



Ås kommune
Miljø, mangfold og muligheter

Kommuneplanen 2022-2034

PLANBESKRIVELSE

Høringsforslag etter kommunestyrets vedtak
20.10.2021

Innhold

1	Innledning	4
1.1	Arealinnspill til kommuneplanen	4
2	Framtidig arealbehov	5
2.1	Arealer til formål bolig	6
2.2	Arealer til formål næring	8
2.3	Arealer til formål forretning	9
2.4	Arealer til formål privat og offentlig tjenesteyting.....	10
2.5	Arealer til overskuddsmasser og snødeponi.....	11
2.6	Andre føringer i planprogrammet.....	11
3	Forhold til gjeldende reguleringsplaner	12
3.1	Forhold til reguleringsplaner (§1)	12
4	Generelle bestemmelser.....	12
4.1	Universell utforming (§3)	12
4.2	Plankrav (§4).....	13
4.3	Utbyggingsavtaler (§5)	13
4.4	Krav til tekniske løsninger (§7)	14
4.5	Parkering, sykkel og framkommelighet (§8)	15
4.6	Byggegrenser og avkjørsler (§9)	15
4.7	Skilt, og reklame og belysning (§10).....	17
4.8	Miljøkvalitet (§11)	17
4.9	Samfunnssikkerhet (§12).....	17
4.10	Masseforvaltning (§13).....	17
4.11	Leke-, ute- og oppholdsareal (§14).....	17
4.12	Estetikk (§15)	18
4.13	Naturmangfold og landskap (§16)	18
4.14	Kulturminner (§17)	18
4.15	Boligbebyggelse (§18).....	18
5	Endringer i arealformål.....	19
5.1	Boligbebyggelse (§19)	19
5.2	Forretninger (§21)	19
5.3	Næringsbebyggelse (§22)	20
5.4	Råstoffuttak (§23)	21
5.5	Landbruks-, natur- og friluftsområder (§24).....	21

5.6	Bruk og vern av sjø og vassdrag (§25).....	23
6	Endringer i hensynssoner	23
6.1	Sikringssoner (§26)	23
6.2	Faresoner (§28)	23
6.3	Sone for infrastruktur (§29)	23
6.4	Soner med særlig hensyn (§ 30)	23
6.5	Gjennomføringssoner (§32).....	25
7	Bestemmelsesområder.....	25
7.1	Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder (§33)	25
7.2	Bestemmelsesområde for masseforvaltning for terrengregulering #1, #2 og #3 i LNF-område (§ 34).....	25
7.3	Bestemmelsesområde for snødeponi i LNF-område (§35)	26
8	Korrigerings av kart	26
9	Virkninger av planen.....	29
9.1	Arealregnskap for Ås	29
9.2	Klima.....	30
9.3	Landbruk, natur, friluftsliv	31
9.4	Barn og unge	31
9.5	Samlet vurdering	31
	Vedlegg 1: Endringer til formål bolig (kapt. 5.1), næring (kapt. 5.3) og LNF (kapt. 5.5.1)	32
	Vedlegg 2: Korrigeringer av kart (kapt. 8)	33
	Vedlegg 3: Boligprogram for Ås kommune 2020-2035, oppdatert med to boliginnsnitt	1

1 Innledning

Kommuneplanens arealdel viser arealdisponeringen for hele kommunen jf. plan- og bygningslovens § 11–1. Arealdelen viser hvordan arealene samlet sett disponeres for å løse kommunens oppgaver og behov, og bygger på arealstrategiene i kommuneplanens samfunnsdel.

Plankartet og planbestemmelsene utgjør de juridisk bindende dokumentene. Planbeskrivelsen beskriver arealdelens formål, hovedinnhold, hvilke endringer som er gjort og hvilke virkninger planen vi ha. Hensikten med planbeskrivelsen er å sikre en tilstrekkelig og opplysende begrunnelse for planvedtaket.

Slik leser du planbeskrivelsen:

- Kapittel 2 handler om formålet med kommuneplanens arealdel, som bygger på kommunens vedtatte arealstrategier og framtidige arealbehov til ulike formål.
- Kapittel 3-7 tar for seg bestemmelsene, endringer som er gjort og hensikten med endringene. Det er kun de bestemmelsene hvor det er gjort endringer som er tatt med i planbeskrivelsen. En korrigerings som er gjort i bestemmelsene, er at det nå er et tydeligere skille mellom bestemmelser og retningslinjer.
- Kapittel 8 viser en oversikt i tabell og kart over de korrigeringsene og endringene som er gjort i plankartet uten at det har ført til endringer i planbestemmelsene.
- Kapittel 9 er en vurdering av de virkningene planen kan få for ulike temaer.

1.1 Arealinnspill til kommuneplanen

Planprogrammet for rullering av kommuneplanen ble sendt på høring i perioden mars til mai 2020. Det ble samtidig bedt om arealinns spill til kommuneplanens arealdel i tråd med føringer og skjema gitt i planprogrammet. I skjemaet var det vist til kunnskapsgrunnlag som kunne brukes som dokumentasjon av arealsinnspillene.

Frist for uttalelser og arealinns spill var satt til 25.mai 2020. Det kom inn 45 arealinns spill fordelt på 30 til arealformål bolig, ti til arealformål næring og fem til ulike typer masseforvaltning og snødeponi. Det er gjennomført en konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) av alle arealinns spillene (Sweco, 02.02.2021).

Vurderingen av arealinns spillene er gjort på grunnlag av konsekvensutredningen og ROS-analysen. Et viktig kriterium ved vurdering av arealinns spill til boligformål, har vært hvorvidt arealsinnspillene har ligget innenfor forslag til utbyggingsgrensene for Ås sentralområde og Solberg grense mot Ski, samt langs kollektivakser med god kollektivdekning. Samtidig er det et begrenset behov for boliger i planperioden utover det som ligger i kommuneplanen for 2015-2027. En

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

2 Framtidig arealbehov

Den langsiktige arealutvikling og arealforvaltningen til Ås kommune bygger på føringene gitt i vedtatt planprogram samt arealstrategiene som er beskrevet i kommuneplanens samfunnsdel.

Planprogrammet for rullering av kommuneplanen ble vedtatt av kommunestyret 16/9-20. Det viser hvilke rammer som gjelder for den videre arealutviklingen i Ås kommune, og har vært førende for arbeidet med forslag til kommuneplanens arealdel.

Ås kommunes fem arealstrategier for planperioden 2022-2034 bygger opp under målet om at Ås skal være et nullutslippssamfunn med trygge, inkluderende, attraktive og aktivitetsfremmende tettsteder og lokalsamfunn som ivaretar kommunens historie og særpreg. Dette samfunnet er utviklet i god balanse mellom vekst og vern av landbruks-, natur- og friluftsområder.

Arealstrategi 1: Prioriterte utbyggingsområder

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

Arealstrategi 2: Bevaring

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

Arealstrategi 3: Mobilitet

- Være pådriver for et godt kollektiv- og sykkelveitilbud mellom kommunens tettsteder og øvrige tettsteder i Follo og Oslo.
- Prioritere gang-, sykkel- og kollektivtrafikk i etablering og utforming av vei- og gatenett i Ås sentrum og på Solberg.

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-prinsippet² om rett virksomhet på rett plass.

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

² ABC-prinsippet: Arbeidsplassintensive virksomheter har høy tetthet av arbeidsplasser eller mange besøkende/kunder og bør ha høy arealutnyttelse, sentral lokalisering og god kollektivdekning. Arealkrevende virksomheter har stort behov for areal og tungtransport/biltransport, lav tetthet av arbeidsplasser og få kunder/besøkende og bør lokaliseres i nærheten av hovedveinettet.

2.1 Arealer til formål bolig

Ås kommune har to vekstområder: Ås sentralområde og Solberg i grenseområdet mot Ski. Vekstområdene er definert som 2 km fra henholdsvis Ås stasjon og Ski stasjon. Det er etablert utbyggingsgrenser for disse områdene som er tilnærmet dagens byggegrense, se figur 1 og 2. 90% av framtidig boligvekst skal skje her. Med utbyggingsgrense menes en grense mellom områder hvor fortetting er ønskelig og områder hvor utbygging skal begrenses.

I forrige kommuneplanperiode (2015-2027) ble det disponert arealer til konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse på Solberg, transformering av hyttefeltet på Tømmerens feriehem samt en omfattende områderegulering i Ås sentrum. Det er derfor et begrenset behov for arealer til bolig i denne planperioden. Forutsatt en befolkningsvekst på 1,9% årlig fram mot 2035, har Ås et boligbehov på om lag 3700 boenheter. Antall planlagte boliger er om lag 5400. Differansen på 1700 boenheter tilsier at Ås kommune ikke har behov for å ta inne flere boligområder i kommuneplanen 2022-2034 utover det som er disponert til boligformål i kommuneplanen 2015-2027. For detaljer, se notat «Forslag til langsiktig utbyggingsgrense og vurdering av boligbehov – grunnlag for kommuneplanen 2022-2034, 05.07.2021».

2.1.1 Innenfor utbyggingsgrensene

Innenfor de to utbyggingsgrensene er det planlagt om lag 4900 boligenheter med en foredling på om lag 3550 i Ås sentralområde og 1350 på Solberg. De ni arealinnspillene med formål bolig i disse to områdene med om lag 1000 boenheter er ikke tatt med i denne rulleringen av kommuneplanen. (vedlegg 6: Nr.1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11, 13).

Innenfor utbyggingsgrensen til Ås sentralområde inkluderes deler av Lyngveien som mulig framtidige boligområder. Dette området omdisponeres ikke fra LNF til boligformål ved denne rulleringen, men kan på sikt omdisponeres til boligformål. Dette sikrer en utvikling av Ås sentralområde før det kan skje en utvikling i dette området. Samtidig gir kommunen et signal om at det på sikt er ønskelig med utvikling her.

