

**Kommuneplanens arealdel - bestemmelsene**  
Forslag til endringer, F 25/8-21 med kommunedirektørens vurderinger

Parti	§	Forslag til endringer	Kommunedirektørens vurdering	Votering i formannskapet 21.09.2021
SV	Generelt	4) Kommunedirektøren bes gjennomgå forslag til endringer i bestemmelsene før saken legges ut på høring for å påse at disse er juridisk gyldige.	Gjennomgangen er gjort i dette dokumentet.	
Frp	§3.2	1. Bestemmelsene §3.2. Endres til: Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal minst 10 % av nye boenheter være universelt utformet ved at alle hovedfunksjonene er på inngangsplanet.	Kommunedirektørens forslag er 50% . Kommunedirektøren mener at det er viktig å sørge for at nok boliger blir bygget som tilgjengelige boenheter/universelt utformet. Dette vil føre til likere muligheter for alle personer, uavhengig av funksjonsnivå og alder. Dette er en utfordring med eneboliger, tomannsboliger og konsentret småhusbebyggelse. Det er bedre samfunnsøkonomi i å bygge boligene slik, heller enn å forsøke å tilrettelegge de samme boenhetene for dette senere hvor forutsetningene for dette ikke er tilstede.	Forslaget følger saken. Kommunedirektøren bes vurdere nærmere til kommunestyret
Frp	§3.3	2. Bestemmelsene §3.3. Endres til: Gang- og sykkelveier skal utarbeides etter Ås kommunes Tiltaksplan for sykkel og gange.	Denne tiltaksplanen sier ikke noe om stigning og universell utforming. Bestemmelsen bør derfor opprettholdes.	Trukket

**Kommuneplanens arealdel - bestemmelsene**

Forslag til endringer, F 25/8-21 med kommunedirektørens vurderinger

Frp	§4.1	3. Bestemmelsene §4.1. Utgår	<p>Denne paragrafen utfyller plankravet som ligger i pbl. § 12-1 annet ledd. Ifølge pbl. § 12-1 annet ledd plikter kommunestyret å sørge for at det utarbeides planer for de områdene i kommunen hvor dette følger av loven eller kommuneplanens arealdel. Kommunestyret har videre, etter samme §, et ansvar for at det også blir en forsvarlig planavklaring for de arealene og tiltakene som går utover plankravet til loven. Denne bestemmelsen svarer ut dette ansvaret. Det følger av § 12-1 tredje ledd et lovfestet plankrav for større bygge- og anleggstiltak, og andre tiltak som kan få vesentlig virkinger for miljø og samfunn. Det er ingen klar definisjon på hva større bygge- og anleggstiltak er, og det skal bero på en konkret vurdering i hver tilfelle. Ved å ha denne § i kommuneplanen får vi kontroll over utvikling i kommunen vår. Det vil selvfølgelig være tilfeller hvor den vil kunne oppfattes som urimelig, og dispensasjon kan selvsagt bli nødvendig i noen få tilfeller. Det er viktig å presisere at selv om dette er en selvstendig avslagshjemmel i byggesaker, er den ikke ment i plansammenheng som et verktøy for å avslå byggesøknader, den er ment som et hjelpemiddel for kommunen for å kunne styre utviklingen og arealbruken i riktig retning. Kommunedirektøren mener det er viktig å ha et slikt plankrav, det skaper forutsigbarhet for både kommunen, innbyggere og utbyggere. Kommunedirektøren ser imidlertid at bestemmelsen slik den står kan få uheldige konsekvenser for tiltak i LNF områder. Kommunedirektøren foreslår derfor at <u>bestemmelsen endres til:</u></p> <p><b>§ 4.1 Krav om reguleringsplan</b></p> <p>I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal det utarbeides reguleringsplan før det kan gjennomføres tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1. Dette gjelder også for lagring av større mengder snø.»</p> <p>Tiltak i LNF områder blir da vurdert etter det generelle plankravet i pbl. § 12-1, tredje ledd.</p>	Ola Nordal (Ap) fremmet kommunedirektørens forslag om endring i bestemmelsen. Ap's forslag ble enstemmig tiltrådt.
Frp	§4.2	4. Bestemmelsene §4.2 a) Tomtestørrelse: minimum 600 m2 pr. Enebolig og minimum 900 m2 tomannsbolig.	§ 4.2 mister mye av betydningen hvis § 4.1 skal utgå. §§ 4.1 og 4.2 gjelder kun for områder som ikke er regulert, eller hvis det er ønsket om å bruke områder til andre formål enn gjeldende reguleringsplan (omregulering).	FrP's forslag ble nedstemt 7-2 (frittstående, FrP)
Frp	§5.6	7. Bestemmelsene §5.6 Ordet «klausul» erstattes med «bestemmelser».	"Klausul" er et juridisk begrep. Det passer som ord i denne sammenhengen, fordi en klausul er benevnelsen på bestemmelser i en kontrakt.	FrP's forslag ble nedstemt 8-1 (FrP)

