

## Saksutskrift

### Kommuneplanens arealdel 2022-2034: Førstegangsbehandling

Arkivsak-dok. 21/01926-2  
Saksbehandler Solveig Viste

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for næring og miljø	17.08.2021	22/21
2 Hovedutvalg for teknikk og plan	18.08.2021	42/21
3 Hovedutvalg for næring og miljø	23.08.2021	27/21
4 Formannskapet	25.08.2021	60/21
5 Formannskapet	21.09.2021	75/21
6 Kommunestyret	20.10.2021	62/21

#### Kommunestyrets behandling 20.10.2021:

Habilitet:

- Ole Fredrik Nordby fratrådte som inhabil etter forvaltningsloven § 6 annet ledd etter enstemmig vedtak. Vara Rubina Mushtaq Rikheim (H) tiltrådte.
- Marianne Frid Nordby fratrådte som inhabil etter forvaltningsloven § 6 annet ledd etter enstemmig vedtak. Vara Håkon Ystehede (H) tiltrådte.
- Ingrid Sandtorp Thorvaldsen (Sp) fratrådte som inhabil etter forvaltningsloven § 6 annet ledd etter enstemmig vedtak. Vara Kari Kolstad (Sp) tiltrådte.

Følgende notater ble ettersendt 20.10.2021 og lagt på saken som vedlegg nr.:

5. Vurdering av forslag kommuneplanbestemmelser § 3.2
6. Mikrohus i småhusplanen/kommuneplanen
7. Lovlighetskontroll av vedtak om krav om fossilfri anleggsplass i reguleringsplaner.
  - a. Tolkingsuttalelse – hjemme for krav om fossilfri anleggsplass i reguleringsplan.
  - b. Vedtak i sak om lovlighetskontroll – Ås – verbalvedtak 8 i K-sak 125/20.

Martin Løken (MDG) fremmet fellesforslag fra MDG og V:

1. Nåværende definisjon av plasskrevende handel videreføres for Nygård næringspark. Bestemmelsene (§ 21.3 BF1) slettes som konsekvens («I område BF1 tillates det i tillegg til det som er definert som plasskrevende varehandel, hvitevarer, brunevarer og møbler»)
2. N5 beholdes som LNF.
3. "I planbestemmelsenes § 7.2 (overvann, bekker og flom) innarbeides et krav om blågrønn faktor for:

- Prosjekter i tett by/sentrumsområder (dette inkluderer tett blokkbebyggelse): 0,7
  - Prosjekter i ytre by/småhusbebyggelse/rekke- hus/åpen blokkbebyggelse: 0,8
  - Offentlige gater og plasser: 0,3"
4. §8-1 parkeringsdekning: Småhusbebyggelse i sone 1: Endres fra maks 1,1 til maks 1.
  5. Følgende punkt under §14.1 - Retningslinjenes pkt. A, flyttes ut av retningslinjene og inn under paragrafens juridisk bindende bestemmelser: «Uteområde utformes med varige helse- og miljøvennlige materialer». Kommunedirektøren bes, i forbindelse med høringen, om å komme med en nærmere definisjon på "helse- og miljøvennlige materialer"."
  6. I planbestemmelsenes § 8.1 inntas følgende setning: "Ved større nye utbyggingsprosjekter skal det opparbeides ladepunkt for el-biler på minst 50% av parkeringsplassene. HC-plassene skal alltid opparbeides med lademulighet."

Edvin Søvik (Ap) fremmet følgende tilleggsforslag:

1. Areal Nr 25 Søndre Fosterud, liten reduseres til 1 boenhet og legges ut på høring.
2. Areal nr 14 Solberg Sør reduseres til maksimalt 100 boenheter og legges ut på høring

Kjetil Barfelt (FrP) fremmet fellesforslag fra H og FrP:

Arealdel:

- 01 Det innføres ikke langsiktig utbyggingsgrense
- 02 Vinterbro/Togrenda tas inn i planen som det tredje utviklingsområde i Ås kommune.
- 03 Bolig. Det innføres LSB areal i Nordby etter mal av Brønnerud/Kroer.
- 04 Planbeskrivelsen. Under kap 8 Korrigering av kart. Pkt 28 tas ut.
- 05 Bolig 1. Åsgård- Brekken mellom- Tas inn i planen
- 06 Bolig 2. Åsgård- Brekkevein sør- Nedjusteres til 70 boliger/ småhus. Tas inn i planen
- 07 Bolig 5. Åsgård- Nordre brekke, stor- Nedjusteres til 70 boliger/småhus- tas inn i planen
- 08 Bolig 6. Åsgård- nordre brekke, liten- Tas inn i planen
- 09 Bolig 11. Rustad- Torderud gård- tas inn i planen
- 10 Bolig 12. Solberg- Solbergveien- tas inn i planen
- 11 Bolig 13. Solberg- Hvalfaret- nedjusteres til 20-30 boligertas inn i planen
- 12 Bolig 14. Solberg tas inn i planen
- 13 Bolig 17. Nordby- Togrenda, Askehaugveien- nedjusteres til 40 boliger/småhus- tas inn i planen.
- 14 Bolig 25. Søndre Fosterud.
- 15 1N Kongeveien 127- Tas inn i planen
- 16 5N Vinterbro næringspark- Tas inn i planen.
- 17 9N Helikopterlandingsplass Holstad. Tas inn, men maksimal bruk (antall landinger/avganger) som i dag.
- 18 1M tas med i det videre arbeidet.
- 19 3M tas ut pga trafikkmessige forhold

Bestemmelsene:

- 20 §3.2. Endres til: Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal minst 10 % av nye boenheter være universelt utformet ved at alle hovedfunksjonene er på inngangsplanet.
- 21 §4.2 a) Tomtestørrelse: minimum 600 m<sup>2</sup> pr. Enebolig og minimum 900 m<sup>2</sup> tomannsbolig.
- 22 §5.6 Pkt c utgår
- 23 §5.6 Pkt d utgår
- 24 §6.2 Utgår
- 25 §8.1 Omarbeides til å inneholde både min og maks krav, og legges frem på nytt.
- 26 §9.2 Følgende tilføyes. Enkelte veier er fylkesveier, men er ikke gjennomfartsveier. Slike veier (f.eks Kjærnesveien) behandles som kommunale veier.
- 27 §10.1 Nytt punkt: Det utarbeides egne retningslinjer for idrettsanlegg.
- 28 §10.1 Pkt B utgår
- 29 §10.1 Pkt C utgår.
- 30 §16.4 a. Primært: utgår b. Subsidiært: Subsidiær erstattes 90 cm med 160 cm.
- 31 §17.2 Retningslinjenes pkt 1 utgår.
- 32 §17.2 Retningslinjenes pkt 4 endres til «oppført før 1900».
- 33 §19.3 Garasjer og carporter kan ikke samlet utgjøre mer enn 50 m<sup>2</sup> per boenhet og 25 m<sup>2</sup> per sekundærleilighet. Det tillates inntil 15 m<sup>2</sup> bod/uthus per hovedboenhet.
- 34 §21.1 Forretningslokaler kan være inntil 1250 m<sup>2</sup>. Lagerlokaler, spiserom/kantine er ikke inkludert og kommer i tillegg.
- 35 § 21.2 a. Med plasskrevende varehandel/varegrupper menes: motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast/byggevarer, planter/hageartikler, hvitevarer, brunevarer og møbler. Det åpnes også for andre forretninger innenfor faghandel med en størrelse på minimum 1500 m<sup>2</sup> BRA forutsatt at det er gjennomført handelsanalyse som viser at det ikke gir negativ virkning for eksisterende sentrumshandel, samlet trafikkmonster, og og klima- og miljøkonsekvenser.
- 36 §22.1 Alt etter ABC-prinsippet utgår.
- 37 §22.4 BN3 Tekst utgår.
- 38 §24.2. Det tillates 20 nye boenheter i Kroer, 30 nye boenheter i Brønnerud og 20 nye boenheter i Nordby.
- 39 §24.2 Punkt E utgår

Gisle Bjørneby (Sp) fremmet fellesforslag fra Sp og KrF:

Tillegg under planbeskrivelse, 6. Endring i hensynssoner:

Det legges en hensynssone, bevaring kulturmiljø, over eiendom med gårdsnr. 61 og bruksnr. 12 hvor Ås menighetshus ligger. Menighetshuset bevares som bygning.

