

Saksprotokoll

Kommuneplanens arealdel 2022-2034: Førstegangsbehandling

Saksbehandler:	Solveig Viste	Saksnr.:	21/01926
Behandlet av			Møtedato
1 Hovedutvalg for næring og miljø	22/21		17.08.2021
2 Hovedutvalg for teknikk og plan	42/21		18.08.2021
3 Hovedutvalg for næring og miljø	27/21		23.08.2021
4 Formannskapet	60/21		25.08.2021

Hovedutvalg for teknikk og plans behandling 18.08.2021:

Håvard Steinsholt (SV) fremmet følgende forslag:

1. Administrasjonen bes, før utsending på høring, om å vurdere kartfestingen av områder for spredt boligbygging da disse oppfattes å gi uklar og upresis informasjon i forhold til hensikt og bestemmelser.
2. Det eksisterende grøntarealet mellom Parallellen, Fagerliveien og Grusveien påtegnes som framtidig friområde.
3. De tre stallene i Aschjemskogen legges ut for regulering til bevaring.

Martin Løken (MDG) fremmet følgende forslag:

1. Endring i plankartet: kommunedirektøren bes forbedre arronderingen av næringsarealet BN4 så den i sør og vest følger de naturlige skillelinjene mot jordet, på en måte som gjør at matjord ikke omdisponeres.
2. Kommunedirektøren bes legge frem til behandling av formannskapet eller kommunestyret, på egnet sted i bestemmelsene, at nye byggeprosjekter av egnet størrelse skal ha fossilfrie bygge- og anleggsplasser.

Zara Berg (H) fremmet følgende forslag:

1. Arealformål bolig
- 2.1 innenfor vektstområder og forslag til utbyggingsgrenser
 - a. Åsgård- Brekken mellom- Tas inn i planen
 - b. Åsgård- Brekkevein sør- Nedjusteres til 70 boliger/ småhus. Tas inn i planen
 - c. Åsgård- Søndre moer- det stilles krav til konsekvensutredning i videre planarbeid- Tas inn i planen
 - d. Åsgård- Nordre brekke, stor- Nedjusteres til 70 boliger/småhus- tas inn i planen
 - e. Åsgård- nordre brekke, liten- Tas inn i planenOmråde 5 og 6 planlegges under ett i egen områderegulering for å sikre en helhetlig utvikling.
 - f. 11. Rustad- Torderud gård- tas inn i planen

- g. 13. Solberg- Hvalfaret- nedjusteres til 20-30 boliger- tas inn i planen

2.2 Utenfor vekstområder, men nær kollektivtransport

- h. 12. Solberg- solvergveien- tas inn i planen
- i. 17. Nordby- Togrenda, Askehaugveien- nedjusteres til 40 boliger/småhus- tas inn i planen

2. Arealformål næring

- a. 1N. Kongeveien 127- Tas inn i planen
- b. 2N- Tas inn i planen
- c. 3N- Korsegården Øst- Tas inn i planen
- d. 5N- Vinterbro næringspark- Tas inn i planen
- e. 9N- Tas inn i planen

Andre arealformål

- 3. 6M- A og B- Tas inn i planen

Bestemmelser:

4. 4.2 a)

Tomtestørrelse: minimum 600 m² pr. Enebolig og minimum 900 m² tomannsbolig.

5. § 8- Parkering, sykkel og fremkommelighet

a. §8-1 parkering

Sone 1:

Blokkbebyggelse pr. Boenhet, 3-roms og mer: maks 1

Småhusbebyggelse: Maks 1

Annen næringsbebyggelse:

- b. Siste setning endres fra: Minimum 50 % av sykkelparkeringen skal være under tak, og all sykkelparkering skal være tyverisikker. Endres til: Minimum 50 % av sykkelparkeringen skal være under tak. Alle sykkelparkeringsplasser skal ha mulighet for tyverisikring.

6. § 8.2- fremkommelighet

Nytt punkt:

Bevare eksisterende stier så langt det lar seg gjøre.

7. Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

§ 19.2- Utnyttelsesgrad og høyder

Endres til 9,5 meter mønehøyde

Endres til 6,5 meter mønehøyde

8. §19.3 Garasje, carport, uthus og parkering

Pkt. C: Samlet maksimal tillatt størrelse er 50 m² BYA per hovedboenhet og 25 m² BYA per sekundærleilighet/mikrohus.

