



## Saksprotokoll

### Dimensjoneringsgrunnlag med fortettingsstrategier

|                                    |              |          |                 |
|------------------------------------|--------------|----------|-----------------|
| Saksbehandler:                     | Magnus Ohren | Saksnr.: | 14/02222        |
| <b>Behandlet av</b>                |              |          | <b>Møtedato</b> |
| 1 Hovedutvalg for teknikk og miljø |              | 2/18     | 25.01.2018      |
| 2 Hovedutvalg for teknikk og miljø |              | 11/18    | 01.03.2018      |
| 3 Kommunestyret                    |              | 17/18    | 21.03.2018      |

#### Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 01.03.2018:

Håvard Steinsholt (SV) opprettholdt følgende forslag fra forrige HTM møte:

Tillegg til 2 kulepunkt: Eksisterende reguleringsplan for bevaring av gamle Kaja opprettholdes.

Tillegg til 4. kulepunkt: Det må foreligge analyser av grunn og vannforhold og CO2-regnskap for godkjenning av ethvert byggeprosjekt på Åsmåsan.

Tillegg til 6. kulepunkt: Området tilliggende Gamleveien og Vardeveien inngår ikke i dette arealet, men vurderes til strengere bevaring.

Trine Hvoslef-Eide(V) fremmet på vegne av V, Sp og Ap følgende forslag:

Endring 7. kulepunkt: « Langs området syd for Kajaveien» tas ut

Jan Ove Rikheim (H) fremmet følgende forslag og merknader:

Ås sentrum bør få et urbant preg hvor både leiligheter, rekkehus og eneboliger er en del av sentrumbildet. Sentrum bør preges av grønne lunger og friluftsområder til rekreasjon for innbyggere i alle aldre. Sentrum bør preges av et 16-timers samfunn hvor det er attraktivt å bo for høyt utdannede unge mennesker. Det må bygges høyt i sentrumskjernen og tilrettelegges for kontorarbeidsplasser slik at det gir muligheter for å skape et levende sentrum hvor servicetilbudene har livsgrunnlag.

Utvikling på Søråsjordet, nordre del av Åsmåsan og næringsområdet i Langbakken skal være en del av sentrumsplanen.

1. Søråsteigen: Området bør deles opp i ulike områder for fortetting hvor det reguleres til ulike type boliger og det stilles krav om felles planlegging til nærliggende inndelte områder. Utnyttelsesgraden bør økes betraktelig uten at det går på bekostning av områdets identitet.
2. Kaja: Området bør deles opp i ulike områder for fortetting hvor det reguleres til ulike type boliger og det stilles krav om felles planlegging til nærliggende

inndelte områder. Utnyttelsesgraden bør økes betraktelig uten at det går på bekostning av områdets identitet.

3. Det utredes om prosjekt Myrbyen i Ås, utarbeidet av Arkitekt- og designhøgskolen i Oslo, kan gjennomføres. Dette er et spennende og framtidsrettet prosjekt som kan tilføye Ås spennende kvaliteter i tråd med Ås kommunes fremtidsvisjon.
4. Området mellom Solfallsveien og Hogstedtveien frem til krysset ved Dysterveien samt området mellom Dysterveien og jernbanen nordover frem til avkjøringen til Hogstedtveien 12 tas med som en del av sentrumsplanen for å få en helhetlig planlegging i sammenheng mellom eksisterende bebyggelse og infrastruktur.

Kjetil Barfelt (FrP) fremmet følgende forslag:

Området mellom jernbanen, Fv 152 og Ås videregående utredes for plassering av kollektivterminal.

Joar Solberg (Ap) fremmet følgende forslag:

1. Området sør for Frank Express mellom Brekkeveien og Moerveien tas ut.
2. Nytt punkt. Det vurderes økt arealutnyttelse i området avgrenset av Måltrostveien, Ekornveien og Rådyrveien.

#### **Votering:**

Rådmannens justerte innstilling ble enstemmig tiltrådt.