Odd Vangen (Sp) fremmet følgende forslag, til kartreferanse nr.:

- 30 Kroer, Krosser nord, 40 boliger tas inn i planen.
- 31 Kroer, Krosser sør, 6 boliger tas inn i planen.
- 33 Brønnerud, Søndre Holstad gård, 21 boliger tas inn i planen.

### § 8.1 Parkering

Gå bort fra gjeldende tabell med maks antall parkeringsplasser til ulike bebyggelsestyper.

Kristine Lien Skog (SV) fremmet følgende forslag:

1. Opprettholde følgende punkt: stallene i Aschjemskogen legges ut for regulering til bevaring.
2. Kommunedirektøren bes legge fram en sak om kommunedelplan for næring innen utgangen av 2022.

Martin Løken (MDG) fremmet følgende forslag:

1. Tømmernes Feriehjem/Askehaugåsen tilbakeføres LNF.
2. Avsatt boligformål i Vollskogen tilbakeføres LNF.

Ina Skåra (R) fremmet følgende forslag:

1. Endring i bestemmelsene § 4: Ta tilbake opprinnelig tekst (minus og 20-2) og stryke tekst tatt inn av formannskapet: § 4 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1) § 4.1 Krav om reguleringsplan Det skal utarbeides reguleringsplan før det kan gjennomføres tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1.
2. Kommunestyret ber kommunedirektøren vurdere hvordan administrasjonen kan styrkes for å sikre lave klimautslipp ved godkjenning av byggesaker/reguleringsplaner. Forslag til tiltak bør vurderes innarbeidet, der det er mulig, for å sikre mer klimavennlige byggeprosjekter.

Martin Løken fremmet fellesforslag fra MDG, SV og V:

Kommunedirektøren bes begrense antall mikrohus og hvor i kommunen disse mikrohusene kan etableres i kommuneplanperioden.

Kommunedirektør bes supplere den foreslåtte bestemmelsen §18.3 slik at antall mikrohus på bebygde tomter begrenses til 10 mikrohus i skolekretsene Åsgård, Brønnerud og Rustad.

Olav Fjeld Kraugerud (V) fremmet følgende forslag:

1. Kartreferanse nr. 9:  
Rustadporten utvikles som et såkalt «nær-nullutslipps område»/ ZEN område» (ZERO emission neighbourhood), eller realiseres med lavere klimagassutslipp enn krav i gjeldende forskrifter på utbyggingstidspunktet, både når det gjelder bygg og mobilitet.
2. Nr 10N (Haugenveien 9, 15, 17, 19 og 21) beholdes som regulering formål bolig.

Ordfører fremmet følgende forslag:

Krav om fossilfri bygge- og anleggsplass tas ut i henholdt til statsforvalters beslutning.

### **Votering:**

MDG og Vs fellesforslag punkt:

1. ble nedstemt 23-10 (4MDG, 3SV, 2V, 1KrF)
2. ble nedstemt 22-11 (4MDG, 3SV, 2V, 1R, 1KrF)
3. ble nedstemt 23-10 (4MDG, 3SV, 2V, 1R)
4. ble nedstemt 19-14 (5H, 4MDG, 2SV, 1R)

5. ble nedstemt 22-11 (4MDG, 3SV, 2V, 1R, 1KrF)
6. ble vedtatt 18-15 (9Ap, 3Sp, 3FrP)

Aps forslag punkt:

1. ble enstemmig vedtatt.
2. ble vedtatt 28-5 (4MDG, 1SV)

H og Frps fellesforslag punkt:

1. ble nedstemt 24-9 (5H, 1Frittstående, 3 FrP)
2. ble nedstemt 21-12 (5H, 4Sp, 3FrP)
3. ble nedstemt 24-9 (5H, 1Sp, 3FrP)
4. ble enstemmig vedtatt.
5. ble nedstemt 24-9 (5H, 1Frittstående, 3FrP)
6. ble nedstemt 24-9 (5H, 1Frittstående, 3FrP)
7. ble nedstemt 24-9 (5H, 1Frittstående, 3FrP)
8. ble nedstemt 25-8 (5H, 3FrP)
9. ble nedstemt 24-9 (5H, 1Frittstående, 3FrP)
10. ble nedstemt 24-9 (5H, 1Frittstående, 3FrP)
11. ble nedstemt 24-9 (5H, 1Frittstående, 3FrP)
12. ble nedstemt 24-9 (5H, 1Frittstående, 3FrP)
13. ble nedstemt 19-14 (5H, 1Frittstående, 4Sp, 3FrP, 1SV)
14. ble nedstemt 20-13 (5H, 1Frittstående, 4Sp, 3FrP)
15. ble nedstemt 22-11 (5H, 1Frittstående, 3FrP, 2V)
16. ble nedstemt 24-9 (5H, 1Frittstående, 3FrP)
17. ble nedstemt 22-11 (5H, 1Frittstående, 3FrP, 2V)
18. ble nedstemt 22-11 (5H, 1Frittstående, 3FrP, 2V)
19. ble nedstemt 18-15 (5H, 4MDG, 3FrP, 2V, 1KrF)
20. ble nedstemt 24-9 (5H, 1Frittstående, 3FrP)
21. ble nedstemt 24-9 (5H, 1Frittstående, 3FrP)
22. ble nedstemt 25-8 (5H, 3FrP)
23. ble nedstemt 25-8 (5H, 3FrP)
24. ble nedstemt 25-8 (5H, 3FrP)
25. ble nedstemt 21-12 (5H, 4Sp, 3FrP)
26. ble nedstemt 24-9 (5H, 1Frittstående, 3FrP)
27. ble nedstemt 24-9 (5H, 1Frittstående, 3FrP)
28. ble nedstemt 25-8 (5H, 3FrP)
29. ble nedstemt 25-8 (5H, 3FrP)
30. primært - ble nedstemt 24-9 (5H, 1Frittstående, 3FrP)
30. subsidiært - ble nedstemt 24-9 (5H, 1Frittstående, 3FrP)
31. ble nedstemt 25-8 (5H, 3FrP)
32. ble nedstemt 24-9 (5H, 1Frittstående, 3FrP)
33. ble nedstemt 23-10 (5H, 1Frittstående, 3FrP, 1SV)
34. ble nedstemt 24-9 (5H, 1Frittstående, 3FrP)
35. ble nedstemt 24-9 (5H, 1Frittstående, 3FrP)
36. ble nedstemt 24-9 (5H, 1Frittstående, 3FrP)
37. ble nedstemt 24-9 (5H, 1Frittstående, 3FrP)
38. Kroer ble nedstemt 21-12 (5H, 4Sp, 2V, 1KrF)
38. Brønnerud ble nedstemt 20-13 (5H, 4Sp, 3FrP, 1KrF)
38. Nordby ble nedstemt 20-13 (5H, 4Sp, 3FrP, 1KrF)
39. ble nedstemt 25-8 (5H, 3FrP)

Sp og KrFs fellesforslag ble vedtatt 32-1 (Frittstående)

Sps forslag punkt:

- 30 ble nedstemt 25-8 (4Sp, 3FrP, 1 KrF)
- 31 ble nedstemt 23-10 (4Sp, 3FrP, 2V, 1KrF)
- 33 ble nedstemt 25-8 (4Sp, 3FrP, 1 KrF)

Sps forslag om parkering ble nedstemt 26-7 (4Sp, 3FrP)

SVs forslag punkt:

- 1. ble vedtatt 32-1 (Frittstående)
- 2. ble vedtatt 22-11 (9Ap, 2MDG)

MDGs forslag punkt:

- 1. ble nedstemt 27-6 (4MDG, 1R, 1KrF)
- 2. ble nedstemt 28-5 (4MDG, 1R)

Rs forslag punkt 1 ble nedstemt 27-6 (1MDG, 3SV, 1V, 1R)

MDG, SV og Vs fellesforslag ble vedtatt 30-3 (3Sp)

Vs forslag punkt:

- 1. ble nedstemt 23-10 (4MDG, 3SV, 2V, 1KrF)
- 2. ble nedstemt 31-2 (V)

Rs forslag punkt 2 ble nedstemt 22-11 (4MDG, 3SV, 2V, 1R, 1KrF)

Ordførers forslag ble enstemmig vedtatt.

Formannskapetets innstilling med vedtatte endringer ble enstemmig vedtatt.

