
Ås kommune

Kommuneplan 2015-2027

Planbeskrivelse Kommuneplanens arealdel



Innhold

1	Innledning.....	4
2	Om rulleringen av kommuneplanen.....	4
2.1	Generelt om rulling av kommuneplan.....	4
2.2	Plandokumentene.....	4
3	Rammer for planarbeidet.....	5
3.1	Statlige føringer	5
3.2	Regionale føringer	5
3.3	Kommunale rammer	5
3.4	Fokusområder og mål for arealdelen.....	5
4	Prosess	6
4.1	Medvirkning – kommunens innbyggere	6
4.2	Medvirkning – politiske utvalg.....	6
4.3	Regionalt planforum	6
4.4	Administrativ forankring	7
4.5	Visjonsarbeid Ås 2040.....	7
4.6	Prosess	7
5	Planens formål og hovedinnhold	7
5.1	Hovedformål	7
5.2	Hovedinnhold	7
5.3	Vurdering av alternative utbyggingsstrategier	8
5.4	Oppsummering	9
6	Arealdelens innhold	9
6.1	Kollektivtransport, gående og syklende	9
6.2	Boligutvikling	11
6.3	Tjenesteyting	11
6.4	Næringsutvikling	11
6.5	Næringsutvikling i sentrumsområder	12
6.6	Næringsutvikling i tilknytning til E6 og E18	12
6.7	Landbruk	12
6.7.1	Arealregnskap dyrket/dyrkbar jord - nye boligområder	14
6.7.2	Arealregnskap dyrket/dyrkbar jord - nye næringsområder	15
6.7.3	Arealregnskap dyrket/dyrkbar jord - nye områder til privat/offentlig tjenesteyting	15
6.8	Grønnstruktur	15
6.9	Vassdrag	15
6.10	Samfunnssikkerhet.....	16

7	Arealer for bebyggelse og anlegg	17
7.1	Nye arealer til boligbebyggelse	17
7.2	Nye arealer til kombinert formål.....	18
7.3	Nye arealer til sentrumsformål.....	18
7.4	Nye arealer til offentlig eller privat tjenesteyting	19
7.5	Nye arealer til næring	19
7.6	Videreførte arealer til kollektivnett	19
8	Hensynssoner	20
8.1	Fare for skred, flom, høyspenning og virksomhetsbasert fare	20
8.2	Sone for sikring av infrastruktur og transport.....	20
8.3	Støysone	20
8.4	Fremtidig infrastruktur.....	20
8.5	Soner med krav om felles planlegging, transformasjon og fornyelse.....	20
8.6	Soner med krav om bevaring av friluftsliv, naturmiljø og kulturmiljø	21
8.7	Båndlegging etter lov om naturvern, lov om kulturminner og i forhold til avkjøringsklasser etter vegloven	21
9	Planens virkninger	21
9.1	Befolkningsvekst og boligbehov	21
9.2	Konsekvenser for skole- og barnehagekapasitet.....	24
9.3	Konsekvenser for pleie- og omsorgstjenester	30
9.4	Konsekvenser for landbruket.....	30
9.5	Konsekvenser for klima og miljø.....	30
9.6	Konsekvenser for kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø.....	31
9.7	Naturmangfold	31
9.8	Konsekvenser for friluftsliv.....	31
9.9	Konsekvenser med tanke på samfunnssikkerhet	31
9.9.1	Natur- og miljøbasert sårbarhet	32
9.9.2	Radon og stråling.....	33
9.9.3	Flomfare.....	34
9.9.4	Virksomhetsbasert sårbarhet	35
9.9.5	Infrastruktur.....	35

1 Innledning

Kommuneplanens arealdel skal konkretisere arealbruk og forvaltning av naturressurser i et langsiktig perspektiv. Med økt press på arealreservene er det mange interesser som må vektles opp mot hverandre. Planperioden varer frem til 2027, og de valgene som gjøres nå vil ha store konsekvenser langt frem i tid. Arealdelen er juridisk bindende og skal legges til grunn for videre detaljplanlegging både for bevaring og utbygging, samt gi føringer for den løpende saksbehandlingen. Det lovmessige grunnlaget for arealdelen er plan- og bygningsloven kunngjort 27.06.2008, sist endret 01.01.2013.

2 Om rulleringen av kommuneplanen

2.1 Generelt om rulling av kommuneplan

Kommuneplan for Ås ble sist revidert i 2010-2011, og vedtatt av Ås kommunestyre 06.04.2011. Tidshorisonten for en kommuneplan er 12 år. Dette kalles planperioden og er i dette tilfellet fra 2015 til 2027.

Senest ett år etter at nytt kommunestyre er konstituert, skal det utarbeides en kommunal planstrategi. I den kommunale planstrategien skal det nye kommunestyret ta stilling til om kommuneplanen helt eller delvis skal revideres. Videre skal det i planstrategien avklares hvilke planoppgaver kommunen skal prioritere i valgperioden. Planstrategien er også et egnet verktøy for å vurdere kommunens plansystem, planressurser og samlede planbehov i kommunestyreperioden knyttet til kommunedelplaner, område- og temaplaner.

I *Kommunal planstrategi 2013-2016 Ås kommune* ble det vedtatt at kommuneplanens samfunnsdel og arealdel skulle revideres. Samfunnsdelen for Kommuneplanen 2015-2027 ble vedtatt 02.09.2015 og arealdelen ble vedtatt 03.02.2016.

2.2 Plandokumentene

Rullert plan består av flere dokumenter, men det er kun planbeskrivelsen, plankart og bestemmelser som er juridisk bindende dokumenter.

1. Samfunnsdel, endelig vedtatt i Kommunestyret 02.09.2015, oppdatert etter vedtak 23.09.2015
2. Plankart, M 1:20 000/A0, datert 19.12.2016
3. Planbestemmelser, datert 03.02.2016
4. Planbeskrivelse datert 03.02.2016 m/vedlegg;
 - Konsekvensutredning med rådmannens vurderinger, datert 14.04.2015
 - ROS-analyse for alle nye utbyggingsområder samt nye hensynsoner, datert 13.12.2015
 - Kommunens boligprogram, datert 03.02.2016

3 Rammer for planarbeidet

Følgende statlige, regionale og kommunale rammer har vært førende for arbeidet med kommuneplanen:

3.1 Statlige føringer

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, Kgl.res. av 24.06.2011.
- Statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, datert 24.09.2014.
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene, datert 4. 09.2009.
- Meld. St. 9 (2011-2012) Landbruks- og matpolitikken, «Velkommen til bords».

3.2 Regionale føringer

- Samordnet areal og transportplan for Oslo og Akershus – Høringsforslag med høringsfrist 27. februar 2015, forventes vedtatt 2016.
- Brev fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Fylkesmannens forventninger til kommunal planlegging 2014 og 2015 – Kommunens ansvar og viktige overordnede hensyn.

3.3 Kommunale rammer

- Kommunal planstrategi 2013-2016 for Ås, vedtatt 03.04.2013.
- Planprogram, fastsatt 18.06.2014.

3.4 Fokusområder og mål for arealdelen

I planprogrammet ble følgende fokusområder for kommuneplanen beskrevet:

- Næringsstruktur og verdiskapning, herunder landbruksbasert næringsutvikling
- Landbruk og kulturlandskap
- Areal og samferdsel
- Miljø- og klimautfordringer (tilpasning)
- Oppvekst og nærmiljø
- Folkehelse og universell utforming

For arealdelen ble det satt følgende mål:

- Et tydelig definert sentrum, for handel og næring i Ås tettsted.
- En tydelig strategi for Ås tettsteds vekst og vekstretning.
- En tydelig strategi for Nordby/Vinterbro tettsteds vekst og vekstretning.
- En synliggjøring av arealer med potensiale for fortetting og transformasjon i eksisterende byggeområder.
- En arealstruktur som i sum opprettholder dagens potensiale for matproduksjon.
- Tydelige definert mål for handel og næring i Nordby/Vinterbro tettsted.
- Styrket fysisk forbindelse mellom Ås tettsted og Norges miljø- og biovitenskaplige universitet.
- Sammenhengende gang- og sykkelveier.

- Tilgang til grønnstruktur i sentrums-/ tettstedsnære områder.
- Arealer til boligområder i nærhet til kollektivtrafikk.
- Areal til arealkrevende næringsformål i tilknytning til hovedferdselsårene.
- Areal til kunnskaps- og kompetansenæring i tilknytning til kollektivtrafikk.
- Areal til offentlig/privat tjenesteyting.

4 Prosess

4.1 Medvirkning – kommunens innbyggere

En kommuneplan har et langsiktig perspektiv og de valgene som gjøres nå, vil i særlig grad påvirke den oppvoksende generasjon. I april 2014 arrangerte kommunen en workshop for ungdom i Ås. I tillegg var samtlige partigrupper invitert. Tema for workshopen var fremtidig utvikling av Ås tettsted. Kort oppsummert uttrykte ungdommen at de opplevde Ås som et nært og trygt sted. Samtidig ønsker de seg et større mangfold av møtesteder og aktiviteter i sentrum for ungdom.

I tillegg til å ha en ung befolkning, med et høyt innslag av studenter, er Ås kommune også en landbrukskommune. 15. september 2014 arrangerte Landbrukskontoret i Follo et idéseminar, som tok for seg landbrukets rolle og utviklingsmuligheter i kommunen. Inviterte deltagere var bønder, gründere, politikere og kommunens administrasjon. Workshopen synliggjorde Ås sine fordeler og potensial for fremtidsrettet landbruksdrift, men tydeliggjorde også at landbrukets potensial i stor grad er avhengige av dyktige bønder med idéer og ambisjoner. I denne sammenheng er kommunens viktigste oppgave som planmyndighet å sikre eksistensgrunnlaget for landbruket, det vil si jorda og skogen.

I løpet av høringsperioden ble det arrangert åpne møter på Sjøskogen skole og i Ås kulturhus. I møtene informerte kommunen om høringsforslaget og det ble åpnet opp for spørsmål og kommentarer. Det møtte til sammen rundt 120 personer.

4.2 Medvirkning – politiske utvalg

Kommuneplanen blir behandlet av Formannskapet, som er innstillende utvalg til kommunestyret. Som en del av medvirkningsopplegget for kommuneplanen arrangerte administrasjonen et arbeidsverksted, med intensjon om å avklare langsiktige rammer for arealbruk i kommunen. Inviterte var utvalgsmedlemmene og rådmannens ledergruppe samt landbrukssjefen i Follo.

Selv om Formannskapet er det innstillende utvalg, vil kommuneplanens arealdel som verktøy i stor grad berøre arbeidet til kommunens utvalg for teknikk og miljø som førstestans i plansaker. I løpet av høsten 2014 ble Hovedutvalg for teknikk og miljø invitert til to arbeidsverksteder der utvalget sammen med administrasjonen gikk gjennom forslag til kommuneplanens planbestemmelser.

4.3 Regionalt planforum

Regionalt planforum er en arena for dialog mellom kommuner og regionale myndigheter om arealplanlegging. Formålet er å klargjøre, og forsøke å samordne

statlige, regionale og kommunale interesser. Administrasjonen har ved to anledninger presentert arbeidet med kommuneplanen for Regionalt planforum, først forslag til planprogram og siden forslag til kommuneplanens arealdel (etter innstillende behandling i Formannskaps møtet 04.03.2015).

4.4 Administrativ forankring

Kommuneplan for Ås har vært drøftet internt i kommunens enhetslederforum samt i rådmannens ledergruppe. Utkast har også blitt presentert og drøftet i kommunens planforum ved flere anledninger. Kommuneplanens planbestemmelser har vært drøftet og gjennomgått med kommunens bygg- og geodataavdeling. Dette arbeidet ble ferdigstilt av teknisk sjef, leder for bygg og geodata, landbrukssjefen og plan- og utvikling. Teknisk etat i kommunen og Landbrukskontoret i Follo har bistått i utarbeidelsen av konsekvensutredningen av arealdelen.

4.5 Visjonsarbeid Ås 2040

Parallelt med kommuneplanrulleringen har kommunen i samarbeid med Norges miljø- og biovitenskaplige universitet (NMBU) arrangert visjonsarbeidet Ås 2040. Formålet med Ås 2040 er å identifisere hva som kan bidra til å realisere og synliggjøre et framtidig attraktivt Ås. Høsten 2013 ble det arrangert et seminar om by- og tettstedsutvikling med et oppfølgende miniseminar i mai 2014. Deltakere var politikere, næringsliv, forskningsmiljøer, fylkeskommunen, nabokommuner i Follo og kommunens administrasjon. Seminarene har dannet grunnlag for en workshop med inviterte deltakere. Målet er en felles visjon og et veikart som skal gi retning for utviklingen av Ås kommune og NMBU frem mot 2040. Resultatet presenteres våren 2016.

