

Kommuneplanens arealdel 2022-2034: Førstegangsbehandling

Saksbehandler: Solveig Viste

Saksnr.: 21/01926-2

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Formannskapet	25.08.2021
Hovedutvalg for næring og miljø	17.08.2021
Hovedutvalg for teknikk og plan	18.08.2021
Hovedutvalg for næring og miljø	23.08.2021
Formannskapet	21.09.2021
Kommunestyret	20.10.2021

Kommunedirektørens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens §11-14, 1.ledd, sendes forslag til kommuneplanens arealdel 2022-2034 for Ås kommune med:

- kommuneplankart datert 29.06.2021
- temakart datert 30.06.2021
- kommuneplanbestemmelser datert 05.08.2021
- planbeskrivelse datert 05.08.2021

ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Ås, 06.08.2021

Trine Christensen
Kommunedirektør

Nils Erik Pedersen
Kommunalsjef

Avgjørelsesmyndighet:

Formannskapet

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for næring og miljø
Hovedutvalg for teknikk og plan
Formannskapet

Vedlegg:

1. Kommuneplanen for Ås kommune 2022-2034: Plankart, pr. 29.06.2021
2. Kommuneplanen for Ås kommune 2022-2034: Temakart basert på hensynssonene, pr. 30.06.2021
3. Kommuneplanen for Ås kommune 2022-2034: Planbestemmelser, pr. 05.08.2021
4. Kommuneplanen for Ås kommune 2022-2034: Planbeskrivelse, pr. 05.08.2021
5. Notat: Kommunedirektørens vurdering av arealinnspillene, pr. 17.06.2021

Ås kommune

6. Konsekvensutredning og ROS-analyse av arealinnspillene (Sweco, 02.02.2021):

<https://www.as.kommune.no/rullering-av-kommuneplanen.471312.no.html>

Vedlegg:

- a. Rullering av kommuneplan: Oppfølging av vedtak i F 21/9-21
- c. KPA 2022-2034_Planbestemmelser _Høringsforslag med endringer etter vedtak i F 21092021
 - 01 KPA 2022-2034_Plankart pr 29062021
 - 02 KPA 2022-2034_Temakart pr 30062021
 - 03 KPA 2022-2034_Planbestemmelser pr 05082021
 - 04 KPA 2022-2034_Planbeskrivelse pr 05082021
 - 05 KPA 2022-34_KDs vurdering av arealinnspill pr 30062021
 - 1 KPS KPA innspill fra formannskapet 25082021 KDs vurdering pr 17092021
 - 2 KPA_Vedlegg_Kommentarer til noen bestemmelsene_10092021
 - 3 KPA kart 2015-2027 korrigeringer inntegnet
 - 4 KPA kartforslag 2022-2034 korrigeringer inntegnet
 - 5. Vurdering av forslag kommuneplanbestemmelser § 3.2
 - 6. Mikrohus i småhusplanen/kommuneplanen
 - 7. Lovlighetskontroll av vedtak om krav om fossilfri anleggsplass i reguleringsplaner
 - 7a. Tolkingsuttalelse - hjemmel for krav om fossilfri anleggsplass i reguleringsplan 1313152_1_1
 - 7b. Vedtak i sak om lovlighetskontroll - Ås - verbalvedtak 8 i K-sak 125_20 - krav om 1313151_1_1

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

- Planprogrammet for rullering av kommuneplanen, vedtatt 16/9-2020:
<https://www.as.kommune.no/planprogram.524905.no.html>
- Notat: Forslag til langsiktig utbyggingsgrense og vurdering av boligbehov – grunnlag for kommuneplanen 2022 – 2034, pr. 005.07.2021
- Alle arealinnspillene: Se Alle høringsuttalelsen til planprogrammet:
<https://www.as.kommune.no/planprogram.524905.no.html>

Saksbehandler sender vedtaket til:

Egen liste

Saksutredning:

Sammendrag:

Forslag til kommuneplanens arealdel bygger på føringer i vedtatt planprogram og arealstrategiene i forslag til kommuneplanens samfunnsdel.