### **Kommunestyrets vedtak 20.10.2021:**

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

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

med vedtatte endringer, ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Jf. vedlagte excellark datert 28.09.2021 og følgende vedtak og endringer:

- 1. Formannskapet ber kommunedirektøren legge fram en sak om kommunedelplan for idrett, nærmiljø og friluftsliv.
- 2. Planbeskrivelse, kap 8, tabell 6:  
Kartnummer 26-32 skal synliggjøres i høringen av kommuneplanen.
- 3. I planbestemmelsen § 8.1 inntas følgende setning: "Ved større nye utbyggingsprosjekter skal det opparbeides ladepunkt for el-biler på minst 50% av parkeringsplassene. HC-plassene skal alltid opparbeides med lademulighet."
- 4. Areal Nr 25 Søndre Fosterud, liten reduseres til 1 boenhet og legges ut på høring.
- 5. Areal nr 14 Solberg Sør reduseres til maksimalt 100 boenheter og legges ut på høring
- 6. Planbeskrivelsen. Under kap 8 Korrigering av kart. Pkt 28 tas ut.
- 7. Tillegg under planbeskrivelse, 6. Endring i hensynssoner:

Det legges en hensynssone, bevaring kulturmiljø, over eiendom med gårdsnr. 61 og bruksnr. 12 hvor Ås menighetshus ligger. Menighetshuset bevares som bygning.

8. Opprettholde følgende punkt: stallene i Aschjemskogen legges ut for regulering til bevaring.
9. Kommunedirektøren bes legge fram en sak om kommunedelplan for næring innen utgangen av 2022.
10. Kommunedirektøren bes begrense antall mikrohus og hvor i kommunen disse mikrohusene kan etableres i kommuneplanperioden.  
Kommunedirektør bes supplere den foreslåtte bestemmelsen §18.3 slik at antall mikrohus på bebygde tomter begrenses til 10 mikrohus i skolekretsene Åsgård, Brønnerud og Rustad.
11. Krav om fossilfri bygge- og anleggsplass tas ut i henholdt til statsforvalters beslutning.

---

Saksutskriften bekreftes  
Ås, 27.oktober 2021

Lene Henriksen Lilleheier  
Rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

## Tidligere behandlinger

### **Formannskapetets behandling 21.09.2021:**

Innsendte forlag ble votert over punkt for punkt, jf. Excellark.

Omforent forslag 1: Formannskapet ber kommunedirektøren legge fram en sak om kommunedelplan for idrett, nærmiljø og friluftsliv.

Omforent forslag 2:

Planbeskrivelse, kap 8, tabell 6:

Kartnummer 26-32 skal synliggjøres i høringen av kommuneplanen.

Ordfører fremmet forslag om kommunedirektørens innstilling med følgende tillegg: med vedtatte endringer.

### **Votering:**

Jf. vedlagte Excellark for voteringer.

Omforent forslag 1 ble enstemmig tiltrådt.

Omforent forslag 2 ble enstemmig tiltrådt.

Ordførers forslag ble enstemmig tiltrådt.

### **Formannskapetets innstilling 21.09.2021:**

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

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

med vedtatte endringer, ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Jf. vedlagte excellark datert 28.09.2021 og følgende vedtak:

1. Formannskapet ber kommunedirektøren legge fram en sak om kommunedelplan for idrett, nærmiljø og friluftsliv.
2. Planbeskrivelse, kap 8, tabell 6:  
Kartnummer 26-32 skal synliggjøres i høringen av kommuneplanen.

---

### **Formannskapetets behandling 21.09.2021:**

Innsendte forlag ble votert over punkt for punkt, jf. Excellark.

Omforent forslag 1: Formannskapet ber kommunedirektøren legge fram en sak om kommunedelplan for idrett, nærmiljø og friluftsliv.

Omforent forslag 2:

Planbeskrivelse, kap 8, tabell 6:

Kartnummer 26-32 skal synliggjøres i høringen av kommuneplanen.

Ordfører fremmet forslag om kommunedirektørens innstilling med følgende tillegg: med vedtatte endringer.



### **Votering:**

Jf. vedlagte Excellark for voteringer.  
Omforent forslag 1 ble enstemmig tiltrådt.  
Omforent forslag 2 ble enstemmig tiltrådt.  
Ordførers forslag ble enstemmig tiltrådt.

### **Formannskapetets innstilling 21.09.2021:**

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

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

med vedtatte endringer, ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Jf. vedlagte excellark datert 28.09.2021 og følgende vedtak:

3. Formannskapet ber kommunedirektøren legge fram en sak om kommunedelplan for idrett, nærmiljø og friluftsliv.
4. Planbeskrivelse, kap 8, tabell 6:  
Kartnummer 26-32 skal synliggjøres i høringen av kommuneplanen.

---

### **Hovedutvalg for næring og miljø's behandling 23.08.2021:**

Tor Malnes Grobstok (MDG) fremmet følgende endringsforslag:

Forslag til endringer i plankartet:

1. Forbedre arronderingen av næringsarealet BN4 (hjørnet sør/øst for krysset Drøbakveien/E6) så det i sør-vestre deler av området følger de naturlige skillelinjene mot jordet.
2. Offentlig og privat tjenesteyting på Søråsjordet omdisponeres til arealformål parsellhage, for å vise intensjonen om at området ikke skal bebygges men heller benyttes til skolehage eller annen dyrking til skolebruk. Bakgrunnen for endringen er at området skal være et supplement til skolens uteområder.
3. Tømrrernes Feriehjem tilbakeføres til tidligere arealformål (LNF) slik at området med sine kultur- og naturverdier bevares som hyttefelt og naturområde. (Fremmes pva. De Grønne og Rødt)

Gisle Bjørneby (Sp) fremmet fellesforslag fra Sp og V:

Nr. 32, Kroer, Furumveien, 40 boliger tas inn i planen.

Emilie Efe Åm (Ap) fremmet følgende forslag:

**BOLIG**

1. 32 Kroer, Furumveien 24-26 og 6-8 tas med og halveres fra 40 til 20 boenheter
2. 35 Brønnerud, Drøbakveien 135 tas med

**NÆRING:**

3. 2N, Vinterbro næringspark vest: Legge inn følgende formulering:  
Forslaget tas med videre, men foreslått areal skal reduseres i den videre planprosessen, basert på høringsinnspill og videre utredning av hensyn til naturmangfold og friluftsliv.
4. 5N, Vinterbro næringspark øst: Legge inn følgende formulering:

Forslaget tas med videre for å få bedre kunnskap om muligheter og konflikter. Utbyggingsarealet skal reduseres i den videre planprosessen, basert på høringsinnspill og videre utredning av hensyn til naturmangfold og friluftsliv.

Jan Ove Rikheim (H) fremmet fellesforslag fra H og FrP:  
5N- Vinterbro næringspark- Tas inn i planen.

Olav Fjeld Kraugerud (V) fremmet følgende forslag:

1. Nr. 5N Vinterbro øst (øst for dagens E18 og nord for Nordbykrysset). Område 5 N tas inn med følgende begrensninger: Næringsareal under bakken («fjellhall») kan utredes.
2. Nr 4 Søndre Moer (gnr/bnr 54/403) - området på Moer ned mot jernbanen: Presiseres at det beholdes som næring.
3. Nr 32 Furumoveien 24-26 og 6-8, Kroer defineres som område for mikrohus.

Tor Malnes Grobstok (MDG) fremmet fellesforslag fra MDG og R:  
Endringsforslag

B11 (Vollskogen) omgjøres til LNF-område i kommuneplanens arealdel og tas ut av boligprogrammet til Ås kommune 2020-2035

Tor Malnes Grobstok (MDG) fremmet forslag på vegne av R:

1. Endringsforslag  
B9, Rustadporten tas ikke med i kommuneplanens arealdel.
2. Endringsforslag  
7M, Thirud beholder status som LNF a - område i kommuneplanens arealdelen

Gisle Bjørneby (Sp) fremmet fellesforslag fra Sp og FrP:  
Nr. 9, Rustad, Rustadporten, 100-150 boliger tas inn.

Gisle Bjørneby (Sp) fremmet følgende forslag:

1. Nr. 30, Kroer, Krosser nord, 40 boliger tas inn i planen.
2. Nr. 31, Kroer, Krosser sør, 6 boliger tas inn i planen.
3. Nr. 33, Brønnerud, Søndre Holstad gård, 21 boliger tas inn i planen.
4. Golfbane ved Vestre Bråta i Kroer tilbakeføres til LNF (sees i plankartet).