2.1.2 Utenfor utbyggingsgrensene

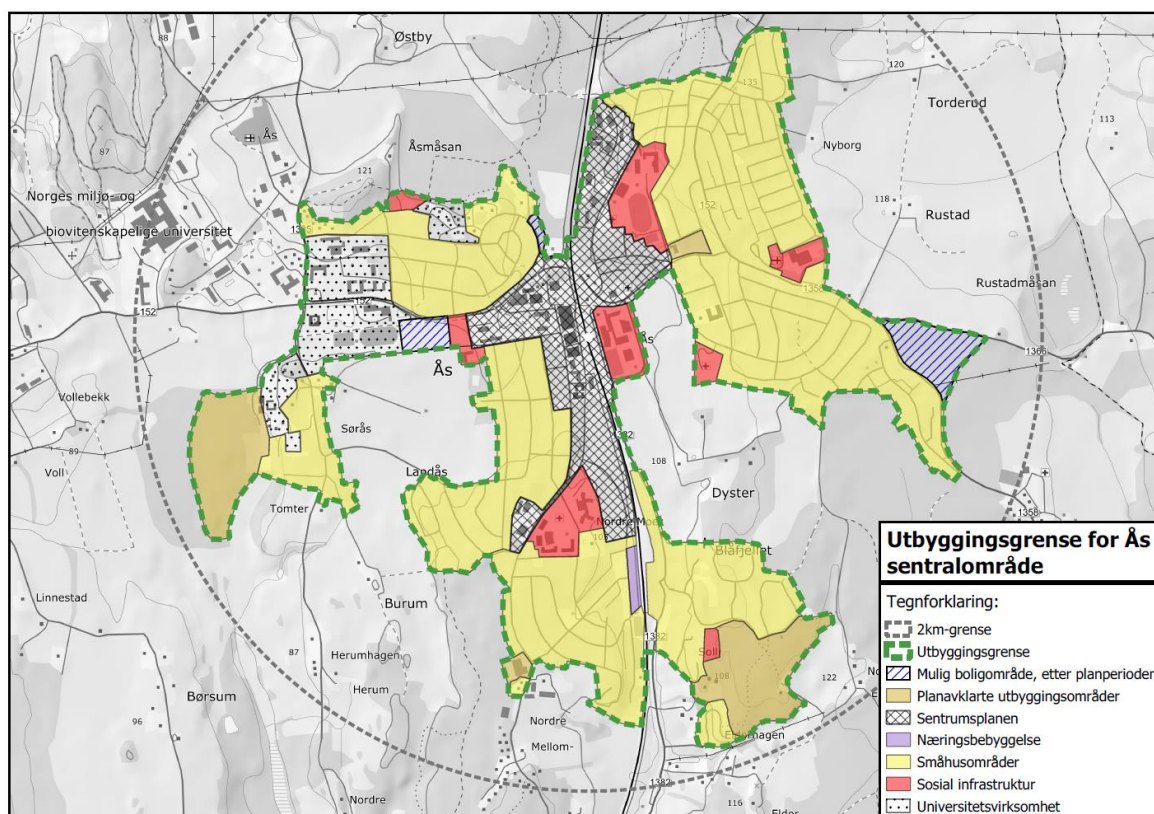
Føringer i planprogrammet tilsier at utviklingen utenfor de to prioriterte utbyggingsområder begrenses til 10 % av den framtidige boligveksten, og som er tilstrekkelig for å sikre gode og stabile bomiljø. Arealformål LNF-b videreføres ikke. I stedet settes det en begrenset ramme for spredt boligbygging i områder nær kollektivtransport. I tillegg kan mindre utvidelser av eksisterende boligområder på Vinterbro (Togrenda, Sjøskogen) vurderes.

Åtte av arealinnspillene bolig er i tråd med disse føringene (vedlegg 6: Nr. 12, 14, 17, 20, 23, 33, 35, 36). Det er fire av områdene som omdisponeres til boligformål: Vinterbrobakken med anslagsvis 8-15 boenheter (vedlegg 6: Nr. 22), Togrenda barnehage med anslagsvis 6 boenheter (vedlegg 6: Nr. 36), Askehaugveien (vedlegg 6: Nr. 17) med 40 boenheter og Solberg sør (vedlegg 6:

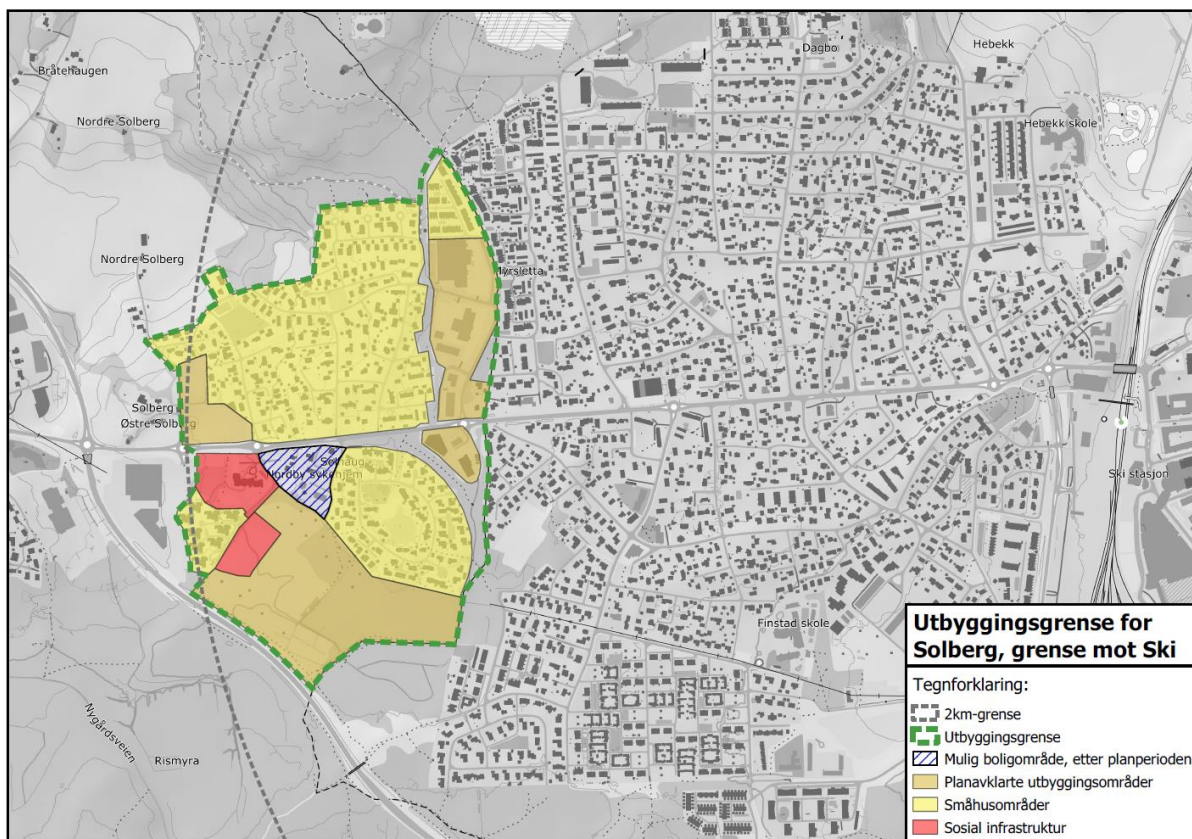
Nr. 14) med maksimalt 100 boenheter. Med disse fire nye boligområdene og de boligområdene som ligger inne i gjeldende kommuneplan (bl.a. Tømrernes feriehem og Askehaugåsen) er boligveksten utenfor de prioriterte utbyggingsområdene beregnet til omtrent 10% av den totale boligveksten i planperioden.

I tillegg åpnes det for boligbygging i områdene Furumveien (vedlegg 6: Nr. 32) på inntil 40 boliger, Fosterud – liten (vedlegg 6: Nr. 25) med 1 bolig samt Drøbakveien 135 (vedlegg 6: Nr. 35) med 1 bolig.

Det legges til rette for noe spredt boligbygging i Kroer og på Brønnerud. Her settes det en begrenset ramme for spredt boligbygging (LSB) i områder nær kollektivtransport. For Brønnerud skolekrets er avgrensingen av området basert på en nettverksanalyse med kriteriene 1 km til nærmeste busstopp med minst 4 avganger/time. For Kroer skolekrets er avgrensingen av området basert på en nettverksanalyse med kriteriet 2 km fra Kroer skole.



Tabell 1: Utbyggingsgrense for Ås sentralområde. (Av tekniske årsaker er ikke deler av arealinnspill Rustadporten tatt med her. Det er gjort i plankartet.)



Tabell 2: Utbyggingsgrense for Solberg grense Ski

2.2 Arealer til formål næring

I kommuneplanen for 2015-2027 og i gjeldende reguleringsplaner er det lagt til rette for næringsutvikling i Ås sentralområde, Campus øst og deler av Søråsjordet som ikke er fullt utnyttet. I tillegg er det behov for nye næringsarealer. Dette gjøres ved å fortette eksisterende næringsområder og etablere nye næringsarealer i tilknytning til eksisterende næringsområder samt langs motorveiene E6 og E18.

Det kom inn ti arealinnspill som er i tråd med dette. På grunnlag av konsekvensutredningen og ROS-analysen, er det imidlertid kun to av disse arealinnspillene som er tatt med i denne rulleringen:

- Gamle Mossevei 29 har i kommuneplanen 2015-2027 arealformål offentlig/privat tjenesteyting. Det endres til formål næring med tilhørende bestemmelser som konkretiserer ABC-prinsippet og som reduserer belastningen for naboene og veisystemet i området. (vedlegg 6: Nr. 8N)
- Deler av Haugenveien er i kommuneplanen 2015-2027 disponert til boligformål. Det endres til formål næring (vedlegg 6: Nr. 10N).

Basert på politiske vedtak, tas også følgende to områder med i høringen:

- Vinterbro næringspark vest (vedlegg 6: Nr. 2N)

- Vinterbro næringspark øst (vedlegg 6: Nr. 5N)

De arealinnspillene som ikke tas med videre i denne rulleringen, er gjort ut fra følgende vurdering:

- Kongeveien 127 (vedlegg 6: 1N) er i gjeldende kommuneplan avsatt til næring og innspillet innebærer en utvidelse av dette næringsområde. Næringsarealet bør ikke utvides på grunn av en meget utfordrende trafiksituasjon langs Kongeveien.
- Korsegården øst (vedlegg 6: 3N) er i gjeldende kommuneplan disponert til LNF. Det endres ikke til arealformål næring fordi det innebærer nedbygging av dyrka og dyrkbar mark.
- Holstad deponi E18 (vedlegg 6: 4N) er i gjeldende kommuneplan avsatt til LNF-formål, er regulert til deponi i reguleringsplan for ny E18 og skal tilbakeføres til LNF. Arealet omdisponeres ikke til næringsformål fordi Holstadmarka er et viktig friluftsområde.
- Holstad E18 (vedlegg 6: 6N) er i gjeldende kommuneplan avsatt til LNF-formål. Arealet omdisponeres ikke til næringsformål fordi Holstadmarka er et viktig friluftsområde.
- Follo fjernvarme har spilt inn et areal vest for E18 ved Da Vinci-broa (vedlegg 6: 11N). Dette arealet er i gjeldende kommuneplan avsatt til LNF-formål. Det omdisponeres ikke til næringsformål fordi det vil føre til nedbygging av dyrka og dyrkbar mark.

Utvikling og lokalisering av framtidig nærings- og forretningsvirksomhet er et viktig tema i kommuneplanen. Det må bygge på et godt kunnskapsgrunnlag med et regionalt perspektiv. Det er fordi det er viktig å få riktig behov for slike virksomheter på rett plass, samtidig som dyrka/dyrkbar mark samt viktige arealer for naturmangfold og friluftsliv ivaretas. I Follokommunene med lite arealer og mange innbyggere, er det særlig viktig å se dette i et regionalt perspektiv. Det har ikke vært anledning til å utarbeide dette kunnskapsgrunnlaget ved denne rulleringen. Det bør derfor settes i gang et arbeid med utvikling av næring- og forretningsvirksomheter i Ås basert på samarbeid og dialog med nabokommunene. Det gir et godt grunnlag for neste rulling av kommuneplanen, og det gir bedre forutsigbarhet for politikere, forslagsstillere og innbyggere.

2.3 Arealer til formål forretning

Det er viktig å ha kart og bestemmelser som er tydelig på arealformål Forretning. Det er fordi etablering av forretningsvirksomhet genererer transport enten det er plasskrevende varehandel eller detaljhandel.

Detaljhandel skal lokaliseres sentralt der det er god kollektivtilgjengelighet, og der det er mange innbyggere som har gang- og sykkelavstand til detaljhandelen. Nærbutikker med dagligvareprofil og et areal på inntil 1250 m² BRA kan etableres i tilknytning til boligområder eller kombinerte bolig/forretningsområder

med god kollektivdekning på Solberg, Nordby, Vinterbro/Sjøskogen samt utenfor utbyggingsgrensen til Ås sentralområde.

