

## Kommuneplanrullering - fastsetting av planprogram

Saksbehandler: Solveig Viste

Saksnr.: 19/01068-23

**Behandlingsrekkefølge**

**Møtedato**

Formannskapet  
Kommunestyret

### Rådmannens innstilling:

Ås kommunestyre fastsetter i medhold av plan- og bygningsloven §4-1 og § 11-13 planprogram for rullering av kommuneplanen, datert 18.08.2020.

Ås, 18.08.2020

Trine Christensen  
Rådmann

Ellen Grepperud  
Virksomhetsleder

### Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

### Behandlingsrekkefølge:

Formannskapet  
Kommunestyret

### Vedlegg:

- 1 Planprogram for rullering av kommuneplan 18082020
- 2 Høringsuttalelsene til planprogrammet 18082020
- 3 Arealinnspillene til planprogrammet 17082020
- 4 Vedtak i Formannskapet 11032020, høringsutkast til planprogrammet

### Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

- Alle høringsuttalelsene
- Boligprogram for Ås kommune 2019-2035

### Saksbehandler sender vedtaket til:

De som har kommet med høringsuttalelser og arealinnspill til planprogrammet for rullering av kommuneplanen.

## Saksutredning:

### Sammendrag:

Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel skal rulleres. Som grunnlag for dette, har forslag til planprogram, datert 11.mars 2020, vært på høring fra 23/3 til 25/5-2020. Det har kommet inn totalt 60 høringsuttalelser hvor 21 er høringsuttalelser til planprogrammet og 39 er arealinnspill.

De 21 høringsuttalelsene til planprogrammet er vurdert i vedlegg 2. Det viser om uttalelsene har medført endring i planprogrammet eller ikke. De 39 arealinnspillene er oppsummert i vedlegg 3. De tas med videre i planprosessen og skal konsekvensutredes i tråd med rammene som er gitt i planprogrammet, kapittel 5 og vedlegg 1.

Planprogrammet dekker både kommuneplanens samfunnsdel og arealdel. Høringen har vist at det er ulike syn på hvor mange vekstområdet Ås skal ha. Rådmannen konkluderer med tre vekstområder. Det er Ås sentralområdet, Solberg i grenseområdet til Ski og Vinterbro (Togrenda, Sjøskogen). Kommunen anser Solberg i grenseområdet mot Ski som del av regionbyen Ski og bybåndet mellom Ski og Oslo. Vinterbro (Togrenda, Sjøskogen) har et godt kollektivtilbud og handelstilbud som bidrar til at de som bor i nærheten av disse tilbudene får dekket sine daglige gjøremål der de bor uten å måtte bruke bil. Føringene i planprogrammet er grunnlaget for å utarbeide kommuneplanens samfunnsdel og arealdel.

### Fakta i saken:

Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel for Ås kommune skal rulleres for 10. gang. Som ledd i varsling av planoppstart, er det utarbeidet et planprogram. Det skal vise hva kommuneplanens samfunnsdel og arealdel skal bygge på og hvordan planprosessen skal legges opp. Det skal bidra til å gi en forutsigbarhet for alle parter i planprosessen.

Høringsutkastet til planprogrammet ble behandlet i Formannskapet 11.03.2020, se vedtak i vedlegg 4. Planprogrammet ble oppdatert på grunnlag av vedtaket og sendt på høring i perioden 23/3-25/5 2020. Det har kommet inn totalt 60 uttalelser fordelt på 21 uttalelser til planprogrammet og 39 arealinnspill (32 formål bolig, 7 formål næring).

### Høringsuttalelsene til planprogrammet

De som har gitt høringsuttalelser til planprogrammet fordeler seg på offentlige myndigheter (6), andre offentlige aktører (4), organisasjoner (6), næringsliv (1) og private (4). Rådmannen har vurdert de 21 høringsuttalelsene til planprogrammet og anbefalt hvordan den enkelte uttalelse følges opp og om den har medført endring i planprogrammet eller ikke. Høringsuttalelsene med vurdering er oppsummert i vedlegg 2. Høringsuttalelsene kan fordeles på følgende måte:

- Konkrete forslag til endringer i planprogrammet
- Uttalelser som ikke fører til endringer i planprogrammet, men som vurderes tatt med i arbeidet med kommuneplanen.
- Innspill som formidles videre til andre deler av kommuneorganisasjonen
- Uttalelser til den langsiktige arealstrategien

# Ås kommune

## Arealinnspillene

Da planprogrammet ble sendt ut på høring, inviterte kommunen interessenter til å komme med arealinnspill. Rammene for arealinnspill er gitt i kapittel 4, Langsiktig arealstrategi for Ås. Det har kommet inn 39 arealinnspill, fordelt på 32 innspill til boligformål og 7 innspill til næringsformål. Tabell 1 viser hvordan innspillene til boligformål fordeler seg på de sju skolekretsene i Ås. Den viser også antall boenheter i gjeldende kommuneplan som foreløpig ikke er realisert. Tabell 2 viser hvordan de 7 innspillene til næringsformål fordeler seg.