**Kommuneplanens arealdel - bestemmelsene**

Forslag til endringer, F 25/8-21 med kommunedirektørens vurderinger

Frp	§5.6, c	5. Bestemmelsene §5.6 Pkt c utgår.	Anbefales opprettholdt, men kan endres til ett punkt: Fossilfrie, alternativt utslippsfrie bygg- og anleggsplasser. Det er i tråd med mål i Handlingsplan for klima og energi.	FrP's forslag ble nedstemt 8-1 (FrP)
Frp	§5.6 d	6. Bestemmelsene §5.6 Pkt d utgår.		FrP's forslag ble nedstemt 8-1 (FrP)
Frp	§6.1	8. Bestemmelsene §6.1 Opparbeides erstattes med sikres	Sikret, altså sikret opparbeidet for at det skal ha riktig betydning, betyr at utbygger skal betale kontantbidrag. Kommunen har ikke anledning til å kreve at utbygger skal betale for sosial infrastruktur, jf. SAK10 § 18.1. Hvis begrepet "sikret" brukes her, vil det bety at kommunen selv må sette av penger øremerket til det antall skoleplasser som utbyggingene krever før det kan gis rammetillatelse. Dermed er også kommunen bundet av å bygge ut skolene innen de nye prosjektene tas i bruk. Nå er imidlertid skolekapasiteten i Ås sentrum og Solberg hvor det meste av utbygging skal foregå god, og denne bestemmelsen har begrenset betydning.	Omforent forslag: Rammebetingelser byttes ut med IG (igangsettingstillatelse). Tiltrådt enstemmig.
Frp	§6.2	9. Bestemmelsene §6.2 Utgår	Denne bestemmelsen er ment å sikre god kollektivdekning i tråd med arealstrategiene. Det vil være nødvendig å avklare med Ruter om og hvor disse kollektivpunktene skal være.	Nedstemt 7-2 (frittstående, FrP)

## Kommuneplanens arealdel - bestemmelsene

Forslag til endringer, F 25/8-21 med kommunedirektørens vurderinger

Frp	§7.1	10. Bestemmelsene §7.1 Omarbeides slik at VA-normen ikke skal gjelde private anlegg	<p>Se vedlegg med utdypende kommentar og begrunnelse for forslag til ny/ending av bestemmelse.</p> <p>Forslag til ny bestemmelse §7.1: (pbl. §§ 11-9 nr. 3, 5 og nr. 8, 18-1 annet ledd og 30-6) Bygninger, konstruksjoner, anlegg og vesentlig terrenginngrep kan ikke plasseres eller gjennomføres nærmere enn 4 meter til kommunal vann- og avløpsledninger.</p> <p>Ny og eksisterende fritidsbebyggelse skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett etter reglene i plan- og bygningsloven § 27-1 annet ledd og § 27-2 annet ledd. Tilknytningsplikten gjelder for fritidsbebyggelse med innlagt vann.</p> <p>Forslag til reguleringsplan skal inneholde rammeplan for vann og avløp. Rammeplanen skal vise prinsippløsning for vann, avløp og overvann i området samt sammenheng med eksisterende system.</p> <p>Forslag til ny bestemmelse § 7.6: Fremkommelighet for renovasjonskjøretøy (stor lastebil) og utrykningskjøretøy skal sikres i reguleringsplan og byggesøknad. I områder avsatt til utbyggingsformål tillates det kun én avkjørsel per grunneiendom, men mindre noe annet fremgår av reguleringsplan.</p>	Kommunedirektørens forslag ble tiltrådt enstemmig.
V	§7.2	Paragraf 7.2: Nytt avsnitt: "Overvann, bekker og flom."	Uklart hva som menes med dette forslaget.	Lokalt byttes ut med på egen eiendom. Nedstemt 8-1 (V). Kommunedirektøren ser på dette.
MDG (HNM)	§7.2	§7.2 - Under §7.2 legges det til: «Håndtering av overvann skal skje i henhold til kommunens Norm for overvannshåndtering.»	Bestemmelsen i seg selv gir grunnlag for at overvann blir riktig og godt nok håndtert. Normen er lite egnet som et dokument som gjøres bindende gjennom kommuneplanen, men er et supplement og hjelpemiddel. Det foreslås imidlertid å endre foreslått tekst i første setning i § fra "Overvann skal håndteres lokalt og åpent" til "Overvann skal håndteres på egen eiendom og fortinsvis åpent". Dette fordi "lokalt" ikke er god nok avgrensning.	Trukket

