



## MØTEINNKALLING

### Formannskapet

Møtetid: **21.09.2021 kl. 16:00**  
Sted: **Ås kulturhus, Store salong**      **NB! Ekstraordinært møte**

Møtet holdes fysisk i kulturhuset med forbehold om at koronasituasjonen ikke tilsier annet. Møtet er åpent, av smittevern hensyn er det imidlertid begrenset plass. Eventuelt interesserte bes kontakte kommunen på forhånd. Møtedokumenter legges til gjennomsyn på [www.as.kommune.no](http://www.as.kommune.no).

#### Saksliste

Side

#### Informasjon fra kommunedirektør

#### Informasjon fra ordfører og eventuelt

#### Saker til behandling

<a href="#">74/21</a>	21/01926-1	Kommuneplanens samfunnsdel 2022-2034: Førstegangsbehandling	3
<a href="#">75/21</a>	21/01926-2	Kommuneplanens arealdel 2022-2034: Førstegangsbehandling	11

<b>Ås, 17.09.2021</b>	<b>Eventuelt forfall eller inhabilitet meldes på</b> tlf. 64 96 20 04 eller e-post <a href="mailto:politisk.sekretariat@as.kommune.no">politisk.sekretariat@as.kommune.no</a> v/Vibeke Berggård. Vi sender personlig svar på forfall mottatt i e-post. Hvis du ikke får svar innen rimelig tid, må forfall meldes på telefon til sekretariatet. <b>Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.</b>
<b>Ola Nordal</b> <b>ordfører</b>	

# Ås kommune

**Informasjon fra kommunedirektør**

**Informasjon fra ordfører og eventuelt**

### F-74/21

## Kommuneplanens samfunnsdel 2022-2034: Førstegangsbehandling

Saksbehandler:	Solveig Viste	Saksnr.:	21/01926-1
<b>Saksgang</b>		<b>Møtedato</b>	
1 Hovedutvalg for næring og miljø	21/21	17.08.2021	
2 Hovedutvalg for teknikk og plan	43/21	18.08.2021	
3 Hovedutvalg for oppvekst og kultur	24/21	18.08.2021	
4 Hovedutvalg for helse og sosial	10/21	18.08.2021	
5 Formannskapet	59/21	25.08.2021	
6 Formannskapet	74/21	21.09.2021	

### Kommunedirektørens innstilling 04.08.2021:

I medhold av plan- og bygningslovens §11-14, 1.ledd, sendes forslag til kommuneplanens samfunnsdel for Ås kommune for perioden 2022-2034 datert 04.08.2021 på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

### Formannskapets behandling 25.08.2021:

Videre behandling av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel ble drøftet under punkt 5 i orientering fra ordfører og eventuelt:  
Realitetsbehandling av F-sakene 59 og 60 ble enstemmig utsatt til ekstraordinært møte i formannskapet tirsdag 21. september 2021 kl. 16.00. Det ble også enstemmig vedtatt at sakene deretter legges frem for kommunestyret 20. oktober 2021.

**Votering:** Utsettelsesvedtaket var enstemmig vedtatt.

### Formannskapets utsettelsesvedtak 25.08.2021:

Realitetsbehandling av F-sakene 59 og 60 utsettes til ekstraordinært møte i formannskapet tirsdag 21. september 2021 kl. 16.00. Sakene legges frem for kommunestyret 20. oktober 2021.

## Utvalgsinnstillinger

### **Hovedutvalg for helse og sosials innstilling 18.08.2021:**

I medhold av plan- og bygningslovens §11-14, 1.ledd, sendes forslag til kommuneplanens samfunnsdel for Ås kommune for perioden 2022-2034 datert 04.08.2021 på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Mål 14: NAV Ås inkluderer flere av de med nedsatt arbeidsevne, de som mottar økonomisk stønad, innvandrere utenfor EU/EØS, unge og langtidsledige på arbeidsmarkedet.

Hovedutvalget for helse og sosial stiller spørsmål ved om bærekraftsmål nr. 9 (s.19) naturlig hører inn under pkt. 14.

Øvrige forslag fra hovedutvalget følger saken, jf. HHS´ behandling.

---

### **Hovedutvalg for oppvekst og kulturs innstilling 18.08.2021:**

Forslagene fra de ulike partiene i utvalget oversendes formannskapet uten votering.