Kjetil Barfelt (FrP) fremmet følgende forslag:

1. Arealdelen. Det innføres ikke langsiktig utbyggingsgrense.
2. Arealdelen. Nordby tas inn i planen som det tredje område i Ås kommune
3. Arealdelen. Det innføres LSB areal i Nordby etter mal av Brønnerud/Kroer.
4. Arealdelen. 1M tas med i det videre arbeidet.

Olav Fjeld Kraugerud (V) fremmet fellesforslag fra Sp og FrP:

Nr. 9N Helikopterlandingsplass Holstad. Tas inn, men maksimal bruk (antall landinger/avganger) som i dag.

Jan Ove Rikheim (H) fremmet følgende forslag:

Arealformål bolig

2.1 innenfor vektstområder og forslag til utbyggingsgrenser

1. 1. Åsgård- Brekken mellom- Tas inn i planen
2. 2. Åsgård- Brekkevein sør- Nedjusteres til 70 boliger/ småhus. Tas inn i planen

3. 5. Åsgård- Nordre brekke, stor- Nedjusteres til 70 boliger/småhus- tas inn i planen
4. 6. Åsgård- nordre brekke, liten- Tas inn i planen  
-Område 5 og 6 planlegges under ett i egen områderegulering for å sikre en helhetlig utvikling.
5. 11. Rustad- Torderud gård- tas inn i planen
6. 13. Solberg- Hvalfaret- nedjusteres til 20-30 boliger- tas inn i planen
- 2.2 Utenfor vekstområder, men nær kollektivtransport
7. 12. Solberg- solvergveien- tas inn i planen
8. 17. Nordby- Togrenda, Askehaugveien- nedjusteres til 40 boliger/småhus- tas inn i planen

#### Arealformål næring

9. 1N. Kongeveien 127- Tas inn i planen
10. 3N- Korsegården Øst- Tas inn i planen

#### Andre arealformål

11. 6M- A og B- Tas inn i planen

Tor Malnes Grobstok (MDG) fremmet følgende endrings- og tilleggsforslag:

Forslag til endringer i planbestemmelser:

1. §7.2 - Under §7.2 legges det til: «Håndtering av overvann skal skje i henhold til kommunens Norm for overvannshåndtering.»
2. §8.1 - Under §8.1 (parkering) legges det til et krav om minst 4 sykkelparkeringer per kollektivholderplass
3. §11.5 - Under planbestemmelser §11.5 endres retningslinjen om vurdering av fossilfrie anleggsplasser, til en bestemmelse om at : "Nye byggeprosjekter skal ha fossilfrie bygge- og anleggsplasser."
4. §11.5 - Nytt underpunkt: "Ved regulering av areal over 5 daa: Klimaeffekt av arealendring på byggegrunn, basert på klimaregnskap for arealendring."
5. §13 - Under planbestemmelser §13 (massehåndtering) legges det til en bestemmelse som understreker at masser forurenset med fremmedarter skal håndteres på egnet måte for å unngå spredning av vekstene.
6. §14.1 - Retningslinjenes pkt. A, som lyder: «Uteområde utformes med varige helse- og miljøvennlige materialer», flyttes ut av retningslinjene og inn under de juridisk bindende bestemmelsene under §14.1
7. §16.4 - Under §16.4 (Store trær) legges det til et krav om at store trær aktivt skal skjermes mot skader fra maskiner o.l., når anleggsarbeidet kan utgjøre fare for slik skade. Det skal redegjøres for tresikring i miljøoppfølgingsplan.
8. §18.3 - Planbestemmelser §18.3 om mikrohus endre til å lyde: «Mikrohus kan tillates oppført på tomter avsatt til boligformål.»
9. §19.3 - Planbestemmelsenes §19.3 pkt. h) strykes: «Det skal opparbeides to parkeringsplasser for bil for hver boenhet, og én parkeringsplass for hver sekundærleilighet eller mikrohus, enten som åpne plasser eller i garasje eller carport. Hver parkeringsplass skal være på minst 18 m<sup>2</sup>. Parkeringsplassene skal opparbeides på egen eiendom.»
10. Det innarbeides egne bestemmelser som ivaretar hensynet til lysforurensning.
11. Tilleggsforslag: Ås skal være en arealnøytral kommune utenfor dagens disponerte arealer, det vil si gjenbruke og fortette områder som allerede er utbygd fremfor å bygge ned natur. Samtidig sikre at arealnøytralitet gjelder for alle naturområder innenfor områder regulert til bebyggelse, slik at

hundremeterskoger og parker heller ikke bygges ned. (Fremmes pva. De Grønne og Rødt)

Gisle Bjørneby (Sp) fremmet følgende endringsforslag:

Planbestemmelse 24.1, s. 23, Fjerne setningen:

«Ny kårbolig skal plasseres i tilknytning til eksisterende gårdsbebyggelse.»

Kjetil Barfelt (FrP) fremmet følgende forslag:

1. Bestemmelsene §5.6 Pkt c utgår
2. Bestemmelsene §5.6 Pkt d utgår
3. Bestemmelsene §6.1 Opparbeides erstattes med sikres
4. Bestemmelsene §6.2 Utgår
5. Bestemmelsene §7.1 Omarbeides slik at VA-normen ikke skal gjelde private anlegg
6. Bestemmelsene §7.3 Utgår. Uspesifikk og unødvendig
7. Bestemmelsene §8.1 omarbeides til å inneholde både min og maks krav, og legges frem på nytt.
8. Bestemmelsene §9.2 Følgende tilføyes. Enkelte veier er fylkesveier, men er ikke gjennomfartsveier. Slike veier, f.eks Kjærnesveien, behandles som kommunale veier.
9. Bestemmelsene §9.2 Følgende tilføyes. Der det finnes en eksisterende bygningsrekke som ligger nærmere fylkesveien enn det generelle avstandskravet, skal det tar utgangspunkt i den eksisterende bygningsrekkens avstand fra veien.
10. Bestemmelsene §16.4 Utgår.
11. Subsidiær erstattes 90 cm med 200 cm.
12. Bestemmelsene §17.2 Retningslinjenes pkt 1 utgår.
13. Bestemmelsene §17.2 Retningslinjenes pkt 4 endres til «oppført før 1900».
14. Bestemmelsene §19.2 Bestemmelsene for høyder ved bygging med flate tak eller pulttak klargjøres.
15. Bestemmelsene §24.2. Det tillates 20 nye boenheter i Kroer, 30 nye boenheter i Brønnerud og 20 nye boenheter i Nordby.

Olav Fjeld Kraugerud (V) fremmet følgende tilleggsforslag:

1. Tillegg §18.3 Mikrohus, siste avsnitt.  
"I tillegg, for definerte områder tillates flere såkalte mikrohus per eiendom. Dog ikke fler enn at grensen for maks bebygd areal som den aktuelle reguleringsplanen generelt tillater ikke overskrides. "
2. Arealer til idrett er ikke satt av i planen: På bakgrunn av dette skal slike arealer inn ved rullering av temaplan for idrett i 2022.

Jan Ove Rikheim (H) fremmet følgende tilleggs- og endringsforslag:

Bestemmelser:

1. 4.2 a)  
Tomtestørrelse: minimum 600 m<sup>2</sup> pr. Enebolig og minimum 900 m<sup>2</sup> tomannsbolig.
2. § 8- Parkering, sykkel og fremkommelighet  
§8-1 parkering  
Sone 1:
  - a. Blokkbebyggelse pr. Boenhet, 3-roms og mer: endres fra maks 0,8 til maks 1
  - b. Småhusbebyggelse: Endres fra maks 1,1 til maks 1

- c. Siste setning endres fra: Minimum 50 % av sykkelparkeringen skal være under tak, og all sykkelparkering skal være tyverisikker.  
Endres til: Minimum 50 % av sykkelparkeringen skal være under tak. Alle sykkelparkeringsplasser skal ha mulighet for tyverisikring.
3. § 8.2- fremkommelighet  
Nytt punkt:  
Bevare eksisterende stier så langt det lar seg gjøre.  
Bestemmelser og retningslinjer til arelformål
4. § 19.2- Utnyttelsesgrad og høyder  
a. Endres fra 9 til 9,5 meter mønehøyde på inntil 25% BYA  
b. Endres fra 6 til 6,5 meter mønehøyde på inntil 30% BYA
5. §19.3 Garasje, carport, uthus og parkering  
Pkt. C: Samlet maksimal tillatt størrelse er 50 m<sup>2</sup> 2BYA per hovedboenhet og 25 m<sup>2</sup> BYA per sekundærleilighet/mikrohus.  
Endres til:  
Maksimal tillatt størrelse på garasje og carport er 50 m<sup>2</sup> 2BYA per hovedboenhet og 25 m<sup>2</sup> BYA per sekundærleilighet/mikrohus.
6. §21.1  
Forretningslokaler kan være inntil 1250 m<sup>2</sup>. Lagerlokaler, spiserom/kantine er ikke inkludert og kommer i tillegg.