Endres til:

Maksimal tillatt størrelse på garasje og carport er 50 m² BYA per hovedboenhet og 25 m² BYA per sekundærleilighet/mikrohus.

Nytt punkt H:

Maksimal tillatt størrelse på bod er 15m² per hovedboenhet.

9. §21.1

Forretningslokaler kan være inntil 1250 m². Lagerlokaler, spiserom/kantine er ikke inkludert og kommer i tillegg.

10. § 21.2 Med plasskrevende varehandel/varegrupper menes: motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast/byggevarer,

planter/hageartikler, hvitevarer, brunevarer og møbler. Det åpnes også for andre forretninger innenfor faghandel med en størrelse på minimum 1500 m² BRA forutsatt at det er gjennomført handelsanalyse som viser at det ikke gir negativ virkning for eksisterende sentrumshandel, samlet trafikkmønster, og klima- og miljøkonsekvenser.

Martin Østtveit-Moe (Ap) fremmet følgende forslag:

1. Boligforslag
 - a. 32 Kroer, Furumoveien tas inn, men antall boenheter halveres fra 40 til 20 boenheter.
 - b. 35 Brønnerud, Drøbakveien 135, tas inn
2. Næringsforslag
 - a. Forslag 2Ns tas inn, men foreslått areal skal reduseres i den videre planprosessen basert på høringsinnspill og videreutredning av hensyn til naturmangfold og friluftsliv.
 - b. Forslag 5N tas med videre for å få bedre kunnskap om muligheter og konflikter. Men utbyggingsarealet skal reduseres i den videre planprosessen, basert på høringsinnspill og videreutredning av hensyn til naturmangfold og friluftsliv.

Forslag fra Martin Løken (MDG) som følger saken som høringsinnspill:

1. Kommunedirektøren bes vurdere til 1. gangsbehandling av kommuneplanen i formannskapet, om 90/10-fordelingen over tid virker etter hensikten, på grunn av forskjellig byggetakt innenfor og utenfor 2-kilometersgrensen. Dersom 90/10 fordelingen har en slik slagside, bes kommunedirektøren vurdere hvordan 90/10-regelen kan implementeres på en måte som ivaretar en reell 90/10-fordeling over tid.
2. Til bestemmelsenes §8.1: sykkelparkering for hotell/overnatting økes fra 1 per 100m² til 1,5 per 100m², i tråd med foreslått norm i SVVs rapport 408 om sykkelparkering.
3. Bestemmelsene rundt mikrohus gjennomgås og mykes opp noe.
 - a. Det skal ivaretas at flyttbare mikrohus ikke gir fordeler som økt permanent garasjeareal, eller utløser krav til urimelige permanente løsninger som flere biloppstillingsplasser eller overbygd sykkelparkering.

Begrunnelse (ikke vedtakstekst) Slik bestemmelsene står ser det ut til at et flyttbart mikrohus kunne settes på tomten, og fungere som et smutthull for å få økt garasjeareal. På samme måte vil det å ha et mikrohus på tomten i kortere tid, utløse krav om ekstra opparbeidet biloppstillingsplass eller dobbel takoverbygd sykkelparkering.
 - b. MUA-kravet på 100 m² for mikrohus er for strengt i sentrale områder og kommunedirektøren bes ses på hvordan dette kan mykes opp, enten ved å fjerne kravet helt, eller ved å kunne få tillatelse til å omgå kravet i sentrumsnære strøk etter søknad til kommunen.

Begrunnelse: Mange eneboliger som har greit med plass vil med disse formuleringene ikke kunne ha et mikrohus på sin tomt, selv om det bare skulle gjelde for en kortere tidsperiode.
4. Kommunedirektøren bes undersøke ved 1. gangsbehandling om Ås kommune med de vedtatte endringene i kommuneplanens areldel blir arealnøytrale eller til og med arealpositive i forhold til kommunens egne

disponeringer i forrige kommuneplan (statlige reguleringsplaner som E18 og jernbanen telles ikke i denne vurderingen). Oversikten over hvor mye areal som netto tilbakeføres LNF, inkluderes i planbeskrivelsen og beskrives med tekst i samfunnsdelen som en del av bærekraftsmål 15 - Livet på land.