45 arealinnspill er vurdert og 7 av arealinnspillene er på det grunnlaget lagt inn i kommuneplanens arealdel. Årsaken til at det er lagt inn få arealer til bolig, er at det er tilstrekkelig med arealer disponert til boligformål i denne planperioden. Årsaken til at det er lagt inn få arealer til formål næring, er at behovet for næringsareal lokalt og regionalt bør vurderes grundigere før det omdisponeres større arealer til næringsformål. Kart og bestemmelser bygger opp under arealstrategiene. Det gir grunnlag for en bærekraftig arealutvikling som reduserer klimagassutslipp og nedbygging av matjord og arealer som er viktige for naturmangfold og friluftsliv.

Fakta i saken:

Kommuneplanens arealdel skal vise arealdisponeringene for hele kommunen, og bygger på arealstrategiene i kommuneplanens samfunnsdel. Arealdelen består av et plankart (vedlegg 1 og 2) med planbestemmelser (vedlegg 3) som er juridisk bindende og en planbeskrivelse (vedlegg 4) som viser formålet med planen, hovedinnholdet og virkningene den har for miljø og samfunn. Planbeskrivelsen skal sikre en tilstrekkelig og opplysende begrunnelse for planvedtaket.

Forslag til kommuneplan for perioden 2022-2034 skal erstatte kommuneplanen for Ås kommune 2015-2027. I denne saken er det forslag til kommuneplanens arealdel som behandles. Den skal sendes på høring sammen med samfunnsdelen.

Føringer for arbeidet med kommuneplanens arealdel

Planprogrammet for rullering av kommuneplanen ble vedtatt av kommunestyret 16/9-20. Det viser hvilke nasjonale og regionale rammer som gjelder for den videre arealutviklingen i Ås kommune, og har vært førende for arbeidet med forslag til kommuneplanens arealdel, jfr. planprogrammet kapittel 4. Basert på dette er det utarbeidet fem arealstrategier i kommuneplanens samfunnsdel som er lagt til grunn for arealdelen av kommuneplanen:

Arealstrategi 1: Prioriterte utbyggingsområder

- Konsentrere 90 % av boligveksten innenfor utbyggingsgrensen til Ås sentrum og del av Solberg som grenser mot Ski, og sørge for at boligveksten for øvrig skjer i eller i tilknytning til allerede bebygde områder som har et godt kollektivtilbud¹.

Arealstrategi 2: Bevaring

- Bevare jordbruksarealer, naturmangfold, vannmiljø, kulturminner og kulturmiljø, samt arealer for friluftslivet utenfor vekstområdene.

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

Ås kommune

Arealstrategi 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 mellom kommunens tettsteder og øvrige tettsteder i Follo og Oslo.

Arealstrategi 4: Kvalitets- og miljøkrav

- Stille kvalitets- og miljøkrav til utviklingen i vekstområdene og øvrige boligområder.

Arealstrategi 5: Næringsliv og arbeidsplasser

- Tilrettelegge for arbeidsplasser i alle deler av kommunen etter ABC-prinsippet om rett virksomhet på rett plass.

Innholdet i kommuneplanens arealdel

I forbindelse med høring av planprogrammet, kom det inn 45 arealinnspill; 30 til formål bolig, ti til formål næring og fem til masseforvaltning og snødeponi. Endring av Togenda barnehage til boligformål er tatt med etter politisk vedtak om å vurdere dette som grunnlag for salg av området. Arealinnspillene er konsekvensutredet og har vært gjennom en risiko- og sårbarhetsanalyse (Sweco-rapport, 2/2-21). Konsekvensutredningen og ROS-analysene er basert på kriteriene i vedtatt planprogram.

Kommunedirektørens vurdering av arealinnspillene (vedlegg 5), er gjort på grunnlag av konsekvensutredningen og ROS-analysen, samt politiske signaler. Et viktig kriterium for vurdering av arealinnspill til boligformål, har vært hvorvidt arealinnspillene ligger innenfor forslag til utbyggingsgrensene og langs kollektivakser med god kollektivdekning. Samtidig er det et begrenset behov for boliger i planperioden utover det som er disponert til boligformål i gjeldende kommuneplan. Beregninger viser at innenfor utbyggingsgrensen Ås sentralområde er det lagt til rette for om lag 3500 boliger fram til 2034. Innenfor utbyggingsgrensen i Solberg grense mot Ski er det lagt til rette for om lag 1330 boliger. Utenfor de to vekstområdene er det planlagt om lag 500 boliger. Basert på en nedskalert SSB-befolkningsframskriving, er boligbehovet i den samme perioden beregnet til ca. 3700. Det gir et overskudd på boliger i planperioden på ca. 1700 boliger (Notat, datert 2/2-21).