Jan Ove Rikheim (H) fremmet fellesforslag fra H og FrP:

§ 21.2 Med plasskrevende varehandel/varegrupper menes: motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast/byggevarer, planter/hageartikler, hvitevarer, brunevarer og møbler. Det åpnes også for andre forretninger innenfor faghandel med en størrelse på minimum 1500 m<sup>2</sup> BRA forutsatt at det er gjennomført handelsanalyse som viser at det ikke gir negativ virkning for eksisterende sentrumshandel, samlet trafikkmønster, og klima- og miljøkonsekvenser.

### **Votering:**

- MDGs forslag punkt:
  1. ble tiltrådt 6-3 (1V, 1H, 1FrP)
  2. ble nedstemt 5-4 (2MDG, 1SV, 1V)
  3. ble nedstemt 7-2 (2MDG)
- Fellesforslaget fra Sp og V ble nedstemt 6-3 (1Sp, 1V, 1FrP)
- Aps forslag punkt:
  1. ble tiltrådt 7-2 (1SV, 1H)
  2. ble tiltrådt 5-4 (2Ap, 1Sp, 2MDG)
  3. ble nedstemt 7-2 (2Ap)
- Fellesforslaget fra H og FrP ble nedstemt 7-2 (1H, 1FrP)
- Vs forslag punkt 1. ble nedstemt 8-1 (1V)
- Aps forslag punkt 4. ble nedstemt 5-4 (2Ap, 1H, 1FrP)
- Fellesforslaget fra MDG og R ble nedstemt 7-2 (2MDG)
- MDGs forslag på vegne av R punkt:
  1. ble nedstemt 9-0
  2. ble nedstemt 8-1 (1SV)
- Fellesforslaget fra Sp og FrP ble tiltrådt 5-4 (2Ap, 1SV, 1V)
- Sps forslag punkt:
  1. ble nedstemt 7-2 (1Sp, 1FrP)
  2. ble nedstemt 7-2 (1Sp, 1FrP)
  3. ble nedstemt 6-3 (1Sp, 1V, 1FrP)
  4. ble tiltrådt 6-3 (2Ap, 1SV)
- FrPs forslag punkt:

1. ble nedstemt 6-3 (1Sp, 1H, 1FrP)
2. ble nedstemt 5-4 (1Sp, 1SV, 1H, 1FrP)
3. ble nedstemt 6-3 (1Sp, 1H, 1FrP)
- Fellesforslaget fra V og FrP ble nedstemt 6-3 (1V, 1H, 1FrP)
- FrPs forslag punkt 4. ble nedstemt 7-2 (1V, 1FrP)
- Vs forslag punkt 3. og 4. ble nedstemt 8-1 (1V)
- Hs forslag punkt 1.-8. ble nedstemt 7-2 (1H, 1FrP)
- Hs forslag punkt:
  9. og 10. ble nedstemt 8-1 (1H)
  11. ble nedstemt 7-2 (1H, 1FrP)
- MDGs forslag punkt:
  1. ble tiltrådt 6-3 (1Sp, 1H, 1FrP)
  2. ble nedstemt 5-4 (2Ap, 2MDG)
  3. ble tiltrådt 6-3 (1Sp, 1H, 1FrP)
  4. ble nedstemt 6-3 (2MDG, 1SV)
  5. ble tiltrådt 6-3 (1Sp, 1H, 1FrP)
  6. ble tiltrådt 5-4 (1Sp, 1V, 1H, 1FrP)
  7. ble tiltrådt 7-2 (1H, 1FrP)
  8. ble nedstemt 6-3 (2MDG, 1V)
  9. ble nedstemt 7-2 (2MDG)
- Hs forslag punkt 5. ble nedstemt 6-3 (1Sp, 1H, 1FrP)
- MDGs forslag punkt:
  10. ble tiltrådt 7-2 (1H, 1FrP)
  11. ble nedstemt 7-2 (2MDG)
- Sps forslag ble nedstemt 8-1 (1Sp)
- FrPs forslag punkt:
  1. og 2. ble nedstemt 7-2 (1H, 1FrP)
  3. ble tiltrådt 5-4 (2Ap, 2MDG)
  4. ble nedstemt 7-2 (1Sp, 1FrP)
  5. ble nedstemt 7-2 (1H, 1FrP)
  6. ble nedstemt 8-1 (1FrP)
  7. ble nedstemt 6-3 (1Sp, 1H, 1FrP)
  8. ble nedstemt 5-4 (1Sp, 1SV, 1H, 1FrP)
  9. – 13. ble nedstemt 7-2 (1H, 1FrP)
  14. ble tiltrådt 7-2 (2Ap)
  15. ble nedstemt 6-3 (1Sp, 1H, 1FrP)
- Vs forslag punkt 1. ble tiltrådt 5-4 (2Ap, 1H, 1FrP)
- Hs forslag punkt:
  1. ble nedstemt 7-2 (1H, 1FrP)
  2. a. ble nedstemt 6-3 (1Sp, 1H, 1FrP)
    - b. ble nedstemt 6-3 (1V, 1H, 1FrP)
    - c. ble tiltrådt 8-1 (1V)
  3. ble tiltrådt 8-1 (1FrP)
  4. a. ble nedstemt (1H, 1FrP)
    - b. ble nedstemt (1H, 1FrP)
  6. ble nedstemt 7-2 (1H, 1FrP)
- Fellesforslaget fra H og FrP ble nedstemt 5-4 (2Ap, 1H, 1FrP)
- Vs forslag punkt 2. ble enstemmig vedtatt.
- Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig tiltrådt med tiltrådte endringer.

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

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

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

ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

1. Forslag til endringer i plankartet:  
Forbedre arronderingen av næringsarealet BN4 (hjørnet sør/øst for krysset Drøbakveien/E6) så det i sør-vestre deler av området følger de naturlige skillelinjene mot jordet.
2. BOLIG
  - a. 32 Kroer, Furumoveien 24-26 og 6-8 tas med og halveres fra 40 til 20 boenheter
  - b. 35 Brønnerud, Drøbakveien 135 tas med
3. Nr. 9, Rustad, Rustadporten, 100-150 boliger tas inn.
4. Golfbane ved Vestre Bråta i Kroer tilbakeføres til LNF (sees i plankartet).
5. §7.2 - Under §7.2 legges det til: «Håndtering av overvann skal skje i henhold til kommunens Norm for overvannshåndtering.»
6. §11.5 - Under planbestemmelser §11.5 endres retningslinjen om vurdering av fossilfrie anleggsplasser, til en bestemmelse om at : "Nye byggeprosjekter skal ha fossilfrie bygge- og anleggsplasser."
7. §13 - Under planbestemmelser §13 (massehåndtering) legges det til en bestemmelse som understreker at masser forurenset med fremmedarter skal håndteres på egnet måte for å unngå spredning av vekstene.
8. §14.1 - Retningslinjenes pkt. A, som lyder: «Uteområde utformes med varige helse- og miljøvennlige materialer», flyttes ut av retningslinjene og inn under de juridisk bindende bestemmelsene under §14.1
9. §16.4 - Under §16.4 (Store trær) legges det til et krav om at store trær aktivt skal skjermes mot skader fra maskiner o.l., når anleggsarbeidet kan utgjøre fare for slik skade. Det skal redegjøres for tresikring i miljøoppfølgingsplan.
10. Det innarbeides egne bestemmelser som ivaretar hensynet til lysforurensning.
11. Bestemmelsene §6.1 Opparbeides erstattes med sikres
12. Bestemmelsene §19.2 Bestemmelsene for høyder ved bygging med flate tak eller pulttak klargjøres.
13. Tillegg §18.3 Mikrohus, siste avsnitt.  
"I tillegg, for definerte områder tillates flere såkalte mikrohus per eiendom. Dog ikke fler enn at grensen for maks bebygd areal som den aktuelle reguleringsplanen generelt tillater ikke overskrides. "
14. § 8- Parkering, sykkel og fremkommelighet  
§8-1 parkering  
Siste setning endres fra: Minimum 50 % av sykkelparkeringen skal være under tak, og all sykkelparkering skal være tyverisikker.  
Endres til: Minimum 50 % av sykkelparkeringen skal være under tak. Alle sykkelparkeringsplasser skal ha mulighet for tyverisikring.
15. § 8.2- fremkommelighet  
Nytt punkt:  
Bevare eksisterende stier så langt det lar seg gjøre.
16. Arealer til idrett er ikke satt av i planen: På bakgrunn av dette skal slike arealer inn ved rullering av temaplan for idrett i 2022.