---

### **Hovedutvalg for teknikk og plans innstilling 18.08.2021:**

I medhold av plan- og bygningslovens §11-14, 1.ledd, sendes forslag til kommuneplanens samfunnsdel for Ås kommune for perioden 2022-2034 datert 04.08.2021 på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

1. Ta inn Nytt tiltak under mål 3.3 s. 15:  
"sikre tilstrekkelig kapasitet og kompetanse til å prioritere utviklingsarbeid, krevende saksbehandling og effektiviserende tiltak"
2. Ta inn nytt tiltak under 17.6 s. 26: "redusere klimagassutslipp fra byggeplasser"

---

### **Hovedutvalg for næring og miljø innstilling 17.08.2021:**

I medhold av plan- og bygningslovens §11-14, 1.ledd, sendes forslag til kommuneplanens samfunnsdel for Ås kommune for perioden 2022-2034 datert 04.08.2021 på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

# Ås kommune

1. 2.1..1. og 17: Tilleggskulepkt: Næringsplan
2. 2. kulepkt 16.3 ny formulering: Være pådriver for et godt kollektiv- og sykkelveitilbud mellom kommunen, nabokommuner og Oslo
3. Mål 18, ny formulering: Ås kommune har drikkevann med høy kvalitet og sikker vannforsyning til innbyggerne, offentlige virksomheter og næringsliv.
4. 19.1, ny formulering: Videreutvikle kildesortering for husstandene, offentlige virksomheter og næringslivet
5. 22.3, ny formulering: Vurdere hvilke av kommunens eiendommer som skal omdisponeres, avhendes og satses på.
6. Nytt kulepkt 22.5: Samordne ansvaret for boligpolitikken i kommunen
7. Nytt punkt 23.2: Legge føringer for boligutvikling som støtter opp under næringsstrategien.
8. Tiltak 2.3 (s.14, under mål og strategier 2.2.1) legge til (...), og som sikrer seriøse og anstendige arbeidsforhold.
9. Tiltak 3.1 (s.15 under mål og strategier 2.3.1) legge til (...), som i størst mulig grad tilbyr hele og faste stillinger.
10. Nytt tiltak 17.6 (s.26 under mål 17) Redusere klimagassutslipp fra byggeplasser.
11. Nytt tiltak 22.5 (s.31 under mål 22) Vurdere klimarisiko og ivareta nødvendig klimatilpasning.
12. Følgende endringer innarbeides i samfunnsdelen:
  1. Sirkulærøkonomi og nøktern ressursbruk innarbeides som mål i samfunnsdelen.
13. Endringsforslag 2.4.1, mål 4, s.15:

Legge til ".... Som bidrar til utvikling, effektivisering og økt inkludering for..."
14. Tilleggsforslag mål 19:

19.4. Opprette byttebod i Ås sentrum
15. 2.1.1 Mål og strategier
  - a. Nytt 1.3: «sikre en aktiv og bærekraftig næringsutvikling»
  - b. Ny under «slik følges opp»:

Næringsstrategi, også for landbruket
16. Mål 16: arealplanlegging
  - a. 16.1 legge til på slutten: «og sosial infrastruktur» (skole, bhg, div).
  - b. 16.2: «utenfor vekstområdene» tas ut
  - c. 16.2: legge til dyreliv
17. Mål 17: Klima
  - a. Endre mål 17 til å være mer visjonært: foregangskommune innenfor klimaarbeidet
  - b. Nytt punkt 17.6: Samarbeidet med NMBU må styrkes

# Ås kommune

## 18. 8.1: Mål og strategier

### Mål 19

- a. Nytt 19.4: Utvikle bedre incentiver for økt hjemmekompostering
- b. Nytt 19.5: utvikle gjenbruksstasjoner i samarbeid med Follo REN

## 19. Mål 20

- a. Tilføre i målet: sykkel, «kollektivtilbud,» og veinett
- b. Nytt 20.5: Kollektivtilbudet innenfor og mellom kommunale tettsteder hele kommunen skal styrkes

## 20. Mål 21

- a. legge til i målet «naturområder, skog og landbruksområder,» og på slutten «og naturhensyn»
- b. Nytt punkt: 21.3: sikre helhetlig blågrønne strukturer for å ivareta hensyn til friluftsliv, naturmangfold, vilt og folkehelse.
- c. Nytt punkt 21.4: sikre en bærekraftig skog og landbruksforvaltning
- d. Legge til i tiltak: strategi for landbruk og skogbruk

## 21. 9.1

- Mål 22: legge til «og lavest mulig økologisk fotavtrykk»