Området BN3 (Nygård næringspark) med sitt tilbud av plasskrevende varehandel er bilbasert og kan utfordre tilbudet i sentrumsområdene. Samtidig er det ikke ønskelig å lokalisere slike virksomheter i sentrum. «Regional plan for handel, service og senterstruktur» (17.12.2018) åpner opp for at kommunene kan avgrense områder for plasskrevende varer i kommuneplanen med bestemmelser som definerer hvilke typer handel som tillates. Kommunen må likevel forholde seg til regionale føringer om rett virksomhet på rett plass, og områdene skal defineres og dimensjoneres med utgangspunkt i en handelsanalyse. I det pågående reguleringsplanarbeidet for Nygård næringspark foreslås en utvidelse av begrepet plasskrevende varehandel til også å omfatte møbler, hvitevarer og brunevarer. Det er gjennomført en handelsanalyse og trafikkanalyse som har vurdert konsekvensene av en slik utvidelse. I høringsutkastet til kommuneplanen åpnes det derfor for plasskrevende varehandel med møbler, hvitevarer og brunevarer i Nygård næringspark. Så får høringen og det pågående arbeidet med endring av reguleringsplan for Nygård næringspark avdekke om dette bør tillates i endelig kommuneplan. Skal det åpnes for en slik utvidelse i endelig plan forutsetter det at det pågående reguleringsarbeidet viser at en utvidelse av begrepet ikke gir negative konsekvenser for eksisterende sentrumshandel, samlet trafikkmønster og klima- og miljø.

Plasskrevende varehandel skal lokaliseres der hvor det er god biltilgjengelighet, god trafikksikkerhet og tilstrekkelig kapasitet på veinettet. Kommunen definerer plasskrevende varer som motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast/byggevarer og planter/hageartikler.

2.4 Arealer til formål privat og offentlig tjenesteyting

Det er ikke behov for å avsette arealer til barnehager, barneskoler og ungdomsskoler i kommende kommuneplanperiode. Det vil heller ikke være behov for arealer til institusjoner og hjemmeboende i denne perioden.

Arealer til kommunaltekniske anlegg skulle vært vurdert i denne rulleringen. Det har det ikke vært kapasitet til. Dette arealbehovet skal vurderes som del av eiendomsstrategien til kommunen som skal utarbeides, og legges til grunn for neste rullering av kommuneplanen.

Arealet der helikopterlandingsplass på Holstad er foreslått har i kommuneplanen 2015-2027 arealformål LNF. Helikopterlandingsplassen er foreslått plassert i nærheten av tunellinnslag ved ny E18. Det endres ikke til arealformål offentlig /privat tjenesteyting på grunn av nærheten til sikkerhetssonen til ny E18 og nærheten til Østensjøvannet som er et båndlagt naturvernområde.

2.5 Arealer til overskuddsmasser og snødeponi

Med utgangspunkt i forventet bolig- og næringsvekst i Ås, er det behov for arealer til håndtering av overskuddsmasser. Det gjelder mottak av rene, naturlige masser (terrengregulering), mellomlagring og behandling av rene, naturlige masse samt mottak for lett forurensede masser. Det er også behov for areal til håndtering og deponering av snø.

Kommunen har to områder som er regulert til formålet. Det er Haug gård (gjenvinningsanlegg for masser) og Kvestad gård (terrengregulering). I forbindelse med høringen av planprogrammet for rullering av kommuneplanen, kom det inn to arealinnspill til terrengreguleringer. Det er Østensjøveien 60 og Kongeveien 197. Disse områdene er lagt inn som bestemmelsesområder med plankrav. Dette er områder som kun kan ta imot rene, naturlige masser og som skal tilbakeføres til dyrka mark.

På grunnlag av behov for langsiktig tilgang til byggeråstoff i regionen, er det behov for å sikre og evt. utvide dagens uttaksområde på Vinterbro. Arealinnspillet om å endre arealformål fra LNF til råstoffuttak er ikke tatt med ved denne rulleringen, da det er tilstrekkelig med byggeråstoff i denne planperioden. Men området er sikret med en hensynssone.

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

2.5.1 Nøstvedtmarka

Det har kommet inn tre arealinnspill til fire ulike formål i vestre del av Nøstvedtmarka: Råstoffuttak, masseforvaltning, snødeponi og næring. Det er 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.

2.6 Andre føringer i planprogrammet

2.6.1 Anlegg/uteanlegg

Det er behov for arealer til anlegg/uteanlegg i Ås sentralområde. Lillebrand og Storebrand samt arealene på Bjørnebekk kan videreutvikles i denne sammenheng. Arealer vest for ungdomsskolen bør vurderes til bruk for framtidig svømmehall, bl.a. om det er tilstrekkelig til formålet. Det er behov for arealer til anlegg/uteanlegg på Nordby/Solberg/ Sjøskogen. Dagens fotball/idrettsanlegg på Nordby vestover kan utvides vestover slik at anlegget i fremtiden er sikret utvidelsesmuligheter. Mulighet for å anlegge f.eks. skatepark eller lignende

aktiviteter øst for nåværende kunstgressbane, men innenfor nåværende areal regulert til idrett må vurderes.

Det har ikke vært kapasitet til å vurdere dette i denne rulleringen. Det skal gjøres som del av arbeidet med en plan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv (jf. vedtatt planstrategi 2021-2024) og legges til grunn for neste rulling av kommuneplanen.

2.6.2 Gjenbruksanlegg og bussparkering

Arealer til gjenbruksanlegg i Ås og Follo samt lokalisering av bussparkering skulle også være tema ved denne rulleringen. Kommunen fikk innspill om behov, men ikke forslag til konkrete arealer. Det er derfor ikke fulgt opp i denne rulleringen.

3 Forhold til gjeldende reguleringsplaner

Dette kapittelet tar for seg bestemmelser om forholdet til gjeldende reguleringsplaner. Det viser de bestemmelsene som er nye, vesentlig endret eller endret og hva som er hensikten med det.

3.1 Forhold til reguleringsplaner (§1)

3.1.1 Motstrid og utfylling (§1.1)

Denne § er ny. Hensikten er å synliggjøre at reguleringsplaner skal gå foran kommuneplanen. Det vil si at ved motstrid mellom kommuneplan og reguleringsplan, vil reguleringsplanen gjelde. Uten denne bestemmelsen vil den nyeste planen være gjeldende. Kommunen ønsker at gjeldende reguleringsplaner skal gå foran kommuneplanen, da det i reguleringsplaner er tatt stilling til forhold for det spesifikke området.

Presisering av antall boenheter (§1.4)

Denne § er ny. Det er et unntak fra den generelle motstridsbestemmelsen. Hensikten er å begrense antall boenheter på en tomt. En del av kommunens reguleringsplaner er språklig uklare på dette punktet, så framfor å endre de aktuelle reguleringsplanene tas det inn en bestemmelse om dette i kommuneplanen.

4 Generelle bestemmelser

Dette kapittelet tar for seg generelle bestemmelser, hvilke bestemmelser som er nye, vesentlig endret eller endret og hva som er hensikten med det.

4.1 Universell utforming (§3)

Denne § er oppdatert. Hensikten er å synliggjøre universell utforming med flere og mer konkrete bestemmelser.

4.1.1 Bolig (§3.2)

Denne § er noe endret. Hensikten er å sikre at det bygges boliger inkl. eneboliger, tomannsboliger og konsentrert småhusbebyggelser som er tilgjengelige for alle personer uavhengig av funksjonsnivå og alder.

Tilgjengelige boliger betyr at alle hovedfunksjoner som stue, kjøkken, bad, entre og soverom er på samme plan. Teknisk forskrift stiller ikke krav om tilgjengelige boenheter i bolig uten heis. Forslag til bestemmelsen bygger på en vurdering

Bestemmelsen om andelen tilgjengelige boliger vil gjelde for alle nye byggesaker basert på vedtatte reguleringsplaner og nye reguleringsplaner som behandles etter at kommuneplanen er vedtatt. Krav om minst 50% tilgjengelige boliger kan skape utfordringer for utbyggere som har kommet langt i prosjektering av sin utbygging. Dette er søkt løst ved at det stilles krav om at minst 25% av boligene skal være tilgjengelige og minst 25% av boligene bygges på en slik måte at de med enkle grep kan gjøres tilgjengelige hvis behovet oppstår.

Dette kravet vil gjelde et begrenset antall reguleringsplaner, og der det er aktuelt er det mulig å søke om dispensasjon fra bestemmelsen ihht pbl §19.1.

4.2 Plankrav (§4)

4.2.1 Krav om reguleringsplan (§4.1)

Denne § er omformulert fra kan til skal. Hensikten er å få bedre kontroll med og ha bedre prosesser i utbyggingsprosjekter.

Krav om utarbeidelse av reguleringsplan gjelder også for lagring av snø. Det vil si når snø må fraktes fra et sted til et område der snø lagers.

Vesentlige terrenginngrep kan i denne sammenheng være bl.a. terrengregulering, mellomlagring av masser, behandlingsanlegg og etablering av deponier, samt uttak av byggeråstoff.

Unntak fra plankrav (§4.2)

Denne § er ny. Hensikten er å redusere antall dispensasjonssøknader, og samtidig styre hva som tillates. Det er ikke mange saker denne bestemmelsen gjelder for, men det er viktig for de sakene det gjelder.

4.3 Utbyggingsavtaler (§5)

Denne § er oppdatert. Hensikten er å ha bestemmelser som passer til dagens situasjon i Ås i forbindelse med realisering av områdereguleringsplanen for Ås sentralområde.

Det kan avtales om bl.a.:

- teknisk infrastruktur som vann, avløp, renovasjon, energiløsninger, veg, parkering, gang-/ sykkelveger, trafikk sikkerhetstiltak mm.

- grønnstruktur, friområder, fellesarealer, utearealer med tilhørende møblering og utstyr, parker og plasser, turveger og stier, anlegg for lek, idrett og friluftsliv
- kulturanlegg, kulturminner og kulturmiljøer
- kvaliteter og detaljutforming i bygg og anlegg
- antall enheter, største og minste boligstørrelse
- livsløpsstandard og universell utforming
- miljøtiltak som støytiltak, inneklima, miljøoppfølgingsprogram, tiltak mot radon mm.
- overdragelse, kjøp- og makeskifte av grunn
- fortrinnsrett til kjøp av boliger til markedspris
- kommunal tilvisningsrett for boliger
- forskuttering av kommunale tiltak
- utbyggingstakt
- organisatoriske tiltak som etablering av velforeninger, drift og vedlikehold av private anlegg etc.
- kommunalt vedtak
- økonomiske bidrag

4.3.1 Vilkår knyttet til klima og miljø (§ 5.6)

Det er ikke anledning til å ha bestemmelser om krav om fossilfrie anleggs plasser, jfr. statsforvalterens brev av 31.03.2021.

4.4 Krav til tekniske løsninger (§7)

Denne § er ny. Hensikten er å samle tidligere bestemmelser som gjelder tekniske løsninger i en felles §.

4.4.1 Vann og avløp (§7.1)

Denne § er ny. Hensikten er bl.a. å sikre at kvaliteten på infrastruktur vann og avløp er i samsvar med kommunens standard, jf. VA-normen. En utfordring kommunen ofte møter er at nye bygninger plasseres nærmere enn 4 meter fra kommunale vann- og avløpsledninger. Dette kan føre til at det blir vanskeligere å vedlikeholde og bygge ut VA-ledningene. Ved skade på bygg eller konstruksjoner ved arbeid på VA-ledning kan kommunen i verste fall få erstatningsansvar. For plassering av nye bygninger for nær eksisterende ledninger gjelder ikke VA-normen. Det må derfor tas med en bestemmelse i kommuneplanen om dette. Dette er hjemlet i pbl. § 11-9 nr.5 som hjemler byggegrenser.

4.4.2 Overvann, bekker og flom (§7.2)

Denne § er vesentlig endret. Hensikten er å en bestemmelse som i større grad møter utfordringer med overvann, bekker og flom.