---

## Hovedutvalg for teknikk og plans behandling 18.08.2021:

Håvard Steinsholt (SV) fremmet følgende forslag:

1. Administrasjonen bes, før utsending på høring, om å vurdere kartfestingen av områder for spredt boligbygging da disse oppfattes å gi uklar og upresis informasjon i forhold til hensikt og bestemmelser.
2. Det eksisterende grøntarealet mellom Parallellen, Fagerliveien og Grusveien påtegnes som framtidig friområde.
3. De tre stallene i Aschjemskogen legges ut for regulering til bevaring.

Martin Løken (MDG) fremmet følgende forslag:

1. Endring i plankartet: kommunedirektøren bes forbedre arronderingen av næringsarealet BN4 så den i sør og vest følger de naturlige skillelinjene mot jordet, på en måte som gjør at matjord ikke omdisponeres.
2. Kommunedirektøren bes legge frem til behandling av formannskapet eller kommunestyret, på egnet sted i bestemmelsene, at nye byggeprosjekter av egnet størrelse skal ha fossilfrie bygge- og anleggsplasser.

Zara Berg (H) fremmet følgende forslag:

1. Arealformål bolig
  - 2.1 innenfor vekstområder og forslag til utbyggingsgrenser
    - a. Åsgård- Brekken mellom- Tas inn i planen
    - b. Åsgård- Brekkevein sør- Nedjusteres til 70 boliger/ småhus. Tas inn i planen
    - c. Åsgård- Søndre moer- det stilles krav til konsekvensutredning i videre planarbeid- Tas inn i planen
    - d. Åsgård- Nordre brekke, stor- Nedjusteres til 70 boliger/småhus- tas inn i planen
    - e. Åsgård- nordre brekke, liten- Tas inn i planen
  - Område 5 og 6 planlegges under ett i egen områderegulering for å sikre en helhetlig utvikling.
    - f. 11. Rustad- Torderud gård- tas inn i planen
    - g. 13. Solberg- Hvalfaret- nedjusteres til 20-30 boliger- tas inn i planen
  - 2.2 Utenfor vekstområder, men nær kollektivtransport
    - h. 12. Solberg- solvergveien- tas inn i planen
    - i. 17. Nordby- Togrenda, Askehaugveien- nedjusteres til 40 boliger/småhus- tas inn i planen
2. Arealformål næring
  - a. 1N. Kongeveien 127- Tas inn i planen
  - b. 2N- Tas inn i planen
  - c. 3N- Korsegården Øst- Tas inn i planen
  - d. 5N- Vinterbro næringspark- Tas inn i planen
  - e. 9N- Tas inn i planen

Andre arealformål

3. 6M- A og B- Tas inn i planen

Bestemmelser:



4. 4.2 a) Tomtestørrelse: minimum 600 m<sup>2</sup> pr. Enebolig og minimum 900 m<sup>2</sup> tomannsbolig.
5. § 8- Parkering, sykkel og fremkommelighet
  - a. §8-1 parkering
    - Sone 1:
      - Blokkbebyggelse pr. Boenhet, 3-roms og mer: maks 1
      - Småhusbebyggelse: Maks 1
      - Annen næringsbebyggelse:
    - b. Siste setning endres fra: Minimum 50 % av sykkelparkeringen skal være under tak, og all sykkelparkering skal være tyverisikker. Endres til: Minimum 50 % av sykkelparkeringen skal være under tak. Alle sykkelparkeringsplasser skal ha mulighet for tyverisikring.
6. § 8.2- fremkommelighet
  - Nytt punkt:
    - Bevare eksisterende stier så langt det lar seg gjøre.
7. Bestemmelser og retningslinjer til arealformål
  - § 19.2- Utnyttelsesgrad og høyder
    - Endres til 9,5 meter mønehøyde
    - Endres til 6,5 meter mønehøyde
8. §19.3 Garasje, carport, uthus og parkering
  - Pkt. C: Samlet maksimal tillatt størrelse er 50 m<sup>2</sup> BYA per hovedboenhet og 25 m<sup>2</sup> BYA per sekundærleilighet/mikrohus. Endres til:
    - Maksimal tillatt størrelse på garasje og carport er 50 m<sup>2</sup> BYA per hovedboenhet og 25 m<sup>2</sup> BYA per sekundærleilighet/mikrohus.
    - Nytt punkt H:
      - Maksimal tillatt størrelse på bod er 15m<sup>2</sup> per hovedboenhet.
9. §21.1
  - Forretningslokaler kan være inntil 1250 m<sup>2</sup>. Lagerlokaler, spiserom/kantine er ikke inkludert og kommer i tillegg.
10. § 21.2 Med plasskrevende varehandel/varegrupper menes: motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast/byggevarer, planter/hageartikler, hvitevarer, brunevarer og møbler. Det åpnes også for andre forretninger innenfor faghandel med en størrelse på minimum 1500 m<sup>2</sup> BRA forutsatt at det er gjennomført handelsanalyse som viser at det ikke gir negativ virkning for eksisterende sentrumshandel, samlet trafikkmønster, og klima- og miljøkonsekvenser.

Martin Østtveit-Moe (Ap) fremmet følgende forslag:

1. Boligforslag
  - a. 32 Kroer, Furumveien tas inn, men antall boenheter halveres fra 40 til 20 boenheter.
  - b. 35 Brønnerud, Drøbakveien 135, tas inn
2. Næringsforslag
  - a. Forslag 2Ns tas inn, men foreslått areal skal reduseres i den videre planprosessen basert på høringsinnspill og videreutredning av hensyn til naturmangfold og friluftsliv.
  - b. Forslag 5N tas med videre for å få bedre kunnskap om muligheter og konflikter. Men utbyggingsarealet skal reduseres i den videre

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

Forslag fra Martin Løken (MDG) som følger saken som høringsinnspill:

1. Kommunedirektøren bes vurdere til 1. gangsbehandling av kommuneplanen i formannskapet, om 90/10-fordelingen over tid virker etter hensikten, på grunn av forskjellig byggetakt innenfor og utenfor 2-kilometersgrensen. Dersom 90/10 fordelingen har en slik slagside, bes kommunedirektøren vurdere hvordan 90/10-regelen kan implementeres på en måte som ivaretar en reell 90/10-fordeling over tid.
2. Til bestemmelsenes §8.1: sykkelparkering for hotell/overnatting økes fra 1 per 100m<sup>2</sup> til 1,5 per 100m<sup>2</sup>, i tråd med foreslått norm i SVVs rapport 408 om sykkelparkering.
3. Bestemmelsene rundt mikrohus gjennomgås og mykes opp noe.
  - a. Det skal ivaretas at flyttbare mikrohus ikke gir fordeler som økt permanent garasjeareal, eller utløser krav til urimelige permanente løsninger som flere biloppstillingsplasser eller overbyggd sykkelparkering.

Begrunnelse (ikke vedtakstekst) Slik bestemmelsene står ser det ut til at et flyttbart mikrohus kunne settes på tomten, og fungere som et smutthull for å få økt garasjeareal. På samme måte vil det å ha et mikrohus på tomten i kortere tid, utløse krav om ekstra opparbeidet biloppstillingsplass eller dobbel takoverbyggd sykkelparkering.
  - b. MUA-kravet på 100 m<sup>2</sup> for mikrohus er for strengt i sentrale områder og kommunedirektøren bes ses på hvordan dette kan mykes opp, enten ved å fjerne kravet helt, eller ved å kunne få tillatelse til å omgå kravet i sentrumsnære strøk etter søknad til kommunen.