Votering:

- Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig tiltrådt med tiltrådte endringer.
- Sosialistisk Venstrepartis forslag punkt:
 1. ble enstemmig tiltrådt
 2. ble enstemmig tiltrådt
 3. ble tiltrådt 7-2 (2H)
- Miljøpartiet de Grønnes forslag punkt:
 1. ble tiltrådt 7-2 (2H)
 2. ble tiltrådt 6-3 (1Sp, 2H)
- Høyres forslag punkt:
 1. a. – i ble nedstemt 7-2 (2H)
 2. a. ble nedstemt 7-2 (2H)
b. ble nedstemt 7-2 (2H)
c. ble nedstemt 7-2 (2H)
d. ble nedstemt 6-3 (1Sp, 2H)
e. ble nedstemt 5-4 (1Sp, 1V, 2H)
 3. ble nedstemt 7-2 (2H)
 4. ble nedstemt 6-3 (1V, 2H)
 5. a. ble nedstemt 5-4 (1SV, 1V, 2H)
b. ble enstemmig tiltrådt
 6. ble enstemmig tiltrådt
 7. ble nedstemt 6-3 (1Sp, 2H)
 8. ble tiltrådt 5-4 (1MDG, 1SV, 1V, 1KrF)
 9. ble nedstemt 7-2 (2H)
 10. ble nedstemt 7-2 (2H)
- Arbeiderpartiets forslag punkt:
 1. a. ble nedstemt 5-4 (2Ap, 1Sp, 1SV)
b. ble tiltrådt 7-2 (1MDG, 1SV)
 2. a. ble nedstemt 5-4 (2Ap, 2H)
b. ble tiltrådt 5-4 (1MDG, 1SV, 1V, 1KrF)

Hovedutvalg for teknikk og plans innstilling 18.08.2021:

I medhold av plan- og bygningslovens §11-14, 1.ledd, sendes forslag til kommuneplanens arealdel 2022-2034 for Ås kommune med:

- kommuneplankart datert 29.06.2021
- temakart datert 30.06.2021
- kommuneplanbestemmelser datert 05.08.2021
- planbeskrivelse datert 05.08.2021

ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

1. Administrasjonen bes, før utsending på høring, om å vurdere kartfestingen av områder for spredt boligbygging da disse oppfattes å gi uklar og upresis informasjon i forhold til hensikt og bestemmelser.

2. Det eksisterende grøntarealet mellom Parallellen, Fagerliveien og Grusveien påtegnes som framtidig friområde.
3. De tre stallene i Aschjemskogen legges ut for regulering til bevaring.
4. Endring i plankartet: kommunedirektøren bes forbedre arronderingen av næringsarealet BN4 så den i sør og vest følger de naturlige skillelinjene mot jordet, på en måte som gjør at matjord ikke omdisponeres.
5. Kommunedirektøren bes legge frem til behandling av formannskapet eller kommunestyret, på egnet sted i bestemmelsene, at nye byggeprosjekter av egnet størrelse skal ha fossilfrie bygge- og anleggsplasser.
6. § 8- Parkering, sykkel og fremkommelighet
Annen næringsbebyggelse:
Siste setning endres fra: Minimum 50 % av sykkelparkeringen skal være under tak, og all sykkelparkering skal være tyverisikker.
Endres til: Minimum 50 % av sykkelparkeringen skal være under tak. Alle sykkelparkeringsplasser skal ha mulighet for tyverisikring.
7. § 8.2- fremkommelighet
Nytt punkt:
Bevare eksisterende stier så langt det lar seg gjøre.
8. §19.3 Garasje, carport, uthus og parkering
Pkt. C: Samlet maksimal tillatt størrelse er 50 m 2BYA per hovedboenhet og 25 m2 BYA per sekundærleilighet/mikrohus.
Endres til:
Maksimal tillatt størrelse på garasje og carport er 50 m 2BYA per hovedboenhet og 25 m2 BYA per sekundærleilighet/mikrohus.
Nytt punkt H:
Maksimal tillatt størrelse på bod er 15m2 per hovedboenhet.
9. Boligforslag
35 Brønnerud, Drøbakveien 135, tas inn
10. Næringsforslag
Forslag 5N tas med videre for å få bedre kunnskap om muligheter og konflikter. Men utbyggingsarealet skal reduseres i den videre planprosessen, basert på høringsinnspill og videreutredning av hensyn til naturmangfold og friluftsliv.

Saksprotokollen bekreftes
Ås, 23. august 2021

Carina Engen

Dokumentet er elektronisk godkjent og uten håndskrevne signaturer