4.4.3 Avfallshåndtering (§7.3)

Nedgravde løsninger kan omfatte både nedgravde containere og avfallsug.

4.4.4 Kommunale veier og avkjørsler (§7.6)

Det vises til pågående arbeid med kommunens vei-norm, samt veiledende plan for utforming av gatene i Ås sentrum. Når disse vedtas, vil de være veiledende for plan- og byggesaker.

4.5 Parkering, sykkel og framkommelighet (§8)

4.5.1 Parkering (§8.1)

Denne § er vesentlig endret. Hensikten å gi mer nyanserte og tydeligere bestemmelser for parkering for sykkel og bil. Det er et viktig virkemiddel for å legge til rette for mer sykling og gange.

4.5.2 Framkommelighet (§8.2)

Denne § er ny. Hensikten er å legge bedre til rette for syklende og gående og skal underbygge arealstrategiene som arealdelen bygger på, jfr. kommuneplanens samfunnsdel.

4.6 Byggegrenser og avkjørsler (§9)

4.6.1 Byggegrense mot vei (§9.1)

Denne § er vesentlig endret. Årsaken er at byggegrense mot vei og jernbane er regulert av veiloven og jernbaneloven. Det vil derfor ikke ha noe rettslig betydning å ha dem med i planbestemmelsene. Det som står i § 9.1 er det som avviker fra dette lovverket.

4.6.2 Byggegrense mot vassdrag (§9.3)

Denne § er ny. Hensikten er å ha planbestemmelser som følger opp vanndirektivet.

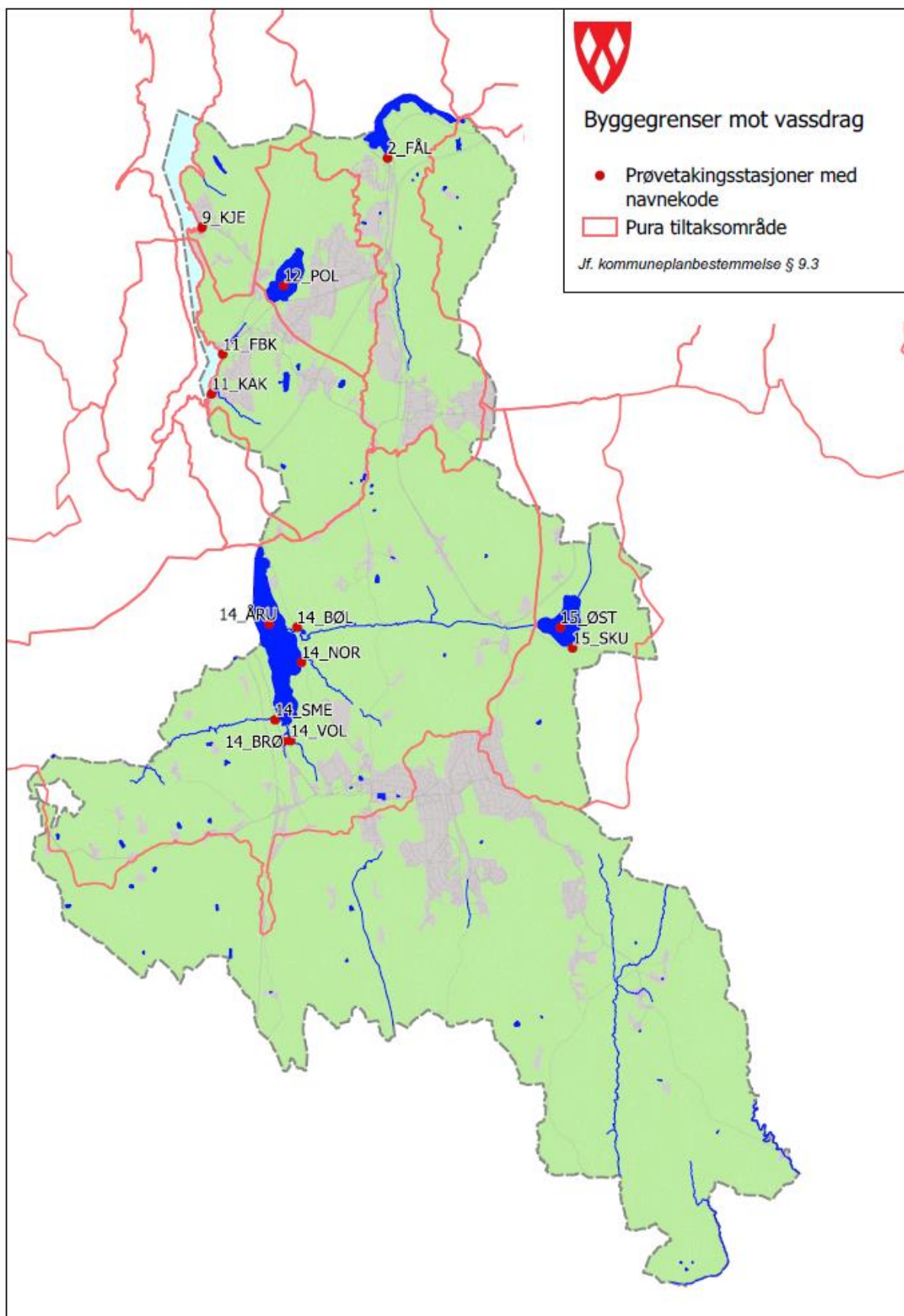
Vanndirektivet har en målsetning om bærekraftig miljøtilstand i alle vannforekomster for planperioden 2021-2027. Det er i hovedsak den økologiske og kjemiske tilstand som avgjør miljøtilstanden til en vannforekomst

Datainnsamling fra 19 vann, vassdrag og bekker i Ås kommunen, viser god økologisk tilstand i ett vann og tre bekker og god kjemisk tilstand i flere av vann og vassdragene, (Pura, 2019). For å nå målet om god miljøtilstand må vannforekomsten ha både god økologisk og kjemisk tilstand, eller bedre. Det er derfor store utfordringer med å nå målet om god miljøtilstand for alle vann og vassdrag i Ås kommune innen 2027.

Det er satt i gang flere tiltak i vassdragsområdene for å begrense forurensing. Disse er i hovedsak tiltak innen jordbruk og spredt avløp. I tillegg kan kommunen for områder langs vassdrag som har betydning for natur-, kulturmiljø- og friluftsinnteresser fastsette grense på inntil 100 meter med byggeforbud, jfr. pbl §11-11. nr.5. Dette innføres for å bl.a. forhindre utbygging som kan påvirke strømningsmønsteret slik at faren for erosjon øker. Byggegrensen avgjøres ut ifra vassdragets størrelse og karakter, hvor mindre bekker kan ha smalere forbudsbelte.

Ved denne rulleringen er det lagt inn 100 meters grens for vann, sjøer og fjord samt 50 m byggegrense for de elvene og bekkene som inngår i vannområde Pura. Fram til neste rulling bør vurderingen av byggegrensene basere seg på kriterier som økologisk/kjemisk tilstand, størrelse/ vannutskiftning, vanntype,

beskyttet område iht. vannforskriften, inkl. drikkevannskilder, påvirkninger.
Kartet viser til vann og vassdrag som er listet opp i §19.3.



4.7 Skilt, og reklame og belysning (§10)

Denne § er vesentlig endret. Årsaken er at kommunen i større grad forholder seg til pbl § 30-3 Skilt- og reklameinnretninger som legger opp til en skjønnsmessig vurdering. Flere av de tidligere bestemmelsen er endret til retningslinjer.

Retningslinjene sier hva det bør legges vekt på i en vurdering etter pbl. § 30-3. I tillegg er det lagt inn bestemmelse om at det kan kreves utarbeidet en lysplan for utendørsbelysning i forslag til reguleringsplan.

4.8 Miljøkvalitet (§11)

4.8.1 Støy (§11.1)

Denne § er vesentlig endret. Hensikten er å sikre at det blir tatt hensyn til støy i en situasjon der kommune skal bygge mer og tettere, samt nærmer veier og jernbane.

4.8.2 Høyspent (§11.3)

Overskriften er endret fra «Elektromagnetisk stråling» til «Høyspent» for å gjøre det mer forståelig.

4.8.3 Klima og energi (§11.5)

Denne § er vesentlig endret. Hensikten er å sikre at klima og energi blir tema i alle plansaker der det er aktuelt.

Det er ikke anledning til å ha bestemmelser om krav om fossilfrie anleggsplasser, jfr. statsforvalterens brev av 31.03.2021. Det er imidlertid lagt inn som en retningslinje i denne bestemmelsen som sier at det bør vurderes.

4.9 Samfunnssikkerhet (§12)

4.9.1 Kvikkleire (§12.1)

Denne § er oppdatert i henhold til kunnskap om og kartlegging av kvikkleire i kommunen. § 12.1 skal også favne alle områder utenfor hensynssonen. § må ses i sammenheng ned §30.1 Skred og ras-fare (hensynssone).

4.9.2 Flom (§12.2)

Denne § er noe endret. Hensikten er å ha bestemmelser som i større grad møter utfordringer med økende nedbør og fare for flom.

4.10 Masseforvaltning (§13)

Denne § er ny. Hensikten er å sikre at håndtering av overskuddsmasser blir et tema i alle plansaker der det er relevant. Bestemmelsen dekker også håndtering av snø.

4.11 Leke-, ute- og oppholdsareal (§14)

Denne § er vesentlig endret. Hensikten er å stille bedre og flere krav til kvalitet på uteoppholdsareal for bl.a. å sikre god folkehelse i forbindelse med utvikling av Ås. Det er bl.a. tydeliggjort at reguleringsplanen kan fastsette at inntil 20% av den samlede MUA for eiendommen eller feltet kan dekkes på takterrassen.

4.12 Estetikk (§15)

Denne § er vesentlig endret. Denne bestemmelsen utdyper estetikkparagrafen i pbl §29-2, og sier hva som skal vektlegges for å i større grad å sikre estetisk utforming av bebyggelse og anlegg samt plassering i terreng.

4.13 Naturmangfold og landskap (§16)

Denne § er vesentlig endret. Hensikten er å sikre at det tas hensyn til naturmangfold og landskap i planlegging og gjennomføring av tiltak.

Grønn infrastruktur er arealer og landskapselementer som har særlig betydning som leve- og forflytningsområde for arter, eller for sentrale økologiske prosesser. Kartlegging av grønn infrastruktur er lagt til grunn for hensynssonen Soner med særlig hensyn, § 30.2 Bevaring av naturmiljø.

Grønnstruktur er summen av store og små grønne og naturpregede områder i byer og tettsteder. Grønnstrukturen bør utvikles til å bli en grønn vev med ferdselsårer og oppholdsområder innenfor byggesonen, som knyttes sammen med omkringliggende naturområder som bymarkene, kulturlandskap, elvekorridorer og områder langs sjøen.

4.14 Kulturminner (§17)

Denne § er vesentlig endret. Hensikten er å styrke vernet av kulturminner og kulturmiljøer i kommunen, jfr. temaplan for kulturminner og kulturmiljøer i Ås kommune som er planlagt revidert 2021/22 (jf. planstrategi 2021-2024).

4.15 Boligbebyggelse (§18)

Denne § er ny. Hensikten er å underbygge arealstrategiene i kommuneplanens samfunnsdel og boligprogrammet, samt følge opp etterspørsel etter mikrohus.

4.15.1 Mikrohus (§18.3)

Denne § er ny. Kommune-Norge har lite erfaring med bruk av plan- og bygningsloven for å tilrettelegge for mikrohus som boenheter. Mikrohus er imidlertid noe som etterspørres av innbyggere og politikere i kommunen. Bestemmelsen er utformet på grunnlag av:

- Den kunnskapen som foreligger om mikrohus.
- Et ønske om å ha kontroll på bygging av mikrohus i planperioden som et første forsøk som det kan hentes erfaringer fra.