En rekke andre kriterier har også vært avgjørende for kommunedirektørens vurdering av alle arealinnspillene. Det er bl.a. om arealinnspillene vil bidra til nedbygging av dyrka og dyrkbar mark og arealer som er viktig for naturmangfold og friluftsliv samt ytterligere spredt boligbygging og trafikkutfordringer. Det har ført til at det er et begrenset antall arealinnspill som er tatt med ved denne rulleringen.

På dette grunnlaget har kommunedirektøren vurdert at syv av arealinnspillene tas med i denne rulleringen av kommuneplanens arealdel, og plankart og planbestemmelser er oppdatert i tråd med dette:

Ås kommune

- Arealformål Bolig: Vinterbrobakken (B21) og Togrenda barnehage (B2).
- Arealformål Næring: Haugenveien (BN1) og Gamle Mossevei 29 (BN2).
- Arealformål Bestemmelsesområde snødeponi: Bølstad (#4)
- Arealformål Bestemmelsesområde terrengregulering; Kongeveien 197 (#1), Østensjøveien 60 (#2)

Kommuneplankartet er i tillegg korrigert ut fra:

- Nylig vedtatte reguleringsplaner som omfatter arealer som ikke var disponert til utbyggingsformål i gjeldende kommuneplan, for eksempel reguleringsplan for ny E-18, Norderås førerhundskole og Vanninfrastruktursenteret.
- Arealer disponert til formål bebyggelse og anlegg som er vurdert tatt ut av kommuneplanen, for eksempel Kjerringjordet og Arneborgveien.
- Arealer med feil formål, for eksempel endret formål næring til formål kjøpesenter for Vinterbrosenteret.

Det er gjort 39 slike korrigeringer, og de er vist i tabell og kart i planbeskrivelsens kapittel 9 (vedlegg 4).

Planbestemmelsene er delt i tre: Generelle bestemmelser, arealformål og hensynssoner. De generelle bestemmelsene er utdypet for blant annet å følge opp arealstrategiene og dekker følgende temaer: Utbyggingsavtalene, Krav til tekniske løsninger, Parkering, sykkel og framkommelighet, Byggegrenser for vann og vassdrag, Leke, - ute- og oppholdsareal, Estetikk, Naturmangfold og landskap, Kulturminner, Universell utforming samt Boligsammensetning. Arealdelen skal også angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for nye tiltak og arealbruk som skal settes i verk. Dette er vist i bestemmelsene som gjelder for de ulike arealformålene.

En vesentlig endring i plankartet og bestemmelsene, er utvidet bruk av hensynssoner. Det er hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal. Avgrensingen av hensynssonene friluftsliv og naturmangfold er revidert, basert på kartlegging av friluftsområder og kartlegging av grønn infrastruktur i Ås. I tillegg er det lagt inn hensynssone for ledningsnett for drikkevann og sikring av mineralressurser. For sikringssone ras og skredfare er regional kvikkleirekartlegging lagt til grunn. Hensynssonene er vist som temakart (vedlegg 2).

Vurdering:

Arealer til boligformål

I tråd med føringene i planprogrammet tilrettelegges det for vekst i Ås sentralområde og på Solberg innenfor definerte utbyggingsområder. Her er vektfordelingen beregnet til henholdsvis 66% og 25%, og kommunedirektøren vurderer at det ikke er behov for flere boliger enn de om lag 4900 som ligger inne i gjeldende kommuneplan. Det er derfor etter kommunedirektørens vurdering ikke tatt med noen av de ti arealinnspillene med formål bolig innenfor

Ås kommune

eller i tilknytning til de to prioriterte utbyggingsområdene (vedlegg 5: Nr.1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 13). Dersom formannskapet ønsker å tilrettelegge for flere boliger her, kan alternativ innstilling 1 vedtas:

- 1. Arealinnspill Søndre Moer (vedlegg 5: Nr.4) tas inn og endres fra arealformål næring til bolig.