Øvrige forslag ble stemt over punkt for punkt

SV: Tillegg til 2. kulepunkt: Eksisterende reguleringsplan for bevaring av gamle Kaja opprettholdes. Forslaget falt 3-6 (SV,V,SP)

SV: Tillegg til 4. kulepunkt: Det må foreligge analyser av grunn og vannforhold og CO2-regnskap før godkjenning av ethvert byggeprosjekt på Åsmåsan. Forslaget ble enstemmig tiltrådt

SV: Tillegg til 6. kulepunkt: Området tilliggende Gamleveien og Vardeveien inngår ikke i dette arealet, men vurderes regulert til strengere bevaring. Forslaget falt med (4-5) SV,V,SP,FRP

V: Endring 7.kulepunkt: «langs området syd for Kajaveien» ~~bør~~ tas ut. Forslaget falt 4-5 (V, SP, 2AP)

H's forslag ble votert over punkt for punkt

Punkt 1 falt med 4-5 (2H, FrP, MDG)

Punkt 2 falt med 3-6 (2H, MDG)

Punkt 3 falt med 2-7 (2H)

Punkt 4 falt med 2-7 (2H)

Høyres merknader følger saken.

FrP's forslag ble enstemmig tiltrådt.

Ap's forslag:

1. falt med 2-7 (2 Ap)

2. falt med 4-5 (FrP, 2Ap, MDG)

### **Hovedutvalg for teknikk og miljø innstilling 01.03.2018:**

For det videre arbeidet med områderegeringsplan for Ås sentralområde, skal *justert utgave av fortetningsstrategi 3 - «Syd/Øst»* legges til grunn, som vist i figur 1 i saksutredningen.

Justeringene omfatter:

- Begrenset fortetting i Søråsteigen boligområde i tråd med anbefalinger i kulturhistorisk stedsanalyse (*Delområde 3, fig 1*).
- Begrenset fortetting på Kaja boligområde i tråd med anbefalinger i kulturhistorisk stedsanalyse (*Delområde 2, fig 1*).
- Utvikling på Søråsjordet utelates fra videre planarbeid og avklares gjennom rullering av kommuneplan og arbeid med langsiktig grønn grense (*Delområde 4, fig 1*).
- Utvikling av nordre del av Åsmåsan utelates fra videre planarbeid og fremtidig arealbruk avklares gjennom rullering av kommuneplan og arbeid med langsiktig grønn grense (*Delområde 5, fig 1*). Det må foreligge analyser av grunn og vannforhold og CO2-regnskap før godkjenning av ethvert byggeprosjekt på Åsmåsan.
- Arealer ved Maxbo trevarehandel i Brekkeveien 19 (*Delområde 8, fig 1*) og studentboliger på Kaja ved Skogveien (*Delområde 7, fig 1*) gjennomføres som egne reguleringsprosesser. Det må i prosessene vurderes virkning for rekkefølgekrav med tanke på infrastruktur, og arealutnyttelse for områdene må vurderes opp mot anbefalingene i fortetningsstrategien.
- Det legges opp til økt arealutnyttelse og endret arealbruk for Langbakken næringsområde, Sentrum øst ved dagens Rema 1000, langs del av Idrettsveien, ved dagens Esso-stasjon, Moerjordet, samt den aller sydligste del av Åsmåsan (*Delområde 1, og Delområde 6 fig 1*).
- Det legges opp til økt arealutnyttelse langs området syd for Kajaveien, området mellom Brekkeveien og Moerveien, og området mellom Moerveien og Sagaveien frem til forlengelsen av Rådyrveien (*Delområde 1, og Delområde 6 fig 1*).
- Området mellom jernbanen, Fv 152 og Ås videregående utredes for plassering av kollektivterminal.

Høyres merknad følger saken.

- Ås sentrum bør få et urbant preg hvor både leiligheter, rekkehus og eneboliger er en del av sentrumbildet. Sentrum bør preges av grønne lunger og friluftsområder til rekreasjon for innbyggere i alle aldre. Sentrum bør preges av et 16-timers samfunn hvor det er attraktivt å bo for høyt utdannede unge mennesker. Det må bygges høyt i sentrumskjernen og tilrettelegges for kontorarbeidsplasser slik at det gir muligheter for å skape et levende sentrum hvor servicetilbudene har livsgrunnlag.

Saksprotokollen bekreftes

Ås, 12. mars 2018

Tonje Kilaas-Roen

*Dokumentet er elektronisk godkjent*