4.15.2 Boligprogrammet (§18.4)

Denne § er korrigert. Hensikten er å sikre at antall boliger for det enkelte planområde er i tråd boligprogrammet. Boligprogrammet viser hvor framtidige boliger skal bygges, hvor mange av hvilke typer boliger som skal bygges (enebolig, småhus, leiligheter) og når boligene skal bygges. Boligprogrammet er grunnlaget for befolkningsprognosen.

5 Endringer i arealformål

Dette kapittelet tar for seg bestemmelser om arealformål, hvilke bestemmelser som er nye, vesentlig endret eller endret og hva som er hensikten med det.

Bestemmelser og retningslinjer til arealformål utdyper hvilke tiltak og arealbruk som tillates innenfor de ulike arealformålene vist på kommuneplanens arealkart.

5.1 Boligbebyggelse (§19)

Denne § er noe endret. Hensikten er å gi bestemmelser som gjelder for uregulerte byggeområder og for reguleringsplaner for byggeområder som er opplistet under § 1-2 i kommuneplanen.

I Ås kommune brukes underformålet i hovedsak på eksisterende boligfelt og arealer som allerede er avsatt til formålet i gjeldende kommuneplan. Dette er felt for åpen småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.

Områder som er lagt inn som boligformål er vist i tabell 1 og i kart vedlegg 1, jf. kartreferansen i tabellen.

Tabell 3: Endringer i formål Bolig (Kommuneplanen 2022-2034)

Kart-ref.	Gnr/Bnr	Sted	Endret formål	Antall boenheter
B1	108/74, 75, 76, 425. 14/4, 5, 92	Vinterbrobakken	Endret formål fra delvis LNF til bolig.	23
B2	108/379	Togrenda barnehage	Endret formål fra Off/priv.tjenesteyting til bolig	6
B3	113/1	Togrenda, Askehaug-veien	Endret fra formål LNF til bolig	40
B4	101/1	Solberg sør	Endret fra formål LNF til formål bolig.	100
B5	73/1, 74/1	Rustadporten	Endret fra formål LNF til formål bolig.	100-150
B6	75/26, 27	Furumveien	Endret fra Off/priv.tjeneste-yting til bolig	40
B7	23/3	Fosterud - liten	Endret fra LNF til bolig	1
B8	27/3	Drøbakveien 135	Endret fra LNF til bolig	1

5.2 Forretninger (§21)

Denne § er noe endret. Hensikten er å ha bestemmelser som har et tydeligere skille mellom arealformål Forretning og arealformål Næring.

Disponering av areal til forretning for detaljhandel er søkt lagt i gangavstand til kollektivknutepunkt for å redusere behovet for privatbil. Forretninger for plasskrevende varegrupper er søkt lokalisert inntil hovedveinettet for god biltilgjengelighet.

5.2.1 Detaljhandel (§21.1)

Denne § er ny. Hensikten er å være tydelig på hvilken type detaljhandel som kan

etableres hvor i kommunen.

5.2.2 Plasskrevende varehandel (§21.2)

Denne § er ny. Hensikten er å definere plasskrevende varehandel, jf. «Regional plan for handel, service og senterstruktur».

5.2.3 BF1 (§21.3)

Denne § er ny. Hensikten er å ha en bestemmelse som er tydelig på hvilken type forretninger som kan være i området Nygård næringspark. Dette behovet kom fram i forbindelse med videreutvikling av området.

Området BF1 (Nygård næringspark) med sitt tilbud av plasskrevende varehandel er bilbasert og kan utfordre tilbudet i sentrumsområdene. Samtidig er det ikke ønskelig å lokalisere slike virksomheter i sentrum. «Regional plan for handel, service og senterstruktur» åpner opp for at kommunene kan avgrense områder for plasskrevende varer i kommuneplanen med bestemmelser som definerer hvilke typer handel som tillates. Kommunen må likevel forholde seg til regionale føringer om rett virksomhet på rett plass, og områdene skal defineres og dimensjoneres med utgangspunkt i en handelsanalyse. I det pågående reguleringsplanarbeidet for Nygård næringspark foreslås en utvidelse av begrepet plasskrevende varehandel til også å omfatte møbler, hvitevarer og brunevarer. Det gjennomføres en handelsanalyse og trafikkanalyse som ser på konsekvensene av en slik utvidelse. I kommuneplanen som legges ut på høring, åpnes det for plasskrevende varehandel med møbler, hvitevarer og brunevarer i Nygård næringspark. Så får høringen og det pågående arbeidet med endring av reguleringsplan for Nygård næringspark avdekke om dette bør tillates i endelig kommuneplan. Skal det åpnes for en slik utvidelse i endelig plan forutsetter det at det pågående reguleringsarbeidet viser at en utvidelse av begrepet ikke gir negative konsekvenser for eksisterende sentrumshandel, samlet trafikkmønster og klima- og miljø.

5.3 Næringsbebyggelse (§22)

Denne § er noe endret. Hensikten er å ha bestemmelser som har et tydeligere skille mellom arealformål Forretning og arealformål Næring.

Områder som er lagt inn som næringsformål er vist i tabellene og i kart vedlegg 1, jf. kartreferansen i tabellene.

5.3.1 BN1 (§22.2)

Denne § er ny. Hensikten er å unngå at det etableres bedrifter som medfører sjenerende støy, lukt, røyk eller farlige gasser, samt utendørs lagring. Det er for å ha likelydende bestemmelser for de øvrige næringseiendommene i områder som er regulert.

Kart-ref	Gnr/bnr		Endret formål
BN1	102/23, 29, 31, 32, 369, 39	Haugenveien	Endret fra formål bolig til næring.

5.3.2 BN2 og BN4 (§22.3)

Denne § er ny. Hensikten er å sikre at det etableres virksomheter her som i minst mulig grad belaster veg og boligområde.

Kart-ref	Gnr/bnr		Endret formål
BN2	Del av 27/1	Gamle Mossevei 9	Opprinnelig næring
BN4	27/6	Gamle Mossevei 29	Endret fra formål Off/priv tjenesteyting til næring

5.3.3 BN3 (§22.4)

Denne § er ny. Hensikten er å bidra til at det etableres virksomheter her som har middels arealbehov og middels tetthet av ansatte eller besøkende/kunder. Eksempler på virksomheter som kan tillates her, er bilverksteder, håndverksbedrifter og andre kombinasjoner av lager/kontor/ verksteder/ laboratorier.

Kart-ref	Gnr/bnr		Endret formål
BN3	54/403	Søndre Moer	Opprinnelig næring

5.3.4 BN5 og BN6

Det er ikke knyttet egne bestemmelser til disse områdene.

Kart-ref	Gnr/bnr		Endret formål
BN5	104/49	Vinterbro næringspark vest	Endret fra formål LNF til næring.
BN6	104/1, 105/1, 107/1, 573	Vinterbro næringspark øst	Endret fra formål LNF til næring

5.4 Råstoffuttak (§23)

Denne § er ny. Hensikten er å sikre at framtidig uttak av byggeråstoff pukk og stein skjer i tråd med vedtatt reguleringsplan.

5.5 Landbruks-, natur- og friluftsområder (§24)

5.5.1 Endringer til arealformål LNF

Områder avsatt i gjeldende kommuneplan til arealformål bygg og anlegg som ikke er regulerte og som ikke er i tråd med føringer i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, er vurdert endret til LNF. De områdene som foreslås endret til LNF er nr. x til x i tabell 1.

I tillegg er det vurdert å endre formål til LNF for to områder selv om de er

regulert. Det er fordi at de formålene de er regulert til er vurdert til ikke lengre å være aktuelle. Blir dette vedtatt må reguleringsplanene for disse områdene oppheves, og det blir lagt fram egne saker om det.

Områder som er endret til formål LNF er vist i tabell 4 og i kart vedlegg 1, jf. kartreferansen i tabellen.

Tabell 4: Områder med formål bebyggelse og anlegg som er uregulert og som foreslås endret til arealformål LNF (kommuneplan 2022-2034)

Kartref	Gnr/bnr	Sted	Endringer fra formål til LNF
A	43/3	Kjerringjordet	Endret formål fra Off/priv tjenesteyting til LNF
B	24/1	Brønnerud øst for E18	Endret formål fra bolig til LNF
C	55/ 366x2 50/17	Granheimlia	Endret formål fra bolig til LNF
D	50/7	Arneborgveien	Endret formål fra bolig til LNF
E	42/1 56/1	Åsmyra (nord for Delia de luca)	Største delen av arealet endret fra Kombinert bebyggelse og anleggsformål til LNF. Arealet langs Lyngveien endres også til formål LNF, men inngår i utbyggingsgrensa som mulig framtidig boligområde.
F	94/2	Holteveien 44-48	Endret fra formål Bolig til LNF
G	24/1	Brønnerud, «brannstasjonstomta» (R-227/2005: Brannstasjon ved Korsegården)	Endret fra formål Off/priv. tjenesteyting til LNF.
H	78/1	Follo Golfpark Vestre Bråte, R-210 pr. 2007.	Endret fra formål idrett til formål LNF. Opphevelse av reguleringsplan må behandles i egen sak.

5.5.2 LNF a (§24.1)

Denne § er noe endret. Hensikten med endringen er å ha bestemmelser og retningslinjer som møter behovene til moderne landbruk. Samtidig har kommunen omgjort mange LNF b-tomter til LNF a, og da vil de bli rammet av byggeforbudet i LNF a. Hensikten med bestemmelsens 4.ledd er at de eiendommene det gjelder ikke må søke dispensasjon fra arealformål ved alminnelige tiltak på boligeiendommer slik som tilbygg, påbygg, garasjer, uthus og svømmebasseng.

5.5.3 LNF b/LSB (§ 24.2)

Denne § er vesentlig endret. Kommunen har avgrenset områdene som er avsatt til LNF b i kommuneplanen for å følge opp kommunens arealstrategier i kommuneplanens samfunnsdel. Samtidig ønsker kommunen mer kontroll på hvordan utbyggingen innenfor dette arealformålet gjennomføres.

Det legges til rette for noe spredt boligbygging i Kroer og på Brønnerud. Her settes det en begrenset ramme for spredt boligbygging (LSB) i områder nær kollektivtransport. For Brønnerud skolekrets er avgrensingen av området basert

på en nettverksanalyse med kriteriene 1 km til nærmeste busstopp med minst 4 avganger/time. For Kroer skolekrets er avgrensingen av området basert på en nettverksanalyse med kriteriet 2 km fra Kroer skole.

5.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag (§25)

Denne § er noe endret. Bestemmelse om drikkevann er erstattet med hensynssone/sikringssone § 26.1 Nedslagsfelt for drikkevann.

6 Endringer i hensynssoner

Dette kapittelet tar for seg bestemmelser om hensynssoner, bestemmelsene som er nye, vesentlig endret eller endret og hva som er hensikten med det.

Kommuneplanens arealdel skal i nødvendig utstrekning vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal. Hensyn markeres i arealdelen som hensynssoner. Det knyttes bestemmelser og retningslinjer til hensynssonene. Det kan angis flere soner for samme areal.

6.1 Sikringssoner (§26)

6.1.1 Nedslagsfelt for drikkevann (§26.1)

H110: Denne § er ny. Hensikten er å sikre Gjersjøen som en viktig regional drikkevannskilde.

6.2 Faresoner (§28)

6.2.1 Skred- og rasfare (§28.1)

H310: Denne § er oppdatert. Hensynssonen viser det kartlagte området langs Hogstvedveien. Bestemmelsen må ses i sammenheng med § 12.1 Kvikkleire.

6.2.2 Energianlegg/høyspenningsanlegg (§28.2)

H370_1: Denne § er oppdatert i tråd med krav fra Elvia.

6.2.3 Forurensningsfare (§28.3)

H390_1-8: Denne § er noe endret. Her er det lagt inn 6 områder der det er kartlagt forurensningsfare (Miljødirektoratet).

6.2.4 Virksombasert fare (§28.4)

H390_4: Denne § videreføres. Bestemmelsen hadde sin opprinnelse i den eller de virksomhetene som har hatt tilhold på dette område, og som kan ha medført forurensing av grunn.

6.3 Sone for infrastruktur (§29)

Denne § er ny. Hensikten er å sikre arealer for hensettingsanlegg og trase for østre linje, samt trase for ny reservevannledning.

6.4 Soner med særlig hensyn (§ 30)

Hensynssoner etter bokstav c kan avsettes når det foreligger særlige hensyn til

landbruk, reindrift, mineralressurser, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø.

Det kan kun knyttes retningslinjer til disse sonene på kommuneplannivå, med unntak av randsonen til nasjonalparker og landskapsvernområder. Til disse områdene kan det lages bestemmelser.

6.4.1 Friluftsliv (§ 30.1)

Denne § er vesentlig endret.

For å ha et grunnlag for å identifisere, utvikle og ivareta arealer for friluftslivet i bl.a. areal- og dispensasjonssaker er friluftsområdene i kommunen kartlagt og verdsatt. I kommuneplanens arealdel er det de kartlagte friluftslivsområdene med verdi *Svært viktig* som er lagt inn som hensynssone friluftsliv. Et område tilgrensende Vestby kommune har noe lavere verdi, men er tatt med for å sikre sammenhengen med hensynssonen i nabokommunen. Noen friluftslivsområder som er kartlagt til å ha *Svært høy* verdi er ikke inkludert i hensynssonen. Det er bl.a. områder med dyrka mark. Det er områder som blir hensyntatt via annet lovverk som jordlova. Kartlagte friluftslivs områder som er kategorisert som grønnstruktur, lek og rekreasjon er sikret hensyn gjennom eksisterende arealformål enten i kommuneplanen eller reguleringsplaner, og er derfor ikke tatt med i hensynssonene.

For mer om metoden om kartlegging av friluftslivsområder, se veiler M98-2013 og Naturbase (Miljødirektoratet).

6.4.2 Bevaring av naturmiljø (§ 30.2)

Denne § er vesentlig endret.

Arealinngrep og arealbruk er den faktoren som påvirker naturmangfold mest i negativ retning, og det er viktig å ha en arealforvaltning- og utvikling som tar hensyn til dette. Et godt kunnskapsgrunnlag er viktig i dette arbeidet, og kommunen har gjennomført flere kartlegginger av naturtyper. For å få et bedre kunnskapsgrunnlag som dokumenterer økologiske funksjonsområder og sammenhengen av naturmangfold på landskapsnivå, er grønn infrastruktur kartlagt. Grønn infrastruktur er arealer og landskapselementer som har særlig betydning som leve- og forflytningsområder for arter eller viktige områder for sentrale økologiske prosesser.

Kartleggingen viser områder som *kjerneområder* og *korridorer* av grønn infrastruktur. Kjerneområder er områder som omfatter nisjer og habitater for arter og naturtyper, mens korridorer er områder som binder sammen kjerneområdene og er viktig for spredning av arter og sesongtrekk for hjortevilt.

Kjerneområdene og korridorene har fått verdiene *Svært stor betydning*, *Stor betydning* eller *Middels betydning*.

Kartlegging av grønn infrastruktur er grunnlaget for hensynssone bevaring av

naturmiljø. For mer om metoden og kartlegging av grønn infrastruktur, se rapporten Naturmangfold og grønn infrastruktur i Ås kommune, Norconsult 2020.

Marine naturtyper: Denne § er ny. Hensikten er å bevare kartlagte bløtbunnsområder langs kysten i kommunen. Den er vist som hensynssone H560_4.

6.4.3 Bevaring av kulturmiljø (§ 30.3)

Denne § er noe endret. Hensikten er at Ås menighetshus bevares som bygning og at det legges en hensynssone over stallanlegget fra krigen i Askjumskogen.

6.4.4 Mineralressurser (§ 30.4)

Denne § er ny. Hensikten er å sikre forekomst av byggeråstoff pukk og stein av nasjonal verdi.

6.5 Gjennomføringssoner (§32)

6.5.1 Krav om felles planlegging (§32.1)

Denne § er oppdatert.

7 Bestemmelsesområder

Denne § er ny. Hensikten er å avmerke et område som bestemmelsesområde i et arealformål (eks. LNF) der spesielle bestemmelser gjelder. Denne bestemmelsen dekker tre ulike områder:

7.1 Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder (§33)

Denne § er ny. Hensikten er å avmerke de to utbyggingsgrensene som gjelder for Ås kommune, og gi dem spesielle bestemmelser:

1. Prioritert utbyggingsområde Ås
2. Prioritert utbyggingsområde Solberg.

Disse områdene er i tråd med de definerte utbyggingsgrensene i kommunen der 90% av boligveksten skal skje i planperioden, jfr. kommuneplanens samfunnsdel samt kapittel 2.1 i denne planbeskrivelsen.

7.2 Bestemmelsesområde for masseforvaltning for terrengregulering #1, #2 og #3 i LNF-område (§ 34)

Denne § er ny. Hensikten er:

- å avmerke to områder der det kan tas imot rene, naturlige masser, og som skal tilbakeføres til dyrket mark når terrengreguleringen er gjennomført i tråd med reguleringsplanen.
- å påse at arealene tilbakeføres til dyrka mark når terrengreguleringen er gjennomført, og i tråd med reguleringsplanen.

Tabell 3: Bestemmelsesområde masseforvaltning for terrengregulering (Kommuneplanen 2022-2034)

Kart-navn	Gnr/bnr		Endret formål	Begrunnelse
#1	101/1	Kongeveien 197	Ingen	Terrengregulering i LNF som skal tilbakeføres til LNF.
#2	69/1 69/4	Østensjøveien 60	Ingen	Terrengregulering i LNF som skal tilbakeføres til LNF.
#3	24/1	Kvestadveien 12	Ingen	Endret i samsvar med reguleringsplan.

7.3 Bestemmelsesområde for snødeponi i LNF-område (§35)

Denne § er ny. Hensikten er å tillate et snødeponi i kommunen, men det kan ikke etableres før området er detaljregulert.

Tabell 5: Bestemmelsesområde for snødeponi (Kommuneplanen 2022-2034)

Kart-navn	Gnr/bnr		Endret formål	Begrunnelse
#4	58/1	Bølstad	Regulert til kommunalteknisk anlegg. Lagt inn med formål off/priv. tjenesteyting.	Etablere et snødeponi som er regulert til formålet.

8 Korrigering av kart

I forbindelse med rullering av kommuneplanen, er plankartet nøye gjennomgått. Det er derfor gjort en rekke korrigeringer i kartet i tråd med dagens planstatus på områdene. Dette er endringer som ikke har påvirket bestemmelsene. Disse korrigeringen kommer fram i tabell 6. Kartet side 29 viser med nummer hvor korrigeringene er gjort.

Korrigeringene er i hovedsak basert på:

- Nylig vedtatte reguleringsplaner som omfatter arealer som ikke var disponert til utbyggingsformål i gjeldende kommuneplan.
- Arealer med feil formål.

Tabell 6: Oversikt over korrigeringer som er gjort i plankartet (kommuneplan 2022-2034)

Kart-ref	Gnr/Bnr	Sted	Endring til formål Bebyggelse	Bakgrunn
1	100/13	Kongeveien	Endret fra formål Friområde til Bolig.	Endret i samsvar med dispensasjon, HTP-sak 65/18
2	97/96	Rombekkveien	Endret fra formål Næring til Formål Bolig og Friområde.	Endret i samsvar med reguleringsplan og dispensasjon.
3	55/366	Dyster Eldor 2	Endret fra formål framtidig bolig til nåværende. Hovedvei innenfor områdeplanen tegnet	Gjort i samsvar med områderegeringsplan.

			inn.	
4	110/58 m.fl.	Kjærnesveien	Endret fra formål LNFb til bolig.	Området er et såpass stort boligområde at det synliggjøres på plankartet.
5	42/10	Kirkeveien	Justert formålsgrænse fra LNF til bolig, samt grense for hensynssone.	Endret i samsvar med justert eiendomsgrænse.
6		Ås sentrum	Korrigeringer og justeringer av arealformål og veianlegg	Endret i samsvar med områdereguleringsplan.
7	100/12, 100/35, 100/16, 100/17, 99/51	Kongeveien 131-135	Endret formål fra LNF til bolig	Endret i samsvar med eiendomsgrænser.
8	34/40	Landåsveien 10	Endret formål fra friområde til bolig	Endret i samsvar med reguleringsplan
Kart-ref	Gnr/Bnr	Sted	Endring til formål Off/priv tjenesteyting	Bakgrunn
9	42/1	Vanninfrastruktur-senteret	Endret fra formål LNF til off/priv. tjenesteyting.	Endret i samsvar med reguleringsplan.
10	102/10	Solberg øst	Endret fra formål Framtidig offentlig/privat tjenesteyting til «nåværende».	Endret i samsvar med reguleringsplan
11	102/8	Solberg skole	Justert formålsgrænse fra xx til off/priv.tjenesteyting.	Endret i samsvar reguleringsplan
12	58/2	Bølstad gjenbruksstasjon	Endret fra formål LNF til Off/priv.tjenesteyting. Lagt inn faresone forurenset grunn.	Endret i samsvar med reguleringsplan.
13	41/1	Norderås førerhundskole	Endret fra formål LNF til Off./priv. tjenesteyting. Mindre justering av hensynssone for kulturmiljø.	Endret i samsvar med reguleringsplan.
14	61/73/1	Ungdomsklubb i Langbakken 37	Endret fra formål Idrettsanlegg til Off.priv. tjenesteyting	Endret i samsvar med endret bruk.
Kart-ref	Gnr/Bnr	Sted	Endring til formål Idrett	Bakgrunn
15	39/53	Årungen rostadion	Endret fra formål Friluftsområde i sjø til Idrettsanlegg	Endret i samsvar med reguleringsplan.
Kart-ref	Gnr/Bnr	Sted	Endring til formål Andre typer bebyggelse og anlegg	Begrunnelse
16		Haug gård	Endret fra formål LNF til formål Andre typer anlegg	Endret i samsvar med reguleringsplan. (Gjenvinningsanlegg for masser.)
Kart-ref	Gnr/Bnr	Sted	Endring til formål Vei	Begrunnelse
17		Ny E18	Endret formål i tråd med reguleringsplan inkl. byggeforbud.	Endret i samsvar med reguleringsplan.
18		Deler av Kroerveien	Tegnet inn.	Var ikke tegnet inn.
19	111/1	Kjærnesveien 114	Endre formål fra Forretning til Vei.	
Kart-ref	Gnr/Bnr	Sted	Endring til formål Forretning	Bakgrunn
20	113/21	Nessetveien 69/Coop Extra, Hjem og hobby	Endre formål Næring til Forretning.	Endring i samsvar med reguleringsformål