Skolekrets	Antall innspill	Antall dekar oppgitt (LNF)	Antall boenheter oppgitt	Antall boenheter i gjeldene KP inkl. fortetting som foreløpig ikke er realisert
Brønnerud	7	24,1	29	224
Kroer	3	54,3	86	23
Nordby (Vinterbro: Togrenda, Sjøskogen)	6	125,8	228	532
Rustad	3	145	215	565
Sjøskogen (Vinterbro: Togrenda, Sjøskogen)	1	5,2	25	83
Solberg	4	152,3	384	1392
Åsgård	8	264,2	796	148
Åsgård sentrumsplan				3000
<b>Totalt</b>	<b>32</b>	<b>770,9</b>	<b>1763</b>	<b>5967</b>

Tabell 1: Fordeling av arealinnspillene til boligformål, samt antall boenheter i gjeldende kommuneplan.

Adresse	Gnr/bnr	Daa	Antatt type og omfang av næring - innspill fra forslagsstiller
Vinterbro næringspark	104/49	18	Næring knyttet til næringsmiddelindustri - knoppskyting fra Rema 1000 sin hoved-distribusjon i området.
Vinterbro næringspark øst	104/1, 105/1, 107/1, 107/573	559	Næringsmiddelindustri, lager, logistikk og annen småindustri.
Korsegården øst	27/1	18,5	
Holstad	62/3	55	Arealkrevende virksomhet
Holstad	62/1	90	Bussanlegg. Grønn produksjon innendørs.
		45	Erstatningsarealer - Ås sentrum, Ski sentrum.
Kongeveien 127	96/4	3	Fra dispensasjon til næring, til formål næring i kommuneplanen.
	100/33		
<b>Totalt</b>		<b>788,5</b>	

Tabell 2: Arealinnspillene til næringsformål

I planprogrammet ble det også invitert til å komme med innspill til arealer til masseforvaltning, råstoffuttak, idrettsanlegg, gjenbruksanlegg og snødeponi. Det kom inn et innspill til henholdsvis masseforvaltning, råstoffuttak, idrettsanlegg og gjenbruksanlegg. Det kom ikke inn konkrete arealinnspill til snødeponi. Se oversikt i tabell 3.

# Ås kommune

Arealformål	Hvor	Gnr/brn	Antall daa	Konkretisering av formål fra forslagsstiller
Arealer til masseforvaltning	Vinterbro/ Nøstvedt	107/1	51	Mottak, mellomlager og bearbeiding/gjenvinning av gravemasser.
Arealer til råstoffuttak	Vinterbro/ Nøstvedt	107/1	101	Steinbrudd/pukkverk
Arealer til idrettsanlegg	Solberg syd	101/1		Idrettsformål kombinert med bolig, offentlig formål.
Gjenbruksanlegg				Ingen konkrete arealinnspill. Innspill om aktuelt område: Korsegården ved E6
Snødeponi				Ingen konkrete arealinnspill.

Tabell 3: Arealinnspill til andre formål

Arealinnspillene skal konsekvensutredes på grunnlag av føringene gitt i endelig vedtatt planprogram, og er utgangspunktet for kommuneplanens arealdel. Det vil si at det ikke skal gjøres noen vurdering av arealinnspillene nå i prosessen med å vedta endelig planprogram.

## Vurdering:

Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel er kommunens overordnede strategiske styringsverktøy. Den legger rammer og gir retning for kommunens planlegging og utvikling framover. Det gjelder både tjeneste-, samfunns- og arealutviklingen. Planprogrammet dekker både kommuneplanens samfunnsdel og arealdel. Det største dilemmaet i saken er om kommune skal legge til rette for to eller tre vekstområder.

## Planprogrammets føringer for kommuneplanens samfunnsdel

De sentrale temaene som er beskrevet i planprogrammet skal legges til grunn for kommuneplanens samfunnsdel. FNs bærekraftsmål er et viktig utgangspunkt for mål og strategier for kommunen som tjenesteleverandør, eiendomsforvalter, samfunnsutvikler og arealmyndighet. Rådmannen mener at oppdatert planprogram med de sentrale temaene som er beskrevet der, gir et godt grunnlag for å utarbeide kommuneplanens samfunnsdel.

## Planprogrammets langsiktige arealstrategi

Høringen har vist at arealstrategien i planprogrammet er utfordrende for det videre arbeidet med kommuneplanens arealdel. Det gjelder særlig den delen av arealstrategien som gjelder arealer til boligformål. Det er et sprik mellom regionale myndigheters og kommunens syn på denne strategien.