---

## Saksfremlegg

### **Kommunedirektørens innstilling:**

I medhold av plan- og bygningslovens §11-14, 1.ledd, sendes forslag til kommuneplanens samfunnsdel for Ås kommune for perioden 2022-2034 datert 04.08.2021 på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Ås, 04.08.2021

Trine Christensen  
Kommunedirektør

Nils Erik Pedersen  
Kommunalsjef

### **Avgjørelsesmyndighet:**

Formannskapet

### **Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalg for næring og miljø  
Hovedutvalg for teknikk og plan  
Hovedutvalg for oppvekst og kultur  
Hovedutvalg for helse og sosial  
Formannskapet

### **Vedlegg:**

- Forslag til kommuneplanens samfunnsdel for Ås kommune 2022-2034, datert 04.08.2021.

# Ås kommune

1. KPS KPA innspill fra formannskapet 25082021 KDs vurdering pr 17092021
2. KPA vedlegg Kommentarer til noen bestemmelser 10092021
3. KPA kart 2015-2027 korrigeringer inntegnet
4. KPA kartforslag 2022-2034 korrigeringer inntegnet

## **Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:**

- Planprogram for rullering av kommuneplanen, vedtatt 16.09.2020:  
<https://www.as.kommune.no/planprogram.524905.no.html>
- Planstrategi 2021-2024 for Ås kommune, vedtatt 10.12.2020:  
<https://www.as.kommune.no/planstrategi-2021-2024-for-aas-kommune.6345442-352088.html>

## **Saksbehandler sender vedtaket til:**

Egen liste

## **Saksutredning**

### **Fakta i saken**

Kommuneplanen er kommunens langsiktige og helhetlige strategiske plan for å bidra til en bærekraftig samfunns- og tjenesteutvikling. Den skal ha et perspektiv på minst 12 år. Kommuneplanen består av en samfunnsdel og en arealdel. Arealstrategiene i samfunnsdelen (s.23-25) legger føringer for arealdelen.

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

Grunnlaget for utarbeidelse av forslag til kommuneplanens samfunnsdel er planprogrammet for rullering av kommuneplanen, som ble vedtatt av kommunestyret 16/9-20. Planprogrammet beskriver hensikten med rulleringen og hvilke temaer som skal drøftes i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplanens samfunnsdel.

Kommuneplanens samfunnsdel beskriver:

- Visjonen «Sammen om miljø, mangfold og muligheter». Den er koblet til FNs 17 bærekraftsmål som er fordelt på de tre dimensjonene i bærekraftsbegrepet miljø og klima, sosiale og kulturelle forhold og økonomi. «Sammen om» peker på det 17. bærekraftsmålet «Samarbeid om å nå målene»
- De langsiktige utfordringene kommunen står overfor når det gjelder samfunns- og tjenesteutvikling.
- Mål og strategier for samfunns- og tjenesteutviklingen i kommunen. De tar utgangspunkt i tjenestene kommunen produserer og utvikler og viser hvordan kommunen skal møte utfordringene og gripe mulighetene kommunen har. I tillegg er målene sett i sammenheng med FNs 17 bærekraftsmål. De ulike temaplanene (jf. vedtatt planstrategi) konkretiserer tiltak for å nå målene og strategiene.
- Arealstrategier som legger føringer for kommuneplanens arealdel.

# Ås kommune

Kommuneplanens samfunnsdel er strukturert etter de oppgavene kommunen har som tjeneste- og samfunnsutvikler:

- Temaer som gjelder hele organisasjonen og samfunnet er samarbeid, økonomi, medarbeidere og kompetanse, digitalisering, kommunikasjon samt samfunnssikkerhet og beredskap.
- Temaer som gjelder mer spesifikke tjenesteområder, er:
  - Helse og mestring
  - Oppvekst og opplæring
  - Kultur og frivillighet
  - Arealforvaltning
  - Klima
  - Teknisk infrastruktur
  - Boliger og eiendomsforvaltning

## Vurdering

Visjonen «Sammen om miljø, mangfold og muligheter» er sett i sammenheng med FNs 17 bærekraftsmål. Miljø viser til miljø- og klimadimensjonen i bærekraftsbegrepet, mangfold viser til den sosiale og kulturelle dimensjonen, mens økonomidimensjonen er koblet til muligheter. «Sammen om» viser til det 17. bærekraftsmålet som handler om samarbeid om å nå målene. Visjonen peker framover og er samtidig aktuell og konkret.