Kart-ref	Gnr/Bnr	Sted	Endring til formål Sykkeltreaser	Bakgrunn
21		KpSamferdselsLinje	Endret fra formål vei til g/s-veg: - Ås-Holstad - Vinterbroveien til Askehaugveien	
Kart-ref	Gnr/Bnr	Sted	Endring til formål Friområde	Bakgrunn
22	104/49	Del av Vinterbro næringspark	Endret fra formål næring til friområde.	Endret i samsvar med reguleringsplan.
23	73/292	Rustadtorget	Endret fra formål bolig til friområde.	Endret i samsvar med reguleringsplan.
24	102/329	Tors vei 15	Endret fra formål bolig til friområde.	Endret i samsvar med reguleringsplan.
25	55/130	Parallelen/Grusveien/ Fagerligveien	Endret fra formål bolig til friområde.	Endret i samsvar med politisk vedtak.
Kart-ref	Gnr/Bnr	Sted	Endring til formål Bestemmelsesområde	Bakgrunn
26		Kvestad gård	Angitt et bestemmelsesområde på LNF	Endret i samsvar med reguleringsplan.
27		Spredt boligbebyggelse - Brønnerud	Endret fra formål LNF-a til LNF spredt boligbebyggelse	Endret i samsvar med føring i plan-programmet.
28		Spredt boligbebyggelse - Kroer	Endret fra formål LNF-a til LNF spredt boligbebyggelse	Endret i samsvar med føring i plan-programmet.
Kart-ref	Gnr/Bnr	Sted	Endring: Forretning/ Kjøpesenter	Bakgrunn
29	108/172	Vinterbro kjøpesenter	Endret formål fra næring til kjøpesenter.	Endret i samsvar med reguleringsplan.
30		Vinterbro kjøpesenter	Endret formål fra kollektivterminal til henholdsvis kjøpesenter, veg og LNF-A	Endret i samsvar med anbefaling fra Ruter.
31	73/45	Coop Extra, Idrettsveien	Endret formål Næring til Kombinert forretning og bolig	Endret i samsvar med pågående regulering.
Kart-ref	Gnr/Bnr	Sted	Justering av kommunegrense	
32		Tandberggløkka	Justert i tråd med ny kommunegrense.	Tandberggløkka er nå del av Nordre Follo kommune.

9 Virkninger av planen

Målet for arealforvaltningen til Ås kommune er at:

Ås er et nullutslippssamfunn med trygge, inkluderende, attraktive og aktivitetsfremmende tettsteder og lokalsamfunn som ivaretar kommunens historie og særpreg. Dette samfunnet er utviklet i god balanse mellom vekst og vern av landbruks-, natur- og friluftsområder.

De tre bærekraftsmålene som er førende for dette arbeidet er:

	Bærekraftsmål 11: Gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige.
	Bærekraftsmål 13: Handle umiddelbart for å motarbeide klimaendringene og konsekvensene av dem.
	Bærekraftsmål 15: Verne, tilbakeføre og fremme bærekraftig bruk av økosystem, sikre bærekraftig skogforvaltning, stanse og reversere forringelse av jord og stanse tap av artsmangfold.

Dette er grunnlaget for kommunens fem arealstrategier som kommuneplanens arealdel bygger på:

- Utvikle to prioriterte utbyggingsområder der 90% av boligveksten skal skje.
- Bevare jordbruksarealer og arealer som er viktig for bl.a. naturmangfold og friluftsliv.
- Legge til rette for mobilitet som skal sikre et godt tilbud for gående, syklende og et godt kollektivtilbud.
- Stille kvalitets- og miljøkrav i utviklingen av kommunen
- Tilrettelegge for nærings- og arbeidsplasser etter ABC-prinsippet om rett virksomhet på rett plass.

Plankartet og planbestemmelsene gir med dette en forsterket virkemiddelbruk for styring av bolig- og næringsvekst, sentrumsutvikling og mobilitet samt langsiktig forvaltning av arealene som dekkes av landbruk, natur og friluftsliv (LNF).

I henhold til forskrift om konsekvensutredninger er det gjennomført en konsekvensutredning og ROS-analyse av de 45 arealsinnspillene til kommuneplanen. Dette er brukt som vurdering av hvilke av arealinnsnittene som er tatt med i dette forslaget til kommuneplan.

9.1 Arealregnskap for Ås

Et arealregnskap er et verktøy som gjør det tydeligere for kommunen hvor mye

arealer de legger opp til skal bygges ut i årene framover, samt hvor mye av arealer med dyrka og dyrkbar jord, samt områder for naturmangfold og friluftsliv som bygges ned (LNF).

Dette arealregnskap for Ås kommune dekker dyrka og dyrkbar mark. Arealregnskapet skal videreutvikles i planperioden i samarbeid med nabokommuner og fylkeskommunen.

Ås er en landbrukskommune der 37% av arealet er jordbruksarealer av svært god og god jordkvalitet. 46% av arealet er skog, der 80% av dette er av høy og middels bonitet. 11 % av kommunens areal er bebyggelse og samferdsel.

Med de formålsendringene som er gjort i kommuneplanen for perioden 2022-2034, er omtrent 800 daa endret fra LNF til bolig, og 422 daa er endret fra formål bebyggelse og anlegg til LNF. Med en slik tilnærming til arealregnskapet, vil det gå i minus med om lag 400 daa ved denne rulleringen.

Tabell 7: Arealregnskap, +/- LNF (Kommuneplanen 2022-2034).

Sted	Fra LNF -daa	Til LNF + daa
Vinterbrobakken	5	
Brønnerud, brannstasjonstomta		17
Kjerringjordet		1
Søråsjordet		23
Område sør for Gjersjøen ved Hjulet		77
Brønnerud øst for E18		9
Granheimlia		53
Åsmyra (nord for Delia de Luca)		142
Follo Golfpark Vestre Bråte		100
Togrenda, Askehaugveien	40	
Solberg sør	78	
Rustadporten	100	
Fosterud, liten	3	
Vinterbro næringspark, vest	18	
Vinterbro næringspark, øst	559	
	803	422

Nå er imidlertid en del reguleringsplaner lagt inn i kommuneplanens arealdel: Rombekkveien (1daa), vanninfrastruktursenteret (13,5 daa), Norderås førerhundskole (9 daa) samt ny E18 (995 daa). Når disse planene er realisert, vil om lag 1020 daa i tillegg være endret fra formål LNF til formål bygg og anlegg.

9.2 Klima

Kommuneplanens arealdel legger til rette for at flere kan gå, sykle og ta kollektiv. Det gjøres med bl.a. boligvekst innenfor to utbyggingsområder og tydeligere bestemmelser for parkering for sykkel. Dette vil på sikt redusere persontransporten som igjen vil bidra til redusert klimagassutslipp. Planen legger

også til rette for at det bygges ned færre LNF-områder som gjør at karbonlager i bakken i mindre grad frigjøres.

9.3 Landbruk, natur, friluftsliv

Kommuneplanens arealdel bidrar i liten grad til at dyrka og dyrkbar mark bygges ned, samt verdifulle arealer for naturmangfold, friluftsliv og kulturmiljø jfr. kapittel om arealregnskap.

Kunnskapsgrunnlaget for plankartet er blitt bedre med bl.a. kartlegging av grønn infrastruktur og friluftslivsområder i kommunen. Dette er grunnlaget for reviderte hensynssoner for friluftsliv og bevaring av naturmiljø. Hensynsonen for naturmiljø er delt i 4 kategorier: Kjerneområder av svært stor betydning og stor betydning, korridorer av stor betydning og marine naturtyper. I tillegg er bestemmelser for naturmangfold og landskap vesentlig endret med bestemmelser om naturmangfold, landskap, naturtyper og arter, vegetasjon samt store trær.

9.4 Barn og unge

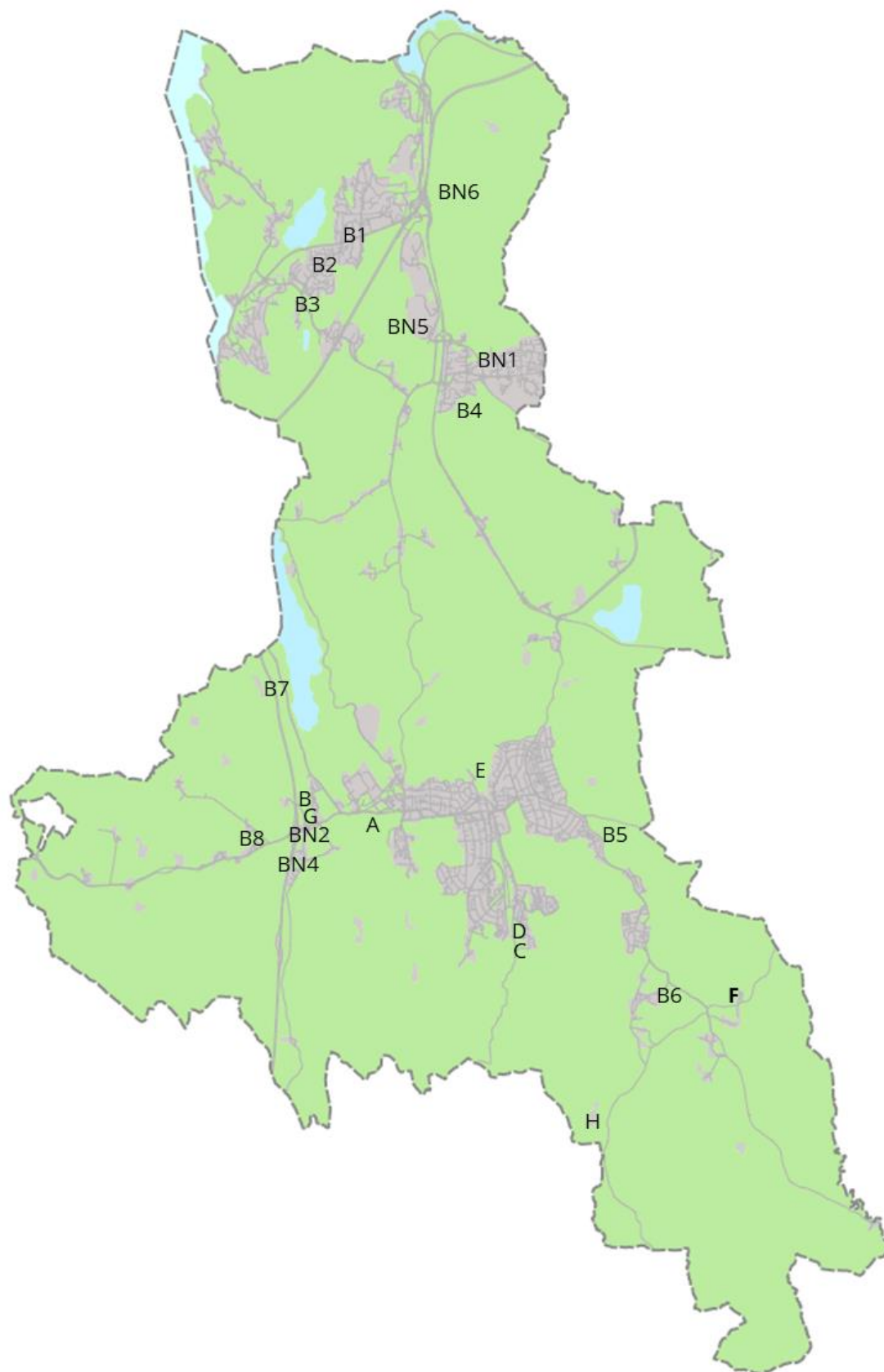
Viktige endringer i kommuneplanens arealdel som også angår barn og unge, er at det stilles tydeligere krav til:

- Universell utforming (§3): Bestemmelsene dekker bl.a. krav til bolig, utearealer og friluftsanlegg, kulturbygg, idrettsanlegg, offentlige bygninger og kulturminner.
- Parkering, sykkel og framkommelighet (§8). Bestemmelsene dekker bl.a. krav til sykkelparkering og framkommelighet og trafikk sikkerhet.
- Leke- ute og oppholdsarealer (§14). Bestemmelsen dekker bl.a. krav til utforming, plassering og kvaliteter, uteoppholdsarealer i tilknytning til boligformål, minimumskrav til uteoppholdsarealer, krav til lekeplasser samt krav til utomhus plan. Barn og unges behov for varierte leke- og oppholdsarealer skal ivaretas og arealer skal erstattes ved evt. omdisponering.
- Varierte boligtyper og fellesløsninger (§18.1): Bestemmelsene dekker bl.a. krav om varierte boligtyper og størrelser og felles lokaler i blokker med mer enn 30 boenheter.

