

## MØTEPROTOKOLL

### Hovedutvalg for teknikk og plan

Møtetid: **22.06.2021 kl. 18.00 – 22.30**  
Sted: **Fjernmøte i Teams**

Av utvalgets medlemmer/varamedlemmer møtte 9 av 9.

**Møtende medlemmer:**

Martin Østveit-Moe (Ap), Odd Rønningen (Sp), Martin Løken (MDG), Håvard Steinsholt (SV), Trine Hvoslef-Eide (V), Grete Grindal Patil (KrF), Zara Berg (H), Bengt Nøst-Klemmetsen (H)

**Møtende varamedlemmer:**

Ane Gyri Sjøvik (MDG)

**Forfall:**

Else Jorunn Vestby (Ap)

**Fra administrasjonene møtte:**

Kommunalsjef teknikk, samfunn og kultur Nils Erik Pedersen, virksomhetsleder samfunnsutvikling Ellen Grepperud, enhetsleder byggesak og geodata Arve Bekkevard, planrådgiver Magnus Ohren, rådgiver Carina Engen – møtesekretær.

**Diverse merknader:**

Trine Hvoslef-Eide ble enstemmig valgt til å godkjenne protokollen.  
Behandlingsrekkefølge: Orientering, saker til behandling og delegerte vedtak.

Møteprotokoll godkjent 24.06.2021

Martin Løken  
leder

Trine Hvoslef-Eide  
medlem

## Saksliste

Side

### **Orientering**

### **Delegerte vedtak**

### **Saker til behandling**

<a href="#">35/21</a>	20/00539-36	R-332 Detaljregulering for Moerveien 12 (BS7) - Førstegangsbehandling	4
<a href="#">36/21</a>	20/01149-23	R-334 Detaljregulering for Moerjordet (BKB2) - førstegangsbehandling	7
<a href="#">37/21</a>	21/01518-2	Kartlegging av nye renovasjonsløsninger i Ås sentrum	10
<a href="#">38/21</a>	20/01116-9	Rullering av tiltaksplaner for gang og sykkel og trafiksikkerhet	11
<a href="#">39/21</a>	21/00849-24	Rullering av tiltaksplan for idrett, nærmiljø og friluftsliv 2021	12

# Ås kommune

## Orientering

Carl Christian Birkeland v/OBOS Nye Hjem AS presenterte utvikling, status og videre fremdrift av Maxbotomta i Brekkeveien.

Prosjektleder Christin Bassøe Jørstad og planrådgiver Magnus Ohren orienterte om arealformål og allmennhetens tilgang.

## Delegerte vedtak

5/21	19/03401-16	Delegerte vedtak byggesak 05.05.2021 - 11.06.2021
------	-------------	---

Saken ble tatt til orientering.

## Saker til behandling

### HTP-35/21

## R-332 Detaljregulering for Moerveien 12 (BS7) - Førstegangsbehandling

### Kommunedirektørens innstilling 07.05.2021:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og plan å legge ut til offentlig ettersyn forslag til R-332 Detaljregulering for Moerveien 12 (BS7), som vist på kart datert 19.04.2021, bestemmelser datert 19.04.2021 og planbeskrivelse datert 19.04.2021, med følgende endringer:

- 1) Følgende leilighetsfordeling legges til grunn:
  - *Maksimum 40 % av leilighetene innenfor kvartalet kan være under 45 kvm BRA.*
  - *Minimum 20 % av leilighetene skal være større enn 70 kvm BRA.*
  - *Leilighetene skal ha en minimumsstørrelse på 36 kvm BRA.*
- 2) Byggehøyder på tverrfløyen i syd på bygget langs Brekkeveien reduseres til maks fem etg, tilsvarende kote +113.5.
- 3) Bredden på fortau o\_SF3 økes til 3 meter.

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

### Hovedutvalg for teknikk og plans behandling 22.06.2021:

Håvard Steinsholt (SV) fremmet følgende forslag:

1. Planforslag sendes tilbake for videre bearbeiding med hensyn på følgende:
  - a. Teknisk fungerende betongstrukturer skal videreføres i nye bygg, med unntak dersom fjerning og nybygg klart kan dokumenteres å gi mindre CO2-utslipp.
2. Område o\_sf2 (fortau langs Brekkeveien) må bearbeides videre. Området vil bli hovedadkomst for gang- og sykkeltrafikk til Ås sentrum fra sør og det må settes av tilstrekkelig areal til en god sammenhengende løsning for dette.

Martin Løken (MDG) fremmet følgende forslag:

1. Planforslaget sendes tilbake for videre bearbeiding i to alternativ (1 og 2):
2. For alternativ 2 skal forslaget bygge på prinsippet om at så mye som mulig av teknisk fungerende betongstrukturer skal videreføres i nye bygg, med unntak dersom fjerning og nybygg klart kan dokumenteres å gi mindre CO2-utslipp, eller målet kan oppnås på annen tilfredsstillende måte. Prosjektet skal også oppnå gode boforhold. Kommunedirektøren bes vurdere hjemmelsgrunnlaget for en slik utvikling, og stanse utviklingen av alternativ 2 dersom tilstrekkelig lovhjemmel ikke finnes.
3. For alternativ 1 skal de videre vedtak innarbeides og følge saka.
4. Kommunedirektør bes utarbeide bestemmelser for bedre sykkelparkering i begge forslag. Herunder antall, plassering og type. Det kan tas utgangspunkt i statens vegvesens rapport 408 om sykkelparkering (2020), og veileder fra FutureBuilt (2017).

# Ås kommune

5. Utvalget stiller seg positive til løsninger med noe mindre leilighetsstørrelser dersom dette kan kompenseres for med gode fellesarealer, jmf. byggeprosjektet Vindmøllebakken i Stavanger. Det stilles strenge krav til disse fellesarealenes kvalitet. For eksempel kan ikke kjeller-, parkering- eller bodareal regnes med til disse fellesarealene.
6. Det tillates kun helt eller delvis integrerte balkonger, jmf. kvalitetsprogrammet s. 23.
7. Tiltakshaver skal utarbeide fasadetegninger som viser forslag til fasader/materialitet. Utvalget får fremlagt tegningene og kan velge fasade/materialbruk ved 1. gangsbehandling.

Trine Hvoslef-Eide (V) fremmet følgende forslag:

1. Det skal legges til rette for økt næringsandel som rene næringsbygg innenfor områdeplanens felt BS1 og/ eller BS3.
2. Dersom eksisterende bygningstrukturer ikke kan benyttes, skal resirkulering av bygningsmaterialer planlegges og redegjøres for.

## **Votering:**

- SVs forslag punkt 1. og a. ble nedstemt 7-2 (1SV, 1V)
- MDGs forslag punkt 1-3 ble vedtatt 6-3 (2H, 1Sp) ved alternativ votering mot kommunedirektørens innstilling innledende tekst.
- Kommunedirektørens innstilling punkt 1-3 ble enstemmig vedtatt.
- Vs forslag punkt 1. ble nedstemt 5-4 (2MDG, 1SV, 1V)
- SVs forslag punkt 2. ble enstemmig vedtatt.
- Vs forslag punkt 2. ble enstemmig vedtatt.
- MDGs forslag punkt:
  4. ble enstemmig vedtatt
  5. ble nedstemt 5-4 (1Ap, 2MDG, 1V)
  6. ble nedstemt 5-4 (1Ap, 2MDG, 1KrF)
  7. ble vedtatt 6-3 (2H, 1Sp)

## **Hovedutvalg for teknikk og plans vedtak 22.06.2021:**

Planforslaget sendes tilbake for videre bearbeiding i to alternativ (1 og 2):

1. For alternativ 2 skal forslaget bygge på prinsippet om at så mye som mulig av teknisk fungerende betongstrukturer skal videreføres i nye bygg, med unntak dersom fjerning og nybygg klart kan dokumenteres å gi mindre CO<sub>2</sub>-utslipp, eller målet kan oppnås på annen tilfredsstillende måte. Prosjektet skal også oppnå gode boforhold. Kommunedirektøren bes vurdere hjemmelsgrunnlaget for en slik utvikling, og stanse utviklingen av alternativ 2 dersom tilstrekkelig lovhjemmel ikke finnes.
2. For alternativ 1 skal de videre vedtak innarbeides og følge saka.
3. Følgende leilighetsfordeling legges til grunn:
  - *Maksimum 40 % av leilighetene innenfor kvartalet kan være under 45 kvm BRA.*
  - *Minimum 20 % av leilighetene skal være større enn 70 kvm BRA.*
  - *Leilighetene skal ha en minimumsstørrelse på 36 kvm BRA.*

# Ås kommune

4. Byggehøyder på tverrfløyen i syd på bygget langs Brekkeveien reduseres til maks fem etg, tilsvarende kote +113.5.
5. Bredden på fortau o\_SF3 økes til 3 meter.
6. Område o\_sf2 (fortau langs Brekkeveien) må bearbeides videre. Området vil bli hovedadkomst for gang- og sykkeltrafikk til Ås sentrum fra sør og det må settes av tilstrekkelig areal til en god sammenhengende løsning for dette.
7. Dersom eksisterende bygningstrukturer ikke kan benyttes, skal resirkulering av bygningsmaterialer planlegges og redegjøres for.
8. Kommunedirektør bes utarbeide bestemmelser for bedre sykkelparkering i begge forslag. Herunder antall, plassering og type. Det kan tas utgangspunkt i statens vegvesens rapport 408 om sykkelparkering (2020), og veileder fra FutureBuilt (2017).
9. Tiltakshaver skal utarbeide fasadetegninger som viser forslag til fasader/materialitet. Utvalget får fremlagt tegningene og kan velge fasade/materialbruk ved 1. gangsbehandling.

## HTP-36/21

### R-334 Detaljregulering for Moerjordet (BKB2) - førstegangsbehandling

#### Kommunedirektørens innstilling:

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.

#### 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 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 vektles 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.

# Ås kommune

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 gjennomgås 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 fordrøying av vann til Hogstvetbekken, bra for tettstedsnært friluftsliv og bra for biologisk mangfold. Sumpskogen trenger en skjøtselplan 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.



# Ås kommune

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.
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.

## **HTP-37/21**

### **Kartlegging av nye renovasjonsløsninger i Ås sentrum**

#### **Kommunedirektørens innstilling 07.05.2021:**

1. Bruk av nedgravde avfallsbrønner legges til grunn som renovasjonsløsning for nye utbyggingsområder i Ås sentralområde.
2. Kartleggingen følges opp med utarbeidelse av temakart med oversikt over aktuelle plasseringer av nedgravde avfallsbrønner knyttet til alle aktuelle utbyggingsområder.
3. Hensiktsmessig kjøremønster for renovasjonskjøretøy i Ås sentrum skal avklares.

#### **Hovedutvalg for teknikk og plans behandling 22.06.2021:**

Håvard Steinsholt (SV) foreslo tillegg til punkt 2:

Avfallsbrønner må ikke plasseres i eller visuelt skjemme offentlige gater og rom.

#### **Votering:**

- Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.
- SVs forslag ble enstemmig vedtatt.

#### **Hovedutvalg for teknikk og plans vedtak 22.06.2021:**

1. Bruk av nedgravde avfallsbrønner legges til grunn som renovasjonsløsning for nye utbyggingsområder i Ås sentralområde.
2. Kartleggingen følges opp med utarbeidelse av temakart med oversikt over aktuelle plasseringer av nedgravde avfallsbrønner knyttet til alle aktuelle utbyggingsområder. Avfallsbrønner må ikke plasseres i eller visuelt skjemme offentlige gater og rom.
3. Hensiktsmessig kjøremønster for renovasjonskjøretøy i Ås sentrum skal avklares.

## **HTP-38/21**

### **Rullering av tiltaksplaner for gang og sykkel og trafiksikkerhet**

#### **Kommunedirektørens innstilling 05.05.2021:**

1. Tiltaksplan for sykling og gange og Tiltaksplan for trafiksikkerhet rulleres ikke i 2021.
2. Tiltaksplanene slås sammen til én temaplan som vil omfatte trafiksikkerhet, sykling og gange.
3. Temaplanen legges frem for politisk behandling våren 2022.