I utarbeidelsen av kommuneplanens samfunnsdel 2022-34 er det lagt stor vekt på å sikre forankring og eierskap i kommuneadministrasjonen. Utfordringsbildet, målene og strategiene har blitt til i mange og aktive prosesser sammen med ledelse og ansatte på mange nivåer. Kommunedirektøren mener dette gir et godt og felles bilde av de utfordringene Ås kommune står overfor, samt hvordan kommunen skal møte utfordringene gjennom mål og strategier.

Kommunedirektøren har valgt å bruke kommunens tjenesteområder, slik de er definert i kommunens handlingsprogram, som utgangspunkt for kommuneplanens samfunnsdel. Etter kommunedirektørens mening er det en rekke fordeler med dette. Ledere og ansatte i kommuneorganisasjonen kjenner seg igjen i planen, og det gjør det enklere å bruke den, utarbeide virksomhetsplaner og rapportere på mål og strategier. Det er også enklere å få en god sammenheng mellom kommuneplanen og handlingsprogrammet og økonomiplanen. Kommunedirektøren mener også at dette bidrar til å gi bedre kunnskap om og forståelse for kommunes roller både hos ledere, ansatte, politikerne og innbyggere. Dette er en god struktur som det bør bygges videre på.

Til hvert mål er det koblet 1-3 bærekraftsmål som er vurdert til å være mest relevant. Denne prosessen har vært forholdsvis enkel. Det er fordi bærekraftsmålene etter kommunedirektørens vurdering samsvarer godt med kommunens arbeid med tjeneste- og samfunnsutviklingen. En utfordring med bærekraftsmålene er å synliggjøre i hvilken grad Ås kommune bidrar til en bærekraftig utvikling. Det skal imidlertid utarbeides måletall i forbindelse med handlingsprogram og økonomiplan-arbeidet.



# Ås kommune

Strategiene (Slik gjøres det) er søkt formulert så konkret som mulig for å gi et godt grunnlag for å utarbeide virksomhetsplaner og rapporter. En del av strategiene kan fortsatt forbedres, og administrasjonen vil bruke tiden fram mot endelig behandling til å konkretisere og redusere antall strategier.

Planstrategien for Ås kommune som ble vedtatt i desember 2020, viser de temaplanene og tiltaksplanene som skal rulleres og utarbeides for å møte de utfordringer kommunen har. Disse planene er grunnlag for prioritering av tiltak i handlingsprogram og økonomiplan og er koblet til aktuelle mål og strategier under overskriften «Slik følges det opp i aktuelle planer». Kommunedirektøren mener at koblingen mellom mål, strategier og temaplanene og tiltaksplanene på en god måte viser hvordan det skal jobbes for å møte utfordringene og nå målene.

Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel er ved denne rulleringen utarbeidet samtidig, og skal sendes ut på en felles høring. Utfordringen er at arealdelen erfaringsvis får størst oppmerksomhet. For å få en god sammenheng mellom mål for ønsket samfunnsutvikling og arealstrategiene i samfunnsdelen og arealdelen, er det imidlertid viktig å rullere disse dokumentene samtidig.

## **Økonomiske og miljømessige konsekvenser:**

Utarbeidelse og vedtak av kommuneplanens samfunnsdel har ingen økonomiske og miljømessige konsekvenser i seg selv. Det er oppfølgingen av målene og strategiene som skal bidra til en bærekraftig tjeneste- og samfunnsutvikling som dekker de tre dimensjonene miljø og klima, sosiale og kulturelle forhold samt økonomi.

## **Alternativer:**

1. I medhold av plan- og bygningslovens §11-14, 1.ledd, sendes forslag til kommuneplanens samfunnsdel for Ås kommune for perioden 2022-2034 datert 04.08.2021 på høring og legges ut til offentlig ettersyn.
2. Følgende endringer innarbeides før utsendelse
  - a. ....
  - b. ....

Dersom formannskapet ønsker at kommuneplanens samfunnsdel endres og fremmes til ny behandling, før den sendes ut på høring, vil dette kunne påvirke prosessen med kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens arealdel bør sendes på høring sammen med samfunnsdelen for å ivareta helheten i planen.

## **Konklusjon med begrunnelse:**

Kommunedirektøren mener at forslag til kommuneplanens samfunnsdel for perioden 2022-2034 datert 04.08.2021 er et godt grunnlag for kommunens arbeid med en bærekraftig tjeneste- og samfunnsproduksjon, samtidig som den gir en god kobling til handlingsprogram og økonomiplan og rapportering.