Innenfor utbyggingsområde Ås sentralområde inkluderes imidlertid deler av arealinnspill Rustadporten og deler av Lyngveien som mulig framtidige boligområder. Disse områdene omdisponeres ikke fra LNF til boligformål i denne planperioden, men kan på sikt omdisponeres. Dette mener kommunedirektøren sikrer en utvikling av Ås sentralområde før det kan skje en utvikling i disse to områdene. Samtidig gir kommunen et signal om at det på sikt er ønskelig med utvikling til boligformål. Dersom formannskapet ønsker å tilrettelegge for videre utbygging på Solberg, kan alternativ innstilling 2 vedtas:

- 2. Arealinnspill Hvalfaret (Vedlegg 5: Nr. 5) legges innenfor utbyggingsgrensen Solberg grense mot Ski som et mulig framtidig boligområde. Dette området omdisponeres ikke fra LNF til boligformål i denne planperioden.

Kommunedirektøren har også vurdert de 8 arealinnspillene med formål bolig langs kollektivakser med god kollektivdekning, og som kan betraktes som mindre utvidelser av eksisterende boligområder på Vinterbro (Togrenda, Sjøskogen) (Vedlegg 5: Nr. 12, 14, 17, 20, 23, 33, 35, 36). På det grunnlaget er det tatt inn to nye boligområder, Vinterbrobakken (Vedlegg 5: Nr. 22) og Togrenda barnehage (Vedlegg 5: Nr. 36). Med blant annet utvikling av Tømrernes feriehem og Askehaugåsen er veksten utenfor de to prioriterte utbyggingsområdene beregnet til omtrent 9% av den totale veksten i planperioden. I tillegg åpnes det opp for noe spredt boligbygging i Kroer og Brønnerud.

De øvrige arealinnspillene med formål bolig ligger etter kommunedirektørens vurdering utenfor de to utbyggingsområdene og ikke i nærheten av kollektivtransport. De tas derfor ikke med i denne rullering av kommuneplanen (vedlegg 5: Nr. 15, 19, 21, 24, 26, 28, 30, 31).

I kommuneplanen 2015-2027 er det bestemmelser med tilhørende retningslinjer som gir mulighet for hybelifisering. Kommunedirektøren oppfatter imidlertid de politiske signalene om at dette ikke er ønskelig, og foreslår en bestemmelse om at det ikke gis anledning til hybelifisering.

Arealer til mikrohus er etterspurt, men det er ikke kommet inn arealinnspill til dette formålet og heller ikke avsatt arealer til dette formålet. Men det er utarbeidet forslag til en bestemmelse der det tillates å sette opp mikrohus på arealer med formål bolig som alternativ til sekundærleilighet.

Ås kommune

Arealer og bestemmelser til næringsformål

Ås kommune har behov for næringsareal, og det kom inn 9 arealinnspill med dette formålet (vedlegg 5: 1N, 2N, 3N, 4N, 5N, 6N, 8N, 10N, 11N). Etter kommunedirektørens vurdering er det to av arealinnspillene til næringsformål som tas med ved denne rulleringen:

- Gamle Mossevei 29 (vedlegg 5: 8N) har i gjeldende kommuneplan arealformål offentlig/privat tjenesteyting. Det endres til arealformål næring med tilhørende bestemmelser som konkretiserer ABC-prinsippet om rett virksomhet på rett plass, og som reduserer belastningen for naboene og veisystemet i området.
- Deler av Haugenveien (vedlegg 5: 10N) har i gjeldende kommuneplan arealformål bolig. Det endres til formål næring. Ved evt. søknad om endring av bolig i det aktuelle område, må det søkes om dispensasjon til det.

Etter kommunedirektørens vurdering tas ikke de følgende arealinnspillene til næringsformål med i denne rulleringen:

