningen per bygg og for hele kvartalet.
6. Endring under 3.2: Blågrønn faktor (BGF) for utbyggingsområder og utearealer endres fra 0,7 til 0,8 i tråd med brukerveileder for BGF

7. Tillegg under 3.4: «Det skal etableres ladepunkter på minimum 50% av biloppstillingsplassene.»
8. Endring under 4: Parkeringsnorm bil (kolonne 4) for «2-roms» og «3-roms og mer» endres til hhv 0,5 og 0,7. Det legges til en ny kolonne med overskrift «Parkering bildeling (maksimum)» og tillates 0,1 slik parkering per «2-roms» og 0,1 per «3-roms og mer». Tabellen blir seende slik ut:

Bebyggelsestype	Boenhet	Sykkel (minimum)	Bil (maksimum)	Parkering bildeling (maksimum)	Gjesteparkering (maksimum)
Bolig, blokkbebyggelse	1-roms	1	0,2		0,1
	2-roms	2	0,5	0,1	0,1
	3-roms og mer	2,5	0,7	0,1	0,1
Forretning, kontor, tjenesteyting			0,8 per 100 m <sup>2</sup> BRA		

9. Tillegg under 3: «3.11 Beplantning. Ved beplantning skal stedegne, pollinatorvennlige og allergivennlige planter benyttes. Arter oppført på Fremmedartslista skal unngås.»
10. Endring under 4.2.2: Endres til å lyde:  
«Gangvei, o\_SGT.  
a) Gangveien skal være offentlig.
11. Tillegg under 7. Rekkefølgebestemmelser: «7.3.4 Før brukstillatelse gis skal påkrevde ladepunkter på biloppstillingsplasser være etablert.»
12. I Plankart - detaljregulering for Sentrum Syd, nordre del (BS5) gjøres følgende endringer: o\_SGT endres fra gatetun til gangvei
13. Innenfor felt BS3 tillates forretninger, tjenesteyting, kontor og bevertning. Førsteetasjer i bebyggelsen skal mot gater ha brutto etasjehøyde på minimum 4,5 m og benyttes til publikumsrettet virksomhet som forretninger, tjenesteyting og bevertning.
14. Tiltak beskrevet i miljøprogrammet skal i større grad innarbeides i planbestemmelser for detaljreguleringsplanen.
15. Nødvendige tekniske krav for etablering av beskrevne grønne kvaliteter og vannhåndtering – også på tak, må følges opp nøye i byggesaka.
16. Eksisterende trær skal så langt mulig bevares.
17. Det skal sikres tilgjengelighet for allmennheten på uteområdet BUT.

Planforslaget sendes aktuelle offentlige etater og andre berørte parter til uttalelse etter at endringene er innarbeidet.

Forslag fra Olav Fjeld Kraugerud (V) som følger saken:  
Nytt punkt:

Næringsarealet skal utgjøre minst 24% av hele planen, tilsvarende 3000 kvm BRA. Innenfor hele BS5 tillates forretninger, tjenesteyting, kontor og bevertning. Førsteetasjer i bebyggelsen skal mot gater ha brutto etasjehøyde på minimum 4,5 m og benyttes til publikumsrettet virksomhet som forretninger, tjenesteyting og bevertning. Det tillates kontorer i 2. etasjer. For å oppnå andelen næring foreslås at BS3 forbeholdes som rent næringsbygg.

Saksprotokollen bekreftes  
Ås, 3. mars 2021

Kim Madsen Pham

*Dokumentet er elektronisk godkjent og uten håndskrevne signaturer*