Begrunnelse: Mange eneboliger som har greit med plass vil med disse formuleringene ikke kunne ha et mikrohus på sin tomt, selv om det bare skulle gjelde for en kortere tidsperiode.
4. Kommunedirektøren bes undersøke ved 1. gangsbehandling om Ås kommune med de vedtatte endringene i kommuneplanens areldel blir arealnøytrale eller til og med arealpositive i forhold til kommunens egne disponeringer i forrige kommuneplan (statlige reguleringsplaner som E18 og jernbanen telles ikke i denne vurderingen). Oversikten over hvor mye areal som netto tilbakeføres LNF, inkluderes i planbeskrivelsen og beskrives med tekst i samfunnsdelen som en del av bærekraftsmål 15 - Livet på land.

### Votering:

- Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig tiltrådt med tiltrådte endringer.
- Sosialistisk Venstrepartis forslag punkt:
  1. ble enstemmig tiltrådt
  2. ble enstemmig tiltrådt
  3. ble tiltrådt 7-2 (2H)
- Miljøpartiet de Grønnes forslag punkt:
  1. ble tiltrådt 7-2 (2H)
  2. ble tiltrådt 6-3 (1Sp, 2H)
- Høyres forslag punkt:
  1. a. – i ble nedstemt 7-2 (2H)
  2. a. ble nedstemt 7-2 (2H)

- b. ble nedstemt 7-2 (2H)
- c. ble nedstemt 7-2 (2H)
- d. ble nedstemt 6-3 (1Sp, 2H)
- e. ble nedstemt 5-4 (1Sp, 1V, 2H)
- 3. ble nedstemt 7-2 (2H)
- 4. ble nedstemt 6-3 (1V, 2H)
- 5. a. ble nedstemt 5-4 (1SV, 1V, 2H)
- b. ble enstemmig tiltrådt
- 6. ble enstemmig tiltrådt
- 7. ble nedstemt 6-3 (1Sp, 2H)
- 8. ble tiltrådt 5-4 (1MDG, 1SV, 1V, 1KrF)
- 9. ble nedstemt 7-2 (2H)
- 10. ble nedstemt 7-2 (2H)
- Arbeiderpartiets forslag punkt:
  - 1. a. ble nedstemt 5-4 (2Ap, 1Sp, 1SV)
  - b. ble tiltrådt 7-2 (1MDG, 1SV)
  - 2. a. ble nedstemt 5-4 (2Ap, 2H)
  - b. ble tiltrådt 5-4 (1MDG, 1SV, 1V, 1KrF)

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

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

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

ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

1. Administrasjonen bes, før utsending på høring, om å vurdere kartfestingen av områder for spredt boligbygging da disse oppfattes å gi uklar og upresis informasjon i forhold til hensikt og bestemmelser.
2. Det eksisterende grøntarealet mellom Parallellen, Fagerliveien og Grusveien påtegnes som framtidig friområde.
3. De tre stallene i Aschjemskogen legges ut for regulering til bevaring.
4. Endring i plankartet: kommunedirektøren bes forbedre arronderingen av næringsarealet BN4 så den i sør og vest følger de naturlige skillelinjene mot jordet, på en måte som gjør at matjord ikke omdisponeres.
5. Kommunedirektøren bes legge frem til behandling av formannskapet eller kommunestyret, på egnet sted i bestemmelsene, at nye byggeprosjekter av egnet størrelse skal ha fossilfrie bygge- og anleggsplasser.
6. § 8- Parkering, sykkel og fremkommelighet  
Annen næringsbebyggelse:  
Siste setning endres fra: Minimum 50 % av sykkelparkeringen skal være under tak, og all sykkelparkering skal være tyverisikker.  
Endres til: Minimum 50 % av sykkelparkeringen skal være under tak. Alle sykkelparkeringsplasser skal ha mulighet for tyverisikring.
7. § 8.2- fremkommelighet

Nytt punkt:

Bevare eksisterende stier så langt det lar seg gjøre.

8. §19.3 Garasje, carport, uthus og parkering

Pkt. C: Samlet maksimal tillatt størrelse er 50 m<sup>2</sup> 2BYA per hovedboenhet og 25 m<sup>2</sup> BYA per sekundærleilighet/mikrohus.

Endres til:

Maksimal tillatt størrelse på garasje og carport er 50 m<sup>2</sup> 2BYA per hovedboenhet og 25 m<sup>2</sup> BYA per sekundærleilighet/mikrohus.

Nytt punkt H:

Maksimal tillatt størrelse på bod er 15m<sup>2</sup> per hovedboenhet.

9. Boligforslag

35 Brønnerud, Drøbakveien 135, tas inn

10. Næringsforslag

Forslag 5N tas med videre for å få bedre kunnskap om muligheter og konflikter. Men utbyggingsarealet skal reduseres i den videre planprosessen, basert på høringsinnspill og videreutredning av hensyn til naturmangfold og friluftsliv.

---

**Hovedutvalg for næring og miljø's behandling 17.08.2021:**

Utvalgets leder foreslo å utsette saken av tidsmessige årsaker.

**Votering:** Utsettelsesforslaget ble enstemmig vedtatt.

**Hovedutvalg for næring og miljø's utsettelsesvedtak 17.08.2021:**

Saken utsettes av tidsmessige årsaker.

---

## Saksfremlegg

### Kommunedirektørens innstilling:

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

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

ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Ås, 06.08.2021

Trine Christensen  
Kommunedirektør

Nils Erik Pedersen  
Kommunalsjef

### Avgjørelsesmyndighet:

Formannskapet

### Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for næring og miljø  
Hovedutvalg for teknikk og plan  
Formannskapet

### Vedlegg:

1. Kommuneplanen for Ås kommune 2022-2034: Plankart, pr. 29.06.2021
2. Kommuneplanen for Ås kommune 2022-2034: Temakart basert på hensynssonene, pr. 30.06.2021
3. Kommuneplanen for Ås kommune 2022-2034: Planbestemmelser, pr. 05.08.2021
4. Kommuneplanen for Ås kommune 2022-2034: Planbeskrivelse, pr. 05.08.2021
5. Notat: Kommunedirektørens vurdering av arealinnspillene, pr. 17.06.2021
6. Konsekvensutredning og ROS-analyse av arealinnspillene (Sweco, 02.02.2021):  
<https://www.as.kommune.no/rullering-av-kommuneplanen.471312.no.html>

### Vedlegg:

- a. Rullering av kommuneplan: Oppfølging av vedtak i F 21/9-21
  - c. KPA 2022-2034\_Planbestemmelser \_Høringsforslag med endringer etter vedtak i F 21092021
- 01 KPA 2022-2034\_Plankart pr 29062021
  - 02 KPA 2022-2034\_Temakart pr 30062021
  - 03 KPA 2022-2034\_Planbestemmelser pr 05082021
  - 04 KPA 2022-2034\_Planbeskrivelse pr 05082021
  - 05 KPA 2022-34\_KDs vurdering av arealinnspill pr 30062021
  - 1 KPS KPA innspill fra formannskapet 25082021 KDs vurdering pr 17092021
  - 2 KPA\_Vedlegg\_Kommentarer til noen bestemmelsene\_10092021
  - 3 KPA kart 2015-2027 korrigeringer inntegnet
  - 4 KPA kartforslag 2022-2034 korrigeringer inntegnet

5. Vurdering av forslag kommuneplanbestemmelser § 3.2
6. Mikrohus i småhusplanen/kommuneplanen
7. Lovlighetskontroll av vedtak om krav om fossilfri anleggsplass i reguleringsplaner
- 7a. Tolkingsuttalelse - hjemmel for krav om fossilfri anleggsplass i reguleringsplan 1313152\_1\_1
- 7b. Vedtak i sak om lovlighetskontroll - Ås - verbalvedtak 8 i K-sak 125\_20 - krav om 1313151\_1\_1

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

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

**Saksbehandler sender vedtaket til:**

Egen liste

## Saksutredning:

### Sammendrag:

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

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

### Fakta i saken:

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

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

### Føringer for arbeidet med kommuneplanens arealdel

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

#### Arealstrategi 1: Prioriterte utbyggingsområder

- Konsentrere 90 % av boligveksten innenfor utbyggingsgrensen til Ås sentrum og del av Solberg som grenser mot Ski, og sørge for at boligveksten for øvrig skjer i eller i tilknytning til allerede bebygde områder som har et godt kollektivtilbud<sup>1</sup>.

#### Arealstrategi 2: Bevaring

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

#### Arealstrategi 3: Mobilitet

---

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

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

#### Arealstrategi 4: Kvalitets- og miljøkrav

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

#### Arealstrategi 5: Næringsliv og arbeidsplasser

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

### Innholdet i kommuneplanens arealdel

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

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

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

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

- Arealformål Bolig: Vinterbrobakken (B21) og Togrenda barnehage (B2).
- Arealformål Næring: Haugenveien (BN1) og Gamle Mossevei 29 (BN2).