- Kongeveien 127 (vedlegg 5: 1N) har i gjeldende kommuneplan arealformål næring. Arealet utvides ikke fra arealformål LNF til næring på grunn av en meget utfordrende trafikksituasjon langs Kongeveien. Dersom formannskapet ønsker å legge til rette for utvidelse av næring i dette området, kan alternativ innstilling 3 vedtas:
 - o 3. Arealformålet for Kongeveien 127 endres fra LNF til næring, i tråd med arealinnspillet.
- Vinterbro næringspark vest er regulert til friområde (vedlegg 5: 2N). Det omdisponeres ikke til arealformål næring på grunn av stor folkelig mobilisering mot dette ved utarbeidelse av reguleringsplan (R-284)
- Korsegården øst (vedlegg 5: 3N) har i gjeldende kommuneplan arealformål LNF. Det endres ikke til arealformål næring på grunn av politiske signaler om å ikke bygge ned dyrka og dyrkbar mark.
- Holstad deponi E18 (vedlegg 5: 4N) har i gjeldende kommuneplan arealformål LNF og er regulert til deponi i reguleringsplan for ny E18 som skal tilbakeføres til LNF. Det endres ikke til arealformål næring på grunn av politiske signaler om ikke å bygge ned Holstadmarka som viktig friluftsområde. Evt. endring av formål tas når arbeidet med ny E18 starter opp.
- Holstad E18 (vedlegg 5: 6N) har i gjeldende kommuneplan arealformål LNF. Det endres ikke til arealformål næring på grunn av politiske signaler om ikke å bygge ned Holstadmarka som viktig friluftsområde. Evt. endring av formål tas når arbeidet med ny E18 starter opp.
- Vinterbro næringspark øst (vedlegg 5: 5N) har i gjeldende kommuneplan arealformål LNF. Det endres ikke til arealformål næring fordi det er kartlagt til å være et svært viktig kjerneområde for naturmangfold og et svært viktig friluftsområde i regionen. I tillegg kan adkomsten til området bli utfordrende. Dersom formannskapet ønsker å tilrettelegge for utbygging av næring i denne delen av kommunen nå, kan alternativ innstilling 4 vedtas:

Ås kommune

- 4. Den nordlige delen av arealinnspill Vinterbro næringspark øst endres fra arealformål LNF til næring.
- Follo fjernvarme har spilt inn et areal vest for E18 ved Da Vinci-broa (vedlegg 5: 11N). Dette arealet har i gjeldende kommuneplan arealformål LNF. Det endres ikke til arealformål næring på grunn av politiske signaler om ikke å bygge ned dyrka og dyrkbar mark.

Utvikling og lokalisering av framtidig nærings- og forretningsvirksomhet er et viktig tema i kommuneplanen. Flere av arealinnspillene til næringsformål er omfattende og det er viktig å få på plass et kunnskapsgrunnlag som kan dokumentere det lokale og regionale behovet for slike arealer samtidig som dyrka og dyrkbar mark, samt viktige arealer for naturmangfold og friluftsliv ivaretas. Det har ikke vært kapasitet til å utarbeide dette kunnskapsgrunnlaget ved denne rulleringen. Etter kommunedirektørens vurdering bør det settes i gang et utredningsarbeid som kan kartlegge behovet for areal til næring- og forretningsvirksomheter i Ås basert på samarbeid og dialog med nabokommunene. Det må resultere i et godt beslutningsgrunnlag for neste rullering av kommuneplanen.

Det har kommet inn tre arealinnspill til fire ulike formål i vestre del av Nøstvedtmarka (vedlegg 5: 5N, 1M, 6M a og b). Arealinnspillene er i tråd med føringene i planprogrammet, men er ikke tatt med i denne rulleringen av kommuneplanen. Etter kommunedirektørens vurdering er det behov for en overordnet drøfting av hvordan arealene i denne delen av Nøstvedtmarka skal brukes og forvaltes på lang sikt. Denne vurderingen må gjøres i samarbeid med grunneier og andre interessenter.

Arealer og bestemmelser til arealformål Forretning

Kommunedirektøren ser viktigheten av å ha kart og bestemmelser som er tydelig på arealformål Forretning. Det er fordi etablering av forretningsvirksomheter genererer transport enten det er plasskrevende varehandel eller detaljhandel. Et generelt prinsipp er at nærbutikker med dagligvareprofil på inntil 1250 m² BRA kan etableres i tilknytning til boligområder eller kombinerte bolig/næringsområder med god kollektivdekning i tettstedene Solberg, Nordby, Vinterbro/Sjøskogen i tillegg til Ås tettsted utenfor de to prioriterte utbyggingsområdene. 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 som plasskrevende. I område BF1 (Nygård næringspark) tillates det hvitevarer, brunevarer og møbler i tillegg til det som er definert som plasskrevende varehandel. Se begrunnelsen i planbeskrivelsen kapt. 5.2.3 side 18.

