



Ås kommune

Kommuneplanen 2022-2034

PLANBESKRIVELSE

Vedtatt av kommunestyret 08.02.2023

1	Innledning	4
2	Framtidig arealbehov	5
2.1	Arealformål bebyggelse og anlegg, underformål boligbebyggelse	6
2.2	Underformål næringsbebyggelse	8
2.3	Underformål forretninger	8
2.4	Underformål offentlig eller privat tjenesteyting	8
2.5	Landbruk-, natur- og friluftformål	9
2.6	Arealer til idrettsanlegg, uteoppholdsarealer og andre typer anlegg.....	10
2.7	Arealer til overskuddsmasser og snødeponi	11
2.8	Arealregnskap for Ås	11
3	Planbestemmelsene - forhold til reguleringsplaner	12
3.1	Forhold til reguleringsplaner (§1)	13
4	Generelle planbestemmelser	13
4.1	Universell utforming (§3)	13
4.2	Plankrav (§4)	14
4.3	Utbyggingsavtaler (§5)	14
4.4	Krav til tekniske løsninger (§7)	14
4.5	Parkering, sykkel og framkommelighet (§8)	15
4.6	Byggegrenser og avkjørsler (§9)	16
4.7	Skilt, og reklame og belysning (§ 10).....	18
4.8	Miljøkvalitet (§11)	19
4.9	Samfunnssikkerhet (§ 12).....	19
4.10	Masseforvaltning (§ 13)	20
4.11	Leke-, ute- og oppholdsareal (§14).....	20
4.12	Estetikk (§15)	20
4.13	Naturmangfold og landskap (§16)	20
4.14	Kulturminner (§17)	21
4.15	Boligbebyggelse (§18)	21
5	Planbestemmelser - arealformål	22
5.1	Boligbebyggelse (§19)	22
5.2	Forretninger (§21)	23
5.3	Næringsbebyggelse (§22)	24
5.4	Råstoffuttak (§23)	24
5.5	Landbruks-, natur- og friluftsområder (§24).....	24

5.6	Bruk og vern av sjø og vassdrag (§25)	25
6	Planbestemmelser - hensynssoner	25
6.1	Sikringssoner (§26)	25
6.2	Faresoner (§28)	26
6.3	Sone for infrastruktur (§29)	26
6.4	Soner med særlig hensyn (§ 30)	26
6.5	Gjennomføringssoner (§32).....	28
7	Bestemmelsesområder.....	28
7.1	Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder (§33)	28
7.2	Bestemmelsesområde for masseforvaltning for terrengregulering #1, #2 og #3 i LNF-område (§ 34).....	28
8	Korrigerings av kart	29
9	Virkninger av planen.....	32
9.1	Klima	33
9.2	Landbruk, natur, friluftsliv	33
9.3	Barn og unge	34
9.4	Samlet vurdering	34
	Vedlegg 1: Boligprogram for Ås kommune 2020-2035 pr. aug. 2022	1

1 Innledning

Kommuneplanens arealdel viser arealdisponeringen for hele kommunen jf. plan- og bygningslovens § 11-1. Arealdelen viser hvordan arealene disponeres for å løse kommunens oppgaver og behov og bygger på arealstrategiene i kommuneplanens samfunnsdel.

Plankartet og planbestemmelsene utgjør de juridisk bindende dokumentene. Planbeskrivelsen redegjør for arealdelens formål, hvilke endringer som er gjort for å oppnå dette formålet og hvilke virkninger arealplanen vil ha for miljø og samfunn.

Slik leser du planbeskrivelsen

- Kapittel 2 omhandler formålet med kommuneplanens arealdel. Dette bygger på kommunens vedtatte arealstrategier og framtidige arealbehov til ulike formål.
- Kapittel 3-7 tar for seg bestemmelsene, endringer som er gjort og hensikten med endringene. Det er bare de bestemmelsene hvor det er gjort endringer som er tatt med i planbeskrivelsen.
- Kapittel 8 viser en oversikt i tabell over de korrigeringene og endringene som er gjort i plankartet uten at det har ført til endringer i planbestemmelsene.
- Kapittel 9 er en vurdering av planens virkninger på miljø og samfunn. forhold.

Arealinnspill til kommuneplanen

Planprogrammet for rullering av kommuneplanen ble sendt på høring i perioden mars til mai 2020. Det ble samtidig invitert til å komme med arealinnspill til kommuneplanens arealdel i tråd med føringer og skjema gitt i planprogrammet. I skjemaet var det vist til ulike kunnskapsgrunnlag som kunne brukes som dokumentasjon av arealsinnspillene.

Frist for uttalelser var satt til 25.mai 2020. Det kom inn 45 arealinnspill fordelt på 30 til arealformål bolig, 10 til arealformål næring og 5 til ulike typer masseforvaltning og snødeponi. Det er gjennomført en konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) av arealinnspillene (Sweco, 02.02.2021).

Vurderingen av arealinnspillene er gjort på grunnlag av konsekvensutredningen og ROS-analysen. Et viktig kriterium ved vurdering av arealinnspill til boligformål, har vært hvorvidt arealsinnspillene har ligget innenfor forslag til utbyggingsgrensene for Ås sentralområde og Solberg grense mot Ski, samt langs kollektivakser med god kollektivdekning. Samtidig er det et begrenset behov for boliger i planperioden utover det som ligger i kommuneplanen for 2015-2027. En rekke andre kriterier har også vært avgjørende for vurderingen av alle arealinnspillene. Det er bl.a. om arealinnspillene vil bidra til nedbygging av dyrka

og dyrkbar jord samt arealer som er viktig for naturmangfold og friluftsliv, ytterligere spredt boligbygging og trafikkforhold. Det har ført til at det er et begrenset antall arealinnspill som er tatt med ved denne rulleringen.

2 Framtidig arealbehov

Den langsiktige arealutviklingen og arealforvaltningen til Ås kommune bygger på føringene gitt i det vedtatte planprogrammet samt arealstrategiene som er beskrevet i kommuneplanens samfunnsdel kapittel 6.

Ås kommunes arealstrategier for planperioden 2022-2034 bygger opp under målet om at Ås skal være et nullutslippssamfunn med trygge, inkluderende og attraktive tettsteder og lokalsamfunn som ivaretar kommunens historie og særpreg. Dette samfunnet skal utvikles i balanse mellom vekst og vern av landbruks-, natur- og friluftsområder.

1. Prioriterte utbyggingsområder:

- Konsentrere 90 % av boligveksten innenfor utbyggingsgrensen til Ås sentrum og del av Solberg skolekrets som grenser til Ski. Videre sørge for at boligveksten ellers skjer i tilknytning til allerede bebygde områder som har et godt kollektivtilbud¹ eller for å opprettholde og utvikle bygdesamfunn.

2. Bevaring:

- Bevare dyrka og dyrbar jord, naturmangfold, myrer, dyreliv og vannmiljø, kulturminner og kulturmiljøer samt arealer for friluftsliv.
- Hindre arealbruk og tiltak som negativ virkning på vannmiljøet.

3. Mobilitet:

- Prioritere gang-, sykkel- og kollektivtrafikk i etablering og utforming av vei- og gatenett i Ås sentrum og på Solberg.
- Være pådriver for et godt kollektiv- og sykkelveitilbud i kommunen og mellom kommunen, nabokommuner og Oslo.
- Arbeide for å redusere gjennomgangs- og lokaltrafikken i Ås, spesielt på Fv.152 mellom Korsegården og Holstad, Fv.1383 Askehaugveien, Fv.1384 Sundbyveien og Fv.1385 Kongeveien.

4. Kvalitets- og miljøkrav:

- Stille kvalitets- og miljøkrav til utviklingen i vekstområdene og øvrige boligområder.
- Følge opp miljøtiltak i landbruket, herunder sikre at buffersonene på seks meter i vannområdene i PURA og MORSA blir håndhevet.

5. Næringsliv og arbeidsplasser:

- Tilrettelegge for arbeidsplasser i alle deler av kommunen etter ABC-prinsippet om rett virksomhet på rett plass.
- Utvikle potensialet for stedsbasert næringsutvikling og lokal mat samt turisme rettet mot natur- og kulturopplevelser.

¹ Et godt kollektivtilbud defineres som at avstand mellom bolig og busstopp ikke er mer enn 1 km, og at busstoppet har fire eller flere avganger i timen.

2.1 Arealformål bebyggelse og anlegg, underformål boligbebyggelse

Ås kommune har to vekstområder: Ås sentralområde og Solberg i grenseområdet mot Ski. Vekstområdene er definert 2 km fra henholdsvis Ås stasjon og Ski stasjon. Det er etablert utbyggingsgrenser² for disse områdene som er tilnærmet dagens byggegrense, se figur 1 og 2. 90 % av framtidig boligvekst skal skje her.

Med de planlagte boligområdene som lå inne i kommuneplanen 2015-2027 for Ås sentralområde og Solberg og som nå er under arbeid eller er ferdigstilte, er boligveksten samlet på 90 % fordelt på 66 % i Ås sentralområde og 25 % på Solberg. Det tilsvarer om lag 3500 boenheter i Ås sentralområde og 1330 på Solberg (tabell 1).

Med bl.a. boligområdene Tømrrernes feriehem og Askehaugåsen og med to nye arealformål bolig Togrenda barnehage og Furumoveien, er boligveksten utenfor de prioriterte utbyggingsområdene beregnet til 9 % av den totale boligveksten i planperioden. Det tilsvarer om lag 515 boenheter (tabell 1).

Tabell 1: Planlagte og ferdigstilte boenheter og beregnet boligvekst i planperioden 2022-2034.

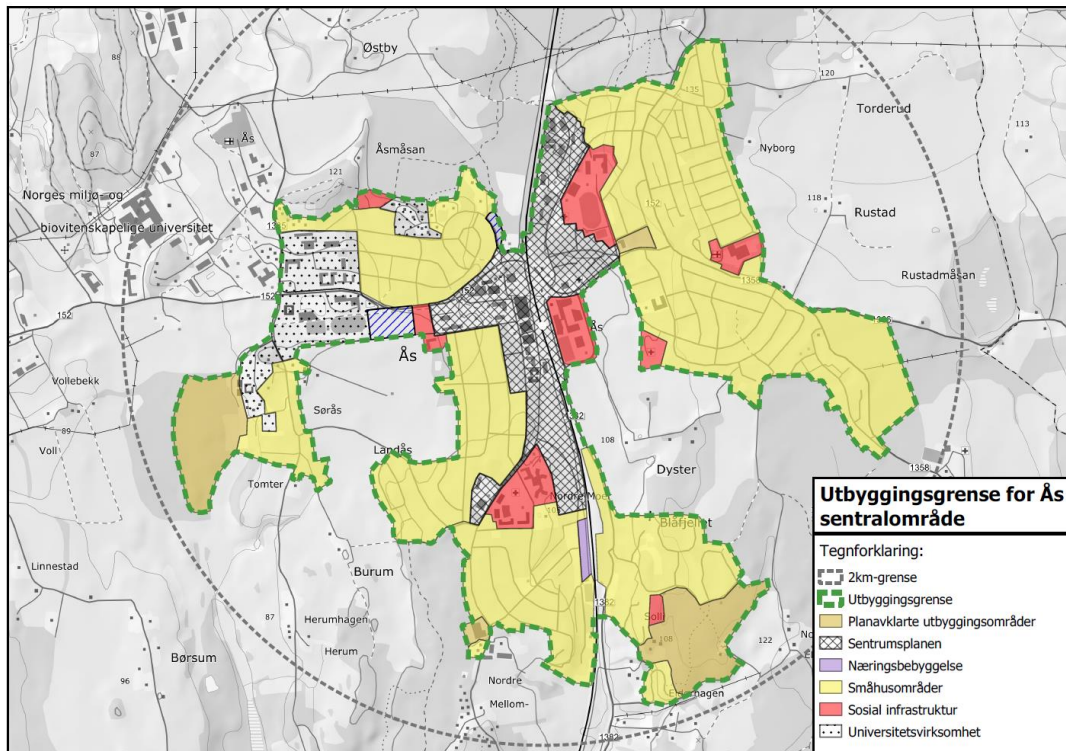
Innenfor/utenfor pri. utbyggings-område	Planer i prosess	Ant. planlagte boenheter	Tot.	Unntatt boenheter på sikt	Tot.	%
Prioritert vekstområde, Ås sentralområder	Områderegeringsplan for Ås sentralområde	3000	4035	470	3565	66
	Reg.planer som er ferdigstilt/under arbeid	790				
	Fortettingspotensiale	45				
	Nye boligområder på sikt	100				
	Rustadporten	100				
Prioritert vekstområde, Solberg	Reg.planer ferdigstilt/under arbeid	1325	1450	120	1330	25
	Fortettingspotensiale	5				
	Nye boligområder på sikt	120				
Utenfor vekstområdene	Inkl. Furumoveien, Togrenda barnehage og Vinterbrobakken	515	515		515	9
					5410	100

Forutsatt en befolkningsvekst på 1,9 % årlig fram mot 2035, har Ås et boligbehov på om lag 3700 boenheter. Antall planlagte boliger er om lag 5400. Differansen på 1700 boenheter tilsier at Ås kommune ikke har behov for å tilrettelegge for flere boligområder i kommuneplanen for 2022-2034.

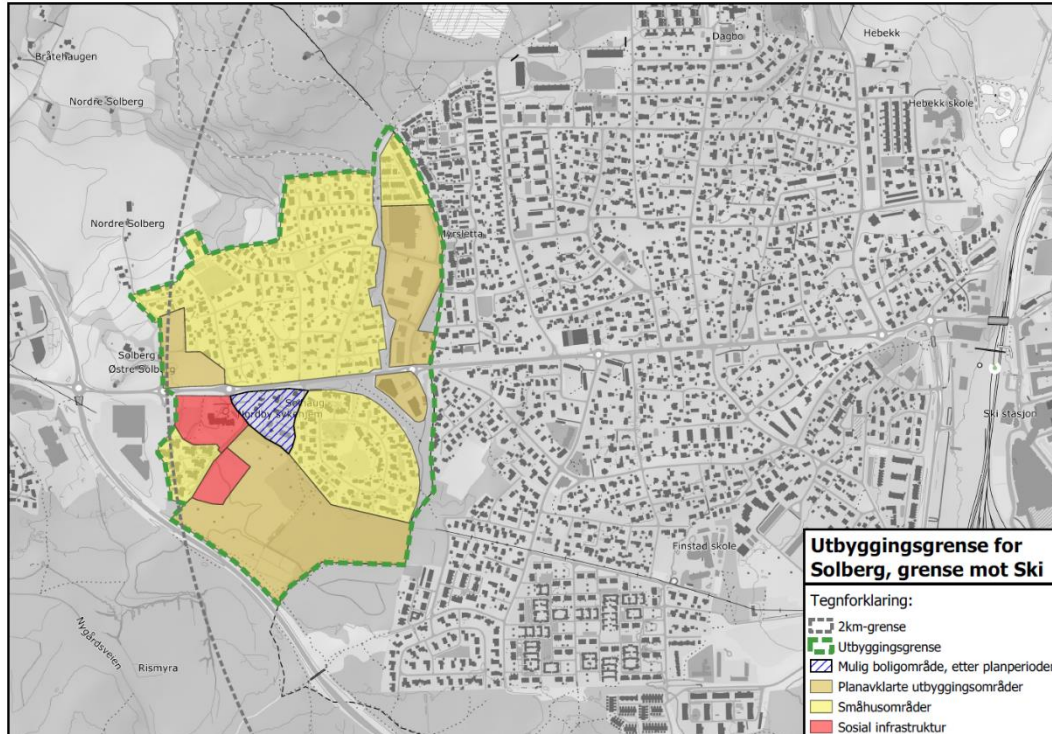
Det legges til rette for noe spredt boligbygging i Kroer med 5 boenheter og på Brønnerud med 9 boenheter. Her settes en ramme for spredt boligbygging til områder nær kollektivtransport. For Brønnerud skolekrets er avgrensingen av området basert på en nettverksanalyse med kriteriene 1 km til nærmeste busstopp med minst 4 avganger i timen. For Kroer skolekrets er avgrensingen av

² Med utbyggingsgrense menes en grense mellom områder hvor fortetting er ønskelig og områder hvor utbygging skal begrenses.

området basert på en nettverksanalyse med kriteriet 2 km fra Kroer skole.



Figur 1: Utbyggingsgrense for Ås sentralområde.



Figur 2: Utbyggingsgrense for Solberg grense Ski.

2.2 Underformål næringsbebyggelse

I kommuneplanen for 2015-2027 og i gjeldende reguleringsplaner er det lagt til rette for næringsutvikling i Ås sentralområde, Campus øst og deler av Søråsjordet som ikke er fullt utnyttet. I tillegg er det behov for nye næringsarealer. Dette gjøres ved å fortette og utvide eksisterende næringsarealer langs motorveiene E6 og E18.

Det ble foreslått flere aktuelle næringsområder ved denne rulleringen. Det arealet som har endret arealformål til næring ved denne rulleringen er Gamle Mossevei 29, der formålet er endret fra priv./off. tjenesteyting. Næringsformålet i Askeveien er opprettholdt.

Utvikling og lokalisering av framtidig nærings- og forretningsvirksomhet er et viktig tema i kommuneplanen som må bygge på et godt kunnskapsgrunnlag og et regionalt perspektiv. Dette fordi det er viktig med etablering av slike virksomheter på rett plass samtidig som dyrka/dyrkbar mark samt viktige arealer for naturmangfold og friluftsliv ivaretas. I Follokommunene med knapphet på arealer og mange innbyggere, er det særlig viktig å se dette i et regionalt perspektiv. Det har ikke vært anledning til å utarbeide et slikt kunnskapsgrunnlag ved denne rulleringen. Det er derfor satt i gang et prosjekt «Regional analyse av næringsarealer i Follo», og det er samtidig en politisk bestilling på en kommunedelplan for næring. (K-sak 62/21). Dette gir et godt grunnlag for neste rullering av kommuneplanen, og det gir bedre forutsigbarhet for politikere, forslagsstillere og innbyggere.

2.3 Underformål forretninger

Det er viktig at kart og bestemmelser er tydelige når det gjelder arealformålet Forretning. Dette fordi etablering av forretningsvirksomhet genererer transport enten det er plasskrevende varehandel eller detaljhandel.

Detaljhandel skal lokaliseres sentralt der det er god kollektivtilgjengelighet og der det er mange innbyggere som har gang- og sykkelavstand til detaljhandelen. Nærbutikker med dagligvareprofil og et areal på inntil 1250 m² BRA kan etableres i tilknytning til boligområder eller kombinerte bolig- og forretningsområder med god kollektivdekning på Solberg, Nordby, Vinterbro/Sjøskogen samt utenfor utbyggingsgrensen til Ås sentralområde.

Plasskrevende varehandel skal lokaliseres der hvor det er god biltilgjengelighet, god trafiksikkerhet og tilstrekkelig kapasitet på veinettet. Kommunen definerer plasskrevende varer som motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast/byggevarer og planter/hageartikler.

2.4 Underformål offentlig eller privat tjenesteyting

Det er ikke behov for å avsette arealer til barnehager, barneskoler og ungdomsskoler i denne kommuneplanperiode. Det vil heller ikke være behov for

arealer til institusjoner og hjemmeboende i denne perioden.

Arealer til kommunaltekniske anlegg skulle vært vurdert i denne rulleringen, men det var det ikke kapasitet til. Dette arealbehovet skal vurderes som del av eiendomsstrategien til kommunen som skal utarbeides. Den legges til grunn for neste rulling av kommuneplanen.

2.5 Landbruk-, natur- og friluftformål

2.5.1 Endringer til arealformålet LNF

Områder avsatt i gjeldende kommuneplan til arealformål bygg og anlegg som ikke er regulerte og som ikke er i tråd med føringer i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, er vurdert endret til LNF. De områdene som er endret til LNF, er vist i tabell 2.

Brønnerud, «brannstasjonstomta» (R-227/2005: Brannstasjon ved Korsegården) er opprettholdt som arealformål off./priv. tjenesteyting.

I tillegg endres formål til LNF for to områder:

- Follo golfpark Vestre Bråte (R-210).
- Brannstasjonen ved Korsegården (R-227).

Reguleringsplanene for disse områdene må oppheves, og det blir lagt fram egne saker om dette.

Tabell 2: Områder med formål bebyggelse og anlegg som er uregulert og som foreslås endret til arealformål LNF (kommuneplan 2022-2034)

Gnr/bnr	Sted	Endringer fra ulike andre formål til LNF
43/3	Kjerringjordet	Endret formål fra Off/priv tjenesteyting til LNF
24/1	Brønnerud øst for E18	Endret formål fra bolig til LNF
55/ 366x2 50/17	Granheimlia	Endret formål fra bolig til LNF
50/7	Arneborgveien	Endret formål fra bolig til LNF
42/1 56/1	Åsmyra (nord for Delia de luca)	Største delen av arealet endret fra Kombinert bebyggelse og anleggsformål til LNF. Arealet langs Lyngveien endres også til formål LNF, men inngår i utbyggingsgrensa som mulig framtidig boligområde.
94/2	Holteveien 44-48	Endret fra formål bolig til LNF
42/1	Søråsjordet	Endret fra formål næring til LNF.
78/1	Follo Golfpark Vestre Bråte (R-210/2007)	Endret fra formål idrett til formål LNF. Opphevelse av reguleringsplan må behandles i egen sak.

Gnr/bnr	Sted	Endringer fra ulike andre formål til LNF
	Brannstasjon ved Korsegården (R-227/2005)	Endret fra formål offentlig og privat tjenesteyting til LNF. Opphevelse av reguleringsplan må behandles i egen sak.

Hogst

Skogeiere og tømmeroppkjøpere er pliktige til å følge lov, forskrift og retningslinjer og Norsk PEFC Skogstandard (Programme for the Endorsement of Forest Certification). Follo landbrukskontors erfaring etter mange år med ansvar for kommunens skogoppsyn, er at det er få problemer med hogst i kommunen og sjeldent brudd på forskriften om bærekraftig skogbruk eller sertifiseringskravene. Ut fra dette er det ikke behov for å innføre meldeplikt for hogst i aktuelle områder. Det vises til K-sak 21/03373 14.12.2021 om meldeplikt for hogst hvor det ble vedtatt at det ikke skal innføres meldeplikt for hogst etter skogbrukslovens § 11 for deler av eiendommene 104/1, 105/1 og 107/1.

Omdisponering av dyrka mark

Saker som berører omdisponering etter landbrukslovverket avgjøres hovedsakelig administrativt. Landbrukskontoret og planavdelingen i kommunen behandler mange søknader om tiltak som innebærer omdisponering. De behandles strengt. Skal disse sakene behandles politisk, vil prosessen bli svært arbeidskrevende både for administrasjonen og politiske utvalg. Det er få omdisponeringssaker av dyrka og dyrkbar jord etter landbrukslovverket. Nesten all omdisponering skjer etter plan- og bygningsloven i kommune- eller reguleringsplaner. Det er dessuten å foretrekke å legge inn konkrete bestemmelser som skal hindre omdisponering av dyrka og dyrkbar jord i kommuneplanens arealdel.

Landbruksveier

Byggesaksforskriften presiserer at landbruksveier er unntatt bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Landbruksveier er dermed ikke reguleringspliktige, og søknader om slike skal behandles etter landbruksveiforskriften. Imidlertid skal bygging av nye landbruksveier med en lengde på over 5 kilometer vurderes konsekvensutredet før vedtak fattes.