I planprogrammet som ble sendt på høring 23/3-2020, ble det åpnet for arealinnspill til boligformål i Ås sentralområde, Solberg i grenseområdet mot Ski og Vinterbro (Togrenda, Sjøskogen). I tillegg ble det satt en begrenset ramme for spredt boligbygging i områder nær kollektivtransport. Fylkesmannen i Oslo og Viken mener det er svært utfordrende at det legges opp til en fordeling av nye boligområder som i stor grad fraviker fra regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Slik det kommer fram i planprogrammet, vil kun 50% av boligveksten legges til Ås sentralområde, og ikke 90% slik det er fastsatt i regional plan. Viken fylkeskommune peker på at arealstrategien i vesentlig grad

# Ås kommune

avviker fra regionale føringer ved å legge til rette for tre prioriterte vekstområder.<sup>1</sup>

Ås kommune er et prioritert vekstområde på lik linje med Ski, Asker, Bærum, Lillestrøm og Ullensaker. Ås sentralområde er pekt på som en regional by, der 90% av den framtidige bolig- og arbeidsplassveksten bør skje. Årsaken til dette er NMBU og nærheten til jernbanestasjonen som et viktig kollektivknutepunkt. Den øvrige veksten på 10% skal tas andre steder i kommunen.

I rådmannens høringsutkast til planprogram ble det lagt fram to vekstområder i Ås; Ås sentralområde og Solberg i grenseområde mot Ski. Solberg på grunn av utbyggingsområdene i gjeldene kommuneplan og nærheten til Ski sentrum som er et prioritert vekstområde. I behandlingen av høringsutkastet var det imidlertid politisk enighet om å inkludere Vinterbro (Togrenda, Sjøskogen) som det tredje vekstområdet i kommunen. Argumentet for dette var handelstilbudet og hyppigheten av, og nærheten til busstilbudet i dette området (se vedlegg 4).

Rådmannen mener at boligvekst på Solberg i grenseområde mot Ski er i tråd med den regionale planen. Dette er også i tråd med svaret ordføreren fikk fra fylkesordføreren på interpellasjonen 3/18 (datert 12.11.2018). Fylkesordføreren besvarte dette i fylkestinget 19.11.2018: «*Henvendelsen fra Ås kommune avdekker behov for dialog knyttet til forståelse av den regionale planen. Det er ingen tvil om hva den regionale planen for areal og transport for Oslo og Akershus beskriver knyttet til vekstområder i Ås. Prioritert vekstområde i Ås er Ås sentrum og grenseområdet mot Ski, dvs. den del av Solberg/Nygård som ligger innenfor 2 km fra Ski stasjon. Avstanden er en anbefaling knyttet til gangavstand.*»

Fylkesmannen og fylkeskommunen er imidlertid i sine høringsuttalelser tydelige på at utviklingen på Solberg må skje som del av, og i nær dialog med Nordre Follo og deres strategi for utvikling av Ski sentrum som regional by.

På bakgrunn av uttalelsene fra fylkesmannen og fylkeskommunen, mener rådmannen at det vil være utfordrende med en arealstrategi som prioriterer Vinterbro (Togrenda, Sjøskogen) som et tredje vekstområde på lik linje med Ås sentralområde og Solberg i grenseområde mot Ski. Det som taler for vekst i dette området, er at Vinterbro (Togrenda, Sjøskogen) har et godt kollektivtilbud og handelstilbud. Det bidrar til at de som bor i nærheten av disse tilbudene får dekket sine daglige gjøremål der de bor uten å måtte bruke bil.

Rådmannen vurderer de lokalpolitiske signalene om at Ås skal ha tre vekstområder som så sterke, at de opprettholdes i arealstrategien. Rådmannen har imidlertid behov for å tydeliggjøre to utfordringer med en slik langsiktig arealstrategi:

1. Befolkningsveksten er et begrenset gode som bør konsentreres til noen få områder i kommunen. Områdereguleringsplanen for Ås sentralområde viser at

---

<sup>1</sup> Fylkesmannens og fylkeskommunens uttalelser vektlegges fordi de kan fremme innsigelser til kommuneplanens arealdel som er av nasjonale eller vesentlig regional betydning. (Pbl, §5-4)

# Ås kommune

det er her hoveddelen av befolkningsveksten skal skje. Spres veksten på for mange steder, kan det undergrave ønsket vekst i Ås sentralområde.

## 2. Innsigelser fra overordnede myndigheter

Fylkesmannen og fylkeskommunen har kommet med klare uttalelser om tre vekstområder i Ås. Sannsynligheten for at de vil komme med innsigelser til vedtatt kommuneplan høsten 2021, er derfor stor.