4.6 Prosess

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt i k-styret 02.09.2015 og arealdelen ble vedtatt 03.02.2016. Arealdelen ble vedtatt med innsigelser til tre boligområder og det er Rustadporten, Liahøy og Askehaug gård. I hht brev datert 19.12.2016 har Kommunal- og moderniseringsdepartementet godkjent boligområdet Askehaug gård. Boligområdene Rustadporten og Liahøy ble ikke godkjent og er tatt ut av arealdelen.

5 Planens formål og hovedinnhold

5.1 Hovedformål

Kommuneplanens hovedformål er å legge til rette for vekst og utvikling, men også å ivareta ulike verdier. Videre skal planlegging forebygge og redusere risiko for tap av liv, skade på helse, miljø, viktig infrastruktur og materielle verdier. Statlige, regionale og kommunale føringer har ligget til grunn for arbeidet med kommuneplanen.

5.2 Hovedinnhold

Det er avsatt i underkant av 587 dekar til nye utbyggsområder for bolig, kombinert formål og sentrumsformål. Av dette er om lag 300 dekar allerede bebyggt. Innenfor allerede bebygde arealer forventes det en mer effektiv arealbruk. Områdene for bolig

er hovedsakelig lagt til skolekretsene Åsgård og Brønnerud. Dette vurderes å være i tråd med nasjonale og regionale føringer.

I henhold til fastsatt planprogram er det avsatt areal til næring i tilknytning til europaveinettet. Totalt areal er rundt 76 dekar til nye næringsområder.

Videre legges det til rette for transformasjon av industriområder til kombinert formål (herunder bolig – forretning – kontor) i tilknytning til eksisterende kollektivtilbud langs Nordbyveien på Solberg.

Det er lagt til rette for en utvidelse av sentrumsfunksjoner på østsiden av jernbanen langs fylkesvei 152 Drøbaksveien. Utvidelsen av sentrumsområdet vil legge til rette for et mer mangfoldig handels- og tjenestetilbud.

Kommunen har avsatt to områder til offentlig/privat tjenesteyting, O1 Nordby og O2 Solberg.

Hensynsoner for å ivareta viktige natur-, kultur- og friluftsområder er hovedsakelig videreført fra kommuneplan for 2011-2023, men med nye hensynssoner over de automatisk fredede middelalderkirkestedene Kroer, Ås og Nordby, og hensynsone over det forskriftsfredete Norges miljø- og biovitenskaplige universitet. I tillegg er det innført hensynssoner på områder hvor det er fare for skred, flom, høyspenning og virksomhetsbasert fare, samt soner for sikring av tunneltrase, støysone, framtidig infrastruktur og soner med krav om felles planlegging, transformasjon og fornyelse.

5.3 Vurdering av alternative utbyggingsstrategier

Ved forrige kommuneplanrullering ble utredningen *Miljø- og samfunnsregnskap for fortetting ved stasjonsnære jorder* utarbeidet på vegne av Ruter, men i samarbeid med Ås kommune og Miljøverndepartementet. Ås sentrum ble brukt som casestudie. Til grunn for arbeidet lå erkjennelsen om arealbrukens betydning for en bærekraftig samfunnsutvikling. I utredningen drøftes problemstillinger rundt jordvern og befolkningsvekst.¹

Følgende arealbruksstrategier ble vurdert;

Alternativ A "Fortetting på sentrumsnære jorder" legger opp til en arealbruk som i størst mulig grad begrenser transportomfang og legger grunnlag for en endret reisemiddelfordeling med økt gang, sykkel og kollektivtransport. Dette kombineres med fortetting og transformasjon, slik at det gjennomsnittlige arealforbruket pr innbygger reduseres fra dagens 600 m² til 400 m² i 2050, noe som tilsvarer tettheten i dagens Kolbotn/Sofiemyr. Potensialet og markedsgrunnlaget for handel og servicenæring i Ås sentrum blir godt, slik at andelen arbeidsplasser i tettstedet blir høyere enn i dag. Dette alternativet krever 400 dekar nytt byggeareal.

Alternativ B "Jordvern og høy tetthet" legger til grunn noe fortetting innenfor dagens tettstedsareal, mens jordene sentralt i Ås vernes. Alternativet

¹ Miljø- og samfunnsregnskap for fortetting ved stasjonsnære jorder, datert 07.04.2010, Asplan Viak.

innebærer at fremtidig bebyggelse legges utenfor gangavstand til sentrum, i skogsarealene på hver side av Kroerveien. Dette alternativet medfører 400 dekar nytt byggeareal.

Alternativ C "Nedbygging av jorder og lav tetthet" innebærer at jorder bygges ned, uten at det samtidig fortettes i sentrum. Dette er i direkte strid med nasjonale retningslinjer som anbefaler at "utbyggingshensyn kan tillegges større vekt enn vern, under forutsetning av at det planlegges en konsentrert utvikling". Dette alternativet anses derfor som lite relevant og er ikke utredet nærmere i analysene.

Alternativ D "Jordvern og lav tetthet" representerer motsatsen til alternativ A. Her kombineres vern av jordbruksarealer med en utvikling basert på dagens gjennomsnittlige tetthet. Alternativet medfører at 3200 dekar nye arealer bygges ned, og at disse primært er skogsarealer. Det bygges langs alle de viktige innfartsårene til Ås.

Alternativ A, B og D ble utredet i analysen. Etter en samlet vurdering ble det konkludert med at alternativ A "Fortetting på sentrumsnære jorder" ville gi et lavere arealforbruk, en endret reisemiddelfordeling og kortere reiser, noe som igjen gir stort utslag i CO²-utslipp fra biltrafikk. Videre vil en konsentrert utvikling av Ås tettsted gi et bedre grunnlag for handels- og servicetilbud, som igjen vil bidra til å begrense bilbruk.

5.4 Oppsummering

Rapporten tar utgangspunkt i Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging. De rikspolitiske retningslinjene ble erstattet av Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, datert 26.09.2014. Gjeldene retningslinjer vektlegger i like stor grad som tidligere retningslinjer sammenhengen mellom arealbruk og transportbehov. Utredningen *Miljø- og samfunnsregnskap for fortetting ved stasjonsnære jorder* ble gjennomført i forbindelse med forrige kommuneplanrullering, men funnene og konklusjonene har fortsatt gyldighet i dag. Utredningen har derfor ligget til grunn for det forberedende arbeidet med kommuneplan 2015-2027.

6 Arealdelens innhold

6.1 Kollektivtransport, gående og syklende

Ås kommune sitt ansvar for kollektivtrafikken knytter seg primært til det kommunale veinettet, generell arealplanlegging og fysisk utforming av omgivelsene.

Busstilbudet er viktig for lokalbefolkningen, og knytter Follo-regionen sammen både på tvers og på langs. Det er hovedsakelig tre traséer for busstrafikk som går gjennom kommunen.

Busslinje 510 mellom Ski-Ås-Drøbak er en prioritert busslinje med hyppige avganger, inntil 7 ganger i timen. Langs fylkesvei 156 Nessetveien går bussrute 500 til Oslo

med avganger hvert kvarter. I Vinterbro-området er det et behov for å bedre tilgjengeligheten til busstilbudet. Kommunen har på bakgrunn av henvendelse fra Ruter avsatt arealer til en større kollektivholdeplass i tilknytning til Vinterbro-senteret. Fra Nordby-plataet går busslinje 520 til Ski. På grunn av kapasitetsutfordringer for buss i Oslo, satses det i større grad på tversgående matelinjer for overgang til tog.

Togtilbudet i Ås består av lokaltoget til Moss/Oslo. Med få avganger er det viktig å sørge god overgang mellom tog og buss, gange og sykling.

Kommunen vil arbeide opp mot statlige og regionale myndigheter for å styrke kollektivtilbudet i kommunen.



Fig 1: Regionbuss Follo. Kilde Ruter.

Det viktigste tiltaket for å redusere transportbehovet er likevel å tilrettelegge for at flest mulig kan gå eller sykle til daglige gjøremål som skole, arbeid, daglige innkjøp, og aktivitets- og fritidstilbud. For å gjøre det attraktivt å gå og sykle må det investeres i fortau, stikkveier/stier og sykkelveier. Det er nødvendig å sikre flere sykkelparkeringsplasser i tilknytning til handel, tjenesteyting og arbeidsplasser.

Tilrettelegging for sykkelparkering med god kvalitet har positiv effekt på hvor stor andel som velger sykkel som fremkomstmiddel. Det er derfor satt krav om at det opparbeides sykkelparkering i umiddelbar tilknytning til handels- og serviceområder, og fortrinnsvis overbygd.

I første omgang vil kommunen bruke sine ressurser på å tilrettelegge for gående og syklende i Ås tettsted. Det er her befolkningsveksten vil komme. Samlokaliseringen av Veterinærhøgskolen og Universitetet i Ås vil ytterligere forsterke dette og føre til et økt antall studenter og ansatte på Campus Ås, både pendlere og nye innbyggere. Kommunen vil i samarbeid med Statens vegvesen tilrettelegge for en styrking av gang- og sykkelveien langs fylkesvei 152 mellom Sentralholtet og Meierikrysset.

6.2 Boligutvikling

Etablering av ny boligbebyggelse skal baseres på prinsippene om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Dette betyr at hovedtyngden av boliger skal etableres i gangavstand til handel og arbeidsplasser, og eksisterende kollektivtilbud, fortrinnsvis i tilknytning til jernbanen. Kommunen ønsker også å tillate noe boligbygging i gangavstand til eksisterende høyfrekvent busstilbud.

Samtidig er det åpnet opp for noe spredt boligbebyggelse i områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF). Dette er avgrenset til 9 enheter i Brønnerud krets, 5 enheter i Nordby krets og Kroer krets.

Kapasiteten på teknisk og sosial infrastruktur, primært skolekapasitet og transportkapasitet, vil være en begrensende faktor for vekst. Det er derfor lagt inn rekkefølgebestemmelser som skal sikre at utbygging kanaliseres til områder som har tilstrekkelig kapasitet.

6.3 Tjenesteyting

Befolkningsvekst representerer store utfordringer for kommuneøkonomien og medfører et økt arealbehov til kommunens tjenester, idrett, kultur, parker/uteområder, teknisk infrastruktur som renovasjon, vei, vann og avløp med mer. Befolkningens behov for kommunens tjenester og andre tilbud betyr store årlige investeringsbehov i form av nybygging, tomtearealer og rehabilitering.

Det er vedtatt utvidelser av Åsgård, Rustad, Solberg og Sjøskogen skole. Reguleringsplan for Solberg skole er vedtatt og det er igangsatt reguleringsplanarbeid for Rustad skole. På skolene Nordby, Brønnerud og Kroer er det i dag tilstrekkelig kapasitet. Videre er det i skolekretsen Nordby behov for areal til ny barnehage. I skolekretsen Solberg legges det til rette for areal til offentlig/privat tjenesteyting for utvidelse av omsorgstjenester.

Ås videregående skole er viktig for kommunen. Akershus fylkeskommune utreder ulike alternativer for utvidelse eller annen lokalisering av den videregående skolen. Kommunen avventer videre prosess.

6.4 Næringsutvikling

Det er en målsetning at arbeidsplassene i regionen skal komme på riktig sted ut fra virksomhetens forutsetninger og konsekvenser for samfunnet. Det innebærer i grove

trekk at virksomheter med mange arbeidsplasser og/ eller virksomheter med mye besøk, som kontorbedrifter og detaljhandel, bør ligge i områder med god tilgjengelighet for gående, syklende og kollektiv. Mens virksomheter som er arealkrevende og har behov for tyngre transport bør ligge i områder med god kobling til regionalt veinett.

6.5 Næringsutvikling i sentrumsområder

Ås sentrum har en potensielt svært attraktiv beliggenhet for kunnskapsbasert næring på grunn av Norges miljø- og biovitenskaplige universitet, nærhet til Oslo, et skinnegående kollektivtilbud og tilgang på arbeidstakere med høy kompetanse. Når Follobanen blir ferdigstilt, vil reisetiden til Oslo halveres, og Ås tettsted vil i enda større grad enn i dag bli en del av et integrert arbeidsmarked i hovedstadsregionen.