Arealer til offentlig/privat tjenesteyting

Arealinnspillet Helikopterlandingsplass på Holstad (vedlegg 5: 9N) har i gjeldende kommuneplan arealformål LNF. Helikopterlandingsplassen er foreslått

Ås kommune

plassert ved tunellinnslag ved ny E18. Etter kommunedirektørens vurdering endres ikke arealformålet til offentlig/privat tjenesteyting på grunn av nærheten til sikkerhetssonen til ny E18 samt nærheten til Østensjøvannet som et båndlagt naturvernområde. Dersom formannskapet ønsker å tilrettelegge for etablering av en helikopterlandingsplass i dette området, kan alternativ innstilling 5 vedtas:

- 5. Arealformålet for Helikopterlandingsplass på Holstad endres fra LNF til Offentlig/privat tjenesteyting.

Arealer til overskuddsmasser og snødeponi

Det er behov for arealer til å mellomlagre og bearbeide overskuddsmasser. I dag har kommunen to områder som er regulert til formålet. Det er Haug gård (gjenvinningsanlegg for masser) og Kvestad gård (terrengregulering). I forbindelse med høringen av planprogrammet fikk kommunen inn to arealinnspill til terrengreguleringer. Det er Østensjøveien 60 (vedlegg 5: 7M) og Kongeveien 197 (vedlegg 5: 5M). Disse områdene er etter kommunedirektørens vurdering lagt inn som bestemmelsesområder med plankrav. Dette er områder som kun kan ta imot rene, naturlige masser og som skal tilbakeføres til dyrka mark.

Kommunen har også behov for arealer til å deponere snø. Det kom inn to arealinnspill til dette formålet og det er nordvest i Nøstvedtmarka (vedlegg 5: 1M) og den nordlige delen av Follo rens anlegg på Bølstad (vedlegg 5: 3M). Kommunedirektøren mener at et snødeponi i Nøstvedtmarka i et slikt omfang så nær Gjersjøen som er regionens drikkevannskilde ikke er å anbefale. Kommunedirektøren understreker at et snødeponi på Bølstad heller ikke er problemfritt. Utfordringen er relatert til rensing av sigevann og trafikksituasjonen på Kongeveien. Behovet for snødeponi er imidlertid størst på den tiden av året når Follo Rens gjenbruksstasjon brukes minst. Disse utfordringene må imidlertid løses i arbeidet med reguleringsplanen, og den må godkjennes av statsforvalteren.

Arealer til massehåndtering og snøhåndtering er en utfordring for mange kommuner. Det er avsatt begrensede arealer til dette formålet ved denne rulleringen. Med den planlagte byggeaktiviteten i egen kommune og de øvrige Follokommunene, vil det være et stort behov for denne type arealer i Ås og nabokommunene. Det bør derfor tas initiativ til et regionalt samarbeid om dette temaet slik at det til neste rullering kan etterspørres arealer til disse formålene basert på en regional vurdering av mengde og typer masser samt lokalisering av disse.

Arealformål som er vurdert endret til arealformål LNF

I tråd med føringene i planprogrammet har kommunedirektøren vurdert at følgende arealformål Bebyggelse og anlegg endres til arealformål LNF:

Gnr/bnr	Sted	Endringer til LNF
43/3	Kjerringjordet	Endret formål fra Off/priv tjenesteyting til LNF
24/1	Brønnerud øst for E18	Endret fra formål Bolig til LNF

Ås kommune

Gnr/bnr	Sted	Endringer til LNF
55/366 og 50/17	Granheimlia	Endret fra formål Bolig til LNF
42/1 56/1	Åsmyra (nord for Delia de luca)	Største delen av arealet endres fra formål Kombinert bebyggelse og anleggsformål til LNF.
94/2	Holteveien 44-48, Kroer	Endret fra formål Bolig til LNF.

I tillegg har kommunedirektøren vurdert at områdene nevnt i tabellen under endres til LNF, selv om de er regulert. Det er fordi formålene de er regulert til, vurderes til ikke lengre å være aktuelle. Reguleringsplanene for disse områdene må oppheves og det blir lagt fram egne saker om det.

Gnr/bnr	Sted	Endringer til LNF
24/1	Brønnerud, «brannstasjonstomta» (R-227/2005: Brannstasjon ved Korsegården)	Endret fra formål Off/priv. tjenesteyting til LNF.
109/13	Område sør for Gjersjøen v/Hjulet (R-216/2007: Seiersten feriepark)	Endret fra formål Næring til LNF.