- Arealformål Bestemmelsesområde snødeponi: Bølstad (#4)
- Arealformål Bestemmelsesområde terrengregulering; Kongeveien 197 (#1), Østensjøveien 60 (#2)

Kommuneplankartet er i tillegg korrigert ut fra:

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

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

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

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

## **Vurdering:**

### Arealer til boligformål

I tråd med føringene i planprogrammet tilrettelegges det for vekst i Ås sentralområde og på Solberg innenfor definerte utbyggingsområder. Her er vektfordelingen beregnet til henholdsvis 66% og 25%, og kommunedirektøren vurderer at det ikke er behov for flere boliger enn de om lag 4900 som ligger inne i gjeldende kommuneplan. Det er derfor etter kommunedirektørens vurdering ikke tatt med noen av de ti arealinnspillene med formål bolig innenfor eller i tilknytning til de to prioriterte utbyggingsområdene (vedlegg 5: Nr.1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 13). Dersom formannskapet ønsker å tilrettelegge for flere boliger her, kan alternativ innstilling 1 vedtas:

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

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

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

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

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

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

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

#### Arealer og bestemmelser til næringsformål

Ås kommune har behov for næringsareal, og det kom inn 9 arealinnspill med dette formålet (vedlegg 5: 1N, 2N, 3N, 4N, 5N, 6N, 8N, 10N, 11N). Etter

kommunedirektørens vurdering er det to av arealinnspillene til næringsformål som tas med ved denne rulleringen:

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

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

- Kongeveien 127 (vedlegg 5: 1N) har i gjeldende kommuneplan arealformål næring. Arealet utvides ikke fra arealformål LNF til næring på grunn av en meget utfordrende trafikksituasjon langs Kongeveien. Dersom formannskapet ønsker å legge til rette for utvidelse av næring i dette området, kan alternativ innstilling 3 vedtas:
  - o 3. Arealformålet for Kongeveien 127 endres fra LNF til næring, i tråd med arealinnspillet.
- Vinterbro næringspark vest er regulert til friområde (vedlegg 5: 2N). Det omdisponeres ikke til arealformål næring på grunn av stor folkelig mobilisering mot dette ved utarbeidelse av reguleringsplan (R-284)
- Korsegården øst (vedlegg 5: 3N) har i gjeldende kommuneplan arealformål LNF. Det endres ikke til arealformål næring på grunn av politiske signaler om å ikke bygge ned dyrka og dyrkbar mark.
- Holstad deponi E18 (vedlegg 5: 4N) har i gjeldende kommuneplan arealformål LNF og er regulert til deponi i reguleringsplan for ny E18 som skal tilbakeføres til LNF. Det endres ikke til arealformål næring på grunn av politiske signaler om ikke å bygge ned Holstadmarka som viktig friluftsområde. Evt. endring av formål tas når arbeidet med ny E18 starter opp.
- Holstad E18 (vedlegg 5: 6N) har i gjeldende kommuneplan arealformål LNF. Det endres ikke til arealformål næring på grunn av politiske signaler om ikke å bygge ned Holstadmarka som viktig friluftsområde. Evt. endring av formål tas når arbeidet med ny E18 starter opp.
- Vinterbro næringspark øst (vedlegg 5: 5N) har i gjeldende kommuneplan arealformål LNF. Det endres ikke til arealformål næring fordi det er kartlagt til å være et svært viktig kjerneområde for naturmangfold og et svært viktig friluftsområde i regionen. I tillegg kan adkomsten til området bli utfordrende. Dersom formannskapet ønsker å tilrettelegge for utbygging av næring i denne delen av kommunen nå, kan alternativ innstilling 4 vedtas:
  - o 4. Den nordlige delen av arealinnspill Vinterbro næringspark øst endres fra arealformål LNF til næring.
- Follo fjernvarme har spilt inn et areal vest for E18 ved Da Vinci-broa (vedlegg 5: 11N). Dette arealet har i gjeldende kommuneplan arealformål LNF. Det

endres ikke til arealformål næring på grunn av politiske signaler om ikke å bygge ned dyrka og dyrkbar mark.

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

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

#### Arealer og bestemmelser til arealformål Forretning

Kommunedirektøren ser viktigheten av å ha kart og bestemmelser som er tydelig på arealformål Forretning. Det er fordi etablering av forretningsvirksomheter genererer transport enten det er plasskrevende varehandel eller detaljhandel. Et generelt prinsipp er at nærbutikker med dagligvareprofil på inntil 1250 m<sup>2</sup> BRA kan etableres i tilknytning til boligområder eller kombinerte bolig/næringsområder med god kollektivdekning i tettstedene Solberg, Nordby, Vinterbro/Sjøskogen i tillegg til Ås tettsted utenfor de to prioriterte utbyggingsområdene. Plasskrevende varehandel skal lokaliseres der hvor det er god biltilgjengelighet, god trafiksikkerhet og tilstrekkelig kapasitet på veinettet. Kommunen definerer plasskrevende varer som motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast/byggevarer og planter/hageartikler som plasskrevende. I område BF1 (Nygård næringspark) tillates det hvitevarer, brunevarer og møbler i tillegg til det som er definert som plasskrevende varehandel. Se begrunnelsen i planbeskrivelsen kapt. 5.2.3 side 18.

#### Arealer til offentlig/privat tjenesteyting

Arealinnspillet Helikopterlandingsplass på Holstad (vedlegg 5: 9N) har i gjeldende kommuneplan arealformål LNF. Helikopterlandingsplassen er foreslått plassert ved tunellinnslag ved ny E18. Etter kommunedirektørens vurdering endres ikke arealformålet til offentlig/privat tjenesteyting på grunn av nærheten til sikkerhetssonen til ny E18 samt nærheten til Østensjøvannet som et båndlagt naturvernområde. Dersom formannskapet ønsker å tilrettelegge for etablering av en helikopterlandingsplass i dette området, kan alternativ innstilling 5 vedtas:

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

#### Arealer til overskuddsmasser og snødeponi

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

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

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

#### Arealformål som er vurdert endret til arealformål LNF

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

Gnr/bnr	Sted	Endringer til LNF
43/3	Kjerringjordet	Endret formål fra Off/priv tjenesteyting til LNF
24/1	Brønnerud øst for E18	Endret fra formål Bolig til LNF
55/366 og 50/17	Granheimlia	Endret fra formål Bolig til LNF
42/1 56/1	Åsmyra (nord for Delia de luca)	Største delen av arealet endres fra formål Kombinert bebyggelse og anleggsformål til LNF.
94/2	Holteveien 44-48, Kroer	Endret fra formål Bolig til LNF.

I tillegg har kommunedirektøren vurdert at områdene nevnt i tabellen under

endres til LNF, selv om de er regulert. Det er fordi formålene de er regulert til, vurderes til ikke lengre å være aktuelle. Reguleringsplanene for disse områdene må oppheves og det blir lagt fram egne saker om det.

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

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

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

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

#### **Miljømessige konsekvenser:**

Forslag til kommuneplanens arealdel vil bidra til følgende miljømessige fordeler:

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

Se for øvrig vurdering i planbeskrivelsen.

#### **Alternativer:**

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

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

- planbeskrivelse datert 05.08.2021  
ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:
- Arealformål Bolig:
  1. Arealinnspill Søndre Moer tas inn og endres fra arealformål næring til arealformål bolig.
  2. Arealinnspill Hvalfaret legges innenfor utbyggingsgrensen Solberg grense mot Ski som et mulig framtidig boligområde. Dette området omdisponeres ikke fra arealformål LNF til bolig i denne planperioden.
- Arealformål Næring:
  3. Arealinnspill Kongeveien 127 endres fra arealformål LNF til næring i tråd med arealinnsippet.
  4. Den nordlige delen av arealinnsippet Vinterbro næringspark øst endres fra arealformål LNF til næring.
- Arealformål Offentlig/privat tjenesteyting:
  5. Arealinnspill Helikopterlandingsplass på Holstad endres fra arealformål LNF til offentlig/privat tjenesteyting.

### **Konklusjon med begrunnelse:**

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

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

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

### **Kan vedtaket påklages?**

Nei

### **Ikrafttredelse av vedtaket:**

Umiddelbart