2.6 Arealer til idrettsanlegg, uteoppholdsarealer og andre typer anlegg

Det er behov for arealer til ulike typer anlegg i Ås sentralområde. Lillebrand og Storebrand samt arealene på Bjørnebekk kan videreutvikles i denne sammenheng. Arealer vest for ungdomsskolen bør vurderes til bruk for framtidig svømmehall dersom dette er tilstrekkelig til formålet. Det er også behov for liknende anleggsarealer på Nordby, Solberg og Sjøskogen.

Det har det ikke vært kapasitet til å vurdere ved denne rulleringen. Det skal gjøres som del av arbeidet med en kommunedelplan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv (jf. vedtatt planstrategi 2021-2024) som legges til grunn for neste

kommuneplanrullering.

2.7 Arealer til overskuddsmasser og snødeponi

Med utgangspunkt i forventet bolig- og næringsvekst i Ås, er det behov for arealer til håndtering av overskuddsmasser. Det gjelder mottak av rene, naturlige masser (terrengregulering), mellomlagring og behandling av rene, naturlige masser samt mottak for lett forurensede masser. Det er også behov for areal til håndtering og deponering av snø.

Kommunen har to områder som er regulert til det første formålet. Det er Haug gård (gjenvinningsanlegg for masser) og Kvestad gård (terrengregulering). I forbindelse med høringen av planprogrammet for rullering av kommuneplanen, mottok kommunen to arealinnspill til terrengreguleringer. Det er Østensjøveien 60 og Kongeveien 197. Disse områdene er lagt inn som bestemmelsesområder med plankrav og kan bare ta imot rene, naturlige masser som skal tilbakeføres til dyrka mark. For Østensjøveien 60 må det i tillegg tas hensyn til arbeidet med reguleringsplan for østre linje og nytt hensettingsanlegg for jernbanen.

Statsforvalteren hadde innsigelser til disse to områdene basert på forekomster av hule eiker og funksjonsområde for vipe (brev datert 08.08.2022). Innsigelsene anses som imøtekommet slik det framkommer i kommuneplanens bestemmelse §34. Statsforvalteren varsler imidlertid om at de vil vurdere innsigelse dersom bestemmelsene ikke følges opp i arbeidet med reguleringsplaner for de ulike områdene.

På grunn av behov for langsiktig tilgang på byggeråstoff i regionen, er det behov for å sikre og eventuelt utvide dagens uttaksområde på Franzefoss på Vinterbro. Området er sikret med en hensynssone.

Når det gjelder det andre formålet, arealer til masse- og snøhåndtering, er dette en utfordring for mange kommuner. Med den planlagte byggeaktiviteten i egen samt øvrige Follokommuner, vil det være et vesentlig behov for denne type arealer i både Ås og nabokommunene. Det bør på denne bakgrunn tas initiativ til et regionalt samarbeid om temaet slik at det ved neste rullering kan etterspørres arealer til formålet basert på en regional vurdering av mengde, typer masser samt lokalisering av disse.

Arealer til snømottak er ikke avklart i denne rulleringen. Ås kommune har imidlertid tatt initiativ til et prosjekt der overskuddsmasser og snø fra kommunens egne arealer og virksomhet kan plasseres.

2.8 Arealregnskap for Ås

Et arealregnskap er et verktøy som gjør det tydeligere for kommunen hvor store arealer det legges opp til at skal bygges ut i årene framover og hvor mye av dette som er dyrka og dyrkbar jord samt områder avsatt til naturmangfold og friluftsliv (LNF).

Kommunestyret ber om en egen sak med vurdering av bruk av arealnøytralitet som virkemiddel. (Kommunestyret 15.06.2022, K-sak 43/22.)

Arealregnskapet i tabell 3 dekker dyrka og dyrkbar jord. Arealregnskapet skal videreutvikles i planperioden i samarbeid med landbrukskontoret, nabokommuner og fylkeskommunen.

Ås er en landbrukskommune der 37% av arealet er jordbruksarealer av svært god og god jordkvalitet. 46% av arealet er skog derav 80 % av høy og middels bonitet. 11 % av kommunens areal er bebyggelse- og samferdselsarealer.

Med de formålsendringene som er gjort i kommuneplanen for perioden 2022-2034, er omtrent 350 daa endret fra bebyggelse- og anleggsformål til LNF. Hvis med en slik tilnærming til arealregnskapet, vil det gå i pluss med omtrent 250 daa ved denne rulleringen.

Tabell 3: Arealregnskap, +/- LNF (Kommuneplanen 2022-2034).

Sted	Gnr./bnr.	Fra LNF -daa	Til LNF + daa
Kjerringjordet	43/3		1
Søråsjordet	42/1		23
Brønnerud øst for E18	24/1		9
Arneborgveien	50/7		25
Granheimlia	55/366		12
Åsmyra (nord for Delia de Luca)	42/1		142
Follo Golfpark Vestre Bråte	78/1		100
Brannstasjonen ved Korsegården	42/1		25
Holteveien	94/2		17
Søndre Fosterud liten	23/1	3	
Drøbakveien 135	27/3	3	
Rustadporten	73/1-4	100	
		106	354

Nå er imidlertid en del reguleringsplaner lagt inn i kommuneplanens arealdel: Rombekkveien (1daa), vanninfrastruktursenteret (13,5 daa), Norderås førerhundskole (9 daa) samt ny E18 (995 daa). Når disse planene er realisert, vil om lag 1020 daa i tillegg være endret fra formål LNF til formål bygg og anlegg. I tillegg kommer ny østre linje med hensettingsanlegg. Arealet her er ikke beregnet.

3 Planbestemmelsene - forhold til reguleringsplaner

Dette kapittelet tar for seg bestemmelser som gjelder forholdet til gjeldende reguleringsplaner. Det viser de bestemmelsene som er nye, vesentlig eller noe endret og hva som er hensikten med endringen.

3.1 Forhold til reguleringsplaner (§1)

3.1.1 Motstrid og utfylling (§1.1)

Denne bestemmelsen er ny. Hensikten er å synliggjøre at reguleringsplaner skal gå foran kommuneplanen. Det vil si at ved motstrid mellom kommuneplan og reguleringsplan, vil reguleringsplanen gjelde. Uten denne bestemmelsen vil den nyeste planen være gjeldende. Kommunen ønsker at gjeldende reguleringsplaner skal gå foran kommuneplanen ettersom det i reguleringsplaner er tatt stilling til forhold som gjelder for det spesifikke området.

4 Generelle planbestemmelser

Dette kapitlet tar for seg generelle bestemmelser, hvilke bestemmelser som er nye, vesentlig eller noe endret og hva som er hensikten med bestemmelsene.

4.1 Universell utforming (§3)

Denne bestemmelsen er oppdatert. Hensikten er å synliggjøre universell utforming med flere og mer konkrete bestemmelser.

4.1.1 Bolig (§3.2)

Denne bestemmelsen er noe endret. Hensikten er å sikre at det bygges boliger inkludert eneboliger, tomannsboliger og konsentrert småhusbebyggelser som er tilgjengelige for alle personer uavhengig av funksjonsnivå og alder.

Tilgjengelige boliger betyr at alle hovedfunksjoner som stue, kjøkken, bad, entre og soverom er på samme plan, på inngangsplanet. Det gjøres oppmerksom på at teknisk forskrift ikke stiller krav om tilgjengelige boenheter i boliger uten heis.

Bestemmelsen om andelen tilgjengelige boliger vil gjelde for alle nye byggesaker basert på vedtatte reguleringsplaner samt nye reguleringsplaner som vedtas etter at ny kommuneplan gjelder. Krav om minst 50% tilgjengelige boliger kan skape utfordringer for utbyggere som har kommet langt i prosjektering av sin utbygging. Dette er søkt løst ved at det stilles krav om at minst 25% av boligene skal være tilgjengelige ved ferdigstilling i tillegg til at minst 25% av boligene skal bygges på en slik måte at de med enkle grep kan gjøres tilgjengelige hvis behovet oppstår.

Dette kravet vil gjelde for et begrenset antall reguleringsplaner, og der det er aktuelt, skal det være mulig å søke om dispensasjon fra bestemmelsen i henhold til pbl. § 19.1.

4.1.2 Kulturbygg, idrettsanlegg, offentlige bygninger og kulturminner (§ 3.4)

Saker knyttet til fredete bygninger og anlegg avgjøres av kulturminnemyndigheten med henvisning til kulturminnelovens §§ 8 og 15a.

4.2 Plankrav (§4)

4.2.1 Krav om reguleringsplan (§4.1)

Denne bestemmelsen er omformulert fra kan til skal. Hensikten er å få bedre kontroll med og tilrettelegge for bedre prosesser i utbyggingsprosjekter.

Krav om utarbeidelse av reguleringsplan gjelder også for lagring av snø, det vil si ved frakting av snø fra et sted til et annet for lagring.

Vesentlige terrenginngrep kan i denne sammenheng være blant annet terrengregulering, mellomlagring av masser, behandlingsanlegg og etablering av deponier samt uttak av råstoff til bygging.

4.3 Utbyggingsavtaler (§5)

Denne bestemmelsen er oppdatert for å møte dagens situasjon med realisering av områdereguleringen for Ås sentralområde.

Det kan avtales om blant annet:

- Teknisk infrastruktur som vann, avløp, renovasjon, energiløsninger, vei, parkering, gang-/ sykkelveier, trafiksikkerhetstiltak med mer.
- Grøntstruktur, friområder, fellesarealer, utearealer med tilhørende møblering og annet utstyr, parker og plasser, turveier og stier, anlegg for lek, idrett og friluftsliv.
- Kulturanlegg, kulturminner og kulturmiljøer.
- Detaljutforming og kvaliteter i bygg og anlegg.
- Antall enheter samt største og minste boligstørrelse.
- Livsløpsstandard og universell utforming.
- Miljøtiltak knyttet til støy, inneklima, miljøoppfølgingsprogram, tiltak mot radon med mer.
- Overdragelse, kjøp og makeskifte av grunn.
- Fortrinnsrett ved kjøp av boliger til markedspris.
- Kommunal tilvisningsrett for boliger.
- Forskuttering av kommunale tiltak.
- Utbyggingsrekkefølge.
- Organisatoriske tiltak som etablering av velforeninger, drift og vedlikehold av private anlegg.
- Kommunale vedtak.
- Økonomiske bidrag.

4.3.1 Vilkår knyttet til klima og miljø (§ 5.6)

Det er ikke anledning til å ha bestemmelser om krav til fossilfrie anleggsplasser, jfr. statsforvalterens brev av 31.03.2021.

4.4 Krav til tekniske løsninger (§7)

Denne bestemmelsen er ny. Hensikten er å samle tidligere bestemmelser som gjelder tekniske løsninger i en felles §.

4.4.1 Vann og avløp (§7.1)

Denne bestemmelsen er ny. Hensikten er å sikre at kvaliteten på infrastruktur

som vann og avløp er i samsvar med kommunens standard, jf. VA-normen. En utfordring som kommunen ofte møter, er at nye bygninger plasseres nærmere enn 4 meter fra kommunale vann- og avløpsledninger. Dette kan føre til at det blir vanskeligere å vedlikeholde og bygge ut VA-ledningene. Ved skade på bygg eller konstruksjoner ved arbeid på VA-ledninger kan kommunen i verste fall få erstatningsansvar. VA-normen gjelder ikke ved plassering av nye bygninger for nær eksisterende ledninger. Det må derfor tas inn en bestemmelse i kommuneplanen om dette forholdet, noe som dessuten er hjemlet i pbl. § 11-9 nr. 5 om byggegrenser.

4.4.2 Overvann, bekker og flom (§7.2)

Denne bestemmelsen er vesentlig endret. Hensikten er å få en bestemmelse som i større grad møter utfordringer med overvann, bekker og flom og som skiller mellom fenomenet overvann og urban flom og fenomenet bekker og flom.

Tretrinnsstrategi for overvannshåndtering:

- Lett regnvann får sive ned/ infiltrere til grunnvannet og fordampe fra vegetasjon og overflater.
- Middels regnvann "fordrøyes" i fordypninger og hulrom i terrenget eller med tiltak for overvannshåndtering i utbygde områder.
- Mye regnvann ledes trygt til resipient via naturlige og/ eller planlagte flomveier.

4.4.3 Avfallshåndtering (§7.3)

Nedgravde løsninger kan omfatte både nedgravde containere og såkalte avfalls-sug.

4.4.4 Nettstasjoner (§ 7.5)

Til kulepunkt 2: Tillatelse til nettstasjon med byggegrense til vei gis i alle tilfeller av veimyndigheten jf. veglova § 30.

4.4.5 Krav til tekniske løsninger for kommunale veier og avkjørsler (§7.6)

Det pågår et arbeid med kommunens vei-norm samt veiledende plan for utforming av gatene i Ås sentrum. Når disse er vedtatt vil de være veiledende for plan- og byggesaker.

4.5 Parkering, sykkel og framkommelighet (§8)

4.5.1 Parkering (§8.1)

Denne bestemmelsen er vesentlig endret. Hensikten å ha mer nyanserte og tydelige bestemmelser for parkering for sykkel og bil. Det er et viktig virkemiddel for å legge til rette for mer sykling og gange.

Minimum antall parkeringsplasser er 30% av maks antall parkeringsplasser.

4.5.2 Framkommelighet (§8.2)

Denne bestemmelsen er ny. Hensikten er å legge bedre til rette for syklende, gående og kollektivtransport gjennom å underbygge strategiene som arealdelen bygger på, jfr. kommuneplanens samfunnsdel kapt. 6.

4.6 Byggegrenser og avkjørsler (§9)

4.6.1 Byggegrense mot vei (§9.1)

Denne bestemmelsen er vesentlig endret. Årsaken er at byggegrense mot vei og jernbane er regulert av veiloven og jernbaneloven. Det som står i § 9.1 er det som avviker fra dette lovverket.

4.6.2 Holdningsklasser for avkjørsler (§9.2)

Rammeplan for avkjørsler er erstattet med tabellen i bestemmelsen. Kart over veier og holdningsklasser for avkjørsler er utarbeidet med bistand fra fylkeskommunen.

4.6.3 Byggegrense mot vassdrag (§9.3)

Denne bestemmelsen er endret. Hensikten er å ha planbestemmelser som i større grad følger opp vanddirektivet. Figur 3 viser oversikt over vann, vassdrag, elver og bekker som det vises til i bestemmelsen.

Vanddirektivet har en målsetning om bærekraftig miljøtilstand i alle vannforekomster for planperioden 2021-2027. Det er i hovedsak den økologiske og kjemiske tilstanden som avgjør miljøtilstanden til en vannforekomst.

Datainnsamling fra 19 vann, vassdrag, elver og bekker i Ås kommune viser god økologisk tilstand i ett vann og tre bekker samt god kjemisk tilstand i flere av vassdragene (Pura, 2019). For å nå målet om god miljøtilstand må vannforekomsten ha både god økologisk og kjemisk tilstand, noe som betyr store utfordringer med å nå målet om god miljøtilstand for alle vann og vassdrag i Ås kommune innen 2027.

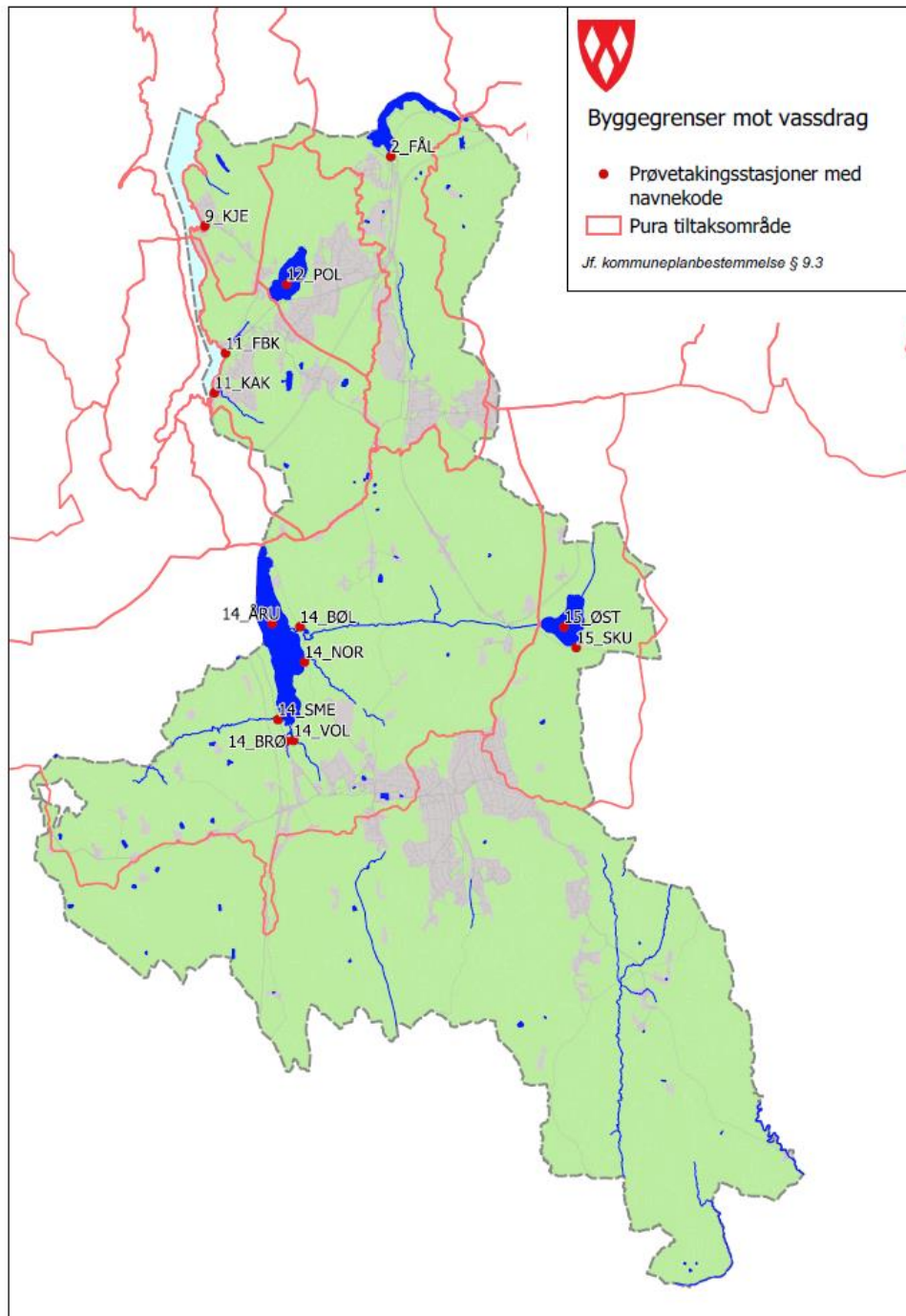
Det er satt i gang flere tiltak i vassdragene for å begrense forurensing. Disse er i hovedsak tiltak innen jordbruk og spredt avløp. I tillegg kan kommunen for områder langs vassdrag som har betydning for natur-, kulturmiljø- og friluftsinnteresser fastsette grenser på inntil 100 meter med byggeforbud, jfr. pbl § 11-11, nr. 5. Dette innføres blant annet for å forhindre utbygging som kan påvirke strømningsmønsteret slik at faren for erosjon øker. Byggegrensen avgjøres ut ifra vassdragets størrelse og karakter. Mindre bekker kan ha smalere forbudsbelte.

Ved denne kommuneplanrulleringen videreføres følgende byggegrenser:

100 meters grense mot vann, sjøer og Oslofjorden, 20 m byggegrense mot elver og bekker som inngår i vannområde Bunnefjorden med Årungen- og Gjersjøvassdraget (PURA), samt øvrige vann, bekker og sidebekker. Fram til neste rullering bør byggegrensene nyanseres basert på kriterier som

økologisk/kjemisk tilstand, størrelse/vannutskifting, vanntype, om området inkludert drikkevannskilder er beskyttet i henhold til vannforskriften samt eventuelle andre påvirkninger.

Kommunen må synliggjøre hvordan kommuneplanens arealdel følger opp miljømålene i regional vannforvaltningsplan og hvilke virkninger planforslaget antas å ha på den totale miljøtilstanden. Dersom planlagt arealbruk vil kunne påvirke miljømål, må det gjøres en vurdering av om vannforskriftens §12 kommer til anvendelse.



Figur 3: Vann, elver og bekker i vannområde PURA.

4.6.4 Kantvegetasjon (§ 9.4)

Denne bestemmelsen er endret. Formålet er å sikre at det opprettholdes en naturlig kantvegetasjon som ivaretar de økologiske funksjonene slik vegetasjon har i naturen. Dette er i tråd med vannressursloven § 11. Denne bestemmelsen sier imidlertid ikke noe konkret om hvor bred kantvegetasjonen skal være.

§ 9.4 i kommuneplanens bestemmelser definerer bredden på kantvegetasjonen til 8 meter. Dette må også ses i sammenheng med kommuneplanens samfunnsdel om å sikre at buffersonen på seks meter i vannområdene PURA og MORSA blir håndhevet (kapt. 6). Det kan dermed åpnes for ulike tolkninger av regelverket.

Innen vannområdet PURA, som dekker mye av Ås kommune, stilles det krav til vegetasjonssonen langs vassdrag jfr. forskrift om regionale miljøkrav. Den skal bl.a. bidra til å redusere fare for erosjon. Her er det blant annet krav om buffersoner langs alle vassdrag som mottar avrenning fra jordbruksarealer. Buffersonen skal bestå av varig vegetasjon med minimum 6 meters bredde eller stubbåker eller åker som ikke er ikke-bearbeidet om høsten med minimum 20 meters bredde. Buffersonen kommer i tillegg til kravet om 2 meter naturlig kantvegetasjon.

En ny forskrift om regionale miljøkrav for Oslo og Viken er under utarbeidelse og skal etter planen tre i kraft 1. januar 2023. Denne vil også inneholde krav til en tilsvarende buffersoner langs alle vassdrag og vil gjelde for hele Ås kommune.

For å sikre samsvar med vedtak i samfunnsdelen og sikre klarhet i forhold til gjeldende og kommende regelverk, skal § 9.4 alltid vurderes i samsvar med gjeldende forskrift om regionale miljøkrav.

4.7 Skilt, og reklame og belysning (§ 10)

Denne bestemmelsen er vesentlig endret. Årsaken er at kommunen i større grad forholder seg til pbl. § 30-3 Skilt- og reklameinnretninger som legger opp til en skjønnsmessig vurdering av temaet. Flere av de tidligere bestemmelsen er endret til retningslinjer. Retningslinjene sier hva det bør legges vekt på i en vurdering etter i henhold til bestemmelsen. I tillegg er det lagt inn en bestemmelse om at det kan kreves utarbeidet en plan for utendørsbelysning i forslag til reguleringsplaner.

Det skal utarbeides egne retningslinjer for reklame og belysning for idrettsanlegg.

I tillegg til retningslinjene kan følgende brukes som grunnlag for vurdering av skilt, reklame og belysning:

- Skilt og reklame som lyssettes, skal ha en dus belysning.
- Skilt eller reklame skal ikke ha plassering, størrelse, lyssetting, fargebruk eller annen utforming som blir et dominerende blikkefang.
- Flere skilt på samme bygning skal samordnes i størrelse og form.
- Frittstående reklameskilt skal ikke være høyere enn maksimalt tillatt

- gesimshøyde på samme eiendom.
- Frittstående reklameskilt skal ikke være lyssatt.
- I åpne natur- og kulturlandskap og i parker og friområder, skal det ikke oppføres frittstående reklameskilt.
- Spesielt for digitale skilt/skjermer gjelder at:
 - a. Alle utvendige digitale skilt/skjermer skal godkjennes av kommunen.
 - b. Lysstyrken skal justeres automatisk etter forholdene ute.
 - c. Hovedfargen til skjermbilder skal ha et dempet uttrykk. Unntaksvis kan hvit bakgrunn benyttes.
 - d. Reklamen kan bestå av bilde og tekst, ikke film. Gjelder ikke for infoskjermer.
 - e. Skjermbilder kan skiftes maksimalt 1 gang pr. time. Gjelder ikke for infoskjermer.
 - f. Det er mulig å ha bare 1 digital skjerm pr. fasadevegg

Kommunen kan i samråd med kulturminnemyndigheten i hvert enkelt tilfelle fastsette særskilte skiltregler for vernetede bygninger og kulturmiljøer.

4.8 Miljøkvalitet (§11)

4.8.1 Støy (§11.1)

Denne bestemmelsen er vesentlig endret. Hensikten er å sikre at det blir tatt hensyn til støy når det skal bygges mer og tettere samt nærmere veier og jernbane.

Det er lagt inn et nytt 3.ledd om BKB1 Vinterbrobakken (jfr. §26 Kombinert bebyggelse og anlegg). Dette var en forutsetning for at Statsforvalteren i Oslo og Viken skulle trekke innsigelsen til området.

4.8.2 Høyspent (§11.3)

Overskriften er endret fra «Elektromagnetisk stråling» til «Høyspent» for å gjøre det mer forståelig.

4.8.3 Klima og energi (§11.5)

Denne bestemmelsen er vesentlig endret. Hensikten er å sikre at klima og energi blir tema i alle aktuelle plansaker.

Det er ikke anledning til å ha bestemmelser om krav om fossilfrie anleggsplasser, jfr. statsforvalterens brev av 31.03.2021. Det er imidlertid lagt inn som en retningslinje i denne bestemmelsen som sier at det bør vurderes.

4.9 Samfunnssikkerhet (§ 12)

4.9.1 Kvikkleire (§ 12.1)

Denne bestemmelsen er oppdatert i henhold til kunnskap om og kartlegging av kvikkleireforekomst i kommunen. § 12.1 skal også favne alle områder utenfor hensynssonen. Bestemmelsen må ses i sammenheng ned § 28.1 Skred- og rasfare (hensynssone).

4.9.2 Flom (§ 12.2)

Denne bestemmelsen er noe endret. Hensikten er å møte utfordringer med økende nedbør og fare for flom.

4.10 Masseforvaltning (§ 13)

Denne bestemmelsen er ny. Hensikten er å sikre at håndtering av overskuddsmasser blir et tema i alle relevante plansaker. Bestemmelsen dekker også håndtering av snø.

For veiledning se <https://viken.no/tjenester/klima-miljo-og-natur/masseforvaltning-i-kommunene/>

Forslag til matjordplan skal sikre at matjordlaget brukes til matproduksjon på oppfyllingsområder for ny dyrka jord eller forbedring av dyrka eller dyrkbar jord. Matjordplanen skal følge med som en del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan.

4.11 Leke-, ute- og oppholdsareal (§14)

Denne bestemmelsen er vesentlig endret. Hensikten er å stille bedre og flere krav til kvalitet på uteoppholdsarealer for bl.a. å sikre god folkehelse i utviklingen av Ås. Det tydeliggjøres at reguleringsplaner kan fastsette at inntil 20% av samlet minste uteoppholdsareal (MUA) for en eiendom eller et boligområde kan dekkes på takterrasser.

4.11.1 Uteoppholdsareal i tilknytning til boligformål (§§14.1 og 2)

Med minste uteoppholdsareal (MUA) til bolig menes det egnede arealet som etter kommunens skjønn er nødvendig å avsette, inklusive lekeareal. Se for øvrig veilederen H-2300, Grad av utnytting.

4.12 Estetikk (§15)

Denne bestemmelsen er vesentlig endret. Denne bestemmelsen utdyper estetikkparagrafen i pbl § 29-2, og sier hva som skal vektlegges for i større grad å sikre estetisk utforming av bebyggelse og anlegg samt plassering i terreng.

4.13 Naturmangfold og landskap (§16)

Denne bestemmelsen er vesentlig endret. Hensikten er å sikre at det tas hensyn til naturmangfold og landskap i planlegging og gjennomføring av tiltak.

Grønn infrastruktur eller grøntstruktur, er arealer og landskapselementer som har særlig betydning som leve- og forflytningsområder for arter eller for sentrale økologiske prosesser. Kartlegging av grønn infrastruktur er lagt til grunn for hensynssonen Soner med særlige hensyn § 30.2 Bevaring av naturmiljø.

Grøntstruktur er summen av store og små grønne og naturpregede områder i byer og tettsteder. Grøntstrukturen bør utvikles til å bli en grønn vev med ferdselsårer og oppholdsområder innenfor byggesonen og som knyttes sammen med omkringliggende naturområder som markasoner, kulturlandskap, myrer, elvekorridorer og områder langs sjø og vassdrag.

4.14 Kulturminner (§17)

Denne bestemmelsen er vesentlig endret. Hensikten er å styrke vernet av kulturminner og kulturmiljøer i kommunen, jfr. temaplan for kulturminner og kulturmiljøer i Ås kommune som er planlagt revidert 2021/22 (jf. planstrategi 2021-2024).

4.14.1 Planlegging og utbygging (§ 17.1)

For å ivareta hittil ikke kjente automatisk fredete kulturminner legges alle planer og tiltak som kan virke inn på så vel kjente som ukjente automatisk fredete kulturminner, frem for kulturminnemyndigheten til uttalelse. Tiltak som berører vernede eller verneverdige bygninger eller bygningsmiljøer som for eksempel gårdstun, legges frem for kulturminnemyndigheten til uttalelse. Dersom myndigheten nylig har uttalt seg til gjeldende reguleringsplan, anses forholdet som avklart.

Ved behandling av søknad om rivning og endring av bygninger som kommunen mener har kulturhistorisk verdi, skal bygningens verneverdi dokumenteres.

- For bygninger som er fra før 1950 gjøres det en vurdering av byggets og bygningsmiljøets kulturhistoriske verdi.
- Det legges særlig legges vekt på bevaring av bygninger og bygningsmiljøer med nasjonal og regional verdi.
- Bygninger som fremstår som uendret eller med stor andel av originale elementer, bør bevares.
- Bygningers tekniske tilstand vurderes og vektlegges i behandling av bygggesøknad men vil ikke være avgjørende.
- Ved endring av eksisterende byggverk tas det hensyn til verneverdi slik at historiske, arkitektoniske og andre kulturhistoriske verdier knyttet til byggverket og kulturmiljøet blir bevart. Dette gjelder hovedkonstruksjon, originale bygningsdeler og verdifulle historiske tilføyelser.

4.15 Boligbebyggelse (§18)

Denne bestemmelsen er ny. Hensikten er å underbygge arealstrategiene i kommuneplanens samfunnsdel og boligprogrammet.

Ang. mikrohus: Kommunestyret ber kommunedirektøren innarbeide intensjonen i pilotprosjektet for mikrohus med nødvendige målsettinger og bestemmelser som en egen skal. Saken legges fram for politisk behandling i kommuneplanens arealdel innen utgangen av 2022. (Vedtak i kommunestyret 15.06.2022, sak 44/22).

4.15.1 Hyblifisering (§18.2)

Denne bestemmelsen er ny. Hensikten er å unngå problemer som transformasjon av boliger til hybler, såkalt hyblifisering, kan føre til. Her nevnes utfordringer knyttet til brannsikkerhet, vannkapasitet, avløp og renovasjon, parkering og "forslumming" av boligområder.

Det er ikke anledning til å endre boenheter til kun å være beregnet for hybelutleie. Dette betyr videre at det ikke er tillatt å endre boligen slik at den ikke lenger har en planløsning som oppfyller kravene til boligens opprinnelige funksjon. Det vil fortsatt være mulig å etablere og leie ut hybel i egen bolig, det vil si den boligen en selv eier og bor i.

4.15.2 Boligprogrammet (§18.4)

Denne bestemmelsen er korrigeret. Boligantallet fastsettes i reguleringsplanene. Boligprogrammet angir fordeling av boligantallet og boligtyper i byggeområdene og gir grunnlag for befolkningsprognosen. Boligprogrammet er ikke juridisk bindende og er derfor beskrevet i retningslinjen.

5 Planbestemmelser - arealformål

Dette kapittelet tar for seg bestemmelser og retningslinjer for alle arealformål, beskriver hvilke som er nye, vesentlig eller noe endret og hva som er hensikten med bestemmelsen.

Bestemmelser og retningslinjer til arealformål utdypet hvilke tiltak og arealbruk som tillates innenfor de ulike arealformålene som er vist på kommuneplanens arealkart.

5.1 Boligbebyggelse (§19)

Denne bestemmelsen er noe endret. Hensikten er å gi bestemmelser som gjelder for uregulerte områder for boligbebyggelse som er vist på kommuneplankartet og for områder med eldre reguleringsplaner opplistet i § 1-2 i kommuneplanens bestemmelser.

I Ås kommune brukes dette underformålet i hovedsak på eksisterende boligfelt og arealer som allerede er avsatt til formålet i gjeldende kommuneplan. Dette er felt for åpen småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.

Nye områder med arealformål bolig er vist i tabell 4.

Tabell 4: Endringer i formål Bolig (Kommuneplanen 2022-2034)

Kart-ref.	Gnr/Bnr	Sted	Endret formål	Antall boenheter i bolig-program
B1	108/379	Togrenda barnehage(*)	Endret fra formål Off/priv.tjenesteyting til bolig	6
B2	75/26, 27	Furumoveien (**)	Endret fra formål Off/priv.tjenesteyting til bolig	25
B3	27/3	Drøbakveien 137	Endret fra formål LNF til bolig	1
B4	23/1	Søndre Fosterud liten(***)	Endret fra formål LNF til bolig	1

Kart-ref.	Gnr/Bnr	Sted	Endret formål	Antall boenheter i bolig-program
B5	73/1, 74/1	Rustadporten	Endret fra formål LNF til bolig	100
BKB1	108/71, 75, 76, 425, 114/4, 5, 92	Vinterbrobakken	Endret formål fra bolig til kombinert bolig og forretning	25

* Ved utarbeidelse av reguleringsplan for Togrenda barnehage skal barn og unges interesser vektlegges, jfr. vedtak i K-sak 44/22, 15.06.2022. Dette fordi barnehagen fram til endret arealformål har vært brukt som lekeområde for barna i nærområdet i mangel på gode alternativer. Det må tas høyde for dette ved utarbeidelse av reguleringsplanen.

** Antall boenheter i Furumoveien settes til 25, jfr. vedtak i K-sak 44/22, 15.06.2022.

*** Søndre Fosterud liten tas inn igjen som boligformål, begrenset til maks en bolig, jfr. vedtak i K-sak 44/22, 15.06.2022.

5.1.1 Unntak fra plankrav (§ 19.1)

Denne bestemmelsen er ny. Hensikten er å redusere antall dispensasjonssøknader og samtidig styre hva som skal tillates. Det er ikke mange saker denne bestemmelsen gjelder for, men den er viktig for de aktuelle sakene.

5.1.2 Utbyggingsvolum (§ 19.2)

Denne bestemmelsen er endret for å presisere type bebyggelse og antall boenheter som tillates per eiendom. Bestemmelsen er også viktig for å gi forutsigbarhet med tanke på trafikkforhold, skolekapasitet m.m. i uregulerte områder og i områder med eldre reguleringsplaner.

5.2 Forretninger (§21)

Denne bestemmelsen er noe endret. Hensikten er å ha et tydeligere skille mellom arealformålene Forretning og Næring. Arealer til forretning for detaljhandel er søkt lagt i gangavstand til kollektivknutepunkt for å redusere behovet for privatbil. Forretninger for plasskrevende varegrupper er søkt lokalisert inntil hovedveinettet for god biltilgjengelighet.

5.2.1 Detaljhandel (§21.1)

Denne bestemmelsen er ny. Hensikten er tydeliggjøre hvilken type detaljhandel som kan etableres hvor i kommunen. Detaljeringsnivå knyttet til konkrete varegrupper avklares imidlertid i reguleringsplaner. Derfor brukes retningslinjer.

5.2.2 Plasskrevende varehandel (§21.2)

Denne bestemmelsen er ny. Hensikten er å definere plasskrevende varehandel, jf. «Regional plan for handel, service og senterstruktur».

5.2.3 BF1 (§21.3)

Denne bestemmelsen er ny. Hensikten er å definere hvilke varegrupper som er tillatt innenfor dette området i tillegg til det som er definert som plasskrevende varehandel.

5.3 Næringsbebyggelse (§22)

Denne bestemmelsen er noe endret. Hensikten er å ha bestemmelser som har et tydeligere skille mellom arealformålene Forretning og Næring.

5.3.1 BN1, BN2 og BN3 (§22.2)

Denne bestemmelsen er ny. Hensikten er å sikre at det etableres virksomheter her som har minimal belastning på veier og boligområder. Detaljeringsnivået avklares imidlertid i reguleringsplaner. Derfor brukes retningslinjer.

Tabell 5: Nye arealformål næring i kommuneplanen 2022-34.

Kart-ref	Gnr/Bnr		Endret formål
BN1	27/6	Gamle Mossevei 29	Endret fra formål Off./priv. tjenesteyting til næring
BN2	Del av 27/1	Gamle Mossevei 9	Opprinnelig næring
BN3	54/403	Askeveien	Opprinnelig næring

5.4 Råstoffuttak (§23)

Denne bestemmelsen er ny. Hensikten er å sikre at framtidig uttak av byggeråstoffene pukk og stein skjer i tråd med vedtatt reguleringsplan.

Drift av masseuttak/områder for råstoffuttak skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter samt vilkår i tillatelser etter loven. Myndighet for denne loven er Direktoratet for mineralforvaltning.

5.5 Landbruks-, natur- og friluftsområder (§24)

5.5.1 LNF (underformål a) (§24.1)

Denne bestemmelsen er noe endret. Hensikten er å ha bestemmelser og retningslinjer som møter behovene til et landbruk i endring. Hensikten med bestemmelsens 4.ledd er at det på de aktuelle landbrukseiendommene ikke må søkes om dispensasjon fra arealformålet ved tiltak på gårdstunet som tilbygg, påbygg, garasjer, uthus, drivhus og svømmebasseng.

5.5.2 LNF spredt bebyggelse (underformål b) (§ 24.2)

Denne bestemmelsen er vesentlig endret. Kommunen har avgrenset områdene som er avsatt til fremtidig LNF-formål, spredt bebyggelse i kommuneplanen for å kunne følge opp kommunens arealstrategier i kommuneplanens samfunnsdel.

Hensikten med bestemmelsene for LNF spredt bebyggelse er å ha bedre kontroll på hvordan utbyggingen innenfor dette arealformålet gjennomføres.

Bestemmelsene åpner ikke for ytterligere utbygging på eksisterende eiendommer som omfattes av formålsbestemmelsen.

Det legges til rette for noe ny spredt boligbygging i Kroer og på Brønnerud. Her settes det en ramme for spredt boligbygging i områder nær kollektivtransport. For Brønnerud skolekrets er avgrensingen basert på en nettverksanalyse med kriteriene 1 km til nærmeste busstopp med minst 4 avganger per time. For Kroer skolekrets er avgrensingen av området basert på en nettverksanalyse med kriteriet 2 km fra Kroer skole.

I plankartet er det ikke spesifisert om en eiendom som ligger i arealformål «LNF spredt bebyggelse» er nærings-, fritids-, eller boligbebyggelse. Dette bestemmes av eksisterende bebyggelse på tomten. Eksempel: Er det en fritidsbolig på eiendommen er det LNF spredt fritidsbebyggelse som gjelder. Det vil si at det ikke er anledning til å endre dette til bolig. Det er ikke tillatt å oppføre ny fritidsbebyggelse i Ås, jfr. § 20. På eksisterende ubebygde «LNF spredt bebyggelse» kan det derfor kun bygges boliger.

5.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag (§25)

Denne bestemmelsen er noe endret slik at drikkevannsbestemmelsen er erstattet med hensynssone/sikringssone § 26.1 Nedslagsfelt for drikkevann.

5.7 Kombinert bebyggelse og anlegg (§26)

BKB1 Vinterbrobakken er lagt inn som arealformål Kombinert bebyggelse og anlegg. Her er det tillatt med bolig og forretning. Må ses i sammenheng med bestemmelse §11.1 Støy.

Kart-ref.	Gnr/Bnr	Sted	Endret formål	Antall boenheter i bolig-program
BKB1	108/71, 75, 76, 425, 114/4, 5, 92	Vinterbrobakken	Endret formål fra bolig til kombinert bolig og forretning.	25

6 Planbestemmelser - hensynssoner

Dette kapitlet tar for seg nye, noe eller vesentlig endrete bestemmelser om hensynssoner og hensikten med bestemmelsene.

Kommuneplanens arealdel skal i nødvendig utstrekning vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av ulike arealer. Disse markeres i arealdelen som hensynssoner. Det knyttes bestemmelser og retningslinjer til hensynssonene. Det kan angis flere soner for samme areal.

6.1 Sikringssoner (§27)

6.1.1 Nedslagsfelt for drikkevann (§27.1)

H110: Denne bestemmelsen er ny. Hensikten er å sikre Gjersjøen som en viktig

regional drikkevannskilde. Bestemmelsen samsvarer med Nordre Follo kommunes bestemmelser ettersom nabokommunene har samme drikkevannskilde.

Med levende organismer menes i denne sammenheng f.eks. å sette ut nye fiskearter i Gjersjøens nedbørsfelt for å bedre sportsfisket. Noen fiskearter utenfor sitt naturlige utbredelsesområde behandles dessuten som fremmede arter etter naturmangfoldloven og kan derfor ikke utsettes for spredning. Andre fiskearter kan ved å beite på dyreplankton som igjen beiter på planteplankton, forsterke algeoppblomstring. Dette noe som utgjør en risiko for vannkvaliteten i drikkevannskilden.

6.2 Faresoner (§29)

6.2.1 Ras- og skredfare (§29.1)

H310: Denne bestemmelsen er oppdatert. Henssynssonen viser det kartlagte området langs Hogstvedtveien og må ses i sammenheng med § 12.1 Kvikkleire.

6.2.2 Aktsomhetsområde flom (§29.2)

H320: Denne bestemmelsen er ny og er tatt med etter oppfordring fra NVE.

6.2.3 Energianlegg/høyspenningsanlegg (§29.3)

H370_1: Denne bestemmelsen er oppdatert i tråd med krav fra Elvia.

Netteier kontaktes ved tiltak nær hensynssone for å få opplysninger om spenningsnivå, krav om byggeforbuds- og ryddebelte og om eventuelle andre elektriske installasjoner.

6.2.4 Forurensningsfare (§29.4)

H390_1-8: Denne bestemmelsen er noe endret. Det er kartlagt forurensningsfare for seks områder (Miljødirektoratet).

6.2.5 Virksombasert fare (§29.4)

H390_4: Denne bestemmelsen videreføres og har sin opprinnelse i den eller de virksomhetene som har hatt tilhold på området og som kan ha medført forurensning av grunnen.

6.3 Sone for infrastruktur (§30)

6.3.1 Hensettingsanlegg for tog (H430_1-2) (§§ 30.1 og 2)

Denne bestemmelsen er ny. Hensikten er å sikre arealer til hensettingsanlegg og trase for østre linje samt tilsvarende for ny reservevannledning.

6.4 Soner med særlig hensyn (§31)

Hensynssoner etter bokstav c kan avsettes når det foreligger særlige hensyn til landbruk, reindrift, mineralressurser, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av natur- eller kulturmiljø.

Det kan bare knyttes retningslinjer til disse sonene på kommuneplannivå med

unntak av randsonen til nasjonalparker og landskapsvernområder. Til disse områdene kan det lages bestemmelser.

6.4.1 Friluftsliv (§31.1)

Denne bestemmelsen er vesentlig endret.

For å ha et grunnlag for å identifisere, utvikle og ivareta arealer for friluftslivet i bl.a. areal- og dispensasjonssaker er friluftsområdene i kommunen kartlagt og verdsatt. I kommuneplanens arealdel er det de kartlagte friluftslivsområdene med verdi *Svært viktig* som er lagt inn som hensynssone friluftsliv. Et område tilgrensende Vestby kommune har noe lavere verdi, men det er tatt med for å sikre sammenhengen med hensynssonen i nabokommunen. Noen friluftslivsområder som er kartlagt til å ha *Svært høy* verdi, er ikke inkludert i hensynssonen. Dette er bl.a. områder med dyrka jord som blir hensyntatt via annet lovverk som jordloven. Kartlagte friluftslivsområder som er kategorisert som grønnstruktur, lek og rekreasjon, er sikret hensyn gjennom eksisterende arealformål enten i kommuneplanen eller reguleringsplaner og er derfor ikke tatt med i hensynssonene.

For mer om metoden for kartlegging av friluftslivsområder, se veiler M98-2013 og Naturbase (Miljødirektoratet).

6.4.2 Bevaring av naturmiljø (§31.2)

Denne bestemmelsen er vesentlig endret.

Arealinngrep og arealbruk er den faktoren som påvirker naturmangfold mest i negativ retning. Det er derfor viktig å ha en arealforvaltning og arealutvikling som tar hensyn til dette. Et godt kunnskapsgrunnlag er viktig i dette arbeidet, og kommunen har gjennomført flere kartlegginger av naturtyper. For å få et bedre kunnskapsgrunnlag som dokumenterer økologiske funksjonsområder og sammenhengen av naturmangfold på landskapsnivå, er grønn infrastruktur eller grønnstruktur kartlagt. Dette er arealer og landskapselementer som har særlig betydning som leve- og forflytningsområder for arter eller viktige områder for sentrale økologiske prosesser.

Kartleggingen viser områder som *kjerneområder (H-560_1-2) og korridorer (H560_3)* av grønnstruktur. Områdene omfatter nisjer og habitater for arter og naturtyper, mens korridorer er områder som binder sammen kjerneområdene og er viktig for spredning av arter og sesongtrekk for hjortevilt.

Kjerneområdene og korridorene har fått verdiene *Svært stor betydning*, *Stor betydning* eller *Middels betydning*.

Ravine-løvskogen langs bekken ved Nordre Brekke er inkludert i hensynssonen H560_3. Dette er et funksjonsområde for vilt som har variert vegetasjon med høyvokst løvskog mellom bebyggelse og dyrka mark og tilknytning til andre områder der det er registrert fuglearter av nasjonal forvaltningsinteresse. Det er ikke registrert naturtyper her. De fleste artene har status livskraftig mens andre

er sterkt truet, jfr. Artsdatabanken.

Kartlegging av grønn infrastruktur er grunnlaget for hensynssone bevaring av naturmiljø. For mer om metoden og kartlegging av grønn infrastruktur, se rapporten Naturmangfold og grønn infrastruktur i Ås kommune, Norconsult 2020.

Marine naturtyper: Bestemmelsen er ny. Hensikten er å bevare kartlagte bløtbunnsområder langs kystlinjen i kommunen. Den er vist som hensynssone H560_4. Mudring i bløtbunnsområder er ikke tillatt jf. forurensingsforskriften § 22.3. Forbud mot mudring.

6.4.3 Bevaring av kulturmiljø (§31.3)

Denne bestemmelsen er noe endret. Hensikten er å etablere hensynsoner med retningslinjer for viktige kulturmiljøer i Ås.

Tiltak som berører vernede eller verneverdige bygninger eller gårdstun legges frem for kulturminnemyndigheten til uttalelse.

6.4.4 Mineralressurser (§31.4)

Denne bestemmelsen er ny. Hensikten er å sikre forekomst av byggeråstoffene pukk og stein av nasjonal verdi.

6.5 Gjennomføringssoner (§33)

6.5.1 Krav om felles planlegging (§33.1)

Denne bestemmelsen er oppdatert.

7 Bestemmelsesområder

Denne bestemmelsen er ny. Hensikten er å avmerke et område som bestemmelsesområde med et arealformål (f.eks. LNF) der spesielle bestemmelser gjelder.

7.1 Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder (§34)

Denne bestemmelsen er ny. Hensikten er å avmerke de to utbyggingsgrensene som gjelder for Ås kommune og gi dem spesielle bestemmelser:

1. Prioritert utbyggingsområde Ås
2. Prioritert utbyggingsområde Solberg.

Disse områdene er i tråd med de definerte utbyggingsgrensene i kommunen der 90% av boligveksten skal skje i planperioden, jfr. kommuneplanens samfunnsdel samt kapittel 2.1 i denne planbeskrivelsen.

7.2 Bestemmelsesområde for masseforvaltning for terrengregulering #1, #2 og #3 i LNF-område (§35)

Denne bestemmelsen er ny. Hensikten er:

- å avsette to områder der det kan tas imot rene, naturlige masser, og som skal tilbakeføres til dyrka jord når terrengreguleringen er gjennomført i tråd med reguleringsplanen.
- å påse at arealet tilbakeføres til dyrka jord når terrengreguleringen er gjennomført, i tråd med reguleringsplanen.

Tabell 6: Bestemmelsesområde masseforvaltning for terrengregulering (Kommuneplanen 2022-2034)

Kart-Navn	Gnr/bnr		Endret formål	Begrunnelse
#1	101/1	Kongeveien 197	Ingen	Terrengregulering i LNF som skal tilbakeføres til LNF.
#2	69/1 69/4	Østensjøveien 60	Ingen	Terrengregulering i LNF som skal tilbakeføres til LNF.
#3	24/1	Kvestadveien 12	Ingen	Endret i samsvar med reguleringsplan.

8 Korrigering av kart

I forbindelse med rullering av kommuneplanen, er plankartet nøye gjennomgått. Det er gjort en rekke korrigeringer i kartet i tråd med dagens planstatus for delområdene. Dette er endringer som ikke har påvirket bestemmelsene. Disse korrigeringen kommer fram av tabell 8. Kartet (figur 4) viser med nummer hvor korrigeringene er gjort.

Korrigeringene er i hovedsak basert på:

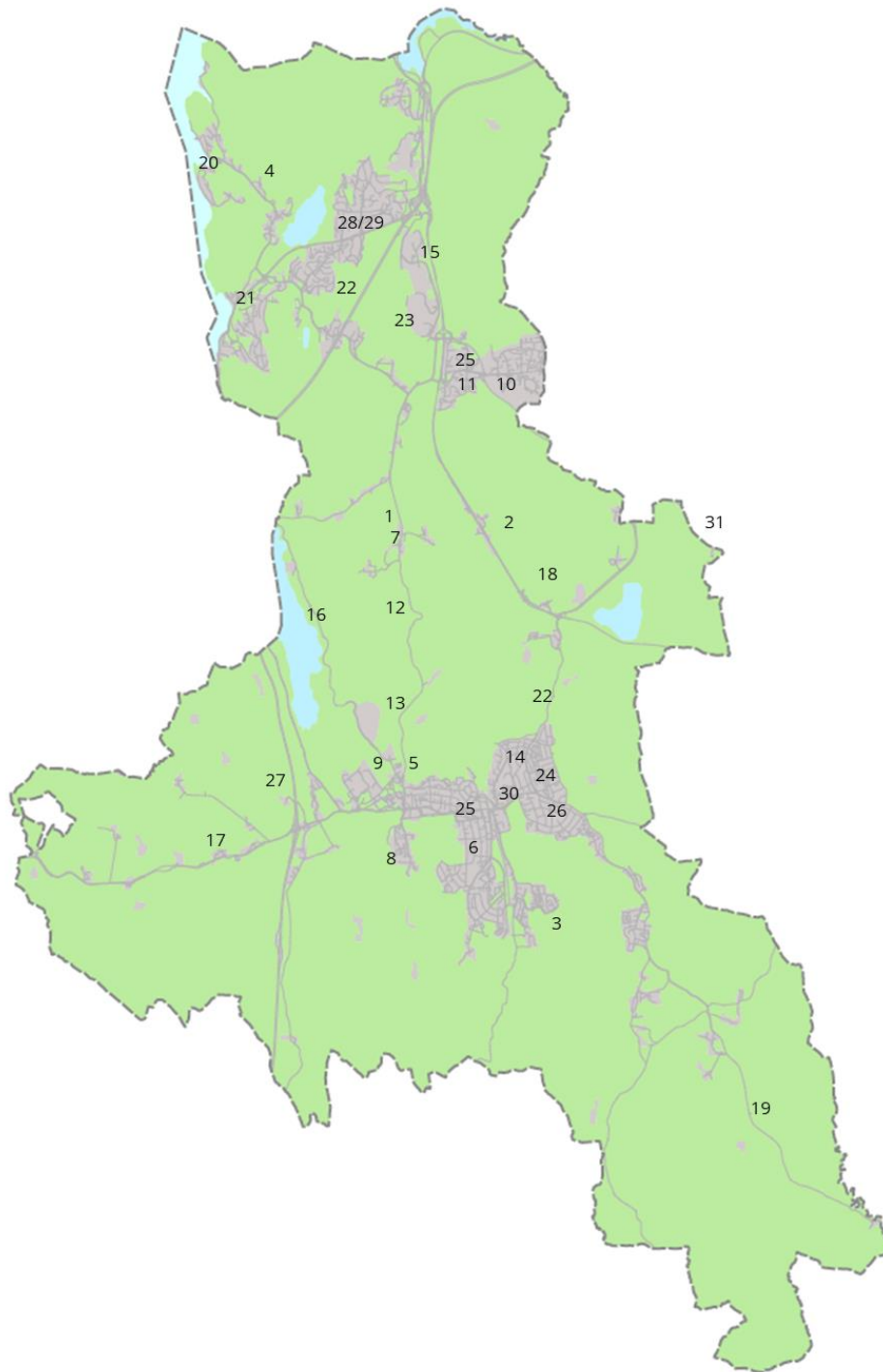
- Vedtatte reguleringsplaner som omfatter arealer som ikke var disponert til utbyggingsformål i kommuneplan 2015-2027.
- Arealer med feil formål.

Tabell 7: Oversikt over korrigeringer som er gjort i plankartet (kommuneplan 2022-2034)

Kart-ref	Gnr/Bnr	Sted	Endring til formål Bebyggelse	Bakgrunn
1	100/13	Kongeveien	Endret fra formål Friområde til Bolig.	Endret i samsvar med dispensasjon, HTP-sak 65/18
2	97/96	Rombekkveien	Endret fra formål Næring til Formål Bolig og Friområde.	Endret i samsvar med reguleringsplan og dispensasjon.
3	55/366	Dyster Eldor 2	Endret fra formål framtidig bolig til nåværende. Hovedvei innenfor områdeplanen tegnet inn.	Gjort i samsvar med områderegeringsplan.
4	110/58 m.fl.	Kjærnesveien	Endret fra formål LNFb til bolig.	Området er et såpass stort boligområde at det synliggjøres på plankartet.
5	42/10	Kirkeveien	Justert formålsgrense fra LNF til bolig, samt grense for hensynssone.	Endret i samsvar med justert eiendoms-grense.
6		Ås sentrum	Korrigeringer og justeringer av	Endret i samsvar med

			arealformål og veianlegg	områdereguleringsplan.
7	100/12, 100/35, 100/16, 100/17, 99/51	Kongeveien 131-135	Endret formål fra LNF til bolig	Endret i samsvar med eiendomsgrenser.
8	34/40	Landåsveien 10	Endret formål fra friområde til bolig	Endret i samsvar med reguleringsplan
Kart-ref	Gnr/Bnr	Sted	Endring til formål Off/priv tjenesteyting	Bakgrunn
9	42/1	Vanninfrastruktur-senteret	Endret fra formål LNF til off/priv. tjenesteyting.	Endret i samsvar med reguleringsplan.
10	102/10	Solberg øst	Endret fra formål Framtidig offentlig/privat tjenesteyting til «nåværende».	Endret i samsvar med reguleringsplan
11	102/8	Solberg skole	Justert formålsgrense fra xx til off/priv.tjenesteyting.	Endret i samsvar reguleringsplan
12	58/2	Bølstad gjenbruksstasjon	Endret fra formål LNF til Off/priv.tjenesteyting. Lagt inn faresone forurenset grunn.	Endret i samsvar med reguleringsplan.
13	41/1	Norderås førerhundskole	Endret fra formål LNF til Off./priv. tjenesteyting. Mindre justering av hensynssone for kulturmiljø.	Endret i samsvar med reguleringsplan.
14	61/73/1	Ungdomsklubb i Langbakken 37	Endret fra formål Idrettsanlegg til off./priv. tjenesteyting	Endret i samsvar med endret bruk.
15	107/475	Nordre Follo renseanlegg	Endret fra arealformål veg til off./priv. tjenesteyting.	Endret i samsvar med justert reguleringsplan.
Kart-ref	Gnr/Bnr	Sted	Endring til formål Idrett	Bakgrunn
16	39/53	Årungen rostadion	Endret fra formål Friluftsområde i sjø til Idrettsanlegg	Endret i samsvar med reguleringsplan.
Kart-ref	Gnr/Bnr	Sted	Endring til formål Andre typer bebyggelse og anlegg	Begrunnelse
17	16/1	Haug gård	Endret fra formål LNF til formål Andre typer anlegg	Endret i samsvar med reguleringsplan. (Gjenvinningsanlegg for masser.)
Kart-ref	Gnr/Bnr	Sted	Endring til formål Vei	Begrunnelse
18		Ny E18	Endret formål i tråd med reguleringsplan inkl. byggeforbud.	Endret i samsvar med reguleringsplan.
19		Deler av Kroerveien	Tegnet inn.	Var ikke tegnet inn.
20	111/1	Kjærnesveien 114	Endre formål fra Forretning til Vei.	
Kart-ref	Gnr/Bnr	Sted	Endring til formål Forretning	Bakgrunn
21	113/21	Nessetveien 69	Endre formål Næring til Forretning.	Endring i samsvar med reguleringsformål
Kart-ref	Gnr/Bnr	Sted	Endring til formål Sykkeltreaser	Bakgrunn
22		KpSamferdselsLinje	Endret fra formål vei til g/s-veg: - Ås-Holstad - Vinterbroveien til Askehaugveien	

Kart-ref	Gnr/Bnr	Sted	Endring til formål Friområde	Bakgrunn
23	104/49	Del av Vinterbro næringspark	Endret fra formål næring til friområde.	Endret i samsvar med reguleringsplan.
24	73/292	Rustadtorget	Endret fra formål bolig til friområde.	Endret i samsvar med reguleringsplan.
25	102/329	Tors vei 15	Endret fra formål bolig til friområde.	Endret i samsvar med reguleringsplan.
26	55/130	Parallelen/Grusveien/ Fagerligveien	Endret fra formål bolig til friområde.	Endret i samsvar med politisk vedtak.
Kart-ref	Gnr/Bnr	Sted	Endring til formål Bestemmelsesområde	Bakgrunn
27	24/8	Kvestad gård	Angitt et bestemmelsesområde i LNF	Endret i samsvar med reguleringsplan.
Kart-ref	Gnr/Bnr	Sted	Endring: Forretning/ Kjøpesenter	Bakgrunn
28	108/172	Vinterbro kjøpesenter	Endret formål fra næring til kjøpesenter.	Endret i samsvar med reguleringsplan.
29		Vinterbro kjøpesenter	Endret formål fra kollektivterminal til henholdsvis kjøpesenter, veg og LNF-A	Endret i samsvar med anbefaling fra Ruter.
30	73/45	Coop Extra, Idrettsveien	Endret formål Næring til Kombinert forretning og bolig	Endret i samsvar med pågående regulering.
Kart-ref	Gnr/Bnr	Sted	Justering av kommunegrense	
31		Tandbergløkka	Justert i tråd med ny kommunegrense.	Tandbergløkka er nå del av Nordre Follo kommune.






Figur 4: Oversikt over korrigeringer som er gjort i plankartet i tråd med tabell 6.

9 Virkninger av planen

Målet for arealforvaltningen til Ås kommune er å gjøre Ås til et arealnøytralt nullutslippssamfunn med trygge, inkluderende og attraktive tettsteder og lokalsamfunn som ivaretar kommunens historie og særpreg. Dette samfunnet er utviklet i balanse mellom vekst og vern av landbruks-, natur- og friluftsområder.

De tre bærekraftsmålene som er førende for dette arbeidet er:

	Bærekraftsmål 11: Gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige.
	Bærekraftsmål 13: Handle umiddelbart for å motarbeide klimaendringene og konsekvensene av dem.
	Bærekraftsmål 15: Verne, tilbakeføre og fremme bærekraftig bruk av økosystem, sikre bærekraftig skogforvaltning, stanse og reversere forringelse av jord og stanse tap av artsmangfold.

Dette er grunnlaget for kommunens fem arealstrategier som kommuneplanens arealdel bygger på:

- Utvikle to prioriterte utbyggingsområder der 90% av boligveksten skal skje.
- Bevare jordbruksarealer og arealer som er viktig for naturmangfold og friluftsliv.
- Legge til rette for mobilitet som skal sikre et godt tilbud for gående, syklende og et godt kollektivtilbud.
- Stille kvalitets- og miljøkrav i utviklingen av kommunen.
- Tilrettelegge for nærings- og arbeidsplasser etter ABC-prinsippet om rett virksomhet på rett plass.

Plankartet og planbestemmelsene gir med dette en forsterket virkemiddelbruk for styring av bolig- og næringsvekst, sentrumsutvikling og mobilitet samt langsiktig forvaltning av arealene som dekkes av landbruk, natur og friluftsliv (LNF).

I henhold til forskrift om konsekvensutredninger er det gjennomført en konsekvensutredning og ROS-analyse av de 45 arealsinnspillene til kommuneplanen. Dette er brukt som vurdering av hvilke av arealinnspillene som er tatt med i forslaget til ny kommuneplan.

9.1 Klima

Kommuneplanens arealdel legger til rette for at flere kan gå, sykle og ta kollektivtransport. Det gjøres med bl.a. boligvekst innenfor to utbyggingsområder og tydelige bestemmelser for sykkelparkering. Dette vil på sikt redusere persontransporten som igjen vil bidra til reduserte klimagassutslipp. Planen legger også til rette for at det bygges ned færre LNF-områder som gjør at karbonlagring i bakken i mindre grad frigjøres.

9.2 Landbruk, natur, friluftsliv

Kommuneplanens arealdel bidrar i liten grad til nedbygging av dyrka og dyrkbar

mark og verdifulle arealer for naturmangfold, friluftsliv og kulturmiljø jfr. Kapittel ?? om arealregnskap.

Kunnskapsgrunnlaget for plankartet er blitt bedre med bl.a. kartlegging av grønn infrastruktur og friluftslivsområder i kommunen. Dette er grunnlaget for reviderte hensynssoner for friluftsliv og bevaring av naturmiljø. Hensynsonen for naturmiljø er delt i 4 kategorier: Kjerneområder av svært stor betydning og stor betydning, korridorer av stor betydning og marine naturtyper. I tillegg er bestemmelser for naturmangfold og landskap vesentlig endret med bestemmelser om naturmangfold, landskap, naturtyper og arter, vegetasjon og store trær.

9.3 Barn og unge

Viktige endringer i kommuneplanens arealdel som spesielt angår barn og unge, er at det stilles tydeligere krav til:

- Universell utforming (§3): Bestemmelsene dekker bl.a. krav til bolig, utearealer og friluftsanlegg, kulturbygg, idrettsanlegg, offentlige bygninger og kulturminner.
- Parkering, sykkel og framkommelighet (§8). Bestemmelsene dekker bl.a. krav til sykkelparkering, framkommelighet og trafikkikkerhet.
- Leke-, ute- og oppholdsarealer (§14). Bestemmelsen dekker bl.a. krav til utforming, plassering og kvaliteter, tilknytning til boliger, minimumskrav til uteoppholdsarealer, krav til lekeplasser samt krav til utomhusplaner. Barn og unges behov for varierte leke- og oppholdsarealer skal ivaretas, og arealer skal erstattes ved evt. omdisponeringer.
- Varierte boligtyper og fellesløsninger (§18.1): Bestemmelsene dekker bl.a. krav om varierte boligtyper, størrelser og felles lokaler i blokker med mer enn 30 boenheter.

9.4 Samlet vurdering

Forslag til kommuneplanens arealdel følger opp bærekraftsmålene i kommuneplanens samfunnsdel og legger til rette for at flere kan gå, sykle og reise kollektivt. Dette vil bidra til å redusere klimautslippene. Forslaget bidrar i liten grad til nedbygging av dyrka og dyrkbar mark og verdifulle arealer for friluftsliv og naturmiljø. En rekke av bestemmelsene stiller dessuten tydeligere krav til forhold som angår barn og unge.

Vedlegg 1: Boligprogram for Ås kommune 2020-2035 pr. aug. 2022

Boligprogrammet revideres 1.gang pr. år.

Boligprogram for Ås kommune - 2022-2035 pr.aug.2022				Kommentar: Endringer etter vedtatt kommuneplanens arealdel 2022-2034 markert i rødt																				
Totalt	Område	Skolekrets	Status	Type 1	Type 2	Type 3	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Totalt	Etter 2035		
9	Brønnerud LNF-b	Brønnerud	Uregulert	100%				1	1	1	1	1	1	1	1	1						9		
200	Vollskogen	Brønnerud	Uregulert, under regulering	50%	50%					50	50	50	50									200		
11	Lurenga	Brønnerud	Regulert (R-138)	100%				2	2	2	2	2	1									11		
1	Drøbakveien 135	Brønnerud	Uregulert	100%				1														1		
1	Søndre Fosterud, liten	Brønnerud	Uregulert	100%					1													1		
5	Brønnerud fortetting	Brønnerud	Uregulert	100%			1			1			1			1			1			5		
5	Kroer LNF-b	Kroer	Uregulert	100%				1	1	1	1	1										5		
25	Furumoveien	Kroer	Uregulert	50%	50%										10	10	5					25		
5	Kroer fortetting	Kroer	Uregulert	100%			1			1			1			1				1		5		
16	Markuslokka	Nordby	Regulert (R-169)	50%	50%					8	8											16		
10	Bølstad, Nordby	Nordby	Regulert (R-205)	100%			2	2	2	2	2											10		
225	Tømrernes feriehem	Nordby	Under regulering	70%		30%					20	21	20	21	20	21	20	21	20	21	20	225	83	
35	Askehaugåsen nord	Nordby	Under regulering	100%							3	3	3	3	4	3	3	3	4	3		35	67	
50	Askehaug gård	Nordby	Under regulering		90%	10%				20				10								50		
16	Kjærnesveien 18 m. fl.	Nordby	Regulert (R-313)	40%	60%		7	9														16		
6	Togrenda barnehage	Norby	Uregulert			100%				6												6		
25	Vinterbrakken (innsigelse)	Nordby	Uregulert			100%					10	15										25		
4	Nordby fortetting	Nordby	Uregulert	100%						1						1				1		4		
8	Kjølstadhøgda	Rustad	Uregulert, under regulering (R-308)	100%							4	4										8		
315	Dyster Eldor II - områdeplan	Rustad	Regulert (R-291)		70%	30%				40	40	40	40	40	40	35						315		
60	Solbakken	Rustad	Regulert, men under ny regulering			100%					30	30										60		
330	Langbakken Nord (B1)	Rustad	Under regulering (R-333)		20%	80%				60		50			60		50		60		50	330		
80	B2	Rustad	Regulert, må omreguleres			100%															40	80		
210	B3	Rustad	Regulert, må omreguleres			100%								70			70					210		
110	B5	Rustad	Regulert, må omreguleres		50%	50%										60			50			110		
30	B6	Rustad	Regulert, må omreguleres		100%										30							30		
120	BAA1	Rustad	Regulert, må omreguleres			100%										40			40		40	120		
230	BS2, BS3, B8, B15, B19 og B20	Rustad	Regulert, må omreguleres		20%	80%						50	40	40			50			50		230	100	
20	B21	Rustad	Regulert, må omreguleres			100%															20	20		
10	Rustad fortetting	Rustad	Uregulert	100%			1	1	1	1	1			1		1			1		1	10		
135	Dyster Eldor 2, felt B2	Rustad	Under regulering (R-327)			100%		56	24	27	28											135		
100	Rustadporten (innsigelse)	Rustad	Uregulert	20%	80%										50				50			100		
40	Sjøskogen terrassehus	Sjøskogen	Regulert (R-87; felt B9)			100%								20	20							40		
8	Sjøskogen fortetting	Sjøskogen	Uregulert	100%			1	1		1		1			1				1		1	8		
65	Solbergvn. 1 m. fl.	Solberg	Uregulert, under regulering (R-312)		70%	30%	30	35														65		
350	Grenseveien/Myrfalet	Solberg	Regulert, under omregulering (R-301)		20%	80%				50	50	50	50	50	50	50						350		
40	Nygårdsveien 24 og 33	Solberg	Under omregulering (R-302)			100%				40												40		
640	Solberg Øst detaljregulering	Solberg	Regulert, men under omregulering (R-318)		30%	70%	50	50	70	100	100	70	70	50	50	30						640		
155	Solberg Øst byggesak (Skifabr)	Solberg	Regulert (R-282)			100%	36	79	40													155		
7	Solberg fortetting	Solberg	Uregulert	100%			1		1		1			1		1			1		1	7		
1	Burumskogen	Åsgård	Regulert (R-271)	100%			1															1		
33	Brekkeveien 61	Åsgård	Uregulert, under regulering (R-293)		19	81%				21	12											33		
80	Brekkeveien 43 (Follo futura)	Åsgård	Regulert, må omreguleres		25%	75%										20	20	20	20			80		
220	Europaplan (BS10)	Åsgård	Under regulering (R-304)			100%					80			70		70						220		
110	Sentrum Syd, nordre del (BS5)	Åsgård	Under regulering (R-331)		10%	90%		50		30	30											110		
100	BS6	Åsgård	Regulert, må omreguleres		20%	80%				35		35			30							100		
160	B9-11	Åsgård	Regulert, må omreguleres		30%	70%					40	40				40	40					160		
80	Moerveien 12 (BS7)	Åsgård	Under regulering (R-332)			100%				40	40											80		
100	BS9	Åsgård	Regulert, må omreguleres			100%								50	50							100		
420	Moerjordet, nordre del (BK2)	Åsgård	Regulert, må omreguleres			100%			60	50	50	50				60	50	50	50			420		
200	Moerjordet, søndre del (B22)	Åsgård	Regulert, må omreguleres		30%	70%									50			50				200		
0	Del av Moerjordet (B17)	Åsgård	Regulert, må omreguleres			100%																0	100	
20	B12	Åsgård	Regulert, må omreguleres		50%	50%						20										20		
20	B13	Åsgård	Regulert, må omreguleres		50%	50%												20				20		
0	B14	Åsgård	Regulert, må omreguleres		50%	50%																0	20	
150	Brekkeveien 19 (B18)	Åsgård	Regulert (R-310)		20%	80%	40	40		40	30											150		
28	Åsgård fortetting	Åsgård	Uregulert	100%			2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	28	
5434	Totalt						173	330	445	557	656	481	512	467	431	420	347	258	180	177	5434	370		