Arealregnskap som vises i planbeskrivelsen, dekker dyrka og dyrkbar mark. Kommunedirektøren hadde ambisjoner om å legge fram et mer omfattende arealregnskap. Det er fortsatt lite kunnskap om dette generelt og det har ikke vært kapasitet til å prioritere dette utviklingsarbeidet. Det skal imidlertid arbeides med videreutvikling av arealregnskapet i planperioden.

Planprogrammet viser hvilke temaer som skulle vurderes i rullering av kommuneplanens arealdel. Kommunedirektøren har imidlertid sett seg nødt til å nedprioritere noen av disse temaene på grunn av en stram framdrift, og har følgende kommentarer:

- Arealer til kommunaltekniske behov: Dette skal vurderes som del av arbeidet med kommunens eiendomsstrategi og legges til grunn for neste rullering av kommuneplanen.
- Arealer til idrettsanlegg: Dette skal vurderes som del av arbeidet med temaplan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv og legges til grunn for neste rullering av kommuneplanen.
- Arealer til lett forurensede masser: Dette bør ses i en regional sammenheng og eventuelt legges til grunn for neste rullering av kommuneplanen.
- Arealer til gjenbruksanlegg i Ås og Follo samt lokalisering av bussparkering: Kommunen fikk innspill om behov, men ikke forslag til konkrete arealer. Det er derfor ikke fulgt opp i denne rulleringen.

Miljømessige konsekvenser:

Forslag til kommuneplanens arealdel vil bidra til følgende miljømessige fordeler:

- Økt andel persontransport med sykkel, gange, kollektiv.
- Reduserte klimagassutslipp.
- Redusert nedbygging av dyrka mark, arealer for naturmangfold, kulturlandskap og friluftslivsområder.

Ås kommune

- Underbygger bærekraftsmålene i kommuneplanens samfunnsdel.

Se for øvrig vurdering i planbeskrivelsen.

Alternativer:

I medhold av plan- og bygningslovens §11-14, 1.ledd, sendes forslag til kommuneplanens arealdel 2022-2034 for Ås kommune med:

- kommuneplankart datert 29.06.2021
- temakart datert 30.06.2021
- kommuneplanbestemmelser datert 05.08.2021
- planbeskrivelse datert 05.08.2021

ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

- Arealformål Bolig:
 1. Arealinnspill Søndre Moer tas inn og endres fra arealformål næring til arealformål bolig.
 2. Arealinnspill Hvalfaret legges innenfor utbyggingsgrensen Solberg grense mot Ski som et mulig framtidig boligområde. Dette området omdisponeres ikke fra arealformål LNF til bolig i denne planperioden.
- Arealformål Næring:
 3. Arealinnspill Kongeveien 127 endres fra arealformål LNF til næring i tråd med arealinnspillet.
 4. Den nordlige delen av arealinnspill Vinterbro næringspark øst endres fra arealformål LNF til næring.
- Arealformål Offentlig/privat tjenesteyting:
 5. Arealinnspill Helikopterlandingsplass på Holstad endres fra arealformål LNF til offentlig/privat tjenesteyting.

Konklusjon med begrunnelse:

Kommunedirektøren mener at kommuneplanens arealdel 2022-2034 som legges fram til førstegangs behandling, gir et godt grunnlag for kommunens arbeid med en langsiktig og bærekraftig arealforvaltning- og utvikling.

Den bygger på tydelige arealstrategier i kommuneplanens samfunnsdel. Plankartet er oppdatert med tilhørende planbestemmelser som bygger opp under arealstrategiene. Planbestemmelsene er oppdatert og justert i tråd med gjeldende føringer og politiske signaler. Planbeskrivelsen viser hvilke endringer som er gjort i kart og bestemmelser og bakgrunnen for endringene. Det er gjort en omfattende jobb med å rydde i kart og bestemmelser slik at det skal bli et godt verktøy for saksbehandlere, politikere, utbyggere og innbyggere.

På dette grunnlaget anbefaler kommunedirektøren at kommuneplanens arealdel 2022-2034 sendes på høring sammen med kommuneplanens samfunnsdel 2022-2034.

Kan vedtaket påklages?

Nei

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart