



MØTEINNKALLING

Hovedutvalg for næring og miljø

Møtetid: **19.01.2021 kl. 18:00**
Sted: **Fjernmøte i Teams**

Møtet holdes som videokonferanse. Det er åpent for publikum, tilhørere må ta kontakt på forhånd for tilgang: kim.madsen.pham@as.kommune.no

Møtedokumenter ligger til gjennomsyn på www.as.kommune.no.

Saksliste

Side

Orientering

[1/21](#) Presentasjon av etablerertjenesten i Follo

Saker til behandling

1/21	14/02222-340	Kvalitetsprogram for områdereguleringsplan for Ås sentralområde	2
2/21	18/03682-26	Skjøtselsplan for Kjøyabukta verneområde. Førstegangsbehandling.	7

Ås, 12.01.2021	Eventuelt forfall eller inhabilitet meldes på tlf. 922 49 771 eller politisk.sekretariat@as.kommune.no.
Kristine Lien Skog leder	Vi sender personlig svar på forfall mottatt i e-post. Hvis du ikke får svar innen rimelig tid, må forfall meldes på telefon til sekretariatet. Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

HNM-1/21

Kvalitetsprogram for områdereguleringsplan for Ås sentralområde

Saksbehandler: Hanna Kristensen Husabø Saksnr.: 14/02222-340

Saksgang

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		

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

Ås kommune

HNM-2/21

Skjøtselsplan for Kjøøybukta verneområde. Førstegangsbehandling.

Saksbehandler: Siri Gilbert	Saksnr.: 18/03682-26
Saksgang	Møtedato
1 Hovedutvalg for næring og miljø	2/21 19.01.2021

Kommunedirektørens innstilling:

Høringsutkast for skjøtselsplan for Kjøøybukta verneområde datert 06.01.2021 sendes på høring.

Ås, 06.01.2021

Trine Christensen
Kommunedirektør

Nils Erik Pedersen
Kommunalsjef
Teknikk, samfunn og kultur

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for næring og miljø

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for næring og miljø, første gang 19.01.2021

Høring

Hovedutvalg for næring og miljø, andre gang

Vedlegg:

Høringsutkast skjøtselsplan for Kjøøybukta verneområde 20210104

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Alle dokumenter på sak nr. 18/03682

[Status for Kjøøybukta i Ås kommune – vurdering av grunnlag for vern og skjøtselsbehov. BioFokus-notat 2018-47](#)

[Skjøtselsplan for Kjøøybukta vedtatt 23.08.2007.](#)

Saksbehandler sender vedtaket til:

Grunneiere i Kjøøybukta
Enhetsleder kommunalteknikk

Saksutredning:

Sammendrag:

Kjøyabukta er regulert til spesialområde naturvern. For å ivareta verdiene i naturvernområdet er det behov for en oppdatert skjøtselsplan. Med grunnlag i faglige utredninger og innspill fra grunneier er det utarbeidet forslag til ny skjøtselsplan som kommunedirektøren anbefaler at sendes på høring. Forslaget til skjøtselsplan inneholder oppdaterte naturtypekartlegginger, status for området, trusler for verneverdiene, bevaringsmål og anbefalte skjøtselstiltak for å utvikle og ivareta naturverdiene.

Fakta i saken:

Bakgrunn

Kjøyabukta verneområde ligger nord i Ås kommune ved Nebba i Bunnefjorden. Kjøyabukta er ett av tre områder i kommunen som er regulert til spesialområde naturvern etter plan- og bygningsloven.

Verneområdet ble opprettet i 1998 for å bevare biologisk mangfold knyttet til bløtbunnsområder i bukta, strandeng/strandsump, svartor-strandskog, or-askeskogen og eldre barskog. Det var særlig det rike fuglelivet i Kjøyabukta som ble vektlagt ved opprettelsen av vernet. Inngrep som kan forringe naturverdiene er regulert i reguleringsbestemmelsene.

For å tydeliggjøre og utdype reguleringsbestemmelsene ble det laget en skjøtselsplan for området i 2007. Skjøtselsplanen ble utarbeidet av BioFokus i samarbeid med Ås kommune og grunneier. Intensjonen var at planen skulle rulleres jevnlig, men det er ikke gjennomført.

I plan for naturmangfold for Ås kommune er ett av tiltakene å utarbeide ny skjøtselsplan for Kjøyabukta i 2021, og videre gjennomføre skjøtsel iht. planen.

Faglig grunnlag og vurdering av vern

Det var behov for oppdatering av kunnskapsgrunnlaget om naturverdiene i området, og den ene av grunneierne har stilt spørsmål ved behovet for fortsatt vern av området. Kommunen fikk derfor utarbeidet en rapport i 2018 som gjennomgår status for naturverdiene, oppdatert naturtypekartlegging og vurdering av vern og skjøtselsbehov (BioFokus-notat 2018-47).

Rapporten konkluderer med at vernet for området bør opprettholdes. Det er registrert flere naturtyper som er på rødlisten over naturtyper. I 2019 ble det også gjennomført Natur i Norge-kartlegging (NiN) i området, der det ble kartlagt saltpåvirket svartorskog (nær truet naturtype) og strandeng (truet naturtype).

Sjeldenheten av tilsvarende bukter i Bunnefjorden sett i sammenheng med registrerte naturtypelokaliteter, tidligere registrerte arter og potensial fremover for artsmangfoldet tilsier at Kjøyabukta har naturkvaliteter som fins få andre steder i Bunnefjorden.

Brukerinteresser

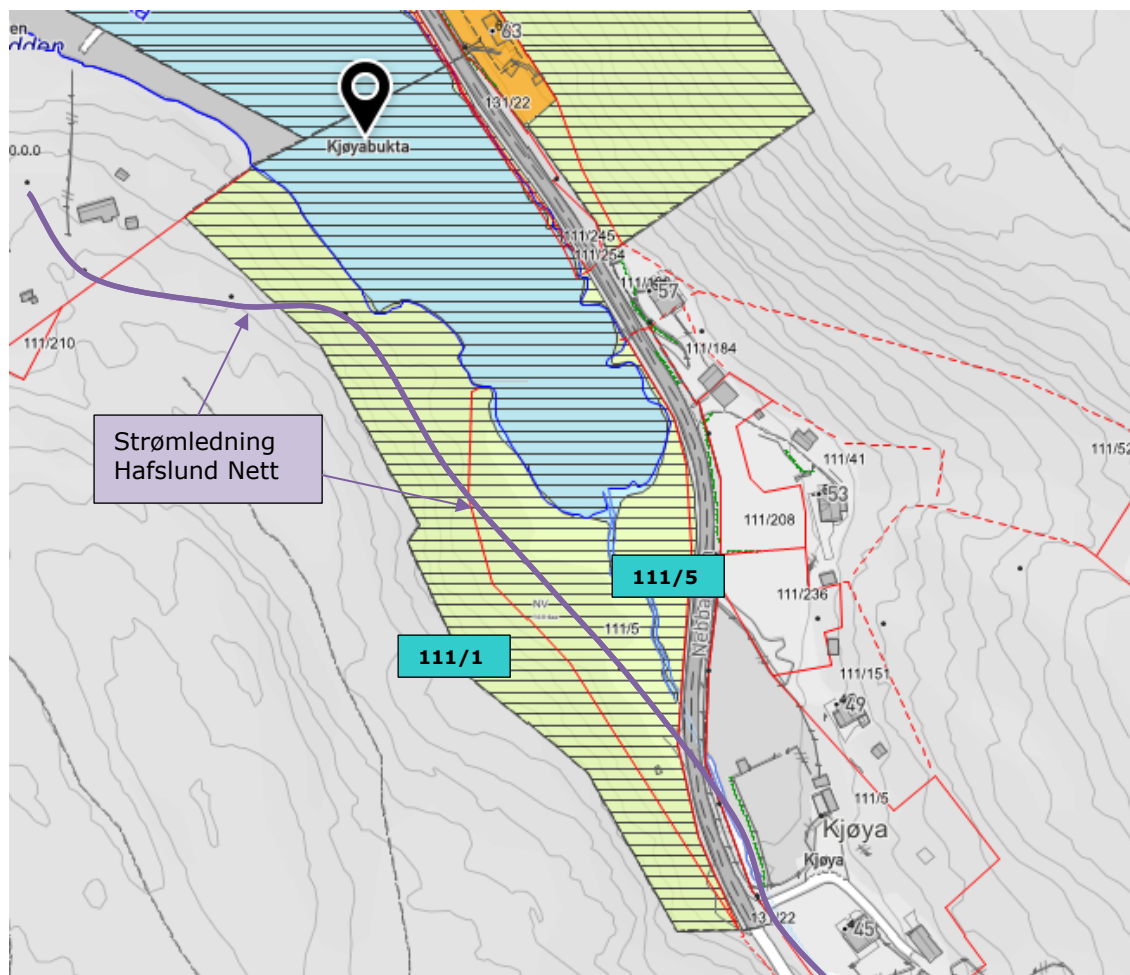
Siden verneområdet ble opprettet, har det vært flere tilfeller der grunneier i den sør-østlige, lavtliggende delen av verneområdet (111/5) har gjennomført tiltak som ikke har vært forenelige med verneformålet. Han har vært uenig i vernet av