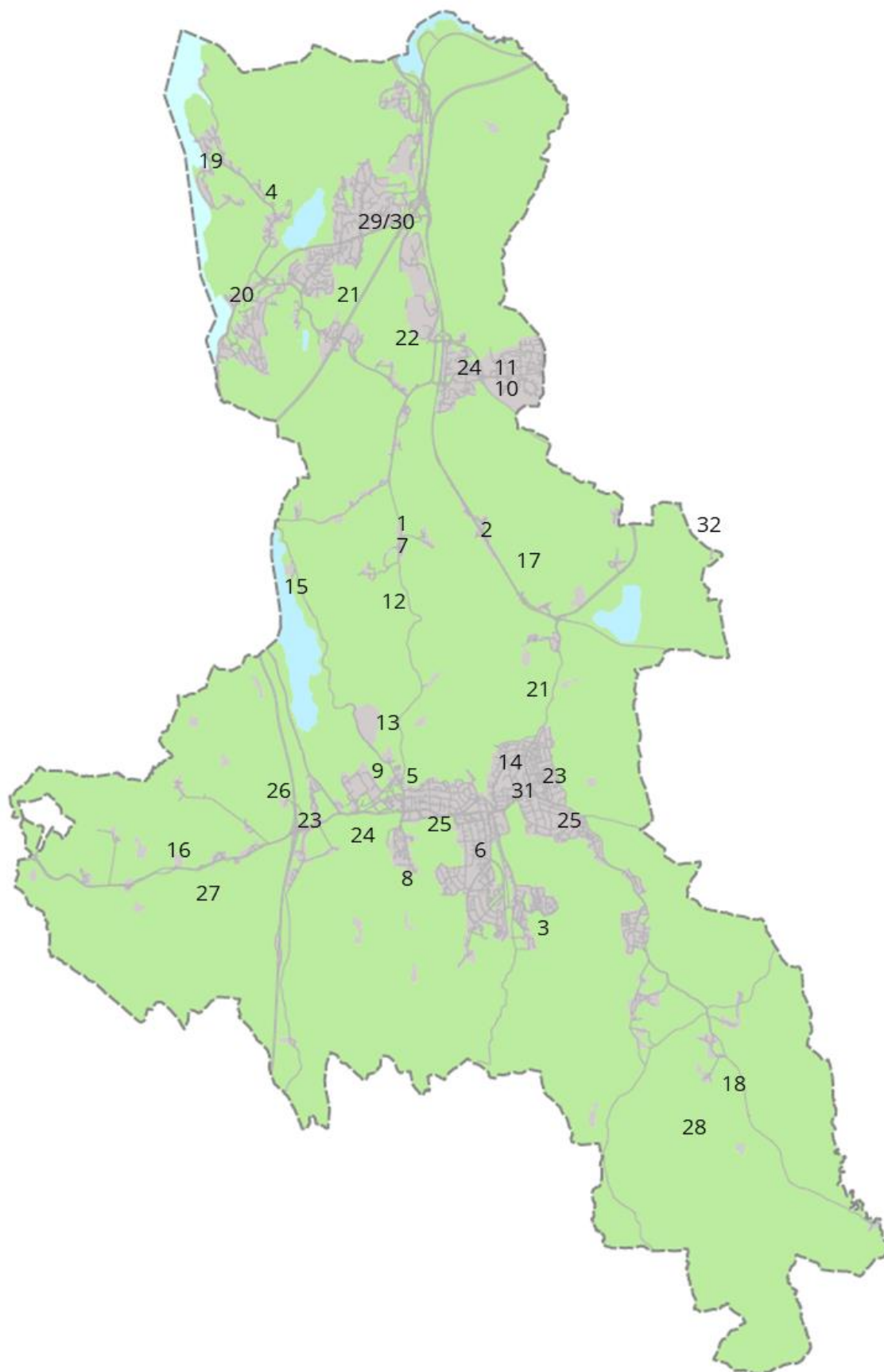
9.5 Samlet vurdering

Forslag til kommuneplanens arealdel følger opp bærekraftsmålene i kommuneplanens samfunnsdel og legger til rette for at flere kan gå sykle og ta kollektivt. Dette vil bidra til å redusere klimautslippene. Forslaget bidrar i liten grad til nedbygging av dyrka og dyrkbar mark og verdifulle arealer for friluftsliv og naturmiljø. En rekke av bestemmelsene stiller tydeligere krav til forhold som angår barn og unge.

Vedlegg 1: Endringer til formål bolig (kapt. 5.1), næring (kapt. 5.3) og LNF (kapt. 5.5.1)



Vedlegg 2: Korrigeringer av kart (kapt. 8)



Vedlegg 3: Boligprogram for Ås kommune 2020-2035, oppdatert med sju boliginnsspill

Boligprogram for Ås kommune - 2021-2035 (26.06.2021)																							
Område	Skolekrets	Status	Type 1	Type 2	Type 3	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Totalt	Etter -35	KP 22-34
Brønnerud LNF-b	Brønnerud	Uregulert	100 %																		0		
Vollskogen (B11 i K-plan)	Brønnerud	Uregulert, under regulering	50 %	50 %					50	50	50	50									200		
Lurenga	Brønnerud	Regulert (R-138)	100 %					2	2	2	2	2	1								11		
Brønnerud fortetting	Brønnerud		100 %				1			1			1				1			1	5		
Holteveien (B22 i K-plan)	Kroer	Uregulert	100 %						3												3		
Kroer LNF-b	Kroer	Uregulert	100 %				1	1	1												3		
Kroer fortetting	Kroer		100 %				1			1			1			1			1		5		
Nordby LNF-b	Nordby	Uregulert	100 %																		0		
Markusløkka	Nordby	Regulert (R-169)		100 %		16															16		
Bølstad, Nordby	Nordby	Regulert (R-205)	100 %			2	2	2	2	2	2										12		
Tømernes feriehem	Nordby	Under regulering	70 %		30 %					20	21	20	21	20	21	20	21	20	21	20	225	83	
Askehaugåsen nord	Nordby	Under regulering	100 %							3	3	3	3	3	3	4	3	3	3	4	35	67	
Askehaug gård	Nordby	Under regulering		90 %	10 %				20		20		10								50		
Kjærnesveien 18 m. fl.	Nordby	Regulert (R-313)	40 %	60 %			7	9													16		
Nordby fortetting	Nordby		100 %			1			1			1			1			1			5		
Kjølstadhøgda	Rustad	Uregulert, under regulering (R-308)	100 %							4	4										8		
Sørbråtan (B8 i K-plan)	Rustad	Regulert (R-316)	100 %			9															9		
Dyster Eldor II - områdeplan	Rustad	Regulert (R-291)		70 %	30 %				40	40	40	40	40	40	40	35					315		
Solbakken	Rustad	Regulert , men under ny regulering			100 %					30	30										60		
Langbakken Nord (B1)	Rustad	Under regulering (R-333)		20 %	80 %				60		50		60		50		60		50		330		
B2	Rustad	Regulert, må omreguleres			100 %						50								40		80		
B3	Rustad	Regulert, må omreguleres			100 %								70		70		70				210		
B5	Rustad	Regulert, må omreguleres		50 %	50 %											60		50			110		
B6	Rustad	Regulert, må omreguleres		100 %										30							30		
BAA1	Rustad	Regulert, må omreguleres			100 %											40		40		40	120		
BS2, BS3, B8, B15, B19 og B20	Rustad	Regulert, må omreguleres		20 %	80 %							50	40	40			50		50		230	100	
B21	Rustad	Regulert, må omreguleres			100 %															20	20		
Rustad fortetting	Rustad		100 %			2	1	1	1	1	1		1		1	1		1		1	12		
Dyster Eldor 2, felt B2	Rustad	Under regulering (R-327)		100 %				56	24	27	28			20	20						135		
Sjøskogen terrassehus	Sjøskogen	Regulert (R-87; felt B9)			100 %									20	20						40		
Sjøskogen fortetting	Sjøskogen		100 %			2	1	1		1		1		1		1		1		1	10		
Solbergvn. 1 m. fl. (B18 i K-plan)	Solberg	Uregulert, under regulering (R-312)		70 %	30 %		30	35													65		
Grenseveien/Myrfaret	Solberg	Regulert, under omregulering (R-301)		20 %	80 %					50	50	50	50	50	50	50					350		
Nygårdsveien 24 og 33	Solberg	Under omregulering (R-302)			100 %				40												40		
Solberg Øst detaljregulering (Tamburløkka, m.m.)	Solberg	Regulert, men under omregulering (R-318)		30 %	70 %	30	50	50	70	100	100	70	70	50	50	30					670		
Solberg Øst byggesak (Skifabrikken)	Solberg	Regulert (R-282)			100 %	87	36	79	40												242		
Solberg fortetting	Solberg		100 %			1	1		1		1		1		1		1		1		8		
Burumskogen	Åsgård	Regulert (R-271)	100 %			1	1														2		
Brekkeveien 61	Åsgård	Uregulert, under regulering (R-293)	19	81 %					21	12											33		
Brekkeveien 43 (Follo futura)	Åsgård	Regulert, må omreguleres		25 %	75 %										20	20	20	20			80		
Europen (B510)	Åsgård	Under regulering (R-304)			100 %						80		70		70						220		
Sentrum Syd, nordre del (B55)	Åsgård	Under regulering (R-331)		10 %	90 %			50		30		30									110		
B56	Åsgård	Regulert, må omreguleres		20 %	80 %					35		35		30							100		
B9-11	Åsgård	Regulert, må omreguleres		30 %	70 %						40	40			40	40					160		
Moerveien 12 (B57)	Åsgård	Under regulering (R-332)			100 %			50	40												90		
B59	Åsgård	Regulert, må omreguleres			100 %									40							40		
Moerjordet, nordre del (BKB2)	Åsgård	Regulert, må omreguleres			100 %				60	50	50	50				60	50	50	50		420		
Moerjordet, søndre del (B22)	Åsgård	Regulert, må omreguleres		30 %	70 %									50		50		50		50	200		
Del av Moerjordet (B17)	Åsgård	Regulert, må omreguleres		100 %																	0	100	
B12	Åsgård	Regulert, må omreguleres		50 %	50 %							20									20		
B13	Åsgård	Regulert, må omreguleres		50 %	50 %												20				20		
B14	Åsgård	Regulert, må omreguleres		50 %	50 %																0	20	
Brekkeveien 19 (B18)	Åsgård	Regulert (R-310)		20 %	80 %		40	40		40	30										150		
Åsgård fortetting	Åsgård		100 %			3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	31		
Vinterbrobakken	Sjøskogen																						23
Togrenda barnehage	Sjøskogen																						6
Togrenda, Askehuagveien	Nordby																						40
Solberg sør	Solberg																						78
Rustadporten	Rustad																						100
Drøbakveien 135	Brønnerud																						1
Fosterud, liten	Brønnerud																						1
Totalt						154	174	328	488	541	604	464	461	396	420	414	297	258	180	177	5356	370	249