Rådmannen mener at en viktig forutsetning for et tredje vekstområde, bør være at veksten i Ås sentralområde og Solberg i grenseområdet mot Ski, prioriteres før vekst på Vinterbro (Togrenda, Sjøskogen). Det åpnes for vekst på Vinterbro på lengre sikt når den sosial infrastruktur som skolekapasitet er på plass. Boligprogrammet er et viktig styringsverktøy i den sammenheng.

Det er behov for en kommuneplan som har arealreserver til å møte behovet i boligmarkedet. Rådmannen mener at denne reserven allerede ligger inne i gjeldende kommuneplan og boligprogram med nærmere 6000 boliger. Oversikten over forventede reguleringsplaner i Ås (vedlegg 2 i planprogrammet) viser at mange av disse 6000 boligene vil være planavklarte i kommende planperiode. Rådmannen mener at dette viser at det er et begrenset behov for å legge ut nye arealer til boliger i kommende planperiode.

For de øvrige områdene utenfor Ås sentralområde, Solberg i grenseområde mot Ski og Vinterbro (Togrenda, Sjøskogen), forventes det at utviklingen begrenses til det som er tilstrekkelig for å sikre gode og stabile bomiljø. Utviklingen skal skje i områder nær kollektivtransport. Det legges til rette for en utvikling som bygger opp under kollektivtransport og bruk av sykkel og gange. Boligutviklingen her må tas innenfor rammen for spredt boligbygging (10%).

Arealinnspill til næringsformål og andre formål er i tråd med arealstrategien i høringsforslaget til planprogrammet. Denne strategien er ikke i strid med regionale myndigheters syn. Innspillene utfordrer imidlertid andre hensyn som landbruk, natur og friluftsliv. Konsekvensene av disse innspillene skal avklares i konsekvensutredningen.

### **Økonomiske konsekvenser:**

Vedtaket i denne saken får ikke økonomiske konsekvenser for kommunen. Det er avsatt midler i budsjettet for 2020 til konsekvensutredning av arealinnspillene.

### **Miljømessige konsekvenser:**

Arealstrategien i det vedtatte planprogrammet for kommuneplanens arealdel vil få stor betydning for utbyggingsmønsteret i kommunen. Det har igjen stor betydning for transportbehovet og øvrig arealforvaltning. Skal vi lykkes med å redusere klimautslipp, redusere nedbygging av matjord og arealer som er viktig for naturmangfoldet, må det legges til rette for konsentrert utbygging og mindre spredt utbygging. Fortetting i de prioriterte vekstområdene med tilgang til kollektivtransport og handel, er et viktig virkemiddel for å nå mål om å redusere personbiltransport, og øke andelen som sykler, går og bruker kollektivtransport. Forslag til planprogram legger til rette for en slik utvikling.

# Ås kommune

## **Alternativer:**

I den langsiktige arealstrategien til Ås kommune legges det til rette for to vekstområder, og det er Ås sentralområde og Solberg i grenseområdet mot Ski. Planprogrammet oppdateres i tråd med det.

## **Konklusjon med begrunnelse:**

Forslaget til planprogram for rullering av kommuneplanen gir et grunnlag for å utarbeide en kommuneplan for Ås kommune med:

1. En samfunnsdel som:
  - a. Har mål og strategier som bygger på FNs 17 bærekraftsmål.
  - b. Gjelder kommunesamfunnet som helhet og kommunen som organisasjon.
  - c. Har en langsiktig arealstrategi som gir føringer for kommuneplanens arealdel.
  - d. Inneholder en handlingsdel som kan utgjøre grunnlaget for kommunens handlingsprogram
2. En arealdel som:
  - a. Bygger på en langsiktig arealstrategi som har tre vekstområder: Ås sentralområde, Solberg i grenseområdet mot Ski og Vinterbro (Togrenda, Sjøskogen).
  - b. Viser en utbyggingsgrense for disse tre vekstområdene. Det gir et grunnlag for å forvalte befolkningsveksten slik at den bygger opp under disse tre vekstområdene.
  - c. Prioriterer veksten i Ås sentralområde og Solberg i grenseområdet mot Ski, før vekst på Vinterbro (Togrenda, Sjøskogen). Her legges til rette for vekst når den sosial infrastruktur som skolekapasitet er på plass. Boligprogrammet er et viktig styringsverktøy i den sammenheng.
  - d. Har arealer til bolig som gir en befolkningsframskriving som gir grunnlag for et mest mulig realistisk framtidig tjenestebehov.
  - e. Har arealer til boliger i reserve som kan møte behovet i boligmarkedet.
  - f. Har arealer til næringsformål, offentlige formål og andre formål som møter framtidige behov.

Rådmannen anbefaler at kommunestyret vedtar planprogrammet datert 18.08.2020.

## **Kan vedtaket påklages?**

Nei

## **Ikrafttredelse av vedtaket:**

Umiddelbart