#### **Hovedutvalg for teknikk og plans behandling 22.06.2021:**

Håvard Steinsholt (SV) fremmet følgende forslag:

Det forutsettes at innbyggernes mulighet til å komme med innspill ivaretas.

#### **Votering:**

- Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.
- SVs forslag ble enstemmig vedtatt.

#### **Hovedutvalg for teknikk og plans vedtak 22.06.2021:**

1. Tiltaksplan for sykling og gange og Tiltaksplan for trafiksikkerhet rulleres ikke i 2021.
2. Tiltaksplanene slås sammen til én temaplan som vil omfatte trafiksikkerhet, sykling og gange.
3. Temaplanen legges frem for politisk behandling våren 2022.
4. Det forutsettes at innbyggernes mulighet til å komme med innspill ivaretas.

## HTP-39/21

### Rullering av tiltaksplan for idrett, nærmiljø og friluftsliv 2021

#### Kommunedirektørens innstilling 07.05.2021:

1. Tiltaksplan for idrett, nærmiljø og friluftsliv 2022-2025 vedtas.
2. Økonomisk konsekvens vurderes i forbindelse med kommunens handlingsprogram for 2022-2025 og budsjett for 2022

#### Hovedutvalg for teknikk og plans behandling 22.06.2021:

Håvard Steinsholt (SV) fremmet følgende forslag:

1. Saka tilbakesendes og kommer tilbake med forslag til prioritering.
2. Kommunestyrets vedtak om fjerning av lysløype i Kroer – innarbeides i planen *før ny behandling*.
3. Kommunal fjerning av Hoppbakkeanlegg i Kroer innarbeides i planen *før ny behandling*.

Bengt Nøst-Klemmetsen (H) fremmet følgende tilleggsforslag:

Tabell 4: Ikke gjennomførte tiltak

Ikke prioritert tiltak «Oppgradering uteområde Sjøskogen skole» flyttes foran punkt 4 da dette tiltaket må ses i sammenheng med vedtak i sak K-54/21 Budsjettreguleringer 1. tertial 2021, Tabell 2A Nye investeringsbehov, Prosjekt Ny2, Pkt 2 som lyder: «Investeringen ses i sammenheng med innspill til Tiltaksplan for idrett, nærmiljø og friluftsliv der FAU ved Sjøskogen skole har innspill til tiltak og jobber med å skaffe midler i tillegg til investeringsmidlene avsatt i dette prosjektet.»

Prioritet 11: Aalerudmyra – ny skytterbane flyttes foran punkt 6

Martin Løken (MDG) fremmet følgende forslag:

HNMs forslag til ny rekkefølge innarbeides.

**Votering:** SVs forslag om tilbakesending ble enstemmig vedtatt. Framsatte forslag følger saken.

#### Hovedutvalg for teknikk og plans vedtak 22.06.2021:

Saken tilbakesendes og kommer tilbake med forslag til prioritering. Følgende punkter vurderes innarbeidet:

1. Kommunestyrets vedtak om fjerning av lysløype i Kroer – innarbeides i planen *før ny behandling*.
2. Kommunal fjerning av Hoppbakkeanlegg i Kroer innarbeides i planen *før ny behandling*.
3. Tabell 4: Ikke gjennomførte tiltak
4. Ikke prioritert tiltak «Oppgradering uteområde Sjøskogen skole» flyttes foran punkt 4 da dette tiltaket må ses i sammenheng med vedtak i sak K-54/21 Budsjettreguleringer 1. tertial 2021, Tabell 2A Nye investeringsbehov,

# Ås kommune

Prosjekt Ny2, Pkt 2 som lyder: «Investeringen ses i sammenheng med innspill til Tiltaksplan for idrett, nærmiljø og friluftsliv der FAU ved Sjøskogen skole har innspill til tiltak og jobber med å skaffe midler i tillegg til investeringsmidlene avsatt i dette prosjektet.»

5. Prioritet 11: Aalerudmyra – ny skytterbane flyttes foran punkt 6
6. HNMs forslag til ny rekkefølge innarbeides.