

Saksprotokoll

R-334 Detaljregulering for Moerjordet (BKB2) - førstegangsbehandling

Saksbehandler:	Mari Olimstad	Saksnr.:	20/01149
Behandlet av			Møtedato
1 Hovedutvalg for næring og miljø		36/21	22.06.2021
2 Hovedutvalg for teknikk og plan			

Hovedutvalg for teknikk og plans behandling 22.06.2021:

Martin Løken (MDG) fremmet følgende forslag:

1. Planen skal inneholde og beskrive tiltak for tilrettelegging for naturmangfold (herunder pollinatorvennlige vekster, bosteder for fugl/flaggermus/insekter etc.).
2. I naturmangfoldplanen foreslås det å anlegge en sumpskog sør i området. Dette tas med til utarbeidelse for neste planforslag, fordi det er et bra overvannstiltak for fordrøyning av vann til Hogstvetbekken, bra for tettstedsnært friluftsliv og bra for biologisk mangfold. Sumpskogen trenger en skjøtselsplan og en rekkefølgebestemmelse som sikrer opparbeidelse/skjøtsel parallelt med de ulike byggetrinna.
3. I planen er «større» trær avsatt med 15 kvadratmeter jord, mens naturmangfoldplanen mener det for store trær kreves 50-80 kvadratmeter jordgrunnlag, og foreslår større innslag av eik. Det må sørges for at det større treet i hvert "torg" i planen, med tiden skal kunne bli et slikt stort tre med et tilstrekkelig jordgrunnlag.
4. Gatetun1 bør tilfalle kommunen etter opparbeidelse for å sikre allmenn tilgjengelighet til en øst-vest-akse, fordi dette er et såpass stort byggeområde.
5. Flere av punktene i kvalitetsprogrammet må innarbeides i planen som forpliktende bestemmelser (herunder mangler punkter om lysforurensning, god sykkelparkering med bl.a. ladepunkter, valg av fasader/materialitet, oppbrutte fasader og variasjon i disse, jmf. vedtak i Sentrum Syd)
6. Ny rekkefølgebestemmelse med følgende intensjon. Det må foreligge avtaler med de grunneiere som skal motta matjorda før IG kan gis. Konsekvenser for biologisk mangfold og friluftsliv må kartlegges for disse områdene, vurderes grundig og vektas høyt i denne prosessen. Kommunedirektør bes innarbeide denne intensjonen i videre planarbeid på egnet måte.
7. Miljøoppfølgingsplanen (MOP) gjennomgås for å gjøres mer forpliktende. Her må bruken av fleksible ord, som "vurdere" og "bør" kuttes ned på.
8. Kommunedirektøren bes plassere en større andel av de minste leilighetene høyere og flere av de største leilighetene lavere i nybygg for bolig.

9. Tiltakshaver skal utarbeide fasadetegninger som viser forslag til fasader/materialitet. Utvalget får fremlagt tegningene og kan velge fasade/materialbruk ved 1. gangsbehandling.

Håvard Steinsholt (SV) fremmet følgende forslag:

1. Før vedtak og utsending skal det foreligge et godt illustrasjonsmateriale. Dette skal ikke inneholde elementer som forstyrrer mottagerens perspektivopplevelse, så som urealistisk store eller strategisk plasserte trær og andre usannsynlige objekter og perspektiver.
2. Dette prinsippet legges strengt til grunn for plansaker i Ås.
3. Trær som blir vist i illustrasjonsmaterialet, betraktes som forslagsstillers forslag, og skal etableres på en profesjonell og god måte. Illustrerte utomhusanlegg og andre detaljer skal etableres med tilsvarende kvaliteter som vist. Dette innarbeides i reguleringsbestemmelser med rekkefølgekrav.
4. Reguleringsbestemmelsene må gjennomgå for å gjøres mer detaljert og forpliktende.

Votering:

- Kommunedirektørens innstilling første avsnitt ble enstemmig vedtatt.
- MDGs forslag punkt 1, 2 og 4-7 ble vedtatt 7-2 (2H)
- Kommunedirektørens innstilling andre avsnitt ble enstemmig vedtatt.
- MDGs forslag punkt 8 ble vedtatt 5-4 (2H, 1Sp, 1V)
- MDGs forslag punkt 9 ble vedtatt 6-3 (2H, 1SV)
- SVs forslag punkt:
 1. og 3. ble enstemmig vedtatt.
 2. ble vedtatt 6-3 (2H, 1Sp)
 4. ble vedtatt 7-2 (2H)
- MDGs forslag punkt 3 ble vedtatt 8-1 (1Ap)

Hovedutvalg for teknikk og plans vedtak 22.06.2021:

Planforslaget sendes tilbake for videre bearbeiding. Følgende endringer må innarbeides før planforslaget kan fremmes på nytt:

- Det skal fremvises flere alternativer for hvordan solforholdene på bakkenivå kan forbedres 21. mars kl. 15. Alternativene kan innebære at byggehøyder, tetthet og utnyttelse reduseres. Hovedstrukturen med bymessig kvartalsbebyggelse på 4-5 etasjer bør legges til grunn.
1. Planen skal inneholde og beskrive tiltak for tilrettelegging for naturmangfold (herunder pollinatorvennlige vekster, bosteder for fugl/flaggermus/insekter etc.).
 2. I naturmangfoldplanen foreslås det å anlegge en sumpskog sør i området. Dette tas med til utarbeidelse for neste planforslag, fordi det er et bra overvannstiltak for fordrøyning av vann til Hogstvetbekken, bra for tettstedsnært friluftsliv og bra for biologisk mangfold. Sumpskogen trenger en skjøtelsesplan og en rekkefølgebestemmelse som sikrer opparbeidelse/skjøtsel parallelt med de ulike byggetrinna.
 3. I planen er «større» trær avsatt med 15 kvadratmeter jord, mens naturmangfoldplanen mener det for store trær kreves 50-80 kvadratmeter jordgrunnlag, og foreslår større innslag av eik. Det må sørges for at det større tuntreet i hvert "torg" i planen, med tiden skal kunne bli et slikt stort tre med et tilstrekkelig jordgrunnlag.

4. Gatetun1 bør tilfalle kommunen etter opparbeidelse for å sikre allmenn tilgjengelighet til en øst-vest-akse, fordi dette er et såpass stort byggeområde.
 5. Flere av punktene i kvalitetsprogrammet må innarbeides i planen som forpliktende bestemmelser (herunder mangler punkter om lysforurensning, god sykkelparkering med bl.a. ladepunkter, valg av fasader/materialitet, oppbrutte fasader og variasjon i disse, jmf. vedtak i Sentrum Syd)
 6. Ny rekkefølgebestemmelse med følgende intensjon. Det må foreligge avtaler med de grunneiere som skal motta matjorda før IG kan gis. Konsekvenser for biologisk mangfold og friluftsliv må kartlegges for disse områdene, vurderes grundig og vektet høyt i denne prosessen. Kommunedirektør bes innarbeide denne intensjonen i videre planarbeid på egnet måte.
 7. Miljøoppfølgingsplanen (MOP) gjennomgås for å gjøres mer forpliktende. Her må bruken av fleksible ord, som "vurdere" og "bør" kuttes ned på.
 8. Kommunedirektøren bes plassere en større andel av de minste leilighetene høyere og flere av de største leilighetene lavere i nybygg for bolig.
 9. Tiltakshaver skal utarbeide fasadetegninger som viser forslag til fasader/materialitet. Utvalget får fremlagt tegningene og kan velge fasade/materialbruk ved 1. gangsbehandling.
10. Før vedtak og utsending skal det foreligge et godt illustrasjonsmateriale. Dette skal ikke inneholde elementer som forstyrrer mottagerens perspektivopplevelse, så som urealistisk store eller strategisk plasserte trær og andre usannsynlige objekter og perspektiver.
11. Dette prinsippet legges strengt til grunn for plansaker i Ås.
12. Trær som blir vist i illustrasjonsmaterialet, betraktes som forslagsstillers forslag, og skal etableres på en profesjonell og god måte. Illustrerte utomhusanlegg og andre detaljer skal etableres med tilsvarende kvaliteter som vist. Dette innarbeides i reguleringsbestemmelser med rekkefølgekrav.
13. Reguleringsbestemmelsene må gjennomgås for å gjøres mer detaljert og forpliktende.

Saksprotokollen bekreftes
Ås, 29. juni 2021

Carina Engen

Dokumentet er elektronisk godkjent og uten håndskrevne signaturer