Dette potensialet har imidlertid ikke blitt fullt ut realisert. Som planmyndighet har kommunen mulighet for å avsette arealer til kunnskapsbasert næring i gangavstand fra kollektivpunkt. I kommuneplan 2015-2027 er derfor Åsmåsan øst opprettholdt som et område for kombinert formål – kontor og bolig. I tillegg er Langbakken identifisert som et mulig transformasjonsområde med tanke på kunnskapsbasert næring. Området ble tatt ut av planen som transformasjonsområde ved behandling i Kommunestyret den 02.09.2015. I Ås sentrum er det flere kvartaler der det må vurderes å tilrettelegge for plass til kunnskapsbasert næring.

Det er i dag mange som pendler ut av Ås for å arbeide. Et innovativt, kunnskapsdrevet og lønnsomt næringsliv med sterke kunnskapsinstitusjoner vil gjøre at flere kan bo og arbeide i Ås tettsted, samtidig som det vil gjøre Ås tettsted til et enda mer attraktivt sted for nye innbyggere.

6.6 Næringsutvikling i tilknytning til E6 og E18

I krysningspunktet mellom hovedferdsårene E18 og E6 ligger det godt til rette for arealkrevende virksomhet med få besøkende og få ansatte. Området mellom E18 og Kirkerudåsen ved Nygårdskrysset foreslås utvidet med tanke på arealkrevende virksomhet, og da i første rekke lager og logistikk. Kontorvirksomhet og annen publikumsrettet næring er ikke i tråd med næringsformålet og tillates derfor ikke. Området ligger tett inntil et svært viktig kulturmiljø med flere kjente fornminner samt kulturmiljøet rundt Nordby kirke. Videre utvidelser vestover er derfor ikke ønskelig.

6.7 Landbruk

Det er et nasjonalt og kommunalt mål å redusere tapet av dyrket og dyrkbar jord. Dyrkbar jord er en fremtidig ressurs og skal derfor vurderes som like verdifull som dyrket jord.

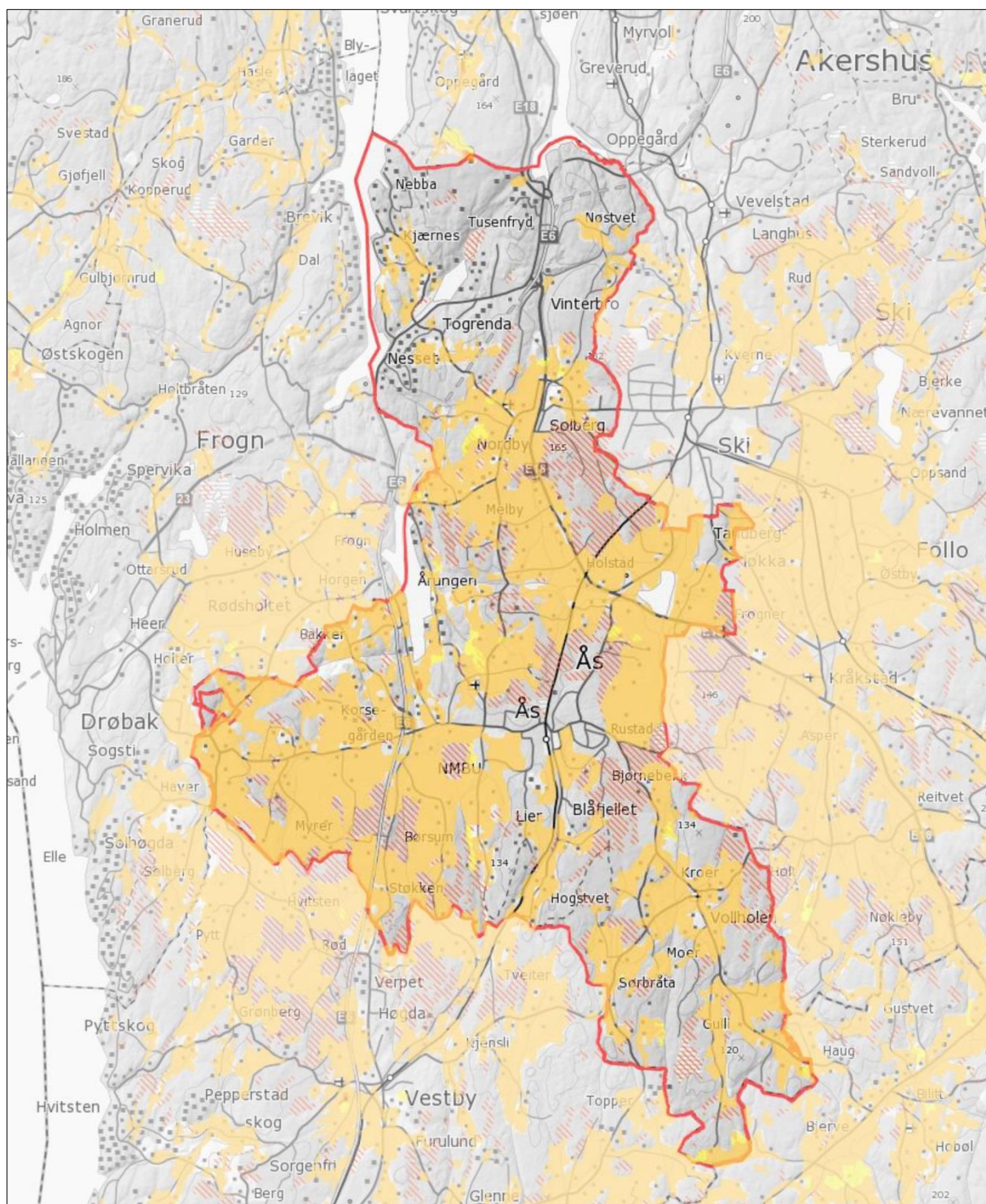


Fig 2: Oversikt over dyrket jord (i gult) og dyrkbar jord (i skravert rødt/hvitt). Kilde Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO 2014).

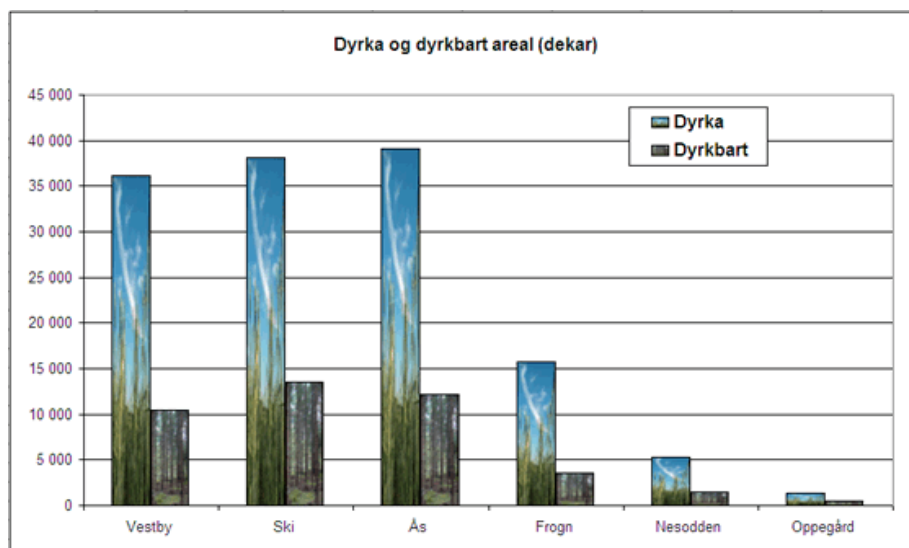


Fig 3: Oversikt dyrket og dyrkbar jord. Kilde Skog og landskap 03/2008.

Samlet landbruksarealer i Ås er 89 735 dekar, hvorav 38 246 dekar er dyrket jord (inkludert 871 dekar innmarksbeite), 47 692 dekar er skog, hvorav 12 183 dekar er registrert som dyrkbar.

6.7.1 Arealregnskap dyrket/dyrkbar jord - nye boligområder

Skolekrets	Innspill	Innspill totalt antall dekar	Av dette dyrket eller dyrkbar jord	Dyrket	Dyrkbar
Kroer	B22 Holteveien	3	0	0	0
Åsgård	B2 Brekkeveien 61	8	2	1,8	0,2
	B3 Brekkeveien 43	12	0	0	0
	Brekkeveien 19A/B	19,6	0	0	0
	BK1 Sagaveien 3	1,8	0	0	0
	S2 Sentrum øst	50	0	0	0
	S1 Søråsjordet	60	60	60	0
Brønnerud	B11 Vollskogen	161	100	12	88
Rustad	B8 Dysterbråtan	6	6	0	6
Solberg	B18 Østre Solberg	16	14,3	14	0,3
	BFK1 og BFK2 Grenseveien	50	0	0	0
	Totalt antall dekar	387,4	182,3	87,8	94,5

Tab 1: Arealregnskap dyrket/dyrkbar mark – nye boligområder

6.7.2 Arealregnskap dyrket/dyrkbar jord - nye næringsområder

Skolekrets	Innspill	Innspill totalt antall dekar	Av dette dyrket eller dyrkbar jord	Dyrket	Dyrkbar
Nordby	N1 Vinterbro næringspark	161	96	0	96
	N3 Egget næring	3	3	0	3
Brønnerud	N2 Korsegården	7,7	0	0	0
	Totalt antall dekar	171,7	99	0	99

Tab 2: Arealregnskap dyrket/dyrkbar mark – nye næringsområder

6.7.3 Arealregnskap dyrket/dyrkbar jord - nye områder til privat/offentlig tjenesteyting

Skolekrets	Innspill	Innspill totalt antall dekar	Av dette dyrket eller dyrkbar jord	Dyrket	Dyrkbar
Nordby	O1 Nordby (barnehage)	9,7	1,7	0	1,7
Solberg	O2 Solberg	18	3,6	0	3,6
	Totalt antall dekar	27,7	5,3	0	5,3

Tab 3: Arealregnskap dyrket/dyrkbar mark – nye områder til privat/offentlig tjenesteyting

6.8 Grønnstruktur

Ås kommune har som en del av Oslofjordregionen et særlig rikt naturmangfold. Grønnstruktur er også verdifullt for kommunens innbyggere, og tilgang til rekreasjons- og friluftsområder er viktig for helse og livskvalitet. Grønnstrukturen bidrar også til bedre lokalklima og reduksjon av luftforurensning, og er nødvendig for bevaring av biologisk mangfold. Det er også viktig å sikre vegetasjonskledde kantsoner langs vann og vassdrag for å bevare naturmangfoldet og landskapsverdier, og for å forebygge flom og erosjon.

6.9 Vassdrag

Gjersjøen er drikkevannskilde for 40.000 mennesker. Bebyggelse, anleggsvirksomhet, jordbruk og transportårer i nedbørsfeltet gir utfordringer for vannkvalitet og forurensningsfare. Samarbeid på tvers av kommunegrensene er svært viktig for å oppnå god miljøtilstand

Årungen ligger i Ås og Frogn kommuner og er en del av Årungenvassdraget. Det har vært utfordrende å sikre en god økologisk tilstand, hovedsakelig på grunn av gjødsling i landbruket. Videre tilføres vassdrag fosfor fra Østensjøvannet, og E6

bidrar til avrenning av veisalt. Vannkvaliteten i Årungen ble betydelig bedre fra ca. 1985. Det har antagelig ikke vært noen stor endring fra 1990.

Kommunen har også kystlinje langs Bunnefjorden. Bunnefjorden har en terskel på omlag 60 meters dyp mot Oslofjorden i nord, og er mye dypere lenger inne (ca. 150 m). Dette fører til utfordringer med dårlig vannkvalitet, og høy forurensningsfare.

Ås kommune samarbeider om vannkvaliteten i Bunnefjorden, Årungen og Gjersjøen med Ski, Frogn, Oppegård og Nesodden kommuner gjennom PURA.

6.10 Samfunnssikkerhet

Forventet befolkningsøkning og nye klimautfordringer gjør at kommunen må styrke arbeidet med beredskap og samfunnssikkerhet. I henhold til Lov om kommunal beredskap, kapittel V, plikter kommunen å kartlegge hvilke uønskede hendelser som kan inntreffe i kommunen, vurdere sannsynligheten for at disse hendelsene inntreffer og hvordan de i så fall kan påvirke kommunen. Resultatet av dette arbeidet er sammenstilt i en helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse for Ås kommune, vedtatt av Ås kommunestyre den 02.09.2015.