**Kommuneplanens arealdel - bestemmelsene**  
Forslag til endringer, F 25/8-21 med kommunedirektørens vurderinger

Frp	§7.3	11. Bestemmelsene §7.3 Utgår.	Denne bestemmelsen er nødvendig i den utstrekning kommunen som planmyndighet ønsker å fastsette utforming av avfallsløsninger. Follo Ren har ikke selv myndighet til å selv fastsette utstrekning eller utforming av avfallsløsninger, men vurderer foreslåtte avfallsløsninger i en reguleringsplan og gir uttalelse som vil være svært tungtveiende for kommunen. Utover tekniske hensyn, bør kommunen også vurdere estetikk eller sjenanse ved foreslått utforming av avfallsløsninger. Dette inngår ikke nødvendigvis i Follo Ren sine vurderinger. På denne bakgrunnen bør kommunen ha med denne bestemmelsen, slik at det kan implementeres i det videre arbeidet med reguleringsplaner og byggesaker.	Trukket
Frp	§7.6	12. Bestemmelsene §7.6 Tredje ledd er uklart og omarbeides	Forslag til <u>ny formulering</u> : "I områder avsatt til utbyggingsformål tillates det kun én avkjørsel per grunneiendom, men mindre noe annet fremgår av reguleringsplan."	Kommunedirektørens forslag ble tiltrådt enstemmig.
Frp	§7.7	13. Bestemmelsene §7.7 Fiber og TV-løsninger opparbeides operatøruavhengig.	Det finnes ingen hjemmel for å ta inn dette i kommuneplanen. Dette er ikke teknisk infrastruktur som er omfattet av pbl § 11-9 nr. 3.	Trukket
Frp	§8.1	14. Bestemmelsene §8.1 Omarbeides til å inneholde både min og maks krav, og legges frem på nytt.	Se vedlegg med utdypende kommentar og begrunnelse for å opprettholde det opprinnelige forslaget.	Nedstemt 8-1 (FrP)
MDG (HNM)	§8.1	§8.1 - Under §8.1 (parkering) legges det til et krav om minst 4 sykkelparkeringer per kollektivholderplass	Dette vil være krevende da noen holdeplasser kun er et skilt langs en vei uten en lomme. Dette bør utredes nærmere før man vurderer et slikt krav.	Trukket
MDG	§8.1	d) I tabellen side 8 strykes ordet «mikrohus»	Se vedlegg med utdypende kommentar og begrunnelse for ny/endret bestemmelser. Hvis nytt forslag blir vedtatt, strykes mikrohus i andre bestemmelser enn §§18.3 og 24.2.	Se votering om mikrohus til slutt.
MDG	§8.1	3. Kommunedirektør bes vurdere om §8.1: sykkelparkering for hotell/overnatting økes fra 1 per 100m2 til 1,5, i tråd med foreslått norm i SVVs rapport 408 om sykkelparkering.	På grunnlag av rapporten fra SSV kan sykkelparkering for hotell/overnatting økes til 1,5.	Tiltrådt enstemmig
Sp	§8.1	Parkering: Forslag: Gå bort fra gjeldende tabell med maks antall parkeringsplasser til ulike bebyggesestyper.	Se vedlegg med utdypende kommentar og begrunnelse for å opprettholde det opprinnelige forslaget.	Nedstemt 5-4 (frittstående, 2Sp, FrP)

**Kommuneplanens arealdel - bestemmelsene**  
Forslag til endringer, F 25/8-21 med kommunedirektørens vurderinger

H (HNM)	§8.1	§8-1 parkering Sone 1: Blokkbebyggelse pr. Boenhet, 3-roms og mer: endres fra maks 0,8 til maks 1. Småhusbebyggelse: Endres fra maks 1,1 til maks 1 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.	Bestemmelsen kan endres.	Sone 1: Blokkbebyggelse og småhusbebyggelse: Nedstemt 5-4 (frittstående, 2Sp, FrP). Siste setning endres..: Tiltrådt enstemmig.
Frp	§8.2	15. Bestemmelsene § 8.2 fremkommelighet. Nytt punkt: Bevare eksisterende stier så langt det lar seg gjøre.	Foreslår å innarbeide dette inn i første ledd slik: "I alle reguleringsplaner og byggesøknader skal det legges vekt på fremkommelighet for gående og syklende. Korte og trafiksikre gangforbindelser til blant annet skole, barnehage, lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplasser skal ivaretas eller opparbeides. Eksisterende stier skal bevares så langt det lar seg gjøre, og det skal spesielt legges vekt på stier som bruke som skolevei. Det skal sikres god atkomst til turområder."	Kommunedirektørens forslag ble tiltrådt enstemmig.
Frp	§9.2	16. Bestemmelsene §9.2 Følgende tilføyes. Enkelte veier er fylkesveier, men er ikke gjennomfartsveier. Slike veier (f.eks Kjærnesveien) behandles som kommunale veier.	Dette krever at vi definerer hvilke veier dette skal gjelde i kommuneplanens arealdel. Kommunedirektøren har ikke grunnlag for å vurdere dette på nåværende tidspunkt. Dette bør eventuelt ses på til neste rullering. Se også svar i dokument 21/01926-12.	Nedstemt 5-4 (frittstående, 2Sp, FrP)
Frp	§9.2	17. Bestemmelsene §9.2 Følgende tilføyes. Der det finnes en eksisterende bygningsrekke som ligger nærmere fylkesveien enn det generelle avstandskravet, skal det tas utgangspunkt i den eksisterende bygningsrekkes avstand fra veien.	Dette krever at det settes ny byggegrense i de tilfellene det gjelder. Dette er en bestemmelse som blir som en alternativ bestemmelse om dispensasjon, altså at det fraviker de eksisterende byggegrensene på forhånd. Dispensasjoner blir vurdert i hvert enkelt tilfelle, og må oppfylle kriteriene i pbl. § 19-2. Byggegrenser er definert av vegloven eller kommune- og reguleringsplaner. Byggegrenser som er vedtatt av planer kan ikke endres på generelt grunnlag annet enn gjennom en endring, opphevelse eller ny plan. Vegloven sine byggegrenser gjelder så langt noe annet ikke er bestemt av planer. På denne bakgrunnen kan ikke forslag til endring tas inn i bestemmelsen. Se veiledning til kommuneplanens arealdel punkt 4.4.7.	Trukket

**Kommuneplanens arealdel - bestemmelsene**

Forslag til endringer, F 25/8-21 med kommunedirektørens vurderinger

Frp	§10.1	20. Bestemmelsene §10.1 Nytt punkt: Det utarbeides egne retningslinjer for idrettsanlegg.	Det vurderes til at forslag til bestemmelser og retningslinjene til §10 "Skilt og reklame" dekker dette behovet.	Nedstemt 7-2 (frittstående, FrP)
Frp	§10.1, b	18. Bestemmelsene §10.1 Pkt B utgår.	Politisk vurdering. Men punkt b) og c) er retningslinjer, ikke en bestemmelse. De brukes som en veiledning ved saksbehandlingen, og kommunens utøvelse av skjønn	Nedstemt 8-1(FrP)
Frp	§10.1, c	19. Bestemmelsene §10.1 Pkt C utgår.		Nedstemt 8-1 (FrP)
Frp	§11.1	21. Bestemmelsene §11.1 Bestemmelsen konkretiseres.	Kommunedirektøren er av den oppfatning at disse kravene er konkrete. Bestemmelsen henviser til tabeller i T-1442 med helt konkrete grenseverdier. Disse tabellene kan evt. tas inn i planbeskrivelsen. Det vurderes imidlertid som tilstrekkelig at det vises til dokumentet i bestemmelsen.	Trukket
Frp	§11.3	22. Bestemmelsene §11.3 a. Primært: punktet utgår b. Subsidiært: Paragrafen endrer navn til høyspent.	Denne bestemmelsen bygger på innspill fra Elvia. Det er viktig at den er med, fordi det ikke er sikret godt nok gjennom annet lovverk. Men § kan endres til "Høyspent".	Kommunedirektørens forslag ble tiltrådt enstemmig.
MDG (HTP)	§11.5	§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."	Kommunen har ikke hjemmel til å ha det som en bestemmelse. Det er imidlertid en lovendring om dette på høring.	Tiltrådt 5-4 (frittstående, 2Sp, FrP)
MDG (HTP)	§11.5	§11.5 - Nytt underpunkt: "Ved regulering av areal over 5 daa: Klimaeffekt av arealendring på byggegrunn, basert på klimaregnskap for arealendring."	Kan tas med som et nytt kulepunkt. <a href="https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/overvaking-arealplanlegging/arealplanlegging/miljohensyn-i-arealplanlegging/klima/utslipp-fra-arealbruksendringer/">https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/overvaking-arealplanlegging/arealplanlegging/miljohensyn-i-arealplanlegging/klima/utslipp-fra-arealbruksendringer/</a>	Tiltrådt 5-4 (frittstående, 2Sp, FrP)
MDG (HTP)	§13	§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.	Det er regulert av naturmangfoldloven og forskrift om fremmede arter.	Nedstemt 7-2 (MDG, V)

## Kommuneplanens arealdel - bestemmelsene

Forslag til endringer, F 25/8-21 med kommunedirektørens vurderinger

SV	§14	<p>Etter saken om Maxbo kan det se ut som vi kanskje kan tydeliggjøre ytterligere hva som inngår i felles uteareal i bestemmelsene til revidert kommuneplan.</p> <p>Nordre Follo har omfattende bestemmelser, se i § 10. Det kan kanskje bli for detaljert, men det er mye å ta med seg her. På Langhus må de ha minste felles uteareal som tilsvarer 50 % av totalt BRA. Det er viktig med krav om hva som kan regnes med, og at arealene er store nok, har lys nok.</p> <p>Det er vanskelig å formulere noe til bestemmelsene som tteffer 100%. Er det mulig å be om en formulering som fyller ut kommunedirektørens forslag på dette punktet, som vi kan fremme i kommunestyret?</p>	<p>Se vedlegg med utdypende kommentar og begrunnelse for ny/endret bestemmelser:</p> <p>Forslag til endring av § 14.3 Minimumskrav til størrelse på uteoppholdsareal Reguleringsplan kan fastsette at inntil 20 % av det samlede MUA for eiendommen eller feltet kan dekkes på takterrasser.</p>	Kommunedirektørens forslag ble tiltrådt enstemmig.
MDG (HTP)	§14.1	§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	Forslaget kan tas til følge.	Nedstemt 6-3 (MDG, FrP, V)
MDG	§14.3	e) I tabellen side 15 strykes ordet «mikrohus»	Se vedlegg med utdypende kommentar og begrunnelse for ny/endret bestemmelser. Hvis nytt forslag blir vedtatt, strykes mikrohus i andre bestemmelser enn §§18.3 og 24.2.	Se votering om mikrohus til slutt.
MDG (HTP)	§16.4	§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	Dette følger av bestemmelsen om at skal avsettes plass til treets krone og rotsystem.	Tiltrådt 6-3 (frittstående, 2Sp)



## Kommuneplanens arealdel - bestemmelsene

Forslag til endringer, F 25/8-21 med kommunedirektørens vurderinger

Frp	§16.4	<p>23. Bestemmelsene §16.4</p> <p>a. Primært: utgår</p> <p>b. Subsidiært: Subsidiær erstattes 90 cm med 160 cm.</p>	<p>Når det står «skal» så betyr det at det ikke kan hogges trær med de angitte målene for å plassere nye tiltak. Dette freder ikke alle store trær som sådan, men hindrer at de blir hogd for å få plassert nye tiltak etter pbl § 1-6. Denne bestemmelsen er et forsøk på å hindre at all vegetasjon på eiendommer blir hogd ved nye tiltak. Bygningsmyndighetene opplever ofte at så å si all vegetasjon på eiendommene forsvinner når det skal gjennomføres nye tiltak.</p> <p>Dette er en praksis det er ønske om å få mer styring på fordi vegetasjon og spesielt trær av en viss størrelse er viktig for biologisk mangfold og klima. Artdatabanken definerer store trær som trær med stammediameter i brystningshøyde på over 30 cm. 100 cm i omkrets gir en diameter på 31,8 cm.</p> <p>Det foreslås derfor på denne bakgrunnen følgende endring i forslag til bestemmelse §16.4, første ledd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nye tiltak etter pbl §1-6 plasseres slik at store trær bevares. Med store trær menes trær med stammeomkrets på 100 cm målt en meter over terreng.</li> </ul>	<p>a. Utgår: Nedstemt 7-2 (frittstående, FrP).</p> <p>b. Subsidiær 90cm: Nedstemt 6-3 (MDG, 2Sp)</p> <p>Subsidiær 100 cm: tiltrådt 8-1 (MDG). Subsidiær 160 cm: Nedstemt 8-1 (FrP).</p>
Frp	§17.2	24. Bestemmelsene §17.2 Retningslinjenes pkt 1 utgår.	<p>Denne retningslinjen er viktig i påvente av ny kulturminnevernplan. Etter at ny kulturminnevernplan er vedtatt, vil man kunne nyansere dette og komme med konkrete bestemmelser. Dette er en retningslinje, og er dermed ikke et absolutt krav. Kommunen kan mene at et bygg som er over 100 år gammelt ikke har kulturhistorisk verdi. Denne bestemmelsen gir kommunen rom for skjønn til å vurdere. Å sette 100 år som en grense er fordi dette er gamle bygninger som må vurderes ordentlig.</p>	Nedstemt 8-1 (FrP)
Frp	§17.2	25. Bestemmelsene §17.2 Retningslinjenes pkt 4 endres til «oppført før 1900».	<p>1950 er egnet som et grensepunkt fordi bygg fra etter 1900 kan ha stor kulturhistorisk verdi. Det er flere utpregede stilarter i tiden før krigene, men også fra mellomkrigstiden. Viktig å ha med i påvente av ny kulturminnevernplan. Dette er en retningslinje. Det gir kommunen rom for skjønn.</p>	Nedstemt 7-2 (frittstående, FrP)