Kommunedirektøren anbefaler at forslag til kommuneplanens samfunnsdel sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

## **Kan vedtaket påklages?**

# Ås kommune

Nei

**Ikrafttredelse av vedtaket:**  
umiddelbart

## F-75/21

### Kommuneplanens arealdel 2022-2034: Førstegangsbehandling

Saksbehandler: Solveig Viste	Saksnr.:	21/01926-2
<b>Saksgang</b>		<b>Møtedato</b>
1 Hovedutvalg for næring og miljø	22/21	17.08.2021
2 Hovedutvalg for teknikk og plan	42/21	18.08.2021
3 Hovedutvalg for næring og miljø	27/21	23.08.2021
4 Formannskapet	60/21	25.08.2021
5 Formannskapet	75/21	21.09.2021

#### **Kommunedirektørens innstilling 06.08.2021:**

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.

#### **Formannskapets behandling 25.08.2021:**

Videre behandling av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel ble drøftet under punkt 5 i orientering fra ordfører og eventuelt:

Realitetsbehandling av F-sakene 59 og 60 ble enstemmig utsatt til ekstraordinært møte i formannskapet tirsdag 21. september 2021 kl. 16.00. Det ble også enstemmig vedtatt at sakene deretter legges frem for kommunestyret 20. oktober 2021.

**Votering:** Utsettelsesvedtaket var enstemmig vedtatt.

#### **Formannskapets vedtak 25.08.2021:**

Realitetsbehandling av F-sakene 59 og 60 utsettes til ekstraordinært møte i formannskapet tirsdag 21. september 2021 kl. 16.00. Sakene legges frem for kommunestyret 20. oktober 2021.

## Utvalgsinnstillinger

### Hovedutvalg for teknikk og plans innstilling 18.08.2021:

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.

1. Administrasjonen bes, før utsending på høring, om å vurdere kartfestingen av områder for spredt boligbygging da disse oppfattes å gi uklar og upresis informasjon i forhold til hensikt og bestemmelser.
2. Det eksisterende grøntarealet mellom Parallellen, Fagerliveien og Grusveien påtegnes som framtidig friområde.
3. De tre stallene i Aschjemskogen legges ut for regulering til bevaring.
4. Endring i plankartet: kommunedirektøren bes forbedre arronderingen av næringsarealet BN4 så den i sør og vest følger de naturlige skillelinjene mot jordet, på en måte som gjør at matjord ikke omdisponeres.
5. Kommunedirektøren bes legge frem til behandling av formannskapet eller kommunestyret, på egnet sted i bestemmelsene, at nye byggeprosjekter av egnet størrelse skal ha fossilfrie bygge- og anleggsplasser.
6. § 8- Parkering, sykkel og fremkommelighet  
Annen næringsbebyggelse:  
Siste setning endres fra: Minimum 50 % av sykkelparkeringen skal være under tak, og all sykkelparkering skal være tyverisikker.  
Endres til: Minimum 50 % av sykkelparkeringen skal være under tak. Alle sykkelparkeringsplasser skal ha mulighet for tyverisikring.
7. § 8.2- fremkommelighet  
Nytt punkt:  
Bevare eksisterende stier så langt det lar seg gjøre.
8. §19.3 Garasje, carport, uthus og parkering  
Pkt. C: Samlet maksimal tillatt størrelse er 50 m 2BYA per hovedboenhet og 25 m2 BYA per sekundærleilighet/mikrohus.  
Endres til:  
Maksimal tillatt størrelse på garasje og carport er 50 m 2BYA per hovedboenhet og 25 m2 BYA per sekundærleilighet/mikrohus.  
Nytt punkt H:  
Maksimal tillatt størrelse på bod er 15m2 per hovedboenhet.
9. Boligforslag  
35 Brønnerud, Drøbakveien 135, tas inn
10. Næringsforslag  
Forslag 5N tas med videre for å få bedre kunnskap om muligheter og konflikter. Men utbyggingsarealet skal reduseres i den videre planprosessen,

# Ås kommune

basert på høringsinnspill og videreutredning av hensyn til naturmangfold og friluftsliv.

## **Hovedutvalg for næring og miljø innstilling 23.08.2021:**

*(m. forbehold om godkjent protokoll)*

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.

1. Forslag til endringer i plankartet:  
Forbedre arronderingen av næringsarealet BN4 (hjørnet sør/øst for krysset Drøbakveien/E6) så det i sør-vestre deler av området følger de naturlige skillelinjene mot jordet.
2. BOLIG
  - a. 32 Kroer, Furumoveien 24-26 og 6-8 tas med og halveres fra 40 til 20 boenheter
  - b. 35 Brønnerud, Drøbakveien 135 tas med
3. Nr. 9, Rustad, Rustadporten, 100-150 boliger tas inn.
4. Golfbane ved Vestre Bråta i Kroer tilbakeføres til LNF (sees i plankartet).
5. §7.2 - Under §7.2 legges det til: «Håndtering av overvann skal skje i henhold til kommunens Norm for overvannshåndtering.»
6. §11.5 - Under planbestemmelser §11.5 endres retningslinjen om vurdering av fossilfrie anleggsplasser, til en bestemmelse om at : "Nye byggeprosjekter skal ha fossilfrie bygge- og anleggsplasser."
7. §13 - Under planbestemmelser §13 (massehåndtering) legges det til en bestemmelse som understreker at masser forurenset med fremmedarter skal håndteres på egnet måte for å unngå spredning av vekstene.
8. §14.1 - Retningslinjenes pkt. A, som lyder: «Uteområde utformes med varige helse- og miljøvennlige materialer», flyttes ut av retningslinjene og inn under de juridisk bindende bestemmelsene under §14.1
9. §16.4 - Under §16.4 (Store trær) legges det til et krav om at store trær aktivt skal skjermes mot skader fra maskiner o.l., når anleggsarbeidet kan utgjøre fare for slik skade. Det skal redegjøres for tresikring i miljøoppfølgingsplan.
10. Det innarbeides egne bestemmelser som ivaretar hensynet til lysforurensning.
11. Bestemmelsene §6.1 Opparbeides erstattes med sikres
12. Bestemmelsene §19.2 Bestemmelsene for høyder ved bygging med flate tak eller pulttak klargjøres.
13. Tillegg §18.3 Mikrohus, siste avsnitt.  
"I tillegg, for definerte områder tillates flere såkalte mikrohus per eiendom. Dog ikke fler enn at grensen for maks bebygd areal som den aktuelle reguleringsplanen generelt tillater ikke overskrides. "
14. § 8- Parkering, sykkel og fremkommelighet  
§8-1 parkering  
Siste setning endres fra: Minimum 50 % av sykkelparkeringen skal være under tak, og all sykkelparkering skal være tyverisikker.

# Ås kommune

Endres til: Minimum 50 % av sykkelparkeringen skal være under tak. Alle sykkelparkeringsplasser skal ha mulighet for tyverisikring.

## 15. § 8.2- fremkommelighet

Nytt punkt:

Bevare eksisterende stier så langt det lar seg gjøre.

## 16. Arealer til idrett er ikke satt av i planen: På bakgrunn av dette skal slike arealer inn ved rullering av temaplan for idrett i 2022.

### Saksfremlegg

#### **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
6. Konsekvensutredning og ROS-analyse av arealinnspillene (Sweco, 02.02.2021):  
<https://www.as.kommune.no/rullering-av-kommuneplanen.471312.no.html>

# Ås kommune

## **Vedlegg:**

- 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 arealinns spill pr 30062021

## **Vedlegg etter formannskapets behandling 25.08.2021:**

- 1. KPS KPA innspill fra formannskapet 25082021 KDs vurdering pr 17092021
- 2. KPA vedlegg Kommentarer til noen bestemmelser 10092021
- 3. KPA kart 2015-2027 korrigeringer inntegnet
- 4. KPA kartforslag 2022-2034 korrigeringer inntegnet

## **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 arealinns spillene: 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 arealinns spill er vurdert og 7 av arealinns spillene 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.

# Ås kommune

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 kollektivtilbud<sup>1</sup>.

### Arealstrategi 2: Bevaring

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

### 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.

---

<sup>1</sup> 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

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:

- 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

# Ås kommune

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 sikringsone 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 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

# Ås kommune

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.

## 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:

# Ås kommune

- 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:
  - 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

# Ås kommune

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 m<sup>2</sup> 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 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

# Ås kommune

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 rulling 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
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.

# Ås kommune

Planprogrammet viser hvilke temaer som skulle vurderes i rullering av kommuneplanens arealdel. Kommunedirektøren har imidlertid sett seg nødt til å nedprioriterer 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.
- 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.

# Ås kommune

## **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