Fig 4: Helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, vedtatt i Ås kommune 02.09.2015.

Følgende uønskede hendelser ble analysert i ROS-analysen:

1. Ekstremvær
2. Større skogbrann på Eldor
3. Kvikkleireskred i bolig- og næringsområde på Solberg
4. Influensapandemi
5. Langvarig bortfall av strøm
6. Langvarig bortfall av vann/forurensing av vann
7. Togulykke
8. Langvarig bortfall av IKT (Informasjon- og kommunikasjonsteknologi)
9. Tilsiktet alvorlig hendelse på skole (skoleskyting)

Det anbefales at rapporten utvides med analyser av nye uønskede hendelser fortløpende, og som et minimum gjennom en årlig revidering.

Under gjengis analysens samlede vurdering av sårbarhet og robusthet i kommunen:

Analysen viser at det er flere forhold som gir sårbarhet i kommunen. Store transportveier gjennom kommunen gjør kommunen utsatt for hendelser på jernbane og vei, både med farlig gods og personer. I tillegg har en økt avhengighet av teknologi gjort oss mer sårbare for bortfall av IKT og kraftforsyning. I likhet med landet for øvrig er vi sårbare for utbrudd av større pandemier.

Samtidig er det forhold i kommunen som gir robusthet. Kommunens sentrale beliggenhet gjør at det er god og rask tilgang på beredskapsressurser. Dessuten har et økt fokus på beredskap de senere årene gjort oss mer bevisste på viktigheten av å være forberedt på uønskede hendelser. Blant annet har skoler og barnehager gjort mye arbeid det siste året, både i forhold til opplæring og planverk.

Under hver av de analyserte hendelsene er det satt opp forslag til sannsynlighetsreduserende eller konsekvensreduserende tiltak. En samlet oversikt over alle foreslåtte tiltak ligger som vedlegg. I tillegg til disse tiltakene er det også anbefalt noen generelle tiltak. En av disse anbefalingene er at kommunen ansetter en egen beredskapskoordinator.

Den helhetlige ROS-analysen bør være et levende dokument. Det betyr at til tross for lovens krav om revidering hvert fjerde år eller ved større forhold som kan påvirke kommunen, bør ambisjonen være at analysen oppdateres fortløpende og med stadig supplering av nye analyserte hendelser. Dette for å fange opp endringer internt i kommunen, forhold som ligger utenfor Ås kommune, samt den generelle samfunnsutviklingen og trusselsituasjonen.

7 Arealer for bebyggelse og anlegg

Under er en oversikt over nye utbyggingsområder og nye eller oppdaterte hensynssoner. Boligprogrammet, beskrevet i kap 11 og som følger vedlagt, anslår når boligområdene forventes utbygd, hva slags type boliger som skal bygges hvor og ca hvor mange boliger som forventes på de ulike områdene.

7.1 Nye arealer til boligbebyggelse

Framtidige områder for boligbebyggelse			
Kart nr.	Område	Skolekrets	Arealbruk
B2	Brekkeveien 61	Åsgård	Middels arealutnyttelse
B3	Brekkeveien 43	Åsgård	Middels til høy arealutnyttelse
B8	Dysterbråten	Rustad	Småhusbebyggelse
B11	Vollskogen	Brønnerud	Konsentrert småhusbebyggelse
B14	Askehaug gård	Nordby	Middels arealutnyttelse

Framtidige områder for boligbebyggelse			
B18	Østre Solberg	Solberg	Middels arealutnyttelse
B22	Holteveien	Kroer	Småhusbebyggelse

Tab 4: Nye arealer til boligbebyggelse

7.2 Nye arealer til kombinert formål

Framtidige områder for kombinert bebyggelse og anlegg			
Kart nr.	Område	Skolekrets	Arealbruk
BK1	Sagaveien 3	Åsgård	Kombinert bebyggelse og anlegg Bolig/kontor
BK2	Brekkeveien 19A/B	Åsgård	Kombinert bebyggelse og anlegg Bolig/Kontor
BFK1	Grenseveien nord	Solberg	Kombinert bebyggelse og anlegg Bolig/forretning/kontor Middels til høy arealutnyttelse
BFK2	Grenseveien sør	Solberg	Kombinert bebyggelse og anlegg Bolig/forretning/næring Høy arealutnyttelse

Tab 5: Nye arealer til kombinert formål

7.3 Nye arealer til sentrumsformål

Framtidige områder for sentrumsformål			
Kart nr.	Område	Skolekrets	Arealbruk
S2	Sentrum øst	Åsgård	Sentrumsformål: - Forretning (detaljhandel) - Kontor - Boligbebyggelse Høy arealutnyttelse, flerfunksjonalitet og sambruk.

Tab 6: Nye arealer til sentrumsformål

7.4 Nye arealer til offentlig eller privat tjenesteyting

Framtidige områder for offentlig eller privat tjenesteyting			
Kart nr.	Område	Skolekrets	Arealbruk
O1	Nordby	Nordby	Barnehage
O2	Solberg	Solberg	Offentlig/privat tjenesteyting
O3	Søråsjordet	Åsgård	Skole

Tab 7: Nye arealer til offentlig eller privat tjenesteyting

7.5 Nye arealer til næring

Framtidige områder for næring			
Kart nr.	Område	Skolekrets	Arealbruk
N1	Vinterbro næringspark	Nordby	Lager (arealkrevende) Det tillates ikke kontor eller detaljhandel.
N2	Korsegården	Brønnerud	Næring
N3	Egget	Nordby	Næring
N4	Søråsjordet	Åsgård	Næring

Tab 8: Nye arealer til næring

7.6 Videreførte arealer til kollektivnett

Framtidige områder for kollektivtrafikk			
Kart nr.	Område	Skolekrets	Arealbruk
K1/K2	Vinterbro senter Fv. 156 Nessetveien	Sjøskogen	Kollektivnett

Tab 9: Videreførte arealer til kollektivnett

8 Hensynssoner

8.1 Fare for skred, flom, høyspenning og virksomhetsbasert fare

Kart nr.	Område
H310_1	B3 – Brekkeveien 43
H310_4	B11 Vollskogen
H310_6	B14 Askehaug gård
H310_8	B18 Østre Solberg
H310_10	B22 Holteveien
H310_11	O1 Nordby, øst for Askehaugtjernet
H370_1	Ås
H370_2	Nordby
H390_1	B2 Brekkeveien 61
H390_2	B3 Brekkeveien 43
H390_3	BFK1 og BFK2 Grenseveien
H390_4	N3 Egget

8.2 Sone for sikring av infrastruktur og transport

Kart nr.	Område
H130_1	Tunneltrasé jernbane ved Ski grense
H130_2	E6
H130_3	Eksisterende E18
H130_4	Fylkesvei 152
H130_5	Søndre tverrvei
H130_6	Nesseveien

8.3 Støysone

Kart nr.	Område
H290_1	Ålerudmyra

8.4 Fremtidig infrastruktur

Kart nr.	Område
H430_1	Ås kommune

8.5 Soner med krav om felles planlegging, transformasjon og fornyelse

Kart nr.	Område
H810_1	Solberg øst
H810_2	Åsmåsan øst
H810_3	Askehaugåsen og Tømrrernes feriehem
H810_4	Grenseveien nord
Kart nr.	Område
H810_5	Grenseveien sør
H820_1	Søråsteigen

H830_1	Sørhellinga
H810_3	Tømrernes feriehem

8.6 Soner med krav om bevaring av friluftsliv, naturmiljø og kulturmiljø

Kart nr.	Område
H560_1	Nøstvet
H560_2	Pollevann nord
H560_3	Årungen øst
H560_4	Vardåsen
H570_1	Nordby
H570_2	Åsmåsan
H570_3	Vestbygda
H570_4	Kroer

8.7 Båndlegging etter lov om naturvern, lov om kulturminner og i forhold til avkjøringsklasser etter vegloven

Kart nr.	Område
H720_1	Nordre Pollen
H720_2	Pollen
H720_3	Pollevann
H720_4	Flatskjær
H720_5	Tuskjær
H720_6	Østensjøvannet
H730_1	Sjøskogen
H730_2	Universitetsområdet
H730_3	Ås kirke
H730_4	Nordby kirke
H730_5	Kroer kirke

9 Planens virkninger

9.1 Befolkningsvekst og boligbehov

Siden tusenårsskiftet har befolkningsmengden i Ås hatt en tilvekst på om lag 34 %, og i kommunen er det 18 719 innbyggere per 3.kvartal 2015. Dette er den høyeste befolkningsveksten i Follokommunene og er høyere enn befolkningsveksten nasjonalt. Forklaringen på dette er at Ås både har hatt et relativt høyt fødselsoverskudd og en høy nettoinnflytting sammenlignet med mange andre kommuner i regionen. I årene framover forventes Ås fortsatt å være blant kommunene i regionen med høyest befolkningsvekst. Dette skyldes boligutviklingen, særlig i Ås tettsted og Solberg, som vil føre til økt innflytting til kommunen, samt fortsatt økning i levealderen og stabilitet når det gjelder utviklingen i fruktbarhet. Befolkningsvekst er ikke et nytt fenomen i regionen, og Ås kommune har hatt en jevnt høy befolkningsvekst siden 1950-tallet. Dette er i tråd med urbaniseringstendenser på et globalt nivå.

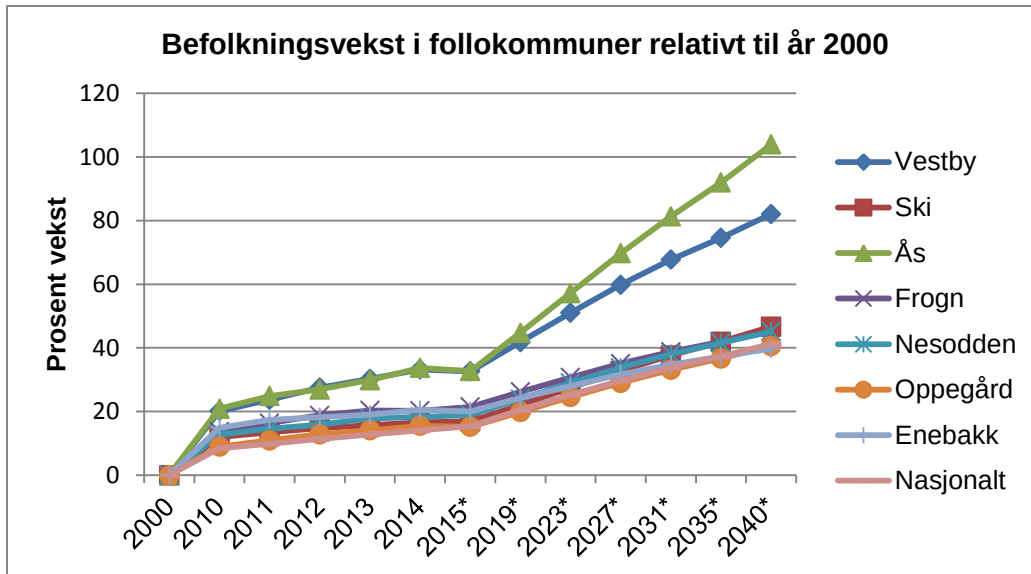


Fig 5: Befolkningsutvikling i Follokommunene og prognoser* framover, 2010-2040 (Kilde: SSB)

Statistisk sentralbyrå utarbeider årlig befolkningsprognoser på nasjonalt og regionalt nivå. I følge deres prognoser basert på middelsvekst (alternativ MMMM), vil befolkningen i Ås ha vokst med ca. 100 % fra 2000 til 2040, se figur 5.

I henhold til kommunens boligprogram har kommunen i perioden 2015-2030 en boligreserve på ca. 5 000 boliger (Tab 16). I hht dette boligprogrammet forventes en befolkningsvekst på om lag 7 000 nye innbyggere fram mot 2030. Disse tallene forutsetter i midlertid at potensialet i boligprogrammet innfris. Det er kun 12 av 37 områder i boligprogrammet som er ferdig regulert til boligformål. Det er derfor knyttet usikkerhet både rundt befolkningsprognosene og de uregulerte områdereservene i boligprogrammet.

Askehaug gård, Liahøy og Rustadporten som alle er beheftet med innsigelse fra regionale myndigheter er ikke tatt med i boligprogrammet og dermed er ikke tatt med i grunnlaget for befolkningsprognosen.

Område	Skolekrets	Status	Antall boliger	2016	2017	2018	2019	2020-2030
Brønnerud vest	Brønnerud	Uregulert	50					50
Brønnerud LNF-b	Brønnerud	Uregulert	9	2	2	2	2	1
Vollskogen	Brønnerud	Uregulert	200					200
Nordby LNF-b	Nordby	Uregulert	5	1	1	1	1	1
Markusløkka	Nordby	Regulert	15		15			
Nedre Bekk	Nordby	Regulert	5					5
Tohellinga	Nordby	Regulert	3					3
Bølstad, Nordby	Nordby	Regulert	35	17	3	3	3	9
Lurenga	Nordby	Regulert	18	1				17
Tømrernes feriehjem	Nordby	Uregulert	300					300
Askehaugåsen nord	Nordby	Uregulert	100					100
Askehaug gård	Nordby	Uregulert	50			25	25	
Dysterbråtan	Rustad	Uregulert	6			6		
Tandbergløkka	Rustad	Regulert	6		2	2	2	
Kjølsthøgda	Rustad	Uregulert	6					6
Rustad fortetting	Rustad		15					15
Sjøskogen/Nordskogen	Sjøskogen	Regulert	34	12	4	4	4	10
Sjøskogen terrassehus	Sjøskogen	Regulert	40					40
Fålesloråsen	Sjøskogen	Regulert	11	10	1			
Nordbyveien 122	Solberg	Regulert	40			40		
Østre Solberg	Solberg	Uregulert	65					65
Grenseveien nord	Solberg	Regulert*	350			50	50	250
Grenseveien syd	Solberg	Regulert*	55		55			
Solberg (B4 og B5)	Solberg	Under regu.	890			150	150	590
Ås sentrum nord	Åsgård	Regulert	28	28				
Ås sentrum øst	Åsgård	Regulert*	300					300
Nordre Moer	Åsgård	Regulert*	300					300
Europan	Åsgård	Regulert*	200					200
Åsgård fortetting	Åsgård		45	5	5	5	5	25
Arnebord/Eldorhagen	Åsgård	Uregulert	150			75	75	
Åsmåsan Vest bebygd areal	Åsgård	Regulert*	100					100
Åsmåsan	Åsgård	Uregulert	550					550
Burum skog	Åsgård	Regulert	35		23	12		
Brekkeveien 61	Åsgård	Uregulert	22			22		
Brekkeveien 43	Åsgård	Regulert*	80			80		
Brekkeveien 19A/B	Åsgård	Regulert*	90			45	45	
Dyster Eldor II	Åsgård	Under regu.	800			150	300	350
Sagaveien 3	Åsgård	Regulert*	5			5		
Holteveien	Kroer	Uregulert	3		3			
Kroer LNF-b	Kroer	Uregulert	5	1	1	1	1	1
Sum			5021	77	115	678	663	3488

Tab 16: Kommunens boligprogram desember 2016.

* Regulert, men må omreguleres

Det har vært et mål å legge til rette for en gjennomsnittlig befolkningsvekst på 2 % per år fram mot 2027. Det tilsvarer en befolkningsøkning på ca. 5 400 nye innbyggere.

9.2 Konsekvenser for skole- og barnehagekapasitet

Askehaug gård, Liahøy og Rustadporten som alle er beheftet med innsigelse fra regionale myndigheter er ikke tatt med i vurderingen av skole- og barnehagekapasitet. En eventuell utbygging på disse tre områdene vil utfordre skolekapasitetene ytterligere på Rustad og Nordby skoler.

Barnehager

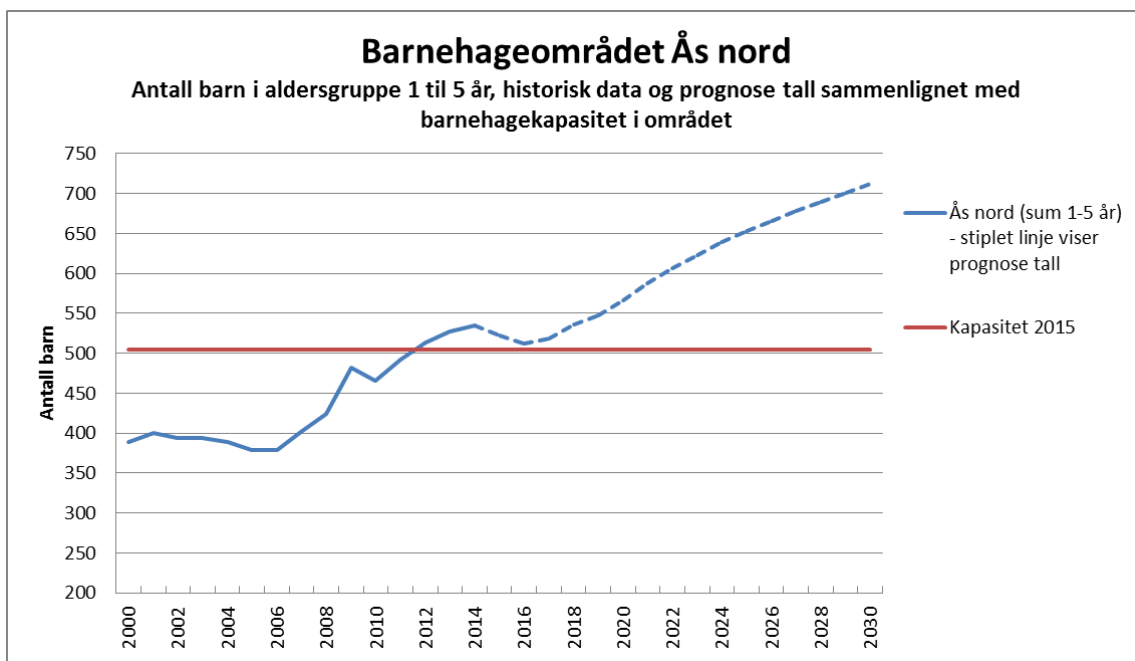


Fig 6: Barnehageområdet Ås nord - Antall barn i aldersgruppe 1 til 5 år, historisk data (SSB) og prognose tall (KOMPAS) sammenlignet med barnehagekapasitet i området. Askehaug gård med 50 nye boenheter er ikke med i prognosen.

Kapasiteten på barnehagene i området nord (tilsvarer skolekretsene Sjøskogen, Nordby og Solberg) ble overskredet allerede i 2012. Dette er i hovedsak på grunn av befolkningsveksten i Nordby. Antall barn i aldersgruppen 1 til 5 år vil fortsatt stige fram mot 2030 parallelt med befolkningsvekst som forventes i Nordby og Solberg.

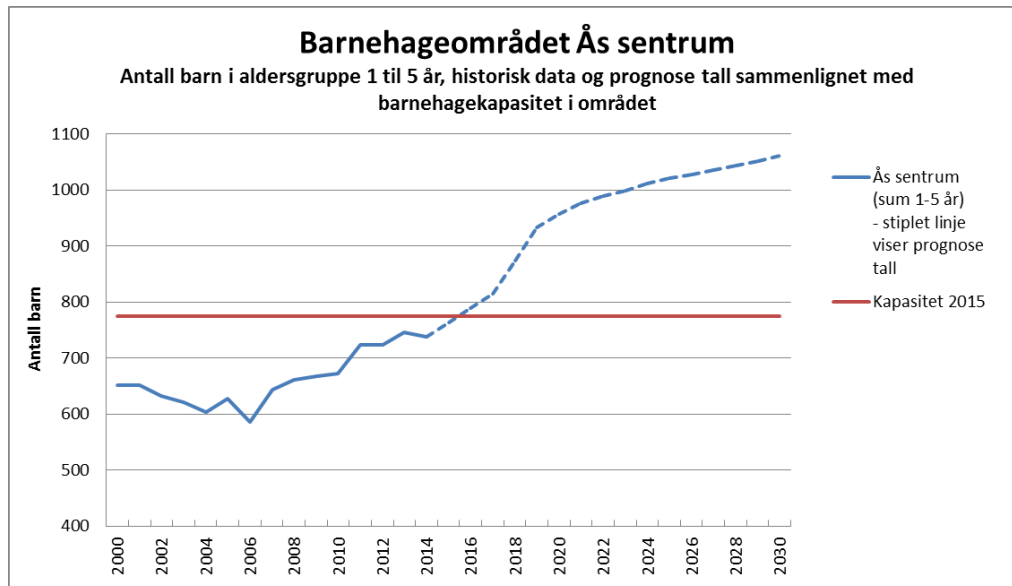


Fig 7: Barnehageområdet Ås sentrum - Antall barn i aldersgruppe 1 til 5 år, historisk data (SSB) og prognose tall (KOMPAS) sammenlignet med barnehagekapasitet i området.

Kapasiteten på barnehagene i området Ås sentrum (tilsvarer skolekretsene Rustad, Brønnerud, Åsgård og Kroer) er fortsatt ikke overskredet. Antall barn i aldersgruppen 1 til 5 år har steget jevnt siden 2006 og denne trenden forventes å fortsette mot 2030 med overskridelse av kapasitet i 2016. Veksten forventes i all hovedsak i Åsgård skolekrets.

Barneskoler

Følgende figurer viser historisk- og forventet elevtallsutvikling sammenlignet med maksimal- og realistisk skolekapasitet. Realistisk kapasitet er 10 % reduksjon av maksimal kapasitet og skyldes bl.a. at barne/elevkullene varierer.

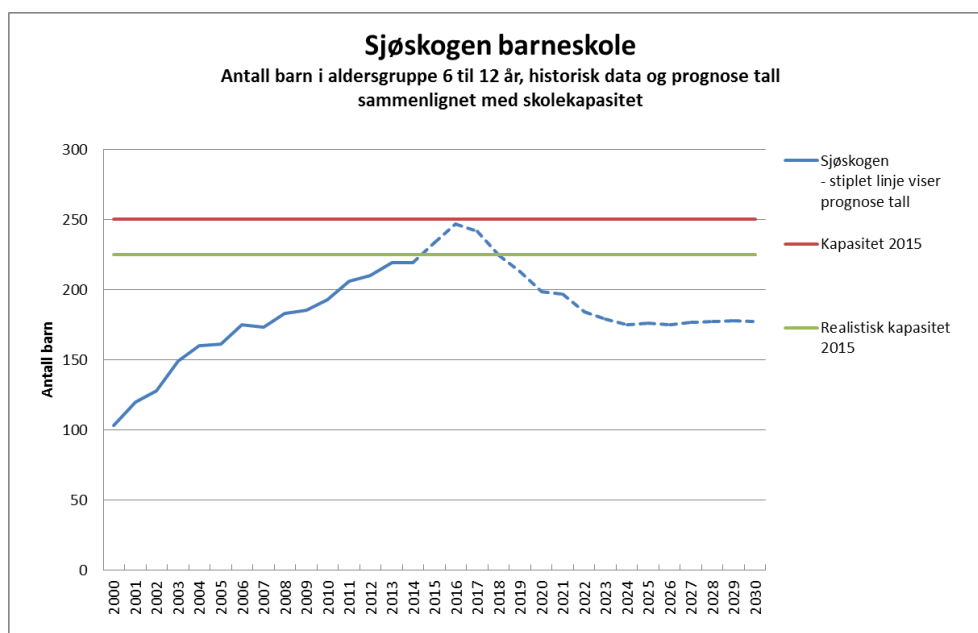


Fig 8: Sjøskogen barneskole - Antall barn i aldersgruppe 6 til 12 år, historisk data (SSB) og prognose tall (KOMPAS) sammenlignet med skolekapasitet.

Historisk utvikling og forventet elevtallsutvikling fram mot 2030 ligger godt innenfor maksimal skolekapasiteten ved Sjøskogen. Fra og med 2016 reduseres antall barn i aldersgruppen 6-12 år. Det skjer en tilsvarende reduksjon for aldersgruppe 19-49 år. Dette kan forklares med lite framtidig boligbygging i skolekretsen samtidig som det skal bygges mye i andre deler av kommunen.

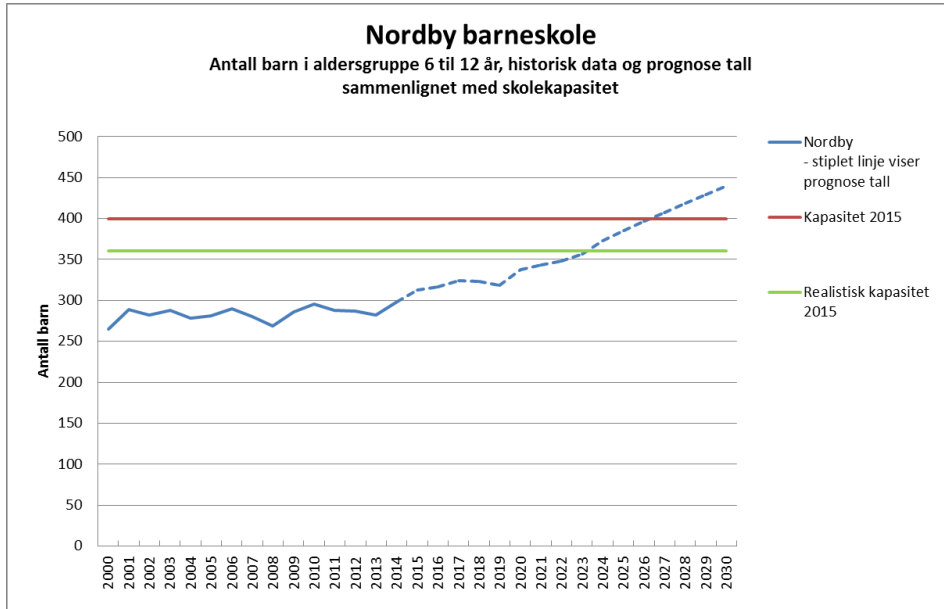


Fig 9: Nordby barneskole - Antall barn i aldersgruppe 6 til 12 år, historisk data (SSB) og prognose tall (KOMPAS) sammenlignet med skolekapasitet. Askehaug gård med 50 nye boenheter er ikke med i prognosen.

Den maksimale skolekapasiteten ved Nordby barneskole forventes ikke å bli overskredet før omtrent 2027 mens realistisk kapasitet overskrides noen tidligere i 2024. Overskridelsen av maksimal kapasitet forventes ikke å være særlig stor, ca. 40 elever innen 2030.

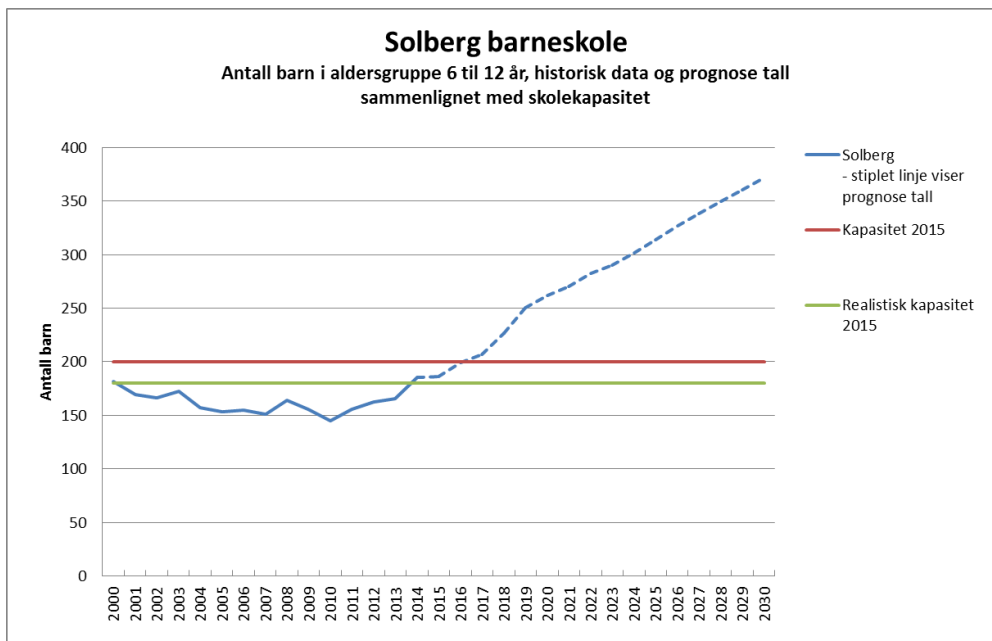


Fig 10: Solberg barneskole - Antall barn i aldersgruppe 6 til 12 år, historisk data (SSB) og prognose tall (KOMPAS) sammenlignet med skolekapasitet.

Realistisk kapasitet ved Solberg skole ble allerede overskredet i 2014 og antall barneskolebarn i skolekretsen forventes å øke betydelig fram mot 2030 med overskridelse av maksimal kapasitet allerede i 2017. Boligprogrammet legger opp til et stort antall boliger i Solberg samtidig som området er attraktivt plassert med nærhet til Ski sentrum. Dette vil føre til høy innflytting til skolekretsen både utenfra kommunen og fra andre skolekretser i Ås.

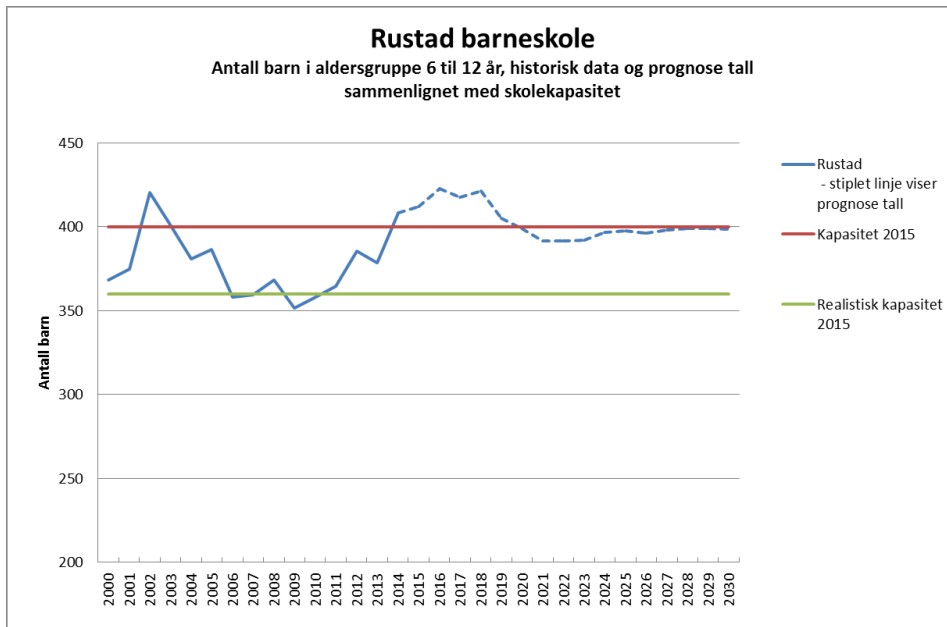


Fig 11: Rustad barneskole - Antall barn i aldersgruppe 6 til 12 år, historisk data (SSB) og prognose tall (KOMPAS) sammenlignet med skolekapasitet.

Antall barn i aldersgruppe 6-12 år i Rustad skolekrets har fra 2009 økt. Skolekapasiteten er overskredet og framover forventes antall elever å ligge stabilt høyt over nåværende maksimal kapasitet.

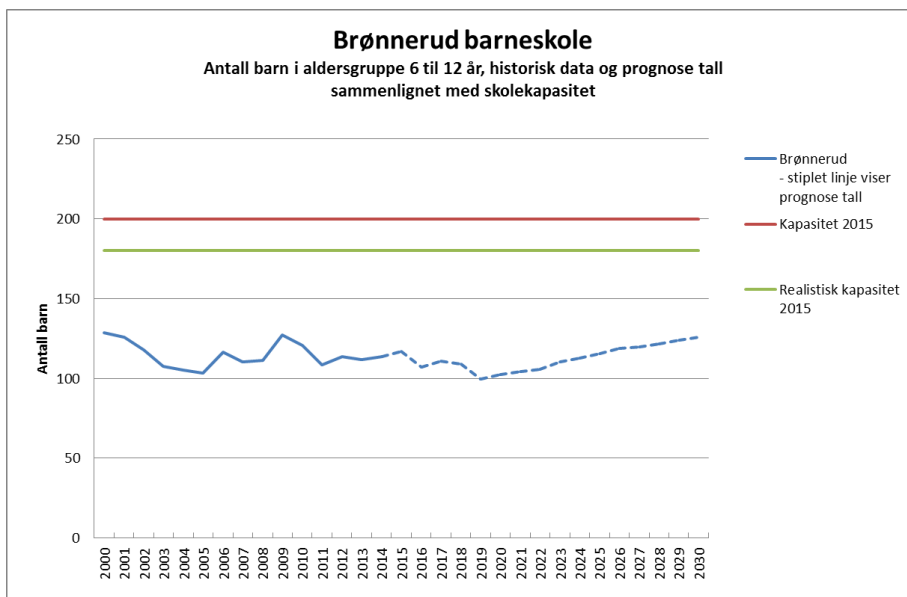


Fig 12: Brønnerud barneskole - Antall barn i aldersgruppe 6 til 12 år, historisk data (SSB) og prognose tall (KOMPAS) sammenlignet med skolekapasitet.

Både historisk- og framskrevet tall viser at Brønnerud skole har god kapasitet. Antall skolebarn øker i framtiden, på grunn av utbygging, i bl.a. Vollslogen. At framskrevet vekst ikke er enda større skyldes sannsynligvis sterkere etterspørsel etter boliger i Åsgård.

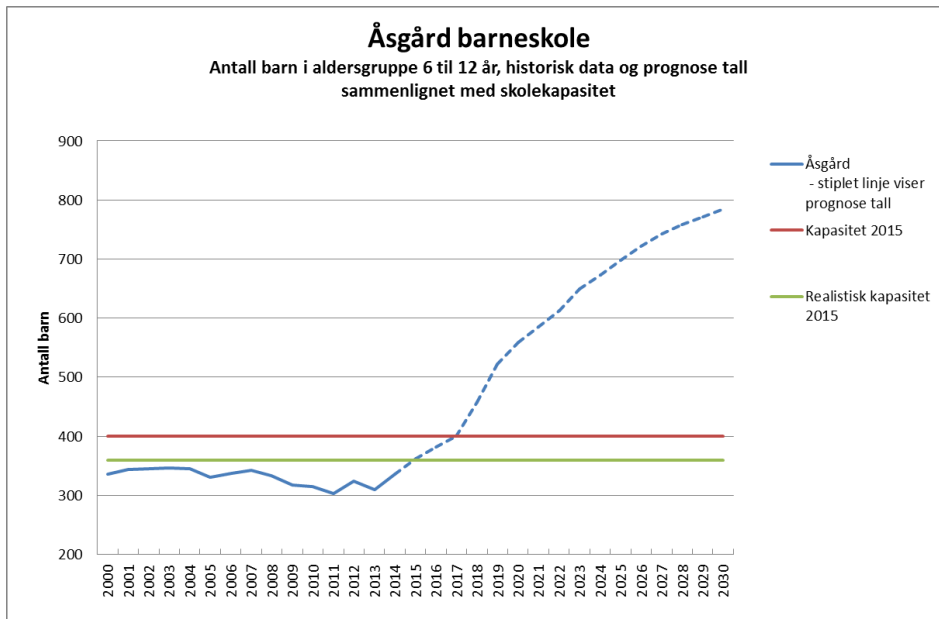


Fig 13: Åsgård barneskole - Antall barn i aldersgruppe 6 til 12 år, historisk data (SSB) og prognose tall (KOMPAS) sammenlignet med skolekapasitet.

Det er lagt inn et stort antall boliger i boligprogrammet for Åsgård skolekrets. Området er i tillegg svært attraktivt med bl.a. sin beliggenhet i sentrum og nærheten til tog- og bussforbindelser. Det er dermed beregnet en stor økning i antall barneskoleelever med overskridelser av realistisk skolekapasitet i 2016 og maksimal kapasitet allerede i 2018. Fram mot 2030 øker elevtallet til ca. 800 barn.

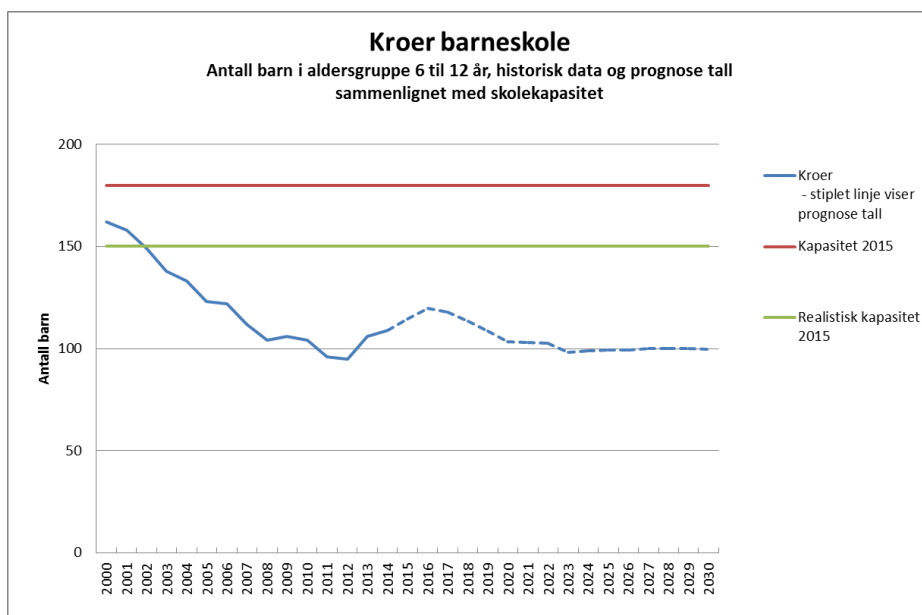


Fig 14: Kroer barneskole - Antall barn i aldersgruppe 6 til 12 år, historisk data (SSB) og prognose tall (KOMPAS) sammenlignet med skolekapasitet.

Fram til 2012 var antall 6-12 åringer i Kroer synkende, men ser ut til å øke fram mot

2017 for deretter å synke noe før antallet stabiliserer seg fram mot 2030. Framskrivningen viser at Kroer skole fortsatt har god kapasitet. Framtidig boligbygging i Kroer er liten, men generasjonsskifter i eksisterende boligmasse gjør at antall skolebarn holdes på et relativt stabilt nivå.

Ungdomsskoler

Følgende figurer viser historisk- og forventet elevtallsutvikling sammenlignet med maksimal- og realistisk skolekapasitet. Realistisk kapasitet er 10 % reduksjon av maksimal kapasitet og skyldes bl.a. at elevkullene varierer.

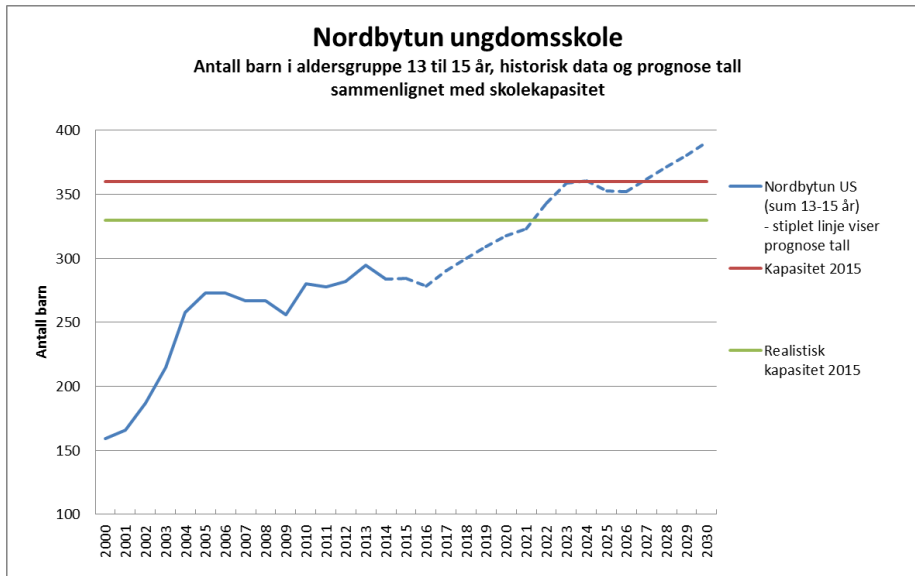


Fig 15: Nordbytn ungdomsskole - Antall barn i aldersgruppe 13 til 15 år, historisk data (SSB) og prognose tall (KOMPAS) sammenlignet med skolekapasitet.

Norbytn ungdomsskole har god kapasitet de nærmeste årene. Stigende elevtall gjør at realistisk kapasitet blir overskredet i 2022. Mot slutten av prognoseperioden vil antagelig også maksimal kapasitet utfordres.

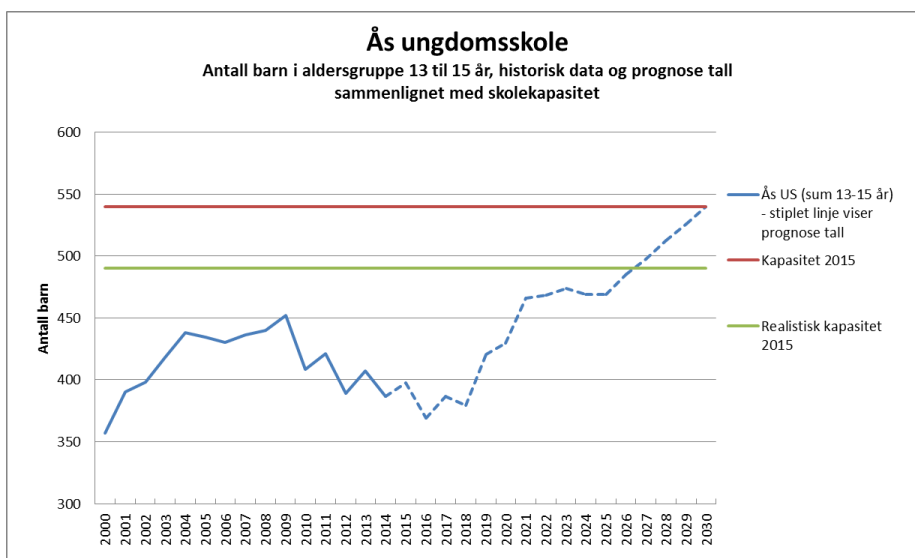


Fig 16: Ås ungdomsskole - Antall barn i aldersgruppe 13 til 15 år, historisk data (SSB) og prognose tall (KOMPAS) sammenlignet med skolekapasitet

Ås ungdomsskole har god kapasitet. På grunn av stor boligbygging i Ås tettsted vil antall barn i alderen 13-15 år øke kraftig men realistisk kapasitet er ikke utfordret før ca. 2027. Økningen i elevtall fortsetter fram mot 2030 der den maksimale kapasiteten vil tangeres.

9.3 Konsekvenser for pleie- og omsorgstjenester

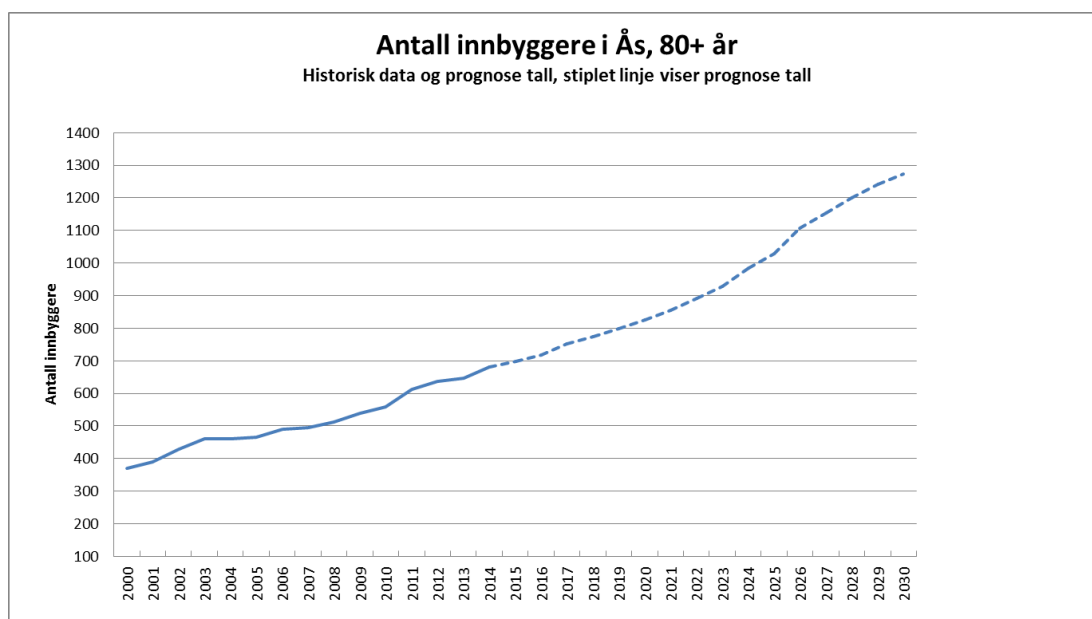


Fig 17: Antall innbyggere i Ås i aldersgruppe 80+ år, historisk data (SSB) og prognose tall (KOMPAS)

I dag er det ca. 700 innbyggere i Ås som er i aldersgruppen over 80 år. Fram mot 2030 forventes det at antall innbyggere i denne gruppen øker til ca. 1 300. Økningen skjer i samtlige områder i kommunen, men er spesielt stor i Ås tettsted. Med en dekningsgrad på 20 % vil det i 2030 være behov for 260 heldøgns pleie- og omsorgsplasser.

9.4 Konsekvenser for landbruket

Det totale arealbeslaget for nye områder for bebyggelse og anlegg er rundt 587 da. Av dette er ca 286 da dyrka eller dyrkbar jord. Av dette igjen er 88 da dyrka jord og 198 daa dyrkbart. Dyrkbar jord er en fremtidig ressurs og vurderes som like verdifull som dyrket jord.

9.5 Konsekvenser for klima og miljø

I Ås kommune utgjør veitrafikk totalt sett den største enkeltkilden til direkte CO²-utslipp. Et kompakt utbyggingsmønster i tilknytning til eksisterende tettsteder med et mangfold av tilbud som arbeidsplasser og handels- og tjenestetilbud vil kunne redusere transportbehovet og dermed direkte CO²-utslipp, og gjøre det mulig for flest mulig og fortrinnsvis gå eller sykle til daglige gjøremål.

9.6 Konsekvenser for kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø

I Ås kommune finnes det nasjonalt og regionalt svært viktige kulturlandskap, kulturminneområder og kulturmiljøer. Det er et stort potensial for å finne uregistrerte kultur- og oldtidsminner i store deler av kommunen.

I tillegg til konkrete miljøer og funn, er kommunen preget av et åpent kulturlandskap med jorder brutt opp av vegetasjon. Generelt vil en videreføring av spredt bebyggelse utenfor tettbygde strøk føre til en gradvis nedbygging av kulturlandskapet.

9.7 Naturmangfold

I Ås kommune finnes det nasjonalt og regionale viktige naturverdier. Hensynsoner for bevaring av naturmiljø, herunder grønnstruktur, friluftsliv, landskap og biologisk mangfold beskrevet i gjeldende kommuneplan 2011-2023 er videreføres.

Av større boligområder vil utbygging av B11 Vollskogen medføre negative konsekvenser for naturmangfold. Av utbyggingsområder til næring vil N1 Vinterbro næringspark medføre negative konsekvenser for naturmiljøet. Videreføring av spredt bebyggelse (LNF b-områder) vil potensielt føre til ytterligere nedbygging av naturområder blant annet fordi behovet for infrastruktur øker.

9.8 Konsekvenser for friluftsliv

I arbeidet med kommuneplanen er det vektlagt at nye utbyggingsområder bør ligge i gangavstand til daglige gjøremål, og ivareta eksisterende grønnstruktur. Videre skal turveier, stier og snarveier søkes ivaretatt, og utearealer som er offentlig tilgjengelige skal utformes slik at alle kan komme til arealene.

Utbygging i Vinterbro næringspark har en negativ konsekvens for friluftsområdet rundt Kirkerudåsen på Nordby.

9.9 Konsekvenser med tanke på samfunnssikkerhet

Gjennom ROS-analysene av forslagene til utbyggingsområder er det ikke avdekket forhold som ikke kan ivaretas gjennom avbøtende tiltak i forbindelse med reguleringsplan. Hovedsakelig vil grunnforhold være en tilbakevendende utfordring. Videre omfatter noen av utbyggingsområdene store områder og/eller berører komplekse problemstillinger. Kommunen vil i disse tilfellene vurdere konsekvensutredning ved utarbeidelse av reguleringsplan.

Selv om kommunen i dag ikke opplever store utfordringer når det gjelder samfunnssikkerhet, vil befolkningsvekst og klimaendringer trolig skape nye og flere utfordringer. Kommunen er en del av hovedstadsregionen, og uønskede hendelser her kan ha store negative konsekvenser for regionen som helhet.

ROS-analyse for nye utbyggingsområder

Tematisk har den helhetlige ROS-analysen og ROS-analysen for nye utbyggingsområder flere berøringspunkter. Klimatilpassing og fokus på skredfare peker seg særlig ut. Konkretisering av hensynsoner etter plan- og bygningslovens § 11-8 og § 12-6, i tillegg til generelle bestemmelser som bl.a. setter krav om utredninger på reguleringsplannivå vurderes å ivareta funn fra både den helhetlige ROS-analysen samt foreliggende ROS-analyse. Det forutsettes videre at anbefalinger foreslått i den helhetlige ROS-analysen følges opp i kommunens handlingsprogram.

Hendelsene analysert i risiko- og sårbarhetsanalysen for nye utbyggingsområder er basert på kommunens ordinære sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyser. Sjekklisten er inndelt etter følgende tema;

- Natur- og miljøbasert sårbarhet:
Ras/skred, flom, radon/stråling, vindutsatt, nedbørsutsatt, tørkeutsatt, endret lokalklima, sårbar flora/fauna, verneområder, fornminner/kulturminne, friluftsområder, forurensing, luft og støy
- Virksomhetsbasert sårbarhet;
Brann og eksplosjonsfare, kjemikalieutslipp og andre forurensinger, lagring av farlige stoffer, elektromagnetisk felt fra kraftledninger, trafikkulykker, vann/ledningsbrudd, elektrisitet/ledningsbrudd, fly/helikopterulykke, forurenset grunn/sjøsediment ved endret bruk av tidligere industritomter
- Infrastruktur;
Risiko i forbindelse med veitrafikk/transportnett eller jernbane

Under oppsummeres funn i ROS-analysen.

9.9.1 Natur- og miljøbasert sårbarhet

Skredfare

Ås kommunes geografiske plassering tilsier at kommunen ligger under marin grense.² I områder under marin grense er det økt risiko for ustabile grunnforhold og økt sannsynlighet for kvikkleireskred.

² Det høyeste nivå havet har hatt på et sted etter at det ble fritt for is ved slutten av siste istid. Kilde: Store norske leksikon, Inge Bryhni, 14.02.2009.

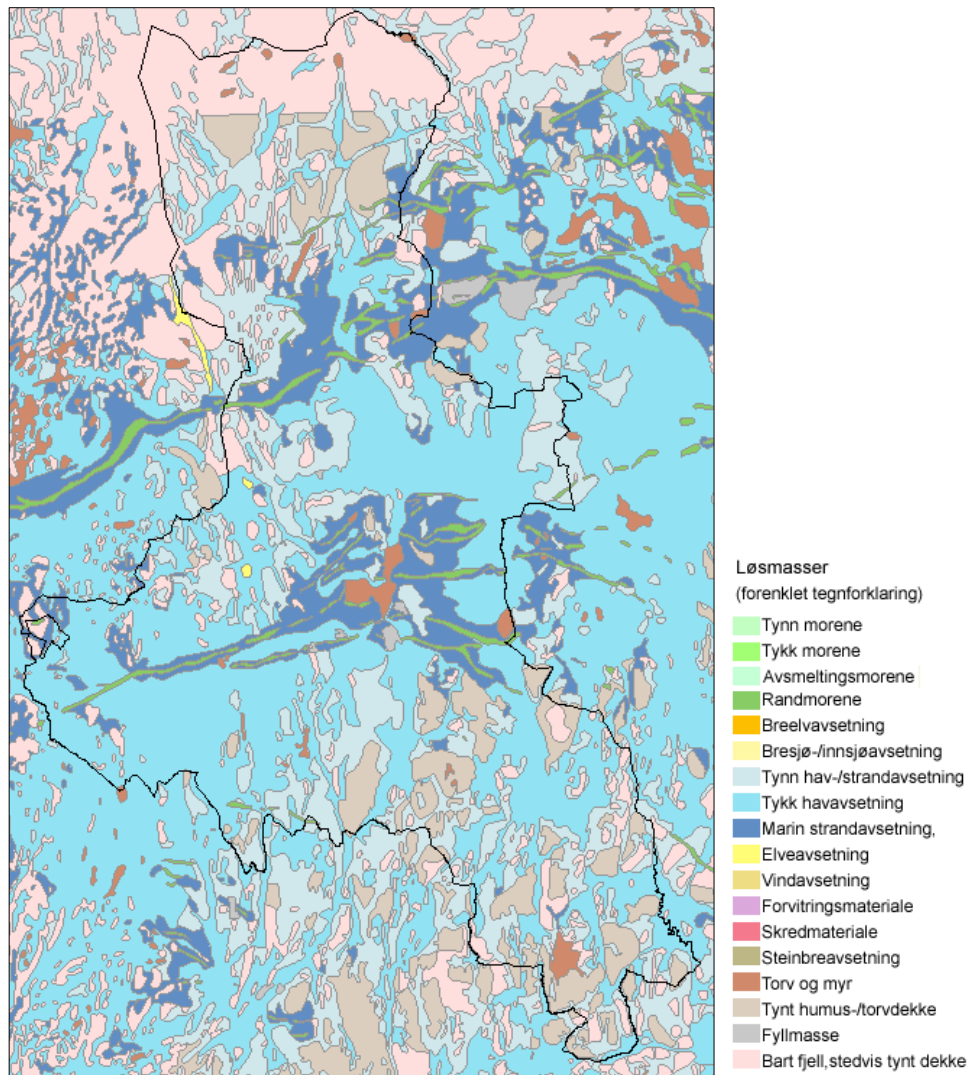


Fig: 18: Løsmassekart Ås kommune. Kommunegrense i svart. Kilde Norges geologiske undersøkelse.

Kommunen har derfor foretatt en risikovurdering av kvikkleirefare knyttet til nye utbyggingsområder. Risikovurderingen består av visuell analyse basert på Norges geologiske undersøkelse (NGU) sitt løsmassekart og kommunens FKB-data etter metode 1-5 beskrevet i Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE) sin veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred. Områder der det er avdekket fare er avmerket i planen som soner for skredfare, og det stilles krav om nærmere utredning i tråd med NVEs veileder 7/2014 eller senere versjoner.

9.9.2 Radon og stråling

Store deler av Ås kommune er registrert med middels høy fare for radon. I noen områder i kommunen er det registret høy radonfare. Dette gjelder særlig Kroer, Pentagon og områder nordvest for E6. Radon i inneluft øker risikoen for lungekreft. I skoler, barnehager og utleieboliger stilles det bindende krav til radonnivåene. Når det gjelder andre bygninger, anbefaler Statens strålevern at de skal ha så lave radonnivåer som praktisk mulig og innenfor anbefalte grenseverdier (Kilde Statens strålevern 2015). Byggteknisk forskrift angir nivå for radonkonsentrasjon.

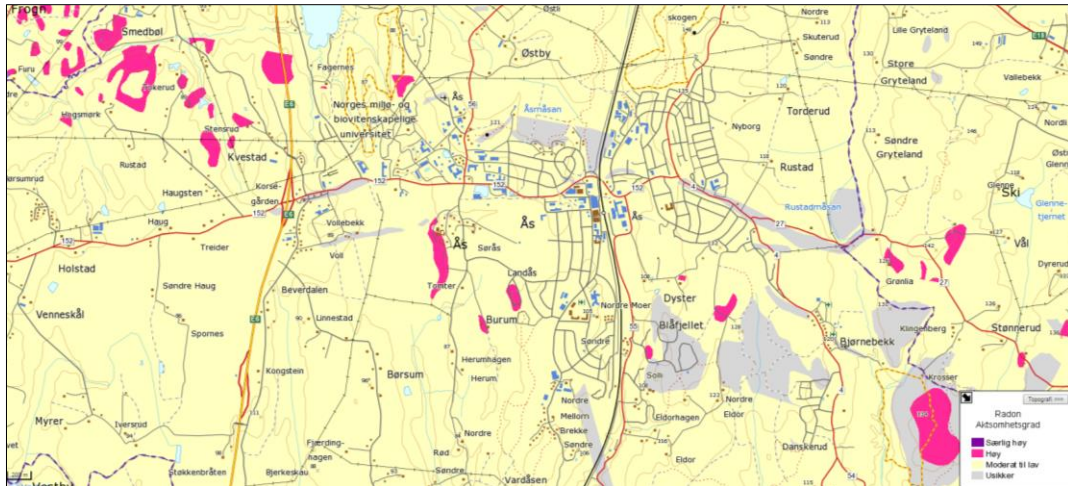


Fig 19: Radonregistrering Ås tettsted. Kilde Norges geologiske undersøkelse.

Med ståling menes det i denne ROS-analysen elektromagnetisk stråling fra høyspentlinjer eller transformatorer. Ved etablering av boliger, barnehager, skoler og utelekeområder og andre rekreasjonsområder nær høyspentledninger, kabler og transformatorer i kraftnettet el. lign., stilles det krav om utredninger av virkningene. Det er ikke dokumentert negative helseeffekter ved eksponering fra høyspentlinjer eller transformatorer (Kilde Statens strålevern).

9.9.3 Flomfare

I tillegg til skredfare vil klimaendringer som for eksempel hyppigere og kraftigere regn ramme kommunen. Hyppigere og mer intensivt regn gjør at grunnvannstanden stiger. I kombinasjon med et større innslag av harde overflater fører de økte nedbørsmengdene til større belastning på avløpssystemet.

Generelt vil utbygging medføre flomfare dersom ikke nødvendige tiltak iverksettes. Kommunen har derfor utarbeidet en norm for overvannshåndtering, vedtatt i Ås kommunestyre 02.09.2015. I normen foreslås det avbøtende tiltak. Planlegging samt andre tiltak etter plan- og bygningsloven skal prosjekteres og opparbeides etter anbefalinger i normen, jf. kommuneplanens bestemmelse § 6.3.



Fig 20: Norm for overvannshåndtering. Vedtatt av Ås kommunestyre 02.09.2015.

I ROS-analysen er det avdekket flomfare i tilknytning til utbygging i nærhet av vassdraget Bekk. Utbygging kan ikke finne sted før tilstrekkelig flomsikring er etablert, jf. kommuneplanens bestemmelse til faresone H320_1.

9.9.4 Virksomhetsbasert sårbarhet

Av virksomhetsbasert sårbarhet kan det nevnes fare for forurenset grunn ved transformasjon av industriområder. Ved transformasjon av slike områder kreves det nærmere utredning og dokumentasjon av forurensningsfare ved utarbeidelse av område-/detaljreguleringsplanforslag, jf. kommuneplanens bestemmelser til faresone H390_1-3.

Videre er det avdekket fare for forurensning samt mulig brannfare. Innenfor området er det ikke tillatt med videre utvidelse av aktivitet og/eller nye tiltak, uten at forurensningsfare og brannfare er utredet og eventuelt avbøtende tiltak fastsatt, jf. kommuneplanens bestemmelser til faresone H390_4.

9.9.5 Infrastruktur

Utbygging medfører i de fleste tilfeller økt trafikkbelastning, og dermed også økt risiko for trafikkulykker. Økt trafikkbelastning vil også ha negative konsekvenser som støy og luftforurensning. Skadereduserende tiltak på reguleringsplannivå vil være bedre tilrettelegging for gående og syklende, siktforhold, krav om bygningsmessige tiltak som stille side, m.m. Andre tiltak etter annet lovverk vil være fartsbegrensning og evt. andre regulerende tiltak. Ved utarbeidelse av reguleringsplanforslag for større områder eller i områder med særlige utfordringer kreves en vurdering av trafikale konsekvenser med vekt på gående og syklende, jf. kommuneplanens bestemmelse § 9.1 - § 9.4.

Det er ikke foreslått endret arealbruk i nærheten av jernbanen som vil medføre ytterligere risiko for uønskede hendelser enn det er i dag. Byggegrense på 30 meter målt fra midten av nærmeste spor opprettholdes. Videre inntegnes det en

sikringssone over tunnelløp ved Ski grense. En sikringssone der vil redusere sannsynligheten for at det iverksettes bygge- og anleggstiltak som kan komme til å skade tunnelløpet og evt. medføre fare for liv og helse.