## Kommuneplanens arealdel - bestemmelsene

Forslag til endringer, F 25/8-21 med kommunedirektørens vurderinger

V	§18.3	Generelle bestemmelser §18.3: Tillegg i 18.3: For definerte områder tillates flere mikrohus per eiendom. Men grensen for maksimalt bebyggt areal skal ikke overskrides, slik den aktuelle reguleringsplanen generelt tillater.	Å sette opp flere mikrohus på en tomt stiller samme krav til bl.a. avstand mellom boenheter. Ved å tillate flere mikrohus på tomten kan det bli en alternativ form for hyblifisering. Se forøvrig vedlegg med utdypende kommentar og begrunnelse for ny/endret bestemmelser.	Se votering om mikrohus til slutt.
MDG	§18.3	1. Bestemmelser rundt mikrohus bør bearbejdes, og formålet med bestemmelsene bør redegjøres for i formannskapsmøtet i september.	Se vedlegg med utdypende kommentar og begrunnelse for ny/endret bestemmelser.	Se votering om mikrohus til slutt.
MDG	§18.3	f) §18.3 endres til «Mikrohus kan tillates oppført på tomter avsatt til boligformål - frittliggende småhusbebyggelse. Det tillates oppført ett mikrohus per tomt.»		
MDG	§18.3	e) Tillegg under §18.3: Med mikrohus menes flyttbare, funksjonelle, komplette og mindre boenheter under 20 m <sup>2</sup> på hjul, med oppholdsrom, soveplass, kjøkken og bad.		
MDG	§18.3	2. Følgende definisjon av mikrohus vurderes av kommunedirektør: Med mikrohus menes flyttbare, funksjonelle, komplette og mindre boenheter under 20 m <sup>2</sup> på hjul, med oppholdsrom, soveplass, kjøkken og bad.		
Frp	§19.2	26. Bestemmelsene §19.2 Bestemmelsene for høyder ved bygging med flate tak eller pulttak klargjøres.		Ved å la det stå som den står, gjelder utregningsmetode for pulttak og flate tak slik som det fremgår av "Grad av utnytting" (veileder). Kommunen trenger kun å omtale flate tak og pulttak hvis det skal være egne høydekrav for dette. Vurderingen er at det ikke er behov for andre utregningsmetoder for pulttak og flatt tak i Ås.
Frp	§19.2	27. Bestemmelsene § 19.2- Utnyttelsesgrad og høyder a. Endres fra 9 til 9,5 meter mønehøyde på inntil 25% BYA b. Endres fra 6 til 6,5 meter mønehøyde på inntil 30% BYA	9 meter og 6 meter er tilstrekkelig høyder for å bygge småhusbebyggelse. Plan- og bygningsloven har satt en grense på 9 meter i pbl. § 29-4 for tiltak som kan oppføres uten plan.	Nedstemt 7-2 (frittstående, FrP)

**Kommuneplanens arealdel - bestemmelsene**  
Forslag til endringer, F 25/8-21 med kommunedirektørens vurderinger

Frp	§19.3	28. Bestemmelsene §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.	Forslag til endret bestemmelse: Garasjer og carporter kan ikke samlet utgjøre mer enn 50 m2 per boenhet og 25 m2 per sekundærleilighet. Det tillates inntil 15 m2 bod/uthus per hovedboenhet.	Kommunedirektørens forslag ble nedstemt 7-2 (frittstående, FrP).
Frp	§19.3	29. Bestemmelsene §19.3 Nytt punkt H: Maksimal tillatt størrelse på bod er 15m2 per hovedboenhet utover garasje/carport.	Se over.	
MDG	§19.3, c	Følgende forenklinger i bestemmelsene knyttet til mikrohus innarbeides i bestemmelsene: a) §19.3 c - ordet «mikrohus» strykes	Se vedlegg med utdypende kommentar og begrunnelse for ny/endret bestemmelser. Hvis nytt forslag blir vedtatt, strykes mikrohus i andre bestemmelser enn §§18.3 og 24.2.	Se votering om mikrohus til slutt.
MDG (HTP)	§19.3, h	§19.3 - Planbestemmelsenes §19.3 pkt. h) strykes: «Det skal opparbeides to parkeringsplasser for bil for hver boenhet, og én parkeringsplass for hver sekundærleilighet eller mikrohus, enten som åpne plasser eller i garasje eller carport. Hver parkeringsplass skal være på minst 18 m2. Parkeringsplassene skal opparbeides på egen eiendom.»	Dette vil med stor sannsynlighet ikke fungere for frittliggende småhusbebyggelse utenfor sentrumsområdene. Dette kan medføre mer gateparkering fordi mye av dagens persontransport skjer med bil. Forslag til bestemmelse bør derfor opprettholdes.	Trukket
V	§19.3	Nytt punkt h) under §19.3: For midlertidige garasjer/carport o.l. som står oppført mer enn 6 mnd pr år skal ansees som permanente, og behandles etter samme reglement.	Dette føler av plan- og bygningsloven. Det er derfor ikke behov for å ta dette med i kommuneplanens bestemmelser.	Nedstemt 8-1 (V)
MDG	§19.3	b) §19.3 h - ordene «eller mikrohus» strykes	Se vedlegg med utdypende kommentar og begrunnelse for ny/endret bestemmelser. Hvis nytt forslag blir vedtatt, strykes mikrohus i andre bestemmelser enn §§18.3 og 24.2.	Se votering om mikrohus til slutt.
MDG	§19.3	c) §19.3 i - setningen strykes		
Frp	§21.1	31. Bestemmelsene §21.1 Forretningslokaler kan være inntil 1250 m2. Lagerlokaler, spiserom/kantine er ikke inkludert og kommer i tillegg.	Opprinnelig forslag anbefales opprettholdt for å begrense størrelsen på forretningslokalene.	Nedstemt 8-1 (FrP)

**Kommuneplanens arealdel - bestemmelsene**  
Forslag til endringer, F 25/8-21 med kommunedirektørens vurderinger

Frp	§21.2	32. Bestemmelsene § 21.2 a. Primært: Med plasskrevende varehandel/varegrupper menes: motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast/byggevarer, planter/hageartikler, hvitevarer, brunevarer og møbler. Det åpnes også for andre forretninger innenfor faghandel med en størrelse på minimum 1500 m2 BRA forutsatt at det er gjennomført handelsanalyse som viser at det ikke gir negativ virkning for eksisterende sentrumshandel, samlet trafikkmønster, og og klima- og miljøkonsekvenser. b. Subsidiært: Pkt 4 utvides til også å omfatte møbler og hvite/brunevarer	Dette uthuler definisjonen av plasskrevende varehandel. Det skal også basere seg på en handelsanalyse. Det anbefales å være restriktiv med definisjon av begrepet "plasskrevende varehandel" og heller tillate andre type varegrupper i spesifikke området, slik det er foreslått i bestemmelsene til felt BF1.	a. Primært: Nedstemt 7-2 (frittstående, FrP)      b. Subsidiært: Nedstemt 7-2 (frittstående,FrP)
Frp	§22.1	33. Bestemmelsene §22.1 Alt etter ABC-prinsippet utgår.	Politisk vurdering. ABC-prinsippet inngår imidlertid i forslag til arealstrategier for Ås kommune i kommuneplanens samfunnsdel.	Nedstemt 5-4 (frittstående, 2Sp, FrP)
Frp	§22.4	34. Bestemmelsene §22.4 BN3 Tekst utgår.	Hvis teksten utgår, har kommunen mindre kontroll på hva som blir oppført her. Arealet er sentrumsnært, og derfor bør det være visse restriksjoner, blant annet for å minimere tungtransport gjennom sentrum.	Nedstemt 7-2 (frittstående, FrP)
Sp	§24.1	24.1, s. 23, Fjerne setningen: «Ny kårbolig skal plasseres i tilknytning til eksisterende gårdsbebyggelse.»	Det vurderes til å være riktig å plassere kårbolig i tilknytning til eksisterende gårdstun for å minske innvirkningen på kulturlandskapet. Annen plassering kan også få større konsekvenser i form av at mer dyrket eller dyrkbart areal blir beslaglagt. Nye avkjørsler kan også være problematisk.	Tiltrådt 6-3 (frittstående, MDG, FrP)
Frp	§24.1	35. Bestemmelsene §24.1 Punktet strykes	Vurderingen er at Ås kommune har behov for bestemmelser for arealer for nødvendig tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.	Trukket
Frp	§24.2	30. Bestemmelsene §24.2. Det tillates 20 nye boenheter i Kroer, 30 nye boenheter i Brønnerud og 20 nye boenheter i Nordby.	Tallene er basert på erfaringer fra tidligere planperioder. For stor utbygging vil utfordre 90/10-fordelingen av nye boliger innefor og utenfor prioriterte utbyggingsområder.	Nedstemt 6-3 (2Sp, FrP)
Frp	§24.2	36. Bestemmelsene §24.2 Punkt E utgår	Ivaretar viktige hensyn. Bør tas med.	Nedstemt 8-1 (FrP)
Frp	§24.2	37. Bestemmelsene §24.2 Punkt F utgår	Forslaget kan tas til følge.	Tiltrådt 5-4 (frittstående, MDG, 2Sp)

## Kommuneplanens arealdel - bestemmelsene

Forslag til endringer, F 25/8-21 med kommunedirektørens vurderinger

MDG (HTP)	Ny §	Det innarbeides egne bestemmelser som ivaretar hensynet til lysforurensning.	Dekkes av pbl §30-3 og underbygger §10 i forslag til bestemmelser.	Tiltrådt 5-4 (frittstående, 2Sp, FrP)
			<p>Det foreslås følgende endringer i § 18.3 Mikrohus</p> <p>Med mikrohus menes en selvstendig frittliggende boenhet til boligformål hvor verken BRA eller BYA overstiger 30 m<sup>2</sup> med alle hovedfunksjoner og med en maksimal høyde på 4 meter. De kan være flyttbare eller oppføres fast på eiendommen.</p> <p>Mikrohus kan tillates oppført på eiendom avsatt til boligformål - frittliggende småhusbebyggelse og på eiendommer avsatt til LSB (landbruk - spredt boligbebyggelse). Det tillates ett mikrohus per eiendom.</p> <p>For plassering/oppføring på eiendommer med formål bolig – frittliggende småhusbebyggelse gjelder følgende:</p> <p>a. For plassering av flyttbare enheter for inntil 2 år er det ikke krav om at det skal være avsatt parkeringsplasser, sykkelparkering eller bodareal.</p> <p>b. For plassering av flyttbare enheter i mer enn 2 år eller for oppføring av mikrohus fast på eiendommen skal det avsattes en parkeringsplass på terreng for enheten. Dette gjelder også ved plassering av flere nye flyttbare enheter på eiendommen slik at total tid overstiger 2 år.</p> <p>For oppføring av mikrohus på eiendom avsatt til LSB gjelder definisjonen i denne bestemmelsen i tillegg til reglene i § 24.2.</p>	<p>Tiltrådt 5-4 (frittstående, 2Sp, FrP)</p> <p>Martin Løken (MDG) fremmet kommunedirektørens forslag i vedlegg 2, side 3. MDG's forslag ble tiltrådt 7-2 (2Sp)</p>
			<p>Tillegg til § 24.2 Arealer for spredt boligbebyggelse – LSB (underformål b)</p> <p>Det kan tillates fradeling eiendommer for mikrohus i området som er avsatt til LBS i Brønnerud på følgende vilkår:</p> <p>a. Eiendommer til mikrohus skal være på mellom 250 og 350 m<sup>2</sup>.</p> <p>4</p> <p>b. Eiendommen kan ikke bebygges med mer enn ett mikrohus hvor verken BRA eller BYA overstiger 30 m<sup>2</sup>.</p> <p>c. I tillegg til ett mikrohus kan det oppføres en frittliggende bod på inntil 5 m<sup>2</sup>. Det kan ikke oppføres terrasser, verandaer, overbygde terrasser eller andre tiltak som har BYA.</p> <p>d. Garasjer/carporter er ikke tillatt.</p>	<p>Samme votering som over.</p>