Ås kommune

området, og ønsker bla. å holde vegetasjonen i deler av området nede. Grunneieren har også etterlyst skjøtselstiltak fra kommunens side.

Det går en strømledning fra veien og nord-vestover gjennom skogen. Hafslund nett sin jevnlige linjerydding gjør at trærne i den saltpåvirkede svartorskogen ikke får vokse opp, og det reduserer verneverdiene.

Området er også del av et svært viktig friluftsområde. Kyststien går forbi langs Nebbaveien og det går en gammel sti gjennom skogen vest i verneområdet.



Kartskisse som viser grunneierforhold (røde linjer = eiendomsgrenser) og strømledningen (fiolett linje) som går gjennom verneområdet. Verneområdet er skravert, avgrensningen i øst går langs Nebbaveien.

Skjøtselsplanen

Det foreliggende høringsutkastet til skjøtselsplan for Kjøyabukta er basert på tidligere skjøtselsplan og rapporten fra BioFokus fra 2018. Kommunen har hatt befaringer og dialog med grunneieren i den sør-østlige delen av området. Ut fra det faglige grunnlaget og grunneiers innspill har kommunedirektøren gjort vurderinger og foreslår mål og tiltak i tråd med reguleringsbestemmelsene for verneområdet.

Overordnet mål for bevaring av området:

Kjøyabukta er regulert til spesialområde naturvern for å bevare en bukt med strandeng- og strandsumpvegetasjon, i en intakt naturlig gradient fra

Ås kommune

gruntvannsområde til skog, som grunnlag for et rikt artsmangfold med hovedfokus på fugl.

Planen har fem kapitler:

1. Verneverdi og formål med vernet.
2. Reguleringsplan og bestemmelser.
3. Områdebeskrivelse: Naturforhold, historikk, påvirkning og brukerinteresser.
4. Skjøtselssoner basert på naturverdiene og trusler mot disse. Mål og tiltak for å ivareta og utvikle naturverdiene.
5. Skjøtselstiltak med ansvar og tidspunkt for gjennomføring og kostnader (se tab. 2 i planen), samt retningslinjer for gjennomføring og rullering av planen.

Det henvises til vedlagte høringsutkast for detaljer.

Vurdering:

Dokumentasjonen i den gamle planen fra 2007 ligger til grunn for denne reviderte skjøtelsesplanen, men denne er oppdatert slik at den gjenspeiler dagens status på naturverdier og behov for hensyn og skjøtsel. Beskrivelser og tiltak i denne skjøtelsesplanen er forenklet for å gjøre det lettere for grunneiere og kommunen å følge opp planen.

Sentrale tema og problemstillinger i planen

Kommunen har begrensede ressurser til å gjennomføre skjøtselstiltak, og er derfor avhengig av et godt samarbeid med grunneiere og andre aktører for å nå målene i skjøtelsesplanen.

I mesteparten av området vil fri utvikling fremme naturverdiene, mens det er behov for skjøtsel i noen av sonene. I skogen og langs bekken vil kommunen kartfeste livsløpstrær som skal vokse opp uten noen form for inngrep. Det anbefales videre forsiktig tynning av noe vegetasjon for å unngå selvtynning og gjengroing av strandeng/strandsumpen.

Det er registrert fremmede arter som skjørpil, kanadablåhegg, rynkerose og kanadagullris, (alle SE¹) i området, som må bekjempes årlig. Kommunen driver bekjempelse av fremmede arter, og vil ta ansvar for dette.

Takrør ekspanderer utover den åpne strandengen (truet naturtype som er viktig for fuglelivet), langs sidene av bukta og sørover. Strandengen ytterst i bukta må derfor skjottes for at den ikke skal gro igjen, mens en del av arealet innenfor bevares som takrør-skog. Anbefalt skjøtsel i området er slått eller storfebeite i begrensede perioder. Det er krevende å holde takrør nede ved slått, da det trolig må gjennomføres flere ganger hver sesong, og krever spesielt utstyr siden området er vått. Kommunen har per nå ikke ressurser til dette, og har heller ikke ressurser til å administrere beite.

Grunneier i den aktuelle delen av verneområdet ønsker å ha alpukka på beite i området, men storfe er ikke så aktuelt. Kommunen har forhørt seg med flere instanser, og har fått informasjon om at alpukka-beite kan fungere. Kommunedirektøren mener derfor dette kan være en god løsning for å skjotte strandengen og holde takrør-ekspansjonen i sjakk. Det er imidlertid usikkert hvordan dyrene vil påvirke vegetasjonen. Kommunedirektøren anbefaler derfor

¹ Svært høy risiko

Ås kommune

at beite testes ut i en periode i vekstsesongen i 2021, for så å vurdere videreføring. Utfordringen med dette, er at det medfører kostnader for grunneier å klargjøre for beite med etablering av gjerder, vann, strøm og skjul. Han ønsker derfor mer forutsigbarhet.

En annen mulighet som trolig vil være lettere og mindre kostnadskrevenende å få til for denne grunneieren som har hester, er å la hestene beite i et avgrenset område i en kortere periode i vekstsesongen. Grunneierens tidligere bruk av verneområdet som permanent hestehage forringet naturverdiene betraktelig, og det er derfor ikke slik ekspansiv bruk av området til hestebeite det er snakk om nå. Dersom det er aktuelt for grunneier med beitedyr, må det inngås en avtale som definerer beiteområdet, tidsperiode og antall dyr. Kommunedirektøren vil i høringen be faginstanser og andre om innspill og erfaringer om ulike typer beite i lignende områder.

Hafslund Nett sin jevnlige linjerydding er en av truslene mot naturverdiene i området. Det hindrer vern og naturlig utvikling av naturtypelokalitetene strandskog, edelløvsog og saltpåvirket svartorskog. Kommunen har tidligere vært i dialog med Hafslund om dette, og de har ikke ønsket å ta kostnadene ved å grave ned eller flytte strømledningen. Kommunen har heller ikke ressurser til å bekoste dette. En oppfølging i planen er at kommunen igjen skal gå i dialog med Hafslund Nett for å vurdere muligheten for å flytte strømledningen, evt. gjøre avbøtende tiltak, slik at skogen får vokse opp.

Økonomiske konsekvenser:

I skjøtselsplanens tabell 2 er tiltak som medfører kostnader ut over normal drift angitt. Det er ført opp tiltak for 140.000 kroner i 2021, som er avsatt i årets budsjett til oppfølging av plan for naturmangfold. Andre årlige tiltak, som bekjempelse av fremmede arter, vil bli spilt inn som del av årlig driftsbudsjett framover. Tiltak som er ført opp på grunneier (111/5) har ikke kommunen ansvar for, utover samarbeid. Kommunen vil også søke tilskudd fra Miljødirektoratet til skjøtsel av rødlistede naturtyper.

Miljømessige konsekvenser:

Tap av naturmangfold er regnet som en like stor krise på verdensbasis som klimaendringene. Ivaretagelse av sårbare naturområder og sjeldne naturtyper og arter må prioriteres for å bevare naturmangfold. Skjøtselsplanen for Kjøøybukta er et viktig grunnlag for å opprettholde naturverdiene i verneområdet, og dermed for å bevare viktig naturmangfold i Ås kommune.

Alternativer:

Høringsutkast for skjøtselsplan for Kjøøybukta verneområde datert 06.01.2021 sendes på høring med følgende endringer:

-

Konklusjon med begrunnelse:

Foreliggende utkast til skjøtselsplan er en nødvendig utdyping av reguleringsbestemmelsene for verneområdet. Skjøtselstiltakene, som er basert på oppdaterte naturfaglige vurderinger, vil bidra til å nå målet om bevaring og utvikling av naturverdiene i området. Kommunedirektøren tror skjøtselsplanen vil bidra til en mer målrettet og mindre konfliktfylt forvaltning av området.

Ås kommune

Kan vedtaket påklages?

Nei.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart.