Ås kommune
Rullering av kommuneplanen

Oversikt over arealinnspill som har kommet ved høring av planprogrammet pr. 10.09.2025

Dok.nr/ Arealnr.	Fra hvem	Hvor	Ønsket arealformål
9	Thor Olav Thorbjørnsen og Petter Gustavson	Melbytunet	Bolig
11	Thor Olav Thorbjørnsen og Petter Gustavson	Kjærnesløkka	Bolig
12	Kommunestyret i Ås	Marine nyttehager	Aqvakultur
13	Kåre Høyer	Søndre Fosterud	Bolig
14	Tim Enebakk	Vestnebba	Vern
15	Meinich arkitekter	Hestehagen	Bolig
20	Olga Marie Ekholt	Kaksrudgata 16	LNFb
22	Arnt Kvæstad	Sommerveien 8c	Bolig
23	Arne Kvæstad	Mellom Kjellveien 25 og 29	Bolig
24	Arne Kvæstad	Mellom Kjærnesveien 118 og 124	Bolig
25	Anne-Berith Lilleby	Fjeldly/Nessetveien	Bolig
27	Studentsamskipnaden i Ås	Campus øst/Eika	Bolig og idrett
29	Mora invest as	Togrenda/Askehaugveien	Bolig
31	Joachim Østlie	Vestnebba	Vern
32	Anonym	Vestnebba	Vern
33	Erik Hande	Vestnebba	Vern
34	Kirkrudåsen utbyggingsselskap	Vinterbro terrasse	Bolig
37	Terje Hermansen	Vestnebba	Vern
40	Naturvernforbundet i Oslo og Akershus	Vestnebba	Vern
41	Henning Larsen	Skogly syd	Bolig
42	Vitrum as v/Petter Lundeby	Vinterbro øst	Næring
44	Andreas Finstad	Holstadkroken	Næring
45	Holstadkrysset as	Holstadkrysset	Næring
47	Cathrine Tubaas Glende	Kroerveien 248 og 250	LNFb
48	Vitrum as v/Petter Lundeby	Nygård øst	Næring
49	Vitrum as v/Petter Lundeby	Liahøy	Bolig
52	Fredensborg bolig v/Carl Fredrik Larsen	Eldorlia 19	Bolig
54	Vinterbro næringspark øst	Vinterbro næringspark øst	Næring
55	Krosby eiendom	Sjøskogenveien 5	Kombinert bebyggelse og anlegg
56	Svend Trygve Kvarme	Rustadporten	Bolig
57	Ås idrettsråd	Bjørnebekk	Idrett
58	Bjørn Olstad	Kjærnesveien 12	LNFb
60	Kristian Ødegaard	Ås syd, Brekkeveien	Bolig
61	Erik Rustad	Vestnebba	Vern

Dok.nr/ Arealnr.	Fra hvem	Hvor	Ønsket arealformål
62	Thorvald Sverdrup	Solberg syd	Bolig
64	Petter Bogen	Søndre sneis gård	LNFb Bolig
65	Steinar Kile	Kvestad gård	Næring og bolig
67	Thorvald Sverdrup	Solberg	Tur- og driftsvei
68	Andre Skurdal	Bølstad	Terrengregulering
71	Alti forvaltning as	Alti Vinterbro	Kombinert bebyggelse og anlegg
73	Petter Bogen	Holstadkrysset E18	Næring
76	Synnøve Mohn Lunde	Sjøskogenveien as	Kombinert bebyggelse og anlegg
78	Anette Svebak	Nebbaveien	Bolig
83	Lars Blyverket	Korsegården øst	Næring
84	Steinar Kvistad	Sandsgård gartneri	Bolig
90	Tone Fondevik	Lucky7	LNFb
92	Blåveis landskapsarkitekter	Høyås	Idrett
95	Østre Linje	Kongeveien 127	Næring
99	Knut Halvor Aschjem	Aschjem gård	Bolig
100	Nordby IL/Kirkerudåsen utbyggingsselskap	Nordby stadion og Nordbytun	Idrett og bolig

Høringsuttalelse (KF-239)

Referansenummer: KN47BD Registrert dato:08.05.2025 13:55:01

Antall vedlegg: 1

Innledning

Uttalelsen gis

◉ På vegne av foretak/lag/forening

Opplysninger om foretak/lag/forening

Organisasjonsnummer

932871858

Foretak/lag/forening

Arkitekt: Thor Olav Thorbjørnsen, Arkitekt: Peter Gustafson

Adresse

Parkveien 79

Postnummer

0254

Poststed

OSLO

Telefon

94468525

E-post kontakt

taaod@outlook.com

Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt høringssaken i adressert sending fra kommunen

◉ Nei

Navn på høringssaken

◉ Sak 25/02541 Kommuneplanens arealdel 2026-38: Varsel om oppstart av planarbeid

Uttalelse

○ Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

◉ Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

Vedlagt dokumentliste

Innspill til utbygging av MELBYTUNET - 08.05.2025.pdf

Innspill til utbygging av

MELBYTUNET

GNR/BNR: 100/1

PLANBESKRIVELSE

Dato: *08.05.2025*

Forslagsstiller:

Siv.ark MNAL Thor Olav Thorbjørnsen,
Arkitekt MNAL Peter Gustafson,
På vegne av Øyvind Kvæstad, Melby Gård

Innhold

1. Bakgrunn 3

1.1 Prosjektets fakta og bakgrunn 3
1.2 Visjon og mål 4
1.3 Melbytunet 4

2 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold 5
2.1 Beliggenhet 5
2.2 Nærmiljø 6
2.3 Stedets karakter 6
2.4 Landskap 6
2.5 Kulturminner og kulturmiljø 7
2.6 Naturverdier 8
2.7 Trafikkforhold 8
2.8 Sosial infrastruktur 9
2.9 Universell tilgjengelighet 9
2.10 Teknisk infrastruktur 9
2.11 Grunnforhold 9
2.12 Støyforhold 9
2.13 Luftforurensing 9

3 Beskrivelse av planforslaget 10

3.1 Planlagt arealbruk 10
3.2 Bebyggelsens høyde 11
3.3 Grad av utnytting 11
3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling 12
3.5 Boligmiljø/ bokvalitet 12
3.6 Sirkularitet 12
3.7 Parkering 13
3.8 Uteoppholdsareal 13
3.9 Plan for avfallshåndtering 13
3.10 Digitale verktøy for arbeid og videre utvikling i dialog 13

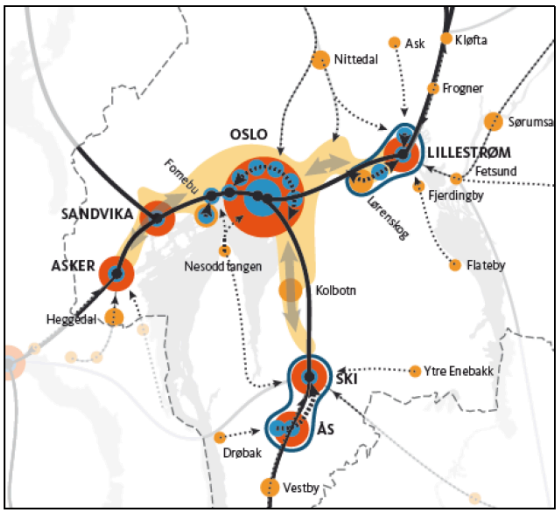
1. Bakgrunn

1.1 Prosjektets fakta og bakgrunn

Fakta
Adresse: Melby Gård, Sundbyveien 9, 1407 Vinterbro
Gårds- og bruksnummer: GNR 100 / BNR 1
Forslagstiller: Sivilarkitekt MNAL Thor Olav Thorbjørnsen og arkitekt MNAL Peter Gustafson På vegne av Øyvind Kvæstad, Melby Gård
Dagens bruk: Ikke i bruk til jordbruk eller bebyggelse
Områdets størrelse i dekar (daa): 65,3 daa
Formål i gjeldende kommuneplan: LNF
Hensynssone i gjeldende kommuneplan: H570_2
Ønsket formål: Boligutvikling
Antatt type og antall:
42 eneboliger (gj.sn. BRA 120 m²)
53 rekkehus (gj.sn. BRA 160 m²)
54 leiligheter (gj.sn. BRA 80 m²)
Totalt: 149 boliger

Prosjektets bakgrunn
Melbygårdens tomt (Matrikkelenhet 100/1), som ligger rett øst for Melby Gård og gartneri, har potensial for å utvikles til boligområde. Tomten er godt plassert rett sør for Ski og med den kommende endringen av E18, samt den nære plasseringen til by og natur er det en gyllen mulighet til å innlede utviklingen av en reguleringsplan for boligutvikling på tomten.

I et større perspektiv inngår tomten i en regional kontekst preget av vekst og utvikling. Den regionale planen for areal og transport i Oslo og Akershus prioriterer utviklingen av Ås og Ski som to av seks regionale byer med en styrket rolle i regionen. Med Follobanen som en sentral infrastruktur og den utvidede satsingen på universitetet i Ås, har Ski og Ås blitt et fokusområde for by- og næringsutvikling. Melbygårdens tomt ligger ideelt til for å bidra til denne utviklingen og spiller en viktig rolle i å møte behovet for bærekraftige boligområder i regionen. Formålet er derfor å omregulere tomten til et boligområde (gult) i forbindelse med rulleringen av kommuneplanen.



Utsnitt fra regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

Den 26. juni gjennomførte vi en befaring av området. Matrikken er tett bevokst og har et variert terreng med et jevnt terrengfall fra nordvest til sørøst på omtrent 14 høydemeter. Dette terrengfallet gir potensielt gode utsikter og muligheter for å orientere bebyggelsen mot den sørlige havreåkeren og det åpne landskapet.

1.2 Visjon og mål
Når vi skal utvikle en reguleringsplan for området, må vi stille oss spørsmål om hva slags boligområde som ønskes her, og hva som gir mening for både utbygger, innflyttere og naturen. Kommunen ønsker oftest en diversifisering av boligtilbudet og typologier ved utbygging. Derfor kan der komponeres et område med en variasjon av boligtilbud, blandet i en velorganisert og gjennomtenkt masterplan som kan deles inn i forskjellige etapper for utbygging - Dette vil sikre økonomisk bærekraft i prosjektet.

Ser man på dagens trender innen boligutvikling, blir det stadig tydeligere at det er et økende behov for å legge til rette for fellesskap i nabolaget. Derfor bør organiseringen av området inkludere fellesfasiliteter som imøtekommer samtidens behov, med rom for å dyrke naboskap og fellesskap, samtidig som det gis mulighet for privatliv.

I tillegg er det avgjørende å integrere prinsipper for sirkularitet i arkitekturen på ulike nivåer allerede i tidlige faser. Dette innebærer blant annet å designe for gjenbruk, med sunde materialer og reversibilitet. Det er også viktig å integrere eksisterende naturverdier, slik at de kan bli en del av nabolagets rekreative områder og styrke områdets helhetlige kvalitet og karakter. Melbytunet skal være en ansvarlig småskalautvidelse som supplerer kommuneplanen ved å utnytte et funksjonelt tomt område til et unikt, miljøorientert botilbud som kombinerer natur og nærhet til byen.

Alt dette kan realiseres gjennom en nøye planlagt og gjennomtenkt masterplan som harmonerer med god arkitektur og bærekraftige prinsipper.

1.3 Melbytunet
Vi har valgt å navngi prosjektet Melbytunet, inspirert av områdets beliggenhet ved Melby gården. Navnet reflekterer også en ønsket inspirasjon fra tunets kvaliteter, som vi ønsker å

oversette til et moderne boligområde gjennom arkitektur og områdets utvikling. Altså å skape et bærekraftig, sosialt og trygt sted for en variert gruppe mennesker, som ønsker å bo i naturen tett på byens tilbud. Vi mener at mye kan oppnås gjennom gjennomtenkt områdeplanlegging, som også vil bidra til å skape et trivelig nabolag

Melbytunet kan fungere som et verdifullt komplement til eksisterende byområder ved å møte boligbehov nær allerede utviklede områder. Tomten, som i dag er ineffektivt utnyttet og verken brukes til landbruk eller naturopplevelser, gir en unik mulighet til å skape et boligområde som kan blomstre i sin egen natur, som et tun, samtidig som det drar nytte av nærheten til byens fasiliteter.

Gjennom en boligregulering unngår man næringsbygg på tomten og styrker kommunens boligpolitikk ved å tilby en bebyggelsestype som balanserer behovet for nye boliger uten å overbelaste etablerte knutepunkter. Melbytunet fremstår dermed som et bærekraftig og strategisk bidrag til regionens boligtilbud.

2 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

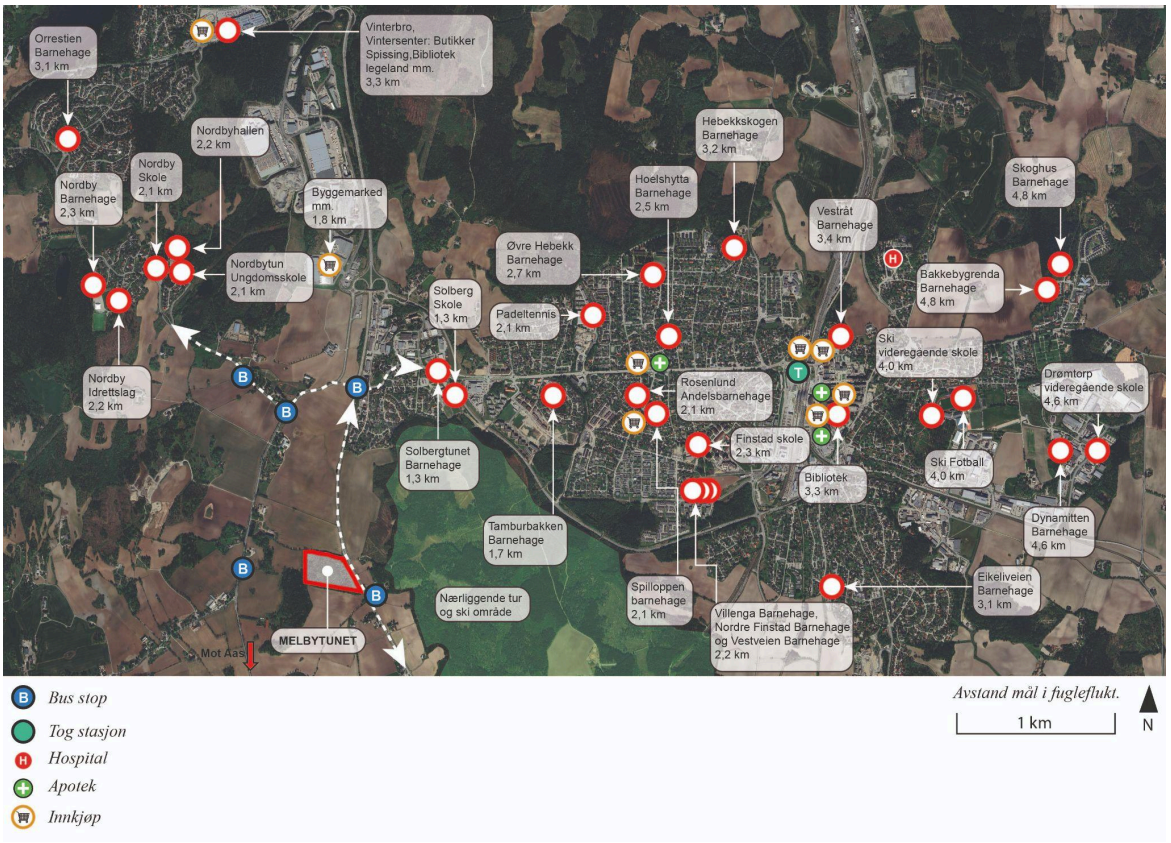
2.1 Beliggenhet

Planområdet bestående av tett blandingsskog ligger som en teig med landbruksområder rundt og avgrenset av E18 mot øst.

• *Avgrensning og størrelse på planområdet*

Kartutsnitt med planavgrensning er vist med rød strek, 65,3 daa.

2.2 Nærmiljø



Som vist på kartet, har Melbytunet god tilknytning til nærmiljøet, inkludert Nordby, Solberg og Ski, som med sine tilbud innen barnehager, skoler, handel og kultur mm. er lett tilgjengelige.

De foreliggende planene for prosjektet fokuserer primært på adkomst via blindveien ved E18. Prosjektet tar også høyde for den nye E18 og dens utforming, og hvilken betydning dette vil ha for Melbytunets infrastrukturelle tilknytning til nærmiljøet.

I tillegg kan det vurderes en mulig adkomst til Kongeveien, som kan gi gode forbindelser til Ås og Nordby.

2.3 Stedets karakter

• *Struktur og estetikk*

Området rundt består av spredt småhusbebyggelse med eneboliger og bondegårder med tilhørende jordbruksområder.

2.4 Landskap

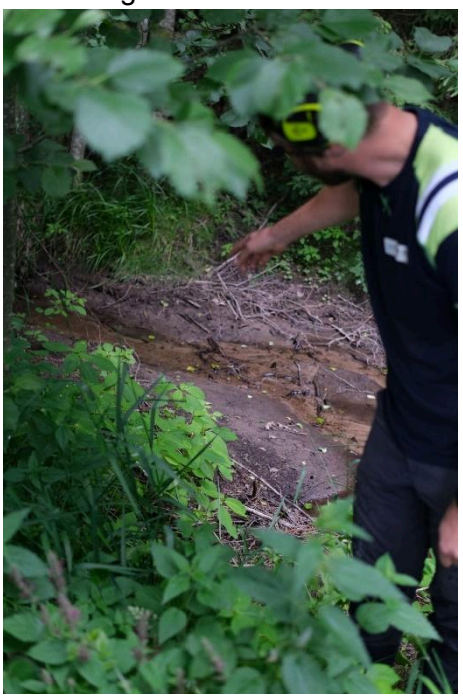
• *Topografi og landskap*

Området er svakt skrånende mot sydøst med gode sikt- og lysforhold.

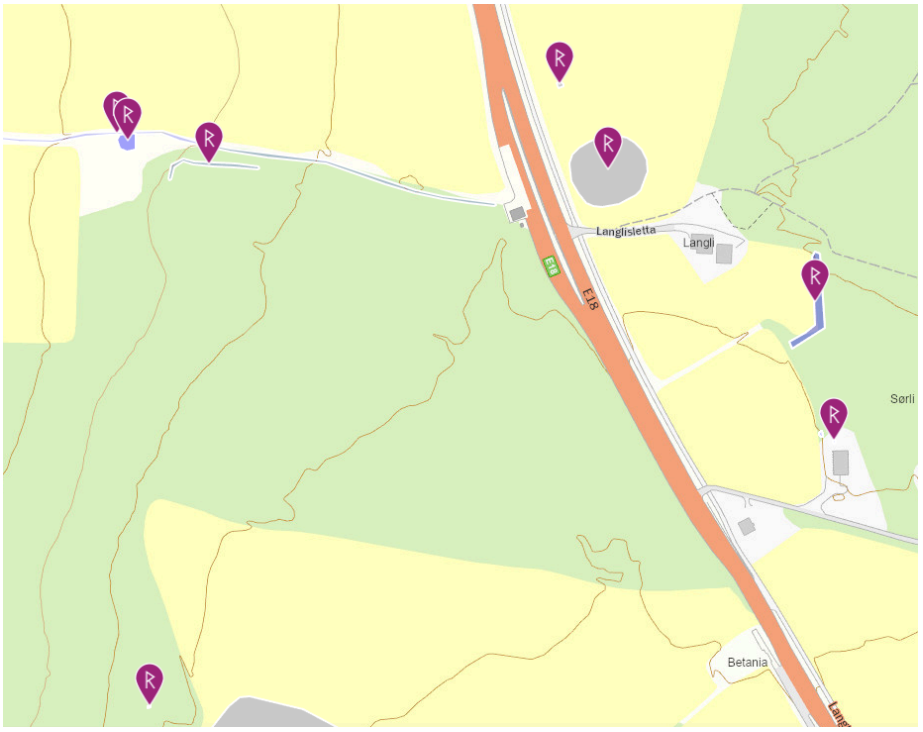
• *Solforhold*

Meget gode solforhold.

• *Natur*
Ved befaringen ble det observert eksisterende naturverdier, som vannløp på tomten, som også er kartlagt. Dette kan tenkes integrert som en del av nabolagets naturlige verdier og bygges videre på. Det er også viktig å spesifisere områder som ønskes bevart, og bygge videre på vegetasjonen for å skape “skogs”-områder integrert i boligområdet. Ved å arbeide med naturen og området, ikke mot den, kan vi skape arealer for permakultur, rekreasjon med vannløp og regnvannsbed og mindre nyttehager, el. lignende for dyrkningsfellesskap. Prosjektet har som ambisjon å tidlig dokumentere eventuelle verdifulle naturområder i Melbytunet og redegjøre for hvordan disse vil bli håndtert og integrert i prosjektet som en verdifull drivkraft for boligområdets identitet og karakter.



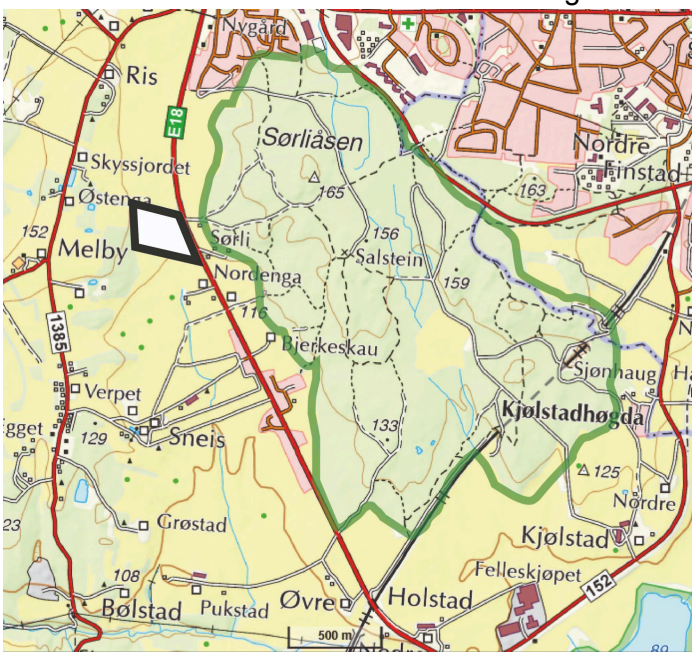
2.5 Kulturminner og kulturmiljø



Kart over kulturminner som tas i betraktning ved utformingen av prosjektet.

2.6 Naturverdier

Eiendommen er ikke registrert med truede arter.
Området består av skogsvegetasjon med blandingsskog og naturlige bekkeløp.
Øst for tomten er et stort naturområde med gode forhold for tur og ski.



2.7 Trafikkforhold

• *Kjøreatkomst*

E18 passerer eiendomsgrensen i øst, og har i dag en avkjørsel i det nordøstre hjørnet hvor vegvesenet har en tidligere vektstasjon, som nå er nedlagt. Busstilbud har god dekning i nærområdet med flere bussruter og hyppige avganger.

E18 er planlagt for omlegging i dette området, slik at adkomsten til området i fremtiden vil være fra tidligere E18, som blir en blindvei, se kartutsnitt under. Det er planlagt en hensynssone og en viltovergang, markert med rød skravur på kartet, som forbinder de to sidene av E18. Dette er en positiv faktor for prosjektet. Med ny utforming av veiforholdene

her, og et mulig boligprosjekt, antas det at den eksisterende bussholdeplassen vil videreføres til bruk.

2.8 Sosial infrastruktur

• *Skolekapasitet*

Melbytunet befinner seg i et geografisk område som kan tilhøre både Nordby og Solberg skolekrets, noe som potensielt kan bidra til økt fleksibilitet med hensyn til skolekapasitet og fordelingen av elevmassen.

• *Barnehagedekning*

Det er god barnehagedekning i kommunen. For eksempel er ikke plassene ved Nordby barnehage fullt utnyttet.

2.9 Universell tilgjengelighet

Ved omlegging av E18 planlegges det ny gang-og sykkelvei mot sentrum. Området for øvrig har gunstige terrengforhold i hht. Universell utforming med tilknytning til kollektivtilbud.

2.10 Teknisk infrastruktur

• *Vann og avløp*

Vann og avløpsledninger er tilgjengelig i områdets kanter mot tilstøtende veier og eksisterende eiendommer. Forhold vedrørende overvannsbehandling kan med fordel innarbeides med de lokale bekkeløpene på tomten.

2.11 Grunnforhold

• *Stabilitetsforhold*

Eiendommen ligger med svakt skrånende terreng vendt mot sydøst. Det må foretas grunnboringer for å kontrollere grunnens beskaffenhet før utbygging.

• *Rasfare*

Det er ingen kjent umiddelbar rasfare

2.12 Støyforhold

Som E18 er idag påvirkes tomtens østlige del av rød støysone, som det ses på kartet, noe som kan håndteres ved den nevnte etape utbygging, og fokusere i områder der ikke er påvirket av støyen før den nye E18 er på plass. Den nye E18 vil fri tomten fra støy fra veien.

2.13 Luftforurensing

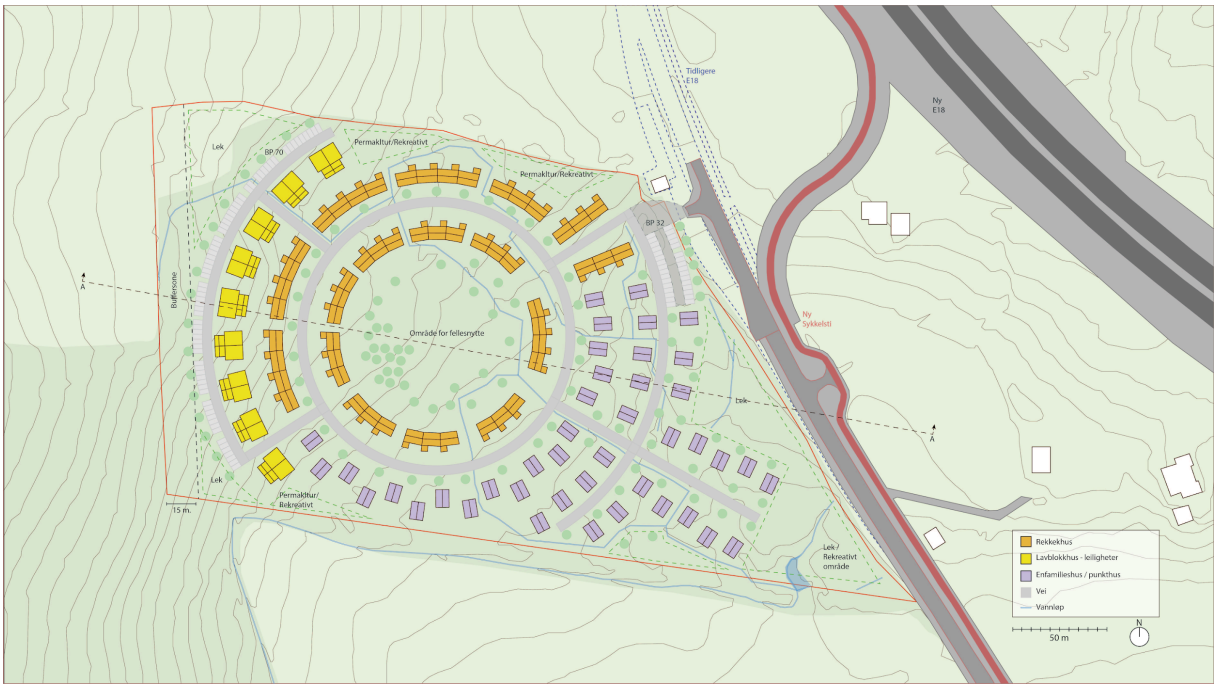
Det er ingen forurensende kilder i området

3 Beskrivelse av planforslaget

3.1 Planlagt arealbruk

Planforslaget legger til rette for boligbygging med varierte boenheter som retter seg mot barnefamilier og nyetablering. Boligene vil være i form av eneboliger, rekkehus og lavblokker med leiligheter i forskjellige størrelser. Lavblokkene er i 3 etasjer med adkomst i mellometasjen. Det skal avsettes et område mot nordvest som en buffersone med eksisterende vegetasjon.

Området er tenkt med en sirkulær form med et stort fellesområde «Melbytunet» i senter. Her vil det være plass for fellesskap med lek, ballspill og evt. grendehus. Eksisterende vegetasjon og vannveier tenkes innlemmet i planen som trivselsfaktorer og til integrert infrastruktur. Den sirkulære formen kan tenkes som en sektoriell utbyggingsform i etapper.



Planforslag - Kartutsnitt med foreslått planavgrensning er vist med rød linje.

• *Bærekraftig utbygging*

For å møte dagens etterspørsel etter bærekraftige boligområder, er det viktig å utvikle et område som er bærekraftig uttenkt både økonomisk, sosialt og med hensyn til materialene bygningene skal bestå av. En god reguleringsplan kan bidra til å jobbe med, og ikke mot, de naturlige forutsetningene som konteksten gir, som terreng og naturverdier. Det er viktig å skape en klar visjon som setter rammer og prinsipper for hvordan området skal utvikles.

• *Planlegging og komposisjon*

Litt som Garden City Movement fra England, som promoterer satellittsamfunn rundt et sentralt fellesområde for ulike formål eller natur, adskilt med grønne belter. Her kan det dannes en struktur som er fleksibel for utforming og fordeling av ulike typologier, og som legger til rette for en nabolagsskapende masterplan med god plass til natur, lek og opphold. Hyggelige veiforløp mellom husene og en fremtidsrettet tilnærming til bilens rolle i nabolaget er også viktig. Denne planleggingen legger også til rette for at noen av de grønne beltene kan fungere som rekreasjonsområder. Med andre ord, de grønne belter forblir så grønne som mulig som tilfører området en autentisk natur som en integrert del av nabolaget.

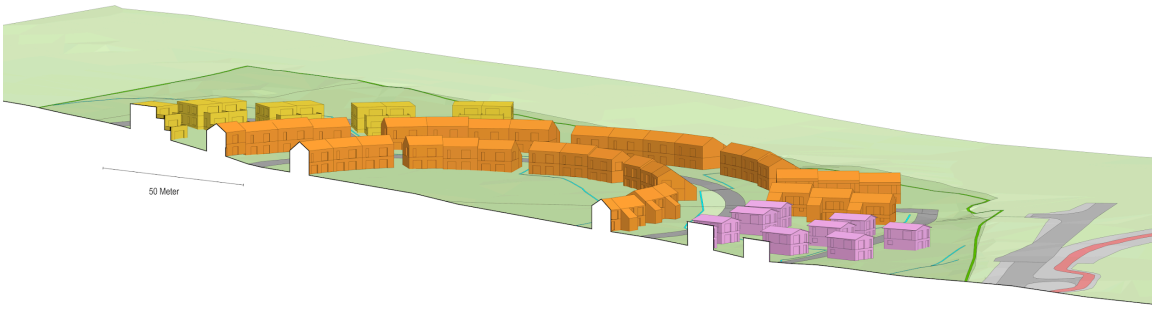
3.2 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens høyder forholder seg til bestemmelser i kommuneplanen.

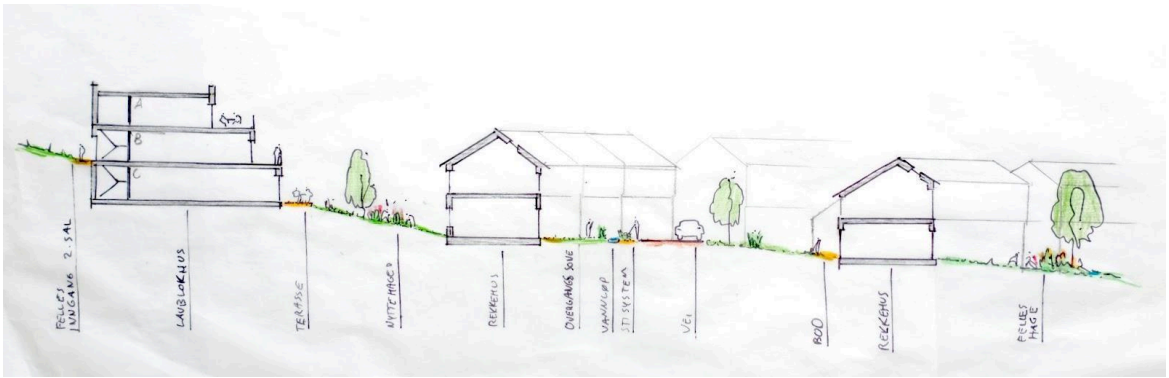
Tilpassing til terrenget:

Terrenget gir mulighet til å utforme boligtyper som følger landskapet, slik at bebyggelsen ligger mer elegant i terrenget og gir gode utsyn både mot fellesområder og det omliggende landskapet. Dette kan potensielt også skape mer interessante rom innendørs, samtidig som husene ikke står på en rett linje, men varierte plassert for optimal utsikt - og kan skape denne tun-inspirerte atmosfære.

Landskapssnitt A-A



Landskapssnitt A-A fra 3d modell



Prinsipp skisse

3.3 Grad av utnytting

Tomtearealet er samlet 65300m2.
Etter at buffersonen på ca. 3000m2 er fratrukket blir utbyggingsarealet for boliger 62300m2.
Kommuneplanen stiller et generelt krav om utnyttelse på 25% BYA.
Boligområdene som vist for bebyggelse og anlegg viser en samlet utnyttelsesgrad på ca. 22% se tabell under.

3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

Boligtype	Gjennomsnittsstørrelse BRA	Antall	Sum BRA	Sum BYA	MUA krav
Enebolig	120m2	42	5040m2	4200m2	250m2
Rekkehus	160m2	53	8480m2	6360m2	100m2
Leiligheter	80m2	54	4320m2	2740m2	10m2
SUM			17840m2	13300m2	

Tabellen angir boligtyper

3.5 Boligmiljø/ bokvalitet

Det er vektlagt variasjon i boligtyper og boligstørrelser for å få til en variert befolkningssammensetning. Planforslaget henvender seg med det til et bredt beboersegment. Boligene vil blant annet kunne passe til unge i etableringsfasen, aleneboende, eldre som flytter fra en større bolig og som ønsker seg en lettstelt leilighet, og for både små og store barnefamilier. Et variert boligtilbud gjør at man kan bli boende i ulike livsfaser, og det legges dermed til rette for et stabilt bomiljø med mangfold. Ambisjonen er å skape et bæredygtigt, sosialt og trygt sted.

Skisse – Liv i mellom husene

For å styrke bokvaliteten og fellesskapet i nabolaget er det i planforslaget lagt opp til at det store fellesområdet i tunets midte får en sentral rolle. Her kan foreslås et grendehus som et naturlig møtepunkt, der beboerne kan dyrke fellesskapet gjennom ulike aktiviteter. Området vil kunne inkludere fasiliteter som ballbaner, lekeplasser og dyrkingsfellesskap, som både fremmer sosiale relasjoner og gir tilgang til lokale ressurser. Delingsprinsippet vil også være

fremtredende, med forslag om felles redskapsboder og nyttehager, noe som styrker lokalsamfunnet og reduserer individuelle ressurskrav.

Et annet delingsprinsipp som vi forventer å se mer av i fremtiden, er delebilsordninger. Det kan også legges til rette for at planen stiller krav om et minimum antall parkeringsplasser dedikert til delebiler.

3.6 Sirkularitet

Ambisjonen for Melbytunet er å utvikle et sirkulært boligprosjekt som bygger på prinsippene til FutureBuilt for sirkulære nabolag og naturens premisser. I tillegg til visjonene om deling og fellesskap, har prosjektet som mål å møte både dagens og fremtidens utfordringer ved å demonstrere morgendagens løsninger i praksis gjennom byggene.

For å oppnå dette legges det vekt på bruk av bestandige materialer som kan gjenbrukes i flere generasjoner og som bidrar til en bærekraftig byggeprosess. Gjennom arkitektonisk design kan det fokuseres på modularitet, med standardiserte dimensjoner og lav kompleksitet i komponenter og bygningsdeler – noe som også muliggjør reversibel bygging og fremtidig demontering og gjenbruk. Videre kan bygningsdeler utformes i monomaterialer, som eliminerer behovet for kompositter. I tillegg fremmes bruken av regenerative materialer, som naturlige og bærekraftige byggematerialer, for å styrke en sirkulær økonomi. Et eksempel er modulære byggeelementer som REblåkk fra Omtre, et limtreprodukt laget av gjenbrukstre og designet for å være reversibelt.

Eksempel : REblåkk er et modulært byggesystem laget av gjenbruksmaterialer fra massivtreproduksjon.

Arkitekturen bør også legge til rette for integrering av kortreiste, norske og sirkulære materialer, og dra nytte av voksende systemtilbud som Loopfront samt sirkulære ressurssentraler som Resirqel for å inkludere ombruksmaterialer.

Prosjektet kan også ha en sirkulær tilnærming allerede fra tidlig fase, ved å utarbeide protokoller for håndtering av tømmer som må fjernes for å gi plass til byggene. Dette tømmeret kan enten benyttes som byggematerialer i prosjektet gjennom samarbeid med norske produsenter, eller integreres i naturlige elementer som vilde gjerder. På denne måten utnyttes eksisterende ressurser på tomten til å skape en helhetlig og bærekraftig løsning.

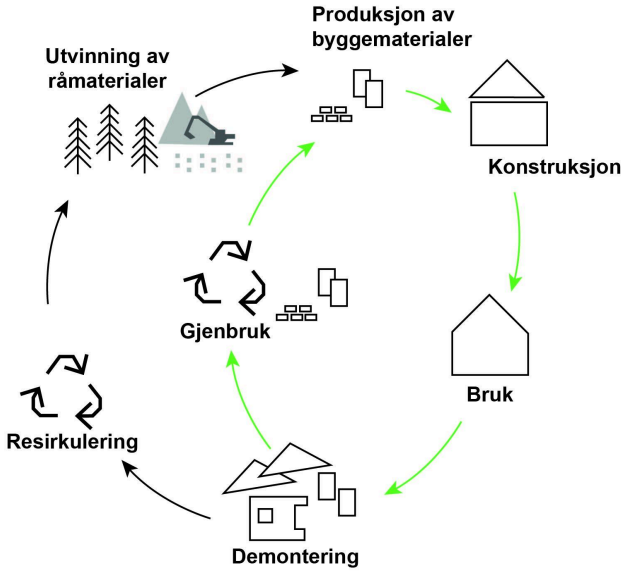


Diagram som viser resurs- og verdikjeder.

3.7 Parkering

Parkeringsdekningen for bil og sykkel vil være som angitt i kommuneplanen.

• *Utforming og lokalisering av parkeringsanlegg*

Illustrasjonen (Planforslag, Side 10) viser separate parkeringsplasser på terreng foran adkomst til rekkehus og eneboliger. For lavblokken etableres parkeringsplasser på terreng ved adkomstplassen. Gjesteparkering plasseres ved hovedadkomst til området. Lavblokkene kan ha gjesteplassering i nærheten til adkomstplassen for disse.

3.8 Uteoppholdsareal

Krav til uteoppholdsareal er i hht. Kommuneplanen, og vist i tabellen over.

3.9 Plan for avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal skje med nedgravde løsninger i hht. vedtekter angitt i kommuneplanen.

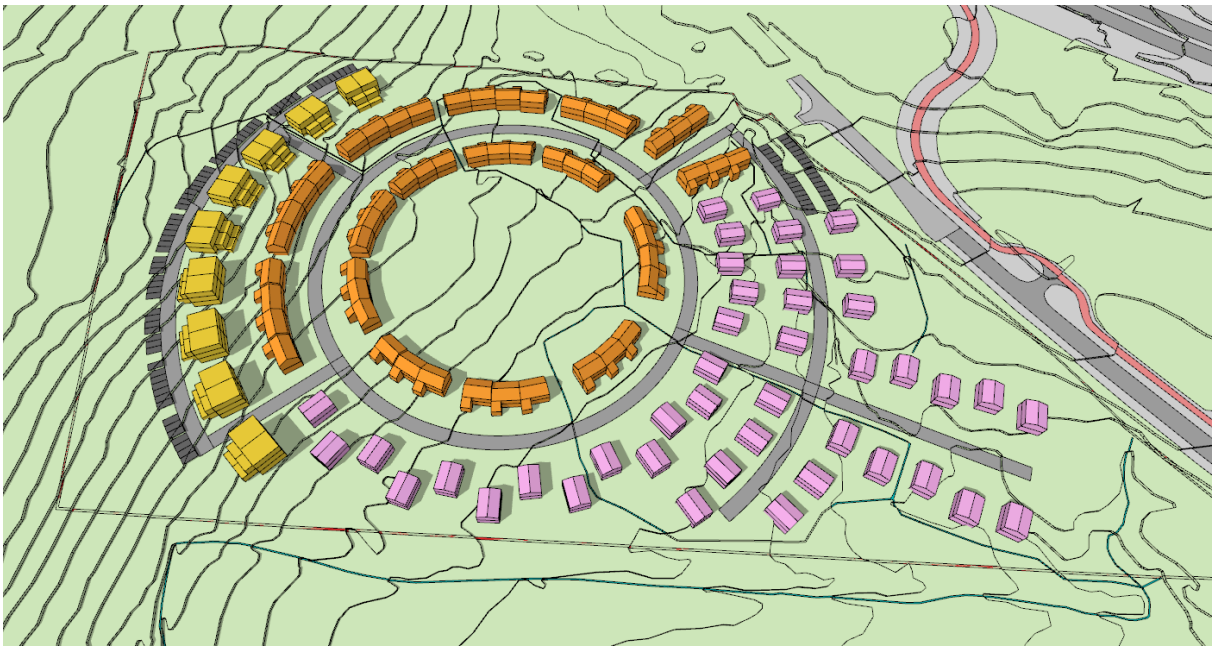
3.10 Digitale verktøy for arbeid og videre utvikling i dialog

Prosjektet, inkludert kartverk og tilhørende data, er digitalisert, og det er opprettet en 3D-modell for videre arbeid. 3D-modellen er utviklet med komponenter som gjør den fleksibel, slik at vi raskt kan skissere, teste og bytte ut konsepter samt ulike konstellasjoner av boligtyper. I tillegg er 3D-modellen koblet til et dynamisk visualiseringsprogram, som gjør det mulig for oss å oppleve området og nabolaget i øyehøyde, gå rundt i det, og visualisere livet vi har sett for oss mellom husene, samtidig som vi kan vise avstander, utsikt og solforhold. Dette er en stor fordel for konkret dialog, når vi begynner å formgi husene og uteområdene videre.

Bilde fra 3D-modellen – Fokus på nabolagsskalaen og rommene mellom husene.

Bilde fra 3d-modell - Oversikt mot nord-vest

Bilde fra 3d-modell - Oversikt mot syd-vest



Bilde fra 3d-modell – Skissering av nabolag i terreng, fordeling av enheter, sol og skygge studier mv.

Høringsuttalelse (KF-239)

Referansenummer: 2Q3TK7 Registrert dato:08.05.2025 14:08:36

Antall vedlegg: 1

Innledning

Uttalelsen gis

⦿ På vegne av foretak/lag/forening

Opplysninger om foretak/lag/forening

Organisasjonsnummer

932871858

Foretak/lag/forening

Arkitekt: Thor Olav Thorbjørnsen, Arkitekt: Peter Gustafson

Adresse

Parkveien 79

Postnummer

0254

Poststed

OSLO

Telefon

94468525

E-post kontakt

taaod@outlook.com

Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt høringssaken i adressert sending fra kommunen

⦿ Nei

Navn på høringssaken

⦿ Sak 25/02541 Kommuneplanens arealdel 2026-38: Varsel om oppstart av planarbeid

Uttalelse

○ Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

⦿ Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

Vedlagt dokumentliste

Innspill til utbygging av Kjærnesløkka - 08.05.2025.pdf

Innspill til utbygging av

KJÆRNESLØKKA

GNR/BNR: 111/1

PLANBESKRIVELSE

Dato: *08.05.2025*

Forslagsstiller:

Siv.ark MNAL Thor Olav Thorbjørnsen,
Arkitekt MNAL Peter Gustafson,
På vegne av Arnt Kvæstad

Innhold

1. Bakgrunn 3

1.1 Prosjektets fakta og bakgrunn 3
1.2 Visjon og mål 4
1.3 Kjærnesløkka 5

2 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold 5
2.1 Beliggenhet 5
2.2 Nærmiljø 7
2.3 Stedets karakter 7
2.4 Landskap og topografi 8
2.5 Kulturminner og kulturmiljø 10
2.6 Naturverdier 10
2.7 Trafikkforhold 11
2.8 Sosial infrastruktur 11
2.9 Universell tilgjengelighet 13
2.10 Teknisk infrastruktur 13
2.11 Grunnforhold 13
2.12 Støyforhold 13
2.13 Luftforurensing 13

3 Beskrivelse av planforslaget 13

3.1 Planlagt arealbruk 13
3.2 Bebyggelsens høyde 15
3.3 Grad av utnytting 16
3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling 16
3.5 Boligmiljø/ bokvalitet 16
3.6 Sirkularitet 17
3.7 Parkering 19
3.8 Uteoppholdsareal 19
3.9 Plan for avfallshåndtering 19
3.10 Digitale verktøy for arbeid og videre utvikling i dialog 19

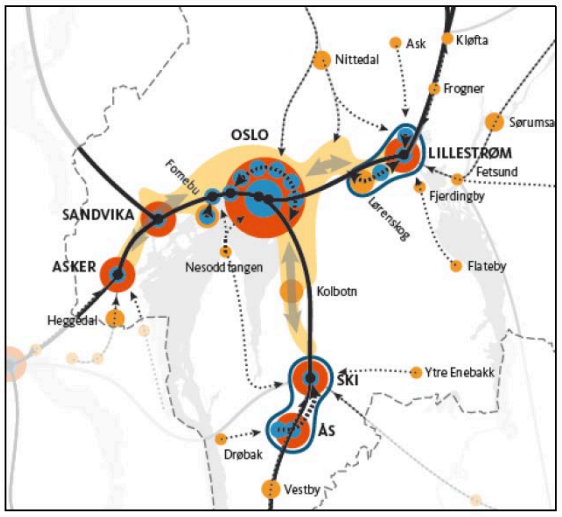
1. Bakgrunn

1.1 Prosjektets fakta og bakgrunn

Fakta
Adresse: Kjærnesveien 114 , 1407 Vinterbro
Gårds- og bruksnummer: GNR 111 / BNR 1
Forslagstiller: Sivilarkitekt MNAL Thor Olav Thorbjørnsen og arkitekt MNAL Peter Gustafson På vegne av Arnt Kvæstad
Dagens bruk: Dyrket mark og natur, delvis tett vegetasjon
Områdets størrelse i dekar (daa): 20 daa
Formål i gjeldende kommuneplan: LNF
Hensynssone i gjeldende kommuneplan: H560_4
Ønsket formål: Boligutvikling
Antatt type og antall:
30 tomannsboliger (gj.sn. BRA 120 m²)
16 leiligheter (gj.sn. BRA 80 m²)
Totalt: 46 boliger

Prosjektets bakgrunn
Nedre Kjærnes Gård og tomten (matrikkelenhet 111/1) ligger like vest for Vinterbro, ved Nebbaveien, i nabolaget ned mot Bogenbukta i Bunnefjorden. Bakgrunnen for dette innspillet til planbeskrivelsen er den pågående reguleringen og den planlagte utvidelsen av Nebbaveien med tilhørende gang- og sykkelvei, som medfører avståelse av et betydelig dyrkingsareal for dette formålet. I den forbindelse vurderes eiendommens potensial for utvikling til boligområde.

I et større perspektiv inngår tomten i en regional kontekst preget av vekst og utvikling. Tomten har en gunstig beliggenhet som kan bidra til denne utviklingen ved å legge til rette for et kvalitetsrikt boligtilbud i menneskelig skala, tilpasset nabolagets karakter. Tomten kan dermed bli et viktig bidrag i arbeidet med å møte behovet for bærekraftige boligområder i regionen, med nærhet til naturen, fjorden og samtidig i harmoni med den regionale konteksten, samt med god tilgjengelighet til infrastruktur i et større perspektiv. Formålet er derfor å omregulere tomten til et boligområde (gult) i samsvar med rulleringen av kommuneplanen.



Utsnitt fra regional plan.

Tomten.

Den 28. januar gjennomførte vi en befaring av området. Matrikkelen strekker seg i nord-sør-retning og har en jevn høydeforskjell på omtrent 12 meter langs denne aksen.

Tomten kan betraktes som todelt: Den vestlige delen er tett bevokst med trær og preget av skrånende terreng, mens den østlige delen består av et åpent areal som i dag benyttes til dyrking.
Tomtens topografi og terrengfall gir potensielt gode utsiktsforhold og muligheter for å orientere bebyggelsen mot gunstige solforhold og det åpne landskapet i sør.

Utsikt mot syd, dyrkningsarealet på øst siden til venstre og den bevokste del i vest til højre.

Utsikt mot Nord, dyrkningsarealet på øst siden til højre og den bevokste del i vest til venstre.

1.2 Visjon og mål

Når vi skal utvikle en reguleringsplan for området, må vi stille oss spørsmålet om hva slags boligområde som er ønskelig her, og hva som gir mening for både utbygger, innflyttere, det

eksisterende nabolaget og ikke minst landskapet med dets rekreative verdier. For å oppnå diversitet kan området utformes med en variasjon av to ulike boligtilbud, som gjennom en velorganisert og gjennomtenkt reguleringsplan danner et harmonisk boligområde. Dette kan videre utvikles i etapper, noe som vil sikre prosjektets økonomiske bærekraft.

I dag er det en økende forståelse for at fremtidens boligområder ikke bare handler om boliger, men om å legge til rette for godt naboskap og fellesskap. Historisk har tunstrukturer bidratt til trygghet og samhold, både for barn og voksne. Slike prinsipper står sentralt også i utviklingen av *Kjærnesløkka*, hvor arkitektur og landskap tilrettelegger for fellesskap samtidig som hver bolig ivaretar behovet for privatliv.

I tillegg er det avgjørende å integrere prinsipper for sirkularitet i arkitekturen på ulike nivåer allerede i de tidlige fasene. Dette innebærer blant annet å designe for gjenbruk, bygge med sunne, kortreiste materialer og sikre reversibilitet. Like viktig er det å ivareta eksisterende naturverdier, slik at de kan bli en del av nabolagets rekreative områder og bidra til å styrke områdets helhetlige kvalitet og karakter.

Kjærnesløkka skal være en ansvarlig småskalautvidelse ved å utnytte en tomt som, grunnet fremtidig avståelse av areal til gang- og sykkelvei, blir mindre egnet for dyrking. Dette gir mulighet for å utvikle et unikt, miljøorientert botilbud som forener landskapets kvaliteter med bærekraftige nabolagsprinsipper.

Dette kan realiseres gjennom en helhetlig og gjennomtenkt reguleringsplan som forener god arkitektur med ansvarlige og fremtidsrettede løsninger.

1.3 Kjærnesløkka

Vi har valgt å navngi prosjektet Kjærnesløkka – Kjærnes som refererer til jordets opprinnelige gårdsnavn, og løkka, som tradisjonelt betegner et tidligere jordbruksområde, men som i moderne sammenheng ofte brukes som navn på boligområder. Navnet reflekterer også ønsket om å videreføre noen av kvalitetene fra tradisjonelle byløkker og bebyggede tun, oversatt til et moderne boligområde gjennom arkitektur og helhetlig stedsutvikling.

Målet er å skape et bærekraftig, sosialt og trygt sted for en mangfoldig gruppe mennesker som ønsker å bo i naturskjønne omgivelser, samtidig som de har nærhet til byens tilbud. Vi mener at dette kan oppnås gjennom en helhetlig og gjennomtenkt områdeplanlegging, som også vil bidra til å skape et trivelig nabolag.

Kjærnesløkka kan fungere som et verdifullt tilskudd til eksisterende byområder ved å møte boligbehovet i nærheten av allerede utviklede områder. Vi har valgt å se tomtens avståelse av areal til gang- og sykkelvei som en unik mulighet til å revurdere stedets potensial og skape et boligområde som kan blomstre i sin egen natur – som et tun – samtidig som det drar nytte av nærheten til fjord, skog og byens fasiliteter.

Gjennom en boligregulering styrkes kommunens boligpolitikk ved å tilby en bebyggelsestype som balanserer behovet for nye boliger uten å overbelaste etablerte knutepunkter. Kjærnesløkka fremstår dermed som et bærekraftig og strategisk bidrag til regionens boligtilbud.

2 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

2.1 Beliggenhet

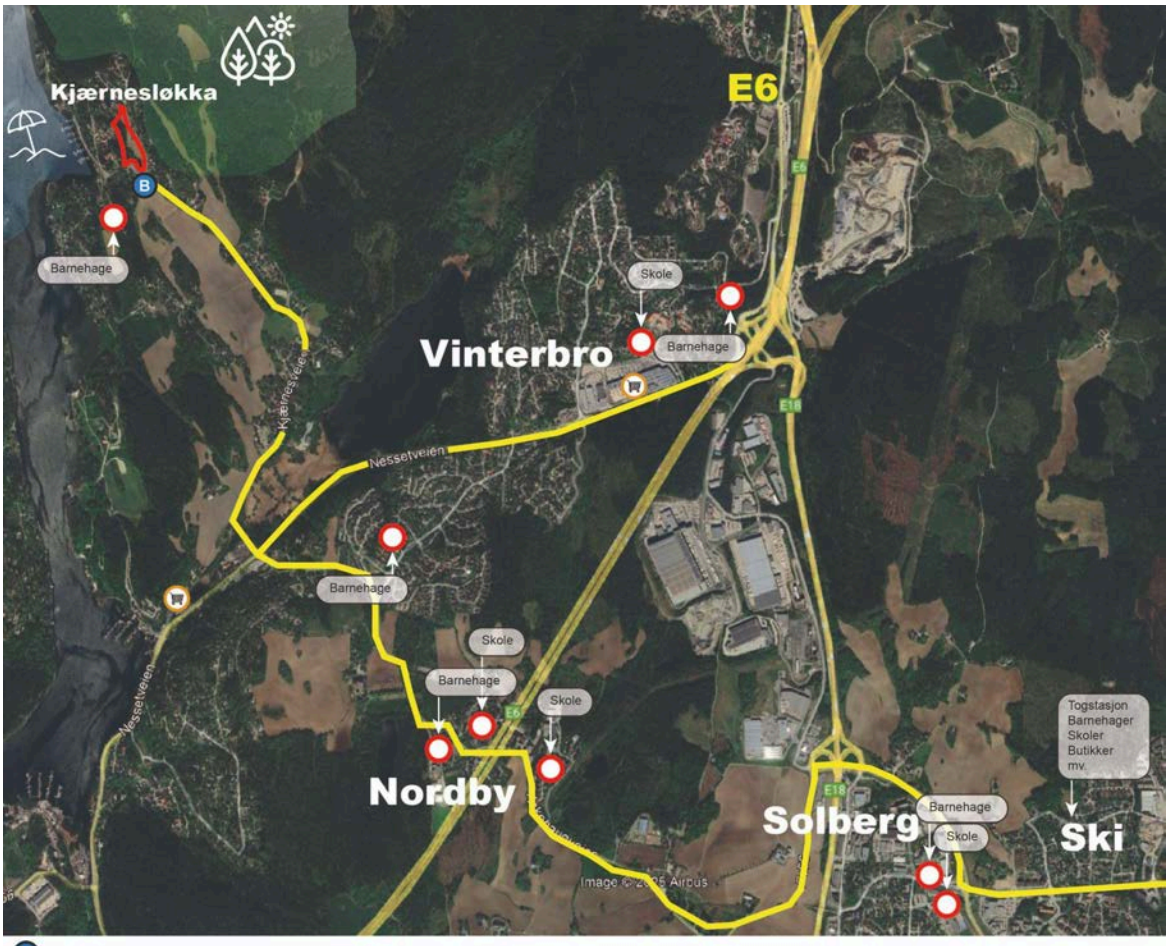
Planområdet består av forholdsvis tett blandingsskog og trær og ligger som en teig omgitt av et nabolag med eneboliger. Nebbaveien danner avgrensningen på østsiden, mens Kjærnesveien følger den sørlige delen av tomten, hvor det også finnes en asfaltert snuplass.

Mot sørøst åpner området seg mot en havreåker, mens bebyggelsen mot sør er mer spredt og preget av et åpnere landskap.

• *Avgrensning og størrelse på planområdet*
Kartutsnitt med planavgrensning er vist med rød strek, 20 daa.

Utover at Nebbaveien og Kjærnesveien gir adkomst til hele tomten langs henholdsvis øst- og sørsiden, finnes det også gangforbindelser fra nabolaget i vest på to steder, noe som sikrer god tilgang fra både vest og nord.

2.2 Nærmiljø



På kartet vises hvordan Kjærnes har tilknytning til nærmiljøet med sine tilbud innen barnehager, skoler, handel og kultur.
I tillegg har området nær forbindelse til stranden ved Bogenbukta i Bunnefjorden og omkringliggende naturområder.
Kjærnesløkka vil som en del av det eksisterende nabolaget få enkel tilgang til fasiliteter i nærliggende byer og områder via Kjærnesveien. Det finnes et busstopp like ved tomtens sørlige del.

2.3 Stedets karakter

• *Struktur og estetikk*

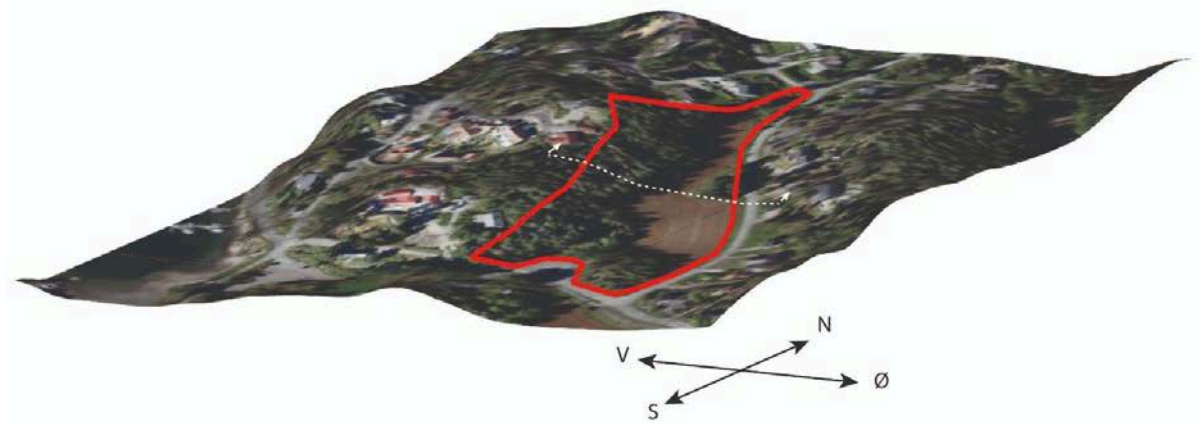
Området rundt består av spredt småhusbebyggelse med eneboliger og bondegårder med tilhørende jordbruksområder.

Tomten til venstre, utsikt mot nord og nabobebyggelse mot vest.

Kjærnesstranda og Bogenbukta. Kjærnesveien sees på bildet, med adkomst rett rundt hjørnet fra tomten og Kjærnesløkka.

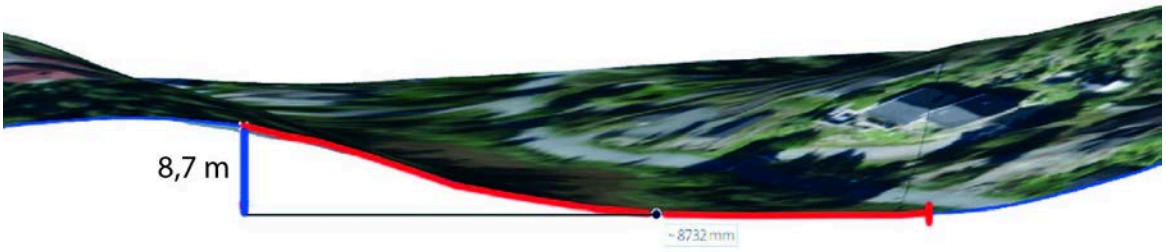
Åpen åker sør for tomten.

2.4 Landskap og topografi



Området faller jevnt med **12** meter fra nord til sør, samtidig har tomten en litt brattere

skråning mot vest. Dette gir gode forutsetninger for solforhold og utsikt mot det åpne landskapet, forutsatt riktige arkitektoniske og planmessige grep.



Skråningen mot vest varierer i topografi og utforming. Her, sett mot nord, vises en høydeforskjell på omtrent **8,7** meter fra toppen til bunnen midt på tomten.

• *Solforhold*
Meget gode solforhold.

• *Natur*
Det er observert og skal videre kartlegges eksisterende naturverdier. Dette kan tenkes integrert som en del av nabolagets naturlige verdier og bygges videre på. Det er viktig å spesifisere områder som ønskes bevart, og bygge videre på vegetasjonen for å skape vegetasjonsområder integrert i boligområdet. Ved å finne en balanse i å arbeide med naturen og området, ikke mot den, kan vi skape arealer for permakultur, rekreasjon, evt. med naturlig overvannshåndtering og regnvannsbed, samt mindre nyttehager, el. lignende for dyrkningsfellesskap. Prosjektet har som ambisjon å tidlig dokumentere eventuelle verdifulle naturområder i Kjærnesløkka og redegjøre for hvordan disse vil bli håndtert og integrert i prosjektet som en verdifull drivkraft for boligområdets identitet og karakter.

Samtidig kan trær og vegetasjon mot vest fungere som en naturlig buffersone mot naboer, og dermed bidra til å skjerme bebyggelsen og ivareta privatlivet.

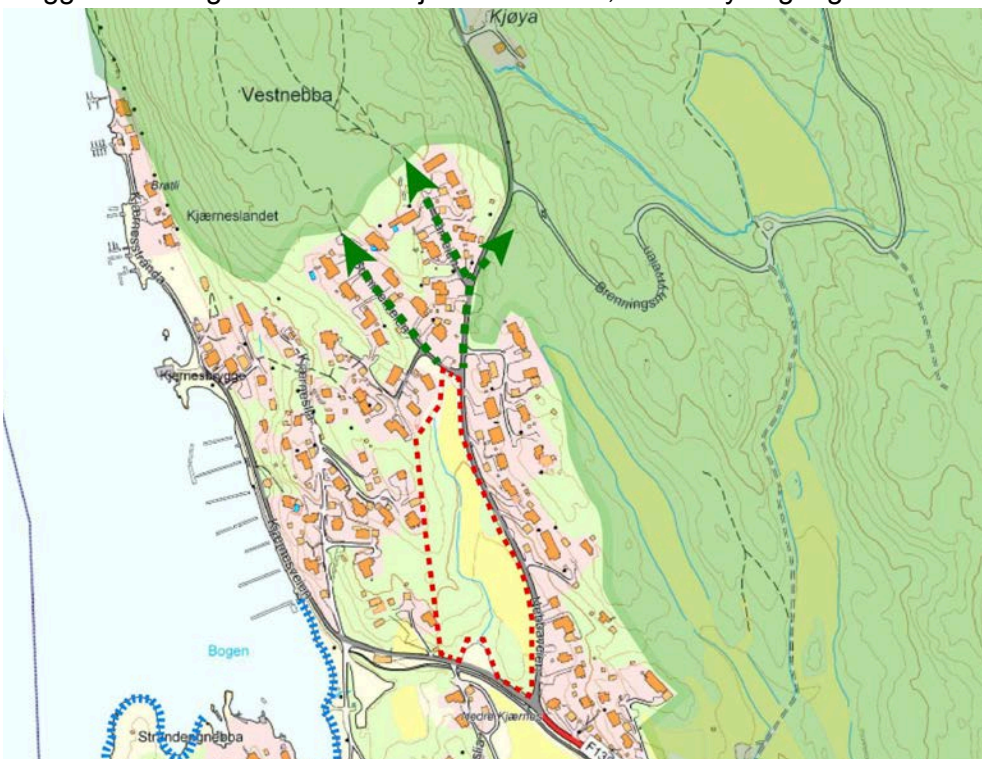
2.5 Kulturminner og kulturmiljø

Ingen registrerte kulturminner på tomten.

2.6 Naturverdier

Eiendommen er ikke registrert med truede arter. Tomten er todelt og består av et dyrket jorde (**markert i gult**) og blandet vegetasjon med trær (**markert i grønt**).

Øst og nord for tomten og nabolaget ligger et stort naturområde med gode turmuligheter. I tillegg finnes Bogenbukta med Kjærnesstranda, som tilbyr tilgang til både båtliv og bading.

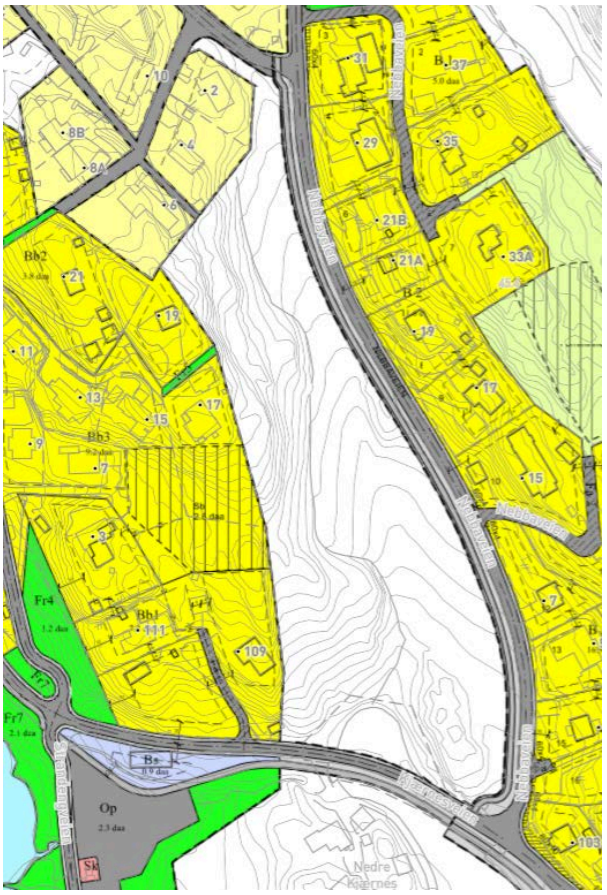


2.7 Trafikkforhold

• *Kjøreatkomst*

Nebbaveien passerer langs eiendommens østlige grense og utgjør hovedadkomsten til tomten. Kjærnesveien følger den sørlige delen av området og ender i en asfaltert snuplass ved tomtens grense. I tillegg finnes det et busstopp, noe som sikrer enkel tilgang til kollektivtransport.

Det pågår nå en planlagt oppgradering av Nebbaveien, som inkluderer utvidelse av veien og etablering av en gang- og sykkelvei. Dette tiltaket vil ikke bare forbedre trafikksikkerheten, men også styrke tilgjengeligheten til området for både gående og syklende.



Oppgraderingen av infrastrukturen vil betydelig forbedre tilgjengeligheten i nabolaget og understøtte utviklingen av Kjærnesløkka som et fremtidsrettet og godt integrert boligområde. Den bedrede tilgangen vil også skape tettere forbindelser til nærliggende områder og gjøre daglige reiser til barnehager, skoler, handel og kulturtilbud mer praktiske og miljøvennlige.

2.8 Sosial infrastruktur

• *Skolekapasitet*

Eiendommen kan sokne til Skjøskogen- eller Nordby barneskole - i dag er det dekning med skolebuss til Nordby skole.

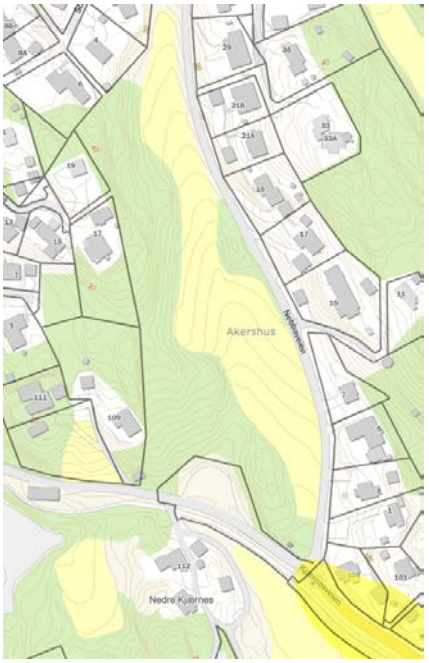
• *Barnehagedekning*
Løvstad naturbarnehage ligger 3 minutters gange fra tomten, og det finnes også plasser i Nordby barnehage.

2.9 Universell tilgjengelighet
Ved oppgraderingen av Nebbaveien planlegges det en ny gang- og sykkelvei som vil forbedre forbindelsen til nærliggende områder og sentrum. Området har ellers gunstige terrengforhold som gir et godt utgangspunkt for å utforme et botilbud i tråd med prinsippene for universell utforming, med enkel tilgang til kollektivtilbudet via busstoppet ved tomtens sørlige del

2.10 Teknisk infrastruktur
• *Vann og avløp*
Vann- og avløpsledninger er tilgjengelige langs områdets grenser mot tilstøtende veier og eksisterende eiendommer. Forhold knyttet til overvannshåndtering kan med fordel integreres i de grønne fellesområdene og bidra til å skape et naturlig karaktertrekk for tomten.

2.11 Grunnforhold
• *Stabilitetsforhold*
Det må foretas grunnboringer for å kontrollere grunnens beskaffenhet før utbygging.
• *Rasfare*
Det er ingen kjent umiddelbar rasfare i området.

2.12 Støyforhold
Det er ingen vesentlige støykilder fra vei som påvirker tomten. Støykartet nedenfor viser at den gule sonen, som indikerer ikke-kritisk støynivå, knapt berører tomtens grenser. Dette bekrefter at området ligger i et rolig nabolag med hensiktsmessige støyforhold.



2.13 Luftforurensing
Det er ingen kjente forurensningskilder i området.

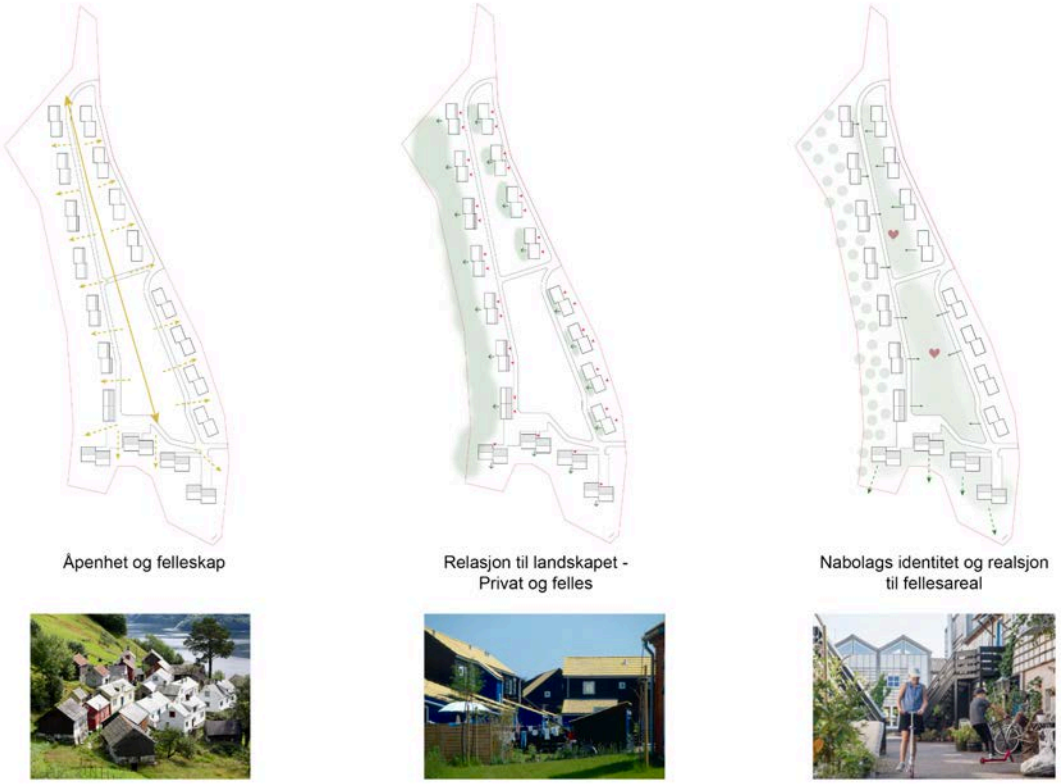
3 Beskrivelse av planforslaget

3.1 Planlagt arealbruk

Kjærnesløkka er utformet i tråd med hvordan folk lever, arbeider og møtes – med boliger som legger til rette for et balansert fellesskap og hverdagsliv i harmoni med omgivelsene.

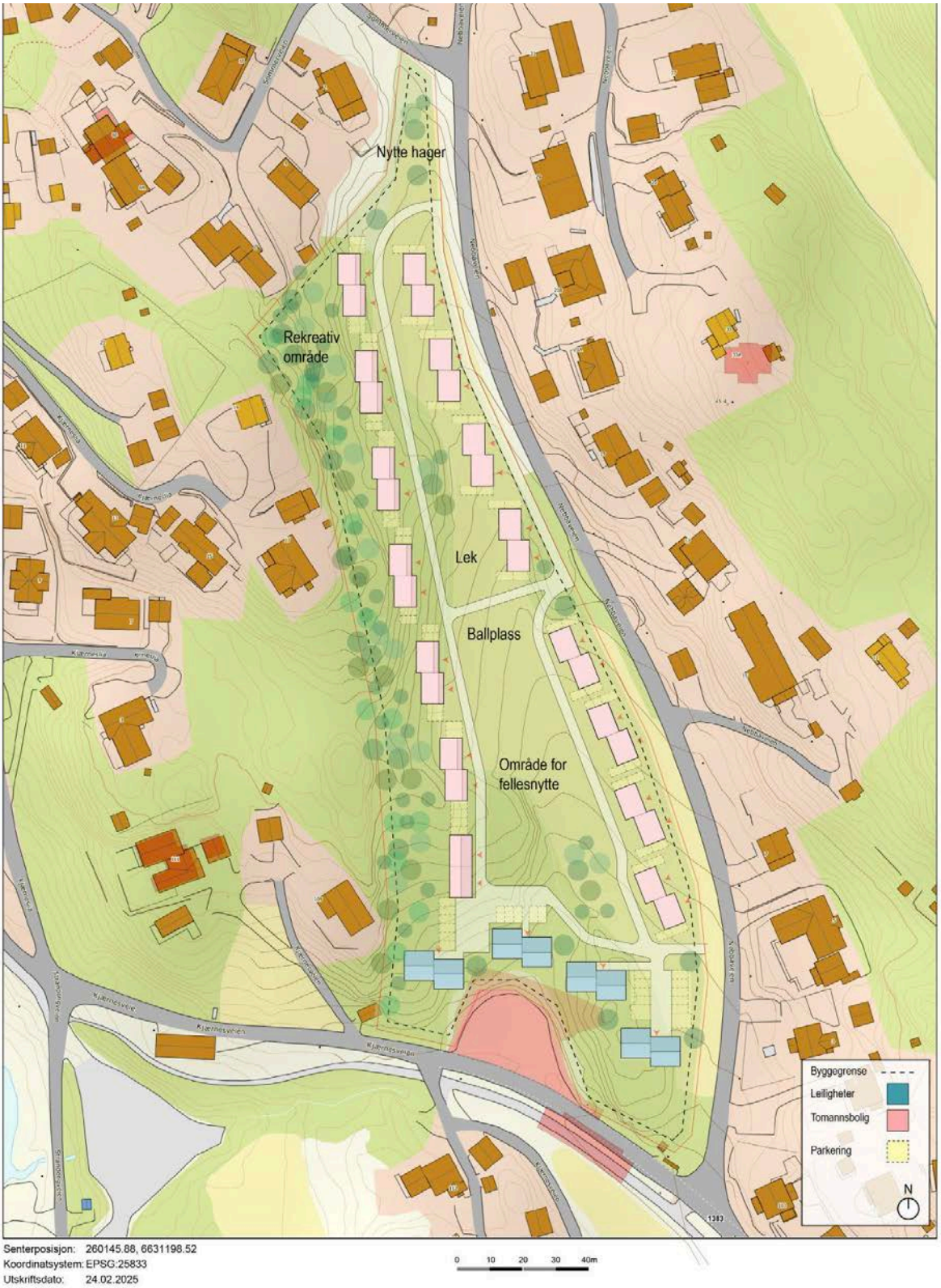
Planforslaget legger til rette for boligbygging med varierte boenheter fordelt på to typer: tomannsboliger som retter seg mot barnefamilier og nyetablerte, samt småskalapunkthus i to etasjer, hver med fire leiligheter. Langs den vestlige delen av tomten bevares deler av vegetasjonen og eksisterende trær, noe som gir boligområdet en naturlig innramming og bidrar til prosjektets grønne karakter.

Den planmessige utformingen tar utgangspunkt i landskapets og tomtens naturlige struktur, både i plan og terreng. Bebyggelsen er organisert i en avlang, dråpeformet konfigurasjon med et felles hjerterom i midten, bundet sammen av en stille vei og stiforbindelser som omkranser dette samlingspunktet.



Planmessig grep og intensjon- diagrammer

Det store fellesområdet på Kjærnesløkka vil legge til rette for et nabolag med plass til lek, ballspill, nyttehager og variert vegetasjon. Dette skaper et sosialt og trygt miljø, der boligene rammer inn nabolagets kjerne og gir beboerne en naturlig tilknytning til stedet. Eksisterende vegetasjon integreres som trivselsskapende elementer, mens trærne mot vest gir den vestlige delen av bebyggelsen en naturnær kvalitet – som å bo i en skog, samtidig som den østlige orienteringen knytter området til det omkringliggende nabolaget.



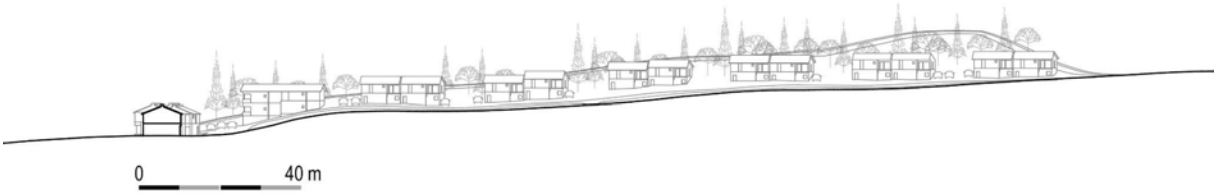
Planforslag - Kartutsnitt med planavgrensning vist med rød linje.

• *Bærekraftig utbygging*
For å møte dagens etterspørsel etter bærekraftige boligområder, er det avgjørende å utvikle

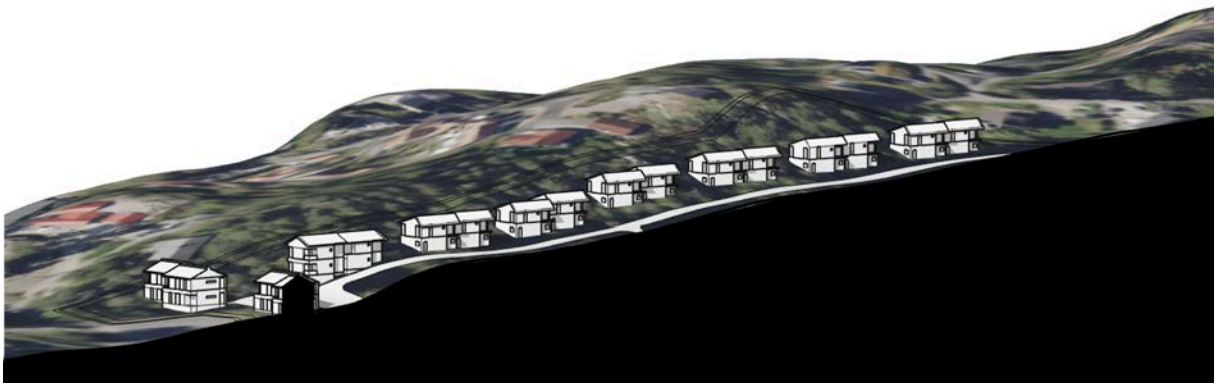
Kjærnesløkka med en helhetlig tilnærming som ivaretar økonomiske, sosiale og miljømessige hensyn. En gjennomarbeidet reguleringsplan kan sikre at utviklingen skjer i samspill med de naturlige forutsetningene på stedet, som terreng, vegetasjon og landskapskvaliteter. Det er derfor viktig å etablere en tydelig visjon som definerer rammer og prinsipper for hvordan området skal utvikles på en måte som styrker både nabolaget og den omkringliggende naturen.

3.2 Bebyggelsens høyde
Bebyggelsens høyder forholder seg til bestemmelser i kommuneplanen.

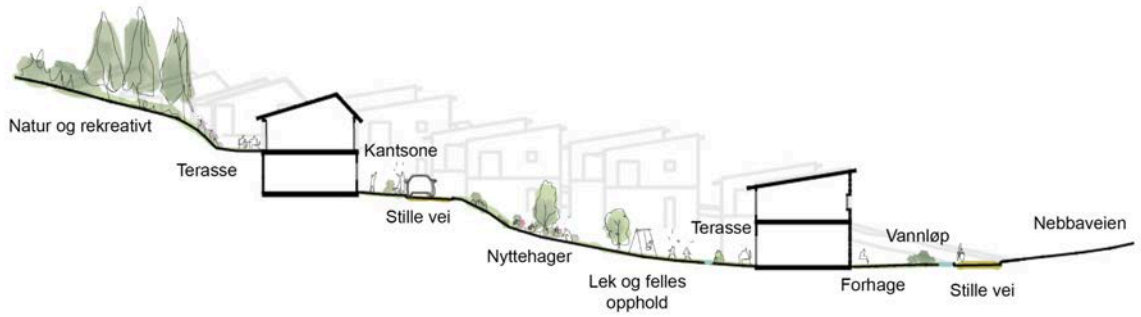
Tilpassing til terrenget**:**
Terrenget gir mulighet til å utforme boligtyper som følger landskapet, slik at bebyggelsen ligger mer elegant i terrenget og gir gode utsyn både mot fellesområder og det omliggende landskapet. Dette kan potensielt også skape mer interessante rom innendørs, samtidig som husene ikke står på en rett linje, men variert plassert for optimal utsikt - og kan skape en tun-inspirert atmosfære.



Landskapssnitt A-A (set mot vest)



Landskapssnitt A-A fra 3d modell (set mot vest)



Prinsipp snitt (set mot nord)

3.3 Grad av utnytting

Tomtearealet er samlet **20 000 m²**.
I henhold til kommuneplanen er det et generelt krav om **25% BYA**.
Boligområdene som er avsatt til bebyggelse og anlegg, viser en samlet utnyttelsesgrad på ca. **19 %**, inkludert parkeringsplasser. (se tabell under)

3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

Boligtype	Gjennomsnittsstørrelse BRA	Antall	Sum BRA	Sum BYA (inkl. parkering)	MUA krav - kvm per boenhet
Boliger	120 m²	30	3600 m²	2880 m²	200 m²
Leiligheter	80 m²	16	1280 m²	928 m²	100 m²
SUM			**4880 m²**	**3808 m²**	

Tabellen angir boligtyper

3.5 Boligmiljø/ bokvalitet

Det er vektlagt variasjon i boligtyper og boligstørrelser for å få til en variert befolkningssammensetning. Boligene vil blant annet kunne passe til unge i etableringsfasen, aleneboende, eldre som flytter fra en større bolig og som ønsker seg en lettstelt leilighet, og for både små og store barnefamilier dermed til rette for et stabilt bomiljø med mangfold. Ambisjonen er å skape et bærekraftig, sosialt og trygt sted.

Liv i mellom husene - Gårdsrommet mot nord

For å styrke bokvaliteten og fellesskapet i nabolaget legger planforslaget til rette for at det store fellesområdet i Kjærnesløkkas midte får en sentral rolle. Her kan det etableres et naturlig møtepunkt der beboerne kan dyrke fellesskapet gjennom ulike aktiviteter, for eksempel med et lite grendehus, et samlingssted eller en arena for aktiviteter på tvers av boligene.

Området vil også inkludere fasiliteter som ballbane, lekeplass og dyrkingsfellesskap, som både fremmer sosiale relasjoner og gir tilgang til lokale ressurser. Delingsprinsippet vil stå sentralt, med forslag om felles redskapsboder, lite verksted og nyttehager, noe som styrker lokalsamfunnet og reduserer individuelle ressursbehov.

Et annet delingsprinsipp som forventes å få økt betydning i fremtiden, er delebilsordninger. Det kan derfor legges til rette for at planen stiller krav om et minimum antall parkeringsplasser dedikert til delebiler. I dette planforslaget er kommuneplanens krav til parkering ivaretatt.
Kjærnesløkka skal være et sosialt bærekraftig boligprosjekt, der denne tankegangen gjenspeiles i planforslagets utforming og prinsipper – fra overordnede løsninger til mer detaljerte planleggingsgrep.

3.6 Sirkularitet

Ambisjonen for Kjærnesløkka er å utvikle et kvalitetsbevisst og sunt nabolag og dette spiller bra sammen med en sirkulær tilgang.
Visjonen er et sirkulært boligprosjekt som bygger på prinsippene til FutureBuilt, som fremmer klimavennlig arkitektur, sirkulære materialstrømmer og sosial bærekraft. I tillegg til visjonene om deling og fellesskap, har prosjektet som mål å møte både dagens og fremtidens utfordringer ved å demonstrere morgendagens løsninger i praksis gjennom byggene.

For å oppnå dette legges det vekt på bruk av bestandige materialer som kan gjenbrukes i flere generasjoner og som bidrar til en bærekraftig byggeprosess. Gjennom arkitektonisk

design kan det fokuseres på modularitet, med standardiserte dimensjoner og lav kompleksitet i komponenter og bygningsdeler, og fremheve denne kvaliteten i arkitekturen – noe som også muliggjør reversibel bygging og fremtidig demontering og gjenbruk. Videre kan bygningsdeler utformes i monomaterialer, som eliminerer behovet for kompositter. I tillegg fremmes bruken av regenerative materialer, som naturlige og bærekraftige byggematerialer, for å styrke en sirkulær økonomi. Et eksempel er modulære byggeelementer som REblåkk fra Omtre, et limtreprodukt laget av gjenbrukstre og designet for å være reversibelt.

Eksempel : REblåkk er et modulært byggesystem laget av gjenbruksmaterialer fra massivtreproduksjon.

Arkitekturen bør også legge til rette for integrering av kortreiste, norske og sirkulære materialer, og dra nytte av voksende systemtilbud som Loopfront samt sirkulære ressurssentraler som Resirqel for å inkludere ombruksmaterialer.

Prosjektet kan også ha en sirkulær tilnærming allerede fra tidlig fase, ved å utarbeide protokoller for håndtering av vegetasjon og tømmer som må fjernes i byggeprosessen. Dette tømmeret kan enten benyttes som byggematerialer i prosjektet gjennom samarbeid med norske produsenter, eller integreres i naturlige elementer som vilde gjerder. På denne måten utnyttes eksisterende ressurser på tomten til å skape en helhetlig og bærekraftig løsning.

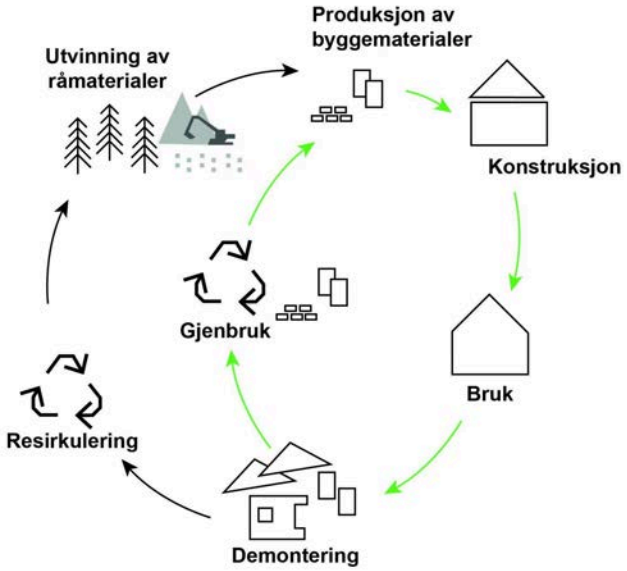


Diagram som viser resurs- og verdikjeder.

3.7 Parkering

Parkeringsdekningen for bil og sykkel vil følge kravene i kommuneplanen.

• *Utforming og lokalisering av parkering*

Illustrasjonen (Planforslag, Side 14) viser to parkeringsplasser ved hver bolig i tomannsboligene (i henhold til krav) på terreng ved adkomst til boligene. For leilighetene etableres parkeringsplasser på terreng ved adkomstplassene. Parkeringsdekningen for bil og sykkel følger kommuneplanens krav, inkludert dedikerte plasser for gjesteparkering og HC-parkering.

3.8 Uteoppholdsareal

Krav til uteoppholdsareal er i henhold til kommuneplanen og **er vist i tabellen** (side 16).

3.9 Plan for avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal skje med nedgravde løsninger i henhold i henhold til kommuneplanens vedtekter.

3.10 Digitale verktøy for arbeid og videre utvikling i dialog

Prosjektet, inkludert kartverk og tilhørende data, er digitalisert, og det er opprettet en **3D-modell** for videre arbeid. Modellen er utviklet med fleksible komponenter som gjør det mulig å raskt skissere, teste og bytte ut ulike konstellasjoner av boligtyper.

I tillegg er 3D-modellen koblet til et dynamisk visualiseringsprogram som gjør det mulig å oppleve området og nabolaget i øyehøyde, gå rundt i det og visualisere livet mellom husene. Dette verktøyet gjør det også mulig å vise avstander, utsikt og solforhold, noe som gir en stor fordel for en konkret og åpen dialog.

Bilde fra 3d-modell - Oversikt mot syd-vest

Bilde fra 3d-modell - Sett mot nord-øst

Bilde fra 3d-modell - Sett mot nord

Bilde fra 3d-modell - Sett mot syd fra 2. etasje

Plan fra 3d-modell – Skissering av nabolag i terreng, fordeling av enheter, sol og skygge studier mv.

Høringsuttalelse (KF-239)

Referansenummer: 3VHBY6 Registrert dato:12.05.2025 14:21:45

Antall vedlegg: 1

Innledning

Uttalelsen gis

◉ På vegne av foretak/lag/forening

Opplysninger om foretak/lag/forening

Organisasjonsnummer

Foretak/lag/forening

Kommunestyret - Ås kommune

Adresse

Skoleveien 1

Postnummer

1430

Poststed

ÅS

Telefon

90807247

E-post kontakt

politisk.sekretariat@as.kommune.no

Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt høringssaken i adressert sending fra kommunen

◉ Nei

Navn på høringssaken

⦿ Sak 25/02541 Kommuneplanens arealdel 2026-38: Varsel om oppstart av planarbeid

Uttalelse

○ Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

⦿ Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

Vedlagt dokumentliste

25_01311-3 Vedtak 646297_1_1.PDF

Ås kommune

Saksprotokoll

Etablering av marine nyttehager i Ås kommune

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø	26.02.2025	17/25
2 Kommunestyret	09.04.2025	39/25

Kommunestyret har behandlet saken i møte 09.04.2025 sak 39/25

Møtebehandling i Kommunestyret 09.04.2025:
Helena Reierskog Harborg (MD)G fremmet følgende tilleggsforslag:
Nytt punkt 3. Kommunen skal informere aktuelle aktører om at etablering av en marin nyttehage er ønsker, og være delaktig i opprettelsen av et fjordbrukslag.

Votering
HTMs innstilling ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslag fra MDG ble nedstemt 27 mot 6 (3 SV, 3 MDG)

Kommunestyrets vedtak
1. Ås kommune er i utgangspunktet positiv til marine nyttehager i kommunen. En eventuell lokalisering av et slike anlegg avklares i prosessen med å rullere kommuneplanens arealdel og der området kan avsettes til akvakultur med nærmere bestemmelser om arter av akvakultur. Evt. søknad om slik tillatelse til å etablere et akvakulturanlegg sendes til Akershus fylkeskommune. Etablering og drift av en evt. marin nyttehage i Ås kommune forutsettes utført av eksterne aktører, f.eks. frivillige organisasjoner som DNT.
2. Kommunen støtter opp under initiativ som muliggjør opprettelse av marin nyttehage og er positiv til å søke eksterne midler, fra f.eks. Miljødirektoratet eller fylkeskommunens Oslofjordmidler. Eventuelle tilskudd kan deles videre ut til aktører som etablerer og/eller drifter marin nyttehage.

Saksprotokollen bekreftes
Ås, 09.04.2025

Ole-Alexander Reinfjell

Dokumentet er elektronisk godkjent og uten håndskrevne signaturer

Høringsuttalelse (KF-239)

Referansenummer: NN56EC Registrert dato:12.05.2025 16:27:22

Antall vedlegg: 3

Innledning

Uttalelsen gis

◉ Personlig

Opplysninger om innsender

Fornavn

Kåre

Etternavn

Høyer

Adresse

Osloveien 144

Postnummer	Poststed
1433	ÅS

Telefon

98693510

E-post

kaare@bullfighter.no

Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt høringssaken i adressert sending fra kommunen

◉ Ja

Navn på høringssaken

◉ Sak 25/02541 Kommuneplanens arealdel 2026-38: Varsel om oppstart av planarbeid

Dato på kommunens høringsbrev

Uttalelse

○ Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

◉ Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

Vedlagt dokumentliste

Innspill kommuneplan - Osloveien 147 .pdf

147_omregulering.pdf

Vedlegg 1 - Omradeanalyse.pdf

Innsender:

Kåre Høyer

Osloveien 144

1433 ÅS

Innspill til rullering av

kommuneplanens

arealdel 2026-2038 Ås

kommune

SØNDRE FOSTERUD, OSLOVEIEN 144, 147 OG 151
GNR./ BNR.: 23/16, 23/14, 23/3

INNSPILL TIL RULLERING AV KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE 2026-2038

SØNDRE FOSTERUD, OSLOVEIEN 144, 147 OG 151 GNR./ BNR.: 23/16, 23/14, 23/3

INNHOLD

1. BAKGRUNN 2
2. FAKTA OM AREALINNSPILLET 3
3. KART - AREALINNSPILL 10
4. DOKUMENTASJON AV AREALINNSPILL 12

Søndre Fosterud i dag....

1. BAKGRUNN

Innspill omhandler flere eiendommer i tilknytning til Søndre Fosterud som ligger langs østsiden av Årungen. Her er det flere eksisterende bygninger med ulikt formål i dagens kommuneplan.

Forslagstiller og eier Kåre Høyer ønsker å skape et hyggelig bomiljø slik at Søndre Fosterud kan bli en liten gårdspreget «grend», slik det var i gamle dager.

Det er altså ikke snakk om et boligutviklingsprosjekt. Innspillet inkluderer kun 2 stk. eksisterende bygninger som forslagstiller ønsker å gjøre om til boenheter. Det gjelder Osloveien 147 (næringseiendom) og Osloveien 151 (eksisterende kontor/verksted/lager).

Alle boenheter er bygninger/boliger som er der fra før.

En viktig del av forslaget er Osloveien 147 som tidligere har vært en bensinstasjon og som i dag er verksted for lastebiler. Forslagstiller ønsker å omgjøre endre formålet i kommuneplanen fra Næringsformål til Boligformål. Eksisterende bensinstasjonsbygg konverteres til egen bolig.

I tillegg inkluderer arealinnspillet eksisterende boliger i Osloveien 151 og Osloveien 144. Disse har i dag formål LNF-A i kommuneplanen. Det er et ønske å endre formål til Boligformål i kommuneplan.

Forslagstiller har allerede investert i forbedret infrastruktur med nytt vann– og avløpsanlegg for området som kobles opp mot kommunalt anlegg. Det er også lagt fibernettkabler i grunnen.

Området ligger sentralt i forhold til offentlig kollektivtilbud, skoletilbud. Universitetet og det nye veterinærinstituttet ligger kun 1,6 km unna og boliger vil kunne bli et velkomment botilbud for ansatte og studenter som ønsker et landlig bosted med mulighet for dyrehold.

2. FAKTA OM AREALINNSPILLET

2.1.Beliggenhet

Planområdene ligger sentralt i Ås kommune langs Årungens vestside. Det er i dag gang- og sykkelvei langs Osloveien frem til RV152 og videre mot Ås sentrum og mot Drøbak. Det er kun 1,6km til nærmeste bussholdeplass langs RV152. 3,5 km. til Ås togstasjon. 1,6 km til nærmeste barneskole (Brønnerud skole)

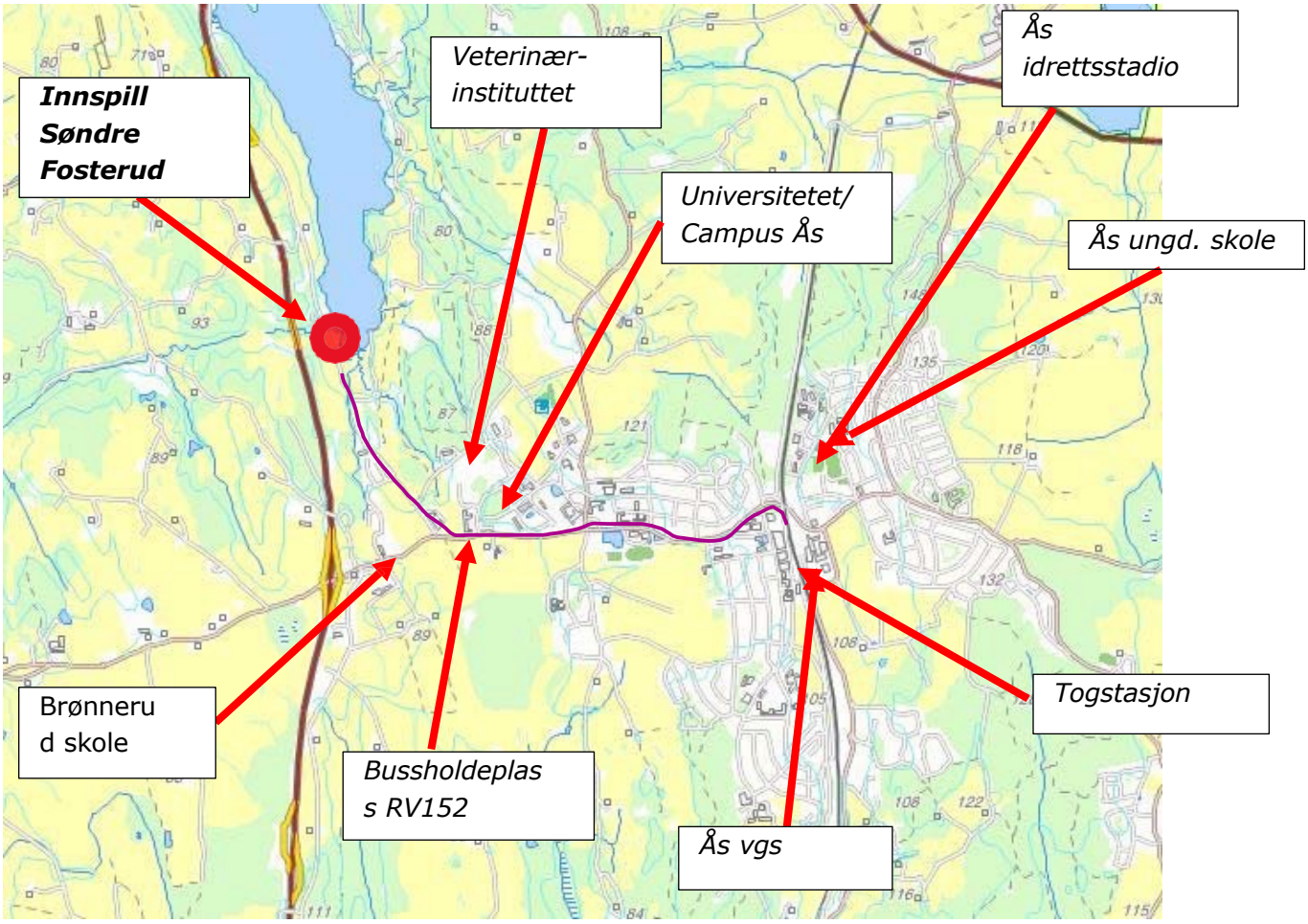


Fig.1 Planområdet markert med rødt – sykkelvei til Ås stasjon ca. 3.5 km

2.2.Eksisterende bebyggelse

Areal 1 - Osloveien 147

Osloveien 147 er i dag benyttet til næringsvirksomhet. Tidligere var dette en bensinstasjon. I dag leies eiendommen ut til verksted for reparasjon/ service av lastebiler. I eksisterende kommuneplan er området definert som Næringsformål. Det ønskes endret til Boligformål.

Fig.2 – Osloveien 147, oppstillingsplass for lastebiler i dag.

Fig.3 – Osloveien 147, verksted lastebiler

Fig.4 Oversiktsfoto av dagens verksted Osloveien 147

Fig.5 - Oppstillingsplass for lastebiler i dag.

Areal 2 - Osloveien 151

Eiendommen ligger nord for Osloveien 147 og består av et hovedhus (bolig) og kontor/ verksted/lager med innlagt vann/avløp. Dagens formål i kommuneplan er LNF-a. Innspill foreslår å endre formål til bolig.

Fig.6 – Osloveien 151, fasade mor nord

Fig.7 – Osloveien 151, utsikt mot nord

Areal 3 - Osloveien 144
Eksisterende bolig

Osloveien 144

2.3.Bebyggelse - eksisterende og planlagt

Areal 1- Osloveien 147 – (rosa)
Tidligere bensinstasjon på næringseiendom bygges om til bolig med skråtak.,

Areal 2 – Osloveien 151 – (gul)
Eksisterende bygg. Endre formål fra LNF-a til bolig

Areal 3 – Osloveien 144 – (Orange)

Fig.12 – Oversikt eksisterende bygning med planlagt ombygging av næringseiendom.

2.4.Adresse mv.

a) Område / skolekrets : Brønnerud barneskole

b) Adresser : Osloveien 144
Osloveien 147
Osloveien 151

c) Gårds- og bruksnummer : 23/16 (Osloveien 144)
23/14 (Osloveien 147)
23/3 (Osloveien 151)

d) Forslagstiller : Kåre Høyer

e) Dagens bruk : Areal 1: Osloveien 147 – Næringseiendom
Areal 2: Osloveien 151 – Bolig
Areal 3: Osloveien 144 - Bolig

f) Områdets størrelse : Ca.2,3 Dekar

2.5.Gjeldende arealformål

g)	**Arealformål i gjeldende kommuneplan**	**:**	Areal 1: Osloveien 147 – Næringsvirksomhet Areal 2: Osloveien 151 – LNF Areal 3: Osloveien 144 – Boligbebyggelse / LNF a
h)	**Hensynssone i gjeldende kommuneplan**	**:**	Ingen

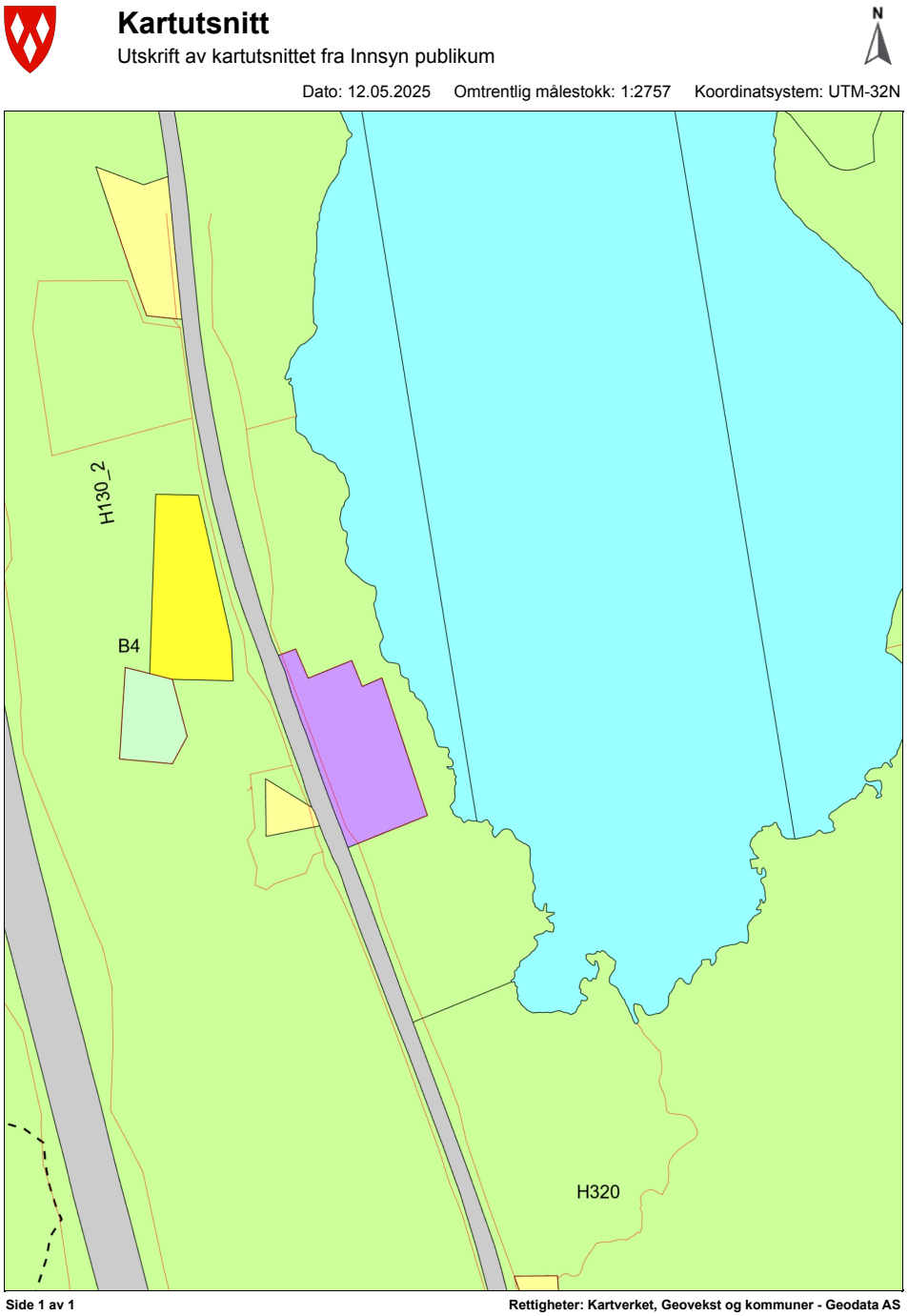
2.6.Ønsket formål /type bolig / antall

i)	**Areal 1 - Osloveien 147**	**:**	Nytt formål: Boligbebyggelse. Type bolig: Frittstående enebolig. Antall: 1 stk.
	Areal 2 - Osloveien 151	**:**	Nytt formål: Boligbebyggelse. Type bolig: Frittstående enebolig. Antall: 1.stk.
	Areal 3 - Osloveien 144	**:**	Nytt formål: Boligbebyggelse. Type bolig: Frittstående enebolig. Antall: 1 stk.

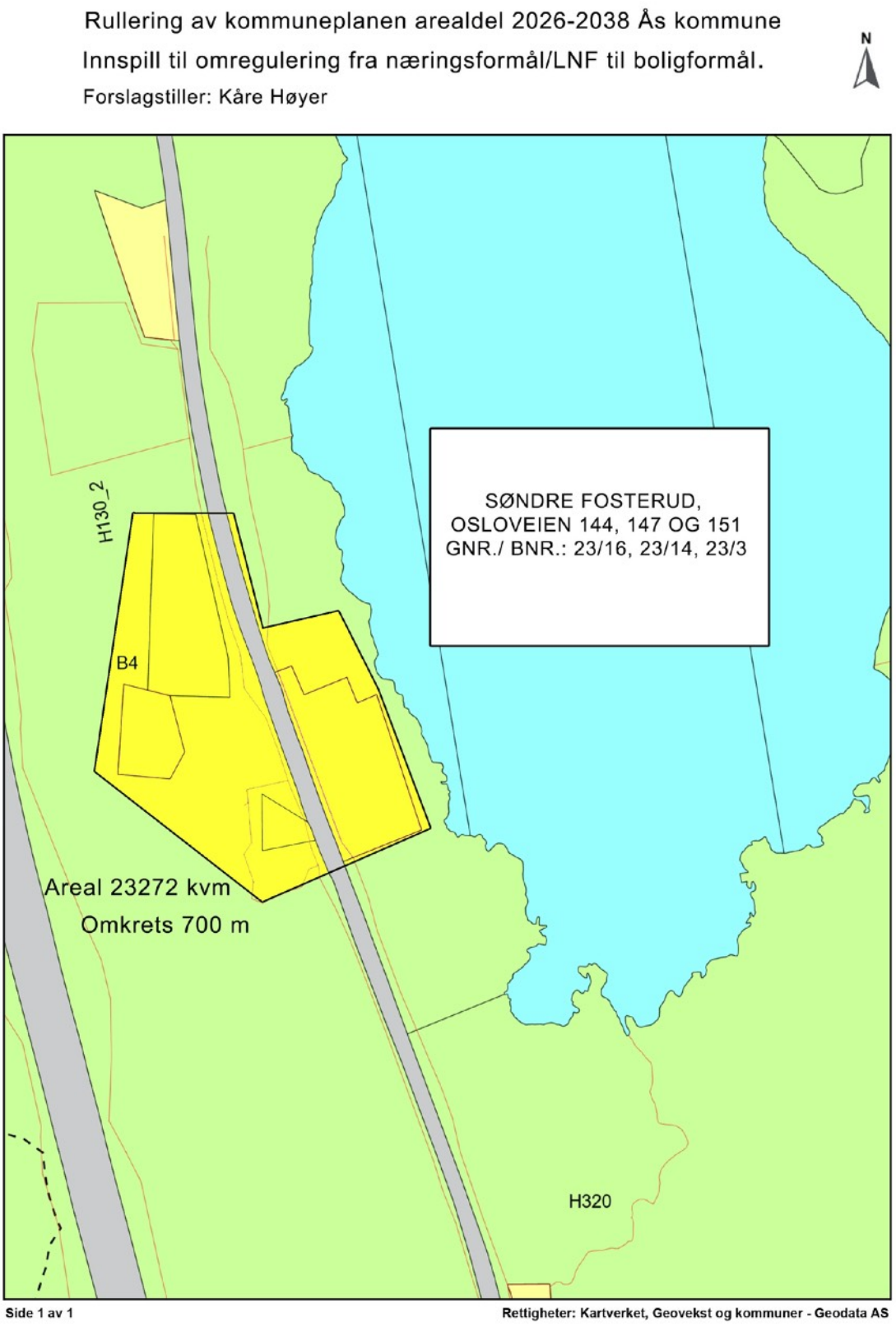
3.KART - AREALINNSPILL

3.1.Dagens kommuneplankart

Fig.2 Planområdet i lilla er næringsareal i gjeldende kommuneplan. Tidligere bensinstasjon, nå verksted for lastebiler.



3.2.Kart arealinnspill



4.DOKUMENTASJON AV AREALINNSPILL

4.1.Kommunale føringer

a) Kommunens langsiktige arealstrategi

b)

Innspillet ligger ikke innenfor kommunenes langsiktige arealstrategi for nye boligområder som er Ås sentralområde, Solberg og Vinterbro. Planprogrammet pkt. 4.1.1-pkt.3 åpner likevel opp for begrenset spredt boligutbygging i områder nær kollektivtransport. Området ligger kun 1,6 km unna bussholdeplass langs RV152 med avgang hvert 10 minutt til Ås sentrum / Ski / Drøbak. Egen skolebuss kjører i tillegg langs Osloveien og stopper rett utenfor Osloveien 151 og bringer skoleelever til Ås ungdomskole / vgs.

NB! Innspillet omhandler i stor grad eksisterende boliger/bygg som ønskes endret fra LNF-a til boligformål. Forslaget innfører ombygging av eksisterende bygg på næringseiendom. Forslaget medfører derfor ingen stor økning i antall boenheter.
Viser forøvrig til sak 24/00241-1 om forhåndskonferanse for tiltak med ombygging / bruksendring fra bensinstasjon/næringsbebyggelse til boligformål på 23/14.
Der foreslår kommunen at det sendes en samlet plan. For at det skal være mulig må planformålet endres fra næring til boligformål for hele området.

4.2.Lokalisering og transport

b) Avstand til senterfunksjoner
Avstand til kjøpesenterfunksjon, kjøpesenter er ca.3,4 km i Ås sentrum.

c) Avstand til Ås stasjon
Avstand til Ås stasjon, kommunesenter 3,6 km

d) Nærhet til gang- og sykkelveger
Det er gang og sykkelveg rett forbi planområdet videre til RV152 og derfra videre mot Ås sentrum eller til Drøbak. Gang og sykkelforbindelse også til Brønnerud barneskole og Ås ungdomskole.

e) Nærhet til kollektivtilbud
Det er 1,6km til nærmeste bussholdeplass langs RV152 med bussforbindelse mot Ås/Ski og Drøbak hvert 10 minutt. Bussforbindelse stopper også ved Ås togstasjon med forbindelse til Oslo/Moss

Mot nord i retning Oslo er det 1,6 km. til Horgen bussholdeplass med bussforbindelse til Vinterbro og videre til Oslo sentralstasjon.

Skolebuss til/fra Ås ungdomskole og Brønnerud skole passerer eiendommer. Det er holdeplass rett utenfor Osloveien 151, men den benyttes ikke i dag siden det ikke bor noen skoleelever her i dag.

f) Veinett
Avstand og adkomst til europaveg E6 er 2,2km
Avstand til riksvei 152 er 1,5 km
Avstand til kommunal vei (Osloveien) er 10 meter.

Fig.4 Skolebuss og gang- og sykkelvei i Osloveien

4.3.Natur-, landbruk-, friluftsliv- og kulturverdier

g) Konsekvens for Landbruk og skog
Det er ikke registrert landbruksarealer med dyrket mark innenfor planområdet. Det er ingen skogsområder som berøres av endret arealformål.

h) Konsekvens for Naturmangfold
Området i enden av Årungen og langs sjøkanten rundt hele innsjøen er kartlagt nokså detaljert. Området er sett på som svært viktig mht. naturmangfold ihht. Miljødirektoratets Naturbase. Floraen er artsrik med flere rødlistede arter. Flere regionalt sjeldne vann- og sumpplanter er registrert, firling, vassreverumpe, kjempesøtgras og evjebrodd.
Årungen en viktig fuglelokalitet og Follorådet (1996b) nevner sørenden av Årungen som en viktig rasteplass for fugl. To rødlistede øyenstikkerarter er registrert i Årungen, men det uklart hvor. Ved bekkeutløpet syd for Osloveien 147 er det registrert arter av stor/ særlig stor forvaltningsinteresse. Fuglearter som Solhøne, Hettemåke, Sivhøne og Myrikse finnes her.

Areal 1 Osloveien 147:
Arealet som i dag er verksted for lastebiler, ligger nærmest de sårbare naturområdene. Forslagstiller ønsker å gi arealet et gårdspreg. Tomta skal beplantes og vil få et stort hageareal med lav utnyttelse. Endret formål vil derfor være langt mer positivt for naturmangfoldet enn dagens situasjon. Lastebiler fjernes, og grunnen vil ryddes og beplantes. Eksisterende bensinstasjon bygges om til bolig. Forøvrig planlegges det en garasje og en driftsbygning for traktor og lignende på tomta. Eiendommen har tilhørende areal mot sør (gnr.24 bnr.4) som delvis er jordbruksareal. Forslagstiller trenger derfor et driftsbygg for traktor og gårdsutstyr. Det er også planlagt dyrehold. Deler av driftsbygning vil da kunne brukes til dyrehold på vinteren.

Areal 2 Osloveien 151:
Osloveien 151 lenger nord er en eksisterende bolig. Det er ingen planer om noen utvidelse eller nybygg. Derfor vil endret arealformål ikke påvirke naturmangfoldet.

Areal 3 Osloveien 144:
Her eksisterer det en bolig . Endring til boligformål vil ikke påvirke naturmangfoldet.

i) Konsekvens for små- og storvilts trekkruter
Ikke funnet info om eventuelle trekkruter i området.

j) Konsekvens for kulturminner og kulturlandskap
Våningshus for Osloveien 144 og Osloveien 151 er registrert som bygninger før 1900 i Riksantikvarens Sefrak register. Tidligere bensinstasjonsbygning på eiendommen Osloveien 147 er trolig fra 70 tallet og har ingen antikvarisk verdi.

k) Konsekvens for friluftsinteresser
Det er ikke registrert noen særlige friluftsinteresser innenfor eller i nærheten av planområdet. Det kan dog nevnes at området rundt Osloveien 147 som i dag er verksted for lastebiler virker negativt visuelt for naturopplevelsen langs Årungen. Området rundt Årungen er mye brukt som friluftsliv og rekreasjonsområde for bla sykling, fisking og fugletitting.

4.4.Miljø

l) Støy
Dagens verksted på næringstomta lager endel støy i form av motordur og inn- og utkjøring på tomta med mer. Ved å endre formål til bolig vil det bli mindre støy i området.

Luftforurensning
Det er ingen spesielle luftforurensningskilder i området i dag. Arealinnspill gjelder 2 nye boliger. Forslaget vil ikke ha negativ påvirkning mht. luftforurensning. Verksted for lastebiler kan til tider avgi eksos fra motorer som startes og testes.

m) Vannmiljø
Osloveien 147 og 151 ligger tett på Årungen som er en viktig biotop. Eksisterende bensinstasjon/verksted skal bygges om til boligformål samt ny garasje og uthus. Det er fare for oljelekkasje fra denne driften. Det vil derfor være positivt for vannmiljø om næringsvirksomhet så nære Årungen opphører og området ryddes.

4.5.Klima

Klimagassutslipp
Arealinnspill har ingen negativ konsekvens mht. klimagassutslipp. Opparbeidelse av grøntareal på Osloveien 147 vil heller virke være positivt med tanke på økt CO2 opptak.

Klimatilpasning
Eksisterende bebyggelse forutsettes tilpasset klimaendringer med mer nedbør og ekstremvær. Området er ikke spesielt utsatt for påvirkning av ekstremvær. Årungen har sluser som regulerer vannstanden.

4.6.Infrastruktur

n) Barnehage, grunnskole, videregående skole
Barnehagedekning i Ås er generelt god. Nærmeste barnehage er Åkebakken barnehage ved NMBU og Søråsteigen barnehage ved Åsgård skole.
Nærmeste grunnskole er Brønnerud skole. Det er god kapasitet på skolen.
Ås ungdomskole og videregående skole ligger i sentrumsområder.

o) Behov for skoleskyss
Det er ikke behov for skoleskyss til barneskole. Ås ungdomsskole ligger mer enn 4 km. unna og har derfor rett til skoleskyss. Det går i dag skolebuss langs Osloveien med busstopp rett utenfor Osloveien 151. Både barneskole elever og ungdomsskole

p) Idrettsanlegg
Brønnerud skole har fotballbane og lekeplass. Hoved idrettsanlegg med fotballstadion, friidrett, tennis med mer er primært ved Ås stadion. Nye Åsgård skole får ny flerbrukshall. Det er lysløype ca. 1 km. unna. Årungen rostadion ligger rett ved.

q) Helsetjenester
Helsetjenester som lege, tannlege ligger primært samlet i Ås sentrum.

4.7.Risiko- og sårbarhet

r) Flom og overvann
Vannstand i Årungen er regulert og derfor relativ stabil. Det går en bekk som passerer Osloveien 144 og som leder ut i Årungen. Den har god kapasitet og beskytter området for flomvann fra skånende terreng mot vest.

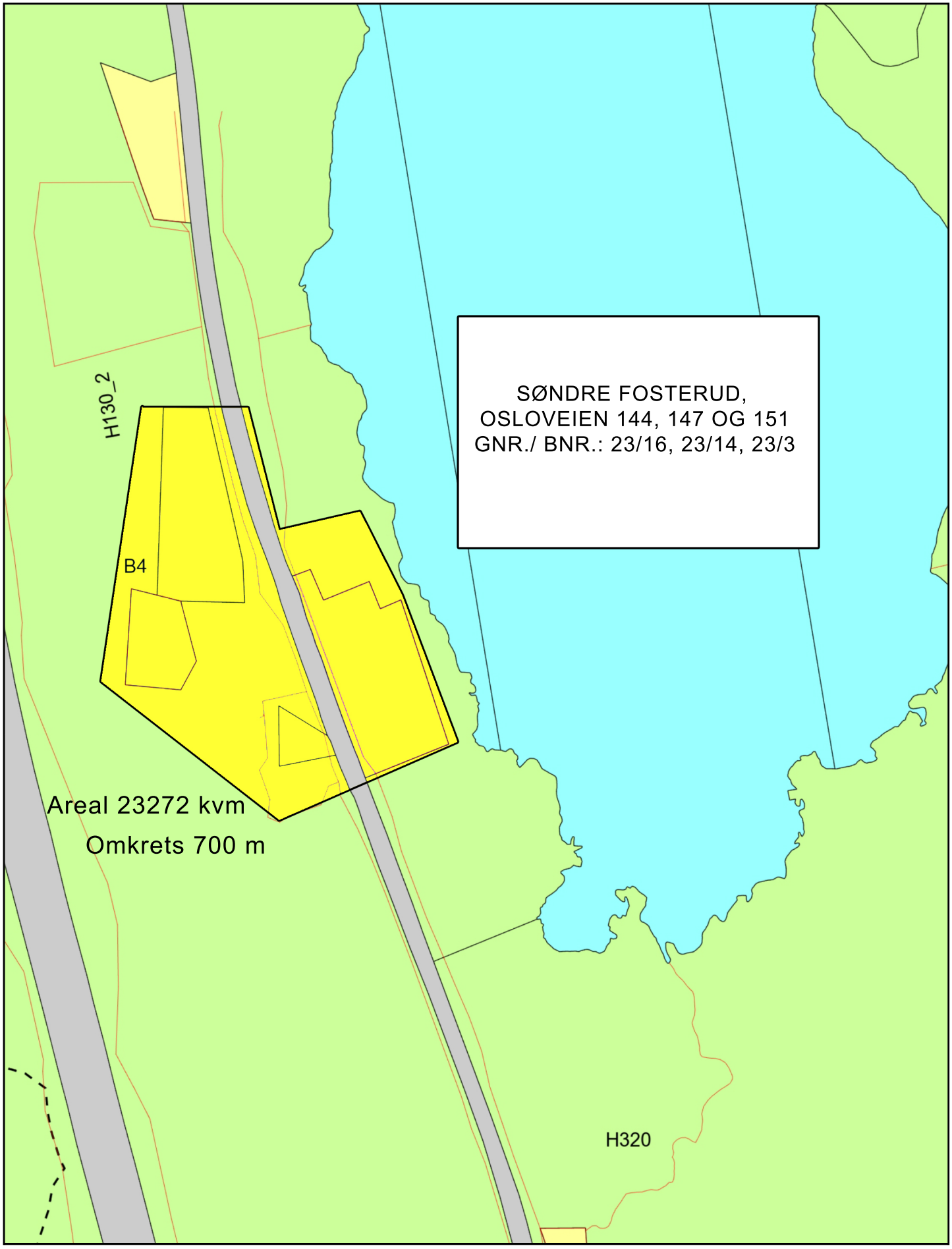
s) Grunnforhold og rasfare – kvikkleire
NVEs kartdatabase viser ingen kvikkleireforekomst eller faresoner for fjellskred for området.

t) Trafikksikkerhet - Registrerte ulykkespunkt
Osloveien har langsgående gang- og sykkelsti. Det er lite trafikk i Osloveien. Trafikksikkerheten anses å være god.

Rullering av kommuneplanen arealdel 2026-2038 Ås kommune

Innspill til omregulering fra næringsformål/LNF til boligformål.

Forslagstiller: Kåre Høyer



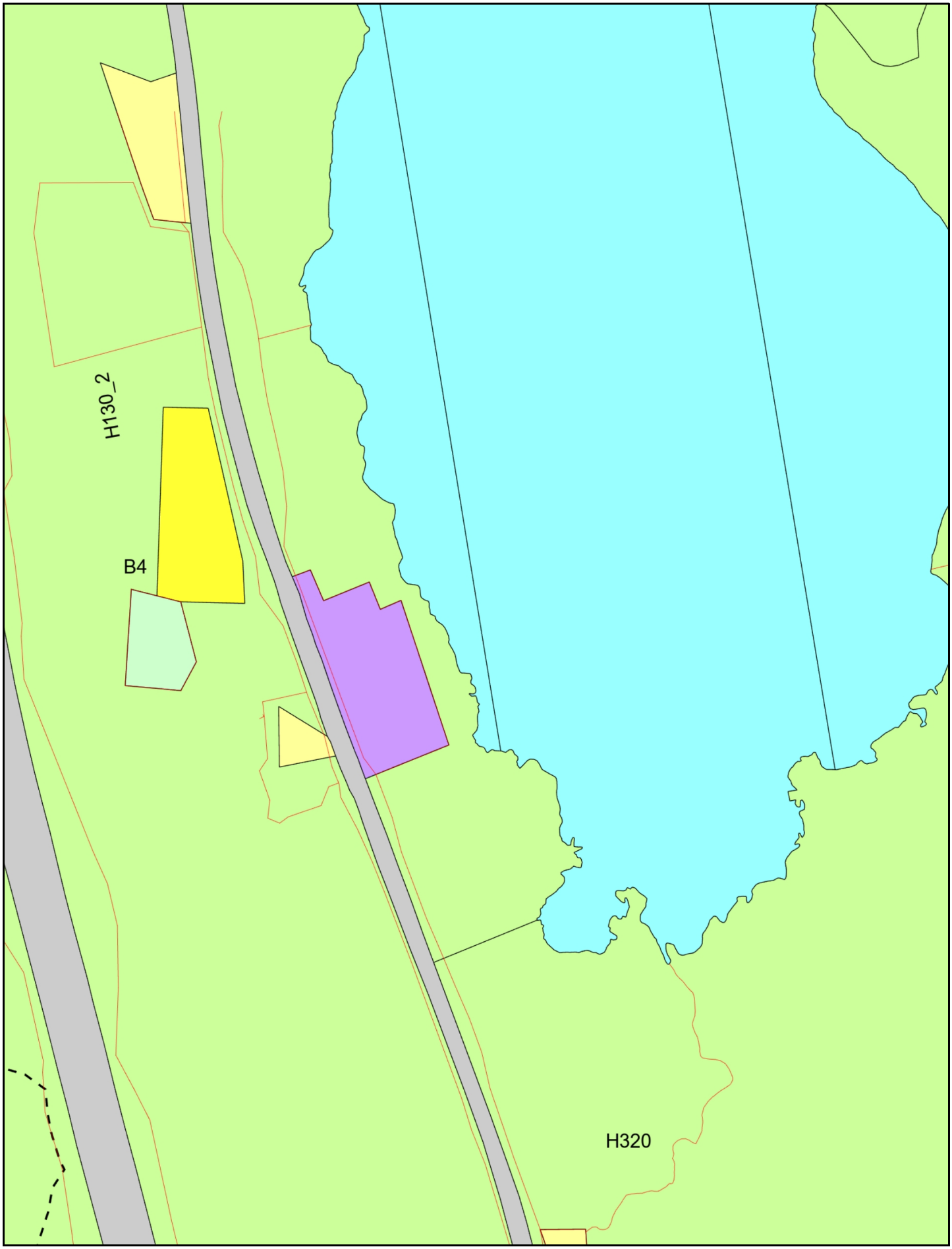
Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Kartutsnitt

Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn publikum

Gjeldende plan

Dato: 12.05.2025 Omtrentlig målestokk: 1:2757 Koordinatsystem: UTM-32N



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Områdeanalyse

Utskriftsdato	29.05.2024	Antall datasett	94

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

27 Berørte datasett

- Aktsomhetskart for snøskred
- Dyrkbar jord
- FKB-AR5
- Grus og pukk
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturminner - SEFRAK
- Marin grense
- Naturtyper - DN-håndbok 13
- Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- FKB Tiltak
- Flom - aktsomhetsområder
- Jordsmonn - Jordkvalitet
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper i Norge - landskap
- Radon
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster

67 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Ankringsområder
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Fiskeplasser redskap
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernområder
- Grunnvannsborehull
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Låssettingsplasser
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Akvakulturlokaliteter
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- FKB-arealbruk
- Flomsoner
- Forurenset grunn
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsmitteområder
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Markagrensa

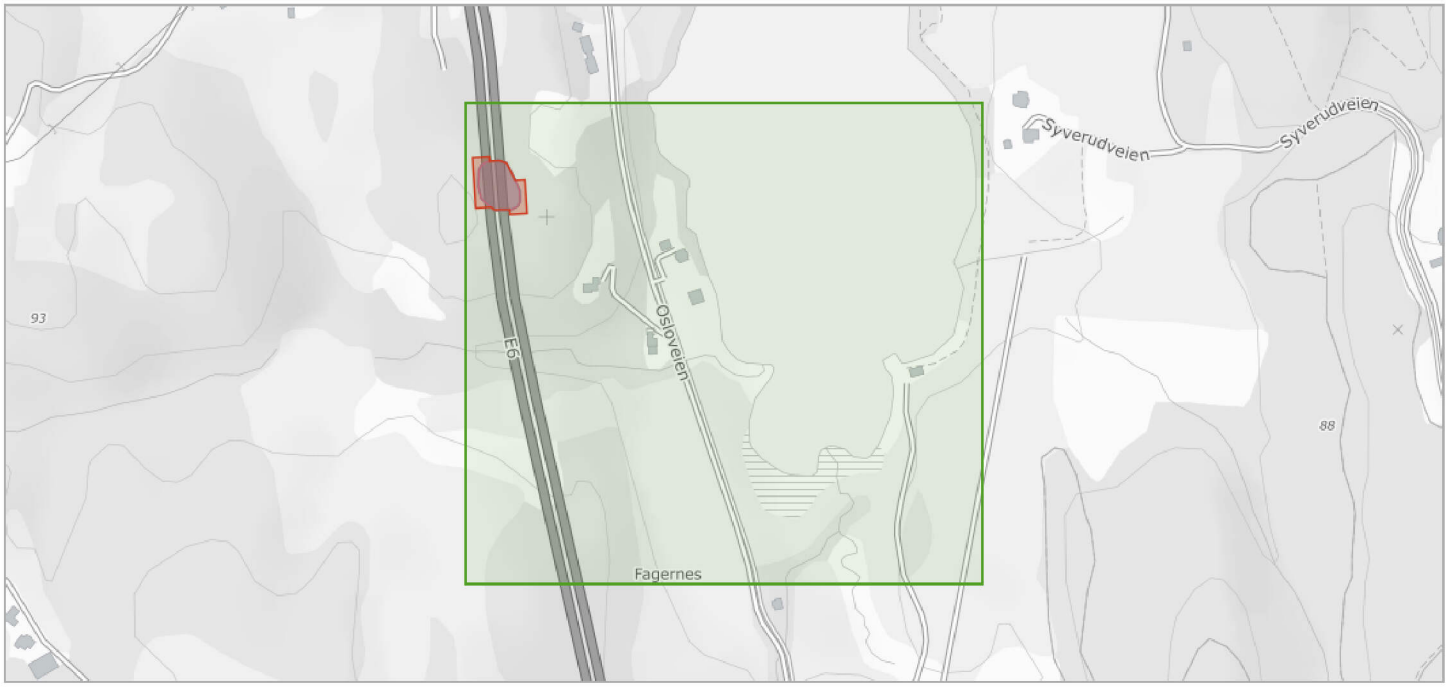
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturvernområder
- Reindrift beitehage
- Reindrift ekspropriasjon reineksproprіasjonsområde
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reindriftsanlegg
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift trekklei
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- Skredfaresoner
- Skredhendelser
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Store fjellskred
- Stormflo
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tettsteder
- Utvalgte naturtyper
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Verneplan for vassdrag
- Vernskog
- Villreinområder
- Vindkraft

17 Berørte eiendommer

- 3218 22/1
- 3218 22/4
- 3218 23/1
- 3218 23/3
- 3218 23/9
- 3218 23/11
- 3218 23/14
- 3218 23/16
- 3218 24/1
- 3218 24/4
- 3218 24/5
- 3218 37/2
- 3218 42/1
- 3218 119/8
- 3218 119/24
- 3218 119/25
- 3218 130/7

Aktsomhetskart for snøskred

Kilde	NVE	Versjon	04.02.2024



Om datasettet

Aktsomhetskart snøskred er et nasjonalt dekkende kart som viser potensielle løsneområder og utløpsområder for snøskred på oversiktsnivå.

Nytt aktsomhetskart for snøskred, kalt NAKSIN, ble publisert sommer 2023. Det nye aktsomhetskartet gjelder for tiltak opp til og med sikkerhetsklasse S2. For tiltak i S3 og over skal det nye aktsomhetskartet brukes i kombinasjon med det eldre aktsomhetskartet fra 2010. Det er generert et eget kombinasjonskart med navn Aktsomhetskart snøskred S3 2023, som kan brukes til dette formålet.

Tegnforklaring

S2 - Snøskredfare med skogeffekt
S2 - aktsomhetskart med skogeffekt
S2 - Snøskredfare uten skogeffekt
S2 - aktsomhetskart uten skogeffekt
S3 - Snøskredfare
S3 - aktsomhetskart for snøskred

Det nye aktsomhetskartet er produsert med og uten skogeffekt. Det betyr at i den ene utgaven av aktsomhetskartet er den skredreduserende effekten av skogen tatt med i beregninga. I områder der det står tett skog i aktuelle løsneområder for snøskred vil forskjellen mellom det nye aktsomhetskartet med og uten skogeffekt være stor.

Det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt kan brukes til å avklare skredfare for S2-tiltak uten å legge føringer for hvordan skogen blir forvalta. Dersom utbygging er planlagt i områder som er dekket av det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt, men ligger utenfor utløpssonene for det nye aktsomhetskartet med skogeffekt, må kommunen sikre at skogen som har betydning for tryggheten for utbyggingsarealet bli forvaltet på en måte som ikke øker skogfaren. Det må også dokumenteres at skogen faktisk står der, siden det kan ha vært hogst i området etter at skogdata ble samlet inn. Skog med betydning for utløsning av snøskred er presentert i eget kartlag.

Objekter

Objekttype
Sikkerhetsklasse S2 med skogeffekt
Sikkerhetsklasse S3
Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt

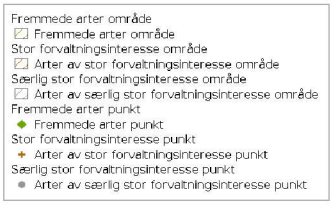
Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	22.05.2024

Om datasettet

Datasettet viser kartlagte forekomst av arter som har nasjonal forvaltningsinteresse. Artene er valgt ut etter spesifikke kvalitetskrav (funksjon til art og geografisk presisjon på data) og åtte utvalgskriterier og vises under tre forskjellige forvaltningsnivåer. Datasettet inneholder både punkter og områder. Miljødirektoratets artsdata i Naturbase hentes fra Artsdatabankens tjeneste Artskart.

Tegnforklaring



Arter av særlig stor forvaltningsinteresse

Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark
insekter	10.7471_59.6748_45176	-	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.7471_59.6748_45176)
fugl	10.748055_59.677096_3531	ærfugl	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.748055_59.677096_3531)
fugl	10.748055_59.677096_4094	åkerrikse	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.748055_59.677096_4094)
fugl	10.748055_59.677096_3964	dvergdykker	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.748055_59.677096_3964)
fugl	10.75093_59.675626_204588	dvergspett	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.75093_59.675626_204588)
fugl	10.748055_59.677096_204588	dvergspett	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.748055_59.677096_204588)
fugl	10.748055_59.677096_3681	fiskemåke	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.748055_59.677096_3681)
fugl	10.75093_59.675626_3681	fiskemåke	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.75093_59.675626_3681)
fugl	10.750166_59.675726_3681	fiskemåke	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.750166_59.675726_3681)
fugl	10.750166_59.675726_3918	fiskeørn	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.750166_59.675726_3918)
fugl	10.748055_59.677096_3918	fiskeørn	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.748055_59.677096_3918)
fugl	10.75093_59.675626_3918	fiskeørn	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.75093_59.675626_3918)
fugl	10.748055_59.677096_3677	gråmåke	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.748055_59.677096_3677)
fugl	10.748055_59.677096_4382	granmeis	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.748055_59.677096_4382)
fugl	10.750166_59.675726_185920	grønnfink	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.750166_59.675726_185920)
fugl	10.748055_59.677096_185920	grønnfink	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.748055_59.677096_185920)
fugl	10.75093_59.675626_185920	grønnfink	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.75093_59.675626_185920)
fugl	10.74872_59.674415_4198	gulspurv	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.74872_59.674415_4198)
fugl	10.748055_59.677096_4198	gulspurv	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.748055_59.677096_4198)
fugl	10.750166_59.675726_4198	gulspurv	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.750166_59.675726_4198)
fugl	10.75093_59.675626_4198	gulspurv	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.75093_59.675626_4198)
fugl	10.748288_59.674244_3671	hettemåke	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.748288_59.674244_3671)
fugl	10.75093_59.675626_3671	hettemåke	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.75093_59.675626_3671)

fugl	10.748055_59.677096_3671	hettemåke	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.748055_59.677096_3671)
fugl	10.750166_59.675726_3671	hettemåke	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.750166_59.675726_3671)
fugl	10.748055_59.677096_3853	hønsehauk	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.748055_59.677096_3853)
insekter	10.7469_59.675_47276	hvit tigerspinner	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.7469_59.675_47276)
insekter	10.747_59.675_47276	hvit tigerspinner	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.747_59.675_47276)
fugl	10.748055_59.677096_3521	lappfiskand	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.748055_59.677096_3521)
karplanter	10.7442_59.6778_101747	legevendelrot	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.7442_59.6778_101747)
fugl	10.748055_59.677096_3618	lomvi	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.748055_59.677096_3618)
fugl	10.748055_59.677096_3838	makrellterne	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.748055_59.677096_3838)
fugl	10.75093_59.675626_3838	makrellterne	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.75093_59.675626_3838)
fugl	10.750166_59.675726_3838	makrellterne	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.750166_59.675726_3838)
karplanter	10.744879_59.67714_101883	marianøkleblom	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.744879_59.67714_101883)
fugl	10.748055_59.677096_3867	musvåk	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.748055_59.677096_3867)
fugl	10.750166_59.675726_3867	musvåk	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.750166_59.675726_3867)
fugl	10.751486_59.676306_3867	musvåk	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.751486_59.676306_3867)
fugl	10.743932_59.673739_3867	musvåk	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.743932_59.673739_3867)
fugl	10.75093_59.675626_3867	musvåk	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.75093_59.675626_3867)
fugl	10.748288_59.674244_4109	myrrikse	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.748288_59.674244_4109)
fugl	10.748055_59.677096_4109	myrrikse	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.748055_59.677096_4109)
karplanter	10.749564_59.675227_100452	nikkebrønsle	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.749564_59.675227_100452)
moser	10.74315_59.675984_105153	pelsblæremose	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.74315_59.675984_105153)
fugl	10.748055_59.677096_4280	sandsvale	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.748055_59.677096_4280)
fugl	10.747271_59.688118_4099	sivhøne	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.747271_59.688118_4099)
fugl	10.748288_59.674244_4099	sivhøne	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.748288_59.674244_4099)

fugl	10.75093_59.675626_4099	sivhøne	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.75093_59.675626_4099)
fugl	10.74925_59.676678_4099	sivhøne	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.74925_59.676678_4099)
fugl	10.748055_59.677096_4099	sivhøne	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.748055_59.677096_4099)
fugl	10.748055_59.677096_204586	skjeand	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.748055_59.677096_204586)
fugl	10.747271_59.688118_4096	sothøne	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.747271_59.688118_4096)
fugl	10.748288_59.674244_4096	sothøne	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.748288_59.674244_4096)
fugl	10.748055_59.677096_4096	sothøne	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.748055_59.677096_4096)
fugl	10.748055_59.677096_3773	storspove	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.748055_59.677096_3773)
fugl	10.748055_59.677096_3518	svartand	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.748055_59.677096_3518)
insekter	10.751612_59.676755_22702	tidlig damblomsterflue	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.751612_59.676755_22702)
fugl	10.748055_59.677096_3907	vandrefalk	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.748055_59.677096_3907)
fugl	10.748055_59.677096_4112	vannrikse	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.748055_59.677096_4112)
fugl	10.748055_59.677096_3654	vipe	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.748055_59.677096_3654)

Arter av stor forvaltningsinteresse

Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark
insekter	10.7469_59.675_128688	-	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.7469_59.675_128688)
insekter	10.745215_59.675828_49960	-	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.745215_59.675828_49960)
insekter	10.751531_59.676805_5528	-	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.751531_59.676805_5528)
insekter	10.7469_59.6755_128688	-	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.7469_59.6755_128688)
insekter	10.7469_59.6755_46358	flekksivmott	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.7469_59.6755_46358)
insekter	10.747_59.675_46358	flekksivmott	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.747_59.675_46358)
fugl	10.750166_59.675726_4040	gjøk	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.750166_59.675726_4040)
fugl	10.748055_59.677096_4040	gjøk	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.748055_59.677096_4040)
fugl	10.748055_59.677096_3911	lerkefalk	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.748055_59.677096_3911)
insekter	10.749799_59.673961_6949	liten skjoldbille	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.749799_59.673961_6949)
insekter	10.747_59.675_45697	myntepraktvikler	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.747_59.675_45697)
fugl	10.749591_59.675585_183923	nattergal	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.749591_59.675585_183923)
fugl	10.750166_59.675726_183923	nattergal	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.750166_59.675726_183923)
fugl	10.75093_59.675626_183923	nattergal	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.75093_59.675626_183923)
fugl	10.749914_59.673998_183923	nattergal	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.749914_59.673998_183923)
fugl	10.74925_59.676678_183923	nattergal	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.74925_59.676678_183923)
fugl	10.748055_59.677096_183923	nattergal	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.748055_59.677096_183923)
fugl	10.748639_59.67466_183923	nattergal	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.748639_59.67466_183923)
fugl	10.749241_59.675368_183923	nattergal	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.749241_59.675368_183923)
fugl	10.748836_59.675299_183923	nattergal	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.748836_59.675299_183923)
fugl	10.748055_59.677096_3799	rødstilk	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.748055_59.677096_3799)
fugl	10.75093_59.675626_3799	rødstilk	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.75093_59.675626_3799)
fugl	10.748055_59.677096_4241	rosenfink	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.748055_59.677096_4241)

fugl	10.74872_59.674415_4120	sanglerke	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.74872_59.674415_4120)
fugl	10.748055_59.677096_4120	sanglerke	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.748055_59.677096_4120)
fugl	10.750166_59.675726_4120	sanglerke	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.750166_59.675726_4120)
fugl	10.75093_59.675626_4120	sanglerke	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.75093_59.675626_4120)
fugl	10.751486_59.676306_3878	sivhauk	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.751486_59.676306_3878)
fugl	10.748055_59.677096_3878	sivhauk	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.748055_59.677096_3878)
insekter	10.750049_59.674193_119666	småbladskjærerbie	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.750049_59.674193_119666)
fugl	10.750166_59.675726_4426	stær	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.750166_59.675726_4426)
fugl	10.74872_59.674415_4426	stær	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.74872_59.674415_4426)
fugl	10.75093_59.675626_4426	stær	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.75093_59.675626_4426)
fugl	10.748055_59.677096_4426	stær	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.748055_59.677096_4426)
fugl	10.748055_59.677096_3935	storskarv	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.748055_59.677096_3935)
fugl	10.75093_59.675626_3935	storskarv	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.75093_59.675626_3935)
fugl	10.750498_59.675712_3935	storskarv	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.750498_59.675712_3935)
fugl	10.750166_59.675726_4275	taksvale	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.750166_59.675726_4275)
fugl	10.748055_59.677096_4275	taksvale	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.748055_59.677096_4275)
fugl	10.75093_59.675626_4275	taksvale	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.75093_59.675626_4275)
fugl	10.750166_59.675726_3542	tårnseiler	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.750166_59.675726_3542)
fugl	10.748055_59.677096_3542	tårnseiler	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.748055_59.677096_3542)
fugl	10.75093_59.675626_3542	tårnseiler	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.75093_59.675626_3542)
fugl	10.748055_59.677096_3664	tjeld	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.748055_59.677096_3664)
insekter	10.750166_59.675726_49587	toflekklibelle	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.750166_59.675726_49587)
fugl	10.748055_59.677096_3899	vepsevåk	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.748055_59.677096_3899)

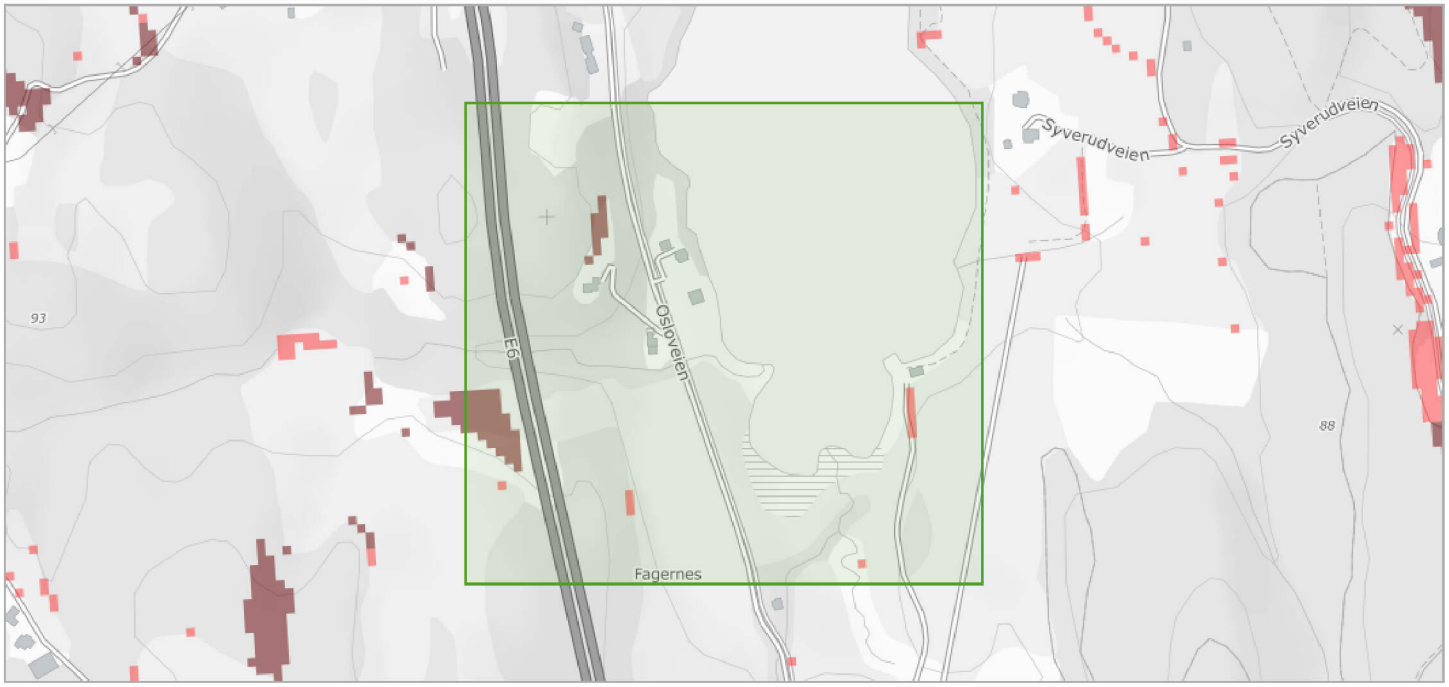
Fremmede arter

Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark
karplanter	10.744399_59.678302_100505	-	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.744399_59.678302_100505)
karplanter	10.751711_59.676891_101672	alaskakornell	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.751711_59.676891_101672)
karplanter	10.750238_59.67578_101703	buskhyll	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.750238_59.67578_101703)
karplanter	10.742436_59.674873_101997	hvitsteinkløver	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.742436_59.674873_101997)
karplanter	10.743174_59.674106_101997	hvitsteinkløver	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.743174_59.674106_101997)
karplanter	10.742728_59.675098_101997	hvitsteinkløver	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.742728_59.675098_101997)
karplanter	10.742272_59.675191_101997	hvitsteinkløver	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.742272_59.675191_101997)
karplanter	10.742211_59.675387_101997	hvitsteinkløver	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.742211_59.675387_101997)
fugl	10.750166_59.675726_3495	kanadagås	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.750166_59.675726_3495)
fugl	10.75093_59.675626_3495	kanadagås	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.75093_59.675626_3495)
fugl	10.748055_59.677096_3495	kanadagås	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.748055_59.677096_3495)
fugl	10.74872_59.674415_3495	kanadagås	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.74872_59.674415_3495)
karplanter	10.74669_59.675517_100816	kanadagullris	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.74669_59.675517_100816)
karplanter	10.742308_59.675049_100816	kanadagullris	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.742308_59.675049_100816)
karplanter	10.74925_59.674234_100327	kjempebjørnekjeks	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.74925_59.674234_100327)
karplanter	10.74526_59.675809_100327	kjempebjørnekjeks	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.74526_59.675809_100327)
karplanter	10.74598_59.67612_100327	kjempebjørnekjeks	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.74598_59.67612_100327)
karplanter	10.744983_59.676048_100327	kjempebjørnekjeks	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.744983_59.676048_100327)
karplanter	10.74527_59.675971_100327	kjempebjørnekjeks	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.74527_59.675971_100327)
karplanter	10.745971_59.676125_100327	kjempebjørnekjeks	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.745971_59.676125_100327)
karplanter	10.745737_59.676315_100327	kjempebjørnekjeks	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.745737_59.676315_100327)
karplanter	10.744677_59.676152_100327	kjempebjørnekjeks	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.744677_59.676152_100327)
karplanter	10.746303_59.675417_100327	kjempebjørnekjeks	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.746303_59.675417_100327)

karplanter	10.750418_59.67588_100061	kjempesøtgras	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.750418_59.67588_100061)
karplanter	10.751621_59.676846_100061	kjempesøtgras	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.751621_59.676846_100061)
karplanter	10.751531_59.676805_100061	kjempesøtgras	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.751531_59.676805_100061)
karplanter	10.745001_59.677986_100505	kjempeturt	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.745001_59.677986_100505)
karplanter	10.744228_59.678411_100505	kjempeturt	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.744228_59.678411_100505)
karplanter	10.7442_59.6786_100505	kjempeturt	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.7442_59.6786_100505)
pattedyr	10.74872_59.674415_48088	mink	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.74872_59.674415_48088)
insekter	10.750543_59.675807_119764	mørk jordhumle	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.750543_59.675807_119764)
karplanter	10.747324_59.673824_99333	vasspest	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.747324_59.673824_99333)

Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	11.02.2024



Om datasettet

Landsdekkene kartlag som viser arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. FKB-Dyrkbar jord er etablert som et avledet datasett fra det gamle digitale markslagskartet (DMK). Det nye datasettet er maskinelt oppdatert med informasjonen fra arealressurskart i målestokk 1:5000 (FKB-AR5). FKB-Dyrkbar jord oppdateres årlig, basert på ny årsversjon av FKB-AR5 (pr. 31/12 året før). Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter DYRKBARJOR. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtypene overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr i AR5.

Tegnforklaring

Arealressursflate
- Dyrkbar jord ikke endret etter 2008
- Dyrkbar jord endret etter 2008

Objekter

Endret etter 2008	Antall
Endret etter 2008	4
Ikke endret etter 2008	3

FKB Tiltak

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023

Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

Tegnforklaring

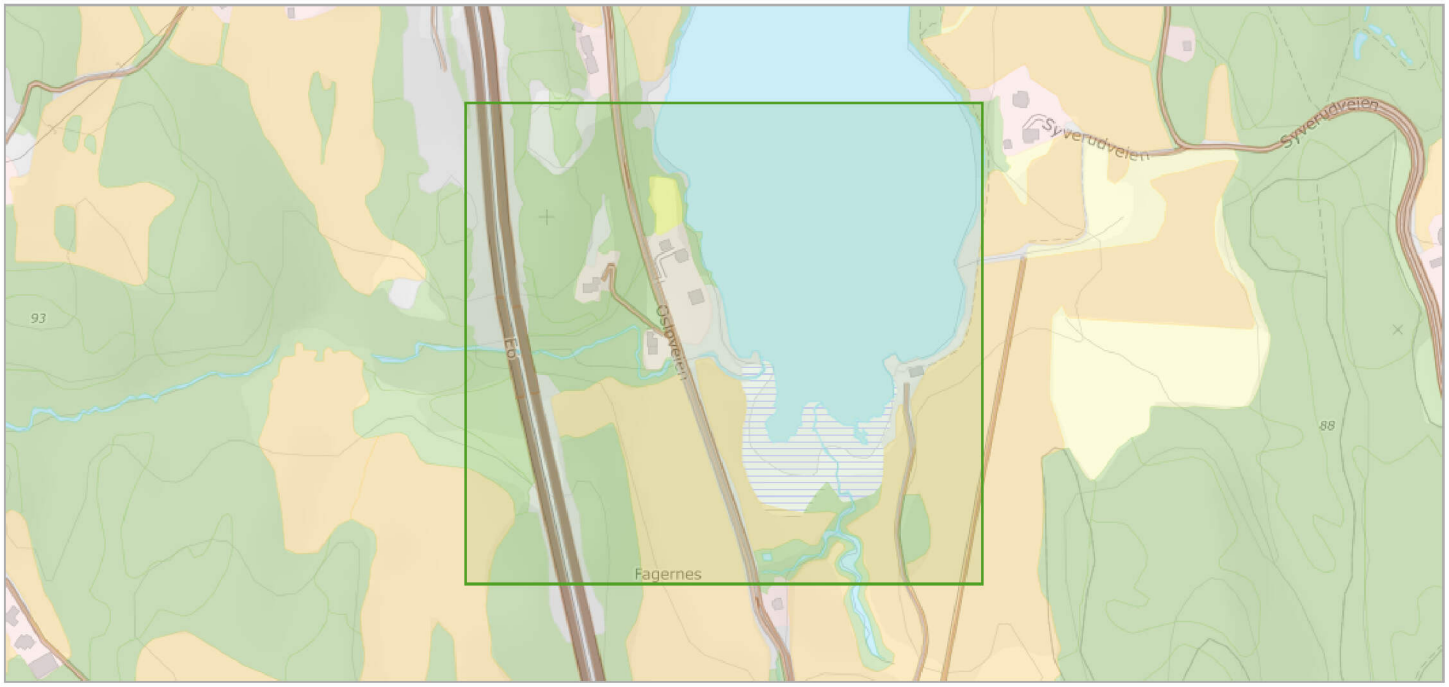
BygningTiltak
Pbl tiltak
Pbl tiltak

Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	2019002032	300769823	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2021000199	149074120	endring
BygningTiltak	godkjent	2020000675	149074139	endring
AndreTiltak	godkjent	-	-	-

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

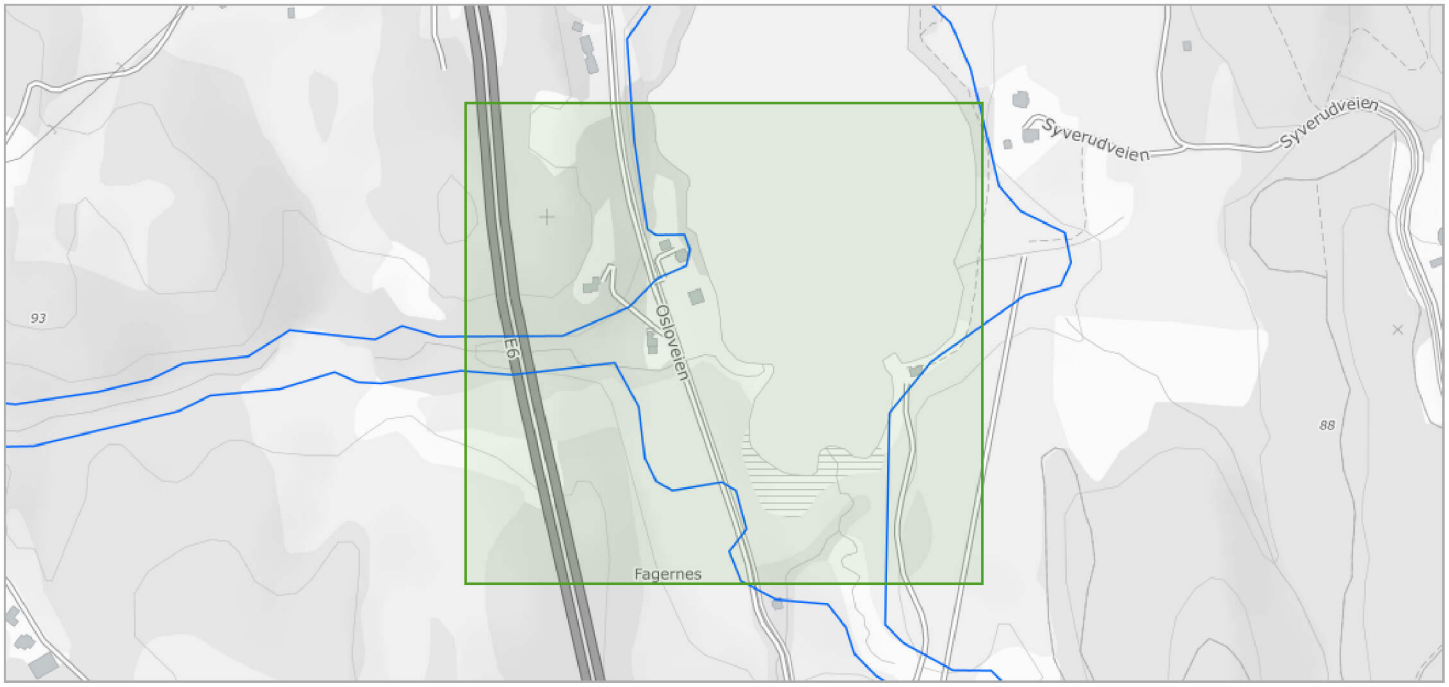
- Bebyggelse
- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmarksbeite
- Skog
- Åpen fastmark
- Ferskvann
- Samferdsel
- Myr

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt	12
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	11
Skog	Jorddekt	Høy	Barskog	9
Ferskvann	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	8
Fulldyrka jord	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke relevant	7
Åpen fastmark	Jorddekt	Høy	Ikke tresatt	6
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	4
Myr	Organiske jordlag	Impediment	Ikke tresatt	3
Skog	Jorddekt	Høy	Blandingsskog	3
Åpen fastmark	Fjell i dagen	Impediment	Ikke tresatt	2
Åpen fastmark	Grunnlendt	Impediment	Ikke tresatt	2
Skog	Jorddekt	Høy	Lauvskog	2
Skog	Grunnlendt	Lav	Barskog	2
Skog	Grunnlendt	Impediment	Barskog	1
Overflatedyrka jord	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Skog	Grunnlendt	Impediment	Lauvskog	1

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	28.05.2024



Om datasettet

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
Flom aktsomhetsområde

Grus og pukk

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	14.05.2024

Om datasettet

Tegnforklaring

Pukkområde
Pukkområde

Grus- og Pukkdatabasen ved NGU inneholder opplysninger om de allle fleste grus- og pukkforekomster og uttakssteder i Norge for utnyttelse som råstoff for bygge- og anleggsvirksomhet. Databasen gir også informasjon om arealbruk, volum, driftsforhold, produsentnavn, kvalitet og hvor viktige ressursene er som råstoff til byggetekniske formål.NGU har laget en klassifisering av en forekomsts anvendbarhet, og ut fra kvalitet og beliggenhet gis en verdivurdering i form av viktighet. Forekomstene kan være lokalt meget viktige, viktige, lite viktige eller ikke være vurdert. Videre kan enkelte forekomster ha en større regional betydning, og vurderes da som regionalt eller nasjonalt viktig. Kriterier for å få koden nasjonalt viktig grus- eller pukkforekomst er blant annet forekomster med mulighet for betydelig eksport. I begrepet mulighet for å levere ligger også forekomster som ikke er i drift. Leveranse offshore betraktes som eksport. Videre er forekomster med mulighet til å være, eller bli, betydelig leverandør til et stort hjemmemarked vurdert som nasjonalt viktige. Dette gjelder vesentlig forekomster i nærheten av "storbyene", osloregionen ned til Grenland, samt Stavanger, Bergen og Trondheim, hvor det er knyttet arealkonflikter til bruken.Kriterier for å få koden regionalt viktig grus- eller pukkforekomst gjelder for forekomster som har leveranser innenfor en større region ut over egen kommune/fylke. Kystnære forekomster som har mulighet for leveranse per båt, eller at en forekomst har spesiell god kvalitet for anvendelse til veg- og betongformål, karakteriseres også som regionalt viktig.

Pukkområde

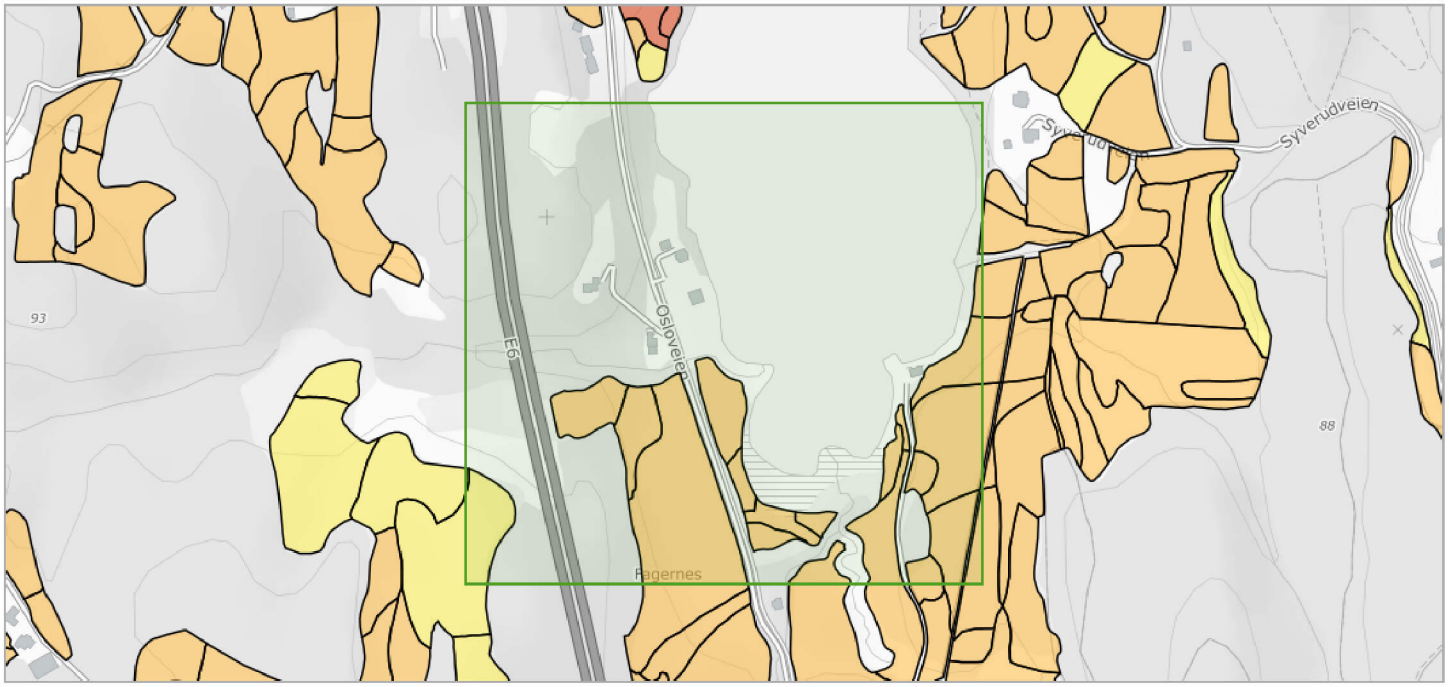
Forekomstid	Navn	Beskrivelse
214501	Årungen	Nedlagt pukkverk nær E6 ved Årungen som i dag er fylt med sprengstein, dekket og beplantet i forbindelse med ny E6. Bergartene er rødlig granitt og mørk amfibolitt. Videre uttak i området virker mindre interessant.

Pukkuttak

Forekomstid	Navn	Beskrivelse
214501	Årungen	Uttaksområdet er rehabilitert og tilbakeført til annen arealbruk.

Jordsmonn - Jordkvalitet

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	28.04.2024



Om datasettet

Kartlaget jordkvalitet viser en vurdering av jordegenskaper som er viktig for den agronomiske bruken av jorda, samt jordbruksarealets hellingsgrad. Jordkvalitetskartet er uavhengig av klima og forutsetter at jorda er drevet i henhold til god agronomisk praksis. Rundt halvparten av Norges fulldyrka og overflatedyrka jord er jordsmonnskartlagt, med hovedvekt på Sør-Østlandet, Trøndelag og Jæren. På enkelte steder er også også innmarksbeite kartlagt. Kartlaget er fremstilt i målestokk 1:5000 og er tilpasset bruk i målestokker fra 1:5000 til 1:20 000. Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter JORDKVALIT. Areal i kvadratmeter er oppført under AREA_C. Datasettet lastes ned kommunevis.

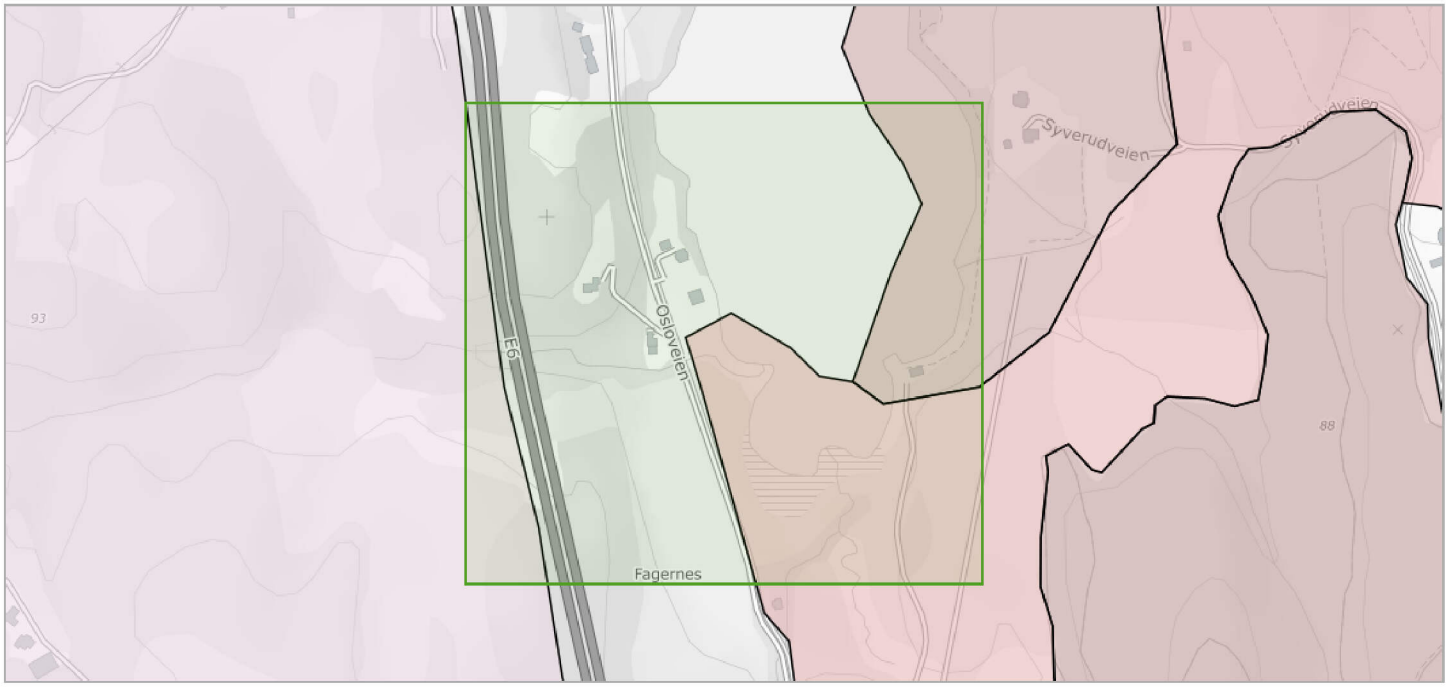
Tegnforklaring

Objekter

Jordkvalitet	Antall
God jordkvalitet	21
Mindre god jordkvalitet	2

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	22.05.2024



Om datasettet

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Tegnforklaring

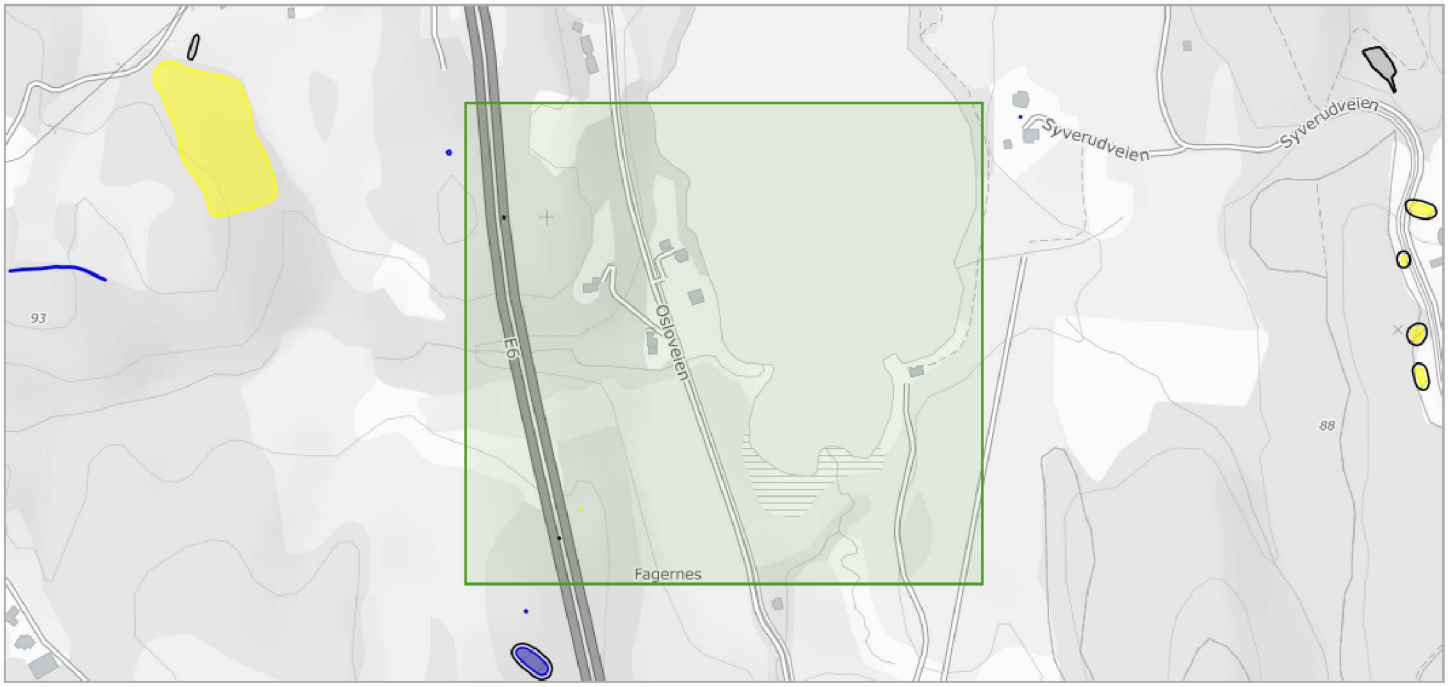
Kartlagte friluftslivsområder
- Svært viktig friluftslivsområde
- Viktig friluftslivsområde
- Registrert friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Trosterud-Smedbøl	jordbrukslandskap	registrertFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00032546)
Årungen øst	strandsoneMedTilhørendeSjøOgVassdrag	sværtViktigFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00032540)
Norderås-området	jordbrukslandskap	viktigFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00032541)

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	26.05.2024



Om datasettet

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Tegnforklaring

Sikringssone
- Sikringssone

Lokaliteter
- Lokalitet - fjernet
- Lokalitet

Enkeltminner
- Enkeltminne - fjernet
- Enkeltminne

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandlig skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Enkeltminner

Navn	Kommune	Kulturminneld	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Kvestad lok 3	3218	16982-1	E-ARK	FJE	Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/16982)
Trosterud Lok. 1	3218	27045-1	E-ARK	FJE	Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/27045)

Lokaliteter

Navn	Kommune	Kulturminneld	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Kvestad lok 2	3218	46572	UAV	Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/46572)
Kvestad lok 3	3218	16982-1	FJE	Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/16982)
Trosterud Lok. 1	3218	27045-1	FJE	Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/27045)

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	06.05.2024

Om datasettet

Bygningar (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

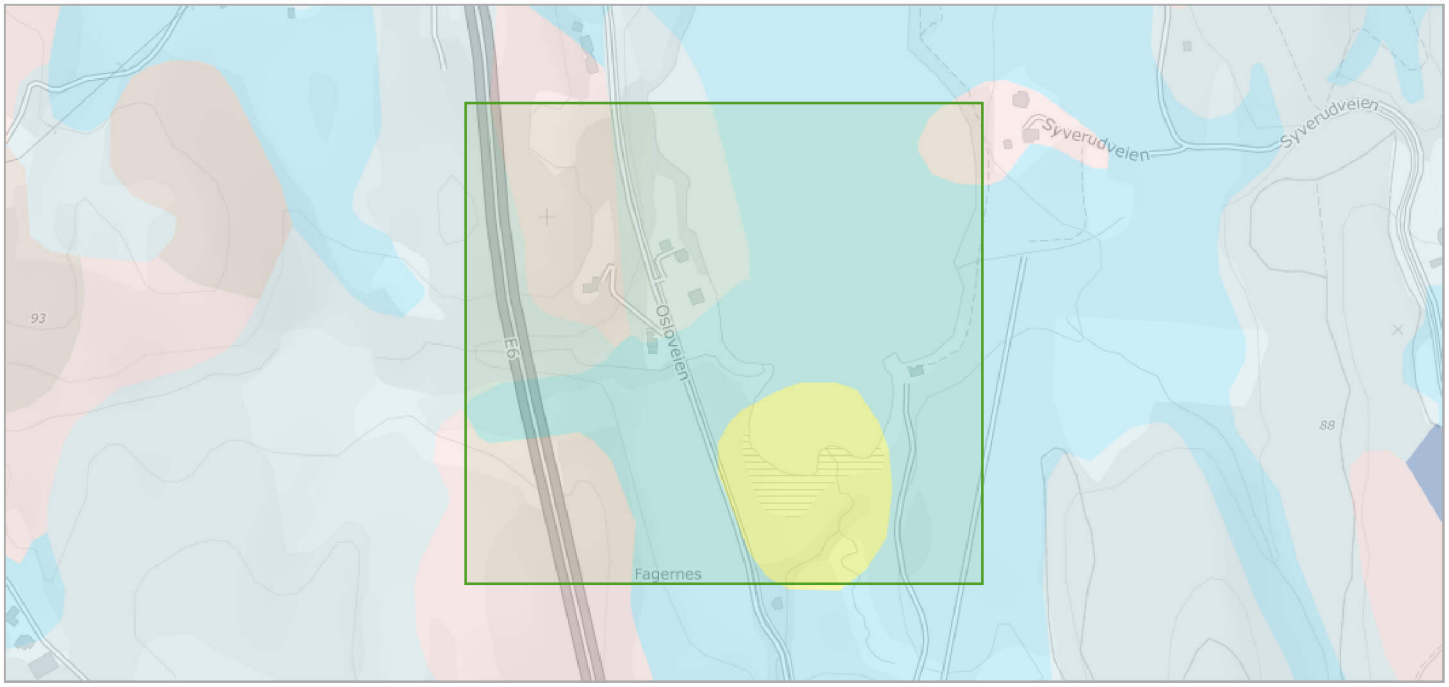
Sefrakbygninger
- Bygning er fjernet
- Ikke-meldepliktig bygg
- Meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0214-0205-030	VÅNINGSHUS, FOSTERUD SØNDRE, VESTBYGDA I ÅS.	Annet SEFRAK-bygg
0214-0205-029	STUE,FOSTERUD SØNDRE,(STUE I NES/ TIDLIGERE RIKKESTUA),VESTBYGDA I ÅS	Annet SEFRAK-bygg

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	12.03.2024



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenkaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann	Antall
Bart fjell	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	3
Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	2
Elve- og bekkeavsetning (Fluvial avsetning)	Godt egnet	Antatt betydelig grunnvannspotensial	1
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	1

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	28.04.2024

Om datasettet

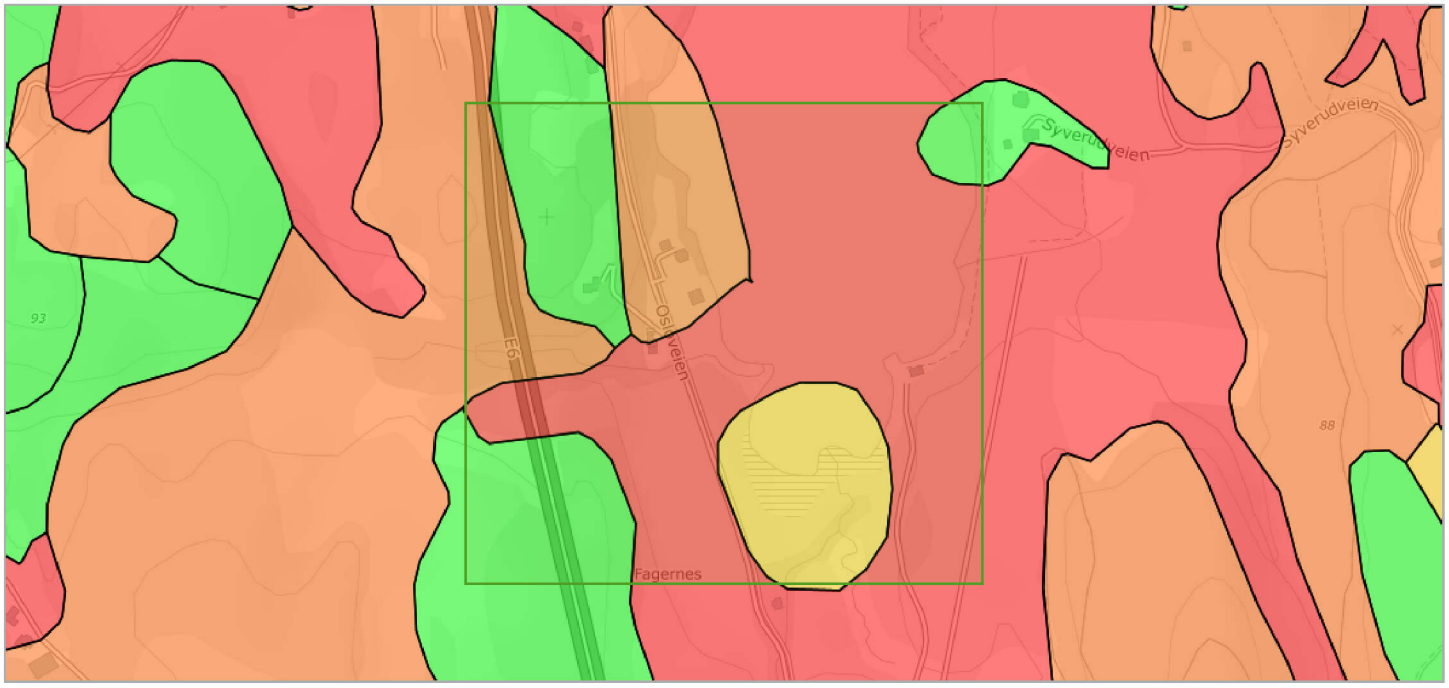
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mulighet for marin leire

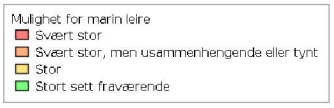
Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	28.04.2024



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring

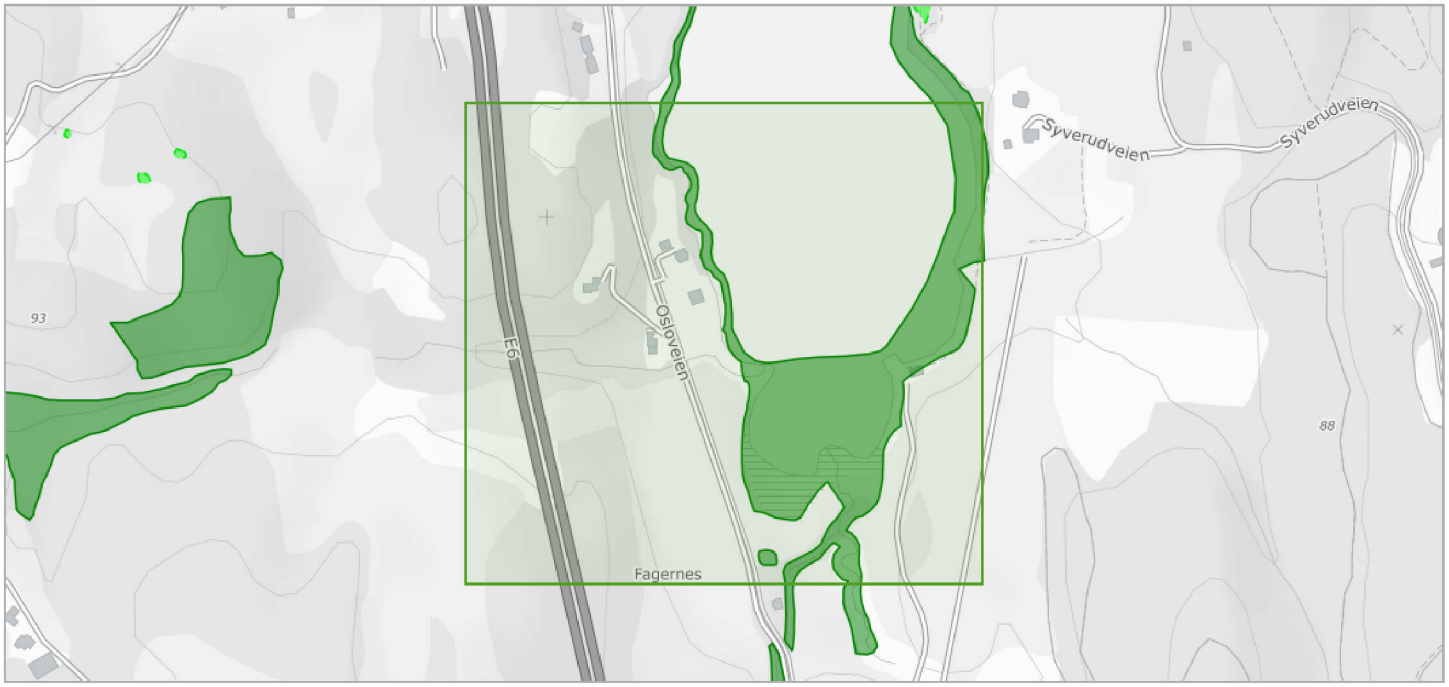


Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype	Antall
stortSettFraværende	Bart fjell	3
sværtStorMenUsammenhengendeEllerTynt	Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	2
stor	Elve- og bekkeavsetning (Fluvial avsetning)	1
sværtStor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet	1

Naturtyper - DN-håndbok 13

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	24.05.2024



Om datasettet

Datasettet viser forekomster av naturtyper som er vurdert som svært viktige (A), viktige (B) og lokalt viktige (C) for biologisk mangfold. Disse lokalitetene befinner seg både innenfor og utenfor områder som er vernet etter naturmangfoldloven/ naturvernloven. Kriteriene for verdisettingen finnes i kartleggingshåndbøkene. Verdisettingen er et viktig hjelpemiddel ved konsekvensutredninger og andre vurderinger som legges til grunn for arealbruk. Kartleggingen av naturtyper på land og i ferskvann startet i 1999. Marin kartlegging startet i 2000. Kartleggingene er gjort/gjøres både i regi av kommuner, fylkesmenn og Miljødirektoratet i samarbeid med aktuelle sektorer.

Tegnforklaring

Objekter

Navn	Faktaark
Lopphølet, nord	Faktaark (pdf) (https://faktaark.naturbase.no?id=BN00127719)
Sørenden av Årungen	Faktaark (pdf) (https://faktaark.naturbase.no?id=BN00051993)

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	07.05.2024

Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

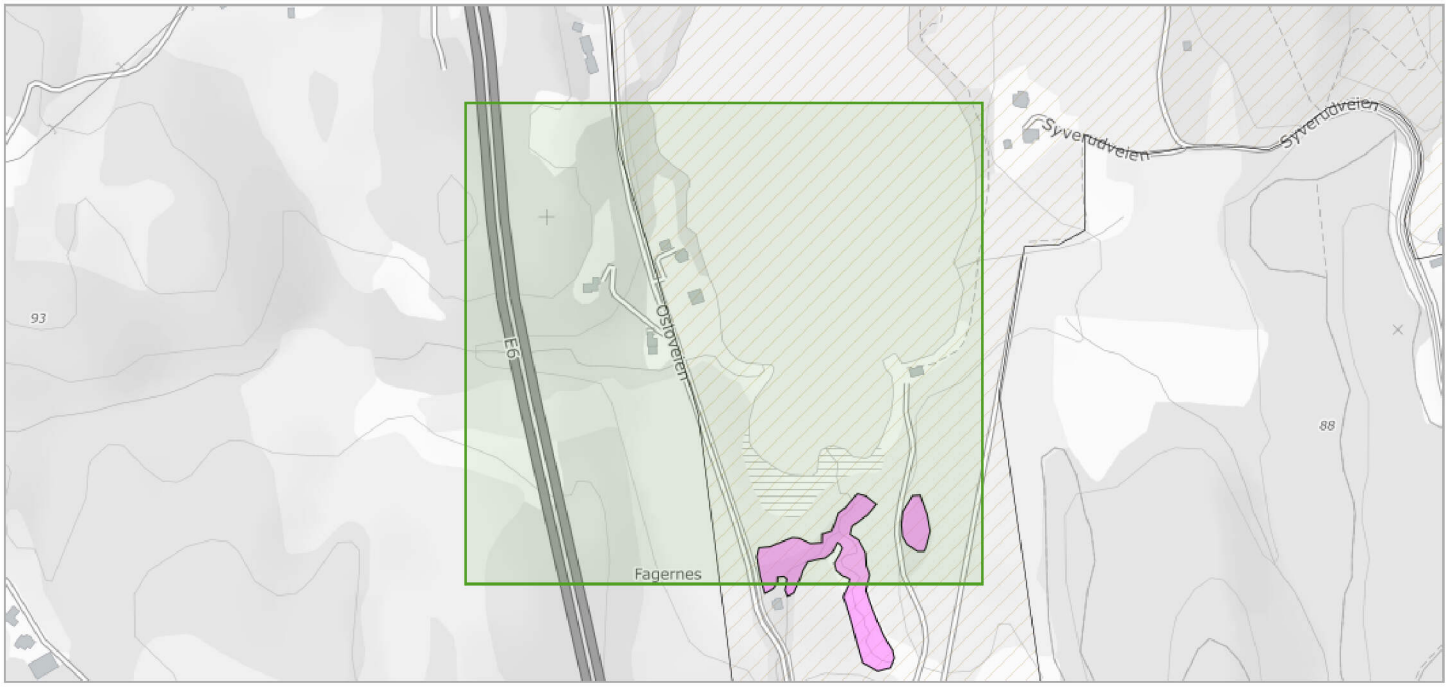
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder og jordbruksdominans

Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	24.05.2024



Dekningsområde

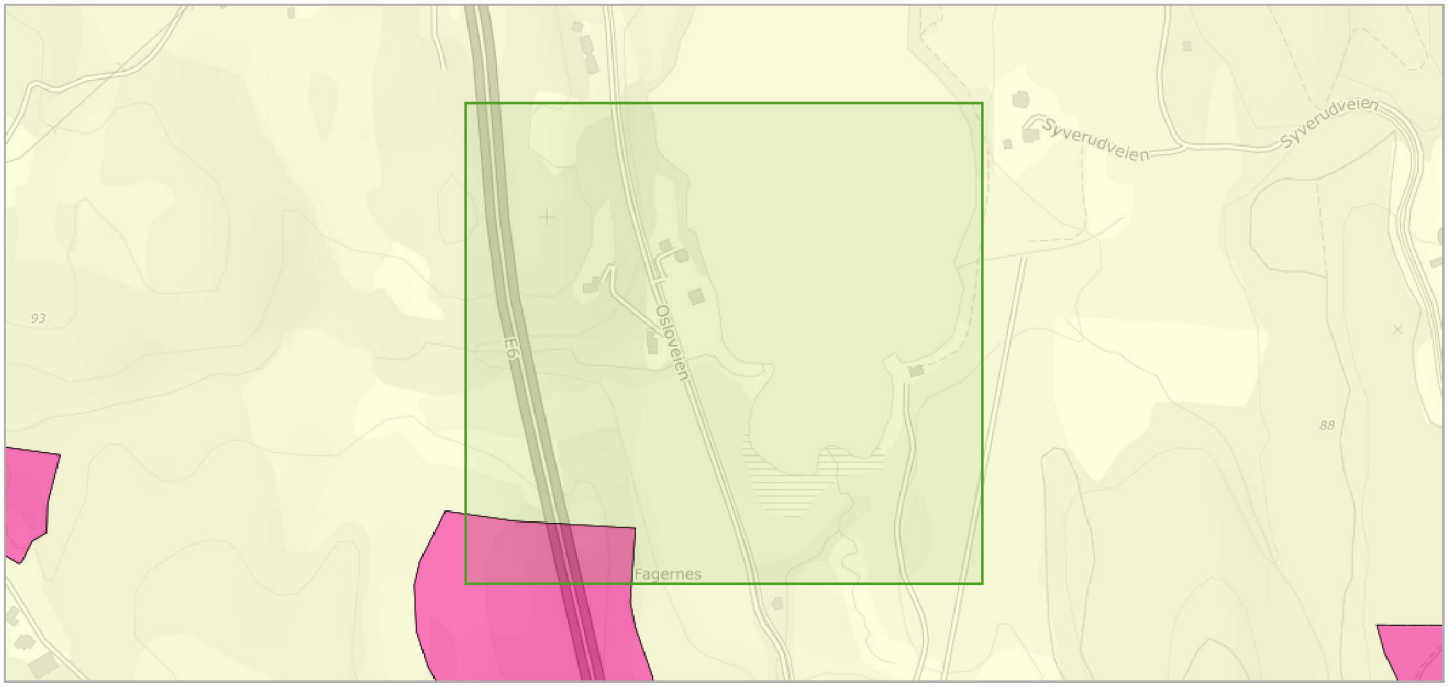
Navn	Kartlegger	År
NiN-kartlegging Ås - Årungen	Asplan Viak AS	2021

Naturtyper

Objekttype	Naturtype	Tilstand	Usikkerhet	Link
Lav lokalitetskvalitet	Flomskogsmark	dårlig	Nei	Link (https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP2110068664)
Lav lokalitetskvalitet	Hagemark	moderat	Nei	Link (https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP2110068445)

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav
Høy

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav
Høy

Statens vegvesens kvikkleiredata

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	29.05.2024

Om datasettet

Tegnforklaring

Kvikkleireområde
Kvikkleireområde
Kvikkleirepunkt
Kvikkleirepunkt

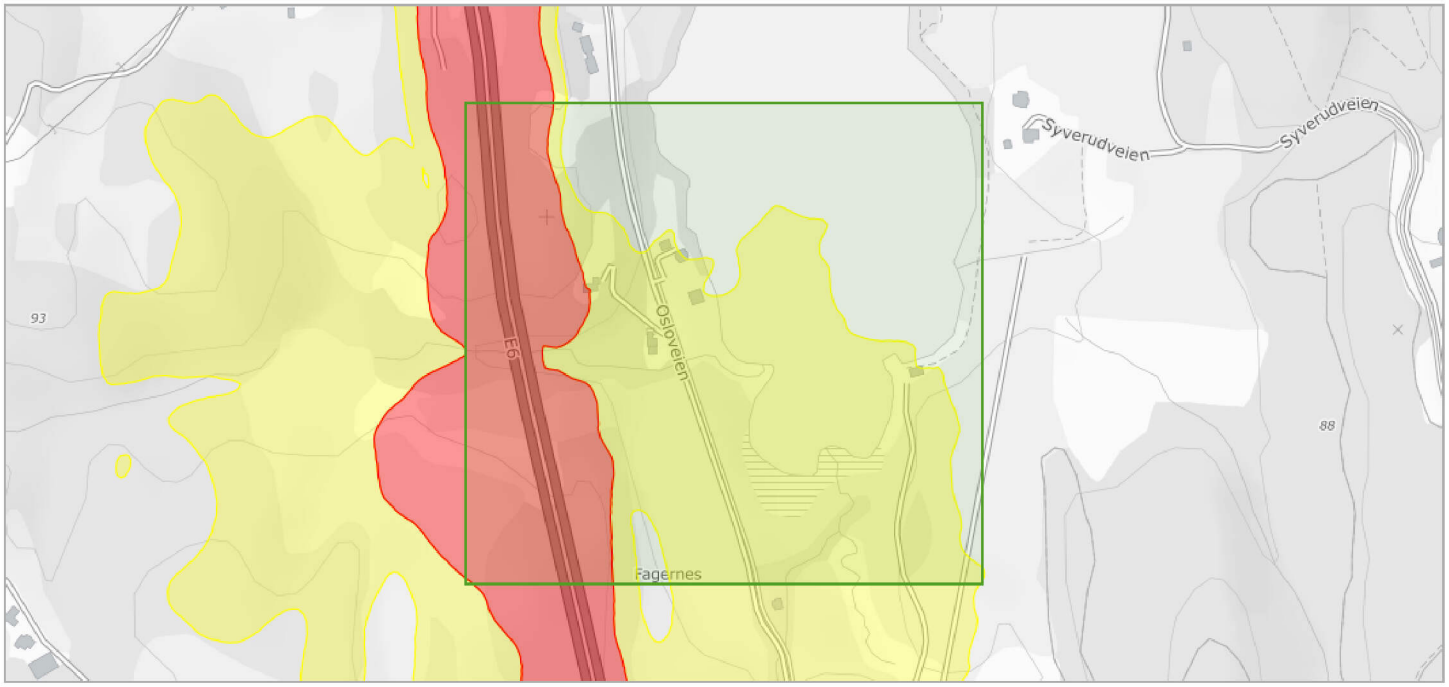
Kvikkleireområdene utarbeides ved at det gjøres et tekstsøk etter kvikkleirerelaterte ord i alle geotekniske rapporter i Statens vegvesens arkiv. Rapporter med søketreff på ordene «kvikk, sensitiv, bløt, sprø og kontraktant» gjennomgås og kvikkleireområdene tegnes ved at det markeres et område rundt grunnundersøkelsene der det er påvist kvikkleire. I deler av landet vises i tillegg kvikkleirepunkt på kartet, dette er borhull med sikker påvisning av kvikkleire eller antydning til kvikkleire. Årsaken til at det er gjort noe ulikt skyldes at det er kombinert ulike datasett for å lage kartet.

Objekter

Navn	Rapport
E6 ved Smedbølbekken	C 751C-10
-	C 751C-10
-	C751C-1

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	30.04.2024



Om datasettet

Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

Tegnforklaring

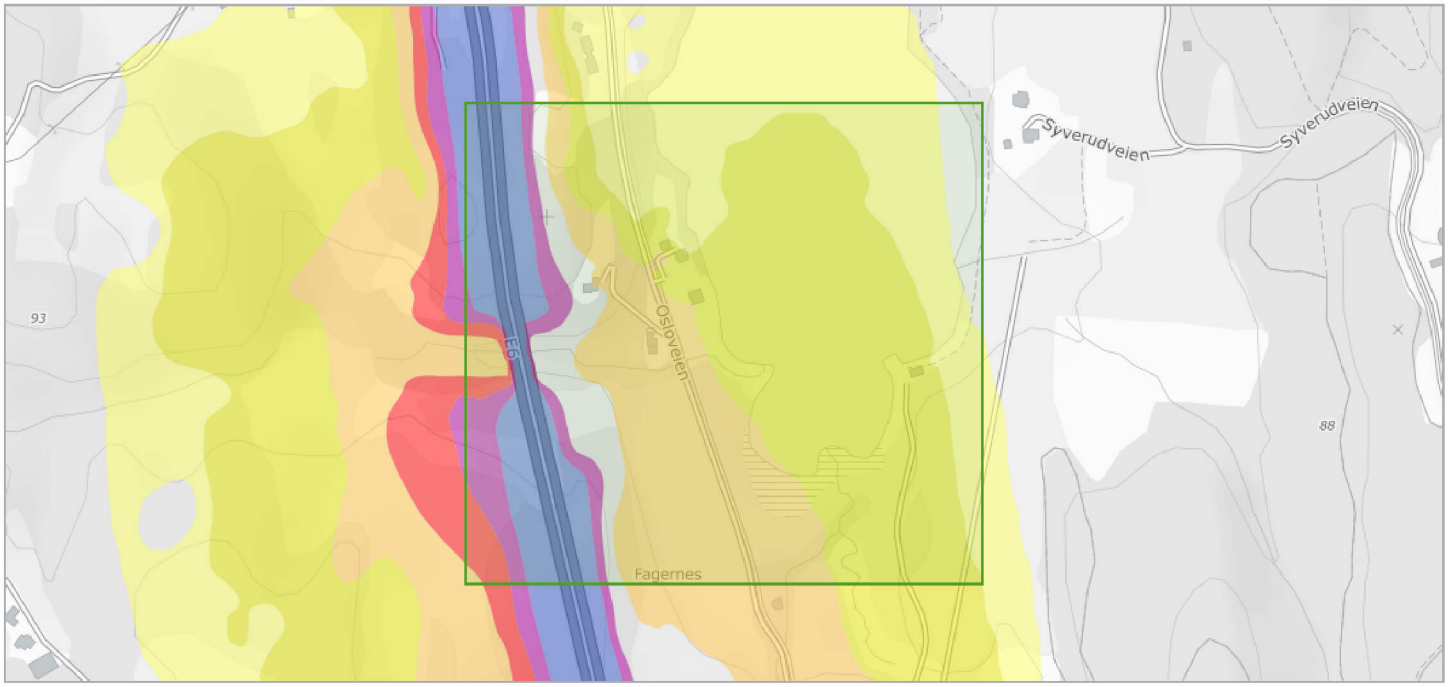
Lavt støynivå
Høyt støynivå

Objekter

Kategori	Antall
G	2
R	1

Strategisk støykartlegging veg

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	29.05.2024



Om datasettet

De strategiske støykartene viser støysituasjonen fra vegtrafikk ved årsskiftet 2016/2017 for de største byområdene i landet og i tillegg langs de riks- og fylkesveger der det passerer mer enn 8200 kjøretøy per døgn.Denne støykartleggingen gjøres for eksisterende veg etter krav i forurensingsforskriften §5 og inngår i en større kartlegging i Europa. Byområdene som inngår i kartleggingen er: • Oslo, med nabokommunene Asker, Bærum, Skedsmo, Lørenskog og Rælingen • Bergen • Stavanger, med nabokommunene Sandnes, Randaberg og Sola • Trondheim • Fredrikstad og Sarpsborg Datasettet oppdateres ikke, men produseres på nytt hvert 5 år.

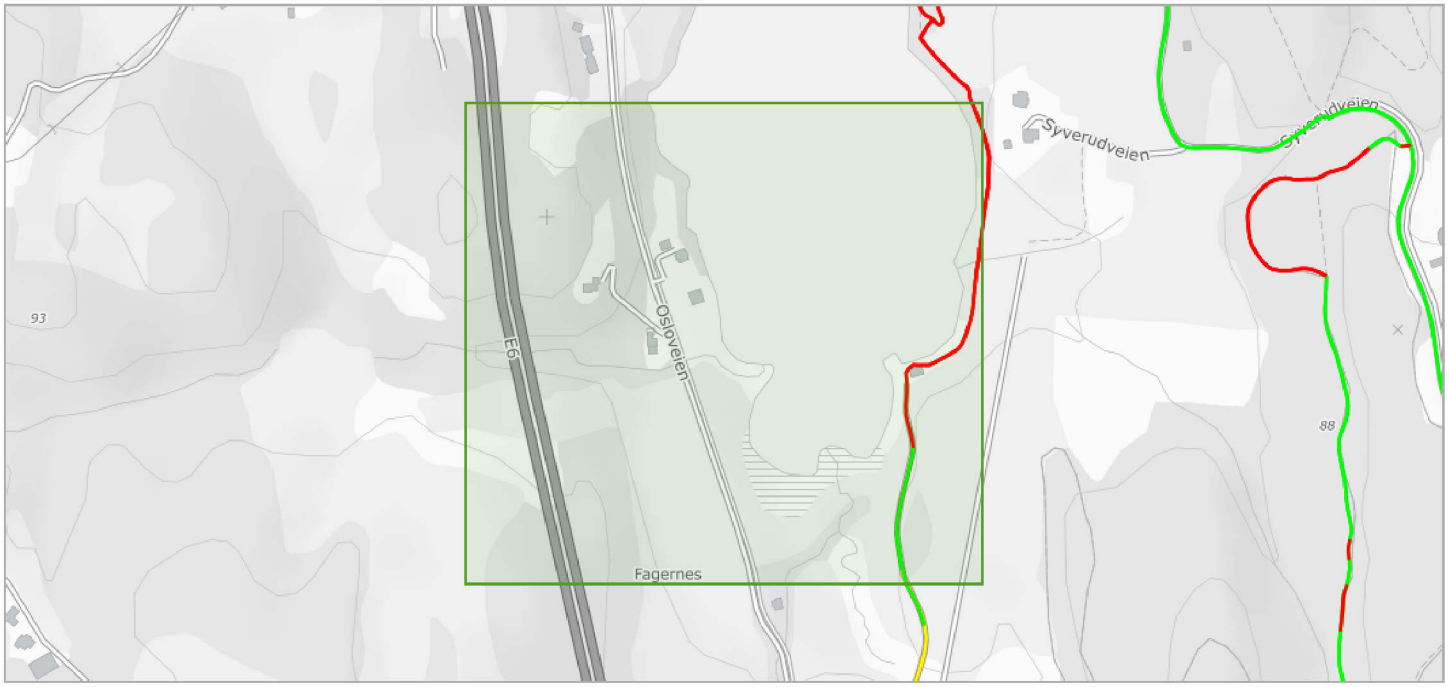
Tegnforklaring

Objekter

Støyintervall	Antall
70	2
60	2
75	1
50	1
55	1
65	1

Tilgjengelighet

Kilde	Kartverket	Versjon	28.05.2024



Om datasettet

Kartverket kartlegger universell utforming og tilgjengelighet i byer, tettsteder og friluftsområder og offentliggjør alle registrerte data. Kartleggingen viser hvordan stedet er utformet med tanke på fremkommelighet for personer med nedsatt bevegelighet og nedsatt syn. Datasettet er et bidrag til å skape bedre folkehelse og å sikre selvstendighet og sikkerhet for alle mennesker med nedsatt funksjonsevne. Målet med nasjonal kartleggingen er å sikre en enhetlig registrering av tettsteder og frilufts-/friområder over hele landet.

Tegnforklaring

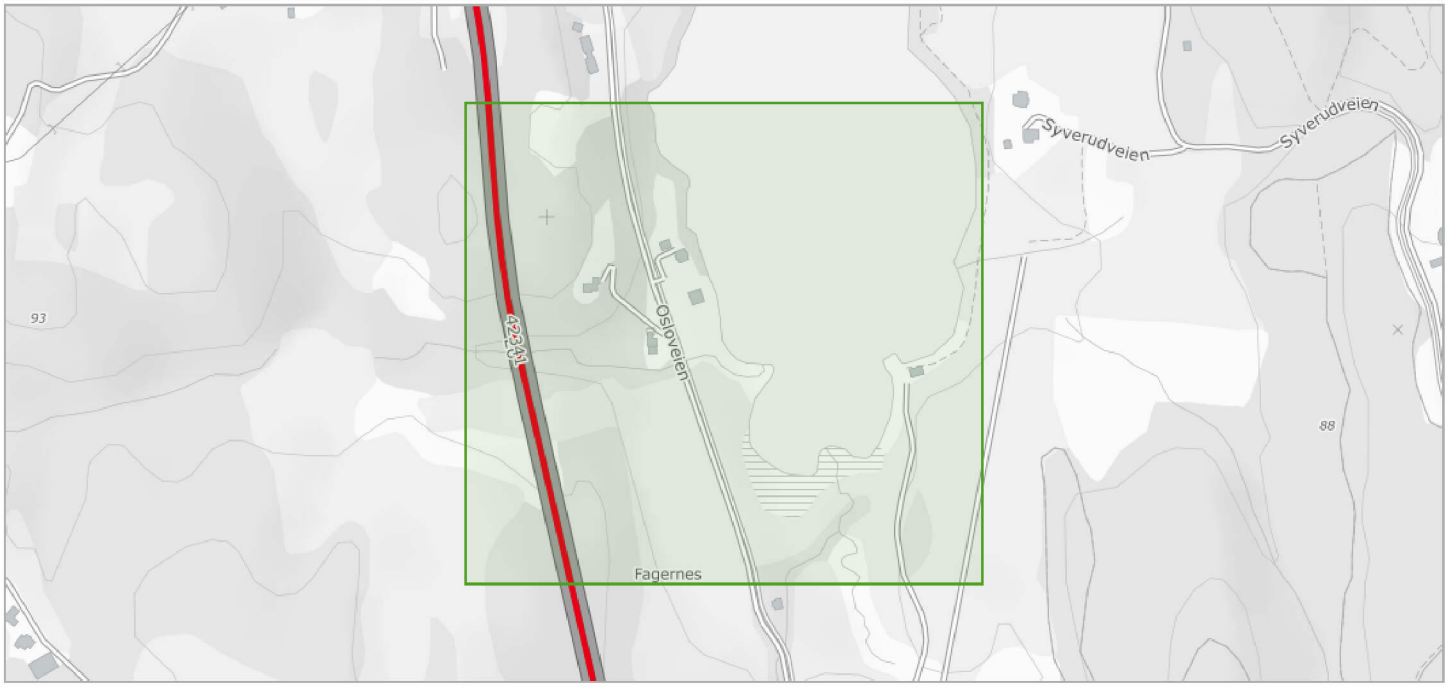
Frilut - turvei synshemmede
Synshemmede ikke tilgjengelig
Synshemmede tilgjengelig
Friluft - gapahuk synshemmede
Synshemmede tilgjengelig
Friluft - turvei elrullestol
Elrullestol ikke tilgjengelig
Elrullestol tilgjengelig
Friluft - gapahuk elrullestol
Elrullestol ikke tilgjengelig
Friluft - grill/bålplass elrullestol
Elrullestol ikke tilgjengelig
Friluft - turvei rullestol
Rullestol ikke tilgjengelig
Rullestol vanskelig tilgjengelig
Rullestol tilgjengelig
Friluft - gapahuk rullestol
Rullestol ikke tilgjengelig
Friluft - grill/bålplass rullestol
Rullestol vanskelig tilgjengelig

Friluft - turvei

Tilgjengelighet for rullestol	Tilgjengelighet for elrullestol	Tilgjengelighet for synshemmede	Kommentar
Delvis tilgjengelig	Ikke tilgjengelig	Tilgjengelig	Noe løs grus imed større steiner.
Ikke tilgjengelig	Ikke tilgjengelig	Ikke tilgjengelig	-
Ikke tilgjengelig	Ikke tilgjengelig	Ikke tilgjengelig	Terskel til gangbru er stor.
Ikke tilgjengelig	Tilgjengelig	Tilgjengelig	-
Tilgjengelig	Tilgjengelig	Tilgjengelig	Noe løs grus i form av store steiner.
Tilgjengelig	Ikke tilgjengelig	Tilgjengelig	Steinete.

Trafikkmengde

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	14.04.2024



Om datasettet

Gir informasjon om representativ trafikkmengde for en trafikkstrekning. Datasettet er hentet fra Nasjonal vegdatabank, og inneholder data for Europa-, Riks- og Fylkesveg.Følgende egenskapsdata følger med datasettet:..ÅDT_total..ÅDT_andel_lange_kjøretøy..År_gjelder_for..ÅDT_start..ÅDT_slutt- Vegnett som er oppdatert etter ÅDT-beregningene, vil kunne mangle trafikmengde tall.- De tre nordligste fylkene er ikke helt ferdig med beregningene, for mer oppdaterte data ta kontakt med trafikkdata@vegvesen.no.

Tegnforklaring

Årsdøgntrafikk
ÅDT > 35000
Påskrift

Objekter

År	Årsdøgntrafikk
2023	42341

Trafikkulykker

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	11.04.2024

Om datasettet

Datasettet viser steder hvor det har skjedd trafikkulykker med personskade.

Tegnforklaring

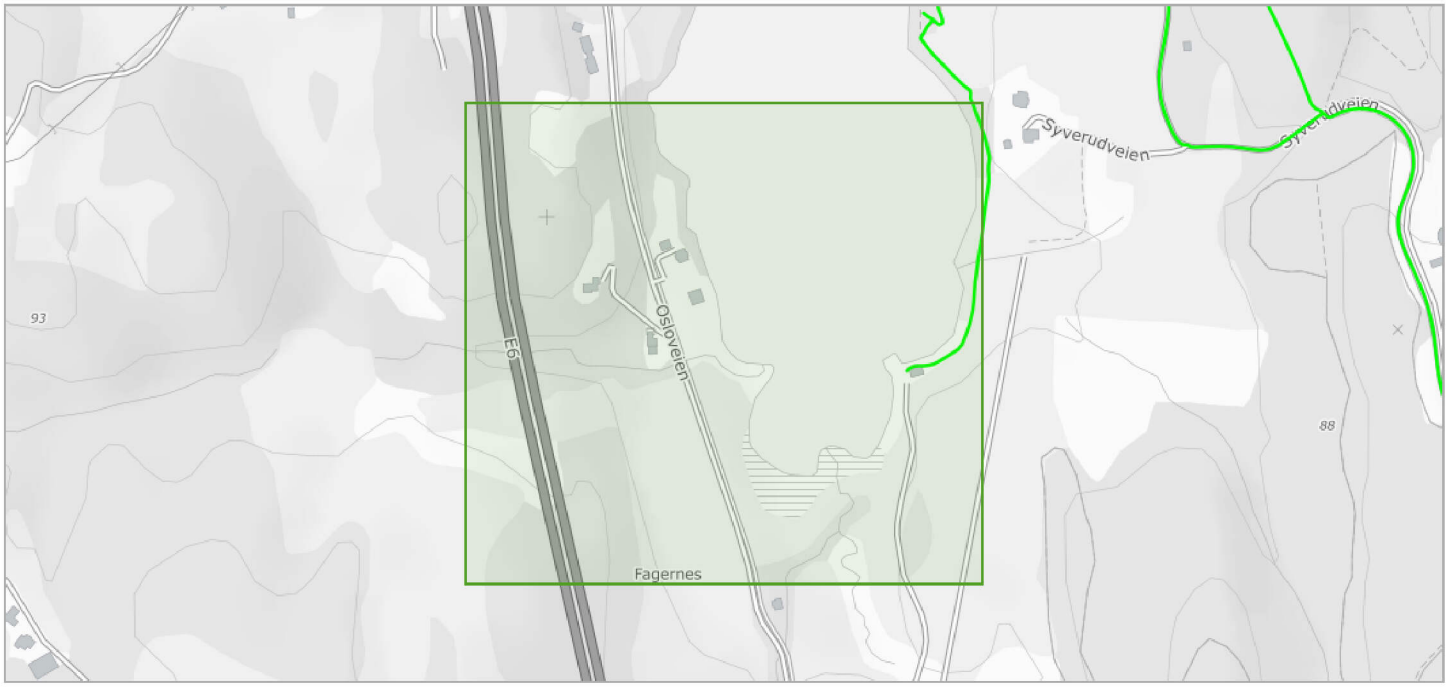
Trafikkulykker
Ukjent ulykkeskategori

Objekter

Fartsgrense	Føreforhold	Kategori	Antall
80	Tørr, bar veg	-	4
100	Delvis snø / isbelagt veg	-	3
100	Tørr, bar veg	-	3
80	Snø / isbelagt veg	-	2
100	Våt, bar veg	-	1

Turrutebasen

Kilde	Kartverket	Versjon	21.05.2024



Om datasettet

alle sommerløyper og DNT-hytter, og data fra mange lokale turlag/foreninger

Tegnforklaring

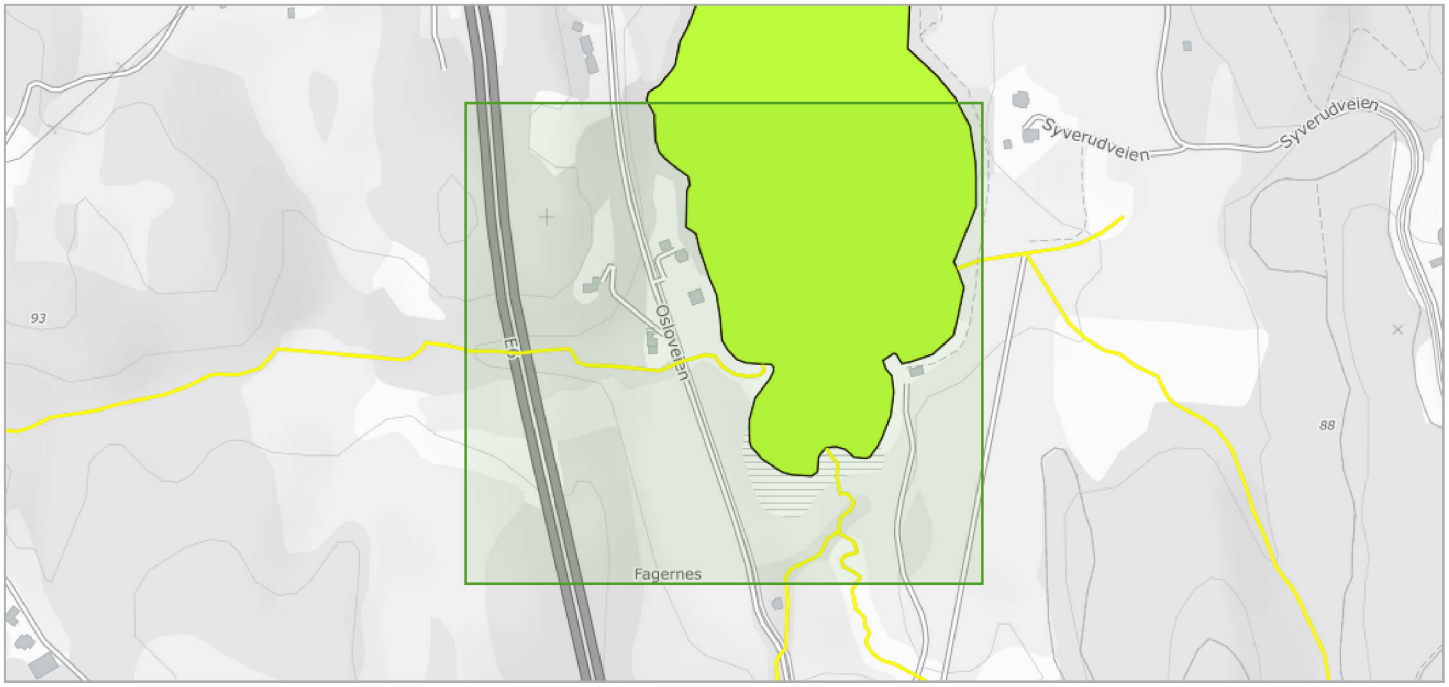
Fotrute
Fotrute

Fotrute

Merking	Antall
JA	2

Vannforekomster

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.12.2022



Om datasettet

Datasettet viser vannkvalitet i vassdrag, kartlegging utføres i regi av vannregion-myndigheten (Fylkesmannen). Forvaltning i hht vannrammedirektivet. Informasjon aktuell i forbindelse med arealbrukstiltak for å fobedre eller beholde en god vannkvalitet.

Tegnforklaring

Kjemisk tilstand innsjø
God
Kjemisk tilstand elv
Ukjent
Økologisk tilstand eller potensial elv
Naturlig forekomst - Moderat potensial
Økologisk tilstand eller potensial innsjø
Naturlig forekomst - Moderat potensial

Kjemisk tilstand

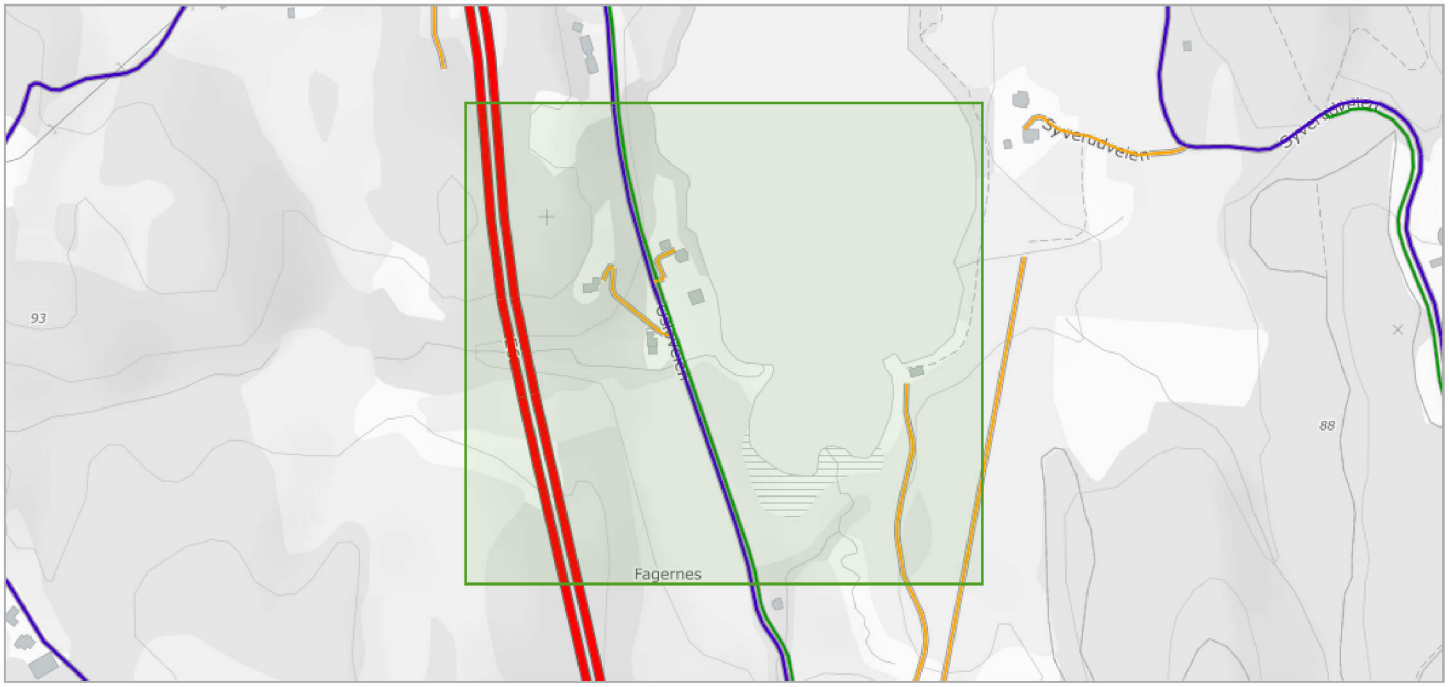
Objekttype	Navn	Region	Kjemisk tilstand	Antall
kjemisk_tilstand_elv	Tilløpsbekker til Årungen	Viken FK	Udefinert	5
kjemisk_tilstand_innsjoe	Årungen	Viken FK	God	1

Økologisk tilstand eller potensial

Objekttype	Navn	Region	Økologisk tilstand/potensial	Naturlig/Modifisert	Antall
oekologisk_tilstand_eller_potensial_elv	Tilløpsbekker til Årungen	Viken FK	Moderat	Naturlig	5
oekologisk_tilstand_eller_potensial_innsjoe	Årungen	Viken FK	Moderat	Naturlig	1

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	Kartverket	Versjon	03.06.2023



Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettsdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Tegnforklaring

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer	Antall
veglenke	K	4160	12
veglenke	E	6	12
veglenke	K	3570	8
veglenke	P	4160	8
veglenke	P	97742	2
veglenke	P	98321	2
veglenke	P	99787	2

Høringsuttalelse (KF-239)

Referansenummer: 54BTVI Registrert dato:25.05.2025 21:10:12

Innledning

Uttalelsen gis

◉ Personlig

Opplysninger om innsender

Fornavn

Tim

Etternavn

Enebakk

Adresse

Lachmanns vei 4 b

Postnummer	Poststed
0495	OSLO

Telefon

92463002

E-post

tenebakk@wwf.no

Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt høringssaken i adressert sending fra kommunen

◉ Ja

Navn på høringssaken

◉ Sak 25/02541 Kommuneplanens arealdel 2026-38: Varsel om oppstart av planarbeid

Dato på kommunens høringsbrev

10.04.2025

Uttalelse

◉ Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

○ Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

Uttalelse til saken

Arealinnspill ifm. planarbeidet for kommuneplanens arealdel 2026-38. «Kommuneplan/planprogram, 25/02541»

Det foreslås at Kjøyabukta som allerede er regulert til spesialområde naturvern, utvides med Vestnebba.

Hovedargumenter

1. I Kommuneplan 2022-2034 for Ås kommune er området Vestnebba på Kjærnes disponert til Hensynssone - bevaring av naturmiljø (H560_1). Det er veldig få områder i kommunen som har denne høyeste statusen. Området er i kommuneplanen beskrevet som «de mest verdifulle kjerneområdene av svært stor betydning i kommunens kartlagte grønne infrastruktur. Dette er kommunens mest verdifulle naturområder på landskapsnivå med flere registrerte forekomster av truende og nær truede arter samt viktige naturtyper og områder vernet etter plan- og bygningsloven. Områdene er også viktige leveområder for vilt».

2. Vestnebba er allerede registrert som en regionalt viktig naturtype. I tillegg er det nylig blitt gjort nye artsfunn, som ble registrert i artsdatabasen i oktober/november 2024. Blant annet furustokkjuke og tretåspett.

3. Området befinner seg i umiddelbar nærhet til godt etablerte og hyggelige nabolag i Sommerveien og Vårveien, og er viktig for lokalt friluftsliv og barns lek. En eventuell hogst vil medføre et stort tap for natur og mennesker.

4. Hogst og bruk av store maskiner vil utover naturtapet medføre betydelig skade skog og mark, og fjellknauser i området gjør det vanskelig å komme frem uten å påføre skader.

5. Gammel skog binder karbon – dette er en mulighet for kommunen til å bidra inn mot målene i Paris-avtalen og samtidig bevare viktige natur- og friluftskvaliteter i kommunen.

6. Det er viktige hensyn til kulturminner i området. Det er allerede gjort noen titalls funn fra bronsealder og steinalder på Vestnebba. Ytterligere forekomster kan ikke utelukkes.

Konklusjon
Som omtalt i media er fagmiljøet i Naturvernforbundet, og en rekke naboer, enig med kommunen i at dette området er verdifullt for naturen og friluftslivet (hensynsone for bevaring av naturmiljø (H560_1). I tillegg hensynsone for friluftsliv (H530_1).

En eventuell hogst vil få «uheldige verknader for miljøverdiane», slik det står skrevet i skogbrukslovens § 8, 2.ledd. Skadepotensialet ved hogst står i sterk kontrast til den svært begrensede økonomiske gevinsten en hogst vil kunne gi på dette begrensede platåarealet.

Det foreslås at Kjøyabukta som allerede er regulert til spesialområde naturvern, utvides med Vestnebba for å bevare det rike naturmangfoldet i et begrenset, men viktig område ved Bunnefjorden. Ås kommune har ellers lite vernet skogareal.

Det finnes flere muligheter for økonomisk kompensasjon for at grunneier ikke skal påføres tap, eller begrense dette. Makeskifte er også en mulighet ved at kommunen bytter til seg arealet mot annen grunn, alternativt kompenserer med å tillate boligformål på andre arealer.

Dette området er en berikelse for natur- og friluftskvalitetene i kommunen og har størst verdi urørt!

From: "Ragnhild Torsteinsrud Smith" <Ragnhild.Torsteinsrud.Smith@meinich.no>
Sent: Fri, 30 May 2025 12:38:42 +0200
To: "Ås kommune" <Post@as.kommune.no>
Cc: "Mikkel Viermyr" <mikkel@atlaseiendom.no>; "Ruben Presterud Ellingsen" <ruben@atlaseiendom.no>
Subject: Ås kommune Hestehagen - Innspill til rullering av KP
Attachments: Innspill til komuneplanen - Hestehagen (Ås).pdf, KU - Arealinnspill i Ås kommune (Hestehagen).pdf
Categories: Lina

Vedr: Innspill til rullering av kommuneplanen

Se vedlagt innspill til rullering av kommuneplanen samt sjekkliste med situasjonsplan.

Med vennlig hilsen
Ragnhild Torsteinsrud-Smith
Partner | Arkitekt MNAL M'Arch.Hon
ragnhild.torsteinsrud.smith@meinich.no | 22 54 24 00 | 951 10 731

MEINICH
ARKITEKTER AS
Briskebyveien 74, 0259 Oslo | 22 54 24 00
www.meinich.no | Facebook | Instagram

MEINICH ARKITEKTER

Ås Kommune
Postboks 195
1431 Ås

postmottak@as.kommune.no

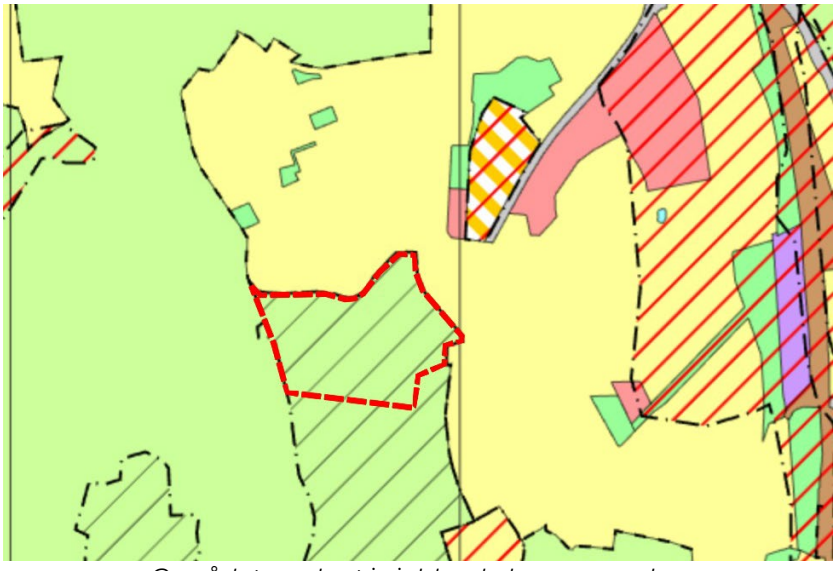
Oslo, 30.mai 2025

Vedr. Innspill til planprogrammet for kommuneplanens arealdel i Ås kommune 2026-2038

Vi viser til ny rullering av kommuneplanen og vil på vegne av Atlas Eiendom AS, få komme med innspill til endring av arealformål for deler av eiendommen 44-1. Området ligger i nærhet til Moer Helsehus og sykehjem, og grenser til Hestehagen i nord og Brekkeveien i øst. Det er ingen særlig bruk av området i dag, hverken friluftsaktiviteter eller turstier. Området foreslås avsatt til boligbebyggelse, kombinert boliger tilrettelagt for eldre og konsentrert småhusbebyggelse.I tillegg vil store og åpne grøntarealer tilrettelegges for rekreasjon, lek og aktivitet for hele nærmiljøet. Innspillet gir muligheter for å styrke omsorgstilbudet i kommunen - enten i kommunal eller privat regi – og åpne for attraktive familieboliger med et landlig preg, parsellhager og naturlekeplass.

Oppsummering:

- Boliger tilrettelagt for eldre i nærhet til Moer Helsehus og sykehjem
- Familieboliger tilrettelagt for en aktiv hverdag for både store og små
- Store grøntarealer stelles i stand, og parsellhager åpnes for hele nærområdet
- Bebyggelsesområdet er ikke dyrkbart og har liten påvirkning på naturmangfold
- Kort avstand til kollektivtilbud - ca. 1 km til Ås stasjon



Området markert i gjeldende kommuneplan

Meinich Arkitekter AS
Briskebyveien 74, 0259 Oslo, Norway
Tlf.: 22 54 24 00 Org.: 925974625

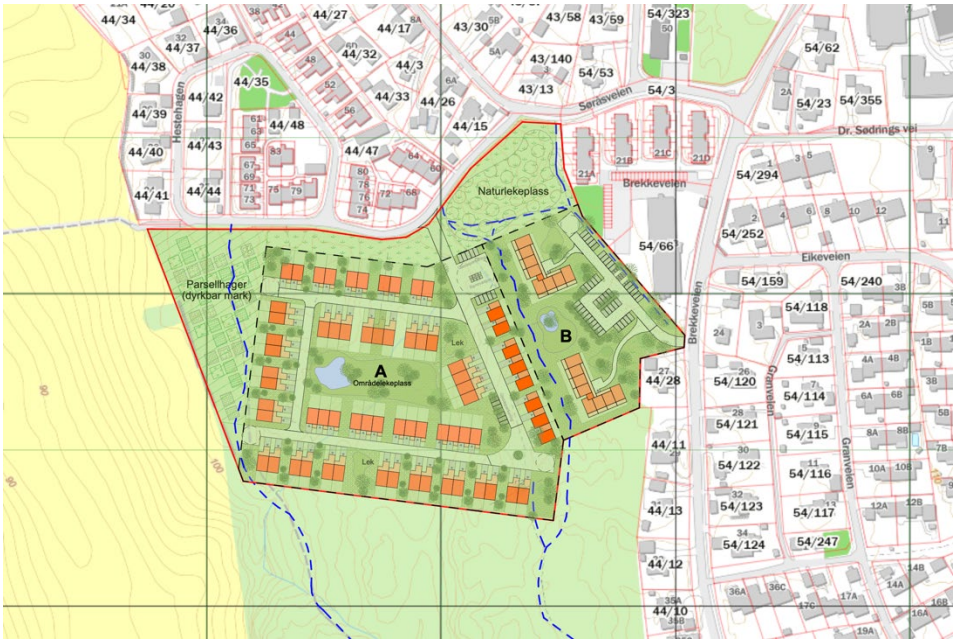
Området ligger inntil eksisterende bebyggelse i nord og øst, og vil bli en naturlig forlengelse av det etablerte boligbeltet. Foreslått omregulering og utbygging vil kunne utnytte eksisterende infrastruktur. Eiendommene i nærområdet er utbygget med offentlige helsebygg og nyere konsentrert småhusbebyggelse. Moer Helsehus og sykehjem vil gi kunne gi synergieffekter til boligene tilrettelagt for eldre. Nærhet til turområder, grønne omgivelser og rekreasjon gjør beliggenheten meget attraktiv for småbarnsfamilier. Området ligger kun ca. 1 km fra Ås stasjon. Ny utbygging planlegges organisert slik at det etableres gjennomgående grøntarealer gjennom området som vil være åpne for allmenn ferdsel.

Sett fra luften

Området er i dag ubebygd, og består i hovedsak av fjell i dagen, delvis av hogd skog og delvis skog i ulike klasser. Den delen av området som er registrert «dyrkbart» planlegges opparbeidet med parsellhager. Skogsarealet utover dette er ikke dyrkbart i følge NIBIO sine kart. Grunnforholdene er godt egnet for utbygging og det er ikke registrert fare for kvikkleireskred. Eksisterende infrastruktur vil kunne benyttes og oppgraderes ved behov.

I 2030 vil det være flere eldre enn barn i Norge. For å møte denne samfunnsendringen og samtidig legge til rette for en aktiv og trygg alderdom, har regjeringen utarbeidet en ny eldrereform. Reformen skal bidra til et mer aldersvennlig samfunn, at flere eldre kan leve aktive liv lenger, og oppleve trygghet ved å bo i eget hjem. To av fire satsningsområder omhandler levende lokalsamfunn som ivaretar aktivitet og fellesskap med tilpassede botilbud. Forslagsstiller ønsker å tilrettelegge for nettopp dette ved å øremerke deler av området til ca. 50 boliger tilrettelagt for eldre i nær tilknytning til Moer Helsehus og sykehjem. Den unike beliggenheten i landlige omgivelser, nær Moer, gir mulighet for en aktiv livsstil og et tilrettelagt botilbud som gjør det enklere for eldre å bo hjemme lenger.

Meinich Arkitekter AS
Briskebyveien 74, 0259 Oslo, Norway
Tlf.: 22 54 24 00 Org.: 925974625



Mulig konsept

Området blir angivelig innenfor skolekretsen til Åsgård skole som har en stor overkapasitet. Det er ca. 950 m til Åsgård skole og 1,9 km til Ås ungdomsskole. Det ligger to barnehager i umiddelbar nærhet, Sagalund og Tunveien barnehage ligger hhv. 75 m og 400 m fra området. Barnehagedekning og skolekapasitet vurderes som meget god av kommunen.

I Ås kommune er det i dag en stor overvekt av større frittliggende eneboliger og sentrumsnære leiligheter til høye priser. Småbarnsfamilier etterspør i økende grad småhus i landlige omgivelser med umiddelbar nærhet til turområder, lek og aktivitet til en overkommelig pris. Prosjektet sikter på å dekke behovet til denne målgruppen, og det planlegges for ca. 60 nye småhus med varierte størrelser og innhold. Boligene blir konsentrert rundt et stort og åpent friområde med lekeplasser og grøntareal. Naturlekeplass mellom boligfeltetene og parsellhager for naboer og allmenheten vil gi rom for rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper og miljøer. Parsellhagene vil bidra til læring, nysgjerrighet og mestring for både store og små.

Vi håper at innspillet vil bli grundig vurdert i prosessen med rullering av kommuneplanen slik at det kan legges til rette for en positiv og proaktiv utvikling. Forslagsstiller ønsker tett dialog med kommunen i prosessen for å tilrettelegge prosjektet på best mulig måte og bidra til å dekke kommunens behov for eldre-/omsorgsboliger, enten i privat eller offentlig regi.

Med vennlig hilsen
Meinich Arkitekter AS

R. Torsteinsrud-Smith
Ragnhild Torsteinsrud-Smith
Siv. Ark. MNAL M'Arch.Hon.

Vedlegg: Skjema for konsekvenser av arealinnspill
Kartutsnitt

Kopi: Atlas Eiendom AS

Meinich Arkitekter AS
Briskebyveien 74, 0259 Oslo, Norway
Tlf.: 22 54 24 00 Org.: 925974625

Ås kommune

Rullering av kommuneplanen arealdel

Høring av planprogram datert 02.04.2025

Dokumentasjon av arealinnspill

Som en del av høringen av planprogrammet til kommuneplanen, inviterer kommunen interessenter til å komme med arealinnspill. Innspillene leveres i tråd med sjekklisten under, og brukes ved dokumentasjon av arealinnspillet.

Frist for innlevering av arealinnspill er **06.06.2025**. Det er samme frist for generelle høringsuttalelser til planprogrammet.

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
1. Fakta om arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
Adresse	Burumveien 48, 1430 Ås
Gårds- og bruksnummer	44/1
Forslagstiller	Meinich Arkitekter (på vegne av Atlas Eiendom)
Dagens bruk	Lavproduktivt skogsareal / fjell i dagen / hogstfelt
Områdets størrelse i dekar (daa)	ca. 51 daa
Formål i gjeldende kommuneplan	LNF a
Hensynssone i gjeldende kommuneplan	H530_1 (friluftsliv)

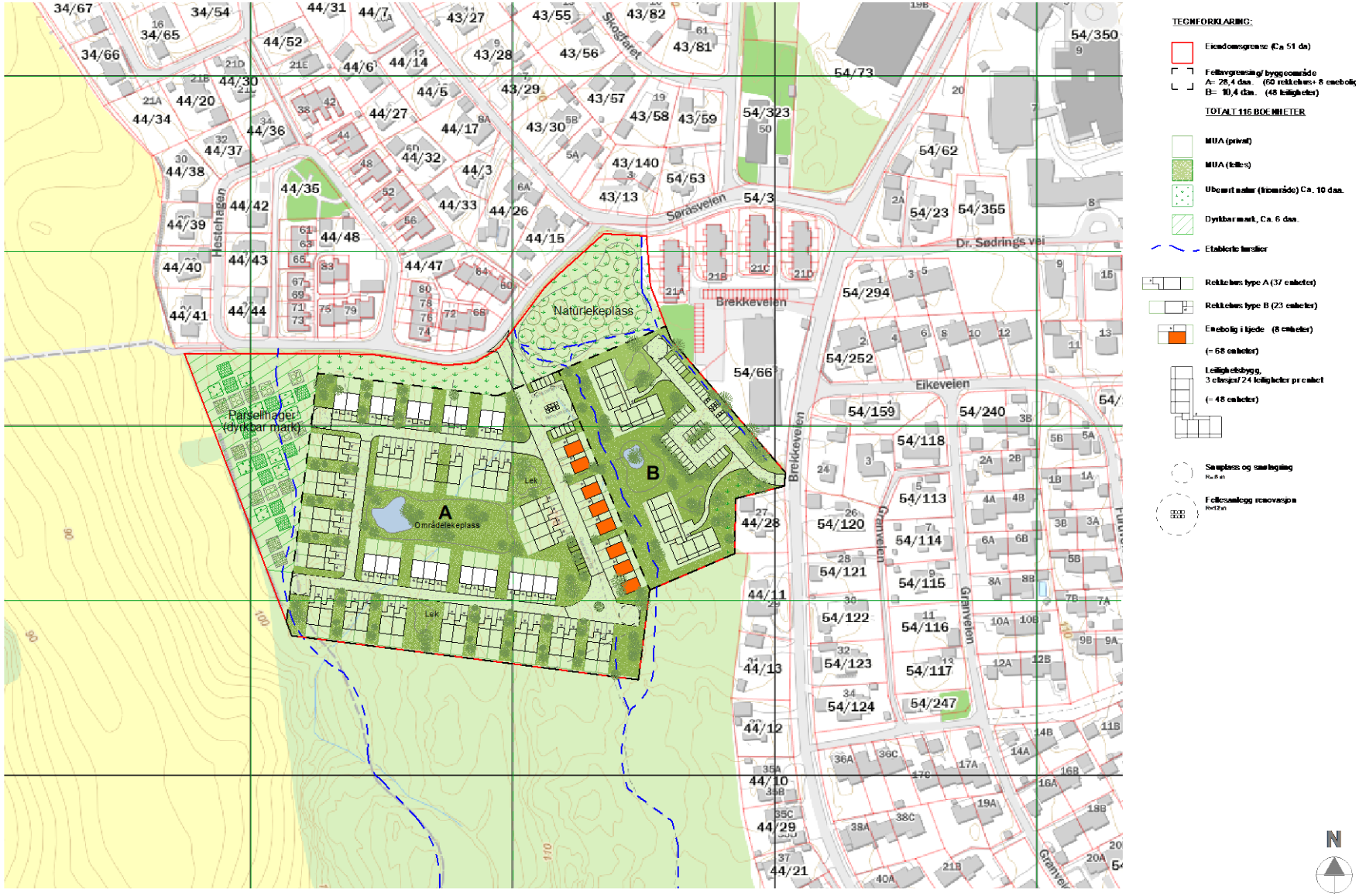
SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
Ønsket formål - Hvis bolig: Antatt type og antall - Hvis næring: Antatt type og omfang - Annet formål	Bolig: - Småhusbebyggelse (68 enheter) - Rekkehus, type A: 37 enheter - Rekkehus, type B: 23 enheter - Enebolig i kjede: 8 enheter - Leiligheter (48 enheter) - 2 Leilighetsbygg, 3 etasjer, 24 leiligheter per bygg Rettet mot eldre/omsorg/plusskonsept eller lignende Totalt: 116 boenheter Annet formål: - Naturlekeplass - Parsellhager
2. Kart – arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
Avgrensing i kart	 Kartvedlegg med tydelig avgrensning er inkludert nederst i dette dokumentet (se vedlegg I).
3. Dokumentasjon av arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
1. I tråd med kommunens langsiktige arealstrategi i planprogrammet.	Tiltaket vurderes å være i tråd med kommunens langsiktige arealstrategi. Området ligger i direkte tilknytning til Ås kommunesenter som er et av de tre prioriterte vekstområdene i kommunen. Det har kort avstand til Ås stasjon (mindre enn 2 km), og er en naturlig forlengelse av eksisterende boligområder. Selv om det en god boligreserve i kommunen er det dokumentert underskudd på konsentrert småhusbebyggelse i Ås. Prosjektet vil bidra til et variert boligtilbud i tråd med kommunens strategiske mål (jf. pkt. 26.2 og 26.6). Forslaget omfatter bebyggelse på lavproduktiv LNF, og ivaretar hensynet om å ikke nedbygge verdifull matjord og/eller dyrket mark eller dyrkbar jord. Det søkes å bevare de stedlige kvalitetene som området har i dag med god tilgang til naturområdet lenger syd. Turstier opprettholdes og nye møteplasser etableres i forbindelse med ny bebyggelse. Tiltaket støtter opp under kommunens mål om at eldre skal kunne bo hjemme lengst mulig, ved å tilby tilpassede boliger rettet mot denne målgruppen. Videre inkluderer prosjektet store grøntområder og parsellhager, og forventes å ha en positiv effekt som områdeløft for både naboer og allmennheten.
2. Nærhet til gang- og sykkelveger	God tilgjengelighet i umiddelbar nærhet (langs tomtegrense mot Søråsveien og Brekkeveien)
3. Nærhet til kollektivtilbud	Ås stasjon (ca. 1 km)
4. Veinett - Avstand og adkomst til europaveg, fylkesveg og kommunal veg.	- Grenser til eksisterende veinett med enkel adkomst både via privat vei (Hestehagen) og kommunal vei (Søråsveien og Brekkeveien).

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
5. Landbruk - Dyrka og dyrkbar jord - Produktiv/uproduktiv skog	- Tiltaket berører ikke dyrka eller dyrkbar jord. - Skogsareal med lav bonitet / uproduktiv skog
6. Naturmangfold - Grønnstruktur	Området har innslag av feltskikt, buskskikt, treskikt/trær og ellers noe gråareal.
7. Små- og storvilts trekkruter	Berører ikke registrerte trekkruter for små- eller storvilt.
8. Kulturminner og kulturlandskap	Det er registrert kulturminner på eiendommen, men disse er hensyntatt og ivaretatt under planlegging av tiltak.
9. Friluftsinteresser	Området ligger i direkte tilknytning til eksisterende tursti til Vardåsen. Med oppgradert sti gjennom nytt byggefelt vil man i tillegg få en god alternativ rundtur litt lenger øst for dagens tracè. Tilgjengeligheten innover i marka vil bedres både for naboer og allmenheten. Ved utbygging av området vil det sikres en sammenhengende grønnstruktur fra Hestehagen til Vardåsen. På vintertid er det kort vei til Vestbyrunden som er en 11 km skiløype på jordene vest for området. Sagahuken med hvilebenker og liten gapahuk rett nord for området er et flott sted for de mindre barna til lek i naturen.
10. Støy - Forhold til støysone	Ingen utfordringer knyttet til støyproblematikk.
11. Vannområder - nærhet til	Det er ingen vannområder i nærheten av betydning, kun mindre bekkefar. Området ligger ikke innenfor sikringssone for nedslagsfelt drikkevann.
11. Flom og overvann	Området ligger høyt og det ligger ikke innenfor faresone for flom. I forbindelse med regulering av området vil det bli utarbeidet overvannsnotat med beregninger av blågrønn faktor.

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
12. Barnehage, grunnskole, videregående skole - avstand til	Barnehage: - 75 m til Sagalund barnehage, og 400 m til Tunveien barnehage. Grunnskole: - 950 m til Åsgård skole Videregående skole: - 1,2 km til Ås videregående skole
13. Grunnforhold og rasfare - Kvikkleire	Området er ikke innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire (iht. kartdata fraNVE).

VEDLEGG (I) - Situasjonsplan



MEINICH ARKITEKTER AS
SAK: 2528 DATO: 09.05.2025

SITUASJONSPLAN
HESTEHAGEN,ÅS
Mulighetsstudie

Høringsuttalelse (KF-239)

Referansenummer: JIKNHT Registrert dato:04.06.2025 14:54:49

Antall vedlegg: 1

Innledning

Uttalelsen gis

◉ Personlig

Opplysninger om innsender

Fornavn

Olga Marie

Etternavn

Ekholt

Adresse

Rørmyrveien 1C

Postnummer	Poststed
1407	VINTERBRO

Telefon

90149613

E-post

olgamarie86@hotmail.com

Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt høringssaken i adressert sending fra kommunen

◉ Nei

Navn på høringssaken

◉ Sak 25/02541 Kommuneplanens arealdel 2026-38: Varsel om oppstart av planarbeid

Uttalelse

○ Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

◉ Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

Vedlagt dokumentliste

Innspill til rullering - Kaksrudgata 16.pdf

Olga & Conrad Ekholt
Rørmyrveien 1C, 1407 Vinterbro

Vinterbro, 1. juni 2025

Ås kommune

INNSPILL TIL RULLERING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL
KAKSRUDGATA 16

Eiendom

Gnr. 116 bnr. 15 – Kaksrudgata 16
Nåværende formål: LNF-a
Foreslått formål: LNF-b (spredt boligbebyggelse)
Størrelse: 1.492 m^2

Vi ønsker med dette å komme med innspill til rulleringen av kommuneplanens arealdel, med forslag om å endre formålet for eiendommen Kaksrudgata 16 fra **LNF-a** til **LNF-b**.

Bakgrunn

Eiendommen ble fradelt som boligparsell i 2012, og har ligget klar til bebyggelse i mange år. Det har i ettertid vært søkt om dispensasjon fra LNF-a-formålet for å bygge, men søknadene har blitt avslått i tråd med kommunens restriktive dispensasjonspraksis. Vi ønsker nå å følge riktig prosess, og ber om at eiendommen vurderes for formålsendring i den pågående rulleringen av kommuneplanens arealdel.

Begrunnelse

- *Tomten er allerede fradelt som boligparsell*

Det oppleves som uheldig at kommunen tidligere har fradelt tomten med tanke på boligformål, men senere fastholder en planstatus (LNF-a) som ekskluderer dette. Det skaper forventningspress, forvaltningsmessig usikkerhet og strider mot prinsippet om forutsigbar planlegging.

- *Nærhet til gang- og sykkelveier samt viktige tjenester*

Området rundt Kaksrudgata har et omfattende og veletablert gang- og sykkelveinett som legger til rette for trygg ferdsel.

Gang- og sykkelavstand til eksisterende sosial infrastruktur som barne- og ungdomsskole, barnehage, høyfrekvent bussrute, svømmehall, fine fasiliteter for både organisert og egen-organisert idrett samt ungdomshus, grendehus, kirke, gravlund mm tilsier redusert transportbehov med bil. *(Se vedlegg 3 for avstandsoversikt)*

Under en halvtimes sykkeltur på flotte sykkelveier bringer en til Ski sentrum, som er en regional by med mange arbeidsplasser.

- *Et godt kollektivtilbud*

Ås kommuneplanens samfunnsdel definerer godt kollektivtilbud som avstand under 1 km til bussholdeplass med minst fire avganger i timen. Kaksrudgata 16 ligger ca. 0,9 km fra holdeplassene ved Nordbysvingen, som har 5 avganger i timen. Dette vil si at eiendommen har et godt kollektivtilbud.

I tillegg er det raskere å pendle kollektivt enn å sitte i daglig trafikkork med bilen:
10 minutters rask gange til bussholdeplassen + 11 minutter buss til Ski stasjon + 5 minutters ventetid + 12 minutter tog til Oslo S = ~40 minutter total reisetid samtidig som man har fått frisk luft, mosjon og høneblund, sammenlignet med 1 times trafikkork, hakkete kjøring og irritasjon med bil inn/ut av Oslo i rushtid.

- *Trygg skolevei*

Avstanden til barneskolen og ungdomsskolen er omtrent 1,1 km: kun 4 minutter å sykle eller 15 minutter å gå.

Ruten går forbi Kirkerud gård til gang- og sykkelsti langs Askehaugveien. Krysningspunktet har 40 km/t fartsgrense, er oversiktlig og godt belyst med gatelys og er skiltet med «Barn ferdes». Det gir barn trygg skolevei fra 1. til 10. trinn - uansett årstid.

- *Tiltaket vil ikke være i konflikt med LNF-hensyn i praksis*

Tomten ligger i utkanten av landbruksarealer, men er uegnet for jord- eller skogbruk. Det foreligger ingen hensyn til natur, jordvern eller friluftsliv som trues av tiltaket. Naturtypekartlegging er gjennomført (vedlegg 4) og viser ingen verdier som hindrer utbygging.

Det er heller ingen konflikt med naturmangfold, viltkorridorer, kulturminner eller allmenn ferdsel knyttet til friluftsliv.

- *Hensyn til kulturlandskap*

Eiendommen omfattes av hensynssone H570_2 for bevaring av kulturmiljø.
Ny bolig vil bli liggende inntil eksisterende husklynge, og vil derfor ikke endre dagens landskapsbilde nevneverdig. Den store boligen på naboeiendommen samt omkringliggende skog og trerekker, reduserer visuell fjernvirkning.

- *Politisk støtte til vurdering gjennom planendring*

Under behandlingen av dispensasjonssøknaden i 2024, ga flere kommunestyrerepresentanter uttrykk for at de ikke var prinsipielt imot boligbebyggelse på eiendommen, men ønsket å avvente kommuneplanrulleringen for å vurdere dette gjennom riktig prosess. Det er nå denne vurderingen vi ber om.

- *Oppfyllelse av planbestemmelsene for LNF-b (§ 24.2)*

Vi viser til kommuneplanens § 24.2 om vilkår for spredt boligbebyggelse i LNF-b. Av seks vilkår er følgende oppfylt:

c) Ikke klassifisert som dyrket eller dyrkbar mark, og ligger godt over 20 m fra slikt areal

d) Ikke i konflikt med turveier, stier, skiløyper eller friluftsliv

e) Ingen konflikt med naturmangfold, viltkorridorer eller kulturminner

f) Ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse og fremstår som en naturlig utvidelse av husklynge

Vilkår som kan oppfylles i videre prosess:

a) Tilknytning til offentlig vann og avløp kan pålegges i byggesak

b) Veiklasse er definert som streng, men det finnes etablert avkjørsel og utstrakt bruk. Statens vegvesen har tidligere åpnet for vurdering av utvidet bruk etter Veglova § 40.

Oppsummering

Kaksrudgata 16 tilfredsstiller i all hovedsak kriteriene for spredt boligbebyggelse.

Eiendommen er fradelt, har gode kvaliteter som boligområde, og ligger i et område med trygg skolevei, kort vei til viktige funksjoner og et velfungerende kollektiv- og sykkelsystem. Den ligger naturlig i tilknytning til eksisterende bebyggelse og berører verken dyrket mark, naturverdier eller friluftsinteresser.

Vi mener denne eiendommen representerer et sjeldent godt utgangspunkt for boligbebyggelse innenfor LNF-rammene. Den har kvaliteter som samsvarer med formålet for LNF-b, og vi mener derfor at en formålsendring ikke bare er forsvarlig – men riktig og ønskelig.

Vi håper og tror at kommunen nå vil benytte denne planrevisjonen til å gjøre en helhetlig og rettferdig vurdering av eiendommens fremtid, og gi eiendommen den formålsstatusen som den åpenbart kvalifiserer for.

Vi stiller oss gjerne til rådighet for møte eller befaring, og ser frem til videre dialog.

Med vennlig hilsen,
Olga og Conrad Ekholt

Vedlegg:

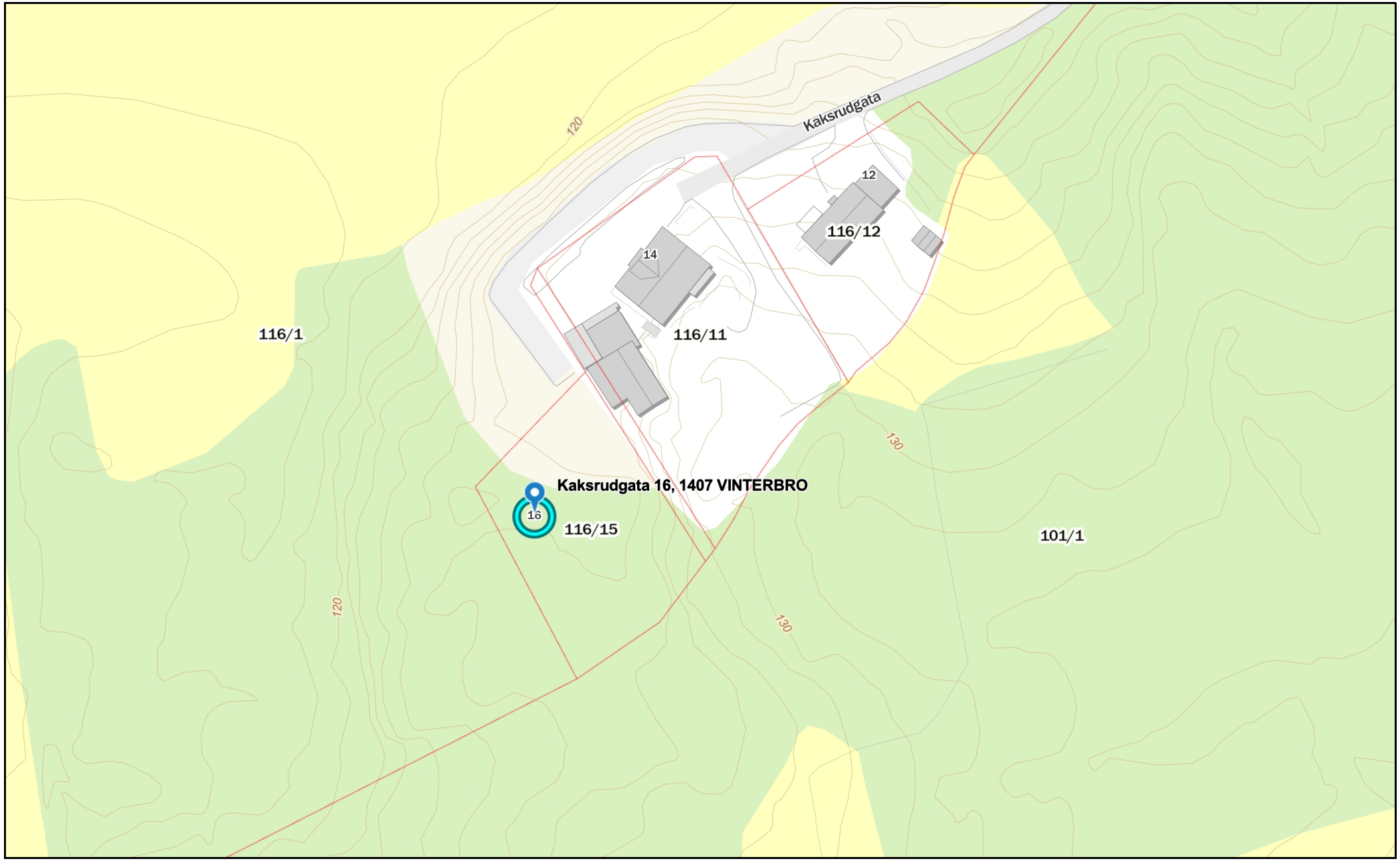
1) Kart
2) Vedtak Ås kommune (2012)
3) Avstander til ulike funksjoner
4) Rapport - Vurdering av naturtyper (2024)
5) Situasjonskart, planlagt bolig

Vedlegg 1

Kartutsnitt

Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn publikum

Dato: 03.06.2025 Omtrentlig målestokk: 1:1101 Koordinatsystem: UTM-32N



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Vedlegg 2 - Innvilget vedtak om fradeling

Ås kommune

TEKNISK ETAT
Bygnings-, regulerings- og oppmålingsavdelingen

Søker:

Kjersti Burum
Kaksrud gård

1407 Vinterbro

SAK NR.: D 302/12

SØKNAD OM DELING i henhold til § 26-1 i plan- og bygningsloven av 2008	Innlevert: **03.04.2012**
Eiendom (gnr/bnr/adresse): **GNR 116 BNR 1, Kaksrud gård, 1407 Vinterbro**	
Tiltak: **§ 26-1 Opprettelse og endring av eiendom**	

Deres ref	**Vår ref**	**Saksbehandler**	**Dato**
	Saksnr.12/851/GB 116/1 Løpenr. 15873/12	Eva Merete Lunde	24.07.2012

SAKSUTREDNING:

Det er søkt om fradeling av tomt til boligformål fra eiendommen gnr 116 bnr 1, Kaksrud gård i Nordby. Eiendommen ligger i Nordby skolekrets og er i henhold til kommuneplan for Ås 2011-2023, disponert til landbruksformål, underformål a, se vedlagte kommuneplanbestemmelser.

I henhold til kommuneplanbestemmelse § 14.1 underformål b, areal for spredt bolig-fritids eller næringsbebyggelse, kan det i Nordby tillates fradeling av tomt inntil eksisterende boligbebyggelse for inntil 5 nye boenheter i planperioden. Videre skal tiltaket plasseres og utformes slik at det passer best mulig inn i kulturlandskapet og eksisterende bygningsmiljø.

Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanen i forbindelse med fradeling av et areal på ca. 1800 m2 inntil og vest for den tidligere fradelte eiendommen 116/11.

Uunkl. vei!

Det omsøkte arealet består av en blanding av åpen fastmark/ impediment og grunnlendt barskog av lav bonitet. Søknaden ble oversendt landbrukssjefen for uttalelse etter jordloven.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon: 64 96 20 00	Bankgiro:	Postgiro:
Postboks 195 1431 Ås	Skoleveien 3 1430 Ås	Telefax: 64 96 24 09	1654.07.99605	0808.5344502

Landbrukskontoret finner i sin vurdering at fradeling kan tillates med hensyn på eiendommens avkastning ettersom deler av det omsøkte arealet er klassifisert som uproduktivt, og en kunne dessuten ved befaring av eiendommen observere innslag av fjell i dagen.

Slik landbrukskontoret nevner i sin uttalelse, skal kulturlandskapshensyn og arealbruk også vurderes etter plan- og bygningsloven. Med henvisning til andre avsnitt i saksutredningen, mener bygnings- og reguleringssjefen at tiltaket verken synes å være i konflikt med eksisterende bygningsmiljø eller kulturlandskap. Deler av det omsøkte tomtearealet berøres imidlertid av den såkalte "Rislunden" som er et viktig område i forbindelse med biologisk mangfold og naturtyper. Etter en samlet vurdering i denne saken, anses imidlertid fordelene ved å gi dispensasjon å være større enn ulempene. Det er foretatt en mindre grensejustering på det omsøkte arealet.

I forbindelse med kartforretning vil det kunne bli foretatt grensejustering mot 116/11 slik at eksisterende garasje (G) der ikke blir liggende over grensen til den nye fradelte tomta.

Det er ikke kommet inn merknader til søknaden.

VEDTAK:

I medhold av § 19-2 i plan- og bygningsloven dispenserer bygnings- og reguleringssjefen fra bestemmelse § 14 i kommuneplan for Ås 20111-2023, og godkjenner i medhold av § 26-1, søknad om fradeling av boligparsell fra eiendommen gnr 116 bnr 1, Kaksrud gård, slik det er vist på vedlagte situasjonskart 1:1000 datert 19.07.2012. Deling kan skje på følgende vilkår:

1. Det skal tinglyses rett til atkomst over gnr 116/1 og/eller gnr 116/11 for den fradelete tomta.

Saken sendes til oppmålingsavdelingen for videre ekspedering. Ordinær behandlingstid er ca. 4 måneder, noe mer i vintersesongen.

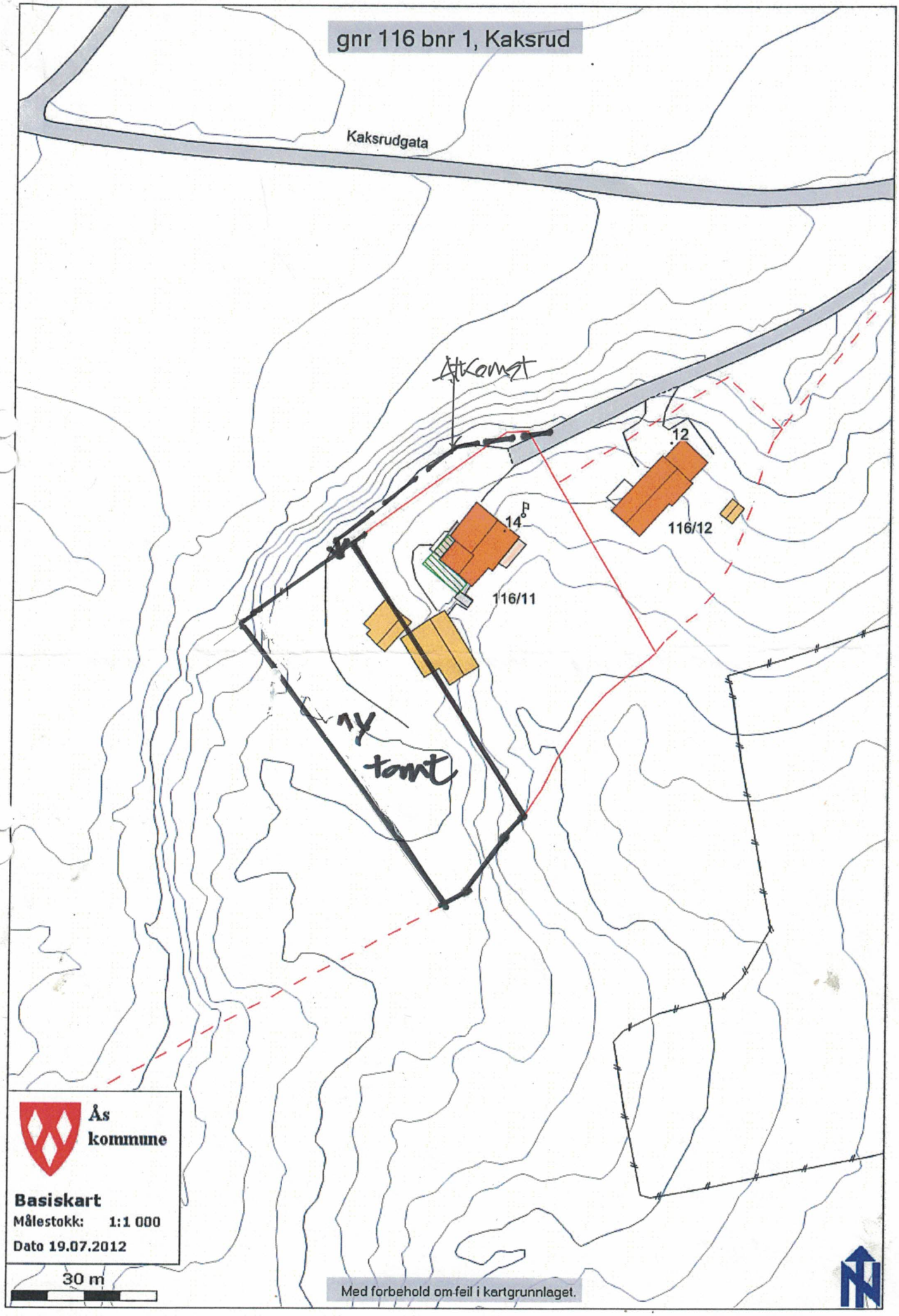
Gebyr
Behandlingsgebyr på **kr 6 000,-** skal innbetales til kommunekassen. Regning ettersendes.

Dette vedtak er gjort i henhold til fullmakt og kan påklages til Hovedutvalg for teknikk og miljø, se vedlagte orientering om klageadgang.

Med hilsen

for Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Eva Merete Lunde
Avdelingsarkitekt


gnr 116 bnr 1, Kaksrud
Kaksrudgata
Atkomst
12
14
116/12
116/11
Ny tomt
Ås kommune
Basiskart
Målestokk: 1:1 000
Dato 19.07.2012
30 m
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget.

Vedlegg 3 - Oversikt over avstander fra Kaksrudgata 16 til nærliggende funksjoner

Funksjon / tjeneste	Avstand	Transportmåte	Merknad
Nordbysvingen bussholdeplass	0,9 km	10 min gange	Buss hvert 15. min gjennom hele dagen
Nordby skole	1,1 km	4 min sykkel / 15 min gange	Trygg skolevei via gang- og sykkelvei
Nordbytun ungdomsskole	1,1 km	4 min sykkel / 15 min gange	Trygg skolevei via gang- og sykkelvei
Nordby betongpark	1,2 km	4-5 min sykkel / 16 min gange	Egenorganisert idrett
Rudolf ungdomshus	1,2 km	4-5 min sykkel / 16 min gange	Gamingrom, bordtennis og biljard, åpen hver ettermiddag
Nordby svømmehall	1,2 km	4-5 min sykkel / 16 min gange	
Nordbyhallen	1,2 km	4-5 min sykkel / 16 min gange	Håndball, volleyball, basketball, badminton, innebandy, skytebane
Grendehuset Liahøy	1,2 km	4-5 min sykkel / 16 min gange	Del av Nordby nærmiljø
Nordby kirke, menighetshus og kirkegård	1,3 km	5 min sykkel / 17 min gange	Via gang- og sykkelvei med belysning
Nordby IL klubbhus	1,4 km	5-6 min sykkel / 19 min gange	Ulike idretter som fotball, håndball, innebandy, vannpolo, ski, dans, mm.
Nordby kunstgressbane	1,5 km	6 min sykkel / 20 min gange	
Extrahallen	1,5 km	6 min sykkel / 20 min gange	Innendørs kunstgressbane
Nordby barnehage	1,8 km	7 min sykkel / 25 min gange	Langs rolige boligveier og fortau
Coop xtra	3,3 km	12 min sykkel / 6 min bil	Søndagsåpent nærbutikk
Alti Vinterbro kjøpesenter	4,0 km	15 min sykkel / 22 min gange+buss	Stort kjøpesenter med bredt tilbud
Ski sentrum	4,9 km	20 min sykkel / 23 min gange+buss	Regional by med arbeidsplasser og servicetilbud
Oslo S (via kollektiv)	_	ca 40-45 min totalt	

Kilde: Google maps

NATURRESTAURERING

NOTAT

Prosjekt: Vurdering av naturtyper på eiendom 116/15 i Ås kommune
Kontaktperson: Olga Marie Ekholt
Forfatter av denne rapporten: Jørn Olav Løkken
Dato: 29.04.2024

NaturRestaurering AS ved vegetasjonsøkolog Jørn Olav Løkken har på oppdrag fra grunneier av tomt med gnr/brnr 116/15 i Ås kommune utført et befaring av tilgrensende naturtyper og tær.

Generelt sett består tomten av sterkt menneskepåvirket natur, med eldre hogst og trolig også noe planering. To naturtyper er i naturbase opptegnet til å strekke seg inn på tomten. Disse er begge av typen edelløvskog. Naturtyper i skog tegnes ved kartlegging etter Miljødirektoratets instruks opp etter kronedekket, som i dette tilfellet strekker seg noe inn på tomten. Tankegangen bak å bruke kronedekke er å sikre en viss buffersone for krone og rotsone. Ingen trær tilknyttet naturtypene vokser klart innenfor tomtegrensen, men et par av trærne står mer eller mindre på grensen og har følgelig krone som strekker seg noe inn på tomten. Tettheten av trær i de to naturtypene er noe lavere i kantsonen mot tomten, enn sentralt i de utfigurerte områdene. Følgelig er det kun en håndfull trær som er vurdert.

Ut over de to kartlagte naturtypene består omgivelsene til tomten hovedsakelig av sterkt menneskepåvirket natur som produksjonsskog av gran i sør, og boliger, vei og jordbruksareal i nord og øst.

To naturtyper er kartlagt av Asplan Viak i 2021. Begge naturtypene er opptegnet slik at de kommer inn på tomten (tabell 1).

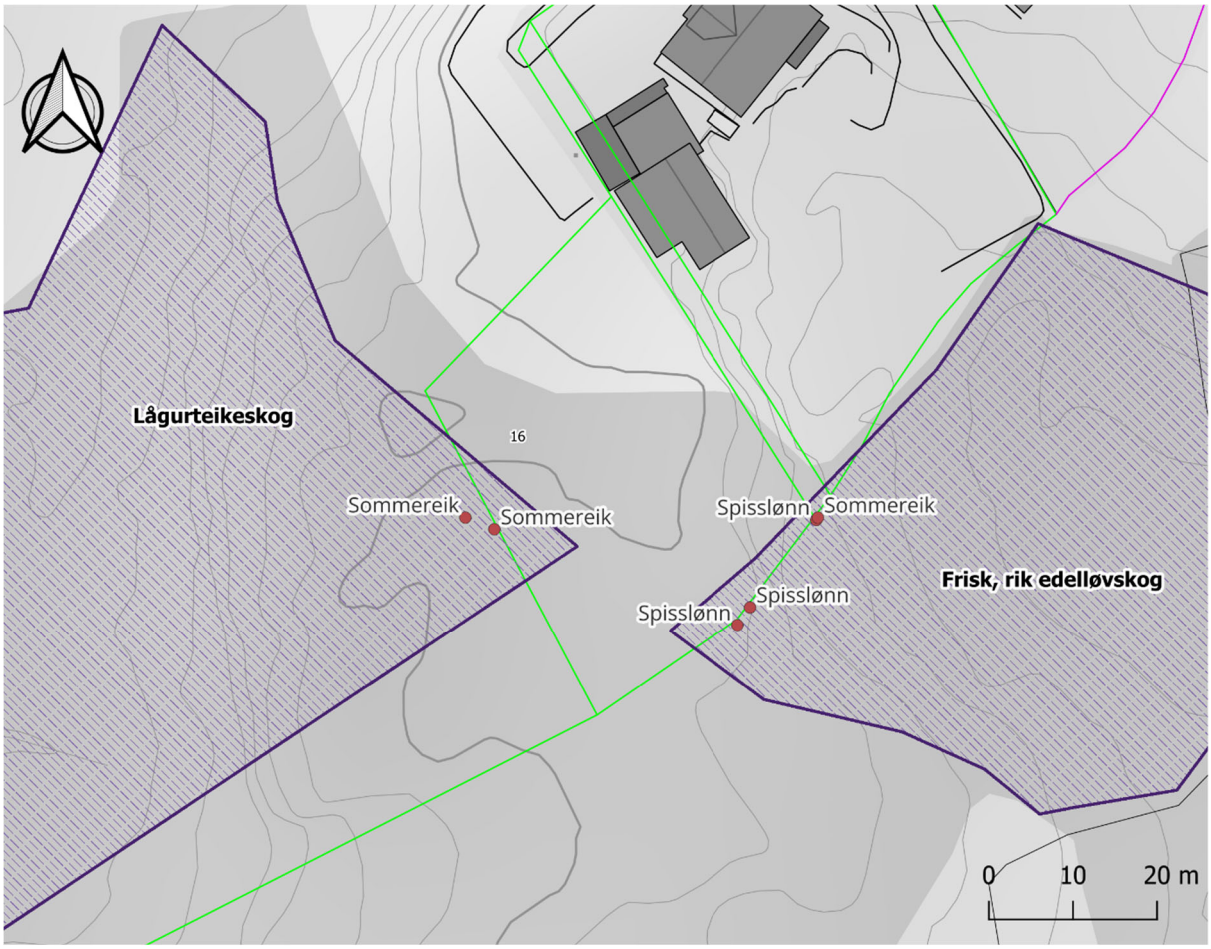
Navn	ID	Type	Rødlistestatus	Kvalitet
Kaksrud S III	NINFP2110067828	Lågurteikeskog	VU	Høy
Kaksrud SØ I	NINFP2110067815	Frisk lågurtedelløvskog	NT	Lav

Generell beskrivelse av naturtypene i tilknytning til tomten:
Lågurteikeskog (NINFP2110067828): For den kartlagte naturtypen som sådan er det tilstedeværelsen av en høy andel store trær som i hovedsak er utslagsgivende for «høy kvalitet». Inntrykket fra befaring er at tomten ligger i kantsonen, og at trærne generelt er noe yngre og med lavere tetthet i den østlige enden av naturtypen. Ingen trær tilknyttet naturtypen vokser klart innenfor tomtegrensen. Et par mindre eiketrær (anslagsvis omkrets i brysthøyde er 50-100 cm) vokser helt opp til tomtegrensen i vest, disse er de to eneste trærne innenfor naturtypen som potensielt kan bli direkte påvirket av arbeid på tomten. Følgelig bør disse trærne hensyntas i det videre arbeidet for å sikre randsonen til naturtypen. En grei måte å anslå en god buffersone på kan være å se til hensynssoner for en naturtypen hul eik. Hule eiker («forskrifts-eik») blir kartlagt med en radius på 7,5 meter rundt treet. For å sikre gode vekstforhold for trærne også i fremtiden kan det være en grei distanse å forholde seg til. Dette samsvarer relativt godt med utbredelsen av naturtypen slik den er tegnet opp i 2021 (figur 1).

Frisk lågurtedelløvskog (NINFP2110067815): Naturtypen er ved kartlegging i 2021 ansett som relativt ung (yngre produksjonsskog), noe som er hovedgrunnen til at samlet kvalitet er satt til lav. Ingen trær

tilknyttet naturtypen vokser klart innenfor tomtegrensen. En større spisslønn står rett sør for tomtegrensene, mens en ung, liten eik (omkrets i brysthøyde anslagsvis under 50 cm) står omtrent akkurat på det sørøstlige hjørnet. Dersom en følger samme prinsipp for buffersone vil en også her kunne forholde seg til opptegnelsen av naturtype som sådan, selv om en 7,5 meter buffer for den lille eika i det sørøstre hjørnet vil strekke seg noe lenger inn på tomta (Figur 1). Dette kan begrunnes med at det sørøstre hjørnet er preget av svært grunnlendte forhold, oppe på en bergknaus. En spisslønn som vokser ved siden av eiketreet viser tegn til vekstbegrensning, trolig som følge av det grunne jordsmonnet. Trolig vil svært lite av rotsystemet til trærne strekke seg nordover, men heller søke det dypere jordsmonnet i sør. Gitt de relativt dårlige vekstforholdene for trær, er ikke dette hjørnet ansett som en utpreget viktig del av naturtypen, men vil i hovedsak ha noe betydning som buffersone mot de sentrale delene av naturtypen.

Vår konklusjon: Ingen større eller utpreget viktige trær er registrert innenfor tomten, eller umiddelbar nærhet. Noen mindre til middels store sommereik er registrert langs tomtegrensen, samt en større spisslønn. Så lenge ingen deler av tiltaket kommer innenfor de arealene som er utfigurert av Asplan Viak i 2021, vil naturtypene i relativt liten grad påvirkes av boligbygging på selve tomten. Dette forutsetter at anleggsarbeid osv. utføres på en slik måte at trærne ikke skades.

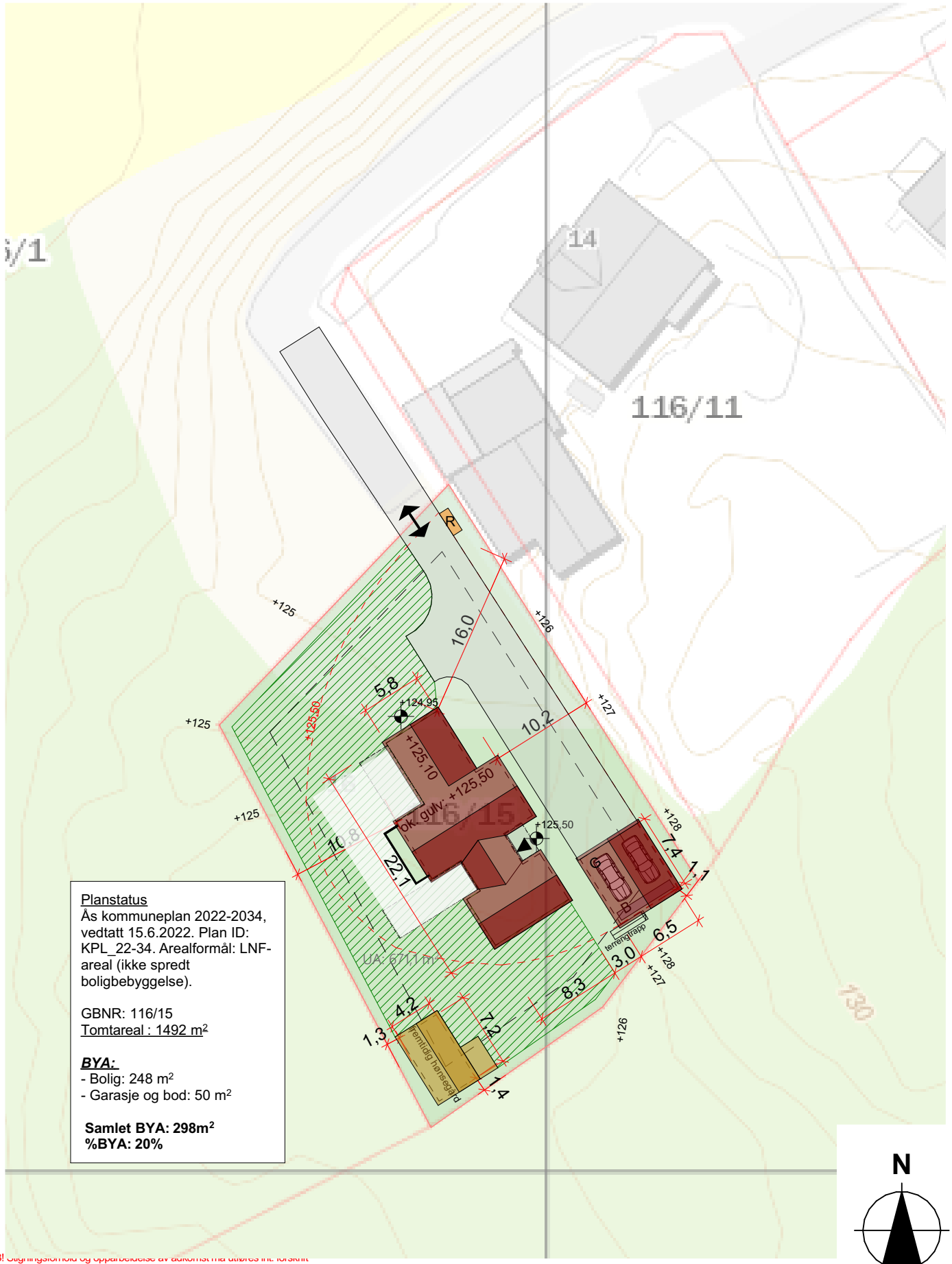


Figur 1. Oversikt over tomt 116/15 og tidligere kartlagte naturtyper (lilla skravur), samt registrerte trær av relevant sort og størrelse som omtalt i teksten.

Bilde 1. To mindre sommereik ved tomtegrensen i vest (rød ellipse). Bildet er tatt fra det sørøstlige hjørnet.

Bilde 2. Større spisslønn langs sørgrensen av tomten (rød ellipse), samt en mindre spisslønn til venstre for denne.

Bilde 3. Liten sommereik i det sørøstre hjørnet, sammen med en noe vekstbegrenset spisslønn til høyre for denne.



Planstatus
Ås kommuneplan 2022-2034, vedtatt 15.6.2022. Plan ID: KPL_22-34. Arealformål: LNF-areal (ikke spredt boligbebyggelse).

GBNR: 116/15
Tomtareal : 1492 m²

BYA:
- Bolig: 248 m²
- Garasje og bod: 50 m²

Samlet BYA: 298m²
%BYA: 20%

NB! Utgravingsforhold og opparbeidelse av adkomst må utføres iht. forskrift

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

SITUASJONSPLAN	TILTAKSHAVER: Olga Marie og Conrad Ekholt	MÅLESTOKK: **1:500** ved A4					PROSJEKTNR.: 22839
vårdal arkitekter post@vaardal.as, www.vaardal.as	BYGGEPLASS: Kaksrudgaten 16 116/15 Ås kommune	DATO: 11.03.2024 SIGN.: SSH KONT.: HBO	Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse	TEGNINGSNR.: A10-01

Høringsuttalelse (KF-239)

Referansenummer: 2QTX53 Registrert dato:05.06.2025 11:10:00

Antall vedlegg: 1

Innledning

Uttalelsen gis

◉ Personlig

Opplysninger om innsender

Fornavn

Arnt

Etternavn

Kvæstad

Adresse

Skifabrikksvingen 19

Postnummer	Poststed
1406	SKI

Telefon

90167525

E-post

arkvaes@online.no

Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt høringssaken i adressert sending fra kommunen

◉ Nei

Navn på høringssaken

◉ Sak 25/02541 Kommuneplanens arealdel 2026-38: Varsel om oppstart av planarbeid

Uttalelse

○ Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

◉ Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

Vedlagt dokumentliste

Innspill - Sommerveien_ferdig.pdf

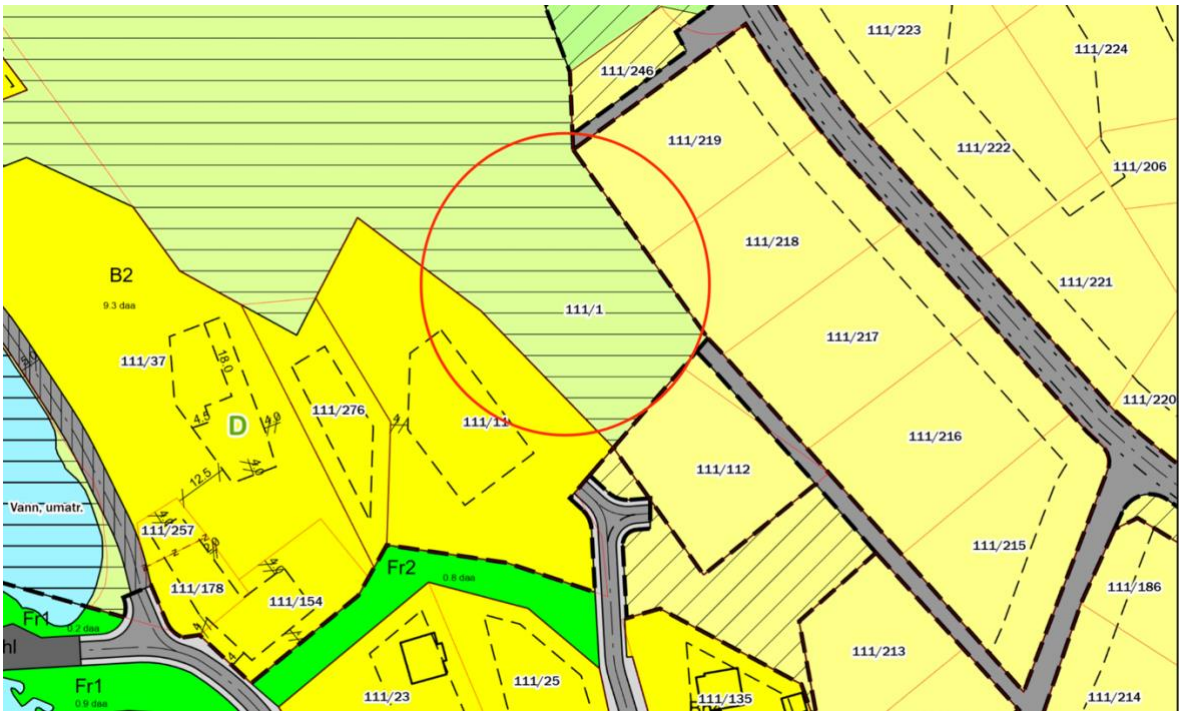
Arnt Kvæstad
Skifabrikksvingen 19, 1406 Ski
arkvaes@online.no

Ås, 1. juni 2025

Ås kommune
Kommuneplan/planprogram, 25/02541

Arealinnspill til rullering av kommuneplanens arealdel (forslag 1)

Fakta om arealinnspill
Gårds- og bruksnr: 111/1
Forslagstiller og hjemmelshaver: Arnt Kvæstad
Adresse: Et begrenset område nordvest for Sommerveien 8C
Dagens bruk: Kratt/ulendt terreng
Områdets størrelse: ca 2,2 dekar
Formål i gjeldende kommuneplan: LNF-a
Hensynssone: H530_1 Friluftsliv
Ønsket formål: Bolig (to eneboligtomter)



Begrunnelse for ønsket endring av formål

Kjærnes gård har et areal på ca 326 tusen m^2. Det bes herved om at et areal på ca 2,2 dekar omdisponeres fra LNF formål a til boligformål, alternativt LNF-b. Arealet ønskes fradelt til to eneboligtomter på ca 1 dekar hver.

Den ene tomten ønskes solgt for å finansiere nødvendig vedlikehold og investeringer på gårdsdriften. Kjærnes gård har et begrenset driftsgrunnlag med relativt lave inntjeningsmuligheter. Samtidig består Kjærnes gård av en eldre bygningsmasse med et svært stort vedlikeholdsetterslep. Det er et stort behov for å kunne oppgradere bygningsmassen til dagens boligstandard samt å opprettholde en ønsket drift av gården.

Den andre tomten er planlagt overført til min ektefelles datter og hennes familie, slik at hun kan gis mulighet til å etablere seg i nærområdet til familien.

Området innspillet gjelder er en del av gården som stikker som en oddelignende formasjon inn i et allerede etablert boligområde (Sommerveien). Området er avsatt til SF1 - spesialområde friluftsområde i reguleringsplan R-232.

1. Tidligere dialog med kommunen
Etter tilbakemelding fra møte med plan og bygg i Ås kommune i juni 2024, har undertegnede vurdert muligheter for å endre reguleringsformål for dette arealet til boligformål.

Ås kommune viste stor forståelse for at dette området burde vært ryddet opp i da Ås kommune hadde en gjennomgang av områdene på Kjærnes. Den lille delen som omsluttes av det eksisterende boligområdet burde vært utskilt fra det større SF1 området (Speilodden) og innlemmet i boligområdet, da dette naturlig hører til boligområdet og ikke SF1 området.

2. Lite egnet som friluftsområde:
Det omsøkte arealet er bratt, lite fremkommelig, består av kratt og delvis fjell og har meget lite verdi som friluftsområde:

- Ulendt terreng med tett kratt – lav attraktivitet for allmenheten
- Ingen stier, turveier, utsiktspunkter, bålplasser eller annen tilrettelegging for friluftsliv
- Det er ikke i bruk av lokalbefolkningen til rekreasjon eller friluftsaktiviteter
- Det er en veletablert tursti (Kyststien) mellom Sommerveien 8C og 8B som fører til Kjærnes strand, derav er nabolagets tilgang til naturområder ivaretatt

3. Eksisterende infrastruktur:
Det omsøkte arealet, som ligger inneklemt mellom to arealer med boligformål, har naturlig tilknytning til den øvrige bebyggelsen i Sommerveien og vil inngå som en naturlig fortetting av boligområdet.
Eiendommens nærhet til etablert infrastruktur som vei, vann, avløp og strøm taler for at arealet er gunstig å utvikle til bolig.

4. Landbruksmessige vurderinger:
Arealet benyttes verken til jord- eller skogbruk, ei heller som tur- eller friluftsområde. Det vurderes derfor som lite egnet for landbruksformål.

Omreguleringen vil ikke påvirke dagens drift eller fremtidig driftskapasitet på gården. Tvert imot vil tiltaket bidra økonomisk til vedlikehold og opprettholdelse av driften, og slik støtte langsiktig bærekraftig gårdsdrift.

5. Trafikale og miljømessige forhold:
To eneboliger vil ikke medføre vesentlige endringer i trafikkbildet. Tomtene har tilrettelagt adkomst fra eksisterende boligvei (Sommerveien) uten behov for nye veitraseer eller større tiltak. Det er heller ikke behov for tiltak som påvirker nærliggende naturmiljø eller naboer negativt.

6. Positive naboer
Naboene til dette arealet er orientert om våre planer og de stiller seg positive til at det etableres to eneboligtomter på området. Terrenget fremstår slik at ingen av naboene mister utsikt/utsyn ved etablering av 2 eneboliger på de planlagte tomtene.

7. Tidligere avståelser
Kjærnes gård har over flere tiår avstått areal til offentlige formål, blant annet til vei og kommunalt vann- og avløpsanlegg. Senest i fjor har gården avgitt areal til gangvei langs Nebbaveien. På bakgrunn av dette mener vi det er rimelig at kommunen vurderer det omsøkte tiltaket som en form for kompensasjon, og som en naturlig videreføring av den arealbruken som allerede er etablert i området.

Oppsummering

Tiltaket gjelder fradeling av et svært begrenset areal til to eneboligtomter i direkte tilknytning til eksisterende boligbebyggelse. Det aktuelle området har ingen landbruksfunksjon, lav friluftsverdi og er i dag uten reell bruk.

Tiltaket vil:

- gi økonomisk mulighet for nødvendig vedlikehold og videreføring av driften på eiendommen
- legge til rette for bolig i nærhet til familie og gårdstilknytning
- ikke medføre ulemper for naboer, naturmangfold eller kulturminner

Vi ber derfor om at kommunen vurderer dette innspillet som en hensiktsmessig justering av arealformålet ved rullering av kommuneplanens arealdel.

Arnt Kvæstad*

Vedlegg:

1) Kartutsnitt
2) Uttalelse fra nærmeste nabo

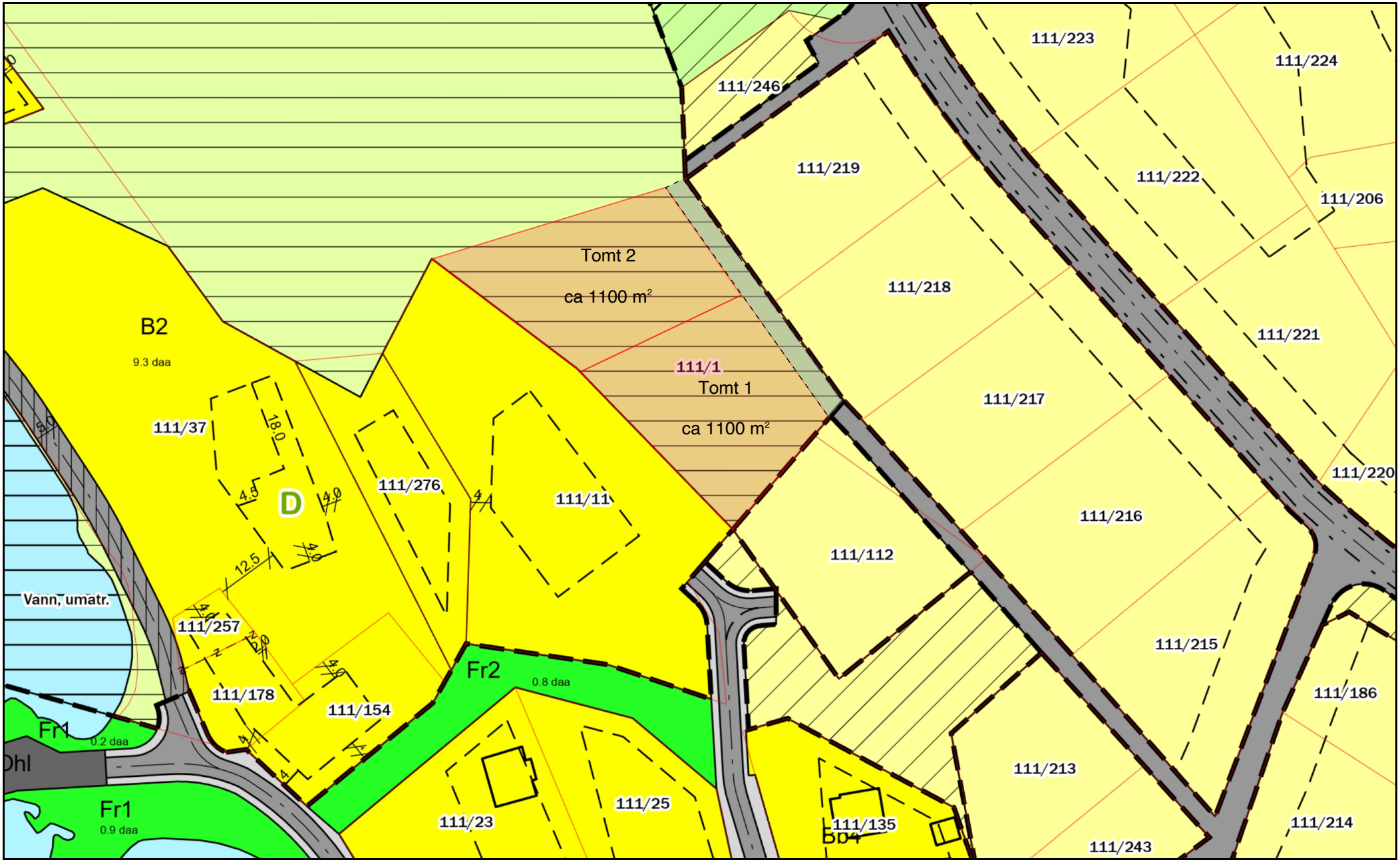
* Dette innspillet inngår i tre alternative forslag til formålsendringer fra samme forslagsstiller. Det er ikke forutsatt at alle tre innspill realiseres samtidig. Hensikten er å gi kommunen valgfrihet til å vurdere hvilket av tiltakene som best lar seg innpasse i planarbeidet. Forslagsstiller ber om at minst ett av innspillene vurderes positivt.

Vedlegg 1

Kartutsnitt

Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn publikum

Dato: 02.06.2025 Omtrentlig målestokk: 1:1078 Koordinatsystem: UTM-32N



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Vedlegg 2

Kjærnes, 31. mai 2025

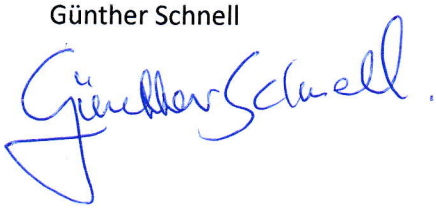
Til Ås kommune

Jeg, Günther Schnell, som eier av eiendommen Sommerveien 8C, nabo til gnr. 111, bnr. 1 i Ås, vil med dette bekrefte at jeg i min botid i området ikke har observert noen form for turgåing, lek, rekreasjon eller annen friluftsaktivitet på den aktuelle nabotomten som ligger nord for min eiendom.

Området fremstår som krattbevokst og ulendt, med noe fjell og lite tilgjengelighet. Etter min erfaring har det aldri vært brukt av lokalbefolkningen til friluftsformål, og jeg kjenner ikke til at det finnes stier eller tilrettelegging for allmenn ferdsel i området.

Jeg har bodd i området siden 2010, og min oppfatning er at arealet ikke har noen reell funksjon som friluftsområde.

Günther Schnell



Høringsuttalelse (KF-239)

Referansenummer: B8MN56 Registrert dato:05.06.2025 11:12:24

Antall vedlegg: 1

Innledning

Uttalelsen gis

◉ Personlig

Opplysninger om innsender

Fornavn

Arnt

Etternavn

Kvæstad

Adresse

Skifabrikksvingen 19

Postnummer	Poststed
1406	SKI

Telefon

90167525

E-post

arkvaes@online.no

Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt høringssaken i adressert sending fra kommunen

◉ Nei

Navn på høringssaken

◉ Sak 25/02541 Kommuneplanens arealdel 2026-38: Varsel om oppstart av planarbeid

Uttalelse

○ Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

◉ Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

Vedlagt dokumentliste

Innspill - Kjellveien_ferdig.pdf

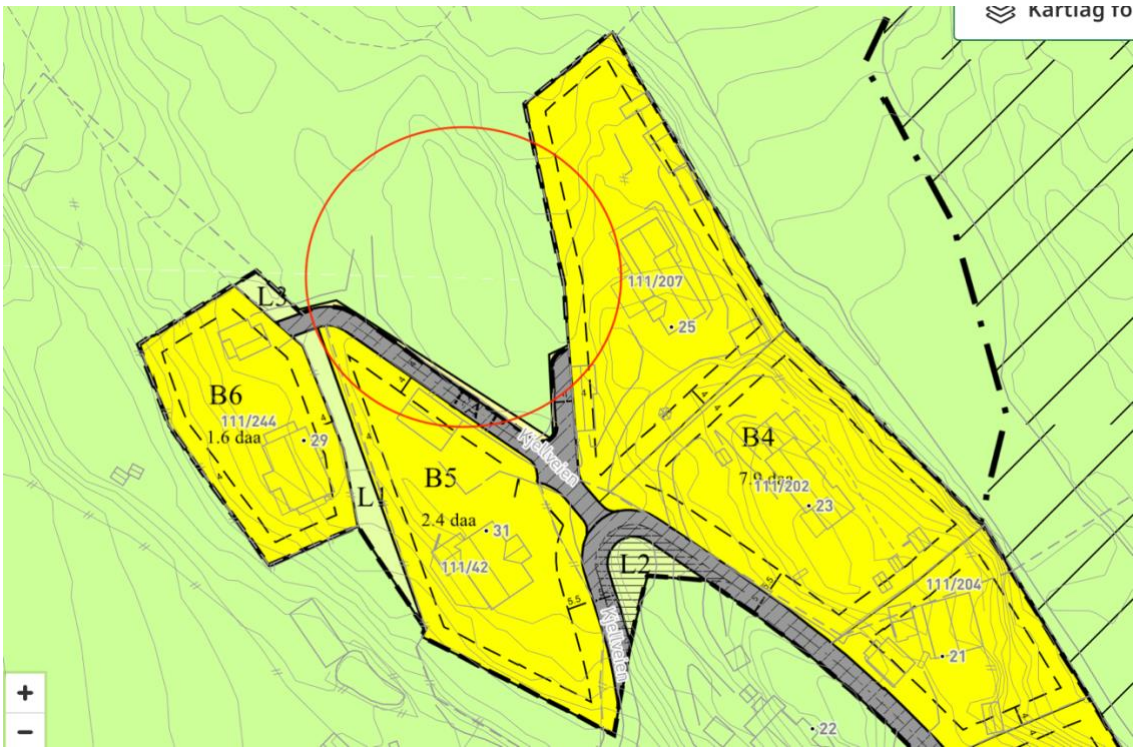
Arnt Kvæstad
Skifabrikksvingen 19, 1406 Ski
arkvaes@online.no

Ås, 1. juni 2025

Ås kommune
Kommuneplan/planprogram, 25/02541

Arealinnspill til rullering av kommuneplanens arealdel (forslag 2)

Fakta om arealinnspill
Gårds- og bruksnr: 111/1
Forslagstiller og hjemmelshaver: Arnt Kvæstad
Adresse: Et begrenset område mellom Kjellveien 25 og 29
Dagens bruk: Blandingsskog med lav bonitet
Områdets størrelse: ca 1,7 dekar
Formål i gjeldende kommuneplan: LNF-a
Hensynssone: Ingen
Ønsket formål: Bolig (én eneboligtomt)



Begrunnelse for ønsket endring av formål

Kjærnes gård har et areal på ca 326 tusen m^2. Det bes herved om at et areal på ca 1,7 dekar omdisponeres fra LNF formål a til boligformål, alternativt LNF-b. Arealet ønskes benyttes til bygging av én enebolig.

Den aktuelle tomten er planlagt solgt på det åpne markedet. Kjærnes gård har et begrenset driftsgrunnlag med relativt lave inntjeningsmuligheter. Samtidig består Kjærnes gård av en eldre bygningsmasse med et svært stort vedlikeholdsetterslep. Det er et stort behov for å kunne oppgradere bygningsmassen til dagens boligstandard. Inntekter fra salg av tomt vil bidra til å kunne opprettholde en ønsket drift av gården.

Området innspillet gjelder er en del av gården som stikker som en trekant inn i et allerede etablert boligområde (Kjellveien).

1. Eksisterende infrastruktur:
Det omsøkte arealet, som ligger mellom eiendommer med boligformål, har naturlig tilknytning til den øvrige bebyggelsen i Kjellveien og vil inngå som en naturlig fortetting av boligområdet. Eiendommens nærhet til etablert infrastruktur som vei, vann, avløp og strøm taler for at arealet er gunstig å utvikle til bolig.

2. Vurderinger av friluftsinteresser:
Den planlagte tomten ligger inntil bebyggelsen i Kjellveien/Strandenga og området er ikke i bruk til tur/friluftsformål. Bruk av rekreasjonsområdet mellom bebyggelsen i Kjellveien og Kjærnes med barnehagen mm anses ikke å bli berørt ved en endring av reguleringsformål fra LNF til bolig.

3. Landbruksmessige vurderinger:
Arealet benyttes verken til jord- eller skogbruk. Skogsholtet i det aktuelle område er av liten verdi/lav bonitet. Eksisterende traktorvei vest for arealet berøres ikke av tiltaket.

Omreguleringen vil ikke påvirke dagens drift eller fremtidig driftskapasitet på gården. Tvert imot vil tiltaket bidra økonomisk til vedlikehold og opprettholdelse av driften, og slik støtte langsiktig bærekraftig gårdsdrift.

4. Trafikale og nabolagsforhold:
Én enebolig vil ikke medføre vesentlige endringer i trafikkbildet. Tomten har tilrettelagt adkomst fra eksisterende boligvei (Kjellveien) uten behov for nye veitraseer eller større tiltak. Det er heller ikke behov for tiltak som påvirker nærliggende naturmiljø eller naboer negativt.

Det vurderes at en endring av reguleringsformål ikke vil påvirke naboene på en negativ måte.

5. Tidligere avståelser
Kjærnes gård har over flere tiår avstått areal til offentlige formål, blant annet til vei og kommunalt vann- og avløpsanlegg. Senest i fjor har gården avgitt areal til gangvei langs Nebbaveien. På bakgrunn av dette mener vi det er rimelig at kommunen vurderer det omsøkte tiltaket som en form for kompensasjon, og som en naturlig videreføring av den arealbruken som allerede er etablert i området.

Oppsummert mener vi at gitt det begrensede omfanget (én tomt), og at tiltaket bidrar til styrking av økonomien i landbruksdriften og ivaretakelse av eiendommen, samtidig med at det ikke fører til vesentlige ulemper for verken landbruk, friluftsinteresser, naturmangfold, kulturminner eller kulturlandskap, vurderes tiltaket som en nøktern og fornuftig tilpasning, som tar hensyn til både gårdens behov og områdets faktiske bruk i dag.

Vi ber derfor om at kommunen vurderer dette innspillet som en hensiktsmessig justering av arealformålet ved rullering av kommuneplanens arealdel.

Arnt Kvæstad[1]

Vedlegg:
1) Kartutsnitt

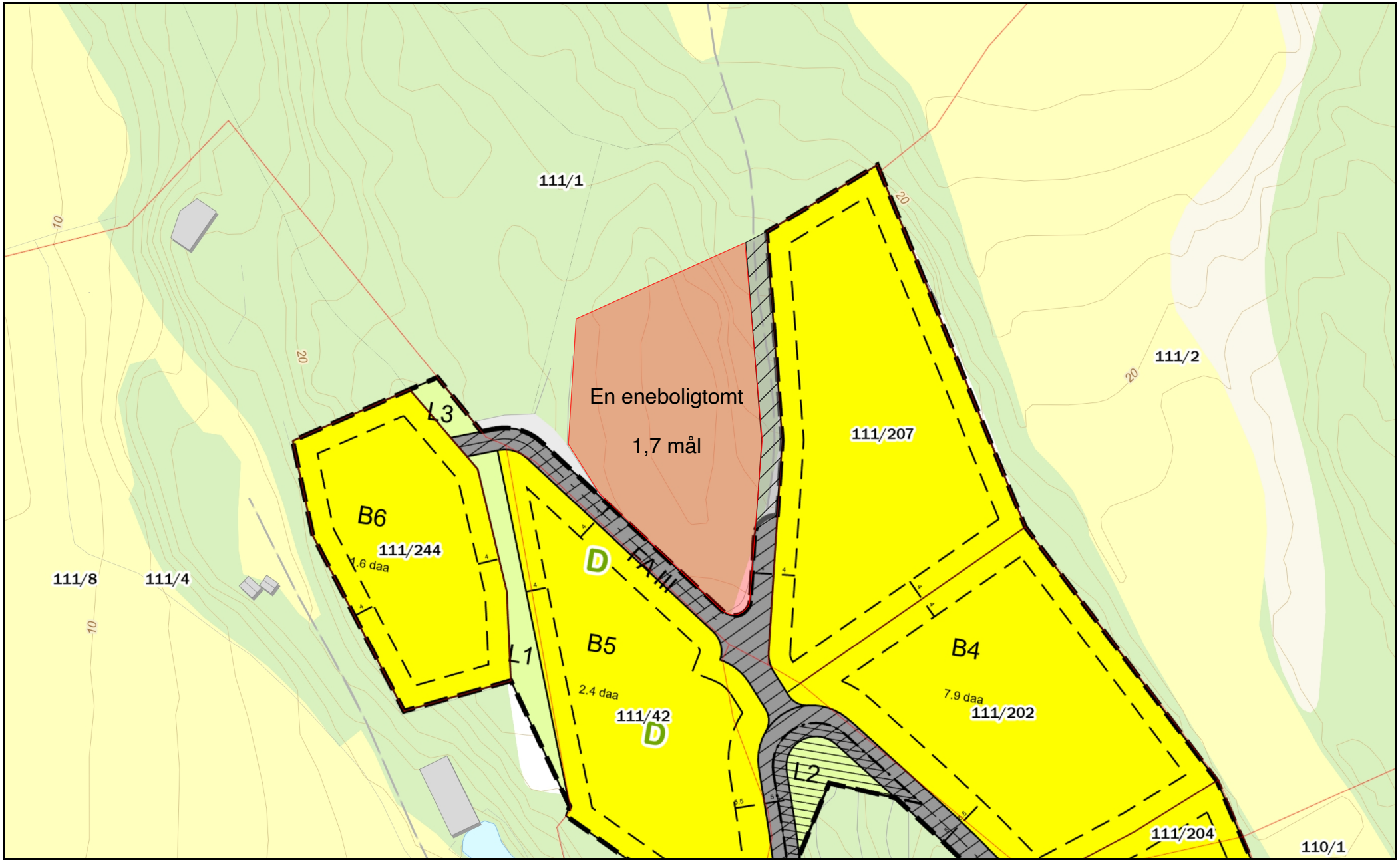
[1] Dette innspillet inngår i tre alternative forslag til formålsendringer fra samme forslagsstiller. Det er ikke forutsatt at alle tre innspill realiseres samtidig. Hensikten er å gi kommunen valgfrihet til å vurdere hvilket av tiltakene som best lar seg innpasse i planarbeidet. Forslagsstiller ber om at minst ett av innspillene vurderes positivt.

Kartutsnitt

Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn publikum

Vedlegg 1

Dato: 03.06.2025 Omtrentlig målestokk: 1:1015 Koordinatsystem: UTM-32N



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Høringsuttalelse (KF-239)

Referansenummer: C23ZTG Registrert dato:05.06.2025 11:13:32

Antall vedlegg: 1

Innledning

Uttalelsen gis

◉ Personlig

Opplysninger om innsender

Fornavn

Arnt

Etternavn

Kvæstad

Adresse

Skifabrikksvingen 19

Postnummer	Poststed
1406	SKI

Telefon

90167525

E-post

arkvaes@online.no

Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt høringssaken i adressert sending fra kommunen

◉ Nei

Navn på høringssaken

◉ Sak 25/02541 Kommuneplanens arealdel 2026-38: Varsel om oppstart av planarbeid

Uttalelse

○ Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

◉ Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

Vedlagt dokumentliste

Innspill - Kjærnesveien_ferdig.pdf

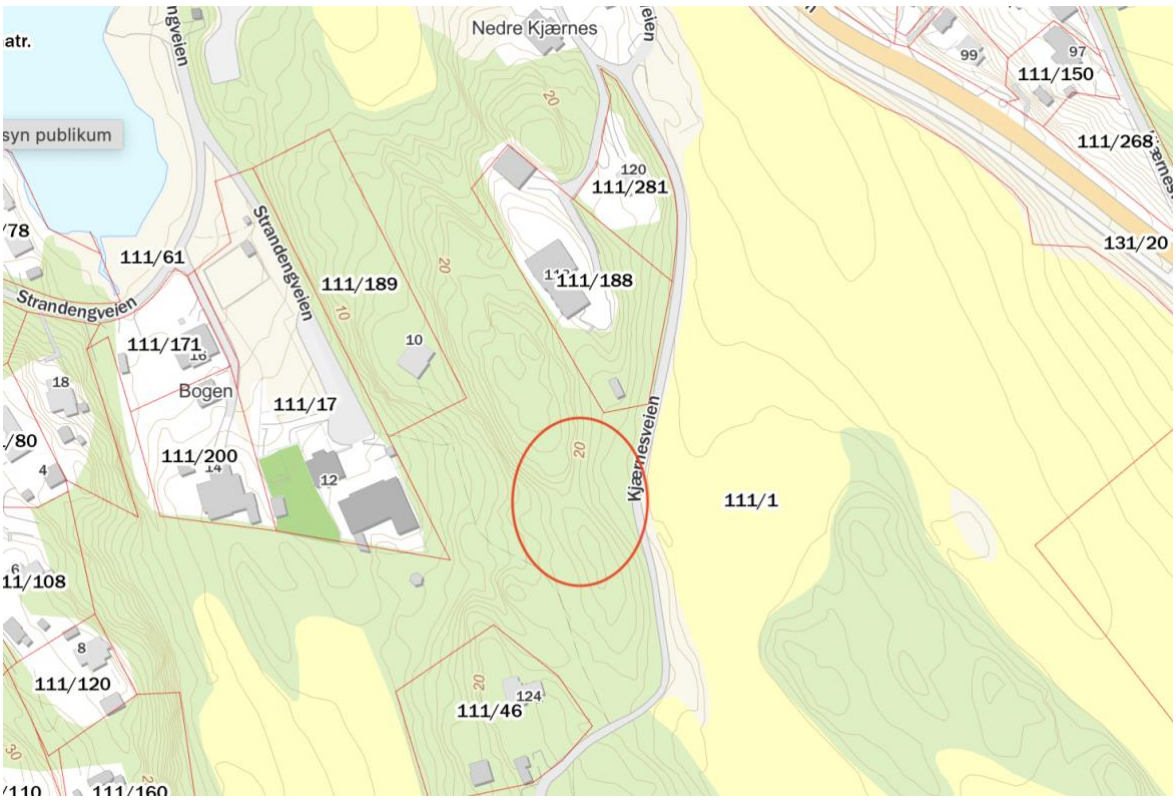
Arnt Kvæstad
Skifabrikksvingen 19, 1406 Ski
arkvaes@online.no

Ås, 1. juni 2025

Ås kommune
Kommuneplan/planprogram, 25/02541

Arealinnspill til rullering av kommuneplanens arealdel (forslag 3)

Fakta om arealinnspill
Gårds- og bruksnr: 111/1
Forslagstiller og hjemmelshaver: Arnt Kvæstad
Belligenhet: Et begrenset område mellom Kjærnesveien 118 og 124
Dagens bruk: Fjellgrunn med furuskog
Områdets størrelse: ca 2,3 dekar
Formål i gjeldende kommuneplan: LNF-a
Hensynssone: H530_1 Friluftsliv
Ønsket formål: LNF-b (to tomter for spredt bebyggelse)



Begrunnelse for ønsket endring av formål

Kjærnes gård har et areal på ca 326 tusen m^2. Det bes herved om at et areal på ca 2,3 dekar omdisponeres fra LNF formål a til LNF formål b. Hensikten er å fradele to eneboligtomter på ca 1,2 dekar hver.

Den ene tomten ønskes solgt for å finansiere nødvendig vedlikehold og investeringer på gårdsdriften. Kjærnes gård har et begrenset driftsgrunnlag med relativt lave inntjeningsmuligheter. Samtidig består Kjærnes gård av en eldre bygningsmasse med et svært stort vedlikeholdsetterslep. Det er et stort behov for å kunne oppgradere bygningsmassen til dagens boligstandard samt å opprettholde en ønsket drift av gården.

Den andre tomten er planlagt overført til min ektefelles datter og hennes familie, slik at hun kan gis mulighet til å etablere seg i nærområdet til familien.

1. Beliggenhet og eksisterende infrastruktur:
Området ligger i overgangen mellom eksisterende gårdsbebyggelse og spredt fritidsbebyggelse. Det grenser til eiendommer med etablert infrastruktur, og har umiddelbar tilgang til vei, vann, avløp og strøm. Dette gjør området egnet for boligformål uten behov for større tekniske tiltak eller inngrep.

2. Friluftsinteresser:
Området omfattes av hensynssone H530_1 for friluftsliv, men den tiltaket vil ikke påvirke etablerte turstier eller andre bruksmønstre i området.
Rekreasjonsbruken i tilgrensende grøntområder, herunder område mellom Kjellveien og barnehageområdet, vil ikke bli berørt. Tiltaket vurderes derfor å være forenlig med friluftshensyn.

3. Landbruksmessige vurderinger:
Arealet som foreslås fradelt, benyttes verken til jord- eller skogbruksformål, og inngår ikke i produksjonsgrunnlaget for gården. Tvert imot vil fradeling bidra til å sikre økonomisk grunnlag for vedlikehold og opprettholdelse av driften, og slik støtte langsiktig bærekraftig gårdsdrift.

4. Trafikale og nabolagsforhold:
Adkomst til tomtene vil skje via eksisterende privat vei, med felles avkjørsel fra Kjærnes gård. Forslagsstiller eier adkomstveien, og nødvendige rettigheter vil bli sikret. To nye eneboliger vurderes å ha ubetydelig trafikal konsekvens, og tiltaket antas ikke å medføre vesentlige ulemper for naboer.

5. Tidligere avståelser
Kjærnes gård har over flere tiår avstått areal til offentlige formål, blant annet til vei og kommunalt vann- og avløpsanlegg. Senest i fjor har gården avgitt areal til gangvei langs Nebbaveien. På bakgrunn av dette mener vi det er rimelig at kommunen vurderer det omsøkte tiltaket som en form for kompensasjon, og kan sees som en form for arealbalansering, i tråd med prinsippet om helhetlig arealforvaltning.

Oppsummering

Tiltaket gjelder fradeling av et svært begrenset areal til to eneboligtomter.

Tiltaket:
- Berører ikke jord- eller skogbruksinteresser
- Har liten eller ingen negativ innvirkning på friluftsinteresser
- Ivaretar behov for styrking av gårdens økonomi og videre drift
- Legger til rette for bolig i nærhet til familie og gårdstilknytning

Vi ber derfor om at kommunen vurderer dette innspillet som en hensiktsmessig justering av arealformålet ved rullering av kommuneplanens arealdel.

Arnt Kvæstad[1]

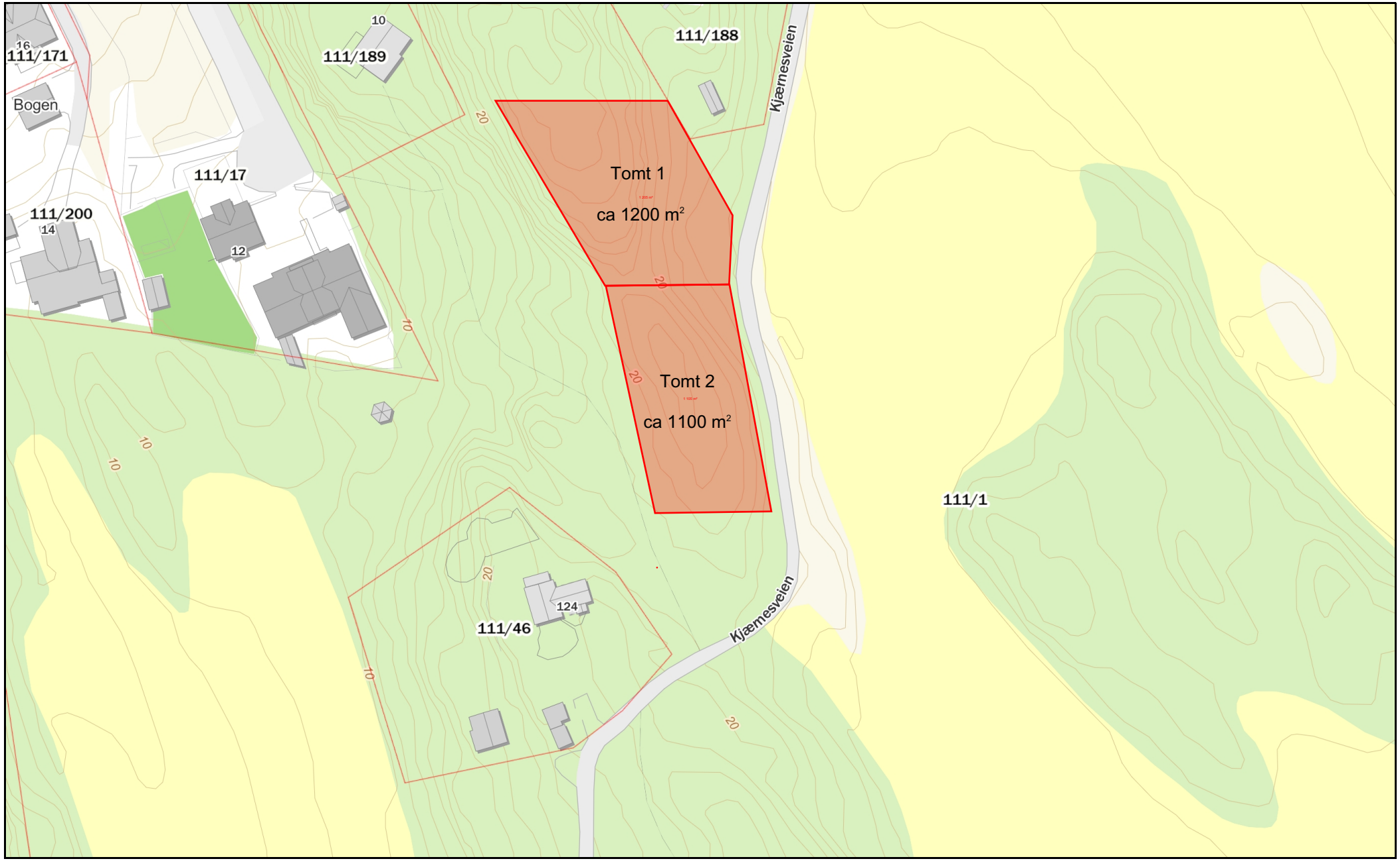
Vedlegg:
1) Kartutsnitt

[1] Dette innspillet inngår i tre alternative forslag til formålsendringer fra samme forslagsstiller. Det er ikke forutsatt at alle tre innspill realiseres samtidig. Hensikten er å gi kommunen valgfrihet til å vurdere hvilket av tiltakene som best lar seg innpasse i planarbeidet. Forslagsstiller ber om at minst ett av innspillene vurderes positivt.

Kartutsnitt

Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn publikum

Dato: 03.06.2025 Omtrentlig målestokk: 1:1101 Koordinatsystem: UTM-32N



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Høringsuttalelse (KF-239)

Referansenummer: AKYMJQ Registrert dato:05.06.2025 11:37:04

Antall vedlegg: 2

Innledning

Uttalelsen gis

◉ Personlig

Opplysninger om innsender

Fornavn

Marit Lilleby

Etternavn

Kvarme

Adresse

Slørstadveien 183

Postnummer	Poststed
1433	ÅS

Telefon

E-post

saibersau@hotmail.com

Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt høringssaken i adressert sending fra kommunen

◉ Nei

Navn på høringssaken

◉ Sak 25/02541 Kommuneplanens arealdel 2026-38: Varsel om oppstart av planarbeid

Uttalelse

◉ Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

○ Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

Uttalelse til saken

ENDRING AV PLANSTATUS FOR EIENDOMMEN FJELDLY, gnr. 112 bnr. 11
Viser til kommende rullering av kommuneplan for Ås kommune, og ønsker med dette å gi innspill for endret arealstatus på eiendommen Fjeldly.

Dagens arealstatus for eiendommen er LNF-område. Jeg ønsker med dette å endre arealstatus til fremtidig boligområde. Eiendommen på totalt 17 daa ligger nordvestvendt med utsikt over Bunnefjorden og er i dag ubebygd. Eiendommen er egnet for boligbebyggelse da landbruksverdien er liten grunnet eiendommens størrelse. Videre vil boligbygging på eiendommen være en naturlig utvidelse av tilgrensende boligområde.

Deler av eiendommen ble regulert i reguleringsplan for området Nedre Bekkvei og Nesset veien, vedtatt av kommunestyret 11.06.2003. I den anledning ble det vedtatt ny adkomstvei til denne og tre naboeiendommer etter krav fra veimyndighetene. Denne adkomsten er per dags dato ikke bygd, og en utbygging av Fjeldly vil kunne

finansiere denne nye påkrevde adkomsten.

Det er offentlig vann- og avløpsledninger fram til eiendommen. Eiendommen ligger nær offentlig infrastruktur. Videre er det ca 3 km til skole og barnehage.

Da eiendommen vil være godt egnet for boligformål, samtidig som den vil kunne løse adkomstforholdene for tilliggende eiendommer, ber jeg om at arealstatus endres.

Håper på velvillig behandling med videre god dialog i rulleringsprosessen.

Vedlagt dokumentliste

Skjema for arealinnspill_gnr 112 bnr 11_juni 2025.pdf
Endring av planstatus_gnr.112 bnr. 11_ juni 2025.pdf

Ås kommune

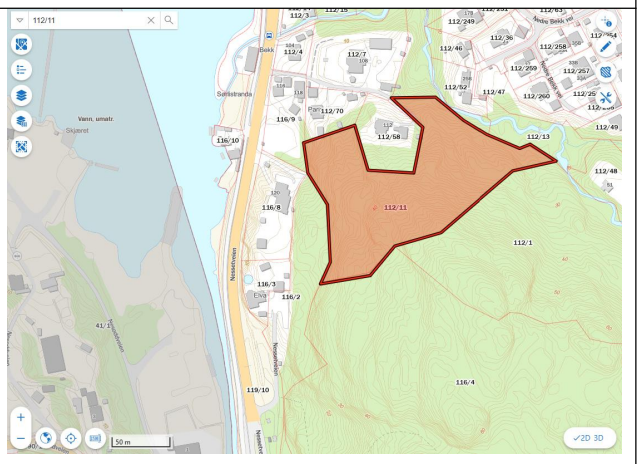
Rullering av kommuneplanen arealdel

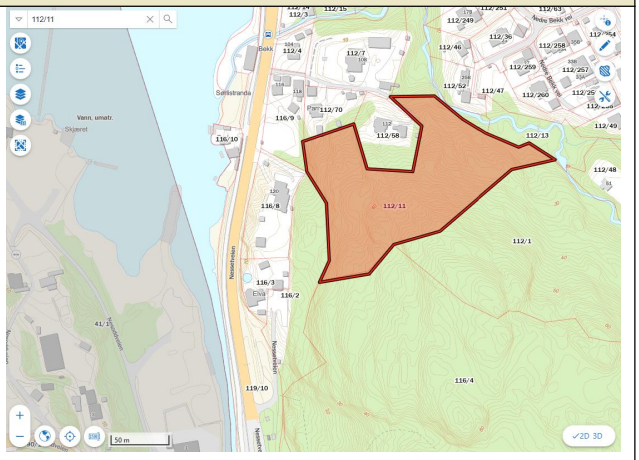
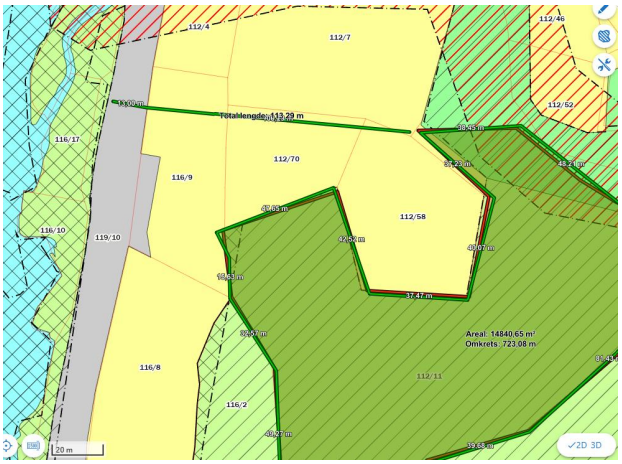
Høring av planprogram datert 02.04.2025

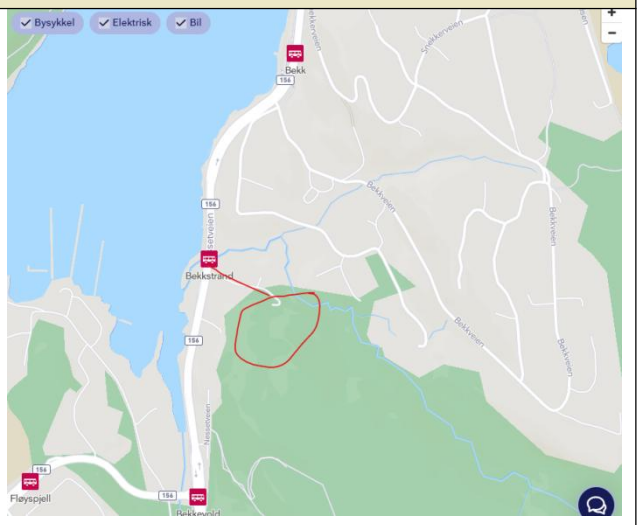
Dokumentasjon av arealinnspill

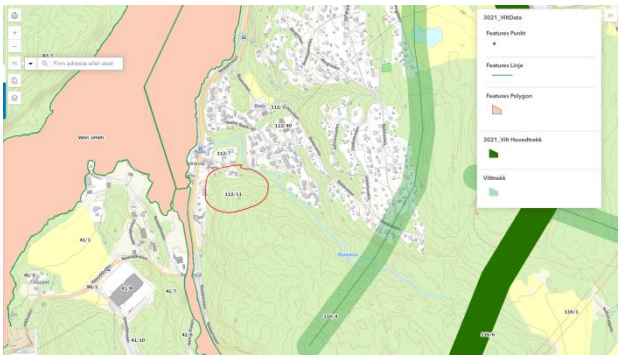
Som en del av høringen av planprogrammet til kommuneplanen, inviterer kommunen interessenter til å komme med arealinnspill. Innspillene leveres i tråd med sjekklisten under, og brukes ved dokumentasjon av arealinnspillet.

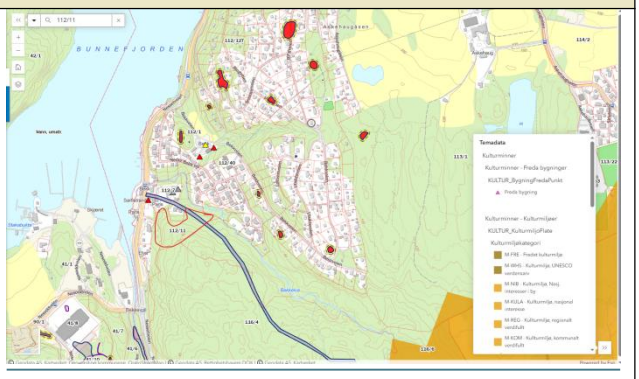
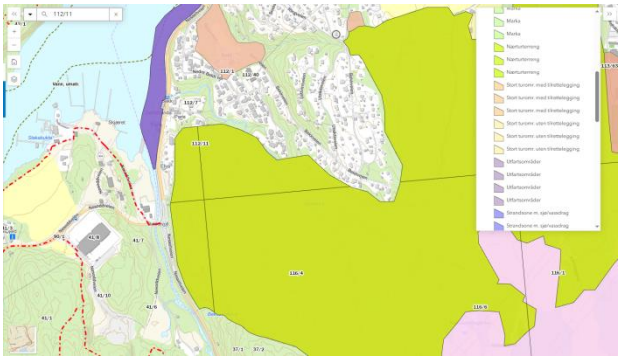
Frist for innlevering av arealinnspill er **06.06.2025**. Det er samme frist for generelle høringsuttalelser til planprogrammet.

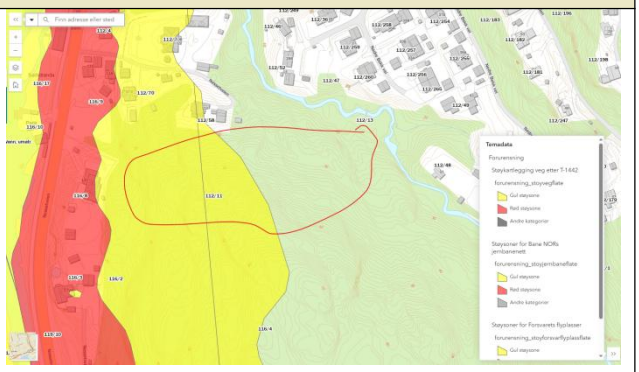
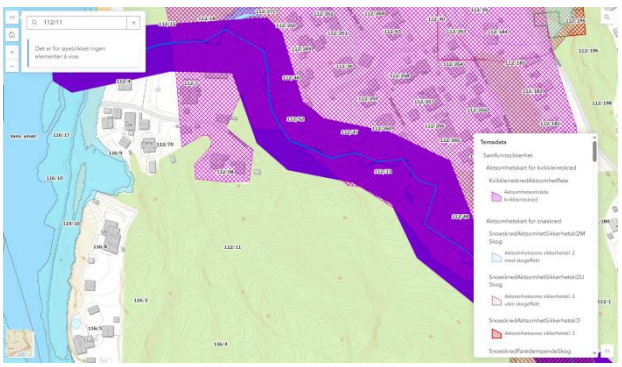
SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
1. Fakta om arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
Adresse	Fjeldly, Nessetveien, 1407 Vinterbro
Gårds- og bruksnummer	Gnr. 112 bnr. 11
Forslagstiller	Marit Lilleby Kvarme og Ingrid Lilleby Solheim på vegne av Anne-Berith Lilleby
Dagens bruk	Skog, ubebygd areal
Områdets størrelse i dekar (daa)	 Brutto ca 14.8 daa.
Formål i gjeldende kommuneplan	5100 - LNFR, nødv. tiltak for landbruk, reindrift og gårdstilknyttet næring basert på gårdens ressursgr.

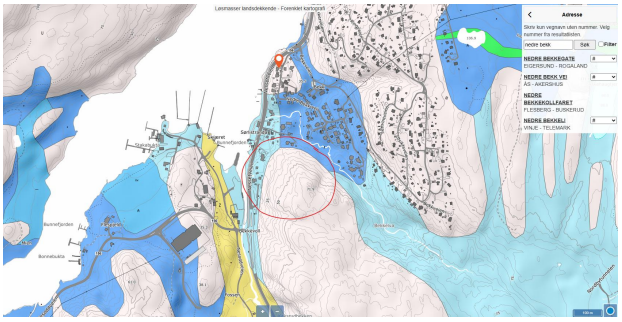
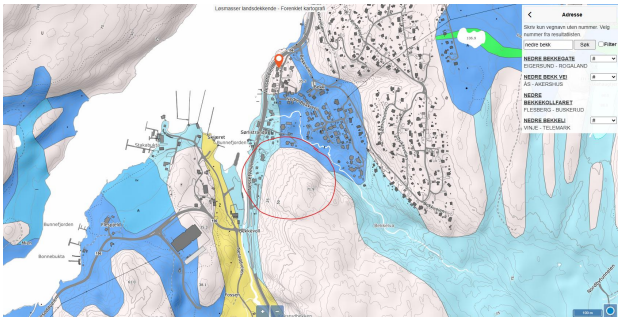
SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
Hensynssone i gjeldende kommuneplan	560 - Bevaring naturmiljø
Ønsket formål - Hvis bolig: Antatt type og antall - Hvis næring: Antatt type og omfang - Annet formål	Enebolig / enebolig i rekke / flermannsbolig / terrasseleilighet. Mellom 20 og 30 boliger/leiligheter.
2. Kart – arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
Avgrensing i kart	
3. Dokumentasjon av arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
1. I tråd med kommunens langsiktige arealstrategi i planprogrammet.	Planprogrammet datert 02.04.2025. Dato oppdateres i tråd med vedtak.
2. Nærhet til gang- og sykkelveger	Origo/KP veg  110 meter
3. Nærhet til kollektivtilbud	Origo/Entur kart med stoppesteder

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
	 Ca 110 meter
4. Veinett - Avstand og adkomst til europaveg, fylkesveg og kommunal veg.	Origo/Elveg 0 meter til privat vei. Ca 130 meter til fylkesvei. Regulert ny og sikker adkomst til eiendommene er ikke bygd. Denne foreslåtte endringen i kommuneplanen kan bidra til å finansiere ny adkomst slik den er regulert. Dette vil gi sikker kjørevei for en rekke boliger som er berørt.
5. Landbruk - Dyrka og dyrkbar jord - Produktiv/uproduktiv skog	Origo/AR5

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
	 Skog. Meget liten eiendom. Ikke drivverdig.
6. Naturmangfold - Grønnstruktur	Origo/Grønnstruktur Usikker på kartgrunnlag. Se punkt 11. I hovedsak bart fjell på arealet som foreslås.
7. Små- og storvilts trekkruter	Origo/Vilt 
8. Kulturminner og kulturlandskap	Origo/Kulturminner

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
	 Hulveien er lett synlig og godt markert. Hulveien er orientert NV-SØ og den går parallelt med en bekkedal og på dennes S-side. Hulveien følger en sprekk-sone og går derfor mye på fjellgrunn. Steder hvor det er løsmasse kan terrenget være nedslitt 1m. Veien må hensyntas, bevares og eventuelt restaureres ved utbygging.
9. Friluftsinteresser	Origo/Friluftsliv  Definert som «nærturterreng». Som en del av bevaring og restaurering av hulveien ivaretas og styrkes denne muligheten for å komme til nærturterrenget, samtidig med en tilpasset utbygging av området gjennom vilkår i fremtidig reguleringsplan. Ny atkomstvei til området (fra fylkesveien) vil også styrke atkomsten til «nærturterrenget».
10. Støy - Forhold til støysone	Origo/Støy

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
	 Deler av forslaget ligger i gul støysone fra fylkesvei. Tiltak må gjennomføres i reguleringsplan og i byggesaken for å sikre gode uteoppholdsrom ved utbygging.
11. Vannområder - nærhet til	Origo/Vannområder Eiendommen ligger innenfor PURA sitt vannområde. Hensyn til dette må tas i forbindelse med reguleringsplan. Det er ikke åpne vannveier gjennom det foreslåtte område. Arealet grenser ned mot vannveien «Bekkelva».
11. Flom og overvann	Origo/Samfunnssikkerhet  Området er i nærhet av flomutsatt vannvei –

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
	«Bekkelva». Som det fremkommer på NGO kart over løsmasser er det i hovedsak bart fjell på arealet som foreslås. 
12. Barnehage, grunnskole, videregående skole - avstand til	Kommunens nettside Tilhører Nordby skolekrets for barne- og ungdomsskole som ligger 3,3 km unna. Kort vei til bussholdeplass for buss til videregående skoler på Ås, Frogn og Ski.
13. Grunnforhold og rasfare - Kvikkleire	Kommunekart/Samfunnssikkerhet  Området er i nærheten av antatt kvikkleireforekomst, men berører ikke. Som det fremkommer på NGO kart over løsmasser er det i hovedsak bart fjell på arealet som foreslås.

Anne-Berith Lilleby
Slørstadveien 181
1433 Ås

5. juni 2025

Ås kommune
Plan, byggesak og geodata
Postboks 195,
1431 Ås

Endring av planstatus for eiendommen Fjeldly, gnr. 112 bnr. 11

Viser til kommende rullering av kommuneplan for Ås kommune, og ønsker med dette å gi innspill for endret arealstatus på eiendommen Fjeldly.

Dagens arealstatus for eiendommen er LNF-område. Jeg ønsker med dette å endre arealstatus til fremtidig boligområde. Eiendommen på totalt 17 daa ligger nordvestvendt med utsikt over Bunnefjorden og er i dag ubebygd. Eiendommen er egnet for boligbebyggelse da landbruksverdien er liten grunnet eiendommens størrelse. Videre vil boligbygging på eiendommen være en naturlig utvidelse av tilgrensende boligområde.

Deler av eiendommen ble regulert i reguleringsplan for området Nedre Bekkvei og Nesset veien, vedtatt av kommunestyret 11.06.2003. I den anledning ble det vedtatt ny adkomstvei til denne og tre naboeiendommer etter krav fra veimyndighetene. Denne adkomsten er per dags dato ikke bygd, og en utbygging av Fjeldly vil kunne finansiere denne nye påkrevde adkomsten.

Det er offentlig vann- og avløpsledninger fram til eiendommen. Eiendommen ligger nær offentlig infrastruktur. Videre er det ca 3 km til skole og barnehage.

Da eiendommen vil være godt egnet for boligformål, samtidig som den vil kunne løse adkomstforholdene for tilliggende eiendommer, ber jeg om at arealstatus endres.

Håper på velvillig behandling med videre god dialog i rulleringsprosessen.

Med vennlig hilsen
Anne-Berith Lilleby

Høringsuttalelse (KF-239)

Referansenummer: G55SEP Registrert dato:05.06.2025 13:37:05

Innledning

Uttalelsen gis

⦿ På vegne av foretak/lag/forening

Opplysninger om foretak/lag/forening

Organisasjonsnummer

955222261

Foretak/lag/forening

STUDENTSAMSKIPNADEN I ÅS

Adresse

Christian Magnus Falsens vei 3

Postnummer

1433

Poststed

ÅS

Telefon

64966300

E-post kontakt

pml@sias.no

Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt høringssaken i adressert sending fra kommunen

⦿ Nei

Navn på høringssaken

⦿ Sak 25/02541 Kommuneplanens arealdel 2026-38: Varsel om oppstart av planarbeid

Uttalelse

⦿ Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

○ Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

Uttalelse til saken

Studentsamskipnaden i Ås, SiÅs, har følgende innspill:

1. Som følge av studenttallsveksten ved NMBU, vil SiÅs ha behov for nye arealer å etablere studentboliger på. NMBU har over tid hatt gående en prosess for utvikling av campus øst, og SiÅs har bedt NMBU sette av areal til framtidige studentboliger på campus øst. Vi har anslått at det bør reserveres areal for bygging av inntil 2000 hybler på campus øst. Vi anser campus øst som gunstig lokalisering av framtidige studentboliger både hva gjelder nærhet til Ås sentrum, kollektivknutepunkt, universitetet og Studentsamfunnet. Vi har i dag studentboliger på deler av campus øst. Studentboliger er nå tatt inn som eget arealformål i plan- og bygningsloven, og det vi konkret ønsker er: Deler av campus øst settes av til framtidige studentboliger.
2. Det vil være behov for areal til utvikling/påbygging av Eika sportssenter, særlig med tanke på tilrettelegging for lagidretten. SiÅs ønsker at kommuneplanen legger til rette for utbygging av Eika sportssenter vest- og nordover hvor det i dag er beplantning og i en viss grad parkering.
3. Som kommunen er kjent med, er gateparkering, særlig i Utveien, til irritasjon. Gateparkering på Kaja er

soneregulert, og tillatt fra kl 17 til 7 og i helgene. Gratis gateparkering benyttes ofte som alternativ til å parkere på mer perifere studentboligparkeringsplasser. SiÅs mener det ville være klokt å vurdere enveiskjøring på deler av veinettet på Kaja og på den måten legge til rette for regulert gateparkering i de enveiskjørte gatene. Biltettheten blant beboerne i Skogveien er fortsatt høyere enn antall tilgjengelige parkeringsplasser, og vår vurdering er at det fortsatt vil gå noen år før biltettheten har tilpasset seg antall tilgjengelige plasser. I påvente av det, mener SiÅs en ordning med enveiskjøring og regulert parkering i enveiskjørte gater er ryddigere enn dagens parkeringsbestemmelser.

Høringsuttalelse (KF-239)

Referansenummer: TF6ADP Registrert dato:05.06.2025 14:08:28

Antall vedlegg: 1

Innledning

Uttalelsen gis

◉ På vegne av foretak/lag/forening

Opplysninger om foretak/lag/forening

Organisasjonsnummer

914199360

Foretak/lag/forening

MORA INVEST AS

Adresse

Nygårdsveien 30

Postnummer

1423

Poststed

SKI

Telefon

92228900

E-post kontakt

pettermyhrvold@gmail.com

Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt høringssaken i adressert sending fra kommunen

◉ Nei

Navn på høringssaken

◉ Sak 25/02541 Kommuneplanens arealdel 2026-38: Varsel om oppstart av planarbeid

Uttalelse

○ Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

◉ Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

Vedlagt dokumentliste

Innspill Togrenda 2025.pdf

Oppdragsgiver: Mora Invest AS
Oppdragsnavn: Togrenda - innspill til kommuneplan Ås 2025
Oppdragsnummer: 650624-01
Utarbeidet av: Tale Desserud Noer
Oppdragsleder: Tale Desserud Noer
Dato: 05.06.2025
Tilgjengelighet: Åpent

Arealinnspill: Togrenda

Innhold

Arealinnspill: Togrenda 1
1. Beskrivelse av planområdet 5
1.1. Beliggenhet 5
1.2. Overordnede planer og føringer 6
2. Eksisterende forhold 10
2.1. Landskap og vegetasjon 10
2.2. Naturmangfold 13
2.3. Miljø 14
2.4. Kulturminner 15
2.5. Barn og unge 15
2.6. Friluftsliv 17
2.7. Kollektivtransport 17
3. Ønsker for området 19
3.1. Formål 19
3.2. Terreng og boligtyper 20
3.3. Grønnstruktur, flomsone og tilgjengelighet 21
3.4. Barn og unges interesser 22
3.5. Adkomst 23
4. Konsekvenser 24
4.1. Kommunens langsiktige arealstrategi 24

4.2. Lokalisering og transport 24
4.3. Naturverdier 30
4.4. Landbruksverdier 31
4.5. Friluftlivsverdier 33
4.6. Kulturverdier 33
4.7. Miljø og landskap 33
4.8. Arealregnskap 34
4.9. Barn og unges oppvekstsvilkår 34
4.10. Folkehelse, universell utforming og befolkningssammensetning . 34
4.11. Infrastruktur 35
4.12. Risiko og sårbarhet 35
4.13. Masseforvaltning 36
5. Kilder 37
6. Vedlegg 38

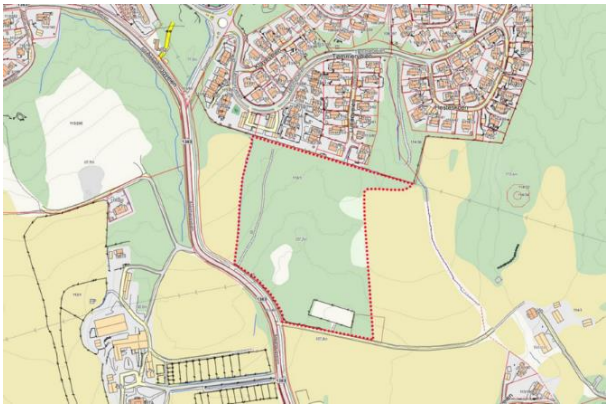
Sammendrag

Ås kommune har varslet oppstart av planarbeid med rullering av kommuneplanen og sendt på høring forslag til planprogram. Som del av varsel om oppstart inviteres grunneiere og andre aktører til å gi konkrete arealbruksinnspill til ny kommuneplan.

Asplan Viak AS har bistått i utarbeidelsen av innspillet til kommuneplanen og fremmer på vegne av forslagsstiller Mora Invest AS innspill til kommuneplanens arealdel om arealbruksendring på del av en eiendom på Askehaug. Mora Invest AS er et investerings- og eiendomsutviklingsfirma, lokalt forankret i Ås med utspring i Follo tak og Follo bygg. Mora Invest AS har drevet lokal eiendomsutvikling i over 30 år.

Korte fakta om området:

Gnr./bnr.	113/1, Askehaugveien
Forslagsstiller	Mora Invest AS
Dagens arealbruk	LNF-område, ubebygd
Områdets størrelse (daa.)	40
Arealformål i gjeldende kommuneplan	LNF
Hensynssone i gjeldende kommuneplan	Avgrenset av fareområde Høyspent (H370)
Ønsket arealformål	Boligbebyggelse



Figur 1 Oversiktskart hvor innspillsområdet er vist med rød linje

Forslagsstiller og grunneier ønsker å utvikle arealet til boligområde, og foreslår at arealet som er avsatt til LNF-område i gjeldende kommuneplan omgjøres til bebyggelsesområde.

Innspillsområdet ligger i direkte tilknytning til eksisterende boligområde på Togrenda og vil fremstå som en utvidelse av dette boligområdet. Ut fra en vurdering av det overordnede landskapet, samt eksisterende infrastruktur og bebyggelse, vil en utbygging av arealet naturlig henge sammen med etablert boligstruktur og bør inkluderes i utviklingsområde Vinterbro.

I forhold til areal og transport kan en økt boligmasse på Vinterbro knyttes til eksisterende infrastruktur og offentlige tilbud, og dermed være del av en bærekraftig arealutvikling.

Fra innspillsområdet er det gangavstand til daglige målpunkter som barnehage, skole, idrettsanlegg og friluftsområder, og arealer kan knyttes direkte til eksisterende gang- og

sykkelvei langs Askehaugveien. Det er gode bussforbindelser til Vinterbro, Ski stasjon og Oslo. Tilgjengeligheten i forhold til kollektivtransport og arbeidsmarked regnes som god.

Teknisk infrastruktur finnes i området i form av vann, avløp og elforsyning. Terrenget ligger til rette for at innspillsområdet kan få en trafikksikker adkomst fra Askehaugveien.

Det er få arealbruksinteresser knyttet til arealet i dag. Det er ikke registrert kulturminner, ei heller kjente forekomster av definerte naturtyper. Arealet er ikke dyrka mark og vurderes ikke til å ha stor betydning for landskapsøkologi. Arealer har ingen viktig betydning som bruksområde i dag, med mulig unntak av eksisterende sti. Sti/snarvei vil kunne opprettholdes som funksjon ved en utbygging.

Innspillsområdet vurderes å være svært godt egnet til boligbygging. Terrenget faller av mot nord-vest og gir flott utsikt mot Bunnefjorden og Nesoddlandet. Terrenget på området tillater bygging uten for store inngrep. Den landlige beliggenheten med gang- og sykkelforbindelse til nærliggende turområder gjør området attraktivt for mange. Det er svært god tilgjengelighet til skole, barnehager og idrettsanlegg. Den visuelle nærheten til sjøen, og muligheten til å komme til vannet ved for eksempel Breivoll, er også veldig ettertraktet. En utbygging med varierte boligtyper vil komplettere det eksisterende boligtilbudet i området og gi et utvalg av boliger som kan tilpasses mennesker i ulike livsfaser, og bidra til at folk kan bli boende i sitt nærmiljø ved endrede behov. Dette er et tilbud som mangler i området i dag.

Bebyggelsen og grøntområdene på innspillsområdet kan utformes på en måte som knytter Togrenda bedre sammen med Sporret og Nordby. Ved å etablere grøntdrag og nye gangforbindelser vil tilgjengeligheten for alle bli bedre enn i dag, herunder barnas skolevei.

Forslagsstiller mener at en utbygging vil være i tråd med Ås kommunes prinsipp om fortetting av utbyggingsområde Vinterbro og være positivt for utviklingen av området. Antallet boligenheter er i innspillet vist med rundt 50 enheter, men arealet har kapasitet til opp mot 70 enheter hvis kommunen finner dette ønskelig.

Figur 2 Utsnitt fra modell, sett fra nordøst. Dagens boligområde på Togrenda nederst i bildet, Askehaugveien i øvre del av bildet. Øverst og helt til høyre sees nord-østre hjørne av området som omfattes av områdereguleringsplan for Tømrernes feriehjem og Askehaugåsen.

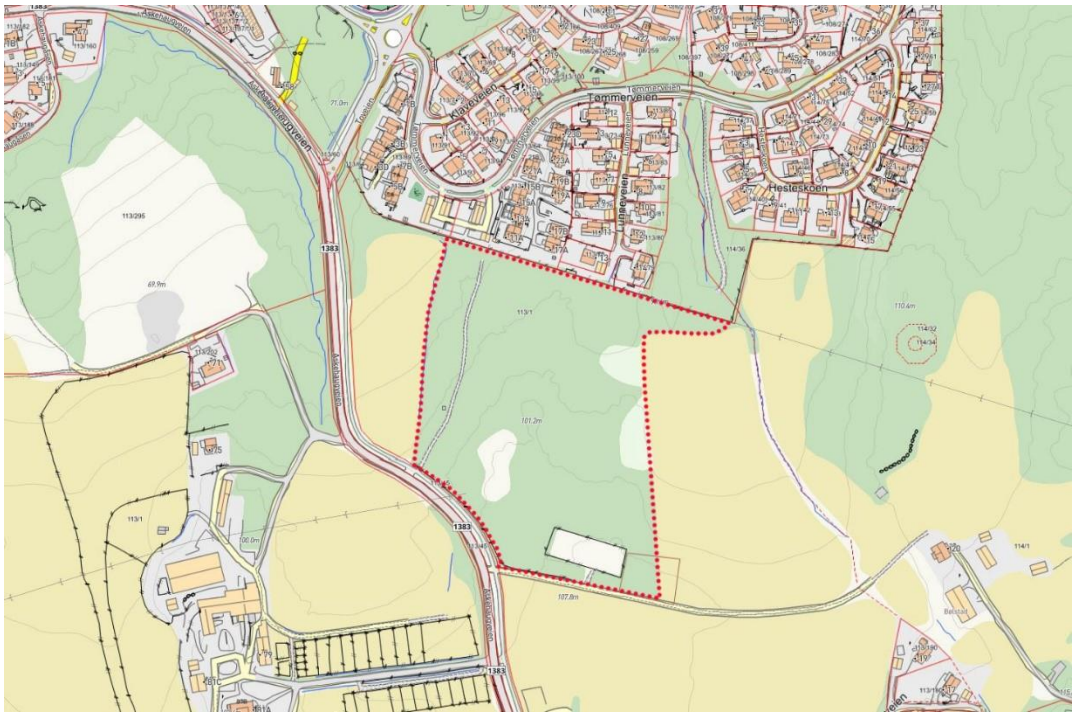
1. Beskrivelse av planområdet

1.1. Beliggenhet

Det aktuelle området er et vegetasjonskledd areal på ca. 40 000 m2/40 daa som ligger inntil eksisterende boligområde på Togrenda, i Vinterbro- området. Området er avsatt til LNF-område i gjeldende kommuneplan for Ås. Forslagsstiller ønsker å utvikle arealet til boligområde. Innspillsområdet ligger i kort avstand fra flere etablerte bolig- og fritidsområder på Nordby; Sporret, Togrenda og Tømrernes feriehjem. Området tilhører Nordby skolekrets.

Innspillsområdet ligger nord-øst for Askehaug gård og rett sør for eksisterende boligområde på Togrenda. Arealet er skogkledd og er omgitt av dyrka mark mot øst, vest

og sør. Området grenser til Askehaugveien i sør-vest. Nærmeste påkjøring til E6 på Vinterbro er ca. 3,5 km i kjøreavstand. Det er gangavstand til Nordby barne- og ungdomsskole, svømmehall, idrettsanlegg og barnehager. Det er også gangavstand til eksisterende busslinjer (Vinterbro-Ski, Drøbak-Oslo og Nesoddtangen-Vinterbro).



Figur 3 Utsnitt fra grunnkart med arealinnspillet angitt med rød stiplet linje. Nord for arealinnspillet ligger Togrenda, i vest Tømrernes feriehjem. Lengst ned på kartet vises Askehaug gård i vest og nordlige del av Sporret i øst.

1.2. Overordnede planer og føringer

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

Ås kommune inngår i «område 1» som er definert som kommuner i regioner med større byer. Her skal klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykling og gange. Nye utbyggingsområder skal lokaliseres med tanke på å minimere transportbehovet, legge til rette for kollektivtransport, sykkel og gange og for å utnytte og ta vare på eksisterende bygninger og infrastruktur der dette finnes. Hovedtyngden av veksten skal komme i, eller i nærheten av større knutepunkter. Det skal legges til rette for tilstrekkelig og variert boligbebyggelse. Planleggingen skal bidra til gode bomiljøer for alle. Fortettingspotensialet i boligområder og andre utbygde arealer skal kartlegges og

bør utnyttes før det blir lagt til rette for utvidelse av eksisterende boligområder og utbygging i nye område.

Statlige planretningslinjer for klima og energi

De statlige planretningslinjene skal sikre at klima og energi vektlegges i planlegging. Dette omfatter reduksjon av klimagassutslipp, karbonopptak- og lagring og klimatilpasning. Myndighetene skal i sin planlegging sikre tilrettelegge for arealbruk som reduserer utslipp, opprettholder arealenes evne til karbonopptak og -lagring og som støtter omstillingen til et lavutslippssamfunn.

Det skal tas hensyn til viktige arealer for friluftsliv og naturmangfold, samt karbonrike arealer, slik at disse arealenes kvalitet og evne til økosystemtjenester, karbonlagring og klimatilpasning opprettholdes.

Planmyndigheten skal ha oversikt over hvilke arealer som er betydelige karbonlagre, på land og i sjø. Omdisponering og nedbygging av karbonrike arealer, inkludert myr, tidevannssump og andre typer våtmark og skog, skal unngås så langt som mulig, slik at arealenes evne til lagring og opptak av karbon opprettholde.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging

Retningslinjen skal sikre at hensynet til barn og unge blir vektlagt i fysisk planlegging, slik at deres nærmiljø og oppvekstsvilkår blir ivaretatt. Det skal blant annet legges til rette for aktivitetsfremmende omgivelser som gir varierte muligheter for sosialt samvær, lek og utfoldelse.

Innspillet legger til grunn at det skal opparbeides grønnstruktur, lekeplass og snarveier gjennom området og fokuserer på muligheten for å få bedre forbindelseslinjer for gående/syklende i området enn i dag.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

I nasjonale forventninger samler regjeringen sine viktigste prioriteringer på planområdet for den kommende fireårsperioden. Det gjeldende dokumentet nå er nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027.

Regjeringen vektlegger bl.a. viktigheten av å ha en langsiktig arealstrategi som legges til grunn for kommuneplanens areadel. Videre vektlegger regjeringen bl.a. levende bygder og byer med mange funksjoner, nok og varierte boliger, reduksjon i klimagassutslipp fra omdisponering av arealer, og bevaring av arealer for naturmangfold, friluftsinteresser og kulturmiljø. I den forbindelse understreker de at det er viktig at fortetting og transformasjon av bolig- og næringsområder vurderes før nye utbyggingsområder settes

av. Videre vektlegges samfunnssikkerhet og beredskap, bl.a. gjennom fokus på naturfarer og klimatilpasning, samt jordvern for å sikre matvareforsyningen.

Regional plan for areal og transport/areal og mobilitet

Gjeldende regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus ble vedtatt i 2015. Denne planen vektlegger vekst langs skinnegående kollektivtransport og i regionale byer, og gir føringer for hvor veksten i fylkene skal komme. I den regionale planen er Ås sentrum utpekt som regional by, noe som innebærer at 90% av veksten i kommunen skal komme innenfor prioriterte vekstområder. I gjeldende kommuneplan er dette Ås sentralområde og Solberg med sin nærhet til Ski stasjon. Den regionale planen er under rullering og i denne rulleringen skal bl.a. vekstfordelingen vurderes. Den nye regionale planen for areal og mobilitet er planlagt 1.gangsbehandlet i juni 2026. Planarbeidet vil foregå parallelt med kommuneplanarbeidet.

Regional vannforvaltningsplan for Innlandet og Viken 2022-2027

Regional vannforvaltningsplan angir miljømål for alt vann innenfor planområdet, som oppfølging av vannforskriften og plan- og bygningsloven. Det skal i utgangspunktet ikke gis tillatelse til inngrep eller aktivitet som vil medføre at miljømålene ikke nås eller at tilstanden i vannforekomstene forringes.

Det er ingen registrerte vannforekomster innenfor innspillsområdet (www.vann-nett.no). Planlagt tiltak vil ikke være i konflikt med føringene og retningslinjene i vannforvaltningsplanen.

Langsiktig arealstrategi for Ås kommune, rullering av kommuneplanens arealdel

Som en del av planprogrammet for rullering av kommuneplanens arealdel, har Ås kommune utarbeidet en langsiktig arealstrategi. I arealstrategien defineres tre prioriterte vekstområder: Ås sentrum, Solberg og Vinterbro med Sjøskogen, Togrenda og Sporret. Disse stedene har kort avstand til kollektivknutepunkter og har potensiale for utvikling av bolig- og næringsområder som kan basere seg på gange og sykkel. I utgangspunktet viser boligreserven at det ikke er behov for å legge ut nye arealer til boligformål, men planprogrammet åpner for arealinnspill innenfor Ås kommunesenter og Vinterbro med Sjøskogen, Togrenda og Sporret, samt andre områder med god kollektivdekning.

Innspillsområdet ligger akkurat utenfor grensen til Togrenda, men ligger samtidig mellom de to prioriterte områdene Togrenda og Sporret. Disse boligområdene anses som såpass tettbygd at fortetting innenfor disse områdene er utfordrende. Nærheten til eksisterende næringsområder og sosial infrastruktur, samt god kollektivdekning, gjør at det vurderes at

innspillsområdet ligger innenfor det som har potensiale for miljøvennlig boligutvikling i tråd med kommunens langsiktige strategi.

Figur 4 Innspillsområdets plassering i forhold til prioriterte vekstområder

2. Eksisterende forhold

2.1. Landskap og vegetasjon

I dag er arealet en vegetasjonskledd kolle i det åpne jordbrukslandskapet på Askehaug. Vegetasjonen består av blandingsskog med varierende høyde og alder. Enkelte av trærne kan være aktuelle å bevare ved en eventuell utbygging, men vegetasjonen under ett vurderes ikke å være spesielt karakteristisk eller verdifull for området. Under høyspentlinjen mot grensen til Togrenda er vegetasjonen holdt lav av hensyn til strømledningene og har liten estetisk verdi.

Åkerkoller kan ha stor opplevelsesverdi i jordbrukslandskap, men denne kollen er ikke spesielt synlig i landskapet og fremstår ikke som spesielt karakteristisk i området. Unntaket er synligheten sett fra Askehaugveien i retning mot Nordby, hvor kollen ligger høyere enn veien og terrengformen er fremtredende.

Mot nord-vest faller terrenget av og gir flott utsikt mot Bunnefjorden og Nesoddlandet. Mot øst og nord faller terrenget ned mot tilliggende arealer, som i øst er dyrka mark og i nord er eksisterende boliger i boligområdet Togrenda (Tømmerveien og Lunneveien).

Grunnen består av randmorene, marine/strandavsetninger og bart fjell. De sørligste delene av området er en del av israndavsetningene på Ås-Skitrinnet.

Arealet grenser i øst, sør og vest mot jordbruksarealer i aktiv drift. Sør på området er et areal på ca. 1300 m^2 opparbeidet til ridebane med grusdekke.

Figur 5 Bilde av området med berg i dagen og typisk vegetasjon (blandingsskog).

Figur 6 Dyrka marka øst for innspillsområdet. Randsonen til det aktuelle arealet til venstre og bebyggelsen på Togrenda (Hesteskoen) sentralt i bildet. Skogen til høyre er vestre del av det større skogsområdet mellom Vinterbro og Nordby.

Figur 7 Dyrka mark sør for innspillsområdet og boligområdet Sporret i bakgrunnen. Bildet er tatt mot sør-øst fra driftsvegen ved ridebanen i innspillområdets sørlige del.

Figur 8 Utsikt fra området mot nord. Bebyggelsen til høyre i bildet er Togrenda.

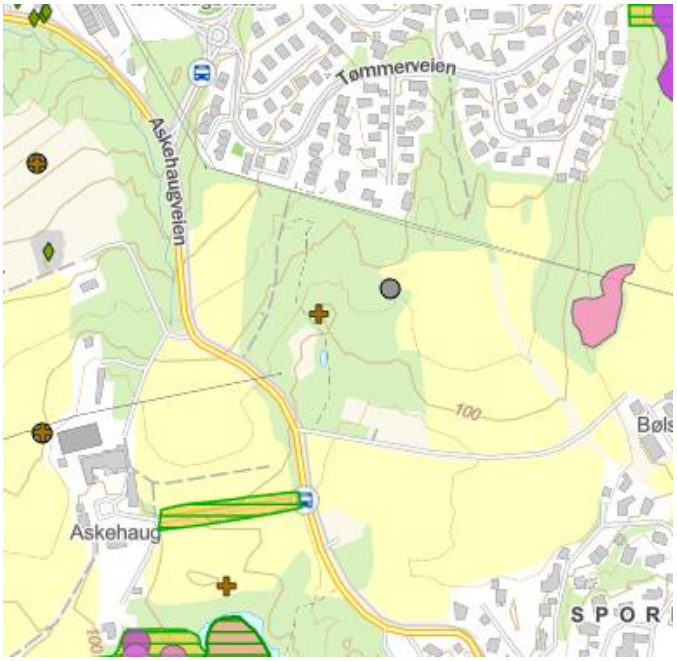
2.2. Naturmangfold

Innspillsområdet er registrert som grønnstruktur av typen kjerneområde, med middels verdi. Ifølge beskrivelsen er området «*forholdsvis stort og variert med flere registrerte naturtypelokaliteter. Området vurderes å være viktig som funksjonsområde for vanlig forekommende arter. Området grenser mot det viktige delområdet Nessetveien i nord.*».

Figur 9 Kartlagt grønnstruktur i området (Origo)

Det er registrert et vilttrekk for elg på vestsiden av Askehaugveien. Vilttrekket har ikke direkte tilknytning til innspillsområdet.

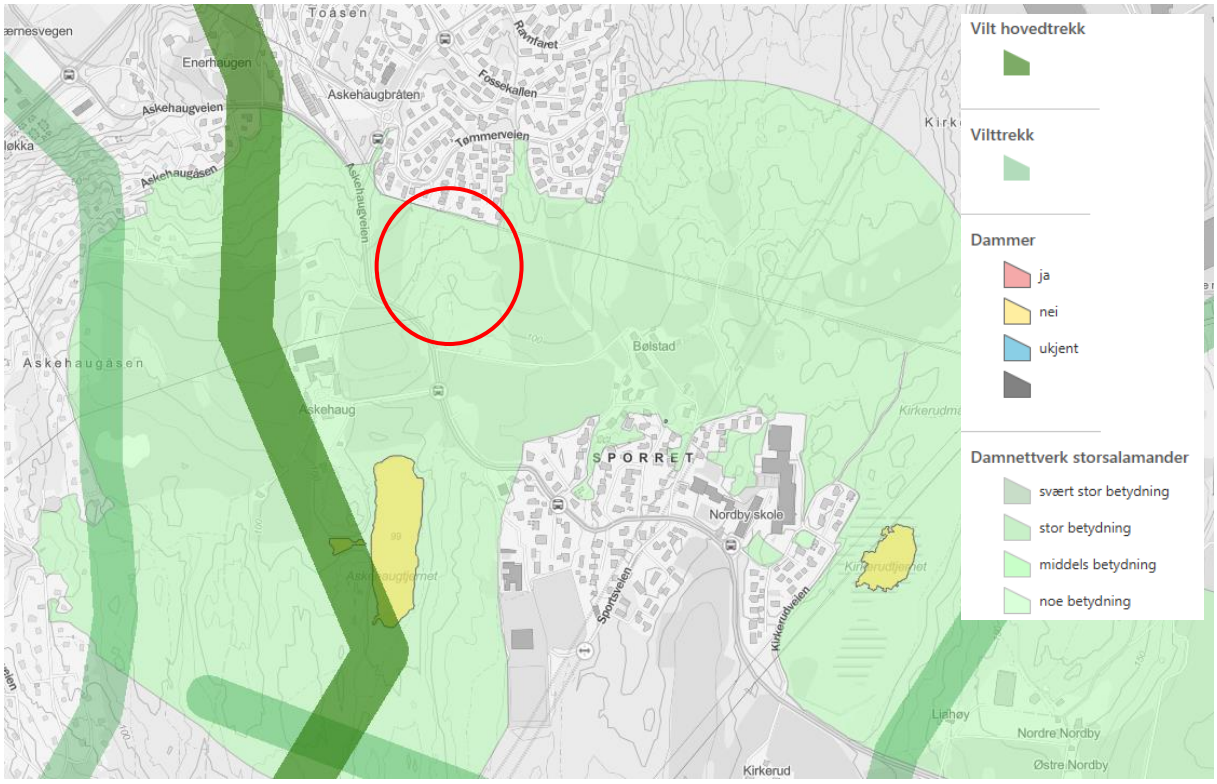
Det er registrert ask (sterkt truet) og marianøkleblom (sårbar) i innspillsområdet. Begge artene ble registrert i 2012. Videre ble det gjort registrering av bakkestarr (nær truet) i 1998. Det er ikke registrert noen utvalgte naturtyper i innspillsområdet.



Figur 10 Registrerte arter i området (Origo)

Innspillsområdet inngår i kartlagt damnettverk for storsalamander (se figur under). Damnettverket er registrert med «noe betydning». Det er ikke påvist forekomster av storsalamander i noen av de tre dammene, men dammene kan være egnet for reetablering eller aktive tiltak.

Det er ikke registrert noen vannforekomster innenfor innspillsområdet (vann-nett.no).



Figur 11 Trekkruter for vilt, dammer og damnettverk (Origo). Innspillsområdets plassering i rødt.

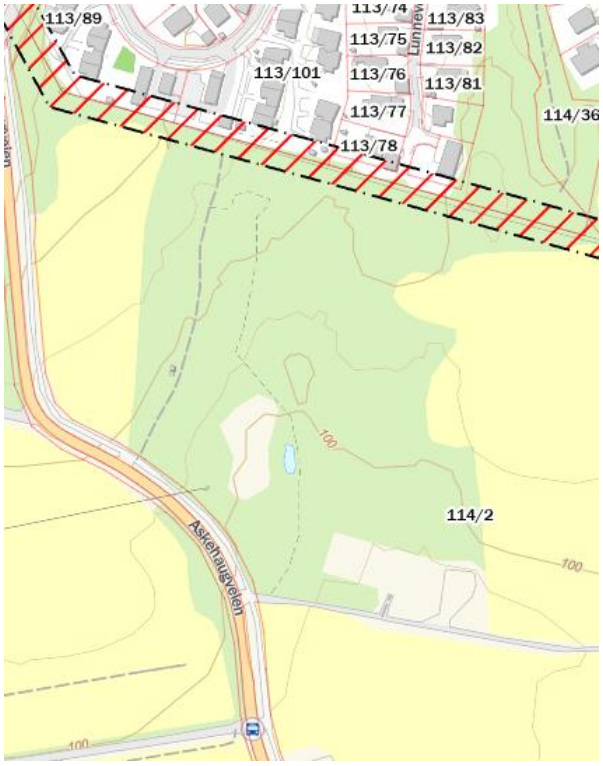
2.3. Miljø

I områdets nordlige grense går det en høyspentlinje, plassert helt i kanten av eksisterende boligområde. Dagens krav til avstand fra høyspentlinjer gjør at arealet i dette området ikke vil kunne bebygges med rom til varig opphold. I stedet vil arealet kunne benyttes til fellesfunksjoner, for eksempel internvei, tekniske bygg eller garasjer. I tillegg vil arealet kunne beplantes med busker og lave trær, og vil kunne bli et grønt og naturlig skille mellom eksisterende og nytt boligområde.

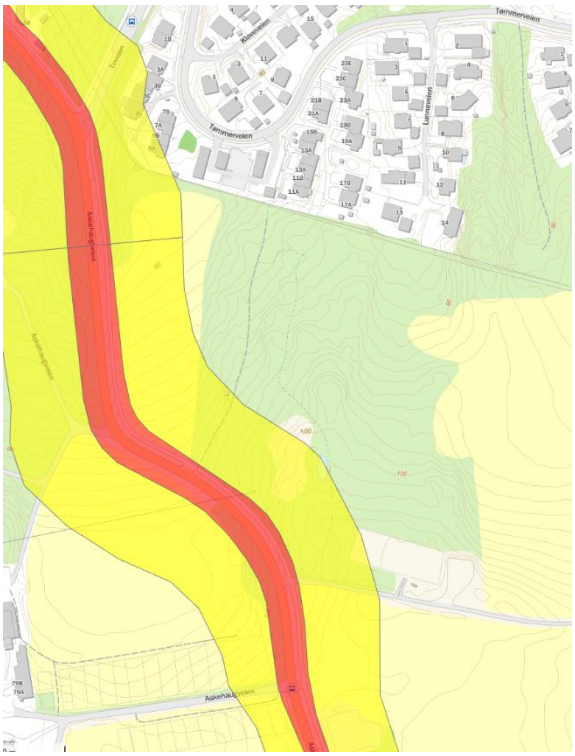
Det står en mobilmast på områdets vestre del. Masten må flyttes som del av prosjektet.

Det er ikke registrert forurenset grunn i området.

Innspillsområdet grenser mot Askehaugveien i vest og ligger noe høyere enn veien. Askehaugveien (fylkesvei 1383, ÅDT på 2000) er bratt på denne strekningen, noe som øker motorstøyen fra kjøretøyene. Kartet under viser at sideterrenget til Askehaugveien ligger i gul støysone for støy fra veitrafikk.



Figur 12 Innspillsområdets plassering i forhold til faresone rundt høyspentledning i nord.



Figur 13 Trafikkstøy langs Askehaugveien (Origo)

2.4. Kulturminner

Det er ikke registrert noen kulturminner innenfor innspillsområdet.

2.5. Barn og unge

Innspillsområdet er ikke tilrettelagt for lek i dag og er delvis inngjerdet. Det kan tenkes at området brukes til nær-lek av barn på Togrenda og muligens Sporret, men det er ingen bålplasser, stier eller tråkk som vitner om aktiv bruk av området. Den nærmeste barnehagen (Orrestien barnehage) oppgir at de bruker området noe.

Det går en sti over områdets vestside fra Tømmerveien til Askehaugveien. Stien munner ut i gang- og sykkelveien langs Askehaugveien ca. 180 m nord for adkomstveien til Askehaug gård. Stien bærer tydelig preg av bruk og er en fin snarvei mellom Togrenda og gang- og sykkelveien langs Askehaugveien.

Figur 14 Eksisterende sti fra Togrenda (Tømmerveien) til Askehaugveien i retning mot sør/Sporret. Vegetasjonen til høyre i bildet skiller dyrka marka fra stien.

Figur 15 Utsnitt fra treningsappen Stravas varmekart over registrert aktivitet. Jo kraftigere strek, jo mer aktivitet langs traseen. Stien mellom Tømmerveien og Askehaugveien er synlig vest i innspillsområdet.

2.6. Friluftsliv

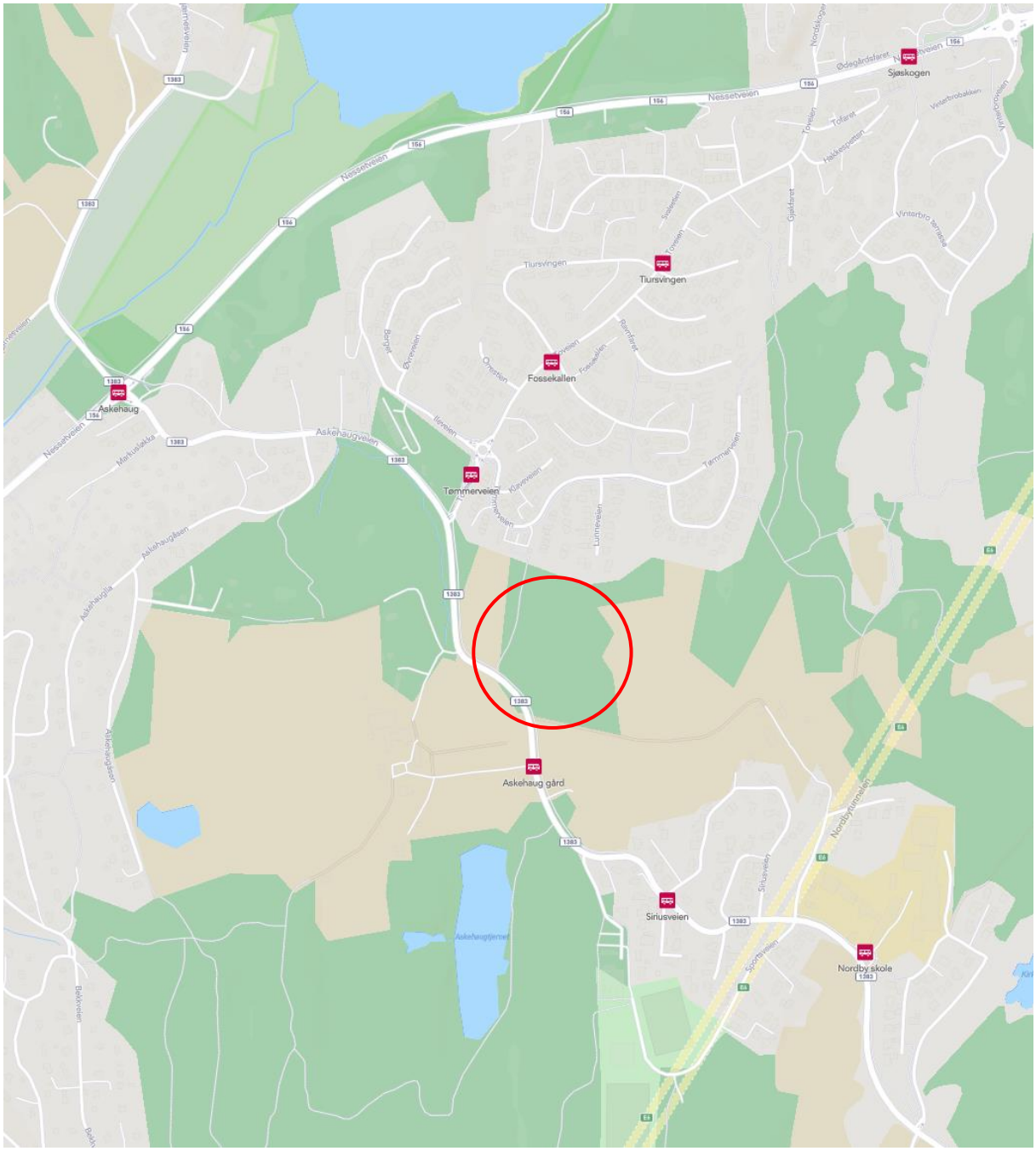
Bortsett fra stien mellom Tømmerveien og Askehaugveien har området ingen synlige tegn på bruk til friluftsliv i dag. Ridebanen lengst sør i området er i aktiv bruk.

Av tilgjengelige områder, med utgangspunkt i dagens gang- og sykkelvei forbi arealområdet, kan nevnes: Breivoll, Kjærnes, Pollevann, Kirkerudåsen og Vardåsen. I tillegg kommer tilgjengeligheten til skogsområdene rundt Nordby skole, samt Nordby idrettsanlegg.

2.7. Kollektivtransport

Innspillsområdet har god kollektivdekning i flere retninger og fra flere holdeplasser. Holdeplassen Askehaug gård ligger like sør for området, mens holdeplassen Tømmerveien ligger like nordvest. Fra disse holdeplassene går det busser mot Vinterbro og Ski/Ski næringspark (rute 520) hvert kvarter i hver retning. Dette gir muligheter for arbeidsreiser til Oslo, via enten Vinterbro eller Ski. Det gir også god dekning for reise videre mot Ås, med enten buss eller tog fra Ski stasjon.

Videre er det god bussforbindelse Drøbak-Oslo (rute 505, halvtimesruter, med ti-minuttersfrekvens i rushtiden) og Nesoddtangen-Vinterbro (rute 570, timesruter) via holdeplassen Askehaug i Nessetveien. Avstanden til holdeplassen Askehaug er ca. 1 km. I rushtiden går rute 505 Drøbak-Oslo med ti-minutters frekvens, med reisetid Askehaug-Oslo på 30 minutter. Alternativt rute 520 fra Askehaug gård til Sjøskogen, med bytte til rute 505 der.



Figur 16 Bussholdeplasser i nærheten av innspillsområdet, i rød sirkel (Entur)

3. Ønsker for området

3.1. Formål

Området ønskes omdisponert fra LNF til boligformål i kommuneplanen.

Området på ca. 40 daa er med sin beliggenhet svært godt egnet til boligformål. Forslagsstiller ønsker primært å bygge videre på eksisterende boligstruktur i området. En fremtidig reguleringsprosess bør kunne åpne for bebyggelse i form av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.

Det er viktig å bevare den åpne strukturen i landskapsrommet med nok luft mellom byggene, samtidig er det et generelt krav fra overordnede myndigheter om høy utnyttelse når nye arealer legges ut til byggeområder. I løpet av kommuneplanprosessen og en senere reguleringsprosess vil arealbruk og utnyttelse kunne bli grundig vurdert og tilpasset kommunens behov for boliger i Vinterbro-området.

Figur 17 Illustrasjonsplan som viser en mulig boligstruktur med frittliggende og konsentrert boligbebyggelse. Planen viser hvordan ny bebyggelse kan knytte seg til dagens boligområde på Togrenda. Askehaugveien til venstre i bildet.

3.2. Terreng og boligtyper

Det hellende terrenget gjør det mulig å etablere attraktive boligtomter med flott utsikt og variert terreng. Terrenget er likevel ikke brattere enn at det er enkelt å bygge ut og tilpasse universell utforming både inne og ute. Arealet vil kunne bebygges med moderne og universelt utformede boliger. Beliggenheten i landlige omgivelser med god tilgjengelighet til viktige målpunkter er svært attraktivt i boligmarkedet.

Tiltak for å redusere trafikkstøy vil inngå i vurderingen av hvordan boligenhetene plasseres og hvordan terrenget utformes. Det er fullt mulig å etablere boliger med gode uteoppholdsarealer uten støy i dette området. Støy vil utredes som del av en mulig reguleringsplan for området.

Figur 18 Illustrasjon av en mulig boligutbygging på området. Utsnittet er sett i retning mot nord. Askehaugveien med gang- og sykkelvei til venstre i bildet, Togrenda øverst.

Vår illustrasjonsplan viser en mulig plassering av ulike boligtyper (eneboliger, rekkehus og flermannsboliger) fordelt på en måte som gjør at alle enheter får gode solforhold, lite eller ingen trafikkstøy og fine utomhusarealer. Parkeringsareal er ikke vist, men ligger inne i hver boligtomt, enten som frittstående garasjer eller integrert i 1. etasje. Forslaget slik det er illustrert har ca. 50 boenheter, avhengig av boligtype. Arealet vil anslagsvis kunne romme mellom 45 – 70 boenheter, men dette avhenger av tomtestørrelse og fordeling av

boligtyper. Forslagstiller ønsker seg en variert miks av forskjellige eneboliger, rekkehus og flermannsboliger, både for å sikre fleksibilitet i forhold til variasjon i markedet og for å ha variasjon i boligstørrelsene med tanke på forskjellige behov i forskjellige livsfaser.

Boligene er knyttet sammen av en intern vei, som i nordre del av området er lagt under høyspentlinjen og på den måten utnytter det arealet som ikke kan bebygges.

3.3. Grønnstruktur, flomsone og tilgjengelighet

I dag er Togrenda adskilt fra Sporret blant annet på grunn av dette arealet. Med unntak av snarveien i vest, er det gang- og sykkelveien langs Askehaugveien som utgjør forbindelseslinjen mellom de to boligområdene. Ved å bebygge arealet vil man kunne knytte Togrenda nærmere Sporret og Nordby hvis man legger inn ganglinjer i nord-sørgående retning. Vår illustrasjonsplan viser hvordan to grøntdrag, på vest- og østsiden av innspillsområdet, vil legge til rette for snarveier som forbedrer tilgjengeligheten og som vil være positivt for alle beboere i området. Forekomsten av ask og marianøkleblom (truede arter) vil kunne bevares i et slikt grøntdrag på østsiden av innspillsområdet.

Figur 19 Ved å etablere grøntdrag, for eksempel som vist i denne skissen, kan det opparbeides gangforbindelser som knytter ny og etablert bebyggelse sammen, og som knytter Togrenda tettere til Sporret. Illustrasjonen viser hvordan det i området under dagens høyspentlinje kan etableres en grøntsone og regnbed/flomsone. Blå sirkel illuderer regnbed/flomsone, røde linjer er gangforbindelser, lysegrønt areal er grøntdrag.

Grøntdragene vil redusere en potensiell konflikt mellom boligtomter og dyrka marka. Aktiv jordbruksdrift kan være negativt å ha for tett opp mot boligeiendommer, og vi foreslår å skille disse formålene ved bruk av vegetasjon og en allment tilgjengelig sti/forbindelseslinje. Denne sonen vil fungere som en buffer mellom jordbruket og bebyggelsen.

Grøntdragene vil også bidra til å absorbere og lede overflatevann i det hellende terrenget mot nord. I vår illustrasjonsplan er deler av arealet vist som flomsone/våtmark, planlagt for å ta imot overflatevann ved store nedbørsmengder. Flomsonen kan utformes på en god måte med planter som hever verdien på dette arealet samtidig som det ivaretar flomsikkerhet.

Nærheten til sjøen og friluftsområder gjør at det blir enkelt å utøve nærfriluftsliv for beboerne. Eksisterende gang- og sykkelvei gjør tilgjengeligheten til målpunkter for friluftsliv svært god.

Boligområdet vil få svært god tilgjengelighet til eksisterende barnehager og til nye Nordby barnehage, i tillegg til Nordby barne- og ungdomsskole og idrettsanlegg. Området har god tilgjengelighet til eksisterende bussruter. Det er særlig rutene til Oslo og kvartersrutene til Ski sentrum og Vinterbro senter som gjør mobiliteten svært god både for arbeidsreiser og handel.

3.4. Barn og unges interesser

Ved en utbygging vil det etableres en lekeplass på et egnet sted i innspillsområdet. I illustrasjonsplanen er denne vist på et sted som er tilgjengelig både for Togrenda og nytt boligområde. En lekeplass vil være en møteplass for barn fra både nye og eksisterende boliger og vil være positivt for barn i området. Det vil også være positivt for barn og unge at tilgjengeligheten øker, slik en utbygging åpner opp for (se avsnittet om grønnstruktur og tilgjengelighet over).

Figur 20 Det vil etableres en lekeplass på arealet, på denne skissen vist som et areal i nord-øst for å ligge i nærheten av både dagens og foreslått ny bebyggelse på Togrenda. Til høyre i bildet sees Askehaugveien og ny adkomst inn til innspillsområdet. Dagens boligområde (Tømmerveien og Lunneveien) til venstre i bildet.

3.5. Adkomst

Det er naturlig å legge adkomsten til de nye boligene fra Askehaugveien, både på grunn av terrenget og for ikke å belaste eksisterende boliggater i Togrenda med mer trafikk. I våre skisser har vi vist adkomsten der eksisterende grusvei ligger i dag, i jordekanten mot sør. Det vil kunne etableres et T- kryss med Askehaugveien på en oversiktlig del av fylkesveien, sør for de bratte svingene i Askehaugbakkene.

Dagens gang- og sykkelvei knytter det nye boligområdet til Nordby skole, øvrige boligområder på Togrenda, Sporret og Nordby, samt Vinterbro, Kjærnes og området på Tømrernes feriehjem.

Eksisterende snarvei mellom Tømmerveien og Askehaug gård vil kunne opprettholdes, som vist på stier gjennom grøntdraget i vest eller på interne boligveier.

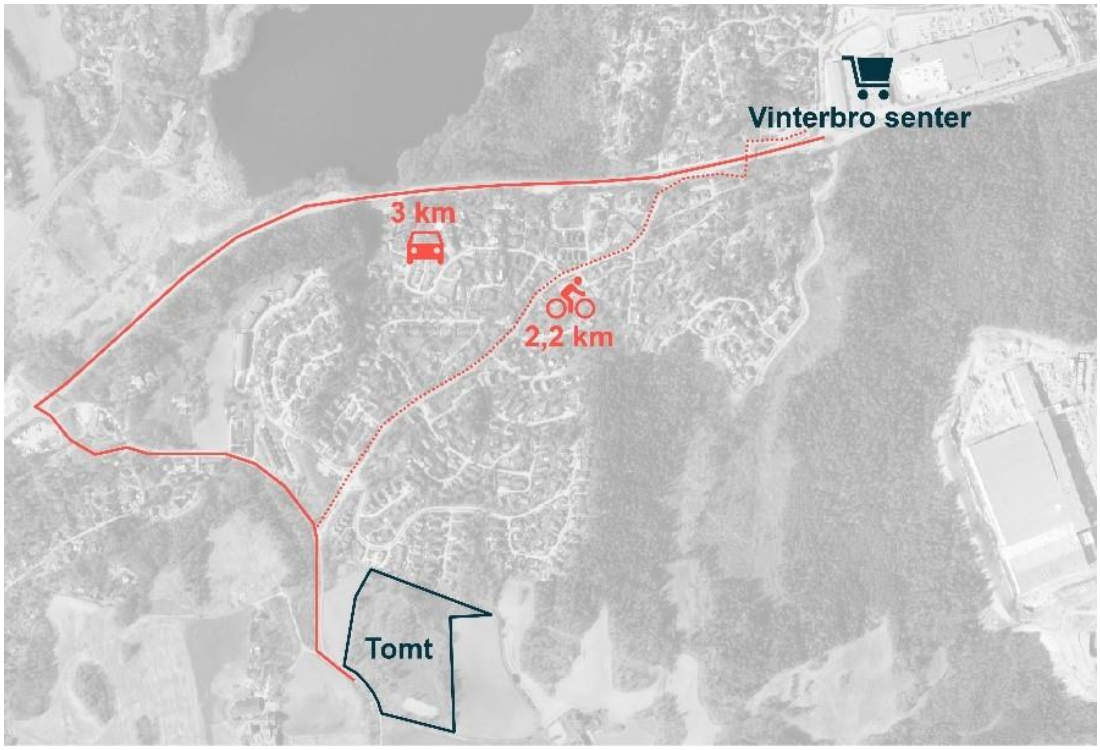
4. Konsekvenser

4.1. Kommunens langsiktige arealstrategi

Det foreslåtte arealet vurderes å være del av Vinterbro-området. En utvidelse slik det foreslås vil være et lite tilleggsareal sammenlignet med størrelsen på eksisterende boligområde på Togrenda. Planprogrammet for ny kommuneplan åpner i utgangspunktet ikke opp for nye boligområder, med mindre det er arealer innenfor Ås kommunesentrum og Vinterbro med Togrenda, Sjøskogen og Sporret. Eksisterende boligstruktur på Togrenda er såpass tett at ytterligere fortetning innenfor dagens grenser anses som vanskelig. Innspillet vurderes å være i tråd med kommunens langsiktige strategi for arealbruk.

4.2. Lokalisering og transport

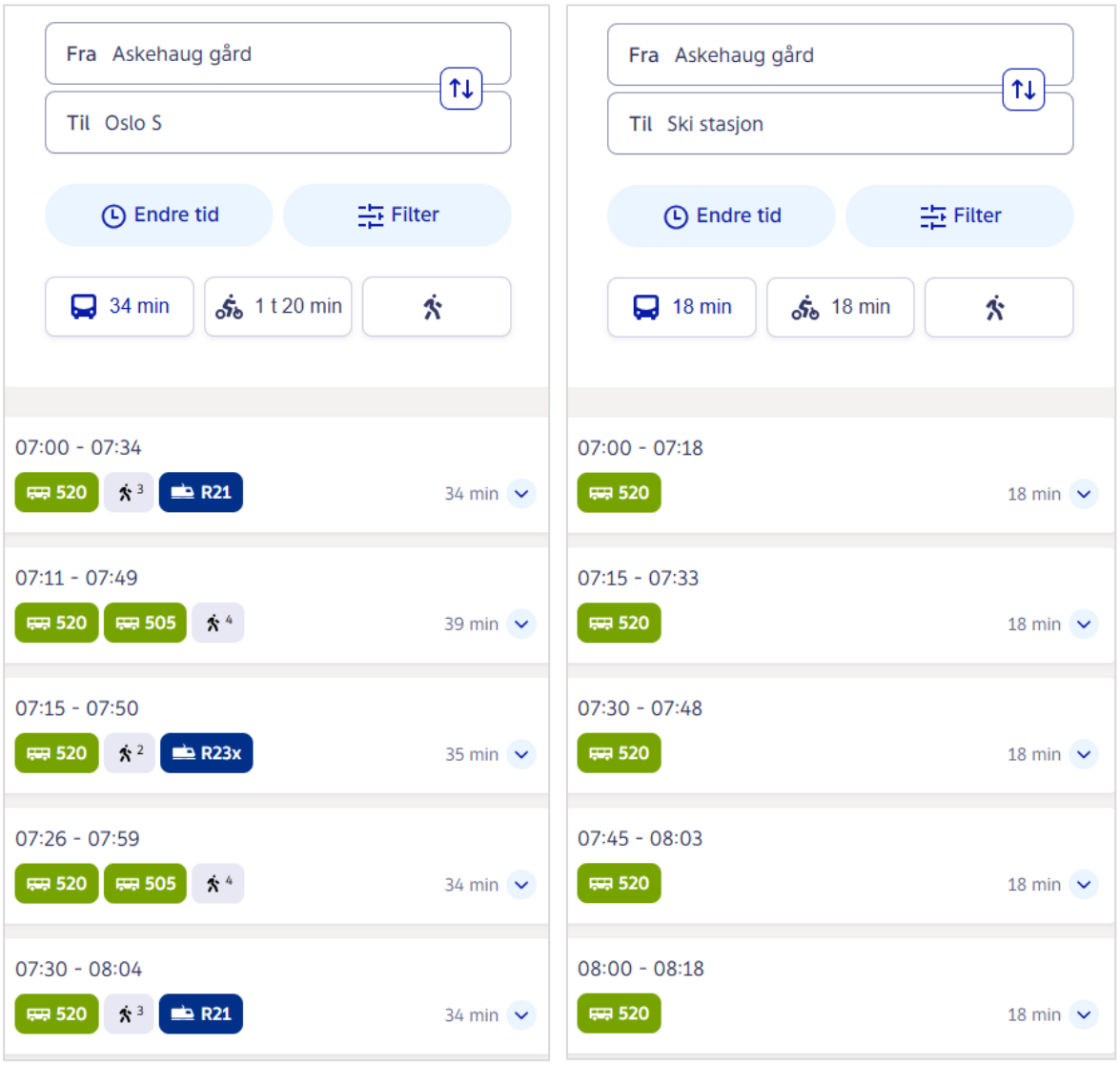
Figurene og reiseforslagene under viser avstander til viktige målpunkter, målt fra foreslått adkomstvei inn til innspillsområdet.



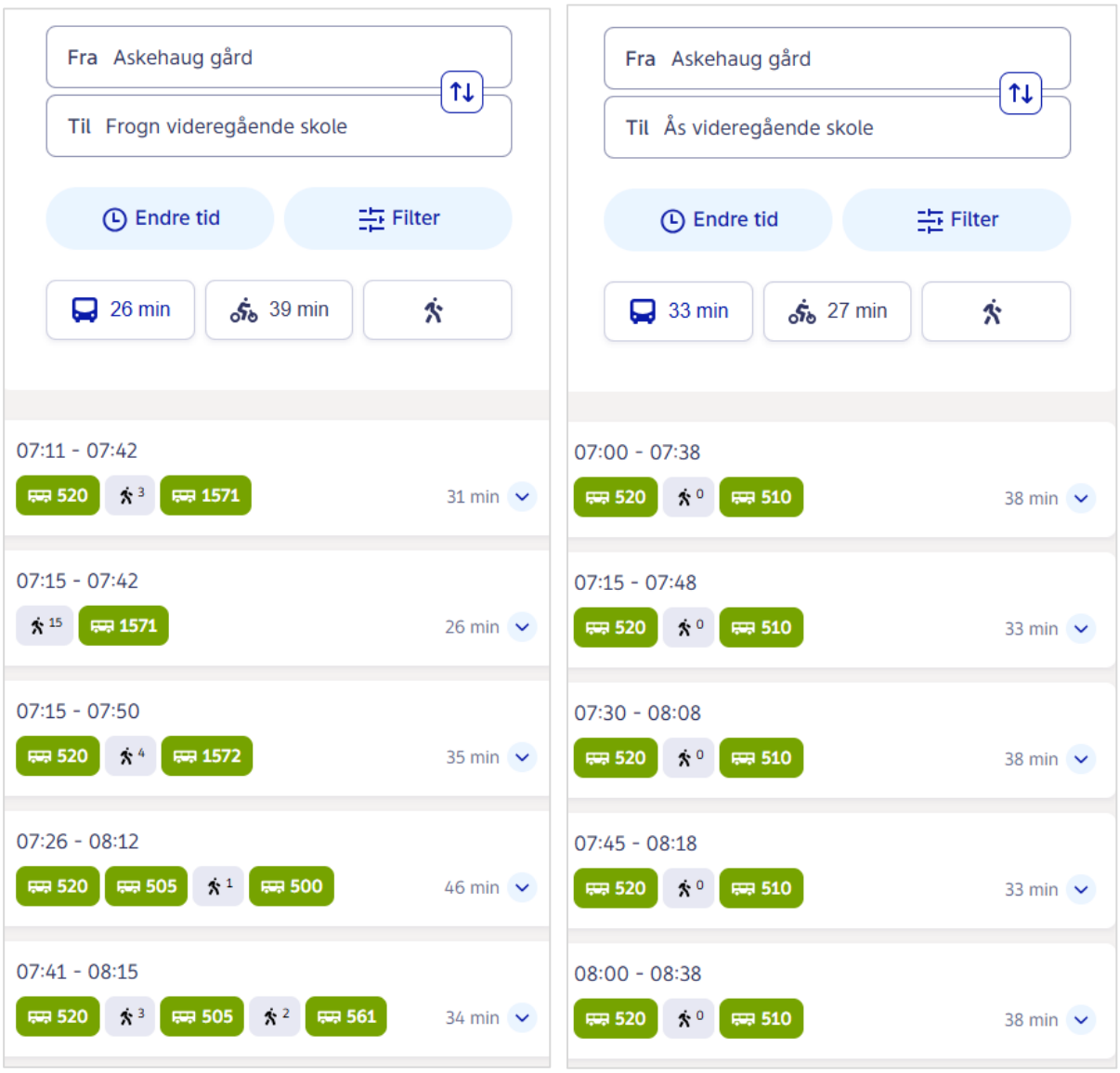
Figur 21 Avstand til Vinterbro senter: 2,2 km via Askehaugveien/Toveien (gange) og 3 km via Askehaugveien/Nessetveien (bil).

Figur 22 Avstand til fylkesveg 1383 Askehaugveien og til gang- og sykkelvei: 0 m.

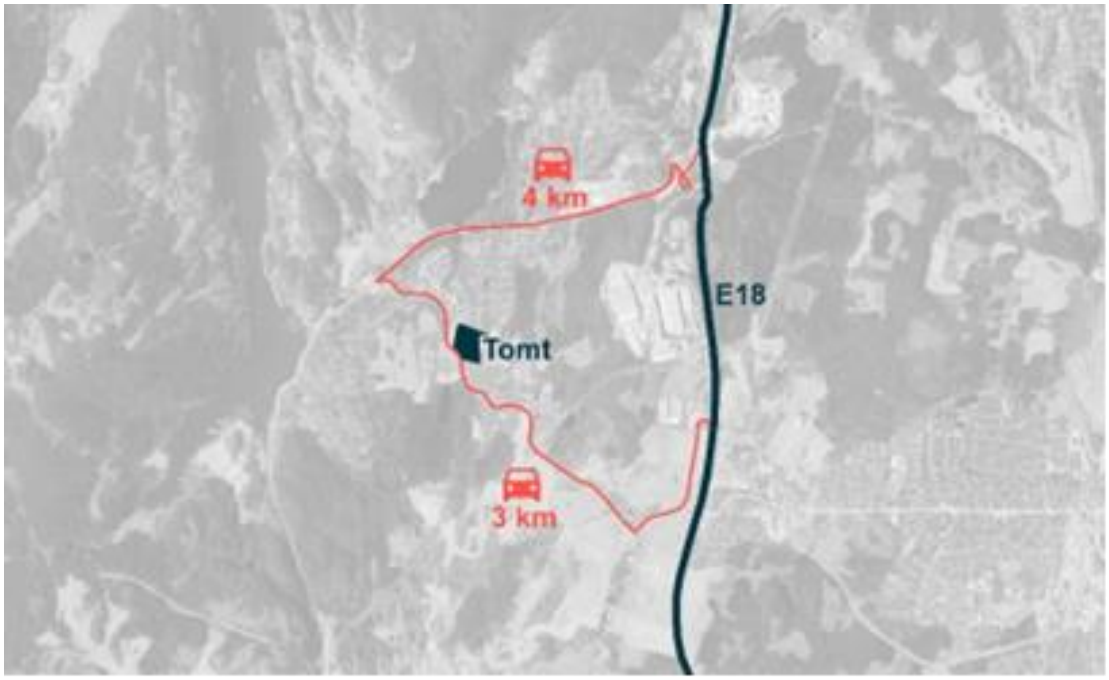
Figur 23 Avstand til bussholdeplasser: Rute 520 (Vinterbro-Ski næringspark): 75 m. Rute 505 (Oslo-Drøbak) og rute 570 (Nesoddtangen-Vinterbro): 1 km. Se figur 16/kapittel 2.7 for fullstendig oversikt.



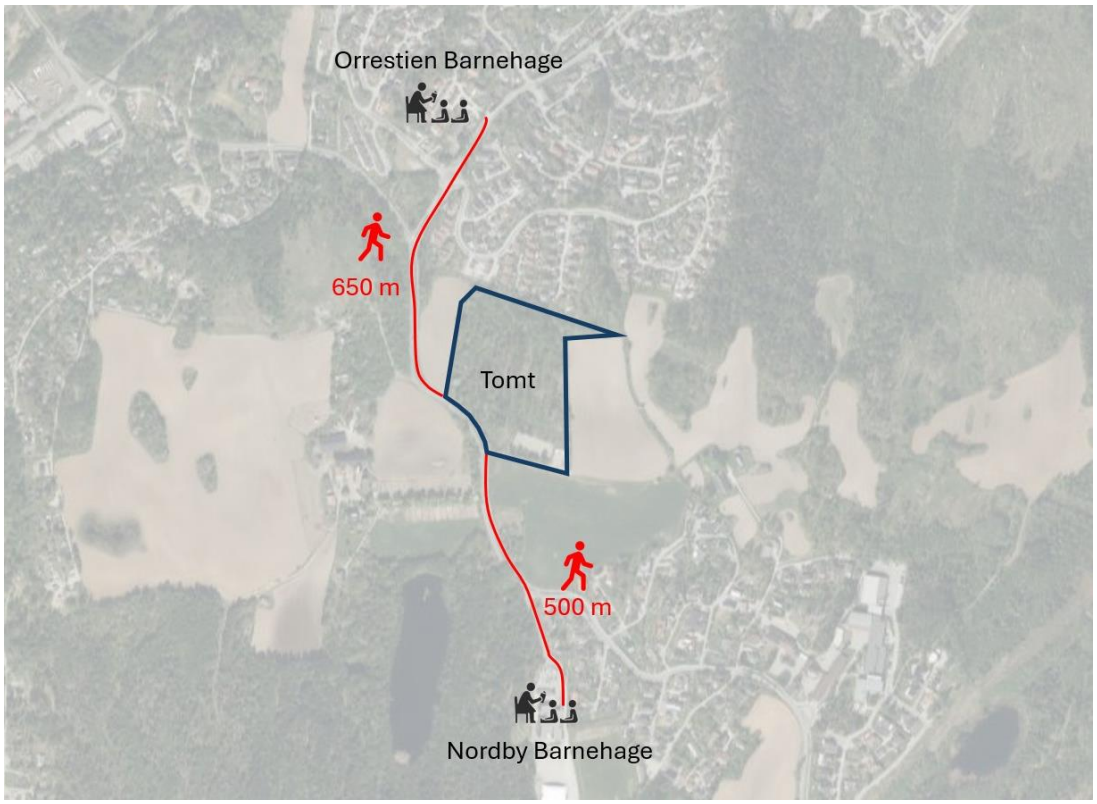
Figur 24 Reisetid fra Askehaug gård til målpunktene Oslo S og Ski stasjon (Ruter)



Figur 25 Reisetid fra Askehaug gård til målpunktene Frogn VGS og Ås VGS (Ruter)



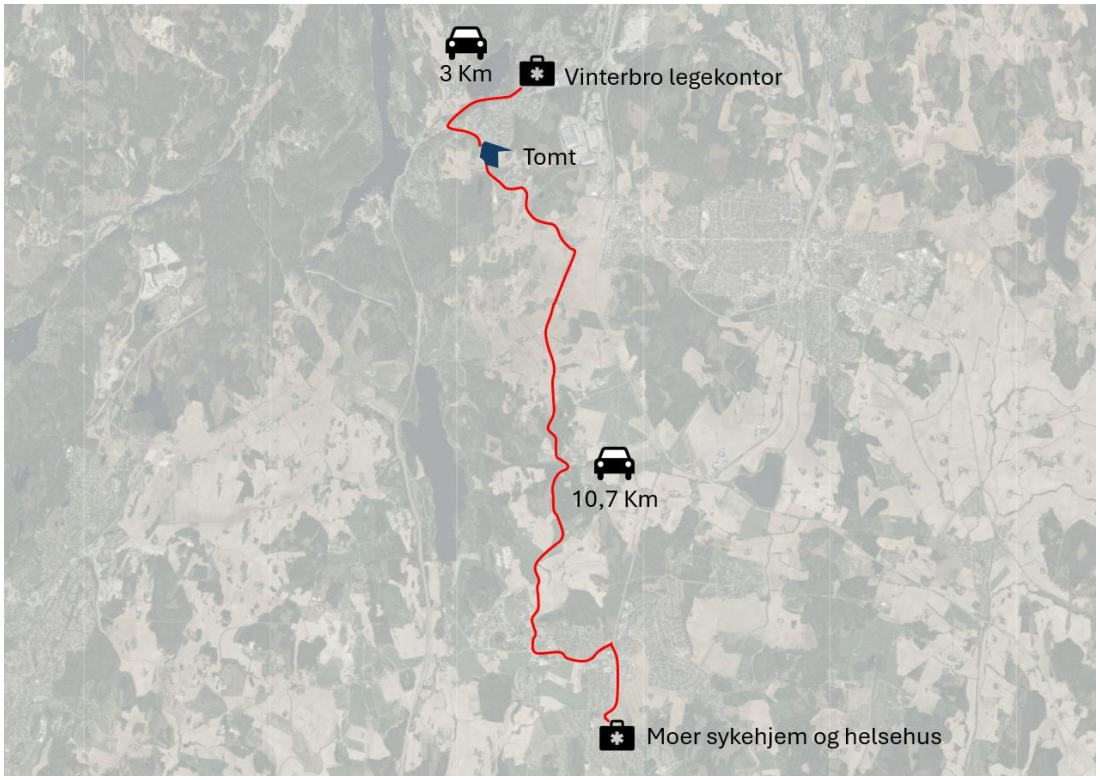
Figur 26 Avstand til nærmeste kryss med E6 (Vinterbro): 4 km, avstand til E18 v/Nygårdskrysset: 3 km via Askehaugveien og Kongeveien.



Figur 27 Avstand til barnehager, gange: Orrestien 650 m, Nordby 500 m

Figur 28 Avstand til Nordby skole/Nordbytun ungdomsskole: 750/950 m langs Askehaugveien.

Figur 29 Avstand til idrettsanlegg: 650 m til Nordby Idrettsanlegg, 950 m til Nordbytun svømmehall og Nordbyhallen.



Figur 30 Avstand til helsetjenester: Vinterbro legekontor 3 km/2,2 km (bil/sykkel og gange via Toveien), Moer sykehjem og helsehus 10,7 km.

4.3. Naturverdier

Innspillet berører ikke kjente forekomster av definerte naturtyper. Det er registrert forekomster av de truede artene ask og marianøkleblom i området. Forekomstene står i utkanten av innspillsområdet mot øst og kan mulig bevares i et fremtidig grøntdrag (se kap. 3.3).

Arealet er bevokst med skog/vegetasjon og kan fungere som skjul for småvilt m.m., men er ikke en forbindelse mellom store, viktige naturområder, og vurderes derfor ikke å ha stor betydning for landskapsøkologi. Arealinnspillet vil ikke påvirke kartlagte viltkorridorer eller vassdrag. Ettersom det ikke er registrert noen forekomster av salamander i de tre dammene i damnettverket og alle dammene ligger sør for innspillsområdet, vurderes det at innspillet ikke vil medføre negative konsekvenser for dette.

Det er ingen vassdrag eller registrerte vannforekomster i innspillsområdet. Det er et mindre vann/tjern på ca. 60 m^2 i den sørlige delen av området, men dette er ikke kartlagt på vann-nett eller i Origo. Det vurderes derfor at det ikke er noen verdier knyttet til dette som vil forringes av en eventuell utbygging.

4.4. Landbruksverdier

Innspillsområdet består hovedsakelig av skog, samt noe overflatedyrka jord og åpen fastmark. Skogen er delvis av høy bonitet og delvis uproduktiv skog, samt et mindre område av middels bonitet i nord. Flyfoto viser at skogen sist ble hogd ca. 2013/2014.

Arealene som er registrert som overflatedyrka jord ligger som to små lommer mot innspillområdets avgrensning mot øst og utgjør ca. 2 daa. Arealene grenser til den fulldyrka jorda i øst. Flyfoto (se flyfoto fra www.kart.finn.no under) viser at den arealene ikke har vært i produksjon på mange år. Arealene er dessuten grunnlendte og dårlig egnet til dyrking. Det vurderes derfor at innspillet ikke vil redusere areal som faktisk benyttes til dyrka mark, og at innspillet ikke er i konflikt med jordvern.

Figur 31 Bonitet i AR5 (NIBIO Kilden)

Figur 32 Flyfoto fra 1978

Figur 33 Flyfoto fra 1987

Figur 34 Flyfoto fra 2011

Figur 35 Flyfoto fra 2024

4.5. Friluftlivsverdier

Det er ingen kartlagte friluftslivsområder i innspillsområdet. Strava viser at stien som krysser området mellom Askehaugveien og Tømmerveien er noe brukt, men utover dette er det ingen tydelige spor på utstrakt bruk av arealet. Stien vil kunne reetableres i et regulert grøntdrag dersom området bygges ut.

Ridebanen som ligger sør i området, vil fjernes og etableres et annet sted på samme grunneiendom.

4.6. Kulturverdier

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor innspillsområdet.

4.7. Miljø og landskap

Klimagassutslipp: Det vil bli noe økt biltrafikk som følge av boligetablering og dermed utslipp fra biltrafikk, samt utslipp i anleggsperioden. Det vil også bli noe utslipp fra nedbygging av natur. Mengden utslipp CO2 vil kunne beregne ved hjelp av NIBIO sin klimagasskalkulator i reguleringsfase.

Klimatilpasning: Overvannshåndteringen vil følge 3-trinnsstrategien i tråd med Ås kommunes norm for overvannshåndtering. Det legges opp til lokal overvannshåndtering i området. For eksempel kan deler av arealet under dagens høyspentledning brukes til overvannshåndtering, som vist i illustrasjonsplanen. Regnbed vil kunne utformes som estetisk fine arealer som samtidig reduserer flomrisiko både for dette arealet og for nærmeste deler av boligområdet på Togrenda. Flomveier vil etableres dersom det er krav om det. Blågrønn faktor vil beregnes ved en eventuell regulering, i tråd med kommunens norm.

Støy: Deler av tomten ligger i gul støysone fra Askehaugveien. Støy fra fylkesveien inn på tomten kan håndteres uten ulemper for de nye boligene ved å unngå utbygging i gul støysone. Et eventuelt behov for støyskjerming vil bli vurdert i en reguleringsprosess.

Luftforurensning: Trafikkmengden på Askehaugveien antas å være for liten, også i fremtiden, til å gi luftforurensning i nærheten av grenseverdiene i retningslinje T-1442. Det antas at det ikke er andre kilder til luftforurensning i området som forårsaker behov for tiltak ihht. retningslinjen.

Landskapsrommet domineres av eneboligbebyggelse i åpent jordbrukslandskap med innslag av høy vegetasjon. En utbygging til boliger med foreslåtte boligtyper vil være tilpasset eksisterende boligstrukturer i området og ikke bryte med hovedelementene i dagens landskap.

4.8. Arealregnskap

Innspillsområdet på 40 daa er i sin helhet avsatt til LNF i gjeldende kommuneplan. Ved en eventuell regulering vil brorparten av området reguleres til boligbebyggelse, med tilhørende grøntstruktur, friområder, renovasjon etc.

4.9. Barn og unges oppvekstsvilkår

I den grad tomten brukes til frilek, vil dette bli endret ved en utbygging. Et naturområde har andre kvaliteter enn en lekeplass, men ved en boligutbygging vil det etableres en lekeplass, noe som vil være positivt for barn og unge i området.

Eksisterende sti vil sannsynligvis måtte flyttes. Uansett hvordan området bebygges vil det være mulig og ønskelig å opprettholde funksjonen som snarvei. Tilgjengeligheten vil kunne bli bedre enn i dag mellom Togrenda og Sporret.

Arealet ligger mellom Togrenda og Sporret og stien vest på tomten brukes blant annet som snarvei for skolebarn. En utbygging av tomten slik innspillet foreslår vil bidra til større tilgjengelighet for barn og unge ved at det det åpnes opp forbindelseslinjer på flere steder.

4.10. Folkehelse, universell utforming og befolkningssammensetning

Terrenget på tomten er skrånende, men helningen er ikke større enn at både bygg og utearealer kan utformes universelt.

Det er mulighet for å gå/sykle til viktige funksjoner i hverdagen. Det er nærhet til turterreng og treningsanlegg, som legger grunnlag for god folkehelse.

Det vil trolig være attraktivt å bygge mindre boenheter med effektive planløsninger på deler av tomten. Dette er et tilbud som mangler i dette området i dag, en utbygging vil derfor bidra til at man kan flytte fra større eneboliger innenfor området ved endrede behov.

4.11. Infrastruktur

Fjernvarmeanlegg: Det er per i dag ingen fjernvarmeanlegg i nærheten som bebyggelsen vil kunne kobles til.

Vann- og avløpsanlegg: Overvann kan håndteres internt på tomten. Det forutsettes at man kan knytte seg på eksisterende infrastruktur for vann og avløp i området, og at kapasitetsvurderinger og eventuelle tiltak for å øke kapasiteten på eksisterende nett avklares i reguleringsplanfasen.

Barnehager: Tomten ligger i nærheten av Orrestien barnehage (650 m regnet langs Askehaugveien) og Nordby barnehage (500 m).

Skoler: Det er 750 m til Nordby barneskole og 950 m Nordbytun ungdomsskole langs Askehaugveien. Det er 10, 5 km til Ås VGS via Kongeveien, 8 km til Ski VGS og 12 km til Frogn VGS på Heer.

Det er ikke behov for skoleskyss til Nordby skole. Til Ås VGS kan linje 520 til Ski næringspark benyttes til Ski stasjon, for deretter å ta tog eller buss til Ås. Busslinje 520 til Ski sentrum kan benyttes for transport til Ski VGS og linje 505 til Drøbak kan brukes for transport til Frogn VGS.

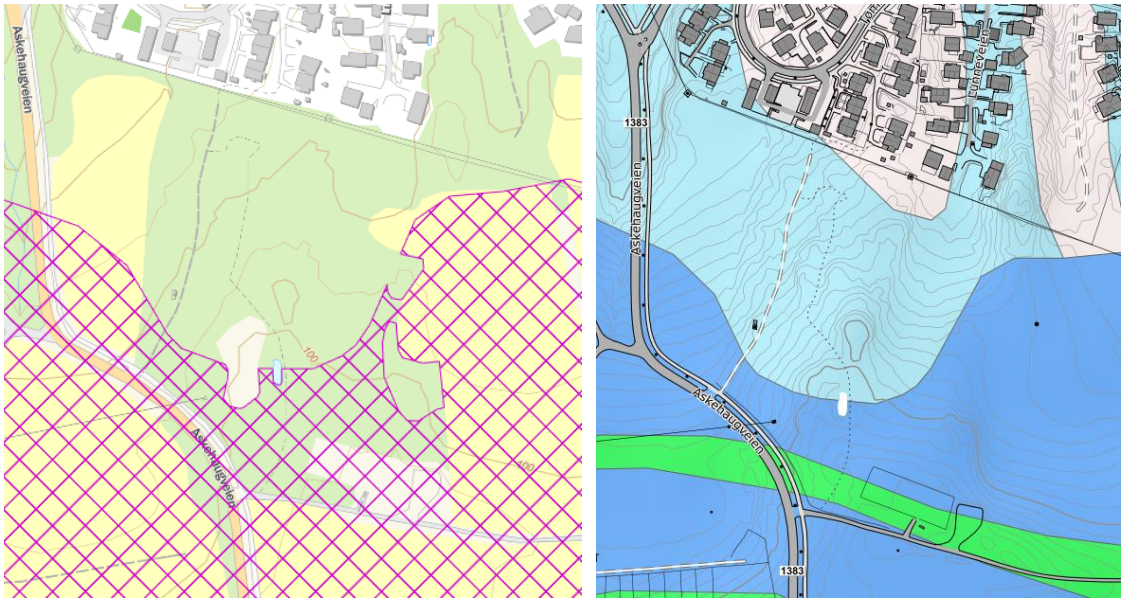
Idrettsanlegg, gangavstand: 650 m til Nordby Idrettsanlegg og 950 m til Nordbytun svømmehall/Nordbyhallen.

Helse- og velferdstjenester: Nærmeste helsestasjon er Moer helsehus i Ås, ca. 10. km i kjøreavstand via Kongeveien. På helsehuset er også sykehjem. Vinterbro legekontor er ca. 3 km unna via Nessetveien (bil), 2,2 km via Toveien (sykkel og gange).

4.12. Risiko og sårbarhet

Flom og overvann: Området er ikke flomutsatt, og overvann kan håndteres internt på området.

Grunnforhold og rasfare: Grunnen består av randmorene, marine/strandavsetninger og bart fjell. Det er ikke registrert kvikkleire på arealet, men deler av området ligger i aktsomhetssone for kvikkleire. Det må gjøres ytterligere vurderinger i reguleringsfase.



Figur 36 Aktsomhetssone for kvikkleireskred (Origo) / Figur 37 Løsmassekart (NGU)

Ulykker: Det er registrert (vegkart.no) én utforkjøring i krysset Askehaugveien/Toveien, ca. 400 meter lenger nord enn foreslått adkomst til innspillsområdet. En ytterligere utforkjøring er registrert ca. 100 meter lenger nordvest, ned mot Nessetveien.

Høyspentledninger: Det er en eksisterende høyspentledning nord på tomten, på grensen til eksisterende boligområde på Togrenda. Det vil ikke kunne bygges boliger innenfor en viss avstand fra eksisterende høyspentlinje. Nødvendig avstand til høyspentlinje er avhengig av flere faktorer og avklares i en reguleringsprosess. I illustrasjonsplanen er det vist en avstand på ca. 12 meter.

Mobilmast: Det står en mobilmast på tomtens vestre del, denne vil flyttes ved en utbygging av området til boligformål. Ny plassering vil utredes og fastsettes i en evt. reguleringsplanprosess

Forurenset grunn: Det er ikke kjent forurenset grunn eller vann i området i dag. En utbygging til boligformål vil ikke medføre ny forurensing.

4.13. Masseforvaltning

På et overordnet nivå vurderes at terrenget og grunnforhold på tomten muliggjør en god massehåndtering, ved fordeling og gjenbruk av masser internt i byggeområdet.

5. Kilder

Entur – nasjonal reiseplanlegger

FINN kart - en ledende norsk karttjeneste

Kilden - arealinformasjon

NGU Løsmassekart

Origo - Innsyn publikum

Ruter Reiseplanlegger

Strava's Global Heatmap

Vann-Nett | Miljøtilstand på vannforekomster i Norge

Vegkart

6. Vedlegg

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
1. Fakta om arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
Adresse	Askehaugveien
Gårds- og bruksnummer	113/1
Forslagstiller	Mora Invest AS
Dagens bruk	Skog
Områdets størrelse i dekar (daa)	40
Formål i gjeldende kommuneplan	LNF
Hensynssone i gjeldende kommuneplan	Ligger delvis i fareområde høyspent (H370)
Ønsket formål - Hvis bolig: Antatt type og antall	Bolig: ca. 50 boenheter. Variasjon mellom eneboliger, rekkehus og flermannsboliger.
2. Kart – arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
Avgrensing i kart	
3. Dokumentasjon av arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
1. I tråd med kommunens langsiktige arealstrategi i planprogrammet.	Planprogrammet datert 02.04.2025.

2. Nærhet til gang- og sykkelveger	Gang- og sykkelvei langs Askehaugveien som grenser til innspillsområdet.
3. Nærhet til kollektivtilbud	Holdeplassene Askehaug gård og Tømmerveien, samt Askehaug, ligger i gangavstand fra innspillsområdet.
4. Veinett: Avstand og adkomst til europaveg, fylkesveg og kommunal veg.	Fylkesveien Askehaugveien ligger langs innspillsområdet. E6 og E18 ligger begge ca. 3-3,5 km unna.
5. Landbruk - Dyrka og dyrkbar jord - Produktiv/uproduktiv skog	I all hovedsak skog, med noe overflatedyrka jord og åpen fastmark. Den overflatedyrka marka er ikke i produksjon.
6. Naturmangfold - Grønnstruktur	Det er registrert feltsjikt, busksjikt, og tresjikt i innspillsområdet, samt gråareal. Rødlista arter registrert i innspillsområdet. Området ligger innenfor område kartlagt som damnettverk for storsalamander.
7. Små- og storvilts trekkruter	Ingen trekkruter i innspillsområdet. Den nærmeste trekkruten, for elg, ligger på den andre siden av Askehaugveien.
8. Kulturminner og kulturlandskap	Ingen registrerte kulturminner.
9. Friluftsinteresser	Ingen registrerte friluftslivsverdier i innspillsområdet. En sti som krysser innspillsområdet, er i bruk og vil sikres i eventuelt planforslag.
10. Støy - Forhold til støysone	Deler av innspillsområdet ligger i støysone for støy fra Askehaugveien.
11. Vannområder - nærhet til	Det er et lite tjern/vann i innspillsområdet på ca. 60 m^2. Tjernet er ikke registrert på vann-nett. Det er ingen andre vannforekomster som er registrert i nærheten av innspillsområdet.
11. Flom og overvann	Det er ikke registrert flomfare i området. Sørlige deler av innspillsområdet ligger i aktsomhetssone for kvikklireskred. Det er ikke registrert kvikkleire i området.

12. Barnehage, grunnskole, videregående skole - avstand til	Nordby barnehage: 500 m. Orrestien barnehage: 650 m. Nordby barneskole: 750 m. Nordbytun ungdomsskole: 950 m. Ski VGS: 8 km. Ås VGS: 10,5 km. Frogn VGS: 12 km.
13. Grunnforhold og rasfare - Kvikkleire	Det er ikke registrert kvikkleire i området. Deler av innspillsområdet ligger i aktsomhetssone for kvikkleireskred.

Høringsuttalelse (KF-239)

Referansenummer: 8Y2A6J Registrert dato:05.06.2025 14:49:52

Antall vedlegg: 1

Innledning

Uttalelsen gis

◉ Personlig

Opplysninger om innsender

Fornavn

Joachim

Etternavn

Østlie

Adresse

Båntjernveien 1

Postnummer	Poststed
0379	OSLO

Telefon

90793402

E-post

joachim@pilotarkitekter.no

Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt høringssaken i adressert sending fra kommunen

◉ Nei

Navn på høringssaken

◉ Sak 25/02541 Kommuneplanens arealdel 2026-38: Varsel om oppstart av planarbeid

Uttalelse

◉ Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

○ Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

Uttalelse til saken

Vi ønsker med dette å sende inn et innspill til kommuneplanens arealdel for perioden 2026–2038 (sak 25/02541).
Vi foreslår at skogsområdet "Vestnebba", som ligger i tilknytning til Kjøyabukta i Ås kommune, gis varig vern som del av det eksisterende regulerte spesialområdet for naturvern.

Eiendom: 3218 111/1, Vestnebba, Ås kommune

Forslagstiller:

Kjell Eek Østlie, Sivilarkitekt
Joachim Østlie, Sivilarkitekt
Kjærnesstranda 7, Ås

Dagens bruk: Rekreasjon, tur, lek - Hensynssone for bevaring av naturmiljø (H560_1)
Områdets størrelse i dekar (daa) : ca. 150 daa
Formål i gjeldende kommuneplan: Hensynssone for bevaring av naturmiljø (H560_1)
Hensynssone i gjeldende kommuneplan: Hensynssone for bevaring av naturmiljø (H560_1)
Ønsket formål: Spesialområdet for naturvern

Vedlegg: Kartutsnitt over foreslått område Naturvern (Vedlagt PDF)

Om området:
Vestnebba er allerede i kommuneplanen 2022–2034 markert som hensynssone for bevaring av naturmiljø (H560_1). Det er få områder i Ås som har denne typen status, og det skyldes blant annet at området inngår i kommunens mest verdifulle grønne infrastruktur. Det er både rikt på arter, økologisk sammenhengende og viktig for vilt.

Det er i tillegg nylig registrert funn av arter som "furustokkjuke" og "tretåspett", begge knyttet til gammel naturskog. Disse ble lagt inn i Artsdatabanken høsten 2024 og styrker behovet for varig vern.

Lokal bruk og landskapsverdi:
Vi kjenner området godt – det ligger tett inntil boligfeltene i Sommerveien og Vårveien, og brukes hyppig av beboere til tur, rekreasjon og lek. Mange barn har dette som sin nærskog, og det har stor betydning i hverdagen.

Samtidig er området sårbart. Terrenget er kupert, med mye fjell i dagen og smale stier. Hogst vil være krevende å gjennomføre uten store inngrep, og tapet for både natur og landskap vil være betydelig.

Klimahensyn og kulturminner:
Vestnebba representerer et karbonlager i form av eldre naturskog, og vern vil være i tråd med kommunens ansvar for klima og naturmangfold. Det er også registrert kulturminner fra bronsealder og steinalder i området, og det er sannsynlig at flere ikke er kartlagt.

Forslag til løsning:
Vi foreslår at området innlemmes i reguleringen som spesialområde for naturvern. Dersom vernet medfører tap for grunneier, finnes det etablerte virkemidler for å kompensere dette – for eksempel makeskifte, eller overføring til mer egnet areal.

Oppsummering:
Vestnebba er et lite, men svært rikt område – både naturfaglig og menneskelig. Det ligger tilgjengelig og trygt til, og har verdi i kraft av å være urørt. Vi håper kommunen vil styrke det planmessige vernet, i tråd med både egne vurderinger og innspill fra lokalmiljøet.

Vedlagt kartutsnitt som viser det foreslåtte området for vern.

Vedlagt dokumentliste

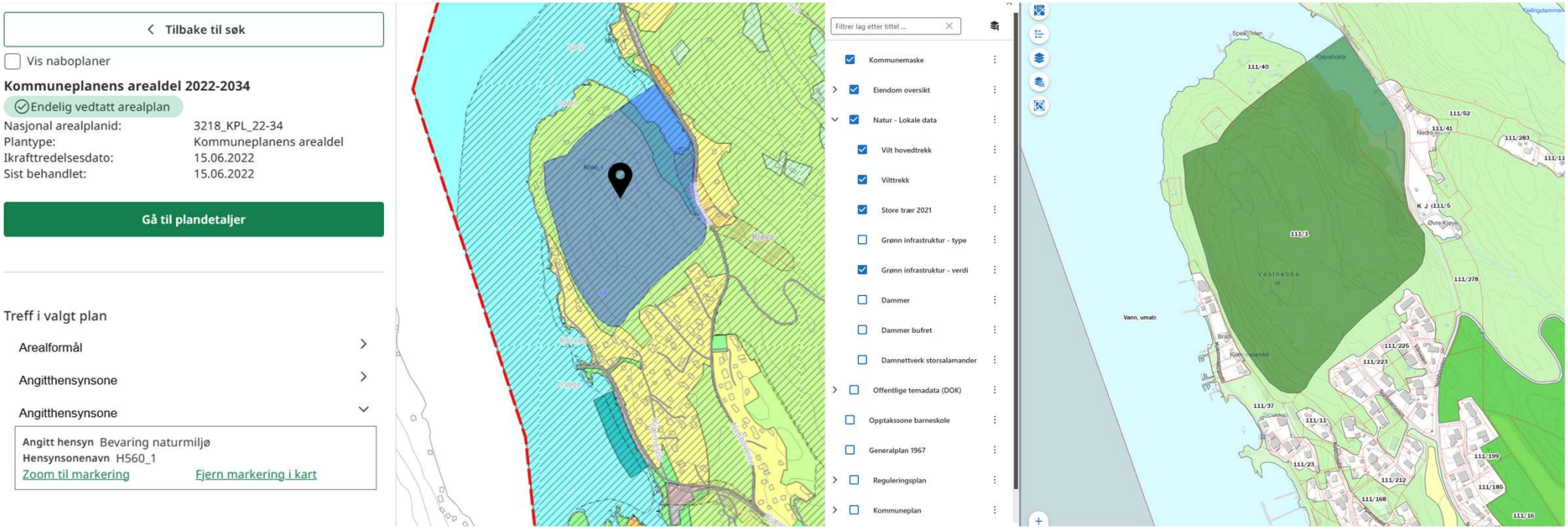
Vedlegg 1 - Kommuneplan-planprogram_ 25-02541 - Arealinnspill.pdf

PILOT ARKITEKTER

Vedlegg 1.

Arealinnspill ifm. planarbeidet for kommuneplanens arealdel 2026-38

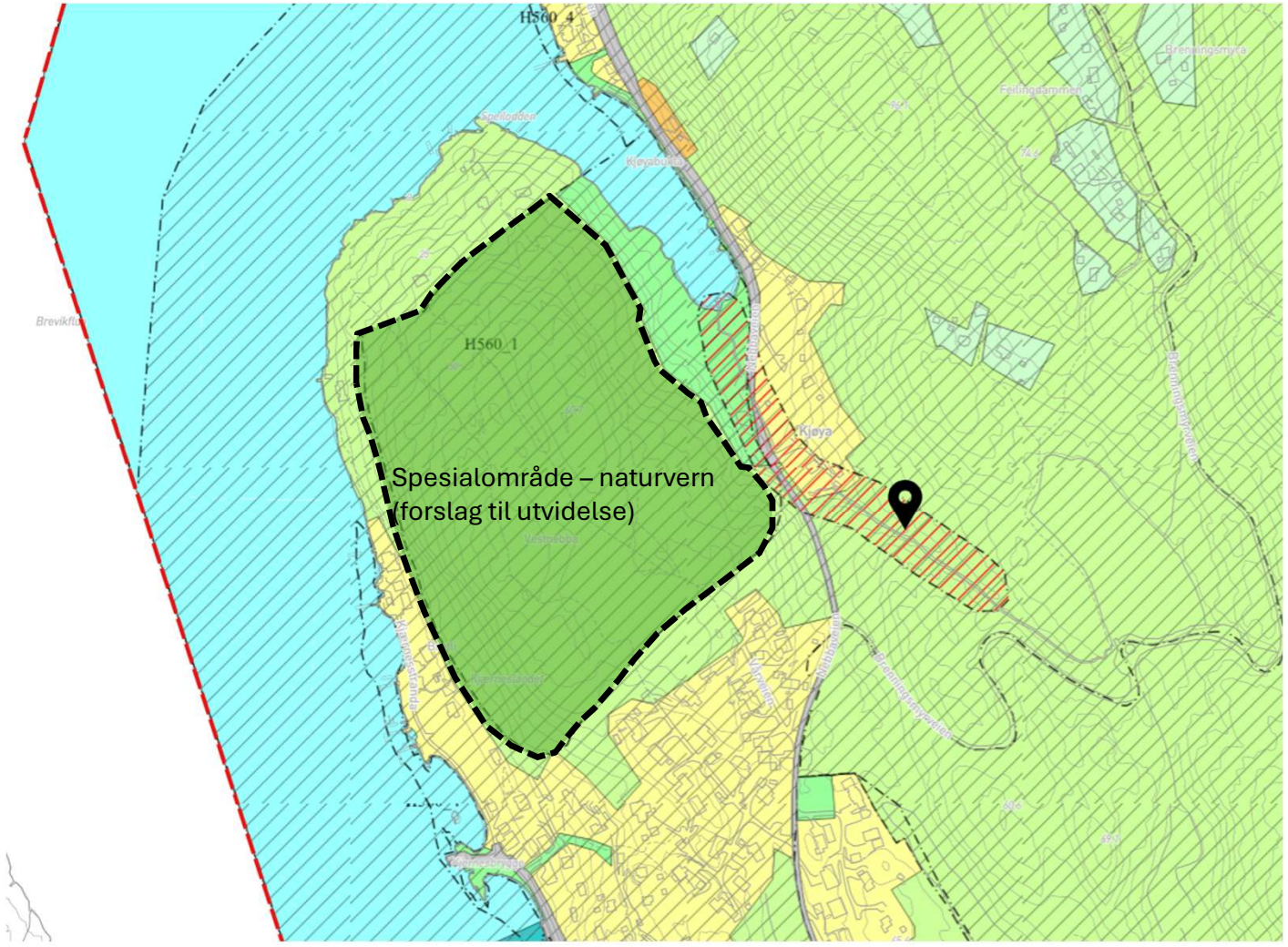
Vestnebba er i kommuneplanen 2022–2034 markert som hensynssone for bevaring av naturmiljø (H560_1)



Kartutsnitt

Forslag til spesialområde for naturvern

Kartet viser det foreslåtte avgrensede området på Vestnebba, som vi ønsker regulert som **spesialområde for naturvern**. Området ligger vest for Kjøyabukta, i tilknytning til eksisterende regulert naturvernområde.
Forslaget innebærer at denne delen av Vestnebba innlemmes i det eksisterende verneområdet, for å sikre naturmangfold, artsrikdom, nærfriluftsliv og bevaring av eldre skog. Avgrensningen tar utgangspunkt i topografi, eksisterende stier og naturtypelokaliteter, og dekker det arealet som vurderes som mest verdifullt og sårbart for inngrep.
Området ligger innenfor Ås kommune og er i kommuneplanen 2022–2034 angitt som hensynssone for bevaring av naturmiljø (H560_1).



Høringsuttalelse (KF-239)

Referansenummer: C8CAYY Registrert dato:05.06.2025 15:13:12

Innledning

Uttalelsen gis

⦿ Anonymt

Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt høringssaken i adressert sending fra kommunen

⦿ Nei

Navn på høringssaken

⦿ Sak 25/02541 Kommuneplanens arealdel 2026-38: Varsel om oppstart av planarbeid

Uttalelse

⦿ Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

○ Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

Uttalelse til saken

Det foreslås at Vestnebba innlemmes i spesialområde naturvern Kjøyabukta.

Hovedargumenter:
- Vestnebba på Kjærnes er et av Ås kommunes mest verdifulle naturområder (Hensynssone H560_1). Området har flere truede arter og viktige naturtyper. Nylige artsfunn inkluderer furustokkjuke og tretåspett, registrert i oktober/november 2024.

-Vestnebba er også et viktig tur- og rekreasjonsområde. En eventuell hogst i Vestnebba vil medføre et stort tap for de friluftskvaliteter som mange benytter til rekreasjon. Skogen gir et fredfullt og naturlig miljø som er ideelt for turer og gode naturopplevelser i gammel skog, noe som vil bli alvorlig forstyrret av hogst og bruk av tunge maskiner. Dette vil ikke bare føre til skade på vegetasjonen, men også på stier og naturlige formasjoner som brukes av folk til fotturer og andre utendørsaktiviteter. En ødeleggelse av disse områdene vil dermed redusere kvaliteten på fritidsopplevelsen og kan avskrekke både lokale og besøkende fra å bruke området til rekreasjon.

- Bevaring av gammel skog bidrar til karbonbinding og støtter Paris-avtalens mål. Gammel skog lagrer karbon gjennom fotosyntese. Når trærne får stå urørt, fortsetter de å lagre karbon gjennom hele livssyklusen, noe som reduserer karbondioksid i atmosfæren. Skogens jord bidrar også til karbonlagring gjennom nedbrytning av organisk materiale. Bevaring av gammel skog er en viktig strategi mot klimaendringer.

Høringsuttalelse (KF-239)

Referansenummer: S63VFH Registrert dato:05.06.2025 21:08:23

Innledning

Uttalelsen gis

◉ Personlig

Opplysninger om innsender

Fornavn

Erik

Etternavn

Hande

Adresse

Kjærnesstranda 13

Postnummer	Poststed
1407	VINTERBRO

Telefon

98269890

E-post

erik@hande.no

Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt høringssaken i adressert sending fra kommunen

◉ Nei

Navn på høringssaken

◉ Sak 25/02541 Kommuneplanens arealdel 2026-38: Varsel om oppstart av planarbeid

Uttalelse

◉ Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

○ Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

Uttalelse til saken

Jeg ønsker å gi innspill til kommuneplanens arealdel. Jeg støtter forslaget om at skogsområdet Vestnebba, ved Kjøyabukta, bør vernes som spesialområde for naturvern.
Dette området er viktig for naturmangfold, friluftsliv og som nærskog for oss som bor her. Mange bruker det til tur og rekreasjon, og det finnes registrerte arter og kulturminner der. Hogst vil ødelegge mye – både for naturen og for oss som bruker området.
Jeg håper kommunen tar vare på Vestnebba ved å gi det et varig vern.
Vennlig hilsen
Erik og Anett Hande

Høringsuttalelse (KF-239)

Referansenummer: ID8SCT Registrert dato:06.06.2025 08:47:34

Antall vedlegg: 2

Innledning

Uttalelsen gis

◉ På vegne av foretak/lag/forening

Opplysninger om foretak/lag/forening

Organisasjonsnummer

951881538

Foretak/lag/forening

KIRKERUDÅSEN UTBYGNINGSSELSKAP AS

Adresse

Idrettsveien 16A

Postnummer

1400

Poststed

SKI

Telefon

64911960

E-post kontakt

carlfredrik@langseter.no

Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt høringssaken i adressert sending fra kommunen

◉ Nei

Navn på høringssaken

◉ Sak 25/02541 Kommuneplanens arealdel 2026-38: Varsel om oppstart av planarbeid

Uttalelse

○ Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

◉ Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

Vedlagt dokumentliste

Innspill Vinterbro terrasse.pdf

Arealinnspill - Vinterbro terrasse.pdf

asplan
viak

Oppdragsgiver:Kirkerud Utbygningsselskap AS
Oppdragsnavn: Ås – Nordby_innspillKP
Oppdragsnummer: 650686-01
Utarbeidet av: Luca Ganguzza
Oppdragsleder: Luca Ganguzza
Dato: 26.05.2025
Tilgjengelighet: Åpent

Innspill Vinterbro terrasse 2025

Sammendrag

Ås kommune har varslet oppstart av planarbeid med rullering av kommuneplanen og sendt på høring forslag til planprogram. Som del av varsel om oppstart inviteres grunneiere og andre aktører til å gi konkrete arealbruksinnspill til ny kommuneplan.

Asplan Viak AS har bistått i utarbeidelsen av innspillet til kommuneplanen og fremmer på vegne av Kirkerudåsen utbygningsselskap til kommuneplanens arealdel om arealbruksendring på del av Kirkerud.

Gnr./bnr.	115/1
Forslagsstiller	Kirkerud utbygningsselskap AS
Dagens arealbruk	Skog
Områdets størrelse (daa.)	
Arealformål i gjeldende kommuneplan	LNF
Hensynssone i gjeldende kommuneplan	H530_1 Hensyn friluftsliv,
Ønsket arealformål	Boligbebyggelse

Figur 1 Oversiktskart hvor arealinnspill er vist med rød linje

Forslagsstiller og grunneier ønsker å utvikle arealet til boligområde, og foreslår at til LNF-område i gjeldende kommuneplan omgjøres til bebyggelsesområde- bolig.

Arealet ligger i direkte tilknytning til eksisterende boligområde med infrastruktur og vil fremstå som en utvidelse av denne bebyggelsen. Området vil ligge med kort avstand til eksisterende teknisk infrastruktur, skole, barnehage, bussholdeplass, samt Vinterbro senter

med handel, bibliotek, postkontor og legesenter. Videre er det kort vei til friluftslivsområdene ved Pollevann og Breivoll. Arealet er avgrenset med tanke på å gjøre minst mulig inngrep i verdier som naturmangfold, kulturminner og dyrka mark

Det er kort vei til Sjøskogen bussholdeplass med gode bussforbindelser til Oslo, Drøbak og Ski, og tilgang gang- og sykkelvei langs Vinterbroveien og videre langs Nessetveien. Tilgjengeligheten i forhold til kollektivtransport og arbeidsmarked regnes som god.

Forslagsstiller mener at en utbygging av det foreslåtte arealet vil være i tråd med Ås kommunes ønske om å legge til rette for et prioritert vekstområde «Vinterbro med Sjøskogen, Togrenda og Sporret». Arealinnspillet er også å anse som et innspill til avgrensningen av det prioriterte vekstområdet i kommuneplanen.

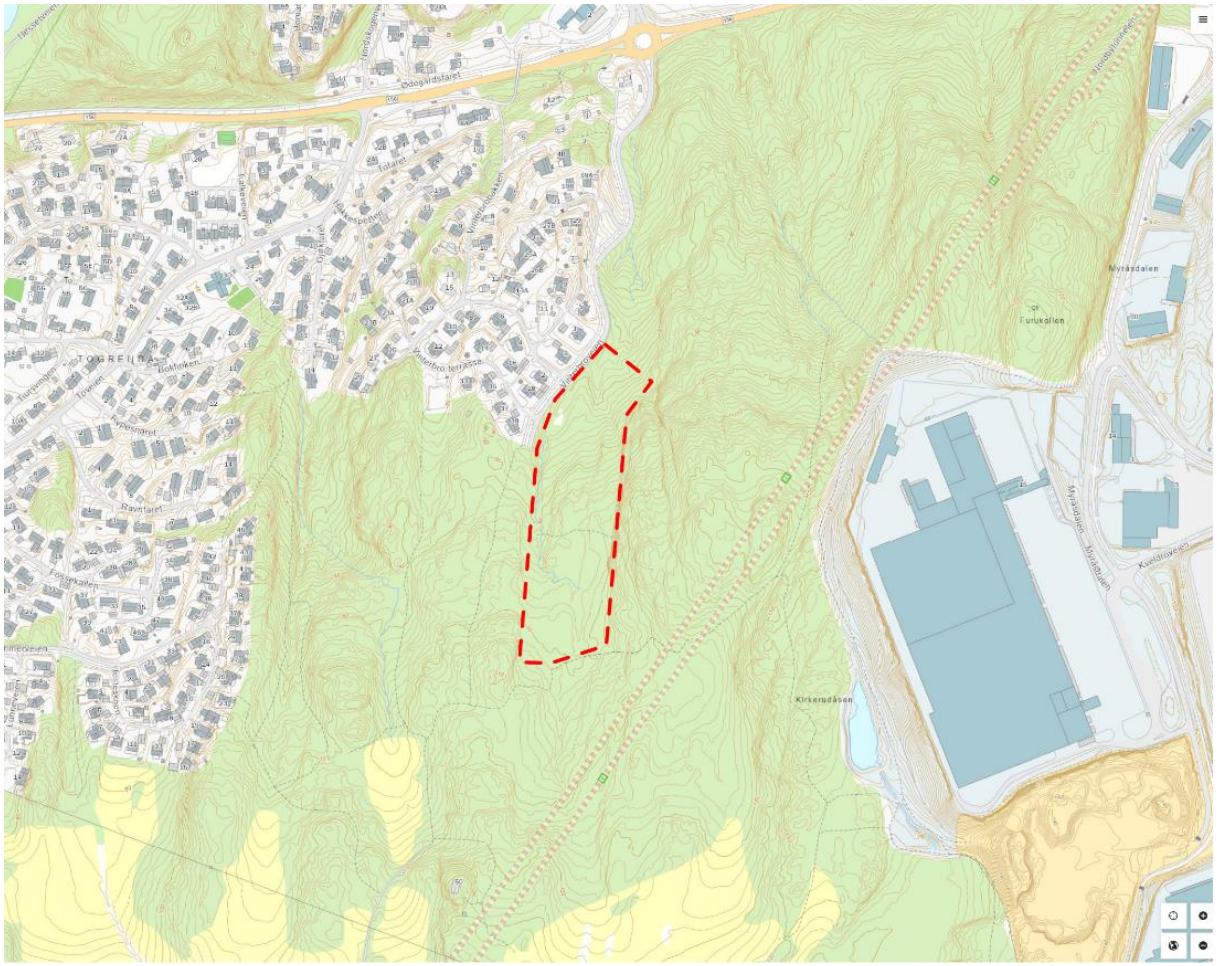
Arealet er tenkt bebygget med en miks av forskjellige boligtyper, som konsentrert småhusbebyggelse og lavblokker, som til sammen utgjør mellom 40 og 50 enheter. Boligmiks avklares i videre planarbeid.

.

1. Beskrivelse av arealinnspillet.

Det aktuelle arealet er et skogkledd areal i umiddelbar nærhet til Vinterbroveien og bebyggelsen i Togrenda/Bølstadfeltet Området er avsatt til LNF- område i gjeldende kommuneplan for Ås. Forslagsstiller ønsker å utvikle arealet til boligområde.

Arealet ligger rett sør for Vinterbro senter, omgitt av skogsområder med stedvis store naturmangfold- og kulturminneverdier. Mot øst ligger det store lager- og logistikkområdet ved Nygårdskrysset. I sør ligger et skogsområde i mosaikk med dyrka mark.



Figur 2 Utsnitt fra grunnkart med arealinnspillet angitt med rød stiplet linje.

1.1. Overordnede planer og føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

I nasjonale forventninger samler regjeringen sine viktigste prioriteringer på planområdet for den kommende fireårsperioden. Det gjeldende dokumentet nå er nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027.

Regjeringen vektlegger bl.a. viktigheten av å ha en langsiktig arealstrategi som legges til grunn for kommuneplanens areadel. Videre vektlegger de bl.a. levende bygder, og byer med mange funksjoner, nok og varierte boliger, reduksjon i klimagassutslipp fra omdisponering av arealer, og bevaring av arealer for naturmangfold, friluftsinteresser og kulturmiljø. I den forbindelse understreker de at det er viktig at fortetting og transformasjon av bolig- og næringsområder vurderes før nye utbyggingsområder settes

av. Videre vektlegges samfunnssikkerhet og beredskap, bl.a. gjennom fokus på naturfarer og klimatilpasning, samt jordvern for å sikre matvareforsyningen.

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

Ås kommune inngår i «område 1» som er definert som regioner med stor by. Her skal klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykling og gange. Nye utbyggingsområder skal lokaliseres med tanke på å minimere transportbehovet, legge til rette for kollektivtransport, sykkel og gange og for å utnytte og ta vare på eksisterende bygninger og infrastruktur der dette finnes. Hovedtyngden av veksten skal komme i eller i nærheten av større knutepunkter. Det skal legges til rette for tilstrekkelig og variert boligbebyggelse. Planleggingen skal bidra til gode bomiljøer for alle. Fortettingspotensialet i boligområder og andre utbygde arealer skal kartlegges og bør utnyttes før det blir lagt til rette for utvidelse av eksisterende boligområder og utbygging i nye område.

Statlige planretningslinjer for klima og energi

De statlige planretningslinjene skal sikre at klima og energi vektlegges i planlegging. Dette omfatter reduksjon av klimagassutslipp, karbonopptak- og lagring og klimatilpasning. Myndighetene skal i sin planlegging sikre tilrettelegge for arealbruk som reduserer utslipp, opprettholder arealenes evne til karbonopptak og -lagring og som støtter omstillingen til et lavutslippssamfunn.

Det skal tas hensyn til viktige arealer for friluftsliv og naturmangfold, samt karbonrike arealer, slik at disse arealenes kvalitet og evne til økosystemtjenester, karbonlagring og klimatilpasning opprettholdes.

Planmyndigheten skal ha oversikt over hvilke arealer som er betydelige karbonlagre, på land og i sjø. Omdisponering og nedbygging av karbonrike arealer, inkludert myr, tidevannssump og andre typer våtmark og skog, skal unngås så langt som mulig, slik at arealenes evne til lagring og opptak av karbon opprettholde.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging

Retningslinjen skal sikre at hensynet til barn og unge blir vektlagt i fysisk planlegging, slik at deres nærmiljø og oppvekstsvilkår blir ivaretatt. Det skal blant annet legges til rette for aktivitetsfremmende omgivelser som gir varierte muligheter for sosialt samvær, lek og utfoldelse.

Innspillet legger til grunn at det skal opparbeides grønnstruktur, lekeplass og snarveier gjennom området og fokuserer på muligheten for å få bedre forbindelseslinjer for gående/syklende i området enn i dag.

Regional plan for areal og transport /areal og mobilitet

Gjeldende regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus ble vedtatt i 2015. Denne planen vektlegger vekst langs skinnegående kollektivtransport og i regionale byer, og gir føringer for hvor veksten i fylkene skal komme. I den regionale planen er Ås sentrum utpekt som regional by, noe som innebærer at 90% av veksten i kommunen skal komme innenfor prioriterte vekstområder. I gjeldende kommuneplan er dette Ås sentralområde og Solberg med sin nærhet til Ski stasjon. Den regionale planen er under rullering og i denne rulleringen skal bl.a. vekstfordelingen vurderes. Den nye regionale planen for areal og mobilitet er planlagt 1.gangsbehandlet i juni 2026. Planarbeidet vil foregå parallelt med kommuneplanarbeidet og en vil i hovedsak måtte forholde seg til gjeldende føringer i denne rulleringen.

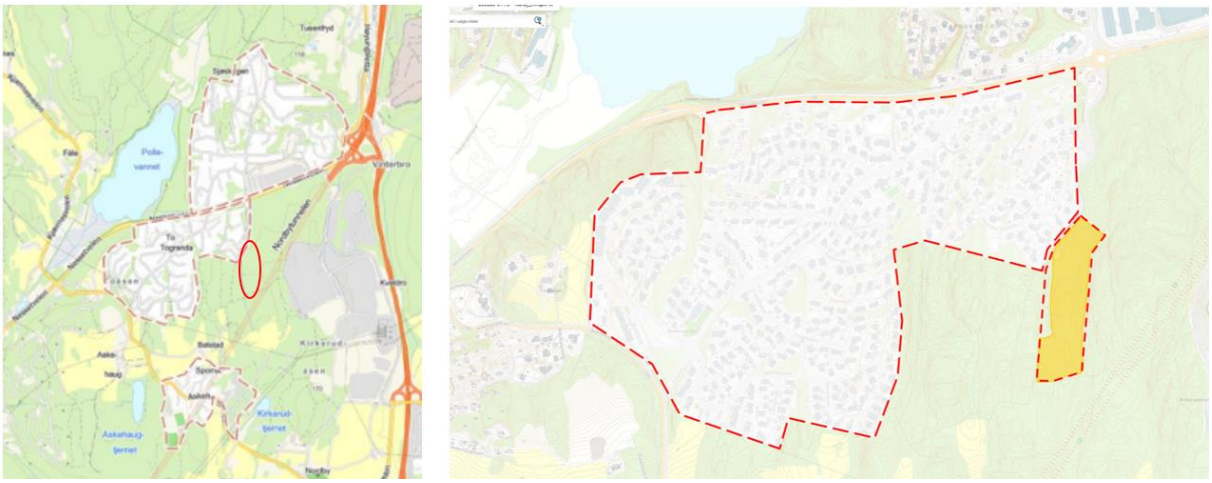
Regional vannforvaltningsplan for Innlandet og Viken 2022-2027

Regional vannforvaltningsplan angir miljømål for alt vann innenfor planområdet, som oppfølging av vannforskriften og plan- og bygningsloven. Det skal i utgangspunktet ikke gis tillatelse til inngrep eller aktivitet som vil medføre at miljømålene ikke nås eller at tilstanden i vannforekomstene forringes.

Langsiktig arealstrategi for Ås kommune, rullering av kommuneplanens arealdel

Som en del av planprogrammet for rullering av kommuneplanens arealdel, har Ås kommune utarbeidet en langsiktig arealstrategi. I arealstrategien defineres tre prioriterte verktområder: Ås sentrum, Solberg og Vinterbro med Sjøskogen, Togrenda og Sporret. Disse stedene har kort avstand til kollektivknutepunkter og har potensiale for utvikling av bolig- og næringsområder som kan basere seg på gange og sykkel. I utgangspunktet viser boligreserven at det ikke er behov for å legge ut nye arealer til boligformål, men planprogrammet åpner for arealinnspill innenfor Ås kommunesenter og Vinterbro med Sjøskogen, Togrenda og Sporret, samt andre områder med god kollektivdekning.

Innspillsområdet ligger akkurat utenfor avgrensningen av Togrenda boligområde slik det er vist i kommuneplanen. Boligområdene som ligger innenfor foreslått avgrensning av prioritert vekstområde anses som såpass tettbygd at fortetting innenfor disse områdene er utfordrende. Nærheten til teknisk infrastruktur, handel og tjenester, samt god kollektivdekning, gjør at det vurderes at innspillsområdet ligger innenfor det som har potensiale for miljøvennlig boligutvikling i tråd med kommunens langsiktige strategi. Innspillet er å anse som et innspill til avgrensningen av de prioriterte vekstområdet.



Figur 3 Innspillsområdets plassering i forhold til prioriterte vekstområder

2. Eksisterende forhold

2.1. Landskap og vegetasjon

Området er den del av et skogsområde, og består i hovedsak av barskog med middels, høy og særs høy bonitet.

Figur 4 Skogbonitet. Jo mørkere grønn, jo høyere bonitet. Kilde: NIBIO Kilden

2.2. Naturmangfold

Det er foretatt NiN kartlegging av området i 2020. Det er ingen registrerte naturtyper i området. I artskart er det er en registrering av vedkorallsopp som er klassifisert som NT-nær truet på Norsk rødliste for arter nær bekken vest i området. Ved avgrensningen av arealinnspillet har man forsøkt å unngå aller registrerte naturmangfoldsverdier. I henhold til naturskogskartet som kan være en av flere indikatorer på høyt naturmangfold har området lav naturskogssannsynlighet og lav naturskogsnærhet.

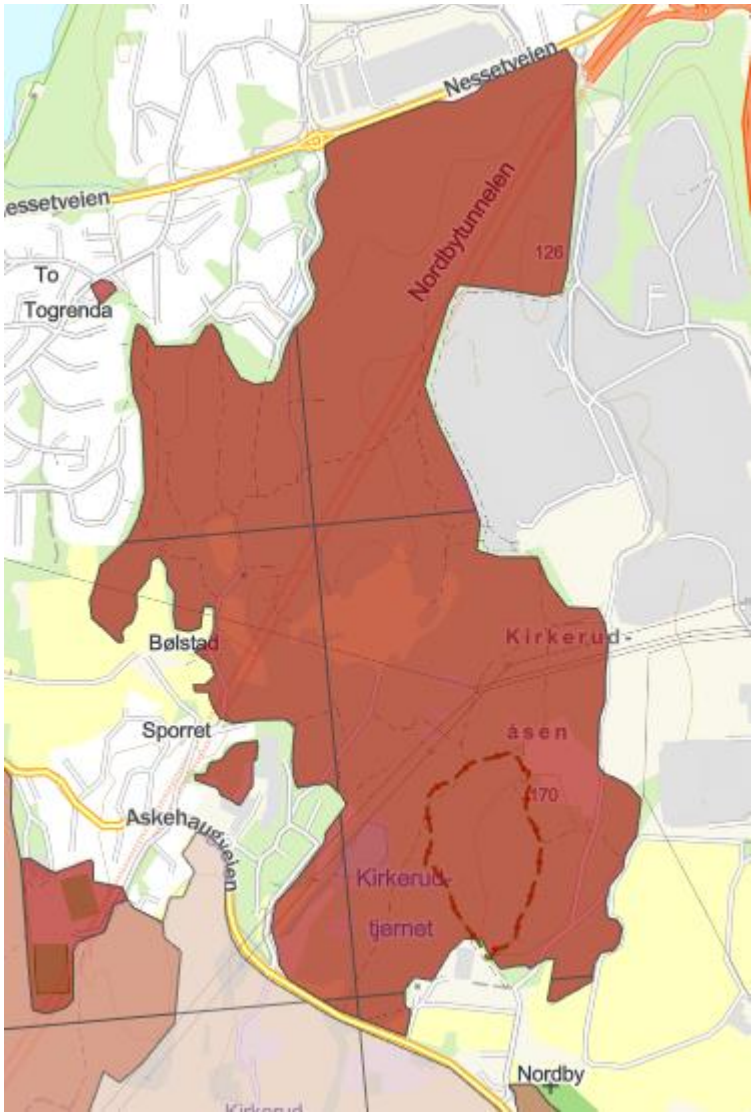
Arealet er registrert som kjerneområde av middels betydning i kommunens grønnstrukturkart. Det er ikke registrert noen trekkveier gjennom eller i nærhet til det aktuelle arealinnspillet.

2.3. Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljøer innenfor arealinnspillets avgrensning. Nord for området, i skråningen ned mot Nessetveien er det en rekke funn fra steinalderbosetning.

2.4. Friluftsliv

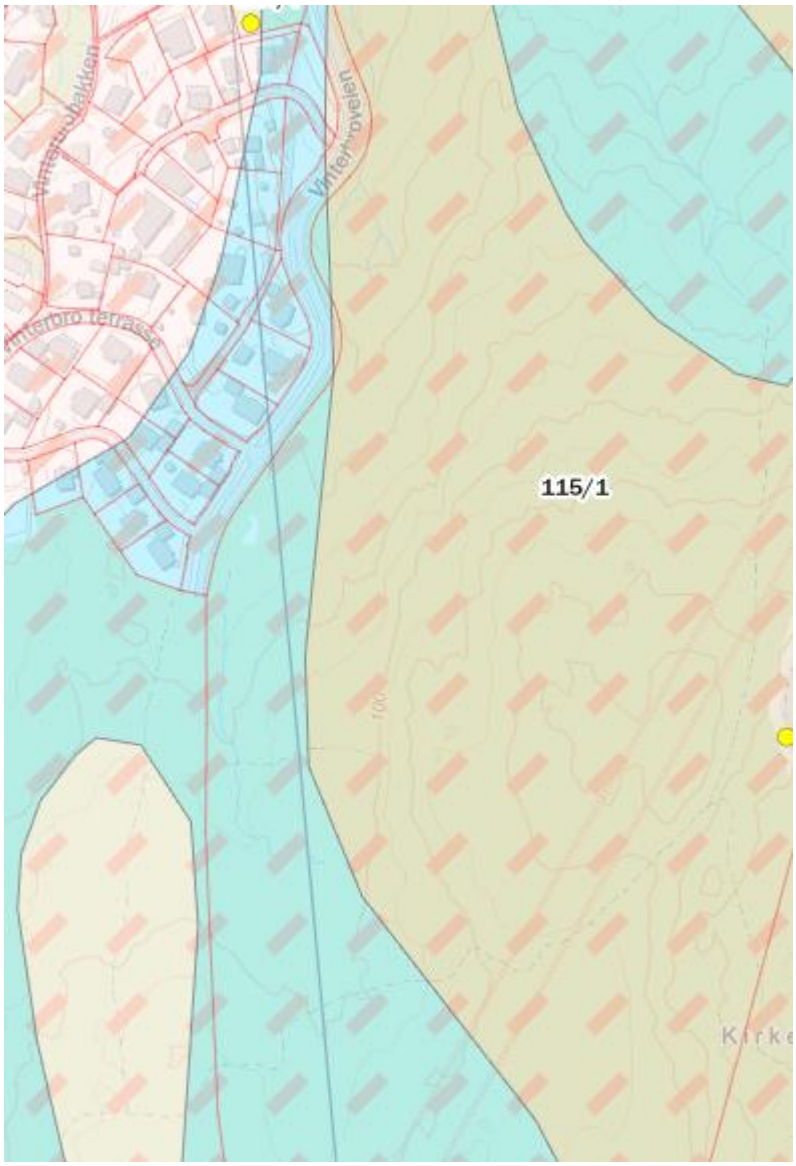
Området er en del av et større sammenhengende friluftsområde, som er kartlagt som nærturterreng, og er verdsatt som et svært viktig friluftsområde med middels bruksfrekvens. I områdebeskrivelsen vektlegges et godt stinett med atkomstmuligheter fra alle nærliggende boligområder. Vardåsen er et viktig utsikts- og målpunkt.



Figur 5Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder + turrutedatabasen. Kilde: Origo kartinnsyn, Ås kommune

2.5. Geologi og grunnforhold

Området ligger under marin grense, og består i hovedsak av et tynt lag organisk materiale over berggrunn, og ned mot bekken i området av et usammenhengende eller tynt dekke med hav- jord- og strandavsetninger. I området ned mot bekken kan en finne marin leire, men kun i et tynt dekke. Det er usikker aktsomhetsgrad for radon i dette området.

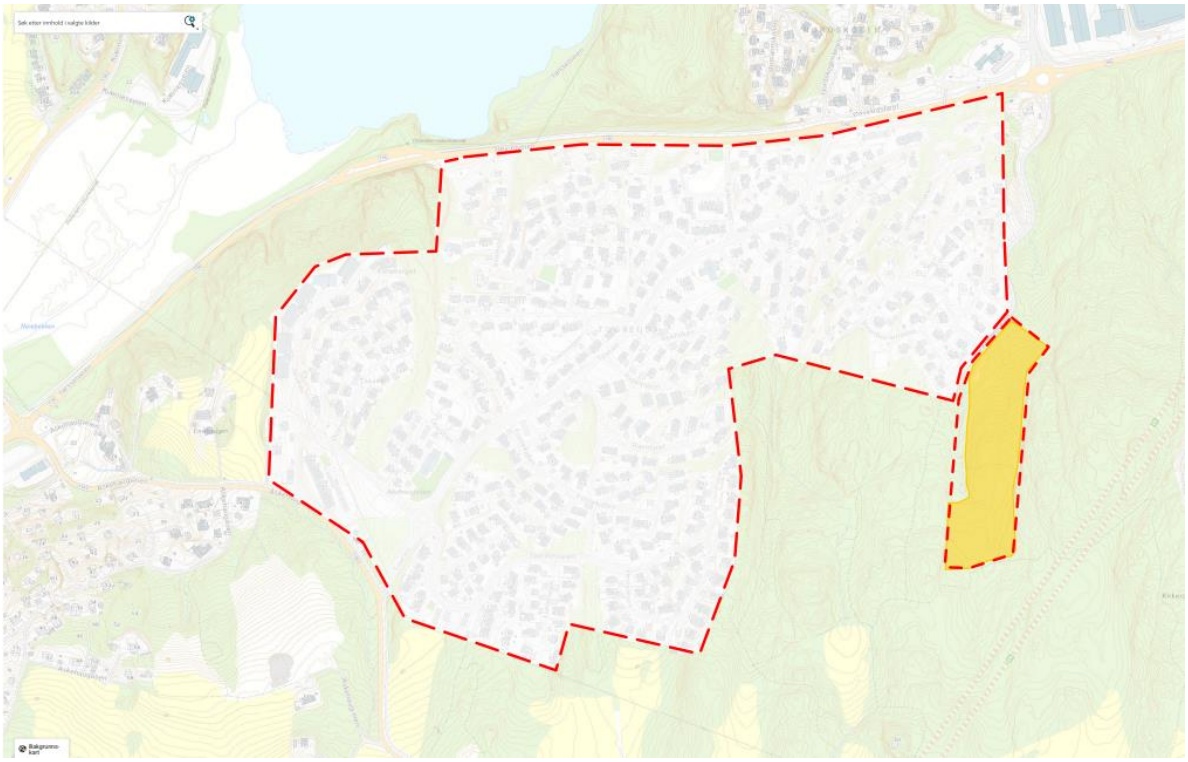


Figur 6 Løsmasser, lys blåfarge er usammenhengende eller tynt dekke med hav, jord, og strandavsetninger, lys brun er tynt lag med organism materiale over berggrunn. Usikker aktsomhetsgrad for radon er angitt med skråstreker. Kilde: Origo- innsyn. Ås kommune.

3. Arealinnspillet

Arealinnspillet er på 26 daa og foreslås avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel.

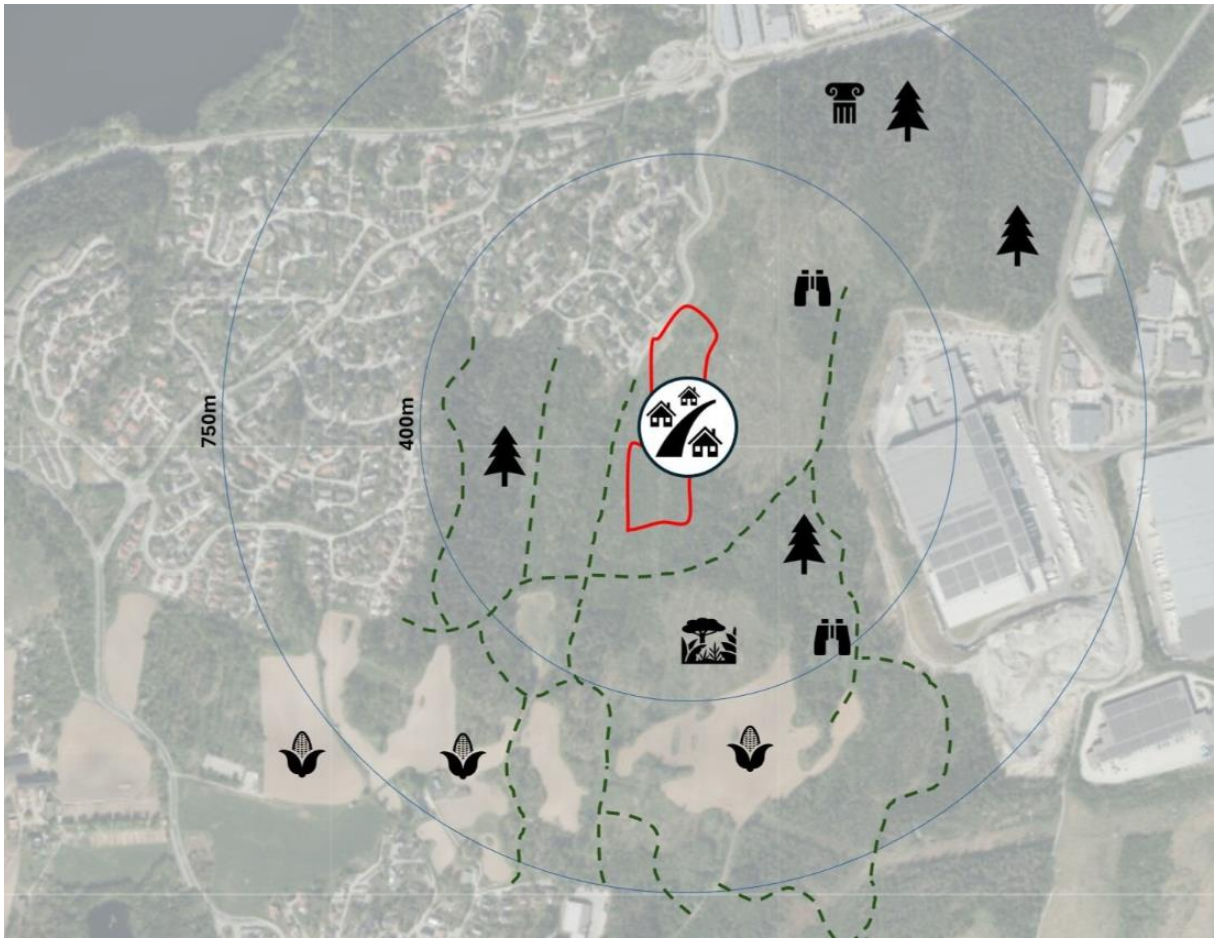
Området ligger inntil eksisterende boligområde i Togrenda/Bølstadfeltet og nær Vinterbro senter. Vi foreslår at arealet avsettes til boligformål.



Figur 7 Foreslått arealformål avgrenset i gult, sett sammen med prioritert vekstsområde slik det er angitt i planprogrammet.

3.1. Avgrensning

Avgrensningen av området er gjort med tanke på å unngå støy fra Nessetveien, viktige naturmangfoldsverdier og registrerte kulturminner, eksisterende bekkedrag og E6 tunnelen, samtidig som vi kan benytte eksisterende adkomst og infrastruktur. Det er også lagt vekt på at det skal være mulig å opprettholde eksisterende stiforbindelser nord - sør. Det bratte terrenget i vest gir god skjerming mot lager- og logistikkområdet ved Nygårdskrysset.



Figur 8Foreslått areal avsatt til bolig sett i sammenheng med natur, friluftsliv og kulturminner

3.2. Formål

Området er foreslått avsatt til boligformål og er tenkt bebygget blandet småhusbebyggelse og lavblokker, omtrent 40-50 boliger. Endelig typologi og antall må vurderes i en senere reguleringsprosess.

3.3. Adkomst

Adkomst til område vil være fra Nebbaveien og Vinterbroveien. Fra Vinterbroveien må det lages en ny atkomst til området, og videreføre teknisk infrastruktur. Planen er å legge atkomsten slik at en kan unngå bekkedraget i vestre avgrensning av innspillet

4. Konsekvenser

4.1. Kommunens langsiktige arealstrategi

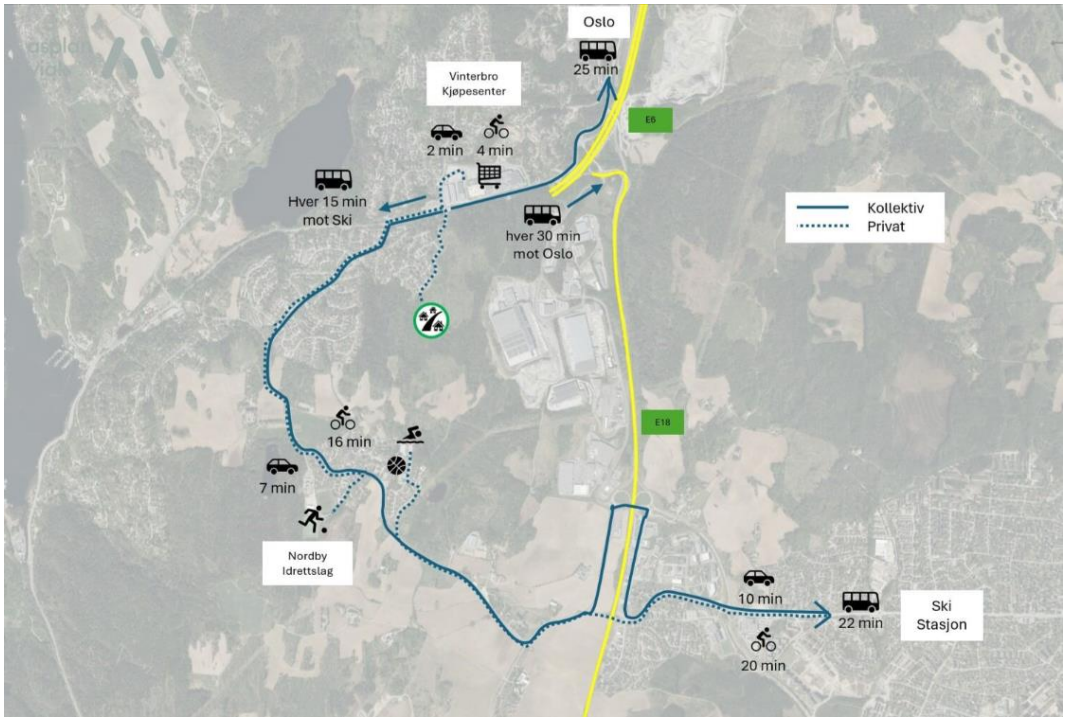
Det foreslåtte arealet vurderes å være del av Tograndaområdet. Planprogrammet for ny kommuneplan åpner i utgangspunktet ikke opp for nye boligområder, med mindre det er arealer innenfor Ås kommunesentrum og Vinterbro med Togrenda, Sjøskogen og Sporret. Eksisterende boligstruktur innenfor de angitte grensene i planprogrammet er såpass tett at ytterligere fortetning innenfor dagens grenser anses som vanskelig, og vi spiller derfor inn dette arealet som et innspill til avgrensningen av det prioriterte arealet «Vinterbro med Togrenda, Sjøskogen og Sporret». Innspillet vurderes å være i tråd med kommunens langsiktige strategi for arealbruk.

4.2. Lokalisering og transport

Området ligger slik til at en kan nå de fleste hverdagslige gjøremål som skole, barnehage, kjøpesenter, legesenter, post og bibliotek med gange eller sykkel. Kollektivtilbudet i området er godt og det går buss hvert 15. minutt til Ski stasjon, og hver halvtime til Oslo og Drøbak.

Boliger innenfor det foreslåtte området vil ligge ca. 600 meter fra bussholdeplassen Sjøskogen og 700 m gange til Vinterbro senter. Området ligger i 1 – 1,5 km gangavstand fra Sjøskogen skole, 1,1 km fra Sjøskogen barnehage og 1,5 km til Orrestien og Vinterbro barnehager. Sjøskogen skole er planlagt utvidet og vil ha god kapasitet til å ta imot flere elever på det tidspunktet da dette området antas realisert.

Det er i underkant av 3 km til Nordbytun ungdomsskole og idrettsanleggene på Nordby langs vei, men langt kortere langs fine turstier som kan benyttes sommerstid. Anslått tidsbruk for å komme seg til ulike videregående skoler med en kombinasjon av gange og kollektivtrafikk er 40 minutter til Frogn VGS, 45 minutter til Ski VGS og 55 minutter til Ås VGS. Kjøretiden er langt kortere.



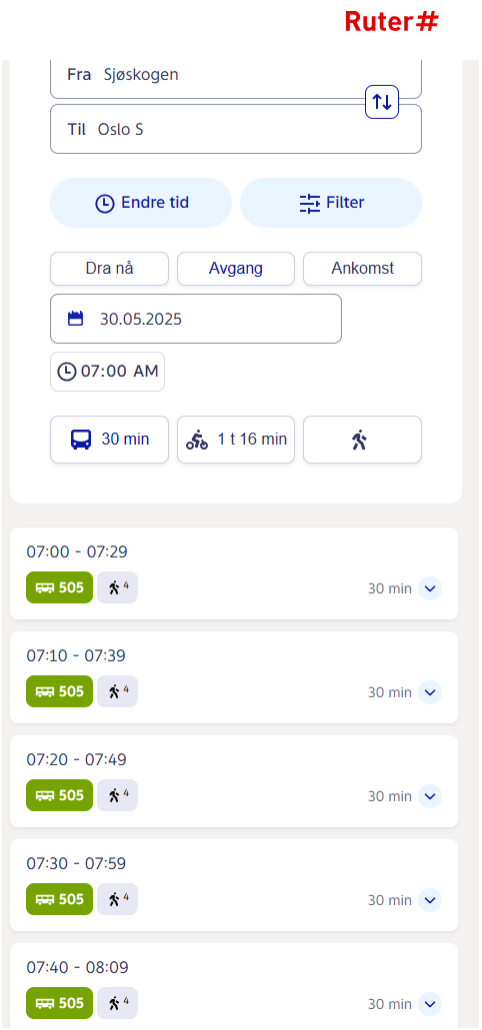
Figur 9 Mobilitet og tid til ulike målpunkter med ulike transportmidler.

Figur 10 Avstand til ulike målpunkter

4.2.1. Kollektivtilbud

Det er hyppige kollektivforbindelser (hvert 15. minutt) som gjør det enkelt å pendle til Oslo, Ski sentrum eller Ås sentrum med buss eller buss og tog.

Det er ca. 600 m fra det foreslåtte området til bussholdeplassen Sjøskogen der rute 520 går hvert 15. minutt til Ski (22 min) og buss hvert 30. minutt til Oslo bussterminal og Drøbak, med 10.minutters avgang i rushtid. Fra Ski stasjon er det hyppige avganger med tog til Oslo, og mulighet for bytte til andre bussruter i Follo. Ruters reiseplanlegger viser at det tar 26 minutter fra Sjøskogen bussholdeplass til Oslo bussterminal og 38- 29. minutter til Oslo S dersom en velger kombinasjonen buss til Ski og tog



Figur 11 Busstider. ruter.no

4.3. Naturverdier, små- og storvilts leveområder og trekkruter

Området der arealinnspillet ligger er NiN –kartlagt uten at det er registrert naturtyper i området. I artskart er det er en registrering av vedkorallsopp som er klassifisert som NT-nær truet på Norsk rødliste for arter nær bekken vest i området. Arealet er i dag skogkledd, men ligger omgitt av bebyggelse og veier på alle kanter, og er beskrevet som et område med middels verdi i kommunens kartlegging av grønn infrastruktur. Det er ikke registert hovedtrekk for vilt i eller nær området.

En legger opp til bevaring av bekken gjennom området, og vil i den forbindelse også kunne bevare den registrerte vedkorallsoppen.

4.4. Landbruk

Innspillsområdet består av skog, hovedsakelig blandingsskog på høy bonitet. Denne vil i hovedsak forsvinne.

4.5. Friluftlivsverdier

Arealet er vurdert å være et svært viktig friluftsområde for nærfriluftsliv i kommunens friluftslivskartlegging. Det er stiforbindelser fra alle omkringliggende boligfelt og forbindelser på kryss og tvers. Ved en eventuell utbygging vil det legges vekt på å opprettholde forbindelser på alle kanter av området, men også gjennom området, slik at eksisterende sammenhenger ikke brytes.

4.6. Kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap

Arealinnspillet berører ingen registrerte kulturminner, kulturmiljøer eller kulturlandskap.

4.7. Vannmiljø i og langs vann og vassdrag

Området grenser til en bekk som ligger innenfor vannforekomsten tilløpsbekker til Pollevann og vannområde Bunnefjorden med Årungen og Gjersjøvassdraget. Forekomsten har moderat økologisk tilstand, med mål om god kjemisk og økologisk tilstand. Bebyggelse vil bli lagt øst for dette bekkedraget. Det planlegges for eneboliger med hage, og det vil planlegges for overvannshåndtering ved en eventuell regulering.

Påvirkning av bekken fra overflateavrenning antas derfor å bli begrenset. Forurensning i anleggs- og byggefase, slik som en mulig næringsflush og partikkelavrenning ved hogst og anleggsarbeider må håndteres gjennom et miljøoppfølgingsprogram.

4.8. Miljø: støy, luftforurensning, forurensing av vann og grunn

Området er trukket langt sør for registrerte støysoner fra Nessetveien. Det er ingen registrert forurensning i området som i dag er skog. En utbygging av boliger antas i liten grad til å gi vesentlig forurensning. Forurensning knyttet til en eventuell anleggsfase må håndteres på dette nivået.

4.9. Klima

Det vil være en del klimagassutslipp i forbindelse med hogst av skog, både fra trær og jordlevende organismer.

Området ligger ikke flom- eller rasutsatt til. I forbindelse med en eventuell regulering av området må det tas høyde for klimaendringer i forbindelse med tilrettelegging og dimensjonering av overvannstiltak.

4.10. Teknisk infrastruktur

Det er i dag tilrettelagt teknisk infrastruktur i form av strøm og vann- og avløp til enden av Vinterbroveien. Det vil være behov for å legge infrastruktur videre herfra.

4.11. Barn og unges oppvekstsvilkår

Området ligger i 1 – 1,5 km gangavstand fra Sjøskogen skole, 1,1 km fra Sjøskogen barnehage og 1,5 km til Orrestien og Vinterbro barnehager. Det er i underkant av 3 km til Nordbytun ungdomsskole og idrettsanleggene på Nordby langs vei, men langt kortere langs fine turstier som kan benyttes sommerstid. Det er store muligheter for barn og ungdom til å ta seg til og fra skole og idrettsanlegg på egen hånd. Området vil ligge skog- og friluftsnært og det er store muligheter for fri lek.

Arealinnspillet kan medføre nedbygging av skogsområder som brukes av barn og unge i dag, men prosjektet ønsker å sikre tilgangen til resterende skogsområder, og tilrettelegge for aktivitet basert på lokalmiljøets ønsker.

4.12. Helsekonsekvensvurdering

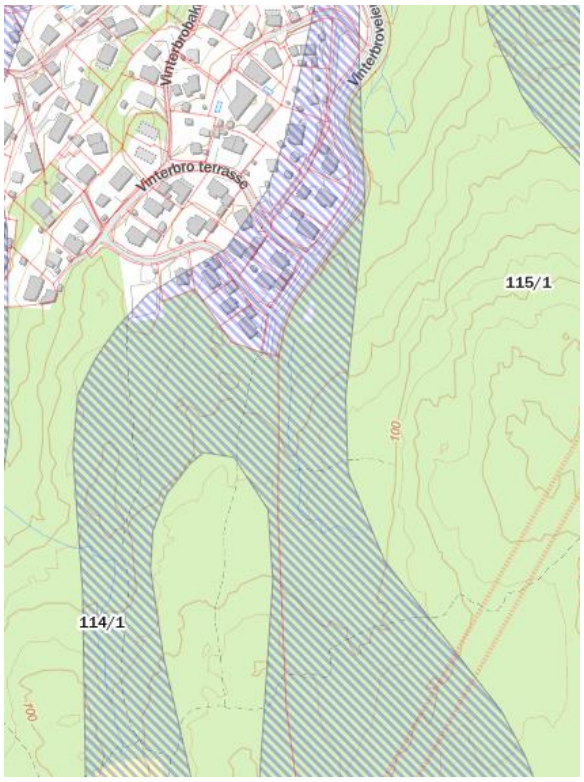
Arealinnspillet legger til rette for naturnære boliger med gangavstand til dagligdagse funksjoner og gode muligheter for å utøve friluftsliv eller delta i idrett.

4.13. Mineralressurser

Det er ingen kjente mineralressurser i området.

4.14. Risiko- og sårbarhet i området.

Området ligger delvis under marin grense, og består av hav,-, fjord-, og strandavsetning med usammenhengende eller tynt dekke. Området er ikke registrert som aktsomhetssone for kvikkleireskred, men som område med mulig marin leire, men i et tynt lag. Områdestabilitet må avklares ved en regulering.



Figur 12 Mulig marin leire. Origo - innsyn puplikum. Ås kommune

Området er ikke flom- eller rasutsatt. Det er heller ingen særlig risiko knyttet til trafikkavvikling. Området er trukket tilbake fra E6 som går i tunneler sør for området.

Kilder

- Ås kommune, Planprogram for rullering av kommuneplanens arealdel 2026- 2038. Høringsforslag, formannskapet 02042025.
- Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015)
- Akershus fylkeskommune: Planprogram til høring og offentlig ettersyn. Regional plan for areal og mobilitet i Oslo og Akershus. Høringsutkast januar 2025
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet. 24.01.2025
- Statlige planretningslinjer for klima og energi. 20.12.2024
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. 13.09.2019
- Regional vannforvaltningsplan for Innlandet og Viken 2022-2027
- Origo innsyn publikum , Ås kommune
- Naturbase kart, Miljødirektoratet
- Kart - Kulturminnesøk, Riksantikvaren
- Kilden - arealinformasjon, NIBIO
- Reiseplanlegger, Ruter

Ås kommune

Rullering av kommuneplanen arealdel

Høring av planprogram datert 02.04.2025

Dokumentasjon av arealinnspill – Vinterbro terrasse

Som en del av høringen av planprogrammet til kommuneplanen, inviterer kommunen interessenter til å komme med arealinnspill. Innspillene leveres i tråd med sjekklisten under, og brukes ved dokumentasjon av arealinnspillet.

Frist for innlevering av arealinnspill er **06.06.2025**. Det er samme frist for generelle høringsuttalelser til planprogrammet.

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
1. Fakta om arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
Adresse	Kirkerud
Gårds- og bruksnummer	115/1
Forslagstiller	Kirkerudåsen utbygningsselskap. Org.nr 951881538 Telefon 64911960 Kontaktperson Carl Fredrik Langseter
Dagens bruk	Skog
Områdets størrelse i dekar (daa)	26 daa
Formål i gjeldende kommuneplan	LNF
Hensynssone i gjeldende kommuneplan	H530_1 Hensyn friluftsliv,
Ønsket formål - Hvis bolig: Antatt type og antall - Hvis næring: Antatt type og omfang - Annet formål	Bolig, blandete boligtyper, slik som konsentrert småhusbgbyggelse og lavblokker., som til sammen utgjør 40-50 enheter. Boligmiks avklares i planarbeidet.
2. Kart – arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
Avgrensing i kart	Se vedlegg
3. Dokumentasjon av arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
1. I tråd med kommunens langsiktige arealstrategi i planprogrammet.	Forslag til planprogram datert 02.04.2025. Ås har tre prioriterte vekstområder for befolkningsvekst. Dette er Ås kommunesenter, Solberg, og «Vinterbro med Sjøskogen, Togrenda og Sporret». Avgrensningen av det siste vekstområdet, «Vinterbro med Sjøskogen, Togrenda og Sporret». skal gjøres i forbindelse med planprosessen og områdereguleringsplanen. Innspillet må betraktes som et innspill til avgrensningen av vekstområdet.
2. Nærhet til gang- og sykkelveger	Det er etablert gang- og sykkelvei langs Vinterbroveien, og det går gang- og sykkelvei på vestsiden av Nessetveien og langs Sjøskogenveien.
3. Nærhet til kollektivtilbud	Det er ca 600 m til Sjøskogen bussholdeplass. Bussavganger: Rute 520 hvert 15. Min til Ski Rute 505 hvert 30. Min til Drøbak/Oslo bussterminal, hvert 10. min i rushtiden Rute 570 hver time til Nesoddtangen
4. Veinett - Avstand og adkomst til europaveg, fylkesveg og kommunal veg.	Området vil knytte seg på Vinterbroveien som er kommunal veg. Derfra er det ca 500 m til Nessetveien (fv156), og ca 1,5 km til avkjøring til E6 og E18
5. Landbruk - Dyrka og dyrkbar jord - Produktiv/uproduktiv skog	Innspillet berører ikke dyrka eller dyrkbar jord. Området har høy og særs høy bonitet, og det er registrert løvskog i den nordligste delen, og gran i resten av området.
6. Naturmangfold - Grønnstruktur	Det er foretatt NiN kartlegging av området i 2020. Det er ingen registrerte naturtyper i området. Det er gjort en registrering av vedkorallsopp (NT). Registrert som kjerneområde av middels betydning i kommunens grønnstrukturkart. I henhold til naturskogkartet er det lav naturskogssannsynlighet og lav naturskogsnærhet.
7. Små- og storvilts trekkruter	Det er ingen registrerte vilttrekk i området.

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
8. Kulturminner og kulturlandskap	Det er ingen registrerte kulturminner. Kulturmiljøer eller kulrutlandskap innenfor arealinnspillets avgrensning.
9. Friluftsinteresser	Området er kartlagt som nærturterreng, og verdsatt som et svært viktig friluftsområde med middels bruksfrekvens. I områdebeskrivelsen vektlegges godt stinett med atkomstmuligheter fra alle nærliggende boligområder. Ved en utbygging vil det være svært viktig å ivareta forbindelsene i området, særlig sammenhengen nord – sør og atkomsten til Vardåsen.
10. Støy - Forhold til støysone	Området ligger utenfor beregnet støysone for veg, og er ikke støyutsatt.
11. Vannområder - nærhet til	Området grenser til en bekk som ligger innenfor vannforekomsten tilløpsbekker til Pollevann og vannområde Bunnefjorden med Årungen og Gjersjøvassdraget. Forekomsten har moderat økologisk tilstand, med mål om god kjemisk og økologisk tilstand.
11. Flom og overvann	Området ligger ikke innenfor registrerte eller beregnede aktsomhetssoner for flom. Ved planlegging av en utbygging i området, vil overvannshåndtering utredes som en del av reguleringsplan.

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
12. Barnehage, grunnskole, videregående skole - avstand til	Området ligger i 1 – 1,5 km gangavstand fra Sjøskogen skole, 1,1 km fra Sjøskogen barnehage og 1,5 km til Orrestien og Vinterbro barnehager. Det er i underkant av 3 km til Nordbytun ungdomsskole langs vei, men langt kortere langs fine turstier. Det er fritt skolevalg for videregående skoler i Akershus. Avstand til Ski VGS er 8 km og rute 520 går til Ski sentrum hvert 15. minutt. Derfra er det 10-15 min gange. Total reisetid er ca.45 min inkludert gange og buss Avstand til Ås VGS er ca 11 km og reisetid med gange og buss er ca 55. min via Ski. Avstand til Frogn VGS er ca 12 km og reisetid er ca . 40 min med gange og buss.
13. Grunnforhold og rasfare - Kvikkleire	Området ligger under marin grense, og besøk av hav,-, fjord-, og strandavsetning med usammenhengende eller tynt dekke. Området er ikke registrert som aktsomhetssone for kvikkleireskred, men som område med mulig marin leire, men i et tynt lag. Grunnforhold må avklares ved en regulering.

Arealinnspillet og dokumentasjon er utdypet i vedlegg 1.

From: "Terje Hermansen" <terje.hermansen@veidekke.no>
Sent: Thu, 5 Jun 2025 19:02:34 +0200
To: "Ås kommune" <Post@as.kommune.no>
Subject: Arealinnspill ifm. planarbeidet for kommuneplanens arealdel 2026-38.

Arealinnspill ifm. planarbeidet for kommuneplanens arealdel 2026-38. «Kommuneplan/planprogram, 25/02541»

Forslag om utvidelse av spesialområde naturvern i Kjøyabukta til å inkludere Vestnebba

Hovedargumenter:

1. **Naturmiljø:** I Kommuneplan 2022-2034 for Ås kommune er Vestnebba på Kjærnes disponert til Hensynssone - bevaring av naturmiljø (H560_1). Dette området er beskrevet som et av de mest verdifulle kjerneområdene i kommunens grønne infrastruktur, med flere registrerte forekomster av truede og nær truede arter samt viktige naturtyper og verneområder. Området er også viktige leveområder for vilt.
2. **Naturtype:** Vestnebba er registrert som en regionalt viktig naturtype. Nye artsfunn, inkludert furustokkjuke og tretåspett, ble registrert i artsdatabasen i oktober/november 2024.
3. **Lokalt friluftsliv:** Området ligger nær etablerte nabolag i Sommerveien og Vårveien og er viktig for lokalt friluftsliv og barns lek. En eventuell hogst vil medføre et betydelig tap for både natur og mennesker.
4. **Skade på natur:** Hogst og bruk av store maskiner vil medføre betydelig skade på skog og mark. Fjellknauser i området gjør det vanskelig å komme frem uten å påføre skader.
5. **Karbonbinding:** Gammel skog binder karbon, og bevaring av dette området vil bidra til målene i Paris-avtalen samtidig som viktige natur- og friluftskvaliteter bevares.
6. **Kulturminner:** Det er gjort flere funn fra bronsealder og steinalder på Vestnebba, og ytterligere forekomster kan ikke utelukkes.
7. **Dreneringsproblemer:** En eventuell hogst vil medføre til dreneringsproblemer ned mot Vårveien og Sommerveien, noe som kan føre til betydelige utfordringer for beboerne.
8. **Vindproblematikk:** Hogst vil også føre til økt vindgjennomstrømning fra Nebba, noe som kan bli problematisk for området.

Konklusjon:

Som omtalt i media er fagmiljøet i Naturvernforbundet og flere naboer enige med kommunen i at dette området er verdifullt for naturen og friluftslivet (hensynssone for bevaring av naturmiljø (H560_1) og hensynssone for friluftsliv (H530_1)).

En eventuell hogst vil få «uheldige virkninger for miljøverdiene», slik det står skrevet i skogbrukslovens § 8, 2. ledd. Skadepotensialet ved hogst står i sterk kontrast til den svært begrensede økonomiske gevinsten en hogst vil kunne gi på dette begrensede platåarealet.

Det foreslås at Kjøyabukta, som allerede er regulert til spesialområde naturvern, utvides med Vestnebba for å bevare det rike naturmangfoldet i et begrenset, men viktig område ved Bunnefjorden. Ås kommune har ellers lite vernet skogareal.

Det finnes flere muligheter for økonomisk kompensasjon for at grunneier ikke skal påføres tap, eller begrense dette. Makeskifte er også en mulighet ved at kommunen bytter til seg arealet mot annen grunn, alternativt kompenserer med å tillate boligformål på andre arealer.

Dette området er en berikelse for natur- og frilufts kvalitetene i kommunen og har størst verdi urørt!

Med vennlig hilsen

Seby

Terje Hermansen
Arbeidsleder

Seby AS | M: +47 412 99 784 | terje.hermansen@veidekke.no

Informasjonen i denne e-postmeldingen er utelukkende ment for adressaten. Det er forbudt for andre enn adressaten å bruke eller videreformidle informasjonen. Hvis du mottar denne meldingen ved en feil, ber vi deg informere avsenderen umiddelbart ved å returnere meldingen og deretter slette den. Veidekke fraskriver seg ethvert ansvar for feilsendt e-post.

From: "Håkon Eide Gundersen" <hakong@naturvernforbundet.no>
Sent: Fri, 6 Jun 2025 10:59:39 +0200
To: "Ås kommune" <Post@as.kommune.no>
Cc: "Naturvernforbundet i Ås" <aas-nnv@naturvernforbundet.no>; "Naturvernforbundet i Oslo og Akershus" <noa@naturvernforbundet.no>
Subject: Kommuneplan/planprogram, 25/02541: Arealinnspill fra Naturvernforbundet
Attachments: 20250606_Vestnebba_innspill kommuneplanrullering Ås_NiÅ og NOA.pdf

Deres ref. «Kommuneplan/planprogram, 25/02541»

Vi viser til offentlig ettersyn og høring av planprogram for rullering av kommuneplanens arealdel i Ås kommune med høringsfrist 6. juni 2025.

Vedlagt er felles arealinnspill fra Naturvernforbundet i Ås og Naturvernforbundet i Oslo og Akershus.

Med vennlig hilsen
Naturvernforbundet i Oslo og Akershus (NOA)

Håkon Eide Gundersen,
daglig leder
+47 45242528 / hakong@naturvernforbundet.no

Naturvernforbundet
Oslo og Akershus

Naturvernforbundet Ås

Naturvernforbundet Oslo og Akershus

Høringsuttalelse/arealinnspill KF-239. Kommuneplan/planprogram, 25/02541

Rullering av kommuneplanens arealdel i Ås, frist 6.6.2025

Vern av Vestnebba skogområde

I kommuneplanen 2022-2034 ligger Vestnebba i hensynsoner for natur og friluftsliv, og er betegnet som et av få svært viktige kjerneområder for natur i kommunen. Vi foreslår at Vestnebba avsettes i kommuneplanen for å snarest reguleres til spesialområde naturvern etter PBL, noe som også vil verne fornminner og være positivt for friluftslivet med utsiktspunkt og et stinett knyttet til kyststien. Kjøyabukta i øst er allerede spesialområde naturvern som sammen med Vestnebba kan bli et litt større, men likevel begrenset verneområde med mange naturtyper og stort biologisk mangfold. Viktige tilleggseffekter er å hindre økt avrenning til Bunnefjorden med Kjøyabukta og økte klimautslipp som utløses av hogst.

Naturen på Vestnebba er full av liv

Vestnebba er en ca. 170 dekar stor og 70 meter høy fjellkolle med skog mellom Bunnefjorden og Kjøyabukta nord i Ås kommune (Fig. 1-3). I de bratte skråningene mot øst og vest er det to nøkkelbiotoper på hhv. 17 og 25 dekar med storvokst furuskog (Kilden, Fig. 5, t.v.). Naturtypen for Vestnebba (Fig. 5 ned t.v.) er registrert som regionalt viktig (B-verdi) lokalitet med urskog/gammel furuskog etter DN Håndbok 13-metodikk (Bratli, Miljødirektoratet). Det meste av Vestnebba har skog etablert før 1940 som ikke er flatehogd og et enda større område som har høy sannsynlighet for å være naturskog (Kilden, Fig. 5, t.h.). Bestandsalderen er over ca. 50 år for hele Vestnebba og mer enn halvparten er målt til 100-150 år gammel (Kilden). Gran over 150 år og furu over 200 år (minst 3 per dekar) skal ivaretas eller kan vurderes for frivillig vern ifølge Miljødirektoratets og Landbruksdirektoratets instrukser. Siden alderen av skogen på Vestnebba er nær disse grensene, er det svært uheldig om den blir hogget.

Det ca. 80 dekar store platået 50-70 meter over havet er sterkt kupert med en mosaikk av naturtyper: mest furuskog og blandingsskog på tørr mark, små områder med blandingsskog dominert av gran, smådammer, bekker, fjellknauser, blokkterreng og noen bratte grunnlendte åser med innslag av fjell i dagen (bilder, Kilden, Bratli, Often). Tørre, fattige furuskogstyper med lav og røsslyng dominerer (Bratli). Det finnes en god del liggende og stående død ved. Flyfoto 1950-1989 og satellittbilder 1984-2024 viser ikke hogst på Vestnebba (Kilden). Imidlertid så vi ved befaring 28.10.2024 at det kan ha vært noe hogst på et lite område ved stien midt på Vestnebba der det nå er skog.

Skogen er delvis åpen med gran, furu, bjørk, sommereik, litt spisslønn, svartor og hassel. Blant karplantene finnes blåveis, skogvikke, fingerstarr og grøftesoleie, og den oseaniske arten blåmose som er svært sjelden i Ås (Often, Bratli). Hakkemerker av tretåspett og død ved med furustokkjuke og en stripeborebille (alle rødlistet) indikerer stort biologisk mangfold (Kagge).

Fuglelivet i Kjøyabukta er kartlagt av kommunen (Biofokus, 2023). Det er observert rundt 55 fuglearter siden 2018 og flere før det. Av dem er en stor del knyttet til skog og flere er på rødlista. Vestnebba er viktig for fuglelivet og kan også kan være interessant for insekter (Bratli). Mange av fuglene bruker Vestnebba til opphold, hekking eller fødesøk. Det er den store variasjonen av habitater over korte avstander fra bløtbunnen i Kjøyabukta opp lia til og med Vestnebba som gir et rikt og variert fugleliv.

Viktig for friluftslivet og bevaring av kulturminner
Platået har blåmerkede stier knyttet til Kyststien som går til utsiktspunkt, gravrøys og hytter i nord (Fig. 6). Det finnes en gravrøys (Fig. 7) og trolig andre kulturminner spredt over Vestnebba. Eventuelle skadelige aktiviteter som hogst kan påvirke friluftslivet og kulturminnene negativt. Vestnebba inngår i et større og variert kystområde øst i Bunnefjorden med kyststi, skogområder, viker og badeplasser som er registret som et svært viktig friluftslivsområde (Miljødirektoratet, Ås kommune).

Viken skogs hogstplan ikke bærekraftig
Viken skog ønsker å hogge skogen mellom nøkkelbiotopene på platået. Arealet for skog som finnes på platået og kan hogges er trolig mindre enn 50 dekar på grunn av det varierte og kuperte terrenget. Trær som kan gi lønnsomt tømmer er relativt få per dekar. Viken skog skal bare hogge når det er tele. Vinteren 2024-2025 ble det ikke tilstrekkelig tele og ingen hogst. Det skal spares 15-20 store trær per dekar, såkalte frøstillingstrær, som skal spre frø slik at selvsådde planter kan gi avling om kanskje 70 år. Frøstillingstrærne vil sannsynligvis hogges et par år senere. Resultatet blir hogstflater uten trær. Det vil kunne utvikles en dominans av gran i de mindre lavereliggende og mer fuktige partiene på platået. Monokultur av granskog er i sterk kontrast til dagens varierte blandingsskog (bilde). På de grunnlendte og tørrere knausene og åsene med noe fjell i dagen vil hogstaktivitet trolig skade det tynne sjiktet med jord selv om det er tele. Dette vil trolig gi en fordrøyning av fremvekst av trær som furu som er naturlig der.

Viken skog sier at de skal bruke en lukka hogstmetode som de betegner som «skånsom». Dette ligner på grønnmaling. Selv en liten hogstmaskin vil skade mark og vegetasjon, og vil i tillegg ha vansker med å komme frem i det kuperte landskapet. Stående og liggende død ved vil bli skadet og gi tap av biologisk mangfold.

Kanteffekter har ringvirkninger
Det vil bli kanteffekter ved hogstflatene som påvirker nøkkelbiotopene med ringvirkninger til det tilstøtende naturvernområdet Kjøyabukta. Kantsoner er sårbare for vindfall og barkborreangrep.

Avrenning øker ved hogst
Hogstaktiviteten vil øke avrenningen til Bunnefjorden. Det er skadelig for vannkvaliteten og for vegetasjonen i Kjøyabukta som allerede sliter med tilførsel av plantenæring, slik at det kreves årlig fjerning av takrør. Hogst på Vestnebba kan øke risikoen for flom, siden en del av bekkefaret mot nord til Kjøyabukta er klasset med flomfare i kommuneplanen, hensynssone H320 (Fig. 4).

Det interkommunale samarbeidet i PURA vil tape på hogst på Vestnebba på grunn av økt avrenning. PURA har brukt mye ressurser siden 2009 for å bedre vannkvaliteten i nedslagsfeltet for Bunnefjorden, Gjersjøen og Årungen.

Vernestatus
I kommuneplanen er Vestnebba betegnet som et av de mest verdifulle kjerneområdene for natur. Vestnebba inngår i hensynssoner for både natur og fritid: hensynssone for bevaring av naturmiljø H560_1 (Fig. 2 og 8) og hensynssone for bevaring av friluftsområder H530 (Fig. 9), der Kjøyabukta er inkludert i begge. I hensynssonen for naturmiljø inngår ikke hytteområdet i nord på Speilodden eller striper av skog mot vest og sør.

For hensynssone H560 gjelder (Kommuneplanen 2022-2034, PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER, side 29):

«Overordnete retningslinjer:
Dersom det tillates tiltak innenfor hensynssonene H560, dokumenteres det at hensynet bak sonen ivaretas på en tilfredsstillende måte. For å bevare naturmangfold og sammenhengende leveområder for arter bør det innenfor områdene angitt som hensynssone H560, ikke tillates tilrettelegging for endret bruk eller nye tiltak før området er nærmere kartlagt og naturmangfold-verdiene i området sikret i reguleringsplan.

H560_1: Kjerneområder av svært stor betydning:
Hensynssonen H560-1 omfatter de mest verdifulle kjerneområdene av svært stor betydning i kommunens kartlagte grønne infrastruktur. Dette er kommunens mest verdifulle naturområder på landskapsnivå med flere registrerte forekomster av truende og nær truede arter samt viktige naturtyper og områder vernet etter plan- og bygningsloven. Områdene er også viktige leveområder for vilt.

Retningslinjer i skogbruksloven:
Skogbruksloven har til formål å fremme ei bærekraftig forvaltning av skogressursene i landet med sikte på aktiv lokal og nasjonal verdiskaping, og å sikre det biologiske mangfoldet, hensyn til landskapet, friluftslivet og kulturverdiene i skogen. Retningslinjer om hvilke hensyn som vektlegges ved praktisering av annen lovgivning: Ved planlegging av skogbrukstiltak tas det tas hensyn til naturverdier.

Verneforslag
Hogstprosjektet er ikke bærekraftig mot naturen og det biologiske mangfoldet, neppe heller er det økonomisk bærekraftig for skognæringen. For å redde et lite, men verdifullt naturområde kan kommunen stoppe Viken skogs hogstplan ifølge skogbruksloven §8, 2. ledd. Hogst kan uansett ikke gjennomføres før naturmangfoldverdiene i området er kartlagt. Vi foreslår å varsle i rulleringen av kommuneplanens arealdel om en slik kartlegging og at den har som formål å regulere Vestnebba som spesialområde naturvern.

Vi foreslår at vernet område omfatter begge nøkkelbiotopene og platået dem imellom, unntatt evt. Speilodden i nord der hyttene ligger. Totalt vernet område burde da være minst likt hensynssone H560_1 inkludert Kjøyabukta spesialområde naturvern. Området vil i sin helhet ligge innom den mye større hensynssonen for friluftsliv i den nordvestre delen av kommunen.

Vi foreslår att kommuneplanens arealdel skal supplere retningslinjene for hensynssone H560_1 ved Vestnebba-Kjøyabukta med at hogst av skog skal unngås.

Støtte for vern av Vestnebba i flere lover, arealstrategi og bærekraftsmål

(1) Norske lover: Naturmangfoldloven §4-6, Friluftsloven (§1), Kulturminneloven (§1), Forurensningsloven (§1), Plan og bygningsloven (§ 11-8 pkt c, § 11-9 pkt 6).
(2) Kommuneplanens arealstrategi (samfunnsdelen, strategi 19.2, side 31):
    - Bevare dyrka og dyrbar jord, naturmangfold, myrer, dyreliv og vannmiljø, kulturminner og kulturmiljø samt arealer for friluftsliv.
    - Hindre arealbruk og tiltak som får negativ virkning på vannmiljøet.
(3) FNs bærekraftsmål 15, som Norge står bak:
    «Verne, tilbakeføre og fremme bærekraftig bruk av økosystem, sikre bærekraftig skogforvaltning, stanse og reversere forringelse av jord og stanse tap av artsmangfold.»

Forvaltning og økonomi ikke så problematisk
Forvaltningen av området vil ikke bli altfor omfattende og dyr. Skogen kan stå til fri utvikling som er tilfelle f.eks. for Syverud spesialområde naturvern. Naturvernforbundet i Ås og evt. andre aktører som turlaget kan bidra til skjøtselen på dugnad som allerede gjøres i Kjøyabukta spesialområde naturvern, f.eks. fjerning av fremmede arter og avfall, reduksjon av takrør og rydding av stier. Grunneieren skal absolutt ikke tape økonomisk. Den store naturverdien og det begrensede hogstarealet er sterke argumenter for full erstatning. Det finnes flere muligheter for finansiering utenom kommunens budsjett.

Ås / Oslo, 6. juni 2025

Gunnar Bengtsson (sign.)
Politisk leder, Naturvernforbundet i Ås

Håkon Eide Gundersen (sign.)
Daglig leder, Naturvernforbundet Oslo og Akershus

Referanser

Gravrøys fra bronsealder – jernalder. Kulturminnesøk (kulturminnesok.no).

Biofokus (2023). Kartlegging av fugl i Kjøyabukta, Ås kommune. Anders Thylén, 8.09.2023, Biofokus rapport 2022–128, 24 sider.

Bratli, H. (2000). Biologisk mangfold i Ås kommune. Norsk institutt for jord- og skogkartlegging, Ås 2000 NIJOS rapport 05/2000 ISBN: 82-7464-251-1

Kagge, E. biolog og naturveileder, Naturvernforbundet i Oslo og Akershus

Kilden. kilden.nibio.no

Kommuneplanen 2022-2034, TEMAKART, Vedtatt av kommunestyret 15.06.2022.

Kommuneplanen 2022-2034, PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER, Vedtatt av kommunestyret 08.02.2023.

Miljødirektoratet. Naturbase faktaark. https://faktaark.naturbase.no/?id=BN00051817 ; https://faktaark.naturbase.no/?id=FK00032435

https://kartkatalog.miljodirektoratet.no/MapService/Details/naturskog

Often, A. botaniker emeritus, Ås.

PURA, pura.no. Ås, Frogn, Nesodden og Nordre Follo er eiere.

Skjøtselsplan for Kjøyabukta verneområde. Vedtatt i Hovedutvalg for næring og miljø, 13.04.2021.

Status for Kjøyabukta i Ås kommune – vurdering av grunnlag for vern og skjøtselsbehov. Anders Thylén og Ulrika Jansson. BioFokus-notat 2018-47.

Ås kommune (2024). Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder. https://www.as.kommune.no/kartlegging-av-friluftslivsomraader.562100.no.html

Blandingsskog nord på Vestnebba-platået, Ås kommune, 28.10.2024. /G. Bengtsson

Våtmark ved stien mellom åser midt på Vestnebba 28.10.2024. /G. Bengtsson

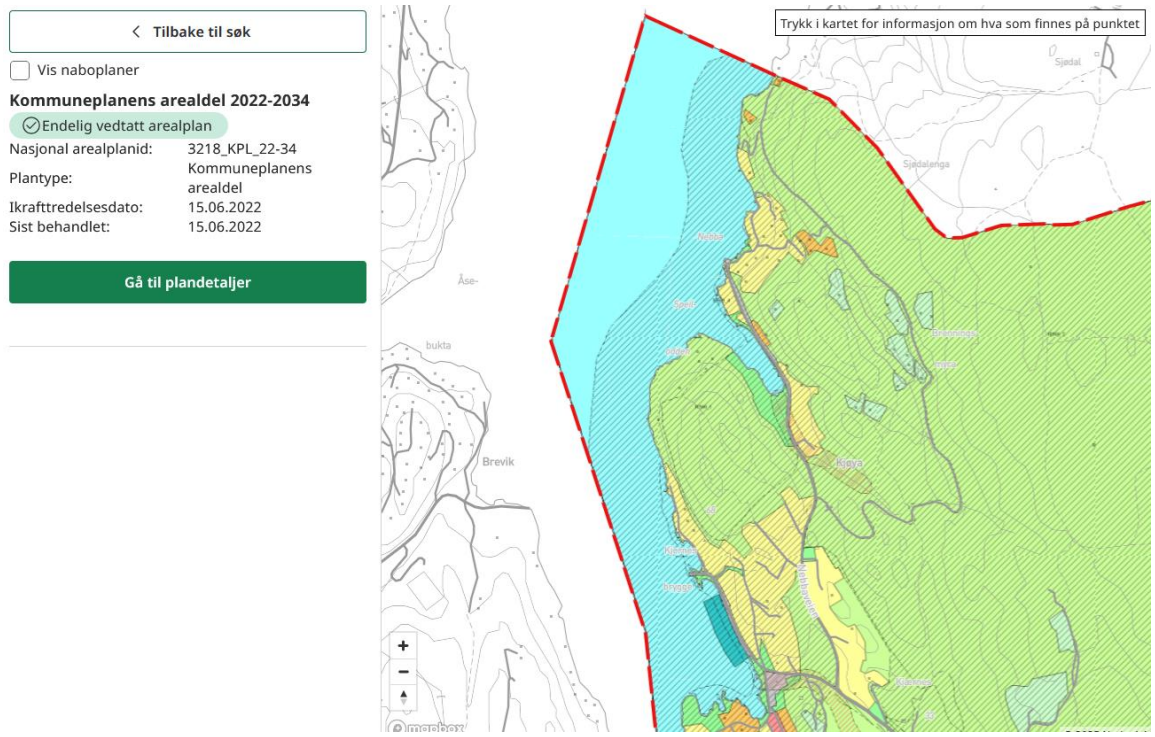


Fig. 1. Ås kommune i NV med Vestnebba og Kjøyabukta.

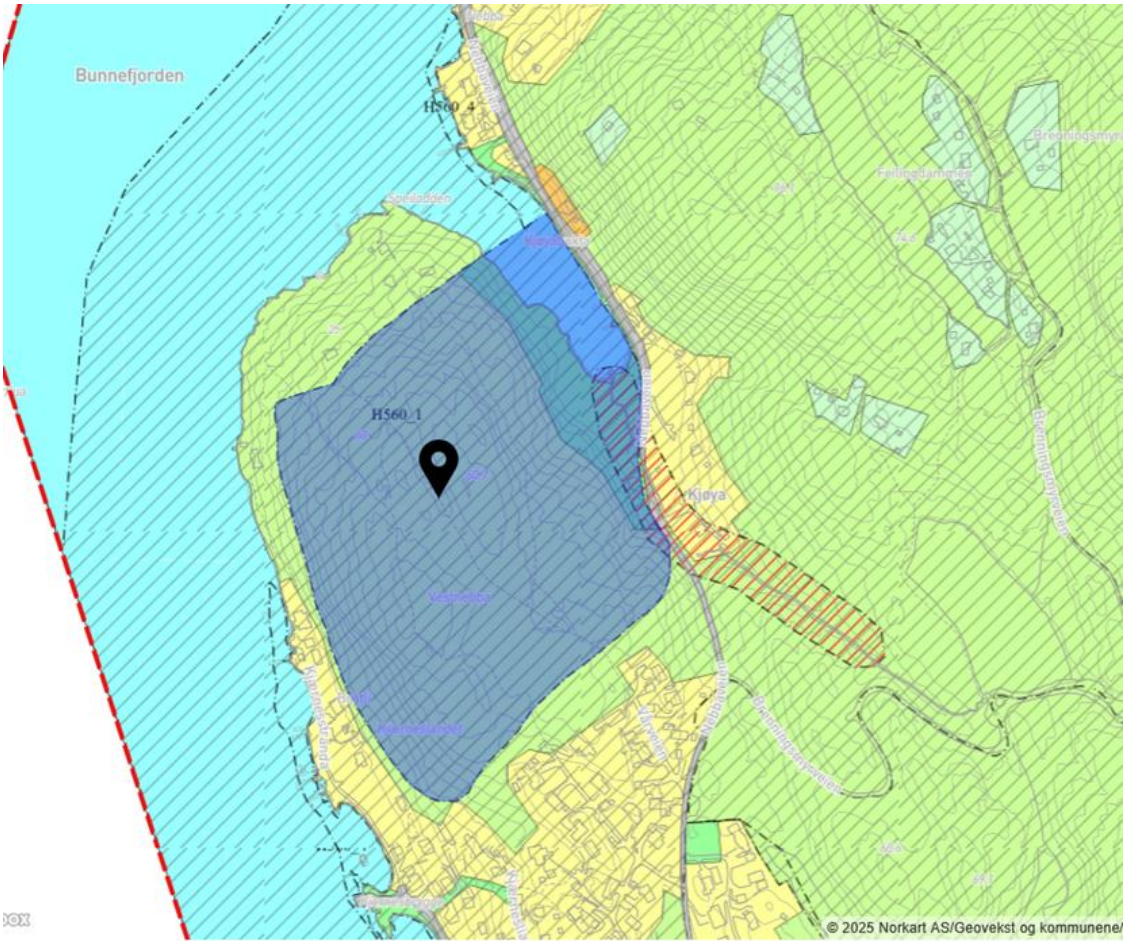


Fig. 2. Hensynssone H560_1 for bevaring av naturmiljø (blå farge) som består av Vestnebba og Kjøyabukta spesialområde naturvern i nordøst.

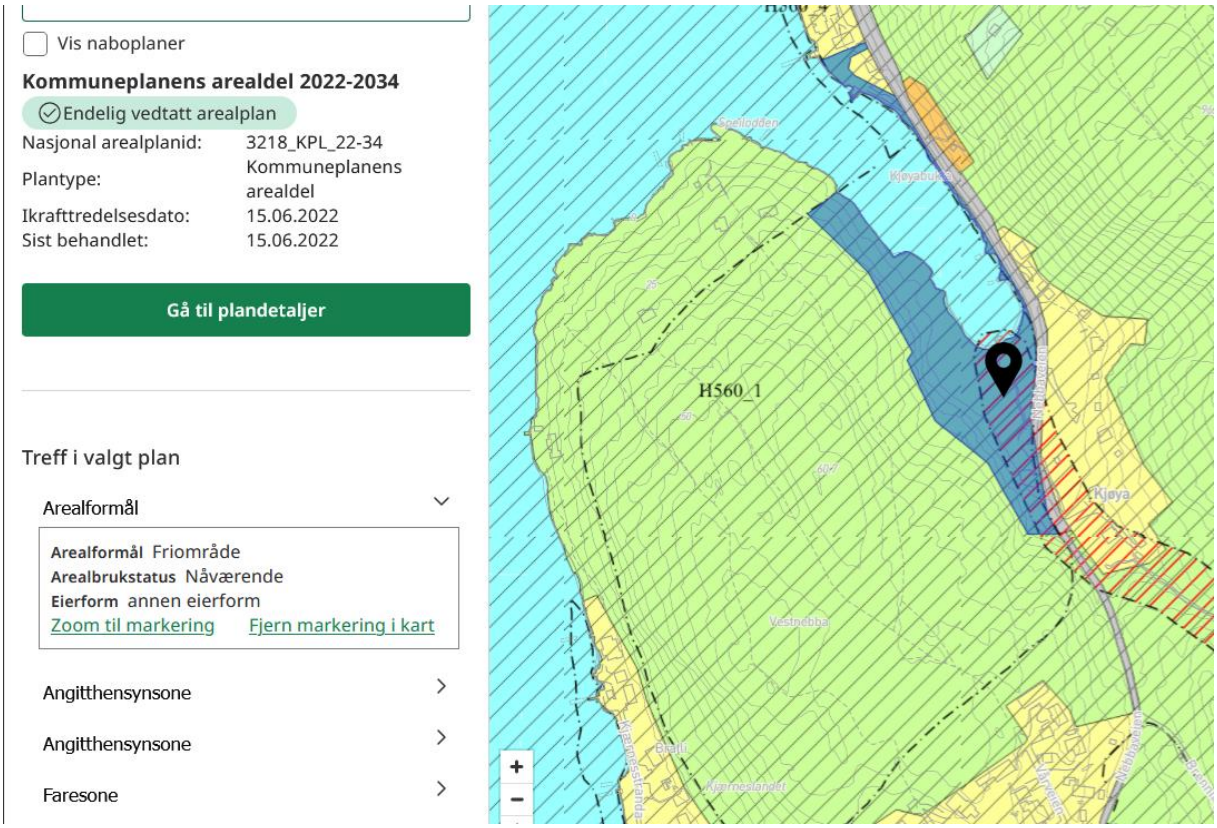


Fig. 3. Kjøyabukta spesialområde naturvern (H560_1) og kyststripe i nord (H560_4), blå farge.

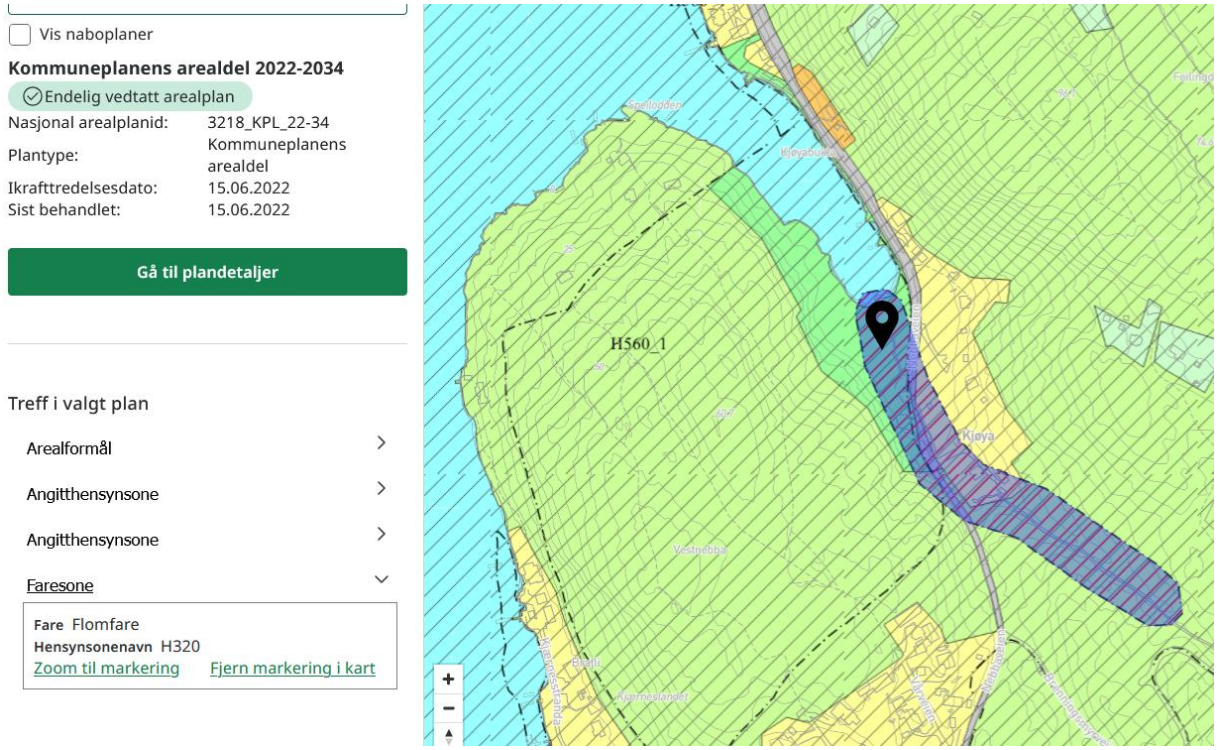


Fig. 4. Hensynssone H320 for flomfare i bekkefaret til Kjøyabukta.

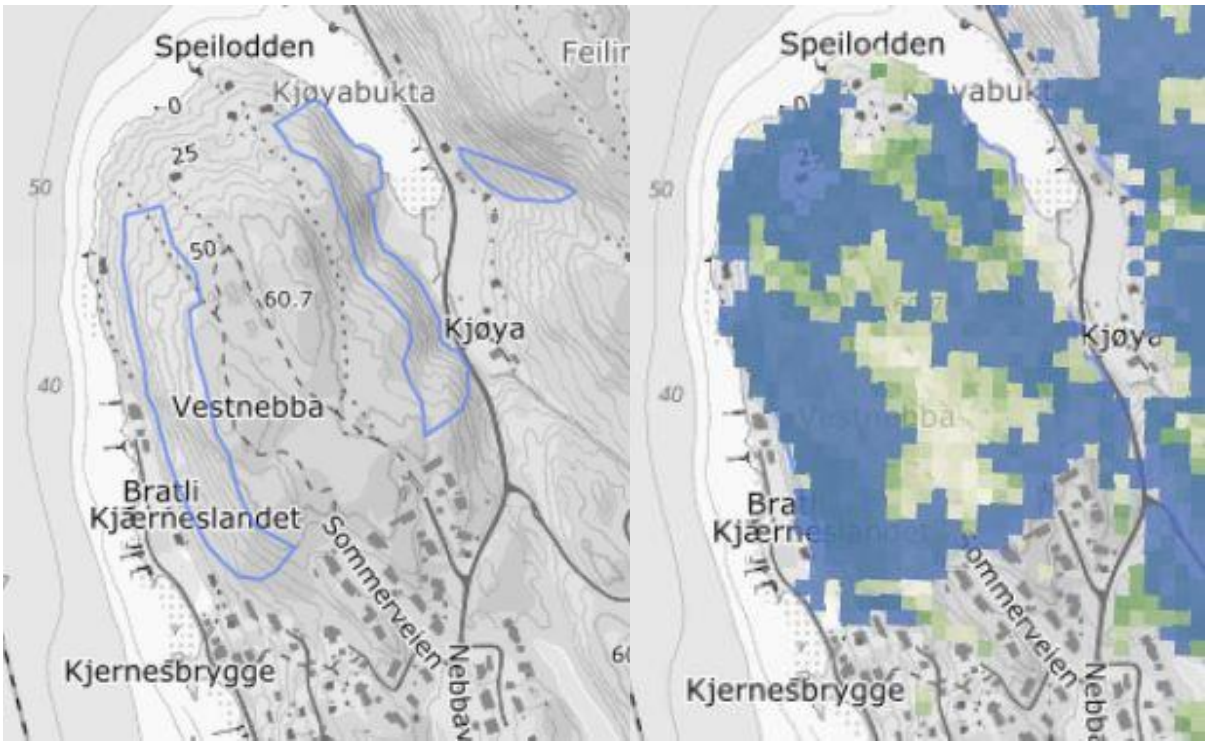
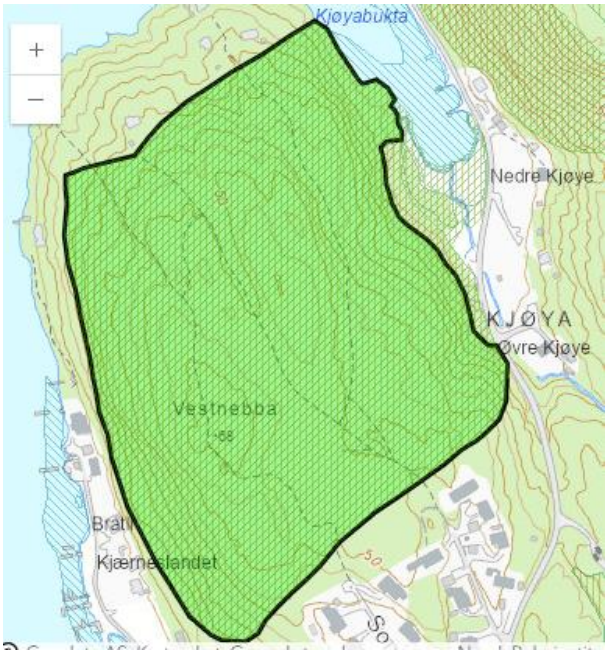


Fig 5. Kart til venstre: Nøkkelbiotoper dominert av furu (blått omriss). Kartet til høyre viser skog etablert før 1940 som ikke er flatehogd (blå) og naturskogsannsynlighet (grønn). Fra Kilden.



Registrert naturtype Vestnebba. Fra naturbase: https://faktaark.naturbase.no/?id=BN00051817

Hakkemerker av tretåspett på furu, Vestnebba. /G. Bengtsson

Fig. 6. Kyststien i Ås kommune knyttet til Kjernes brygge og Speilodden via stinettet på Vestnebba (ut.no).

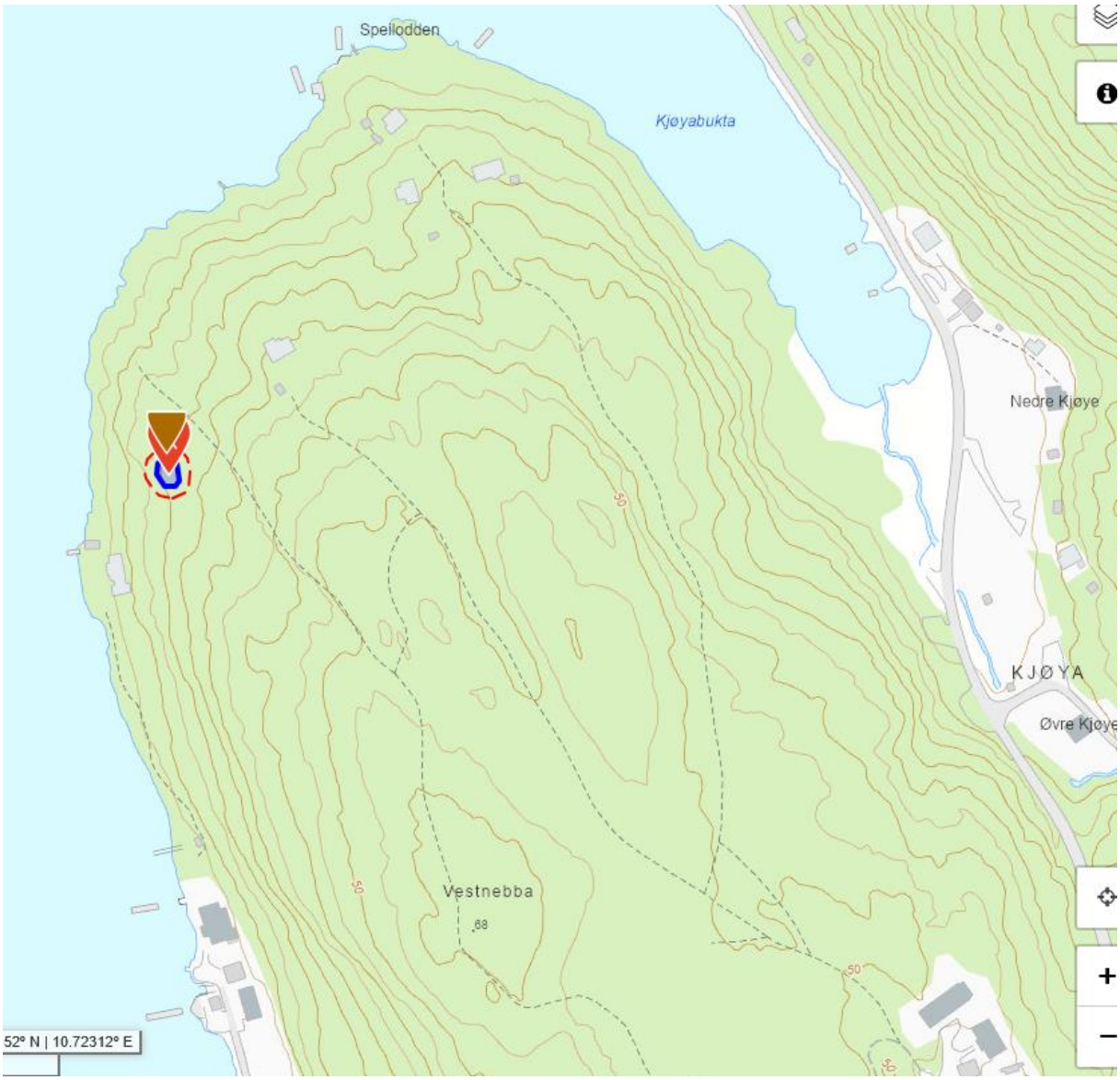


Fig. 7. Gravrøys fra bronsealder-jernalder (kulturminnesok.no).

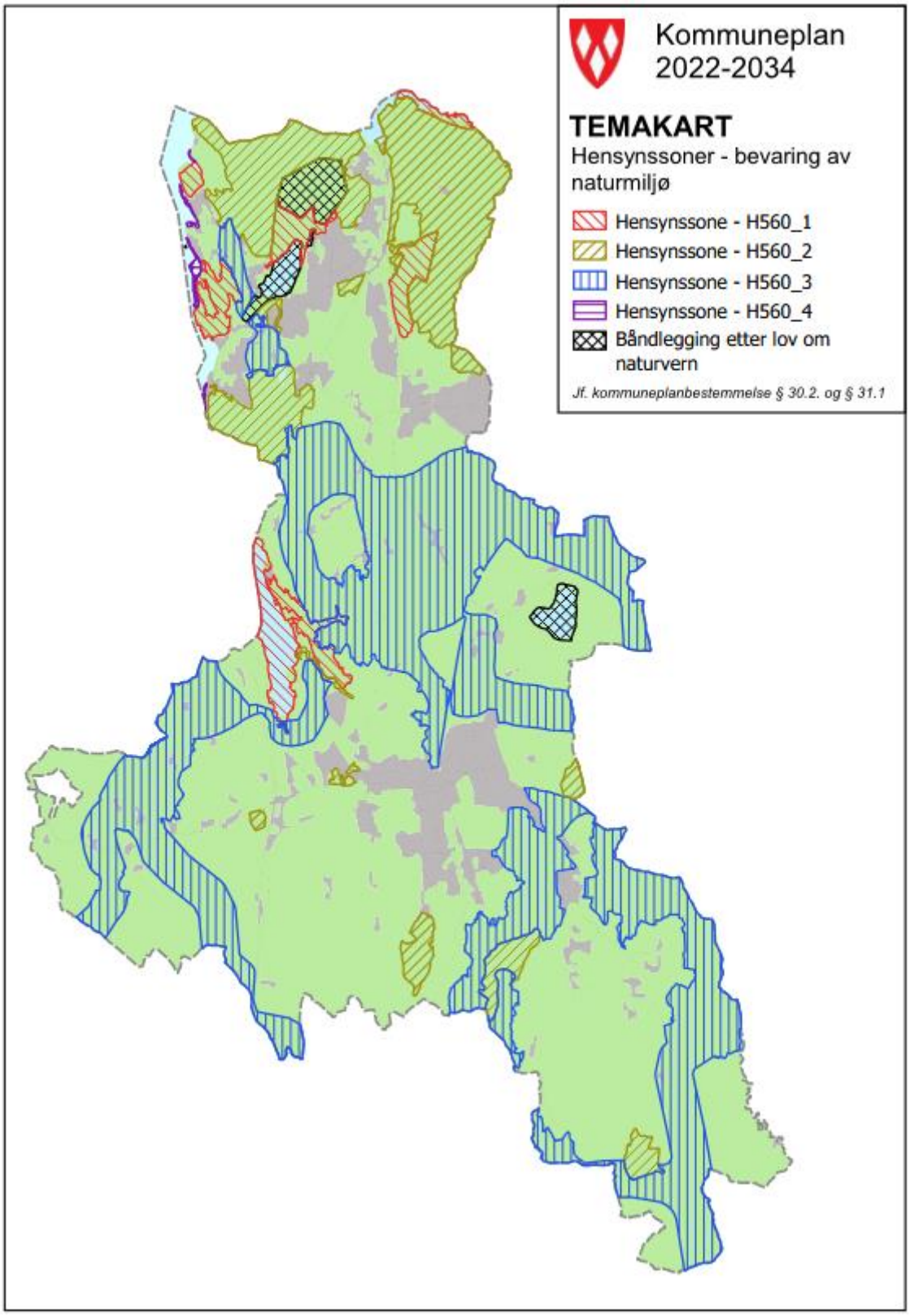


Fig. 8. Hensynssoner for bevaring av naturmiljø i Ås kommune.

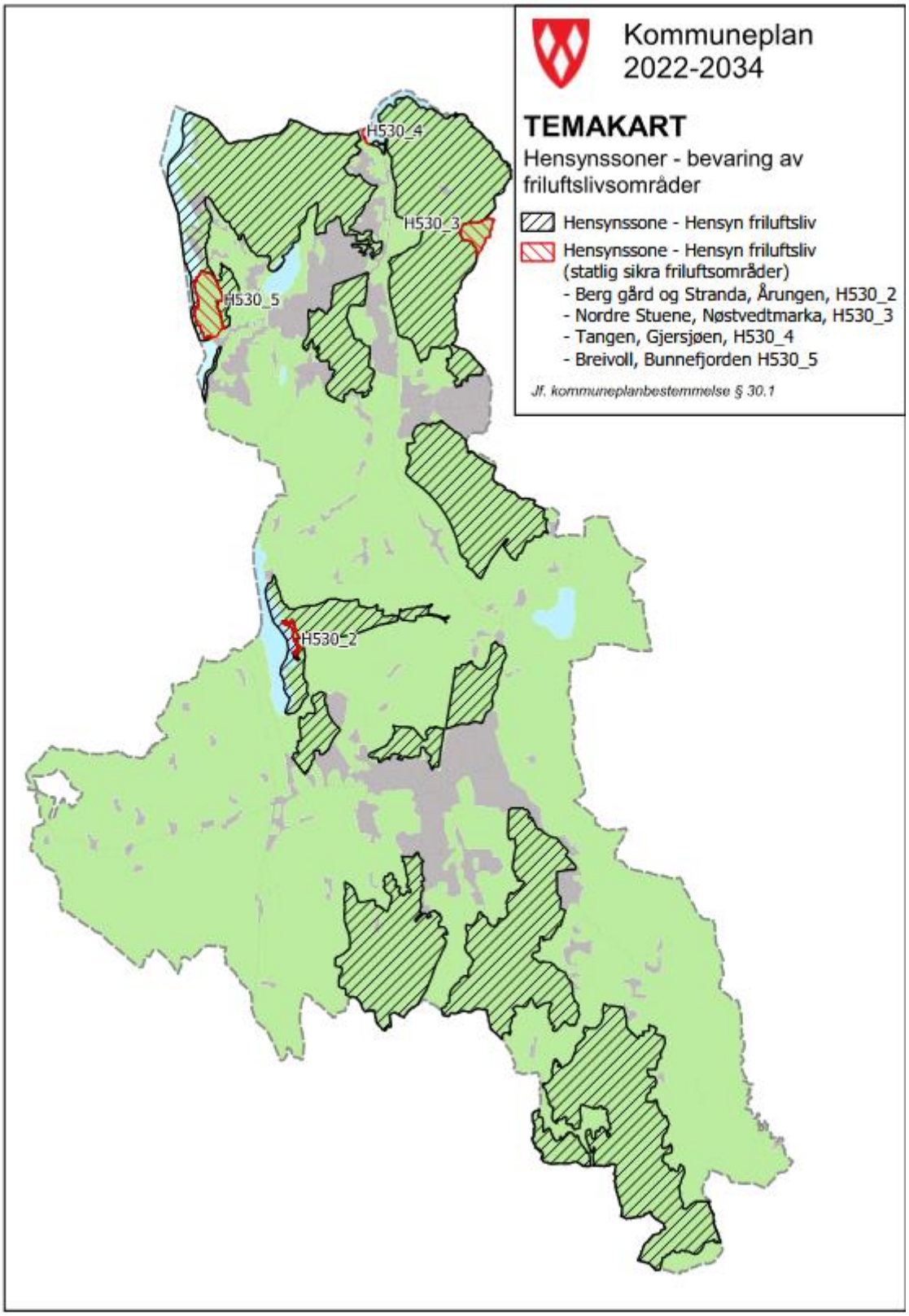


Fig. 9. Hensynssoner bevaring av friluftsområder i Ås kommune.

From: "plundeby@online.no" <plundeby@online.no>
Sent: Fri, 6 Jun 2025 12:18:38 +0200
To: "Ås kommune" <Post@as.kommune.no>
Cc: "'Jan Erik Bøyum'" <j.e.boyum@gmail.com>; "'Post Dante'" <jan@dante.no>; "'Richard Slåke - Slåke Invest AS'" <richard.slake@slakeinvest.no>; "'Nicole Nicole'" <nicole@dante.no>; "'Jan Petter Lundeby'" <plundeby@online.no>
Subject: Kommuneplan/planprogram, 25/02541
Attachments: Arealinnspill. Vinterbro Øst.pdf, Vedlegg. Vinterbro Øst. Skjema for arealinnspill..pdf, Rapport Vinterbro Øst R1.pdf

Hei

Vedlagt følger:

1. Arealinnspill Vinterbro Øst
2. Vedlegg. Skjema for arealinnspill
3. Vedlegg. Rapporter fra Hisøy (Naturmangfold og Klimagassregnskap)

Vennlig hilsen

Petter Lundeby

AREALINNSPILL – VINTERBRO ØST

Ås Kommune

Rullering av kommuneplanens arealdel

2026-2038

Forslagsstiller: Vitrium AS (Petter Lundeby)

Dato: 26.05.2025

Innholdsfortegnelse

1. Sammendrag
2. Beskrivelse av området
3. Overordnede rammer og føringer
4. Arealinnspill – ny næringsbebyggelse
5. Sjekkliste for arealinnspill og tema for konsekvensutredning
6. Kilder
7. Vedlegg

1 Sammendrag

Ås kommune har igangsatt rullering av kommuneplanens arealdel. Formannskapet i Ås kommune behandlet planprogram for arealdelen i møte 02.04.2025, og vedtok å sende det på offentlig ettersyn og høring. Frist for uttalelser og arealinnspill er 06.06.2025.

I denne anledning fremmer Vitrium AS, ved Petter Lundeby, forslag om å utvide Vinterbro Næringspark til østsiden av E18, på deler av Nordbyåsen. Arealinnspillet omfatter ca. 365 daa, hvorav ca. 235 - 270 daa er planlagt for arealkrevende virksomheter innen lager, logistikk og industri.

Nytt kunnskapsgrunnlag viser at det i perioden 2017-2022 er benyttet 600 dekar årlig til etablering av næringer innen gods og logistikk i Stor-Oslo området. Arealserver til denne typen næring i de regionale næringsområdene, utpekt i regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus, er beregnet til å utgjøre 4 000 dekar i 2022, hvorav 2 000 dekar av disse er lokalisert på Gardermoen. I samme periode har tungtransport fra syd, innover mot Oslo økt med 39% med forventing om fortsatt vekst. For å bidra til redusert trafikk og transport er det viktig at de regionale næringsområdene for gods og logistikk langs E6 korridoren syd for Oslo ser på muligheten for å avsette nye arealer til næring for å kunne forsterke strategien som ligger i den regionale planen.

Vinterbro har en helt unik beliggenhet med sin tilknytning til stamveinettet, hvor E6, E18 og Oslofjordforbindelsen E134 møtes. Samlet har de tre veiene registrert en ÅDT inn mot Vinterbro på 83 000 (Placepoint/Vegvesenet). Forbindelsen blir ytterligere forsterket med nytt tunnelløp i Oslofjordforbindelsen og ferdigstillelse av siste etappe av E18 Retvet – Vinterbro.

På samme sted går også stamnettet for elektrisitet, med tilknytning til både 132 kV- og 420 kV-nettet. Dette gir et viktig utgangspunkt for å utvikle grønn logistikk og mulighet for å legge til rette for lading av elektriske vogntog inn og ut av Oslo.

Med denne infrastrukturen på plass, kan det etableres logistikk knutepunkter eller terminaler hvor store vogntog kan omlastes til mindre elektriske lastebiler for distribusjon inn til Oslo og omegn. På sikt vil dette kunne bidra til at stadig flere store vogntog går over til elektrisk drift.

Det er denne unike beliggenheten som gjør at statlige planretningslinjer og regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus peker på Vinterbro som et regionalt næringsområde, hvor grønn og effektiv transport kan realiseres i praksis.

Ås kommune følger opp dette ved at Vinterbro, øst og vest for E18, er fremhevet som et av områdene kommunen skal utvikle nye næringsområder, med vekt på arealkrevende næringer. Dette fremgår også tydelig av planprogrammet som er lagt på høring.

Det ble fremmet et arealinnspill for dette området ved forrige rullering av kommuneplanens arealdel for Ås kommune (2022 – 2034). Området var da del av et arealinnspill som også omfattet naboeiendommene i nord. Arealinnspillet ble, den gang, innarbeidet i planforslaget som ble lagt ut til offentlig ettersyn, men ble tatt ut før sluttbehandling av planen grunnet innsigelser fra Statsforvalteren, Viken Fylkeskommune og Nordre Follo kommune. Forslagsstiller har lagt stor vekt på grunnlaget for innsigelsene som kom ved forrige rullering og tilpasset arealinnspillet basert på dette, sammen med nytt kunnskapsgrunnlag. Arealinnspillet legger til rette for å ivareta og sikre viktige naturverdier i kombinasjon med ønsket utvikling for ny næringsvirksomhet.

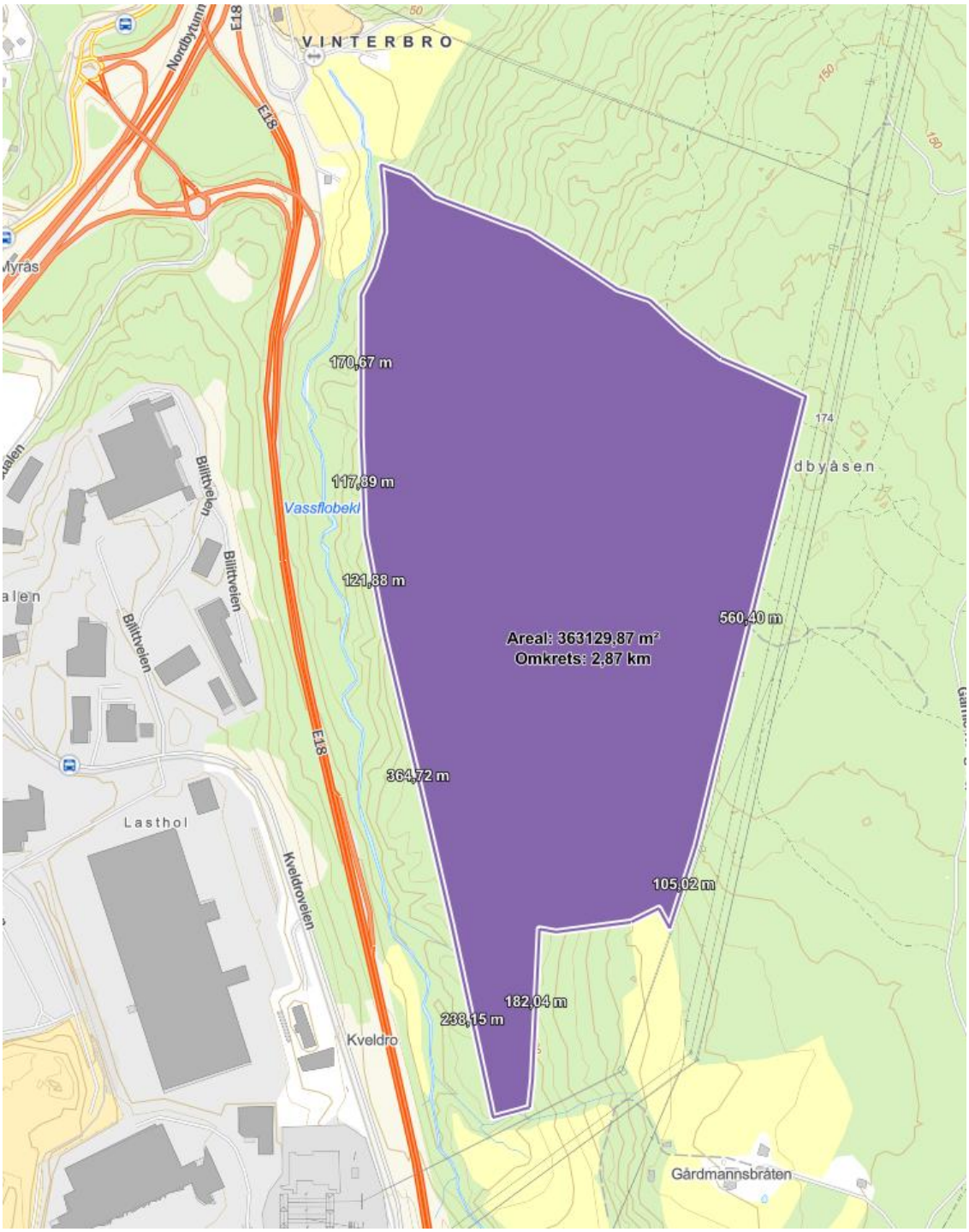
Forslagsstiller sin vurdering er at naturverdier og områdets tilknytning til friluftsområde Nøstvetmarka blir godt ivaretatt med dette arealinnspillet. Disse to forholdene har vært førende for at man foreslår en utbygging med denne avgrensingen, hvor tiltaket plasseres på vestsiden av høyspentlinjene slik man ikke berører den delen av Nøstvetmarka som i dag brukes av turgåere og mosjonister. Videre vil fasadeuttrykk på ny bebyggelse, sammen med vegetasjonsbuffere foreslås som kompenserende tiltak for å redusere den visuelle og landskapsmessige effekten av det nye næringsområdet mot Nøstvetmarka.

Arealinnspillet er redusert betydelig i omfang, sammenlignet med arealinnspillet som ble vurdert ved forrige rullering av kommuneplanen. Dette er av hensyn til naturverdier. Det er også viktig å presisere at det totale omfanget av areal som foreslås til utbyggingsformål er vesentlig mindre enn det totale arealet som er omfattet av arealinnspillet. Utbyggingsområdet er hovedsakelig planlagt for de deler av området som ikke er registrert som viktig naturområde etter Miljødirektoratets kartleggingsinstruks (NiN). Dette arealet utgjør ca. 235 dekar. I tillegg vil

ytterligere 35 dekar vurderes til utbyggingsformål, basert på fallforhold og terrenginngrep, hvorav 9 dekar omfatter registrerte viktige naturområder.

Naturen er under press som følge av utvikling av nye bolig og næringsområder og dette er noe forslagsstiller tar på alvor. Vi mener arealinnspillet ivaretar en god balanse mellom behovet for nye arealer til næring og hensynet til viktige naturområder, med den tilpasningen som er gjort. Vi ønsker også å poengtere den positive effekten av at nye næringsområder plasseres ved regionale næringsområder, som Vinterbro. Reduksjon i trafikk og transport gir en stor effekt i form av redusert utslipp av klimagasser. Ved å ikke tilrettelegge for mer næring på disse beliggenhetene vil effekten bli at det blir etablert nye næringsparker med mindre sentral beliggenhet, utenfor de regionale næringsområdene. Å lokalisere lageret ved Vinterbro fremfor Gardermoen vil kunne gi en total utslippsreduksjon på ca. 236.000 tonn CO_2 over 10 år (Hisøy 2025)

Vi mener at planprogrammet, som er lagt på høring, er i tråd med nasjonale og regionale føringer hva gjelder utvikling av nye næringsområder på Vinterbro, øst- og vest for E18. Dette arealinnspillet følger opp anbefalingen fra planprogrammet og forslagsstiller ser frem mot en positiv dialog med kommunen for videreføring av forslaget.



Arealinnspill: Næringsformål.

2 Beskrivelse av området

Nordbyåsen (området) ligger øst for Vinterbrokrysset, mellom Franzefoss pukkverk i nord og boligområdet Nøstvet i sør. Over Nordbyåsen går det en høyspentlinje som er ca. 80 meter bred, og markerer avgrensingen for arealinnspillet. Området er del av Nøstvetmarka, hvor det er registret høy ferdsel øst for høyspentlinja.

Terrenget stiger fra kote 55 nederst ved E18, nordvest i det foreslåtte området og opp til høyeste punkt på Nordbyåsen på kote 174. Fra høyeste punkt på Nordbyåsen faller terrenget mot vest, først relativt slakt før det blir brattere ned mot Vassflobekken, som renner nordover på østsiden av E18. Vassflobekken renner ut i Gjersjøen.

Planstatus:

Kommuneplanens arealdel 2022 – 2034

Arealet er i dag i sin helhet avsatt til LNFR: «*Areal for nødvendige tiltak for landbruk, reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag*».

Området er berørt av følgende sikringssoner:

H130: Byggeforbud samferdselsobjekt: Det er fastsatt byggeforbudssone ved E18. Detaljering vedrørende byggeforbudssone avklares nærmere ved utarbeidelse av reguleringsplaner. **Området er tilpasset reguleringsplan for E18 Retvet – Vinterbro og avgrensning er lagt kant i kant med planavgrensingen.**

H110_1: Nedslagsfelt drikkevann: Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen. I tillegg gjelder følgende bestemmelser for enhver som ferdes eller oppholder seg ved drikkevannskilden med tilhørende nedbørsfelt.

Området er berørt av følgende faresone:

H370-1: Energianlegg/Høyspenningsanlegg: sone for energianlegg etablert i henhold til anleggskonsesjon.

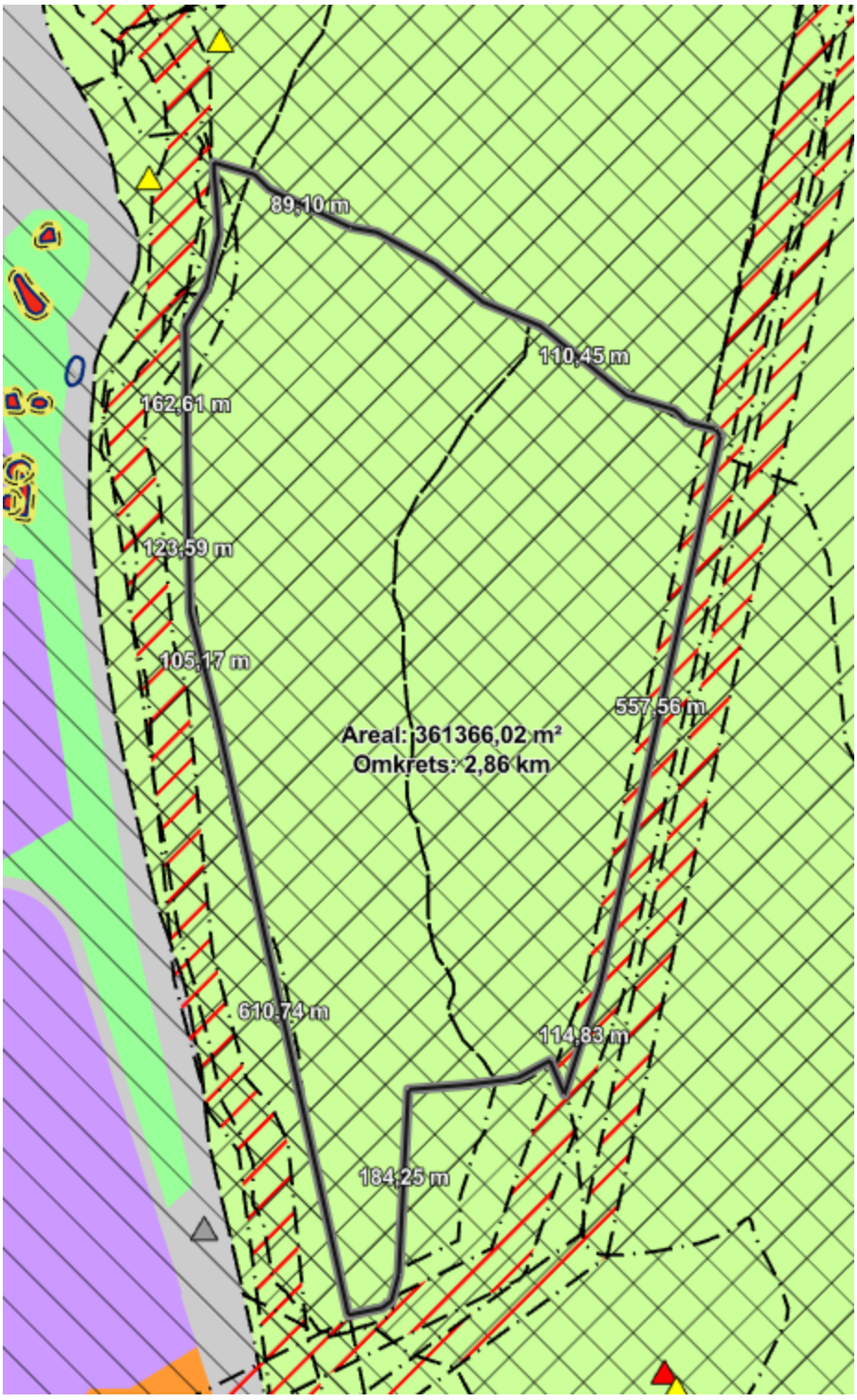
H320: Aktsomhetsområde Flom: For reguleringsplaner og byggesøknader innenfor hensynssone for flom og erosjon skal sikkerhet dokumenteres.

Området er berørt av følgende hensynssone:

H560 1: Bevaring naturmiljø: Kjerneområder av svært stor betydning

H560 2: *Bevaring naturmiljø:* Kjerneområder av stor betydning

H530_1: Bevaring av friluftsområder: kartlagte friluftslivsområder verdsatt til svært høy verdi. I nye områder for bebyggelse og anlegg fastsatt i reguleringsplan skal det sikres sammenhengende grønnstrukturer, og hensynet til friluftsliv skal veie tungt.

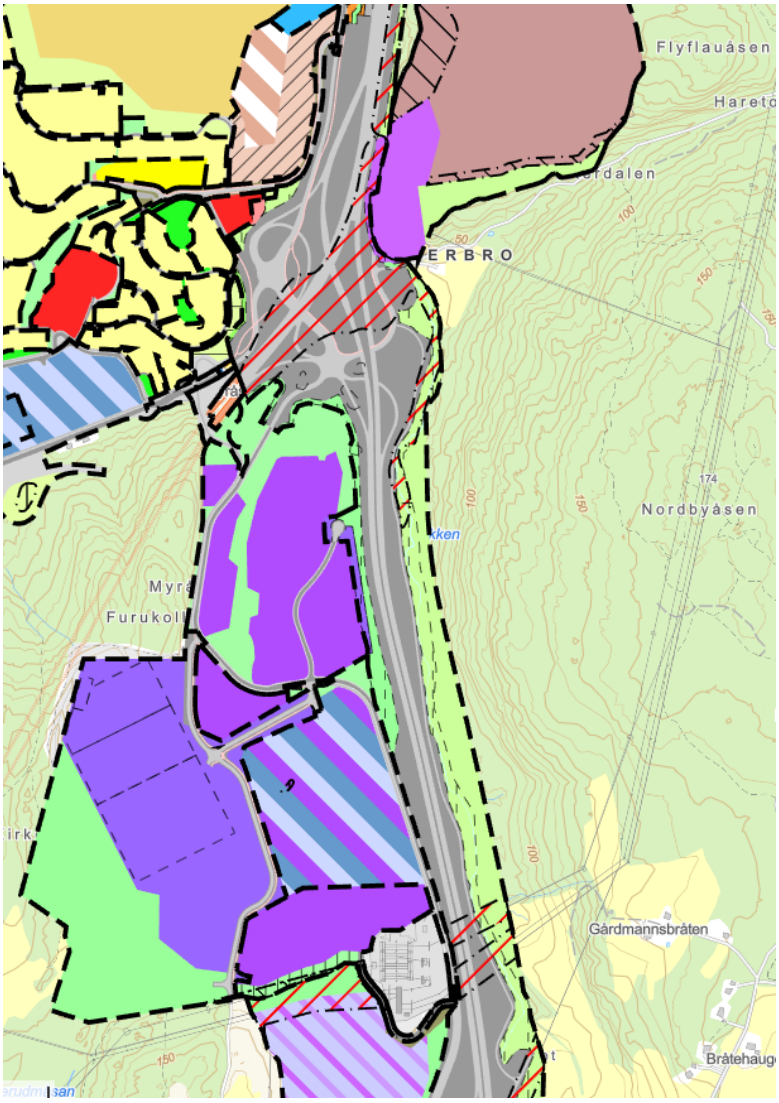


Gjeldende kommuneplan med området markert.

Reguleringsplaner:

Området er i dag uregulert. Tilgrensende reguleringsplaner er:

- *Reguleringsplan for E18 Retvet – Vinterbro (2016)*



Reguleringsplaner i tilknytning til området

3 Overordnede rammer og føringer

Plan / retningslinje	Relevans for innspillet
Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BAT)	Oppfyller kriteriet om plassering av godstransportvirksomhet ved hovedvegnett (pkt. 4.6)
Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015)	Vinterbro er definert som regionalt næringsområde for gods og logistikk (strategi A6, R12). Legge til rette for større logistikk-, lager- og industrivirksomheter.
Ås kommunes langsiktige arealstrategi (2024-2040) og planprogram på høring	Fortette og utvikle næringsområder med vekt på: Områdene Vinterbro (øst og vest for E18)

4. Arealinnspill – ny næringsbebyggelse

Vitrium AS, ved Petter Lundeby, fremmer innspill til kommuneplanens arealdel om arealbruksendring for å utvide Vinterbro næringspark med etablering øst for E18.

Areal	Ca. 365 daa, hvorav ca. 235 - 270 daa planlegges til utbyggingsformål.
Gnr/Bnr	Del av 104/1, 105/1 og del av 105/3
Ønsket formål	Næringsbebyggelse, kategori «lager/logistikk/industri» sikre vern av registrerte områder viktig naturtype
Atkomst	Etableres i tilknytning til dagens adkomst inn til Franzefoss
Utnyttelse BYA	50 – 70%. Utnyttelse og høyder må vurderes nærmere ved regulering av området

<u>Kunnskapsgrunnlag knyttet til arealinnspillet:</u>

Vinterbro er et trafikknutepunkt hvor både E6, E18 og Oslofjordforbindelsen (E134) møtes, hvilket gjør området attraktivt for etablering av større logistikk-, lager- og industrivirksomheter. Næringsparken på vestsiden av E18 er tilnærmet fullt utbygd og en videreutvikling av dette regionale satsningsområde for næring krever at nye arealer vurderes for utbyggingsformål.

Ved utbygging av siste etappe av E18 (Retvet – Vinterbro) forsterkes trafikknutepunktet ytterligere og attraktiviteten for nye næringsaktører øker.

Rambøll har på vegne av Viken Fylkeskommune laget en «*utredning om regionale næringsområder i Oslo og Viken» (Rambøll 2022)* hvor de kartlegger de åtte regionale næringsområdene fra *Regional Plan for Areal og Transport for Oslo og Akershus*. Rapporten

viser at det i perioden fra 2017 – 2022 har vært et samlet arealforbruk til gods- og logistikkformål i Stor-Oslo området på 600 dekar per år. Videre at samlet arealreserve til industri, lager og logistikk utgjør ca. 4 000 dekar frem mot 2030. Av disse arealreservene er 2 000 dekar lokalisert i området rundt Gardermoen. Arealreservene i næringsområdene langs E6 korridoren nærmere Oslo, som Vinterbro Langhus og Berger er på et ubetydelig nivå i regional sammenheng.

I Rapporten fra Rambøll (Rambøll 2022) skisseres det utvikling i to faser mot 2040.

- *Økt fokus på kommunene i randsonen til Oslo som arealmyndighet for tilrettelegging av nye næringsarealer de nærmeste årene*

- *Tilrettelegging for nye distribusjonsformer fra logistikksentra lenger unna Oslo /Drammen i det noe lengre tidsperspektivet, som mot 2040*

Det er Rambøll sin vurdering at det synes krevende å etablere nye næringsarealer i korridoren langs E6 mellom Vestby og Gardermoen, men nevner samtidig et tidligere arealinnspill for ny næringspark på Vinterbro Øst, hvor det ser ut til å være begrenset konflikt med andre arealbruksformål. Vinterbro Næringspark Øst og Røyken Næringspark nevnes eksplisitt som områder hvor det er behov for en konsekvensutredning av større utbyggingsforslag.

Samtidig som muligheter for nyetablering av næringsområder langs E6. mellom Vestby og Gardermoen er blitt mindre så ser man en betydelig økning av tungtrafikken på E6 mellom Moss og Gardermoen, hvor det i perioden 2017 – 2022 var en vekst på 39% i antall passeringer av tunge kjøretøy med lengde over 16 meter i målpunktet ved Klemetsrud (Rambøll 2022).

Ved å ha mindre tilgjengelig areal for nyetableringer av plasskrevende gods- og logistikkselskaper ved de regionale næringsområdene langs E6, syd for Oslo, så øker godstrafikken gjennom Oslo, som følge av at større næringsvirksomheter etablerer seg på Gardermoen Park, hvor det er tilgjengelig areal.

Hoveddelen av godstransporten mellom kontinentet og Norge er rettet mot Oslo, der Alnabru fungerer som et sentralt logistikknutepunkt. Lageretableringer nord for byen fører til unødvendig biltransport og økte klimagassutslipp. God lokalisering i nærhet til Alnabru er derfor avgjørende. I denne sammenheng er Vinterbro svært godt posisjonert.

Vinterbro Øst – Beskrivelse av området:

Området ligger øst for Vinterbrokrysset, mellom Franzefoss pukkverk i nord og boligområdet Nøstvedt i sør. Over Nordbyåsen går det en høyspentlinje som er ca. 80 meter bred, og markerer avgrensingen for arealinnspillet. Området er del av Nøstvedtmarka, hvor det er registret høy ferdsel øst for høyspentlinja og nordover.

Terrenget innenfor det foreslåtte området stiger fra omkring kote 55 ved E18 i nordvest opp til Nordbyåsens høyeste punkt på cirka kote 174. Derfra heller landskapet vestover først svakt, deretter brattere ned mot Vassflobekken, som følger E18s østside nordover før den munner ut i Gjersjøen.

Området er godt egnet til utbyggingsformål ettersom det ikke er i konflikt med jordverninteresser og har liten konflikt med friluftsliv. Det er registrert viktige naturverdier innenfor arealet som vi foreslår til nytt formål, men **utbyggingsområdene skal i størst mulig grad tilpasses naturmangfoldregistreringene og bidra til at viktige naturverdier sikres i en ny reguleringsplan**. Kartlegging i henhold til NiN (Miljødirektoratets instruks) viser en konsentrasjon av viktige naturtyper på deler av området. Forslaget til ny bebyggelse vil tilpasse seg disse registreringene slik at disse viktige områdene sikres.

Formål

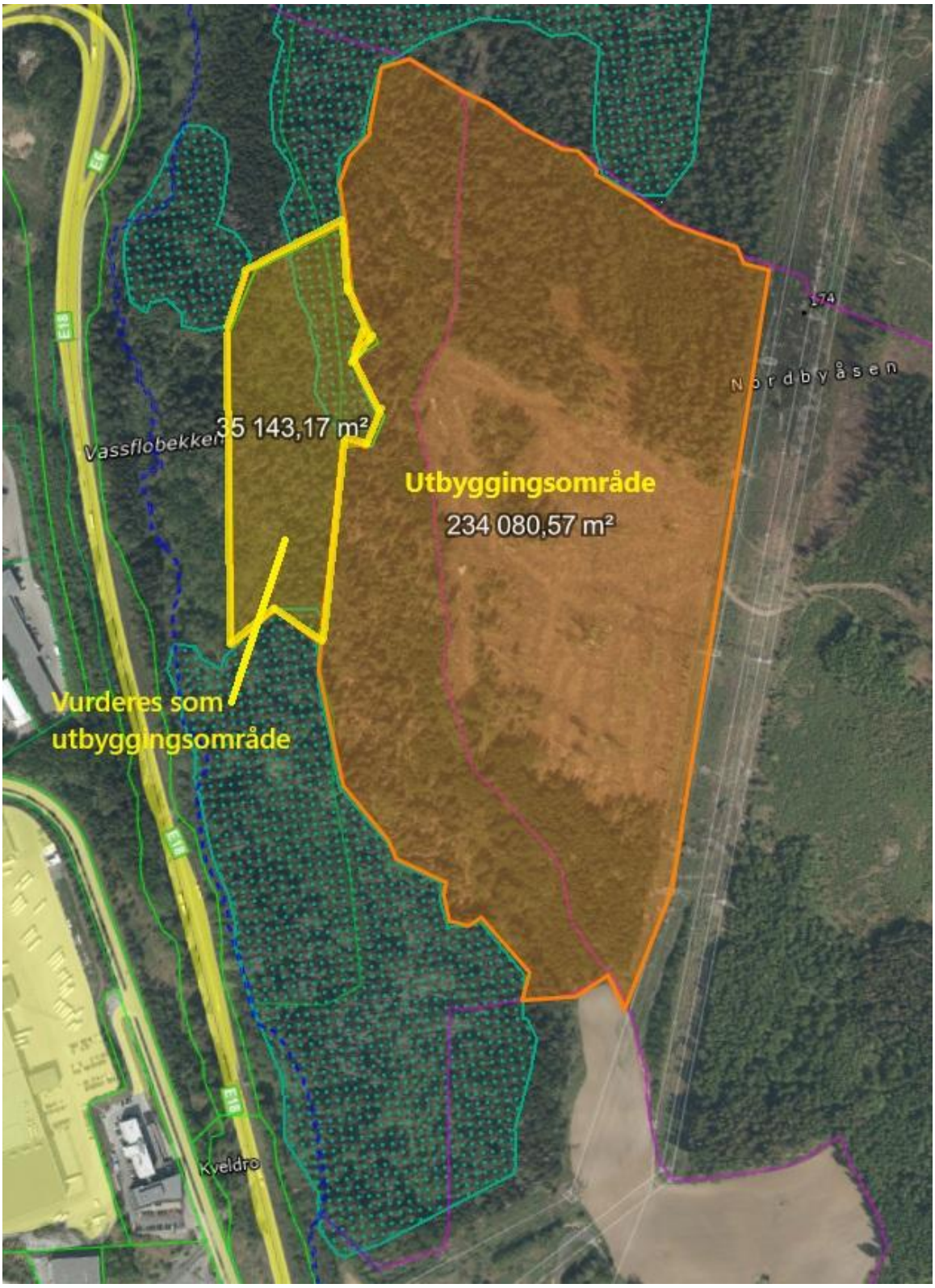
Regional plan for Areal og Transport for Oslo og Akershus har definert Vinterbro som regionalt næringsområde for gods og logistikk. Utgangspunktet for Arealinnspillet baserer seg hovedsakelig på å rette seg mot den typen formål. Samtidig så ligger området tett på Statnett

sin trafo stasjon som forbinder sentralnettet Follo-Tegneby og Frogner-Follo. Dette gjør at området også kan være aktuelt for flere næringer innunder industriformål.

Opparbeidelse av næringsareal:

Forslaget legger opp til en konsentrert utbygging på øverste del av Nordbyåsen, øst for høyspentlinja, som vil fungere som et skille mellom utbyggingsområdet og turområdet i Nøstvedtmarka. På denne delen av området er man utenfor de viktige naturområdene som er registrert gjennom kartlegging i 2020 og 2025, slik at disse kan ivaretas. Terrengfallet i dette området er også mer begrenset enn lenger vest i åsen, slik at det vil kreve mindre terrenginngrep. Det vil legges opp til en terrassert struktur for å ta opp høydeforskjeller. Dette området utgjør ca. 235 daa.

Forslaget legger også opp til å undersøke en mulig utbygging på 35 dekar videre vestover. Arealet hensyntar registrerte arter fra artsdatabanken men går inn i deler av området som er kartlagt som viktig naturområde. Gjennom en planprosess vil konsekvensen av en utbygging her blir vurdert nærmere, med hensyn til naturmangfold og behov for terrenginngrep.



Bilde:Utbyggingsområde og areal som viser hva som potensielt også kan vurderes til utbygging. Grønt stiplet område viser registrerte viktige naturområder.

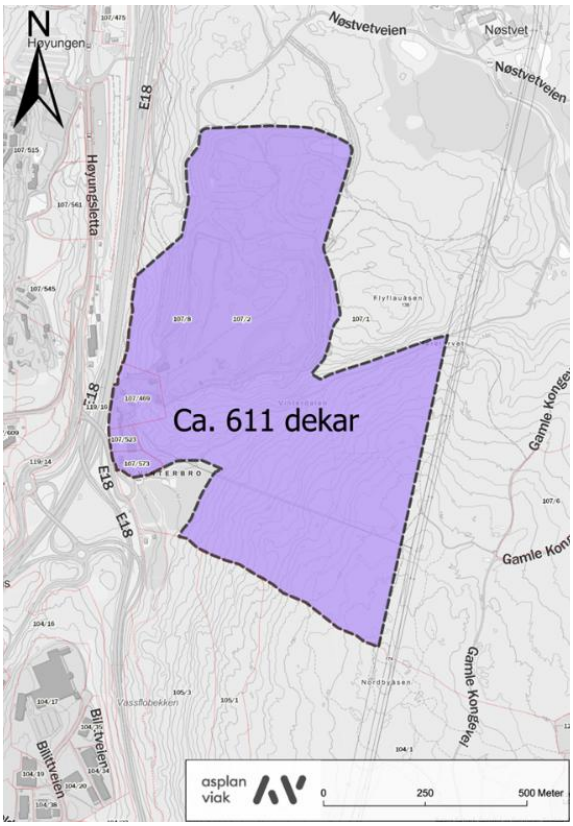
Utforming

Byggenes fasade blir viktig og det er planlagt å sikre et fasadeuttrykk som best mulig tilpasses miljøet rundt, hvilket vil bestå av større skogsområder. Ved å sikre skogsområdet vestover i skråningen ned mot Vassflotbekken og E18 vil det bidra til å redusere synlighet av ny bebyggelse og infrastruktur.

Det foreslås en høy utnyttelse med BYA fra 50% - 70%. Vi mener en høy utnyttelse er viktig for å bruke arealene så effektivt så mulig når man gjør inngrep på et ubebygd areal som dette. I nyere reguleringsplaner for næringsområder for plasskrevende næring ser vi at det leges til rette for en utnyttelse i tråd med dette. I reguleringsplan for utvidelse av Vinterbro næringspark er utnyttelsen satt til BYA 60%.

Arealinnspill nord for innspillsområdet:

Forslagsstiller er kjent med at det spilles inn et område som grenser inn mot innspillsområde i nord. Det er en positiv dialog med initiativtager bak det arealinnspillet. Dersom det blir aktuelt med en større utvikling er partene innstilt på å samarbeide.



Arealinnspill nord for innspillsområdet.

5 Sjekkliste for arealinnspill og tema for konsekvensutredning

Ås kommune har i forbindelse med høring av planprogrammet lagt ved en sjekkliste for dokumentasjon av arealinnspill. I tillegg er det i planprogrammet punkt 5.1 og 5.2 beskrevet metode for kommunens vurdering av arealinnspill og de temaene som kommunen skal konsekvensutrede for arealinnspill, som tas med videre i prosessen. Basert på dette har vi gjort en vurdering av hvert tema, der vi, som forslagsstiller, mener at vi har mulighet og grunnlag for dette.

Lokalisering og Transport

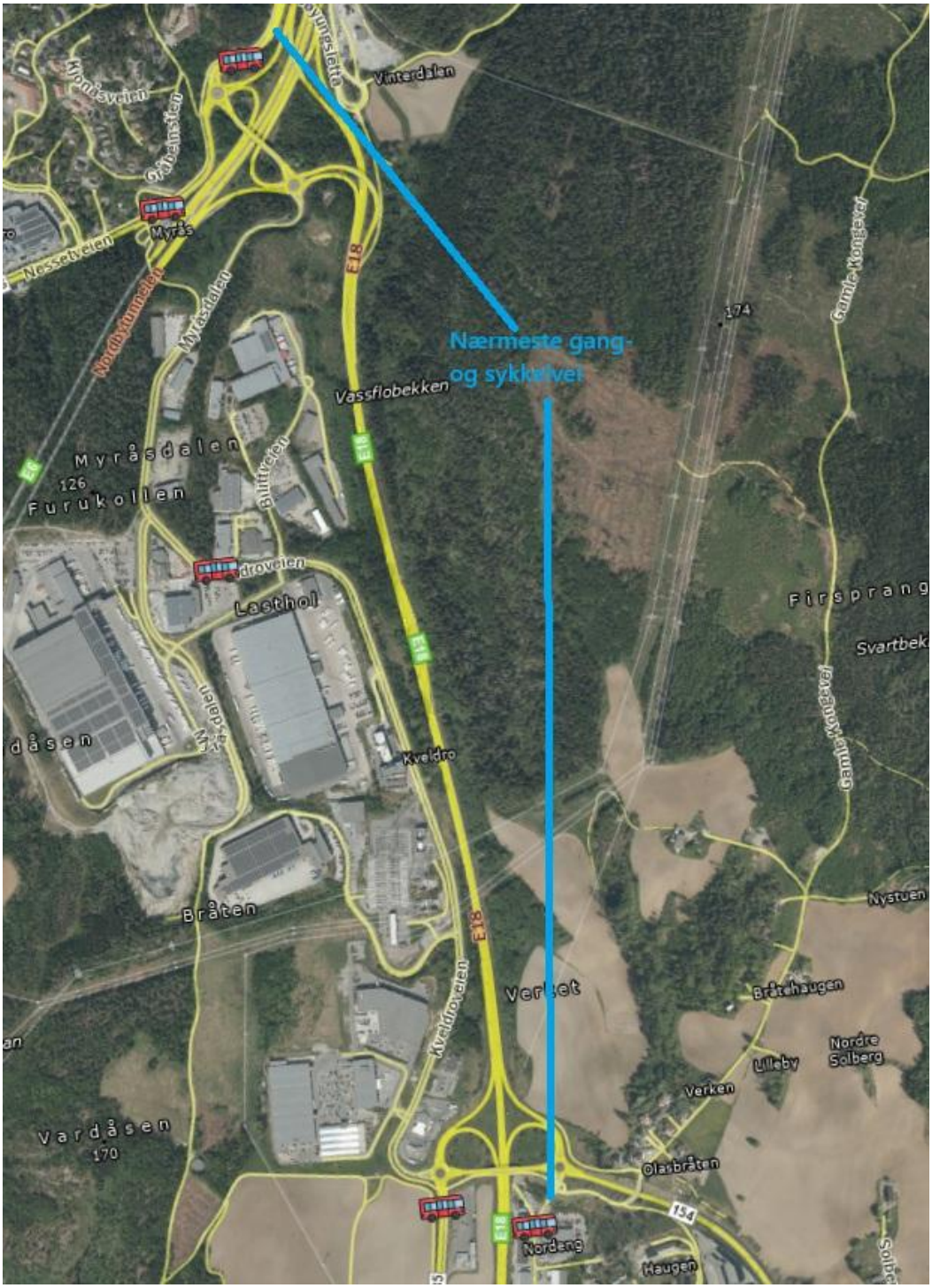
Veinett: Området ligger i direkte tilknytning til E18, E6 og like ved Oslofjordforbindelsen (E 134) og har med det en tilgang til stamveinettet, som er helt unik. Dette er også hovedårsaken til at ny næring bør etableres her i dette regionale næringsområdet. Med en stor økning i tungtrafikk fra syd inn mot Oslo (økning på 39% i perioden 2017 – 2022) er Vinterbro en svært godt egnet beliggenhet som vil redusere trafikk og transport behovet og bidra til reduksjon i klimagassutslipp. På toppen av dette skal Oslofjordforbindelsen styrkes med bygging av nytt tunnelløp, samt at siste etappe av E18 (Retvet – Vinterbro) ligger inne i Nasjonaltransportplan, med forventet realisering i slutten av perioden. Begge utbyggingene forsterker Vinterbro sin posisjon som et regionalt næringsområde for gods og logistikk. Samtidig vil de store investeringer i disse infrastrukturprosjektene tale for at de regionale næringsområdene i tilknytning til disse også videreutvikles.

Ski sentrum/Ski stasjon**:** Det er ca. 7 km inn til Ski sentrum/Ski stasjon

Ås sentrum/Ås stasjon**:** Det er ca. 11 km inn til Ås sentrum/Ås stasjon

Kollektivtilbud: Det er ca. 1,2 km nordvest fra området til Myrås bussholdeplass. Det er ca. 1,8 km syd til Gamle Kongevei bussholdeplass

Gang- og sykkelvei**:** Fra Vinterdalen er det etablert fortau frem til gang- og sykkelvei som går nordover Høyungsletta og sydover langs Nessetveien. Syd for området er nærmeste gang- og sykkelvei i Gamle Kongevei, syd for fylkesvei 154.



Bilde: Veinett, Holdeplasser, Gang- og Sykkelvei.

Jordvern

Å bevare dyrket og dyrkbar jord har blitt en sentral del av arealpolitikken på nasjonalt, regionalt og kommunalt nivå. Innspillsområdet på Vinterbro øst berører ikke arealer med dyrket mark eller dyrkbar jord.

Det er registrert skog med middels og høy bonitet (NIBIO Skogbonitet AR5) i området, hvor største delen, som er planlagt til utbyggingsformål, er dekket av skog med middels bonitet.

En større del av skogen med høy bonitet ble sist hugget i 2023/2024høy bonitet er hugget i 2023/2024.

Bilde: Kartutsnitt fra Nibio (Skogbonitet AR5). Lyse grønn viser middels bonitet. Mørkegrønn viser høy bonitet.

Klima

Ved forrige rullering av kommuneplanens areadel (2022) ble det sendt inn et arealinnspill for Vinterbro Øst. Den gang omfattet innspillet et større område, som inkluderte området nord for dette arealinnspillet. Kommunen engasjerte Sweco til å konsekvensutrede arealinnspillene. I konsekvensutredningen fra Sweco ble klimaeffekten for en utbygging av Vinterbro øst beskrevet som negativsom negativ, fordi man fjerner skog med høy bonitet, som binder CO2.

Vi har i forbindelse med dette arealinnspillet engasjert Hisøy miljø til å bistå med utarbeidelse av et klimagassregnskap, hvor man ser på effekten av å fjerne skog på området, men også effekten av redusert trafikk. Et av de viktigste målene med Regional Plan for Areal og Transport for Oslo og Akershus er å redusere klimagassutslipp. Derav har man prioritert sentrale beliggenheter ved stamveinettet som næringsområder for gods og logistikk.Det er derfor viktig å få med effekten av dette i en vurdering av klimagassutslipp. Vi har tidligere i dette innspillet belyst at det hvert år i perioden 2017 – 2022 ble benyttet 600 dekar til nye gods og næringsvirksomhet i Stor Oslo regionen. Den samlede arealreserven utgjorde i 2022 ca. 4 000 dekar, hvorav ca. 2 000 dekar av disse er lokalisert ved Gardermoen. Ved å ikke tilrettelegge for nye næringsområder syd for Oslo i de prioriterte næringsområdene vil effekten være at virksomheter etablerer seg på Gardermoen hvor det er tilgjengelig areal. Det påvirker transportbehovet i stor grad og øker utslippene.

Det følges en etablert, anerkjent metodikk. For denne planfasen vil det være Miljødirektoratets nye veileder M-1941 (Miljødirektoratet, 2025). I kapittel 6 presiseres det at man skal beregne og beskrive transportbehov og transportmønster for alle planalternativer, og vurdere tilhørende klimagassutslipp. Dette innebærer å tallfeste endringer i trafikkarbeid (f.eks. økte kjørte km med varelevering) som planen medfører, og beregne utslipp basert på relevante utslippsfaktorer. I konsekvensutredninger kreves det også kvalitative vurderinger av hvordan og hvor sikkert disse beregningene er, og hvilke forutsetninger som ligger til grunn, noe som er tydeliggjort i vedlagte beregninger.

Det finnes også politiske føringer nasjonalt som understøtter dette. Statlige planretningslinjer for klima og energi pålegger offentlige organer å legge til rette for arealbruk og løsninger som

reduserer klimagassutslipp (Regjeringen.no, 2025). Tilsvarende fremheves viktigheten av kompakt utbyggingsmønster og transporteffektiv lokalisering. Disse retningslinjene gir også grunnlag for innsigelse dersom en arealplan gir unødvendig økte utslipp (f.eks. ved å plassere et logistikkbygg på et svært bilavhengig sted).

Kort sagt innebærer metodikken at man i planfasen kvantifiserer transportarbeidet (f.eks. antall nye kjøretøykilometer/år) i planalternativene og multipliserer med utslippsfaktorer (kg CO_2/km for aktuelle kjøretøytyper). Resultatet presenteres som årlige utslipp i tonn CO_2-ekvivalenter for hver alternativ løsning.

I vurderingen legges det til grunn 100 000 m2 nybygg (næring).

Å lokalisere lageret ved Vinterbro fremfor Gardermoen vil kunne gi en total utslippsreduksjon på ca. 236.000 tonn CO_2 over 10 år. Dette skyldes primært:

• At en stor andel av transporten er antatt (75 %) kommer sørfra og har kortere vei til Vinterbro enn til Gardermoen.

• At fraktstrekningen til Alnabru også er kortere fra Vinterbro (26 km mot 41 km én vei).

• Etter 3 år går frakten til Alnabru med elektriske lastebiler, og utslippsforskjellen mellom lokasjonene avhenger da bare av avstand fra opprinnelse til lager.

Hisøy sin klimagassberegning følger som vedlegg til arealinnspillet.

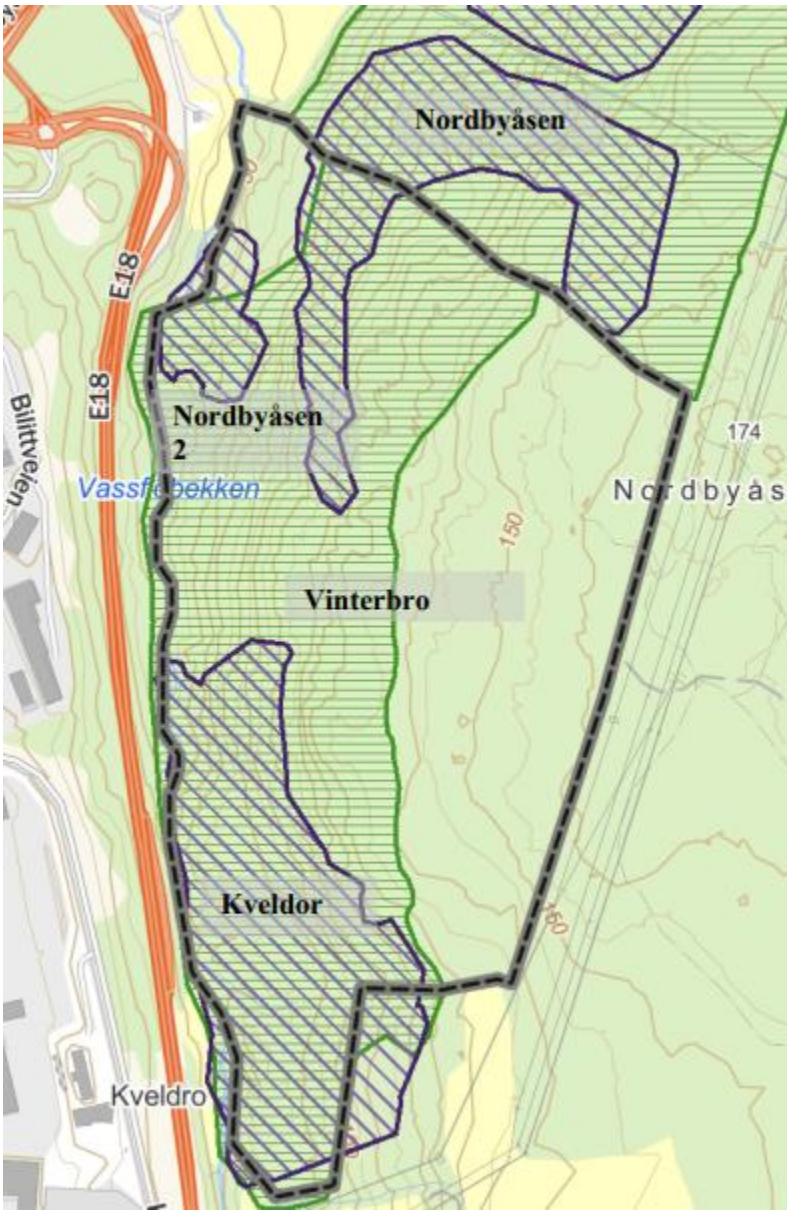
Naturmangfold

Det er svært viktig for forslagsstiller å få frem at arealinnspillet er tilpasset kartlagte naturverdier. Da arealinnspillet ved forrige rullering ble spilt inn var omfanget av arealinnspillet langt større og det var ikke gjort en tilpasning til registrerte naturverdier.

Forslagsstiller har engasjert Miljøfaglig utredning til å oppdatere kunnskapsgrunnlaget knyttet til naturverdier.

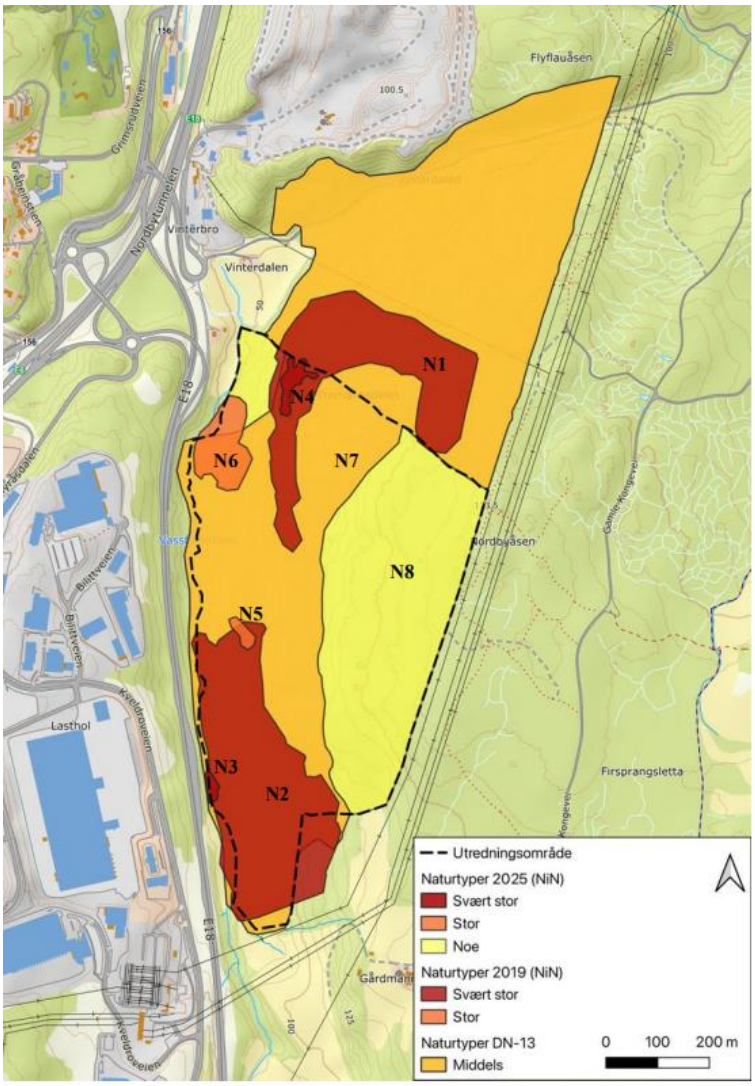
Det er registrert syv naturtypelokaliteter i utredningsområdet, hvor seks er registrert etter NiNmetodikk og én er registrert etter DN-håndbok 13. Etter NiN er det registrert tre lokaliteter

med gammel granskog med liggende død ved, en lokalitet med gammel granskog med stående død ved, en lokalitet med gammel lågurtgranskog og en rik gransumpskog. I tillegg er det registrert en større DN-håndbok 13 lokalitet med gammel granskog. Av de registrerte naturtypelokalitetene oppnår fire lokaliteter svært stor verdi etter verdisettingskriteriene i KUmetodikken. To lokaliteter har stor verdi, DN-håndbok 13 lokaliteten oppnår middels verdi og øvrig areal i utredningsområdet har noe verdi (Miljøfaglig utredning 2025).



Det var fra tidligere registrert fire naturtypelokaliteter i området. Tre lokaliteter etter Miljødirektoratets instruks (NiN) (lilla skravur) og én lokalitet etter DN-håndbok 13 (grønn skravur).

Det er området med lilla skravur som har vært førende for vårt forslag til utbyggingsområdet. Det er disse områdene som er naturtypelokaliteter i området basert på Miljødirektoratets instruks (NiN). Den fjerde lokaliteten er basert på DN-Håndbok 13. Men det er en eldre kartleggingsmetode med mindre presis avgrensing (derav et større omfang på den grønne skravuren). Ettersom det er strengere definisjoner og kriterier for avgrensning av naturtypelokaliteter etter NiN vil disse ha en noe mer presis avgrensning enn DN-håndbok 13 lokaliteten.



Figur 18. Verdisatte delområder etter KU-metodikken i utredningsområdet. Merk at DN-håndbok 13 lokaliteten også strekker seg utenfor utredningsområdet. Her er det også registrert naturtyper etter NiN med svært stor og stor verdi etter KU-metodikken, men disse er ikke inkludert som delområder da de ligger utenfor utredningsområdet.

Kilde: Miljøfaglig utredning 2025

Utklipp fra rapporten (Miljøfaglig utredning 2025):

6.2 Vurdering av naturverdiene

Av de verdivurderte delområdene er det særlig søndre del av utredningsområdet som peker seg ut. Her har man et større område med naturskogspreget gammel granskog og en ganske bra mengde død ved, samt også noe innslag av sterkt nedbrutte læger. En lang rekke rødlistede arter er registrert i området, deriblant også truede arter som Norge har et særskilt ansvar for i europeisk sammenheng. Det er særlig kjuker og barksopper knyttet til død ved som utgjør en stor andel av de registrerte rødlisteartene, og disse er avhengige av en kontinuerlig tilgang på død ved av ulik nedbrytingsgrad som habitat. I sørlig del av utredningsområdet finner man også innslag av rikere vegetasjon, samt partier med kildepåvirkning som gir opphav til større variasjon i naturtyper og artsmangfold. Man har blant annet innslag av rik sumpskog og partier med høgstaudeskog i flate partier langs Vassflobekken, samt enkelte partier med rikere bakkevegetasjon og lågurtskog i lisiden. Variasjonen i naturtyper illustreres også gjennom de nye naturtypelokalitetene som ble funnet i 2025, med forekomst av lågurtgranskog og rik gransumpskog.

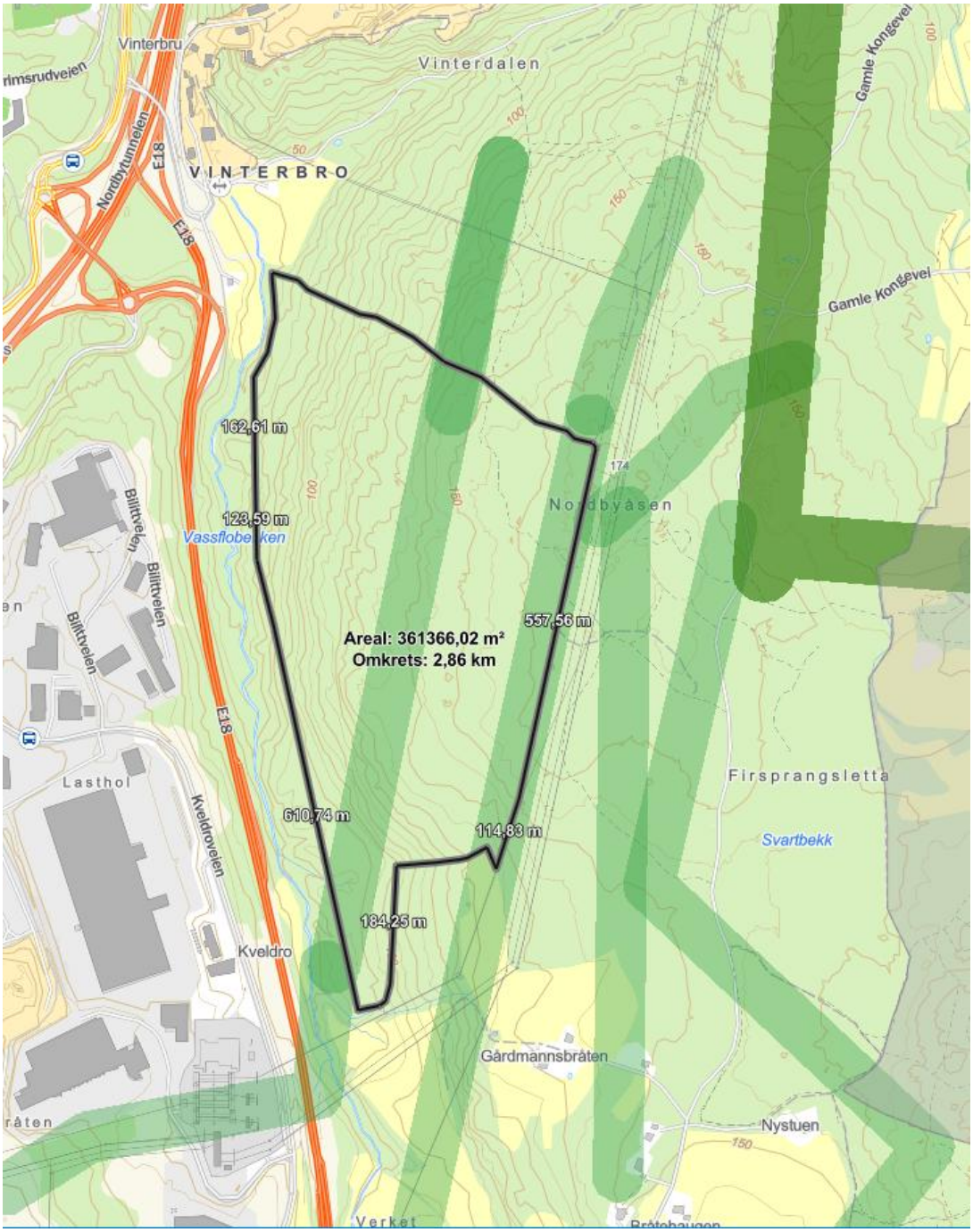
---

7 AVBØTENDE TILTAK

Siden arealinnspillet som ble fremmet for området ved forrige rullering av kommuneplanens arealdel for Ås kommune (2022 – 2034) har omfanget av arealinnspillet blitt betydelig redusert i omfang for å ivareta det meste av naturverdiene i området (Vitrium AS 2025). Reduksjonen i omfang kan ses på som et realistisk avbøtende tiltak, så fremt naturverdiene som hensyntas sikres i planbestemmelsene.

Vilttrekk

Hva gjelder vilttrekk så er det registrert to lokale vilttrekk for Elg innenfor innspillsområdet.

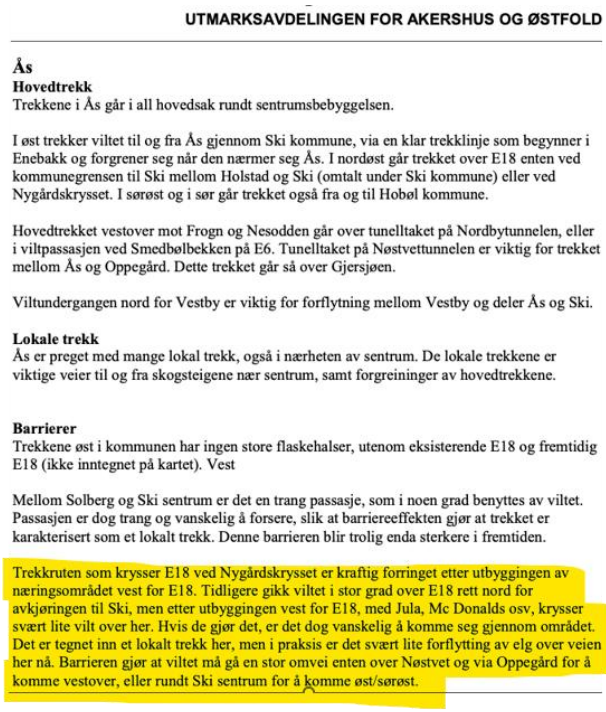


Utmarksavdelingen for Akershus og Østfold (UAØ) har kartlagt og digitalisert vilttrekk i Follo i perioden 2016-2017. Rapporten (UAØ 2018) fra arbeidet sammenstiller vilttrekkene på bakgrunn av utviklingen av infrastruktur i kommunene, siden dette blant annet har medført

endring av trekkmuligheter for viltet. Rapporten benytter det generelle begrepet «vilttrekk», men trekkene som er kartlagt er hovedsakelig begrenset til trekkruter for elg, ettersom andre hjortedyr og småvilt lettere kan benytte mindre passasjer enn elgen. Trekkrutene benyttes derimot også av andre arter enn bare elg (UAØ 2018).

Kartleggingen baserer seg på innsamling av kunnskap fra et bredt spekter av kilder, hvor blant annet enkeltgrunneiere, elgvald, Follo Elgregion, kommunale viltansvarlige og andre ressurspersoner har vært involvert. I tillegg har Follo Landbrukskontor, Ås, Ski og Frogn kommuner vært del av styringsgruppen for arbeidet.

Følgende beskrivelse av de registrerte vilttrekkene i Ås kommune er hentet fra rapporten:



UTMARKSAVDELINGEN FOR AKERSHUS OG ØSTFOLD

Ås

Hovedtrekk

Trekkene i Ås går i all hovedsak rundt sentrumsbebyggelsen.

I øst trekker viltet til og fra Ås gjennom Ski kommune, via en klar trekklinje som begynner i Enebakk og forgrener seg når den nærmer seg Ås. I nordøst går trekket over E18 enten ved kommunegrensen til Ski mellom Holstad og Ski (omtalt under Ski kommune) eller ved Nygårdskrysset. I sørøst og i sør går trekket også fra og til Hobøl kommune.

Hovedtrekket vestover mot Frogn og Nesodden går over tunelltaket på Nordbytunnelen, eller i viltpassasjen ved Smedbølbekken på E6. Tunelltaket på Nøstvettunnelen er viktig for trekket mellom Ås og Oppegård. Dette trekket går så over Gjersjøen.

Viltundergangen nord for Vestby er viktig for forflytning mellom Vestby og deler Ås og Ski.

Lokale trekk

Ås er preget med mange lokal trekk, også i nærheten av sentrum. De lokale trekkene er viktige veier til og fra skogsteigene nær sentrum, samt forgreininger av hovedtrekkene.

Barrierer

Trekkene øst i kommunen har ingen store flaskehalser, utenom eksisterende E18 og fremtidig E18 (ikke inntegnet på kartet). Vest

Mellom Solberg og Ski sentrum er det en trang passasje, som i noen grad benyttes av viltet. Passasjen er dog trang og vanskelig å forsere, slik at barriereeffekten gjør at trekket er karakterisert som et lokalt trekk. Denne barrieren blir trolig enda sterkere i fremtiden.

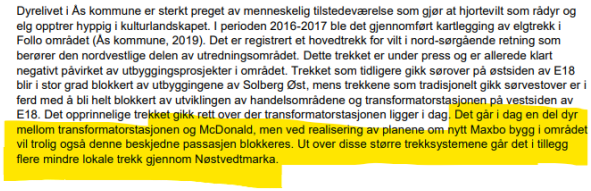
Trekkruten som krysser E18 ved Nygårdskrysset er kraftig forringet etter utbyggingen av næringsområdet vest for E18. Tidligere gikk viltet i stor grad over E18 rett nord for avkjøringen til Ski, men etter utbyggingen vest for E18, med Jula, Mc Donalds osv, krysser svært lite vilt over her. Hvis de gjør det, er det dog vanskelig å komme seg gjennom området. Det er tegnet inn et lokalt trekk her, men i praksis er det svært lite forflytting av elg over veien her nå. Barrieren gjør at viltet må gå en stor omvei enten over Nøstvet og via Oppegård for å komme vestover, eller rundt Ski sentrum for å komme øst/sørøst.

«Trekkruten som krysser E18 ved Nygårdskrysset er kraftig forringet etter utbyggingen av næringsområdet vest for E18. «

«Det er tegnet inn lokale trekk her, men i praksis er det svært lite forflytting av elg over veien her nå. Barrieren gjør at viltet må gå en stor omvei enten over Nøstvet og via Oppegård for å komme vestover, eller rundt Ski sentrum for å komme øst/sørøst».

I etterkant av at rapporten ble laget er det bygget ytterligere på Nygård Næringspark, der hvor Maxbo/Tesla er etablert i dag.

Norconsult laget i 2020 en rapport «*Nøstvedtmarka: verdier knyttet til naturmangfold og naturressurser»* Rapporten var et vedlegg knyttet arealinnspill for nye næringsområder øst for E18. I rapporten fremgår følgende:


Dyrelivet i Ås kommune er sterkt preget av menneskelig tilstedeværelse som gjør at hjortevilt som rådyr og elg opptrer hyppig i kulturlandskapet. I perioden 2016-2017 ble det gjennomført kartlegging av elgtrekk i Follo området (Ås kommune, 2019). Det er registrert et hovedtrekk for vilt i nord-sørgående retning som berører den nordvestlige delen av utredningsområdet. Dette trekket er under press og er allerede klart negativt påvirket av utbyggingsprosjekter i området. Trekket som tidligere gikk sørover på østsiden av E18 blir i stor grad blokkert av utbyggingene av Solberg Øst, mens trekkene som tradisjonelt gikk sørvestover er i ferd med å bli helt blokkert av utviklingen av handelsområdene og transformatorstasjonen på vestsiden av E18. Det opprinnelige trekket gikk rett over der transformatorstasjonen ligger i dag. Det går i dag en del dyr mellom transformatorstasjonen og McDonald, men ved realisering av planene om nytt Maxbo bygg i området vil trolig også denne beskjedne passasjen blokkeres. Ut over disse større trekksystemene går det i tillegg flere mindre lokale trekk gjennom Nøstvedtmarka.

«Det går i dag en del dyr mellom transformatorstasjonen og McDonalds, men ved realisering av planene om nytt Maxbo bygg i området vil trolig også denne beskjedne passasjen blokkeres»

Det er registrert 3 påkjørsel av Elg ved E 18 på Vinterbro i perioden 2010 – 2025. I perioden etter 2019 er det ikke registrert påkjørsel av Elg.

Mye tyder på at vilttrekket som er vist inn på området ikke lenger eksisterer. Dette må vurderes med bruk av viltkamera over en lengre periode for å dokumenteres tilstrekkelig i en planprosess.

Friluftsliv

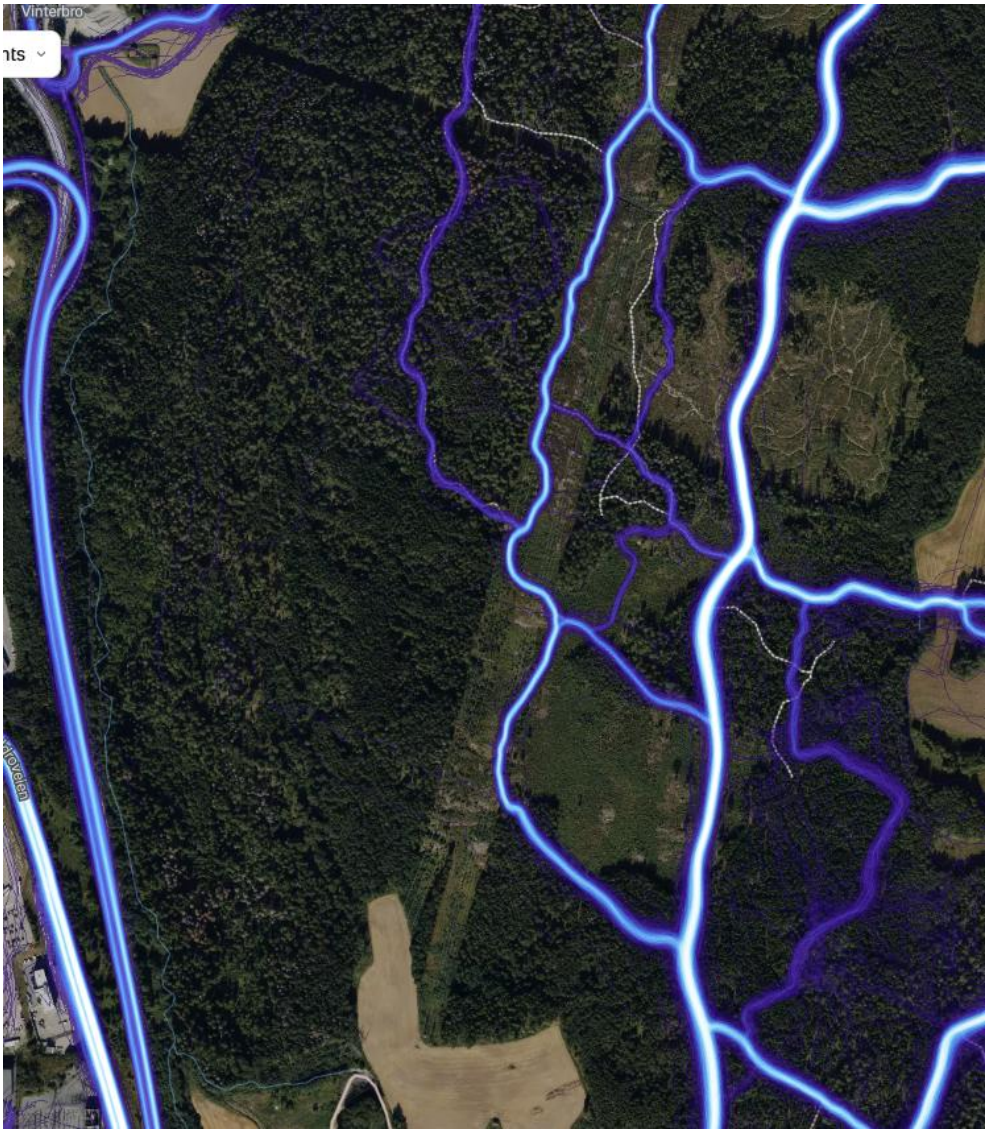
Innspillsområde er del av Nøstvetmarka, som i naturbase er registrert som *«stort turområde med tilrettelegging».*

Friluftsliv er et viktig tema når nye areal skal vurderes som utbyggingsformål. Forslagsstiller og grunneierne er godt kjent i området og er selv ivrige brukere av Nøstvetmarka. Nettopp av hensyn til Nøstvetmarka er forslaget lagt på vestsiden av høyspentlinjene, hvor det også vil bli lagt inn en byggegrense for å ivareta tilstrekkelig avstand til høyspentlinjene. For å redusere den visuelle og landskapsmessige effekten av det nye næringsområdet mot Nøstvetmarka, kan det etableres et vegetasjonsbelte i form av nyplantet skog. Dette vil fungere som en naturlig buffersone og bidra til å dempe overgangen mellom næringsbebyggelsen og omkringliggende grøntområder.

Øst for høyspentlinja, er det ikke er registrert turruter i Turrutebasen (kartverket). Selv om området er en del av «*stort turområde med tilrettelegging*», så er mener vi at det er viktig å få

frem at innspillsområdet ikke berører området som benyttes av turgåere, direkte. Dette hensynet har som sagt vært viktig for grunneierne og forslagsstiller.

Registreringer i Strava (treningsprogram som registrerer treningsaktivitet) viser også med all tydelighet at det er traktorveien i Vinterdalen som er den mest brukte turløype/til trening. Videre er det et stisystem under kraftgata som nyttes, mens det ellers er stor aktivitet i marka lenger nordover og østover.



Bilde: Registrert

Som et kompenserende tiltak ønsker vi å øke tilgjengeligheten til Nøstvedtmarka med å legge til rette for bedre parkeringsløsning for turgåere som kjører for å komme til området.

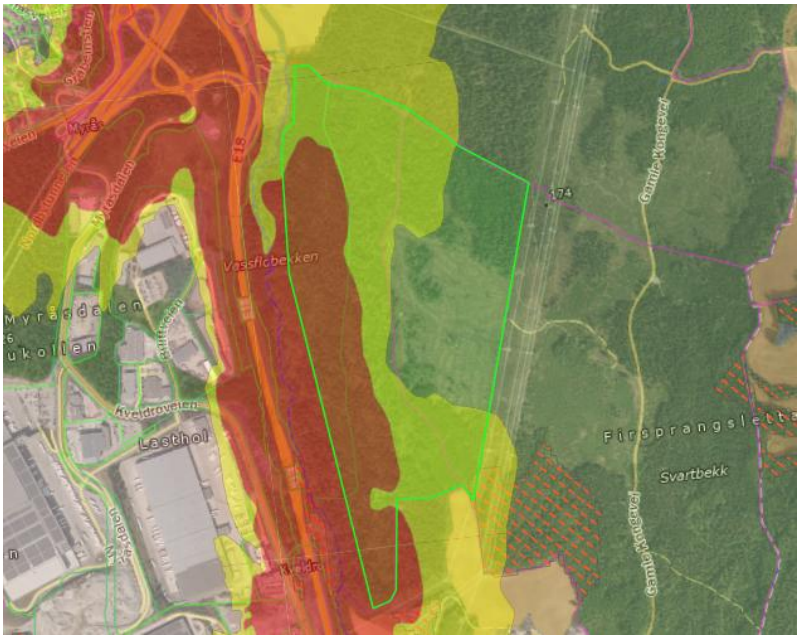
Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø innenfor området.

Miljø (Støy og luftforurensing)

Støy:

Området er delvis berørt av rød og gul støysone, men formål og virksomheter som planlegges etablert på området faller ikke under kategori for støyfølsom bebyggelse i henhold til T-1442 og veitrafikkstøyen anses ikke å være til hinder for arealinnspillet.



Bilde: Støysonekart T-1442. Kilde: Placepoint.no

Luftforurensing:

Formålet er ikke følsomt for luftforurensing.

Teknisk Infrastruktur

Fjernvarme:

Området er ikke innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Follo Fjernvarme har sine hovedledninger i Gamle Kongevei syd for fylkesvei 154.

Vann og Avløp:

Forslagsstiller har ikke tilgang til kart som viser oversikt over kommunalt VA-anlegg. I kommunen sin vurdering av arealinnspill for området ved forrige rullering fremgår det at det ligger VA-ledninger nord i området (Vinterdalen/Franzefoss) og i Gamle Kongevei.

Barn og unges oppvekstvilkår

Området har dårlig tilgjengelighet og fremstår lite attraktivt som lek og rekreasjonsområde for barn og unge.

Mulige ringvirkninger av etablering av ny næringsvirksomhet:

I etablerte næringsområder på Vinterbro (Vinterbro næringspark) og Nygård var det i 2022 registrert 151 virksomheter i området med totalt 2 398 ansatte (Multiconsult 2022). Vel så viktig som den direkte sysselsettingen er ringvirkningene. Sysselsettingen skaper bosetting som igjen skaper handel.

Risiko og Sårbarhet (ROS-analyse)

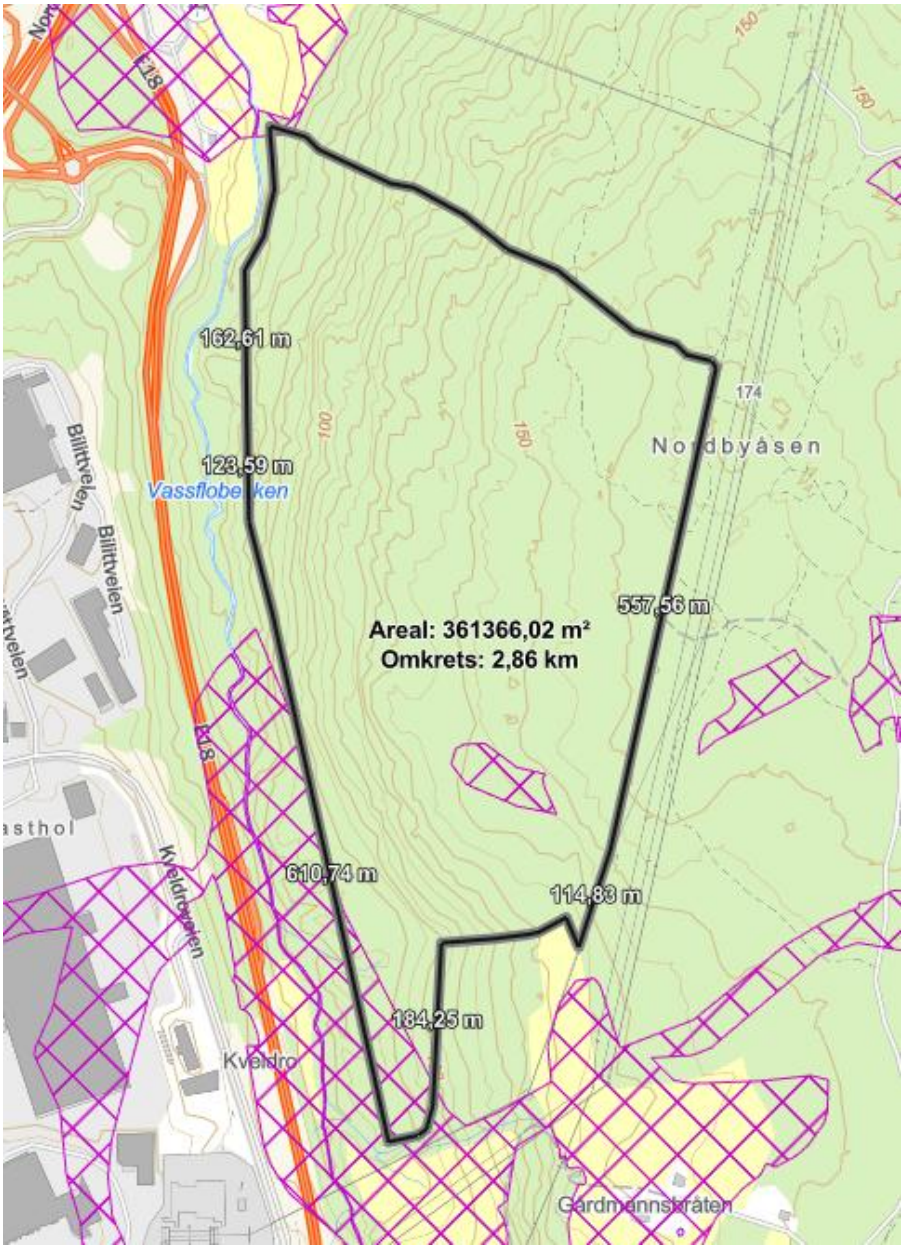
Flom:

Området som er planlagt for utbygging til næring er ikke berørt av flomsoner, men adkomst, som er planlagt via Vinterdalen er berørt av hensynssone flom langs Vassflobekken. Flom antas

ikke å være en utfordring, men vil bli vurdert ved utarbeidelse av en reguleringsplan for området.

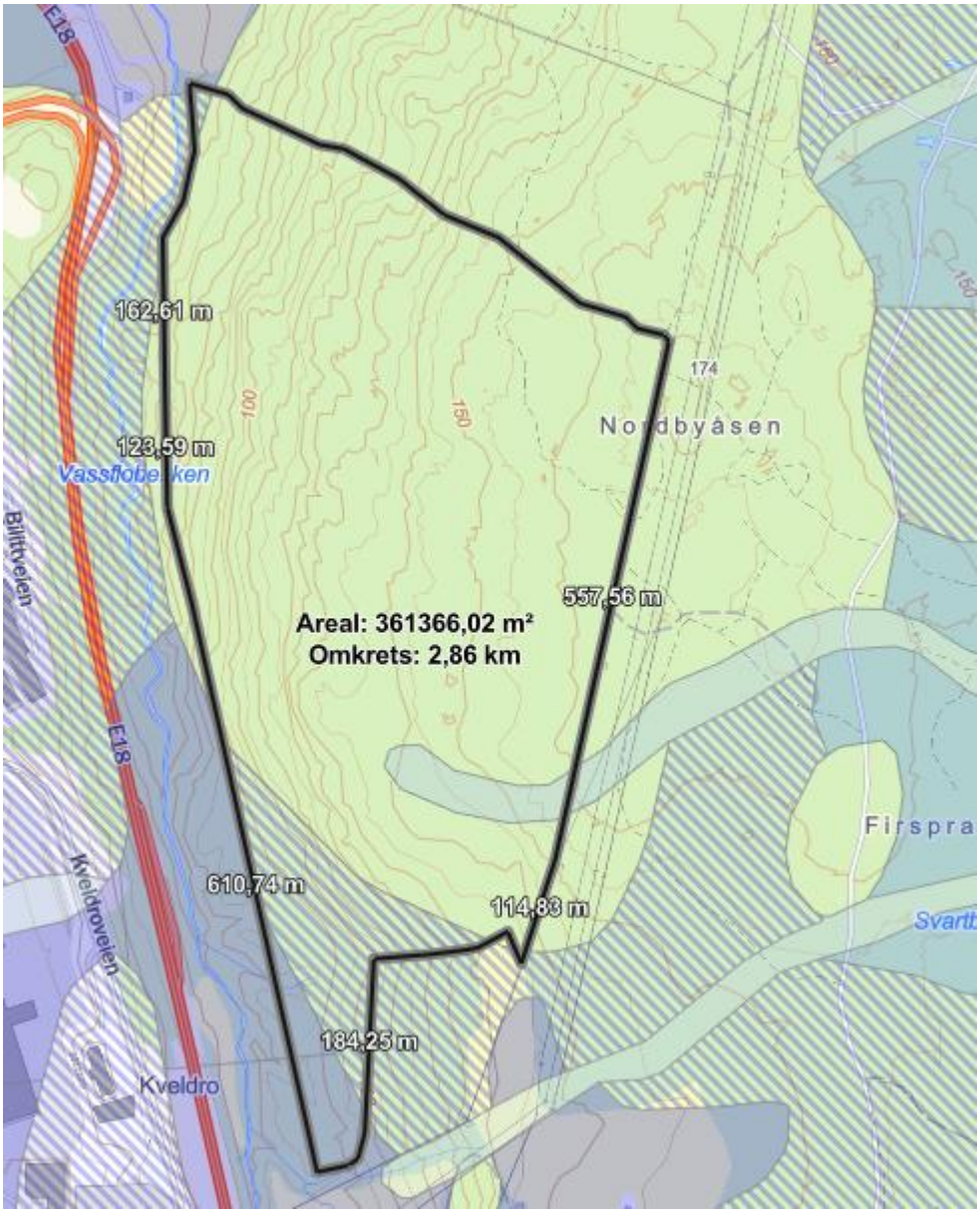
Grunnforhold og rasfare:

Tilnærmet hele arealet ligger på bart fjell med tynt humus/torvdekke. Kart som viser aktsomhetsområde for kvikkleireskred viser at kun en liten del av innspillsområde er berørt av aktsomhetsflate.

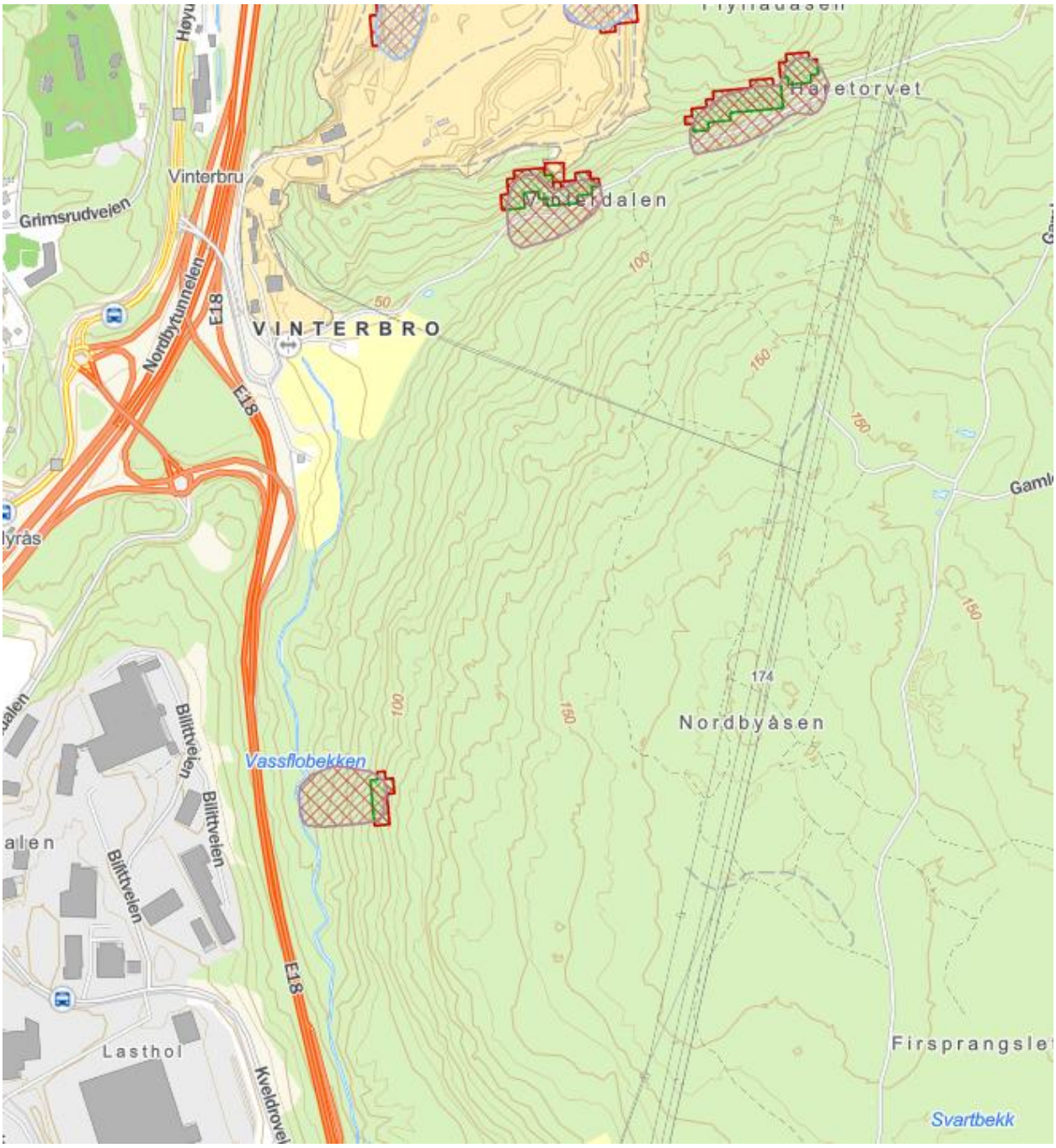


I forbindelse med regulering av området vil det bli gjort en vurdering av områdestabilitet og rasfare. Om nødvendig vil det også bli gjort sonderinger.

Kart som viser mulig marin leire viser at det er en mindre del av området som er berørt. I den søndre delen av området er det et felt med type områder der man svært ofte kan finne marin leire, men usammenhengende tynt over berggrunnen.



Nord for området, i Vinterdalen, hvor det planlagt adkomst finner vi registrerte punkter for «utløpsområde snøskred», som sannsynligvis er en automatisk generert aktsomhetssone som følge av bratt terreng på nedsiden av bruddkanten av eksisterende pukkverk



Aktsomhetskart: snøskred

Trafikksikkerhet – registrerte ulykkespunkt:

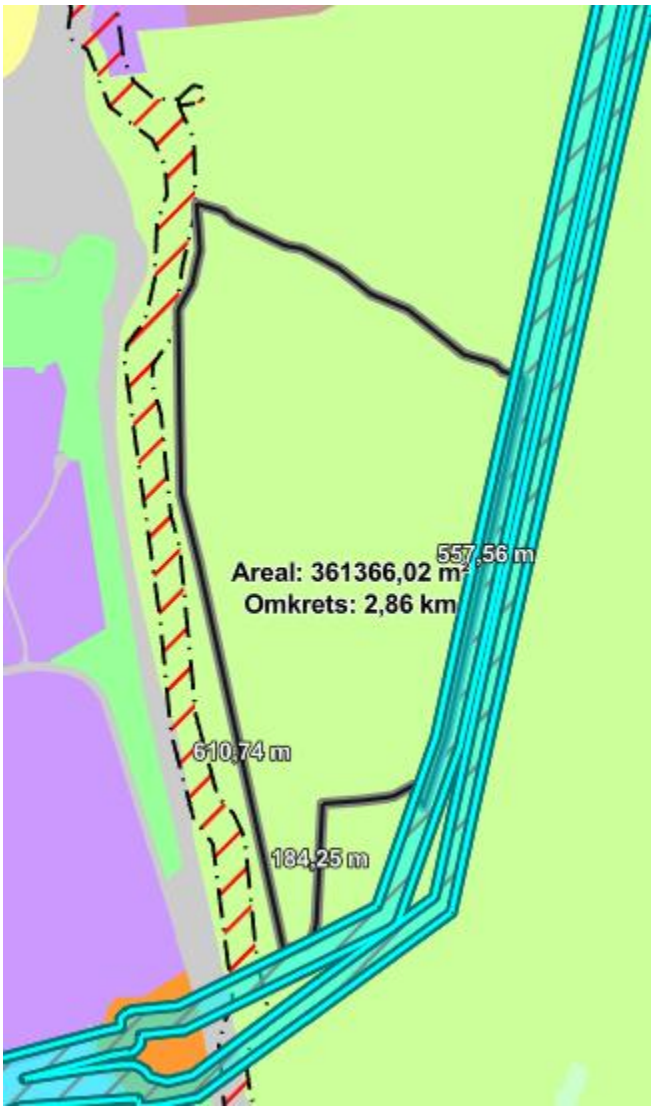
Området har tilknytning til E18 og E6, og Oslofjordforbindelsen (E134). Dette leder til mye trafikk i Vinterbrokrysset. Det er registrert flere trafikkulykker i krysset og i veier tilknyttet krysset Planlagt adkomstvei til området er via Vinterdalen. Med dagens kryssløsning vil man da benytte «Vinterdal broa». Det er kun registrert en trafikkulykke i tilknytning inn- og utkjøring til broa.

Vinterbrokrysset skal få ny utforming ved bygging av E18 Retvet – Vinterbro.

Høyspentledninger:

Det går en trasé av flere høyspentledninger øst for innspillsområdet. Traseen inneholder både sentralnett, regionalnett og distribusjonsnett.

Byggegrenser vil tilpasses byggeforbudssoner og stråling fra magnetfelt, som vil bli utredet.



7 Kilder

- Hisøy Miljø AS. (2025). *Vinterbro Øst: Rapport naturmangfold, klimagassregnskap og dyrkbar jord-vurdering*. Utarbeidet av Stein B. Olsen og Kamilla Svingen.

- Miljøfaglig Utredning AS. (2025). *Vinterbro næringspark øst, Ås kommune: Oppdatering av kunnskapen om naturmangfoldet* (Rapport MU2025-65). ISBN 978-82-345-0763-2.

- Multiconsult. (2022). *Regional analyse av næringsarealer i Nordre Follo, Ås og Frogn kommune* (Rapportnr. 10243755-01-TVF-RAP-002). Oslo: Multiconsult Norge AS.

- Rambøll. (2022). *Regionale næringsområder for logistikkformål i Oslo og Viken*. Oslo: Rambøll Norge AS.

- Ås kommune. (2024). *Kunnskapsgrunnlaget for temaplan næring* (Notat, mai 2024, under arbeid).

- Statens vegvesen. (u.å.). *Kartgrunnlag og veidata*. Hentet fra tilgjengelige kartressurser

Hjorteviltregisteret. (u.å.). *Hjorteviltregisteret – Statistikk og kartløsning*. Miljødirektoratet. Hentet fra https://hjorteviltregisteret.no

NIBIO. (u.å.). *Kilden – NIBIOs kartløsning for arealressurser*. Norsk institutt for bioøkonomi. Hentet fra https://kilden.nibio.no

Rullering av kommuneplanen arealdel, Ås kommune

Høring av planprogram dater 02.04.2025

Dokumentasjon av arealinnspill

Som en del av høringen av planprogrammet til kommuneplanen, inviterer kommunen interessenter til å komme med arealinnspill. Innspillene leveres i tråd med sjekklisten under, og brukes ved dokumentasjon av arealinnspillet.

Frist for innlevering av arealinnspill er **06.06.2025**. Det er samme frist for generelle høringsuttalelser til planprogrammet.

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
1. Fakta om arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
Adresse	Vinterbro Øst
Gårds- og bruksnummer	Del av 104/1, 105/1 og del av 105/3
Forslagstiller	Vitrium AS, ved Petter Lundeby
Dagens bruk	Skog
Områdets størrelse i dekar (daa)	Ca. 365 daa. Hvorav 235-270 daa foreslås benyttet til utbyggingsformål
Formål i gjeldende kommuneplan	LNFR (LNF a)
Hensynssone i gjeldende kommuneplan	Se arealinnspill
Ønsket formål - Hvis bolig: Antatt type og antall - Hvis næring: Antatt type og omfang - Annet formål	Næring. BYA: 50 – 70 %
2. Kart – arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
Avgrensing i kart	Se arealinnspill
3. Dokumentasjon av arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
1. I tråd med kommunens langsiktige arealstrategi i planprogrammet.	Ja
2. Nærhet til gang- og sykkelveger	Se arealinnspill
3. Nærhet til kollektivtilbud	Se arealinnspill

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
4. Veinett - Avstand og adkomst til europaveg, fylkesveg og kommunal veg.	Se arealinnspill
5. Landbruk - Dyrka og dyrkbar jord - Produktiv/uproduktiv skog	Se arealinnspill
6. Naturmangfold - Grønnstruktur	Se arealinnspill
7. Små- og storvilts trekkruter	Se arealinnspill
8. Kulturminner og kulturlandskap	Se arealinnspill
9. Friluftsinteresser	Se arealinnspill
10. Støy - Forhold til støysone	Se arealinnspill
11. Vannområder - nærhet til	Se arealinnspill
11. Flom og overvann	Se arealinnspill
12. Barnehage, grunnskole, videregående skole - avstand til	Se arealinnspill
13. Grunnforhold og rasfare - Kvikkleire	Se arealinnspill

05. Juni-2025

Vinterbro Øst

Rapport naturmangfold og klimagassregnskap

Hisøy Miljø AS
s-b-o@online.no
+47 92210245
Org. Nr 934 269 985

Innhold

1 Innledning 3
2 Naturmangfoldrapport 4
3 Klimagassutslipp 5
3.1 Metodebeskrivelse 9
3.2 Forutsetninger for beregning av transportrelaterte klimautslipp 10
3.3 Beregninger 11
3.4 Klimautslipp - oppsummering 12
Gjennomsnitt per år: 12
4 Referanser 13
5 Vedlegg - naturkartlegging 14

Forsidefoto: *Finn.no.*

Denne rapporten gir ingen garanti for at all natur på det undersøkte området er avdekket og dokumentert. Dokumentet viser den natur som var visuelt mulig å registrere under naturkartleggingen.

00	05.06.2025	Rapport	Kamilla Svingen/Stein B Olsen	Roger M. Konieczny	Stein B Olsen
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

1 Innledning

Hisøy Miljø AS ved Stein Broch Olsen har i oppdrag for DS Follo AS ved Jan Erik Bøyum utarbeidet fagrapporter på naturkartlegging, vurdering dyrkbar jord og klimaberegninger for områdene Vinterbro Øst og Holstad.

Denne rapporten omhandler Vinterbo Øst.

Arbeidene er gjort i samarbeide med Miljøfaglig utredning AS, ansvarlig Kamilla Svingen.

Oppgaver som er utført:

1. Utarbeidelse av naturmangfoldrapport, tilsvarende den Norconsult laget i 2020 for Vinterbro Øst, men oppdatert med hensyn til siste krav/forventninger, samt at den tar hensyn til fysiske tiltak i området siden forrige rapport ble laget.
2. Vurdering av naturtyper ved Holstad og hvordan disse stemmer med de registrerte naturtyper i naturbasen.
3. En vurdering av registrerte elgtråkk.
4. Klimagassregnskapet som ble gjort i forbindelse med forrige innspill/rapport er nyansert ved å også se på de positive effektene ved å prioritere utbygging av større næringsområder på utvalgte satsningsområder.
5. Vurdering rundt NIBIOs registrering av dyrkbar mark, i hovedsak ved Holstad.

Bilde: Nøstvedtmarka Vinterbro – Norconsult.

2 Naturmangfoldrapport

Utredningsområdet omfatter deler av Nordbyåsen ved Vinterbro Øst i Ås kommune. Befaring av området ble gjennomført 16.05.25. Som følge av kort leveringsfrist ble det fokusert på målrettet kartlegging etter dagens metodikk for å oppdatere kunnskapen om naturverdiene i det reviderte utredningsområdet.

Fagkyndig biolog Kamilla Svingen er prosjektansvarlig hos Miljøfaglig Utredning. Geir Gaarder har vært ansvarlig for kvalitetssikring.

Det ble registrert syv naturtypelokaliteter i utredningsområdet, hvor seks er registrert etter NiN-metodikk og én er registrert etter DN-håndbok 13. Etter NiN er det registrert tre lokaliteter med gammel granskog med liggende død ved, en lokalitet med gammel granskog med stående død ved, en lokalitet med gammel lågurtgranskog og en rik gransumpskog. I tillegg er det registrert en større DN-håndbok 13 lokalitet med gammel granskog. Av de registrerte naturtypelokalitetene oppnår fire lokaliteter svært stor verdi etter verdisettingskriteriene i KU-metodikken. To lokaliteter har stor verdi, DN-håndbok 13 lokaliteten oppnår middels verdi og øvrig areal i utredningsområdet har noe verdi.

Det er videre registrert totalt 16 rødlistearter innenfor utredningsområdet, hvor 2 arter er i kategorien sterkt truet (EN), 6 arter er vurdert som sårbar (VU) og 8 arter er nær truet (NT). De fleste forekomstene av rødlistearter er knyttet til de registrerte naturtypene, hvor særlig sørlig del av utredningsområdet har et høyt antall funn av rødlistearter.

Større og lite påvirkete skogsområder på høy bonitet i lavlandet rundt Oslofjorden er sjeldne, og mangfoldet av rødlistede arter viser at området har store naturverdier. I tillegg anses det å være potensiale for at det kan finnes flere truete arter enn hva som er funnet per i dag. Som avbøtende tiltak anbefales det å sikre naturverdiene gjennom planbestemmelsene i en ny reguleringsplan og tilpasse tiltaket til å hensynta så mye av naturverdiene som mulig med en vegetasjonsbuffer mot planlagte inngrep.

Komplett rapport er vedlagt under kapittel 5.

3 Klimagassutslipp

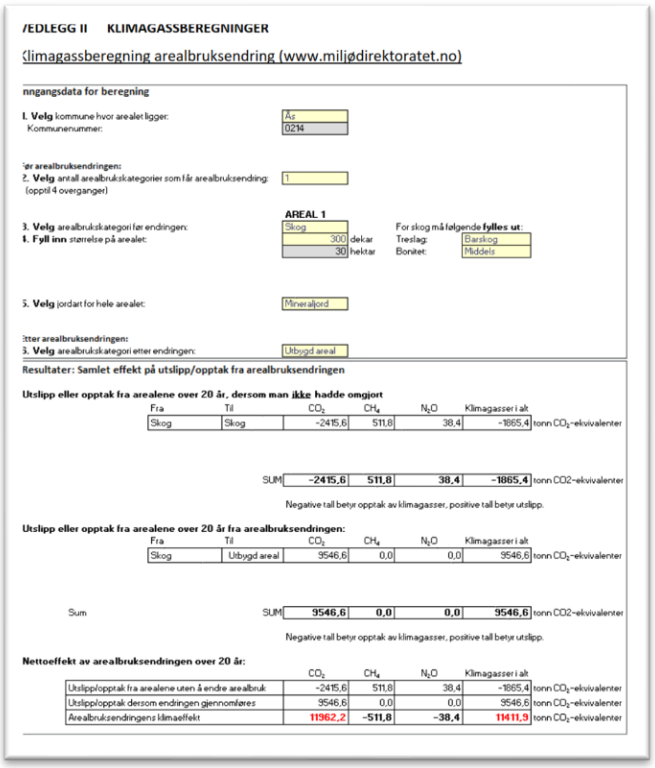
Foreliggende klimagassregnskap, som er gjort i forbindelse med rulleringen av kommuneplanen for Vinterbro, ønskes nyansert ved å også se på de positive effektene ved å prioritere utbygging av større næringsområder på utvalgte satsningsområder (ref. regionale og statlige føringer som peker på Vinterbro for slik virksomhet og utvikling.)

Ved forrige rullering av kommuneplanens arealdel ble det gjort et arealinnspill for Vinterbro Øst, i tillegg til to arealinnspill ved Holstad. Vinterbro Øst forslaget ble, fra politisk hold, besluttet å ta med i selve planforslag til ny kommuneplan som ble lagt på høring, de to innspillene for Holstad ble ikke tatt med videre. I høringsperioden (offentlig ettersyn) kom det innsigelser til Vinterbro Øst -området fra Statsforvalteren, Viken Fylkeskommune og Nordre Follo kommune. Før sluttbehandling av planen ble Vinterbro Øst tatt ut av planforslaget for å imøtekomme innsigelsene.

I planforslagprosessen, engasjerte kommunen Sweco til å gjøre en konsekvensutredning av arealinnspill som kom inn, og i denne prosessen ble det vist til at tiltaket Vinterbro Øst ville gi økt klimagassutslipp. Også områdene ved Holstad ble vurdert, men innspillene ble ikke ansett å være like negative med tanke på klimautslipp. Det er nå et ønskelig å komme med kommentarer og presiseringer til vurderinger som kommunen og Sweco har gjort, i første rekke for Vinterbro Øst.

Videre er det gjort oppdateringer av foreliggende klimagassregnskap relatert til arealbruksendringer for tiltaksområde i tillegg til å vurdere de positive klimaeffektene ved å prioritere utbygging av større næringsområder ved Vinterbro. Resultater som kommer fram i dette notatet angående Vinterbro Øst (VØ), kan med enkle justeringer tilpasses også Holstad.

I anledning rulleringen av kommuneplanen, har Asplan Viak utført en enkel klimagassberegning, basert på areal og arealbruksendring, se Tabell 1.:



/EDLEGG II KLIMAGASSBEREGNINGER

(limagassberegning arealbruksendring (www.miljødirektoratet.no)

nngangsdata for beregning

1. **Velg** kommune hvor arealet ligger: Ås
Kommunenummer: 0214

ør arealbruksendringen:
2. **Velg** antall arealbrukskategorier som får arealbruksendring: 1
(opptil 4 overganger)

AREAL 1

3. **Velg** arealbrukskategori før endringen: Skog
4. **Fyll inn** størrelse på arealet: 300 dekar, 30 hektar
For skog må følgende **fylles ut**: Treslag: Barskog, Bonitet: Middels

5. **Velg** jordart for hele arealet: Mineraljord

tter arealbruksendringen:
3. **Velg** arealbrukskategori etter endringen: Utbygd areal

Resultater: Samlet effekt på utslipp/opptak fra arealbruksendringen

Utslipp eller opptak fra arealene over 20 år, dersom man ikke hadde omgjort

Fra	Til	CO_2	CH_4	N_2O	Klimagasser i alt	
Skog	Skog	-2415,6	511,8	38,4	-1865,4	tonn CO_2-ekvivalenter
SUM		**-2415,6**	**511,8**	**38,4**	**-1865,4**	tonn CO2-ekvivalenter

Negative tall betyr opptak av klimagasser, positive tall betyr utslipp.

Utslipp eller opptak fra arealene over 20 år fra arealbruksendringen:

Fra	Til	CO_2	CH_4	N_2O	Klimagasser i alt	
Skog	Utbygd areal	9546,6	0,0	0,0	9546,6	tonn CO_2-ekvivalenter
Sum	SUM	**9546,6**	**0,0**	**0,0**	**9546,6**	tonn CO2-ekvivalenter

Negative tall betyr opptak av klimagasser, positive tall betyr utslipp.

Nettoeffekt av arealbruksendringen over 20 år:

	CO_2	CH_4	N_2O	Klimagasser i alt	
Utslipp/opptak fra arealene uten å endre arealbruk	-2415,6	511,8	38,4	-1865,4	tonn CO_2-ekvivalenter
Utslipp/opptak dersom endringen gjennomføres	9546,6	0,0	0,0	9546,6	tonn CO_2-ekvivalenter
Arealbruksendringens klimaeffekt	**11962,2**	**-511,8**	**-38,4**	**11411,9**	tonn CO_2-ekvivalenter

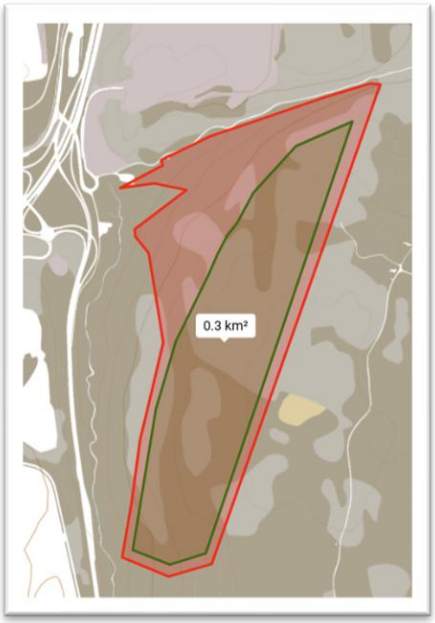
Tabell 1: Asplan Viaks klimaberegning som viser CO_2-utslipp relatert til arealbruksendring.

Denne modellen er nå utgått og erstattet av Miljødirektoratets veileder M-1941 | Konsekvensutredning av klimagassutslipp (Miljødirektoratet, 2025).

Krav til ny beregning er å oppgi også bonitet og jordtype samt jorddybde. Estimert berørt areal (hentet fra Asplan Viaks tidligere beregninger) og bonitet er vist i Figur 1 og jorddybde i

Figur *2*. Jordtype i området er mineralsk (tynt jordlag med forvitring av fjell).

Figur 1: Dyp grønn angir bonitet høy (ca.30%), mellomgrønn er middels (ca. 70%), og lyse-grønn lav bonitet (0%). Hele området er dekket med granskog. Estimert tiltaksavgrensning i rødt og utbyggingsområde i grønt (ca. 270 dekar). Basert på foreløpige arealinnspill, se innskutte bilder i figuren.



Figur 2: Lys grå angir grunnlendt terreng (ca. 70%), grå er jorddekt (ca. 30%). Estimert tiltaksavgrensning i rødt og utbyggingsområde i grønt (ca. 270 dekar). Basert på foreløpige arealinnspill.

Ny klimautslippsberegning er vist i Tabell 2, tonn CO_2-ekv. etter areabeslag på 270da (270.000m^2), over en tidsperiode på 75 år tonn. Totalt vil arealbruksendringen føre til utslipp av 20.700t CO_2. Merk at det senere er antatt utbygging av 100.000m^2 lagerareal. Noe som jo er vesentlig mindre enn 270da, men arealbruksendringen inkluderer også parkeringsarealer og annet areal som ikke lengre opprettholder en naturtilstand.

REALREGNSKAP		Arealbeslag (dekar)		Jorddybde organisk jord (meter)	
		Areal med mineraljord	Areal med organisk jord	Standard jorddybde	Målt gjennom-snittsdybde
kog	Lav bonitet	0		0,7	
	Middels bonitet	190		0,7	0,7
	Høy bonitet	80		0,7	1
fyr				2	
ordbruksareal (full-, overflatedyrka og innmarksbeite)		0		0,7	
	SUM	270	0		

TSLIPPSFAKTORER		Utslippsfaktorer (tonn CO2-ekv/dekar)			
ositive faktorer betyr utslipp, negative betyr opptak			Arealbeslaget		
		Null-alternativet	Areal med mineraljord	Areal med organisk jord	Areal med organisk jord justert etter måling
kog	Lav bonitet	-12	48	157	
	Middels bonitet	-20	53	162	162
	Høy bonitet	-29	57	167	218
fyr		-	-	337	
ordbruksareal (full-, overflatedyrka og innmarksbeite)		-1	43	120	

LIMAGASSREGNSKAP		Utslipp (tonn CO2-ekv)		
ositive faktorer betyr utslipp, negative betyr opptak			Arealbeslaget	
		Null-alternativet	Areal med mineraljord	Areal med organisk jord
kog	Lav bonitet	0	0	0
	Middels bonitet	-3 800	10 070	0
	Høy bonitet	-2 320	4 560	0
fyr		-	-	0
ordbruksareal (full-, overflatedyrka og innmarksbeite)		0	0	0
	SUM	**-6 120**	**14 630**	**0**

PPSUMMERING KLIMAGASSUTSLIPP FRA AREALBESLAG	Utslipp (tonn CO2-ekv)	Konsekvensgrad (fra tabell 7 i Del 3 kapittel 6 av M-1941)
ull-alternativet (opptak uten arealbeslag)	-6 100	
tslipp fra arealbeslag	14 600	
Differanse mellom null-alternativ og utslipp fra arealbeslag	**20 700**	**Middels negativ konsekvens**

Tabell 2: Utslipp i tonn CO_2-ekv. etter areabeslag på 270da over en tidsperiode på 75 år.

Sweco utførte en konsekvensutredning av arealinnspillet fra rulleringen i 2022. Den 06.juni blir det sendt et nytt arealinnspill for Vinterbro Øst, som igjen vil bli vurdert av kommunen for. Det forrige innspillet fikk samlet vurdering «Konflikt med regionale eller nasjonale verdier», både for klima og for samlet vurdering, se Tabell 3.

Samlet vurdering	Vurdering		• Området ligger i tilknytning til motorveiene. • Arealinnspillet innebærer omdisponering av et stort sammenhengende natur- og friluftsområde. Størstedelen av arealet som er foreslått omdisponert er kartlagt som en gammel barskog av regional verdi, med en rekke forekomster av truede arter. • Området er registrert som svært viktig grønn infrastruktur og det går to elgtrekk gjennom området. • Området utgjør en vesentlig del av Nøstvetmarka, som er gitt svært stor verdi for friluftsliv. • Omdisponering av det aktuelle skogområdet vil medføre klimagassutslipp. • Det er risiko for trafikkulykker ved atkomst til område. • Det er middels risiko for kvikkleireskred.
Klima	Klimaendringer		Området utgjør et stort område med produktiv skog med middels og høy bonitet (AR5). I hovedsak gjelder dette eldre skog (41-80 år) med middels og høyt volum, hhv. >100 og >200 m^3/ha (SAT-SKOG). Omlegning av arealbruken til omsøkt formål vil medføre fjerning av eksisterende karbonlager over og under bakken. Potensialet for ytterligere karbonbinding i biomassen vil dermed også forsvinne. For et område av denne størrelsen med etablert skog vurderes netto klimagassutslipp å være betydelig.

Tabell 3: Swecos konsekvensutredning av arealinnspillet fra 2022 for Vinterbro Øst.

Metodikken som ble brukt for klimavurderingen i KU-en er vist i Tabell 4.

Hovedtema	Konsekvenser	Kunnskapsgrunnlag	Metode	Gradering
e) Klima Endret arealformål kan få klimakonsekvenser på grunn av at noen arealformål binder klimagasser mer enn andre. Dette kan nå utredes. Klimatilpasning er også et viktig tema som må tas med i konsekvensutredningen. Det vurderes om det skal tas med her, eller som del av ROS-analysen.	**Klimaendringer:** I hvilken grad endring av arealformålet får en konsekvens for klimagassutslipp.	NIBIO Kilden	Forenklet todelt analyse av 1) antatt transportmønster og -behov (avstand over 2 km betegnes som betydelig) og 2) grad av arealendring av myr og skog.	Grønn – Ingen vesentlig utslipp fra endret arealbruk og ingen vesentlige utslipp fra transport ved aktuell lokasjon. Gul - Økte klimagassutslipp som følge av arealendringer og/eller økt transport som følge av lokasjon. Utslippsreduserende tiltak bør vurderes i reguleringsplan. Rød - Vesentlige klimagassutslipp forbundet med arealendringer og/eller økt transport. Bør unngås og alternative arealer utredes.

Tabell 4: Metodikken som ble brukt for klimavurderingen i KU.

Som en ser, er det kun endret arealformål som har blitt kommentert, det er ikke synlig vekting av næringsrelaterte transportutslipp.

Sweco oppgir videre – «Vurderingene av klimagassutslipp i tilknytning til konsekvensutredningen er todelt, og er relatert til utslipp ved omdisponering av areal og hvor mye transport området vil generere etter at det evt. er ferdig utbygd. Utslippene relatert til omdisponering av areal kommer fra frigiving av CO_2 som er lagret i vegetasjon over og under bakken. Det er ingen arealinnspill som gir omdisponering av myrområder, men flere forslag innebærer omdisponering av skog på god bonitet, noe som innebærer utslipp av klimagasser.»

Swecos vurdering har dermed en stor svakhet ved at det ikke er vist hvordan transport er vurdert, og det kan se ut som at arealomfanget av forslaget og arealbruksendringen i stor grad har blitt styrende for deres vurdering - de sier selv uten videre dokumentasjon: «For et område av denne størrelsen med etablert skog vurderes netto klimagassutslipp å være betydelig.»

Det er i innspillet fra tiltakshaver for Vinterbro Øst, påpekt at lagringsbransjen har lenge hatt sterk vekst og stort omstillingsbehov. Det oppgis at hovedtrendene har vært:

- Utflytting fra Oslo, som følge av Oslo kommunes politikk, med prioritering av bolig foran næring i gamle næringsområder, som Groruddalen.
- Lokalisering til NØ-korridoren, hvor det er lagt ut store arealer for næring og varelagring. Spesielt Gardermoen Park kan tilby store ledige arealer.

Det kan medføre riktighet at denne utviklingen skaper økt godstrafikk gjennom Oslo. Det blir påpekt at en svært stor del av godstrafikken er trafikk mellom Sverige/kontinentet og Norge, og det aller meste har Oslo-markedet som målpunkt. I Oslo finner vi jernbanens godsterminal på Alnabru, omkranset av de store samlasterne, og dette gir et trafikkmønster som gjør at lokalisering av lagerbedrifter nord for Oslo gir uheldige konsekvenser for veitrafikk og klima. For godstransporten er Alnabru og Oslomarkedet et viktig knutepunkt, og bransjens lokalisering i forhold til dette knutepunktet er viktig. Ved Vinterbro møtes E-18, E-6 og E134 (Oslofjordforbindelsen).

Lokalisering av området vil kunne ha en stor betydning for de samlede CO_2-utslippene. Iht Asplan Viak – Kommuneplaninnspill, er utslipp fra transport ikke mulig å beregne i denne delen av planfasen, så utfordringen er å tallfeste en utslippsreduksjon ut ifra forventet kjøremønster for næringstransport.

3.1 Metodebeskrivelse

Det følges en etablert, anerkjent metodikk. For denne planfasen vil det være Miljødirektoratets nye veileder M-1941 (Miljødirektoratet, 2025). I kapittel 6 presiseres det at man skal beregne og beskrive transportbehov og transportmønster for alle planalternativer, og vurdere tilhørende klimagassutslipp. Dette innebærer å tallfeste endringer i trafikkarbeid (f.eks. økte kjørte km med varelevering) som planen medfører, og beregne utslipp basert på relevante utslippsfaktorer. I konsekvensutredninger kreves det også kvalitative vurderinger av hvordan og hvor sikkert disse beregningene er, og hvilke forutsetninger som ligger til grunn, noe som er tydeliggjort i vedlagte beregninger.

Det finnes også politiske føringer nasjonalt som understøtter dette. Statlige planretningslinjer for klima og energi pålegger offentlige organer å legge til rette for arealbruk og løsninger som reduserer klimagassutslipp (Regjeringen.no, 2025). Tilsvarende fremheves viktigheten av kompakt utbyggingsmønster og transporteffektiv lokalisering. Disse retningslinjene gir også grunnlag for innsigelse dersom en arealplan gir unødvendig økte utslipp (f.eks. ved å plassere et logistikkbygg på et svært bilavhengig sted).

Kort sagt innebærer metodikken at man i planfasen kvantifiserer transportarbeidet (f.eks. antall nye kjøretøykilometer/år) i planalternativene og multipliserer med utslippsfaktorer (kg CO_2/km for aktuelle kjøretøytyper). Resultatet presenteres som årlige utslipp i tonn CO_2-ekvivalenter for hver alternativ løsning.

For Vinterbro-området betyr dette at vi allerede i planfasen kan anslå klimagasskonsekvensene av ulike lokaliseringsvalg. Vinterbro er et knutepunkt der E6 og E18 møtes, og et vare-logistikkbygg her vil kunne generere omfattende tungtrafikk ut på hovedvegnettet. Med metodene over kan vi beregne f.eks.: hvor mange ekstra lastebilturer per døgn et nytt lager ved Vinterbro Øst vil gi ved å bruke erfaringsverdier fra tilsvarende varelagerbygg som er etablert i området, som f.eks ASKOs varelager i Vestby. Der er det konkludert med at det er riktig å bruke ~1,7 ÅDT/100 m², (COWI AS, 2011). Og hvor lange disse turene er i snitt (f.eks. distribusjon primært innenfor Oslofjord-regionen vs. hele Østlandet). Til sammenligning gir erfaringstall for lager og industrivirksomhet fra Statens vegvesens Håndbok V713 Trafikkberegninger (Statens Vegvesen, 2014) i snitt 3,5 bilturer pr 100 m² per virkedøgn, med variasjonsområde 2-6. For kontorvirksomhet er tilsvarende gjennomsnittstall 8 bilturer pr 100 m² pr virkedøgn, med variasjonsområde 6-12. Se også Tabell 5.

TURPRODUKSJON PR. ENHET PR. DØGN

AREALBRUK	ENHET	TURPRODUKSJON		
		Person-turer	Bil turer	Variasjons-område
BOLIG - eget eller andres hjem	pr. bolig pr. person		3.5 1.0	2.5 - 5.0 0.5 - 1.5
	pr. bolig pr. person	9.0 3.0		7 - 12 2 - 4
INDUSTRI - fabrikk - lager - verksted - engros	pr. ansatt pr. 100 m2		2.5 3.5	1.5 - 5 2.0 - 6
	pr. ansatt pr. 100 m2	4.0 6.0		3 - 8 4 - 10
HANDEL - detalj - kiosk - bensinstasjon - kjøpesenter	pr. ansatt pr. 100 m2		25 45	10 - 45 15 - 105
	pr. ansatt pr. 100 m2	50 90		20 - 80 30 - 150
KONTOR - post - bank - helse - off. kontorer	pr. ansatt pr. 100 m2		2.5 8	2 - 4 6 - 12
	pr. ansatt pr. 100 m2	4 12		2 - 6 5 - 20

Tabell 5: Turproduksjon (bilturer) hentet fra Statens Vegvesens Håndbok V713 Trafikkberegninger.

COWI vurderer også Statens Vegvesen sine erfaringstall, men konkluderer med at erfaringstall fra lignende områder tilsier en noe lavere genereringen per 100 m², av den grunn benyttes 1,7 ÅDT/100 m² videre i våre beregninger.

Videre beregnes årlig utslipp i CO_2-ekvivalenter for transport til/fra anlegget, og sammenligne dette med alternativ lokalisering eller tiltak. Slik brukes dataene til «kvalifiserte antakelser» i arealplanarbeidet – vi underbygger med konkrete tall hvor stor klimabelastning som kan forventes, i stedet for generelle antagelser. Metodikken er dokumentert slik at den vurderes og oppdateres med ny informasjon senere i planprosessen.

3.2 Forutsetninger for beregning av transportrelaterte klimautslipp

Hovedparameter i beregningene er lagerstørrelse angitt i m². I tilfellet dette endres på senere i prosessen, er det enkelt å gå tilbake i beregningene og gjøre endring til aktuell arealstørrelse. Det er med stor sannsynlighet ikke alt av utbygget areal som blir benyttet for lagervirksomhet. I tilfelle det blir annen næringsvirksomhet, vil det være behov for å gjøre transportberegninger også for disse næringene. For lokalnæringer som f.eks varehandel, må en kunne anta at det ikke vil skille mellom transportbehov for Vinterbro og Gardermoen.

COWIs beregninger basert på empiriske faktorer viser ca. 1,7 ÅDT per 100 m² lagerareal. For NorgesGruppens (ASKO) utbygging på ~73 000 m² er det estimert ~1200 ÅDT for godstransport til og fra lagrene.

Et annet eksempel er Gardermoen Næringspark. En trafikkanalyse for Gardermoen Logistikkpark (GNP) (Multiconsult, 2020) viser at full utbygging (ca. 600 000 m² næringsareal) er beregnet å generere omkring 13 120 kjøretøy per døgn fra planområdet. Av dette utgjør lager/logistikkvirksomhet en vesentlig andel av trafikken (resten kommer fra eventuelle handels-/serviceformål).

Tabell 6 viser turproduksjon som Multiconsult har videreført fra tidligere trafikkanalyser gjennomført i området, veiledere og deres erfaringsverdier.

Formål	Turproduksjon Bilturer (VDT) pr. 100 m²
Kontor	4,2
Næring (lager/logistikk)	1,7
Industri	5
Forretning	20
Plasskrevende handel	13
Detaljhandle	20

Tabell 6: Turproduksjonsfaktorer, Gardermoen Logistikkpark (GNP), beregnet av Multiconsult.

Multiconsult har estimert trafikkfordelingen i Gardermoen-eksempelet til å være ~80% av mot E6 (sør) og 20% nordover. En må anta at dette inkluderer varetransport fra deres lager mot Oslo-området (sør), og det er derfor usikkert hvor mange av bilturene som er leveranse til lager fra hhv sør/nord. Samtidig vil de 20% som er oppgitt som biltransport mot nord, også inneholde vareleveranse ut fra lageret, så prosentandel vareleveranse fra nord må være lavere enn 20%. For Vinterbro antas at leveranse til lager er 25% fra nord og 75% fra sør.

En typisk tung lastebil med dieselmotor slipper ut i størrelsesorden 800–2500 gram CO_2 per km, avhengig av last og kjøreforhold. Statistikk fra SSB (Statistisk Sentralbyrå, 2020) viser at tunge kjøretøy i Norge i 2020 hadde et utslipp på ca. 90–100 gram CO_2 per tonnkilometer i snitt. Dette betyr for eksempel at en trailer med 10 tonn nyttelast gir rundt 900–1000 g CO_2 per km, mens fullt lastede vogntog (~25 tonn last) kan nærme seg 2000–2500 g/km.

Det er verdt å merke seg at ny teknologi gradvis reduserer utslipp per km. Moderne Euro VI-lastebiler og økt bruk av biodrivstoff har senket utslippsfaktorene noe, og ibruktagning av elektriske lastebiler eliminerer lokale CO_2-utslipp. ASKO har selv mål om utslippsfri distribusjon innen 2026 (ASKO, 2024). Likevel må planlegging i dag ta utgangspunkt i at nåværende transportmønster fra store logistikkanlegg

med konvensjonelle kjøretøy gir betydelige klimagassutslipp, ofte i størrelsesorden 0,1–0,2 tonn CO_2 per m² lagerareal per år (basert på ~1,7 ÅDT/100 m² og ~1 kg CO_2/km * gjennomsnittlig turlengde). Disse tallene danner grunnlaget for å vurdere klimatiltak i arealplanen for Vestby Øst.

I beregningen er det satt et utbygget areal på 100.000m², om endelig utbygget areal andres fra dette, er det enkelt å justere med et areal-forholdstall for å justere klimautslipp-resultatene som er gitt her.

3.3 Beregninger

Trafikkmengde:
- 100.000m² * 1,7 ÅDT, 850 kjøretøy per dag (ÅDT = 1700)
- 75 % av kjøretøyene (637 kjøretøy) kommer sørfra, 25 % (213 kjøretøy) kommer nordfra

Distanser:
- Vinterbro ↔ Alnabru: 26 km én vei = 52 km tur/retur
- Gardermoen ↔ Alnabru: 41 km én vei = 82 km tur/retur
- Ekstra distanse for kjøretøy fra nord til Vinterbro: 67 km én vei = 134 km tur/retur
- Ekstra distanse for kjøretøy fra sør til Gardermoen: 67 km én vei = 134 km tur/retur

Utslippsfaktor diesel:
- 1 kg CO_2 per km (eller 1 tonn per 1 000 km)

Elektrifisering:
- Etter 3 år går all transport fra lager til Alnabru med elektriske lastebiler = 0 CO_2

Daglig kjøredistanse (tur/retur):

- Vinterbro – til lager (fra nord): 213 kjøretøy × 134 km = 28 475 km per dag
- Vinterbro – til Alnabru (alle): 850 kjøretøy × 52 km = 44 200 km per dag
- Gardermoen – til lager (fra sør): 637 kjøretøy × 134 km = 85 425 km per dag
- Gardermoen – til Alnabru (alle): 850 kjøretøy × 82 km = 69 700 km per dag

År 1–3 (kun diesel):
- Vinterbro total kjørelengde: (28 475 + 44 200) km/dag × 365 × 3 = 79 579 125 km → 79 579 tonn CO_2
- Gardermoen total kjørelengde: (85 425 + 69 700) km/dag × 365 × 3 = 169 862 625 km → 169 863 tonn CO_2

År 4–10 (kun diesel til lager, el. til Alnabru):
- Vinterbro total kjørelengde: 28 475 km/dag × 365 × 7 = 72 753 625 km → 72 754 tonn CO_2
- Gardermoen total kjørelengde: 85 425 km/dag × 365 × 7 = 218 261 625 km → 218 262 tonn CO_2

3.4 Klimautslipp - oppsummering

Periode	Vinterbro (tonn CO_2)	Gardermoen (tonn CO_2)	Differanse
År 1–3	79.579	169.863	90.284
År 4–10	72.754	218.262	145.508
Totalt (10 år)	152.333	388.125	235.792

Gjennomsnitt per år:

- Vinterbro: 15 233 tonn CO_2/år.
- Gardermoen: 38 812 tonn CO_2/år.
- Forskjell: 23 579 tonn CO_2 spart per år.

Å lokalisere lageret ved Vinterbro fremfor Gardermoen vil kunne gi en total utslippsreduksjon på ca. 236.000 tonn CO_2 over 10 år. Dette skyldes primært:

- At en stor andel av transporten er antatt (75 %) kommer sørfra og har kortere vei til Vinterbro enn til Gardermoen.
- At fraktstrekningen til Alnabru også er kortere fra Vinterbro (26 km mot 41 km én vei).
- Etter 3 år går frakten til Alnabru med elektriske lastebiler, og utslippsforskjellen mellom lokasjonene avhenger da bare av avstand fra opprinnelse til lager.

Dette styrker argumentasjonen for en klimavennlig lokalisering ved Vinterbro, i tråd med regionale føringer og nasjonale klimamål.

Om en velger å etablere en ny lagerfunksjon ved Vinterbro/Holstad vs Gardermoen-området, ser en det økte klimautslippet over 75 år relatert til arealbruksendring (se Tabell 2) på 20.700 tonn CO_2, blir relativt sett underordnet mulige, årlige transportbesparelser i CO_2 utslipp i størrelsesorden 23.600 tonn/år.

Dette kompletterer Swecos konsekvensvurdering, som kun oppgav - «Vurderingene av klimagassutslipp i tilknytning til konsekvensutredningen er todelt, og er relatert til utslipp ved omdisponering av areal og hvor mye transport området vil generere etter at det evt. er ferdig utbygd. Utslippene relatert til omdisponering av areal kommer fra frigiving av CO_2 som er lagret i vegetasjon over og under bakken. Det er ingen arealinnspill som gir omdisponering av myrområder, men flere forslag innebærer omdisponering av skog på god bonitet, noe som innebærer utslipp av klimagasser.»

4 Referanser

ASKO. (2024, 06 20). *Fossilfrie vareleveranser til ASKOs kunder i Oslo*. Hentet fra Fossilfrie vareleveranser til ASKOs kunder i Oslo: https://asko.no/nyhetsarkiv/fossilfrie-vareleveranser-til-askos-kunder-i-oslo/

Brekke, A. (2025, 03 17). Vil bli kvitt «meningsløse» restriksjoner: – Forventer at de tar tak i dette. *Ås Avis*.

COWI AS. (2011). *Trafikkanalyse i forbindelse med utbygging av næringsområde Deli Skog i Vestby kommune .* Oslo: COWI AS.

Geonorge. (2025, 06 02). *Dyrkbar jord*. Hentet fra Dyrkbar jord: https://register.geonorge.no/det-offentlige-kartgrunnlaget/dyrkbar-jord/8252baea-5bad-428b-8f18-fe236fa4ced6

Jordregistreringsinsituttet. (1980). *Markslagsklassifisering i økonomisk kartverk.* Hentet fra Markslagsklassifisering i økonomisk kartverk: C:\Users\s-b-o\Downloads\1980_markslagsklassifikasjon-i-okonomisk-kartverk.pdf

Landbruks- og matdepartementet . (2021, mai 26). *Rundskriv, Driveplikt, omdisponering og deling etter lov 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordlova) §§ 8, 9 og 12* . Hentet fra Rundskriv: https://www.regjeringen.no/contentassets/beb3fd0cb9d7401180d962e0e98ba854/rundskriv-jordloven-m-2-2021.pdf

Miljødirektoratet. (2025). *M-1941 | Konsekvensutredning av klimagassutslipp*. Hentet fra https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/overvaking-arealplanlegging/arealplanlegging/konsekvensutredninger/metode-for-utredning/klimagassutslipp/6.2-utred-utslipp

Multiconsult. (2020). *Gardermoen næringspark I – nordre del.* Oslo: Multiconsult AS.

NIBIO. (2017, 03). *Produktspesifikasjon: Dyrkbar jord* . Hentet fra Produktspesifikasjon: Dyrkbar jord: https://register.geonorge.no/data/documents/Produktspesifikasjoner_Dyrkbar%20jord_v2_produktspesifikasjon-nibio-dyrkbar-jord-20170315_.pdf

NIBIO. (2017). *Verdisetting og påvirkning av jordbruksareal ved konsekvensanalyser Vedlegg til Statens vegvesen håndbok V712 .* Oslo: NIBIO.

NIBIO. (2026, 06 02). *Dyrkbar jord*. Hentet fra Dyrkbar jord: https://www.nibio.no/tema/jord/arealressurser/dyrkbar-jord

Regjeringen.no. (2025, 03 10). *Klima: reduksjon av utslipp*. Hentet fra Klima: reduksjon av utslipp: https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/fagtema/reduksjon_klimagassutslipp/id2877221/#:~:text=statlige%20planretningslinjer%20for%20klima%20og,og%20lagring

Statens Vegvesen. (2014). *Håndbok V713 Trafikkberegninger.* Oslo: Statens Vegvesen.

Statistisk Sentralbyrå. (2020). *Tabell 2. Utslipp fordelt på kjøretøy , gram CO_2 per tonnkilometer. 2010-2020*. Hentet fra Statsistisk Sentralbyrå: https://www.ssb.no/natur-og-miljo/forurensning-og-klima/artikler/mer-utslipp-for-hver-kilometer-reist/tabell-2.utslipp-fordelt-pa-kjoretoy-gram-co-per-tonnkilometer.2010-2020#:~:text=2014%201%20816%2C5%202%20144%2C0,2%20557%2C4%202%20619%2C9%2095%2C6

5 Vedlegg - naturkartlegging

Vinterbro næringspark øst, Ås kommune

Oppdatering av kunnskapen om naturmangfoldet

Miljøfaglig Utredning

Rapport MU2025-65

Forsidebilde

Det er registrert flere naturtypelokaliteter med gammel granskog med liggende død ved i utredningsområdet, samt en lang rekke rødlistearter knyttet til dette miljøet.

Foto: Kamilla Svingen

RAPPORT 2025-65

Utførende institusjon: Miljøfaglig Utredning AS	**Prosjektansvarlig:** Kamilla Svingen
	Kvalitetssikrer: Geir Gaarder
Oppdragsgiver: Hisøy Miljø AS	**Kontaktperson hos oppdragsgiver:** Stein Broch Olsen
Referanse: Svingen, K. 2025. Vinterbro næringspark øst, Ås kommune. Oppdatering av kunnskapen om naturmangfoldet. Miljøfaglig Utredning rapport 2025-65, ISBN 978-82-345-0763-2.	

Referat:
Miljøfaglig Utredning har som underleverandør for Hisøy Miljø, og på vegne av oppdragsgiver Vitrium AS, gjennomført en oppdatering av kunnskapsgrunnlaget for naturmangfold i forbindelse med arealinnspill til kommuneplanens samfunnsdel og arealdel for Ås kommune. Utredningsområdet omfatter deler av Nordbyåsen ved Vinterbro Øst i Ås kommune.

Det er registrert syv naturtypelokaliteter i utredningsområdet, hvor seks er registrert etter NiN-metodikk og én er registrert etter DN-håndbok 13. Etter NiN er det registrert tre lokaliteter med gammel granskog med liggende død ved, en lokalitet med gammel granskog med stående død ved, en lokalitet med gammel lågurtgranskog og en rik gransumpskog. I tillegg er det registrert en større DN-håndbok 13 lokalitet med gammel granskog. Av de registrerte naturtypelokalitetene oppnår fire lokaliteter svært stor verdi etter verdisettingskriteriene i KU-metodikken. To lokaliteter har stor verdi, DN-håndbok 13 lokaliteten oppnår middels verdi og øvrig areal i utredningsområdet har noe verdi.

Det er videre registrert totalt 16 rødlistearter innenfor utredningsområdet, hvor 2 arter er i kategorien sterkt truet (EN), 6 arter er vurdert som sårbar (VU) og 8 arter er nær truet (NT). De fleste forekomstene av rødlistearter er knyttet til de registrerte naturtypene, hvor særlig sørlig del av utredningsområdet har et høyt antall funn av rødlistearter.

Større og lite påvirkete skogsområder på høy bonitet i lavlandet rundt Oslofjorden er sjeldne, og mangfoldet av rødlistede arter viser at området har store naturverdier. I tillegg anses det å være potensiale for at det kan finnes flere truete arter enn hva som er funnet per i dag. Som avbøtende tiltak anbefales det å sikre naturverdiene gjennom planbestemmelsene i en ny reguleringsplan og tilpasse tiltaket til å hensynta så mye av naturverdiene som mulig med en vegetasjonsbuffer mot planlagte inngrep.

INNHOLD

INNHOLD 4

1 INNLEDNING 5

2 METODE OG MATERIALE 6

2.1 METODE 6
2.2 OMRÅDEBESKRIVELSE 7

3 NATURVERDIER 8

3.1 EKSISTERENDE NATURTYPELOKALITETER 8
3.2 NYE NATURTYPELOKALITETER 9
3.3 FAUNA 10

4 ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE 14

4.1.1 Fredete arter og norske ansvarsarter 14
4.1.2 Rødlistearter 14

5 JORD- OG SKOGBRUKSRESSURSER 18

6 VURDERING AV NATURVERDIENE 24

6.1 VERDIVURDERING ETTER KU-METODIKKEN 24
6.2 VURDERING AV NATURVERDIENE 27
6.3 FREMTIDIGE UNDERSØKELSER 27

7 AVBØTENDE TILTAK 28

8 KILDER 30

8.1 SKRIFTLIGE KILDER 30

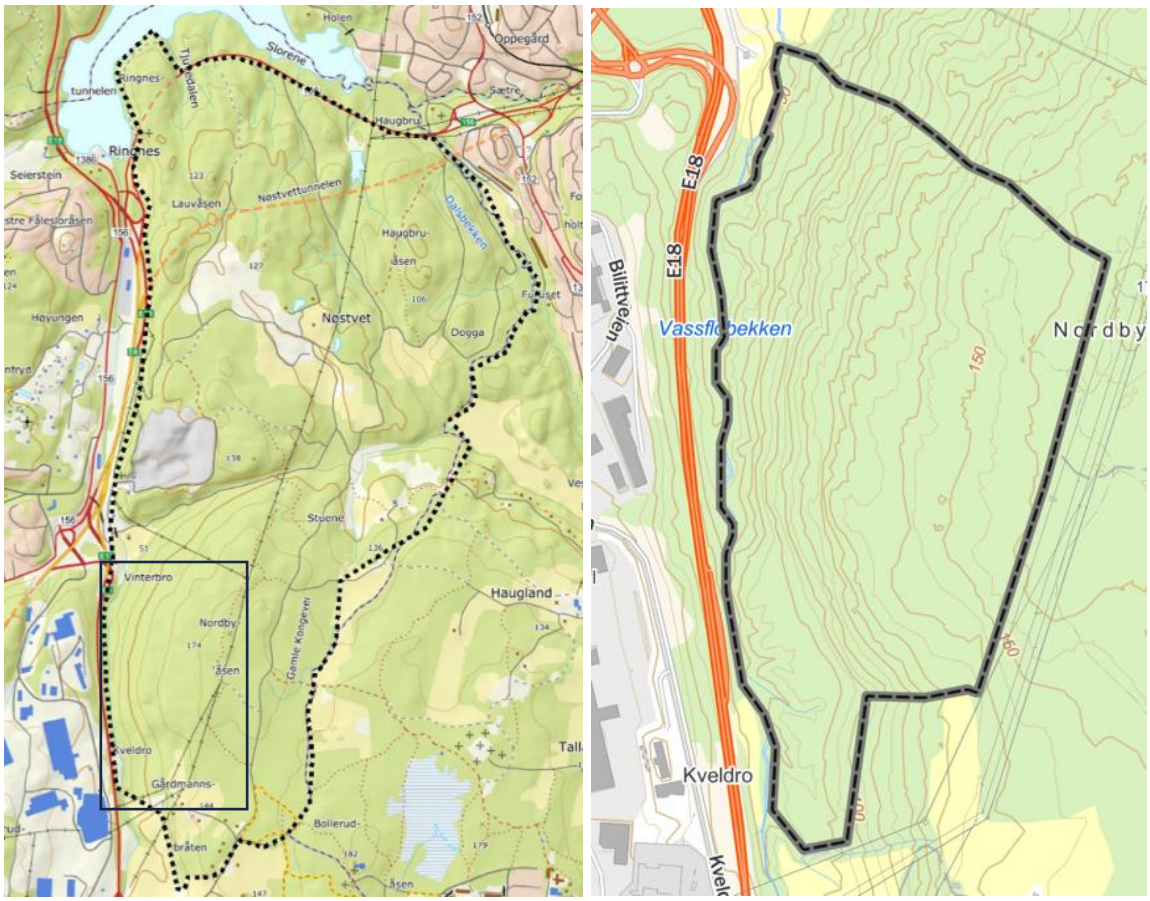
VEDLEGG 1 FAKTAARK NIN-NATURTYPELOKALITETER 31

VEDLEGG 2 FAKTAARK DN-HÅNDBOK 13 33

1 INNLEDNING

Miljøfaglig Utredning har, som underleverandør for Hisøy Miljø AS og på oppdrag for Vitrium AS, gjennomført en oppdatert vurdering av naturverdier for deler av Nordbyåsen ved Vinterbro i Ås kommune. Revidert metodikk er anvendt, og det er gjennomført en supplerende undersøkelse av eiendommene gnr./bnr. 105/1, 105/3 og deler av 104/1. Arbeidet er utført i forbindelse med arealinnspill til kommuneplanens arealdel for Ås kommune, samt på bakgrunn av innsigelser som kom når planen sist var på høring (Nordre Follo 2022, Viken fylkeskommune 2022 og Statsforvalteren i Oslo og Viken 2022).

Tidligere utredete areal for næringsformål i kommuneplanen (Norconsult 2020), omfattet et større areal innenfor eiendommene (gnr./bnr. 107/1,105/1,104/1). Området som nå vurderes er nedjustert, og omfatter bare sørlige del av området til Norconsult (2020) (Figur 1). I dag er for øvrig arealet avsatt som LNF-område.



Figur 1. Figuren t.v. viser området som ble undersøkt av Norconsult i 2019 (Norconsult 2020), hvor sort firkant viser et omtrentlig utsnitt av dagens utredningsområde. Figuren t.h. viser utredningsområdet som er undersøkt.

2 METODE OG MATERIALE

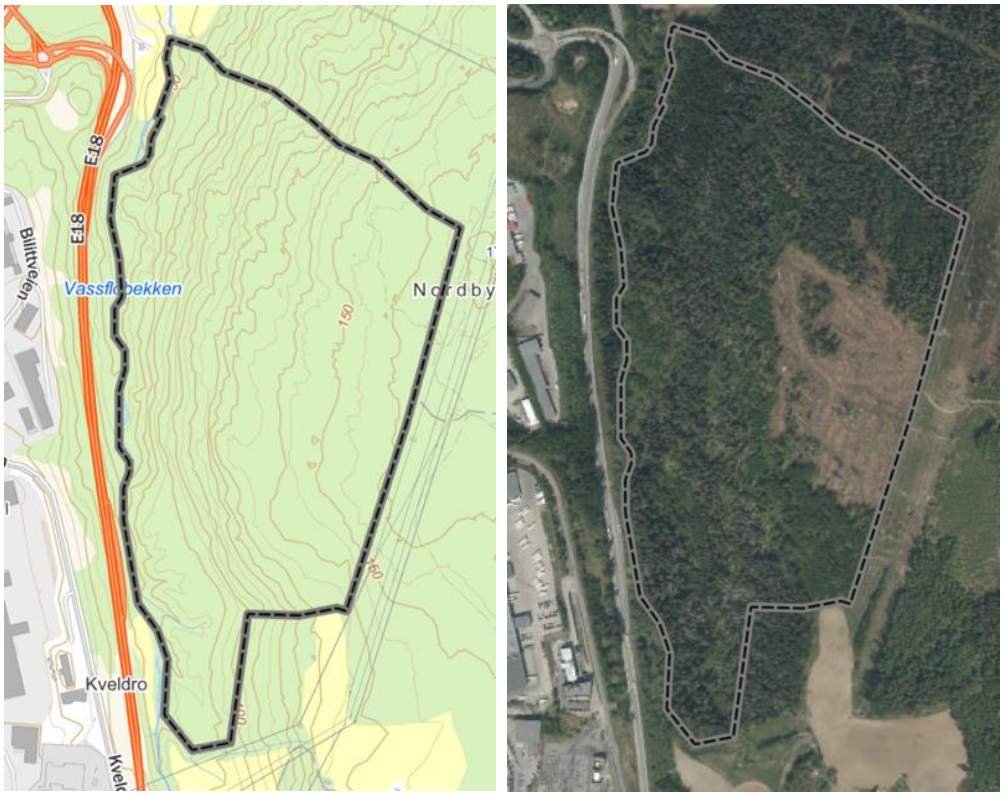
2.1 Metode

Miljøfaglig Utrednings arbeid har omfattet en gjennomgang av eksisterende kunnskapsgrunnlag, kombinert med en målrettet kartlegging etter dagens metodikk for å oppdatere kunnskapen om naturverdiene i det reviderte utredningsområdet. Eksisterende informasjon er innhentet fra offentlige databaser (NGU, Naturbase, Artskart og Kilden). Rapporten bygger på Norconsults vurdering av naturverdier og naturressurser i området fra 2020 og har tilsvarende struktur (Norconsult 2020).

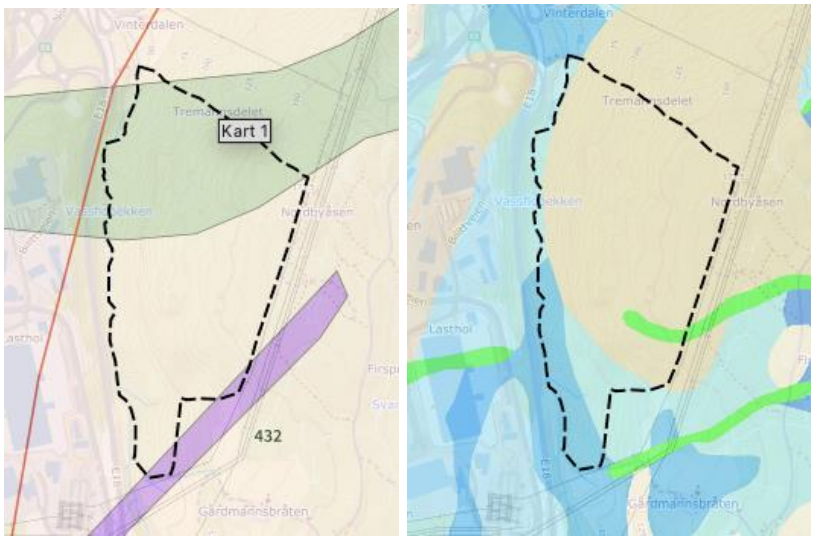
Den supplerende feltkartleggingen ble gjennomført av rapportansvarlig Kamilla Svingen under gode værforhold 16.05.2025. Kartleggingen ble gjennomført etter siste versjon av Miljødirektoratets instruks (Miljødirektoratet 2025), inklusiv registrering av rødlistede og fremmede arter. I tillegg ble det sett etter spor etter elg i terrenget, i forbindelse med at det går registrerte vilttrekk gjennom området som oppdragsgiver ønsket vurdert.

2.2 Områdebeskrivelse

Det befarte området ligger ved Vinterbro i Ås kommune, øst for E6, og omfatter eiendommene gnr./bnr. 105/1, 105/3 og en del av eiendom 104/1 i vest. Utredningsområdet utgjør deler av Nordbyåsen og strekker seg ned til Vassflobekken i vest (Figur 2). Området består for det meste av eldre produksjonsskog, samt et mindre, hogstpåvirket område i sørvest. Det inngår også et større hogstfelt som grenser til kraftgaten som følger østlig avgrensning.



Figur 2. Avgrensning av kartlagt og utredet område på Vinterbro, Ås kommune.

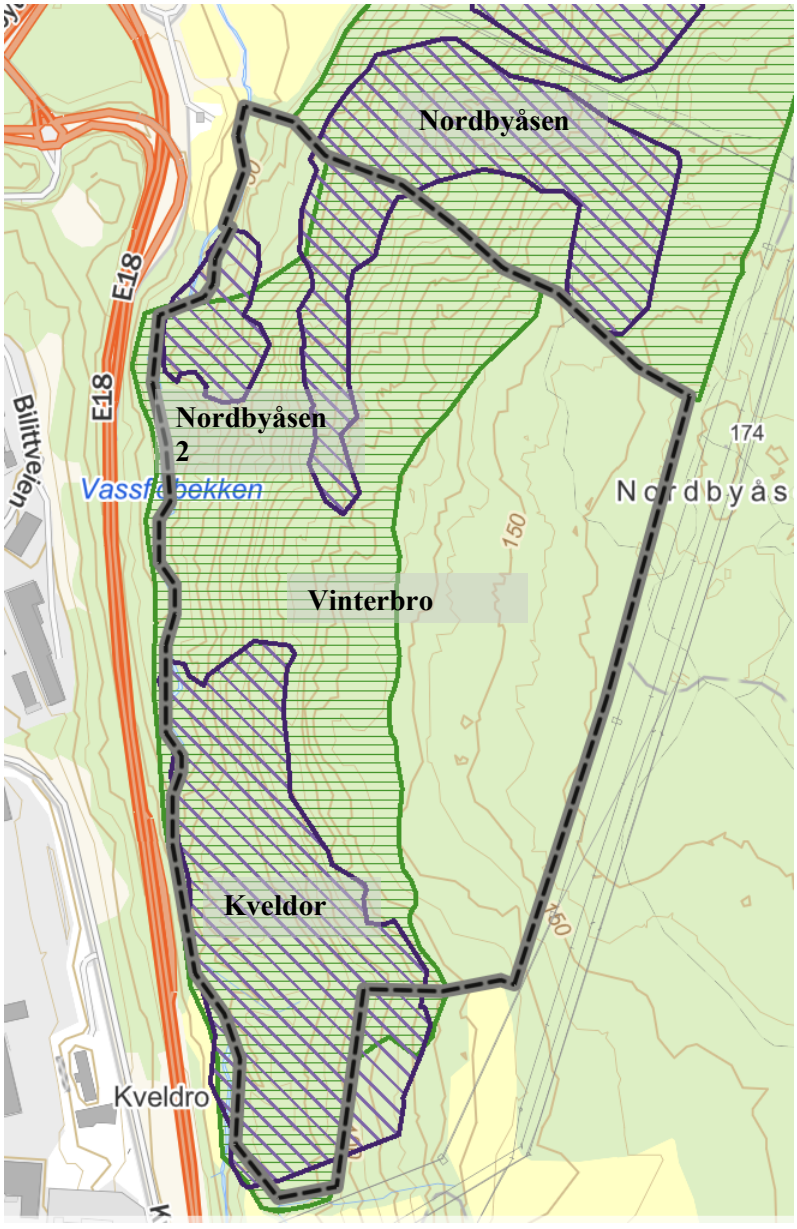


Figur 3. Venstre figur: Berggrunnen i området består av diorittisk til granittisk gneis (beige), glimmergneis og glimmerskifer (grønn) samt ei stripe med rik amfibolitt (lilla) i sør. Dette er oftest kalkfattige bergarter, med unntak av amfibolitt som kan gi opphav til mer artsrik vegetasjon. Høyre figur: Det er større variasjon i mengder og opphav for løsmasser. Det meste av området har tynt torvdekke over bart fjell (lys brun), men i sør har man marine avsetninger (blått) og strandavsetninger (lyseblått), samt spredte randmorener (grønn) (NGU, 2025).

3 NATURVERDIER

3.1 Eksisterende naturtypelokaliteter

Det var på forhånd kartlagt fire naturtypelokaliteter innenfor utredningsområdet. Tre lokaliteter var registrert etter metodikken Natur i Norge (NiN2) og Miljødirektoratets instruks fra 2019 (lilla skravur), og én lokalitet var registrert etter tidligere benyttet metodikk (DN-håndbok 13) i 2004 (grønn skravur). De tre naturtypelokalitetene som var registrert etter NiN var alle registrert som naturtypen gammel granskog med liggende død ved, mens naturtypen etter DN-håndbok 13 var registrert som gammel granskog. Ettersom det er strengere definisjoner og kriterier for avgrensning av naturtypelokaliteter etter NiN vil disse ha en noe mer presis avgrensning enn DN-håndbok 13 lokaliteten, som er noe videre avgrenset. Naturtypene er illustrert i Figur 4 og informasjon om lokalitetene er oppsummert i Tabell 1.



Figur 4. Det var fra tidligere registrert fire naturtypelokaliteter i området. Tre lokaliteter etter Miljødirektoratets instruks (NiN) (lilla skravur) og én lokalitet etter DN-håndbok 13 (grønn skravur).

Tabell 1. Oversikt over de fire naturtypelokalitetene som er registrert innenfor utredningsområdet.

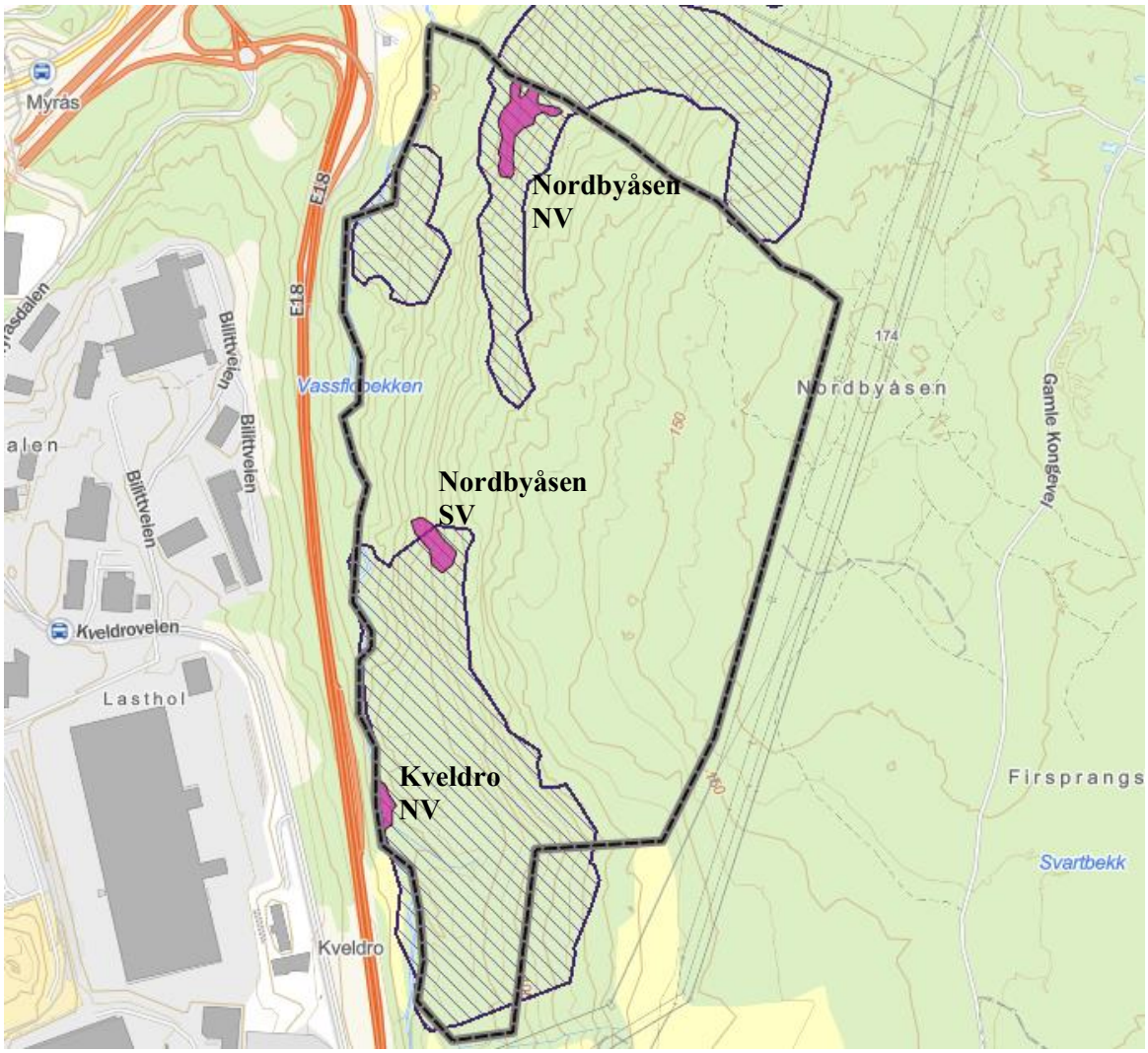
Metodikk	Navn	ID	Naturtype/ utforming	Verdi/ lokalitets kvalitet	Areal (daa)
DN-Håndbok 13	Vinterbro	BN00051992	Gammel barskog/gammel granskog	Viktig (B)	556
Miljødirektoratets instruks (NiN2)	Nordbyåsen	NINFP1910013156	Gammel granskog med liggende død ved	Svært høy kvalitet	73
Miljødirektoratets instruks (NiN2)	Kveldor	NINFP1910013150	Gammel granskog med liggende død ved	Svært høy kvalitet	95
Miljødirektoratets instruks (NiN2)	Nordbyåsen 2	NINFP1910013152	Gammel granskog med liggende død ved	Høy kvalitet	14

3.2 Nye naturtypelokaliteter

Som del av oppdraget ble utredningsområdet kartlagt etter siste versjon av Miljødirektoratets instruks for å oppdatere kunnskapsgrunnlaget i henhold til gjeldende metodikk. Det ble da funnet tre nye naturtypelokaliteter som ikke var fanget opp tidligere, to i sørvestlig del av utredningsområdet og én vest for Nordbyåsen. Naturtypene er illustrert i Figur 5 og informasjon om lokalitetene er oppsummert i Tabell 2. Naturtypelokalitetene vil for øvrig publiseres i Naturbase etter at områdene har vært gjennom en kvalitetssjekk av Miljødirektoratet.

Tabell 2. Oversikt over nye naturtypelokaliteter som ble registrert innenfor utredningsområdet.

Metodikk	Navn	ID	Naturtype	Lokalitetskvalitet	Areal (daa)
Miljødirektoratets instruks (NiN2)	Nordbyåsen NV	NINFP2510187127	Gammel granskog med stående død ved	Svært høy kvalitet	3
Miljødirektoratets instruks (NiN2)	Nordbyåsen SV	NINFP2510185205	Gammel lågurtgranskog	Høy kvalitet	2
Miljødirektoratets instruks (NiN2)	Kveldro NV	NINFP2510185214	Rik gransumpskog	Svært høy kvalitet	1



Figur 5. Rosa polygoner viser nye naturtypelokaliteter som ble registrert i løpet av befaringen i 2025, samt deres plassering i forhold til NiN-naturtypene som allerede var registrert i området (NiNWeb, 2025).

3.3 Fauna

Skogsområdet på Nordbyåsen har funksjon som habitat for flere arter av pattedyr og fugl. Av registrerte fuglearter er det blant annet observert musvåk, vintererle, dvergspett, kattugle, strandsnipe, rødvingetrost, spettmeis, spurveugle, vandrefalk, rugde og båndkorsnebb (VU). I faktaarket for DN-håndbok 13 lokaliteten nevnes også hekkende hønsehauk (VU) i området. I tillegg ble det observert kjøttmeis, rødstrupe, svarttrost, gråtrost og spettmeis i løpet av kartleggingen i 2025, alle vanlige skoglevende arter. Blant fugleobservasjonene som er registrert er strandsnipe registrert som mulig reproduserende i Vassflobekken, like nord for utredningsområdet. Fra 2021 foreligger sporfunn av grevling i sørlige del av området.

I løpet av befaringen i 2025 ble det observert rådyr, samt noen sparsomme, eldre sportegn etter elg. På bakgrunn av en enkelt befaring er det derimot ikke mulig å gjøre noen nærmere vurdering av bruken av vilttrekkene, og det vises derfor her til supplerende informasjon gitt i rapporten som ble utarbeidet i forbindelse med kartleggingen og digitaliseringen av disse.

Utmarksavdelingen for Akershus og Østfold (UAØ) har kartlagt og digitalisert vilttrekk i Follo i perioden 2016-2017. Rapporten (UAØ 2018) fra arbeidet sammenstiller vilttrekkene på bakgrunn av utviklingen av infrastruktur i kommunene, siden dette blant annet har medført endring av trekkmuligheter for viltet. Rapporten benytter det generelle begrepet «vilttrekk», men trekkene som er kartlagt er hovedsakelig begrenset til trekkruter for elg, ettersom andre hjortedyr og småvilt lettere kan benytte mindre passasjer enn elgen. Trekkrutene benyttes derimot også av andre arter enn bare elg (UAØ 2018).

Kartleggingen baserer seg på innsamling av kunnskap fra et bredt spekter av kilder, hvor blant annet enkeltgrunneiere, elgvald, Follo Elgregion, kommunale viltansvarlige og andre ressurspersoner har vært involvert. I tillegg har Follo Landbrukskontor, Ås, Ski og Frogn kommuner vært del av styringsgruppen for arbeidet. For mer innsikt i arbeidet som ligger til grunn for rapporten og kartet over vilttrekkene vises det til rapporten fra UAØ (2018).

Følgende beskrivelse av de registrerte vilttrekkene i Ås kommune er hentet fra rapporten:

UTMARKSAVDELINGEN FOR AKERSHUS OG ØSTFOLD

Ås

Hovedtrekk

Trekkene i Ås går i all hovedsak rundt sentrumsbebyggelsen.

I øst trekker viltet til og fra Ås gjennom Ski kommune, via en klar trekklinje som begynner i Enebakk og forgrener seg når den nærmer seg Ås. I nordøst går trekket over E18 enten ved kommunegrensen til Ski mellom Holstad og Ski (omtalt under Ski kommune) eller ved Nygårdskrysset. I sørøst og i sør går trekket også fra og til Hobøl kommune.

Hovedtrekket vestover mot Frogn og Nesodden går over tunelltaket på Nordbytunnelen, eller i viltpassasjen ved Smedbølbekken på E6. Tunelltaket på Nøstvettunnelen er viktig for trekket mellom Ås og Oppegård. Dette trekket går så over Gjersjøen.

Viltundergangen nord for Vestby er viktig for forflytning mellom Vestby og deler Ås og Ski.

Lokale trekk

Ås er preget med mange lokal trekk, også i nærheten av sentrum. De lokale trekkene er viktige veier til og fra skogsteigene nær sentrum, samt forgreininger av hovedtrekkene.

Barrierer

Trekkene øst i kommunen har ingen store flaskehalser, utenom eksisterende E18 og fremtidig E18 (ikke inntegnet på kartet). Vest

Mellom Solberg og Ski sentrum er det en trang passasje, som i noen grad benyttes av viltet. Passasjen er dog trang og vanskelig å forsere, slik at barriereeffekten gjør at trekket er karakterisert som et lokalt trekk. Denne barrieren blir trolig enda sterkere i fremtiden.

Trekkruten som krysser E18 ved Nygårdskrysset er kraftig forringet etter utbyggingen av næringsområdet vest for E18. Tidligere gikk viltet i stor grad over E18 rett nord for avkjøringen til Ski, men etter utbyggingen vest for E18, med Jula, Mc Donalds osv, krysser svært lite vilt over her. Hvis de gjør det, er det dog vanskelig å komme seg gjennom området. Det er tegnet inn et lokalt trekk her, men i praksis er det svært lite forflytting av elg over veien her nå. Barrieren gjør at viltet må gå en stor omvei enten over Nøstvet og via Oppegård for å komme vestover, eller rundt Ski sentrum for å komme øst/sørøst.

Figur 6. Skjermbildet viser beskrivelsen av de registrerte vilttrekkene i Ås kommune i rapporten fra UAØ, og gir en nærmere forklaring av vilttrekkene som er vist i Figur 5.

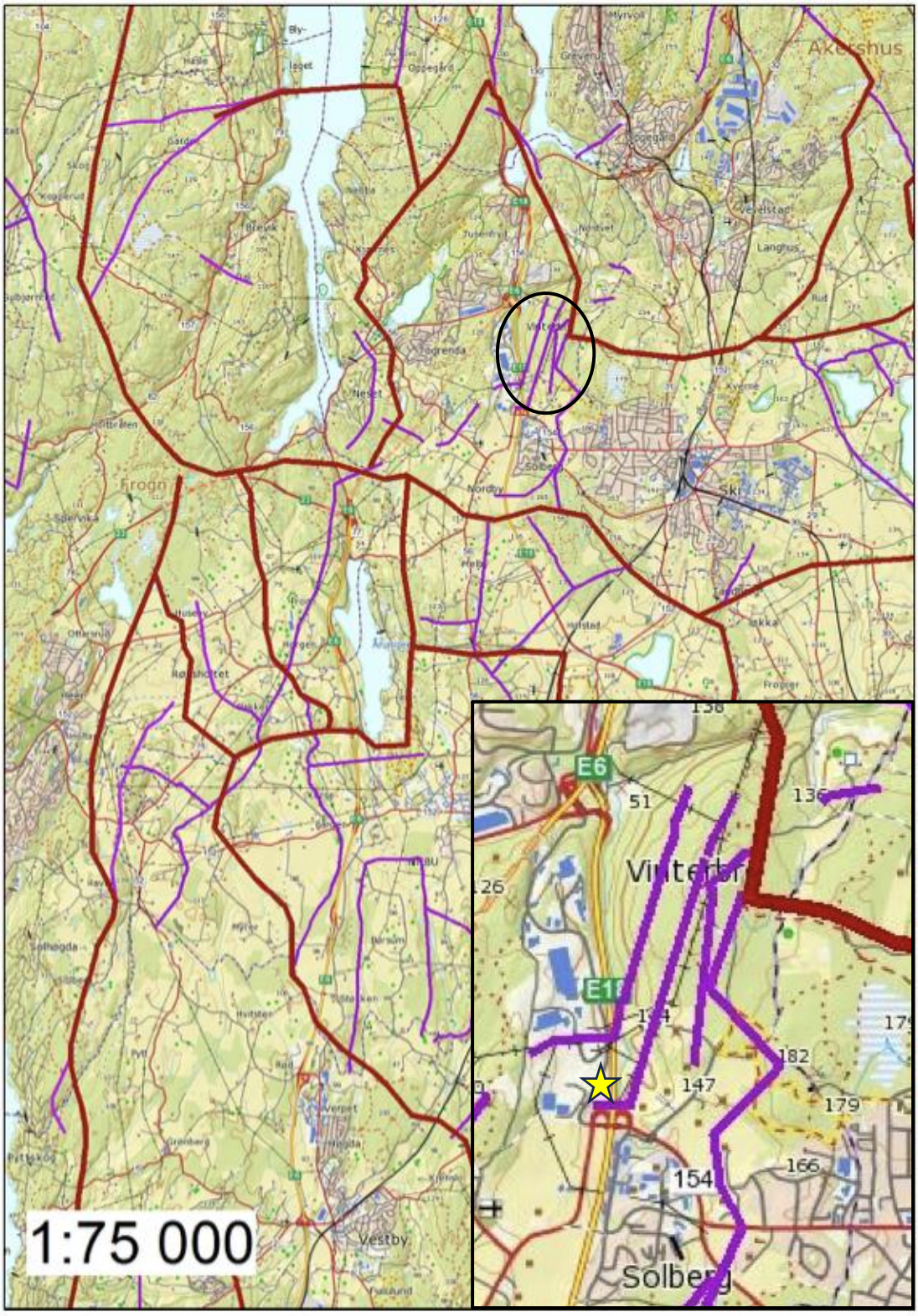


Fig. 16. Vilttrekk i Follo, utsnitt Ås. Rød linje: Hovedvilttrekk. Lilla strek: Lokale trekk. Kilde: Utmarksavdelingen for Akershus og Østfold.

Figur 7. Figuren viser hovedvilttrekk og lokale vilttrekk i Ås kommune, og er hentet fra Ås kommunes plan for naturmangfold fra 2019. Utredningsområdet er omtrentlig markert med sort sirkel, hvor de to vestligste lilla strekene går gjennom utredningsområdet. Et forstørret bilde er vist i innfelt figur, hvor Nygårdskrysset er markert med gul stjerne (Ås kommune, 2019).

I hjorteviltregisteret kan man finne statistikk på registrerte påkjørsler av elg i området. Det er registrert 7 påkjørsler av elg fra 01.01.2015 og frem til 28.05.2025. 5 av påkjørslene er fra perioden 2015-2020, mens det i perioden 2021-2025 er registrert 2 påkjørsler langs E18. Ser man på andre hjortedyr og småvilt innenfor samme tidsperiode er det registrert 22 påkjørsler av rådyr, 3 av grevling og 3 av rødrev. Figur 8 viser påkjørsler av elg langs E18 vest for utredningsområdet for perioden 2015 – 2025 (t.v.), mens bildet t.h. viser påkjørsler av rådyr og småvilt innenfor samme tidsrom. For detaljert statistikk vises det til kartløsningen i Hjorteviltregisteret.

Figur 8. Figuren til venstre viser påkjørsler av elg i tidsrommet 01.01.2015 – 28.05.2025, mens figuren til høyre viser påkjørsler av annet vilt (rådyr, grevling og rødrev) innenfor samme tidsperiode (Hjorteviltregisteret 2025).

4 ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE

4.1.1 Fredete arter og norske ansvarsarter

Av registrerte fredete arter innenfor utredningsområdet er det gjort flere funn av mosearten grønnsko (Figur 9). Arten er registrert innenfor naturtypelokaliteten i sør og den nordligste lokaliteten, og er i hovedsak knyttet til godt nedbrutt liggende død ved av gran og osp.

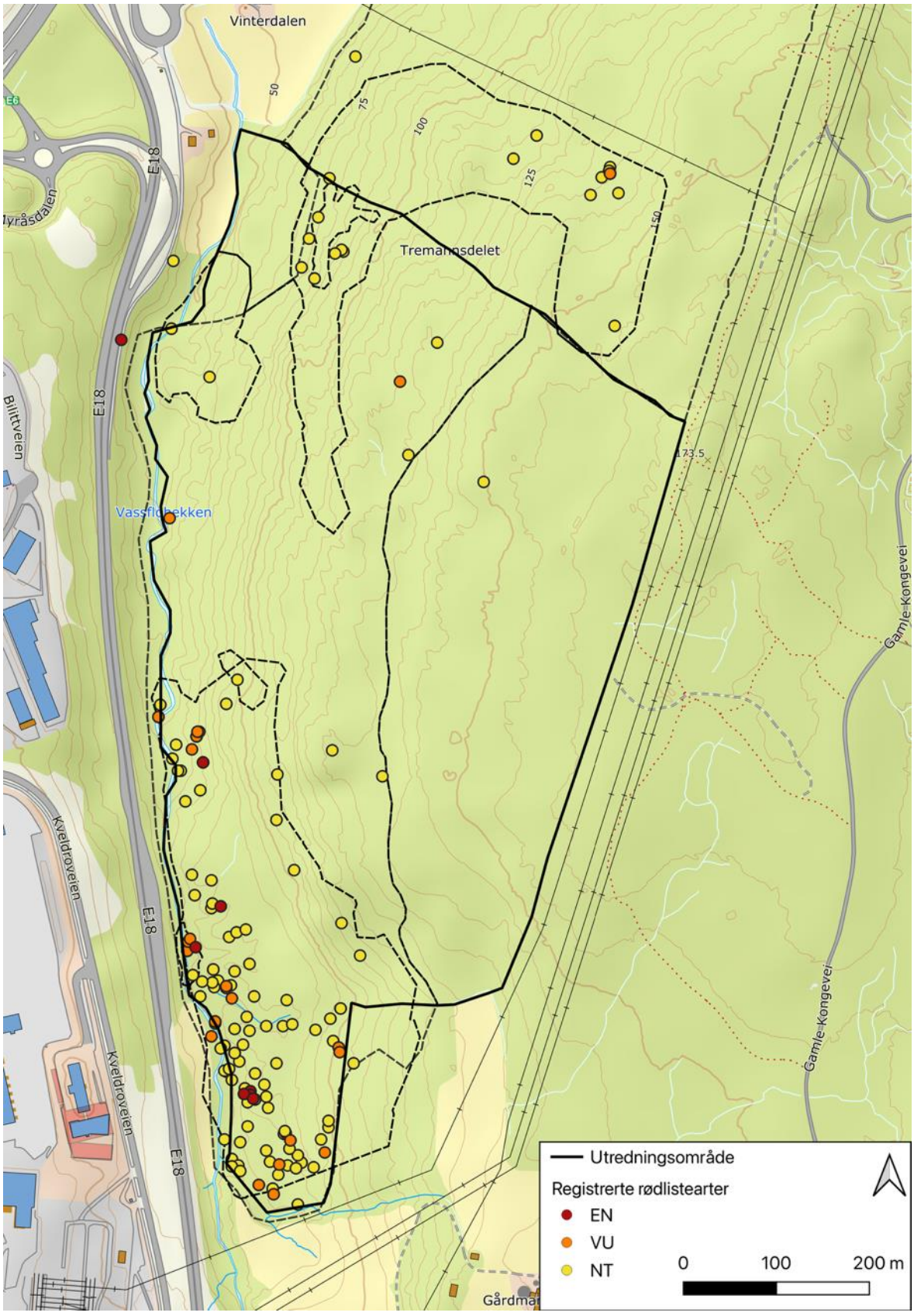
Figur 9. Grønnsko er en liten, men karakteristisk moseart, som vokser på godt nedbrutte lægre av særlig gran og osp (rød sirkel).

Innenfor utredningsområdet er det også registrert to norske ansvarsarter, prikkporekjuke (EN) og gul snyltekjuke (NT). Norske ansvarsarter er arter og underarter hvor 25% eller mer av den europeiske bestanden finnes i Norge, og som Norge har et særskilt ansvar for å ta vare på (Meld. St. 35 (2023-2024), s. 25).

4.1.2 Rødlistearter

Det er registrert en rekke rødlistearter innenfor utredningsområdet, hvor de fleste er funnet innenfor de registrerte naturtypelokalitetene (Figur 10). Siden kartleggingen i 2019 har det også blitt gjort flere artsregistreringer, og det ble gjort ytterligere funn av rødlistearter i løpet av befaringen i 2025. Det ble derimot ikke funnet noen nye arter for området. I 2021 kom det en ny versjon av Norsk rødliste for arter, noe som innebærer at flere arter har fått endret rødlistestatusen som følge av et oppdatert kunnskapsgrunnlag om artenes utbredelse og bestand (Artsdatabanken 2021). Tabell 3 gir en oversikt over registrerte rødlistearter innenfor utredningsområdet og deres rødlistekategori etter siste versjon av rødlista.

Det er kjent totalt 16 rødlistearter, hvor 2 arter er i kategorien sterkt truet (EN), 6 arter er vurdert som sårbar (VU) og 8 arter er nær truet (NT).



Figur 10. Registrerte rødlistearter innenfor og i nærheten av planområdet. Stiplet linje viser avgrensningen til de registrerte naturtypelokalitetene for å illustrere plasseringen av rødlistearter i forhold til disse.

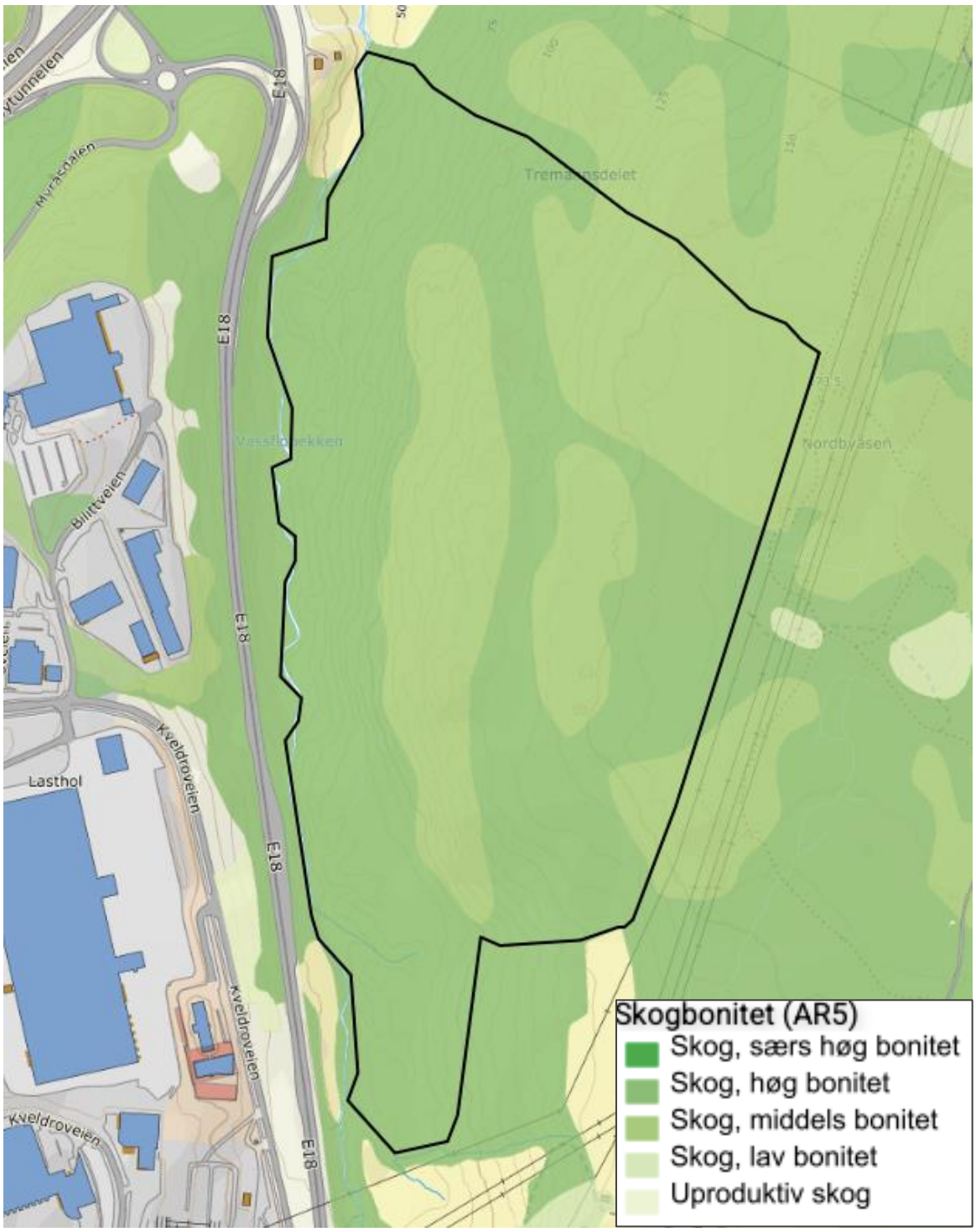
Tabell 3. Registrerte rødlistearter innenfor utredningsområdet.

Norsk navn	Vitenskapelig navn	Rødlistestatus	Forekomst
Karplanter			
Alm	*Ulmus glabra*	EN	Noen få funn innenfor naturtypelokaliteten «Kveldor», i sør.
Flekkgrisøre	*Hypochaeris maculata*	NT	Ett funn innenfor naturtypelokaliteten i sør, Kveldor.
Lind	*Tilia cordata*	NT	Noen få forekomster spredt innenfor utredningsområdet.
Moser			
Grønnsko	*Buxbaumia viridis*	NT	Flere spredte forekomster innenfor naturtypelokaliteten «Kveldor», i sør
Sopp			
Flammekjuke	*Pycnoporellus fulgens*	NT	Flere forekomster innenfor naturtypelokaliteten «Kveldor», i sør
Gul snyltekjuke	*Antrodiella citrinella*	NT	Flere forekomster innenfor naturtypelokaliteten «Kveldor», i sør
Klengekjuke	*Skeletocutis brevispora*	VU	Registrert innenfor naturtypelokaliteten «Kveldor», i sør samt ett funn noe nord for lokaliteten.
Pastellkjuke	*Rhodonia placenta*	VU	Noen få funn innenfor naturtypelokaliteten «Kveldor», i sør.
Prikkporekjuke	*Skeletocutis jelicii*	EN	En forekomst innenfor naturtypelokaliteten «Kveldor», i sør.
Rosenjodskinn	*Amylocorticium subincarnatum*	VU	Noen funn innenfor naturtypelokaliteten «Kveldor», i sør.
Rosenkjuke	*Fomitopsis rosea*	NT	Registrert med spredte forekomster i utredningsområdet, både innenfor og utenfor naturtypelokaliteter.
Rustskinn	*Crustoderma dryinum*	VU	Noen få funn innenfor naturtypelokaliteten «Kveldor», i sør.
Rynkeskinn	*Phlebia centrifuga*	NT	Registrert flere steder i utredningsområdet, både innenfor og utenfor naturtypelokaliteter.
Sjokoladekjuke	*Steccherinum collabens*	VU	Noen få innenfor naturtypelokaliteten «Kveldor», i sør.
Svartsonekjuke	*Phellinus nigrolimitatus*	NT	Registrert med spredte forekomster i utredningsområdet, både innenfor og utenfor naturtypelokaliteter.
Fugl			
Båndkorsnebb	*Loxia leucoptera*	VU	Ett funn fra 2002 nordvest for toppen av Nordbyåsen.

Figur 11. Svartsonekjuke (NT) er knyttet til død ved av gran, og var blant artene som ble funnet i løpet av befaringen.

5 JORD- OG SKOGBRUKSRESSURSER

Alt areal innenfor utredningsområdet er registrert som skogsmark i AR5, og er dominert av barskog på høy og middels bonitet (Figur 12 og Figur 13).

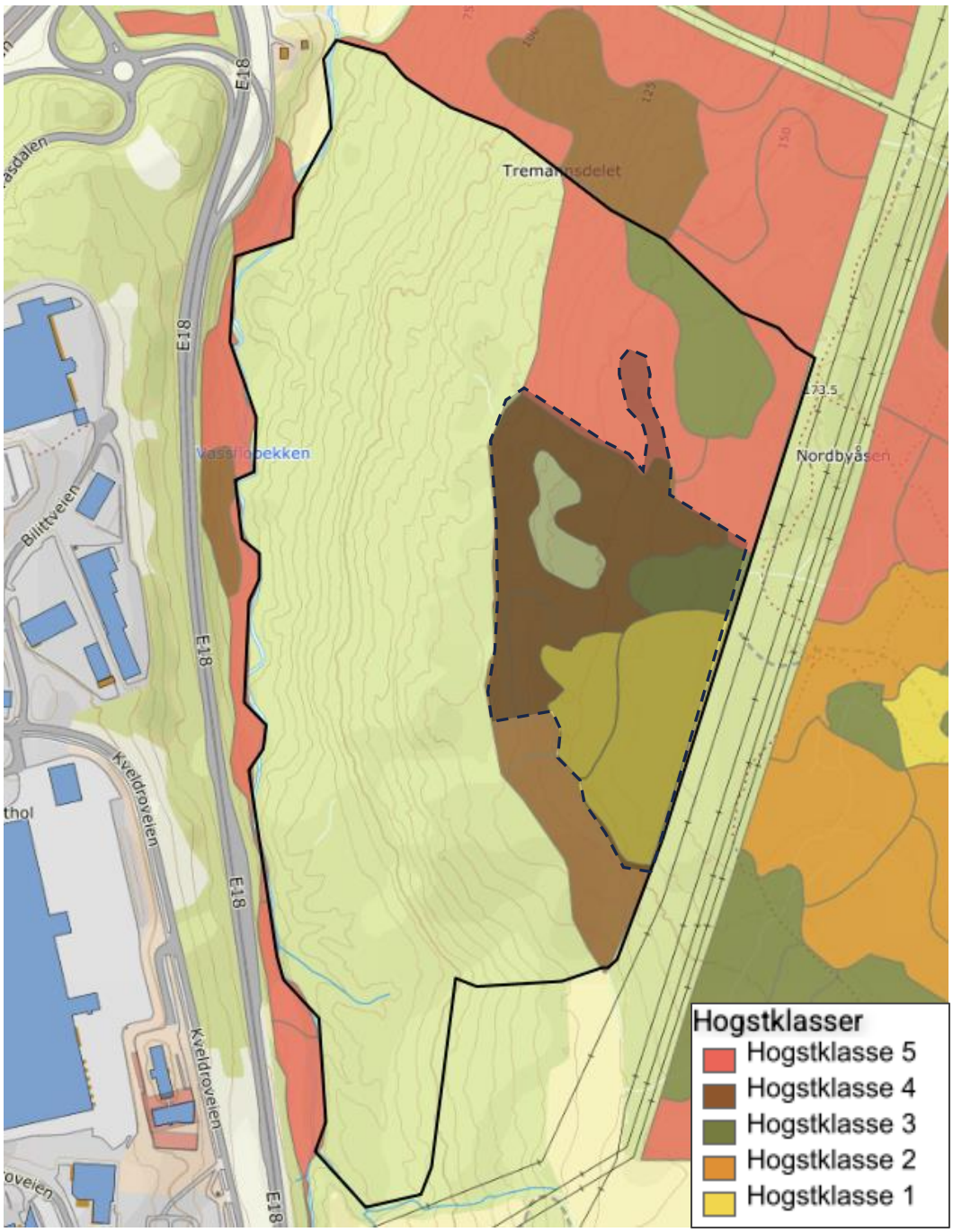


Figur 12. Innenfor utredningsområdet er det i hovedsak produktiv skog på høy og middels bonitet (Kilden, 2025).

Figur 13. Det aller meste av utredningsområdet består av barskog, men det finnes også innslag av løvtrær i området selv om det ikke fremkommer på AR5. Registrerte løvtrær innenfor området omfatter blant annet hassel, lind, alm, osp, bjørk og rogn (Kilden, 2025).

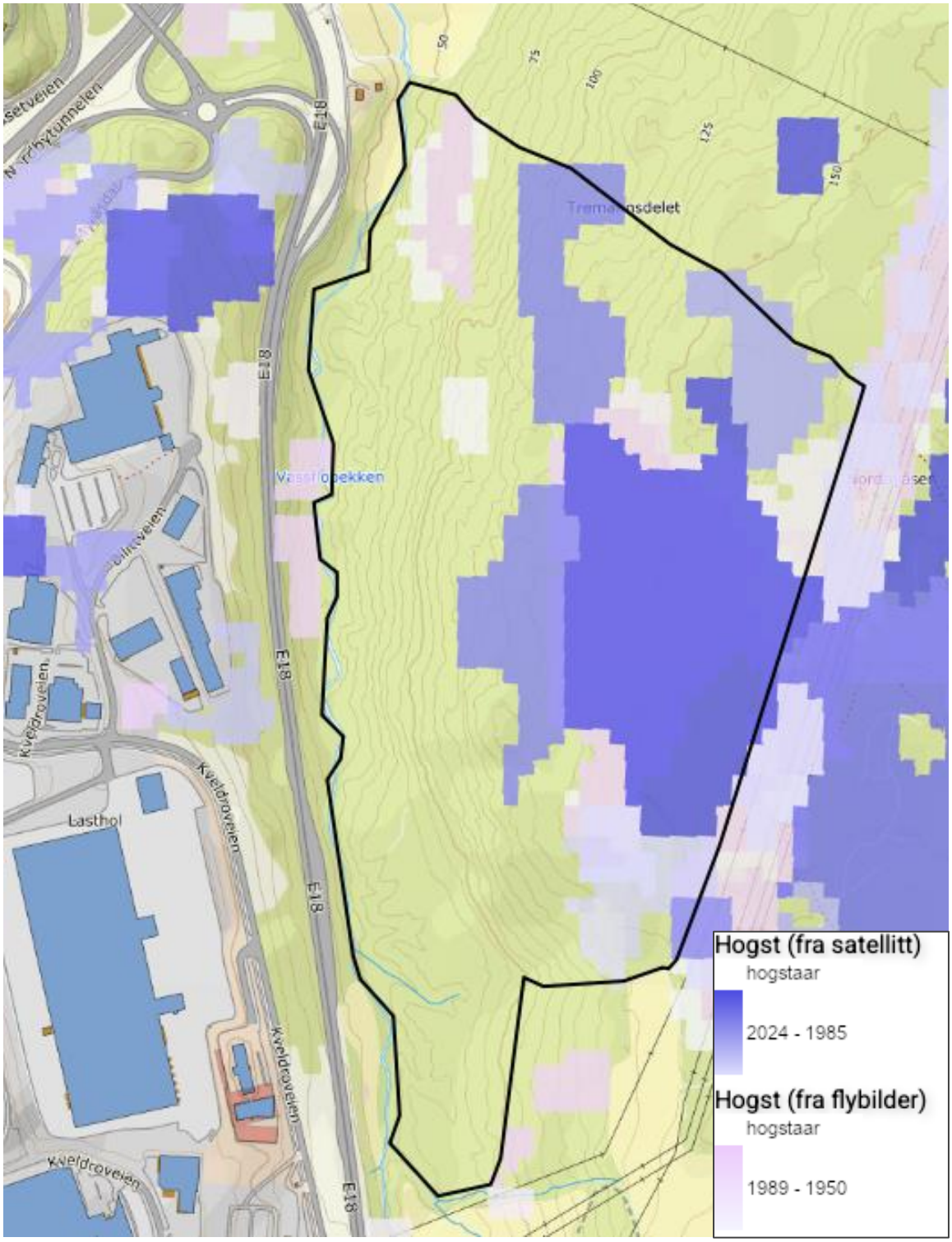
Hogstklassene i skogbruksplanen deles inn i følgende hogstklasser: hogstklasse 1 er skog under fornying, hogstklasse 2 er ungskog, hogstklasse 3 er yngre produksjonsskog, hogstklasse 4 er eldre produksjonsskog og hogstklasse 5 tilsvarer gammel hogstmoden skog.

I skogbruksplanen er det meste av skogen som er registrert i hogstklasse 4 og 5, men det er også yngre skog i hogstklasse 1 og 3 (Figur 14). Det meste av arealet som er markert som hogstklasse 4 er derimot hogd, med unntak av stripen i sørøst. Mye av arealet er ikke inndelt i hogstklasser, men det meste av dette arealet er gran- og furuskog i hogstklasse 4 og 5.



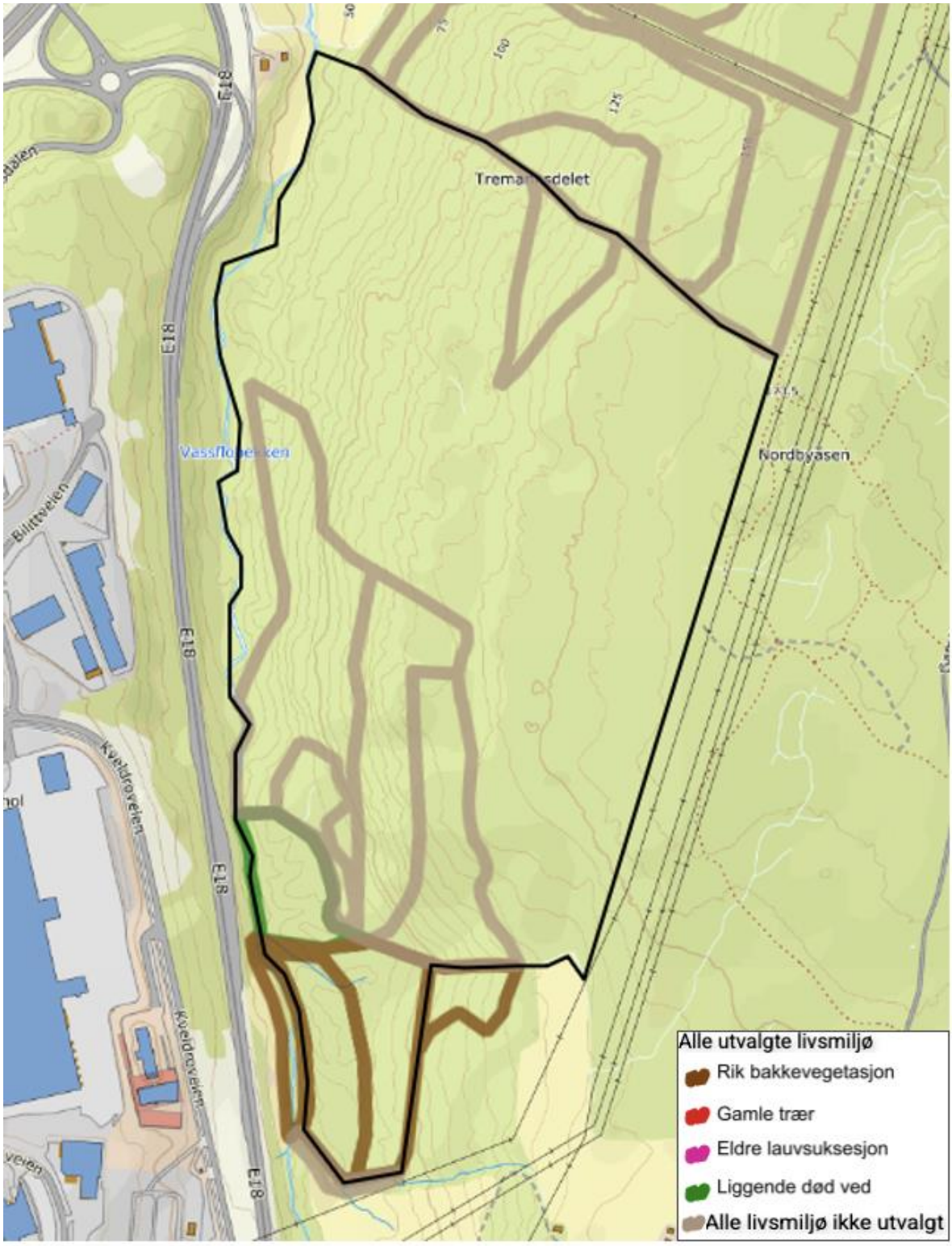
Figur 14. Figuren viser en oversikt over hogstklasser for skogsarealet som er registrert i skogbruksplanen. Arealet som ikke er registrert med hogstklasser er også primært barskog i hogstklasse 4 og 5. Stiplet linje viser omtrentlig arealet som er hogd og hvor det i dag er hogstflate (Kilden, 2025).

I Miljødirektoratets naturskogskart er stttekartlagene «Støttelag hogst satelitt» og «Støttelag hogst flybilder» brukt for å detektere flatehogst (Figur 15). Disse baserer seg på satelittbilder fra Landsat-satelittene fra perioden 1985 - 2024 og historiske flybilder i perioden 1950 - 1989. Kartet viser at det også har vært gjennomført noe hogst innenfor de registrerte naturtypelokalitetene i nord, men som følge av den høye boniteten og lange vekstsesongen vil skogen raskt kunne hente seg inn igjen etter eldre hogstpåvirkning.



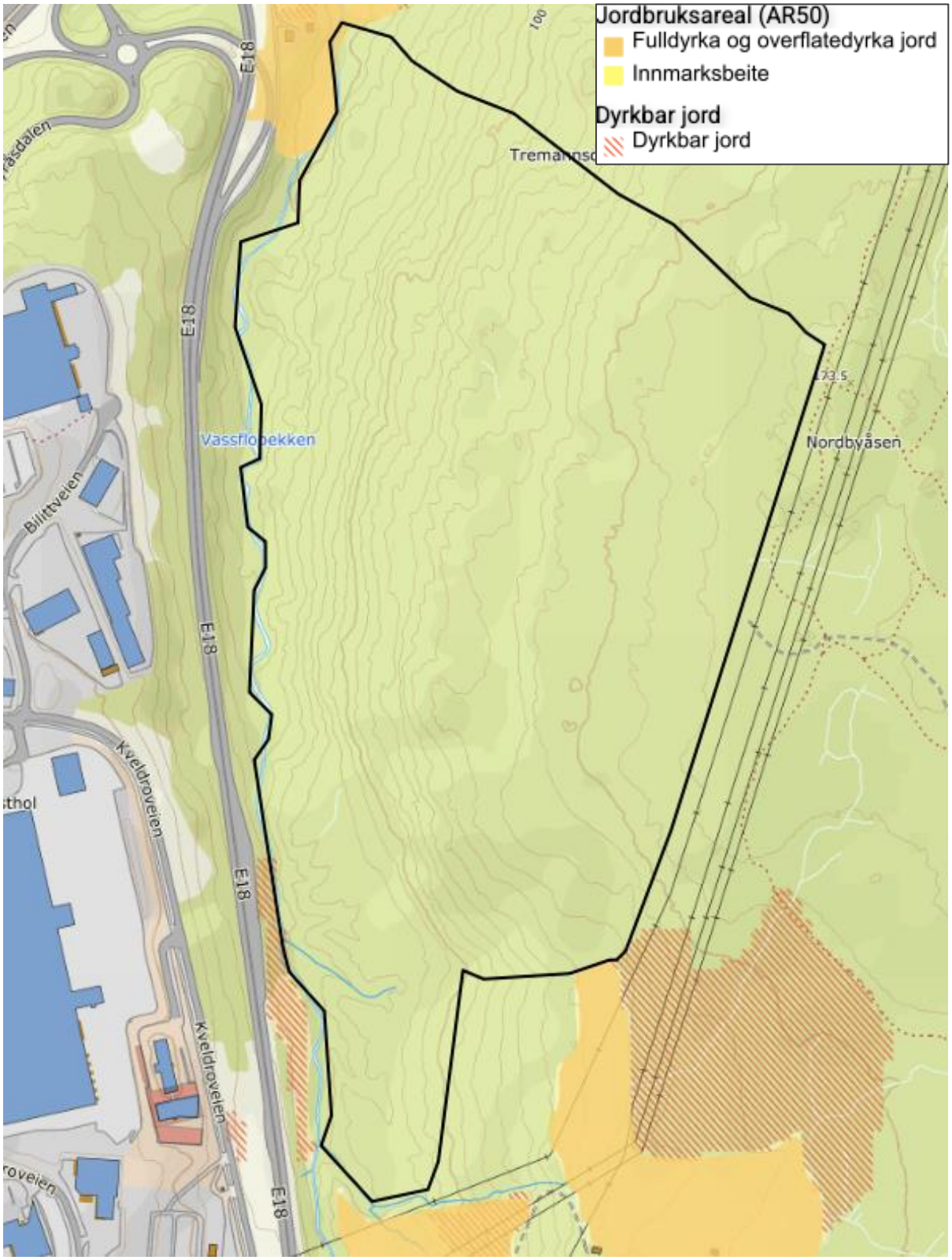
Figur 15. Figuren viser arealer som gjennom satellitt- og flybilder har blitt detektert som flatehogd i perioden 1950 - 2024 (Kilden, 2025).

Utredningsområdet er kartlagt etter metodikken Miljøregistreringer i skog (MiS), som er del av skogbruksplanleggingen. Av utvalgte livsmiljøer er det registrert ett område med liggende død ved, og flere områder med rik bakkevegetasjon i sør. Av ikke utvalgte livsmiljøer er det også registrert større områder med liggende død ved nord for de utvalgte livsmiljøene i sør, samt et område med rik bakkevegetasjon (Figur 16).



Figur 16. Det er registrert flere livsmiljøer etter Miljøregistrering i skog (MiS), særlig i sørlig del av utredningsområdet (Kilden, 2025).

Det er så og si ikke noe registrert jordbruksareal eller dyrkbar jord i AR5 innenfor utredningsområdet (Figur 17).



Figur 17. Utredningsområdet består i all hovedsak av skogsmark uten dyrket eller dyrkbar mark (Kilden, 2025).

6 VURDERING AV NATURVERDIENE

Som del av oppdraget ble området målrettet kartlagt etter gjeldende metodikk for å fange opp eventuelle endringer siden området ble kartlagt i 2019. Siden området ble undersøkt i 2019 har Miljødirektoratets instruks blitt revidert i flere omganger (i hovedsak mindre endringer), samtidig som man har fått en ny versjon av Norsk rødliste for arter (Artsdatabanken, 2021). I tillegg har Miljødirektoratet utarbeidet en håndbok for konsekvensutredning av klima og miljø (M-1941), som også oppdateres kontinuerlig. For å fange opp endringer som har skjedd etter 2019 var det derfor ønskelig å oppdatere kunnskapsgrunnlaget i henhold til dagens metodikk.

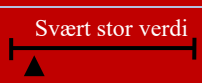
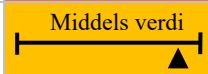
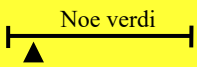
6.1 Verdivurdering etter KU-metodikken

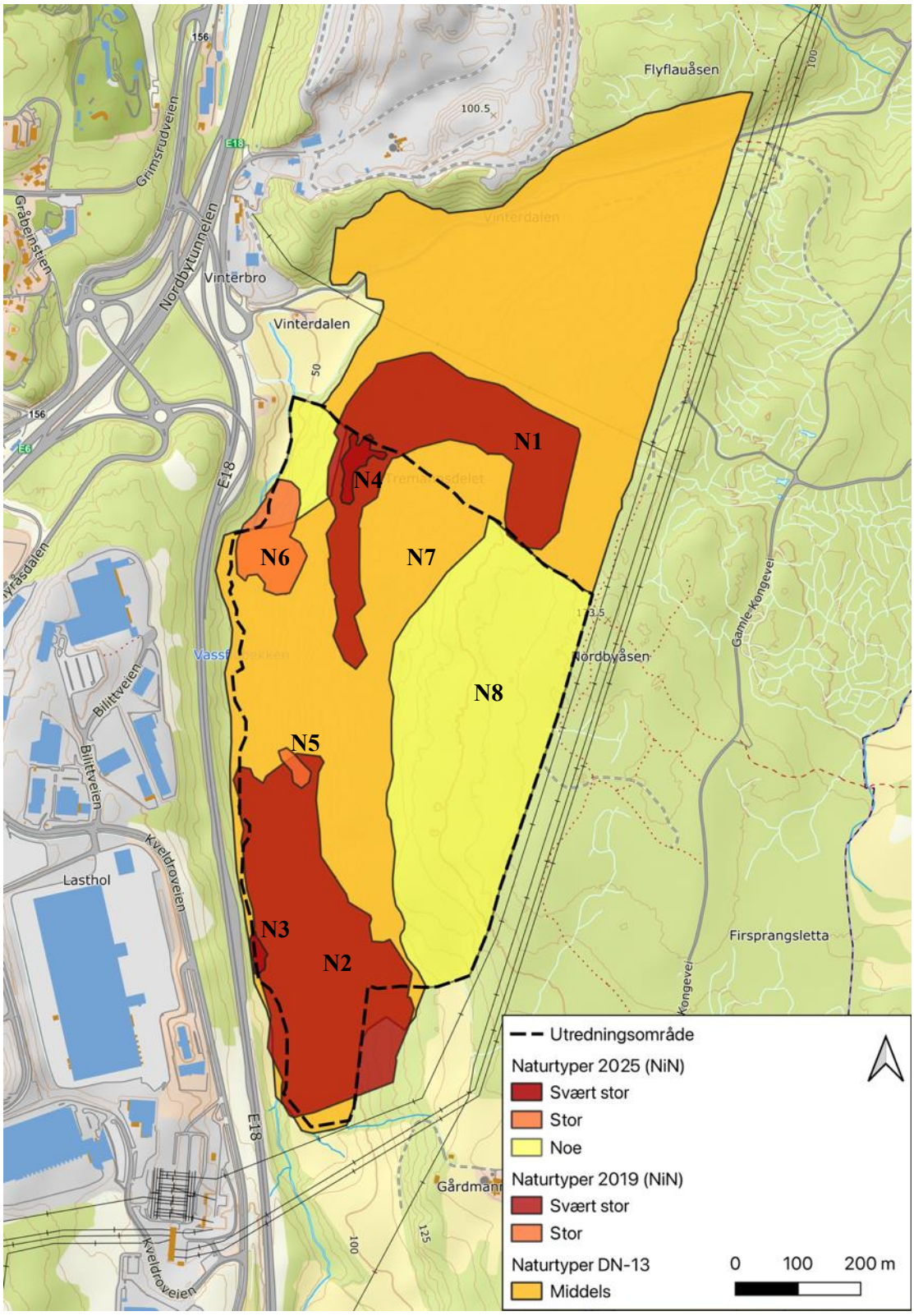
Det var på forhånd registrert fire naturtypelokaliteter i utredningsområdet, og det ble i løpet av kartleggingen i 2025 registrert tre nye naturtyper som ikke var fanget opp tidligere. De nye lokalitetene overlapper samtidig i stor grad med de allerede registrerte lokalitetene, dvs. det er snakk om miljøer med sammensatte kvaliteter. Arealet innenfor utredningsområdet er delt inn i delområder og verdisatt etter gjeldende verdisettingskriterier i KU-metodikken. Fire av de registrerte naturtypelokalitetene har svært stor verdi etter verdisettingskriteriene i KU-metodikken. To lokaliteter har stor verdi, DN-håndbok 13 lokaliteten oppnår middels verdi, mens øvrig areal i utredningsområdet har noe verdi.

En oppsummering av kriteriene for verdisettingen er gitt i Tabell 4, hvor delområder som har samme verdi er vurdert etter om de ligger i øvre eller nedre del av skalaen. De verdisatte delområdene er også illustrert i Figur 18. Merk at avgrensningen for DN-håndbok 13 lokaliteten også strekker seg utenfor utredningsområdet i nord. Innenfor dette arealet er det også registrert naturtypelokaliteter etter NiN med svært stor og stor verdi etter KU-metodikken. Disse er derimot ikke illustrert i figuren da lokalitetene i sin helhet ligger utenfor utredningsområdet.

Tabell 4. Oversikt over verdisetting etter KU-metodikken av delområder innenfor utredningsområdet.

ID	Delområde	Naturtype/ funksjon	Lokalitets-kvalitet (M-2209)	Verdi (M-1941)	Verdibegrunnelse
N1	Nordbyåsen	Gammel granskog med liggende død ved	Svært høy kvalitet	Svært stor verdi	Lokaliteten får svært stor verdi fordi det er en naturtype med sentral økosystemfunksjon og svært høy lokalitetskvalitet.

ID	Delområde	Naturtype/ funksjon	Lokalitets-kvalitet (M-2209)	Verdi (M-1941)	Verdibegrunnelse
N2	Kveldor	Gammel granskog med liggende død ved	Svært høy kvalitet		Lokaliteten får svært stor verdi fordi det er en naturtype med sentral økosystemfunksjon og svært høy lokalitetskvalitet.
N3	Kveldro NV	Rik gransumpskog	Svært høy kvalitet		Lokaliteten får svært stor verdi fordi det er en sterkt truet (EN) naturtype med svært høy lokalitetskvalitet.
N4	Nordbyåsen NV	Gammel granskog med stående død ved	Svært høy kvalitet		Lokaliteten får svært stor verdi fordi det er en naturtype med sentral økosystemfunksjon og svært høy lokalitetskvalitet.
N5	Nordbyåsen 2	Gammel granskog med liggende død ved	Høy kvalitet		Lokaliteten får stor verdi fordi det er en naturtype med sentral økosystemfunksjon og høy lokalitetskvalitet.
N6	Nordbyåsen SV	Gammel lågurtgranskog	Høy kvalitet		Lokaliteten får stor verdi fordi det er en naturtype med sentral økosystemfunksjon og høy lokalitetskvalitet.
N7	Vinterbro	Gammel barskog/gammel granskog	Viktig (B)		Lokaliteten får middels verdi da det er en naturtype kartlagt etter DN-HB13 med verdi Viktig (B).
N8	Øvrig areal	Intakt natur (ikke nedbygd eller sterkt endret) som utgjør leveområde for vanlige arter.	Ikke relevant		Området består av noe intakt skogsmark, samt en større hogstflate. Området vurderes å ha noe verdi som leveområde for vanlige arter, men i nedre del av skalaen.



Figur 18. Verdisatte delområder etter KU-metodikken i utredningsområdet. Merk at DN-håndbok 13 lokaliteten også strekker seg utenfor utredningsområdet. Her er det også registrert naturtyper etter NiN med svært stor og stor verdi etter KU-metodikken, men disse er ikke inkludert som delområder da de ligger utenfor utredningsområdet.

6.2 Vurdering av naturverdiene

Av de verdivurderte delområdene er det særlig søndre del av utredningsområdet som peker seg ut. Her har man et større område med naturskogspreget gammel granskog og en ganske bra mengde død ved, samt også noe innslag av sterkt nedbrutte læger. En lang rekke rødlistede arter er registrert i området, deriblant også truede arter som Norge har et særskilt ansvar for i europeisk sammenheng. Det er særlig kjuker og barksopper knyttet til død ved som utgjør en stor andel av de registrerte rødlisteartene, og disse er avhengige av en kontinuerlig tilgang på død ved av ulik nedbrytingsgrad som habitat. I sørlig del av utredningsområdet finner man også innslag av rikere vegetasjon, samt partier med kildepåvirkning som gir opphav til større variasjon i naturtyper og artsmangfold. Man har blant annet innslag av rik sumpskog og partier med høgstaudeskog i flate partier langs Vassflobekken, samt enkelte partier med rikere bakkevegetasjon og lågurtskog i lisiden. Variasjonen i naturtyper illustreres også gjennom de nye naturtypelokalitetene som ble funnet i 2025, med forekomst av lågurtgranskog og rik gransumpskog.

Større og lite påvirkete skogsområder på høy bonitet i lavlandet rundt Oslofjorden er sjeldne, og mangfoldet av rødlistede arter viser at området har store naturverdier. I tillegg anses det å være potensiale for at det kan finnes flere truete arter enn hva som er funnet per i dag. Det har blant annet ikke blitt gjort noen kartlegging av insekter, og det kan være potensiale for funn av sjeldne arter i denne organismegruppen. I nordlig del av utredningsområdet har man noe mindre variasjon i naturtyper, samt ikke like store kvaliteter knyttet til gammel granskog og død ved. Lar man skogen få utvikle seg fritt vil derimot også disse områdene på sikt bli mer rike på dødved, noe som igjen kan gi opphav til et større mangfold med rødlistearter enn hva som er funnet så langt.

I DN-håndbok 13 lokaliteten nevnes det i faktaarket at hønsehauk hekker i området. Det har i dette oppdraget ikke blitt innhentet supplerende informasjon om sensitive artsdata fra området, men det kan godt tenkes at hønsehauk fortsatt hekker i området.

6.3 Fremtidige undersøkelser

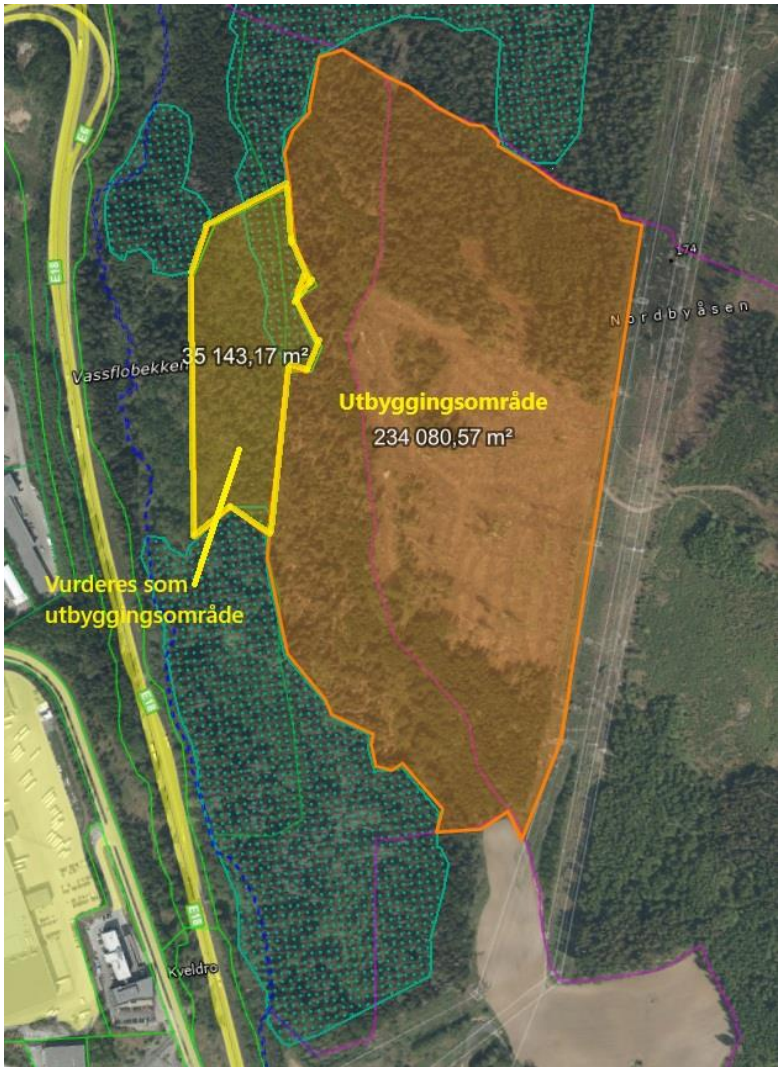
I en eventuell reguleringsplanprosess vil det måtte gjøres en fullstendig konsekvensutredning av utredningsområdet, noe som kan innebære en ny naturtypekartlegging av området. Denne vil i så fall gjøres etter siste versjon av NiN-systemet (NiN3), som er en større revidering av NiN-systemet. I løpet av vinteren 2025 publiserer også Artsdatabanken en ny versjon av Norsk rødliste for naturtyper, som sannsynligvis betyr endringer i rødlistekategori for naturtyper som er registrert i utredningsområdet, samt at nye naturtyper kan bli rødlistet. I 2026 vil også Miljødirektoratet etter planen komme med en ny og oppdatert kartleggingsinstruks for naturtyper på bakgrunn av den nye rødlista for naturtyper, NiN3 og innspill som er kommet inn de senere årene.

I forbindelse med en konsekvensutredning bør man også gjøre en grundigere kartlegging av organismegruppene insekter og moser, samt innhente informasjon om sensitive arter fra Statsforvalteren.

7 AVBØTENDE TILTAK

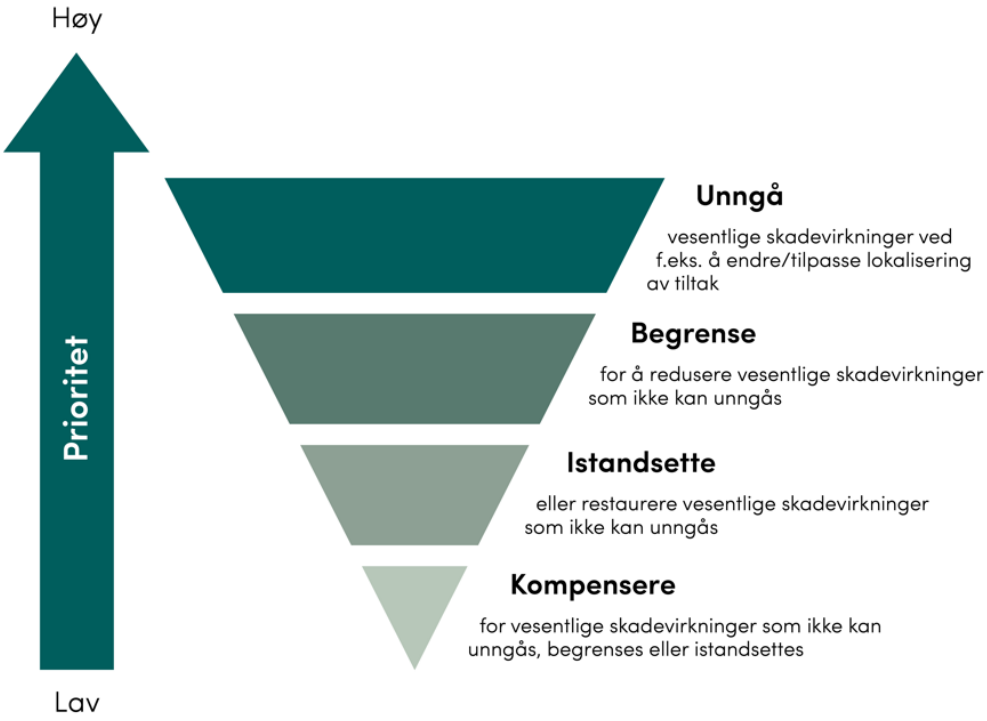
Siden arealinnspillet som ble fremmet for området ved forrige rullering av kommuneplanens arealdel for Ås kommune (2022 – 2034) har omfanget av arealinnspillet blitt betydelig redusert i omfang for å ivareta det meste av naturverdiene i området (Vitrium AS 2025). Reduksjonen i omfang kan ses på som et realistisk avbøtende tiltak, så fremt naturverdiene som hensyntas sikres i planbestemmelsene.

Arealinnspillet som nå fremmes legger opp til en konsentrert utbygging på øverste del av Nordbyåsen, øst for høyspentlinja, som vil fungere som et skille mellom utbyggingsområdet og turområdet i Nøstvedtmarka. Forslaget legger også opp til å undersøke en mulig utbygging på 35 dekar videre vestover. Arealet hensyntar registrerte arter fra artsdatabanken, men går inn i deler av området som er kartlagt som viktig naturområde. Gjennom en planprosess vil konsekvensen av en utbygging her blir vurdert nærmere, med hensyn til naturmangfold og behov for terrenginngrep (Figur 19).



Figur 19. Utbyggingsområde og areal som viser hva som potensielt også vil vurderes til utbygging. Grønt stiplet område viser registrerte viktige naturområder. Figuren er hentet fra arealinnspillet som fremmes av forslagsstiller (Vitrium AS 2025).

I veilederen for konsekvensutredning (M-1941) er det laget et tiltakshierarki på bakgrunn av kravene i forskrift for konsekvensutredninger (KU-forskriften) (Figur 20). Avbøtende tiltak som foreslås her har derfor som hovedfokus å unngå og dernest å begrense vesentlige skadevirkninger gjennom tilpasninger av tiltaket på et tidlig stadium i prosessen.



Figur 20. Tiltakshierarkiet viser at man først bør forsøke å unngå eller begrense vesentlige skadevirkninger før man eventuelt istandsetter eller kompenserer for vesentlige skadevirkninger (Miljødirektoratet 2025).

Følgende avbøtende tiltak anbefales på dette stadiet for å redusere skadevirkninger på naturmangfold:

- Tilpasse tiltak slik at man i størst mulig grad unngår skade på de registrerte naturtypelokalitetene, og da særlig naturtypene med svært stor og stor verdi.
- For å sikre naturverdier som skal hensyntas kan man beskytte disse gjennom planbestemmelser med hensynssoner i reguleringsplanen, hvor de også sikres mot hogst gjennom ordinær skogsdrift. Ved sikring av naturverdier med hensynssone bør det etterstrebes å inkludere en buffersone på minst 50m rundt lokalitetene for å unngå negative kantsoneeffekter.
- Et alternativ til å sikre naturverdiene gjennom hensynssoner er å få til frivillig vern av de aktuelle arealene.

8 KILDER

8.1 Skriftlige kilder

Artsdatabanken. (2021, 24. november). Norsk rødliste for arter 2021. https://www.artsdatabanken.no/lister/rodlisteforarter/2021/

Artsdatabanken. (2018). Norsk rødliste for naturtyper 2018. Hentet (02.06.2025) fra https://www.artsdatabanken.no/rodlistefornaturtyper

Artsdatabanken. (2024). Artskart. Hentet 28.05.2025 fra https://artskart.artsdatabanken.no/

Artsdatabanken. (2023). Fremmedartslista 2023. Fremmede arter i Norge - med økologisk risiko 2023. https://artsdatabanken.no/lister/fremmedartslista/2023?TaxonRank=tvi

Artsdatabanken. (2021). Norsk rødliste for arter 2021. Hentet 28.05.2025 fra https://www.artsdatabanken.no/lister/rodlisteforarter/2021/

Artsdatabanken. (2018). Norsk rødliste for naturtyper 2018. Hentet 28.05.2025 fra https://www.artsdatabanken.no/rodlistefornaturtyper

Erikstad, L., Halvorsen, R. & Simensen, T. (2019). Natur i Norge (NiN) versjon 2.2. Inndelingen i landskapstyper. - Artsdatabanken, Trondheim

Meld. St. 35. (2023-2024). Bærekraftig bruk og bevaring av natur. Norsk handlingsplan for naturmangfold. Klima- og miljødepartementet. https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-35-20232024/id3054780/?ch=3

Miljødirektoratet. (2025a). Veileder M-1941. Konsekvensutredninger for klima og miljø. Hentet fra https://www.miljodirektoratet.no/konsekvensutredninger/

Miljødirektoratet. (2025b). Naturbase kart. Hentet 28.05.2025 fra https://geocortex02.miljodirektoratet.no/Html5Viewer/?viewer=naturbase

Miljødirektoratet. (2024). Kartleggingsinstruks. Kartlegging av terrestriske Naturtyper etter NiN2. Veileder M-2209, versjon 09.04.2024. 411 s. + vedlegg.

NGU. (2025a). Berggrunn - Nasjonal berggrunnsdatabase. Hentet 28.05.2025 fra https://geo.ngu.no/kart/berggrunn_mobil/

NGU. (2025b). Løsmasser – Nasjonal løsmassedatabase. Hentet 28.05.2025 fra https://geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/

NIBIO. (2025). Kilden – arealinformasjon. Hentet 28.05.2025 fra https://kilden.nibio.no

Nordre Follo kommune. (2022). Høringsuttalelse til kommuneplan for Ås. Arkivsak-dok. 20/07607-5.

Norconsult 2020. Nøstvedtmarka. Verdier knyttet til naturmangfold og naturressurser. 2020-01-31.

Statsforvalteren i Oslo og Viken. (2022). Ås - Innsigelse og faglige merknader til forslag til kommuneplanens samfunnsdel og arealdel 2022-2034.

Utmarksavdelingen for Akershus og Østfold. (2018). Vilttrekk i Follo. Kartlegging og digitalisering av vilttrekk i Follo 2016 - 2017. Oppdatert 4.4.2018.

Viken fylkeskommune. (2022). PS 12/2022 Ås kommune - Uttalelse til offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel 2022-2034. Saksnr.: 2020/107849.

Vitrium AS (2025). Arealinnspill – Vinterbro øst. Ås kommune. Rullering av kommuneplanens arealdel 2026-2038. Forslagsstiller Vitrium AS, ved Petter Lundby.

VEDLEGG 1 FAKTAARK NIN-NATURTYPELOKALITETER

Lokalitetsnavn/ID	Nordbyåsen (NINFP1910013156)
Tilstand	God
Tilstandsbeskrivelse	Tilstand satt til god siden det bare er en svak effekt av fremmedarter. Det er endel liggende død ved i området.
Naturmangfold	Stort
Naturmangfold-beskrivelse	Naturmangfoldet blir satt til stort grunnet områdets størrelse (72626m2), mengden læger av store dimensjoner (4-8 læger per dekar) og det er i tillegg funnet noe rødlistearter (3NT og 1VU) av vedboende sopp innenfor området.
Lokalitetskvalitet	Svært høy kvalitet
Lokalitetsnavn/ID	Kveldor (NINFP1910013150)
Tilstand	God
Tilstandsbeskrivelse	Tilstanden blir vurdert som god da det bare er en svak effekt av fremmede arter. Området har til tross for enkelte spor av hogst og menneskelige inngrep høy andel stor dødved i flere nedbrytningsfaser. Det er også en del stående død ved, men ikke nok til å ta ut som eget polygon.
Naturmangfold	Stort
Naturmangfold-beskrivelse	Lokaliteten har i tillegg til å være stort i kvadratmeter (95441m2) også en høy andel og tetthet av rødlistearter (2 VU, 5 NT) og stor andel grov, liggende død ved som gjør at naturmangfoldet vurderes som stort.
Lokalitetskvalitet	Svært høy kvalitet
Lokalitetsnavn/ID	Nordbyåsen 2 (NINFP1910013152)
Tilstand	God
Tilstandsbeskrivelse	Tilstanden blir vurdert som god fordi det ikke ble funnet fremmede arter.
Naturmangfold	Moderat
Naturmangfold-beskrivelse	Naturmangfold blir vurdert som moderat grunnet lokalitetens størrelse (13532m2). Det er en del liggende død ved av store dimensjoner (2-4 per dekar). Det er også registrert rynkeskinn (NT) og rosenkjuke (NT).
Lokalitetskvalitet	Høy kvalitet
Lokalitetsnavn/ID	Nordbyåsen NV (NINFP2510187127)
Tilstand	God
Tilstandsbeskrivelse	Tilstanden er satt til god ettersom lokaliteten ikke har spor etter tunge kjøretøy, slitasje eller fremmedarter.
Naturmangfold	Stort

Naturmangfold-beskrivelse	Naturmangfold er satt til stort, hvor antall stående dødvedenheter >30 cm i diameter per daa er utslagsgivende (4-8 per daa). Det er 2-4 liggende dødvedenheter >30 cm, hvor <20 % er sterkt nedbrutt. Det er registrert en nær truet art (gul snyltekjuke). Gran er dominerende treslag, med noe innslag av furu, bjørk og rogn.
Lokalitetskvalitet	Svært høy kvalitet
Lokalitetsnavn/ID	Nordbyåsen SV (NINFP2510185205)
Tilstand	God
Tilstandsbeskrivelse	Tilstanden er satt til god ettersom lokaliteten ikke har spor etter tunge kjøretøy, fremmedarter, markberedning eller tilplanting.
Naturmangfold	Moderat
Naturmangfold-beskrivelse	Naturmangfold er satt til moderat, hvor antall liggende dødvedenheter >30 cm i diameter per daa er utslagsgivende (2-4 per daa). <20 % av dødveden er sterkt nedbrutt. Det ble ikke registrert noen habitatspesifikke arter, men lokaliteten er heller ikke undersøkt i soppsesong. Ingen rødlistearter av karplanter, moser, sopp og lav ble registrert og ingen rødlistearter av karplanter, moser, sopp og lav er kjent fra før. Lokalitetens størrelse er liten (<5.000 m2) og aktuell bruksintensitet er ikke i bruk. Gran er dominerende treslag, men det er innslag av hassel, rogn og bjørk. I feltsjiktet har man arter som blåveis, leddved, tysbast, vårerteknapp og markjordbær.
Lokalitetskvalitet	Høy kvalitet
Lokalitetsnavn/ID	Kveldro NØ (NINFP2510185214)
Tilstand	God
Tilstandsbeskrivelse	Tilstanden er satt til god ettersom lokaliteten ikke har spor etter grøfting og skogen er i hogstklasse 5. Det ble ikke observert spor etter slitasje eller tunge kjøretøy, men lokaliteten har en svak effekt av fremmedartene kjempebjørnekjeks og buskhyll.
Naturmangfold	Stort
Naturmangfold-beskrivelse	Naturmangfold er satt til stort, hvor forekomst av rødlistearter er utslagsgivende. Det er registrert en art i kategori sterk truet (alm), to arter i kategorien sårbar (pastellkjuke og klengekjuke) og to nær truede arter (rynkeskinn og grønnsko). Det ble registrert 3 habitatspesifikke arter (maigull, bekkekarse og bekkeblom) og svak kildevannspåvirkning. Det er registrert 2-4 liggende dødvedenheter av stor dimensjon per daa. Gran er dominerende treslag, men det er også innslag av hegg, gråor og rogn langs Vassflobekken.
Lokalitetskvalitet	Svært høy kvalitet

VEDLEGG 2 FAKTAARK DN-HÅNDBOK 13

Naturtyper

Utskriftsdato: 22.05.2025

Vinterbro

ID	BN00051992
Naturtype	Gammel barskog
Utforming	Gammel granskog
Verdi	Viktig
Utvalgt naturtype	-
Registreringsdato	21.10.2004
Hevdstatus	-
Forvaltningsplan	Nei
Forvaltningsavtale	Nei
Forvaltningsavtale Inngått	-
Forvaltningsavtale utløper	-
Verdi begrunnelse	-
Innledning	Lokalitetsbeskrivelsen er sist oppdatert av BioFokus nov. 2006. Lokaliteten ble sist befart høsten 2004. Storparten av biotopen utgjøres av ulike barskogsutforminger; furudominert bærlyngskog på grunnlendte partier, blåbærgranskog dekker store areal, og spesielt i de sørlige deler finnes det større partier med småbregne- og lågurt granskog. Skogalder og påvirkningsgrad varierer en god del. De eldste partiene finnes sentralt i biotopen, og der også ofte i kombinasjon med velutviklet busksjikt (hassel) og rik bakkevegetasjon. Generelt er skogområdene i nord yngre/ mindre død ved rike, og stedvis med ganske tette granbestander. I nedre del av lia i sørvest er det foretatt en rekke mindre flatehogster i ny tid, ofte i små ravinedaler. Enkelte små ravinedaler er fremdeles intakte. Langs Vassflobekken i vest er det forholdsvis godt utviklet gråor-heggeskog, stedvis med strutseving. Bekken er sterkt slamforurenset pga anleggsvirksomhet i nærheten. Se ellers litteraturliste for ytterligere beskrivelser. Konklusjon (Hofton 2001) Ganske stort naturskogsområde med god variasjon i vegetasjonstyper. Utpregete gradienter i fuktighet, rikhet og vegetasjon på små avstander. Tydelig småskalamosaikk i vegetasjonen, ofte indusert av bergframspring og bergvegger. Store deler av lokaliteten preges av rik, storvokst, grandominert lågurtskog med innslag av mange forskjellige løvtrær. Påvirkningsgraden er lav til å være et høybonitets, sentralt beliggende lavlandsområde. Dødvedmengden er stort sett ganske bra, også en del store dimensjoner, men sterkt nedbrutte læger er underrepresentert.

	Pga. den høye boniteten og lange vekstsesongen vil skogen raskt hente seg inn. En del interessante arter ble funnet, deriblant 5 rødlistete. Hønsehauk hekker. Gammel skog i boreonemoral sone rundt Oslofjorden er generelt rike insektmiljøer. Dette gjelder sannsynligvis også Vinterbru. Mangel på en del lavarter som burde forekomme på de gamle løvtrærne (for eksempel lungenever) kan muligens tilskrives lokal forurensing fra E18 og/eller industri. Lokaliteten har utvilsomt høy regional verdi. Såpass store, lite påvirkete skogområder på høy bonitet i lavlandet rundt Oslofjorden er sjeldne. Arronderingen
Beliggenhet og naturgrunnlag	-
Naturtyper og utforminger	-
Artsmangfold	-
Påvirkning	-
Fremmede arter	-
Råd om skjøtsel og hensyn	-
Landskap	-
Nøyaktighetsklasse	<20 m
Areal fra kartobjekt (daa)	556,4
Kommuner	3218 (Ås)
Kilder	Korsmo, H. & Svalastog, D. 1993. Inventering av verneverdig barskog i Akershus og Oslo - NINA oppdragsmelding 227: 1-128. Hofton, T. H. Bratli, Harald Klepsland, Jon T. Blindheim, T. 2004. Oppdatering av naturtypekartet i Ås kommune. Siste Sjanse notat 2005-7. Hofton, T. H. 2001. Biologiske verdier i skogområde ved Vinterbru, Ås kommune. Siste Sjanse notat 2001-14 Amundsen, C. et al. 1998. Biologisk mangfold i skogen i Ås. Semesteroppgave i NF210, Norges landbrukshøgskole, Ås. Engen, E. 1991. Edellauvskogen i Ås. Hovedoppgave, Inst. for biologi og naturforvaltning, Norges landbrukshøgskole, Ås. Bratli, H. 2000. Biologisk mangfold i Ås kommune. Nijos rapport 05/2000.

Miljøfaglig Utredning AS ble etablert i 1988. Firmaet tilbyr miljøfaglig rådgivning. Virksomhetsområdet omfatter blant annet:

- **Kartlegging og konsekvensanalyse på fagtema naturmangfold**
- **Kommunal naturmangfoldplan**
- **Skjøtselsplaner og forvaltningsplaner**
- **Utarbeiding av kart (illustrasjonskart og GIS)**
- **FoU-virksomhet**
- **Kurs og foredrag**

Hjemmeside: www.mfu.no
Org.nr.: 984494068 MVA

From: "Andreas Finstad" <andreas.finstad@gmail.com>
Sent: Fri, 6 Jun 2025 12:46:35 +0200
To: "Ås kommune" <Post@as.kommune.no>
Subject: Kommuneplan/planprogram, 25/02541 - Arealinnspill gnr. 62-4 (teig)
Attachments: Finstad, Øvre Holstad - Arealinnspill til rullering av kommuneplanens arealdel 2025.pdf

Hei,

Se vedlagt arealinnspill fra Andreas Finstad, sønn (odel) av grunneier Ole Kristian Finstad, som gjelder skogarealer (teig) som er tilknyttet gnr. 62-4.

Ønsket formål. Næring: Logistikk eller plasskrevende handel. Omfang ikke avklart.

Vedtatt regulering av ny E18 med avkjøring i umiddelbar nærhet legger til rette for at dette området er svært godt egnet til næringsarealer i fremtiden. Det er derfor ønskelig å utvikle hele teigen på nordsiden av E18 til næringsarealer. Teigen er kartlagt og regulert ifb. planlagt ny E18, se lenke i vedlagt dokument.

Grunneier ønsker dialog med kommunen om hvordan området/eiendommen kan utvikles i forbindelse med Statens vegvesens planer. Tiltakene berører i stor grad grunneier.

Med vennlig hilsen
Andreas Finstad
andreas.finstad@gmail.com
Tlf: 930 59 113

Ås kommune

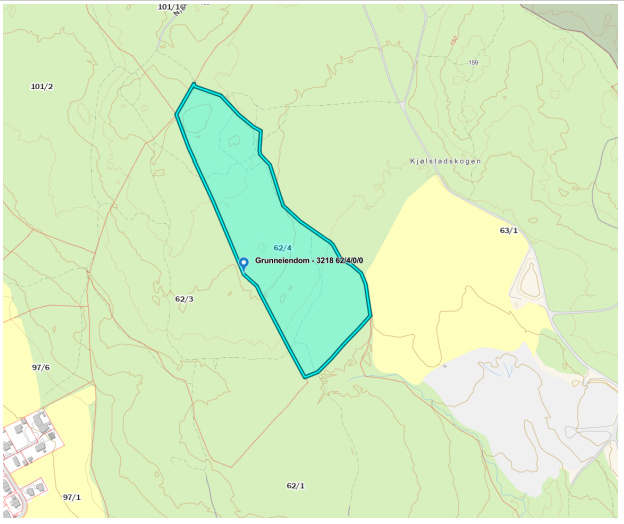
Rullering av kommuneplanen arealdel

Høring av planprogram datert 02.04.2025

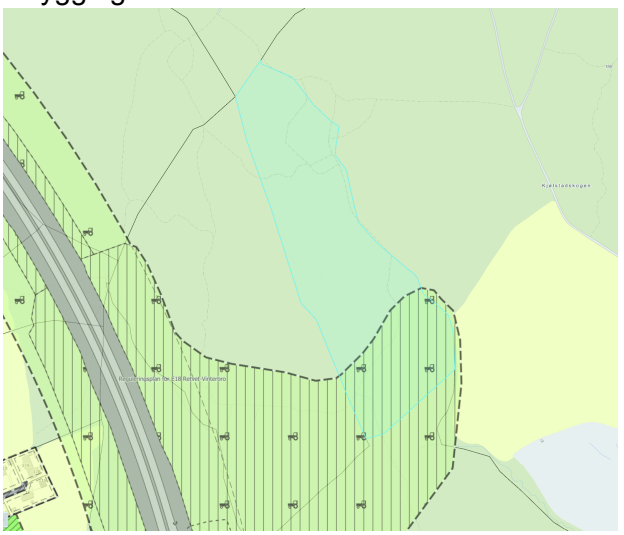
Dokumentasjon av arealinnspill

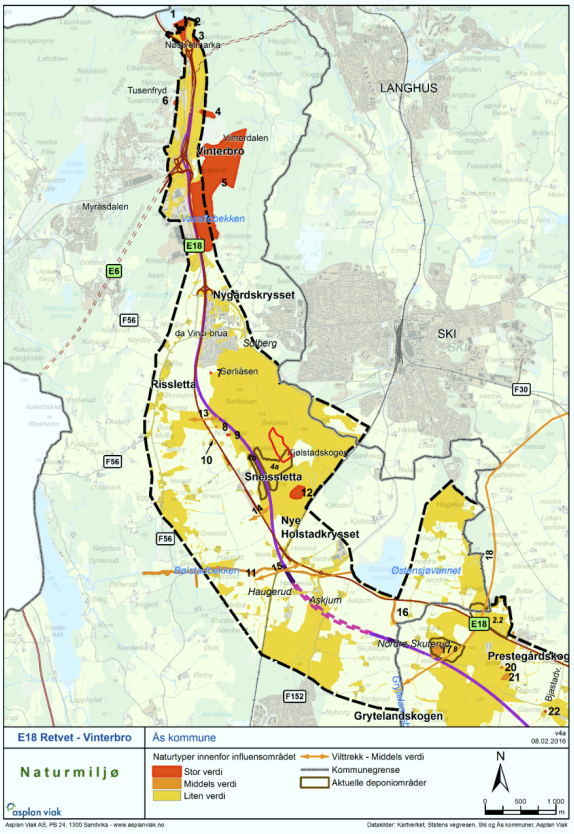
Som en del av høringen av planprogrammet til kommuneplanen, inviterer kommunen interessenter til å komme med arealinnspill. Innspillene leveres i tråd med sjekklisten under, og brukes ved dokumentasjon av arealinnspillet.

Frist for innlevering av arealinnspill er **06.06.2025**. Det er samme frist for generelle høringsuttalelser til planprogrammet.

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
1. Fakta om arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
Adresse	Holstadkroken 90, 1433 Ås
Gårds- og bruksnummer	62-4 (teig nord for E18)
Forslagstiller	Andreas Finstad / Ole Kristian Finstad
Dagens bruk	LNF
Områdets størrelse i dekar (daa)	72
Formål i gjeldende kommuneplan	LNF
Hensynssone i gjeldende kommuneplan	H530_1 Hensyn friluftsliv
Ønsket formål	Næring: Logistikk eller plasskrevende handel. Omfang ikke avklart. Vedtatt regulering av ny E18 med avkjøring i umiddelbar nærhet legger til rette for at dette området er svært godt egnet til næringsarealer i fremtiden. Det er derfor ønsket å utvikle hele teigen på nordsiden av E18 til næringsarealer.
2. Kart – arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
Avgrensing i kart	 Koordinater: 6625972 263931 (32633)
3. Dokumentasjon av arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
1. I tråd med kommunens langsiktige arealstrategi i planprogrammet.	Delvis
2. Nærhet til gang- og sykkelveger	
3. Nærhet til kollektivtilbud	Det er ca. 650 meter luftlinje til Bjerknes bussholdeplass på dagens E18.
4. Veinett - Avstand og adkomst til europaveg, fylkesveg og kommunal veg.	Umiddelbar nærhet til regulert ny E18 av- og påkjøring. Ca. 700 meter.
5. Landbruk - Dyrka og dyrkbar jord - Produktiv/uproduktiv skog	Området består av skog.

6. Naturmangfold - Grønnstruktur	Området består i dag hovedsakelig av granskog. Reguleringsplan for E18 har medført grundige undersøkelser av naturmangfold og verdi av området. Rapporten konkluderer med at området har liten verdi mhp. Naturmangfold. Deler av området vil benyttes som deponi ved utbygging av E18.  https://www.vegvesen.no/globalassets/vegprosjekter/europavei/e18orjevinterbro/vedlegg/rapport-deponier-reguleringsplanforslag-e18-retvet-vinterbro-2016.pdf?v=499043

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
	 *Figur 4 Naturtypelokaliteter og vilttrekk er nummerert og alt areal innenfor varslet planområde (svart stiplet linje) er verdisatt. Areal uten farge er areal som ikke er relevant for fagtemaet.*
7. Små- og storvilts trekkruter	Ingen trekkruter over teigen.
8. Kulturminner og kulturlandskap	Ingen kulturminner på teigen.
9. Friluftsinteresser	Holstadmarka Nærturterreng Det er turstier i området. Disse vil bli berørt av at deler av området skal brukes som deponi til E18 utbyggingen.
10. Støy - Forhold til støysone	Utenfor støysonene
11. Vannområder - nærhet til	Ikke aktuelt
11. Flom og overvann	Liten del av teigen ligger innenfor flomsonen.
12. Barnehage, grunnskole, videregående skole - avstand til	Næringsområde. Ikke aktuelt.
13. Grunnforhold og rasfare - Kvikkleire	Utenfor aktsomhetsområde Kommunekart/Samfunnssikkerhet

From: "Richard Slåke - Slåke Invest AS" <richard.slake@slakeinvest.no>
Sent: Fri, 6 Jun 2025 12:55:53 +0200
To: "Ås kommune" <Post@as.kommune.no>
Cc: "'Jan Erik Bøyum'" <j.e.boyum@gmail.com>; "'Post Dante'" <jan@dante.no>; "'Nicole Nicole'" <nicole@dante.no>
Subject: Kommuneplan/planprogram, 25/02541
Attachments: Arealinnspill Holstad..pdf, Skjema for arealinnspill. Holstad.pdf, Holstad. Rapport fra Hisøy.pdf

Hei !

Vedlagt følger:

1. Arealinnspill Holstad
2. Skjema for Arealinnspill
3. Vedlegg. rapporter fra Hisøy (Naturmangfold og Dyrkbar mark)

Med vennlig hilsen

Richard Slåke / Daglig leder
+47 951 10 130 / richard.slake@slakeinvest.no

SLÅKE INVEST

Holterveien 4D, 1448 Drøbak
slakeinvest.no

AREALINNSPILL – Holstad

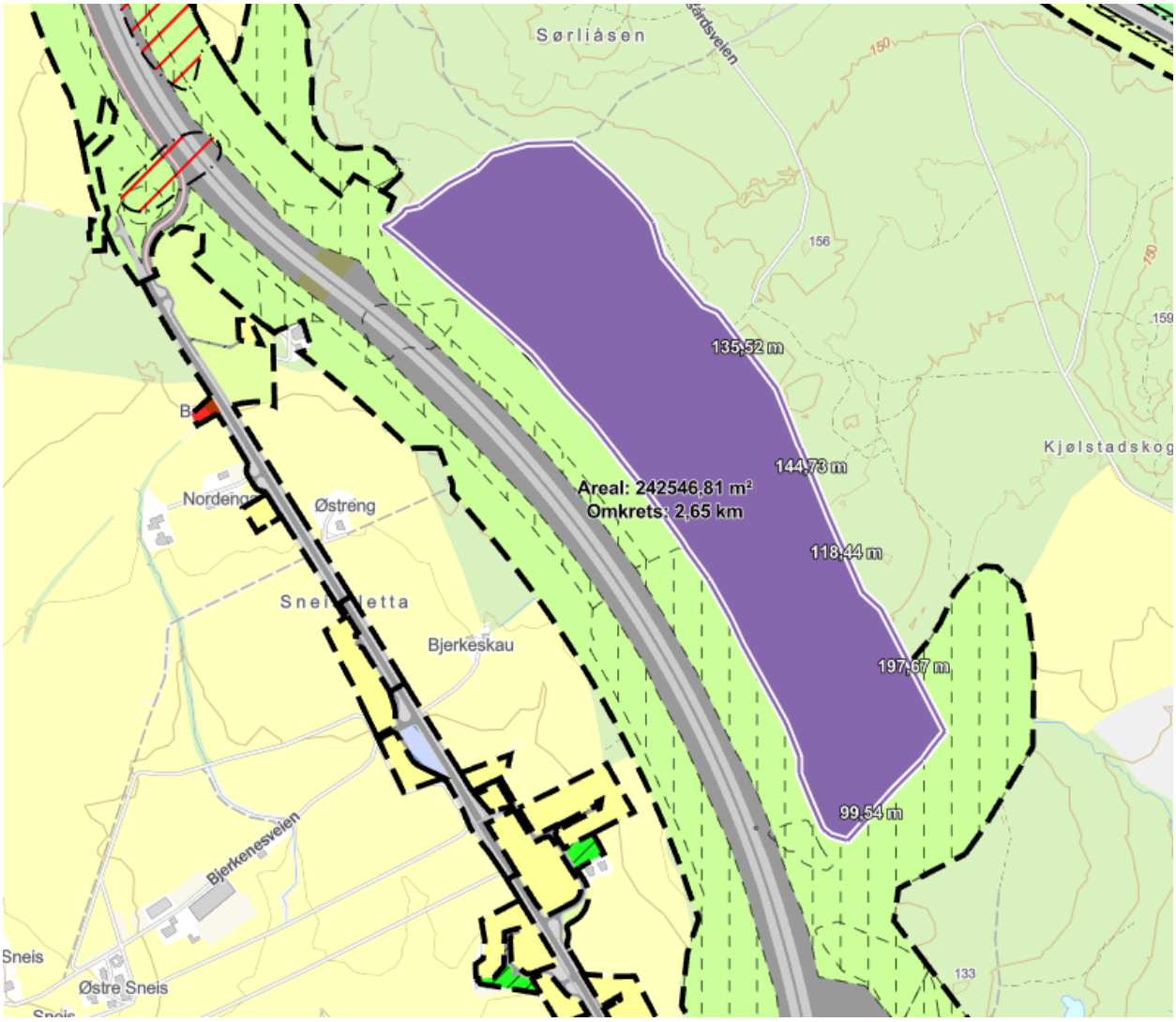
Ås Kommune

Rullering av kommuneplanens arealdel

2026-2038

Forslagsstiller: Holstadkrysset AS

Dato: 26.05.2025



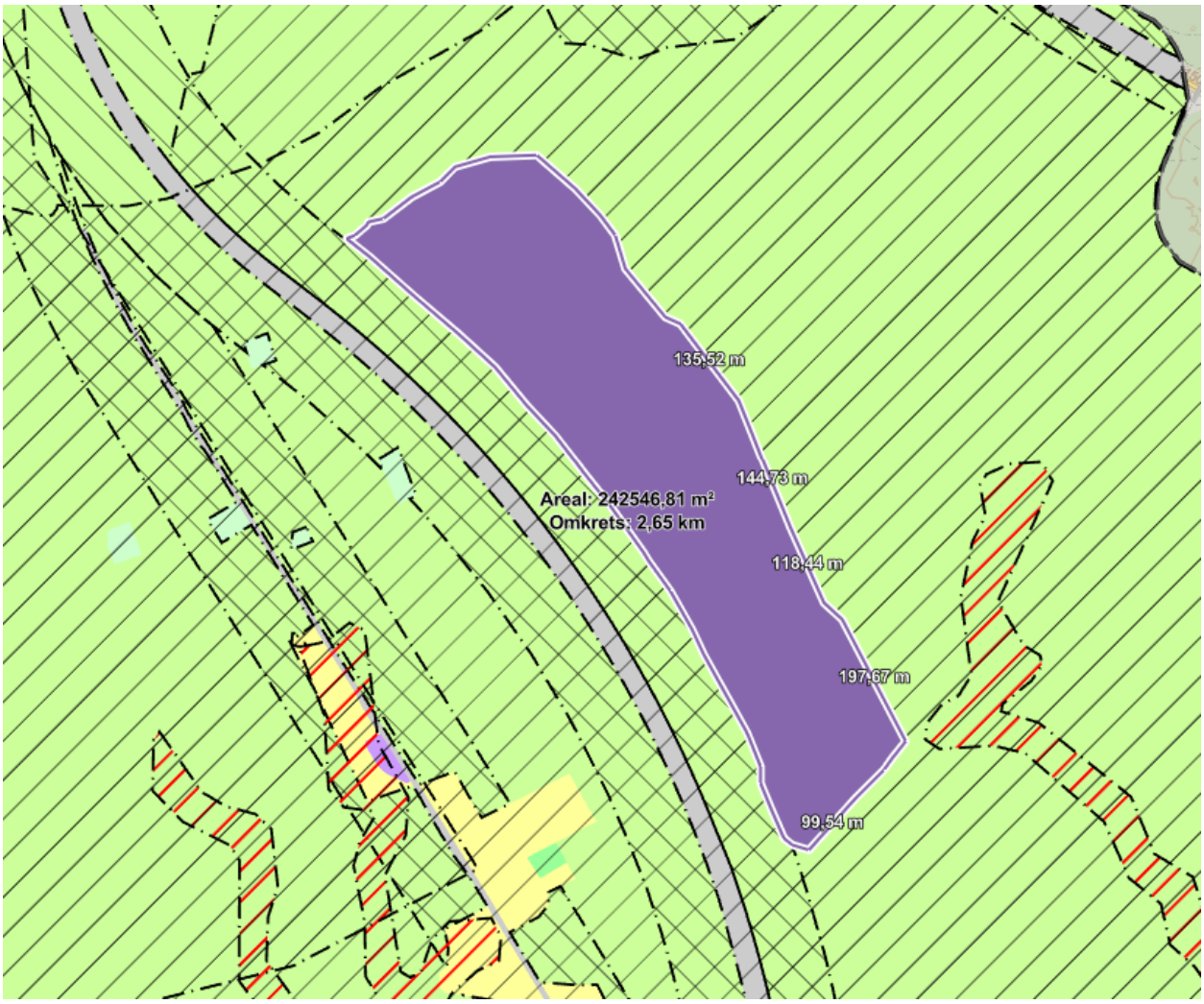
Innholdsfortegnelse

1. Arealinnspill
2. Klima og Miljø
3. Dyrkbar mark
4. Friluftsinteresser
5. Kilder

1 Arealinnspill:

Ås kommune har igangsatt rullering av kommuneplanens arealdel. Formannskapet i Ås kommune behandlet planprogram for arealdelen i møte 02.04.2025, og vedtok å sende det på offentlig ettersyn og høring. Frist for uttalelser og arealinnspill er 06.06.2025.

I denne anledning fremmer Holstadkrysset AS, forslag om å omdisponere deler av LNF området på Holstad til næring. Arealinnspillet omfatter ca. 245 daa, vil tilrettelegge for arealkrevende virksomheter innen lager, logistikk og industri.



Nytt kunnskapsgrunnlag viser at det i perioden 2017-2022 er benyttet 600 dekar årlig til etablering av næringer innen gods og logistikk i Stor-Oslo området. Arealserver til denne typen næring i de regionale næringsområdene, utpekt i regional plan for areal og transport for Oslo og

Akershus, er beregnet til å utgjøre 4 000 dekar i 2022, hvorav 2 000 dekar av disse er lokalisert på Gardermoen (Rambøll 2022). I samme periode har tungtransport fra syd, innover mot Oslo økt med 39% med forventing om fortsatt vekst (Rambøll 2022) For å bidra til redusert trafikk og transport er det viktig at de regionale næringsområdene for gods og logistikk langs E6 korridoren syd for Oslo ser på muligheten for å avsette nye arealer til næring for å kunne forsterke strategien som ligger i den regionale planen. Vi mener at Holstad bør være en del av området som vurderes som aktuell lokalitet til nye næringsområder. Området ligger 3,5 kilometer fra Vinterbro Næringspark, som er del av et regionalt næringsområde for gods og logistikk. Med sin tilknytning til stamveinettet; E6, E18 og Oslofjordforbindelsen E134, som vil bli ytterligere forsterket med nytt tunnelløp i Oslofjordforbindelsen og ferdigstillelse av siste etappe av E18 Retvet – Vinterbro.

Arealinnspillet er tilpasset viktige hensyn som kulturminner, vilttrekk og dyrka mark. Med etablering av ny E18, med ny avkjørsel til dette området, vil det ligge godt til rette for etablering av næring. E18 Retvet- Vinterbro er ferdig regulert og prosjektet ble tatt inn i Nasjonal Transportplan i 2024. Senest i april 2025 forsikret samferdselsminister Jon-Ivar Nygård Ordførerne i Ås, Nordre Follo og Indre Østfold om at grunnerverv for dette veiprosjektet gjennomføres innen ekspropriasjonsfristen går ut i oktober 2026 (Ås Avis. 03.04.2025).

Dersom Holstad omdisponeres til næring i kommuneplanens arealdel vil man, tidligst, kunne starte en regulering av området i 2028. Deretter følger en reguleringsprosess som normalt vil ta 2-4 år. Det betyr at en reguleringsplan for området kan foreligge i 2030 – 2032 dersom området omdisponeres til næring i inneværende rullering av kommuneplanens arealdel. En utvikling av området vil i utgangspunktet avvente åpning av ny E18, men i forkant av dette bør området også vurderes som et større område for massedeponi knyttet til E18 utbyggingen. Per nå er det i gjeldende reguleringsplan for E18 Retvet – Vinterbro lagt opp til flere deponi langs tiltaket. Flere av disse etableres i område med dyrka mark, dyrkbar mark og viktige naturverdier. Ved en utvikling av nytt næringsområde på Holstad bør det vurderes om det kan benyttes som et større massedeponi frem mot etablering av nytt næringsområde. Som kartlegging av området viser, er det liten naturverdi på området og det er i så måte bedre å utnytte dette contra andre områder

med større konflikt. For å legge til rette for dette bør området avsettes ved denne rulleringen av kommuneplanens arealdel.

2. Klima og Miljø

I forbindelse med arealinnspill for Vinterbro Øst har Hisøy miljø gjort en klimagassberegning knyttet til utvikling av området til næring for gods og logistikk. Basert på Holstad sin beliggenhet, tett på Vinterbro, kan man basere seg på at en utvikling av dette området vil gi nesten tilsvarende effekt.

Utdrag fra rapporten (Hisøy 2025)

Det følges en etablert, anerkjent metodikk. For denne planfasen vil det være Miljødirektoratets nye veileder M-1941 (Miljødirektoratet, 2025). I kapittel 6 presiseres det at man skal beregne og beskrive transportbehov og transportmønster for alle planalternativer, og vurdere tilhørende klimagassutslipp. Dette innebærer å tallfeste endringer i trafikkarbeid (f.eks. økte kjørte km med varelevering) som planen medfører, og beregne utslipp basert på relevante utslippsfaktorer. I konsekvensutredninger kreves det også kvalitative vurderinger av hvordan og hvor sikkert disse beregningene er, og hvilke forutsetninger som ligger til grunn, noe som er tydeliggjort i vedlagte beregninger.

Det finnes også politiske føringer nasjonalt som understøtter dette. Statlige planretningslinjer for klima og energi pålegger offentlige organer å legge til rette for arealbruk og løsninger som reduserer klimagassutslipp (Regjeringen.no, 2025). Tilsvarende fremheves viktigheten av kompakt utbyggingsmønster og transporteffektiv lokalisering. Disse retningslinjene gir også grunnlag for innsigelse dersom en arealplan gir unødvendig økte utslipp (f.eks. ved å plassere et logistikkbygg på et svært bilavhengig sted).

Kort sagt innebærer metodikken at man i planfasen kvantifiserer transportarbeidet (f.eks. antall nye kjøretøykilometer/år) i planalternativene og multipliserer med utslippsfaktorer (kg CO_2/km for aktuelle kjøretøytyper). Resultatet presenteres som årlige utslipp i tonn CO_2-ekvivalenter for hver alternativ løsning.

Beregningen legger til grunn et utbygget areal (nybygg) på 100 000 m2 næring (logistikk). Dette gir en svært positiv effekt på klimagassutslipp, hvor man over en periode på 10 år viser en et redusert utslipp på 235 700 tonn CO2. I denne beregningen har man også inkludert utslipp som kommer som følge av å fjerne dagens skog.

Beregningen viser effekten av å lokalisere et lager på Vinterbro fremfor Gardermoen, som har størst ledig kapasitet til nye næringsområder i dag.

Redusert CO2 utslipp skyldes primært:¨

- At en stor andel av transporten er antatt (75 %) kommer sørfra og har kortere vei til Vinterbro enn til Gardermoen.
- At fraktstrekningen til Alnabru også er kortere fra Vinterbro (26 km mot 41 km én vei).
- Etter 3 år går frakten til Alnabru med elektriske lastebiler, og utslippsforskjellen mellom lokasjonene avhenger da bare av avstand fra opprinnelse til lager.

Vi kan ikke tilskrive den samme effekten til Holstad 1 til 1, men effekten vil være veldig positiv også for Holstad.

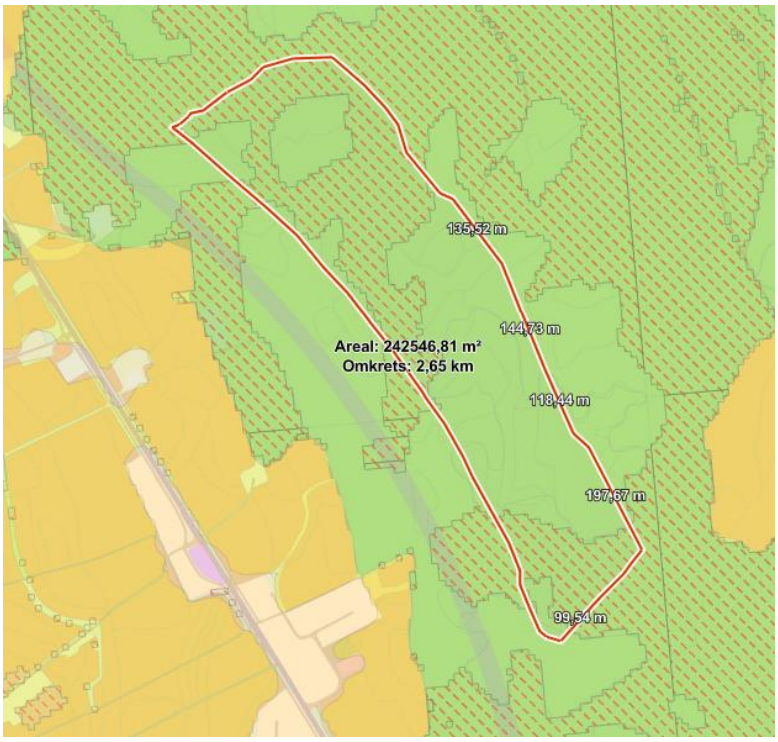
3. Dyrkbar jord

Planprogrammet tar opp viktigheten av å ivareta og sikre areal med dyrka og dyrkbar jord**.**

Utdrag fra planprogrammet:

«Endret arealformål kan ha innvirkning på landbruksarealer og -ressurser. Det skal derfor utredes hvilke konsekvenser endret arealformål får for dyrka jord, dyrkbar jord, skogarealer og landbruksressurser ellers. Dyrkbar jord er areal som ikke er dyrka i dag, men som ut fra agronomisk vurdering kan dyrkes opp til fulldyrka jord uten at det må tilføres matjord fra 13 andre steder, og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. Dyrkbar jord ligger oftest i skog med høy produksjonsevne. Dyrkbare arealer er å betrakte som reservearealer for matproduksjon. Ettersom kartgrunnlaget for dyrkbar jord (AR5) kan inneholde feil, skal det gjennom undersøkelser dokumenteres at planer for utbygging ikke innebærer nedbygging av reell dyrkbar jord. Der dette er aktuelt må forslagsstiller dokumentere at innspill ikke bidrar til nedbygging av dyrkbar mark. Dokumentasjonen baseres på kriteriene i «krav til dyrkingsjord i NIBIOs Markslagsklassifikasjon i økonomisk kartverk.»

Innenfor innspillsområde er det registrert områder med dyrkbar mark i kartsystemet AR5 (Nibio sitt kartsystem). Med bakgrunn i ordlyden fra planprogrammet har forslagsstiller engasjert Hisøy miljø til å bistå med en vurdering av dyrkbar jord, som er registrert innenfor innspillsområde.



Figur 1: registrert dyrkbar jord innenfor innspillsområdet.

Basert på befaring og enkeltjordprøver ble det konstatert at område B (se figur 2) har kvaliteter som stort sett ikke er i overenstemmelse med dyrkbar jord. Registrert dyrkbar jord syd i området er et areal som skal benyttes til massedeponi ved utbygging av E18. Hisøy har derfor ikke gjort en kartlegging av det arealet ettersom det da blir forringet.

Befaring og enkeltjordprøver er en overordnet vurdering, men som sådan viktig for å vise kvaliteten på det som ligger i datasettet dyrkbar jord, men det er viktig å merke seg at det ikke er mulig å gjøre en endelig vurdering av jordkvalitet uten analyser. Grov sand og grus er ikke å anse som god jordkvalitet, men ellers er det innholdet av finmateriale og humus som er avgjørende for hvordan jordkvalitet blir vurdert.

Figur 2: Det gule området utgjør ca. 99 dekar og dekker de områdene hvor det er registrert dyrket mark, nord i innspillsområdet.

Basert på foreløpige vurderinger er det sannsynlig at store deler av området som er registrert som dyrkbar mark er feil. Dette er svært viktig for oss å opplyse om, ettersom det har vært retningsgivende for omfang av arealinnspillet.

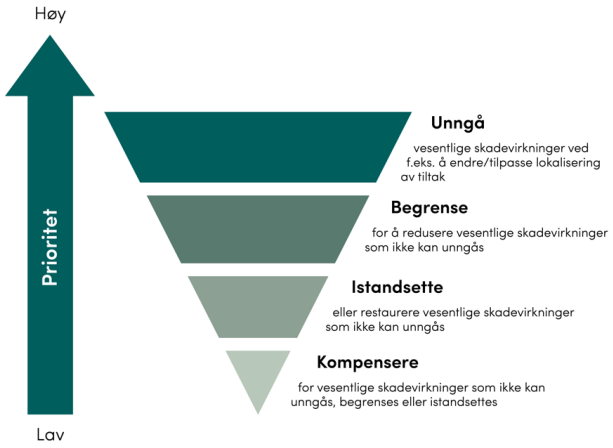
Basert på dette grunnlaget fra Hisøy mener vi at arealet kan vurderes omdisponert, på tross av registrert dyrkbar mark, men at en planprosess skal utrede dette nærmere slik at utbyggingsområde må tilpasses endelig resultat fra analyser av jordprøver, dersom de skulle tilsi noe annet enn foreløpig vurdering fra Hisøy.

4. Friluftsinteresser

Holstadmarka er registrert som et *svært viktig friluftsområde* hvor en utbygging av nytt næringsområde vil ha negativ innvirkning. Dette er, etter forslagsstillers egen vurdering, den største konflikten knyttet til omdisponering av området til næring. Det blir derfor et svært viktig tema, hvor avbøtende tiltak må sikres gjennom en planprosess for å redusere effekten av tiltaket.

I veilederen for konsekvensutredning (M-1941) er det laget et tiltakshierarki på bakgrunn av kravene i forskrift for konsekvensutredninger (KU-forskriften)

Avbøtende tiltak som foreslås her har derfor som hovedfokus å begrense vesentlige skadevirkninger gjennom tilpasninger av tiltaket på et tidlig stadium i prosessen.



Ved bygging av ny E18 Retvet – Vinterbro vil friluftsområde blir sterkt berørt i form av fysiske inngrep, men også ved at støy fra ny og større vei kommer tettere på friluftsområdet. Innspillsområdet er derfor plassert helt i randsonen av reguleringsplan for ny E18, slik at det plasseres i et område som vil være mindre attraktivt etter E18 utbyggingen.

Ved en evt. utbygging må det etableres buffersoner mot turstier som går inntil området for å redusere den visuelle og landskapsmessige effekten av det nye næringsområdet mot Holstadmarka, samtidig som at det sikres god tilgjengelighet gjennom området og inn i marka.

Det kan også etableres parkeringsmuligheter, slik at turgåere kan kjøre til området og ta seg inn videre inn i marka.

Byggenes fasade må tilpasses området og miljøet det plasseres i ved å ta inn innslag av tre og naturfarger.

Behovet for nye næringsområder for gods og logistikk på sydsiden av Oslo er viktig for å redusere transportbehov og klimagassutslipp. Samtidig er det kommet tydelige rikspolitiske retningslinjer som poengterer viktigheten av å ivareta dyrka jord, dyrkbar jord og viktige naturområder. Holstad ivaretar disse føringene, som ett av få områder. Når området i tillegg ligger så tett på stamveinettet så vil det være fornuftig å vurdere dette som nytt næringsområde.

5. Kilder

- *Svingen, K. (2025). Holstad, Ås kommune: Verdier knyttet til naturmangfold og naturressurser (Rapport MU2025-64). Miljøfaglig Utredning AS.*
- *Olsen; Holstad: Rapport naturmangfold, klimagassregnskap og dyrkbar jord-vurdering. Hisøy Miljø AS.*
- *Multiconsult. (2022). Regional analyse av næringsarealer i Nordre Follo, Ås og Frogn kommune. Oppdragsgiver: Nordre Follo kommune.*
- *Rambøll. (2022). Regionale næringsområder for logistikkformål i Oslo og Viken (Rapport 1350052080). Oppdragsgiver: Viken fylkeskommune.*
- *Ås kommune. (2024). Kunnskapsgrunnlag – temaplan næringsutvikling (under arbeid). Team Attraktive Ås.*
- Statens vegvesen. (u.å.). *Kartgrunnlag og veidata*. Hentet fra tilgjengelige kartressurser

Hjorteviltregisteret. (u.å.). *Hjorteviltregisteret – Statistikk og kartløsning*. Miljødirektoratet. Hentet fra https://hjorteviltregisteret.no

NIBIO. (u.å.). *Kilden – NIBIOs kartløsning for arealressurser*. Norsk institutt for bioøkonomi. Hentet fra https://kilden.nibio.no

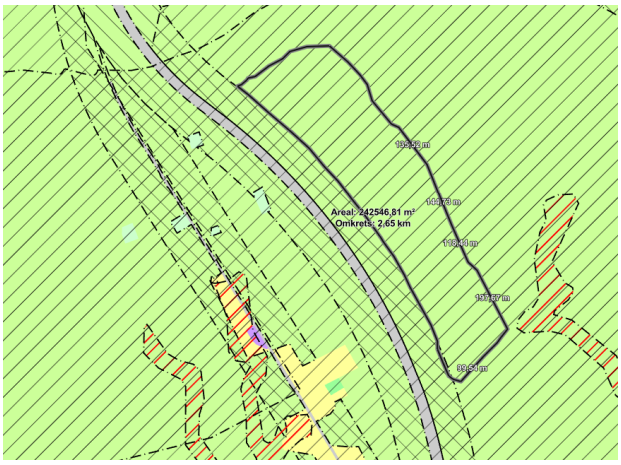
Rullering av kommuneplanen arealdel, Ås kommune

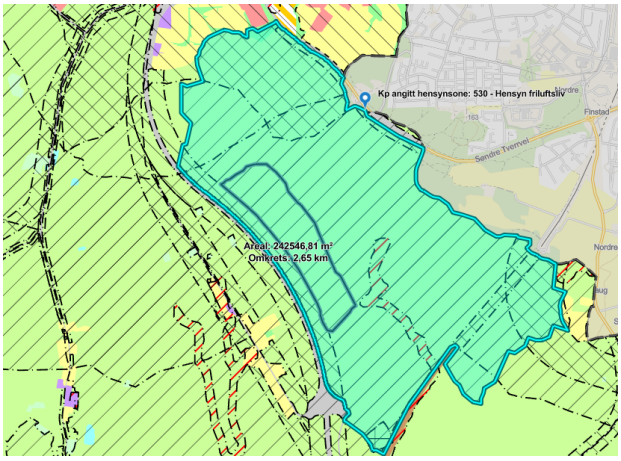
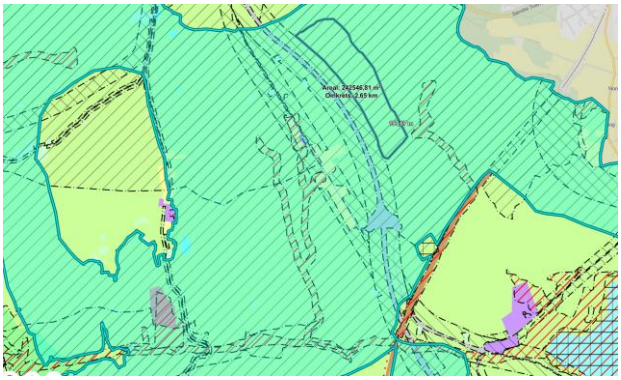
Høring av planprogram dater 02.04.2025

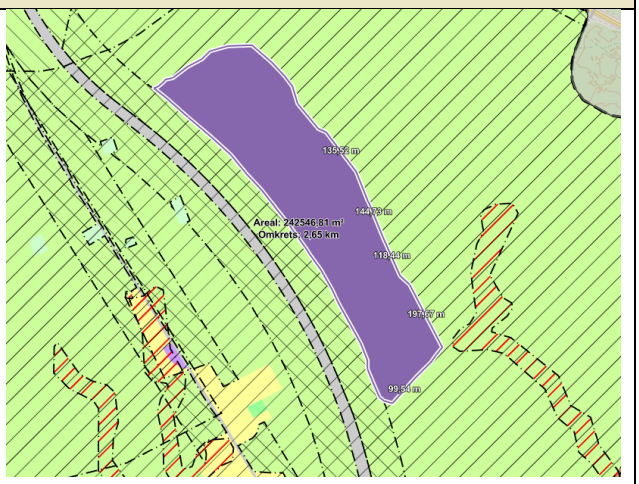
Dokumentasjon av arealinnspill

Som en del av høringen av planprogrammet til kommuneplanen, inviterer kommunen interessenter til å komme med arealinnspill. Innspillene leveres i tråd med sjekklisten under, og brukes ved dokumentasjon av arealinnspillet.

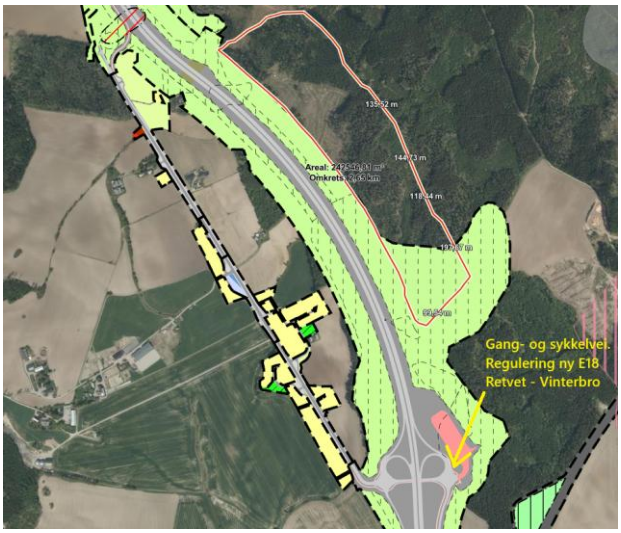
Frist for innlevering av arealinnspill er **06.06.2025**. Det er samme frist for generelle høringsuttalelser til planprogrammet.

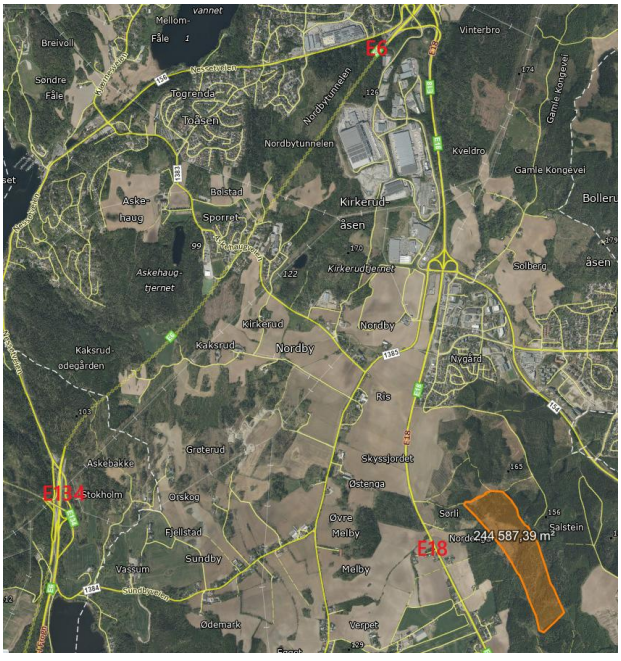
SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
1. Fakta om arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
Adresse	Holstad
Gårds- og bruksnummer	Del av 62/3 og del av 101/2
Forslagstiller	Holstadkrysset AS
Dagens bruk	Skog
Områdets størrelse i dekar (daa)	Ca. 245 daa
Formål i gjeldende kommuneplan	LNFR (LNF a) 

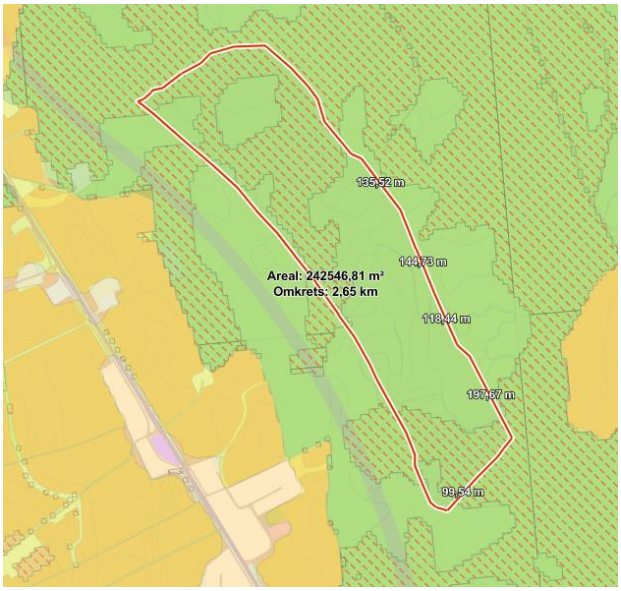
SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
Hensynssone i gjeldende kommuneplan	*Hensynssone 530_1:* Friluftsområde med svært høy verdi.  *Hensynssone H560_3:* Bevaring av naturmiljø. Korridorer av stor betydning 
Ønsket formål - Hvis bolig: Antatt type og antall - Hvis næring: Antatt type og omfang - Annet formål	Næring: Plasskrevende næring innen lager, logistikk og industri. BYA: 50 – 70%
2. Kart – arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**

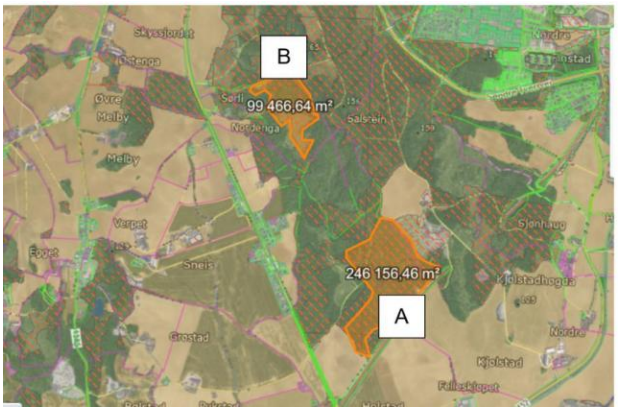
SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
Avgrensing i kart	
3. Dokumentasjon av arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
1. I tråd med kommunens langsiktige arealstrategi i planprogrammet.	Kommunens langsiktige arealstrategi, punkt 5 (Næringsliv og Arbeidsplasser) sier at Ås kommune skal fortette og utvikle næringsområder med vekt på: - Vinterbrosenteret, Ås sentrum og Campus øst. - Områdene Vinterbro (øst og vest for E18 (inkl Kveldroveien/Myråsveien) og Nygård (både vest og øst for E18). - Områder ved Korsegårdskrysset v/E6. Holstad er ikke nevnt blant områdene som skal vektlegges, men basert på en sammenstilling av øvrige premisser planprogrammet om hensyn til Landbruk, naturmangfold/naturverdier og miljø, så er det vår vurdering at Holstad bør vurderes som nytt næringsområde og falle inn under et av områdene som skal vektlegges ved vurdering av nye næringsområder. Som arealinnspillet, med vedlagte rapporter, viser, så er Holstad svært godt egnet. Beliggenhet med tilgang til stamveinettet, kombinert med liten naturverdi er svært sjeldent når man ser på nye utbyggingsområder i dag. Deler av området ble også spilt inn ved forrige rullering av kommuneplanens arealdel. I konsekvensutredningen fra Sweco, på vegne av kommunen, ble det konkludert med at området den gang var i tråd med kommunens arealstrategi. Området fikk heller ingen «røde trafikklys» i vurderingen. Det er nå gjort en utvidet vurdering av området og arealinnspillet er tilpasset viktige hensyn.

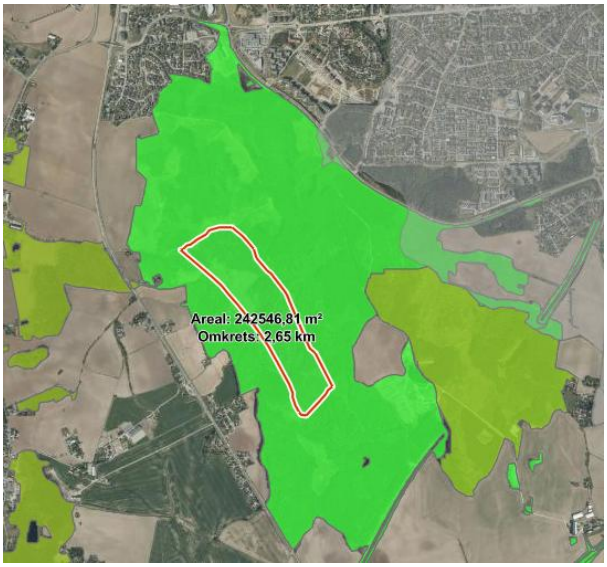
SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
2. Nærhet til gang- og sykkelveger	Ved etablering av E18: Retvet – Vinterbro vil området knytte seg til gang- og sykkelvei som er tenkt etablert o forbindelse med dette. Avstand er i underkant av 500 meter.  Det går også gang og sykkelvei langs E18 i dag. Denne er ca. 500 meter fra innspillsområdet. Gang- og sykkelveien langs E18 kan ta deg til Vinterbro i nordvest-retning. I retning øst kan koble seg på forbindelser videre til Ås via Holstadveien eller til Ski via Åsveien.
3. Nærhet til kollektivtilbud	Sneisletta er nærmeste holdeplass. Her går 9 bussen til Oslo og Mysen. Avstand til holdeplassen er ca. 800 meter. Man kan også benytte holdeplass på Holstad, som er ca. 1,8 km i gangavstand fra innspillsområde. Fra Holstad går lokalbuss rute 510 til Drøbak/Seiersten og Bøleråsen.

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
4. Veinett - Avstand og adkomst til europaveg, fylkesveg og kommunal veg.	Området ligger rett ved E18. Del av ny E18 (Retvet- Vinterbro) er regulert og ligger inne i Nasjonal Transport Plan (NTP). I planen for E18 Retvet – Vinterbro, er det regulert en ny avkjørsel på Holstad, som naturlig kobles til innspillsområdet. Allerede i dag kan området kobles på E18, som ligger 500 meter fra innspillsområdet. Videre er det 5,5 kilometer til Vinterbrokrysset, hvor E18 og E6 møtes og som har tilknytning til Oslofjordfjordforbindelsen E134. Holstad har med dette en svært sentral beliggenhet med hensyn til tilgang på stamveinettet, som gjør området svært godt egnet og attraktivt som næringsområde for gods og logistikk. 

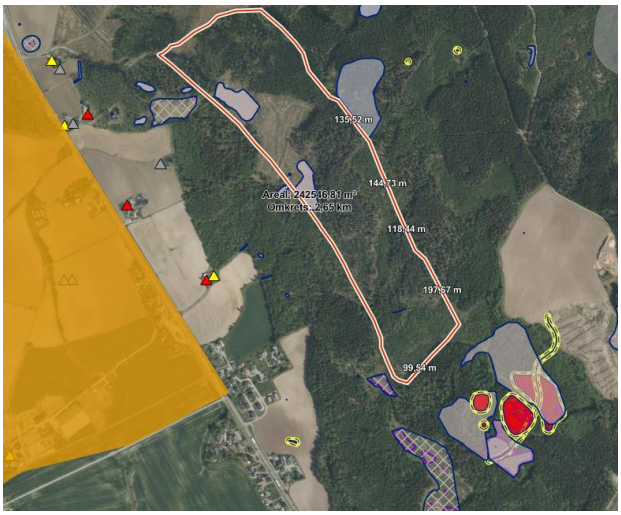
5. Landbruk - Dyrka og dyrkbar jord - Produktiv/uproduktiv skog	Det er ikke registrert områder med dyrka mark innenfor Innspillsområde. Hva gjelder dyrkbar mark er det registrert flere områder innenfor innspillsområdet.  I planprogrammet fremgår følgende: *«Endret arealformål kan ha innvirkning på landbruksarealer og -ressurser. Det skal derfor utredes hvilke konsekvenser endret arealformål får for dyrka jord, dyrkbar jord, skogarealer og landbruksressurser ellers. Dyrkbar jord er areal som ikke er dyrka i dag, men som ut fra agronomisk vurdering kan dyrkes opp til fulldyrka jord uten at det må tilføres matjord fra 13 andre steder, og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. Dyrkbar jord ligger oftest i skog med høy produksjonsevne. Dyrkbare arealer er å betrakte som reservearealer for matproduksjon. Ettersom kartgrunnlaget for dyrkbar jord (AR5) kan inneholde feil, skal det gjennom undersøkelser dokumenteres at planer for utbygging ikke innebærer nedbygging av reell dyrkbar jord. Der dette er aktuelt må forslagsstiller dokumentere at innspill ikke bidrar til nedbygging av dyrkbar mark. Dokumentasjonen baseres på kriteriene i «krav til dyrkingsjord i NIBIOs Markslagsklassifikasjon i økonomisk kartverk.»*

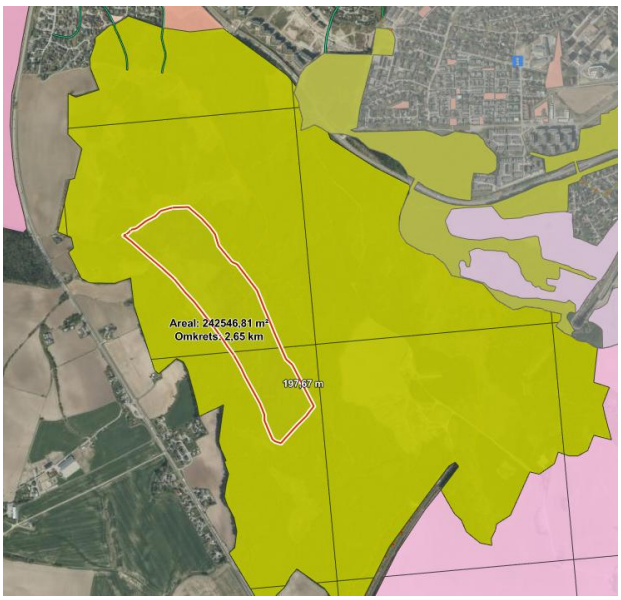
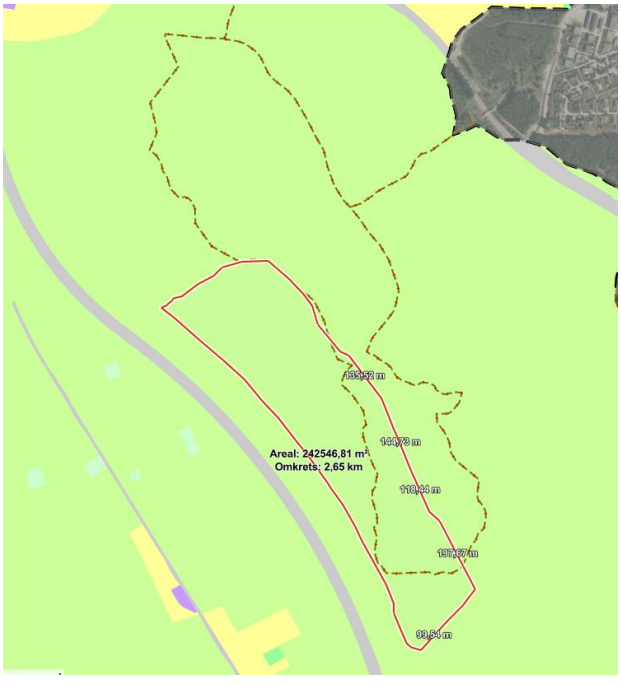
	Forslagsstiller har engasjert Hisøy miljø til å bistå med en vurdering av dyrkbar jord, som er registrert innenfor innspillsområde. Hisøy har gjort en kartlegging, hvor vurdering av areal innenfor innspillsområde er beskrevet som område B (se figur under):  Befaring og enkeltjordprøver er en overordnet vurdering, men som sådan viktig for å vise kvaliteten på det som ligger i datasettet dyrkbar jord. Det ble konstatert at område B har kvaliteter som stort sett ikke er i overenstemmelse med dyrkbar jord. Det er viktig å merke seg at det ikke er mulig å gjøre en endelig vurdering av jordkvalitet uten analyser. Grov sand og grus er ikke å anse som god jordkvalitet, men ellers er det innholdet an finmateriale og humus som er avgjørende for hvordan jordkvalitet blir vurdert. Basert på foreløpige vurderinger er det sannsynlig at store deler av området som er registrert som dyrkbar mark er feil. Vi legger ved rapporten fra Hisøy miljø. Området i syd, hvor det også er registrert dyrkbar jord er planlagt benyttet til massedeponi ved bygging av ny E18. Hisøy har derfor ikke kartlagt dette ettersom det da uansett vil bli forringet Basert på dette grunnlaget mener vi at arealet kan vurderes omdisponert, på tross av registrert dyrkbar mark, men at en planfase skal utrede dette

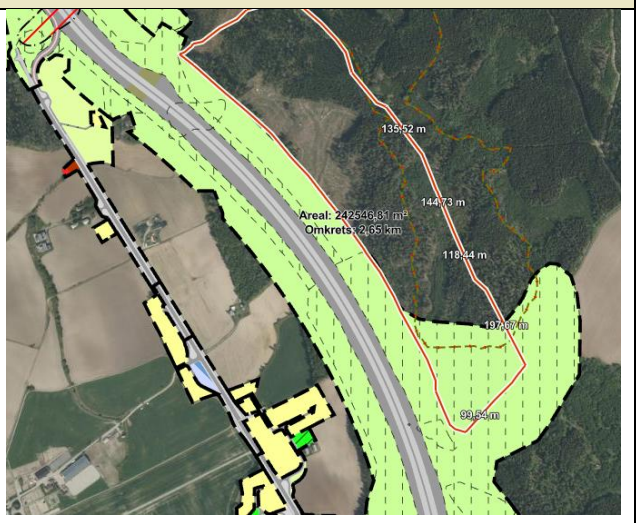
SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
	nærmere og at utbyggingsområde må tilpasses endelig resultat fra analyser av jordprøver. Hva gjelder Skogen så er det i registrert skog med høy bonitet i store deler av området. En mindre del av området har skog med lav bonitet.

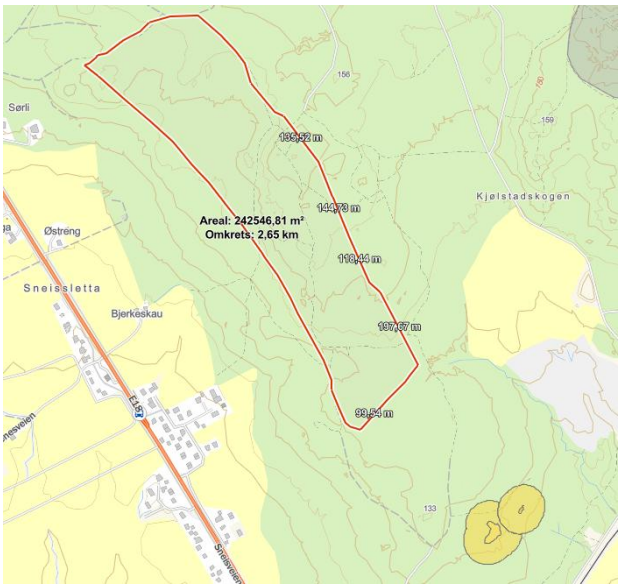
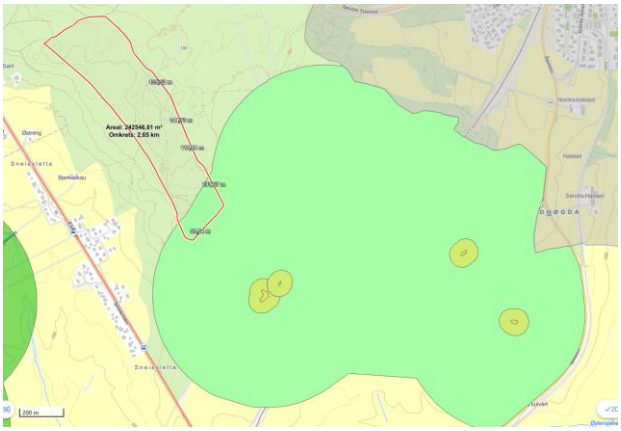
6. Naturmangfold - Grønnstruktur	Innspillsområdet er del av område beskrevet som *Generell grønn infrastruktur*, med verdi kategori; *noe betydning*.  Forslagsstiller har engasjert Miljøfaglig utredning om å gjøre en vurdering av verdier knyttet til naturmangfold og naturressurser. Rapporten ligger ved arealinnspillet som et vedlegg. Vurderingen fra Miljøfaglig utredning er gjort basert på befaring i området, hvor det ble definert et større område en selve innspillsområdet. Rapporten sier følgende om, vurdering av naturverdiene: ## *Vurdering av naturverdiene* *Utredningsområdet er i all hovedsak barskog som bærer preg av omfattende skogsdrift over lengre tid, som innebærer at det fins lite gammel skog og svært sparsomme mengder med død ved. Dette kommer også frem gjennom fraværet av påviste naturverdier i området, både når det gjelder rødlistearter og naturtyper. Med unntak av ett eiketre ble det ikke funnet noen naturtypelokaliteter gjennom Miljødirektoratets utvalgskartlegging av området i 2019, og det ble heller ikke funnet noen flere naturtyper i 2025.*

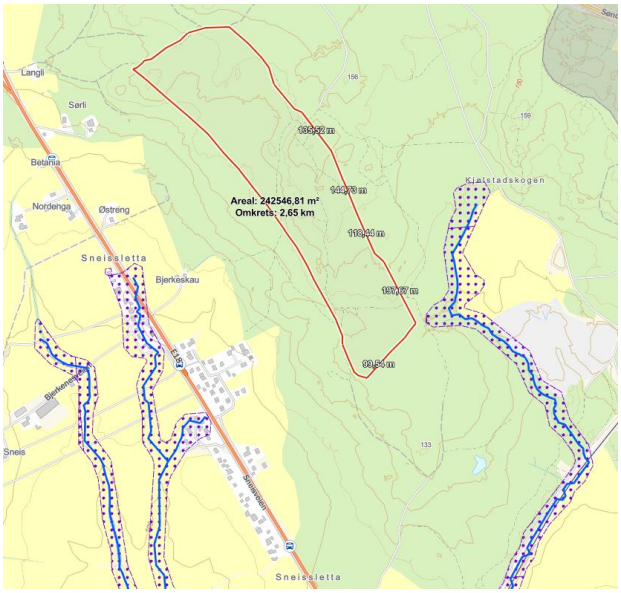
SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
	Samlet sett vurderes området å ha liten verdi for naturmangfold, siden det er få registrerte naturverdier i området. Etter KU-metodikken får områdene med skogsmark derimot noe verdi, da disse utgjør funksjonsområde for vanlig forekommende arter i området, mens de registrerte naturtypelokalitetene får stor verdi Basert på tidligere kartlegginger og siste vurdering fra Miljøfaglig utredning har området liten verdi for naturmangfold og dette mener vi bør tillegges stor verdi når nye områder skal vurderes omdisponert til utbyggingsformål. Sett i sammenheng med områdets beliggenhet, tett på stamveinettet, er det sjelden man finner områder med så liten grad av konflikt, hva gjelder naturverdier.
7. Små- og storvilts trekkruter	Det er registrert et hovedtrekk for vilt (Elg) nord for innspillsområdet. Dette hovedtrekket er ivaretatt med ny bro i forbindelse med bygging av ny E18. Broen etableres som et vilttrekk, samt mulighet for traktor med henger for frakt av tømmer. Det blir viktig å hensynta dette vilttrekket med god buffersone i utarbeidelse av en reguleringsplan. Det er også registrert lokale vilttrekk (Elg), vest og syd for innspillsområdet. Trekket i vest vil bli borte som følge av bygging av ny E18.

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
8. Kulturminner og kulturlandskap	Det er registrert to enkeltminner innenfor innspillsområdet. Begge er *Dyrkingsspor*, uten datering. Begge er uten vern. 

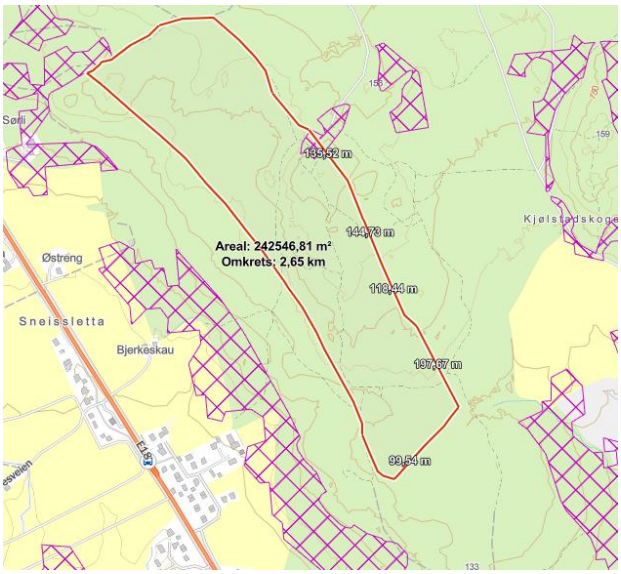
9. Friluftsinteresser	Innspillsområdet er del av salsteinmarka/Holstadmarka, som er registrert som et *svært viktig friluftsområde*.  Turrutebasen viser en registrert fotrute (Salsteinruten) som går inn i større deler av området. Ved befaring er det et større nettverk av turstier i og utenfor området.  Deler av stinettverket vil påvirkes ved utbygging av E18 Retvet – Vinterbro, hvor det er planlagt massedeponi på et område som berører turstier innenfor innspillsområdet.

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
	 Strava kart gir et bedre bilde av stinettverk og bruk av disse innenfor og utenfor innspillsområdet. De stiene hvor det er registrert flest strava-brukere ligger utenfor innspillsområdet, men figuren viser at det er et godt utviklet turstiområde i Holstadmarka. Friluftsinteressene vil bli rammet av en utbygging og det må derfor planlegges gode avbøtende tiltak som reduserer innvirkningen en evt. utbygging får for friluftsinteresser.
10. Støy - Forhold til støysone	Formål og virksomheter som planlegges etablert på området faller ikke under kategori for støyfølsom bebyggelse i henhold til T-1442

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
11. Vannområder - nærhet til	Det er ingen vannområder innenfor innspillsområdet. Det er ca. 300 meter til nærmeste vann.  Innspillsområdet ligger i randsonen av et damnettverk med navn Kjølstadskogen. Det er damnettverk uten påviste forekomster av storsalamnder (Sandaas. 2011). 

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
11. Flom og overvann	Innspillsområde er ikke berørt av flomsoner eller aktsomhetsområder for flom. 

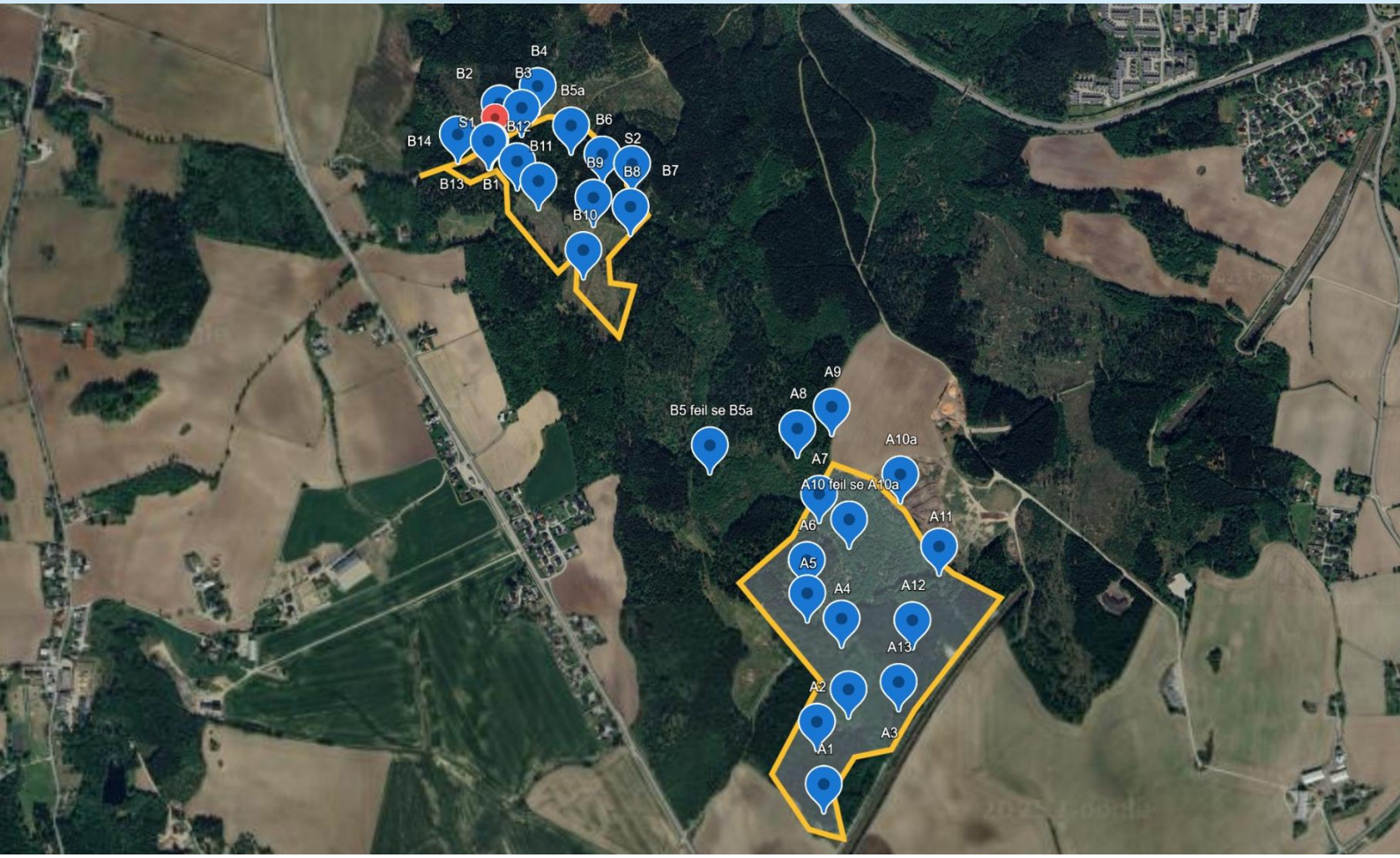
SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
12. Barnehage, grunnskole, videregående skole - avstand til	Det er ca. 2 km til nærmeste barnehage som ligger syd, like ved Holstadkrysset. Nærmeste skole, Solberg skole på Nygård, ligger ca. 4 km unna innspillsområdet.

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
13. Grunnforhold og rasfare - Kvikkleire	Kun en svært liten del av innspillsområdet er berørt av aktsomhetsområde for kvikkleire. Ved en regulering av området vil det uansett være krav til en vurdering av områdestabilitet, samt at behov for sonderinger vil bli vurdert, og utført om nødvendig.  Det er også gjort betydelige undersøkelser i forbindelse med reguleringsplan for ny E18 Retvet - Vinterbro. Kart som viser Mulighet for marin leire viser at det innenfor innspillsområdet er soner med bart fjell og soner hvor svært ofte kan finnes marin leire.

05. Juni-2025

Holstad

Rapport naturmangfold og dyrkbar jord-vurdering



Hisøy Miljø AS
s-b-o@online.no
+47 92210245
Org. Nr 934 269 985

Innhold

1 Innledning 3
2 Naturmangfoldrapport 4
3 Dyrkbar jord 5
3.1 Om datasettet «Dyrkbar Jord» 5
3.2 Befaring av områdene ved Holstad 10
4 Referanser 26
5 Vedlegg - naturkartlegging 27

Forsidefoto: *Google Earth.*

Denne rapporten gir ingen garanti for at all natur på det undersøkte området er avdekket og dokumentert. Dokumentet viser den natur som var visuelt mulig å registrere under naturkartleggingen.

00	05.06.2025	Rapport	Kamilla Svingen/Stein B Olsen	Roger M. Konieczny	Stein B Olsen
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

1 Innledning

Hisøy Miljø AS ved Stein Broch Olsen har i oppdrag for DS Follo AS ved Jan Erik Bøyum utarbeidet fagrapporter på naturkartlegging, vurdering dyrkbar jord og klimaberegninger for områdene Vinterbro Øst og Holstad.

Denne rapporten omhandler området Holstad.

Arbeidene er gjort i samarbeide med Miljøfaglig utredning AS, ansvarlig Kamilla Svingen.

Oppgaver som er utført:

1. Utarbeidelse av naturmangfoldrapport, tilsvarende den Norconsult laget i 2020 for Vinterbro Øst, men oppdatert med hensyn til siste krav/forventninger, samt at den tar hensyn til fysiske tiltak i området siden forrige rapport ble laget.
2. Vurdering av naturtyper ved Holstad og hvordan disse stemmer med de registrerte naturtyper i naturbasen.
3. En vurdering av registrerte elgtråkk.
4. Klimagassregnskapet som ble gjort i forbindelse med forrige innspill/rapport er nyansert ved å også se på de positive effektene ved å prioritere utbygging av større næringsområder på utvalgte satsningsområder.
5. Vurdering rundt NIBIOs registrering av dyrkbar mark, i hovedsak ved Holstad.

Bilde: Høst ved Holstad, bilde NIBIO.

2 Naturmangfoldrapport

Utredningsområdet omfatter deler av Holdstadmarka ved Holstad i Ås kommune. Befaring av området ble gjennomført 16.05.25. Som følge av kort leveringsfrist ble det fokusert på målrettet kartlegging etter dagens metodikk for å oppdatere kunnskapen om naturverdiene i det reviderte utredningsområdet.

Fagkyndig biolog Kamilla Svingen er prosjektansvarlig hos Miljøfaglig Utredning. Geir Gaarder har vært ansvarlig for kvalitetssikring.

Det er registrert to naturtypelokaliteter innenfor utredningsområdet. En lokalitet med hule eiker etter Miljødirektoratets instruks og en lokalitet med naturlig fisketomme innsjøer og tjern etter DN-håndbok 13.. Etter verdisettingskriteriene i KU-metodikken oppnår begge lokalitetene stor verdi. Øvrig areal vurderes å ha noe verdi som leveområde for vanlige arter. Det er påvist tre rødlistearter innenfor utredningsområdet. Ved Kjølstaddammene er det registrert spissnutefrosk (VU) og storsalamander (NT), samt at det foreligger ett eldre funn av blokkebærsolvikler (VU) vest for Kjølstadskogen.

Utredningsområdet er i all hovedsak produktiv barskog som bærer preg av omfattende skogsdrift over lengre tid, noe som også innebærer at det fins lite gammel skog og små mengder med død ved. Dette vises også i sparsomt innslag av påviste naturverdier i området, både når det gjelder rødlistearter og naturtyper. Generelt sett vurderes naturverdiene å være små som følge av intensiv skogsdrift i området over lengre tid.

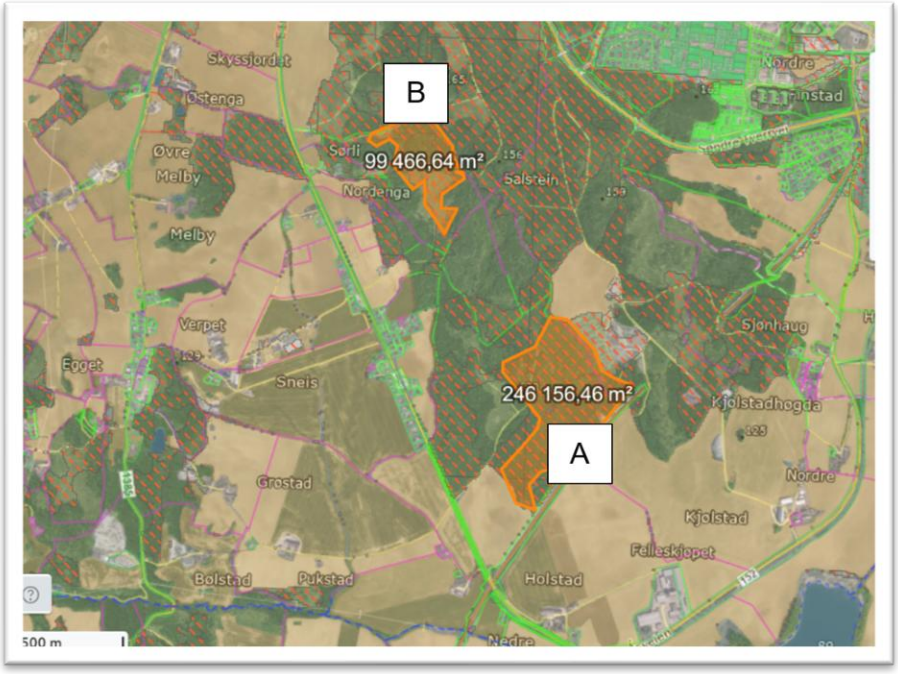
Som avbøtende tiltak er det foreslått å tilpasse tiltaket slik at de ikke påvirker de registrerte naturtypelokalitetene, samt å sikre lokalitetene gjennom planbestemmelsene. En mer inngående vurdering av konsekvenser og aktuelle avbøtende tiltak må gjøres som del av en fullstendig konsekvensutredning på et senere stadie.

Komplett rapport er vedlagt under kapittel 5.

3 Dyrkbar jord

3.1 Om datasettet «Dyrkbar Jord»

I anledning framtidig utbygging ved Holstad, er det angitt to aktuelle områder, se Figur 1, begge er i hovedsak klassifisert med areal dyrkbar jord. Hvordan dette er gjort og hva som er grunnlaget for denne klassifiseringen, belyses i dette kapittelet.



Figur 1: Arealer som er aktuelle å bygge ut ved Holstad.

I anledning planprogram som er ute på høring, har kommunen oppgitt følgende, se Figur 2.

Landbruksressurser
Endret arealformål kan ha innvirkning på landbruksarealer og -ressurser. Det skal derfor utredes hvilke konsekvenser endret arealformål får for dyrka jord, dyrkbar jord, skogarealer og landbruksressurser ellers.
Dyrkbar jord er areal som ikke er dyrka i dag, men som ut fra agronomisk vurdering kan dyrkes opp til fulldyrka jord uten at det må tilføres matjord fra

12

andre steder, og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. Dyrkbar jord ligger oftest i skog med høy produksjonsevne. Dyrkbare arealer er å betrakte som reservearealer for matproduksjon. Ettersom kartgrunnlaget for dyrkbar jord (AR5) kan inneholde feil, skal det gjennom undersøkelser dokumenteres at planer for utbygging ikke innebærer nedbygging av reell dyrkbar jord. Der dette er aktuelt må forslagsstiller dokumentere at innspill ikke bidrar til nedbygging av dyrkbar mark. Dokumentasjonen baseres på kriteriene i «krav til dyrkingsjord i NIBIOs Markslagsklassifikasjon i økonomisk kartverk.

Figur 2: Utdrag fra planprogram ute på høring.

Det oppgis at ved utbygging på dyrkbar jord, er det opp til tiltakshaver å dokumentere at tiltaket ikke legger beslag på dyrkbar jord. Her viser kommunen til NIBIOs markslagsklassifikasjon i økonomisk kartverk (ØK). Utfordringen er at disse klassifikasjonene har vært justert etter 2008, men de var gjeldende da klassifiseringen av de aktuelle utbyggingsområdene ble gjort i 1988, så slik sett riktig å vise til for områdene A og B ved Holstad. Dyrkbar jord datasettene viser at det er gjort noen mindre oppdateringer i ettertid for de to områdene, men disse framstår som feilaktige, basert på digital kartvasking og ikke manuell korrigering.

Det Økonomiske Kartverket (ØK), og tilhørende markslagsklassifikasjon, er fra 1960-1990-tallets feltregistreringer, som etter hvert ble digitalisert og endte opp som det digitale markslagskartet (DMK). I 2006 ble DMK gjort om til arealressurskartlagene AR5, men for å ta vare på infoen om dyrkbar jord som lå i DMK, ble det etablert et nytt datasett basert på opplysningene i DMK i 2013, datasettet fikk da navnte «Dyrkbar Jord». Dette datasettet er et Geovekst-produkt og en del av det offentlige kartgrunnlaget (DOK), mens NIBIO har fagansvaret.

I dag gjør NIBIO årlige justeringer i Dyrkbar Jord-datasettet ut ifra bakenforliggende oppdateringer i AR5-kartlagene, stort sett maskinelt og ikke manuelt. Dermed er det metodikken i AR5-lagen som nå er med på å bestemme hvordan videre klassifisering av grunn som dyrkbar jord gjøres. Selve definisjonen av Dyrkbar Jord-kartlaget er nå definert i kartsystemet AR5 og lyder: «Areal som ved oppdyrking kan settes i slik stand at de holder kravet til fulldyrka jord, og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking.»

Det finnes et eget rundskriv fra Regjeringen som legger føringer for dagens bestemmelser og definisjon for dyrkbar jord, M-2/2021 - rundskriv-jordloven-m-2-2021.pdf. (Landbruks- og matdepartementet , 2021). Rundskrivet er imidlertid begrenset informativ om disse temaene, og viser i hovedsak til NIBIOs temaside for mer informasjon: Dyrkbar jord - Nibio (NIBIO, 2026). Samtidig framstår NIBIOs informasjonsside som mangelfull når det gjelder disse bestemmelsene og definisjoner for dyrkbar jord - en mer utdypende definisjon på datasettet dyrkbar jord finner vi bl.a. hos Geonorge - Dyrkbar jord - Geonorge Register (Geonorge, 2025).

Ved å vise til historikken bak datasettet Dyrkbar Jord i AR5, er det tydelig at dyrkbar jord-klassifiseringen som NIBIO viser fram i dag i deres Kilden-database, baserer seg på definisjoner som er blitt oppdatert over årene. Dermed følger ikke den dyrkbar-jord-klassifiseringen i ØK som ble gjort av Holstadområdene i 1988, dagens definisjonsmetodikk. Kommunens ønske om å bruke de utgåtte bestemmelsene blir dermed utfordrende siden de gamle felt-opplysningene som lå til grunn for dan gangs klassifisering ikke lengre finnes. Det blir dermed også vanskelig å vurdere Dyrkbar Jord-datasettet fra 1988 i anledning arealinnspill for området.

I datasettet Dyrkbar Jord benyttes ellers verdiklasser som kunne vært med på å differensiere egnetheten til jorda (se også Figur 3.):

- Middels verdi: Dyrkbar jord som er selvdrenert og ikke blokkrik, og tidligere jordbruksareal som kan dyrkes opp igjen.
- Noe verdi: Annen dyrkbar jord

Figur 3: Bilde som viser hvordan dyrket mark er tildelt en verdi, i dette tilfellet for et delområde ved område B, verdiklasse – noe verdi.

Verdisettingen av jorda gjøres etter Jordsmonnkart og sammenstilling av egenskaper fra AR5/DMK og datasettet Dyrkbar Jord slik det framkommer i NIBIO-rapporten Verdisetting og påvirkning av jordbruksareal ved konsekvensanalyser, NIBIO RAPPORT 3(108) 2017.pdf, (NIBIO, 2017).

Dyrkbar Jord følger iht NIBIOs rapport den standardiserte verdiskalaen som er brukt i «Håndbok for konsekvensanalyser» fra Statens vegvesen. se Tabell 1. Kun middels- og noe verdi er anvendt for dyrkbar jord.

	Uten betydning	Noe verdi	Middels verdi	Stor verdi	Svært stor verdi
Forvaltnings-prioritet	Uten betydning for temaet eller sterkt reduserte kvaliteter		Forvaltnings-prioritet	Høy forvaltnings-prioritet	Høyeste forvaltnings-prioritet
Viktighet/ betydning for fagtemaet		Alminnelig/ lokalt vanlig	Lokal/regional betydning	Regional/ nasjonal betydning	Nasjonal/ internasjonal betydning Unikt
Funksjoner og sammen-henger		Kontekst/ sammenheng er lite synlig	Kontekst/ sammenheng er noe fragmentert	Viktige sammenhenger og funksjoner	Særlig viktige sammenhenger og funksjoner
Bruksfrekvens		Betydning for få	Betydning for flere	Betydning for mange	Betydning for svært mange
Faglig kvaliteter*		Få kvaliteter	Gode kvaliteter	Særlig gode kvaliteter	Unike kvaliteter

*: Kvalitet defineres for hvert fagtema

Tabell 1: Veiledning for verdikriteriene i fagkapitlene fra "Håndbok for konsekvensanalyser"

NIBIO oppgir i sin rapport at Jordsmonnkart gir et langt bedre grunnlag for å differensiere verdien av jordbruksareal enn det AR5/DMK gir, for verdisetting; «-skal opplysninger fra jordsmonnkart brukes der dette er tilgjengelig». Dyrkbar jord-datasettet nevnes ikke.

De aktuelle utbyggingsområdene ved Holstad dekkes ikke av Jordsmonnkart, men det blir da stående at datasettene AR5/DMK gir et bedre grunnlag for å gjøre en verdisetting av et område enn Dyrkbar Jord-datasettet.

Ved å innføre Statens Vegvesen sine verdisettingskriterier, skal det gjøres en mer utdypende faglig vurdering av jordas kvaliteter i anledning verdisetting. Denne vurderingen kommer ikke fram i Dyrkbar Jord-datasettet.

> **Jordloven sier at klassifiseringen Dyrkbar Jord har same lovmessige vern som dyrka jord, uansett verdiklassifisering. Men ved en argumentasjon for å omdisponere det som er registrert som Dyrkbar Jord, vil en etter fagmessig utført befaring og prøvetaking, kunne gjøre en faglig evaluering og via verdisettingskriterier og informasjonen i øvrige AR5/DMK-lag, dokumentere den faktiske jordbruksverdi som et Dyrkbar Jord klassifisert område har.**

Problemstillingen rundt kvaliteten på datasettet Dyrkbar Jord blir tatt opp i en nyere artikkel i Ås Avis, den 17.03.2025 (Brekke, 2025). Se også Figur 4.

- Føler meg pliktig til å melde fra

Sverdrup har bestilt en rapport med kartlegging av jordsmonnet fra Nibio. Den viser at bare 20 prosent av det som regnes som dyrkbart areal faktisk kan dyrkes opp på hans eiendom.

Mange områder vurderes som så fulle av sand, grus og stein at de vil være særeutsatt og lite egnet til jordbruk. Rapporten ble også brukt i en rettssak om ekspropriasjon av dyrkbar mark til ny E18.

Sverdrup mener kriteriene for dyrkbar jord har gått ut på dato for lenge siden.

«Dyrkbarheten» tilhører bokstavelig talt steinalderen, når arealer bestående av grus og sand med betydelig blokkinnhold klassifiseres som dyrkbart», skriver han.

- Vi må basere samfunnet på fakta. Det er min innstilling. Jeg føler meg pliktig til å melde fra, sier han.

VARIERT: Slik ser kartet over Sverdrups eiendom ut etter at Nibio har gjort sine vurderinger av jordsmonnet. Foto: Nibio

Figur 4: Artikkel fra Ås Avis, om bruk av datasettet Dyrkbar Jord.

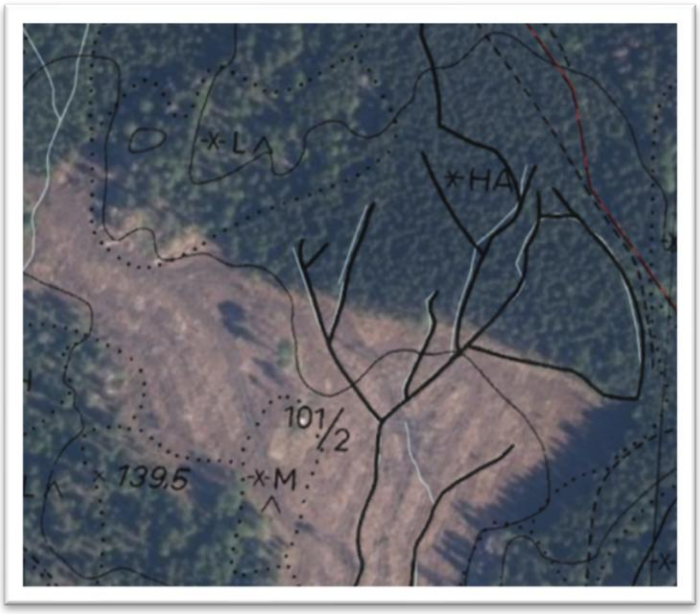
I artikkelen innrømmer NIBIO selv at Dyrkbar Jord-kartlaget er mangelfullt. De legger også til - for å finne ut hvilket areale som reelt sett er tilgjengelig for oppdyrking, må en holde datasettet opp mot andre relevante kilder.

Siden kommunen har vist til NIBIOs markslagsklassifikasjon i økonomisk kartverk, må utbygger av Holstad A og B, fremdeles forholde seg til en klassifisering fra 1980-tallet, som ikke er i tråd med dagens definisjon på dyrkbar jord. Klassifiseringen av Holstad A og B er da basert på veilederen Markslagsklassifikasjon i økonomisk-kartverk fra 1980 (Jordregistreringsinsituttet, 1980). Se Figur 5:

2.4.1. Dyrkingsjord Areal som ved oppdyrking kan setjast i slik stand at dei vil halde krava til lettbrukt eller mindre lettbrukt fulldyrka jord (A eller B), og som held krava til klima og jordkvalitet for plantedyrking (sjå 3.4.).

Figur 5: Klassifiseringen av dyrkbar jord i økonomisk kartverk, fra 1980.

Denne veilederen satt opp flere tilleggskrav som skulle oppfylles for å definere et areal som dyrkingsjord, så mange at det ikke er hensiktsmessig å gå inn på dette her. Informasjonen som ble samlet inn for å klassifisere arealene i DMK-kartlagene er borte, men noe av denne informasjonen ligger i datasettet Økonomiske Kartverket – PK 1. utgave. For å hente ut denne informasjonen kan en benytte de kodene som er anvendt og tolke dem iht den nevnte veilederen fra 1980, se også Figur 6.



Figur 6: Eksempel på kode-informasjon som ligger inne i de økonomisk kartverk-datasettene.

Ved en argumentasjon for å omdisponere det som er registrert som Dyrkbar Jord, vil en kunne vise til at klassifiseringer som ble gjort i 1988 ikke er i overensstemmelse med dagens definisjoner.

3.2 Befaring av områdene ved Holstad

For å vurdere kvaliteten på datasettet Dyrkbar Jord, er det gjort en befaring av områdene Holstad A og B. Befaringen er en overordnet vurdering, men som sådan viktig for å vise kvaliteten på det som ligger i datasettet dyrkbar jord. Det ble konstatert at området i nord har kvaliteter som stort sett ikke er i overenstemmelse med dyrkbar jord, mens større deler av området i sør i hovedtrekk er iht datasettet.

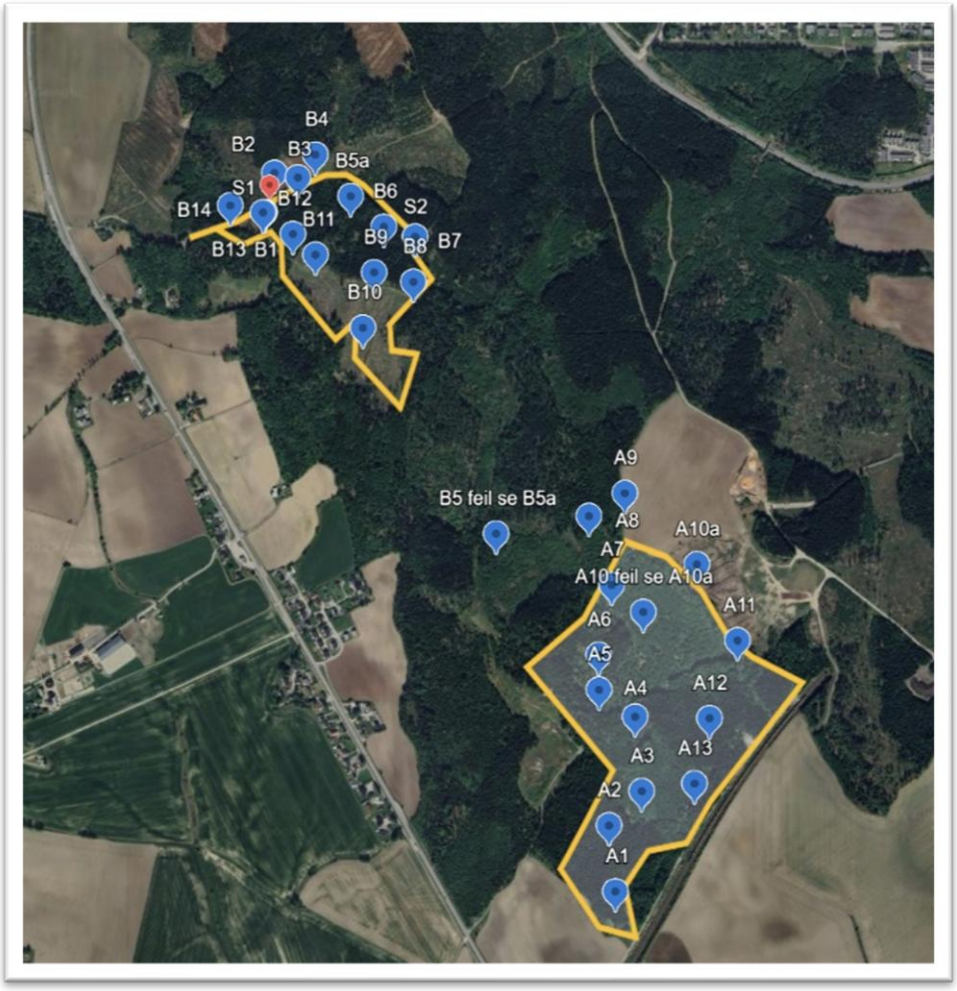
Det er tatt enkeltjordprøver av grunnen i områdene, men disse er ikke analysert (oppbevares for evt. senere analyser). Jordprøvene er kommentert ut ifra en visuell vurdering, men det viktig å merke seg at det ikke er mulig uten analyser å gjøre en endelig vurdering av jordkvalitet. Grov sand og grus er ikke å anse som god jordkvalitet, men ellers er det innholdet av finmateriale og humus som er med avgjørende for hvordan jordkvaliteten blir vurdert. Om prøvene framstår som finsortert sand/sand og jord, blir de kommentert som sannsynlig ikke egnet dyrkingsjord.

I tillegg til finmateriale, kommenteres topografi og steinblokk-innhold i de øverste 30cm, siden disse også går inn i vurderingen av jordens kvalitet. Mer enn anslagsvis 50% stein tilsier ikke egnet iht AR5-definisjonen. Vurderingen gjort er kun skjønnsmessig og det må gjøres en agronomisk vurdering, basert på faglig skjønn og feltdata før en endelig vurdering er gyldig i sammenheng med søknader om omdisponering.

For arealer som skal utbygges, og som i dag er klassifisert som dyrkbar jord, må eier av landbrukseiendommen søke om omdisponering, kjøper av arealet kan også søke der avtalen mellom selger og kjøper gir rett til dette. Utgangpunktet etter loven er at omdisponering er forbudt. Dispensasjon gis i særlige tilfeller hvor man etter en samlet vurdering finner at jordbruksinteressene må vike. Dette er en bred, skjønnsmessig vurdering hvor den agronomiske vurderingen, i tillegg til øvrig argumentasjonsmuligheter fremhevet i dette kapittelet, bør telle sterkt.

På de neste sidene, er vist figurer som gir informasjon om bonitet, produktiv skog etc.

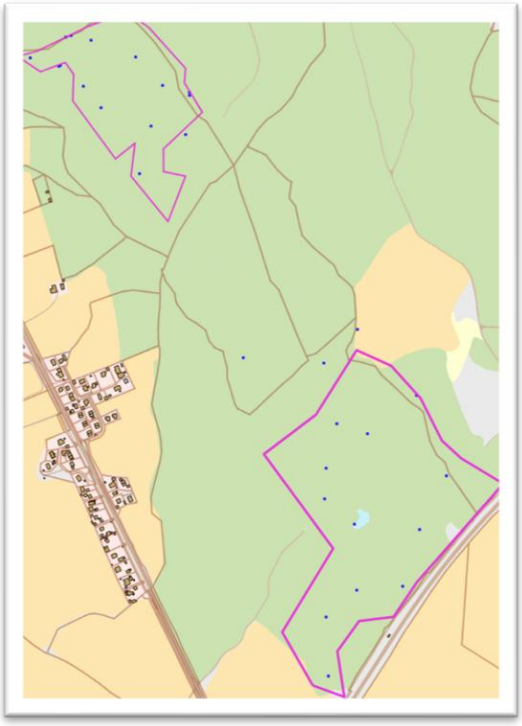
3.2.1 Befaring av område A



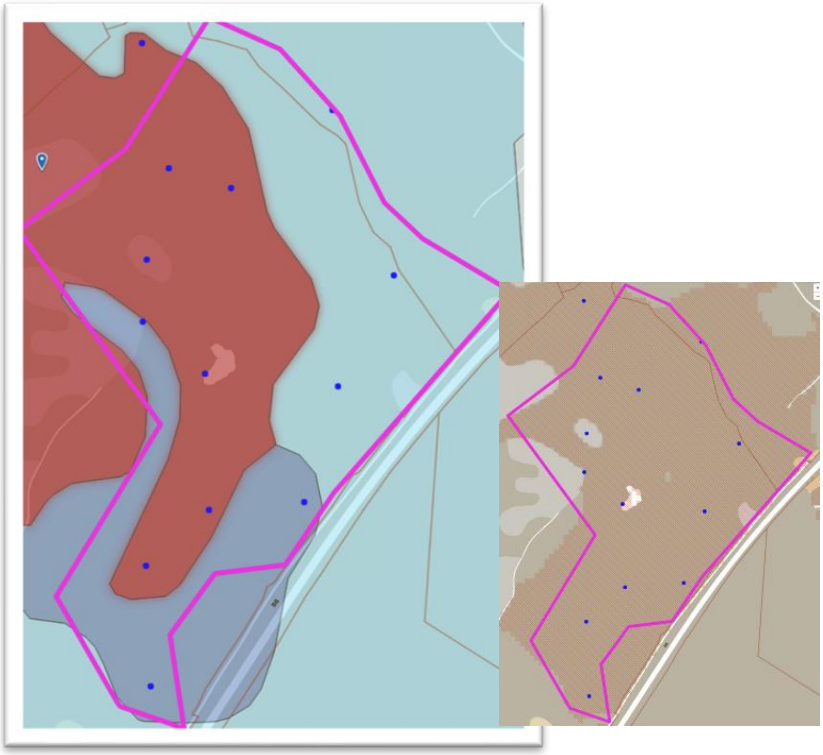
Figur 7: Blå punkter viser prøvestasjonene fra befaring.

Figur 7 viser de observasjonspunktene som ble registrert under befaring av områdene A og B. Punktene foreligger i Google-Earth med bilder og kommentarer; Holstad – Google Earth (krever tilgang).

Figurene 10 til 12, viser egenskaper produktiv skog, løsmasser og skogbonitet i de to områdene.



Figur 8: Arealtype iht AR5, produktiv skog (grønt). Rosa polygon viser de to områdene A og B, blå punkter de stasjonene som ble kommentert under befaringen



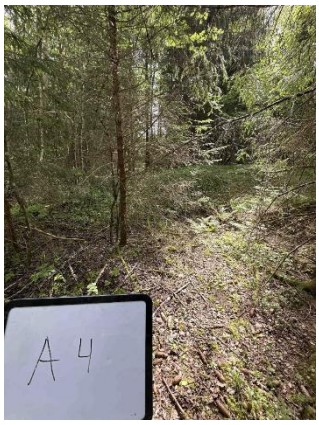
Figur 9: Figuren viser «Hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen» (rødt), «Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet» (lyseblått) og «Marin strandavsetning, sammenhengende dekke» (mørkeblått). Kilde: NGUs løsmassekart. Figuren nederst til høyre viser i tillegg områder med grunnlendt grunnforhold (lysegrått) - ikke forenlig med dyrkbar jord.

Figur 10: Skogbonitet, vi ser at dyrkbar jord (skravur), er sammenfallende med høy skogbonitet, dyp grønn farge. Mellomgrønn er middels bonitet og lys grønn er lav bonitet.

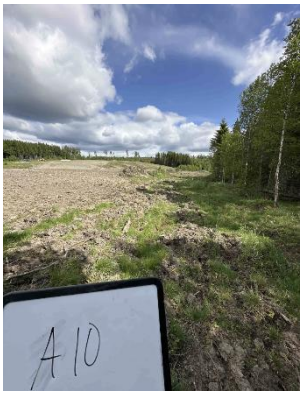
Tabell 2 viser feltlogg fra befaring for område A. Merk at befaringen kun vil gi en indikasjon på om viste grenser for dyrkbar jord framstår som riktig.

Tabell 2: Feltlogg fra område A.

Lokalitet	Felt-kommentar og bilder (renskrevet)	Vurdert verdisetting, dyrkbar jord
A1	Siltig, sandig, tørrleire, store steiner, tett furuskog, vanskelig å estimere jordkvalitet, prøve 1	Noe verdi, høy andel finstoff, middels mengde steinblokker/stein

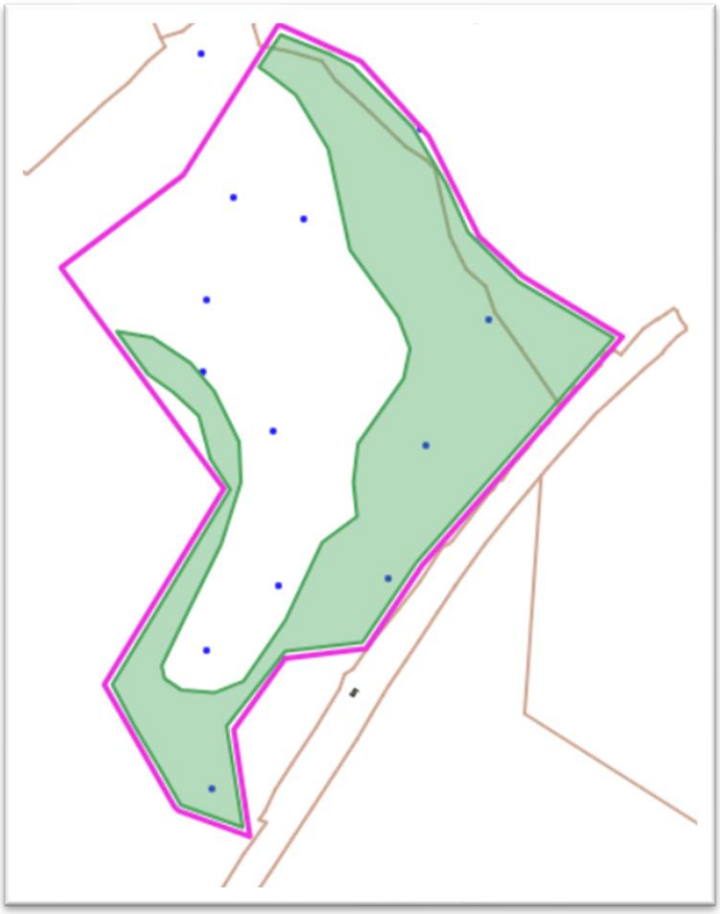
Lokalitet	Felt-kommentar og bilder (renskrevet)	Vurdert verdisetting, dyrkbar jord
A2	Lik A1, siltig, sandig tørrleire. Tett furu, noe bedre jordlag? Mye store stein. Prøve A2. Fjell i dagen rundt i området. 	Noe verdi, høy andel finstoff, middels mengde steinblokker/stein
A3	Sand, grov sand. Mye barskog, noe store stein. Lysning i skogen, uklart hvorfor. 	Noe verdi, uklar andel finstoff, middels mengde steinblokker/stein
A4	Fjell i dagen, småkupert, store steiner. Grunn jord, tjern med grunnvannspeil  	Uten betydning, tjern med naturtype svært høy verdi.

Lokalitet	Felt-kommentar og bilder (renskrevet)	Vurdert verdisetting, dyrkbar jord
A5	Sandig jord, skrånende terreng mot nord, mye store stein. 	Noe verdi, ukjent andel finstoff, stor mengde steinblokker/stein
A6	Fjell i dagen, mye store steiner, småkupert 	Uten betydning, fjell i dagen, mye stein
A7	Område med slamlaguner, lite stein, bra jord, men begrensinger pga avløpsslam! 	Uten betydning, avløpsslam-laguner
A8	Siltig, tørr leire. Drenert myr på leire? Flere drensgrøfter. 	Noe verdi, høy andel finstoff, lite mengde steinblokker/stein

Lokalitet	Felt-kommentar og bilder (renskrevet)	Vurdert verdisetting, dyrkbar jord
A9	Kant av jorde, grøfteprofil, tørr leire på1m	Noe verdi, høy andel finstoff, lite mengde steinblokker/stein
A10a	Opparbeidet, nytt jorde 	Dyrket mark
A11	Kupert ned stor stein. dype grøfter usikkert jordsmonn tykkelse	Noe verdi, høy andel finstoff, middels mengde steinblokker/stein

Lokalitet	Felt-kommentar og bilder (renskrevet)	Vurdert verdisetting, dyrkbar jord
A12	Blåleire, meget plastisk. Tatt i drensgrøft, 1m dybde. Tett skog, mye drensgrøfter	Noe verdi, høy andel finstoff, middels mengde steinblokker/stein
A13	Tett lauskog, mye store stein, ukjent jordsmonnstykkelse. Sandig, siltig grunn	Noe verdi, høy andel finstoff, middels mengde steinblokker/stein

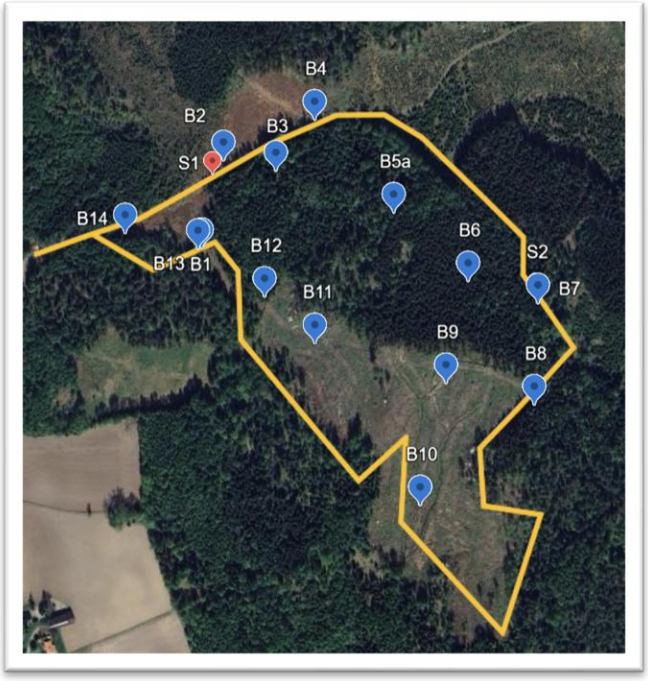
Basert på de data som er hentet ut fra befaring viser Figur 11 de områdene som er antatt mest verdifull som dyrkbar jord. Oppsummert har område A en høyere verdi som dyrkbar jord enn område B og det vil være vanskeligere å argumentere for omdisponering av deler av området.



Figur 11: Figur som viser faktisk areal som anses som realistisk dyrkbart område – grønt område, basert på observasjoner og kartdata. Det er tatt hensyn til observasjon i felt, kartdata (løsmassekart – NGU), at registreringen av dyrkbar jord er gjort etter gammel metode (Økonomisk kart, vurderingsnotater ikke lengre tilgjengelige).

3.2.2 Område B

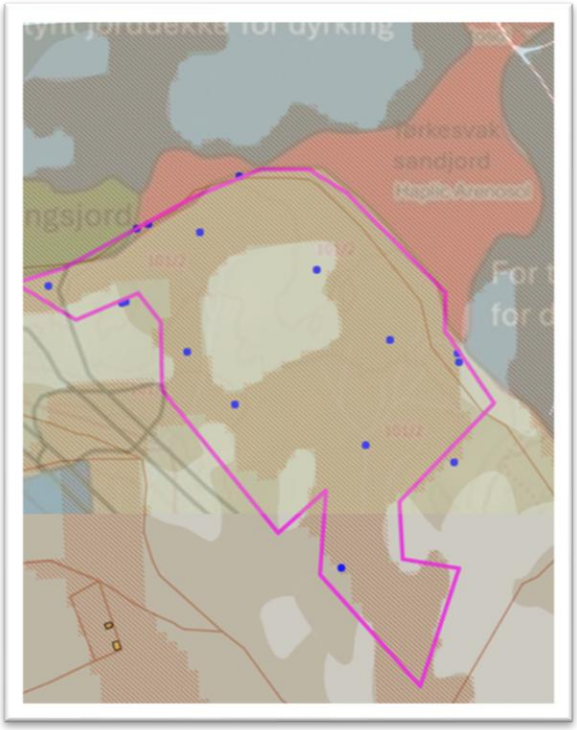
De punkter som er registrert under befaringen i område B er vist i Figur 12.



Figur 12: Blå punkter viser prøvestasjonene fra befaring.

Vi ser at angitt dyrkbar jord i stor grad er sammenfallende med høy skogbonitet, Figur 13. Befaringen viste at de angitte områdene med lav bonitet ikke var aktuelle som dyrkbar jord, men også delarealer som er vist med høy bonitet ble vurdert som lite egnet.

Figur 13: Skogbonitet, vi ser at dyrkbar jord, er sammenfallende med høy skogbonitet, dyp grønn farge. Mellomgrønn er middels bonitet og lys er lav bonitet.



Figur 14: Sammensatt figur av AR5-laget dyrkbar jord (rød, skrå skravur), registrerte blåe-punkter ved befaring og feltkartlegging gjort av NIBIO for vurdering av grunnforhold, se Figur 4. Grøn farge (øverst til venstre) er «svært god dyrkingsjord», Blå (øverst og til høyre) er «for tynt for dyrking», rød er «tørkesvak sandjord». Grå farge er jorddekt grunn, lysegrå er grunnlendt (tynt jordekke, ikke forenlig med dyrka jord)).

Ved en ekstrapolering av viste områder som er mindre egnet for dyrking, se Figur 14, samt områder som er grunnlendt og tynt dekke i løsmassekart fra NGU, Figur 15, ser en at det området B i hovedsak ikke kan klassifiseres som dyrkbar jord.

Figur 15: Viser fjell i dagen (rosa), og Hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen (rødt), NGUs løsmassekart.

Feltregistrering for område B, se Tabell 3 understøtter denne konklusjonen. Merk at befaringen kun vil kun gi en indikasjon på om viste grenser for dyrkbar jord framstår som riktig.

Tabell 3: Feltlogg fra område B.

Lokalitet	Felt-kommentar og bilder (renskrevet)	Vurdert verdisetting, dyrkbar jord
B1 og B13	Skrinn jord, fjell i dagen, mye stein, hele området fra B12. Ikke dyrkbar	Uten betydning, uklar andel finstoff, fjell i dagen, store mengder steinblokker/stein, tynt jorddekke
B2	Hogstfeldt, sandig jord, fjellpartier, ikke synlig morenemateriale (alle jordprøver fra ca. 50cm dybde om ikke annet er angitt).	Noe verdi, uklar andel finstoff, mindre mengder steinblokker/stein, tynt jorddekke

Lokalitet	Felt-kommentar og bilder (renskrevet)	Vurdert verdisetting, dyrkbar jord
B3	Jord prøve sandig jord, tett furuskog. 	Noe verdi, uklar andel finstoff, mindre mengder steinblokker/stein, tynt jorddekke
B4	Skrånende terreng, fjell i dagen. Overgang mot sandig jord mot sør. 	Noe verdi, uklar andel finstoff, mindre mengder steinblokker/stein, tynt jorddekke
B5	Tett furu, store steiner, bunnmorene? Sandig jord 50cm, noe silt. Prøve tatt. 	Noe verdi, høy andel finstoff, store mengder steinblokker/stein, tynt jorddekke
B6	Bunnmorene? Mange store stein, tett furu, lite vegetasjon. Sand i grunn. Prøve B6. 	Noe verdi, høy andel finstoff, store mengder steinblokker/stein, tynt jorddekke

Lokalitet	Felt-kommentar og bilder (renskrevet)	Vurdert verdisetting, dyrkbar jord
B7	Skille tørkesvak sandjord/for tynt jorddekke for dyrking, fjell i dagen. 	Uten betydning, uklar andel finstoff, fjell i dagen, store mengder steinblokker/stein, tynt jorddekke
B8	Fjell mot sør øst. Sandig, grusig. Vanskelig å bore. Prøve B8. 	Noe verdi, liten andel finstoff, stein i grunnen hindret boring, tynt jorddekke
B9	Profil, sandig grusig, med store stein. Ingen tegn til grunnvann. God infiltrasjon. Mangler identifikasjon på bildene. 	Noe verdi, høy andel finstoff, noe steinblokker/stein, tynt jorddekke (på leire?)

Lokalitet	Felt-kommentar og bilder (renskrevet)	Vurdert verdisetting, dyrkbar jord
B10	Fjell i øst og sør, grusig, sandig grunn. Profil - siltig, leire under 1m, morene? Tynt jordlag. 	Noe verdi, noe andel finstoff, noe steinblokker/stein, tynt jorddekke (på leire?)
B11	Fjell i nord og sør, skrinn jord, skrånende terreng 	Noe verdi, uklar andel finstoff, stein, tynt jorddekke, fjell i dagen på sidene
B12	Sandig jord, fra profil 	Uten betydning, uklar andel finstoff, fjell i dagen i nærheten, noe stein, tynt jorddekke
B14	Siltig, leirholdig jord med noe sand. Skrånende terreng, fjell i dagen, mye stein, liten dybde.	Uten betydning, høy andel finstoff, fjell i dagen i nærheten, store mengder steinblokker/stein, tynt jorddekke

Lokalitet	Felt-kommentar og bilder (renskrevet)	Vurdert verdisetting, dyrkbar jord

4 Referanser

ASKO. (2024, 06 20). *Fossilfrie vareleveranser til ASKOs kunder i Oslo*. Hentet fra Fossilfrie vareleveranser til ASKOs kunder i Oslo: https://asko.no/nyhetsarkiv/fossilfrie-vareleveranser-til-askos-kunder-i-oslo/

Brekke, A. (2025, 03 17). Vil bli kvitt «meningsløse» restriksjoner: – Forventer at de tar tak i dette. *Ås Avis*.

COWI AS. (2011). *Trafikkanalyse i forbindelse med utbygging av næringsområde Deli Skog i Vestby kommune .* Oslo: COWI AS.

Geonorge. (2025, 06 02). *Dyrkbar jord*. Hentet fra Dyrkbar jord: https://register.geonorge.no/det-offentlige-kartgrunnlaget/dyrkbar-jord/8252baea-5bad-428b-8f18-fe236fa4ced6

Jordregistreringsinsituttet. (1980). *Markslagsklassifisering i økonomisk kartverk.* Hentet fra Markslagsklassifisering i økonomisk kartverk: C:\Users\s-b-o\Downloads\1980_markslagsklassifikasjon-i-okonomisk-kartverk.pdf

Landbruks- og matdepartementet . (2021, mai 26). *Rundskriv, Driveplikt, omdisponering og deling etter lov 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordlova) §§ 8, 9 og 12* . Hentet fra Rundskriv: https://www.regjeringen.no/contentassets/beb3fd0cb9d7401180d962e0e98ba854/rundskriv-jordloven-m-2-2021.pdf

Miljødirektoratet. (2025). *M-1941 | Konsekvensutredning av klimagassutslipp*. Hentet fra https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/overvaking-arealplanlegging/arealplanlegging/konsekvensutredninger/metode-for-utredning/klimagassutslipp/6.2-utred-utslipp

Multiconsult. (2020). *Gardermoen næringspark I – nordre del.* Oslo: Multiconsult AS.

NIBIO. (2017, 03). *Produktspesifikasjon: Dyrkbar jord* . Hentet fra Produktspesifikasjon: Dyrkbar jord: https://register.geonorge.no/data/documents/Produktspesifikasjoner_Dyrkbar%20jord_v2_produktspesifikasjon-nibio-dyrkbar-jord-20170315_.pdf

NIBIO. (2017). *Verdisetting og påvirkning av jordbruksareal ved konsekvensanalyser Vedlegg til Statens vegvesen håndbok V712 .* Oslo: NIBIO.

NIBIO. (2026, 06 02). *Dyrkbar jord*. Hentet fra Dyrkbar jord: https://www.nibio.no/tema/jord/arealressurser/dyrkbar-jord

Regjeringen.no. (2025, 03 10). *Klima: reduksjon av utslipp*. Hentet fra Klima: reduksjon av utslipp: https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/fagtema/reduksjon_klimagassutslipp/id2877221/#:~:text=statlige%20planretningslinjer%20for%20klima%20og,og%20lagring

Statens Vegvesen. (2014). *Håndbok V713 Trafikkberegninger.* Oslo: Statens Vegvesen.

Statistisk Sentralbyrå. (2020). *Tabell 2. Utslipp fordelt på kjøretøy , gram CO_2 per tonnkilometer. 2010-2020*. Hentet fra Statsistisk Sentralbyrå: https://www.ssb.no/natur-og-miljo/forurensning-og-klima/artikler/mer-utslipp-for-hver-kilometer-reist/tabell-2.utslipp-fordelt-pa-kjoretoy-gram-co-per-tonnkilometer.2010-2020#:~:text=2014%201%20816%2C5%202%20144%2C0,2%20557%2C4%202%20619%2C9%2095%2C6

5 Vedlegg - naturkartlegging

Holstad, Ås kommune

Verdier knyttet til naturmangfold og naturressurser

Miljøfaglig Utredning

Rapport MU2025-64

Forsidebilde

Utredningsområdet ved Holstad består i all hovedsak av produktiv barskog med furu og grandominans i ulike hogstklasser, og bærer preg av lang tids skogsdrift.

Foto: Kamilla Svingen

RAPPORT 2025-64

Utførende institusjon: Miljøfaglig Utredning AS	**Prosjektansvarlig:** Kamilla Svingen
	Kvalitetssikrer: Geir Gaarder
Oppdragsgiver: Hisøy Miljø AS	**Kontaktperson hos oppdragsgiver:** Stein Broch Olsen
Referanse: Svingen, K. 2025. Holstad, Ås kommune. Verdier knyttet til naturmangfold og naturressurser ved. Miljøfaglig Utredning rapport 2025-64, ISBN 978-82-345-0762-5.	

Referat:

Miljøfaglig Utredning har som underleverandør for Hisøy Miljø, og på vegne av oppdragsgiver DS Follo, gjennomført en oppdatering av kunnskapsgrunnlaget for naturmangfold i forbindelse med arealinnspill til kommuneplanens samfunnsdel og arealdel for Ås kommune. Utredningsområdet omfatter deler av Holdstadmarka ved Holstad i Ås kommune.

Det er registrert to naturtypelokaliteter innenfor utredningsområdet. En lokalitet med hule eiker etter Miljødirektoratets instruks og en lokalitet med naturlig fisketomme innsjøer og tjern etter DN-håndbok 13.. Etter verdisettingskriteriene i KU-metodikken oppnår begge lokalitetene stor verdi. Øvrig areal vurderes å ha noe verdi som leveområde for vanlige arter. Det er påvist tre rødlistearter innenfor utredningsområdet. Ved Kjølstaddammene er det registrert spissnutefrosk (VU) og storsalamander (NT), samt at det foreligger ett eldre funn av blokkebærsolvikler (VU) vest for Kjølstadskogen.

Utredningsområdet er i all hovedsak produktiv barskog som bærer preg av omfattende skogsdrift over lengre tid, noe som også innebærer at det fins lite gammel skog og små mengder med død ved. Dette vises også i sparsomt innslag av påviste naturverdier i området, både når det gjelder rødlistearter og naturtyper. Generelt sett vurderes naturverdiene å være små som følge av intensiv skogsdrift i området over lengre tid.

Som avbøtende tiltak er det foreslått å tilpasse tiltaket slik at de ikke påvirker de registrerte naturtypelokalitetene, samt å sikre lokalitetene gjennom planbestemmelsene. En mer inngående vurdering av konsekvenser og aktuelle avbøtende tiltak må gjøres som del av en fullstendig konsekvensutredning på et senere stadie.

INNHOLD

INNHOLD 4

1 INNLEDNING 5

2 METODE OG MATERIALE 6

2.1 METODE 6
2.2 OMRÅDEBESKRIVELSE 6

3 NATURVERDIER 9

3.1 EKSISTERENDE NATURTYPELOKALITETER 9
3.2 NYE NATURTYPELOKALITETER 11
3.3 FAUNA 11

4 ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE 15

4.1.1 Fredete arter og norske ansvarsarter 15
4.1.2 Rødlistearter 15

5 JORD- OG SKOGBRUKSRESSURSER 17

6 VURDERING AV NATURVERDIENE 23

6.1 VERDIVURDERING ETTER KU-METODIKKEN 23
6.2 VURDERING AV NATURVERDIENE 25
6.3 MULIGE FREMTIDIGE UTREDNINGER 25

7 AVBØTENDE TILTAK 26

8 KILDER 28

8.1 SKRIFTLIGE KILDER 28

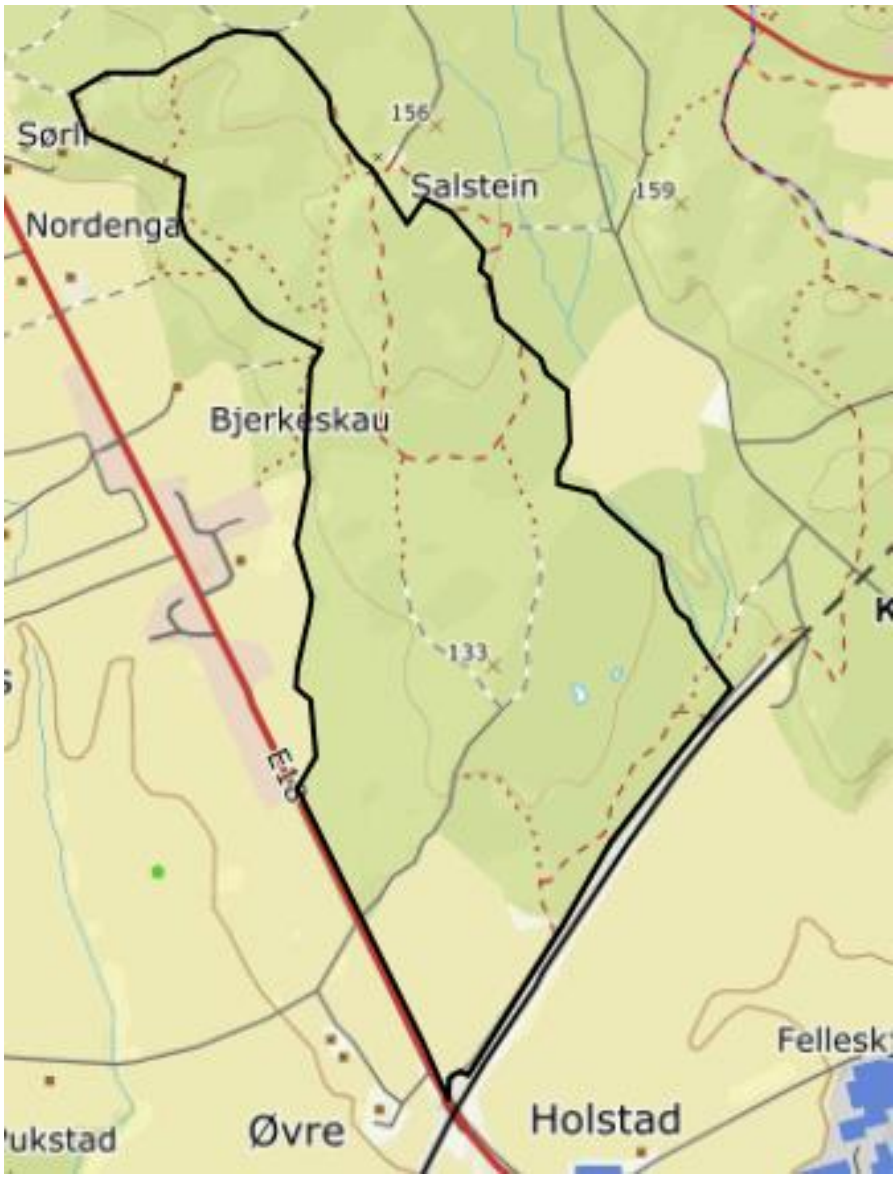
VEDLEGG 1 FAKTAARK NIN-NATURTYPELOKALITETER 29

VEDLEGG 2 FAKTAARK DN-HÅNDBOK 13 30

1 INNLEDNING

Miljøfaglig Utredning har, som underleverandør for Hisøy Miljø AS og på oppdrag for DS Follo, gjennomført en vurdering av naturmangfoldet for deler av Holstadmarka ved Holstad i Ås kommune. Oppdraget har omfattet en vurdering av naturmangfoldet etter oppdatert metodikk, inkludert en målrettet befaring og kartlegging av eiendommene til gnr./bnr. 101/2, 62/1, 62/3 og 62/4.

Utredningsområdet er avgrenset i Figur 1. Arbeidet er gjennomført i forbindelse med arealinnspill til kommuneplanens samfunnsdel og arealdel for Ås. Området er avsatt til LNF-område i kommuneplanens arealdel for 2022-2034. Området er vurdert parallelt med en oppdatert vurdering av naturmangfoldverdier ved Vinterbro Øst og rapportene bør ses i sammenheng i forbindelse med plassering av tiltaket og kompenserende tiltak (Svingen 2025).



Figur 1. Avgrensning av utredningsområdet som ble kartlagt og vurdert som del av oppdraget. Området ligger rett nord for Holstad i Ås kommune.

2 METODE OG MATERIALE

2.1 Metode

Arbeidet har rettet seg mot å gå gjennom det eksisterende kunnskapsgrunnlaget, kombinert med en målrettet kartlegging etter dagens metodikk for å oppdatere kunnskapen om naturverdiene i området. Rapporten er utarbeidet gjennom en sammenstilling av eksisterende kunnskap, og oppdatert med ny informasjon og vurderinger fra kartleggingen i 2025. Eksisterende informasjon er innhentet fra offentlige databaser (NGU, Naturbase, Artskart og Kilden).

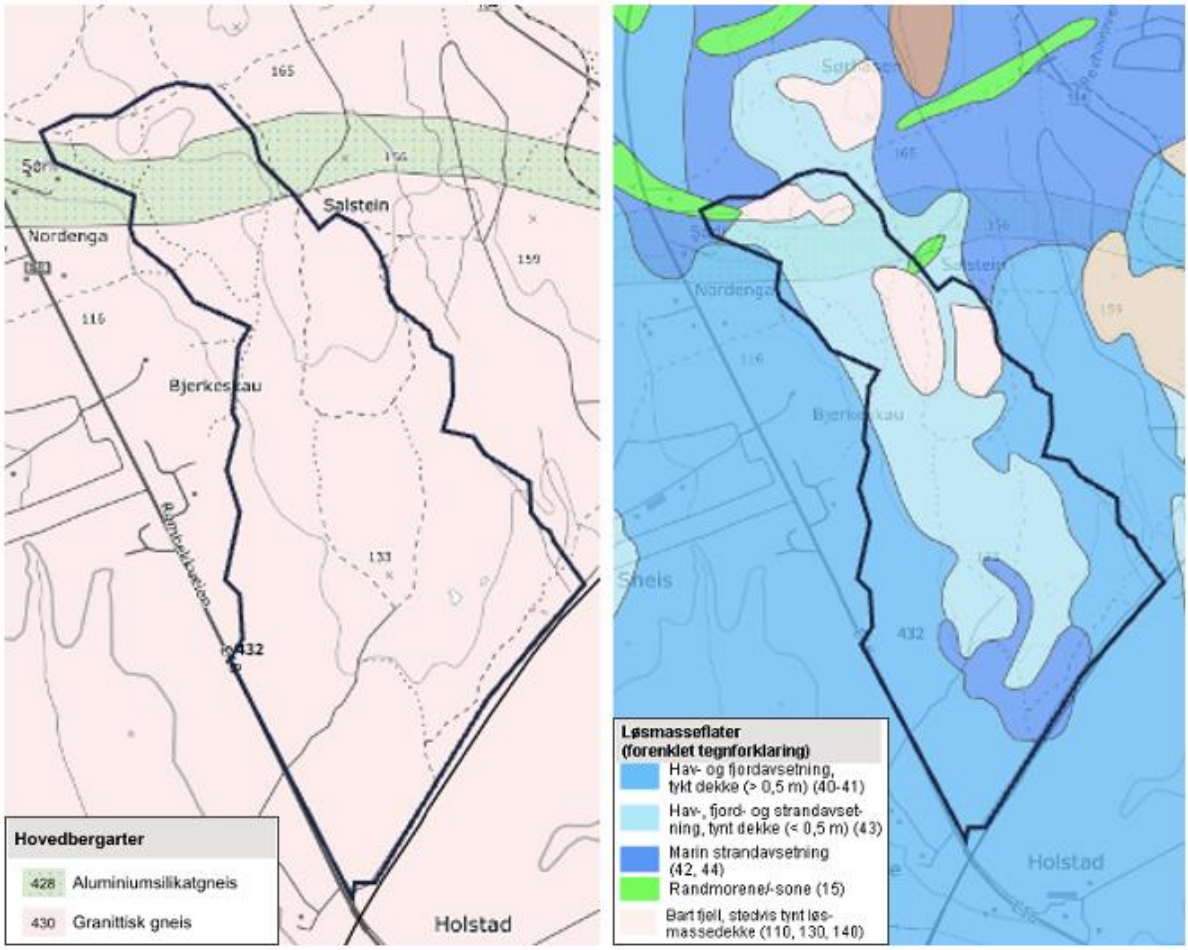
Undersøkelsen av området ble gjennomført av Kamilla Svingen, under gode værforhold 16.05.2025 og omfattet en kartlegging etter siste versjon av Miljødirektoratets instruks (Miljødirektoratet 2024), samt registrering av rødlistede og fremmede arter.

2.2 Områdebeskrivelse

Det befarte området ligger ved Holstadkrysset, øst for E18, og omfatter eiendommene med gnr./bnr. 101/2, 62/1, 62/3 og 62/4. Området utgjør deler av Holstadmarka, og strekker seg fra Holstad i sør til Sørli i nord (Figur 1). Området består for det meste av produksjonsskog av varierende alder, men overveiende i hogstklasse 2 og 3. I tillegg inngår det flere hogstflater, samt et areal med dyrka mark i sørvest (Figur 2).

Det meste av vegetasjonen i området er kalkfattig blåbær- og bærlyngdominert barskog, med unntak av i beltet med aluminiumsilikatgneis, som går gjennom området i nord (Figur 3). Her finner man noe mer kalkkrevende vegetasjon med lågurtskog, men det er i hovedsak snakk om yngre skog og hogstflate.

Figur 2. På flyfoto vises hogstflatene som lyse felt omgitt av mørkere skog. Det oppdyrkede området i sør har en ennå lysere farge.



Figur 3. Venstre figur: Berggrunnen i området er dominert av kalkfattig granittisk gneis (rosa), samt en gang med noe mer kalkrik aluminiumsilikatgneis (grønn) i nord. Her finner man noe mer kalkkrevende vegetasjon enn i resten av området. Høyre figur: Det er større variasjon i mengder og opphav til løsmassene, med både marine avsetninger, strandavsetninger, samt mindre partier med bart fjell og tynt løsmassedekke (NGU 2025).

3 NATURVERDIER

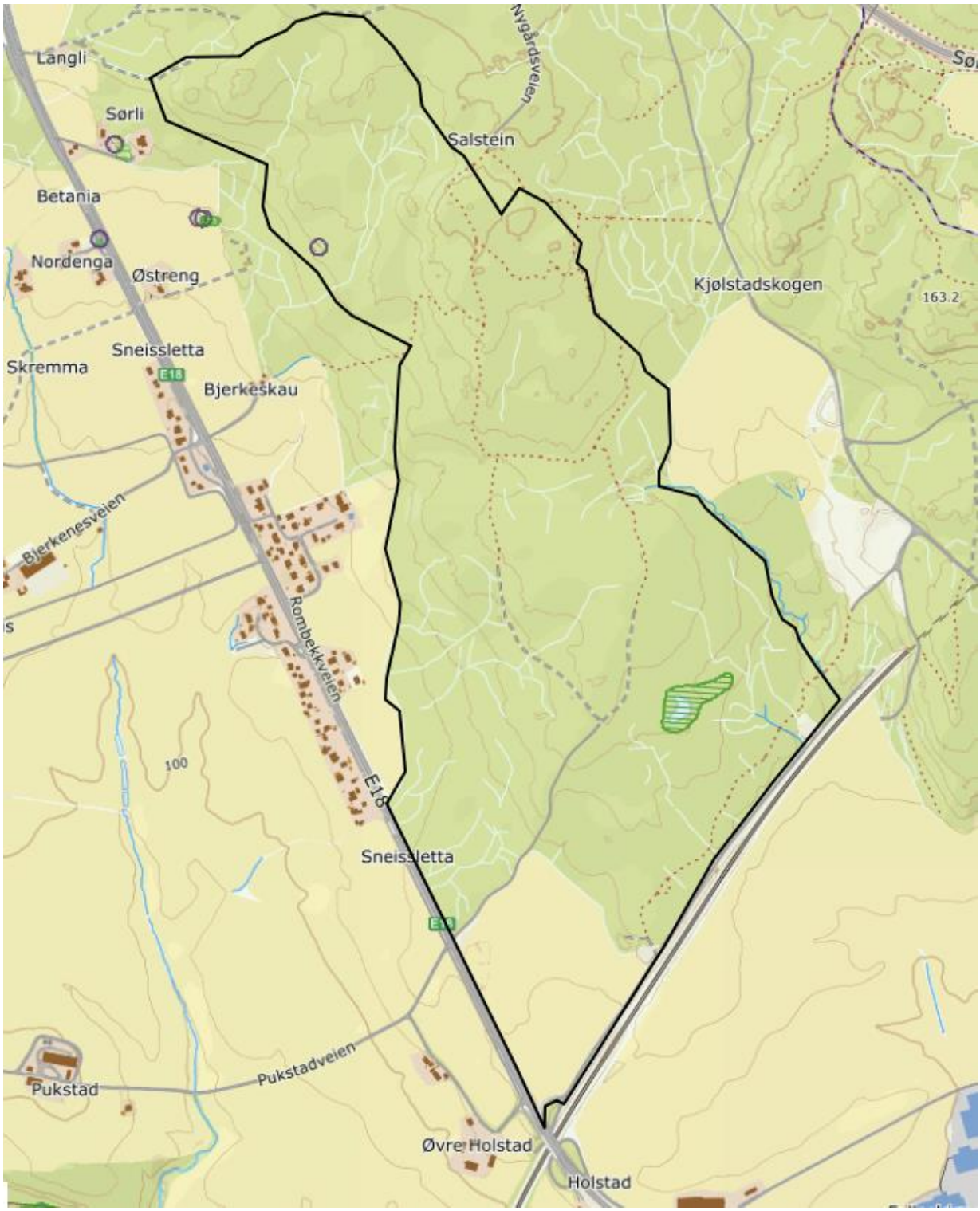
3.1 Eksisterende naturtypelokaliteter

Det er registrert to naturtypelokaliteter innenfor utredningsområdet. Én lokalitet ble kartlagt i 2019 etter metodikken Natur i Norge (NiN) og Miljødirektoratets instruks (lilla sirkel i nordvest), og én lokalitet er registrert i sør i 2004 etter DN-håndbok 13 metodikk (grønn skravur). DN-håndbok 13 er den tidligere kartleggingsmetodikken som ble brukt for å kartlegge natur, mens Natur i Norge (NiN) er den gjeldende metodikken som benyttes til naturkartlegging. Ettersom det er strengere definisjoner og kriterier for avgrensning av naturtypelokaliteter etter NiN kan disse i noen tilfeller ha en mer presis avgrensning enn DN-håndbok 13 lokaliteter.

Naturtypelokaliteten som er registrert etter NiN er hule eiker, mens DN-håndbok 13 lokaliteten er registrert som naturtypen «naturlig fisketomme innsjøer og tjern» med utformingen «små myrtjern og myrpytter». Naturtypene er illustrert i Figur 4 og informasjon om lokalitetene er oppsummert i Tabell 1.

Tabell 1. Oversikt over de to naturtypelokalitetene som er registrert innenfor utredningsområdet i Holstadmarka, Ås kommune..

Metodikk	Navn	ID	Naturtype/utforming	Verdi/ lokalitetskvalitet	Areal (daa)
DN-Håndbok 13	Kjølstaddammene	BN00131181	Naturlig fisketomme innsjøer og tjern/Små myrtjern og myrpytter	Svært viktig (A)	6,9
Miljødirektoratets instruks (NiN2)	Østreng 3	NINFP1910007051	Hule eiker	Moderat kvalitet	0,7



Figur 4. Det er fra tidligere registrert to naturtypelokaliteter i området. En lokalitet etter Miljødirektoratets instruks (NiN) (lilla sirkel i nordvest) og en lokalitet etter DN-håndbok 13 (grønn skravur i sørøst).

3.2 Nye naturtypelokaliteter

Det ble ikke registrert noen naturtypelokaliteter i løpet av befaringen i 2025.

Området består i hovedsak av produktiv skog, hvor kalkfattig gran- og furudominerte arealer med blåbærskog, bærlyngskog og svak lågurtskog dominerer. Det inngår også arealer med granplantefelt og hogstflater. I tillegg er det arealer med grøftet sumpskog som er plantet med granskog.

3.3 Fauna

Det er gjort relativt lite registreringer av faunaen i området, og det er derfor noe usikkert hvor viktig området er for det lokale dyrelivet. I Artskart er det registrert rådyr, elg, kattugle, kjøttmeis og fossekall, og i løpet av befaringen ble det også registrert blåmeis, svarttrost, gråtrost, måltrost, kjøttmeis, bokfink og nøtteskrike. På en av hogstflatene ble det trolig observert musvåk. Det har ikke vært tid til å innhente kunnskap om sensitive artsdata for området.

Ved Kjølstaddammene ble det også observert stokkand, og det har over flere år blitt registrert storsalamander (NT) og spissnutefrosk (VU) her.

I tillegg har Utmarksavdelingen for Akershus og Østfold (UAØ) kartlagt og digitalisert vilttrekk i Follo i perioden 2016-2017. Rapporten benytter det generelle begrepet «vilttrekk», men trekkene som er kartlagt er hovedsakelig begrenset til trekkruter for elg, ettersom andre hjortedyr og småvilt lettere kan benytte mindre passasjer enn elgen. Trekkrutene benyttes derimot også av andre arter enn bare elg (UAØ 2018).

Følgende beskrivelse av de registrerte vilttrekkene i Ås kommune er hentet fra rapporten:

UTMARKSAVDELINGEN FOR AKERSHUS OG ØSTFOLD

Ås

Hovedtrekk

Trekkene i Ås går i all hovedsak rundt sentrumsbebyggelsen.

I øst trekker viltet til og fra Ås gjennom Ski kommune, via en klar trekklinje som begynner i Enebakk og forgrener seg når den nærmer seg Ås. I nordøst går trekket over E18 enten ved kommunegrensen til Ski mellom Holstad og Ski (omtalt under Ski kommune) eller ved Nygårdskrysset. I sørøst og i sør går trekket også fra og til Hobøl kommune.

Hovedtrekket vestover mot Frogn og Nesodden går over tunelltaket på Nordbytunnelen, eller i viltpassasjen ved Smedbølbekken på E6. Tunelltaket på Nøstvettunnelen er viktig for trekket mellom Ås og Oppegård. Dette trekket går så over Gjersjøen.

Viltundergangen nord for Vestby er viktig for forflytning mellom Vestby og deler Ås og Ski.

Lokale trekk

Ås er preget med mange lokal trekk, også i nærheten av sentrum. De lokale trekkene er viktige veier til og fra skogsteigene nær sentrum, samt forgreininger av hovedtrekkene.

Barrierer

Trekkene øst i kommunen har ingen store flaskehalser, utenom eksisterende E18 og fremtidig E18 (ikke inntegnet på kartet). Vest

Mellom Solberg og Ski sentrum er det en trang passasje, som i noen grad benyttes av viltet. Passasjen er dog trang og vanskelig å forsere, slik at barriereeffekten gjør at trekket er karakterisert som et lokalt trekk. Denne barrieren blir trolig enda sterkere i fremtiden.

Trekkruten som krysser E18 ved Nygårdskrysset er kraftig forringet etter utbyggingen av næringsområdet vest for E18. Tidligere gikk viltet i stor grad over E18 rett nord for avkjøringen til Ski, men etter utbyggingen vest for E18, med Jula, Mc Donalds osv, krysser svært lite vilt over her. Hvis de gjør det, er det dog vanskelig å komme seg gjennom området. Det er tegnet inn et lokalt trekk her, men i praksis er det svært lite forflytting av elg over veien her nå. Barrieren gjør at viltet må gå en stor omvei enten over Nøstvet og via Oppegård for å komme vestover, eller rundt Ski sentrum for å komme øst/sørøst.

Figur 5. Skjermbildet viser beskrivelsen av de registrerte vilttrekkene i Ås kommune i rapporten fra UAØ, og gir en nærmere forklaring av vilttrekkene som er vist i Figur 5.

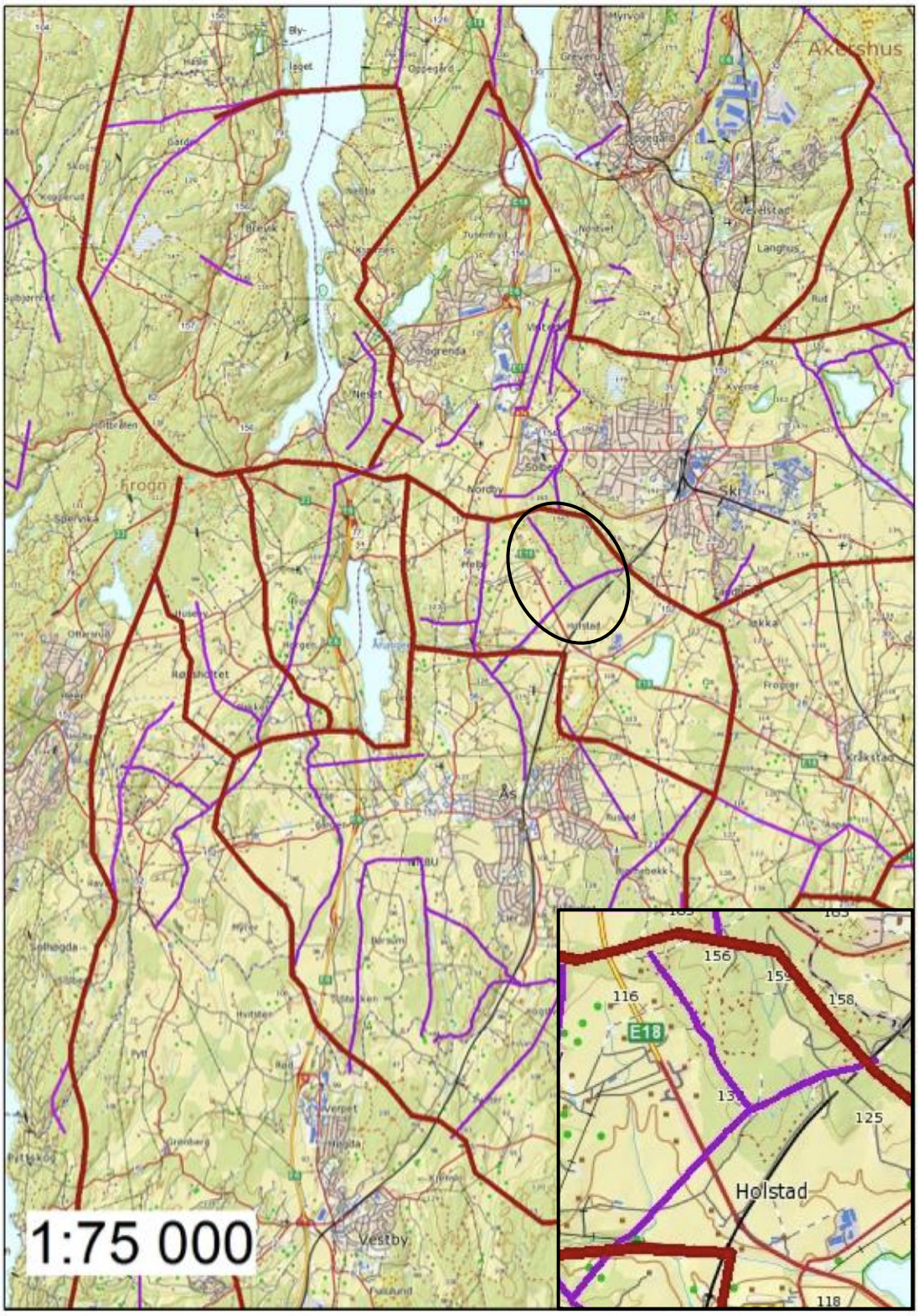
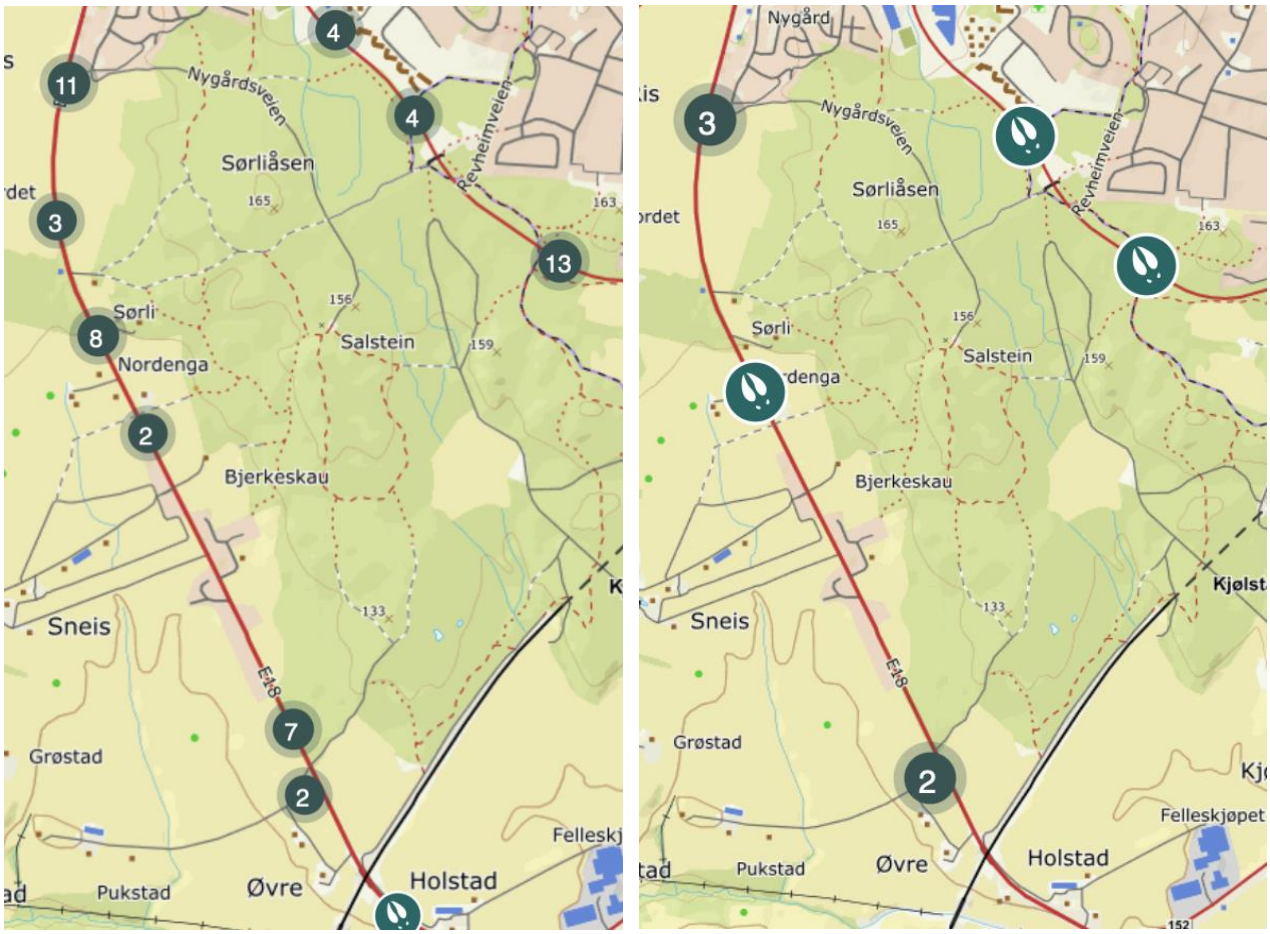


Fig. 16. Vilttrekk i Follo, utsnitt Ås. Rød linje: Hovedvilttrekk. Lilla strek: Lokale trekk. Kilde: Utmarksavdelingen for Akershus og Østfold.

Figur 6. Figuren viser hovedvilttrekk og lokale vilttrekk i Ås kommune og er hentet fra Ås kommunes plan for naturmangfold, vedtatt i 2019. Utredningsområdet er omtrentlig markert med sort sirkel og viser de to lokale trekkene som går gjennom utredningsområdet. Et forstørret bilde er vist i innfelt figur (Ås kommune, 2019).

I hjorteviltregisteret kan man finne statistikk på registrerte påkjørsler av vilt i området, hvor påkjørsler av vilt langs E18 i perioden fra 01.01.2015 og til 04.06.2025 er vist i Figur 7. Figuren t.v. viser viltpåkjørsler av vilt (rådyr, grevling, rødrev og elg), mens figuren t.h. kun viser viltpåkjørsler av elg. For detaljert statistikk vises det til kartløsningen i Hjorteviltregisteret.



Figur 7. Figuren t.v. viser påkjørsler av vilt (elg, rådyr, grevling og rødrev) i tidsrommet 01.01.2015 – 03.06.2025, mens figuren t.h. viser påkjørsler av elg innenfor samme tidsrom (Hjorteviltregisteret 2025).

4 ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE

4.1.1 Fredete arter og norske ansvarsarter

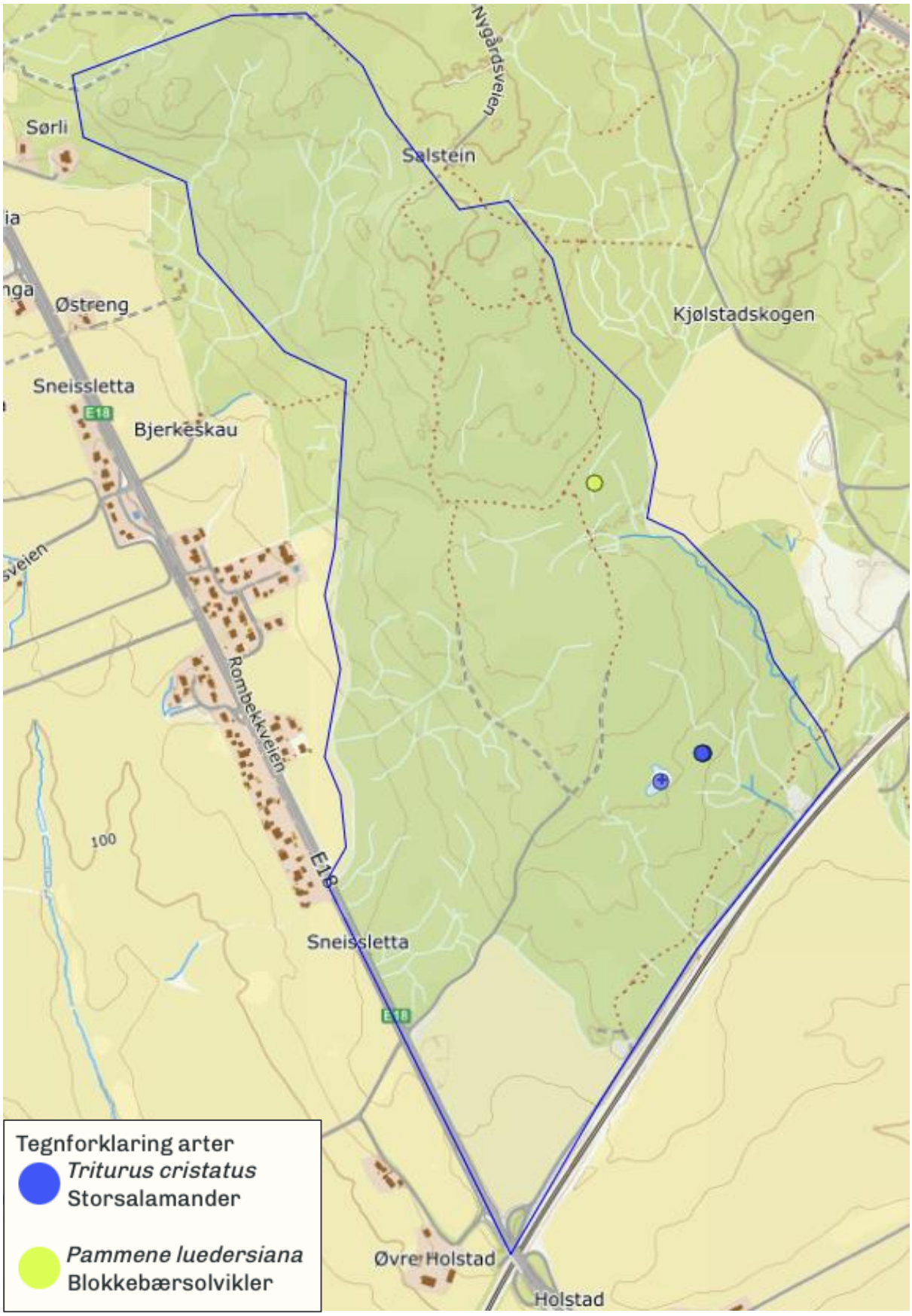
Det er ingen registrerte fredete arter eller ansvarsarter innenfor utredningsområdet.

4.1.2 Rødlistearter

Det er registrert tre rødlistearter innenfor utredningsområdet (Figur 8). Ved Kjølstaddammene er det påvist spissnutefrosk (VU) og storsalamander (NT), samt at det er ett eldre funn av blokkebærsolvikler (VU) vest for Kjølstadskogen. Det ble ikke registrert noen rødlistearter i løpet av befaringen i 2025, og heller ingen rødlistearter ser ut til å ha blitt funnet under kartleggingen som ble gjort i regi av Miljødirektoratet i 2019. Tabell 2 gir en oversikt over registrerte rødlistearter innenfor utredningsområdet og deres rødlistekategori etter siste versjon av rødlista (Artsdatabanken 2021).

Tabell 2. Registrerte rødlistearter innenfor utredningsområdet i Holstadmarka, Ås kommune.

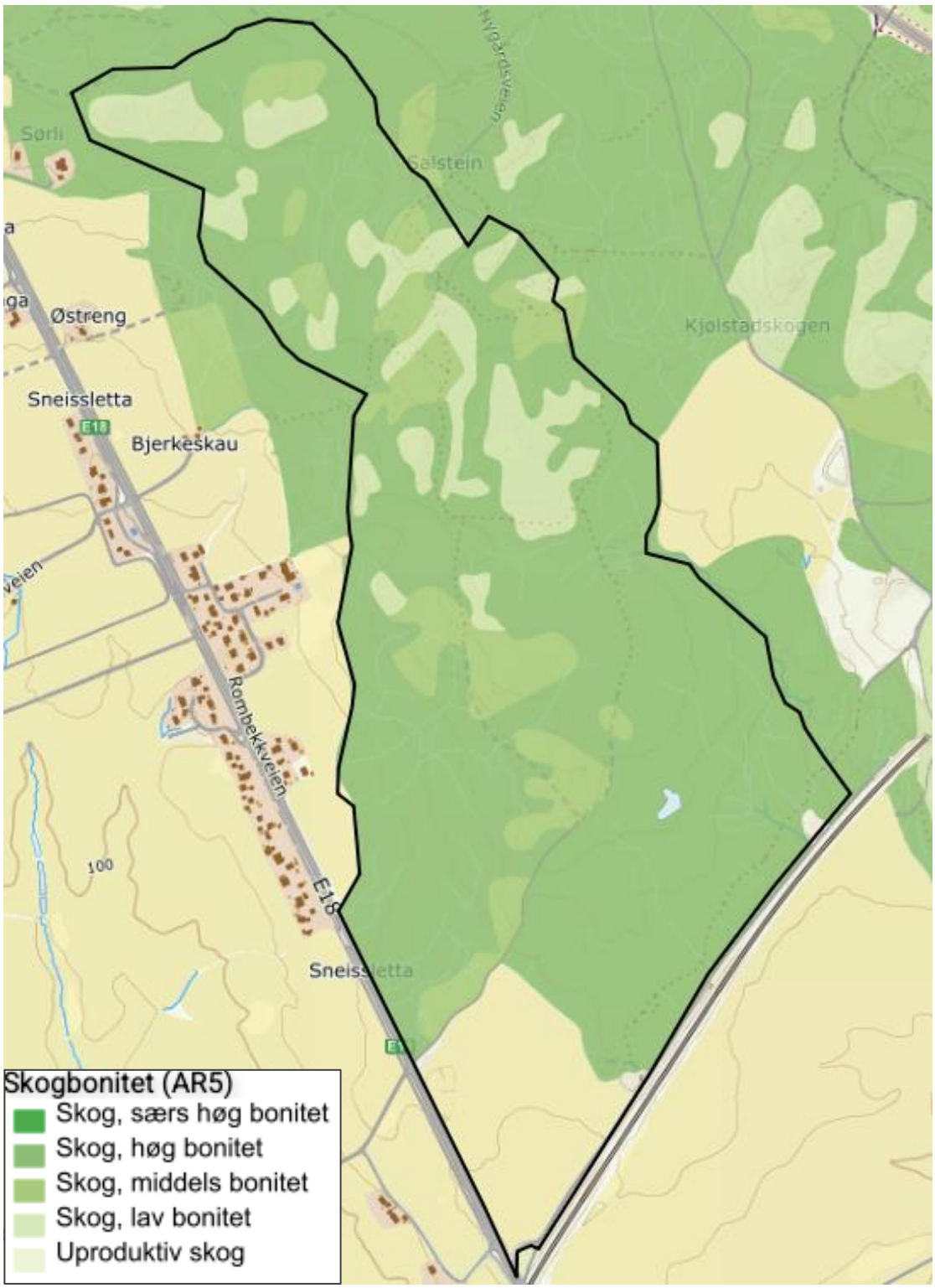
Norsk navn	Vitenskapelig navn	Rødlistestatus	Forekomst
Amfibier og reptiler			
Spissnutefrosk	*Rana alvaris*	VU	Registrert i 2005 og 2015 ved Kjølstaddammene.
Storsalamander	*Triturus cristatus*	NT	Registrert over flere år, sist i 2015, ved Kjølstaddammene.
Insekter			
Blokkebærsolvikler	*Pammene luedersiana*	VU	Ett funn vest for Kjølstadskogen fra 1994 med presisjon på 500 m radius.



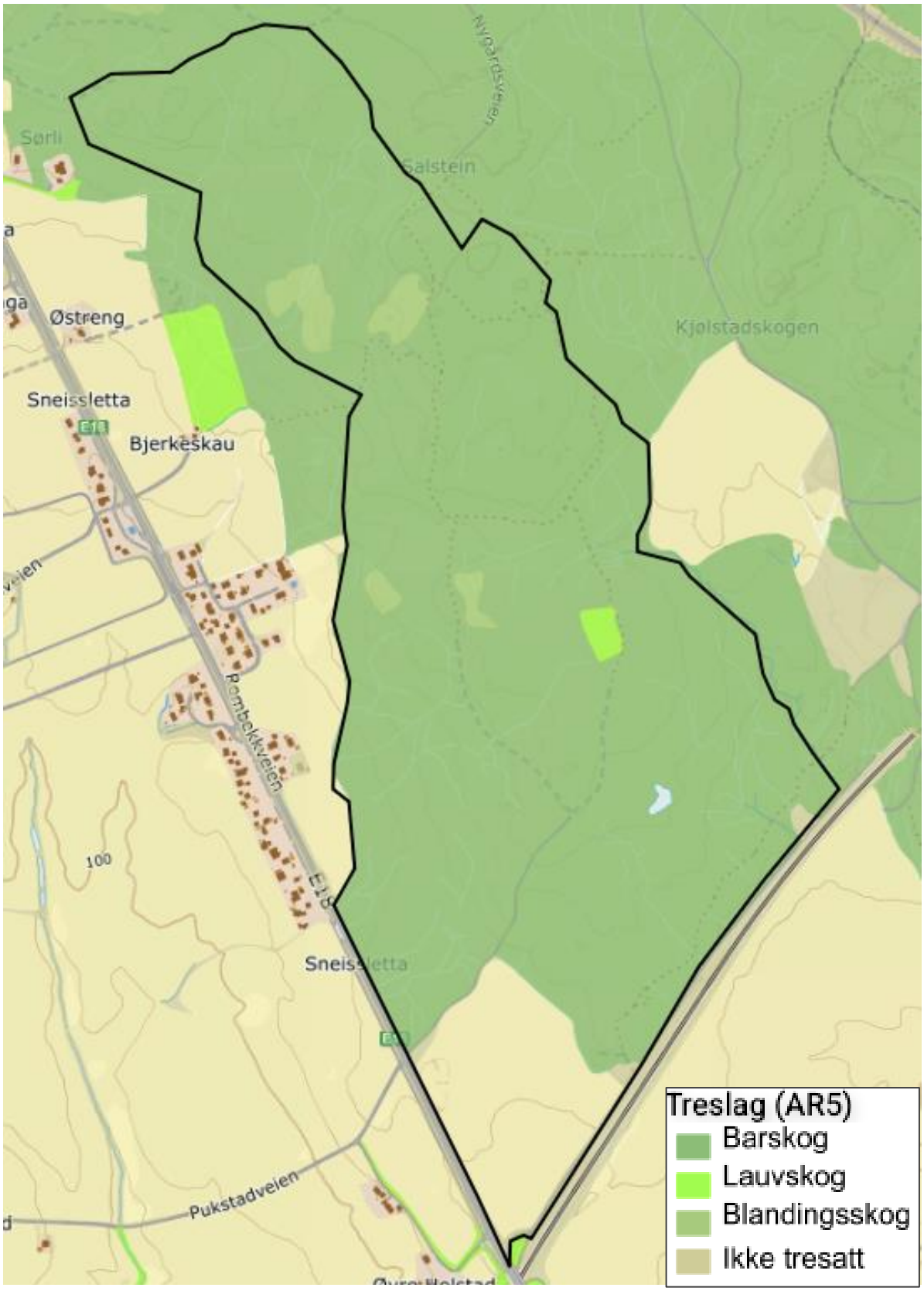
Figur 8. Registrerte rødlistearter i utredningsområdet. Merk at registreringen av spissnutefrosk ikke er markert som eget punkt, men denne ligger på samme punkt som storsalamander (punkt med plusstegn på) (Artskart, 2025).

5 JORD- OG SKOGBRUKSRESSURSER

Det meste av arealet i utredningsområdet er registrert som skogsmark i AR5, og er dominert av barskog som for det meste er på høy bonitet (Figur 9 og Figur 10).



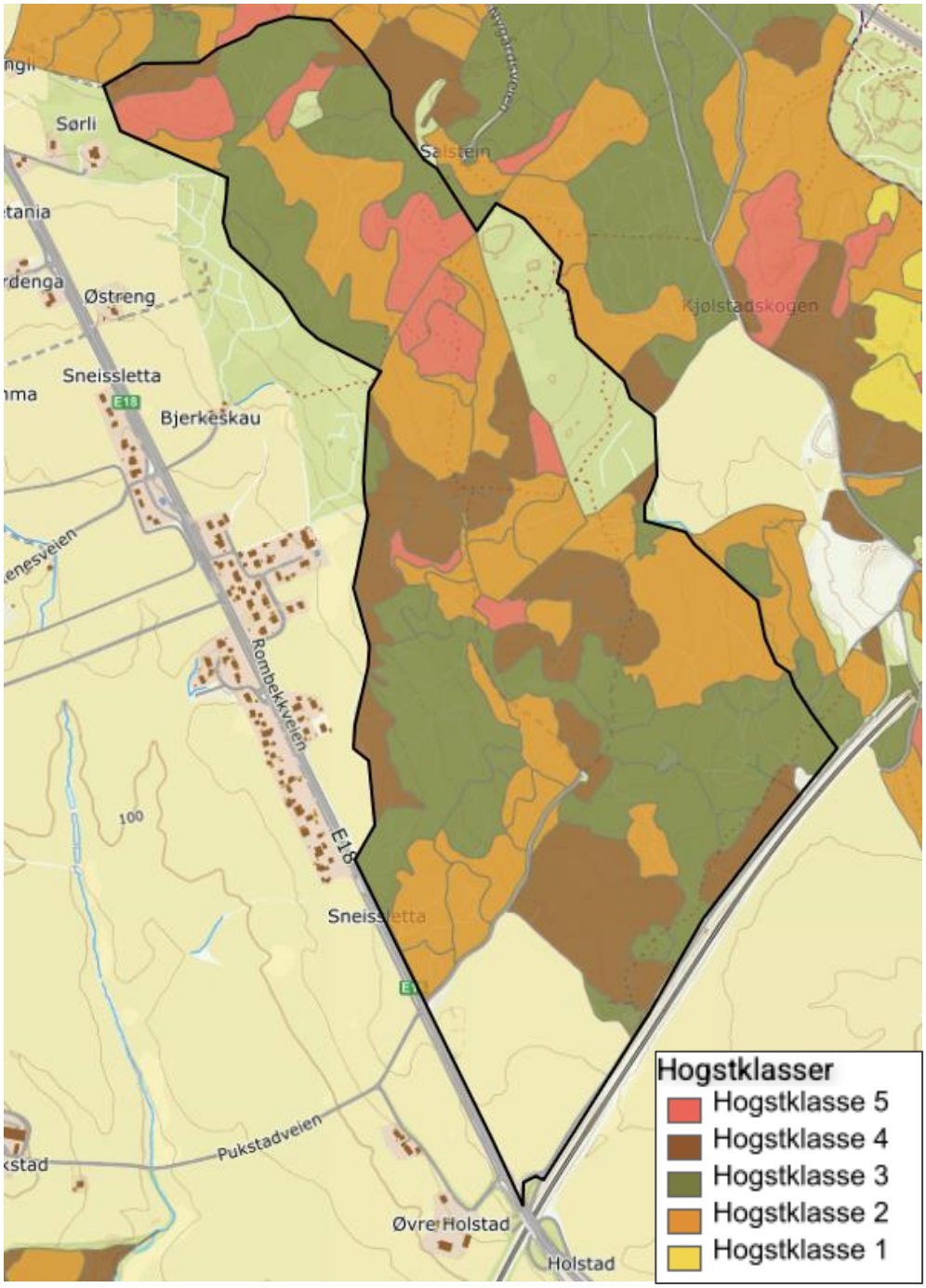
Figur 9. Innenfor utredningsområdet er det for det meste produktiv skog på høy bonitet, men også områder med middels og lav bonitet (Kilden, 2025).



Figur 10. Det aller meste av utredningsområdet består av barskog, men det er også mindre partier med blandingsskog og lauvskog (Kilden, 2025).

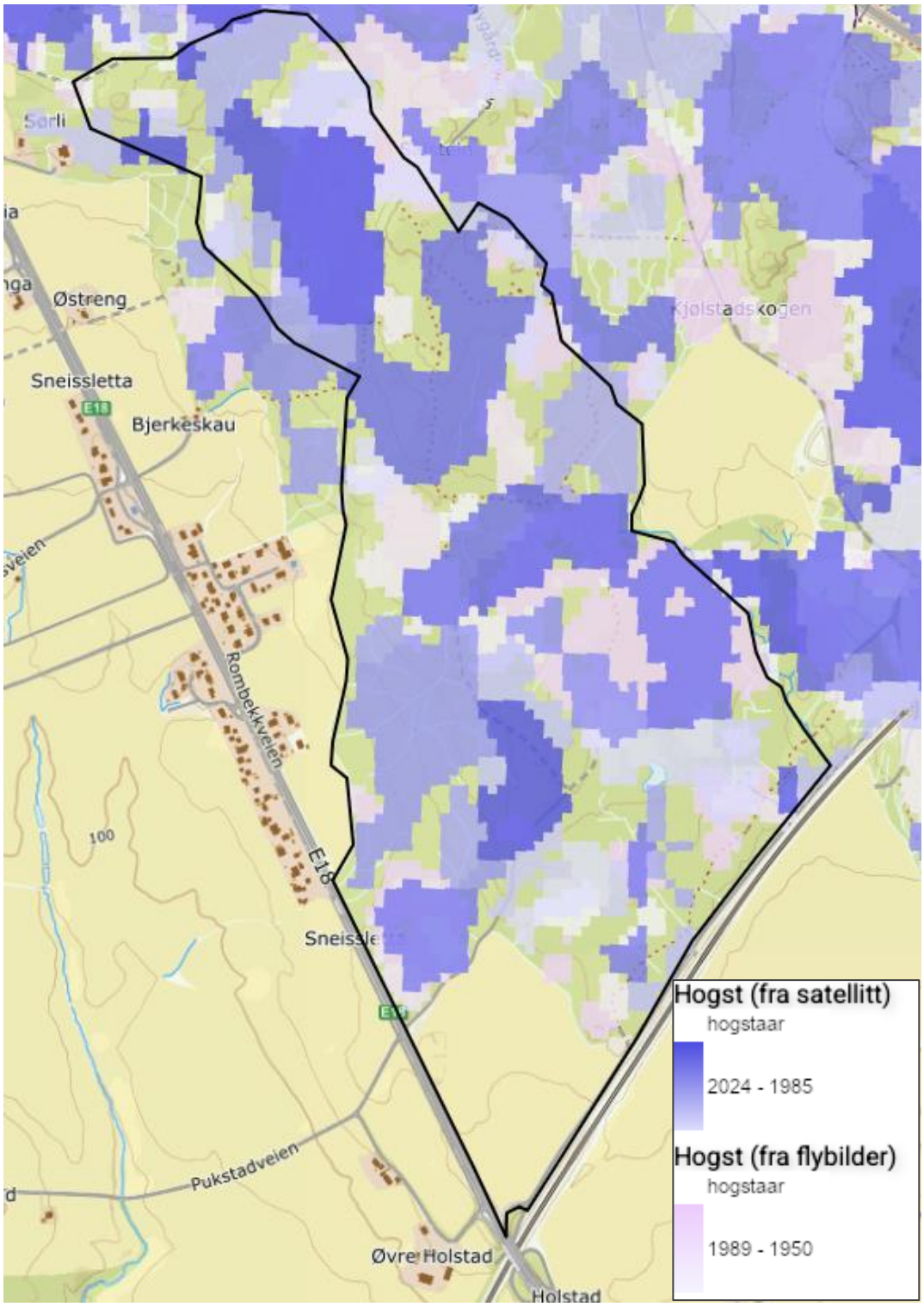
Hogstklassene i skogbruksplanen deles inn i følgende hogstklasser: hogstklasse 1 er skog under fornying, hogstklasse 2 er ungskog, hogstklasse 3 er yngre produksjonsskog, hogstklasse 4 er eldre produksjonsskog og hogstklasse 5 tilsvarer gammel hogstmoden skog.

I skogbruksplanen er det meste av skogen som er registrert yngre skog i hogstklasse 2 og 3 og området bærer preg av at det har blitt drevet skogbruk i området over lengre tid (Figur 11). Det er bare mindre partier med skog i hogstklasse 5, men noe mer i hogstklasse 4. Hogstklasser for området er registrert 31.05.2023. Dette stemmer rimelig godt overens med dagens situasjon i forhold til områder hvor det har blitt gjennomført hogst og hvor det er skog i hogstklasse 4 og 5. Innenfor eiendom 62/4 er det ikke registrert hogstklasser, men skogen i sørlig del kan grovt regnes som hogstklasse 3, mens det i nordlig del er noe eldre skog i hogstklasse 4 og 5.



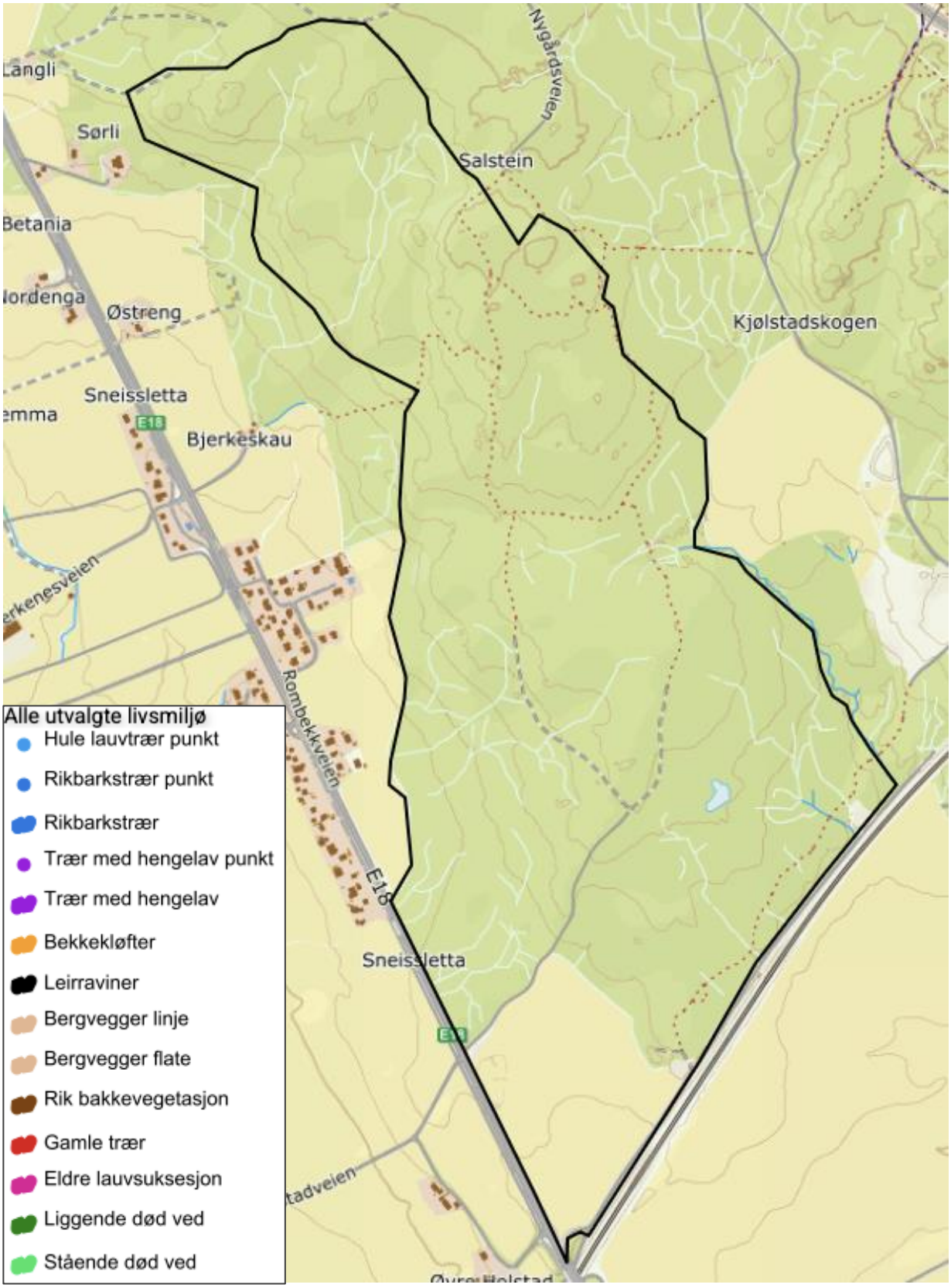
Figur 11. Figuren viser en oversikt over hogstklasser for skogsarealet som er registrert i skogbruksplanen (Kilden, 2025).

I Miljødirektoratets naturskogskart er støttekartlagene «Støttelag hogst satelitt» og «Støttelag hogst flybilder» brukt for å detektere flatehogst (Figur 12). Disse baserer seg på satelittbilder fra Landsat-satelittene fra perioden 1985 - 2024 og historiske flybilder i perioden 1950 - 1989. Kartlagene illustrerer godt hvor hogstpåvirket området er, hvor omtrent alt areal har vært flatehogd.



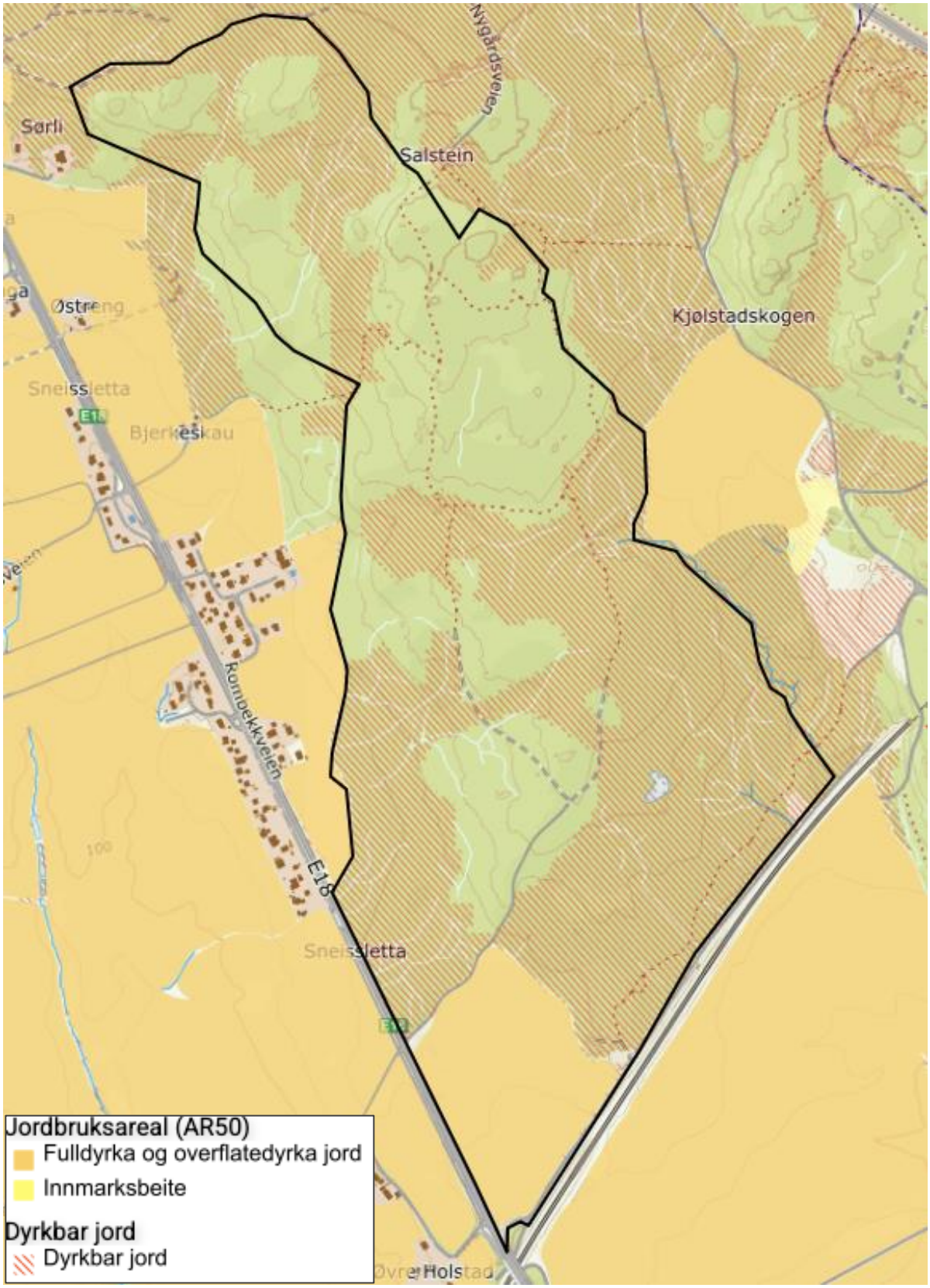
Figur 12. Figuren viser arealer som gjennom satellitt- og flybilder har blitt detektert som flatehogd i perioden 1950 - 2024 (Kilden, 2025).

Hele området ble kartlagt etter Miljøregistrering i Skog (MiS) i 2023 av Viken Skog, men det ble da ikke påvist noen livsmiljøer i henhold til deres metodikk (Kilden 2025).



Figur 13. Det er ikke påvist noen livsmiljøer i skog etter Miljøregistrering i skog (MiS) (Kilden, 2025).

Det ligger et areal med dyrka mark ved Holstad i sørvest, samt at det er større arealer som er regnet som dyrkbar jord.



Figur 14. Utredningsområdet består i all hovedsak av skogsmark, men det er en god del av skogen som betraktes som dyrkbar. Det ligger samtidig et område med fulldyrka jord i sør (Kilden, 2025).

6 VURDERING AV NATURVERDIENE

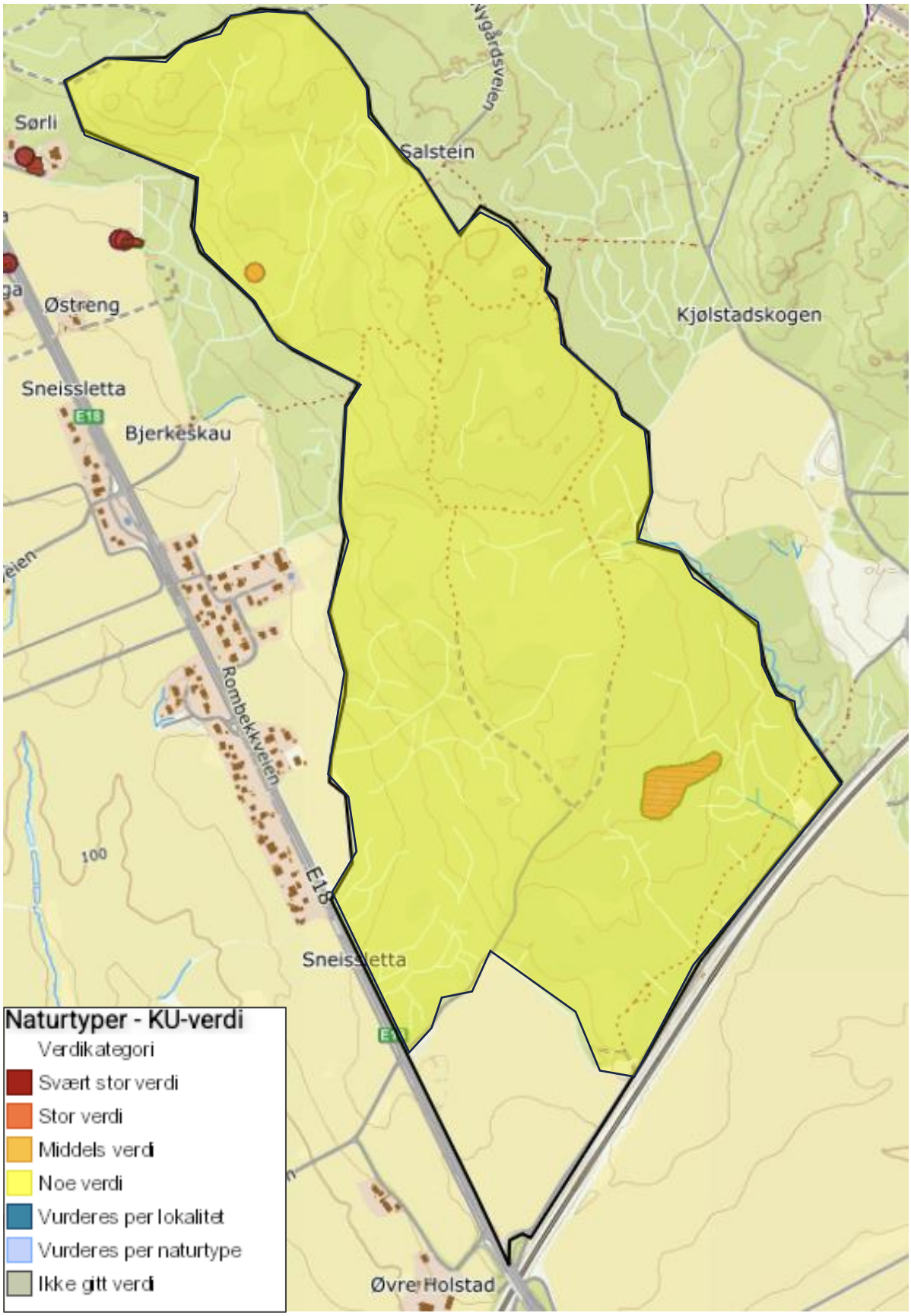
Som del av oppdraget ble området målrettet kartlagt etter gjeldende metodikk for å fange opp eventuelle endringer siden området ble kartlagt i 2019. Siden området ble undersøkt i 2019 har Miljødirektoratets instruks blitt revidert i flere omganger (i hovedsak mindre endringer), samtidig som man har fått en ny versjon av Norsk rødliste for arter (Artsdatabanken, 2021). I tillegg har Miljødirektoratet utarbeidet en håndbok for konsekvensutredning av klima og miljø (M-1941), som også oppdateres kontinuerlig. For å fange opp endringer som har skjedd etter 2019 var det derfor ønskelig å oppdatere kunnskapsgrunnlaget i henhold til dagens metodikk.

6.1 Verdivurdering etter KU-metodikken

Det er registrert to naturtypelokaliteter innenfor utredningsområdet, som begge får stor verdi etter verdisettingskriteriene i KU-metodikken. Øvrig areal får noe verdi som habitat for vanlig forekommende arter. En oppsummering av kriteriene for verdisettingen er gitt i Tabell 3og illustrert i Figur 15.

Tabell 3. Verdisatte delområder i utredningsområdet etter verdisettingskriteriene i KU-metodikken.

ID	Delområde	Naturtype/ funksjon	Lokalitets-kvalitet/Verdi (M-2209)	Verdi (M-1941)	Verdibegrunnelse
N1	Kjølstaddammene	Naturlig fisketomme innsjøer og tjern/Små myrtjern og myrpytter	Svært viktig (A)	Stor verdi	Lokaliteten får stor verdi fordi det er en DN-håndbok13 lokalitet med verdi Svært viktig – A.
N2	Østreng 3	Hule eiker	Moderat kvalitet	Stor verdi	Lokaliteten får stor verdi da det er en naturtype med sentral økosystemfunksjon med moderat lokalitetskvalitet.
N3	Øvrig natur	Intakt natur (ikke nedbygd eller sterkt endret) som utgjør leveområde for vanlige arter.	Ikke aktuelt	Noe verdi	Området består av intakt skogsmark, samt spredte hogstflater. Området vurderes å ha noe verdi som leveområde for vanlige arter i området.



Figur 15. Figuren viser kartlagte verdisatte delområder innenfor utredningsområdet etter KU-metodikken i Holstadmarka, Ås kommune. Øvrig areal med skogsmark er vurdert å ha noe verdi som leveområde for vanlige arter (Naturbase, 2025).

6.2 Vurdering av naturverdiene

Utredningsområdet er i all hovedsak barskog som bærer preg av omfattende skogsdrift over lengre tid, som innebærer at det fins lite gammel skog og svært sparsomme mengder med død ved. Dette kommer også frem gjennom fraværet av påviste naturverdier i området, både når det gjelder rødlistearter og naturtyper. Med unntak av ett eiketre ble det ikke funnet noen naturtypelokaliteter gjennom Miljødirektoratets utvalgskartlegging av området i 2019, og det ble heller ikke funnet noen flere naturtyper i 2025.

Samlet sett vurderes området å ha liten verdi for naturmangfold, siden det er få registrerte naturverdier i området. Etter KU-metodikken får områdene med skogsmark derimot noe verdi, da disse utgjør funksjonsområde for vanlig forekommende arter i området, mens de registrerte naturtypelokalitetene får stor verdi.

6.3 Mulige fremtidige utredninger

I en eventuell reguleringsplanprosess vil det måtte gjøres en fullstendig konsekvensutredning av utredningsområdet, noe som kan innebære en ny naturtypekartlegging av området. Denne vil i så fall gjøres etter siste versjon av NiN-systemet (NiN3), som er en større revidering av NiN-systemet. I løpet av vinteren 2025 publiserer også Artsdatabanken en ny versjon av Norsk rødliste for naturtyper, som kan medføre endringer i rødlistekategori for naturtyper, samt at nye naturtyper kan bli rødlistet. I 2026 vil også Miljødirektoratet etter planen komme med en ny og oppdatert kartleggingsinstruks for naturtyper på bakgrunn av den nye rødlista for naturtyper, NiN3 og innspill som er kommet inn de senere årene. Både endringene av metodikk, rødlista og kartleggingsinstruksene kan innebære at man får et noe annerledes kartleggingsresultat enn kartleggingen som er gjennomført etter gjeldende metode og instrukser.

Ettersom området er kartlagt for naturtyper etter Miljødirektoratets instruks i to runder, samt etter MiS-metodikken bør området anses å være relativt godt undersøkt for naturverdier. Det vurderes derfor som mindre sannsynlig at de kommende endringene av metodikken vil innebære store endringer i kartleggingsresultat av området. Det er derimot ikke innhentet data om sensitive arter, og dette bør gjøres i forkant av eventuelle fremtidige undersøkelser. Samtidig kan det være aktuelt å gjøre en nærmere vurdering av konsekvensene en utbygging kan ha for de registrerte vilttrekkene gjennom området.

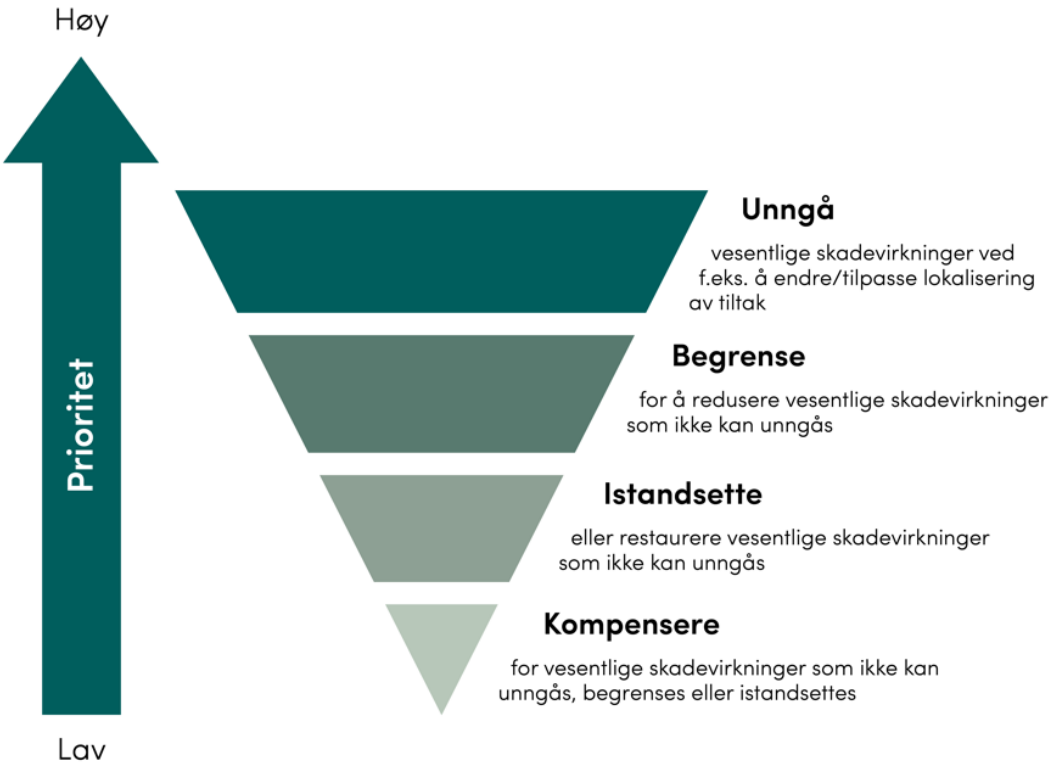
7 AVBØTENDE TILTAK

Ettersom oppdraget har omfattet vurderinger av naturverdier i forbindelse med arealinnspill i forbindelse med rullering av Ås kommunes kommuneplan, foreligger det foreløpig ikke konkrete planer som viser plassering og omfang av mulige inngrep. På den andre siden kan man enklere tilpasse tiltaket til kjente naturverdier og ta hensyn til disse. I veilederen for konsekvensutredning (M-1941) er det laget et tiltakshierarki på bakgrunn av kravene i forskrift for konsekvensutredninger (KU-forskriften) (Figur 16).

Avbøtende tiltak som foreslås her har derfor som hovedfokus å unngå, og dernest å begrense, vesentlige skadevirkninger gjennom tilpasninger av tiltaket på et tidlig stadium i prosessen. En nærmere vurdering av konsekvenser og utfyllende liste av avbøtende tiltak må gjøres som del av en fullstendig konsekvensutredning.

Følgende avbøtende tiltak anbefales på dette stadiet for å redusere skadevirkninger på naturmangfold:

- Tilpasse tiltak slik at man i størst mulig grad unngår skade på de registrerte naturtypelokalitetene. For eika bør man unngå flatehogst og tilplanting av andre trær nær inntil. Samtidig som det er ønskelig at treet står naturlig åpent eller halvåpent, og ikke i tett skog. For dammene og amfibiene bør også inngrep unngås i og i ei buffersone på flere ti-meter rundt, samt at det er viktig å spare fuktige områder i ei større sone og utrede og bevare/styrke trekkveier for amfibiene til nærliggende lokaliteter utenfor utredningsområder.
- For å sikre naturverdier som skal hensyntas kan man beskytte disse gjennom planbestemmelser med hensynssoner i reguleringsplanen, hvor de også sikres mot hogst gjennom ordinær skogsdrift. Ved sikring av naturverdier med hensynssone bør det etterstrebes å inkludere en buffersone på minst 50m rundt lokalitetene for å unngå negative kantsoneeffekter.



Figur 16. Tiltakshierarkiet viser at man først bør forsøke å unngå eller begrense vesentlige skadevirkninger før man eventuelt istandsetter eller kompenserer for vesentlige skadevirkninger (Miljødirektoratet 2025).

8 KILDER

8.1 Skriftlige kilder

Artsdatabanken. (2024). Artskart. Hentet 28.05.2025 fra https://artskart.artsdatabanken.no/

Artsdatabanken. (2023). Fremmedartslista 2023. Fremmede arter i Norge - med økologisk risiko 2023. https://artsdatabanken.no/lister/fremmedartslista/2023?TaxonRank=tvi

Artsdatabanken. (2021). Norsk rødliste for arter 2021. Hentet 28.05.2025 fra https://www.artsdatabanken.no/lister/rodlisteforarter/2021/

Artsdatabanken. (2018). Norsk rødliste for naturtyper 2018. Hentet 28.05.2025 fra https://www.artsdatabanken.no/rodlistefornaturtyper

Erikstad, L., Halvorsen, R. & Simensen, T. (2019). Natur i Norge (NiN) versjon 2.2. Inndelingen i landskapstyper. - Artsdatabanken, Trondheim.

Miljødirektoratet. (2025a). Veileder M-1941. Konsekvensutredninger for klima og miljø. Hentet fra https://www.miljodirektoratet.no/konsekvensutredninger/

Miljødirektoratet. (2025b). Naturbase kart. Hentet 28.05.2025 fra https://geocortex02.miljodirektoratet.no/Html5Viewer/?viewer=naturbase

Miljødirektoratet. (2024). Kartleggingsinstruks. Kartlegging av terrestriske Naturtyper etter NiN2. Veileder M-2209, versjon 09.04.2024. 411 s. + vedlegg.

NGU. (2025a). Berggrunn - Nasjonal berggrunnsdatabase. Hentet 28.05.2025 fra https://geo.ngu.no/kart/berggrunn_mobil/

NGU. (2025b). Løsmasser – Nasjonal løsmassedatabase. Hentet 28.05.2025 fra https://geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/

NIBIO. (2025). Kilden – arealinformasjon. Hentet 28.05.2025 fra https://kilden.nibio.no

VEDLEGG 1 FAKTAARK NIN-NATURTYPELOKALITETER

Lokalitetsnavn/ID	Østreng 3 (NINFP1910007051)
Tilstand	Moderat
Tilstandsbeskrivelse	Tilstanden blir vurdert som moderat siden det kommer opp gjenveksttrær (25-50%) og busksjikt. Eika står relativt fritt, men det kommer opp gran på sidene.
Naturmangfold	Moderat
Naturmangfold-beskrivelse	Naturmangfold blir vurdert som moderat siden barksprekker/furer i barken er mellom 15-30mm dype og omkretsten på eika er mellom 200-300cm. Det ble ikke funnet rødlistede arter innenfor den tiden som var avsatt til kartleggingen. Eika er ikke synlig hul.
Lokalitetskvalitet	Moderat kvalitet

VEDLEGG 2 FAKTAARK DN-HÅNDBOK 13

Naturtyper

Utskriftsdato: 27.05.2025

Kjølstaddammene

ID	BN00131181
Naturtype	Naturlig fisketomme innsjøer og tjern
Utforming	Små myrtjern og myrpytter
Verdi	Svært viktig
Utvalgt naturtype	-
Registreringsdato	04.07.2014
Hevdstatus	-
Forvaltningsplan	Nei
Forvaltningsavtale	Nei
Forvaltningsavtale Inngått	-
Forvaltningsavtale utløper	-
Verdi begrunnelse	Lokaliteten er vurdert som svært viktig-A da lokaliteten består av to naturlig fisketomme dammer kantet av stående skog og med naturlig vegetasjon og med svært rike forekomster av alle norske amfibiearter som finnes på Østlandet, hvorav det finnes rike forekomster, inkludert av flere rødlistearter.
Innledning	Naturtypelokaliteten er registrert av Rein Midteng, Asplan Viak, 04.07.2014 i forbindelse med konsekvensutredning av ny E18 på vegne av Statens vegvesen. I samme prosjekt utførte Leif Åge Strand kartlegging av overvintringsområdene amfiene i dammene bruker. Det vises til hans rapport som viser disse områdene. Dammene er blant de aller mest verdifulle i regionen grunnet rike forekomster av alle amfibiearter som finnes i denne delen av landet. Beskrivelsen er oppdatert av Midteng i februar 24. Rødlistestatus følger rødlisten fra 2021 og beskrivelsen følger utkast til faktaark i fra 2014.
Beliggenhet og naturgrunnlag	Lokaliteten ligger noe vest for jernbanelinja og traktorvei i et skogsområde og består av én nokså stor dam og én liten nesten igjenvokst dam, samt et fuktdrag som forbinder disse.
Naturtyper og utforminger	Lokaliteten er av typen naturlig fisketomme innsjøer og tjern, utforming små myrtjern og myrputter.

Artsmangfold	Lokaliteten har verdi for artsmangfoldet som er knyttet til naturlig fisketomme innsjøer og tjern. Det var mye buttsnutefrosk på registreringstidspunktet. Spissnutefrosk som er en trua (VU) art finnes også. Storsalamander er funnet i begge tjernene og er rødlistet som nær truet (NT). Småsalamander er også funnet i begge dammene. I selve tjernet dominerer tjønnaks, myrhatt, sennegras og flaskestarr. I kantsonene mot tjernet ble det registrert skogsivaks, skogsalat, markjordbær, myskegras, skogfiol og myrmaure. Tresjiktet i kanten av dammen domineres av gråor, bjørk, selje, vierarter og gran.
Påvirkning	Tilstanden vurderes som god da arealet består av naturlig vegetasjon samtidig som tjernene har intakte robuste kantsoner.
Fremmede arter	-
Råd om skjøtsel og hensyn	Anbefaling fra Asplan Viak: For at verdiene i lokaliteten skal kunne tas vare på må tekniske inngrep i og i umiddelbar nærhet til dammen unngås. Det er viktig at dammen ikke forurenses eller tørrlegges. Hogst i kantsonene mot tjernene bør unngås da dette medfører store temperaturforskjeller på døgnet, noe som medfører at amfibier mest sannsynlig vil dø.
Landskap	Lokaliteten er en del av et landskap med mange dammer med amfibier, og disse har utveksling av individer og gener, noe som forsterker verdiene i lokaliteten.
Nøyaktighetsklasse	<20 m
Areal fra kartobjekt (daa)	6,9
Kommuner	3218 (Ås)
Kilder	Midteng, Rein 2011-2022. Feltarbeid i forbindelse med frivillig skogvern

Miljøfaglig Utredning AS ble etablert i 1988. Firmaet tilbyr miljøfaglig rådgivning. Virksomhetsområdet omfatter blant annet:

- **Kartlegging og konsekvensanalyse på fagtema naturmangfold**
- **Kommunal naturmangfoldplan**
- **Skjøtselsplaner og forvaltningsplaner**
- **Utarbeiding av kart (illustrasjonskart og GIS)**
- **FoU-virksomhet**
- **Kurs og foredrag**

Hjemmeside: www.mfu.no
Org.nr.: 984494068 MVA

Høringsuttalelse (KF-239)

Referansenummer: 7NNK2B Registrert dato:06.06.2025 13:56:00

Antall vedlegg: 2

Innledning

Uttalelsen gis

◉ Personlig

Opplysninger om innsender

Fornavn

Cathrine Tubaas

Etternavn

Glende

Adresse

Kroerveien 250

Postnummer	Poststed
1435	ÅS

Telefon

41425767

E-post

post@krosser.no

Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt høringssaken i adressert sending fra kommunen

◉ Nei

Navn på høringssaken

◉ Sak 25/02541 Kommuneplanens arealdel 2026-38: Varsel om oppstart av planarbeid

Uttalelse

○ Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

◉ Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

Vedlagt dokumentliste

Presentasjon arealinnspill 93-1 Kommuneplan_planprogram_ 25_02541.pdf

Sjekkliste arealinnspill 93-1 Kommuneplan_planprogram_ 25_02541.pdf

AREALINNSPILL

Kommuneplan/planprogram, 25/02541

Fradeling av eiendom, gårdsnr. 93/bruksnr. 1, total 19352 m2

Innholdsfortegnelse

Fradeling av eiendom tilknyttet gårdsnr. 93/bruksnr. 1

- Arealinnspill og bakgrunnen for innspillet
- Formålet med kjøp av naboeiendommen 93/1
- Om driftsenhet 93/1 og 95/1 - dagens drift og eiendom
- Tunet til 93/1 som frittstående eiendom, muligheter og fordeler
- Tunet til 93/1 *ikke* som frittstående eiendom, konsekvenser
- Vurdering etter jordloven og vedtak Landbrukssjefen i Follo, ref. 24/00777-5
- Vurdering etter Plan- og bygningsloven og vedtak Plan, Bygg og Eiendom, saksnr. DELE-24/00065- 29
- Vedlegg
    1. *Kart*
    2. *Rundskriv «Driveplikt, omdisponering og deling etter lov 12. mai 1995 nr. 23 om (jord (jordlova) § 8, 9 og 12*

Arealinnspill

Kommuneplan/planprogram, 25/02541

- Forslagsstiller: Cathrine Tubaas Glende & Christian Tubaas Andersen

Fradeling av eiendom tilknyttet gårdsnr. 93/bruksnr. 1 med et areal på 19352 kvadratmeter. Se vedlegg 1.

Bakgrunn for arealinnspillet

Fradeling av eiendom tilknyttet gårdsnr. 93/bruksnr. 1

- Søndre Kroer (93/1) ble kjøpt februar 2023 som tilleggsjord gjennom odelsrett. Eier hadde fra før naboeiendommen Krosser gård (95/1). Ved konsesjonsbehandling ble eiendommene sammenføyd og utgjør i dag en enhet.
- Innspillet om fradeling av tunet til 93/1 kommer på bakgrunn av politiske signaler om at fradeling av gårdstun skal tas som del av rullering av kommuneplanens arealdel.
- I søknad om disponering fra gjeldende arealplan, har fradeling vært behandlet av Landbrukssjefen i Follo og Plan, Bygg og Eiendom i Ås kommune. Begge instanser ga tillatelse til tiltaket. Det er derfor naturlig å referere til deres uttalelser i dette innspillet.

Formålet med kjøp av naboeiendommen 93/1

Formålet med kjøp av eiendommen 93/1 var tilleggsjord og større skogsareal for å tilnærme seg en drivverdig landbruksenhet. Målet er et effektivt, bærekraftig og fremtidsrettet jord- og skogbruk.

Momenter som var avgjørende for kjøp

- 93/1 og 95/1 har felles eiendomsgrense som gir korte driftsavstander
- Et større landbruksareal vil gi mer kostnadseffektiv drift og mulighet for å investere i et bærekraftig og fremtidsrettet landbruk for dagens eiere og fremtidige generasjoner.
- Eiendommene 93/1 og 95/1 har siden 1980 samarbeidet om maskinpark og drift knyttet til landbruksvirksomheten

Driftsenhet 93/1 og 95/1

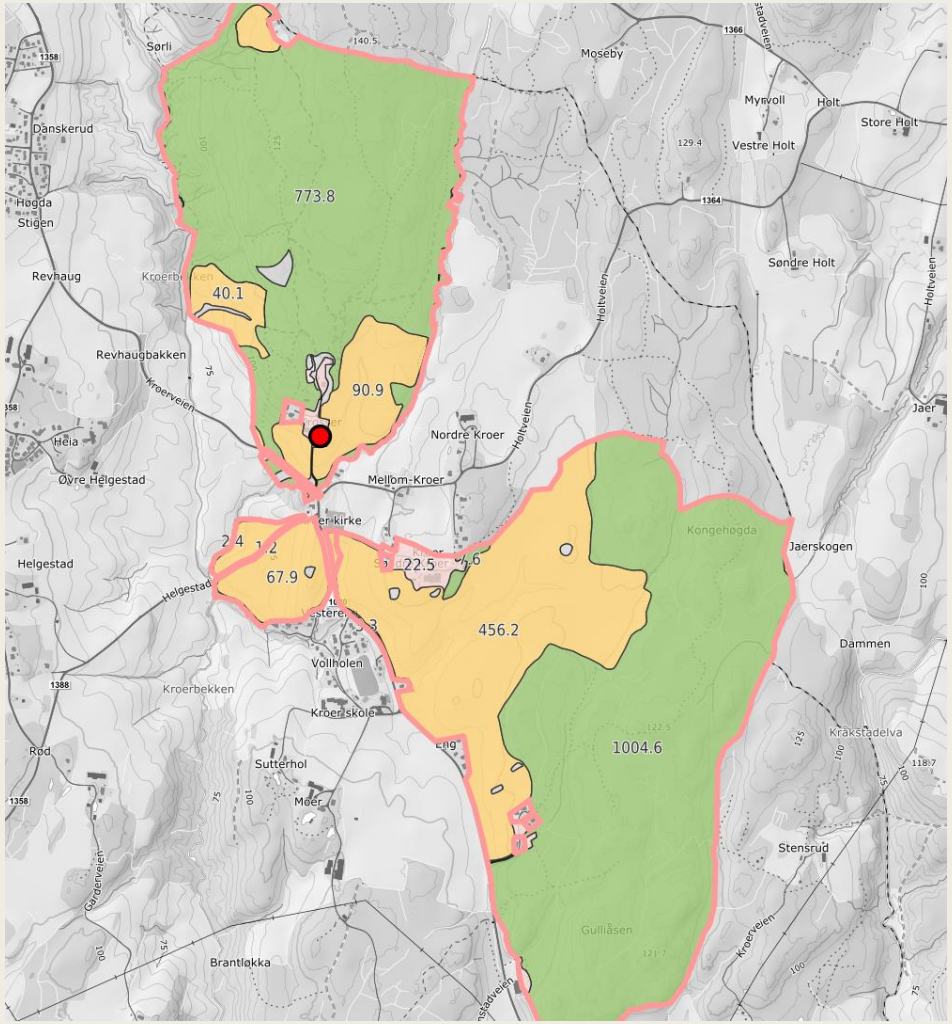
Beskrivelse av eiendommene

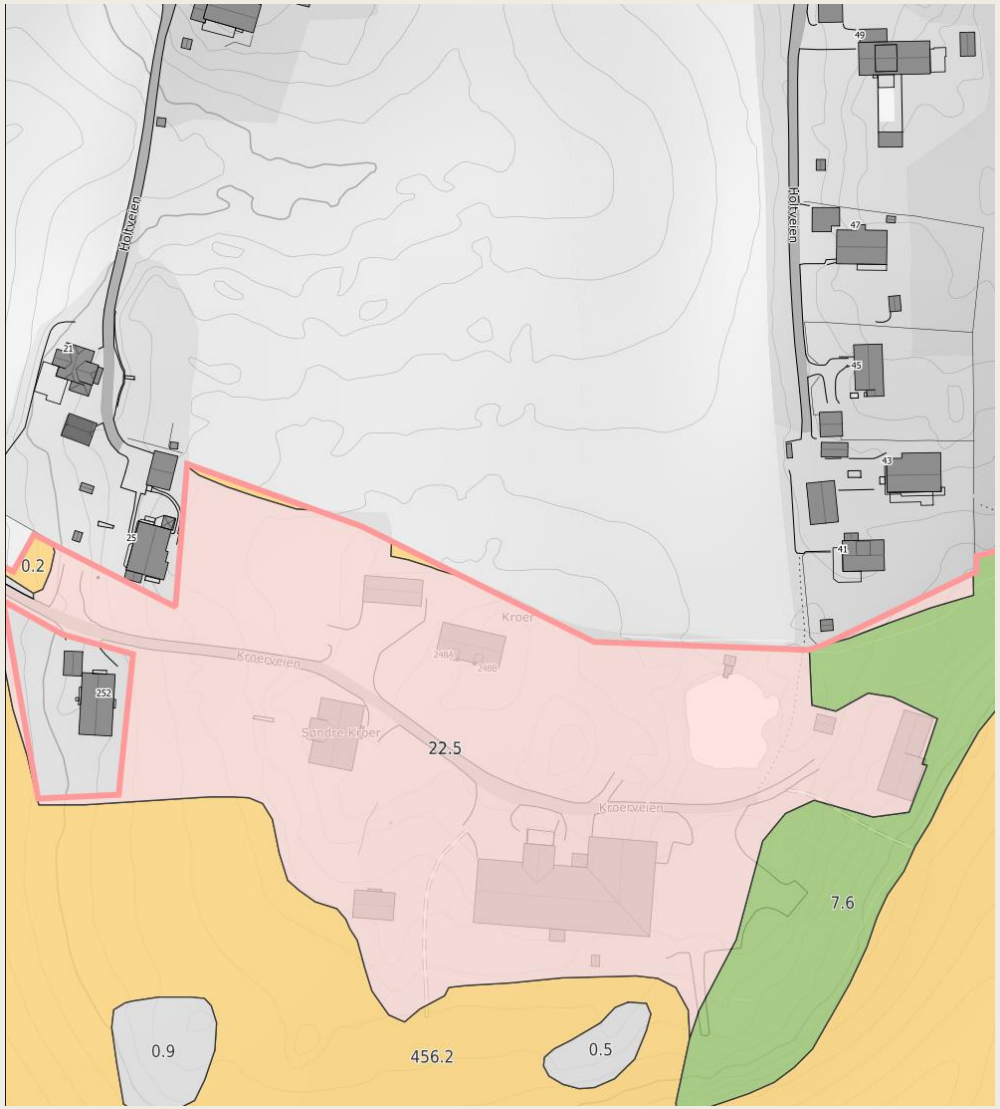
Driftsenheten, 93/1 og 95/1 har felles grense og består i dag av følgende:

- Totalt areal: 2578,7 dekar
  - ✓ Fulldyrka jord: ca. 705 dekar – dyrking av korn
    Produktiv skog: ca. 1.795,6 dekar – aktiv og effektiv drift
    Annet markslag ca. 31,8 dekar og bebygd vei m.v. ca 47,3 dekar
- Driftsenheten består av to tun – tunet på Søndre Kroer (93/1) og tunet på Krosser (95/1)
- Eiendommen er å regne som en driftsenhet, ref brev fra Landbrukssjefen i Follo, datert 18.03.24 ref. 24/00777-5

Tunet på 95/1, Krosser

- Består av: Hovedhus, låve, 2x bryggerhus, 2x vognskjul, stabbur, drivhus og smie
- Har en struktur som er effektiv for landbruksdriften og kan videreutvikles
- Krosser har en variert drift basert på gårdens ressurser. Krosser Årringene som er en møbel- og interiørkolleksjon laget av furutrær fra skogen. Og Krosser Høyloftet som er en kurs- og konferansevirksomhet og location for foto og film.
- Et naturlig «hovedbøl» for effektiv drift og utvikling av driftsenheten
- Cathrine Tubaas Glende har sin fulle jobb knyttet til driftsenheten





Driftsenhet 93/1 og 95/1

Beskrivelse av eiendommen

Tunet 93/1, Søndre Kroer:

- Består av: hovedhus, sidebygning (vertikalt delt tomannsbolig), låve , kjone, vognskjul, stabbur og garasje
- Tunet grenser til flere frittliggende eneboliger i «kirkebygda»
- Det er etablert innkjøring direkte fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig avløp og har vann fra egen, privat borebrønn
- For Søndre Kroer ligger det en klausul om et maksimalt antall boenheter, ref vedtak 31.08.2022 (saksnr. 22/00621). Det maksimale antallet er satt til 3 boenheter.
- Antall boenheter er i dag: Hovedhus (250) og tomannsbolig (248 A/B)

Tunet til 93/1 som frittstående eiendom

Muligheter og fordeler

- Eksisterende bolighus blir utnyttet på en god måte med fast bosetting. Boliger som er i bruk og bebodd blir vedlikeholdt.
- Fast bosetting gir «liv til bygda» og kan bidra til aktivitet og styrke lokalsamfunnet. Det er bra for Kroer og Ås kommune som helhet.
- Tun og alle bygninger som helhet blir ivaretatt og vedlikeholdt. Kulturarv og eldre bygningsmasse bevares på en god måte.
- Kulturlandskapet ivaretas med boliger som allerede er på eiendommen og med en allerede eksisterende infrastruktur. Det er adkomst via eksisterende vei og bygningene er tilknyttet offentlig avløp og har vann fra egen borebrønn. Eiendommen som selvstendig enhet gir dermed ingen nedbygging av natur og landskapsbildet bevares.
- Det er dirkete tilgang til gang- og sykkelvei. Oppkjørselen til eiendommen munner ut i RV1020 der det er direkte adkomst til gangvei til Vollholen og Ås sentrum (300 m)
- Det er direkte tilgang til kollektivtilbud. Rute 535 har holdeplass ved oppkjørsel til eiendommen (300 m)
- Eiendommen har enkel tilgang til fine turstier i et variert skogsområde
- Ingen påvirkning på små- og storvilts trekkruter da dette er en eksisterende boligeiendom
- Et fint tilskudd til «kirkebygda» i Kroer, da det allerede er mange frittliggende eneboliger som eiendommen grenser til
- Eiendommen ligger i kort avstand til Kroer Friluftsbarnehage ved Vollholen, ca 500 m
- Rustad skole, Ås ungdomsskole og Ås videregående skole innenfor 4,5 km
- Ingen byggemessige belastinger. Det ligger en klausul om at antall boenheter er tre.
- Eiendommen som en selvstendig enhet har ingen negativ påvirkning på dyrket mark eller skog. Jordvernet ivaretas.
- Ingen konflikt med tilgang til landbruksarealene ved eiendommen. Dette vil skje uten å trafikkere gjennom tunet.

Tunet til 93/1 ikke som frittstående eiendom

Konsekvenser

Dersom tunet til 93/1 blir liggende som en del av driftsenheten vil det ha følgende konsekvenser:

- Eiendommen vil ikke ha prioritet, da det ikke er nødvendig for den landbruksmessige driften
- Bolighus vil være i tilfeldig utleie og ikke vedlikeholdes mer enn nødvendig
- Ingen stabil bosetting som kan være et tilskudd til lokalmiljøet og bygda
- Andre bygninger på eiendommen vil ikke ivaretas med den konsekvensen at de forfaller
- Muligheten for verdiskapning og bruk blir ikke realisert
- Ingen fokus på å sikre kulturmiljø
- Et ekstra tun med tilhørende bygninger vil ikke styrke jord- og skogbruksdriften. Det et landbrukspolitisk mål å styrke driftsenhetene innen landbruk og søke driftsmessige gode løsninger. (Vedlegg 2 med ref. Rundskriv, 21. mai 2021 nr. M-2/2021, Driveplikt, omdisponering og deling etter lov 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordlova) §§ 8, 9 og 12)

Vurdering etter jordloven, § 12

Landbrukssjefen i Follo brev datert 18.03.2024, ref. 24/00777-5

Landbrukssjefens vurdering og utdrag av vedtaket:

Landbrukssjefen i Follo fatter etter fullmakt kommunens vedtak i saken etter jordloven. Med hjemmel i jordlovens § 12 tillater Ås kommune å fradele omsøkte tun på eiendom gnr. 93. bnr. 1. Det ble da satt som vilkår at omsøkt areal ble innskrenkes slik som markert i vedlegg 1. Ås kommune vurderer at momentene som skal vektlegges ved avgjørelsen av delingssøknaden taler for at en deling vil ivareta hensynet til en tjenlig og variert bruksstruktur.

Momenter Landbrukssjefen skal legge vekt på ved avgjørelsen av en søknad om *deling fremgår av jordlova* § 12 tredje ledd: «*Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.»*

- *«Omsynet til vern av arealressursane»:*

  Landbrukssjefens skriver at: driftsenheten med de to registerenhetene Søndre Kroer 93/1 og Krosser 95/11 i dag består av to store tun med relativt mange bygninger. Kommunen vurderer at det det utfra framtidig landbruksdrift ikke er behov for mer enn tunet og bygningsmassen på, Krosser. En fradeling av tunet på Søndre Kroer vil derfor ikke i seg selv i vesentlig grad være negativt med hensyn på vern av arealressursene.

- *«Om delinga fører til ei driftsmessig god løsning»:*

Landbrukssjefen mener at delingen vil føre til en driftsmessig god løsning.

Vurdering etter jordloven , § 12

Landbrukssjefen i Follo brev datert 18.03.2024, ref. 24/00777-5

- *«om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området»:*

Landbrukssjefen uttaler: En deling som omsøkt vil resultere i en stor fritt omsettelig boligeiendom som grenser direkte mot fulldyrka jord både i sør og nord. Dette kan medføre framtidige konflikter blant annet knyttet til støv, støy og lukt fra landbruksdriften. Ettersom det ikke vil bli landbruksrelatert trafikk gjennom den omsøkte boligeiendommen så vil trolig grunnlaget for konflikter være redusert. Tiltak på boligeiendommene tett på dyrka jorda kan imidlertid kunne skape ulemper for jordbruksdriften. Kommunen mener derfor at omsøkt areal bør innskrenkes noe i sør slik at det dannes en buffersone mellom fulldyrka jord og boligeiendommen (se vedlegg 1).

- *Dersom deling medfører omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord, kommer også jordlova § 12 andre ledd til anvendelse; «Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.»*

Innspillet til denne arealplanen vil *ikke* medføre omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord.

Vurdering etter Plan- og bygningsloven

Kommunedirektør Ås kommune, DELE-24/00065-29

Ås kommune ved Kommunedirektøren ga i brev datert 12.06.24 tillatelse til vedtak, fradeling av gårdstun Kroer søndre. Kommune-direktørens innstilling (Ref. DELE-24/00065-15):

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 innvilger Ås kommune varig dispensasjon fra kommuneplan for Ås 2022-2034, arealdelen, bestemmelse § 24.1 vedrørende deling i landbruks-, natur- og friluftsområder LNF, underformål a.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd, bokstav m) jf. § 26-1 innvilger Ås kommune søknad om fradeling av gårdstun på ca. 19 daa fra gnr. 93 bnr. 1 Søndre Kroer, Kroerveien 248 og 250 som vist på figur 2 (her vedlegg 1).

Kommunedirektørens vurdering av dispensasjonssøknaden

- *Om hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra:*

Dispensasjon til deling vil føre til at gårdstunet ikke lenger er knyttet til areal som er landbruksdrift. Landbruksarealet på Søndre Kroer er slått sammen med Krosser til en samlet bruksenhet og det er ikke lenger behov for bebyggelsen knyttet til gårdstunet på Søndre Kroer, da bebyggelsen på Krosser fyller de nødvendige funksjoner for den samlede bruksenheten.

Tillatelse til deling vil ikke medføre omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord, føre til flere bygninger eller endre bebyggelsesstrukturen på tunet. Videre er det satt vilkår bokstav f og g om at den fradelte parsell ikke ytterligere kan oppdeles og at antall boenheter ikke kan oversige 3.

Landbrukskontoret har gitt vedtak om tillatelse etter jordloven til fradelingen. Akershus fylkeskommune har ingen innvendinger til fradelingen, og ingen merknader knyttet til øvrige regionale interesser (ref. 2024/26667-4)

Vurdering etter Plan- og bygningsloven

Kommunedirektør Ås kommune, DELE-24/00065-29

- *Fordeler*

Driftsenheten Søndre Kroer gnr. 93 bnr.1 og Krosser gnr. 95 bnr. 1 består i dag av to store tun med flere bygninger. Det å legge opp til et samlet gårdstun for driftsenheten på Krosser vurderer kommunedirektøren som hensiktsmessig. Dette kan redusere løpende drifts- og vedlikeholdskostnader og risiko for tiltakshaver, uten å ha negative effekter på driften. Det vil bidra til å styrke landbruksdriften og sikre en driftsenhet som vil være robust og bærekraftig over tid. En fradeling vil også kunne medføre at bebyggelsen på Søndre Kroer blir bedre vedlikehold og sikre at tunet bevares som et viktig element i kulturlandskapet.

Landbrukskontoret har gitt tillatelse til deling etter jordloven og mener at det er positivt for jordbruksdriften å samle driften på et tun. Det vises i den anledning til rundskriv Nr. M-2/2021 hvor det framkommer at: «Det er også en driftsmessig god løsning dersom bygningsmassen og driftsapparatet kan utnyttes på en god måte.»

- *Ulemper*

Kommunen kan ikke se noen objektive ulemper ved tiltaket ettersom tunet på Krosser gård fyller de nødvendige funksjoner for den samlede bruksenheten og at fradelingen ikke fører til ytterligere nedbygging, endring av bygningsstruktur på tunet eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord.

VEDLEGG 1

- Ref. 24/00777-5, brev fra Landbrukssjefen i Follo, godkjent kart

VEDLEGG 2

Utdrag fra Rundskriv, 21. mai 2021 nr. M-2/2021

Driveplikt, omdisponering og deling etter lov 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordlova) §§ 8, 9 og 12

Formål med rundskrivet (kap. 1):

- *Landbruks- og matdepartementet fastsetter med dette et nytt rundskriv om reglene i jordloven om driveplikt, omdisponering og deling. Rundskrivet erstatter rundskriv M- 1/2013 og rundskriv M-2/2017. Rundskrivet er et verktøy for kommunen og andre som har behov for informasjon om reglene.*

Kommunens oppgaver (kap. 2):

- *Kommunen skal ta hensyn til nasjonale føringer for bruksstrukturen. Det er vern av arealressursene samt at kommunen må søke å oppnå driftsmessig gode løsninger.*

Formålet med bestemmelse om deling (kap. 5.2):

- *Bestemmelsen om deling i jordloven har nær sammenheng med jordlovens formål som er å sikre at arealressursene blir disponert på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessig gode løsninger, se nærmere i rundskriv M-35/95 om jordlovens formål. Formålet med delingsbestemmelsen er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og fremtidige eiere.*

Tjenlig og variert bruksstruktur (kap. 5.5.3.1):

- *Det er et landbrukspolitisk mål å styrke driftsenhetene. Ved avgjørelsen av hvilken bruksstørrelse som er tjenlig, må det tas utgangspunkt i ressursgrunnlaget og om ressursene kan drives på en kostnadseffektiv måte i et langsiktig perspektiv.*

De landbruksmessige hensynene (kap. 5.5.3.2):

- *Det skal legges vekt på om deling fører til en driftsmessig god løsning. Formuleringen "driftsmessig god løysing" er hentet fra jordloven § 1, og omfatter det samme i jordloven § 12 tredje ledd annet punktum. Formuleringen innebærer at det må legges vekt på en utforming av eiendommen som kan føre til kostnadseffektiv drift. Arronderingsmessige forhold som avstander, utforming av teiger og lignende må trekkes inn. En driftsmessig god løsning innebærer at driftsenhetene bør være samlet og med korte driftsavstander. Det er også en driftsmessig god løsning dersom bygningsmassen og driftsapparatet kan utnyttes på en god måte. Vanligvis vil oppbygging av en driftsenhet slik at den får et større arealgrunnlag føre til reduksjon i driftskostnadene pr. produsert enhet. Et slikt resultat vil være et moment ved avveiningen av om en oppnår en driftsmessig god løsning.*

Ås kommune

Rullering av kommuneplanen arealdel

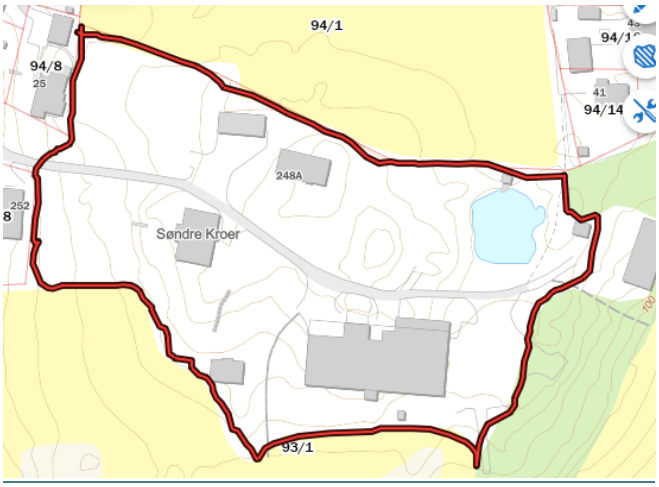
Høring av planprogram datert 02.04.2025

Dokumentasjon av arealinnspill

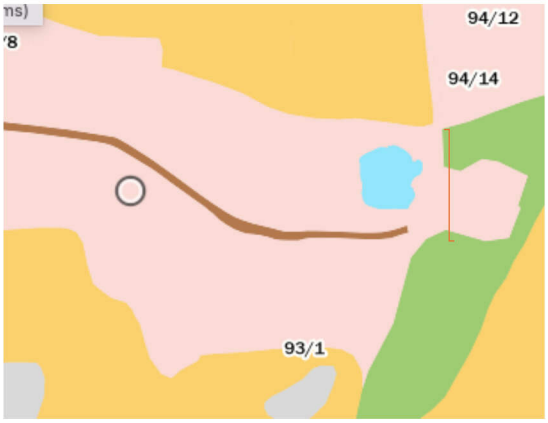
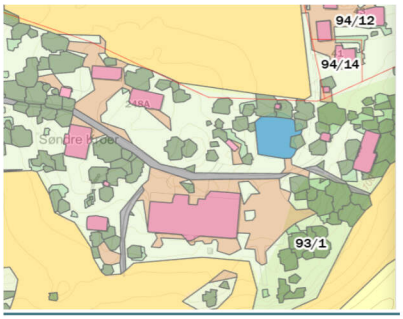
Som en del av høringen av planprogrammet til kommuneplanen, inviterer kommunen interessenter til å komme med arealinnspill. Innspillene leveres i tråd med sjekklisten under, og brukes ved dokumentasjon av arealinnspillet.

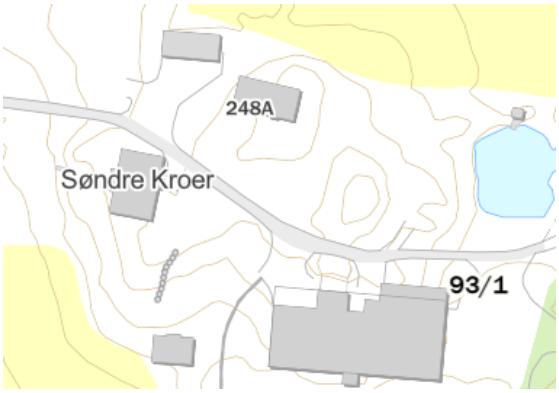
Frist for innlevering av arealinnspill er **06.06.2025**. Det er samme frist for generelle høringsuttalelser til planprogrammet.

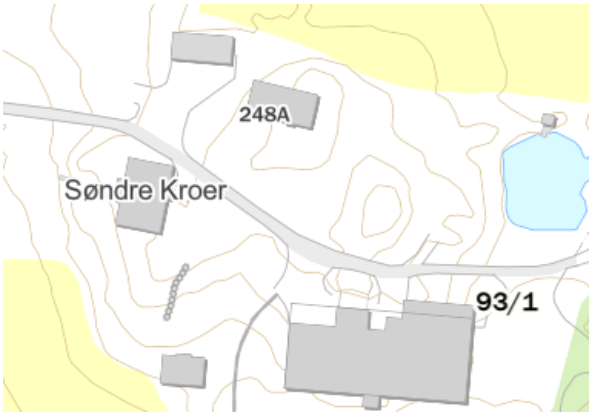
SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
1. Fakta om arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
Adresse	Kroerveien 250 Kroerveien 248A/B
Gårds- og bruksnummer	93/1
Forslagstiller	Cathrine Tubaas Glende & Christian Tubaas Andersen
Dagens bruk	Boligeiendom for eier og leietakere, Totalt 3 boenheter.
Områdets størrelse i dekar (daa)	19,4
Formål i gjeldende kommuneplan	Origo/Arealformål KpArealformål: 5210 - Spredt boligbebyggelse Arealstatus: 2 – Framtidig og KpArealformål: 5100 - LNFR, nødv. tiltak for landbruk, reindrift og gårdstilknyttet næring basert på gårdens ressursgr. Arealstatus: 1 - Nåværende Det er satt en grense som deler eiendommen og bolighus 248A/B i to.

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
Hensynssone i gjeldende kommuneplan	Origo/Hensynssone H 570_4
Ønsket formål - Hvis bolig: Antatt type og antall - Hvis næring: Antatt type og omfang - Annet formål	Bolig, 3 boenheter Eiendommen består av et hovedhus og en tomannsbolig og er allerede i bruk til boligformål. Adkomst via eksisterende oppkjørsel og husene er tilknyttet offentlig avløp og har vann fra egen borebrønn.
2. Kart – arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
Avgrensing i kart	Origo/Innsyn publikum  Viser til vedlagt presentasjon av vårt arealinnspill med kart (ref. 24/00777-5, brev fra Landbrukssjefen i Follo, godkjent kart):

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
3. Dokumentasjon av arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
1. I tråd med kommunens langsiktige arealstrategi i planprogrammet.	Planprogrammet datert 02.04.2025.
2. Nærhet til gang- og sykkelveger	Origo/KP veg Direkte tilgang til gang- og sykkelvei fra oppkjørsel, 300 meter fra bolighus. Oppkjørsel munner ut i RV1020 der det er gangvei til Vollholen og til Ås sentrum.
3. Nærhet til kollektivtilbud	Origo/Entur kart med stoppesteder Rute 535 Kroer kirke – Ås stasjon/Sentralkrysset med videre korrespondanse. Holdeplass i enden av eksisterende oppkjørsel med 300 meter fra bolighus til bussholdeplass.
4. Veinett - Avstand og adkomst til europaveg, fylkesveg og kommunal veg.	Origo/Elveg Direkte adkomst til fylkesvei FV1020 fra eksisterende oppkjørsel, 300 meter fra bolighus. Samt at FV1388 og FV1364 er i umiddelbar nærhet ved Kroer kirke. Til riksvei 152 er det 4 km Til E18 er det 5 km Til E6 er det 9 km

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
5. Landbruk - Dyrka og dyrkbar jord - Produktiv/uproduktiv skog	Origo/AR5 Markslagsklassifikasjon i økonomisk kartverk.  ■ Landbrukssjefen i Follo har vurdert tunet ut fra Jordloven og dette arealinnspillet påvirker ikke dyrkbar mark eller produktiv/uproduktiv skog (Ref. 24/00777-5, brev fra Landbrukssjefen i Follo, godkjent kart). ■ Se «Avgrensning i kart», punkt 2.
6. Naturmangfold - Grønnstruktur	Origo/Grønnstruktur  Boenhetene og tunet er opparbeidet med plen, trær, frukttrær, hekker og bærbusker.
7. Små- og storvilts trekkruter	Origo/Vilt Det er ingen trekkruter for småvilt eller storvilt i, eller i nærheten av arealinnspillet
8. Kulturminner og kulturlandskap	Origo/Kulturminner Meldepliktig bygg ihht KLM §25: Stabbur og kjone Annet SEFRAK-bygg: hovedhus

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
9. Friluftsinteresser	Origo/Friluftsliv Variert skogsområde, kupert. Tilrettelagt med stier og skogsveier, blant annet Kroerløypa. Områdetype er stort turområde med tilrettelegging.
10. Støy - Forhold til støysone	Origo/Støy Det er ingen merkede støysoner i arealinnspillet
11. Vannområder - nærhet til	Origo/Vannområder Gårdsdam på tun
11. Flom og overvann	Origo/Samfunnssikkerhet  Det er ingen aktsomhetssoner for flom eller overvann i arealinnspillet.

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
12. Barnehage, grunnskole, videregående skole - avstand til	Kommunens nettside Kroer Friluftsbarnehage, 0,5 km Barneskole, Rustad skole: 3,6 km Ås ungdomsskole: 4,3 km Ås videregående skole: 3,9 km
13. Grunnforhold og rasfare - Kvikkleire	Kommunekart/Samfunnssikkerhet  Det er ingen aktsomhetssoner for kvikkleire i arealinnspillet.

Høringsuttalelse (KF-239)

Referansenummer: KKEFHK Registrert dato:06.06.2025 14:02:05

Antall vedlegg: 4

Innledning

Uttalelsen gis

◉ På vegne av foretak/lag/forening

Opplysninger om foretak/lag/forening

Organisasjonsnummer

985684367

Foretak/lag/forening

VITRIUM AS

Adresse

Industriveien 3

Postnummer

1890

Poststed

RAKKESTAD

Telefon

91135222

E-post kontakt

plundeby@online.no

Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt høringssaken i adressert sending fra kommunen

◉ Ja

Navn på høringssaken

◉ Sak 25/02541 Kommuneplanens arealdel 2026-38: Varsel om oppstart av planarbeid

Dato på kommunens høringsbrev

Uttalelse

○ Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

◉ Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

Vedlagt dokumentliste

Arealinnspill. Nygård Vest.pdf

Feltnotat - Holstad Område C. Miljø og Beredskap.pdf

Nygård Vest. Observasjoner Dyrkbar og Dyrka jord.pdf

Vedlegg. Sjekkliste for arealinnspill Nygård Vest.pdf

AREALINNSPILL – Nygård Vest

Ås Kommune

Rullering av kommuneplanens arealdel

2026-2038

Forslagsstiller: Vitrium AS (Petter Lundeby)

Dato: 03.06.2025

Innholdsfortegnelse

1. Sammendrag
2. Beskrivelse av området
3. Overordnede rammer og føringer
4. Arealinnspill – ny næringsbebyggelse
5. Sjekkliste for arealinnspill og tema for konsekvensutredning
6. Kilder
7. Vedlegg

1 Arealinnspill – Nygård vest

Ås kommune har igangsatt rullering av kommuneplanens arealdel. Formannskapet i Ås kommune behandlet planprogram for arealdelen i møte 02.04.2025, og vedtok å sende det på offentlig ettersyn og høring. Frist for uttalelser og arealinnspill er 06.06.2025.

I denne anledning fremmer Vitrium AS, ved Petter Lundeby, forslag om å utvide det etablerte Næringsområdet på vestsiden av E18 (Nygård Næringspark). Arealinnspillet omfatter ca.95 daa.

Nytt kunnskapsgrunnlag viser at det i perioden 2017-2022 er benyttet 600 dekar årlig til etablering av næringer innen gods og logistikk i Stor-Oslo området. Arealserver til denne typen næring i de regionale næringsområdene, utpekt i regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus, er beregnet til å utgjøre 4 000 dekar i 2022, hvorav 2 000 dekar av disse er lokalisert på Gardermoen. I samme periode har tungtransport fra syd, innover mot Oslo økt med 39% med forventing om fortsatt vekst. For å bidra til redusert trafikk og transport er det viktig at de regionale næringsområdene for gods og logistikk langs E6 korridoren syd for Oslo ser på muligheten for å avsette nye arealer til næring for å kunne forsterke strategien som ligger i den regionale planen.

Nygård og Vinterbro har en helt unik beliggenhet med sin tilknytning til stamveinettet, hvor E6, E18 og Oslofjordforbindelsen E134 møtes. Samlet har de tre veiene registrert en ÅDT inn mot Vinterbro på 83 000 (Placepoint/Vegvesenet). Forbindelsen blir ytterligere forsterket med nytt tunnelløp i Oslofjordforbindelsen og ferdigstillelse av siste etappe av E18 Retvet – Vinterbro.

På samme sted går også stamnettet for elektrisitet, med tilknytning til både 132 kV- og 420 kV-nettet. Dette gir et viktig utgangspunkt for å utvikle grønn logistikk og mulighet for å legge til rette for lading av elektriske vogntog inn og ut av Oslo.

Med denne infrastrukturen på plass, kan det etableres logistikk knutepunkter eller terminaler hvor store vogntog kan omlastes til mindre elektriske lastebiler for distribusjon inn til Oslo og omegn. På sikt vil dette kunne bidra til at stadig flere store vogntog går over til elektrisk drift.

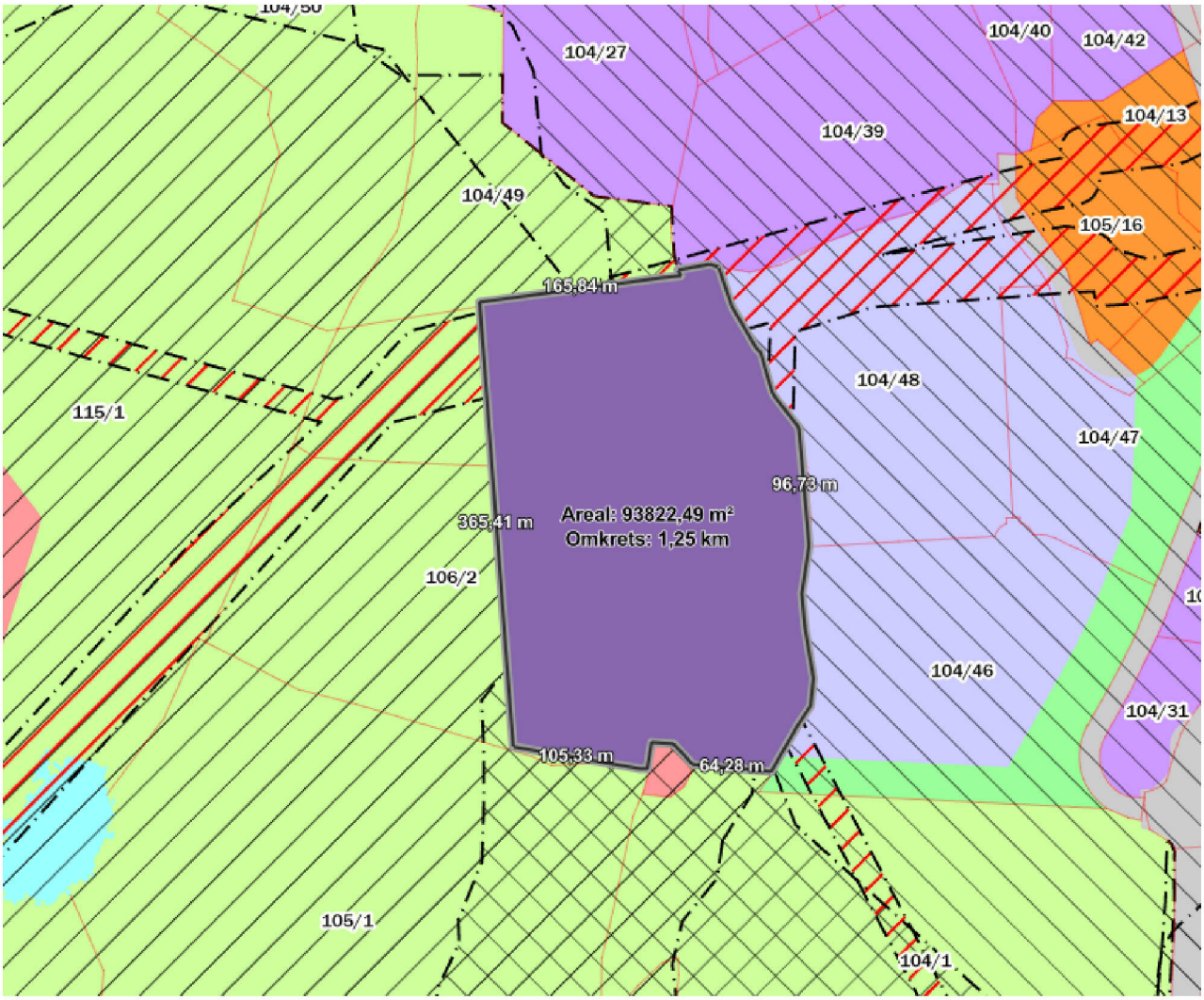
Denne unike beliggenheten gjør at statlige planretningslinjer og regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus peker på Nygård og Vinterbro som et regionalt næringsområde, hvor grønn og effektiv transport kan realiseres i praksis.

Ås kommune følger opp dette ved at Nygård Vest for E18, er fremhevet som et av områdene kommunen skal utvikle nye næringsområder, med vekt på arealkrevende næringer. Dette fremgår også tydelig av planprogrammet som er lagt på høring.

En utvidelse av eksisterende næringspark slik som dette arealinnspillet legger til rette for gjør at man enklere kan få til en «fortetting» av eksisterende næringspark. Samtidig vil en utvidelse her føre til langt mindre inngrep som følge av at all teknisk infrastruktur allerede er etablert.

Naturen er under press som følge av utvikling av nye bolig og næringsområder og dette er noe forslagsstiller tar på alvor. Vi mener arealinnspillet ivaretar en god balanse mellom behovet for nye arealer til næring og hensynet til viktige natur og friluftsområder, med den tilpasningen som er gjort. Vi ønsker også å poengtere den positive effekten av at nye næringsområder plasseres ved regionale næringsområder, som Vinterbro. Reduksjon i trafikk og transport gir en stor effekt i form av redusert utslipp av klimagasser. Ved å ikke tilrettelegge for mer næring på disse beliggenhetene vil effekten bli at det blir etablert nye næringsparker med mindre sentral beliggenhet, utenfor de regionale næringsområdene. En lokalisering her på Vinterbro vil gi en betydelig reduksjon av CO2 utslipp, som følge av redusert transportbehov. Redusert utslipp som følge av redusert transportbehov vil overgår økte utslipp som følger av transformasjonen av området.

Vi mener at planprogrammet, som er lagt på høring, er i tråd med nasjonale og regionale føringer når det gjelder utvikling av nye næringsområder på Nygård vest og Vinterbro, øst- t for E18. Dette arealinnspillet følger opp anbefalingen fra planprogrammet og forslagsstiller ser frem mot en positiv dialog med kommunen for videreføring av forslaget.



Arealinnspill med avgrensing.

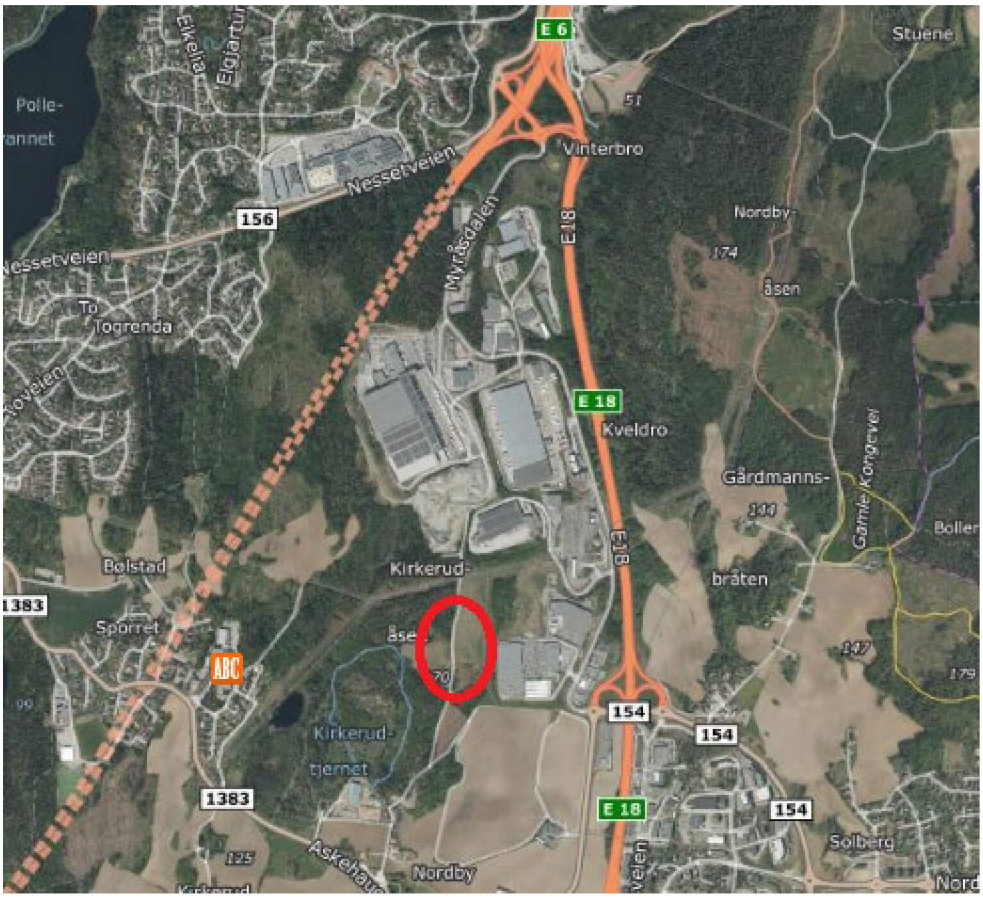
2 Beskrivelse av området

Nygård vest består av eiendommene med gnr/bnr del av 104/1, del av 105/3, del av 105/1, del av 106/1 og utgjør ca. 95 dekar.

I nord /sør-retning stiger terrenget fra ca. kote 140 til ca. kote 160. Fra høyeste punkt på ca. kote 160 faller terrenget ned mot øst til ca. kote 130.

Med unntak av en traktorvei for turgåere, som passerer gjennom området, er innspillsområdet ikke i bruk, men det ligger inn mot et fint turområde (Vårdåsen/Kirkerudåsen).

Området er tidligere benyttet som deponiområde i forbindelse med utbygging av eksisterende næringspark det er fylt på betydelig med masser over opprinnelig terrengnivå. Fyllingene ble etablert i perioden 2012-2014.



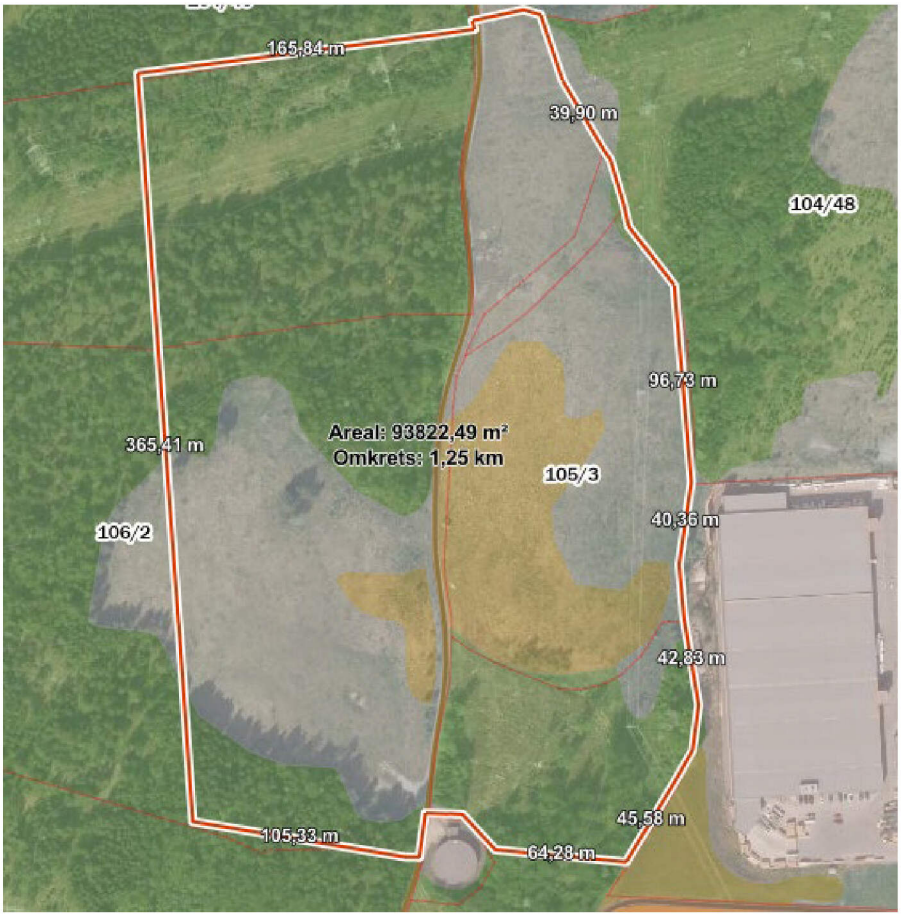
3 Overordnede rammer og føringer

Plan / retningslinje	Relevans for innspillet
Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BAT)	Oppfyller kriteriet om plassering av godstransportvirksomhet ved hovedvegnett (pkt. 4.6)
Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015)	Vinterbro er definert som regionalt næringsområde for gods og logistikk (strategi A6, R12). Legge til rette for større logistikk-, lager- og industrivirksomheter.
Ås kommunes langsiktige arealstrategi (2024-2040) og planprogram på høring	Fortette og utvikle næringsområder med vekt på: Områdene Vinterbro (øst og vest for E18)

4. Viktige hensyn ved avgrensning av området

Grunneierne og forslagsstiller er lokalkjent i området og er opptatt av en utvikling, som er tilpasset område og hensyntar viktige verdier for lokalsamfunnet. Det er vår vurdering at dette innspillsområdet er godt egnet som et areal hvor man kan ivareta behovet for en positiv utvikling av Ås kommune sitt viktigste næringsområde og samtidig ivareta overordnede føringer hva gjelder dyrka og dyrkbar jord og viktige naturverdier.

For deler av innspillsområdet er det registrert både dyrka og dyrkbar jord. Det er registrert ca.14 dekar med fulldyrka jord og ca. 19 dekar med dyrkbar jord.



Bildet vise dyrka jord. Vist med lys brun farge.

Bilde viser dyrkbar jord som er registrert på innspillsområdet.

Av planprogrammet fremgår følgende:

Dyrkbare arealer er å betrakte som reservearealer for matproduksjon. Ettersom kartgrunnlaget for dyrkbar jord (AR5) kan inneholde feil, skal det gjennom undersøkelser dokumenteres at planer for utbygging ikke innebærer nedbygging av reell dyrkbar jord. Der dette er aktuelt må forslagsstiller dokumentere at innspill ikke bidrar til nedbygging av dyrkbar mark.

Dokumentasjonen baseres på kriteriene i «krav til dyrkingsjord i NIBIOs Markslagsklassifikasjon i økonomisk kartverk.

Grunneier opplyser at det var en del av området som ble dyrket frem til og med 2011, men at det i perioden 2012-2014 ble fylt på store mengder med masser fra utbyggingen av Vinterbro næringspark, og delvis også benytte til mellomlagring av overskuddsmasser. Se historiske bilder fra 2011/2013/2014.

Området. 2011

Området 2013

Området 2014

Fyllmassene er ikke egnet til å drive jordbruk på. Det er viktig for forslagsstiller å få frem at det her trolig er avvik mellom det som er registrert i Nibio sitt kartmateriale og faktisk situasjon. Forslagsstiller har engasjert Hisøy Miljø og Miljø og Beredskap 002 AS til å gjøre en vurdering av de faktiske situasjonene opp mot det som er registrert i kartmaterialet til Nibio. Konklusjonen basert på befaring jordprøver er at observasjoner angi lav og middels verdi. Det er viktig å presisere at dette ikke er en konklusjon som gjelder om jorda er å anse som fulldyrka jord eller dyrkbar jord, men det gir en god indikasjon på at det her kan være feil i kartgrunnlaget. Dette må vurderes basert på flere prøver og jordanalyser. Det kan gjøres i forbindelse med en planprosess.

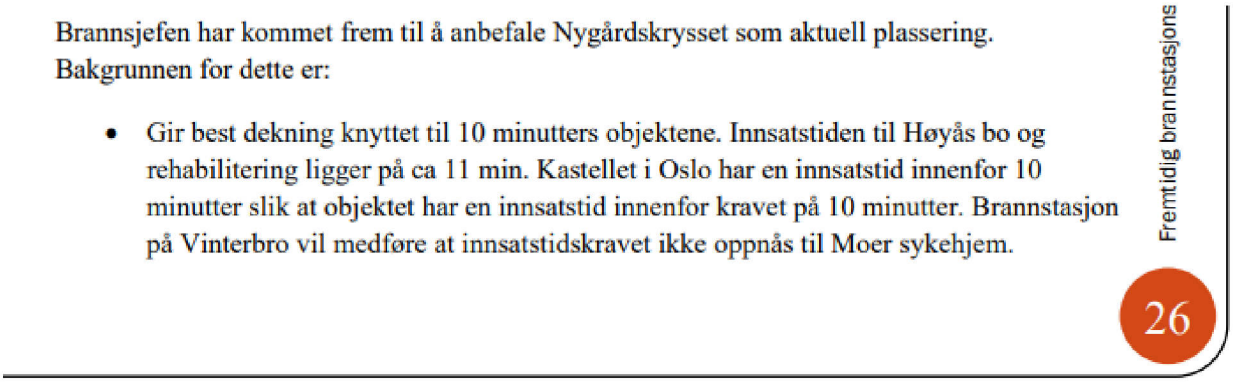
Friluftsinteresser

Friluftsinteresser med turstier har vært viktig for avgrensning av arealinnspillet, slik at man ivaretar stiforbindelse til og fra Vardåsen. Vardåsen/Kirkerudåsen er et friluftsområde, som er definert som et *svært viktig friluftsområde*. Traktorveien som går fra Askehaugveien i syd til Kveldroveien/Myråsdalen i nord er mye brukt av turgåere og syklister. Det blir derfor viktig å opprettholde en nord/sør-forbindelse gjennom området.

Bilde fra Strava. Innspillsområde vist med rød sirkel. Lysere blåfarge indikerer mer aktivitet.

5. Ny Brannstasjon

Nygårdskrysset har blitt vurdert som en aktuell plassering for ny brannstasjon av Follo Brannvesen. I 2018 ble det gjennomført en forstudie for fremtidig brannstasjonsplassering. Der var Nygårdskrysset et av forslagene som ble vurdert og også anbefalt av Brannsjefen i dette forstudie: *Utdrag fra rapporten:*

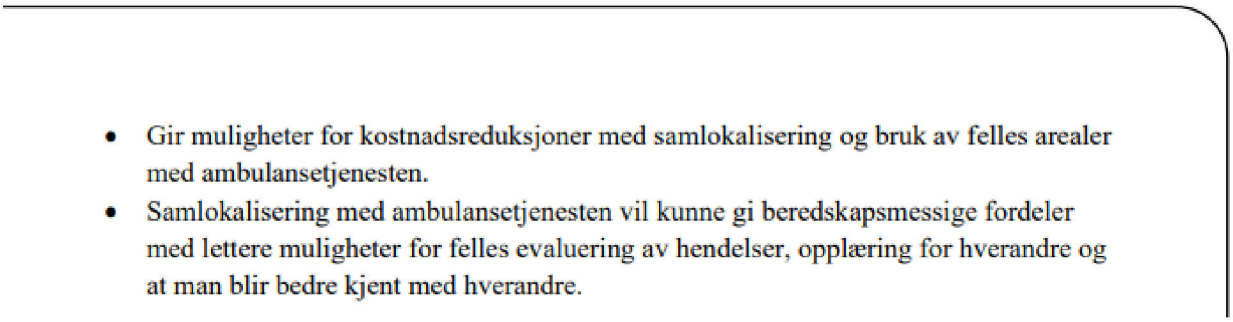


Brannsjefen har kommet frem til å anbefale Nygårdskrysset som aktuell plassering. Bakgrunnen for dette er:

- Gir best dekning knyttet til 10 minutters objektene. Innsatstiden til Høyås bo og rehabilitering ligger på ca 11 min. Kastellet i Oslo har en innsatstid innenfor 10 minutter slik at objektet har en innsatstid innenfor kravet på 10 minutter. Brannstasjon på Vinterbro vil medføre at innsatstidskravet ikke oppnås til Moer sykehjem.

Fremtidig brannstasjons

26



- Gir muligheter for kostnadsreduksjoner med samlokalisering og bruk av felles arealer med ambulansetjenesten.
- Samlokalisering med ambulansetjenesten vil kunne gi beredskapsmessige fordeler med lettere muligheter for felles evaluering av hendelser, opplæring for hverandre og at man blir bedre kjent med hverandre.

Videre avklaringspunkter

Finne egnet tomt

Brannsjefen har vært i kontakt med Ås kommune for å kartlegge mulig tomter for hovdebrannstasjon på Nygårdskrysset og ved Vinterbro. Det finnes ingen avsatt offentlige tomter utover Nordre Follo renseanlegg. Det ble anbefalt å spille inn et planinitiativ til kommuneplan rulleringen 2019. Et alternativt som kan være raskere er en politisk sak. Ny tomt må ligge i umiddalbar nærhet til en påkjøringsmulighet til E6/E18 for å sikre at innsatstidskravene oppfylles.

Forslagsstiller ønsker å gå i dialog med Follo Brannvesen for å se om det kan være aktuelt for dem å vurdere dette innspillsområde som en egnet tomt til ny Brannstasjon. Derav også behovet for å legge til rette for at området kan reguleres til offentlig tjenesteyting (Brannstasjon).

6. kilder

Follo Brannvesen IKS (2018). Fremtidig brannstasjonsplassering – Forstudie. Skrevet av Dag Christian Holte.

Ås kommune (2024). Kunnskapsgrunnlaget for temaplan næringsutvikling (under arbeid).

Multiconsult (2022). Regional analyse av næringsarealer i Nordre Follo, Ås og Frogn kommune.

Rambøll Norge AS (2022). Regionale næringsområder for logistikkformål i Oslo og Viken. Utarbeidet for Viken fylkeskommune.

Miljø og Beredskap 0200 AS (2025). Feltnotat – Holstad Område C. Utført av Adriana Amundsen.

Miljø og Beredskap (u.å.). Nygård Vest: Observasjoner fra Miljø og Beredskap – Dyrkbar og Dyrka jord.

Hjorteviltregisteret, Miljødirektoratet. Tilgjengelig via: https://hjorteviltregisteret.no

NIBIO – Norsk institutt for bioøkonomi. Kart og temadata. Tilgjengelig via: https://www.nibio.no

Statens vegvesen. Veinett og trafikkanalyse. Tilgjengelig via: https://www.vegvesen.no

Feltnotat – Holstad Område C

05.06.25

Oppdragsgiver: DS Follo AS

Utført av: Hisøy Miljø AS og Miljø og Beredskap 0200 AS ved Adriana Amundsen Dauvi

1.0 Introduksjon

Det ble gjort observasjoner av et tomteområde ved Holstad, videre omtalt som Holstad C, på oppdrag fra DS Follo AS. Oppdraget ble gjennomført 05.06.25. Feltarbeidet ble gjort som en del av vurderingen om område C kan klassifiseres som fulldyrket eller dyrkbar mark. Denne klassifiseringen påvirker hva dette arealet kan brukes til og om det evt. er behov for å søke om areal-omdisponering. Pga behov for rask leveranse, er notat kun ment som en kort oppsummering fra feltarbeidet, og i mindre grad en faglig rapport.

Det ble gjort 12 observasjoner som er dokumentert med feltnotat og bilder i prosjekt på Google Earth (https://earth.google.com/earth/d/1zLB9Hjnr1kVXd28f8pwKOPaHLTDS47IF?usp=sharing), innlogging på prosjektet krever passord. Punktene vil være representative for øvrige areal i tomteområdet, siden mye av arealet er relativt likt.

2.0 Observasjoner i felt

Feltet består hovedsakelig av et åpent areal med mye gressvekster og en del busker/trær (gullregn m.m). Punkt C1 viser plassering i nedre del av feltet som i dag er klassifisert som fulldyrket jord. Fra dette punktet ble det ikke det ikke observert større steiner (figur 1). Det ble senere observert noen få større steiner inne i det gressfylte arealet, men grunnet tid ble ikke alle markert. Det kan også være noen som er skjult i gresset. Det skal være mer enn 50% steiner volummessig i det øvre 30cm dersom grunnen er å anse om mindre egnet for oppdyrking.

Figur 1: Oversiktsbilde tatt fra punkt C1. Her kan man se den tykke gressveksten som dekker store deler av feltet. Foto av Adriana Dauvi

Ved punkt C2-C4 (Nær vanntårnet) ble det observert berggrunn i dagen som lå fremme over flere meter. I tillegg var det en del mellomstore stein i et omrisse rundt berggrunnen. Ved punkt C4 var jorden fin med noe sandkorn, med få til ingen småstein.

Det ble også tatt noen prøver av skogen over veien (C5-C6). Det var synlige mellomstore steiner som lå utover skogbunnen, men det ble en lavere mengde av dette inn mot punkt C6 (figur 2). Jorden her var relativt lik C4. Skogen ble tynnere fra C5 til C6 og dermed var det også litt annen vegetasjon på bakken.

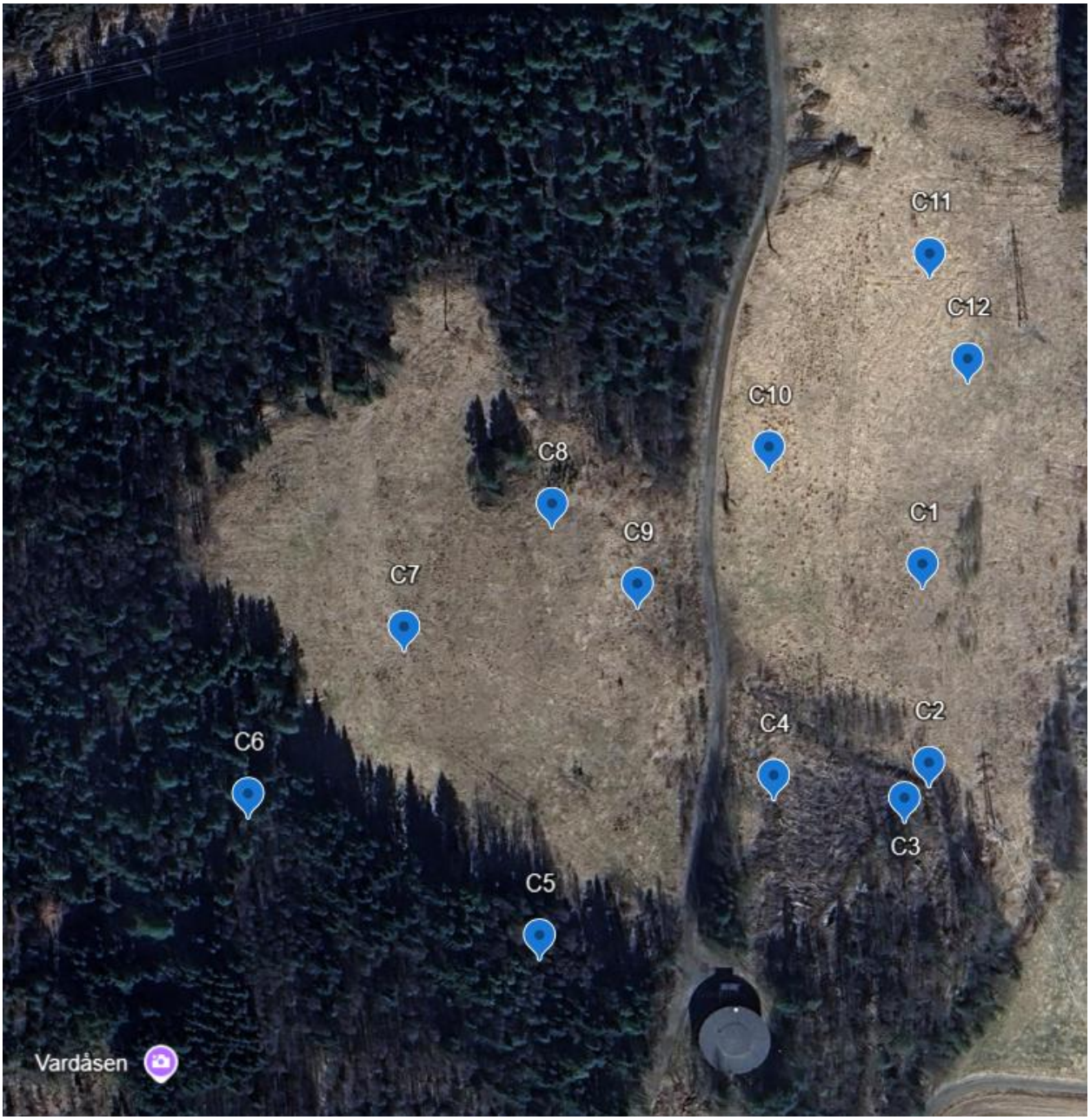
Figur 2: Oversiktsbilde ut mot det åpne området på oversiden av grusveien. Den svarte sirkelen viser kun en mellomstor stein som ligger synlig i dagen. Foto av Adriana Dauvi

Gressletten (C7-C9) viste et relativt fuktig felt med mye mose og lavere gressvekst enn feltet under grusveien. Jorden som ble boret opp her var generelt mer leirrik og ganske klebrig. Kunne virke som at vann samlet seg litt i toppen av feltet (C7) basert på hvor vått det var i forhold til andre punkter. Mengden mose ble også mindre ned mot grusveien (C9), og kunne ikke observeres på sletten under grusveien (C10-C12). Jordprøvene ved C10 og C11 inneholdt derimot flere småsteiner, og bestod også hovedsakelig av en klebrig, leirrik jord (Figur 3).

Figur 3: Jorden som ble boret opp ved punkt C11 inneholdt flere småstein (hvit markering) og var relativt klebrig og leirrik. Foto av Adriana Dauvi

Totalt sett er det mye vegetasjon og høyt gress på de åpne sletteområdet, men det er en ukjent mengde volum av stein inne i feltet. Årsaken til at det er en ukjent mengde er at de kan være vanskelig å observere grunnet gress. Skogen ved vanntårnet inneholdt mye steiner i dagen som lett kunne ses. Gressletten på oversiden av veien var generelt våtere og mer klebrig enn feltet på undersiden av grusveien.

Nygård Vest: Observasjoner fra Miljø og Beredskap



C1
Plassering er midt bak rekken med gullregn (tre/ busk), fra her kan man se berggrunn i dagen mot vanntårn og relativt åpne sletter i retning Oslo.
Sted
59°43'33"N 10°46'38"E

C2

Middels stor stein inne blant vegetasjonen, ligger nedi jorden så faktisk størrelse er uviss. Fant flere slike steiner inn mot berggrunn. Kort avstand til berggrunn så mulig tynt jordlag. Lav verdi

Sted
59°43'31"N 10°46'38"E

C3

Berggrunn i dagen, ryggen strekker seg et godt stykke opp mot vanntårn. Tynn vegetasjon rundt. Lav verdi

Sted
59°43'30"N 10°46'37"E

C4

Hogde trær er plassert i området. jorden er siltig og ellers finkornet, noe sand. Ser noen få steiner i jorden. Middels verdi

Sted
59°43'31"N 10°46'35"E

C5

Granskog område, ved vanntårn. Ser flere mellomstore steiner mellom trærne og nedi jorden. Fin jord med litt sand i seg, mindre sand enn ved C4

Sted
59°43'29"N 10°46'30"E

C6

Berggrunn i dagen, ser andre middels store steiner i nærområdet rundt punktet. Lav verdi

Sted
59°43'30"N 10°46'24"E

Nøyaktighet (m)
27

C7

Åpen sletteområde, ser ingen steiner i nærområdet men finner mye mose som kan tyde på mye fuktighet. Hovedsakelig leire(klebrig) og noe jord. Ser ingen steiner i dagen.

Sted
59°43'32"N 10°46'27"E

Nøyaktighet (m)
23

C8

Åpent areal like C7, tilstedeværelse av mye mose og nå busker ved punktet. Ingen steiner i dagen. Hovedsakelig klebrig leire med noe småstein. Lav verdi

Sted
59°43'33"N 10°46'30"E

Nøyaktighet (m)
27

C9

Likt areal som C7 og C8. Klebrig leire, mindre mose og mer annen vegetasjon. Oksygenrikt ettersom det er meitemark. Lite småstein. Middels verdi

C10

Område med mye gress og høy vegetasjon, lite til ingen mose. Ser ingen middels store steiner på punktet, men har observert en og annen middels stor stein i område under befaring. Mye leire i jorden, noe mindre klebrig enn området over veien. En del småstein. Middels verdi

Sted
59°43'34"N 10°46'34"E

Nøyaktighet (m)
1

C11

Likt type areal som C1 og C10, lite mose og mye annet vegetasjon (gress o.l), ingen steiner i dagen, noe stein i den leirholdige jorden. Middels verdi

Sted
59°43'36"N 10°46'38"E

Nøyaktighet (m)
19

C12

Stein i dagen.

Sted
59°43'35"N 10°46'38"E

Ås kommune

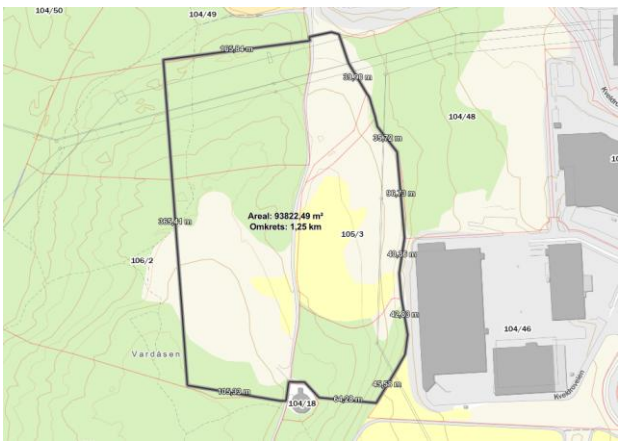
Rullering av kommuneplanen arealdel

Høring av planprogram datert 02.04.2025

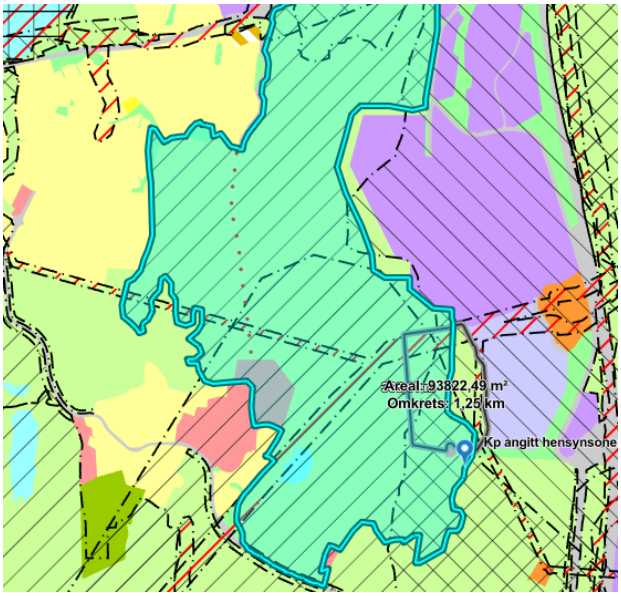
Dokumentasjon av arealinnspill

Som en del av høringen av planprogrammet til kommuneplanen, inviterer kommunen interessenter til å komme med arealinnspill. Innspillene leveres i tråd med sjekklisten under, og brukes ved dokumentasjon av arealinnspillet.

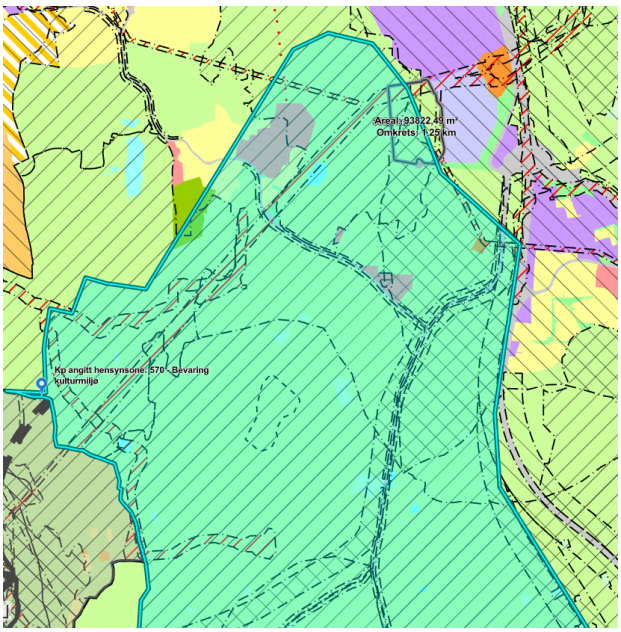
Frist for innlevering av arealinnspill er **06.06.2025**. Det er samme frist for generelle høringsuttalelser til planprogrammet.

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
1. Fakta om arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
Adresse	Nygård Vest
Gårds- og bruksnummer	Del av 104/1, del av 105/3, del av 105/1, del av 106/1
Forslagstiller	Vitrium AS, ved Petter Lundeby
Dagens bruk	Skog
Områdets størrelse i dekar (daa)	Ca. 95 daa 

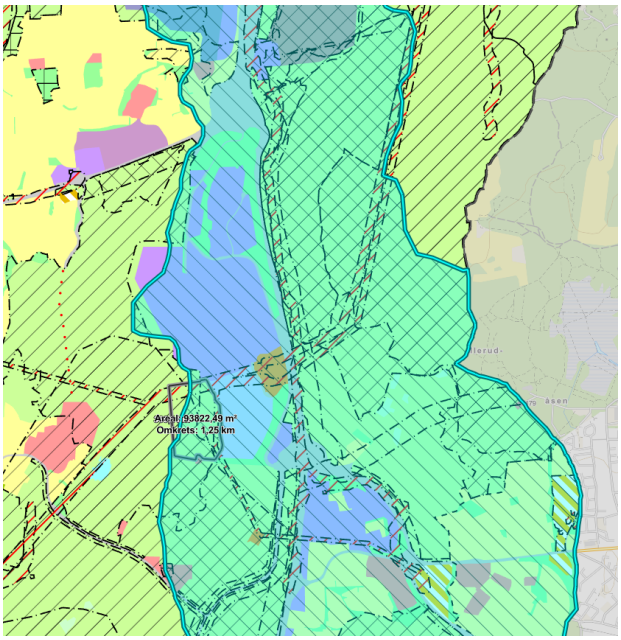
SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
Formål i gjeldende kommuneplan	LNFR (LNF a)

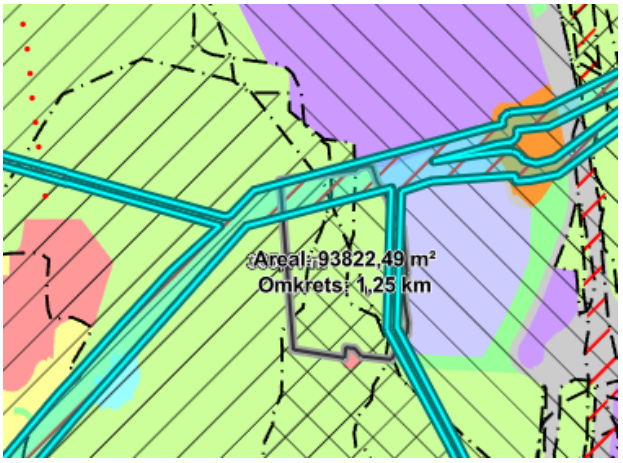
Hensynssone i gjeldende kommuneplan	*<u>Området er berørt av følgende hensynssone:</u>* *H530_1: Bevaring av friluftsområder*: kartlagte friluftslivsområder verdsatt til svært høy verdi. I nye områder for bebyggelse og anlegg fastsatt i reguleringsplan skal det sikres sammenhengende grønnstrukturer, og hensynet til friluftsliv skal veie tungt. 

H570_2: Bevaring kulturmiljø: LULA Heer, Fron, Nordby i Ås.

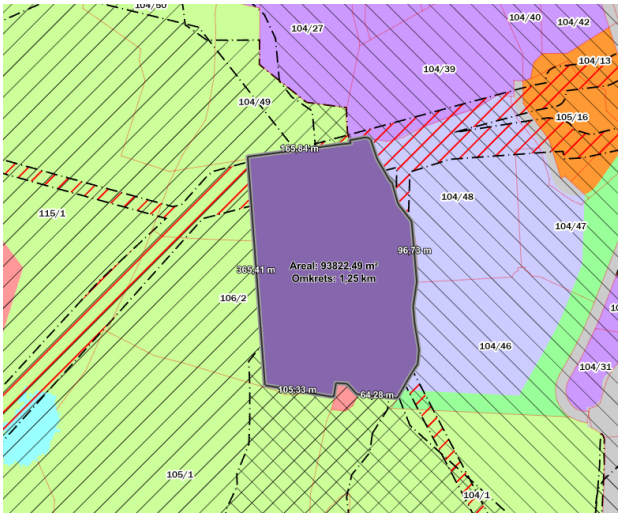


Sikringsone: 110 – Nedslagsfelt drikkevann.



SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
	Faresone: 370_1 – Høyspenning. Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings luftledninger. 

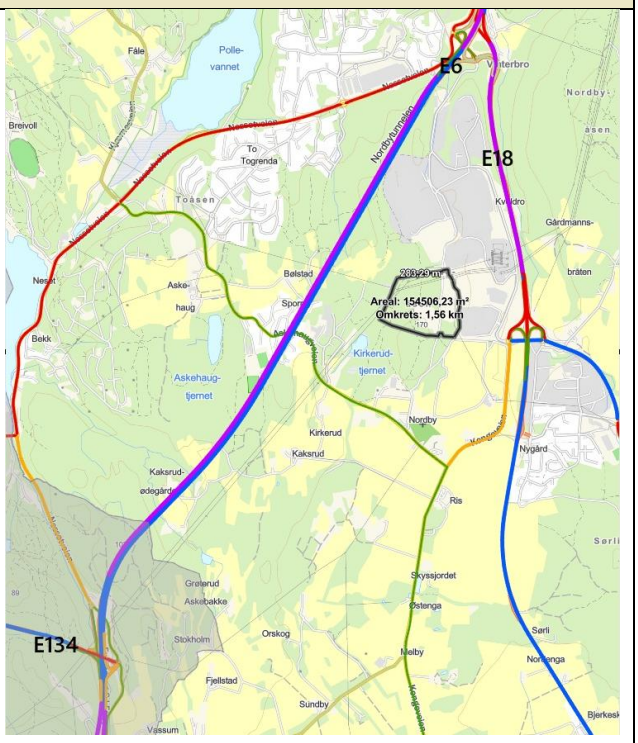
Ønsket formål - Hvis bolig: Antatt type og antall - Hvis næring: Antatt type og omfang - Annet formål	Det er planlagt for arealkrevende virksomheter innen lager, logistikk og industri. Nye reguleringsplaner for næring bruker ofte utnyttelse på BYA 50 – 70%, hvilket også er planlagt for dette området. Området for bebyggelse må tilpasses gjennom nødvendig konsekvensutredning, hvor hensyn til natur, friluft og infrastruktur blir viktig å ta hensyn til. Området har tidligere blitt vurdert som en god beliggenhet for en ny brannstasjon. *Se utklipp fra Ås avis datert 22.09.2018:* **Vil bygge stor brannstasjon ved Nygårdskrysset** Som et alternativ bør deler av området også kunne vurderes til dette og areainnspillet foreslår derfor også at området skal vurdere formål: *Offentlig tjenesteyting (Brannstasjon*) for en del av innspillsområdet. Dette vurderes nærmere, som et alternativ, ved en planprosess.

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
2. Kart – arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
Avgrensing i kart	Arealinnspillet omfatter ca. 95 dekar**. Se *Arealinnspill . Nygård Vest*.** Der fremkommer det viktig informasjon om hvorfor dette arealet spilles inn, samt hensynet bak avgrensingen av området. 
3. Dokumentasjon av arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
1. I tråd med kommunens langsiktige arealstrategi i planprogrammet.	Det fremgår av kommunens langsiktige arealstrategi i planprogrammet, som ligger på høring, at Ås kommune skal fortette og utvikle næringsområder med vekt på: Områdene Vinterbro (øst og vest for E18). Dette arealinnspillet følger opp denne målsetningen og er i tråd med langsiktig arealstrategi i planprogrammet.

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
2. Nærhet til gang- og sykkelveger	Det er i underkant av 500 meter til gang- og sykkelvei forbindelser i Kveldroveien og Myråsdalen, som begge knytter seg til et større gang- og sykkelnett, som kan ta deg nordover til Vinterbro, sydover mot kongeveien og Nordby og østover mot Ski/Ås.

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
3. Nærhet til kollektivtilbud	Det er 3 holdeplasser for buss innenfor en gangavstand på 1 km. Ett innenfor Vinterbro Næringspark og to stopp i tilknytning til E18 og fylkesvei 154.

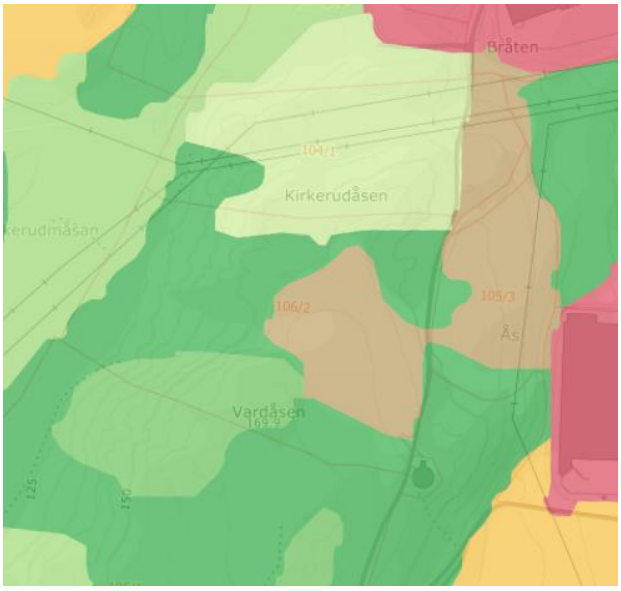
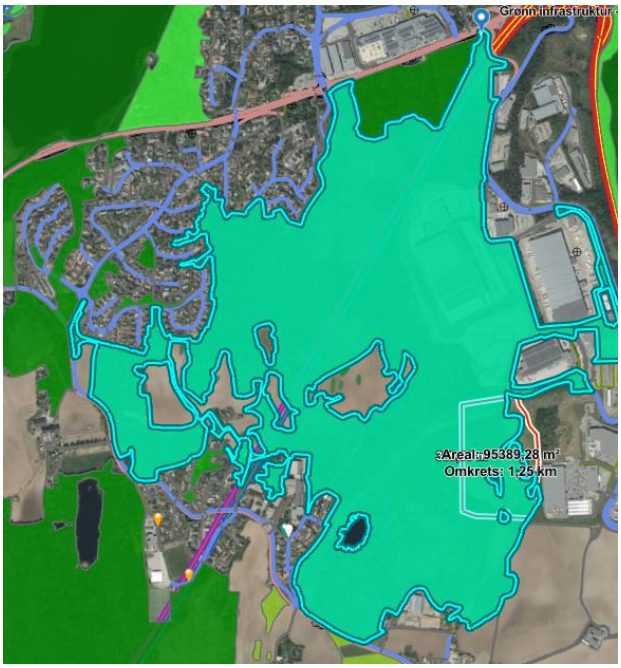
4. Veinett - Avstand og adkomst til europaveg, fylkesveg og kommunal veg.	Området ligger i direkte tilknytning til E18, E6 og like ved Oslofjordforbindelsen (E 134) og har med det en tilgang til stamveinettet, som er helt unik. Dette er også hovedårsaken til at ny næring bør etableres her i dette regionale næringsområdet. Med en stor økning i tungtrafikk fra syd inn mot Oslo (økning på 39% i perioden 2017 – 2022) er Vinterbro en svært godt egnet beliggenhet som vil redusere trafikk og transport behovet og bidra til reduksjon i klimagassutslipp. På toppen av dette skal Oslofjordforbindelsen styrkes med bygging av nytt tunnelløp, samt at siste etappe av E18 (Retvet – Vinterbro) ligger inne i Nasjonaltransportplan, med forventet realisering i slutten av perioden. Begge utbyggingene forsterker Vinterbro sin posisjon som et regionalt næringsområde for gods og logistikk. Samtidig vil de store investeringer i disse infrastrukturprosjektene tale for at de regionale næringsområdene i tilknytning til disse også videreutvikles.

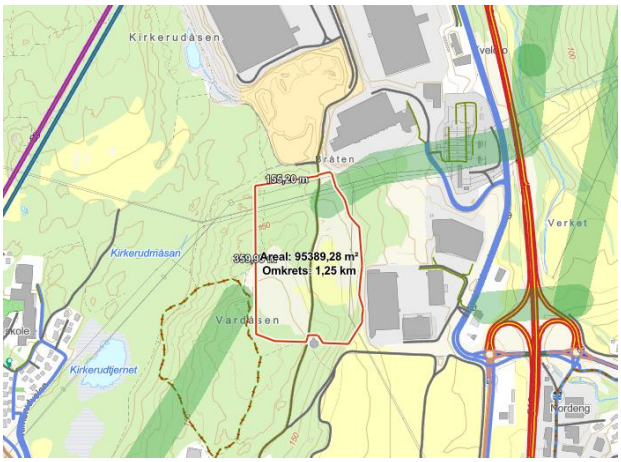
SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
	

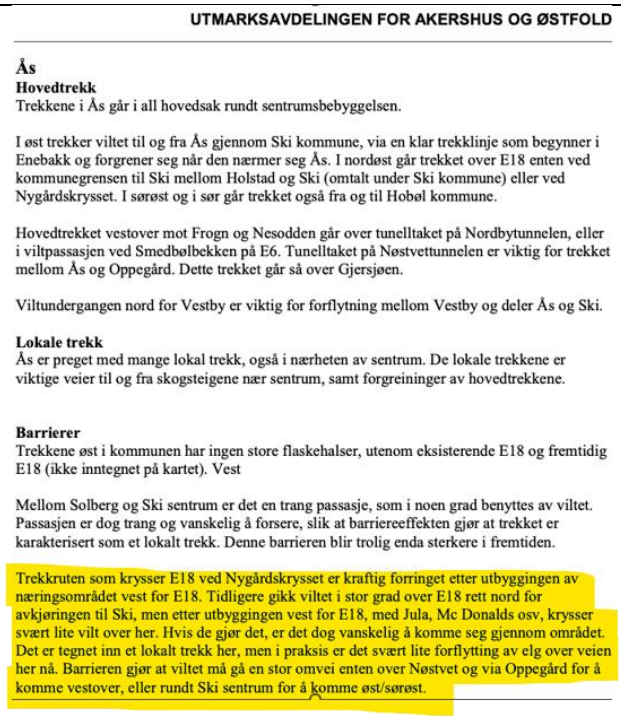
5. Landbruk - Dyrka og dyrkbar jord - Produktiv/uproduktiv skog	Det er registrert ca. 14 dekar med fulldyrka jord innenfor innspillsområdet. (se vurdering lenger ned) Det er registrert ca. 19 dekar med dyrkbar jord innenfor innspillsområdet. (se vurdering lenger ned)

	Av planprogrammet fremgår følgende: *Dyrkbare arealer er å betrakte som reservearealer for matproduksjon. Ettersom kartgrunnlaget for dyrkbar jord (AR5) kan inneholde feil, skal det gjennom undersøkelser dokumenteres at planer for utbygging ikke innebærer nedbygging av reell dyrkbar jord. Der dette er aktuelt må forslagsstiller dokumentere at innspill ikke bidrar til nedbygging av dyrkbar mark. Dokumentasjonen baseres på kriteriene i «krav til dyrkingsjord i NIBIOs Markslagsklassifikasjon i økonomisk kartverk.* Grunneier opplyser at det var en del av området som ble dyrket frem til og med 2011, men at det i perioden 2012-2014 ble fylt på store mengder med masser fra utbyggingen av Vinterbro næringspark, og delvis også benytte til mellomlagring lagring av overskuddsmasser. Se historiske bilder fra 2011/2013/2014.

Fyllmassene er ikke egnet til å drive jordbruk på. Dette er også nærmere vurdert ved en nylig registrering: Se under

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
	Innenfor innspillsområde er det registrert skog med lav bonitet, middels bonitet og høy bonitet. 
6. Naturmangfold - Grønnstruktur	Området er del av Kirkerudåsen, som er et registrert som grønn infrastruktur med middels betydning. 

7. Små- og storvilts trekkruter	Det er registrert vilttrekk for Elg som går inn på innspillsområdet og ett som ligger like utenfor.  Utmarksavdelingen for Akershus og Østfold (UAØ) har kartlagt og digitalisert vilttrekk i Follo i perioden 2016-2017. Rapporten (UAØ 2018) fra arbeidet sammenstiller vilttrekkene på bakgrunn av utviklingen av infrastruktur i kommunene, siden dette blant annet har medført endring av trekkmuligheter for viltet. Rapporten benytter det generelle begrepet «vilttrekk», men trekkene som er kartlagt er hovedsakelig begrenset til trekkruter for elg, ettersom andre hjortedyr og småvilt lettere kan benytte mindre passasjer enn elgen. Trekkrutene benyttes derimot også av andre arter enn bare elg (UAØ 2018). Kartleggingen baserer seg på innsamling av kunnskap fra et bredt spekter av kilder, hvor blant annet enkeltgrunneiere, elgvald, Follo Elgregion, kommunale viltansvarlige og andre ressurspersoner har vært involvert. I tillegg har Follo Landbrukskontor, Ås, Ski og Frogn kommuner vært del av styringsgruppen for arbeidet. Følgende beskrivelse av de registrerte vilttrekkene i Ås kommune er hentet fra rapporten:



UTMARKSAVDELINGEN FOR AKERSHUS OG ØSTFOLD

Ås

Hovedtrekk

Trekkene i Ås går i all hovedsak rundt sentrumsbebyggelsen.

I øst trekker viltet til og fra Ås gjennom Ski kommune, via en klar trekklinje som begynner i Enebakk og forgrener seg når den nærmer seg Ås. I nordøst går trekket over E18 enten ved kommunegrensen til Ski mellom Holstad og Ski (omtalt under Ski kommune) eller ved Nygårdskrysset. I sørøst og i sør går trekket også fra og til Hobøl kommune.

Hovedtrekket vestover mot Frogn og Nesodden går over tunelltaket på Nordbytunnelen, eller i viltpassasjen ved Smedbølbekken på E6. Tunelltaket på Nøstvettunnelen er viktig for trekket mellom Ås og Oppegård. Dette trekket går så over Gjersjøen.

Viltundergangen nord for Vestby er viktig for forflytning mellom Vestby og deler Ås og Ski.

Lokale trekk

Ås er preget med mange lokal trekk, også i nærheten av sentrum. De lokale trekkene er viktige veier til og fra skogsteigene nær sentrum, samt forgreininger av hovedtrekkene.

Barrierer

Trekkene øst i kommunen har ingen store flaskehalser, utenom eksisterende E18 og fremtidig E18 (ikke inntegnet på kartet). Vest

Mellom Solberg og Ski sentrum er det en trang passasje, som i noen grad benyttes av viltet. Passasjen er dog trang og vanskelig å forsere, slik at barriereeffekten gjør at trekket er karakterisert som et lokalt trekk. Denne barrieren blir trolig enda sterkere i fremtiden.

Trekkruten som krysser E18 ved Nygårdskrysset er kraftig forringet etter utbyggingen av næringsområdet vest for E18. Tidligere gikk viltet i stor grad over E18 rett nord for avkjøringen til Ski, men etter utbyggingen vest for E18, med Jula, Mc Donalds osv, krysser svært lite vilt over her. Hvis de gjør det, er det dog vanskelig å komme seg gjennom området. Det er tegnet inn et lokalt trekk her, men i praksis er det svært lite forflytting av elg over veien her nå. Barrieren gjør at viltet må gå en stor omvei enten over Nøstvet og via Oppegård for å komme vestover, eller rundt Ski sentrum for å komme øst/sørøst.

«Trekkruten som krysser E18 ved Nygårdskrysset er kraftig forringet etter utbyggingen av næringsområdet vest for E18. «

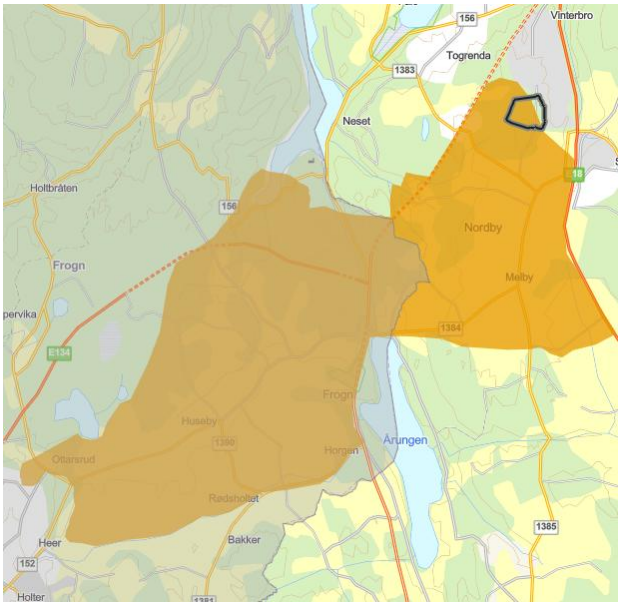
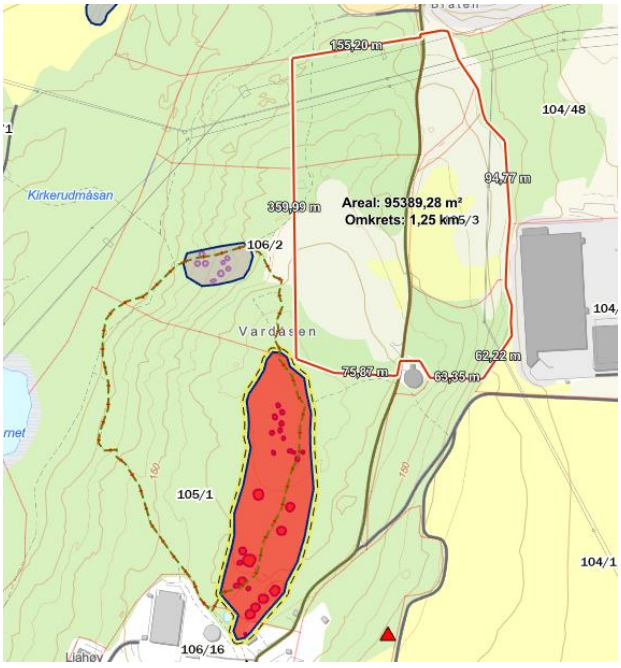
«Det er tegnet inn lokale trekk her, men i praksis er det svært lite forflytting av elg over veien her nå. Barrieren gjør at viltet må gå en stor omvei enten over Nøstvet og via Oppegård for å komme vestover, eller rundt Ski sentrum for å komme øst/sørøst».

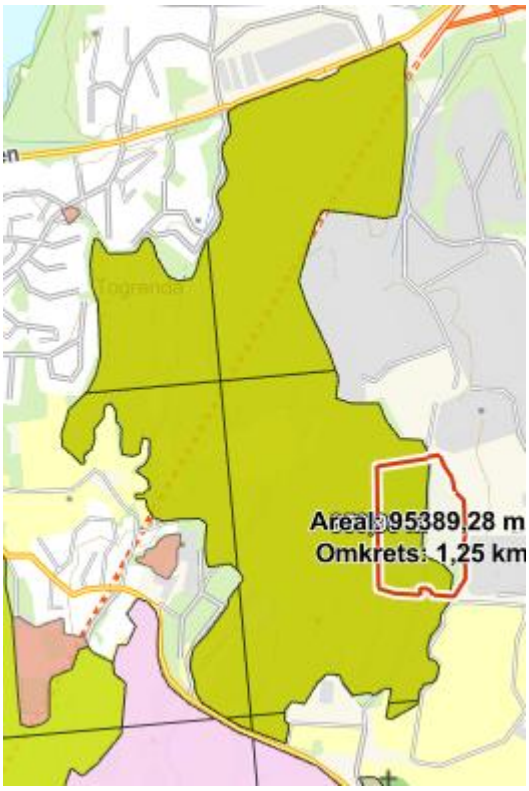
I etterkant av at rapporten ble laget er det bygget ytterligere på Nygård Næringspark, der hvor Maxbo/Tesla er etablert i dag.

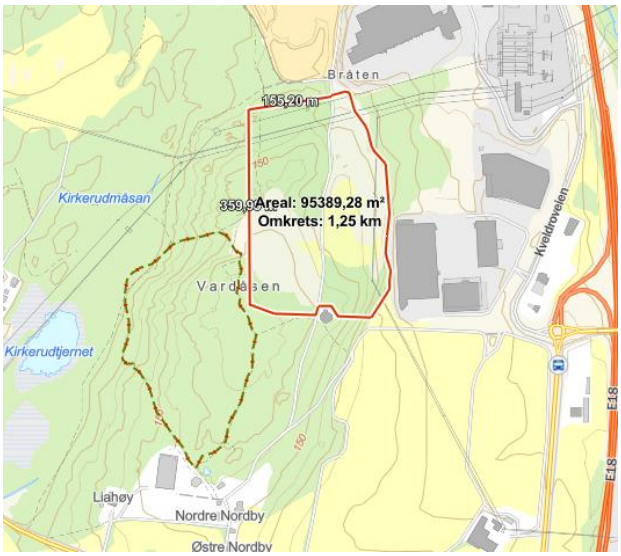
Norconsult laget i 2020 en rapport «*Nøstvedtmarka: verdier knyttet til naturmangfold og naturressurser»* Rapporten var et vedlegg knyttet arealinnspill for nye næringsområder øst for E18. I rapporten fremgår følgende:

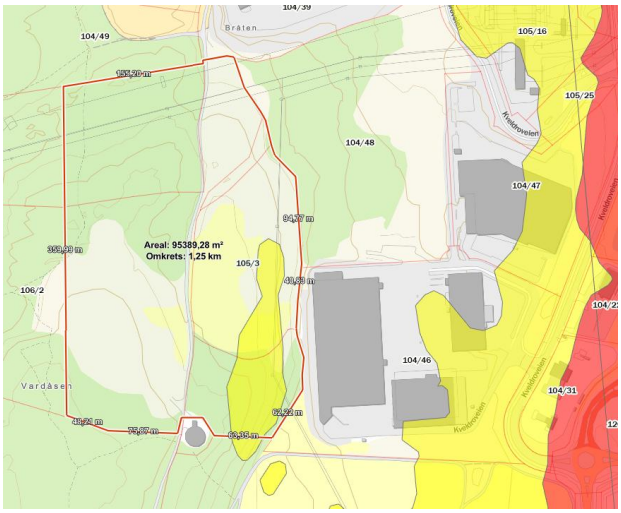
Dyrelivet i Ås kommune er sterkt preget av menneskelig tilstedeværelse som gjør at hjortevilt som rådyr og elg opptrer hyppig i kulturlandskapet. I perioden 2016-2017 ble det gjennomført kartlegging av elgtrekk i Follo området (Ås kommune, 2019). Det er registrert et hovedtrekk for vilt i nord-sørgående retning som berører den nordvestlige delen av utredningsområdet. Dette trekket er under press og er allerede klart negativt påvirket av utbyggingsprosjekter i området. Trekket som tidligere gikk sørover på østsiden av E18 blir i stor grad blokkert av utbyggingene av Solberg Øst, mens trekkene som tradisjonelt gikk sørvestover er i ferd med å bli helt blokkert av utviklingen av handelsområdene og transformatorstasjonen på vestsiden av E18. Det opprinnelige trekket gikk rett over der transformatorstasjonen ligger i dag. Det går i dag en del dyr mellom transformatorstasjonen og McDonald, men ved realisering av planene om nytt Maxbo bygg i området vil trolig også denne beskjedne passasjen blokkeres. Ut over disse større trekksystemene går det i tillegg flere mindre lokale trekk gjennom Nøstvedtmarka.

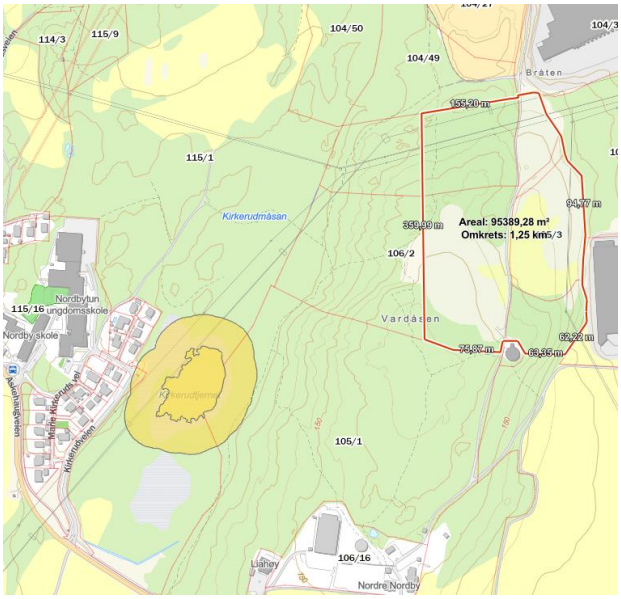
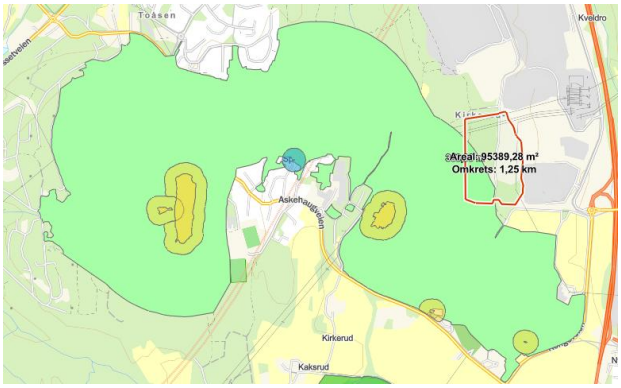
SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
	«Det går i dag en del dyr mellom transformatorstasjonen og McDonalds, men ved realisering av planene om nytt Maxbo bygg i området vil trolig også denne beskjedne passasjen blokkeres» Mye tyder på at vilttrekket som er vist inn på området ikke lenger eksisterer.

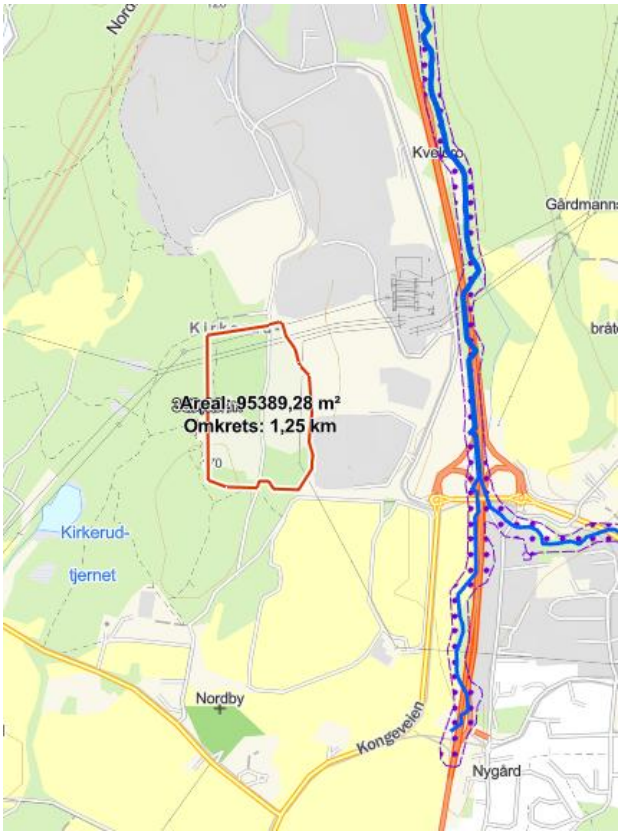
SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
8. Kulturminner og kulturlandskap	Innspillsområde er delvis omfattet av Kulturmiljøflate; Heer, Froen , Nordby.  Det er ingen registrerte kulturminner Innenfor innspillsområde. Rett syd for innspillsområdet er det et Automatisk fredet Gravfelt/Gravminne. Utforming av arealinnspillet er delvis basert på registrerte kulturminner og en tilpasning for å unngå konflikt med disse. 

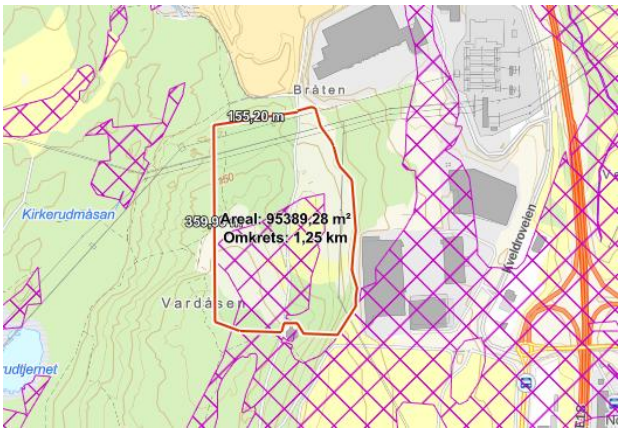
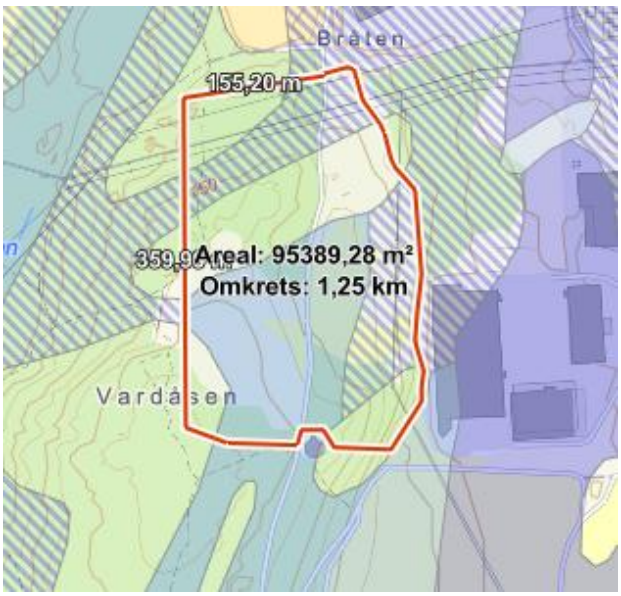
9. Friluftsinteresser	<u>Vårdåsen/Kirkerudåsen</u> er et kartlagt friluftsområde som omfatter store deler av innspillsområde. Dette friluftsområdet har fått en områdeverdi med *svært viktig friluftsområde*. 

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
	Det er en fotrute (turfriluftsruterlinje) som ligger utenfor området. Denne har forbindelser til flere små stier i retning nord. Av disse er det en sti som blir berørt av innspillsområde. I tillegg er veiforbindelsen (grusvei) gjennom området benyttet som turvei.  Det er svært viktig for både grunneierne og forslagsstiller at friluftsområder blir ivaretatt og at ny utbygging påvirker opplevelsen av området og tilgjengeligheten i minst mulig grad. Dette er årsaken til innspillets avgrensning.

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
10. Støy - Forhold til støysone	Det er en liten del av område som er berørt av gul støysone, men formål og virksomheter som planlegges etablert på området faller ikke under kategori for støyfølsom bebyggelse i henhold til T-1442 

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
11. Vannområder - nærhet til	Kirkerudtjernet er nærmeste dam.  Det er registrert et *Damnettverk storsalamnder*, som går delvis inn på innspillsområdet. Fra Origo fremgår det at det ikke er påvist forekomster av storsalamander. 

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
11. Flom og overvann	Området er ikke berørt av flomsoner eller aktsomhetsområde for flom. 
12. Barnehage, grunnskole, videregående skole - avstand til	Nordby blir nærmeste område med grunnskole og BHG.

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
13. Grunnforhold og rasfare - Kvikkleire	Det er en del av området som er berørt av *aktsomhetsområde kvikkleireskred*. Ved en reguleringsprosess må området vurderes med hensyn til områdestabilitet og det må vurderes om det er behov for sonderinger på og i tilknytning til området.  Kartgrunnlag viser at det er deler av området som er markert som områder hvor det ofte kan forekomme marin leire og hvor det svært ofte finnes marin leire. 

Høringsuttalelse (KF-239)

Referansenummer: I73ADE Registrert dato:06.06.2025 14:08:21

Antall vedlegg: 3

Innledning

Uttalelsen gis

◉ På vegne av foretak/lag/forening

Opplysninger om foretak/lag/forening

Organisasjonsnummer

985684367

Foretak/lag/forening

VITRIUM AS

Adresse

Industriveien 3

Postnummer

1890

Poststed

RAKKESTAD

Telefon

91135222

E-post kontakt

plundeby@online.no

Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt høringssaken i adressert sending fra kommunen

◉ Ja

Navn på høringssaken

◉ Sak 25/02541 Kommuneplanens arealdel 2026-38: Varsel om oppstart av planarbeid

Dato på kommunens høringsbrev

Uttalelse

○ Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

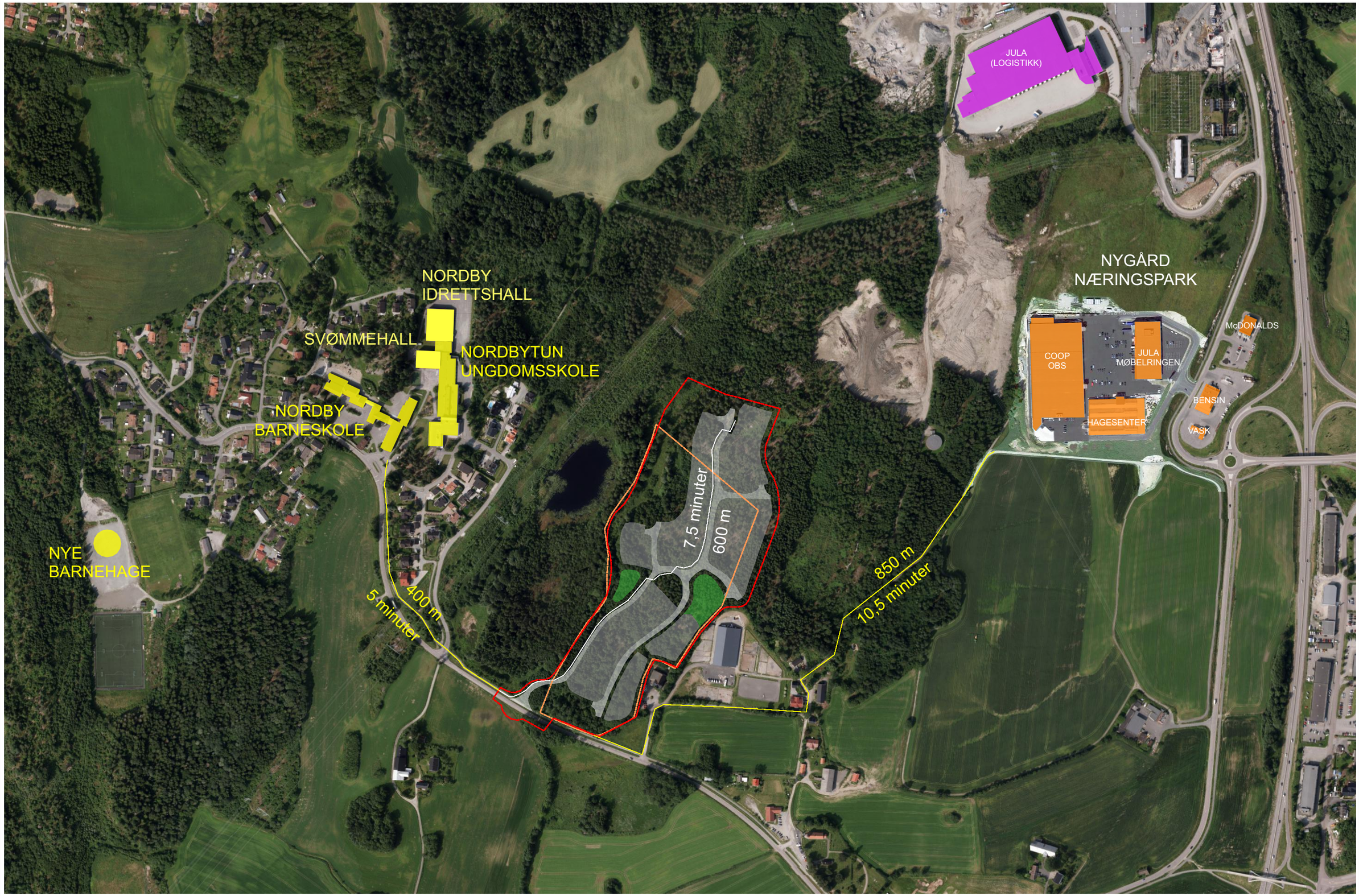
◉ Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

Vedlagt dokumentliste

A10-1 Situasjonsplan - Liahøi.pdf

Arealinnspill. Liahøy.pdf

Arealinnspill. Sjekkliste. Liahøy.pdf



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	kontr.

Prosjekt:
Liahøi

Korrigert dato:		Tegner: CFM	Kontroll JTV	Målestokk: 1: 5000
Tegnet dato: 17.06.16		Prosjektnr.: 000000		Gnr./Bnr.:

Fase: SKISSE
Tegningsnr.: A10-1
Type tegning: Situasjonsplan - Liahøi

Griff.
Griff Arkitektur as // Gamle Beddingvei 28 // 1671 Kråkerøy
Telefon (+47) **69 87 76 98**
E-mail griff@griff.no // **www.griff.no** // Org. nr. 987 529 490 MVA

Innspill til kommuneplanen – Arealinnspill for boligformål vest for Liahøy

1. Innledning

Vi ønsker med dette å fremme et arealinnspill til kommuneplanen for et område vest for Liahøy, med formål om utvikling til boligformål. Det aktuelle arealet utgjør ca. 70 dekar, og kartvedlegg følger som del av innspillet. Det er planlagt utbygging av konsentrert småhusbebyggelse med noe innslag av leiligheter, men hvor leiligheten etableres i 4, 6 og 8-mannsboliger.

2. Bakgrunn og betydning for lokalmiljøet

Området er sentralt plassert i Nordby og har nær tilknytning til viktige funksjoner og aktiviteter som fremmer kultur, helse og gode oppvekstsvilkår. I dag finnes det allerede et bredt spekter av aktivitetstilbud i området, herunder skolemusikk, svømmehall, håndball, fotball, friidrett, skatepark, bibliotek og tilgang til turområder. Det er også ett eget grendehus Liahøy , som er en viktig del av Nordby.

En boligutvikling i dette området vil styrke eksisterende aktiviteter og gi enda bedre forutsetninger for gode oppvekstsvilkår for både nåværende og nye innbyggere .

3. Målsetting for prosjektet

Vår målsetting er å utvikle et godt, bærekraftig og fremtidsrettet boligområde i umiddelbar nærhet til Nordby skole og idrettsanlegg. Vi ønsker å legge til rette for gode gang- og sykkelforbindelser slik at daglige gjøremål i størst mulig grad kan gjennomføres uten bruk av privatbil. Særlig for barn og unge er dette viktig – med kort gangavstand til skole, barnehage og fritidsaktiviteter skapes en trygg, praktisk og miljøvennlig hverdag. En utvikling av området vil også bidra til økt rekruttering til eksisterende fritidstilbud og videre styrke Nordby som et godt sted å vokse opp.

4. Infrastruktur og tilgjengelighet

Området har allerede en etablert gangvei til skolen, og det finnes bussforbindelser til både Ski og Vinterbro. Dette gir gode forutsetninger for dagligvarehandel og andre ærender uten å være avhengig av bil. Nærliggende turområder gjør det enkelt for familier å benytte naturen aktivt, noe som ytterligere forsterker områdets kvaliteter.

5. Bebyggelse og miljøambisjoner

Bebyggelsen skal bestå av lav trehusbebyggelse med trebasert isolasjon i veggene, i tråd med prosjektets miljømål. Det legges til rette for klimatiltak som:
- Solceller
- Isolasjon i treull.

Ambisjonen er å levere klimavennlige løsninger utover dagens krav, med åpning for ytterligere klimatiltak basert på tilgjengelig teknologi ved byggestart.

6. Boligtype og fleksibilitet

Det planlegges et variert tilbud av leiligheter og rekkehus over to etasjer, fra arealeffektive ettromsleiligheter til romslige fireroms. Boligene skal være fleksible og tilpasset ulike livssituasjoner:
- Generasjonsleiligheter: Tilrettelagt for en ekstra generasjon med eget bad og kjøkkenkrok.
- Mindre leiligheter for eldre og enslige.
- 55+ boliger med fokus på sosialt fellesskap.

Formålet er å skape et inkluderende og mangfoldig bomiljø med plass til alle livsfaser.

7. Nærmiljø og rekreasjon

Prosjektet vil legge til rette for grøntområder og uorganisert aktivitet. Det avsettes arealer til rekreasjon og fritidsbruk, eksempelvis:
- Leirplass
- Lekeområder
- Naturbaserte møteplasser

Det settes av ett areal som skal gi tilbud til beboere å benytte til dyrking av egne grønnsaker.

Dette gir både barn og voksne tilgang til gode utearealer og et aktivt nærmiljø.

8. Beliggenhet og nærhet til tilbud

Liahøy-området ligger:
- Ca. 500 meter fra Nordby skole
- Ca. 500 meter fra idrettsanlegg, flerbrukshall og bibliotek

-Ca.450 meter til buss .

- Med gange avstand direkte tilgang til etablerte turområder

Dette gir unike forutsetninger for en aktiv og bærekraftig livsstil til fots og på sykkel – for både store og små.

Oppsummering

Vi mener at dette arealinnspillet er i tråd med overordnede mål om bærekraftig utvikling, sosialt mangfold, god folkehelse og styrking av lokalsamfunnet. Prosjektet vil tilføre Nordby et fremtidsrettet boligområde med høy bokvalitet og gode forbindelser til eksisterende tilbud og infrastruktur.

Vi ber om at området vurderes innarbeidet i kommuneplanen for fremtidig boligformål.

Vedlegg: Kart over foreslått areal

Vennlig hilsen,

Vitrium, Ved Petter Lundeby

Ås kommune

Rullering av kommuneplanen arealdel

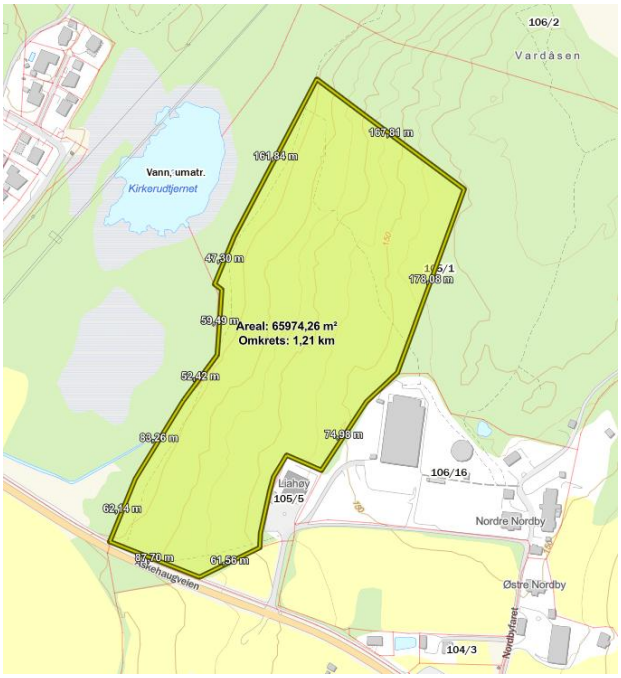
Høring av planprogram datert 02.04.2025

Dokumentasjon av arealinnspill

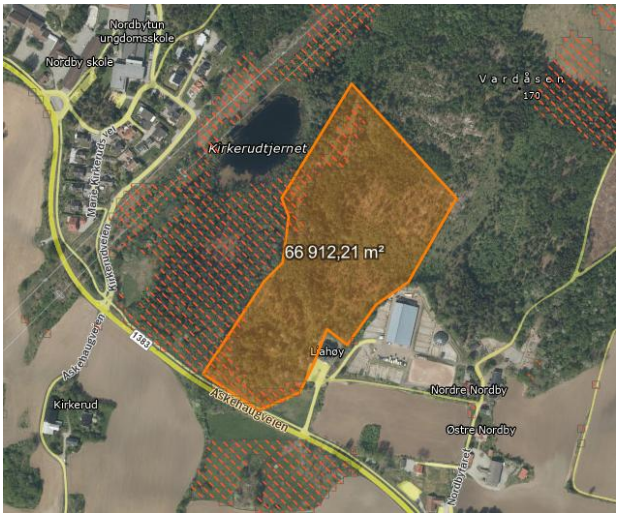
Som en del av høringen av planprogrammet til kommuneplanen, inviterer kommunen interessenter til å komme med arealinnspill. Innspillene leveres i tråd med sjekklisten under, og brukes ved dokumentasjon av arealinnspillet.

Frist for innlevering av arealinnspill er **06.06.2025**. Det er samme frist for generelle høringsuttalelser til planprogrammet.

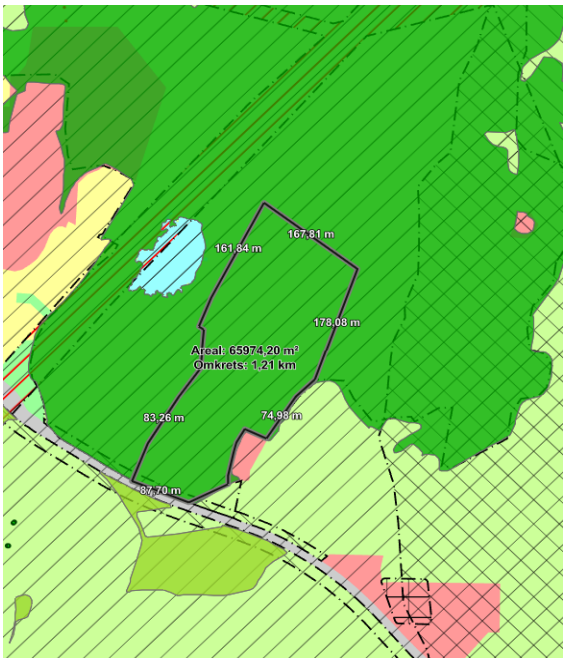
SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
1. Fakta om arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
Adresse	Uadressert. Området: Sporret/Nordby
Gårds- og bruksnummer	Gnr 105 Bnr 1
Forslagstiller	Vitrium AS, ved Petter Lundeby
Dagens bruk	Området er del Vardåsen og består av en skogkledd ås, som heller mot vest. Det er registrert en sti (del av Nordbystien) gjennom området som arealinnspillet omfatter.
Områdets størrelse i dekar (daa)	Ca. 70 dekar. Deler av arealet vil ikke bli regulert til bebyggelse, men helle bidra til å sikre skogsområder og turområdet.
Formål i gjeldende kommuneplan	LNFR (LNF a)
Hensynssone i gjeldende kommuneplan	Hensynssone: *Hensynssone 530_1:* Kartlagt friluftsområder verdsatt til svært høy verdi. *Hensynssone 570_2:* Bevaring av kulturmiljø. KULA Heer, Fron, Nordby i Ås

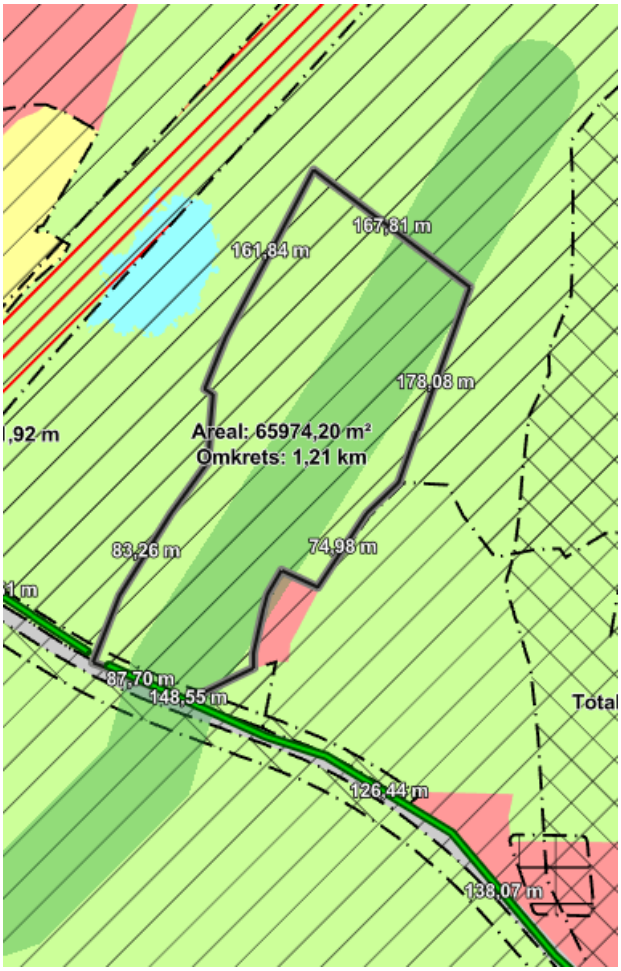
SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
Ønsket formål - Hvis bolig: Antatt type og antall - Hvis næring: Antatt type og omfang - Annet formål	Boligformål: Kombinasjon av konsentrert småhusbebyggelse og leiligheter. Leilighetene er tiltenkt bygget som 4-8 mannsboliger. Hovedsakelig er de tenkt 2 etasjer, med mulighet for inntrukket 3 etg på enkelte delfelt.
2. Kart – arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
Avgrensing i kart	Se også vedlegg for større kart. 
3. Dokumentasjon av arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**

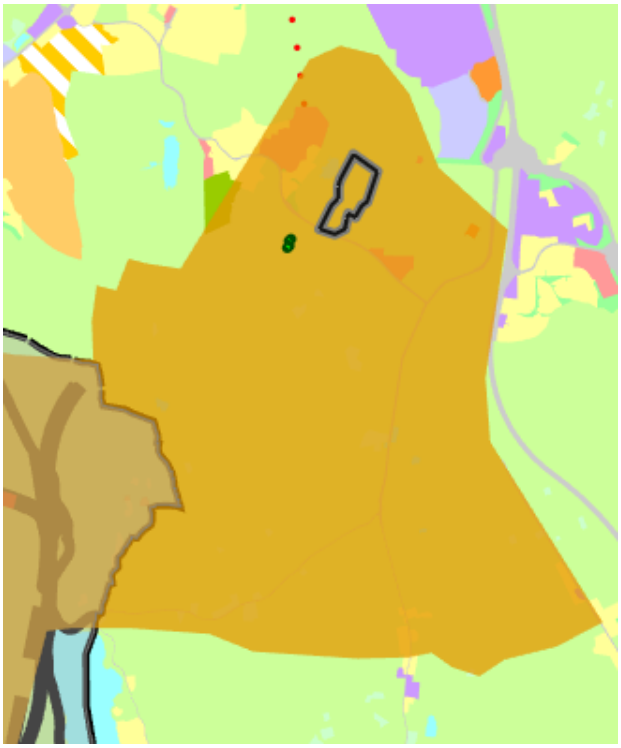
SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
1. I tråd med kommunens langsiktige arealstrategi i planprogrammet.	Planprogrammet som er lagt på høring definerer tre prioriterte vekstområder hvor hoveddelen av befolkningsveksten skal komme. Blant disse er Vinterbro med Sjøskogen, Togrenda og Sporret. Det fremgår av planprogrammet at avgrensing av områdene sjøskogen, Togrenda og Sporret vil gjøres i forbindelse med planprosessen. Arealinnspillet grenser inn mot avgrensing for Sporret og ved en endelig fastsettelse av vekstområdet kan det vurderes om dette arealet skal inkluderes. Vi mener det vil være vanskelig å oppnå et økt tilbud av boliger på Sporret med den avgrensningen som er lagt som utgangspunkt.
2. Nærhet til gang- og sykkelveger	Det er gode gang- og sykkelveiforbindelser i Askehaugveien, som har direkte tilknytning til området. Det er ca. 500 meter fra området og inn til Nordy og Nordytunet skole.. Mot øst har man forbindelse til Nygårdskrysset hvor det er dagligvare og et bra kollektivtilbud. Avstanden dit er ca. 1,7 km på gang- og sykkelvei.
3. Nærhet til kollektivtilbud	Nærmeste holdeplass mot vest er ved Nordby skole. Ca. 500 meter. Mot øst er det ca. 450 meter til nærmeste holdeplass ved Nordby Kirke. Innenfor en avstand på 1,8 km er det tilgang på en rekke holdeplasser som gjør at man har tilgang til: 520 bussen 1431/1432 bussen 9 bussen 521 bussen.
4. Veinett - Avstand og adkomst til europaveg, fylkesveg og kommunal veg.	Området ligger i tilknytning til fylkesvei 1383 Askehaugveien. Følger man Askehaugveien mot vest fører den til fylkesvei 156 Nessetveien. Følger man Askehaugveien mot øst, 1,8 km kan man komme seg på Europavei 18, eller videre mot Ski/Ås via fylkesvei 154.

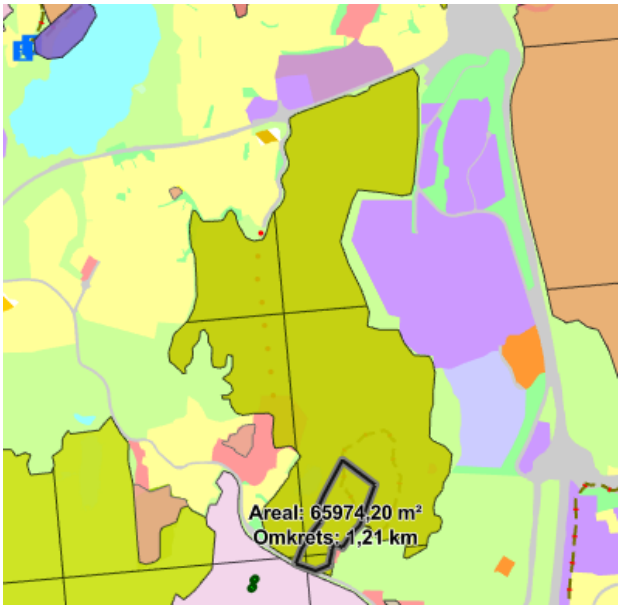
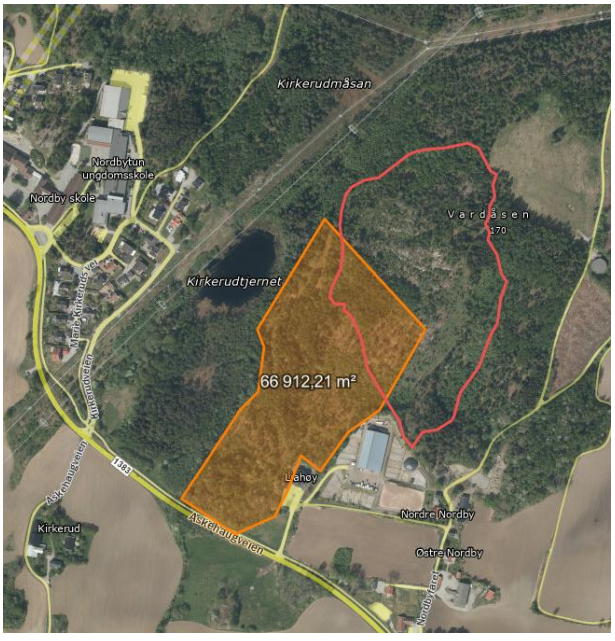
5. Landbruk - Dyrka og dyrkbar jord - Produktiv/uproduktiv skog	Innenfor arealinnspillet er det registrert ca. 12,5 dekar med dyrkbar mark. Av dette er det svært lite som vil bli berørt ved utbygging. Kun arealet nederst mot Askehaugveien vil bli delvis berørt ved etablering av adkomst. Dette arealet må også vurderes i forhold til om kartgrunnlaget er korrekt. Utover dette vil ikke selve byggeområdet beslaglegge mer. Registrert dyrkbar mark mot Kirkerudtjernet vil bli sikret i en reguleringsprosess som del av hensynssone mot tjernet.  Det er ikke registrert dyrket mark innenfor innspillsområdet.

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
	Nibio sitt kart viser at det er registrert skog med lav bonitet, middels bonitet og høy bonitet innenfor innspillsområdet.

6. Naturmangfold - Grønnstruktur	Basert på kartlegging utført av Norconsult i 2020 på oppdrag fra Miljødirektoratet er det et mindre område innenfor innspillsområdet som er registrert som naturområde. Området består av Lågurtskog og edellauvskog. Mye av dette vil forbli uberørt ettersom det kun er adkomst til området som vil berøre denne «sonen». *Grønn skravur viser naturområdet.* Området er del av grønnstrukturområde med navn Kirkerudåsen. Dette området er gitt middels verdi. 

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
7. Små- og storvilts trekkruter	Det er registrert et vilttrekk for elg gjennom området. Dette er et lokalt vilttrekk. 

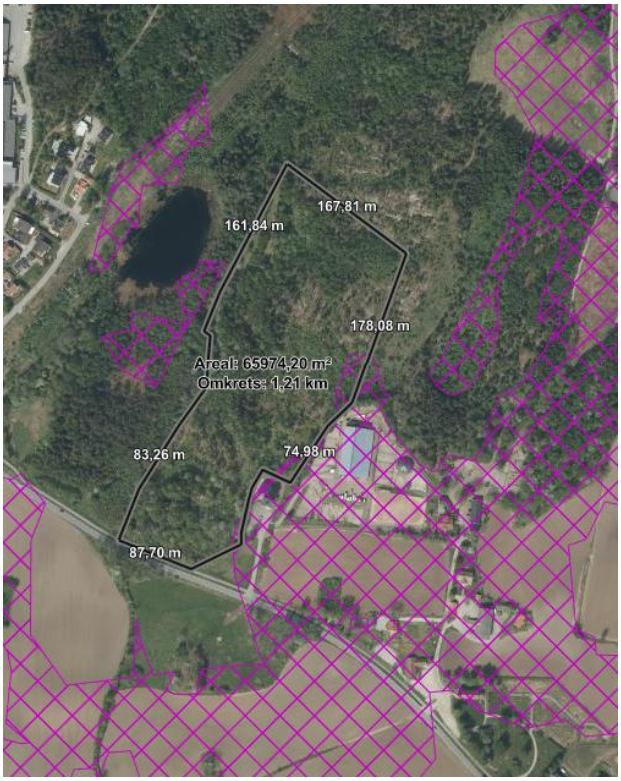
SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
8. Kulturminner og kulturlandskap	Området er del av kulturmiljøflate/kulturmiljø med navn Heer – Froen – Nordby. 

9. Friluftsinteresser	Innspillsområdet er del av Friluftsområde Vardåsen/Kirkerudåsen, som er definert som et svært viktig friluftsområde.  *Friluftsområde markert med lysegrønn farge.* Ved å se på turruter fra kartverket kan man se at det er registrert en tursti rundt Vardåsen.  *Tursti markert med rød linje.* Ser vi på tilgjengelig kart fra Strava så kan man se at stien (Nordbystien) har forbindelser med annet.

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
	stinettverk. Stien gjennom området er den stien med minst registrert aktivitet på Strava. *Lysere blåfarge indikerer mest aktivitet. Stiplet sti på tvers gjennom området er registrert med lite aktivitet.* En reguleringsplan vil sikre turforbindelse gjennom området.

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
10. Støy - Forhold til støysone	Støy skal løses i henhold til T-1442. Området har noe trafikkstøy fra Askehaugveien, som gjør at området nærmest veien er berørt av gul støysone. Dette vil ikke være problematisk for etablering av boliger på eiendommen.
11. Vannområder - nærhet til	Ikke aktuell (ingen registrerte vannområder)
11. Flom og overvann	Ikke aktuell (ingen flomsone innenfor eller i tilknytning til området)

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
12. Barnehage, grunnskole, videregående skole - avstand til	Det er trygg og kort skolevei til Nordby skole og Nordby ungdomsskole. Begge ca. 500 meter gangavstand fra innspillsområdet. Nordby barnehage ligger 1,2 km i gangavstand fra området.

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
13. Grunnforhold og rasfare - Kvikkleire	Området består av mye synlig fjell og enkelte områder hvor fjell er dekket med et tynnere torvdekke. Aktsomhetskart for kvikkleireforekomst berører ikke innspillsområde, men mye av området rundt er berørt. I en reguleringsprosess vil det bli gjort en vurdering av områdestabilitet og det vil bli vurdert om sonderinger er nødvendig. 

From: "Carl Fredrik Larsen" <carl.fredrik.larsen@fredensborgbolig.no>
Sent: Fri, 6 Jun 2025 14:24:42 +0200
To: "Ås kommune" <Post@as.kommune.no>
Subject: Kommuneplan/planprogram, 25/02541 - arealinnspill
Attachments: Arealinnspill - Eldorlia 19.pdf

Hei,

Vedlagt ligger arealinnspill for eiendom 3218-50/8 og 50/12, Eldorlia 19.
Registreres på sak 25/052541.

Mange hilsener fra | Best regards

Carl Fredrik Larsen
+47 92213165

FREDENSBORG BOLIG | Henrik Ibsens gate 48, N-0255 Oslo | +47 400 22 878 | fredensborgbolig.no

Ås kommune

Rullering av kommuneplanen arealdel

Høring av planprogram datert 02.04.2025

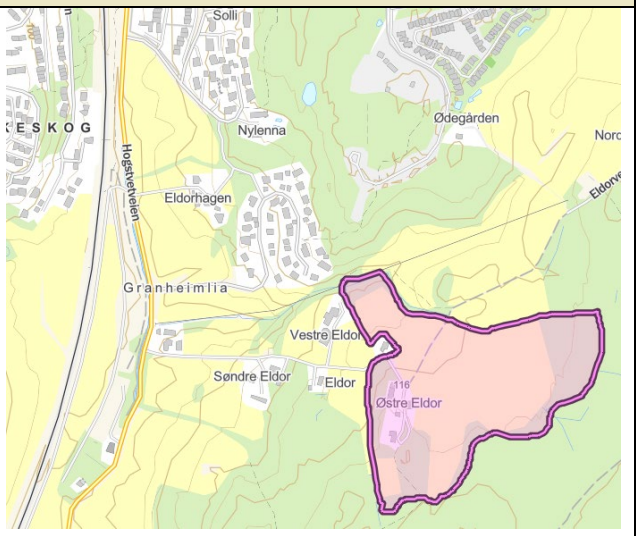
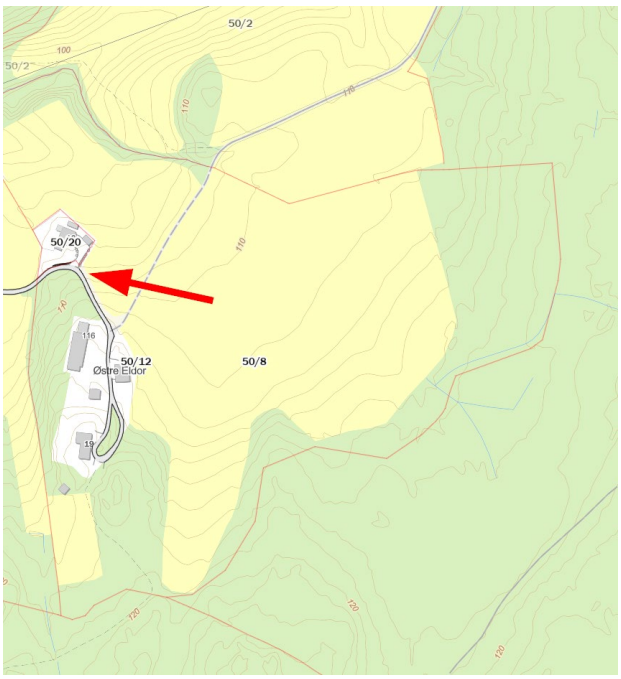
Dokumentasjon av arealinnspill

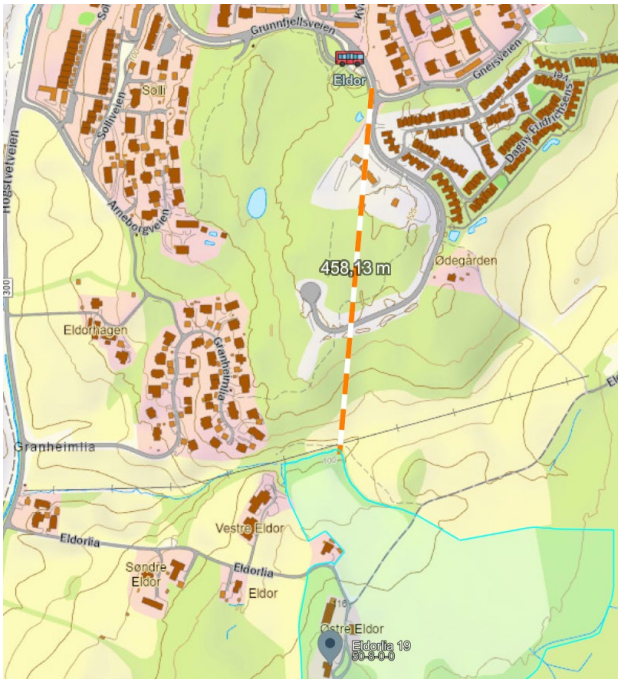
Som en del av høringen av planprogrammet til kommuneplanen, inviterer kommunen interessenter til å komme med arealinnspill. Innspillene leveres i tråd med sjekklisten under, og brukes ved dokumentasjon av arealinnspillet.

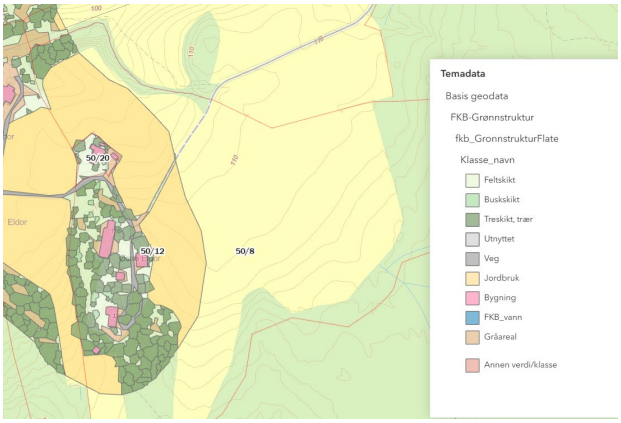
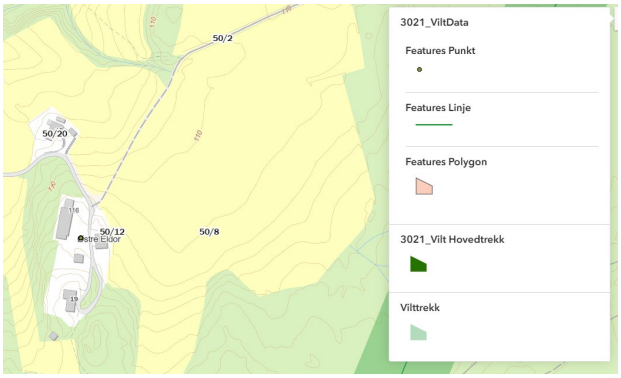
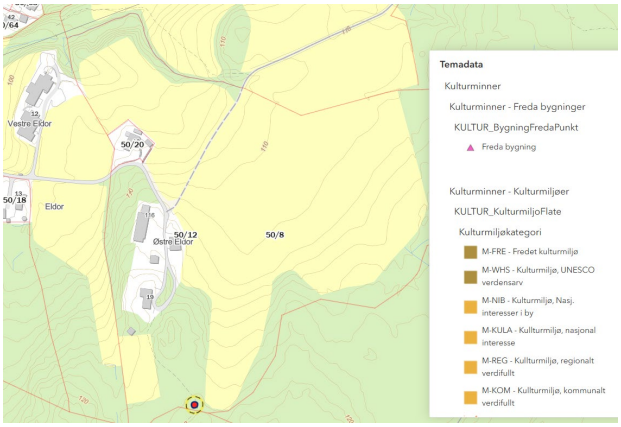
Frist for innlevering av arealinnspill er **06.06.2025**. Det er samme frist for generelle høringsuttalelser til planprogrammet.

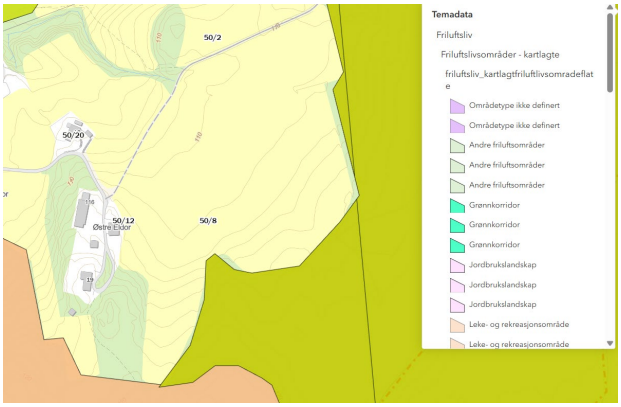
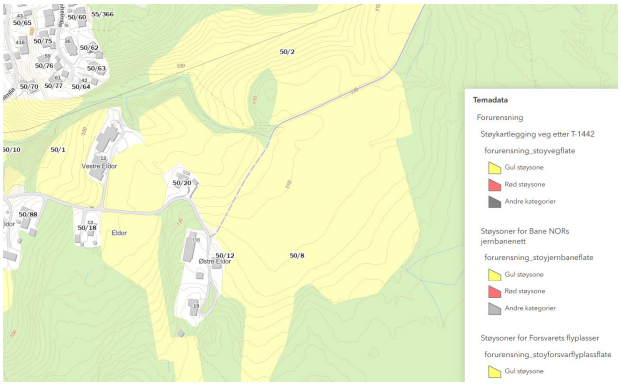
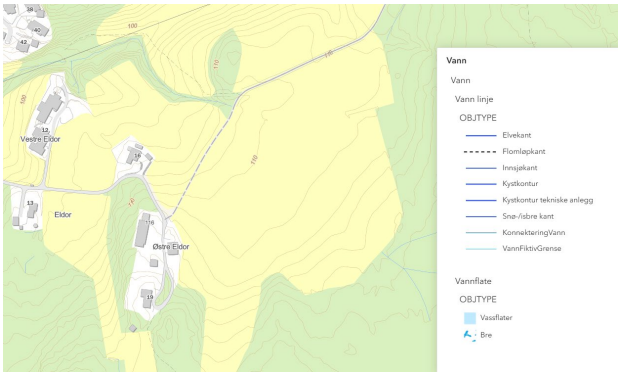
SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
1. Fakta om arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
Adresse	Eldorlia 19, 1435 Ås
Gårds- og bruksnummer	3218-50/8 og 50/12
Forslagstiller	Fredensborg Bolig
Dagens bruk	Bebygd/gård/skog/dyrket mark
Områdets størrelse i dekar (daa)	93,4
Formål i gjeldende kommuneplan	5100 - LNFR, nødv. tiltak for landbruk, reindrift og gårdstilknyttet næring basert på gårdens ressursgr.
Hensynssone i gjeldende kommuneplan	H560_3 Deler av tomten (ikke foreslått til fremtidig utvikling) omfattes av H560_3.

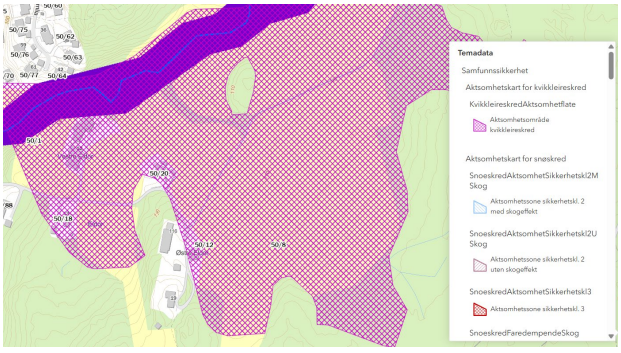
Ønsket formål - Hvis bolig: Antatt type og antall - Hvis næring: Antatt type og omfang - Annet formål	Prosjektet ligger som en naturlig forlengelse av eksisterende og kommende bebyggelse på Dyster. Området er godt egnet fremtidig utvikling som støtter opp om fremtidig formål; bolig og sosial infrastruktur. Nærhet til sentrale funksjoner og natur, gode solforhold bidrar til gode bokvaliteter. Tomten har god adkomst og tilgjengelig infrastruktur i nærheten. Prosjektet ønsker å undersøke optimal funksjonsblanding mellom boliger og sosial infrastruktur for å imøtekomme morgendagens utfordringer. Vi ønsker å svare ut kommunens forespørsel om samarbeid med det private for å dekke kommunens boligbehov. Ved å innlemme tomten i fremtidig utvikling har man mulighet til å planlegge og påvirke boliger tilrettelagt for nye samarbeidsmodeller mellom det private og kommunen. Vi er innerforstått med at dette prosjektet ikke kan svare ut kommunens behov på kort sikt, men vi tror det er viktig at kommunen også planlegger i et lengre perspektiv. For å kunne løse fremtidigs utfordringer, og tilby ulike løsninger (ref. boligtrappen trinn 1-5) må planleggingen starte tidlig i prosjektets livsløp. Vi har stor tro på at en realisering av prosjekt på eiendommen kan være med på å svare ut kommunens og distriktets behov for boliger og tilrettelagte boliger med innovative boligkjøpsmodeller. Ved å innlemme tomten i utbyggingsgrense for Ås sentralområde kan prosjektet jobbe videre med kommunen for å dekke fremtid behov boliger og tilrettelagde boliger. Boliger 40-150 Tilrettelagte boliger 20-50 Formål: Bebyggelse og anlegg (underformål: Boligbebyggelse, bebyggelse for offentlig og privat tjenesteyting).

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
2. Kart – arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
Avgrensing i kart	
3. Dokumentasjon av arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
1. I tråd med kommunens langsiktige arealstrategi i planprogrammet.	Planprogrammet datert xx.xx 2025. Dato oppdateres i tråd med vedtak.
2. Nærhet til gang- og sykkelveger	Umiddelbar nærhet (se kartlag VegGåendeOgSyklende). 

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
3. Nærhet til kollektivtilbud	450 m i luftlinje til nærmeste busstopp. 
4. Veinett - Avstand og adkomst til europaveg, fylkesveg og kommunal veg.	380 m til fylkesvei – Hogstvetveien.
5. Landbruk - Dyrka og dyrkbar jord - Produktiv/uproduktiv skog	Grunneier opplyser om utfordrende kvalitet på jord og krevende produksjon.

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
6. Naturmangfold - Grønnstruktur	Store deler av området er i dag Jordbruk. 
7. Små- og storvilts trekkruter	Ingen funn. 
8. Kulturminner og kulturlandskap	Ingen funn i området som ønskes utviklet, men en registrering sør på tomt. 

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
9. Friluftsinteresser	Ingen funn i området som ønskes utviklet. 
10. Støy - Forhold til støysone	Ingen funn. 
11. Vannområder - nærhet til	Ingen funn 
11. Flom og overvann	Ingen funn.

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
12. Barnehage, grunnskole, videregående skole - avstand til	Ca. 750 m fra nærmeste barnehage. Ca. 2 km fra nærmeste barneskole og videregående skole.
13. Grunnforhold og rasfare - Kvikkleire	Innenfor aktsomhetskart for kvikkleire. 

Høringsuttalelse (KF-239)

Referansenummer: NHXWT4 Registrert dato:06.06.2025 14:50:23

Antall vedlegg: 3

Innledning

Uttalelsen gis

⦿ På vegne av foretak/lag/forening

Opplysninger om foretak/lag/forening

Organisasjonsnummer

819715742

Foretak/lag/forening

VINTERBRO NÆRINGSPARK ØST AS

Adresse

Søndre gate 15

Postnummer

7011

Poststed

TRONDHEIM

Telefon

90775554

E-post kontakt

tr@ostplan.no

Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt høringssaken i adressert sending fra kommunen

⦿ Nei

Navn på høringssaken

⦿ Sak 25/02541 Kommuneplanens arealdel 2026-38: Varsel om oppstart av planarbeid

Uttalelse

○ Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

⦿ Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

Vedlagt dokumentliste

Arealinnspill Vinterbro Næringspark Øst.pdf

Vedlegg 1_plankart SOSI.sos

Vedlegg 2 _geoenergi - notat Vinterbro.pdf

asplan
viak

Vinterbro Næringspark Øst

Arealinnspill til rullering av kommuneplanens arealdel, Ås kommune

Forslagsstiller: Vinterbro Næringspark Øst AS

Dato: 06.06.2025

asplanviak.no

Versjon: **01**

asplan
viak

Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	Vinterbro Næringspark Øst AS
Tittel på rapport:	Vinterbro Næringspark Øst
Oppdragsnavn:	Rådgivning Vinterbro Næringspark Øst
Oppdragsnummer:	625308-01
Utarbeidet av:	Einar Grøtvedt, Roy Erling Nesheim, Kai Lande
Oppdragsleder:	Kai Lande
Tilgjengelighet:	Åpen

Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS
01	6. jun. 2025	Nytt dokument	KLA, REN	EGR

Innholdsfortegnelse

1. Fakta om arealinnspill 3

2. Kart arealinnspill 4

3. Bakgrunn for innspillet og forslagsstillers intensjon 5

4. Dokumentasjon av arealinnspill 11

Kilder og henvisninger 19

Vedlegg 20

1. Fakta om arealinnspill

Adresse: 1407 Vinterbro

Gårds- og bruksnummer: 107/1,2,8, 107/469, 107/523 og 107/573

Forslagsstiller: Vinterbro Næringspark Øst AS, Søndre gate 15, 7011 Trondheim. Fagkyndig plankonsulent er Asplan Viak AS, PB 24, 1300 Sandvika, Att.: 625308-01

Dagens bruk: Pukkverk, skogbruksområde

Områdets størrelse: Ca. 611 dekar

Formål i gjeldende kommuneplan:

- 1300 – Næringsvirksomhet (ca. 20 daa)
- 1200 – Råstoffutvinning (ca. 269 daa)
- 5100 - LNFR (Areal for nødvendige tiltak for landbruk, reindrift, gårdstilknyttet næring basert på gårdens ressursgrunnlag) (ca. 322 daa)

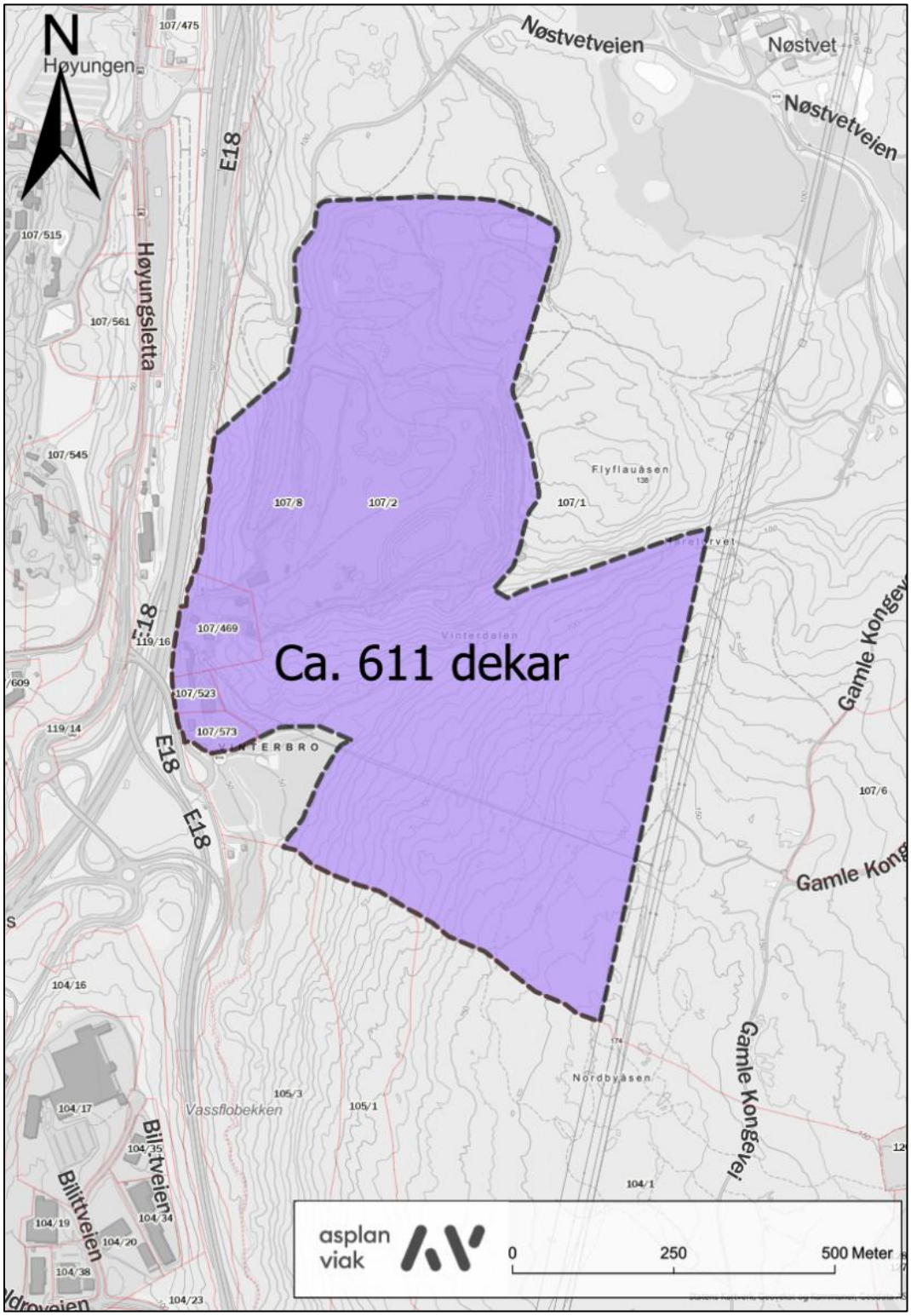
Hensynssone i gjeldende kommuneplan:

- *H110: Nedslagsfelt drikkevann:* Sonen omfatter mesteparten av det foreslåtte området og strekker seg fra Nygård i syd til Gjersjøen i nord. Kommuneplanens bestemmelser fastslår at «drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen».
- *H130: Byggeforbud rundt vei, bane og flyplass:* Det er fastsatt byggeforbudssone ved E18. Detaljering av byggeforbudssone avklares nærmere ved utarbeidelse av reguleringsplaner.
- *H320: Flomfare:* Ca. 8 daa. av randsonen til arealinnspillet er omfattet av faresone for flom. Dette området består i dag av driftsområde for pukkverk og betongfabrikk.
- *H370: Faresone høyspenningsanlegg:* Deler av faresonen ligger innenfor den østre randsonen av arealinnspillet.
- *H530: Hensyn friluftsliv.* Store deler av området er angitt som hensynssone for friluftsliv. Deler av råstoffutvinningsområde i kommuneplan med tilgrensende arealer er ikke omfattet av sonen.
- *H560: Bevaring naturmiljø:* Hele området unntatt område for råstoffutvinning (steinbrudd) er omfattet av sonen.
- *H590: Sikring av mineralressurser*: Hensynssonen omfatter søndre deler av dagens pukkverk og østover til og med Flyflauåsen. Forekomsten har nasjonal betydning som byggeråstoff. Kommuneplanens bestemmelser stiller krav om at «innenfor hensynssonen unngås tiltak eller utbygging som kan vanskeliggjøre senere utvinning av mineralske ressurser».

Ønsket formål og omfang av utbygging:

- 1300 – Næringsvirksomhet. Forslagstiller ønsker å etablere næringsbebyggelse for virksomheter innenfor næringsmiddelindustri, lager, logistikk og småindustri/verksted
- Det anslås at området ved utbygging kan romme et samlet bebygd areal (BYA) på i størrelsesorden 140.000 – 190.000 m².

2. Kart arealinnspill



Figur 2-1 Areal som er omfattet av innspillet. Området ligger øst for Vinterbrokrysset og omfatter eksisterende steinbrudd (Franzefoss) og skogsmark sør for dette området.

3. Bakgrunn for innspillet og forslagsstillers intensjon

Vinterbro Næringspark Øst AS fremmer innspill til kommuneplanens arealdel om arealbruksendring for å etablere Vinterbro næringspark øst.

Forslagstillers intensjon er at det innenfor området som er omfattet av innspillet gjennom kommuneplanen blir tilrettelagt for at det kan utarbeides reguleringsplan for virksomheter innenfor næringsmiddelindustri, lager, logistikk og småindustri/verksted.

Det generelle kunnskapsgrunnlaget om vern- og bruksinteresser i området oppfattes som godt for å kunne treffe en beslutning på kommuneplannivå.

Forslagstiller er godt kjent med at det i området er sterke samfunnsinteresser både for og mot utbygging. Forslagstiller mener det er avgjørende at det settes av nye arealer i tilknytning til eksisterende regionalt næringsområde på Vinterbro som

- bygger opp under virksomheter som allerede er etablert i området
- nyttiggjør seg eksisterende og planlagt samferdselsinfrastruktur
- bidrar til etablering av et betydelig antall nye arbeidsplasser
- kan bidra til å katalysere fortetting i allerede etablerte næringsområder på Vinterbro (f.eks. Nygårdskrysset)
- hindrer at transportintensive virksomheter etablerer seg i mindre sentrale lokale næringsområder, noe som kan gi økte klimagassutslipp og mindre regional styring med arealbruk.

Utbyggingsomfang, atkomst, gjennomføring
Innspillet omfatter totalt 611 dekar og dette området foreslås i sin helhet avsatt til næringsformål.

Deler av dette arealet vil ved utbygging reguleres til andre formål enn næringsareal for å ivareta registrerte hensyn i området, hensyn til omgivelsene og eventuelle avbøtende tiltak. Dette gjelder blant annet hensyn til friluftsliv, hensyn til vegetasjon og naturmangfold, hensyn til landskap og hensyn til eksisterende infrastruktur i randsonen av innspillsområdet. Et grovt anslag på mulig utbyggingsomfang er at området ved utbygging kan romme et samlet bebygd areal (BYA) på i størrelsesorden 140.000 – 190.000 m².

Det er viktig å gi området en ytre avgrensning som så langt som mulig tilpasses omgivelsene, slik at tilgrensende turområder oppleves som attraktive. En trygg atkomst opp Vinterdalen kan økte tilgjengeligheten til denne delen av Nøstvetmarka, og slik sett bidra til å tilgjengeliggjøre denne delen av marka for nye brukere. Det vil også kunne legges til rette for utfartsparkering i denne forbindelse.

Området kan tilknyttes offentlig veinett direkte på E6 og E18 i Vinterbrokrysset, både i dagens situasjon og i planlagt framtidig situasjon ved utbygging av E18.

I forbindelse med kommuneplaninnspill i 2020 ble det gjort en tidligfase vurdering av veitrasé for å betjene næringsområde sør for Vinterdalen. Atkomstvei foreslås etablert opp Vinterdalen, enten hele veien opp, eller at den svinger av mot sør lenger ned i dalen.

Gjennomført vurdering viser at kjørevei kan tilfredsstille geometriske krav i Statens vegvesen sin håndbok N100 for atkomstvei til næringsområde. Pukkverksområdet kan betjenes via dagens atkomst. Veitraséer må vurderes nærmere og optimaliseres i senere planfase.

For å bygge ut området sør for Vinterdalen må tomter opparbeides terrassert i terrenget. Overskuddsmasser kan håndteres og foredles lokalt i den del av området som i dag er pukkverk.

Området vurderes som velegnet for bruk av geoenergi til kjøling og oppvarming. Forslagstiller er i kontakt med ekspertise med sikte på å utnytte vannforekomster i forkastninger i området som energibærer både til kjøling og ved oppvarming. En slik løsning, eventuelt i kombinasjon med annen lokal energiproduksjon, kan gi området en god, stabil lokal energiforsyning som også reduserer utslipp. Vedlegg 2 til innspillet redegjør nærmere for muligheter for bruk av geoenergi.

Ved regulering av området vil det være viktig å se på tiltak som i størst mulig grad kan bevare eksisterende vegetasjon mellom tomteområder. Den øvre delen av området kan være spesielt eksponert mot omgivelsene og bebyggelseshøyder og bevaring av vegetasjon mellom tomteområdene må vurderes spesifikt opp mot dette i et reguleringsplanarbeid.

En utbygging av området vil foregå etappevis og gjennomføres over en lang tidsperiode.

Pukkverksområdet representerer en betydelig ressurs i opparbeidelsen av øvrige næringsarealer. Området er egnet for lokal håndtering og foredling av overskuddsmasser slik at disse utnyttes som ressurs. Området er også egnet for å rense overskuddsmasser og evt. utfyllingsmasser for å hindre utlekking til vassdrag. Ved senere planlegging bør det vurderes om bunnen i uttaksområdet bør heves noe før utbygging.

Det er fortsatt noe steinressurser igjen innenfor konsesjonsområdet for pukkverket, og det forventes videre drift av dette i et tiårs-perspektiv. Etter hvert som driften nærmer seg slutten, vil det være aktuelt at deler av pukkverksområdet kan klargjøres for utbygging.

Vinterbro har særlig sentral beliggenhet
Vinterbro ligger sentralt i det regionale tyngdepunktet i Follo som består av tettstedene Ås og Ski, og de regionale næringsområdene i tilknytning til E6, E18 og E134.

Den sentrale beliggenheten tett på de to viktigste veitransportkorridorene inn og ut av Norge kan bidra til redusert transport og dermed transportrelaterte klimagassutslipp fra virksomheter som etablerer seg her.

Vinterbroområdet har en spesielt gunstig beliggenhet for virksomheter knyttet til blant annet næringsmiddelindustri og/eller andre typer virksomheter med produksjon eller distribusjon av varer og tjenester med Osloregionen som marked. Denne type industri gir også mulige synergieffekter mot universitetsmiljøet på Ås.

Rema har gjort en stor satsing i Ås og etablert hoveddistribunaler på Vinterbro. Hovedterminalen for Rema 1000 Norge har betydelig ledig kapasitet. Samtidig er det ledig kapasitet på returtransporter fra butikker i regionen. Samlokalisering av produksjonsrettet virksomhet og andre leverandører innenfor næringsmiddelindustri

tilrettelegger for kortere transport, høyere fyllingsgrad og samlasting på transportene, samt utnyttelse av ledig kapasitet i eksisterende bygg.

Dette medfører igjen mindre transportarbeid på veinettet og dermed reduserte klimagassutslipp.

Arealstrategi og planprogram for rullering av kommuneplanens arealdel peker på Vinterbro
I Ås kommunes langsiktige arealstrategi framgår det (pkt. 4.5) at kommunen ønsker å fortette og utvikle næringsområder øst og vest for E18 på Vinterbro med vekt på arealkrevende næringer. Den langsiktige arealstrategien er en del av planprogrammet for rullering av kommuneplanens arealdel.

Forslagstiller vil i tillegg nevne at Ås kommune også ved rullering av nåværende kommuneplan (kommuneplan 2022-2034) i planprogrammet hadde identifisert behov for nye næringsarealer i tilknytning til eksisterende næringsområder og motorveiene. Behovet var underbygget i en faglig utredning fra 2019 av Vista Analyse AS på oppdrag fra Ås kommune. Innspill om nye næringsarealer på Vinterbro har dermed vært et uttrykt ønske fra kommunen over lang tid.

Vinterbro har status som regionalt næringsområde for videre utvikling
Forslagsstiller viser til Vinterbro sin stilling og omtale i *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*. Den regionale planen er under revisjon, men det er sannsynlig at Vinterbro opprettholdes som regionalt næringsområde for videre utvikling. Disse områdene er i en regional særstilling og det er bare seks slike næringsområder i planen.

Eksisterende næringsarealer på Vinterbro er i praksis fullt utbygd (ref. bl.a. rapporten *Regionale næringsområder for logistikkformål i Oslo og Viken*, se nærmere om denne under i avsnittet om forbedret kunnskapsgrunnlag om behov for arealkrevende virksomhet). Videre utvikling avhenger av at områdene kan fortettes så lenge det ikke tilrettelegges for nye næringsarealer.

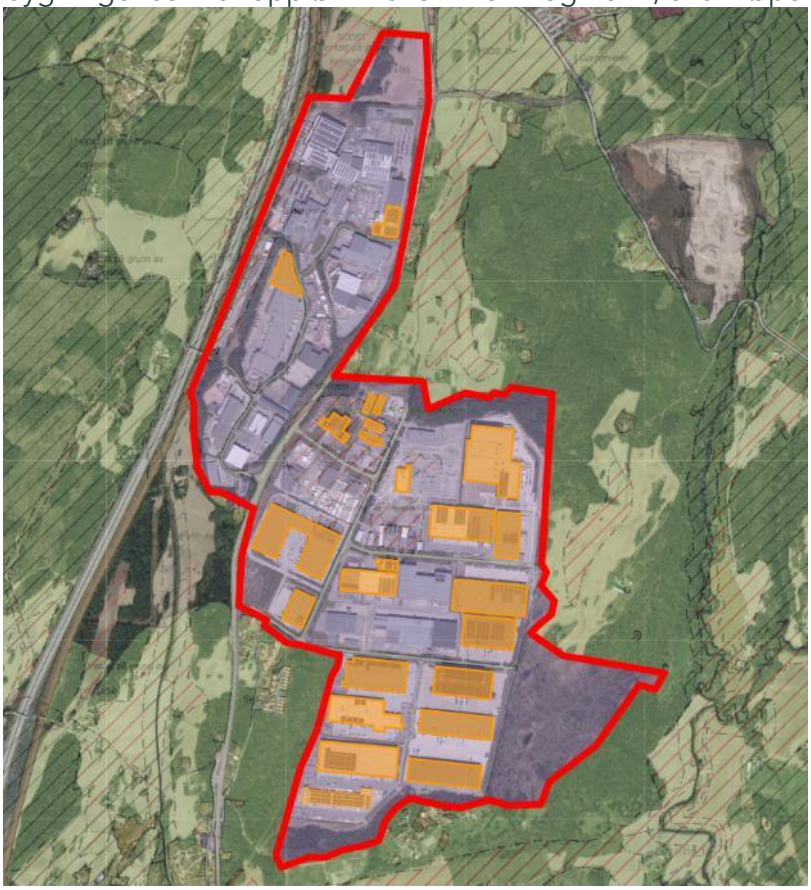
Fortetting er ressurskrevende og krever trolig vesentlige endringer i markedsforhold for å kunne være en effektiv prosess for å øke tilbud av næringsareal. Fortetting og transformasjon kan trolig katalyseres av at det finnes erstatningstomter i området slik at det er mulig for virksomheter å reetablere seg i samme område.

Gjeldende regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus trekker fram blant annet følgende forhold ved regionale næringsområder:
- Regionale næringsområder skal dekke behovet for nærdistribusjon
- Regionale næringsområder bør videreutvikles, spesielt med tanke på mer effektiv arealbruk
- For næringsområder med gunstig beliggenhet eller utvidelsespotensial, kan det være aktuelt å la vernehensyn vike, forutsatt tilstrekkelig høy utnyttelse.
- Det må gjøres en regional vurdering av slike arealer.

Høringsutkast til temaplan for næringsutvikling i Ås fra 2025 omtaler ikke Vinterbro sin status som regionalt næringsområde for gods- og logistikkvirksomhet. Forslagsstiller finner dette betenkelig. Temaplanen peker på fortetting bl.a. av Nygård næringspark med søkelys på plasskrevende varehandel. Bare i Vinterbro næringspark er det 700-800 arbeidsplasser. I tillegg til dette kommer arbeidsplasser til Nygård næringspark som er i samme område, samt ringvirkninger som disse næringene har.

Ledige næringsarealer i Vestby og på Måna kun i et kort tidsperspektiv
Forslag til temaplan for næringsutvikling foreslår at de mest arealkrevende virksomhetene etableres for eksempel på Måna og i Vestby. Det er de to andre næringsområdene i Follo med regional status.

Det er god grunn til å spørre seg om det er en reell mulighet til å peke på de andre regionale næringsområdene i Follo for etableringer. Eksempelet under viser utviklingen i Vestby næringspark, som pr. 2024 i all hovedsak er ferdig utbygd. Næringsparken omfatter et areal på totalt 2500 dekar. Pr. 2024 er det anslagsvis ca. 200 dekar areal som ikke er bebygd eller under utbygging. De oransje figurene i illustrasjonen under viser bygninger som er oppført mellom 2017 og 2024, dvs. i løpet av 7 år.



Figur 3-1 Vestby næringspark. Avgrensning av næringsareal i kommuneplan for Vestby. Arealet er totalt ca. 2500 dekar. Oppførte bygg mellom 2017 og 2024 vises med oransje farge. Kilde: norgeibilder.no

De regionale næringsområdene på Måna i Frogn kommune er under rask utbygging. Utbyggingen av Oslo logistikkpark Drøbak og Frogn Næringspark startet i 2020/2021. Av opprinnelig ca. 610 dekar gjenstår nå ca. 220 dekar som ikke er utbygd eller er under utbygging. Det forventes at det i et 2-3 års perspektiv ikke vil være tilgjengelige tomter igjen i dette området.

Transformasjon av pukkverksområde reduserer omdisponering av LNF
Vinterbro Næringspark Øst AS fremmet også ved forrige rullering av kommuneplanens arealdel i 2020 innspill om etablering av Vinterbro næringspark øst. I innspillet som nå fremmes inngår eksisterende pukkverk på Vinterbro i innspillet, slik at det totale arealet LNF-område og dermed natur- og friluftsområder som foreslås omdisponert reduseres vesentlig.

Forslagstillers motivasjon for å endre avgrensningen av forslag til næringsareal er å søke å redusere konfliktpotensialet mot andre bruks- og miljøinteresser i området.

Om arealinnspillet vil forslagsstiller særlig fremheve:

- Eksisterende steinbrudd er nå tatt med som en del av innspillet. Hensikten er at dette på sikt kan transformeres og inngå i et helhetlig næringsområde.
- Det samlede arealet som foreslås endret fra LNF-formål til byggeformål er redusert fra ca. 559 til ca. 322 dekar.
- Konfliktpotensialet mot registrerte naturtyper og truede arter er noe redusert. Det presiseres at det fortsatt er registrert svært verdifulle naturverdier innenfor området som er omfattet av innspillet. Forslagsstiller foreslår at det ved regulering av området må sees på om omfanget av naturverdier som skades eller ødelegges kan reduseres eller om det kan gjennomføres avbøtende tiltak.

Forbedret kunnskapsgrunnlag om behov for arealkrevende virksomhet
Ved behandling av arealinnspill i 2022 var det særlig konsekvenser for naturmangfold og friluftsliv, samt manglende kunnskap om behov for arealkrevende virksomhet i regionen, som var bakgrunnen for innsigelser fra Statsforvalter, fylkeskommunen og Nordre Follo kommune.

Akershus fylkeskommune har fått utarbeidet en rapport om regionale næringsområder for logistikkformål som grunnlag for rullering av regional plan for areal og transport (*Regionale næringsområder for logistikkformål i Oslo og Viken* Rambøll, 2022). Rapporten peker blant annet på at

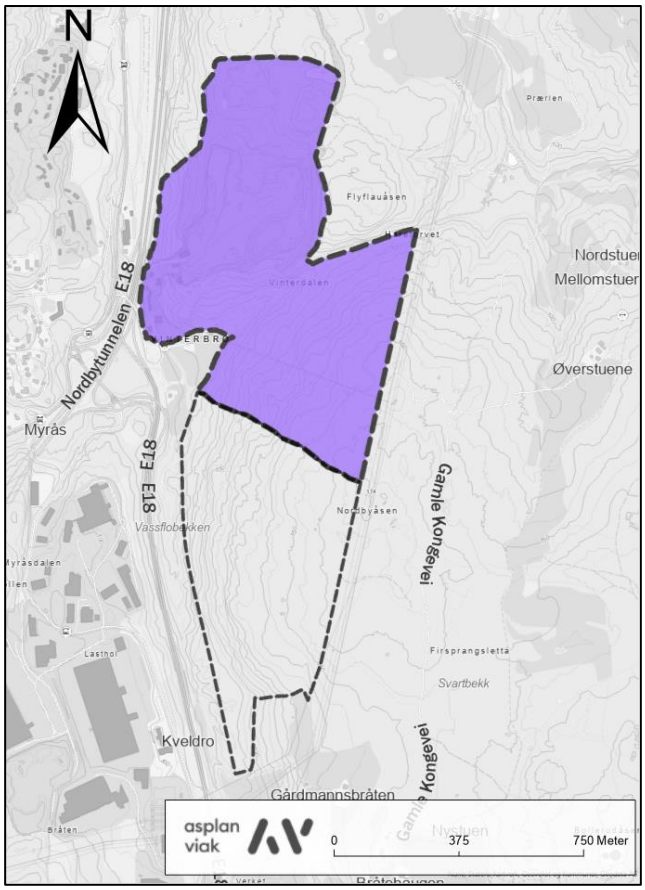
- Det er lite gjenværende arealreserver innenfor 40 kilometers avstand fra Oslo
- Kommunene i den indre delen av Osloregionene har en avventende holdning til tilrettelegging av arealer for gods og logistikkformål for å redusere transportarbeidet
- Størsteparten av den ledige arealkapasiteten til næringsformål i Oslo/Viken er på øvre Romerike og i Østfold.
- Konsekvenser av manglende næringsarealer i randsonen til Oslo.

Rapporten omtaler Vinterbroområdet direkte. Forslagsstiller anbefaler at denne rapporten leses i sin helhet som et kunnskapsgrunnlag forut for vurdering av innspill om nye næringsarealer av denne typen. Foruten punktene omtalt over, drøfter rapporten blant annet drivkrefter som påvirker arealbehov og etterspørsel, arealreserver i de regionale næringsområdene (pr. 2022), samt anbefalinger.

Samarbeid om utvikling

Forslagstiller er kjent med innspill om næringsområde som fremmes av Vitrium AS sør for området som er omfattet av innspillet som fremmes av Vinterbro Næringspark Øst.

Det er etablert dialog mellom forslagstillerne for å sammen kunne finne felles gode løsninger for utvikling av områdene som i større grad enn hver for seg kan hensynta blant annet natur- og friluftsinteresser.



Figur 3-2 Illustrasjon av tilgrensende innspill om næringsområde sør for arealinnspillet fra Vinterbro Næringspark Øst. Området er markert med stiplet strek.

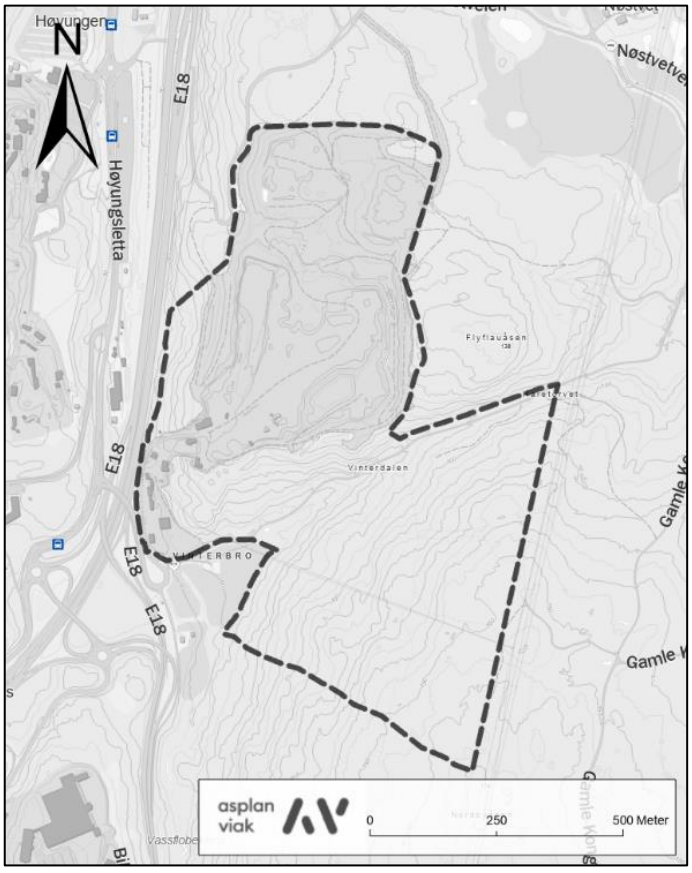
4. Dokumentasjon av arealinnspill

Nærhet til kollektivtilbud
Med utgangspunkt i atkomstområdet til Franzefoss pukk er det 6 min gangavstand (600 m) til busstoppet Myrås på vestsiden av E6 via rampe over E6. Det er videre kort vei til busstoppene Vinterbro og Tusenfryd, begge ca. 1 km gangavstand fra Franzefoss pukk. Fra busstoppet utenfor Tusenfryd går det direktebuss til Ski stasjon på 14 min. Derfra går det hyppige togforbindelser mot nord til Oslo på 12 minutter, eller sydover via Østfoldbanen i retning Halden.

Veinett
Området ligger inntil E18 og E6 ved Vinterbrokrysset, og har derfor svært god tilgang til stamveinettet i tillegg til fylkesveier og kommunale veier.

Avstanden fra kommunesenteret med utgangspunkt i Ås stasjon er 15 min (11,5 km) med bil.

Det er umiddelbar nærhet til gang-/sykkelvei fra rampe av/på E18/E6, som gir tilgang til sykkelrute nordover langs E6, sykkelrute vestover langs Nessetveien og gjennom Vinterbro næringspark mot syd med videre forbindelser til Ski østover.
Det gjøres oppmerksom på at det iht. vedtatt detaljreguleringsplan for E18 Retvet-Vinterbro (plan-ID: 0214_286), vil bli gjort utbedringer av veinettet, herunder omlegginger av krysset med E6 og E18. Endringene vil imidlertid bedre dagens tilgjengelighet til det foreslåtte området.

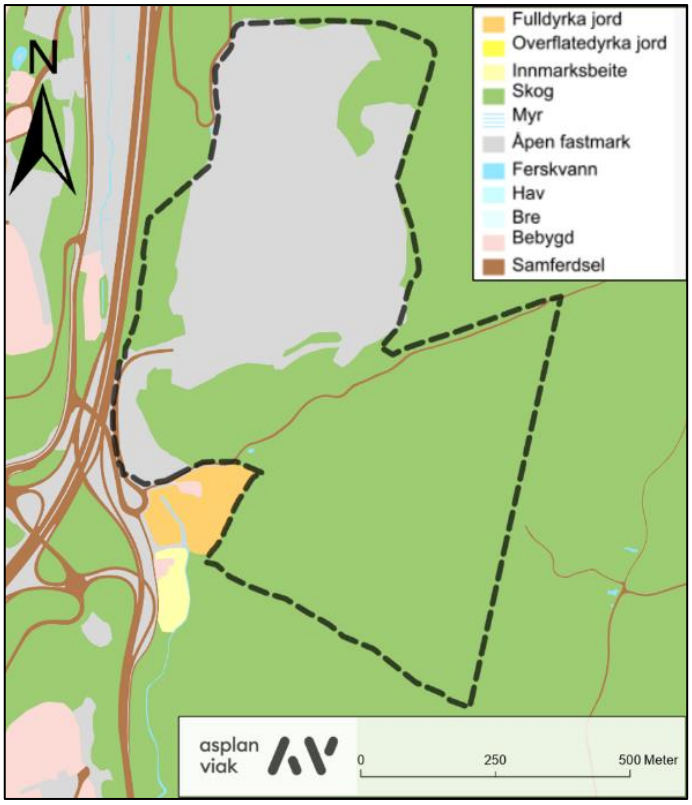


Figur 4-1 Planområdets beliggenhet i forhold til veinettet.

Landbruk
Planinnspillet omfatter ca. 322 dekar LNFR- område i form av skogsmark. Grovt sett er området nord for Vinterdalen eksisterende steinbrudd som drives med en leieavtale med grunneier. I randsonen av pukkverksområdet mot E18 og mot Vinterdalen er det rester av opprinnelig terreng og skogsmark som bidrar til å skjerme pukkverket mot omgivelsene. Sør for Vinterdalen er det produktiv skogsmark med middels til høy produksjonsevne på skogen. Denne skogen er for en stor del hogstmoden (gammel skog – hogstklasse 5).

Innenfor området kan det drives skogbruk i samsvar med skogbruksloven. Deler av skogarealet vil ha hogstrestriksjoner/ omsetningsrestriksjoner på tømmer på grunn av naturverdier som kartlegges i skogbrukets miljøkartlegginger (MIS).

Det foreslåtte utbyggingsarealet berører ikke dyrket eller registrert dyrkbar mark.

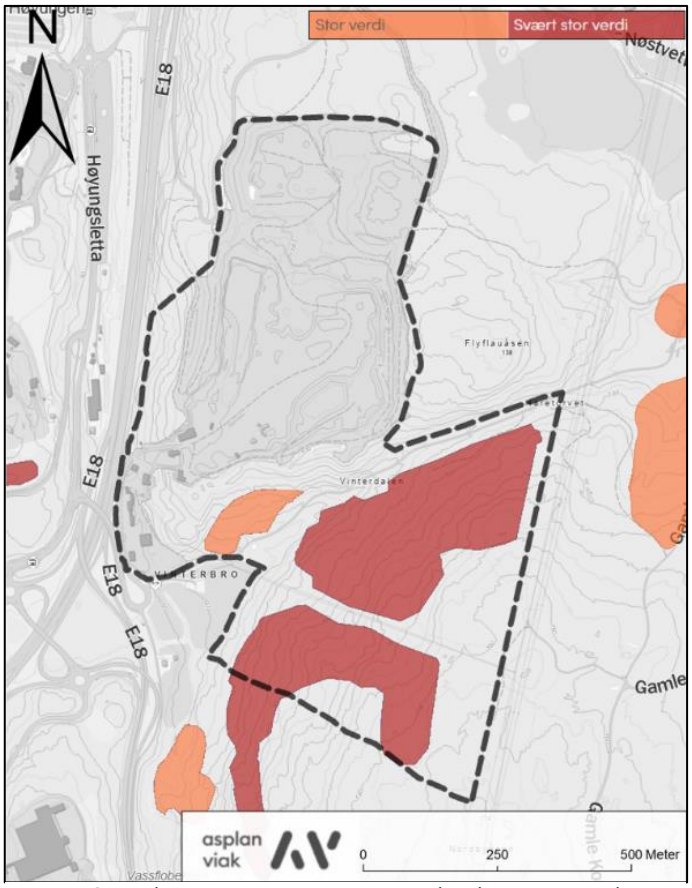


Figur 4-2 Fordeling av markslag innfor området som er omfattet av innspillet. Kilde: Naturbase

Naturmangfold - Grønnstruktur

Naturmangfoldregistreringer har blitt gjort i og i nærheten av det foreslåtte næringsområdet ved flere anledninger, blant annet i 1999, 2011, 2016 og 2019.

I 2019 ble det både foretatt kartlegging og vurdering av naturmangfoldet innenfor store deler av Nøstvetmarka i regi av forslagstiller, og området ble også kartlagt for verdifulle naturtyper på oppdrag av Miljødirektoratet. De to kartleggingene la til grunn ulik metodikk (henholdsvis etter DN-håndbok 13 og etter den da nye Miljødirektoratets instruks), og avgrensningene av naturtyper og verdisetting er derfor ikke sammenlignbare i de to kartleggingene. I det følgende er det vist til avgrensning av verdisatte naturtyper som er kartlagt etter NiN-metodikken da dette er gjeldende kartleggingsmetodikk pr. 2025.



Figur 4-3 Kartlagte naturtyper etter NiN-kartlegging, verdisatt etter konsekvensutredningsmetodikk. Kilde: Naturbase

Kartlegging viser at det er registrert naturtyper med stor og svært stor verdi i området. Dette utgjøres av naturtypen «gammel granskog med liggende død ved». Dette er en naturtype som ikke er rødlistet, men som er vurdert å en viktig økosystemfunksjon. Denne naturtypen har oppstått i området fordi skogen her ikke har blitt hugget.

I området (både i og utenfor de registrerte naturtypene) er det registrert 8 rødlistearter - hvorav; 5 sopparter (Rynkeskinn, Svartsonekjuke, Pastellkjuke, Rosenkjuke, Gul snyltekjuke), to karplanter (Grønnsko, Lind) og en fugleart (Gulspurv). Seks av artene er registrert som nær truet (NT), mens to arter (Pastellkjuke, Gulspurv) er vurdert som sårbar. Registreringen av gulspurv er i steinbruddet og gjelder ikke hekking.

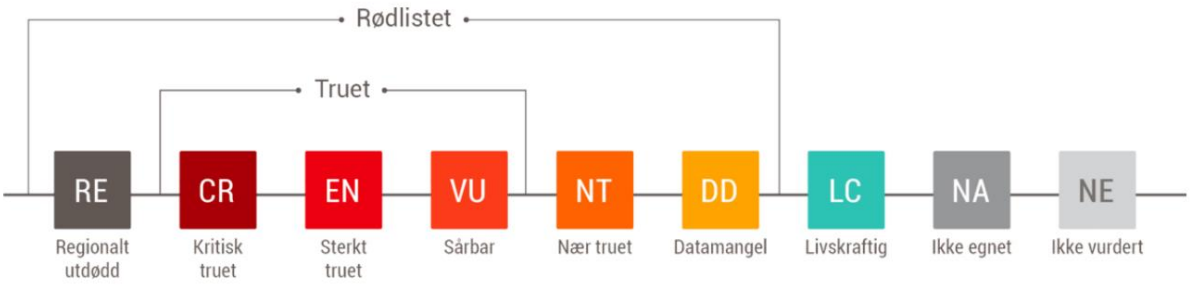
Figur 4-4 Fire rødlistede arter som er funnet innenfor området som foreslås omdisponert. Fra øverst til venstre til nederst mot høyre: Grønnsko (fredet art, nær truet), Svartsonekjuke (nært truet), Gul snyltekjuke (nær truet), Pastellkjuke (sårbar). Kilde: Artsdatabanken

Hva betyr rødlisteregistreringer og registreringer av verdifull naturtype?

I Norge er det utarbeidet rødlister for arter og naturtyper. Artene på rødlista for arter er gruppert og rangert i ulike kategorier. Hver artskategori sier noe om hvor høy risiko artene eller naturtypene har for å dø ut eller forsvinne fra landet, hvis de rådende forhold vedvarer.

Rødlista for arter omfatter vurderinger av 23 000 arter, hvorav 21% av artene er rødlistet og 12% av artene er vurdert som truet.

At en art er på rødlista betyr ikke nødvendigvis at en art har få registrerte individer. Det kan også bety at arten har en nedgang i antall, et begrenset utbredelsesområde, eller ut fra flere faktorer gjennom en analyse er vurdert å ha risiko for å dø ut i Norge (kvantitativ analyse). Etter en slik analyse vil en art som er vurdert å ha minst 5% sjanse for å dø ut innen 100 år bli plassert i kategori «nær truet», mens en sårbar art tilsvarende har minst 10% sjanse for å bli utryddet i samme tidsperspektiv.



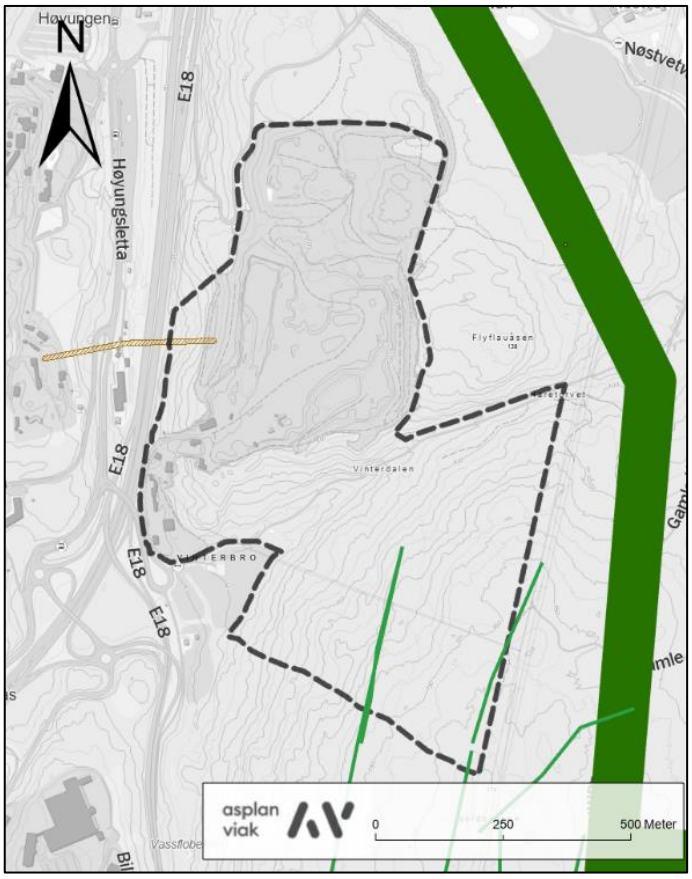
Figur 4-5 Kategorier for arter og naturtyper i Norge.

En naturtype er et ensartet naturområde (et habitat). I Norge er det fastsatt at i alt 111 naturtyper på land skal kartlegges og verdisettes etter hvor stor betydning naturtypen/lokaliteten har for naturmangfold. 82 av disse naturtypene er rødlistede naturtyper (dvs. naturtypen i seg selv er vurdert å ha risiko for å forsvinne). Ytterligere 29 naturtyper skal kartlegges fordi de har en viktig økosystemfunksjon, dvs. de er mulige leveområder for truete eller nær truete arter, eller har en viktig funksjon for mange arter. Verdien til disse områdene angis blant annet på bakgrunn av områdets størrelse, naturtilstanden og potensial for artsmangfold.

Små- og storvilts trekkruter

Det er registrert hovedtrekk for vilt øst for området. Dette er trolig registrering av vilttrekk som tidligere gikk øst-vest i området, men hvor trekkmønster er svekket og endret på grunn av utbygginger av infrastruktur og bebyggelse. Trekkbarrierer for vilt er blant annet omtalt i konsekvensutredning for E18 Retvet-Vinterbro.

Det er ikke planlagt nye viltkryssinger i området ved utbygging av E18, slik at E18 som trekkbarriere styrkes ytterligere. En utbygging i området vil derfor ikke ha vesentlig påvirkning på regionale vilttrekk.

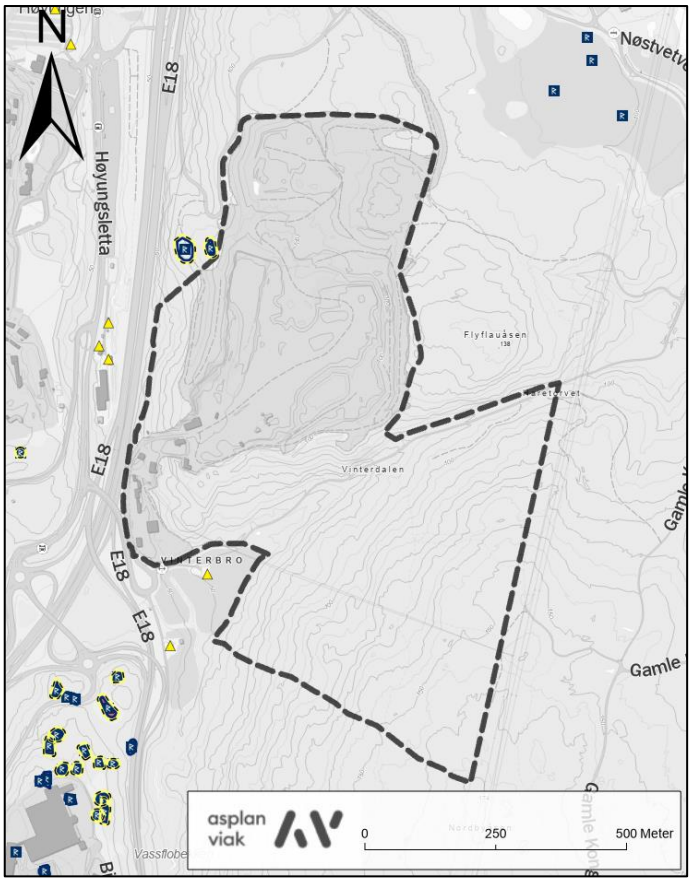


Figur 4-6: Kartlagte vilttrekk i området vist med tynne grønne linjer. Tykkere grønn korridor angir hovedtrekk for vilt. Brun korridor på tvers av E18 anses å være utdatert, men er hentet fra miljødirektoratets kartløsning.

Kulturminner og kulturlandskap

Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturlandskap som ligger innenfor det foreslåtte området. I bunnen av Vinterdalen er det registrert et bygg som er listeført i SEFRAK-registeret som er revet. Vest for Franzefoss pukkverk er det to registrerte kulturminner i form av bosetnings-/aktivitetsområder fra hhv. steinalder og eldre steinalder, begge utenfor foreslått næringsområde.

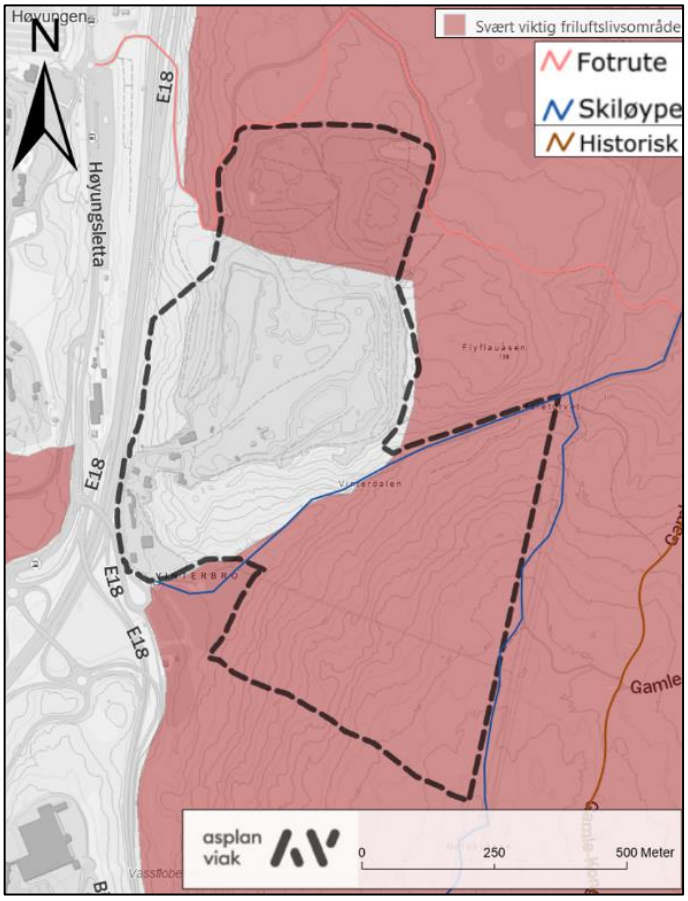
I forbindelse med høring av kommuneplan for 2022-2034 varslet Viken fylkeskommune at det var potensial for funn av kulturminner innenfor området.



Figur 4-7: Oversikt over kulturminner og SEFRAK-bebyggelse i området. Kulturminner er markert med «R», mens SEFRAK-bebyggelse er vist med gule trekanter. SEFRAK-registrert bygg utenfor planavgrensningen i bunn av Vinterdalen er revet. Kilde. Riksantikvaren.

Friluftsinteresser

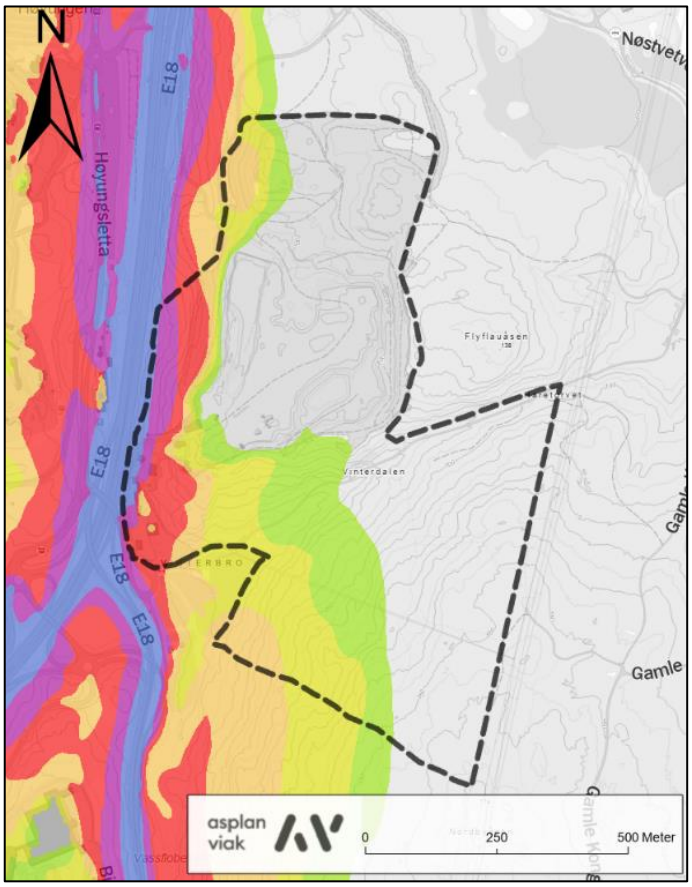
Området er registrert som del av Nøstvetmarka, og er definert som *«Stort turområde med tilrettelegging»* i Naturbase og verdisatt som svært viktig friluftsområde. Selve pukkverksområdet inngår ikke i denne registreringen. Kart over tur- og friluftsruter viser at det ikke er noen tilrettelagte sommerruter gjennom området. Det er registrert skiløype opp Vinterdalen. Denne må ivaretas ved regulering av området.



Figur 4-8: Oversikt over friluftsområder og turruter i området. Kilde: Miljødirektoratet.

Registreringer i Strava (treningsprogram som registrerer treningsaktivitet) og ved befaring i området indikerer at området er lite brukt til friluftsliv. Traktorveien i Vinterdalen benyttes noe som atkomst inn til de delene av Nøstvetmarka som ligger lengre øst og nord. Fra Vinterdalen er det et tråkk/liten sti sørover mot kraftgata med begrenset bruk. Rett utenfor foreslått området er det en sti under kraftgata som er en del benyttet.

Støy
Deler av området omfattes av rød og gul støysone, med E18/E6 som primærstøykilde. Næringsbebyggelse er ikke definert som støyømfintlig, og veitrafikkstøyen anses ikke å være til hinder for arealinnspillet.

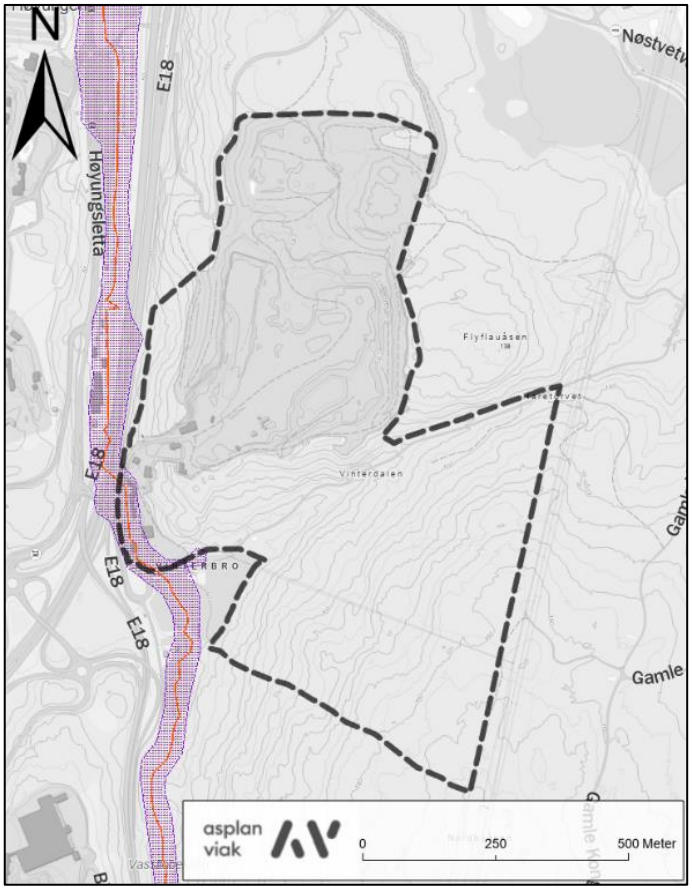


Figur 4-9: Støysonekart for området. Kilde: Miljødirektoratet.

Vannområder
Det renner en tilløpsbekk til Gjersjøen (Vassflobekken) langs østsiden av E18 som i et mindre område faller innenfor avgrensningen. Bekken er registrert med «moderat» økologisk tilstand og «god» kjemisk tilstand, vannforvaltningsregisteret Vann-nett. Det er ikke tydelig om registreringen faktisk gjelder denne bekken spesifikt, all den tid det er opplyst at *«vannforekomsten består av mange separate bekker. Det tas bare prøver i noen av dem. Klassifiseringen er basert på tilstanden i målte bekker.»*

Området har avrenning mot Vassflobekken. Tiltak for å hindre avrenning av forurenset vann må innarbeides ved regulering av området.

Flom og overvann
Rundt Vassflobekken foreligger det en aktsomhetssone for flom. Arealinnspillet overlapper kun mindre deler av aktsomhetssonen helt sør i innspillsområdet. Området er ikke flomutsatt, men gjennomføring av utbygging kan føre til økt avrenning og endret vannmengde i vassdrag nedstrøms. Nødvendige tiltak for å ivareta eller tilrettelegge for fordrøyning av overvann må vurderes ved regulering av området.



Figur 4-10: Aktsomhetssone flom. Kilde: NVE.

Barnehage, grunnskole, videregående skole – avstand til
Området er i rimelig nærhet til både Vinterbro barnehage og Sjøskogen skole med kapasitet på om lag 250 elever (barneskole), hhv. 300 og 500 m vest for avgrensning i vest. Ca. 2 km sydvest ligger Nordbytun ungdomsskole med kapasitet på 450 elever. Nærmeste videregående skole er Ski videregående. Tiltakene som foreslås vil ikke ha noen direkte konsekvenser for skolekapasitet, og forholdet anses ikke relevant å kommentere ytterligere.

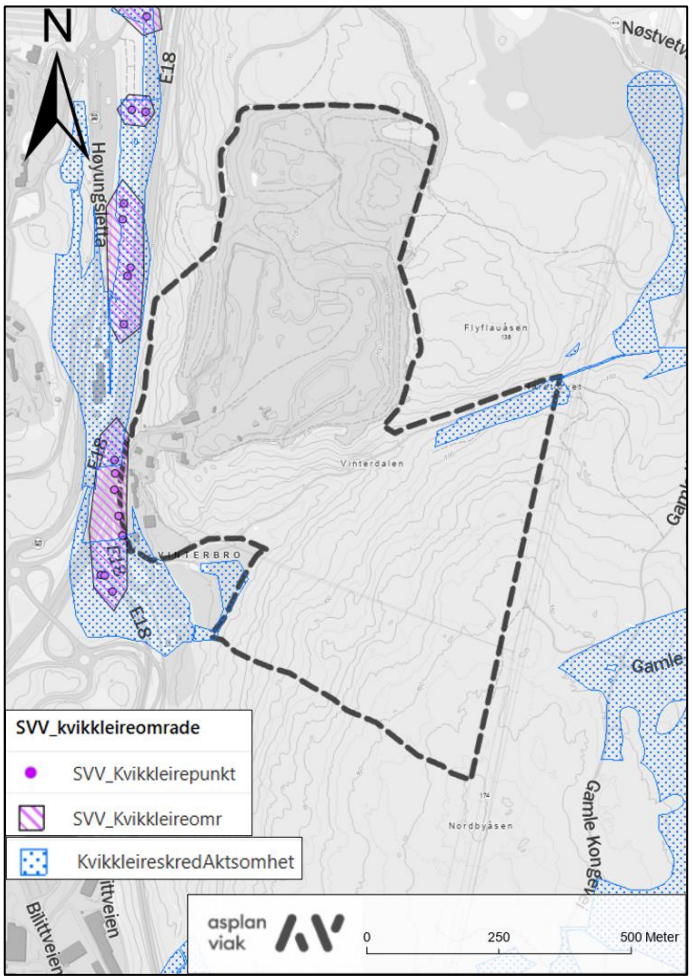
Grunnforhold og rasfare - kvikkleire
I krysset med E6 og E18 er det kartlagte kvikkleireområder. I tillegg er det registrert aktsomhetsområder for kvikkleire ved området med fulldyrka mark i bunnen av Vinterdalen, samt et område øverst i Vinterdalen like syd for Flyflauåsen. Aktsomhetsområdene for kvikkleire er ikke basert på faktiske registreringer av kvikkleire, men på bakgrunn av løsmassekart.

Ved Vassflobekken er det gjort grunnboringer og registrert myk leire i forbindelse med veiutbygging.

Aktsomhetsområdene ellers i planområdet er svært avgrenset i størrelse noe som gjør at eventuelle tiltak for å stabilisere grunnen vil ha begrenset omfang. Ved en regulering av området må det dokumenteres grunnstabilitet generelt og områdestabilitet (kvikkleireskred) spesielt. Generelt vurderes grunnforholdene som gode i området. Det er ingen kartlagte faresoner for hverken steinsprang eller jord- og flomskred.

Planområdet overlapper med noen områder registrert som aktsomhetssoner for snøskred inne i Franzefoss pukkverk og i midtre/øvre Vinterdalen. Områdene er automatisk

genererte aktsomhetssoner som følge av bratt terreng på nedsiden av bruddkanten av eksisterende pukkverk og ved Vinterdalen.



Figur 4-11: Oversikt over aktsomhetsområder kvikkleire og Statens vegvesens kvikkleireregistreringer. Kilde: NVE.

Kilder og henvisninger

www.artsdatabanken.no

www.as.kommune.no, herunder blant annet
- Kommuneplan 2022-2034
- Kommunestyrets behandling av kommuneplanens arealdel 2022-2034
- Planstrategi 2025-2028,
- Planprogram for rullering av kommuneplanens arealdel 2026-2038
- Temaplan næring (høringsutkast)
- Kommuneplan temakart

www.miljodirektoratet.no

www.naturbase.no

www.norgeibilder.no

www.nve.no

www.plansamarbeidet.no, herunder blant annet:
- Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, Akershus fylkeskommune og Oslo kommune, 2015
- Regionale næringsområder for logistikkformål i Oslo og Viken, Rambøll 2022

Vedlegg

- Vedlegg1: SOSI-fil arealinnspill
- Vedlegg 2: Geoenergi – notat Vinterbro

asplan viak

```
.HODE
..TEGNSETT UTF-8
..TRANSPAR
...KOORDSYS 22
...VERT-DATUM NN2000
...ORIGO-NØ 0 0
...ENHET 0.01
..OMRÅDE
...MIN-NØ 6623424 600012
...MAX-NØ 6625009 601150
..SOSI-VERSJON 4.5
..SOSI-NIVÅ 4
..OBJEKTKATALOG Kommuneplan 20190401 * Arealplan "Kommuneplanens arealdel"
.KURVE 1:
..OBJTYPE KpArealGrense
..FØRSTEDIGITALISERINGSDATO 20250604
..OPPDATERINGSDATO 20250604
..KVALITET 82
..NØ
662400564 60027600 ...KP 1
..NØ
662400508 60027490
662399897 60026295
662399697 60025093
662399247 60022393
662399961 60021060
662401205 60019334
662400981 60018339
662401827 60018243
662402815 60017969
662402843 60017935
662402829 60017709
662403847 60017389
662404257 60017287
662405556 60017093
662405788 60017048
662406976 60016857
662408157 60016696
662410184 60016454
662411010 60016431
662411305 60016424
662412947 60016446
662415003 60016641
662417045 60016957
662418731 60017256
662420397 60017503
662422026 60017716
662422157 60018617
662424778 60018834
662425605 60019306
662427405 60019734
662427567 60020055
662430822 60021060
662435571 60021497
```

662440413 60022370
662442133 60022079
662447636 60022926
662448670 60023124
662452058 60027006
662452315 60027300
662458310 60034171
662458379 60034239
662458408 60034264
662458451 60034295
662458483 60034316
662458504 60034328
662458526 60034340
662458538 60034346
662458553 60034353
662458582 60034366
662458623 60034381
662458661 60034393
662458682 60034399
662458698 60034404
662458717 60034408
662458734 60034412
662458753 60034417
662458768 60034419
662458779 60034422
662466575 60035906
662466887 60035953
662467131 60035980
662467675 60036051
662468002 60036069
662468326 60036028
662468482 60035997
662468722 60035949
662470161 60035756
662470938 60035684
662471975 60035575
662475951 60035451
662476042 60035452
662476335 60035482
662476523 60035525
662476706 60035587
662476883 60035665
662477050 60035761
662477208 60035872
662480118 60038135
662480266 60038239
662480422 60038330
662480586 60038406
662480756 60038468
662480931 60038513
662481092 60038541
662483273 60038819
662483458 60038852
662483640 60038902

662483816 60038969
662483985 60039052
662484145 60039150
662484295 60039263
662484434 60039390
662484561 60039530
662484674 60039680
662484772 60039841
662484855 60040010
662484921 60040186
662484971 60040368
662485003 60040553
662485018 60040728
662485049 60041567
662485587 60055914
662485587 60056060
662485295 60064251
662485282 60064417
662484993 60066832
662484970 60066980
662484928 60067153
662484871 60067321
662482762 60072727
662482706 60072855
662482646 60072974
662481449 60075120
662481343 60075289
662481235 60075431
662481114 60075563
662480982 60075683
662480840 60075791
662480688 60075885
662480529 60075966
662480298 60076071
662480224 60076103
662480054 60076163
662479878 60076208
662479699 60076237
662479519 60076249
662479337 60076246
662479157 60076225
662478980 60076189
662475634 60075340
662475526 60075310
662468539 60073159
662456257 60069348
662456081 60069302
662455902 60069273
662455722 60069260
662455540 60069263
662455360 60069282
662455182 60069318
662455008 60069369
662449957 60071122

662449929 60071132
662447638 60071889
662447503 60071929
662447371 60071957
662443130 60072731
662443121 60072733
662440097 60073300
662439937 60073323
662439781 60073333
662439448 60073342
662439406 60073343
662439227 60073335
662439049 60073312
662438874 60073273
662438703 60073218
662438538 60073148
662438380 60073064
662438229 60072966
662438088 60072855
662437958 60072732
662437923 60072696
662436947 60071992
662436778 60071882
662436599 60071790
662436411 60071717
662435480 60071406
662435382 60071376
662433825 60070943
662433742 60070922
662433658 60070905
662431973 60070593
662431843 60070564
662431721 60070529
662430078 60069997
662429888 60069936
662429881 60069934
662428698 60069546
662428492 60069466
662428296 60069363
662428113 60069239
662427945 60069096
662427314 60068498
662427233 60068426
662425036 60066556
662424956 60066484
662424722 60066262
662423376 60068476
662424522 60070782
662425563 60073790
662427461 60079822
662429675 60085948
662431762 60091686
662432612 60094281
662433228 60095884

662434180 60099735
662423260 60097293
662388632 60089576
662380608 60087825
662373476 60086265
662357663 60082777
662358963 60079223
662360328 60077477
662362336 60072764
662368572 60064902
662370897 60059291
662372246 60057726
662372983 60056817
662374450 60054399
662374659 60053978
662375192 60052929
662377917 60048541
662378937 60045084
662380431 60041385
662381277 60039693
662381373 60039485
662382028 60038183
662384255 60035745
662384733 60033713
662386301 60034508
662386470 60034703
662386724 60034849
662386934 60035009
662387172 60035245
662387309 60035370
662387476 60035516
662387486 60035530
662387835 60035830
662388221 60036031
662388676 60036382
662388993 60036607
662389265 60036775
662389528 60036883
662389872 60037010
662390617 60037254
662390943 60037422
662391279 60037607
662391624 60037773
662391948 60037948
662392214 60038058
662394255 60038846
662395145 60039280
662395624 60039525
662396223 60039826
662397367 60040561
662398989 60041505
662399963 60042119
662400550 60042626
662400874 60043169

662401307 60044348
662403437 60039418
662403457 60035211
662403318 60033162
662401656 60029734
662400564 60027600 ...KP 1
.KURVE 2:
..OBJTYPE KpGrense
..OPPDATERINGSDATO 20250604
..KVALITET 82
..NØ
662400564 60027600 ...KP 1
..NØ
662400508 60027490
662399897 60026295
662399697 60025093
662399247 60022393
662399961 60021060
662401205 60019334
662400981 60018339
662401827 60018243
662402815 60017969
662402843 60017935
662402829 60017709
662403847 60017389
662404257 60017287
662405556 60017093
662405788 60017048
662406976 60016857
662408157 60016696
662410184 60016454
662411010 60016431
662411305 60016424
662412947 60016446
662415003 60016641
662417045 60016957
662418731 60017256
662420397 60017503
662422026 60017716
662422157 60018617
662424778 60018834
662425605 60019306
662427405 60019734
662427567 60020055
662430822 60021060
662435571 60021497
662440413 60022370
662442133 60022079
662447636 60022926
662448670 60023124
662452058 60027006
662452315 60027300
662458310 60034171
662458379 60034239

662458408 60034264
662458451 60034295
662458483 60034316
662458504 60034328
662458526 60034340
662458538 60034346
662458553 60034353
662458582 60034366
662458623 60034381
662458661 60034393
662458682 60034399
662458698 60034404
662458717 60034408
662458734 60034412
662458753 60034417
662458768 60034419
662458779 60034422
662466575 60035906
662466887 60035953
662467131 60035980
662467675 60036051
662468002 60036069
662468326 60036028
662468482 60035997
662468722 60035949
662470161 60035756
662470938 60035684
662471975 60035575
662475951 60035451
662476042 60035452
662476335 60035482
662476523 60035525
662476706 60035587
662476883 60035665
662477050 60035761
662477208 60035872
662480118 60038135
662480266 60038239
662480422 60038330
662480586 60038406
662480756 60038468
662480931 60038513
662481092 60038541
662483273 60038819
662483458 60038852
662483640 60038902
662483816 60038969
662483985 60039052
662484145 60039150
662484295 60039263
662484434 60039390
662484561 60039530
662484674 60039680
662484772 60039841

662484855 60040010
662484921 60040186
662484971 60040368
662485003 60040553
662485018 60040728
662485049 60041567
662485587 60055914
662485587 60056060
662485295 60064251
662485282 60064417
662484993 60066832
662484970 60066980
662484928 60067153
662484871 60067321
662482762 60072727
662482706 60072855
662482646 60072974
662481449 60075120
662481343 60075289
662481235 60075431
662481114 60075563
662480982 60075683
662480840 60075791
662480688 60075885
662480529 60075966
662480298 60076071
662480224 60076103
662480054 60076163
662479878 60076208
662479699 60076237
662479519 60076249
662479337 60076246
662479157 60076225
662478980 60076189
662475634 60075340
662475526 60075310
662468539 60073159
662456257 60069348
662456081 60069302
662455902 60069273
662455722 60069260
662455540 60069263
662455360 60069282
662455182 60069318
662455008 60069369
662449957 60071122
662449929 60071132
662447638 60071889
662447503 60071929
662447371 60071957
662443130 60072731
662443121 60072733
662440097 60073300
662439937 60073323

662439781 60073333
662439448 60073342
662439406 60073343
662439227 60073335
662439049 60073312
662438874 60073273
662438703 60073218
662438538 60073148
662438380 60073064
662438229 60072966
662438088 60072855
662437958 60072732
662437923 60072696
662436947 60071992
662436778 60071882
662436599 60071790
662436411 60071717
662435480 60071406
662435382 60071376
662433825 60070943
662433742 60070922
662433658 60070905
662431973 60070593
662431843 60070564
662431721 60070529
662430078 60069997
662429888 60069936
662429881 60069934
662428698 60069546
662428492 60069466
662428296 60069363
662428113 60069239
662427945 60069096
662427314 60068498
662427233 60068426
662425036 60066556
662424956 60066484
662424722 60066262
662423376 60068476
662424522 60070782
662425563 60073790
662427461 60079822
662429675 60085948
662431762 60091686
662432612 60094281
662433228 60095884
662434180 60099735
662423260 60097293
662388632 60089576
662380608 60087825
662373476 60086265
662357663 60082777
662358963 60079223
662360328 60077477

662362336 60072764
662368572 60064902
662370897 60059291
662372246 60057726
662372983 60056817
662374450 60054399
662374659 60053978
662375192 60052929
662377917 60048541
662378937 60045084
662380431 60041385
662381277 60039693
662381373 60039485
662382028 60038183
662384255 60035745
662384733 60033713
662386301 60034508
662386470 60034703
662386724 60034849
662386934 60035009
662387172 60035245
662387309 60035370
662387476 60035516
662387486 60035530
662387835 60035830
662388221 60036031
662388676 60036382
662388993 60036607
662389265 60036775
662389528 60036883
662389872 60037010
662390617 60037254
662390943 60037422
662391279 60037607
662391624 60037773
662391948 60037948
662392214 60038058
662394255 60038846
662395145 60039280
662395624 60039525
662396223 60039826
662397367 60040561
662398989 60041505
662399963 60042119
662400550 60042626
662400874 60043169
662401307 60044348
662403437 60039418
662403457 60035211
662403318 60033162
662401656 60029734
662400564 60027600 ...KP 1
.FLATE 3:
..OBJTYPE KpArealformålOmråde

```
..KPAREALFORMÅL 1300
..OMRNAVN NÆ
..NASJONALAREALPLANID
...KOMM 3218
...PLANID Forslag
..EIERFORM 3
..AREALST 2
..FØRSTEDIGITALISERINGSDATO 20250604
..OPPDATERINGSDATO 20250604
..IDENT
...LOKALID bbfca935-b10f-401f-bd42-f7521d7050fc
...NAVNEROM http://data.geonorge.no/3218/Kommuneplaner/so
...VERSJONID "2025-06-04 12:49:55.000000"
..REF :-1
..NØ
662418152 60040246
.FLATE 4:
..OBJTYPE KpOmråde
..NASJONALAREALPLANID
...KOMM 3218
...PLANID Forslag
..PLANNAVN "Kommuneplaninnspill Vinterbro Næringspark Øst"
..PLANTYPE 20
..PLANSTAT 1
..LOVREFERANSE 6
..PLANBEST 1
..FØRSTEDIGITALISERINGSDATO 20250604
..OPPDATERINGSDATO 20250604
..IDENT
...LOKALID a593e401-ab4a-49fa-bb3b-124c292e4fea
...NAVNEROM http://data.geonorge.no/3218/Kommuneplaner/so
...VERSJONID "2025-06-04 12:49:55.000000"
..REF :-2
..NØ
662428454 60047649
.TEKST 5:
..OBJTYPE KpPåskrift
..NASJONALAREALPLANID
...PLANID Forslag
...KOMM 3218
..STRENG NÆ
..PLANPÅSKRIFTTYPE 2
..OPPDATERINGSDATO 20250604
..FØRSTEDIGITALISERINGSDATO 20250604
..IDENT
...LOKALID b73294d7-4236-47df-81dd-6a2d48372719
...NAVNEROM http://data.geonorge.no/3218/Kommuneplaner/so
...VERSJONID "2025-06-04 12:49:55.000000"
..NØ
662418152 60040246
662418152 60040219
662418152 60040319
.SLUTT
```

Geoenergi – Fremtidens bærekraftige evigvarende energiløsning

Oppsummering: Vi presenterer en ny og forbedret løsning for utnyttelse av geoenergi – en grønn, lokal og evigvarende energikilde. Ved å bruke vann som energibærer og kjent varmepumpeteknologi, reduserer vi både kostnader og miljøavtrykk. Løsningen krever få brønner, mindre plass og gir stabil tilgang på både varme og kjøling.

Hva er nytt og hvorfor er det viktig?

Denne løsningen skiller seg ut på flere måter:

- **Redusert risiko og usikkerhet** – vi bruker geologisk kunnskap til å finne vann i fjell og løsmasser.
- **Evigvarende og gratis energikilde** – geoenergi er fornybar og tilgjengelig hele året.
- **Standardiserte løsninger** – vi bruker eksisterende teknologi og produkter.
- **Kjøling uten tørrkjølere** – vi kan dumpe varme tilbake i fjellet og frigjøre takareal.
- **Plassbesparende** – passer godt i tettbygde områder og på små tomter.
- **Færre brønner** – gir lavere investerings- og driftskostnader (50–80 % reduksjon).
- **Lavt klimaavtrykk** – bidrar til kommunens klimamål og energisikkerhet.
- **Kostnadsbesparende** – reduserer investerings- og drift-kost med 50 – 70%

Hvordan fungerer det?

Tradisjonelle løsninger bruker mange lukkede brønner med glykol eller sprit som sirkulerer i rør. Dette gir lite energi per brønn og krever ofte 50–100 brønner for større bygg.

Vår løsning bruker vann direkte som energibærer – enten fra sprekker i fjellet eller fra store sandavsetninger etter istiden. Dette gir:

- Færre brønner
- Enklere teknisk løsning
- Bedre økonomi

Eksempel: Et anlegg i Drammen bruker kun fire brønner for å forsyne et stort kontorbygg med energi.

Geologisk kunnskap gir trygghet

Ved hjelp av avanserte modeller og geofysiske analyser kan vi «lese» landskapet og forutsi hvor vannet finnes. Dette gjør det mulig å plassere brønnene riktig og sikre stabil vannproduksjon.

Vi tilbyr komplett kompetanse innen:

- Geologisk reservoarteknikk
- Boring og overvåking
- Design og drift av energianlegg

Kjøling med lavt energibruk

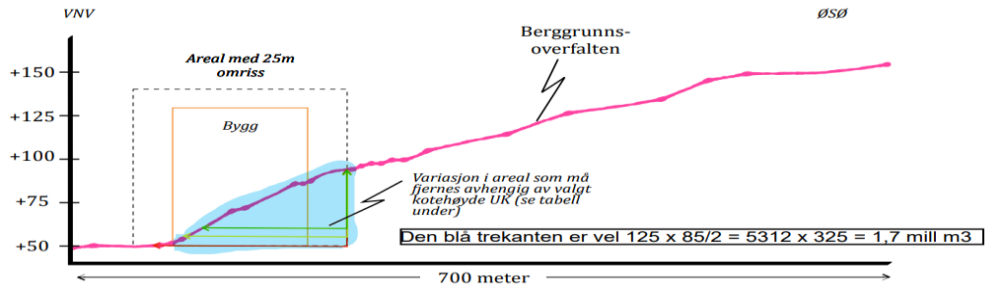
Et ekstra fortrinn er muligheten til å bruke vannet til kjøling – ved å dumpe overskuddsvarme tilbake i fjellet. Dette er allerede under utvikling i nye kjølelageranlegg, som for eksempel på Vinterbro.

Konklusjon

Geoenergi er en fremtidsrettet løsning som kombinerer bærekraft, økonomi og teknologi. Den gir kommuner, næringsliv og utbyggere en konkret mulighet til å kutte utslipp, redusere energikostnader og sikre lokal energiforsyning – året rundt.

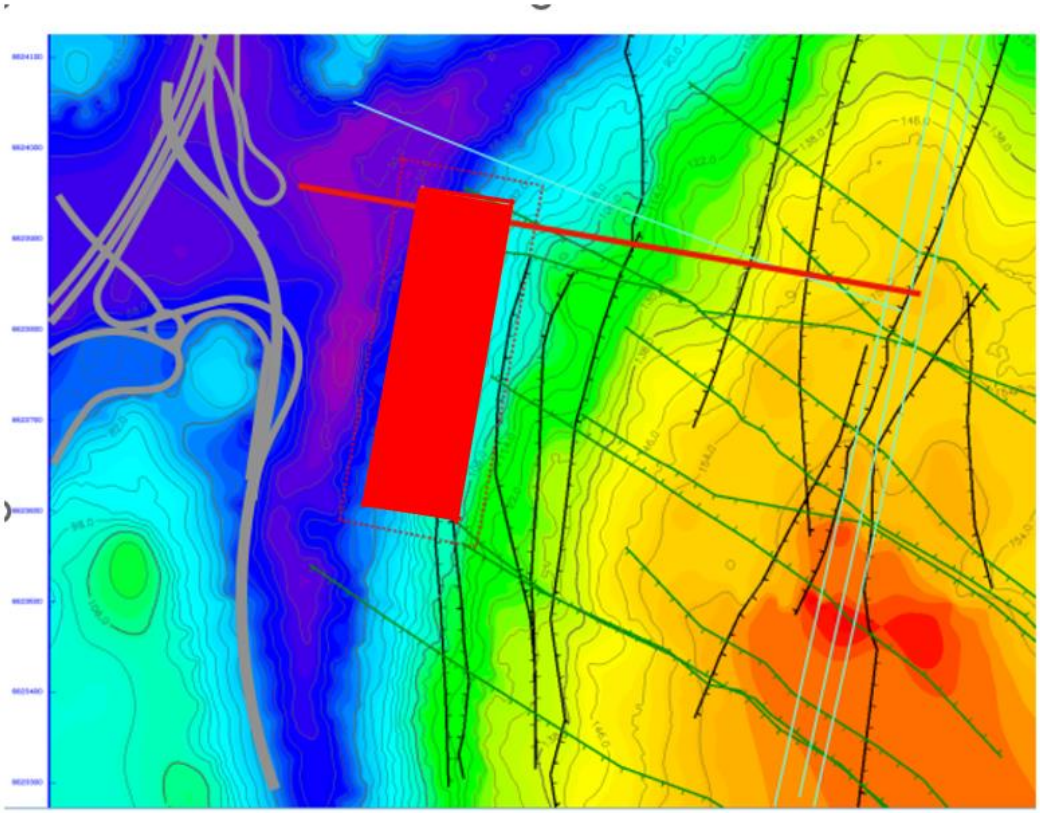
Forslag til plassering av prosjektet til Relog (kjølelager) på Vinterbro:

Volumberegning av prosjektet

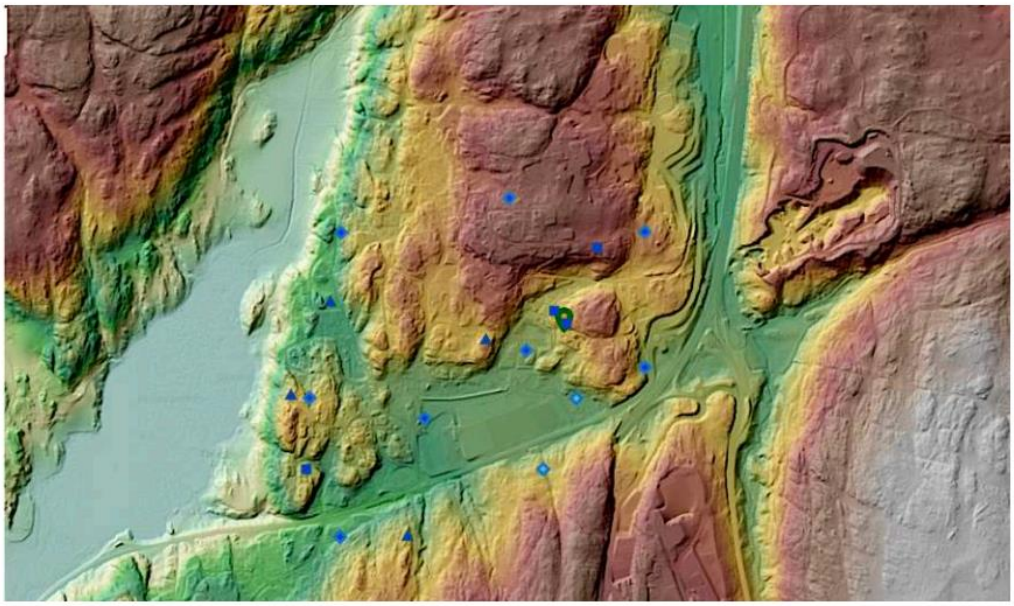


	Kotehøyde brukt som bunn av utspregning	Areal fra polygonene brukt i kartet	Prosent mer-areal en areal til bare bare bygget	Bulk volum fra overflaten til angitt kotehøyde oppgitt i kubikkmeter	Høyeste punkt skjæring fra kartet (kotehøyde)
Omriss der det er lagt til 25 meter i bredde rundt hele bygget	50	61 465	117 %	1 777 073	118
	55	57 834	110 %	1 481 301	118
	60	54 903	105 %	1 199 748	118
	50	52 500	175 %	1 517 877	Korrigert bulk volum fra mindre areal
Bygg (antatt 30,000 kvadratmeter)	50	35 890	120 %	987 967	102
	55	35 147	117 %	810 066	102
	50	30 000		825 829	
	55	30 000		691 438	Korrigert bulk volum fra mindre areal

INTERNA

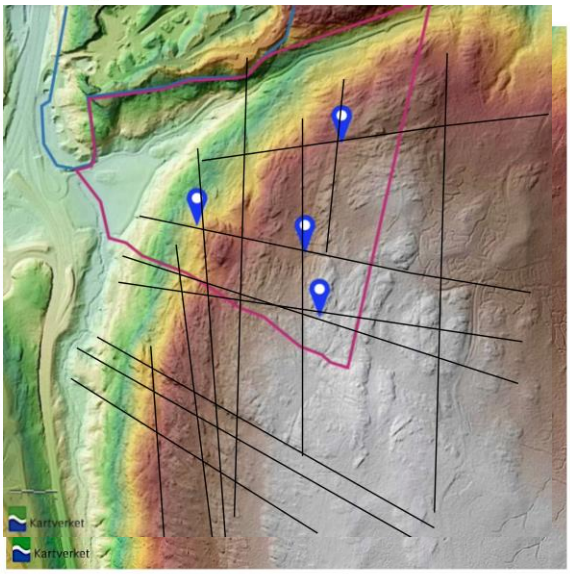


Utsnitt av dagens topografiske kart over området med inntegnet veinett; mellomgrå farge; forkastninger vist i svart og grønt farge, el-ledninger i trukis og omriss bygg (oransje farge) med 25 meter åpning rundt vist med stiplet svart linje

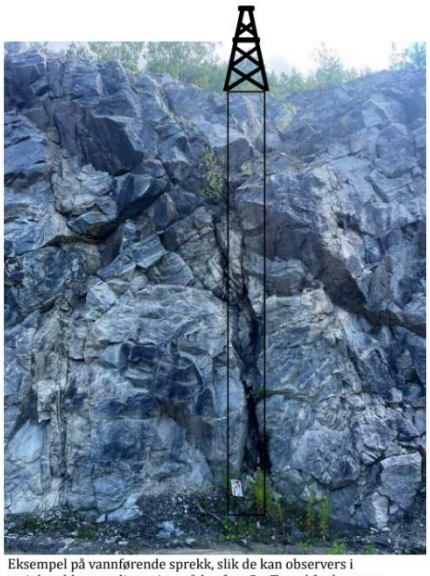


Lokasjon av de 48 brønnene i området Vinterbro vest der det er oppgitt vannproduksjon, brønnene med god til meget god produksjon sitter alle i kryss mellom eldre VNV-ØSØ og yngre N-S sprekkesett

Forslag borelokasjoner basert på detaljert kartlegging av sprekkesystemene i området tilsvarende gjort på vest siden av E18/E6



Purpur farget polygone fase 1, blå farget polygon fase 2,



Eksempel på vannførende sprekk, slik de kan observers i steinbruddet som ligger i område «fase 2». Trase´ for brønner skissert, ved å benytte vann som energibærer vil varme kunne «dumpes» og kjølelager etableres med evigvarende grønn energi

Høringsuttalelse (KF-239)

Referansenummer: AES8DX Registrert dato:06.06.2025 16:43:53

Antall vedlegg: 1

Innledning

Uttalelsen gis

◉ På vegne av foretak/lag/forening

Opplysninger om foretak/lag/forening

Organisasjonsnummer

928239950

Foretak/lag/forening

KROSBY EIENDOM AS

Adresse

Sjøskogenveien 5

Postnummer

1407

Poststed

VINTERBRO

Telefon

95206687

E-post kontakt

jer@vikeneiendom.no

Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt høringssaken i adressert sending fra kommunen

◉ Nei

Navn på høringssaken

◉ Sak 25/02541 Kommuneplanens arealdel 2026-38: Varsel om oppstart av planarbeid

Uttalelse

◉ Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

○ Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

Uttalelse til saken

På vegne av Krosby Eiendom har vi gleden av å gi høringsutkast knyttet til Vinterbro. Implisitt ønsker vi å signalisere at Krosby Eiendom ønsker anledning til tilby mer kontorareal til både offentlig og privat tjenesteyting (eks helse) og i den forbindelse ønsker at det gis en høyere utnyttelse på området.

Med vennlig hilsen
Jørn Eilif Rasmussen

Viken Næringseiendom AS

Vedlagt dokumentliste
Sak 25 _ 02541 Kommuneplanens Arealdel.pdf

Sak 25 / 025421 Kommuneplanens Arealdel – Ås Kommune

Høringsuttalelse fra grunneier i Sjøskogenveien 5 på Vinterbro. (tidl Yamaha-bygget)

Vi viser til utlyst forslag til planprogram for Kommuneplanens arealdel på nett og fremkommer på oppfordring med dette høringsinnspill som er i tråd med tidligere innsendt innspill til temaplanen for næringsutvikling den 31. januar 2025. Takk for noke en mulighet til å gi gårdeiers innspill til planen med utgangspunkt i eiendommen Sjøskogenveien 5 på Vinterbro.

Vi verdsetter kommunens forslag til hovedprinsipper og setter særlig pris på at Vinterbro pekes ut som et satsingsområde. Vårt bygg skiller seg fra de øvrige byggene i Vinterbro Handelspark ved at brorparten av lokalene utgjør kontorer og kombinasjonslokaler (lager/lett produksjon/kontor) i tillegg til noe forretnings lokaler på bakkeplan.

Vi ber om at kommunen betrakter dette innspillet som en respons på de ambisjonene kommunen selv har lansert for området. I tillegg til nye etableringer innenfor virksomheter med høy verdiskaping og gjerne innenfor satsingsområdene mat, miljø og bærekraft, ønsker vi også å kunne tilby lokaler for kommunale tjenester og andre tjenesteytende virksomheter. Vår eventuelle utvidelse vil medføre investering i heis og mer moderne og fremtidsrettede løsninger enn dette bygget har fra 70 og 80 tallet.

Når det gjelder hovedpunktene i planen og hva Ås Kommune ønsker har vi bitt oss merke i flere av punktene som vi tror er viktige og riktige for vårt område og vår region:

1. styrke Ås sentrum og Vinterbro lokalsenter som attraktive, levende steder;
2. legge til rette for innovative vekstbedrifter;
3. styrke og stimulere besøksnæringer, lokale tjenester, lokalmat og identitet; og
4. forvalte Ås' verdifulle næringsarealer.

Vi vet av erfaring at det kreves fire ingredienser for å få til verdiskaping. Grunnen til at dette er viktig for hver og en av oss er at cirka halvparten av all verdiskaping blir værende i regionen. (verdiskaping er her definert som omsetning minus vareforbruk). Her er de 4 ingrediensene:

1 Infrastruktur
2 Kompetanse
3 Forretningsideer
4 Kapital

Det offentlige (Kommunen) har kontroll på nr 1. Kanskje også på nr 2 men da må det skaffes lokale arbeidsplasser. Nr 3 + 4 kommer fra det private. Det å etablere møteplasser der personer med kompetanse, forretnings ideer og kapital bidrar til den daglige verdiskapingen i vår

region, er vinn-vinn. Da trengs det flere kontorplasser. Høringsnotatet konkluderer med at den største sysselsettings veksten kommer fra nyetableringer og tilflyttende virksomheter.

Vi vet at Oslo begrenser tilgangen for regionbussene som skal inn til Oslo. Oslo Bussterminal har sprengt kapasitet.

Vi tror at de kommende 3-5 årene med kapasitets problemer på bussene og stenging av Ring 1vil gjøre det mer aktuelt å søke kontorplasser i regionen for mange av dem som i dag pendler. Vinterbro er et satsingsområde. Hvor skal kontorene være ?

Ovennevnte illustrasjon viser påbygg på deler av bygningen med 2 plan. Areal ca 680 m2 pr plan = ca 1360 m2, alt sammen lyse arealer for kontorformål. Her er det også tenkt utvendig heis (mangler i dag) og en generell satsing på miljøvennlige løsninger.

Krosby Eiendom har dialog med de øvrige grunneierne på området og vil avstemme våre eventuelle planer med dem. Vi anbefaler sterkt at det åpnes for individuelle reguleringsplaner i motsetning til område reguleringsplaner som erfaringsvis tar lang tid og fort kan bli komplisert av ulike avveiinger og prioriteringer.

Vi ser frem til å bidra i kommende diskusjoner om næringsplanen og utvikling av Vinterbro-området og ønsker lykke til med å komme frem til et omforent planprogram.

Mvh
Krosby Eiendom AS

Henning Krosby
Daglig leder

Mob 900 64 272
E-post: henning@krosby.no

Høringsuttalelse (KF-239)

Referansenummer: FCW7NG Registrert dato:06.06.2025 19:56:37

Antall vedlegg: 1

Innledning

Uttalelsen gis

◉ Personlig

Opplysninger om innsender

Fornavn

Svend Trygve

Etternavn

Kvarme

Adresse

Kroerveien 66

Postnummer	Poststed
1435	ÅS

Telefon

41296119

E-post

sv-trkv@online.no

Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt høringssaken i adressert sending fra kommunen

◉ Nei

Navn på høringssaken

◉ Sak 25/02541 Kommuneplanens arealdel 2026-38: Varsel om oppstart av planarbeid

Uttalelse

○ Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

◉ Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

Vedlagt dokumentliste

Kommunalplan Arealdel 2025.pdf

Ås kommune Planprogram for rullering av kommuneplanens arealdel 2026-2038

Arealinnspill
Utbygging av Rustadporten.

Forslagsstillere: *Svend T Kvarme*

Kroerveien 66, 1435 Ås

Tlf: 41296119

Mail: sv-trkv@online.no

Harriet Akre

Kroerveien 28, 1434 Ås

Tlf: 95222375

Mail: harriet.akre@gmail.com

Grunneiere:	Harriet Akre,	Gnr/Bnr	73/1
	Tonje Kvarme	Gnr/Bnr	74/1

06.06.25

Vi ber om mulighet til å utvikle **Rustadporten** med tanke på oppsetting av boliger. Hvorvidt det ønskes hovedsakelig eneboliger/hus, rekkehus eller leiligheter, kan avgjøres senere og etter ønske fra myndighetene. Det er stor fleksibilitet i hvordan en eventuell utbygging kan skje.

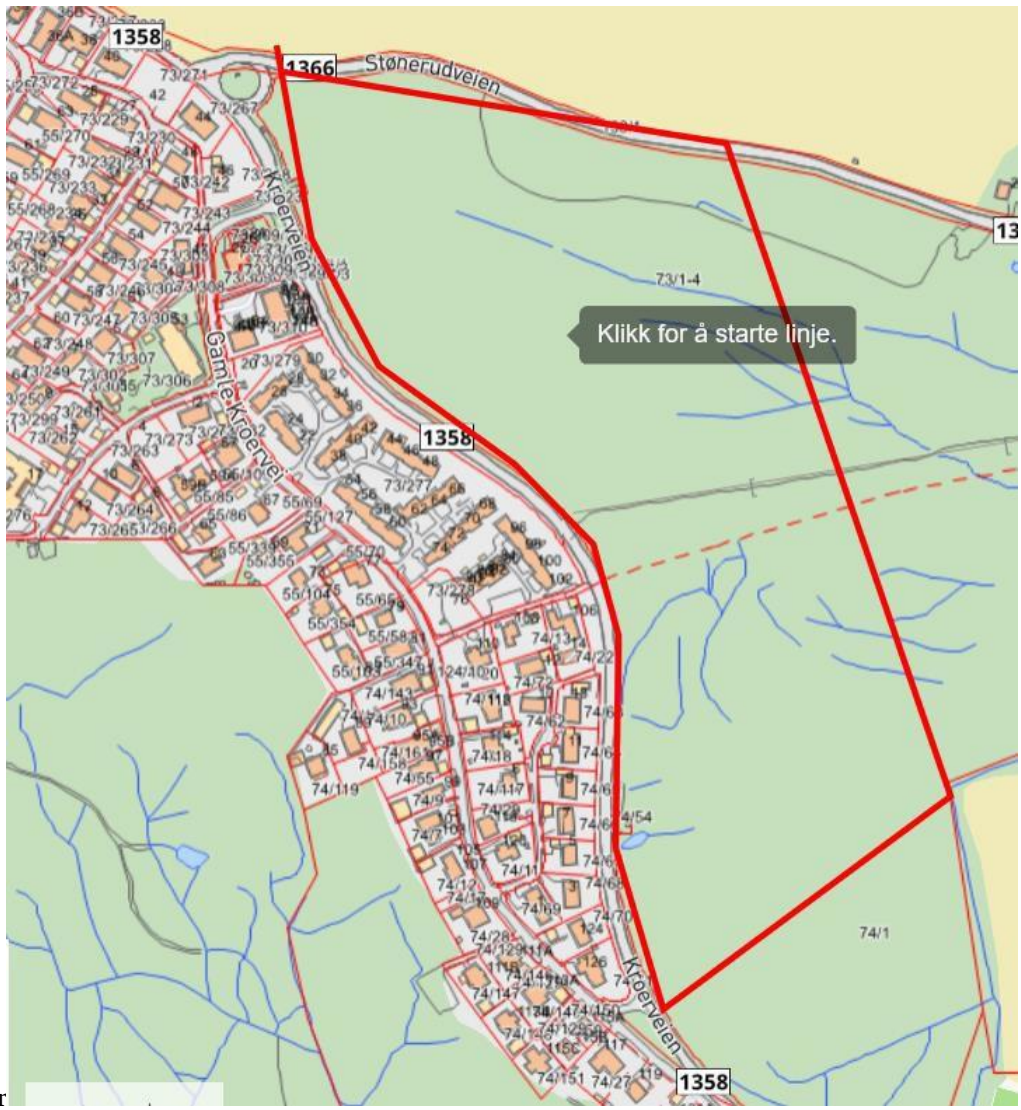
Rustadporten ligger ved et eksisterende boligområde rett øst for Ås sentrum og tilhører Rustad skolekrets. Området er uregulert og vist som NLF område på gjeldende kommuneplan for Ås.

Området det søkes omdisponert er ca. 100 daa.

Formålet med området er boligbygging. Blanding av eneboliger og små rekkehus, og ønske om et mindre område bygget med miljøvennlige hus. Mellom 100 og 150 boenheter, med mulighet for flere.

Området ligger rett øst for et etablert boligområde, Kjetilsrud, og rett nord for Bjørnebekk.

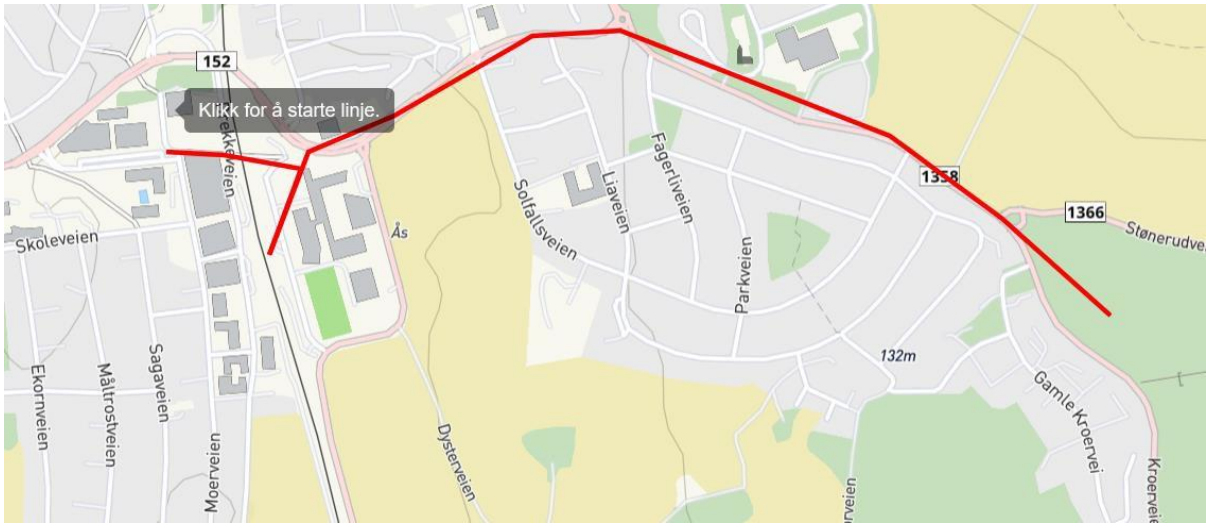
Området ligger åpent med gode solforhold og er svært godt egnet til boligbygging. Området er spesielt godt egnet til boliger og uteområder med universell utforming. Dette vil kunne komplettere det eksisterende boligtilbudet i området, slik at det blir et utvalg av boliger som kan tilpasses mennesker i ulike livsfaser.



nr

Gnr 73 Bnr 1og Gnr 74 Bnr1

Infrastrukturen ligger frem til, og til dels gjennom, området i form av vann, avløp og el-forsyning. Det er mulig å få til en trafikksikker hovedadkomst fra de tilstøtende veiene. Området ligger nær barneskole og butikk, og boligene blir liggende mellom 1,1 og 1,7 km fra Ås sentrum og stasjon.



Utbyggingen kan også bidra til opparbeidelse av en effektiv gang- og sykkelvei hele strekket fra Kroer til Ås.

Utbyggingen vil på lang sikt være i tråd med prinsippet om fortetting langs knutepunktene. Ser man Ås tettsted under ett, er dette et sentralt område med gang og sykkelavstand til buss, sentrum og jernbanestasjon.

Nedenfor refereres hovedpunkter fra Ås kommunes høringsforslag til formannskapet 02.04.2025 markert i oransje, med våre kommentarer relatert til de aktuelle punktene.

De mest sentrale føringene for rullering av kommuneplanens arealdel er:
Statlige planretningslinjer (SPR):
SPR brukes for å konkretisere de nasjonale forventningene og markere nasjonal politikk på viktige områder i planleggingen. To sentrale retningslinjer for rullering av kommuneplanens arealdel ble vedtatt 20.12.2024:

• SPR for areal og mobilitet skal fremme et lavutslippssamfunn gjennom utvikling av bærekraftige, kompakte og attraktive byer og tettsteder. Planlegging og arealbruk skal:
o Legge til rette for gode mobilitetsløsninger (sykkel, gange, kollektivreise) og reduserte transportbehov.

Rustadporten vil sikre en bærekraftig, kompakt og attraktiv utvikling av Ås kommune, særlig med tanke på at utbyggingen sikrer vekst fra sentrum og ut, og ikke berører de dyrkbare jordene som ligger mellom sentrum av Ås og **Rustadporten.**
Det er mindre enn 2 km til Ås sentrum og tog som går i retningene Oslo og Moss 4 ganger i timen. Buss passerer i dag rett forbi Rustadporten 2 ganger i timen, og det er gangavstand (500 m) til Sentralholtet hvor det er svært hyppige bussavganger, hvert 10. minutt, i retning Ski og Drøbak. Toget bruker 19 min fra Ås til Oslo og 12 min fra Ski til Oslo. En utbygging av **Rustadporten** vil ikke med føre til vesentlig økt bilbruk og motvirke mål om kompakt byutvikling. Nevnte utbygging vil bli nabo til et tilliggende boligfelt, og etter hvert enda bedre kollektivløsninger vil bidra til lite bruk av bil. Man foreslår å bygge videre ut fra sentrum mot periferien. Gang og sykkelveier er allerede opparbeidet på motsatt side av Kroerveien, men det kan enkelt anlegges gang og sykkelvei på samme side av veien som da kan gi adkomst til Rustad skole og barnehage ved å krysse den lite trafikkerte Stønerudveien. Eventuelt kan man sette opp et lyskryss eller bygge en veiundergang. Det er gangavstand til Ås sentrum hvor man pr. i dag må krysse Kroerveien en gang.
De siste årene har det vært full barnehagedekning i Ås kommune. Rustad barnehage og Rustad skole ligger bare noen hundre meter unna **Rustadporten.** Skolekapasiteten er pr. nå god. Nye skoler medfører at skolene samlet sett har en overkapasitet på mer enn 1000 elevplasser. Det er særlig Rustad og Åsgård skoler som bidrar til denne overkapasiteten.

Vi mener det er svært ønskelig å tilby alternative typer boliger til boligsøkere også i Ås kommune. Ikke minst vil dette trekke til seg en annen gruppe beboere enn de som primært søker leiligheter. Dette gjelder i særlig grad barnefamilier. Rustad skole ligger for øvrig bare noen hundre meter unna.
Boligreserven viser at det ikke er behov for å legge ut nye områder til boligformål i denne kommuneplanrulleringen. Det åpnes likevel for arealinnspill til boligformål i Ås kommunesenter og ellers i områder med god kollektivdekning.
Prinsippet om gange- og sykkelavstand mellom viktige funksjoner er et viktig kriterium for definisjon av grensen.
Vi mener at disse kriteriene oppfylles ved utbygging av **Rustadporten.**

o Tilstrekkelig boligbygging og næringsutvikling med vekt på regionale løsninger.

Ås kommune har en mulig, ikke utbygget, boligreserve på 2250 flere boliger enn det man antar vil være behovet for perioden 2024-2040. Mye tyder på at de foreslåtte boligtypene ikke vil dekke de aktuelle behovet. Vi kan tilby å justere typen boligbygging etter det aktuelle behovet.

• SPR for klima og energi skal sikre at klima og energi vektlegges i planleggingen etter plan- og bygningsloven, og omfatter reduksjon av klimagassutslipp, karbonopptak og karbonlagring og tilpasning til forventede klimaendringer.

Vi kan ikke se at utbygging av **Rustadporten** vil påvirke klimagassutslippet i vesentlig grad. De unge trærne som står i området i dag, med ditto svakt utviklet rotsystem, lagrer lite CO2 i forhold til gamle trær, og således vil frigjøre lite CO2 ved felling. Utbygging vil ikke påvirke eller berøre myrer, vannmiljø eller kulturminner som ikke finnes i området. Heller ikke kan vi sen noen påvirkning av kulturmiljø eller arealer for friluftsliv da det er svært store tilgjengelige arealer i den umiddelbare nærhet. Rustadporten brukes ikke idag som rekreasjonsområde. Det er heller ingen fare for klimapåvirkninger i form av flom eller rasfare.

Den langsiktige arealstrategien for Ås kommune består av seks temaer:

1. Prioriterte vekstområder
Ås kommune er helt klart et prioritert vekstområde.

2. Samferdsel og mobilitet
Besvart.

3. Landbruk-, natur og friluftsområder
Statsforvalteren i Oslo og Viken (STOV LAND), henviser i forrige vurdering av utbyggingsplaner Rustadporten til Hoksrudbrevet datert 01.10.2018 forfattet av tidligere statsråd i Landbruks- og matdepartementet Bård Hoksrud stilet til alle Fylkesmenn i Norge. Det henvises særlig til bokstavene a. til d.
Punkt a omtaler dyrka jord, dvs. fulldyrka og overflatedyrka jord og innmarksbeite. Intet av dette gjelder Rustadporten. Området brukes ikke engang som beite pga. jordsmonnet. For ca. 60 år siden var nydyrking av jordbruksarealer svært utbredt i Sør-Norge, men selv da var det ikke aktuelt å forsøk å dyrke opp Rustadporten fordi alle landbrukskyndige mente at området aldri ville bli drivverdig. Nå vokser det trær der, men de blir ikke gamle og store pga. det dårlige jordsmonnet.
Punkt b omtaler hvilke konsekvenser planforslaget får for jordressursen. Særlig vektlegges eventuelt inneklemt dyrkbart areale som blir tungdrevet og som senere kan bidra til å fremme videre utbygging. Punkt b. er altså en helt uaktuell problemstilling i denne saken.
Punkt c. gjelder om planforslaget er i samsvar med overordnede planer og retningslinjer. Vi mener at så er tilfellet. Vern av dyrket eller dyrkbar mark er ikke aktuelt i dette området.
Punkt d. omtaler eventuelt samfunnsnytte av tiltaket. Vi mener at samfunnsnytten her er stor da Ås kommune, og nye innbyggere, vil få tilgang til et svært variert boligutvalg som også kan planlegges utbygget og eventuelt fortettes etter nærmere ønsker fra aktuelle ansvarlige.

Naturen består i dag av skrinn jord med yngre trær. Området vil aldri gi noen god eller bærekraftig skog pga. jordsmonnet.

Tidligere kartlegging av dyrkbar jord er mangelfull, noe NIBIOs kartavdeling erkjenner. I en uttalelse vedrørende jordvernstrategi for Follo-kommunene har NIBIO uttalt følgende; «kartlegging av dyrkbar jord har tidvis vært mangelfull».

Vi kommer tilbake med en detaljert dyrkbarhetsvurdering/jordanalyse senere.

Høringsuttalelse (KF-239)

Referansenummer: HRIU76 Registrert dato:06.06.2025 20:10:28

Antall vedlegg: 2

Innledning

Uttalelsen gis

⦿ På vegne av foretak/lag/forening

Opplysninger om foretak/lag/forening

Organisasjonsnummer

912515516

Foretak/lag/forening

ÅS IDRETTSRÅD

Adresse

Kongeveien 216

Postnummer

1407

Poststed

VINTERBRO

Telefon

99346325

E-post kontakt

super.jo@online.no

Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt høringssaken i adressert sending fra kommunen

⦿ Ja

Navn på høringssaken

⦿ Sak 25/02541 Kommuneplanens arealdel 2026-38: Varsel om oppstart av planarbeid

Dato på kommunens høringsbrev

Uttalelse

○ Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

⦿ Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

Vedlagt dokumentliste

høringsinnspill arealplan.docx

Innspill til arealplan_ Bjørnebekk.pdf

Ås Idrettsråd

Innspill til kommuneplanens arealdel

I kommunens arealplaner må nødvendige tomter avsettes til idrettsformål. Gjennom gode planprosesser må kommunen legge grunnlaget for fremtidens idrettsprosjekter og sikre levende og aktive lokalsamfunn for kommende generasjoner.

Ved denne rulleringen skal to ulike områder vurderes som fremtidig arealer for anlegg for fysisk aktivitet og idrett. For området nord for Nordbyhallen er det startet opp en mulighetsstudie, der man i første omgang har kartlagt hvor stort areal som er nødvendig for å samlokalisere idrettsanleggene til en idrettspark. Denne viser at areal som i dag er avsatt som LNF, i tillegg til areal avsatt til offentlig/privat tjenesteyting, også må endre arealformål for å få samlokalisert idrettsanleggene. Her viser Ås Idrettsråd ellers til innspill fra Nordby IL.

Ved Bjørnebekk er dagens arealformål offentlig/privat tjenesteyting og LNF. Ås Idrettsråd har konkretisert areal som allerede i dag brukes av idretten og hva som bør avsettes av ytterligere areal for å realisere fremtidens idrettsprosjekter. Denne konkretiseringen ligger vedlagt.

Mvh
Jo Aalerud
styreleder

Kunde	Dato	Scale(A3)
Ås Idrettsråd	02.06.25	1:1750
Prosjekt	**Versjon**	**Selger**
Arealplan Bjønebekk	1.0	ChrMyr

KOMPAN Norge AS
815 00 702
Grønland 1
3045 Drammen

Høringsuttalelse (KF-239)

Referansenummer: H62RZH Registrert dato:06.06.2025 23:56:23

Antall vedlegg: 1

Innledning

Uttalelsen gis

◉ Personlig

Opplysninger om innsender

Fornavn

Bjørn

Etternavn

Olstad

Adresse

Kjærnesveien 12

Postnummer	Poststed
1407	VINTERBRO

Telefon

E-post

bjornolsta@live.no

Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt høringssaken i adressert sending fra kommunen

◉ Nei

Navn på høringssaken

◉ Sak 25/02541 Kommuneplanens arealdel 2026-38: Varsel om oppstart av planarbeid

Uttalelse

○ Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

◉ Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

Vedlagt dokumentliste

Kjærnesveien 12.pdf

Bjørn Olstad
Kjærnesveien 12,
1407 Vinterbro
Tel: 913 21 147
bjornolsta@live.no

Kjærnes, 5. juni 2025

Til Ås kommune

Innspill til rullering av kommuneplanens arealdel

Adresse: Kjærnesveien 12
Gårds- og bruksnummer: 109/61
Forslagstiller: Bjørn Olstad
Dagens bruk: Bolig i tillegg til en del fjell og kratt
Områdets størrelse: 8,5 dekar
Formål i gjeldende kommuneplan: LNF-a
Hensynssone i gjeldende kommuneplan: H560_1 Naturmiljø
Ønsket formål: LNF-b med mulighet for fradeling og oppføring av to eneboliger

Jeg foreslår at eiendommen endrer formål fra LNF-a til LNF-b og mulighet til å kunne fradele og oppføre to nye eneboliger i tillegg til eksisterende bolig. Området er allerede preget av spredt boligbebyggelse og er godt tilknyttet infrastruktur og tjenester:

- Kun 600 meter til bussholdeplass med hyppige avganger mot Vinterbro senter, Drøbak, Nesodden og Oslo
- 800 meter til nærmeste matbutikk
- 1,5 km til nærmeste barnehage
- 2,3 km til Nordby skole og ungdomsskole
- Umiddelbar nærhet til etablerte gang- og sykkelveier

Eiendommen berører ikke dyrket eller dyrkbar mark, har ingen betydning for skogsdrift, kulturminner eller viktige friluftsinteresser.

Det er også verdt å merke seg at naboeiendommen, gnr/bnr 109/60, fikk godkjent en større utbygging med 14 boenheter inkludert flermannsboliger i de siste årene. I lys av dette fremstår det som rimelig å åpne for en mindre tilpasning med to boliger på min eiendom.

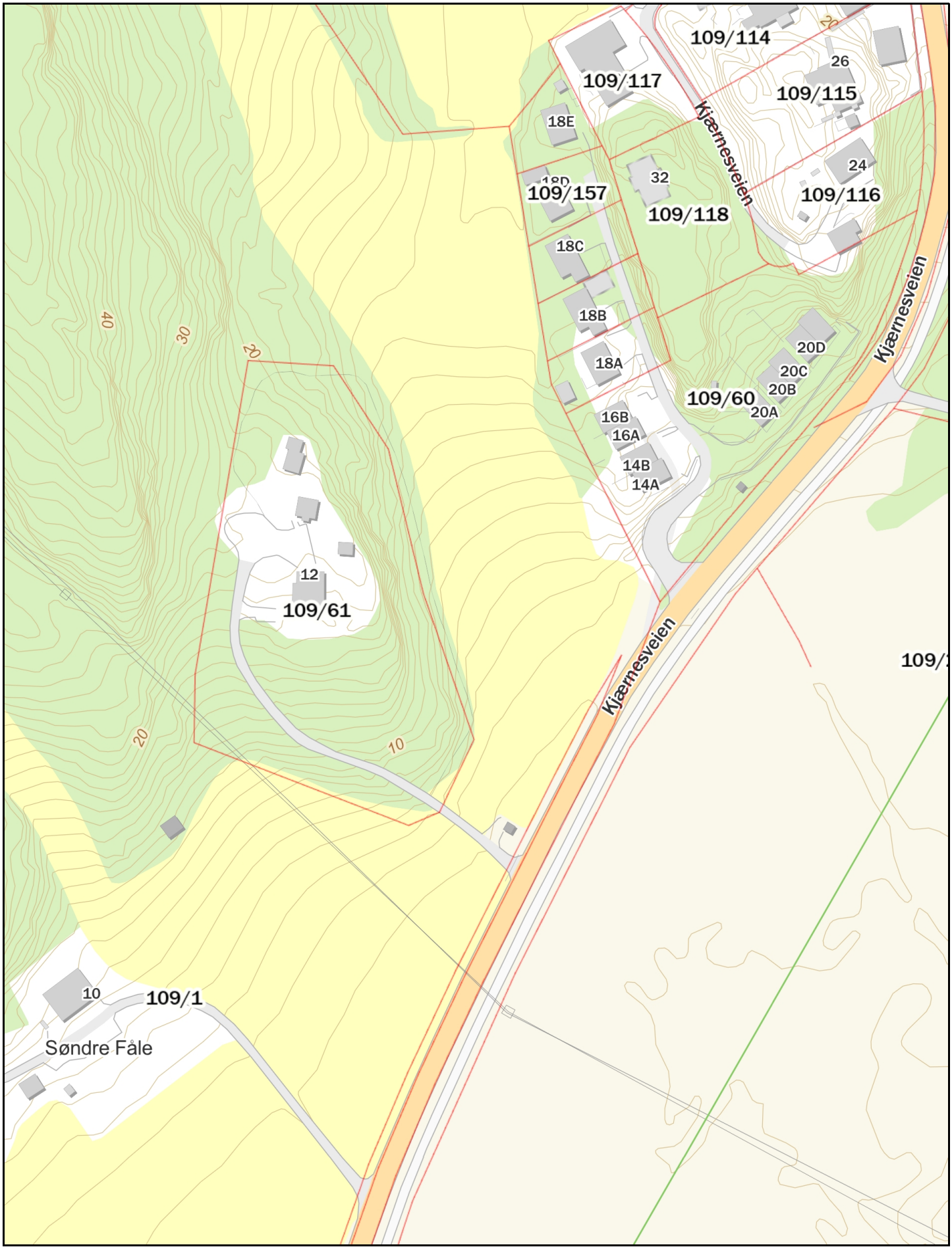
Jeg mener derfor at en endring til LNF-b vil være hensynsfull utvikling i allerede bebygde områder.

Vennlig hilsen,
Bjørn Olstad

Kartutsnitt

Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn publikum

Dato: 06.06.2025 Omtrentlig målestokk: 1:1557 Koordinatsystem: UTM-32N



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

From: "Kristian Ødegaard" <kristian.odegaard@archimatika.no>
Sent: Fri, 6 Jun 2025 15:17:13 +0200
To: "Ås kommune" <Post@as.kommune.no>
Cc: "Einar Nilsen" <einar@enieiendom.no>
Subject: Kommuneplan/planprogram, 25/02541 - Arealinnspill for gbnr. 53/1
Attachments: Arealinnspill til planprogram for gbnr 53_1- Skisser_redegj.pdf, Høring av planprogram_skjema arealinnspill for gbnr 53_1.pdf

Hei

Vedlagt følger arealinnspill for eiendom gbnr. 53_1 til rullering av planprogrammet.

Med vennlig hilsen
Kristian Ødegaard
Mob +47 91111909

Archimatika Norge AS
www.archimatika.com

Merknad gjelder denne eiendommen, gbnr. 53/1

Vi har fått opplyst at eier av denne eiendommen også vil sende inne en merknad til planen.

Merknadene er ikke koordinert, men det er naturlig å se en utbygging av disse eiendommene i sammenheng for det tilfellet at innspill om arealendringer blir tatt til følge.

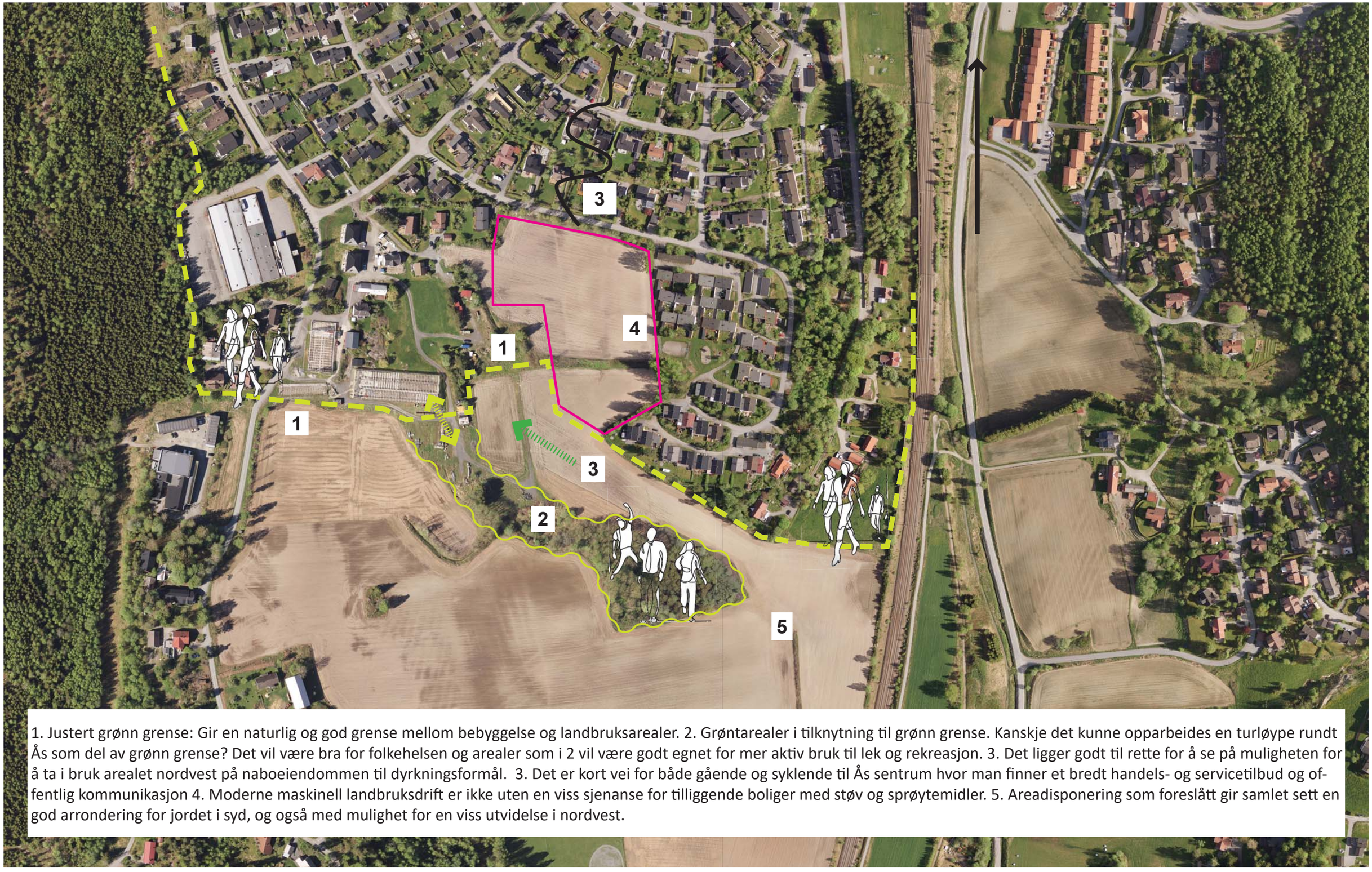
FORESLÅTT AREALBRUK

1 Omdisponere fra LNRF til utbyggingsformål for bolig. Området er planlagt bygget ut med konsentrert småhusbebyggelse.

En andel omsorgsboliger og også med bemanning vil også kunne være aktuelt.

2 Arealformål LNRF opprettholdes. Området videreføres som produksjonsareal for jordbruk.

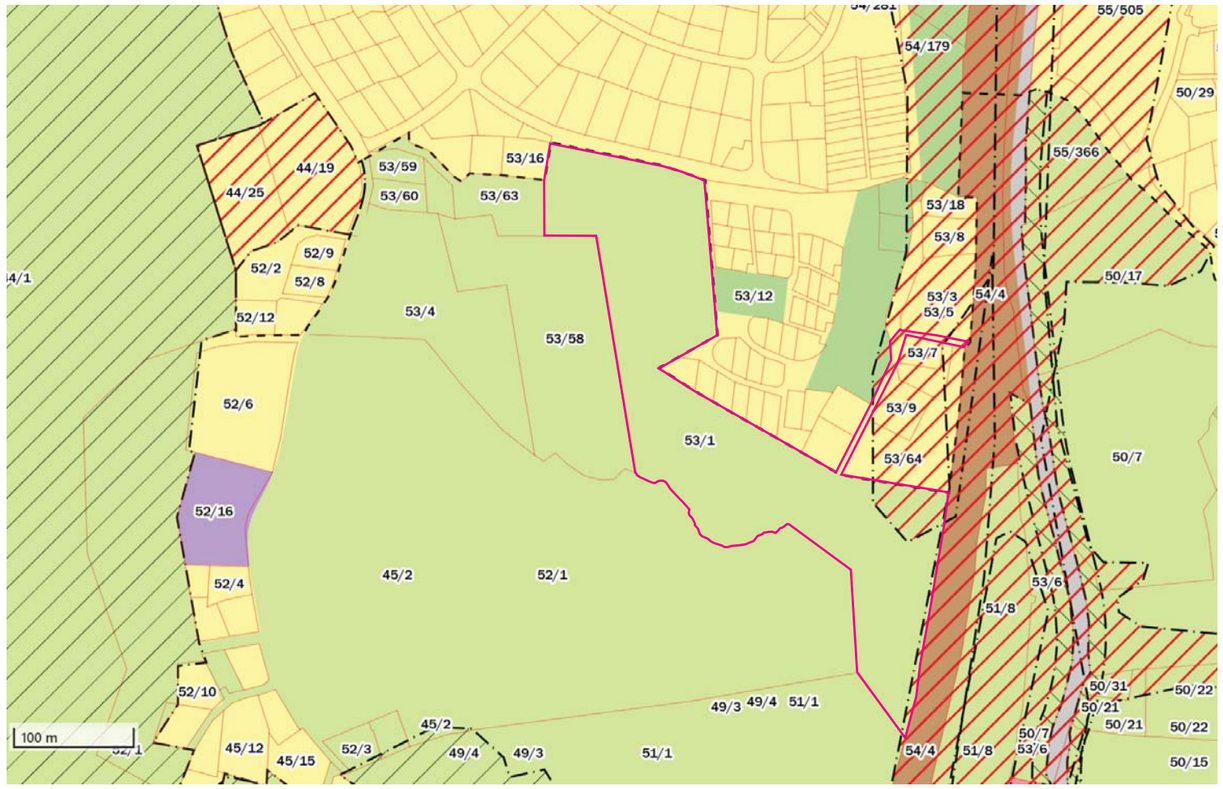
Samlet areal utgjør ca. 46,5 daa.



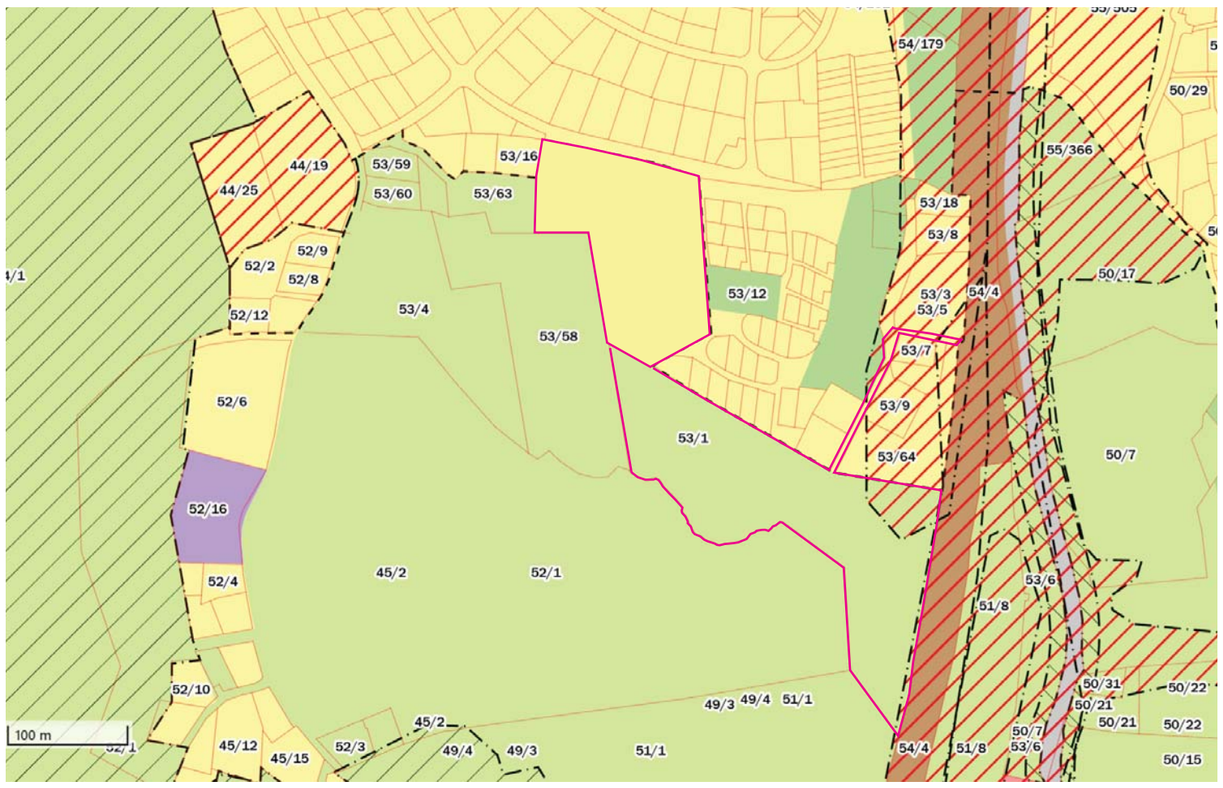
1. Justert grønn grense: Gir en naturlig og god grense mellom bebyggelse og landbruksarealer. 2. Grøntarealer i tilknytning til grønn grense. Kanskje det kunne opparbeides en turløype rundt Ås som del av grønn grense? Det vil være bra for folkehelsen og arealer som i 2 vil være godt egnet for mer aktiv bruk til lek og rekreasjon. 3. Det ligger godt til rette for å se på muligheten for å ta i bruk arealet nordvest på naboeiendommen til dyrkningsformål. 3. Det er kort vei for både gående og syklende til Ås sentrum hvor man finner et bredt handels- og servicetilbud og offentlig kommunikasjon 4. Moderne maskinell landbruksdrift er ikke uten en viss sjenanse for tilliggende boliger med støv og sprøytemidler. 5. Areadisponering som foreslått gir samlet sett en god arrondering for jordet i syd, og også med mulighet for en viss utvidelse i nordvest.

46,5 da

Illustrasjonene viser gjeldende arealplan og med endring i arealformål som foreslått

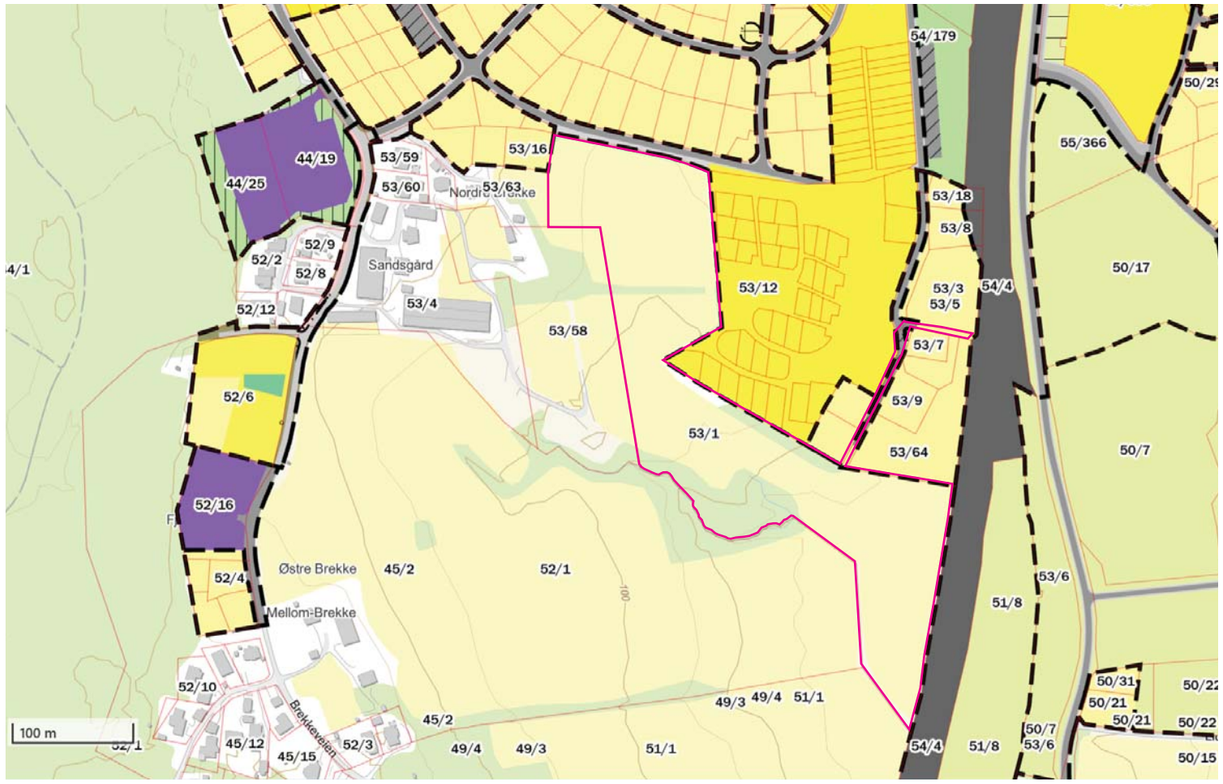


Gjeldende arealplan uten endring

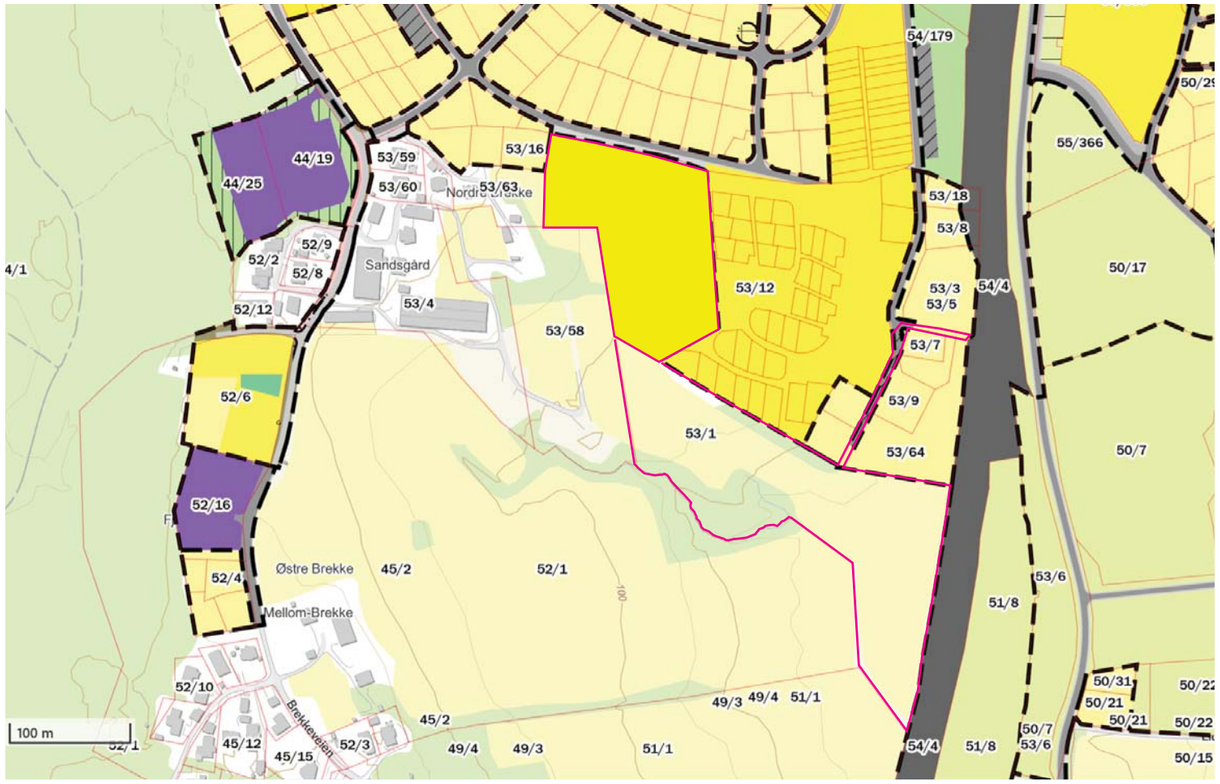


Gjeldende arealplan endret med utbyggingsformål i nord

Illustrasjonene viser gjeldende reguleringsplan og med endring i arealformål som foreslått

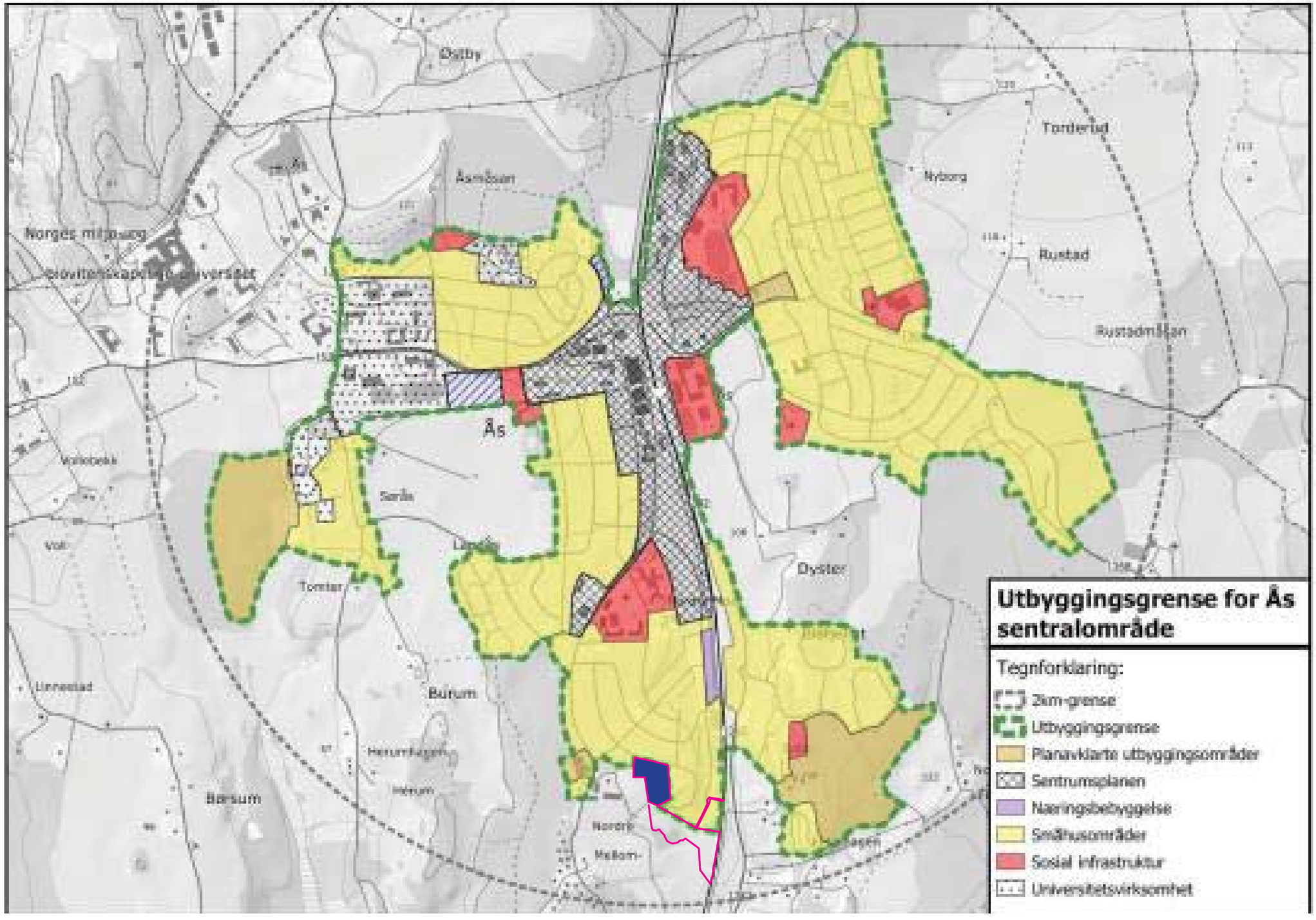


Gjeldende reguleringsplan uten endring



Gjeldende reguleringsplan endret med utbyggingsformål i nord

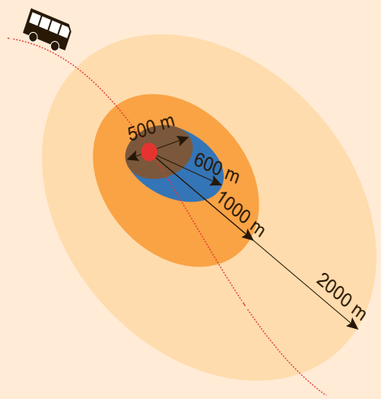
Figur 1: Prioritert vekstområde Ås kommunesenter. Avgrensing i tråd med gjeldende byggegrense.



Figur med rød strek viser den aktuelle eiendommen og området med blå fyll det arealet som foreslås omdisponert til utbyggingsformål.

Fra regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus

Gangavstand
Gangavstand bør være styrende for hvor arealutvikling skal skje, og hvor i bybånd, byer og tettsteder ulike funksjoner skal ligge. Anbefalte avstander:



- **Sentrumsområder:** Hele området innenfor 500 m (unntak Oslo). Kollektivknutepunkt bør ligge sentralt.
- **Arbeidsplasser:** < 600 m til sentralt kollektivknutepunkt.
- **Boliger**: < 1 km til sentralt kollektivknutepunkt, < 2 km i regionale byer.

A2

Gangavstand
Arealbruk er det viktigste virkemiddelet vi har for å minske behovet for bil og gi flest mulig muligheten til å gå og sykle til daglige gjøremål. Gange og sykling er de klart mest miljøvennlig, koster minst, og gir aktive innbyggere med god folkehelse.

Akseptabel gangavstand er situasjonsavhengig, og varierer etter omgivelser, hvem som går (bl.a. alder), og hva som er formålet med turen. Vi aksepterer lengre gangavstand i tettbygde byområder med variert aktivitet og god til-rettelegging, og i omgivelser med høy kvalitet. Vi aksepterer lenger gangavstand fra bolig til kollektivtilbud enn fra kollektivtilbud til arbeidsplass, og til et godt kollektivtilbud enn til et mindre godt. På handletur o.l. er akseptabel gangavstand relativt kort.

1 km brukes ofte som definisjon på gangavstand i arealplanlegging. En gjennomgang av forskning på feltet gjort i Nasjonal gåstrategi[14], viser at det er akseptabelt å gå 5 til 10 minutter til målpunkter i et nærområde og til en holdeplass for kollektivtransport. Dette tilsvarer ca. 1 km, avhengig av gangfarten. Er reiseavstanden over 1 km, velger flere å kjøre bil fremfor å gå.

I følge nasjonal sykkelstrategi[15] har gjennomsnittlig lengde på sykkelreiser økt gradvis, og den er lengre i Osloområdet enn i resten av landet Akseptabel sykkelavstand er normalt lenger til jobb og skole enn til handel, service og fritidsaktiviteter, der den ligger på 10-15 min.[16]. I Danmark brukes ofte 15 min. som definisjon på normal sykkelavstand. Med rolig sykling (15-20 km/t) tilsvarer dette 2,5-4 km, eller 2-3 km i luftlinje. Sykkelavstand som grunnlag for arealplanlegging regnes i mange tilfeller til ca. 3 km. Sykkelavstand kan imidlertid være problematisk å bruke som basis for arealutvikling, fordi sykling ikke er like aktuelt for alle aldersgrupper og heller ikke hele året.

Kommentar:

Ås er definert som et prioritert vekstområde i planen og arealet som foreslås omdisponert fra LNRF til utbyggingsformål for bolig ligger innenfor en avstand på 2000 m fra kollektivknutepunktet i sentrum.

For denne type områder er det i den regionale planen lagt til grunn at vekst går foran vern. En omdisponering vil dermed være i tråd med føringene i den overordende planen.

INNENFOR PRIORITERTE VEKSTOMRÅDER BØR VEKST GÅ FORAN VERN

A3

Vekst foran vern
Hensyn til vekst bør gå foran vern av jordbruksområder og regional grønnstruktur innenfor en langsiktig grønn grense rundt de prioriterte vekstområdene. Når vernet samtidig styrkes utenfor de prioriterte vekstområdene, vil det bidra til å spare jordbruksarealer og regional grønnstruktur i et langsiktig perspektiv. Siden det er i de prioriterte vekstområdene hoveddelen av veksten skal skje, og det bare er her vekst bør prioriteres foran vern, er det bare rundt disse stedene det er behov for å tegne en langsiktig grønn grense.

Den grønne grensen bør være gjenstand for en videre lokal prosess og dialog med aktuelle aktører. Mange forhold spiller inn i tillegg til utviklingsprinsippene i strategi A2. Det kan være ønsket utviklingsretning, lokale geografiske forhold, kollektivforbindelser, vekting av regionale vernehensyn opp mot hverandre, lokale vernehensyn, eller andre vernehensyn som viktige kulturminner og naturmiljø. Lokal blå- og grønnstruktur og egenart kommer lett under press ved kraftig by- og tettstedsvekst, og er særlig viktig å ivareta når de prioriterte vekstområdene blir tettere utbygget.

Når vekst skal gå foran vern av jordbruksarealer og regional grønnstruktur er det visse forutsetninger som må oppfylles:

- Potensialet for fortetting og transformasjon i eksisterende byggeområde er planlagt utnyttet.
- Nye arealer som ønskes tatt i bruk gis en høy arealutnyttelse. Dette vil begrense behovet for å utvide byggeområdet.
- En utvidelse av byggesonen er nødvendig for å nå vekstmålet for det prioriterte vekstområdet mot 2030.

Langsiktig grønn grense
Grønne grenser er et virkemiddel som tas i bruk på steder der sterk byvekst fører til behov for å sikre grønne verdier for videre byspredning, og å stimulere til å bygge «innenfra og ut». Grensen markerer hvor byen eller tettstedet slutter og vernet begynner, og skal gi stabile rammer for den langsiktige planleggingen av arealene innenfor grensen.

Den langsiktige grønne grensen tegnes etter prinsipper for utvikling av prioriterte vekstområder med bykvalitet, strategi A2. Statlige og regionale myndigheter skal bidra på et tidlig tidspunkt til forventningsavklaring i prosessen rundt fastsetting av langsiktige grønne grenser for hvert sted. Et viktig bidrag vil være en samordnet avveiing av nasjonale og regionale verneinteresser for jordbruksområder og regional grønnstruktur.

Strategien innebærer
Vekst bør gå foran vern av jordbruksområder og regional grønnstruktur i de prioriterte vekstområdene.

Statlige og regionale myndigheter skal bidra i prosessen rundt fastsetting av en langsiktig grønn grenser rundt hvert enkelt vekstområde.

R8

Langsiktig grønn grense for prioriterte vekstområder
I kommuneplanens arealdel forventes det at det defineres en langsiktig avgrensning av de prioriterte vekstområdene med utgangspunkt i dagens byggegrense. Avgrensningen fremgår av plankart eller temakart, og defineres på grunnlag av ønsket langsiktig utvikling av stedet. Prinsipper om gangavstand mellom viktige funksjoner er et viktig kriterium for fastsetting av grensen. Resultat og metode dokumenteres.

Innenfor avgrensningen av prioriterte vekstområder vektlegges utbyggingshensyn sterkere enn vern av jordbruksområder og regional grønnstruktur i et helhetlig samfunnsperspektiv. Hvis utbyggingshensyn skal gå foran vern er det forutsatt at:

- *potensialet for fortetting og transformasjon i vekstområdet er utnyttet*
- *nye arealer som ønskes tatt i bruk til byggeområder har høy arealutnyttelse*
- *en utvidelse av byggesonen er nødvendig ut fra mål for bolig- og arbeidsplassvekst i prioriterte vekstområder*

Ås kommune

Rullering av kommuneplanen arealdel

Høring av planprogram datert 02.04.2025

Dokumentasjon av arealinnspill

Som en del av høringen av planprogrammet til kommuneplanen, inviterer kommunen interessenter til å komme med arealinnspill. Innspillene leveres i tråd med sjekklisten under, og brukes ved dokumentasjon av arealinnspillet.

Frist for innlevering av arealinnspill er **06.06.2025**. Det er samme frist for generelle høringsuttalelser til planprogrammet.

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
1. Fakta om arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
Adresse	Brekkeveien
Gårds- og bruksnummer	53/1
Forslagstiller	ABChus prosjekt AS
Dagens bruk	Jordbruksareal
Områdets størrelse i dekar (daa)	Eiendommen utgjør ca. 46,5 daa, og av denne ønskes ca. 17 daa omdisponert til utbyggingsformål.
Formål i gjeldende kommuneplan	LNRF
Hensynssone i gjeldende kommuneplan	Ingen

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
Ønsket formål - Hvis bolig: Antatt type og antall - Hvis næring: Antatt type og omfang - Annet formål	Den nordlige delen av arealet ønskes avsatt til utbyggingsformål for bolig. De tilstøtende områdene mot nord er bygget ut med blandet småhusbebyggelse, og en videreføring av dette vil være mest nærliggende. Boligtype er imidlertid ikke avgjørende for utbygger. Det vil også kunne være aktuelt å legge til rette for omsorgsboliger og også med bemanning dersom det er noe kommunen ser behov for i dette området. Skissene viser ca. 70 enheter, og det gir ca. 4,2 enh./da. Tettheten er på linje med man finner i andre tett utbygde områder med konsentrert småhusbebyggelse.
2. Kart – arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
Avgrensing i kart	Se vedlegg.
3. Dokumentasjon av arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
1. I tråd med kommunens langsiktige arealstrategi i planprogrammet.	Den aktuelle eiendommen ligger utenfor nåværende grønn grense, men innenfor en avstand på 2000 m fra sentrum. Det følger av regional plan for areal og transport at utbygging skal prioriteres foran vern innen 2 km grensen. Forslag om omdisponering er i tråd med RPAT..
2. Nærhet til gang- og sykkelveger	Origo/KP veg Nettsiden viser så vi vi kan se ikke det som er oppgitt altså gang- og sykkelveier i det hele tatt, og heller ikke for eiendommen. Det er stor nærhet til hovednett for sykling og gange fra eiendommen. Det går en lenke i Brekkeveien/Ekornveien og en parallelt med jernbanen. Alle lenkene gir god atkomst til Ås sentrum i nord og også høyskolen i nordvest.

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
3. Nærhet til kollektivtilbud	Origo/Entur kart med stoppesteder Det er under 2 km til Ås sentrum med togstasjonen, og flere bussruter. Nærmeste bussholdeplass er Hogstvetveien i rute 536 på østsiden av jernbanen. Avstanden fra planområdet er anslagsvis en knapp km.
4. Veinett - Avstand og adkomst til europaveg, fylkesveg og kommunal veg.	Origo/Elveg Linken og hovedsiden gir ikke tilgang til denne nettsiden. Annet kartgrunnlag viser at Granveien i nord gir god atkomst til eiendommen. Atkomst til hovedveinettet vil være enten via Ås sentrum i nord eller Sørås i nordvest.
5. Landbruk - Dyrka og dyrkbar jord - Produktiv/uproduktiv skog	Origo/AR5 Markslagsklassifikasjon i økonomisk kartverk. AR5 viser fulldyrka jord. NIBIO kilden oppgir svært god jordkvalitet. Dataene stammer fra 1993. Størrelsen som oppgis på de undersøkte arealene er 2, 9 og 17 daa, og sum stemmer ikke overens med størrelsen på eiendommen selv ikke fratrukket grøntarealer.
6. Naturmangfold - Grønnstruktur	Origo/Grønnstruktur Kartet viser et område med busk- og tresjikt i syd, men dette vil i liten grad bli berørt av den foreslåtte omdisponeringen.
7. Små- og storvilts trekkruter	Origo/Vilt Nettstedet viser ingen markeringer for eiendommen.
8. Kulturminner og kulturlandskap	Origo/Kulturminner Nettstedet viser ingen markeringer for eiendommen.

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
9. Friluftsinteresser	Origo/Friluftsliv Nettsiden viser ingen markeringer for eiendommen.
10. Støy - Forhold til støysone	Origo/Støy Den sydøstlige delen av eiendommen ligger innenfor gul støysone. Dette arealet et tenkt opprettholdt som LNRF.
11. Vannområder - nærhet til	Origo/Vannområder Nettsiden viser ingen markering for eiendommen.
11. Flom og overvann	Origo/Samfunnssikkerhet Nettsiden viser ingen markeringer for aktsomhet elv og aktsomhet flom langs jernbanelinjen i øst. Denne ligger i kanten av eiendommen, og denne delen av arealet er planlagt opprettholdt som LNRF.

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
12. Barnehage, grunnskole, videregående skole - avstand til	Kommunens nettside Innledningen i kommunens skolebehovsplan for 2023-2025 slår fast at skolekapasiteten Ås kommune er svært bra. Barnehage – Tunveien og Moerlia barnehage ligger i kort avstand, 500-800 m, fra det foreslåtte utbyggingsområdet. Barneskole – Nærmeste barneskole er Åsgård som ligger i Ås sentrum. Avstanden fra utbyggingsområdet er ca. 2 km. Ungdomsskole – Ås ungdomskole er den nærmest og den ligger nordøst for Ås sentrum. Avstanden fra utbyggingsområdet anslås til ca. 3 km. Ås videregående skole ligger rett på østsiden av jernbanestasjonen i Ås sentrum. Avstanden fra det foreslåtte utbyggingsområdet er ca. 2 km.
13. Grunnforhold og rasfare - Kvikkleire	Kommunekart/Samfunnssikkerhet Større deler av eiendommen omfattes av markering for aktsomhetsområdet for kvikkleireskred. For den sydøstlige delen som er planlagt opprettholdt som LNRF vises det også en annen markering, men vi har ikke vært i stand til å finne ut av denne.

From: "eirik rustad" <eirik.rustad@gmail.com>
Sent: Fri, 6 Jun 2025 15:25:54 +0200
To: "Ås kommune" <Post@as.kommune.no>
Subject: Arealinnspill ifm. planarbeidet for kommuneplanens arealdel 2026-38

Arealinnspill ifm. planarbeidet for kommuneplanens arealdel 2026-38. «Kommuneplan/planprogram, 25/02541»

Forslag om utvidelse av spesialområde naturvern i Kjøyabukta til å inkludere Vestnebba

Hovedargumenter:

1. **Naturmiljø:** I Kommuneplan 2022-2034 for Ås kommune er Vestnebba på Kjærnes disponert til Hensynssone - bevaring av naturmiljø (H560_1). Dette området er beskrevet som et av de mest verdifulle kjerneområdene i kommunens grønne infrastruktur, med flere registrerte forekomster av truede og nær truede arter samt viktige naturtyper og verneområder. Området er også viktige leveområder for vilt.
2. **Naturtype:** Vestnebba er registrert som en regionalt viktig naturtype. Nye artsfunn, inkludert furustokkjuke og tretåspett, ble registrert i artsdatabasen i oktober/november 2024.
3. **Lokalt friluftsliv:** Området ligger nær etablerte nabolag i Sommerveien og Vårveien. Det er en viktig plats for lokalt friluftsliv og barns lek. Det er et mye tiltrekkende område for friluftliv. En eventuell hogst vil medføre et betydelig tap for både natur og mennesker.
4. **Skade på natur:** Hogst og bruk av store maskiner vil medføre betydelig skade på skog og mark. Fjellknauser i området gjør det vanskelig å komme frem uten å påføre skader.
5. **Karbonbinding:** Gammel skog binder karbon, og bevaring av dette området vil bidra til målene i Paris-avtalen samtidig som viktige natur- og friluftskvaliteter bevares.
6. **Kulturminner:** Det er gjort flere funn fra bronsealder og steinalder på Vestnebba, og ytterligere forekomster kan ikke utelukkes.
7. **Dreneringsproblemer:** En eventuell hogst vil medføre til dreneringsproblemer ned mot Vårveien og Sommerveien, noe som kan føre til betydelige utfordringer for beboerne.
8. **Vindproblematikk:** Hogst vil også føre til økt vindgjennomstrømning fra Nebba, noe som kan bli problematisk for området.

Konklusjon:

Som omtalt i media er fagmiljøet i Naturvernforbundet og mange naboer er enige med kommunen i„at dette området er et for naturen og friluftslivet mye viktig sted .

Vi bruker skogen og naturen mye på daglig basis. Dette gir oss en berikelse i kropp og sjæl som er en stor viktig faktor for oss alle som har valt at bosette oss her.

Dette området er en stor verdi for natur- og frilufts kvalitetene i kommunen og har størst verdi urørt!

Med vennlig hilsen

Eirik Rustad

From: "tsverdrup@me.com" <tsverdrup@me.com>
Sent: Fri, 6 Jun 2025 16:42:24 +0200
To: "Ås kommune" <Post@as.kommune.no>
Subject: Arealinnspill Solberg Syd
Attachments: Innspill Solberg Syd.pdf, Arealinnspill skjema.pdf, NIBIO_RAPPORT_2025_11_152.pdf

Hei,

Vedlagt arealinnspill Solberg Syd til ny kommuneplan.

Vennlig hilsen
Thorvald Sverdrup
Kongeveien 197
1407 Vinterbro
Tel 480 78 240

Thorvald Sverdrup
Riis gård, Kongeveien 197
1407 Vinterbro
tsverdrup@me.com
Tel 480 78 240

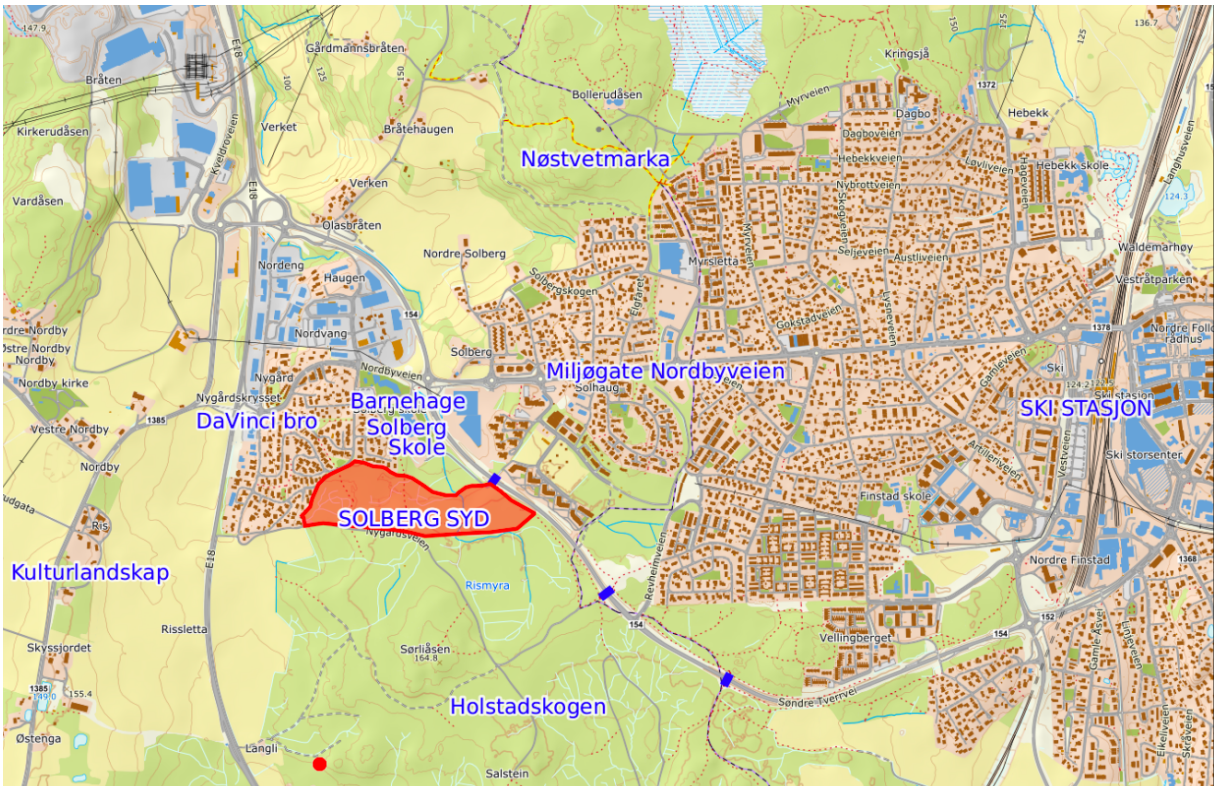
Riis den 6. juni 2025

post@as.kommune.no

Arealinnspill

Solberg Syd i Kommuneplanen
I forbindelse med rullering av kommuneplan foreslås et område på 110 da rett syd for Solberg skole og barnehage omregulert fra LNF område til boligbebyggelse.
Området ønskes benyttet til spesielt egnede boliger for å møte eldrebølgen, samt konsentrert småhusbebyggelse.

Solberg Syd vil dekke behovene for barnefamilier og eldre - to grupper som i området rundt Ski i liten grad er ivaretatt ved bygging etter gjeldende kommuneplaner.



Solberg Syd har nærhet til alle behov både for familier med små barn og seniorer

Boliger spesielt egnet for eldrebølgen
Antallet pensjonister i kommunen ventes doblet frem til 2040.
Menge eldre blir gjerne boende i sine eneboliger for lenge da de ikke velger å flytte til en leilighet i anonym blokkbebyggelse med begrensede muligheter for et sosialt liv. Det er

på tide å etablere gode løsninger for målgruppen som ønsker å flytte til en egnet bolig før det er for sent.
På Solberg Syd planlegges mindre leiligheter som svarer opp mot eldrereformens mål. Eldrereformen skal bidra til et mer aldersvennlig samfunn, at flere kan leve aktive liv og oppleve trygghet ved å bo i eget hjem så lenge som mulig.

Bovieran er et konsept vel etablert i Sverige, rettet mot 65+. Hver enhet består av 55 leiligheter fordelt på 3 etasjer, bygget i U-form. I midten av bygningsmassen ligger en stor vinterhage som fungerer som lunt og grønt fellesareal. Det vil være plass til 3 slike enheter bygget over tid. Konseptet gir en unik mulighet for trygghet, nærhet og et sosialt liv takket være en felles arena med sittegrupper, grønne vekster, badstu og aktiviteter. Hjemmetjenesten tilbys lokale etter behov.

Småhusbebyggelse vel tilpasset familier med små barn
Innenfor en avstand på 2 km fra Ski stasjon er det i høy grad planlagt boliger i blokker og i liten grad rekkehus med en liten grønn hageflekk etterspurt av familier med små barn. Erfaringene fra nærliggende Skitunet viser at det bor svært få barn i slik blokk-bebyggelse.

Solberg Syd egner seg svært godt for småhusbebyggelse med fokus barn. Det ligger i naturnære omgivelser med god nærhet til barnehage, lekeplasser, skole, kollektivtransport og turområder som gjør det enklere å kombinere familieliv og jobb uten å være avhengig av bil.

Med dagens lave fødselstall er det et tydelig samfunnsbehov å legge bedre til rette for at barnefamilier kan etablere seg. For mange unge i etableringsfasen er drømmeboligen et rekkehus med en liten hage til en overkommelig pris. Flere nyetablerte ønsker å flytte ut av trange leiligheter, men har ikke økonomi til enebolig. For å møte behovet og styrke bosettingen av barnefamilier, er det all grunn til å legge til rette for slik småhusbebyggelse på Solberg Syd.

Kollektivtrafikk og tilgjengelighet
Tilgjengeligheten til Ski stasjon og følgelig Oslo S er meget bra.
Buss i Miljøgaten Nordbyveien til Ski har avganger hvert 15 minutt. Bussholdeplasser ligger på en avstand av 200-700 m. Buss til Oslo er også på gangavstand ved Da Vinci bro.

Stort utbud av sykkel- og gangveier
Til Ski stasjon er avstanden 2 - 2,5 km.
Tilgjengeligheten til Ski er meget god med den nye miljøgaten Nordbyveien. Separat gang- og sykkelvei i begge retninger gir trygg og rask fremkommelighet.
Det er sykkel og gangvei mellom Solberg skole og Nordby videregående skole.
I et separat arealinnspill foreslås ny tur- og driftsvei mellom Solberg Syd og kultur-landskapet omkring Kongeveien i Nordby. Det kan flytte gang- og sykkelvei bort fra støyen langs med E18. Dette vil kunne redusere nedbygging av matjord og bli en populær utvidelse som knytter sammen gang- og sykkelveinettet.

Uproblematisk for friluftslivet
Arealet utgjør 3% av Holstadskogen og turområdets størrelse, hvor store deler er lite benyttet til friluftsliv. Dette tilsier at etablering av Solberg Syd er uproblematisk.
Turgåerne til Holstadskogen kommer i all hovedsak fra østsiden via broene over Søndre Tverrvei og de aller fleste vil ikke bli berørt av Solberg Syd.
Tre stier krysser på tvers av området og vil gjøre veien til skogen 200 m lengre for et begrenset antall brukere i østre del av Nygårdsåsen. En grønn korridor bør beholdes mellom Solberg skole og skogen. Foruten Holstadskogen og tilgang til Kulturlandskapet i Nordby er det kort vei til Nøstvetmarka som tilbyr et langt mer variert og populært område for friluftsliv.

Solberg Syd berører ikke dyrket eller dyrkbar mark
Skogen er ikke dyrkbar slik det kommer frem av offentlige kart. Nibio har gjort en grundig utredning som viser at det opprinnelige feltarbeidet ikke er gjennomført i henhold til instruksen og at kriteriene som ble benyttet var mangelfulle.
Nibio utredning om dyrkbarhet av skogen på eiendommen er vedlagt.

Forholdet til regional plan?
Solberg Syd er i strid med regional plan sin ambisjon om å bygge innenfor 2 km samt innenfra og ut. Legges tilgjengeligheten og tiden det tar til Oslo sentrum med kollektivtransport til grunn har Solberg Syd uvanlig god beliggenhet. Follobanen vil være attraktiv med kort reisetid takket være hyppige bussavganger og muligheten for rask forflytning etter miljøgaten Nordbyveien.
Gir det virkelig mening med byggegrense 2 km fra togstasjonen for et slikt område med kort avstand til bussholdeplasser, matbutikk, skole og barnehage? Miljøgaten Nordbyveien har buss 4 ganger pr time og har separat sykkel og gangvei på det meste av strekningen.

Innenfra og ut – for hvem bygges det egentlig?
Den regionale planen fokuserer på boligbygging innenfra og ut. Vi stiller spørsmål ved om denne tilnærmingen fanger det mangfoldige boligbehovet i befolkningen?
Dagens strategi legger i stor grad til rette for boligbygging nært sentrum, der prisnivået er høyt. Resultatet er gjerne at godt voksne med solid egenkapital flytter inn, ofte etter salg av enebolig. De flytter til leilighet nær Ski stasjon i mangel på alternativer, men har i praksis ikke behov av Follobanen.

Hva med å tilrettelegge for boligbygging til mer overkommelige priser – for flere som ønsker seg en ny bolig?

- For de som ikke har tilstrekkelig kapital til kostbar leilighet i sentrum
- For den kommende eldrebølgen. Eldre på vei ut av arbeidslivet som vil flytte til lettstelte, rimeligere boliger med god mulighet for sosialt fellesskap.
- For aleneboende som søker en liten leilighet, helst knyttet til et sosialt fellesskap - langt fra ensomheten.
- For familier med små barn som søker seg ut av byen, med ønske om mer plass og en liten grønn hageflekk. Gjerne uten å måtte flytte langt ut på landet og bli fullstendig avhengig av bilen.

Regjeringen har som mål økt boligbygging. Er det forenlig med tvilsomme restriksjoner i Regional plan for transport og miljø? Follobanen har kostet over 50 milliarder i dagens pengeverdi og kommer vel aldri til å bidra positivt til klimasaken om ikke Regional plan for transport og miljø moderniseres.

Sammenfatning

- Solberg Syd medfører konsentrert utbygging og styrking av tettstedet Solberg. Solberg er et prioritert vekstområde i kommuneplanen
- Prosjektet medfører utnyttelse av etablert infrastruktur og reduserer behovet for nye offentlige investeringer
- Prosjektet svarer på behovet for eldrevennlige boliger i tråd med forutsetningene for et økende antall eldre
- Bovieran-konseptet gir mulighet for forebyggende omsorg, som kan redusere behovet for tyngre institusjonsplasser
- Friluftsliv og grønnstruktur ivaretas med å legge til rette for ny turvei og opprettholde tilgang til Holstadskogen
- Jordvernet blir ivaretatt

Vi håper innspillet vil bli grundig vurdert slik at det legges til rette for en proaktiv og positiv utvikling. Det er ønskelig med en tett dialog med kommunen for å tilrettelegge prosjektet på best mulig måte for å skape boliger som møter de ulike behov.

Vedlegg

1. Skjema med kunnskapsgrunnlag
2. Nibio Rapport dyrkbarhet

Ås kommune

Rullering av kommuneplanen arealdel

Høring av planprogram datert 02.04.2025

Dokumentasjon av arealinnspill SOLBERG SYD

Som en del av høringen av planprogrammet til kommuneplanen, inviterer kommunen interessenter til å komme med arealinnspill. Innspillene leveres i tråd med sjekklisten under, og brukes ved dokumentasjon av arealinnspillet.

Frist for innlevering av arealinnspill er **06.06.2025**. Det er samme frist for generelle høringsuttalelser til planprogrammet.

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
1. Fakta om arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
Adresse	Solberg Syd
Gårds- og bruksnummer	101/1 og 102/118
Forslagstiller	Thorvald Sverdrup
Dagens bruk	Skogbruk
Områdets størrelse i dekar (daa)	110 daa
Formål i gjeldende kommuneplan	LNF
Hensynssone i gjeldende kommuneplan	Hensynssone 520 - friluftsliv
Ønsket formål - Hvis bolig: Antatt type og antall - Hvis næring: Antatt type og omfang - Annet formål	Boligbebyggelse Småhusbebyggelse - Rekkehus, 150-200 enheter Seniorboliger bestående av 3 x 55 leiligheter, totalt 165 enheter
2. Kart – arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
Avgrensing i kart	Solberg Syd Oversikt
3. Dokumentasjon av arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
1. I tråd med kommunens langsiktige arealstrategi i planprogrammet.	Delvis. Arealstrategien er under revidering. Området tilrettelegger for fortetting i prioritert vekstområde Solberg. Området utnytter etablert infrastruktur, med nærhet til skole og barnehage samt kort avstand til eksisterende busstilbud. Prosjektet svarer på behovet for eldrevennlige boliger som gir mulighet for forebyggende omsorg.
2. Nærhet til gang- og sykkelveger	Enkel adkomst til Miljøgaten Nordbyveien, som sikrer trygg forbindelse til Stasjonen med gang- og sykkelfelt på begge sider. Bro over Søndre Tverrvei mellom Solberg skole og Solberg Øst tilrettelegger for trygg ferdsel. Prosjektet åpner for forslag om sammenhengende, tilrettelagt turvei til Kulturlandskapet i Nordby med sine turveier.
3. Nærhet til kollektivtilbud	Kollektivdekningen er svært god. Buss til Ski/Vinterbro hvert 15. minutt i Nordbyveien. Avstand til bussholdeplassene 200-700 m. Avstand buss til Oslo (DaVinci bro) er 500-800 m
4. Veinett - Avstand og adkomst til europaveg, fylkesveg og kommunal veg.	- Adkomst via Nygårdsveien. Er gammel E18. - Fra E18, nye Nygårdskrysset, er avstanden 1,3 km - Fra FV Nordbyveien er kommunale Valhallveien 300 m og Nygårdsveien 700 m.
5. Landbruk - Dyrka og dyrkbar jord - Produktiv/uproduktiv skog	- Tiltaket berører ikke dyrka eller dyrkbar mark. (Kart over dyrkbarhet er ikke korrekt. Det vises til vedlagte utredning fra NIBIO). - Arealet benyttes til skogbruk med gran. Høy bonitet. Ung til noe eldre skog. - Området utgjør ca. 3% av Holstadskogen.
6. Naturmangfold - Grønnstruktur	Grøntstruktur - noe betydning. Naturmangfold er knapt berørt. Unntak er den utgående bekken fra Riis-myra som bør bevares.
7. Små- og storvilts trekkruter	Ingen trekkruter. Det var tidligere et trekk for elg og rådyr i aksen nord-syd omkring Solberg skole. Den er nå effektivt stengt med sammenhengende utbygging, hvilket gjør at det ikke forekommer slike trekk gjennom området i dag.

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
8. Kulturminner og kulturlandskap	- Lengst øst, nesten parallelt med Søndre Tverrvei ligger det et flott bevaringsverdig steingjerde. Den tidligere oppdyrkingen er avviklet på grunn av manglende mulighet for avkastning. - I området foreligger ingen andre kulturminner, kulturmiljø eller landskapsverdier.
9. Friluftsinteresser	Holstadskogen er et friluftsområde, særlig tilgjengelig fra østsiden av Søndre Tverrvei. Planlagt utbygging vil øke avstanden til skogen med maksimalt 200 meter for beboere i Nygårdsåsen. I eget innspill foreslås ny turvei (og driftsvei) fra Solberg Syd over viltovergang ved Langli, og opp til kulturlandskapet i Nordby.
10. Støy - Forhold til støysone	En mindre del av området inntil Søndre Tverrvei er utsatt for støy og ikke egnet for boliger. Bør benyttes til grønn korridor og aktivitetsområde.
11. Vannområder - nærhet til	Bekken fra Riis-myra går gjennom området nordover mot Solberg skole.
11. Flom og overvann	Ingen risiko
12. Barnehage, grunnskole, videregående skole - avstand til	Til barnehage 300 - 600 m. Til grunnskole 200 - 500 m. Til Ski videregående skole 3 km.
13. Grunnforhold og rasfare - Kvikkleire	Det er ikke kvikkleire eller rasfare. Området består av tykke strandavsetninger som er selvdrenerende samt noe endemorene. Det er god byggegrunn.

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Jordkartlegging av utmarksareal på Riis, Ås kommune

NIBIO RAPPORT | VOL. 11 | NR. 15 | 2025

Trond Knapp Haraldsen og Monica Jayesingha
Divisjon for miljø og naturressurser, Ås

TITTEL/TITLE

Jordkartlegging av utmarksareal på Riis, Ås kommune

FORFATTER(E)/AUTHOR(S)

Trond Knapp Haraldsen og Monica Jayesingha

DATO/DATE:	RAPPORT NR./ REPORT NO.:	TILGJENGELIGHET/AVAILABILITY:	PROSJEKTNR./PROJECT NO.:	SAKSNR./ARCHIVE NO.:
14.02.2025		Åpen	51478.2	20/00050

ISBN:	ISSN:	ANTALL SIDER/ NO. OF PAGES:	ANTALL VEDLEGG/ NO. OF APPENDICES:
978-82-17-03670-8	2464-1162	28	0

OPPDRAGSGIVER/EMPLOYER:	KONTAKTPERSON/CONTACT PERSON:
Riis Gårdsdrift AS	Thorvald Sverdrup

STIKKORD/KEYWORDS:	FAGOMRÅDE/FIELD OF WORK:
Jordsmonnkartlegging, egnethet for dyrking	Jordfag
Soil Survey, Land Evaluation	Soil science

SAMMENDRAG/SUMMARY:

I denne rapporten er det lagt fram resultater fra jordsmonnskartlegging i utmarksareal/skog på Riis gård i Ås. Jordsmonnet viste stor variasjon og hadde klar sammenheng med avsetningstypene. Det ble funnet store områder med sortert sandjord og grusrikt, stein- og blokkrikt jordsmonn utviklet i marine strandavsetninger. Områdene med slikt jordsmonn er vurdert å være svært tørkeutsatt og lite egnet som fremtidig jordbruksareal. Det er også funnet større myrareal som ikke kan dyrkes opp på grunn av forbudet mot dyrking av myr. Det beste jordsmonnet i området ble funnet tilgrensende til jordbruksareal utviklet i hav- og fjordavsetninger. I det området var den udyrka jorda svært lik den som allerede var dyrka, og oppdyrking av slik jord forventes å gi like stort produksjonspotensial som er i jordsmonnet på Riissletta.

LAND/COUNTRY:	Norge
FYLKE/COUNTY:	Viken
KOMMUNE/MUNICIPALITY:	Ås
STED/LOKALITET:	Riis, gnr. 101, bnr.1 og gnr. 102, bnr. 118

GODKJENT /APPROVED	PROSJEKTLEDER /PROJECT LEADER
Thomas Hartnik	Trond Knapp Haraldsen
THOMAS HARTNIK	TROND KNAPP HARALDSEN

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Forord

NIBIO er engasjert av Riis gårdsdrift AS for å kartlegge jordsmonnet på utmarkarealene på Riis gård i Ås, som omfatter gnr. 101, bnr. 1 og gnr. 102, bnr. 118. Bakgrunnen for kartleggingen er et ønske om å kunne vurdere gårdens jordressurser på en enhetlig måte ettersom den nasjonale jordsmonnskartleggingen som NIBIO gjennomfører og har gjennomført i Ås bare dekker dyrka jord.

Vurderingsgrunnlaget for jordressurser på utmarksareal baseres normalt på markslagsregistreringen for økonomisk kartverk. Denne kartleggingen er langt mindre detaljert enn ved jordsmonnskartlegging.

Når det gjelder Ås, foreligger det resultater fra jordsmonnkartlegging foretatt på 1970-tallet som dekker dyrka og dyrkbare arealer (Jorda i Ås). Denne kartleggingen var mindre detaljert enn dagens jordsmonnskartlegging, men inngår i vurderingen av forholdene i det aktuelle arealet.

Ås, 14.02.2025

Trond Knapp Haraldsen

Innhold

1 Innledning 5
1.1 Utvikling i jordsmonnkartlegging 5
1.2 Kartleggingsmetodikk i denne undersøkelsen 5
1.3 Jordregistreringer ved markslagskartlegging – økonomisk kartverk 6
2 Beskrivelse av kartlagt areal 8
2.1 Geografisk plassering 8
2.2 Berggrunn og løsmasser 8
3 Jordsmonn og jordegenskaper på kartlagt areal 11
3.1 Jordsmonnsutvikling og avsetningstyper 11
3.1.1 Arenosols 11
3.1.2 Cambisols 13
3.1.3 Leptosols 15
3.1.4 Histosols 17
3.1.5 Gleysols 19
3.2 Vurdering av kartlagt jordsmonn 21
4 Konklusjoner 26
5 Litteraturreferanser 27

1 Innledning

Riis er en av urgårdene i Ås, og omfattet store deler av Nordby, totalt om lag 32 000 daa. Arkeologiske undersøkelser viser funn som er datert om lag 2000 år f.Kr. I nyere tid er det gjennomført flere runder med arkeologiske undersøkelser i Ås knyttet til vei- og jernbaneutbygging. Disse undersøkelsene har avdekket mange historiske dyrkingsflater der jordbruksdrift for lengst har opphørt, men også dokumentert at jorda som ble tatt i bruk tidlig og fremdeles er i produksjon regnes blant de mest produktive arealene.

1.1 Utvikling i jordsmonnkartlegging

På 1970-tallet ble jorda i Ås kartlagt. Denne kartleggingen var den første i sitt slag i Norge som dekket både jordbruksareal, skogsarealer og andre typer areal i en hel kommune (Semb 1975). Ved denne kartleggingen ble det benyttet lignende metodikk som NIBIO i dag nytter for den nasjonale jordsmonnkartleggingen på jordbruksareal. Detaljeringsgraden er likevel forskjellig ettersom Semb (1975) kartla i målestokk 1:10000 basert på en flybildemosaikk og økonomisk kartverk var ennå ikke utarbeidet for Ås. Kartbladene av økonomisk kartverk som dekker Nordbyområdet og dermed Riis i Ås, er fra 1979 og 1988. Kartbladet CO040-5-1 som dekker Riis vest for Kongeveien er fra 1979, mens kartbladet CO040-5-2 som dekker området øst for E18 er fra 1988.

Semb (1975) peker på at urgårdene ligger på høydedragene med selvdrenert sand og morenejord. Det meste av dyrka jord i Ås ligger under 110 m o.h. Over 125 m o.h. angir han at det for det meste er grunn jord og større frekvens av fjell i dagen og meget lite dyrkbar jord.

Dyrka jord i Ås er kartlagt ved detaljert jordsmonnskartlegging ut fra målestokk 1:5000 av det daværende Jordregisterinstituttet. Kartene ble ferdigstilt i 1995 og ble opprinnelig klassifisert i henhold til det kanadiske klassifikasjonssystemet for jordsmonn (Canada Soil Survey Committee 1978). Ettersom internasjonale klassifikasjonssystemer ble bedre utviklet, har det vært foretatt reklassifisering av jordsmonndata av Norsk institutt for skog og landskap. Sperstad & Nyborg (2008) har redegjort for klassifikasjonssystemet og metodikken som ble tatt i bruk på slutten av 2000-tallet da en valgte å ta i bruk det internasjonale klassifikasjonssystemet for jordsmonn World Reference Base for Soil Resources (WRB). Ved sammenligning av jordegenskaper på dyrka og udyrka arealer på Riis, har vi lagt til grunn klassifikasjonen som er beskrevet av Sperstad & Nyborg (2008) når det gjelder dyrka jord på Riis.

1.2 Kartleggingsmetodikk i denne undersøkelsen

Målsettingen for vår kartlegging har vært å gjennomføre detaljert jordsmonnkartlegging på utmarksarealene på Riis, slik at jordkvaliteten på disse arealene kan sammenlignes direkte med jordsmonnet på dyrka areal på Riis. I vår kartlegging har vi lagt til grunn den nyeste versjonen av det internasjonale klassifikasjonssystemet for jordsmonn, 4. utgave av WRB (IUSS Working Group WRB 2022), men ellers fulgt metodikken som er beskrevet av Sperstad & Nyborg (2008). Jordprofilbeskrivelsene er gjort i henhold til retningslinjer utarbeidet av Sveistrup (1984) og Greve et al. (1999). Bestemmelser av farge i jord er gjort ut fra Munsell Soil Color (2009). Ved kartleggingen er det brukt jordbor der data for de ulike borstikkene er registrert på iPad. En har også benyttet data fra undersøkelser med jordbor fra 2017 og 2021. Hoveddelen av feltarbeidet ble gjennomført i september-oktober 2022. Feltarbeidet ble sluttført etter to feltdager i mai 2023.

1.3 Jordregistreringer ved markslagskartlegging – økonomisk kartverk

Dyrkbart areal i skog og andre typer utmarksareal ble kartlagt som del av markslagskartleggingene til økonomisk kartverk gjennom en periode på 40 år. Marklagsklassifikasjonen i økonomisk kartverk hadde til formål å bedre kjennskapet til arealressursene for plantedyrking og naturlig plante-produksjon, særlig med tanke på jordbruk og skogbruk. Klassifikasjoner bygger på et omfattende sett av kriterier for arealbruk, arealtilstand, jordegenskaper, topografi, skogbonitet, treslag og naturlig vegetasjon. All utmark er bonitert med tanke på skogproduksjon og kvalitet for oppdyrking (Bjørdal 2007).

I forordet til beskrivelsen av markslagsklassifikasjonen i økonomisk kartverk i 1980, skrev daværende direktør Ola Einevoll ved Jordregisterinstituttet følgende (Bjørdal 2007):

«Eit viktig omsyn under utforminga av markslagsklassifikasjonen var at den skulle gå inn på den ordinære utgåva av økonomisk kartverk og følgje framdriftsplanen for opprettinga av dette. Det same gjaldt registreringa av eigedomsforhold. Denne koordineringa av registreringsarbeidet og kartframstillinga gav ein vesentleg kostnadsreduksjon. Men det førte og til at ein vart meir bunden under utforminga av klassifikasjonen samanlikna med ei særskild utgåve med markslagsklassifikasjon. For ikkje å overlesse kartet måtte ein m.a. redusere omfanget av jordklassifikasjonen for dyrka jord og dyrkingsjord.»

I Bjørdal (2007) er dyrkingsjord definert på følgende måte:

«Areal som ved oppdyrking kan setjast i slik stand at dei vil halde krava til Fulldyrka, lettbrukt jord eller Fulldyrka, mindre lettbrukt jord (A eller B), og som held krava til klima og jordkvalitet for plantedyrking».

Videre er dyrkingsjord delt inn etter ulike kvalitetskriterier basert på innhold av stein og blokk og om jorda er selvdrenert eller tørkesvak (Bjørdal 2007):

Type dyrkingsjord	Symbol	Beskrivelse
Ikke blokkrik dyrkingsjord	Ingen	Areal med mindre enn 50 m^3 stein og blokk pr. dekar i øverste 50 cm av mineraljorda
Blokkrik dyrkingsjord		Areal med 50-100 m^3 stein og blokk pr. dekar i øverste 50 cm av mineraljorda
Svært blokkrik dyrkingsjord		Areal med 100-200 m3 stein og blokk pr. dekar i øverste 50 cm av mineraljorda
Ikke selvdrenert dyrkingsjord	Ingen	Areal som ved fulldyrking stort sett må grøftes systematisk
Selvdrenert dyrkingsjord	T	Areal som ved fulldyrking ikke trenger systematisk grøfting
Tørkesvak dyrkingsjord	TT	Areal med tørkesvar sandjord som er lite egna til dyrking uten kunstig vanning

For å bli klassifisert som dyrkingsjord, ble følgende minsteareal (dekar) nyttet (Bjørdal 2007):

2-5 daa: når arealet ligger nær inntil fulldyrka jorda

5-25 daa. når avstanden til veg, fulldyrka jord eller dyrkingsfelt ikke er større enn 0,5-1 km

25-100 daa: på dyrkingsfelt når avstanden til veg, fulldyrka jord eller annet dyrkingsfelt er større enn 1 km.

For å kunne bli regnet som dyrkingsjord, er det også krav til jorddybde og -kvalitet (Bjørdal 2007). For mineraljord (fastmark) som må grøftes systematisk, må jorddybden være minst 80 cm, mens den for selvdrenert jord kan være noe mindre. Grove sand- og grusavsetninger som neppe vil gi tilfredsstillende avling selv med kunstig vanning, blir ikke regnet som dyrkingsjord. Bjørdal poengterer at det er innholdet av finmateriale og humus som er mest avgjørende for planteveksten. Han viser til at grusrik jord med mye finstoff kan gi bra plantevekst, mens en godt sortert sandjord kan være så fattig på finstoff og humus at jorda ikke kan gi normal plantevekst. Han poengterer at jordkvaliteten alene ikke er avgjørende for om et areal er registrert som dyrkingsjord, men sammen med andre faktorer som klima, topografi og mengden av stein- og blokk i jorda kan dårlig jordkvalitet føre til at areal ikke er regnet som dyrkingsjord.

Bjørdal (2007) peker på at det kan være vanskelig å estimere mengden stein og blokk i jorda med enkle midler i felt. Mengden av stein- og blokk synlig på jordoverflata gir ikke alltid rett inntrykk av mengden av stein og blokk nedover i jordlagene. Bruk av jordbor kan gi et inntrykk av steinmengden, men det mest nøyaktige er å foreta graving av grop ned til 0,5 m og sortere ut stein og blokk i gropa og legge det i ei røys. Så måles volumet av røysa, og med en omregningsfaktor på 0,7 kan en regne det til fastvolum. Så måler en volumet av gropa, og dermed kan en bestemme innholdet av stein- og blokk slik at det blir riktig klasse (Tabell 1, Sveistrup 1984).

Tabell 1. Klasser for bestemmelse av stein- og blokkinnhold (Sveistrup 1984).

Klasser	Vol. prosent	Mengde (m^3 pr. dekar til 0,5 m dybde
1 Stein- og blokkfritt	≤0,1	≤0,5
2 Svakt stein- og blokkholdig	0,1-2	0,5-10
3 Stein og blokkholdig	2-5	10-25
4 Moderat stein- og blokkrik	5-10	25-50
5 Stein og blokkrik	10-20	50-100
6 Svært stein- og blokkrik	20-40	100-200
7 Stein- og blokkmark	>40	>200

Bjørdal (2007) gir en utførlig beskrivelse av hvordan dreneringsgrad skal vurderes i felt med hensyn på tekstur, jordfarge og hvordan dreneringsgrad bør vurderes i forhold til nedbørsforskjeller mellom landsdeler. Hans beskrivelse av tørkesvak dyrkingsjord gjengis her:

«Areal med tørkesvak sandjord som er lite eigna til dyrking utan kunstig vatning. Dette er jord med lågtståande grunnvatn og lita evne til å forsyne plantene med vatn. I innlandsstrok er jord med godt sortert middels sand (kornstorleik 0,2–0,6 mm) som regel tørkesvak. I kyststrok kan jord med liknande kornstorleik ha brukbar evne til å forsyne plantene med vatn, dels på grunn av større nedbør og dels på grunn av større humusinnhald som gir betre evne til å halde på vatn. Grovkorna avsetjingar der grunnvasstanden normalt er så høg at det ikkje er fare for tørke, blir ikkje rekna som tørkesvak».

2 Beskrivelse av kartlagt areal

2.1 Geografisk plassering

Det kartlagte området omfatter skogarealet øst for E18 innenfor gnr. 101, bnr. 1 og gnr. 102, bnr. 118 i Ås (Figur 1) og utgjør 792 dekar. I figur 1 er terrenget vist med terrengmodell i tillegg til høydekoter. Området rundt Sørliåsen (164 m o.h.) omfatter et stort område med bart fjell og tynt jorddekke. Ellers er det to større myrområder, Riismyra med 52 daa dyp myr (>1 m) og en grunnere del (0,3-1 m) på 37,2 daa. Den andre myra som ligger sør og vest for Nygårdsveien er omgitt av berg og grunnlendt jordsmonn. Denne myra utgjør 21,5 daa ut fra markslagsregisteringen til økonomisk kartverk.

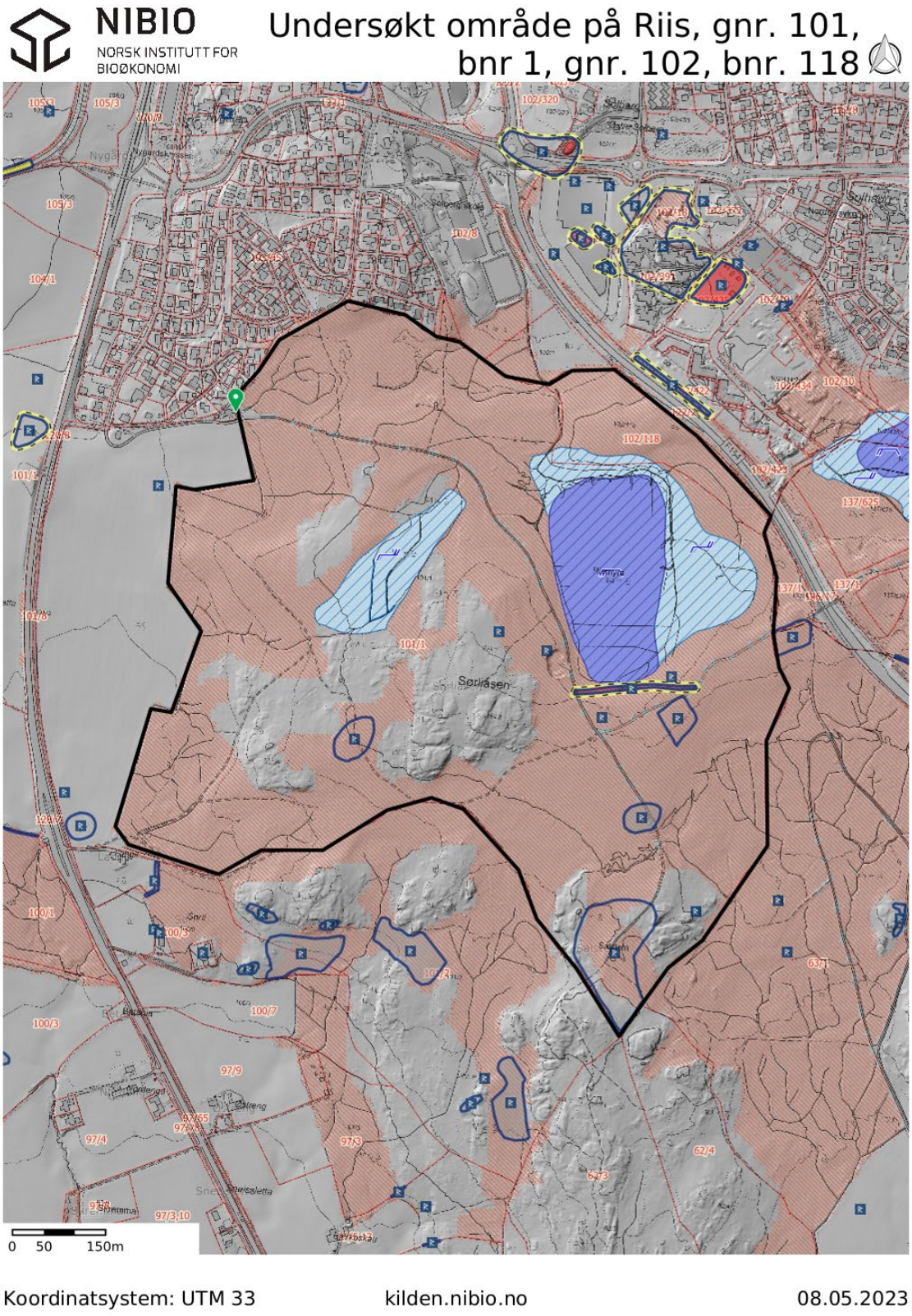
Områder med rødbrun skravur er registrert som potensielt dyrkbare basert på markslagkartleggingen til økonomisk kartverk (jfr. kriterier i kap. 1.3). I flere av disse områdene har arkeologene funnet spor etter tidligere tiders dyrking, som er vist med blå avgrensning og R-symbol (Figur 1). Det største av disse dyrkingsfeltene innenfor det kartlagte området er ved den tidligere husmannsplassen Salstein. Der har arkeologiske undersøkelser dokumentert et steingjerde på 107 m og flere ovale rydningsrøyser. Det tidligere dyrka arealet er for lengst gått tilbake til skog. Arkeologiske undersøkelser gjennomføres i hovedsak i forbindelse med utbyggingsprosjekter, og det er større hyppighet av funn av historiske dyrkingsflater i området lenger sør i Holstadmarka i forbindelse med veilinja for E18. I området som vi har undersøkt, har vi funnet flere rydningsrøyser og spor etter jordbruksaktivitet nord for områdene der arkeologiske undersøkelser har vært foretatt.

2.2 Berggrunn og løsmasser

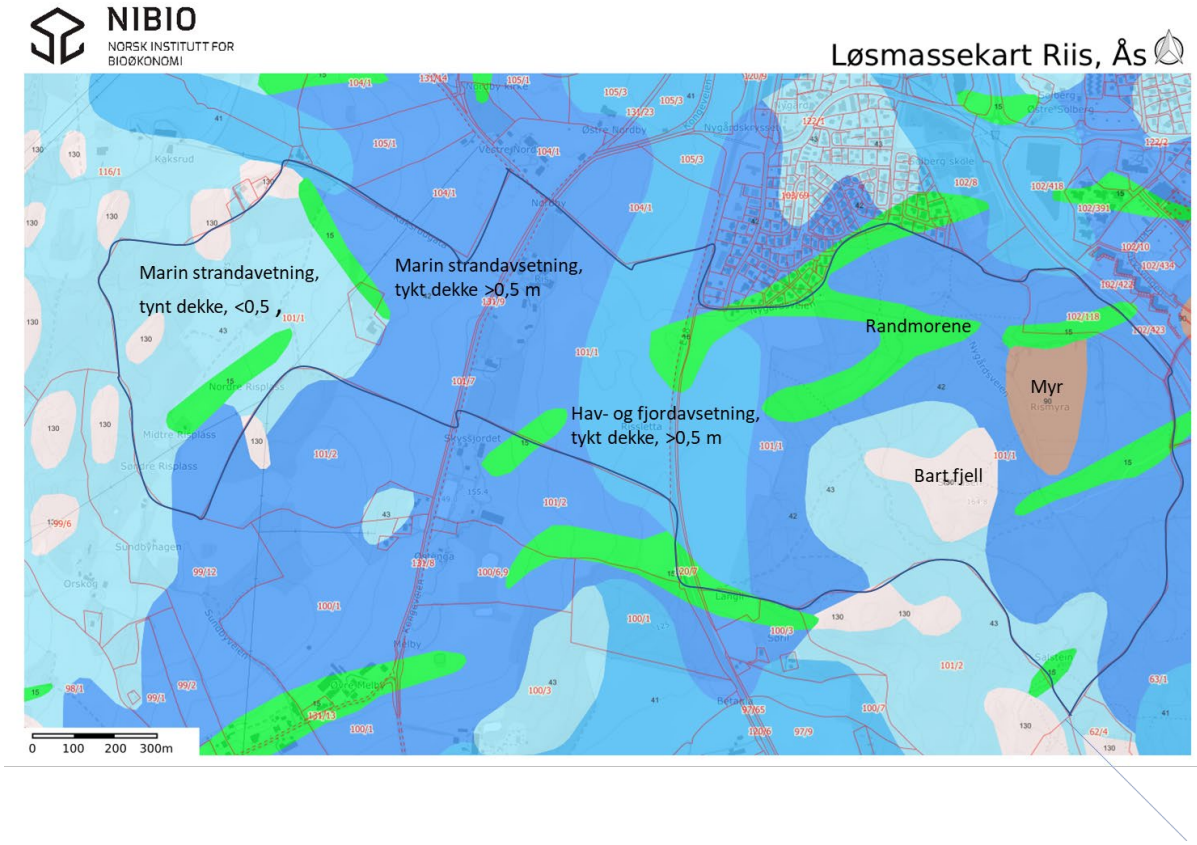
Berggrunnen i området består av grunnfjell, dominert av metamorfe bergarter som gneis. Terrenget har dalformasjoner i nord-sør retning ut fra berggrunnsgeologien.

Hele eiendommen som hører til Riis, ligger under marin grense. Området er preget av endemorener som hører til Ås-Skitrinnet, og består av flere morenerygger hovedsakelig i øst-vest retning. Ved landhevingen har det vært betydelig utvasking av finstoff fra morenene, som dels er avsatt som sortert sand nedenfor (fossile sandstrender) og det er også større områder med rundet blokk (rullestein) med varierende mengde jord mellom de runde steinblokkene. I forsenkningen i terrenget på Riissletta der E18 går, er det avsatt silt- og leirrike hav- og fjordavsetninger (Figur 2).

Moreneryggen som deles av E18 midt på Riisletta representerer vannskillet mellom Gjersjøens og Årungens nedbørfelt. Innover i det undersøkte området er det i stor grad Nygårdsveien som danner vannskillet mellom Gjersjøens og Årungens nedbørfelt. På et tidspunkt i landhevingen var Riissletta en grunn tidevannsslette når det var en fjord med et smalt sund der moreneryggen på Riissletta dannet en terskel. Trolig er det tidevannsprosessene som har bidratt til å erodere ned denne ryggen. En finner flere strandlinjer i terrenget som viser at havet har vært på dette nivået en lengre periode. Mange steder finner en spor etter en strandlinje i terrenget rett i overkant av 125 m o.h. koten og videre oppover i terrenget mot bart fjell er det flere lignende strandlinjer.



Figur 1. Undersøkt område på Riis, gnr. 101, bnr. 1 og gnr. 102, bnr. 118, med innlagte områder for registrerte kulturminner (R).



Figur 2. Løsmassekart for Riis basert på data fra NGU (www.ngu.no) på topografisk kart med eiendomsgrenser.

3 Jordsmonn og jordegenskaper på kartlagt areal

3.1 Jordsmonnsutvikling og avsetningstyper

3.1.1 Arenosols

Generelt fant vi godt samsvar mellom jordsmonnsutvikling og tilhørende jordsmonnsklassifikasjon og hvordan området var klassifisert som løsmasser av NGU. Fordelingen av jordtyper i forhold til avsetningstyper som Semb (1975) har beskrevet, ble også bekreftet. Semb beskrev totalt 20 ulike jordtyper i Ås som kombinasjoner av tekstur, dreneringsgrad og lagdeling. Han beskrev bl.a. større områder med selvdrenert steinholdig, grusholdig grovsand i områder med utvasket morene og områder med selvdrenert middels sand over leire i det området vi har undersøkt på Riis.

Jordsmonnet som består av sortert sand, er klassifisert som Arenosol. Slikt jordsmonn er utviklet i avsetningene som representerer fossile sandstrender fra den tida da havet sto høyere. Sperstad & Nyborg (2008) beskriver egenskapene til Arenosols på følgende måte:

Arenosols er selvdrenert jord med svært liten vannlagringsevne og dermed tørkeutsatt. Dette jordsmonnet trenger regelmessig vanning i tørre perioder av vekstsesongen. Vanningsbehovet vil være stort ved dyrking av enkelte vekster, og bør da vannes med små mengder om gangen. Vanning er også et effektivt tiltak mot vinderosjon.

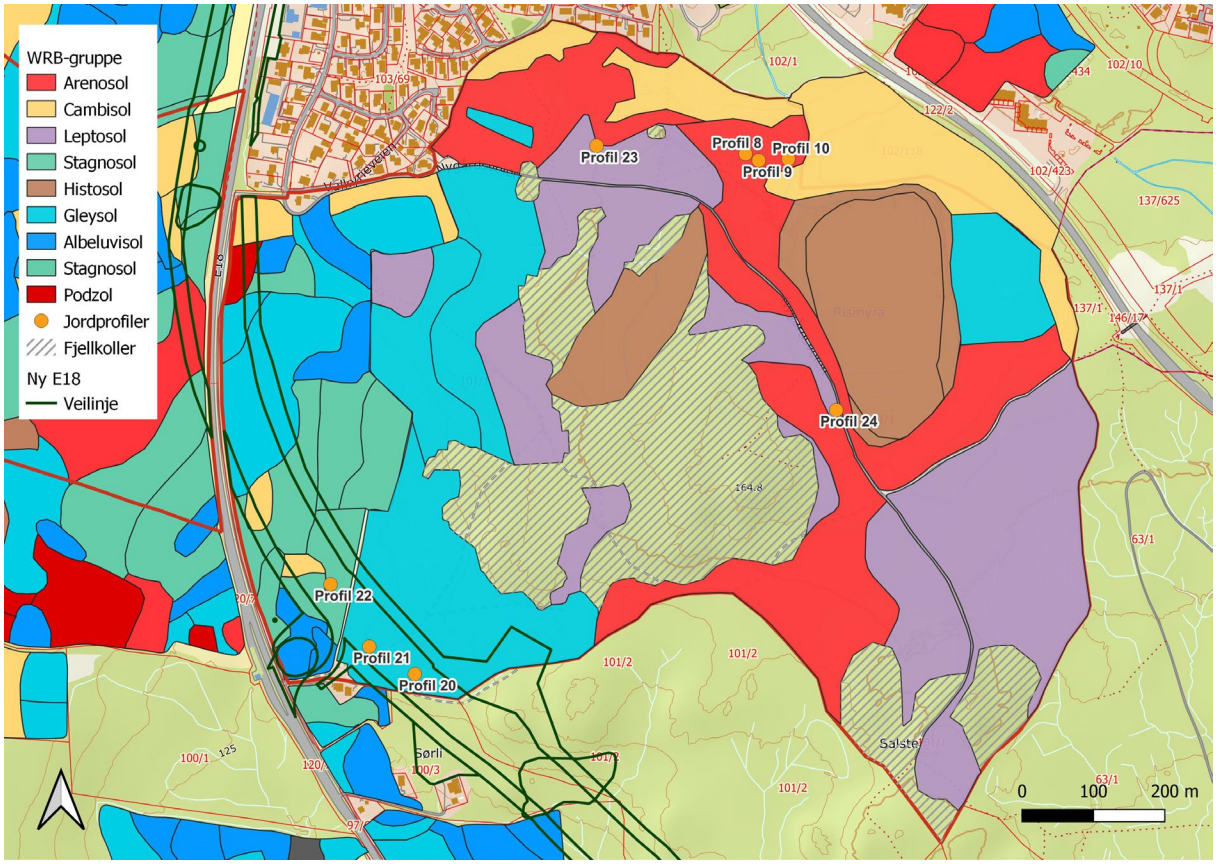
Definisjonen av Arenosols samsvarer i stor grad med kriteriene for tørkesvak jord i klassifikasjonen i økonomisk kartverk (jfr. kap. 1.3).

Områdene med Arenosols har minst en meter sortert sand, som er farget rødbrun, gulbrun eller har andre brunlige nyanser. Et typisk profil er vist i figur 3. I profil 10, som ble beskrevet 10.09.2021, var det øverste brune sandlaget helt tørt ved beskrivelsen og først nede på 90 cm dybde var jorda svakt fuktig slik at den sterkt brune fargen på sanda kom tydelig fram. Områdene med sortert sand hadde typisk et tynt råhumuslag på 3-5 cm tykkelse over et tynt grått utvaskingssjikt (E-sjikt) før en nådde ned i den sterkt brune sanda.

Figur 3. Sjiktinndeling i jordprofil 10 i område med sortert sandavsetning på Riis, profil 10 (Foto: Trond Knapp Haraldsen).

Jordsmonnsutviklingen viste tegn på en podsoleringsprosess, men det var ikke lagt opp et analyseprogram for fullstendig jordsmonnsklassifikasjon. Andre boringer og profilene 8 og 9 viste at sandlaget kunne være minst 3 m tykt før en nådde ned i underliggende leire (Figur 4). Avgrensningen av Arenosols i området var at det skulle være minst 1 m sortert sand over underliggende leire eller berggrunn.

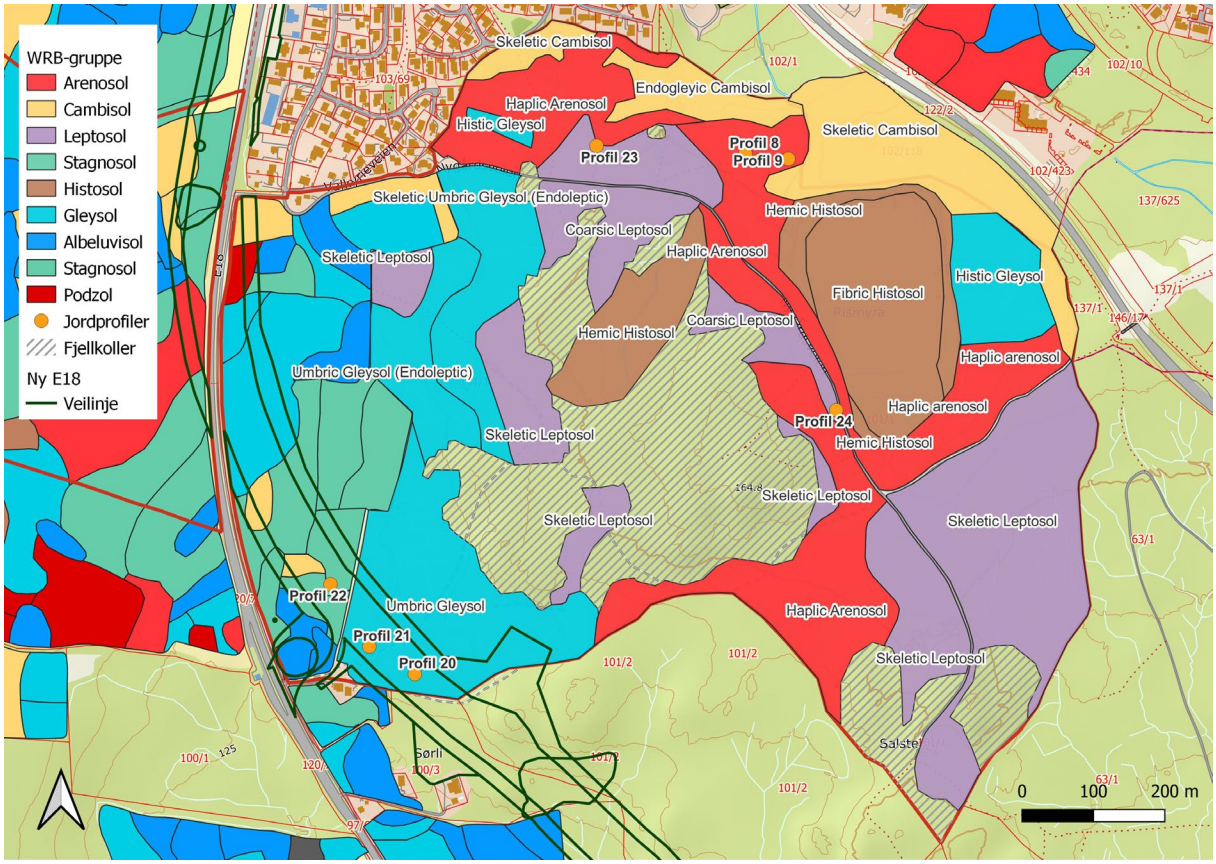
Ingen av områdene som er klassifisert som Arenosols har symbolet TT på figurene for dyrkbar jord i skogen på Riis. Ettersom mangel på symbol indikerer behov for drenering, fremstår disse som areal med dreneringsbehov. En viktig grunn til at disse områdene ikke er aktuelle for oppdyrking, er mangel på vannkilde for kunstig vanning. Nærmeste vannkilde er Årungen, som ligger 3 km unna og 120 m lavere enn dette området.



Figur 4. Jordsmonnkart som kombinerer NIBIOs jordsmonnkart på dyrka mark med jordsmonnkartleggingen på utmarksareal som er omtalt i denne rapporten med veitraseen for E18 markert med plassering av undersøkte jordprofiler.

3.1.2 Cambisols

Selvdrenert jordsmonn som har høyere finstoffinnhold enn Arenosols, er kartlagt som Cambisols. Cambisols skal ha et brunlig B-sjikt under topplaget (A-sjiktet) som viser ulike tegn på jordsmonnutvikling som forvitring, strukturdannelse og spor etter biologisk aktivitet. Områdene med Cambisols følger i stor grad den store og markerte endemoreneryggen. Ettersom opphavsmaterialet er morene, er det stort blokkinnhold i dette jordsmonnet og fordi det er utviklet på en morenerygg er det til dels betydelig helling på terrenget. Det er funnet to varianter av Cambisols i området, en type med stort stein- og ikke minst blokkinnhold, der mengden stein og blokk utgjør mer enn 40 vol. % av jordsmonnet (Skeletic Cambisol) og en variant med dårligere drenering, der en kommer ned i sjikt med fargeflekker i 50-100 cm dybde (Endogleyic Cambisol) (Figur 5). Også den sistnevnte varianten inneholder stein- og blokk, men i den varianten er det aldri over 40 vol. % av jordmonnet som består av grovt materiale (>2 mm).



Figur 5. Jordsmonnkart med større detaljeringsgrad på det udyrka arealet på Riis med plassering av undersøkte jordprofiler.

Jordsmonnskartet for dyrka mark på Riis viser at det er en del jord klassifisert som Cambisols som er dyrket opp. På disse områdene har det vært nødvendig med omfattende fjerning av stein og blokk og årlig steinplukking er nødvendig. Som eksempel på slik steinfjerning er steingjerdet som danner grensen mellom boligeiendommene nord for Nygårdsveien der en dyrket Cambisol på endemorenerygg (Figur 5). På områdene med Cambisols som ikke er dyrket opp, er nok mengden stein og blokk enda større og ikke minst terrengforholdene mindre egnet for jordbruksdrift. Det er funnet en dyrkingsflate på 3 daa omgitt av et stort steingjerde på eiendommen gnr. 102, bnr. 118 som hører til Riis (Figur 6). Ved oppdyrkingen er det blokksteinen (>20 cm i diameter) som er fjernet, mens mindre stein fremdeles er i jordsmonnet. Som vist på Figur 6, har dette feltet gått tilbake til skog. Omkringliggende areal markert på økonomisk kartverk med en steinprikk, har så mye lett synlig blokk på overflata og er umulig å bore med jordbor uten å treffe stein at det er åpenbart at stein- og blokkfraksjonen utgjør mer enn 40 vol. % av jordsmonnet.

En kan konstatere at det er gjort forsøk på dyrking i dette området, men at dyrkingsresultatet tydeligvis ikke har vært noen stor suksess, og en har derfor plantet til med gran. Jordkvaliteten på enheten med Endogleyic Cambisol er slik at en nok ville vurdert oppdyrking dersom denne lå inntil et jordbruksareal. Slik den ligger på en rygg mot grense til nabo i nord og omgitt av tørkesvak sandjord på de andre kantene, og uten opparbeidet adkomst for jordbruksmaskiner, vil det ikke være bærekraftig å gjennomføre oppdyrking.

Figur 6. Dyrkingsflate på 3 daa i nordvendt terreng på eiendom gnr. 102, bnr. 118.

3.1.3 Leptosols

Leptosol er jordsmonn som enten har svært liten jorddybde (fast fjell innen 25 cm dybde) eller som har svært høyt innhold av grus og stein (inneholder mer enn 80 volumprosent grus og grovere fragmenter ned til 75 cm dybde) (Sperstad & Nyborg 2008). I det kartlagte området har vi identifisert to varianter av Leptosols. Den ene varianten har så stort innhold av stein- og blokk at den kvalifiserer til betegnelsen Skeletic Leptosols. Den andre varianten består hovedsakelig av grus og stein og er klassifisert som Coarsic Leptosol.

Vi har beskrevet to jordprofiler som begge representerer varianter av Coarsic Leptosol. I figur 7 vises en variant med betydelig stein- og blokkinnhold i tillegg til høyt grusinnhold der en nådde ned i berggrunnen innen 75 cm fra overflata. Områdene som er klassifisert som Skeletic Leptosols, har enda større stein- og blokkinnhold enn det ble funnet i dette profilet. I de områdene var det også lett synlig blokker på overflata, og ikke mulig å bore dypere enn maksimalt 20 cm med jordbor. Ved å dunke på mose- og grasbevokste tuer med jordboret lot det seg gjøre å avklare om disse tuene var overgrodde blokksteiner eller gamle, råtne stubber.

I figur 8 vises den mest typiske varianten av Coarsic Leptosols, beskrevet i et grustak der det bl.a. har vært tatt ut grus til bruk på skogsveiene i området. I dette jordsmonnet var det ikke større stein og blokker. Områdene med denne typen ble avgrenset med boringer med jordbor. I områder der det ikke lot seg gjøre å bore dypere ned enn maksimalt 20 cm fordi grus og stein stoppet boringen, ble jordsmonnet klassifisert til denne typen. Områdene med Leptosols grenser til områdene med Arenosols og områdene med svært tynt jorddekke og stor andel fjellblotninger. Det kan også nevnes at områdene med tynt jorddekke og bart fjell vil kunne karakteriseres som Leptosols ettersom jorddybden er mindre enn 25 cm i disse områdene.

Figur 7. Område med grunt jordsmonn med stort innhold av stein- og blokk, klassifisert som Coarsic Leptosol, profil 23 (Foto. Inghild Økland).

Figur 8. Jordprofil I grustak med grusrikt jordsmonn klassifisert som Coarsic Leptosol, profil 24 (Foto: Monica Jayesingha).

Sperstad & Nyborg (2008) omtaler Leptosols som en jordsmonngruppe med svært store begrensninger som jordbruksjord. Av den grunn er de lite attraktive med hensyn til dyrking fordi de enten har mange fjellblotninger, og/eller er svært tørkesvake.

Områdene der våre profiler av Leptosols er beskrevet (23 og 24) kommer de frem som dyrkbare uten noen symbol for selvdrenert eller tørkeutsatt på økonomisk kartverk. Ut fra kriteriene som er angitt av Bjørdal (2007), skulle ikke slike areal vært angitt som dyrkbare. Disse områdene har for mye grovt materiale og for lite finstoff til å kunne gi brukbare vekstforhold selv med kunstig vanning. Som nevnt i kap. 3.1.1 områdene med sandjordsprofilene beskrevet som Arenosols (8, 9 og 10) (Figur 9) heller ingen symbol for tørkesvak jord i økonomisk kartverk. Våre funn er, som tidligere nevnt, i samsvar med funnene til Semb (1975). Han har dokumentert at det er samme type jord i disse områdene som vi har funnet. I området rett sør for profil 23 fant vi flere rydningsrøyser med blokkstein, noe som indikerer at en har forsøkt å dyrke i området. Ettersom det bare var et tynt moldfattig A-sjikt på det som trolig er historiske dyrkingsflater mellom røysene, har trolig perioden for dyrking hatt kort varighet.

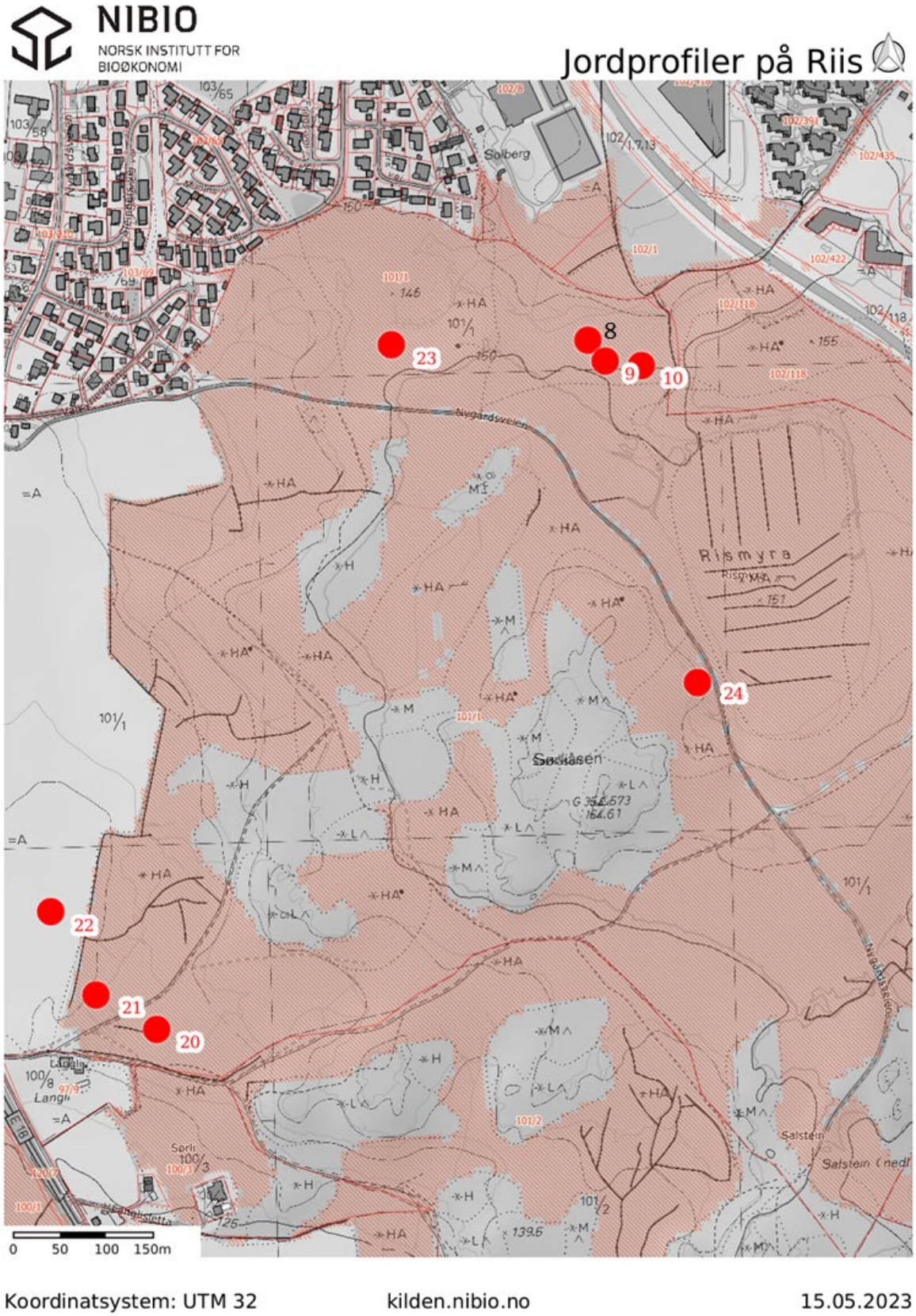
3.1.4 Histosols

Histosols er jordsmonn som består av organisk jord (over 20 % organisk karbon) som har mer enn 40 cm tykkelse. I norsk kartlegging (økonomisk kartverk) har en brukt torvlag på 30 cm som grense mellom mineraljord og organisk jord. Når det har vært gjennomført skogsgrøfting på grunne torvmarksareal med sikte på å få større tilvekst av skogen, har det medført at torvlaget har blitt formoldet og tynnere enn opprinnelig.

I det kartlagte området er det funnet to større myrarealer, Riismyra og en annen myr sør for Nygårdsveien. Arealene som er kartlagt som myr vises tydelig i Figur 1. Det er funnet to varianter av Histosols, der forskjellen er humifiseringsgraden av torva og dels torvlagets dybde. Riismyra er hovedsakelig kartlagt som Fibric Histosol ettersom det er lite omdannet Sphagnum torv i de øverste lagene. I randsonen mot mineraljord er det mer humifisert torvmateriale, og torvlaget er tynnere enn en meter. Denne randsonen er klassifisert som Hemic Histosol, og det samme er den andre myra sør for Nygårdsveien.

Den østlige delen av Riismyra som er kartlagt som grunn i økonomisk kartverk, har et torvlag som er 20-40 cm tykt og noe formoldet etter skogsgrøfting. Dette området er klassifisert som Histic Gleysol ettersom det området ikke har tykt nok torvlag til å kunne bli klassifisert som organisk jord etter det internasjonale WRB-systemet (IUSS Working Group WRB 2022).

Ettersom §5a i nydyrkingsforskriften fastslår at nydyrking av myr ikke er tillatt (Landbruks- og matdepartementet 1997), kan ikke myrarealene regnes inn som dyrkingsreserven til Riis gård.



Figur 9. Lokalisering av jordprofiler undersøkt ved jordsmonnkartleggingen på Riis på kartgrunnlag økonomisk kartverk med dyrkbar jord som karttema.

3.1.5 Gleysols

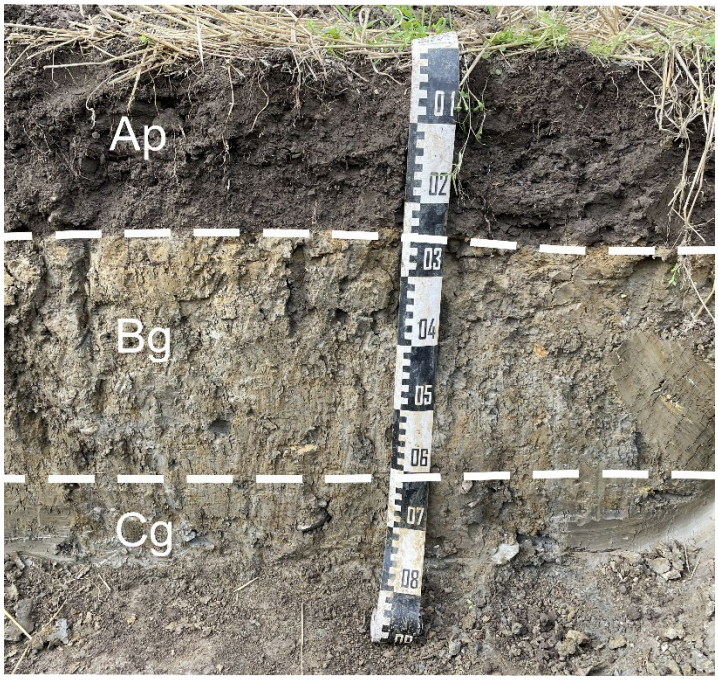
Gleysols er jordsmonn med høy grunnvannstand, dvs. grunnvannsspeilet står periodevis høyere enn 50 cm fra jordoverflaten. Dette fører til at jorda får en gråblå farge (reduserende miljø), ofte med rustrøde flekker. De har ofte høyt innhold av organisk materiale i plogsjiktet, og i noen tilfeller består toppsjiktet av organisk jord (Histic). Jordteksturen er svært varierende, fra grovsand til leire.

I vår kartlegging hat vi funnet ulike varianter av Gleysols. Som nevnt i kap. 3.1.4 ble det funnet et organisk topplag på 20-40 cm tykkelse på den grunne delen av Riismyra, som ligger over et grått mineraljordlag av siltig leire (Cg-sjikt). Dette er klassifisert som Histic Gleysol. Lignende jordsmonn ble funnet på et lite område i en forsenkning i terrenget nord for Nygårdsveien (se Figur 5), og der besto det grå mineraljordlaget av siltig sand. Ettersom større deler av disse områdene vises som myrarealer i økonomisk kartverk, er det spørsmål om at en vil kunne få tillatelse til å dyrke opp disse områdene ut fra nydyrkingsforskriftens §5a. Etter vår vurdering vil det kunne la seg gjøre å få til et brukbart arrondert jorde på den grunne delen av Riismyra, men det vil da ikke bli liggende i tilknytning til annet jordbruksareal, og det må foretas betydelig opprusting av veier inn til området om en skulle realisere oppdyrking av denne delen av Riismyra.

I den vestvendte skråningen nedover fra Sørliåsen og tilgrensende høydedrag ble det funnet jordsmonn med moldrikt topplag, 20-40 cm tykt. Jordanalyser viste at dette hadde sur jordreaksjon og klassifiseres derfor som et Umbric A-sjikt (Ah-sjikt i skog, Ap-sjikt dyrka). Under dette var det et B-sjikt med noen fargeflekker og tydelig strukturutvikling før en nådde ned i et mer massivt Cg-sjikt. Det som varierte ut over disse hovedegenskapene var at en nådde ned i berggrunnen mellom 50 og 100 cm dybde i den øvre delen av området. Denne egenskapen beskrives som Endoleptic. Ellers var det områder med betydelig blokkinnhold, som ga betegnelsen Skeletic i tillegg. Områdene som er klassifisert som Skeletic Umbric Gleysol (Endoleptic) ligger opp mot den enda mer stein- og blokkrike Skeletic Leptosol. Der jordsmonnet er klassifisert som Umbric Gleysol (Endoleptic), er det funnet underliggende berggrunn med jordbor mellom 50 og 100 cm under jordoverflata. På grunn av begrenset jorddybde vil det være vanskelig å oppnå tilstrekkelig dreneringseffekt om en skulle forsøke å dyrke opp et slikt areal.

Med tilstrekkelig jorddybde (>1 m) er det funnet en stor enhet av Umbric Gleysol i den sørvestre delen av det kartlagte området. Det er denne delen av området som blir berørt av veiprosjektet E18, som vist i Figur 5. Det er beskrevet tre jordprofiler i dette området, et på dyrka mark (profil 22, Figur 10) og to på hogstflate i veilinja (profil 21 og 20, Figur 11 og 12). Disse tre profilene hadde svært lik profilutvikling, og viste at det var ubetydelig forskjell på jordsmonnet som var dyrka og jordsmonnet på hogstflata. Den største forskjellen var at jordsmonnet på dyrka areal hadde noe sterkere utviklet jordstruktur i B-sjiktet, noe som sannsynligvis har sammenheng med at arealet var systematisk grøftet og jorda hadde litt større leirinnhold.

Forskjellen på profil 20 og 21 var i hovedsak innholdet av stein og blokk i jordsmonnet. Dette var klart høyere i profil 20 som lå innenfor området med marin strandavsetning, mens profilene 21 og 22 begge lå i området med hav- og fjordavsetning og var tilnærmet fri for innhold av stein og blokk. Profilene ble beskrevet 29.09.2022. I forbindelse med feltarbeidet i mai 2023 ble grunnvannstanden i området for profilene kontrollert, og det sto da opp i Ah-sjiktet, ca. 30 cm under overflata. Med tilstrekkelig drenering vil området med Umbric Gleysol kunne få tilsvarende produksjonspotensial som det i dag er i området som profil 22 representerer.



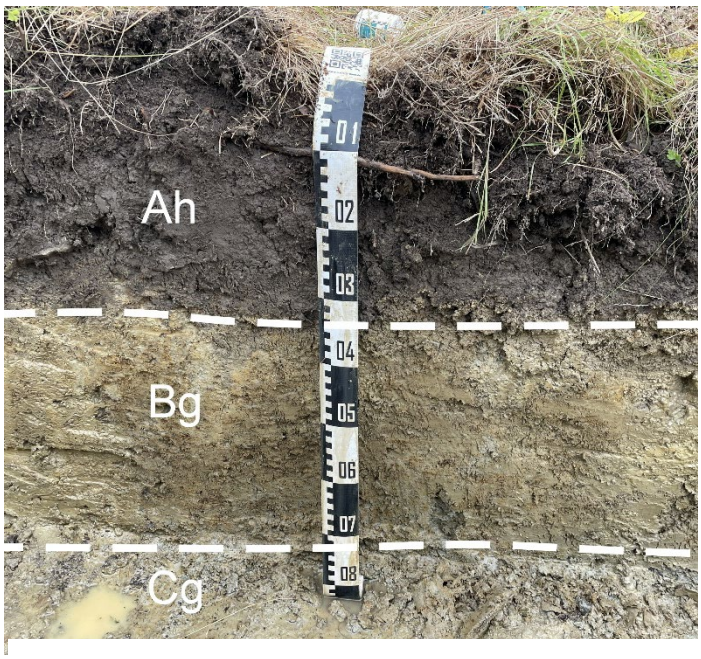
«Umbric» Gleysol (Profil 22)

Ap 0-23 cm, Moldholdig, mørk brun, lettleire med godt utviklet grynstruktur og god rotutvikling.

Bg 23-60 cm, Mørk grå mellomleire med noen mørk gulbrune fargeflekker av varierende størrelse; godt utviklet grov prismatisk struktur som smuldrer til grov skarpkantet blokk, få røtter.

Cg, 60-… cm, Mørk grå lettleire med diffuse gulbrune fargeflekker, massiv, ingen røtter.

Figur 10. Sjiktinndeling med forenklet beskrivelse for profil 22.



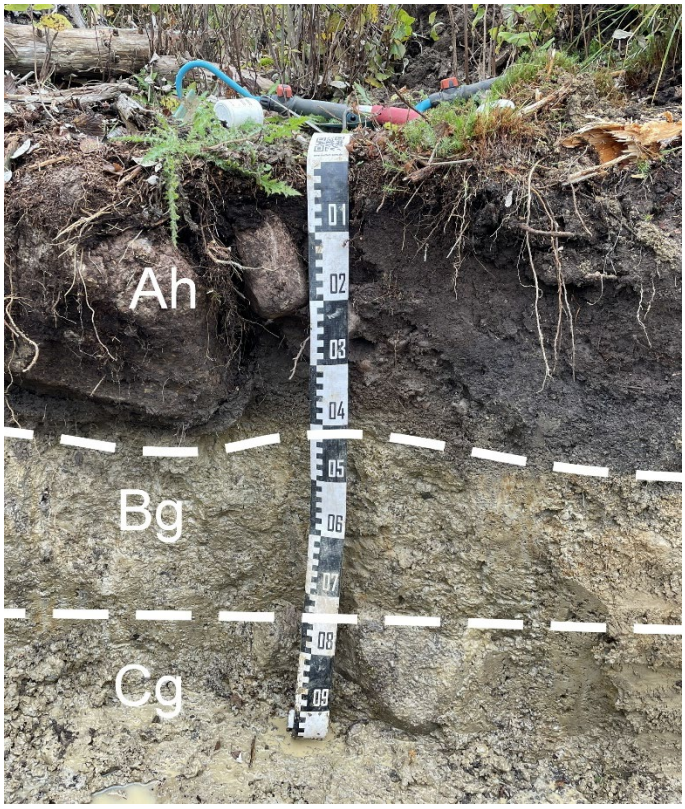
«Umbric» Gleysol (Profil 21)

Ah 0-32 cm, Svært mørk grålig brun, moldrik lettleire med godt utviklet grynstruktur og god rotutvikling.

Bg 32-72 cm, Grå lettleire med svakt utviklet grov, middels og fin blokkstruktur med noe rutvikling. Mange sterkt brune fargeflekker med størrelse opp til 2 cm.

Cg 72-… cm, Grå siltig mellomsand med svak prismatisk struktur med mange diffuse fargeflekker opp til 2 cm, ingen rotutvikling.

Figur 11. Sjiktinndeling med forenklet beskrivelse for profil 21.



«Umbric» Gleysol (Profil 20)

Ah 0 - 40 cm, Svært mørk brun moldrik lettleire med moderat utviklet avrunda blokkstruktur som smuldrer til grynstruktur, med god rotutvikling, stein- og blokkrik.

Bg 40 - 73 cm, Grålig brun lettleire med gulbrune fargeflekker, godt utviklet skarpkantet middels blokkstruktur med lite rotutvikling.

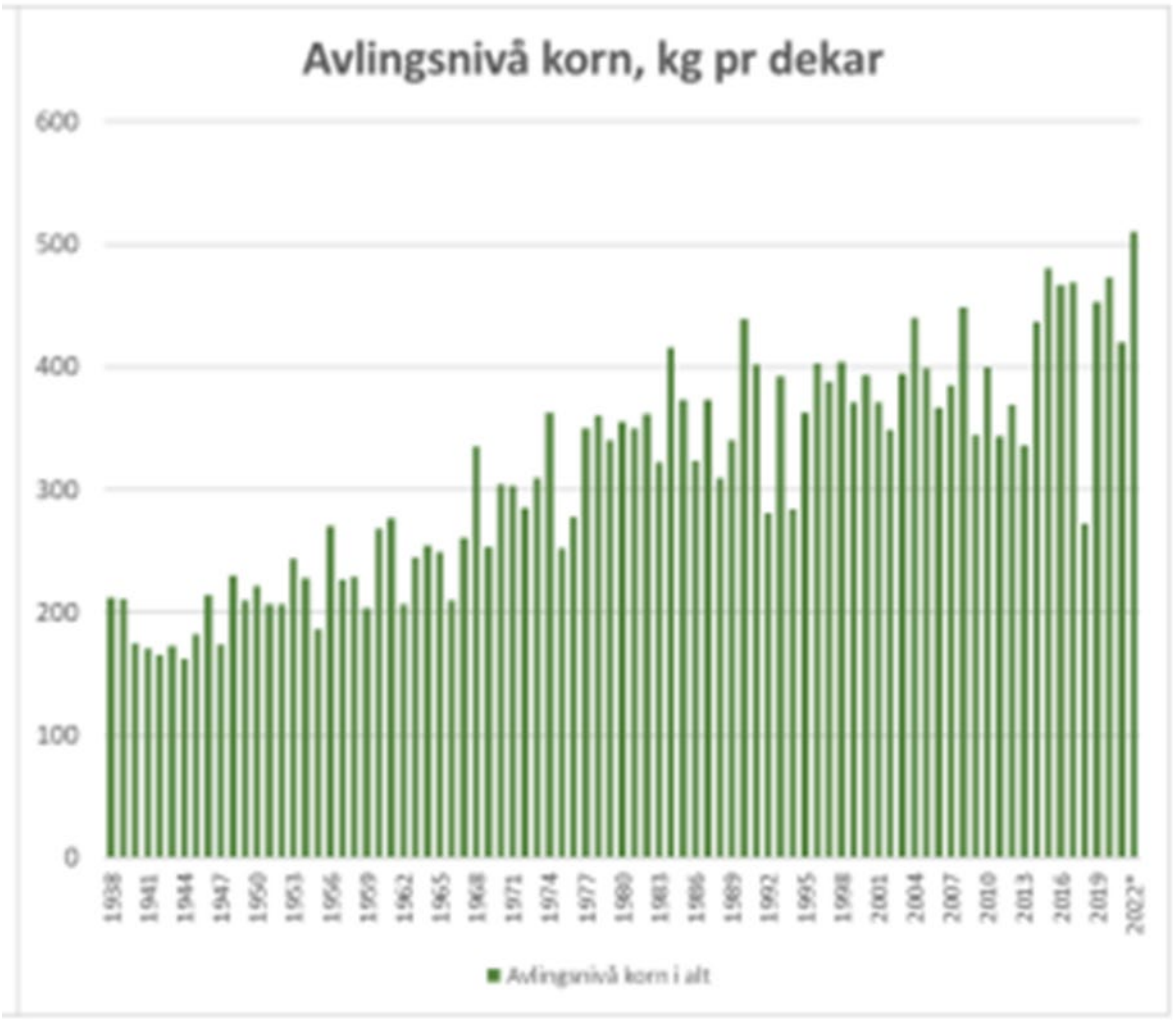
Cg 73 -... cm, Grå lettleire med svakt utviklet grov prismatisk struktur som smuldrer til grov blokkstruktur, ingen rotutvikling. Mange diffuse fargeflekker opp til 2 cm, moderat stein- og blokkrik.

Figur 12. Sjiktinndeling med forenklet beskrivelse for profil 20.

3.2 Vurdering av kartlagt jordsmonn

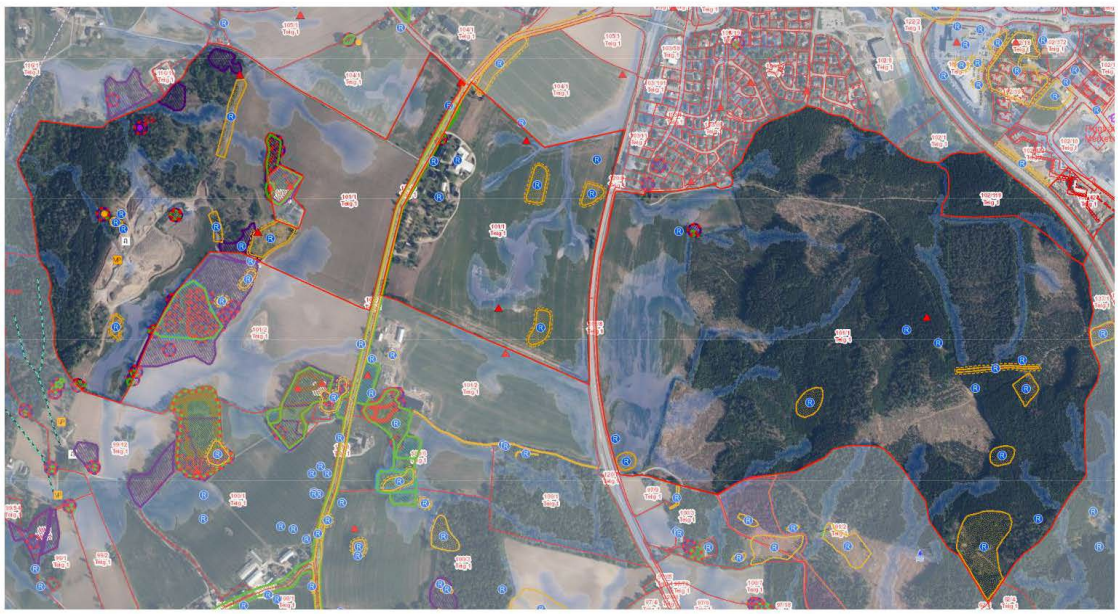
Jordsmonnkartleggingen som er gjennomført på utmarksarealene på Riis øst for E18 viste store forskjeller i jordegenskaper. Det var stor grad av sammenheng mellom avsetningstyper og jordsmonnsegenskaper, og våre funn var i samsvar med jordsmonnkartleggingen til Semb (1975) og jordsmonnet som var kartlagt på dyrka mark som del av NIBIOs ordinære jordsmonnskartlegging.

Siden markslagsregistreringen for økonomisk kartverk ble gjennomført, har det vært en stor økning av produktiviteten i jordbruket og i kornproduksjonen spesielt. Mens 300 kg/daa var et vanlig avlingsutbytte for korn på 1970-tallet, vil en nå forvente å oppnå 450-500 kg/daa (Figur 13). For å oppnå lønnsom produksjon ved nydyrking, må påregnelig avlingsnivå minst tilsvare vanlig oppnådd gjennomsnittsavlinger for området av ulike åkervekster. Av den grunn ville mye av jorda som ble dyrket opp på 1970-tallet aldri blitt tilrådd oppdyrket under dagens rammebetingelser i jordbruket. Dette er et viktig aspekt som kan være med på å forklare forskjellen i vurderingen av dyrkbarhet av arealer kartlagt i forbindelse med markslagsregistreringen til økonomisk kartverk og nyere, detaljerte jordsmonnsundersøkelser med tilhørende beskrivelser av jordprofiler. Bardalen et al. (2023) angir mange forhold som gjør at en betydelig andel av areal kartlagt som dyrkbart ut fra markslagsregistreringen, ikke kan sies å representere en reell dyrkingsreserve. De anslår at om lag 45 % av det som er kartlagt som dyrkbart på landsbasis kan være aktuell dyrkbar jord.



Figur 13. Utvikling av avlingsnivået i korndyrkinga i Norge, kg/daa (Data fra Felleskjøpet, FKA).

En faktor som har stor betydning for jordas produktivitet, er tilgangen på vann. I tillegg til jordsmonnets egenskaper, er det en avgjørende faktor med den naturlige tilgangen på vann. De fleste beregninger av risiko for tørkestress tar utgangspunkt i klimadata for nedbør og temperatur, og regner ut nedbørdefisit ut fra potensiell evapotranspirasjon. Slike beregninger tar ikke hensyn til vanntransport gjennom jorda ved tilførsel av vann fra høyereliggende deler av nedbørfeltet. Slik informasjon er nå tilgjengelig ved markfuktighetskart inndelt i markfuktighetsklasser: Et raster inndelt i syv klasser for markfuktighet etter høydeforskjell i centimeter fra punkter til nærliggende vannmettede punkter (se https://www.nibio.no/tema/jord/arealressurser/andre-kart/markfuktighet?locationfilter=true for nærmere informasjon). Et slikt markfuktighetskart for Riis er vist i Figur 14 og viser bl.a. hvordan vannet renner nedover i områdene med Umbric Gleysol ned til de flate områdene på Riissletta, der dreneringssystemer er nødvendig for å ta unna de store vannmengdene som tilføres området østfra.



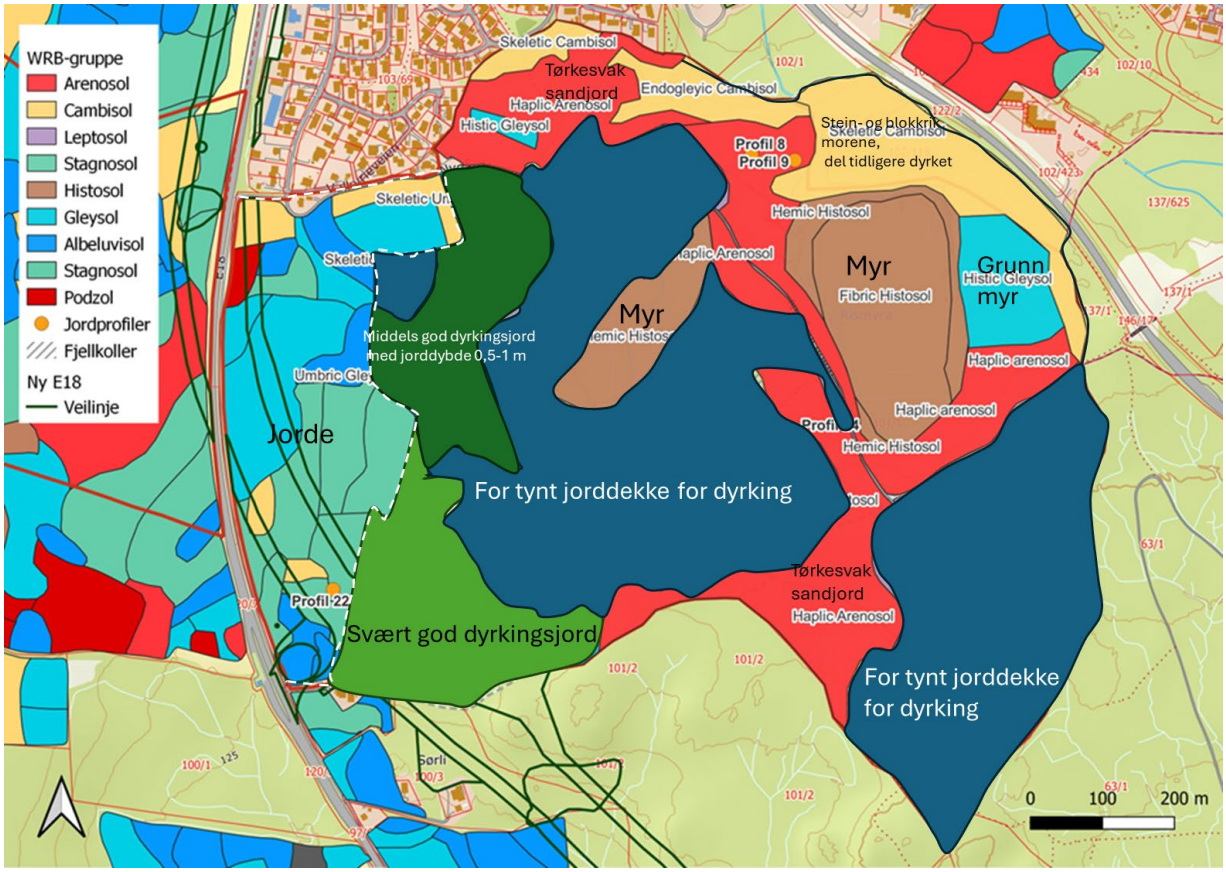
Figur 14. Markfuktighetskart for Riis framstilt på flybilde fra 2022 av Glommen Mjøsen Skog.

Ettersom Riis er en av urgårdene i Ås, representerer denne gården flere tusen år med jordbruksdrift i området. I området som er kartlagt i denne undersøkelsen, er det funnet flere spor etter tidligere tiders dyrking på områder som må sies å kunne karakteriseres som svært marginal dyrkingsjord. Det er mye som tyder på at mesteparten av denne dyrkingen har vært for selvhushold for tjenestefolk og lignende som har arbeidet på Riis og fått anledning til å dyrke egne jordlapper. Dyrkingen rundt husmannsplassen Salstein er et typisk eksempel på det og der vet en med sikkerhet at det har vært en bosetning opp mot nyere tid. I tabell 2 er våre funn oppsummert, slik at de ulike typer jordsmonn er vurdert ut fra begrensende faktorer for oppdyrking og rasjonell jordbruksdrift ut fra dagens rammebetingelser. Vår undersøkelse indikerer at drøyt 10 % av det som er kartlagt som dyrkbart på Riis er reelt dyrkbart om en skal legge normale krav til produksjonspotensial og lønnsomhet til grunn (Figur 15).

Det er påvist betydelige avvik mellom beskrivelsen av hvordan dyrkingsjord skal klassifiseres (Bjørdal 2007) og hvordan den er klassifisert på Riis. Ettersom symbolet for tørkesvak jord ikke er brukt, blir store areal feilklassifisert som dyrkingsjord med dreneringsbehov. Siden det ikke er noen vannkilde for kunstig vanning i nærheten, vil det ikke være aktuelt å dyrke opp den tørkesvake sandjorda (Arenosols). Et annet viktig forhold er at jordsmonnet mange steder er vesentlig grunnere enn kravet til 80 cm jorddybde, som er angitt som mål for å oppnå tilstrekkelig drenering. Det er ingen tvil om at det er vanskelig å foreta boringer ned til berggrunnen i jordsmonnet i skogen på Riis fordi innholdet av stein- og blokk til dels er svært stort og en kan være i tvil om en har truffet en stor blokk eller berggrunnen. I våre undersøkelser har vi både boret mange stikk til samme dybde og kontrollert med jordprofil at det var berggrunnen vi nådde ned i. Vi er derfor sikre på at det er berggrunnen vi har nådd ned i der vi har angitt berggrunn grunnere enn 50 cm dybde (Epileptic) og mellom 50 og 100 cm dybde (Endoleptic).

Tabell 2. Oversikt over jordsmonntyper, arealfordeling, begrensende egenskaper for oppdyrking og vurdering av oppdyrkingspotensial.

Jordsmonn (WRB)	Jordsmonntyper	Areal, dekar	Begrensning for dyrking	Oppdyrkingspotensial
Arenosols		142,0	Vannlagringsevne	Ikke uten vanning, vannkilde mangler
Gleysols	Histic Gleysol	23,2	Nydyrkingsforskrift?	Tvilsomt, formelt sett myr etter norsk definisjon
	Skeletic Umbric Gleysol (Endoleptic)	31,5	Stein og blokk, liten jorddybde, vanskelig drenerbart	Ikke lønnsomt
	Umbric Gleysol (Endoleptic)	22,0	Liten jorddybde, vanskelig drenerbart	Ikke lønnsomt
	Umbric Gleysol	64,6	Må grøftes	Lønnsomt
	Gleysoils totalt	141,3		
Histosols	Fibric Histosol	50,9	Nydyrkingsforskrift	Forbudt
	Hemic Histosol	39,7	Nydyrkingsforskrift	Forbudt
	Histosols totalt	90,8	Nydyrkingsforskrift	Forbudt
Cambisols	Skeletic Cambisol	52,2	Stein og blokk, terrengforhold	Tvilsomt
	Endogleyic Cambisol	13,8	Lokalisering, ikke adkomst	Tvilsomt
	Cambisols totalt	66,0		Tvilsomt
Leptosols	Coarsic Leptosol	46,0	Lite finjord, mye grus, stein og til dels blokk, sterkt tørkeutsatt	Uaktuelt, åpenbart ulønnsomt
	Skeletic Leptosol	135,4	Lite finjord, mye stein og blokk, sterkt tørkeutsatt	Uaktuelt, åpenbart ulønnsomt
	Leptosol totalt	181,8	Lite finjord, tørkeutsatt	Uaktuelt, åpenbart ulønnsomt
Bart fjell, tynt jorddekke		170,8	For tynt jorddekke	Umulig å dyrke opp
Totalt		792		



Figur 15. Vurdering av dyrkingsjord på Riis basert på jordsmonnskartlegging.

4 Konklusjoner

Jordmonnkartleggingen i skogen på Riis viste god overensstemmelse med jordsmonnkartleggingen som ble gjennomført på 1970-tallet (Jorda i Ås), selv om den kartleggingen var mindre detaljert. Når en sammenlignet vurderingen av dyrkbar jord kartlagt ved markslagsregistrering i økonomisk kartverk med resultatene fra jordsmonnkartlegging i skogen, viste markslagsregistreringen ingen symboler for tørkeutsatt jord på areal med sortert sandjord. Innenfor det kartlagte området er det 142 daa tørkeutsatt sandjord klassifisert som Arenosols, som ut fra markslagsregistreringen fremstår som jord med dreneringsbehov. Når det ikke er noen vannkilde i nærheten som kan nyttes til vanning, vil oppdyrking av slik tørkeutsatt jord ikke være realistisk.

Et annet avvik som er funnet, er at store områder har grunnere jorddybde enn 80 cm jorddybde og er derfor vanskelig å få drenert tilfredsstillende. Slike områder skulle ikke vært klassifisert som dyrkingsjord. Det skulle heller ikke områder med mye stein og grus og lite finstoff i jorda, da disse har enda mindre vannlagringsevne enn områdene klassifisert som Arenosols.

Selv om en del kartfigurer på økonomisk kartverk har markering for stein- og blokkinnhold, viser våre undersøkelser at stein- og blokkinnholdet i jordsmonnet gjennomgående er større enn angitt i disse områdene. Stort stein- og blokkinnhold er særlig knyttet til endemoreneryggene og områder der mye finjord er erodert bort under landhevningen og rundet blokkstein (rullestein) dominerer.

Innenfor det kartlagte arealet er det to større myrareal. Disse ble klassifisert som dyrkbare ved markslagskartleggingen, men gjeldende nydyrkingsforskrift har nå forbud mot nydyrking av myr.

Svært god dyrkingsjord er funnet inntil dyrka areal på den sørvestlige delen av skogsarealet. Jorda i dette området har like god kvalitet for dyrking som jordsmonnet på det tilgrensende dyrka arealet på Riissletta. Slik jord utgjør 8,2 % av det kartlagte arealet. Litt lenger nord har jordsmonnet mange av de samme egenskapene, men jorddybden der er grunnere, og fjellterskler gjør at drenering begrenses av partier med jorddybde på 0,5 m. Slik jord utgjør 6,8 % av det kartlagte arealet. Det er dyrket en del slik jord i Follo, men avlingsnivået på disse områdene er mindre enn gjennomsnittet for Folloregionen og jorda er utsatt for kjøreskader.

Basert på markslagskartleggingen i økonomisk kartverk utgjør åpenbart udyrkbart areal 21,5 % av det undersøkte arealet på Riis, noe som tilsier at 78,5 % av arealet er ansett å være dyrkbart. Vår undersøkelse viser at 8,2 % av det kartlagte arealet er svært god dyrkingsjord. 6,8 % av det kartlagte arealet er middels god dyrkingsjord, der jorddybde på 0,5-1 m representerer utfordringer når det gjelder å oppnå tilfredsstillende dreneringsforhold.

5 Litteraturreferanser

Bardalen, A., Aune-Lundberg, L. & Ulfeng, H. 2023. Kunnskapsgrunnlag for norsk jordvernstrategi. NIBIO Rapport 9(38), 92 s. https://hdl.handle.net/11250/3055381

Bjørdal, I. 2007. Markslagsklassifikasjon I økonomisk kartverk. 2007-utgåva. Handbok frå Skog og landskap, 01/2007. 89 s.

Canada Soil Survey Committee 1978. *The Canadian system of soil classification*. Can. Dep. Agric. Publ. 1646.

Greve, M., Sperstad, R. & Nyborg, Å. (1999). Retningslinjer for beskrivelse av jordprofil. Versjon 1.0. Norsk institutt for jord og skogkartlegging. NIJOS Rapport 37/99.

IUSS Working Group WRB 2022. *World Reference Base for Soil Resources. International soil classification system for naming soils and creating legends for soil maps*. 4th edition. International Union of Soil Sciences (IUSS), Vienna, Austria.

Munsell Color (2009). *Munsell Soil Color Book, Soil-Color Charts*. Munsell.com

NGU 2019. Løsmasser. Tilgjengelig fra: http://geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/ (lest 10.11.2020).

Landbruks- og matdepartementet 1997. *Forskrift om nydyrking (FOR-1997-05-02-423)*. Tilgjengelig fra: https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/1997-05-02-423

Semb, G. 1975. Jorda i Ås: beskrivelse til jordbunnskart over Ås herred, Akershus fylke: oversikt over geologi, klima, og vegetasjon i tilknytning til jordmonnsdannelse og inndeling i jordtyper, jordtypenes egenskaper og kvalitet. Landbruksforlaget, Oslo.

Sperstad, R. & Nyborg, Å. 2008. *Beskrivelse av jordsmonngrupper og jordsmonnenheter på dyrka mark i Norge. Karakteristikk, egenskaper og utbredelse*. Dokument fra Skog og landskap 05/2008. Tilgjengelig fra: https://bit.ly/3pC94vA (lest 15.04.2021).

Sveistrup, T.E. 1984. *Retningslinjer for beskrivelse av jordprofil*. Jord og myr 8: 30-77.

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO) ble opprettet 1. juli 2015 som en fusjon av Bioforsk, Norsk institutt for landbruksøkonomisk forskning (NILF) og Norsk institutt for skog og landskap.

Bioøkonomi baserer seg på utnyttelse og forvaltning av biologiske ressurser fra jord og hav, fremfor en fossil økonomi som er basert på kull, olje og gass. NIBIO skal være nasjonalt ledende for utvikling av kunnskap om bioøkonomi.

Gjennom forskning og kunnskapsproduksjon skal instituttet bidra til matsikkerhet, bærekraftig ressursforvaltning, innovasjon og verdiskaping innenfor verdikjedene for mat, skog og andre biobaserte næringer. Instituttet skal levere forskning, forvaltningsstøtte og kunnskap til anvendelse i nasjonal beredskap, forvaltning, næringsliv og samfunnet for øvrig.

NIBIO er eid av Landbruks- og matdepartementet som et forvaltningsorgan med særskilte fullmakter og eget styre. Hovedkontoret er på Ås. Instituttet har flere regionale enheter og et avdelingskontor i Oslo.

Forsidefoto: Monica Jayesingha

nibio.no

From: "Petter Bogen" <petter@bogenark.no>
Sent: Fri, 6 Jun 2025 17:22:46 +0200
To: "Ås kommune" <Post@as.kommune.no>
Cc: "Solveig Viste" <solveig.viste@as.kommune.no>; "Ole Kristen Karlsrud" <olekarlsrud@hotmail.com>
Subject: innspill ved rullering av kommuneplanen Ås
Attachments: Søndre Sneis - innspill ved rullering kommuneplanen.pdf, Søndre Sneis skema arealinnspill 06.06.25.docx

Hei,
Vedlagt er innspill for et tomteareal ved Søndre Sneis gård,
samt skjema (så langt det lot seg fylle ut)

Med vennlig hilsen
Petter Bogen
ARK MNAL – Daglig leder

PETTER BOGEN ARKITEKTKONTOR AS
KASTELLVEIEN 5B | 1170 OSLO
TLF: 91 51 41 67
BOGENARK.NO

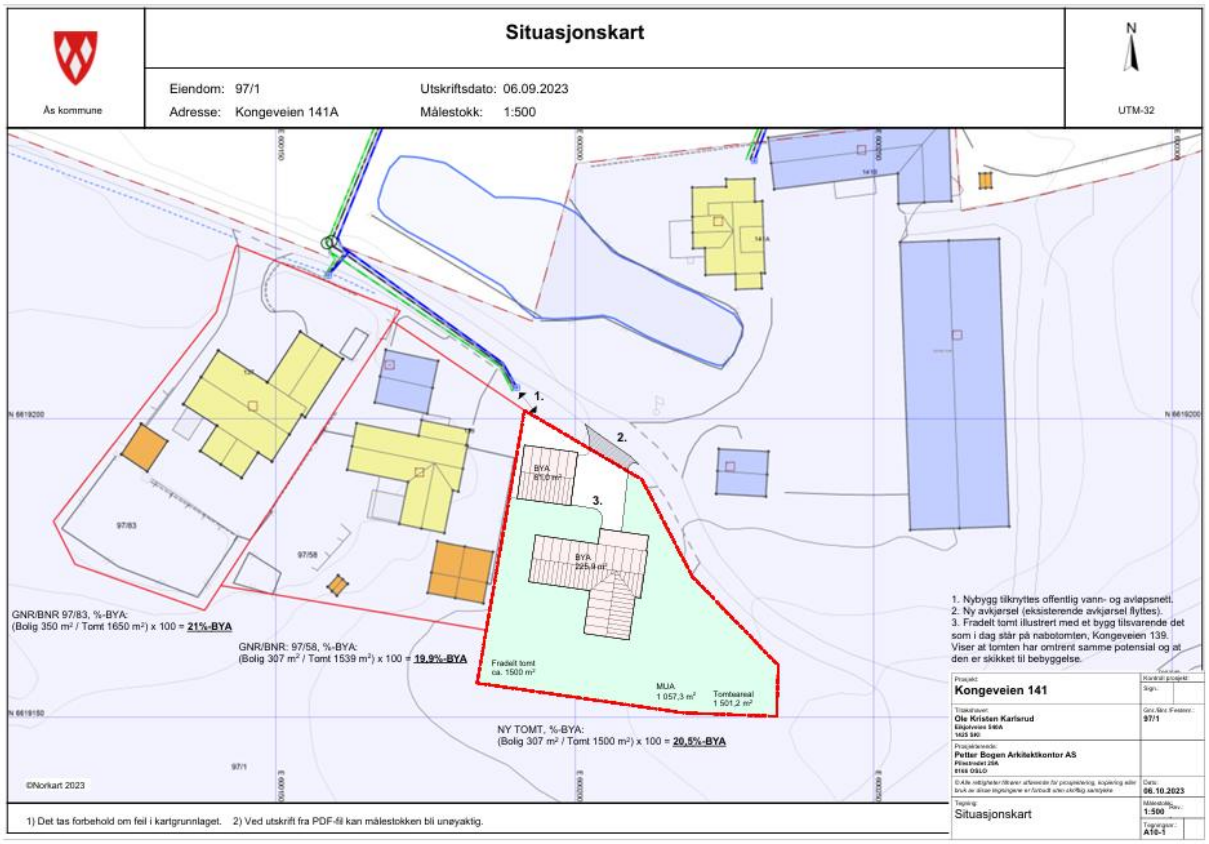
ARKITEKTKONTOR AS
petter bogen
KASTELLVEIEN 5B
1170 OSLO
BOGENARK.NO

Til Ås Kommune, v. Solveig Viste.
Innspill ved rullering av Kommuneplanen, 06.06.2025 v. Petter Bogen Siv.ark MNAL

Vi melder med dette et innspill til kommuneplanens rullering, på vegne av grunneier Ole K Karlsrud. Det handler om å styrke tunet på Søndre Sneis med en bolig til, dette i sammenheng med at gården rustes opp.

Fradeling av tomt ble omsøkt i 2023. Det ble ikke innvilget fradeling; vi ble informert om at dette spørsmålet må behandles med et skifte fra LNF klasse A til LNF klasse B i sammenheng med rullering av kommuneplanen.

Situasjonen er vist på situasjonskartet under. Til høyre i tegningen ligger gårdstunet, med driftsbygninger og våningshus. Syd for veien ligger det i dag to boliger (markert med gult). Her er det naturlig å legge til rette for en tredje tomt, og derved nytte et ubrukt restareal til en bolig til (grønt areal, bygg markert med sort strek). Arealet for den tredje tomten ønskes med formål LNF klasse B – arealet er markert med tykk rød strek. Den østre av de to eksisterende er i dag i B-område, mens den vestre ligger i A-område. Til sammen vil de tre boligene danne en gruppe som alle kan ha formålet LNF klasse B.



I dag ligger det et gammelt lagerbygg på det aktuelle arealet, syd for veien, til høyre for de to eksisterende boligene. Lagerbygget er i dårlig forfatning og har ingen funksjon i gårdens drift; det kan med fordel erstattes med en bolig. Arealet der lagerbygget ligger er ikke dyrkningsmark og egner seg heller ikke til å være det.

Illustrasjonen over viser dyrket mark (gult). I sammenheng med søknaden om fradeling oppsto det et spørsmål om erstatning av dyrket mark som blir berørt. Grunneier har i inneværende år gjort arronderingsmessige tilpasninger på det tilliggende jordet. Her er det dyrkbare arealet økt med 1,3 da. – aom overgår langt det dyrkningsarealet som berøres ved etablering av boligtomten. Dette gir en klar nettogevinst mtp dyrket mark. Det er de tre lyseblå områdene på jordet som er utbedret. Det er for øvrig mulig å vurdere størrelsen på den nye tomten nærmere. Situasjonsplanen viser en ny boligtomt med størrelse 1500 m2.

Et annet forhold som ble kommentert i sammenheng med søknaden om fradeling, handler om et eiketre som står mellom lagerbygget og veien. Dette treet vil ikke berøres; boligbygget vil ligge vest for, til høyre for, lagerbygget.

For øvrig er den aktuelle tomten godt egnet for boligformål, slik det er for de to boligene som ligger her i dag. Det gjelder miljømessige forhold - sol, utsyn, terreng og natur. Og det gjelder adkomst og infrastruktur. Tomtens potensiale nyttes best som bolig, og formålet bør endres fra LNF klasse A til LNF klasse B uten å ha nevneverdige negative konsekvenser for landbruksvirksomheten.

Dokumentasjon av arealinnspill

Som en del av høringen av planprogrammet til kommuneplanen, inviterer kommunen interessenter til å komme med arealinnspill. Innspillene leveres i tråd med sjekklisten under, og brukes ved dokumentasjon av arealinnspillet.

Frist for innlevering av arealinnspill er **06.06.2025**. Det er samme frist for generelle høringsuttalelser til planprogrammet.

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
1. Fakta om arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
Adresse Kongeveien 141, 1407 Vinterbro	
Gårds- og bruksnummer 97/1	
Forslagstiller Ole Kristen Karlsrud	
Dagens bruk Areal for et gammelt lagerbygg	
Områdets størrelse i dekar (daa) Ca 1500 m2	
Formål i gjeldende kommuneplan	Origo/Arealformål
Hensynssone i gjeldende kommuneplan	Origo/Hensynssone
Ønsket formål - Hvis bolig: 1	
2. Kart – arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
Avgrensing i kart	Origo/Innsyn publikum
3. Dokumentasjon av arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
1. I tråd med kommunens langsiktige arealstrategi i planprogrammet.	Planprogrammet datert 02.04.2025.
2. Nærhet til gang- og sykkelveger	Origo/KP veg
3. Nærhet til kollektivtilbud	Origo/Entur kart med stoppesteder

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
4. Veinett - Avstand og adkomst til europaveg, fylkesveg og kommunal veg.	Origo/Elveg
5. Landbruk - Dyrka og dyrkbar jord - Produktiv/uproduktiv skog	Origo/AR5
6. Naturmangfold - Grønnstruktur	Origo/Grønnstruktur
7. Små- og storvilts trekkruter	Origo/Vilt
8. Kulturminner og kulturlandskap	Origo/Kulturminner
9. Friluftsinteresser	Origo/Friluftsliv
10. Støy - Forhold til støysone	Origo/Støy
11. Vannområder - nærhet til	Origo/Vannområder
11. Flom og overvann	Origo/Samfunnssikkerhet
12. Barnehage, grunnskole, videregående skole - avstand til	Kommunens nettside
13. Grunnforhold og rasfare - Kvikkleire	Kommunekart/Samfunnssikkerhet

From: "Steinar Kile" <steinar.kile@kile-stokholm.no>
Sent: Fri, 6 Jun 2025 18:47:03 +0200
To: "Ås kommune" <Post@as.kommune.no>
Cc: "espen@liftpartner.no" <espen@liftpartner.no>
Subject: Kommuneplan/planprogram 25/02541 - AREALINNSPILL FOR DEL AV Gnr/bnr 24/1 KVESTAD GÅRD
Attachments: 01 KvestadGård.Kommuneplan.Planprogram.25-02541 INNSPILL DATO 06.06.2025.pdf, 02 KvestadGård.Kommuneplan.Planprogram.25-02541.DATO 06.06.202DOKUMENTASJON AV AREALINNSPILL.pdf, A10-0 Kartutsnitt med markert område.pdf, A10-2 Situasjonsplan 1_2000.pdf, A10-3 Reguleringskart 1_2000.pdf, A10-4 Kommuneplan.pdf

Kommuneplan/planprogram 25/02541 AREALINNSPILL FOR DEL AV GNR/BNR 24/1 KVESTAD GÅRD

På vegne av grunneier Karl Magnus Løken oversendes arealinnspill, gjennomgang av vedlegg 1: dokumentasjon av arealinnspill, samt 4 kart med oversikt over foreslått planområde.

Vedlegg:

01 Innspill til rullering av KPA
02 Gjennomgang av vedlegg 1: dokumentasjon av arealinnspill
A10-0 Kart med anvisning av planområde
A10-2 Grunnkart med arealinnspill illustrert
A10-3 Reguleringskart med arealinnspill illustrert
A10-4 Kommuneplankart med hensynssoner og arealinnspill illustrert

Steinar Kile
Arkitekt MNAL

Kile Stokholm Arkitekter AS
St. Olavs plass 3, 0165 Oslo
Mobil: 91 30 30 41
www.kile-stokholm.no

KILE STOKHOLM

KILE STOKHOLM

Kile Stokholm Arkitekter AS
St. Olavs plass 3, 0165 Oslo
www.kile-stokholm.no
Org. Nr. 980 233 618 MVA

Ås kommune
postmottak@as.kommune.no
Kommuneplan/planprogram 25/02541

06.06.2025

Innspill til rullering av kommuneplanens arealdel / KPA 2028-2036
Forslag om utvikling for næring og bolig på del av Gnr/bnr 24/1 Kvestad Gård

Grunneier til Kvestad gård fremmer her et innspill til utvikling for næring og bolig på egen grunn nord for Korsegårdkrysset, nær E6. Området utgjør ca 23 daa beliggende på en skogbevokst kolle uten dyrkbar mark eller drivverdig skog, med gunstig nærhet til E6 for næringsvirksomhet. Boliger etableres som forlengelse av boligbebyggelsen på Brønnerød vestover, med nærhet til skole og kollektivtilbud.

Kvestad gård utgjør ca 800 daa. Grunneier har tidligere avgitt areal til utbygging av 4 felts motorvei, som nå deler eiendommen I to og etterlater et areal øst for E6 på ca 225 daa mellom Årungen og Korsegården. Deler av dette er dyrket mark av hovedsakelig god til meget god kvalitet, til forskjell fra området som foreslås utviklet.

Innspillet viser at det ligger en betydelig arealressurs for næringsutvikling rett nord for Korsegårdkrysset, som ikke belaster dyrkbar jord.
Det forslås derfor at det åpnes for næringsutvikling også nord for Korsegårdkrysset i tråd med dette innspillet.
Det forslås samtidig å åpne for å utvide boligområdet på Brønnerud noe vestover.
Eksisterende adkomstveier og kommunale VA anlegg kan videreføres for formålet.
I det følgende drøftes næringsutvikling og boligutvikling i foreslått planområde.

NÆRING

Næringsutvikling omkring Korsegårdkrysset

Høringsutkastet til *Temaplan næringsutvikling i Ås fra 2025* definerte 5 næringsområder for utvikling, og Korsegårdskrysset er et av disse. Høringsutkastet viser at dette området oppfattes som «å ha stor verdi i forbindelse med fortetting i Ås og utflytting av ulike virksomheter». Det er kort vei (3,2 km) til Ås stasjon, og gode kollektivforbindelser i tillegg til umiddelbar nærhet til E6. Til nå har fokus vært fra andre aktører på utvikling av næring syd for Drøbakveien langs østsiden av E6. I dette innspillet peker vi på det potensiale for næringsutvikling som finnes rett nord for Korsegårdkrysset også.

Arealet som ønskes regulert til næring
Området er en skogbevokst kolle med blandingsskog og kratt i terreng med mye fjell i dagen, uten innslag av dyrket mark. Arealet er ikke drivverdig for noe formål, men har gunstig beliggenhet for næringsvirksomhet på grunn av kort avstand til E6. Deler av arealet mot øst kan disponeres til utvidelse av boligområdet på Brønnerud.
Av gårdens ca 225 daa øst for E6 ønskes ca 23 daa regulert til utbygging med formål næring og bolig,
13-15 daa beliggende vendt mot E6 disponeres til næring, mens 8-10 daa avsettes til boligformål.

Hva sier planprogrammet om arealer til næringsformål?
I planprogram for rullering av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel heter det under pkt 4.1.3 Arealer til næringsformål:
« I tillegg er det behov for nye næringsarealer og følgende er lagt til grunn:
- fortetting i eksisterende næringsområder
- Nye arealer til næringsformål i tilknytning til eksisterende næringsområder
- Nye arealer til næringsformål i tilknytning til motorveiene»

Det aktuelle området er velegnet som *«Nye arealer til næringsformål i tilknytning til motorveiene»*– og ligger meget godt til rette for videreutvikling omkring Korsgårdskrysset, helt i tråd med hva høringsutkastet til temaplan for næringsutvikling legger opp til. Arealet har kort avstand til E6, med adkomst til området via Drøbakveien inn på Kvestadveien.

Hva slags næringsformål på planområdet?
Arealet anses velegnet til næringsformål med behov for enkel tilgang til hovedveinettet. Avstand til på/avkjøring fra E6 er ca 600 m, over Drøbakveien og ned Kvestadveien, der adkomstvei kan legges i kant med åkerlandet der skogholt og steingrunn overtar.
Virksomheten Liftpartner Maskin & Liftutleie AS som nå drives fra Kvestad Gård ønsker å etablere seg her. Selskapet er lokalt forankret og ønsker å fortsette sin drift med utgangspunkt i Ås kommune. Liftpartner driver utleie av lifter og andre anleggsmaskiner som benyttes på bygge og anleggsplasser lokalt i Ås og ellers i store deler av landet. Kort vei til og fra hovedveinettet er derfor en forutsetning. Man ser for seg en utbygging langs terrengfallet mot nord, som gir mulighet for næringsbebyggelse fordelt på flere bygg med samlet grunnflate inntil 8000-9000 m2, der terrengfallet kan utnyttes til effektive adkomstløsninger og moderate byggehøyder.

Ny næringsbebyggelse her vil eksempelvis kunne bidra til å kompensere for bortfall av næringsarealer andre steder i kommunen som må avvikles til fordel for konvertering til boligutbygging nærmere sentrum.

BOLIG
Moderat utvidelse av boligområdet Brønnerud
Det foreslås også å videreføre boligbebyggelsen på Brønnerud vestover, opp mot den eksisterende boligbebyggelsen som ligger til Kvestadveien, på brinken mot E6. Eksisterende infrastruktur som adkomstvei fra Drøbakveien via Brønnerudveien og kommunale VA anlegg kan dermed utnyttes ytterligere i et allerede etablert område.
Adkomst holdes dermed helt adskilt fra adkomst til næringsområdet, som benytter

Kvestadveien.
Skissen indikerer mulighet for ca 4000 m2 boligareal fordelt på 2 og 3 etasjes bebyggelse fordelt på bygningsmasse som forholder seg til etablert skala i det eksisterende naboskapet med hovedsakelig rekkehus.

Ifølge kommuneplanen 2022 -2034 skal 90% av boligveksten skje innenfor utbyggingsgrensen til Ås sentrum og del av Solberg som grenser til Ski, mens resten skal skje i tilknytning til allerede bebygde områder med godt kollektivtilbud.
Kommuneplanen angir at 515 boenheter kan etableres utenfor de prioriterte vekstområdene. Skissert utvikling på Brønnerud kan utgjøre inntil 50 av disse, der leiligheter om ønskelig kan være det dominerende innslaget.

Vi oppfatter at ny boligbebyggelse i tilknytning til Brønnerud vil være i tråd med denne forutsetningen. Det er hyppige bussavganger i Drøbakveien, i avstand mindre enn 500 m fra boligene. Dyrket mark berøres ikke.

Nærmere om planområdets forutsetninger
Det vises til vedlagt *Dokumentasjon av arealinnspill*, som følger malen i skjemaet
Vedlegg 1: Dokumentasjon av arealinnspill, som skal brukes i forbindelse med planinnspill.

Oppsummering
Dette innspillet viser at det ligger en betydelig arealressurs for næringsutvikling rett nord for Korsegårdkrysset, uten konflikt med dyrkbar jord. Det viser også at det ligger godt til rette for videreføring av boliger ved Brønnerud skole, med mulighet for boligløsninger som området mangler i dag.
Det er grunneiers ønske å kunne starte en reguleringsprosess som skal lede til næring og boligutbygging langs de linjer som innspillet viser.

Kile Stokholm Arkitekter AS
Steinar Kile

KILE STOKHOLM

Kile Stokholm Arkitekter AS
St. Olavs plass 3, 0165 Oslo
www.kile-stokholm.no
Org. Nr. 980 233 618 MVA

Ås kommune
postmottak@as.kommune.no
Kommuneplan/planprogram 25/02541

GJENNOMGANG AV VEDLEGG 1: DOKUMENTASJON AV AREALINNSPILL
Innspill til rullering av kommuneplanens arealdel / KPA 2028-2036
Forslag om utvikling for næring og bolig på del av Gnr/bnr 24/1 Kvestad Gård
Her følger en gjennomgang av punktene i skjema for dokumentasjon av arealinnspill.

1: FAKTA OM AREALINNSPILL
Adresse:
c/o Kvestadveien 12, 1433 Ås
***Gnr/bnr*:**
(del av) 24/1
Forslagsstiller :
Karl Magnus Løken
***Dagens bruk*:**
ingen bruk
Områdets størrelse:
23 daa
Formål i gjeldende kommuneplan*:*
5100 LNFR / Nødvendig tiltak for landbruk, reindrift og gårdstilknyttet næring basert på gårdens ressursgrunnlag.
***Hensynssoner i gjeldende kommuneplan*:**
Kp sikringssone130-byggeforbud samferdsel (begrenser utbygging mot **E6)**
Kp faresone 370 – Høyspenning
Ønsket formål 1*: *Næring
Virksomheter som Liftpartner, som leier ut anleggsmaskiner med behov for lagring, vedlikehold og som besørger transport av maskiner til et stort omland. Kort vei til E6 gir lav belastning på lokale veinett. Typisk virksomheter med arealbehov og moderat kundetrafikk.
Samlet arealanslag 8-9000 m2.
Ønsket formål 2: Bolig
Leiligheter fordelt på 10-12 bygninger i 2-3 etasjer med samlet boligareal på ca 4000 m2.

2: KART - AREALINNSPILL
Avgrensning i kart:
Vedlagte kart viser avgrensing av foreslått planområde, forslag til regulering og eksisterende situasjon og gjeldende kommuneplan, samt aktuelle hensynssoner.

3: DOKUMENTASJON AV AREALINNSPILL

3.1: I tråd med kommunens langsiktige arealstrategi i planprogrammet

Innspillet synliggjør mulighetene som ligger i arealstrategien for næring i området omkring Korsegården med kort vei til E6.
Innspillet viser hvordan den «frie» andelen av boligutvikling med fordel kan tilknyttes nærmiljøet på Brønnerud, der infrastruktur som vei og VA allerede er etablert og kan videreføres.

3 .2: Nærhet til gang og sykkelveier

Det er et veletablert gang og sykkelveisystem langs Drøbakveien med enkel adkomst fra bolig og næringsarealene.

3.3: Nærhet til kollektivtilbud

Bussholdeplass i avstand 200-300 m fra bolig -og næringarealene, med holdeplass nær kryss Kvestadveien / Drøbakveien

3.4: Veinett - avstand og adkomst til europaveg, fylkesveg og kommunal veg

Europavei: 600 m / Adkomst via ramper nord og syd fra planfritt kryss med Drøbakveien.
Fylksvei: 450 m via Kvestadveien eller Brønnnerudveien.
Kommunal vei: 100 m / Kvestadveien fra næringsareal
50 m / Brønnerudveien fra boliger.

3.5: Landbruk – Dyrka og dyrkbar jord / Produktiv/uproduktiv skog

Planområdet har ikke dyrka/dyrkbar jord eller produktiv skog.
Vegetasjonen er blandet i kupert terreng med en del fjell idagen. Det vil bli beholdt vegetasjonsbelter som rammer inn næringsarealet og skjermer boligarealet.

3.6: Naturmangfold – Grønnstruktur

Planområdet inngår i eksisterende grønnstruktur, bestående av blandingsskog og kratt.

3.8: Kulturminner og kulturlandskap

Det er ingen kulturminner innenfor planområdet. Planområdet er ikke definert som kulturlandskap eller naturvernområde.

3.9: Friluftsinteresser

Det er ingen etablerte turstier eller annen bruk tilknyttet friluftsinteresser i planområdet.

3.10: Støy- forhold til støysone

Næringsområdet ligger delvis i rød og gul støysone.
Boligområdet ligger i all hovedsak utenfor gul støysone

3.11: Vannmiljø – nærhet til

Avstand til Årungen er ca 0,8 km. NVE kart for avrenning viser at det ikke er avrenning til Årungen fra planområdet.

3.12: Barnehage, grunnskole, videregående skole- avstand til

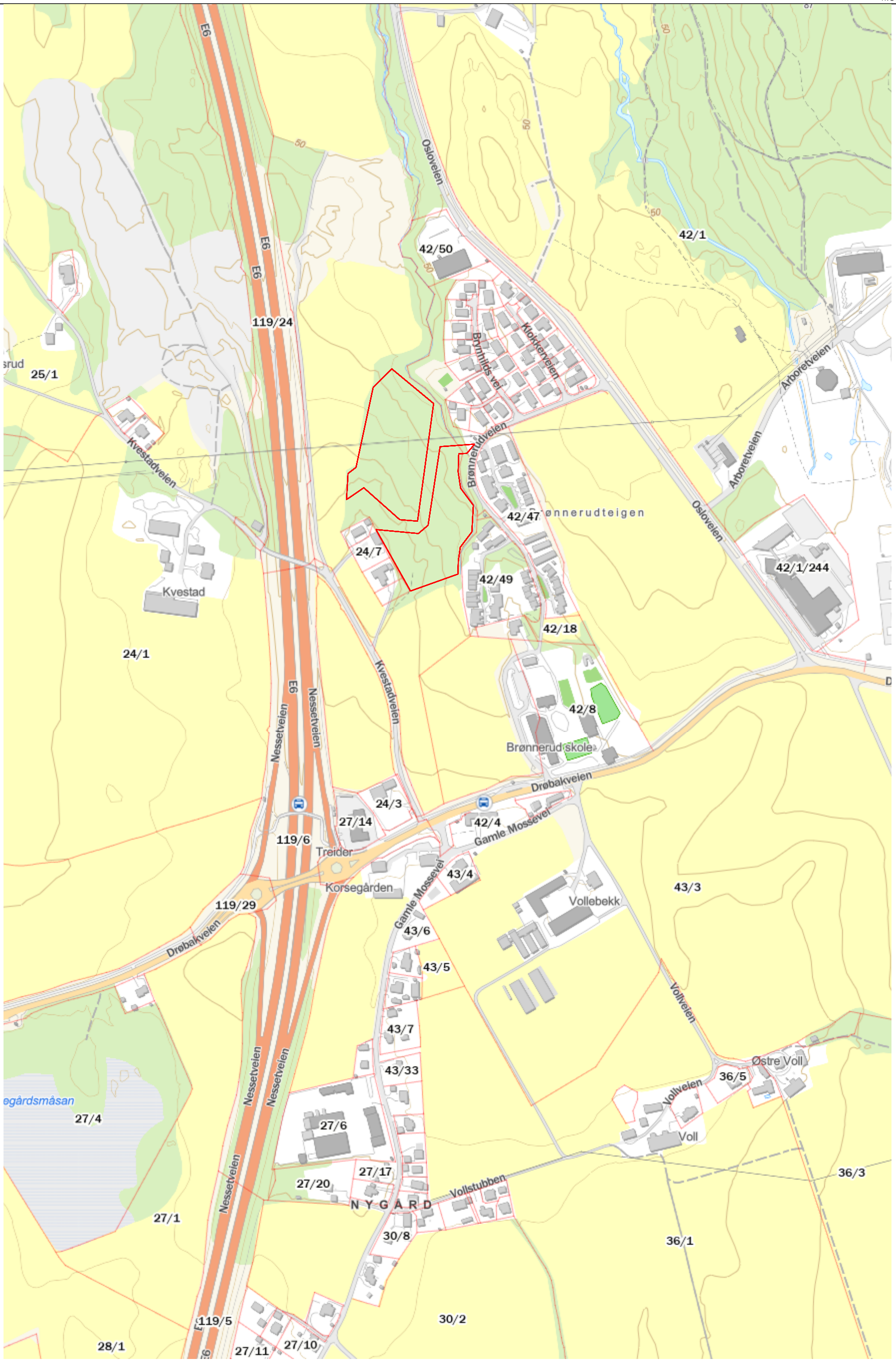
Grunnskole: 350 m / Brønnerud
Videregående: 3 km / Ås VGS

3.13: Grunnforhold og rasfare – kvikkleire

Det er ikke fare for kvikkleire innenfor planområdet Iflg NVE kart over aktsomhetsområde for kvikkleireskred

06.06.2025
Kile Stokholm Arkitekter AS
Steinar Kile

KVE - 04.pln



KILE STOKHOLM Kile Stokholm Arkitekter AS, St. Olavs plass 3, www.kile-stokholm.no	PROSJEKT **Kvestad gård næringsområde** 1433 Ås Gnr/Bnr/Festenr	MÅLESTOKK 1:4659 FORMAT A3 PROSJEKTNUMMER #19521 SIGN KONTROLL	TYPE TEGNING **Kartutsnitt med markert område** FASE	TEGNINGSNUMMER REV. **A10-0** DATO OPPRETTET

KVE - 04.pln

Næringsutvikling
13 daa

571,3 m²

1 687,3 m²

Ø = 398 400.00
Y = 6 615 550.00

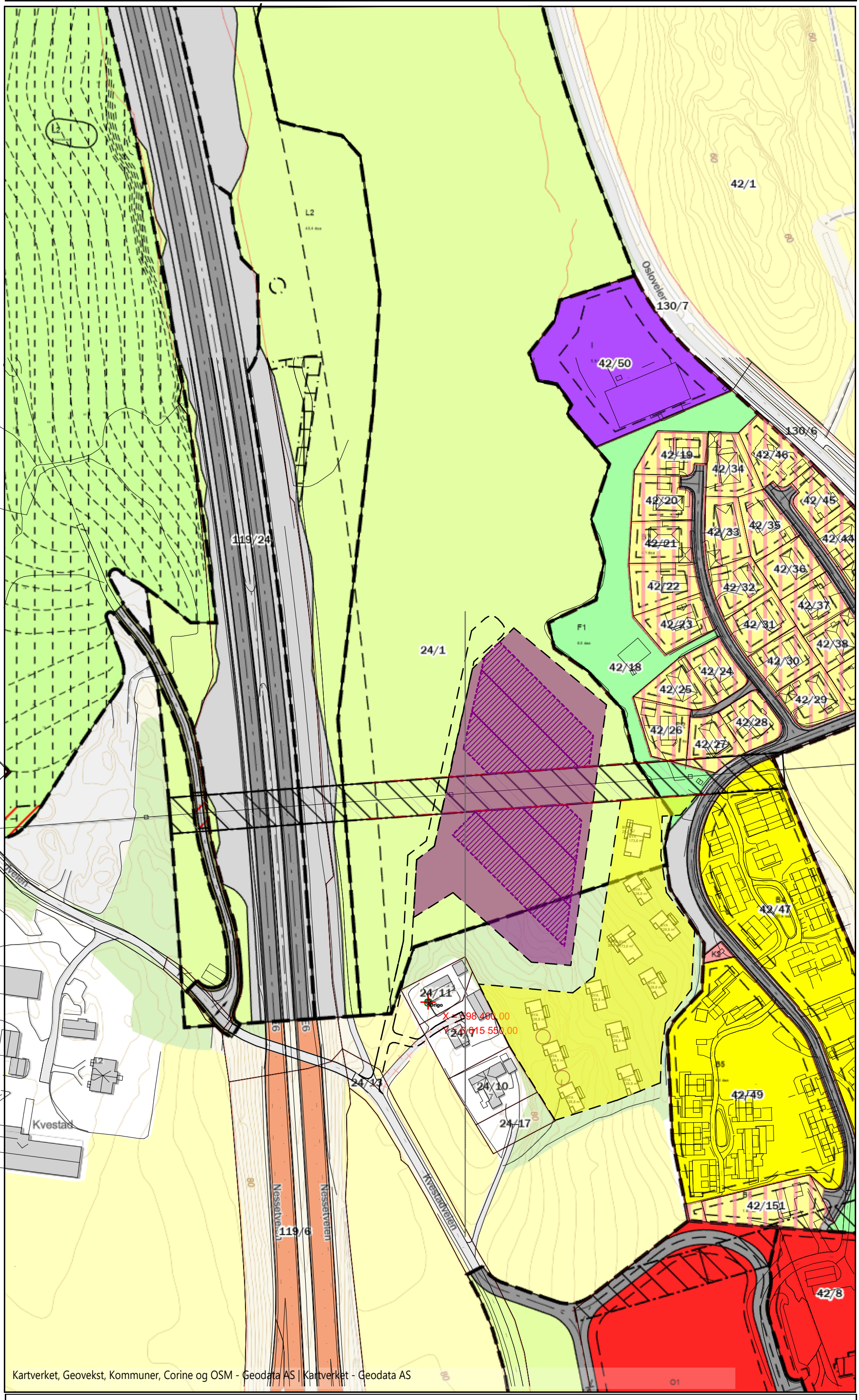
Boligutvikling
10 daa

PROSJEKT **Kvestad gård næringsområde** 1433 Ås Gnr/Bnr/Festenr	MÅLESTOKK 1:2000 · FORMAT A3 PROSJEKTNUMMER #19521 SIGN AKO · KONTROLL SKI	TYPE TEGNING **Situasjonsplan 1_2000** FASE Skisse	TEGNINGSNUMMER · REV. **A10-2** DATO OPPRETTET 06.06.2025

KILE STOKHOLM
Kile Stokholm Arkitekter AS, St. Olavs plass 3, www.kile-stokholm.no

Ås

Kartutsnitt



0 30 60 m

Målestokk 1: 2000

20.10.2023

Tegnforklaring

Kommunemaske
- border

Eiendom oversikt
- Eiendomsgrense
- Eiendomsident

Reguleringsplan

RpOmråde_UA
- Planforslag

RpJuridiskPunkt
- 1242 - Avkjørsel

RpRegulertHøydeLinje
- Regulert høydenivå

RpJuridiskLinje
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1259 - Måle- og avstandslinje

RpFormålGrense
- Reguleringsplan formålsgrense

RpGrense
- Reguleringsplanomriss

PblMidlByggAnleggOmråde
- Midlertidig bygg-/anleggsområde

RpFareSone
- RpFareSone

RbBevaringOmråde
- 660 - Bevaringsområder
- 661 - Bevaring av bygninger

RbFareOmråde
- 510 - Høyspenningsanlegg

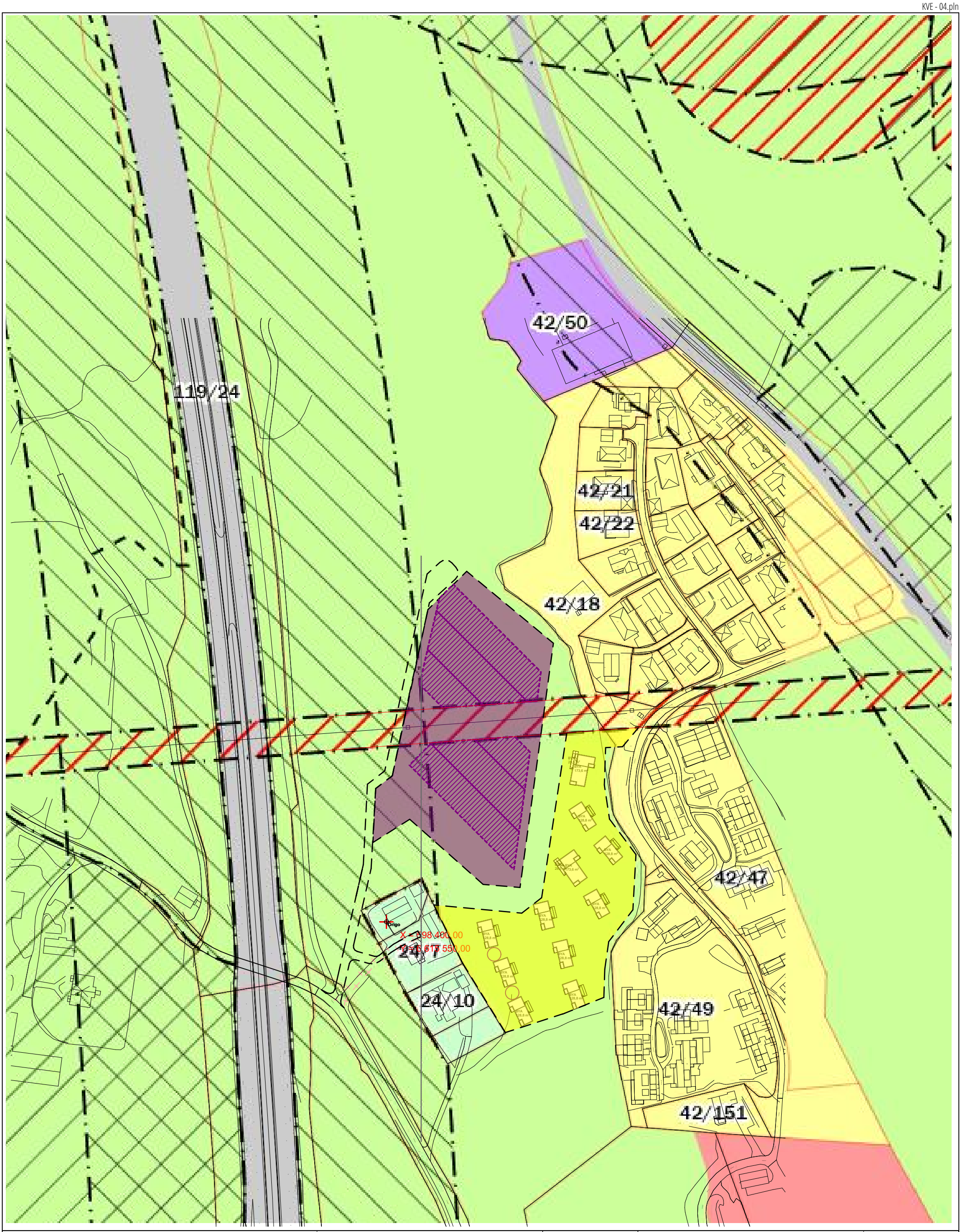
RbRekkefølgeOmråde
- 991 - Formålsrekkefølge

RbArealbrukOmråde
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Områder for industri / lager
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Park
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Felles avkjørsel

RpArealformålOmrade
- 2011 - Kjøreveg
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 5110 - Landbruksformål

RpOmråde
- Gjeldende plan

KVE - 04.pln



KILE STOKHOLM
Kile Stokholm Arkitekter AS, St. Olavs plass 3, www.kile-stokholm.no

PROSJEKT
Kvestad gård næringsområde
1433 Ås
Gnr/Bnr/Festenr

MÅLESTOKK 1:2000 | FORMAT A3
PROSJEKTNUMMER #19521
SIGN AKO | KONTROLL SKI

TYPE TEGNING
Kommuneplan
FASE Skisse

TEGNINGSNUMMER **A10-4** | REV.
DATO OPPRETTET 06.06.2025

From: "tsverdrup@me.com" <tsverdrup@me.com>
Sent: Fri, 6 Jun 2025 22:25:44 +0200
To: "Ås kommune" <Post@as.kommune.no>
Subject: Innspill turvei
Attachments: Arealinnspill Turvei mm.pdf

Hei,

Vedlagt innspill 2 til kommuneplanen.

Vennlig hilsen
Thorvald sverdrup
Kongeveien 197
1407 Vinterbro

tsverdrup@me.com
Tel 480 78 240

Thorvald Sverdrup
Kongeveien 197
1407 Vinterbro
tsverdrup@me.com
tel 480 78 240

post@as.kommune.no

Arealinnspill kommuneplan Riis den 6. juni 2025

Tur- og driftsvei fra Solberg Syd til kulturlandskapet i Nordby og nydyrking

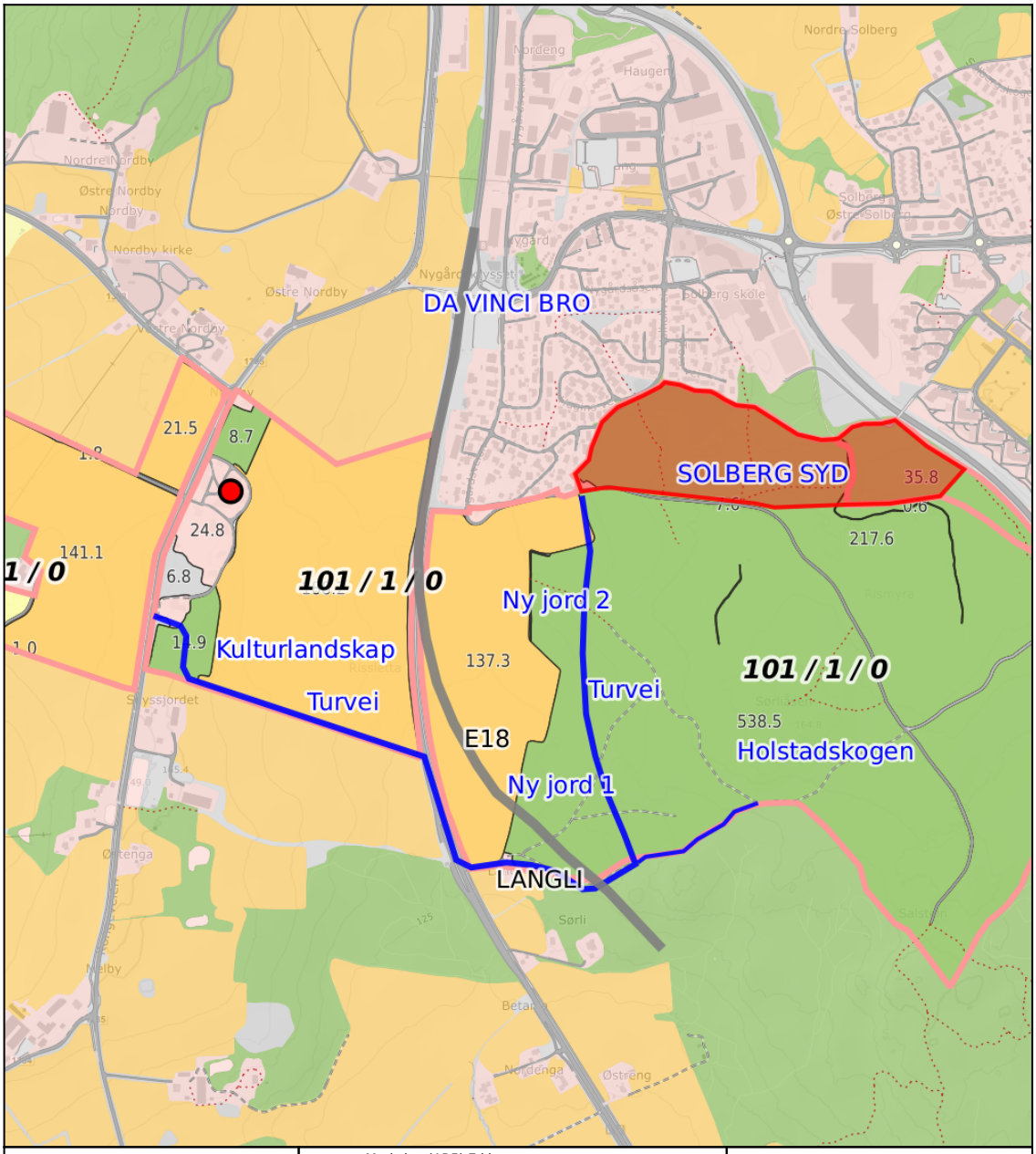
Vi foreslår ny turvei og driftsvei fra boligbebyggelse ved Nygårdsveien 3 til Riis gård i kulturlandskapet i Nordby.
Den kan gå over viltovergang E18 og bidra til et bredere utbud av muligheter for tur enn det Holstadskogen og Nøstvetmarka har å tilby. Viltovergangen er tilrettelagt for ny driftsvei ifølge reguleringsplan. Etter pågående Ny jord 1 og ønsket Ny jord 2 blir veien gående i skogkanten.
Ny jord 1 blir noe mindre enn hva som er regulert til formålet, men ny jord totalt øker med ca. 20 da jordareal i og med ny jord 1 som gir vesentlig bedre arrondering.

Fordeler:

- Attraktiv gang og sykkelvei i kanten mellom skogen og jordet på avstand fra E18
- Tilgjengeligheten til Holstadskogen forbedres
- Kan erstatte gang og sykkelvei i støyen etter ny E18 mellom Langli og DaVinci bro
- Reduserer nedbygging av dyrka mark
- Reduserer kostnader med ny E18
- Kan løse gang- og sykkelveiproblematikk i byggefasen for ny E18
- Erstatter Nygårdsveien som driftsvei for jordbruket et fåtall dager i året
- Dyrkbar mark på eiendommen Riis blir dyrket opp
- Det går med ca. 2 da dyrket mark til veien på vestsiden av eksisterende E18, men jorda kommer til nytte på arealet Ny jord 2 hvor det mangler matjord.
- Total lengde på veien blir nærmere 2 km med bredde 4 m

La oss gjennomføre dette prosjekt som vil forenkle jordbruksdriften på Riis og skape nye muligheter for tur i kulturlandskapet.

Thorvald Sverdrup



0 100 200 300m
Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 06.06.2025 18:33
Eiendomsdata verifisert: 06.06.2025 16:50

GÅRDSKART 3218-101/1/0
Tilknyttede grunneiendommer:
101/1/0-102/118/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	565.2	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	62.7	627.9
w	Produktiv skog *	947.1	947.1
	Annet markslag	34.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	39.1	73.1
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	1648.1	1648.1

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

From: "Andre Skurdal" <andre@skurdal.as>
Sent: Fri, 6 Jun 2025 22:34:04 +0200
To: "Ås kommune" <Post@as.kommune.no>
Subject: Kommuneplan/planprogram, 25/02541
Attachments: Arealinnspill Bølstad.docx, Vedlegg 1 - KP22-34 Sweco KU-ROS 3M Bølstad.pdf, Vedlegg 2 - Bølstad søppel opprydding referat 26012022.docx, Vedlegg 3 - Rapport miljøråd Bølstadbekken.pdf, Vedlegg 4 - Bølstad - Intensjonsavtale omfordeling jordmasser Korsegården.pdf

Hei,
Vedlagt arealinspill til Kommuneplan/planprogram, 25/02541

Med vennlig hilsen
Andrè Skurdal

Andre Skurdal
Linnebråteveien 207
1455 NORDRE FROGN

06.06.2025

Ås kommune
Postboks 195
1431 ÅS

Deres ref:
Kommuneplan/planprogram, 25/02541

Arealinnspill – Bølstad

Viser til våre forsøk på dialog rundt mulige løsninger for å rydde opp i søppelproblematikken på den gamle fyllinga ved Bølstad. Imøteser en snarlig og forbedret dialog med Ås kommune.

Tirsdag 29. april i år, hadde vi et møte med Ås kommune v/ Tone Marit Stensrud og Trygve Sørbø Kvarme. Her forsøkte vi å få oppklaret i hva kommunen tenker å gjøre for å løse situasjonen. Vi etterspurte bl.a. om dette var noe som skulle spilles inn i planprogrammet, og at denne fristen nærmet seg. Etter to purringer, har vi ikke fått tilbakemelding, og det er heller ikke sendt ut referat fra møtet. Før dette hadde vi et møte i januar 2022.

På bakgrunn av dette, fremmer vi vårt arealinnspill om terrengregulering/jordforbedring fra forrige rullering på nytt.

Det kommer stadig mer og mer søppel opp fra jorda, og dette kan ikke fortsette. Jordpåfylling anses som en rimelig løsning for å lukke gammel fylling på en hensiktsmessig måte. Vi har inngått en avtale om eventuell flytting av matjord fra Korsegården, gitt at det prosjektet godkjennes.

Vedlegg:

1. KP22-34 Swecco KU-ROS 3M Bølstad
2. Referat fra møte 26.01.2022
3. Rapport miljøråd Bølstadbekken
4. Intensjonsavtale om omfordeling av jordmasser

Med vennlig hilsen

Andre Skurdal
Grunneier på Bølstad

4.2 Areal 3M Bølstad

Forslag	Område	3M Bølstad
	Adresse	Kongeveien
	Gårds og bruksnummer	58/1
	Skolekrets	I.R
	Forslagsstiller	Andre Skurdal og Anders Wetlesen
	Beskrivelse*/dagens bruk	Jordbruk på gammelt deponi
	Områdets størrelse i dekar (daa)	25 + 30,5
	Begrunnelse*	Jordforbedring
Kart		
Plan	Formål i gjeldende kommuneplan	LNF_a Regulert til kommunalteknisk virksomhet og jord- og skogbruk
	Hensynssone	Sydligste del av området H560_3 Bevaring av naturmiljø
	Ønsket formål	Terrengregulering til jordbruk Mellomlagring av masser 4 daa snømottak

Samlet vurdering	Vurdering		• Området er middels egnet for massehåndtering ut fra angitte kriterier relatert til avstand, behov, trafikk og nærmiljøpåvirkning. • Det er potensielt høy risiko for kvikkleireskred. • Det er stor risiko knyttet til å plassere masser på det gamle deponiet • Fv. 56 vei er ikke egnet for massetransport på grunn av risiko for ulykker.
Landbruk, natur- friluftsliv- og kulturverdier	Naturmangfold		Ingen registrerte naturtyper. Flere registreringer av fremmede arter i tilknytning til gjenbruksstasjonen og gammelt deponi.
	Vilt og grønn infrastruktur		Området ligger mellom et damnettverk med storsalamander. Hovedtrekk for elg ligger vest for området. Området ligger i utkanten av Prestegårdsskogen-Åsmåsan som er kartlagt som en korridor av stor verdi.
	Jord- og skogressurser		30, 5 daa fulldyrka jord. Hensikten er jordforbedring, men dette er utfordrende.
	Friluftsliv		Begge arealene er registrert som deler av større, sammenhengende arealer egnet for friluftsliv, men ettersom det nordre arealet i dag er en del av gjenbruksstasjonen, og det sydlige arealet er et jorde inntil gjenbruksstasjonen har disse lite verdi for friluftsliv.
	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap		Ingen kjente kulturminner
	Vannmiljø i og langs vann og vassdrag		Drenerer ned mot Bølstadbekken som er gitt verdi lokalt viktig ut fra økologiske funksjon.
Miljø	Støy		Transport og tipping kan medføre støy. Støyvurdering og aktuelle tiltak må utarbeides ved regulering eller rammesøknad.
	Luftforurensning		Lite følsom bebyggelse i umiddelbar nærhet, ikke relevant.
	Forurensing av vann og grunn		Snø inneholder en rekke stoffer fra veitrafikk som kan ha negativ påvirkning vannmiljø og grunn. Risikovurdering og aktuelle tiltak må utarbeides ved regulering eller rammesøknad.

Klima	Klimaendringer		Omsøkt arealbruk forventes ikke å medføre vesentlige klimagassutslipp sammenliknet med 0-alternativet.
Barn og unge	Leke og oppholdsareal. Nærhet til barnehager og skoler.		Området er i bruk til gjenvinningsstasjon og jordbruk., og ikke egnet for barn og unge.
Helsekonsekvens	Påvirkning av ytre miljøfaktorer. Tilgang til tjenester og servicefunksjoner. Mulighet for landbruk og matproduksjon.		Se punktene miljø, barn- og unge, nærmiljø.
Mineral-ressurser	Mineralressurser		Ingen registrerte mineralressurser, grus- og pukkforekomster.
Egnethet for masseforvaltning			
Avstand til sentrale utbyggingsområder	Positivt < 5 km Negativt > 20 km	4	Ca 5 km til Ås 5- 9 km til ski
Volum tilpasset lokale behov	Over -eller underkapasitet	5	Stort behov i regionen.
Fremkommelighet	Hva er standard på eksisterende vei. Påvirkning av transport til området.	2	Vei helt frem, men trafikksikkerhet er en utfordring

Etterbruk	Samfunnsnyttig etterbruk, f.eks. dyrka mark.	3	Forbedring av eksisterende jorde på deponi.
Nærmiljø (transportrute)	Grad av påvirkning langs kjørerute	3	Smal og svingete vei uten g/s-vei. Mye brukt av syklister. Mindre bolig felt ved Egget vil kunne bli plaget av støy og støv fra transport.
Nærmiljø Masse-mottak	Grad av påvirkning i nærmiljøet til massemottaket	3	Få boliger i nærheten som vil bli påvirket, men avrenning til bekk er en utfordring.
Egnet for masse-håndtering	Egnethet vises ut fra gjennomsnitt		3, 3 i gjennomsnittelig score.

4.2.1 **Areal 3M Bølstad - ROS-analyse**

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
Flom og overvann	Drenerer til Bølstadbekken /Syverud-bekken. Aktsomhet for flom berører nedre del av arealinnspillet. Avrenning fra snødeponi vil øke flomfare nedstrøms.	Liv/helse	M	L		Stor. Flom kan bidra til å utløse kvikkleire-skred, se pkt. skred nedenfor.	Fordrøying og rensing av sigevann /overvann smeltevann utredes i reg.plan.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		L			
Kvikkleire-skred	Tidligere avfallsfylling i område med tykk havavsetning i bratt terreng ned mot bekk.	Liv/helse	M	H		Høy. Grunnunder-søkelser ikke off. tilgjengelig.	Grunn-undersøkelser gjennomføres og tiltak vurderes avhengig av resultat.
		Stabilitet		H			
		Materielle verdier		H			
Trafikk-ulykke	Adkomst fra Kongeveien,	Liv/helse	H	M			Trafikk-vurdering
		Stabilitet		M			

Hendelse	Beskrivelse	Tema	S	K	R	Usikkerhet	Tiltak
	som er smal og mangler tilbud til myke trafikanter. Fem reg. trafikkulykker på Kongevn. nær Bølstad siste 5 år. ÅDT ca. 2500 i 2019.	Materielle verdier		M		Middels. Perioder med kø ved Bølstad gjenvinnings-stasjon.	gjennomføres ved regulering.
Høyspent	22 kV høyspent går gjennom sørøstre del av arealet. Ingen boliger.	Liv/helse	H	L		Høy. Usikkerhet om omfanget av planlagt deponi.	Hensynssone 10 m til hver side i plankart. Kartlegge ev. øvrige el-anlegg ved regulering.
		Stabilitet		M			
		Materielle verdier		L			
Forurenset grunn	Ja. Bølstad avfallsdeponi Lokalitet ID: 437 i M.dir . grunn-forurensnings-database	Liv/helse	H	L		Høy. Ukjent hva som ligger i gammel fylling.	Krav til dokumentasjon om forurensning i eksisterende deponi i regulering. Kav til rensing av sigevann.
		Miljø		H			

Ås kommune

REFERAT

Prosjekt "Bølstad søppelfylling - opprydding etter gamle synder"

Dato	Tidspunkt	Møterom	Antall
26.01.2022	14-15	Teams	7

Til stede
• Andreas og Lill Melissa Skurdal, grunneiere • Anders Wetlesen, forpakter • Anette Bjerke, leder, teknikk • Daniela Fuchs, rådgiver, kommunalteknikk • Solveig Viste, rådgiver, kommunal planlegging • Lars Martin Julseth, leder, Follo landbrukskontor •

Sak		Ansvar	Frist
1	**Status, dyrka marka** 30 mål dyrka mark som er reetablert etter at søppelfylling ble avsluttet. Det mangler membran mellom søppel og jordsmonn, og gamle synder kommer fram i dagen både på flata og i skråningen ned mot Bølstadbekken. Det drives kornproduksjon der i dag, men det svarer seg ikke slik forholdene er. Det må legges på en membran og kjøres på 2 m med matjord og legges drenering på 1 m for at det skal bli drivverdig. Hvilke konsekvenser får det for mulig avrenning og skred ned mot Bølstadbekken? Det er ikke mulig å drive skog på området på grunn av grunnforholdene. Landbrukskontoret bekrefter problemet og tiltaket.		
2	**Status, gammel søppelfylling** Det avklares hvor målestasjonene er og hvilke målinger som gjøres.	Daniela Avklart innen fredag 11.02	Til neste møte

Ås kommune

	Dokumenter Det foreligger en rekke dokumenter i forbindelse med etablering og avslutning av søppelfyllinga. Aktuelle dokumenter fra fylkesmannen sendes kommunen.	Skurdal	Så fort som mulig
3	**Eksisterende kunnskap om områdene:** • Rapport utarbeidet i forbindelse med vurdering av Bølstad som snødeponi. • Konsekvensutredning av arealinnspill til kommuneplanen om terrengregulering på dette arealet. Anbefalte det ikke pga omfanget og risiko for skred. Framskaffe rapportene.	Solveig	Så fort som mulig
4	**Behov for mer kunnskap** Det må utredes hvilke tiltak som må gjennomføres til hvilken pris for å få et drivverdig jorde, sikre at søpla blir der den er og at grunnen er stabil. Det utarbeides et forslag til oppdragsbeskrivelse som grunnlag for innhenting av pris.	Anette	Til neste møte
5	**Neste møte** Det inviteres til et nytt møte uka etter påske.	Anette	

Miljøråd – PURA - Bølstadbekken

Dato: 16.04.2024	
Grunneier: Andre Ørum Skurdal Leietager: Anders Wetlesen	
Adresse: Sundbyveien 149, 1407 Vinterbro	
Telefon: 99593777	**E-post: andwetlesen@hotmail.com**
Gbnr.: 59/3	

Momenter til samtalen:

1.	Gjødselplan og gjødsling (Jordprøver/N og P gjødsling/presisjon)
2.	Hydrotekniske tiltak (kummer/rørgater/rørutløp/avskjæringsgrøfter)
3.	Drenering - Dreneringstilskudd
4.	Kantsoner og mulighet for treplanting (krav og regelverk/vedlikehold av kantsone)
5.	SMIL-tilskudd (muligheter for søknad)
6.	RMP-tilskudd (mulighet for søknad/potensialet for vegetasjonssoner med gras mot vann og vassdrag, og gras i dråg/forsenkninger samt åker i stubb)
7.	Nye regionale miljøkrav 2023
8.	Nitrogen-avrenning

Anders Wetlesen leier dyrket mark på eiendommen og deltok på miljørådet sammen med Tom Wetlesen

1) Gjødselplan og gjødsling

Jordprøver er tatt i 2019 og arealene blir jevnlig kalket.

Gjødselplanen settes opp av rådgiver og det tas hensyn til jordanalyser og forventet avling ved planleggingen. Det utføres delt gjødsling. Avlingspotensiale vurderes og N-mengde justeres ved delgjødsling.

Det er planlagt å bruke Atfarm som hjelpemiddel til delgjødsling i år, spesielt i høstkorn. En kan da skrive ut biomasse kart og justere gjødslingen manuelt, eller laste ned styringsfiler til gjødselsprederen. N-tester kan kobles mot Atfarm som et hjelpemiddel til riktig N-gjødsling

2) Hydrotekniske tiltak

Størst problemer og utfordringer på eiendommen er på arealet sør for Bølstadfyllinga. Dette jordet er fylt opp over gammel fylling og det antas at jorddybden kun er 70 cm. Dette gjør det umulig å drenere arealet og det er i dag mange fuktige felt på dyrket mark. Mye gammelt søppel og spesielt plast ble observert under befaring langs jordekant og skråning. Dersom arealet skal bli fullgod dyrket

mark, må det fylles opp ca 1 meter med jordmasser av riktig kvalitet. Når dette har satt seg må arealet dreneres systematisk med ca 7 meter avstand og ca 100 cm dybde.

Det går flere utløpsrør under gammel fylling. Noen går til etablert rensedam vest på eiendommen, mens noen går rett ut i bekk. Tilførselsrør har gått fullt i vinter og det ble observert slam langs traseen. Det anbefales å ta ut vannprøver og analysere disse fra alle utløpsrør. Dette er spesielt viktig med tanke på nitrogen dersom rykter om at det er tippet avfall fra en tidligere sprengstoffabrikk stemmer. Vannet i rensedammene vest på eiendommen så under befaring ikke pent ut og det må kunne stilles et stort spørsmål om hva disse dammene renser og effekten med disse.

Avskjæringsgrøfter på eiendommen er bra vedlikeholdt.

Enkelte utløp til Bølstadbekken trenger noe reparasjon og vedlikehold.

Langs en del av bekkestrekning har sedimenter bygd seg opp og vannet blir ført inn mot jordekant. Dette skaper erosjon og utvasking av næringsstoffer. Bekkeløpet har behov for rens og erosjonssikring på denne strekningen

Det er anlagt en fin grasdekt vannvei langs vassdraget. Dette er et godt tiltak for å fange partikler og sikre kantsonen for utglidning.

3) Drenering

Drenering på arealene er gammel, og det planlegges i første omgang nydrenering av ca 80 da. Eksisterende drenering blir fortløpende vedlikeholdt.

4) Kantsoner og mulighet for treplanting

Kantsonen er bra etablert med trær og vegetasjon, og har ingen behov for nyplanting.

5) SMIL

Alle tiltak i bekk må søkes tillatelse til å gjennomføre. Statsforvalteren behandler søknader om mer enn lett tynning av kantsonen, mens Fylkeskommunen behandler søknader om fysiske tiltak i vassdrag.

Det kan søkes SMIL-midler til hydrotekniske tiltak, som rehabilitering av utløpsrør, reparasjon av kummer og utløp, og til vedlikehold av bekkeløp og kanter.

6) RMP

Grasdekte kantsoner er viktige og aktuelle tiltak på eiendommen. Dette sammen med ingen jordarbeiding på høsten er gode erosjonsforebyggende tiltak. Det er anlagt en 6 meter gressone mot vassdrag.

Vedlegg: **7) Miljøkrav. 8) N-notat.**

7) Nye regionale miljøkrav 2023 Miljøkrav sone 2 gjelder for Bølstadbekken.

De nye kravene er som følger

Krav	Miljøkravsone 1	Miljøkravsone 2
1	Det skal ikke jordarbeides nærmere enn to meter fra nedløpskummer for overflatevann og grøfteutløp.	Det skal ikke jordarbeides nærmere enn to meter fra nedløpskummer for overflatevann og grøfteutløp.
2	Erosjonsutsatte dråg skal ikke jordarbeides om høsten. Ved jordarbeiding på arealet som drenerer til/heller mot dråget, skal drågene ha minst 6 meter permanent grasdekke. **Ved lett høstharving er det tilstrekkelig med minst 6 meter stubb i dråget.**	Erosjonsutsatte dråg skal ikke jordarbeides om høsten. Ved jordarbeiding på arealet som drenerer til/heller mot dråget, skal drågene ha minst 6 meter permanent grasdekke.
3	Det skal være buffersone langs alle vassdrag som mottar avrenning fra fulldyrka jord.	Det skal være buffersone langs alle vassdrag som mottar avrenning fra fulldyrka jord.
4	Flomutsatte arealer skal ikke jordarbeides om høsten. På flomutsatte arealer der flom medfører erosjon skal det være 6 meter varig vegetasjon i tillegg til 2 meter vegetasjonssone.	Flomutsatte arealer skal ikke jordarbeides om høsten. På flomutsatte arealer der flom medfører erosjon skal det være 6 meter varig vegetasjon i tillegg til 2 meter vegetasjonssone.
5	Fulldyrka mark med stor eller svært stor erosjonsrisiko (erosjonsrisikoklasse 3 og 4) skal ikke jordarbeides om høsten. Lett høstharving til høstkorn eller høstoljevekster tillates likevel på arealer som ikke er omfattet av miljøkrav 2, 3 og 4. For å sikre god etablering av høstvekster må de sås senest innen 20. september.	Fulldyrka mark med stor eller svært stor erosjonsrisiko (erosjonsrisikoklasse 3 og 4) skal ikke jordarbeides om høsten. Lett høstharving til høstkorn eller høstoljevekster tillates likevel på arealer som ikke er omfattet av miljøkrav 2, 3 og 4. For å sikre god etablering av høstvekster må de sås senest innen 20. september.
6		Minst 60 % av foretakets fulldyrkede areal skal overvintre med plantedekke tilsvarende stubb, gras, direktesådd fangvekst eller direktesådd høstkorn. Lett høstharving tillates likevel til høstkorn eller høstoljevekster. For å sikre god etablering av høstvekster må de sås senest innen 20. september. Arealer som båndlegges av krav 2, 3, 4 og 5 inngår i 60 % av foretakets fulldyrkede areal.

8) Nitrogen (Marianne Bechmann – NIBIO)

Tiltak	Beskrivelse
Økt N effektivitet (lite overskudd av N i planteproduksjon)	Riktig gjødsling er viktigere for N enn for P. Samtidig er det viktig å legge til rette for at plantene tar opp mest mulig av den tilførte N slik at overskuddet etter høsting blir minst mulig. Her inngår delt gjødsling, presisjonsgjødsling, gjødslingsnivå som tilsvarer gjennomsnittsavling m.m.
Unngå høstgjødsling til høstkorn, evt. Nmin.-analyse	Vekstforholdene for høstkorn er usikre på høsten og nitrogenopptak i høstkornplantene meget varierende. Dessuten frigjøres en del nitrogen fra jorda som kan gi plantene næring. Det anbefales å analysere Nmin-innholdet før tildeling av nitrogen om høsten til høstkorn (mulig at det er vanskelig tidsmessig, kanskje det kan gjøres for å få erfaring for senere vurderinger.
Unngå høstpløying	Høstpløying fører til økt mineralisering og manglende plantedekke som kan ta opp N i løpet av høsten og vinteren. Prosessene er uavhengig av erosjonsklasser. Det er like viktig å unngå høstpløying på flate arealer som på bratte arealer, siden det meste (rundt 90 %) av N-tapet skjer gjennom dreneringen. Dersom det pløyes, kan innblanding av halm bidra til å redusere N-tapene ved å binde nitrat.
Fangvekst	Fangvekster bidrar til økt opptak av N om høsten og vinteren og dermed til å redusere nitrogentap. Det finnes studier som viser at det kan tapes nitrogen fra plantebiomasse ved fryse-tineprosesser. Siden mesteparten av nitrogentapet skjer gjennom drensgrøftene vil denne prosessen sannsynligvis utgjøre en minimal del av det samlede nitrogentap.
Eng og grasdekte arealer	Eng og grasdekte areler (striper, vannveier og kantsoner) bidrar som fangvekster til å redusere N-tapet
Vanning	Vanning bidrar til å sikre gode forhold for nitrogenopptak i plantene og redusere risiko for dårlige avlinger og stort nitrogenoverskudd i år med tørke
Drenering	Drenering bidrar tilsvarende som vanning til å bedre vilkårene for plantevekst og dermed øke nitrogenopptak i plantemassen og redusere nitrogenoverskuddet. Samtidig skjer det meste av N-tapet gjennom drensgrøftene og drenering er en direkte transportvei for nitrogen fra jordbruksarealer til vassdrag. Derfor er det uvisst hvilken totaleffekt drenering har på N-tapet
Våtmarker	Etablering av våtmarker som er designet for å fremme denitrifikasjonsprosesser har vist seg å ha god effekt på N-tap. Fangdammer som fortrinnsvis er designet for sedimentasjon av partikler har vist seg å ha liten effekt på nitrogen, men i Danmark er det gjort en del pilotstudier av ulike typer våtmarker for nitrogenrensing som gir lovende resultater
Jordtype	Målinger viser at N-tapene er større på Hedmarken sammenlignet med de gamle fylkene Akershus og Østfold. Det er viktigst å gjøre tiltak (ingen høstpløying og plantedekke året rundt) på jordtyper med de største N-tapene (risikoarealer), f.eks. morene med høyt organisk innhold

INTENSJONSAVTALE

Denne **INTENSJONSAVTALEN** er inngått mellom **PARTENE:**

Korsegården Utvikling AS (org. nr 925 109 142), Postboks 33, 1324 Lysaker (**«Utbygger»**)

Og

Andre Skurdal, Linnebråteveien 207, 1455 Nordre Frogn (**«Grunneier»**)

1 FORMÅL

1.1 Formålet med intensjonsavtalen er å bekrefte partenes felles intensjon om å inngå en avtale om omfordeling av uttak matjord ved **utvikling av Korsegården Øst**. Omfanget av matjord vil defineres etter at det er gjort en geoteknisk undersøkelse av området. Området er i dag på ca. 17 DA.

1.2 Omfordelingen skal gjennomføres slik at uttaket som gjøres fra Korsegården Øst som i dag er vesentlig dyrka jordmasser skal omdisponeres til Bølstad (gnr. 58 / bnr. 1 og 2) i Ås Kommune som dyrka jordmasser.

2 KOSTNADER OG BETINGELSER

2.1 Jordmassene vil bli tilkjørt av utbygger uten kostnader for grunneier, men grunneier må selv forplikte seg til å fordele massene slik at de blir gjenbrukt som matjord på det aktuelle stedet. Det skal være rene masser. Det skal i endelig avtale fastsettes tippavgift.

2.2 Avtalens gyldighet er betinget av at Ås kommune tillater deponi og etterfylling ved gammel fylling på Bølstad. Tillates ikke dette opphører avtalen uten at noen av partene kan rette krav mot den andre. Ingen eiendomsinngrep kan foretas på Bølstad før slik tillatelse foreligger.

2.3 Utbygger vil påta seg ansvaret og kostnadene med å få tillatelse til å etablere deponi på Bølstad fra Ås kommune.

3 AVTALENS VARIGHET

3.1 Avtalen gjelder frem til 31.12.2025.

4 PARTENES FORPLIKTELSER

4.1 Partene plikter å yte den medvirkning som er nødvendig for gjennomføring av intensjonsavtalen.

4.2 Partene kan ikke overdra denne avtalen til andre uten skriftlig samtykke fra den andre part.

_____	_____
JØRN LYSHOEL	**ANDRE SKURDAL**
Utbygger	Grunneier

31.05.2024

Høringsuttalelse (KF-239)

Referansenummer: 5VVPV7 Registrert dato:10.06.2025 09:27:46

Antall vedlegg: 1

Innledning

Uttalelsen gis

◉ På vegne av foretak/lag/forening

Opplysninger om foretak/lag/forening

Organisasjonsnummer

919779535

Foretak/lag/forening

ALTI FORVALTNING AS

Adresse

Øravegen 4

Postnummer

1362

Poststed

HOSLE

Telefon

99306655

E-post kontakt

erik.sand@alti.no

Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt høringssaken i adressert sending fra kommunen

◉ Nei

Navn på høringssaken

◉ Sak 25/02541 Kommuneplanens arealdel 2026-38: Varsel om oppstart av planarbeid

Uttalelse

○ Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

◉ Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

Vedlagt dokumentliste

B - Høringsinnspill KPA - Alti Vitnerbro.pdf

Ås kommune
Postboks 195
1431 Ås

02 juni 2025

HØRINGSINNSPILL TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2026–2038 – VINTERBRO

Jeg viser til offentlig høring av planprogram for kommuneplanens arealdel 2026–2038 og ønsker med dette å komme med innspill knyttet til utviklingen av Vinterbro som prioritert vekstområde og lokalsenter, med sentrumsformål og boligbygging som sentrale elementer.

Vinterbro – naturlig sted for utvikling av boliger og tjenester

Planprogrammet anerkjenner Vinterbro (med Sjøskogen) som ett av tre prioriterte vekstområder. Alti Forvaltning AS støtter dette, gitt områdets:

- Gode kollektivdekning og nærhet til både Oslo og Ski.
- Veletablerte handels-, helse- og offentlige tilbud.
- Eksisterende og potensielt styrkede forbindelser til Ås sentrum og NMBU.

Dette gir grunnlag for å utvikle Vinterbro til et flerfunksjonelt lokalsenter med kombinasjon av boliger, næring, tjenestetilbud og grønn mobilitet.

Behov for ulik boligtypologi i Vinterbro

Selv om Ås kommune samlet sett har en høy boligreserve (ca. 5250 boliger), gjelder dette hovedsakelig Ås sentrum og Solberg. Vinterbro har lav boligreserve, men stor utviklingskapasitet og gode kollektivforbindelser. Det er viktig med geografisk spredning i boligtilbudet for å:

- Redusere presset på Ås sentrum og Solberg
- Utnytte eksisterende infrastruktur
- Skape variasjon i boligtypologi (leiligheter)

Det bør derfor åpnes for arealformål som muliggjør boligformål i Vinterbro i denne rulleringen.

Sentrumsformål og områderegulering for Vinterbro

Vi støtter intensjonen om å konkretisere avgrensningen for Vinterbro som vekstområde gjennom kommuneplanprosessen og en fremtidig områderegulering. Det foreslås at Vinterbro defineres som lokalsenter med sentrumsformål, med mulighet for transformasjon og fortetting – særlig rundt Alti Vinterbro.

Samspill med næringsutvikling og tjenester

Boligbygging i Vinterbro bør skje parallelt med utvikling av:

- Kommunale tjenester (helsestasjon, bibliotek, kulturarenaer)
- Et styrket kollektiv- og gang-/sykkeltilbud
- Næringsutvikling og lokale arbeidsplasser
- Helsetilbud

Planer for utvikling av boliger, handel og tjenester

Vi planlegger å utvikle opptil 200 leiligheter i direkte tilknytning til Vinterbro senter. Dette vil være et viktig bidrag til å skape et levende sentrumsmiljø og dekke det betydelige mangfoldet i boligbehovet i området. I dag finnes det ingen leiligheter i området, og tilbudet av boligtyper er begrenset.

Ved å tilby moderne og tilgjengelige leiligheter, kan vi bidra til ønsket boligrotasjon i området. Eldre beboere kan flytte fra enebolig til leiligheter med universell utforming og tilrettelagt boforhold, noe som frigjør eneboliger for barnefamilier. Dette gir mer effektiv utnyttelse av eksisterende boligmasse, bedre ressursbruk og økt sosial bærekraft.

Det legges vekt på utvikling av omsorgsboliger og boliger tilrettelagt for eldre, med tilbud og fasiliteter som gjør det mulig å bo hjemme så lenge som mulig. Dette er også viktige tiltak for å bekjempe ensomhet blant eldre og styrke fellesskap og trygghet i hverdagen.

I tillegg planlegger vi å utvide handelsarealet og tilrettelegge for etablering av flere offentlige og private helsetjenester, som fastlege, fysioterapi og lignende. Dette vil styrke Vinterbro som et helhetlig lokalsenter med både boliger, tjenester og handel i nær tilknytning.

Oppsummering

Vi foreslår at:

1. Vinterbro defineres som lokalsenter med sentrumsformål.
2. Det åpnes for arealinnspill til boligformål i området.
3. Kommuneplanen gir føringer for områderegulering for Vinterbro.
4. Boligutvikling kobles til næringsutvikling, tjenestetilbud og kollektivløsninger.

Vinterbro har forutsetninger for å bli et bærekraftig og attraktivt lokalsenter i Ås kommune.

Med vennlig hilsen
Alti Forvaltning AS

Erik Sand
Fagsjef eiendom

Tlf: 993 06 655
E-post: erik.sand@alti.no

From: "Petter Bogen" <petter@bogenark.no>
Sent: Fri, 6 Jun 2025 17:06:36 +0200
To: "Ås kommune" <Post@as.kommune.no>
Cc: "Solveig Viste" <solveig.viste@as.kommune.no>; "Casper Hoelstad" <casperhoelstad@gmail.com>
Subject: innspill rullering av kommuneplanen
Attachments: 06.06.25 Høringsinnspill til Ås - næringsarealer ved Holstadkrysset E18 .pdf, rullering skjema Holstad E18.docx

Hei,
Vedlagt er et innspill, og skjemaet (som er utfylt så langt det lot seg gjøre)

Med vennlig hilsen
Petter Bogen
ARK MNAL – Daglig leder

PETTER BOGEN ARKITEKTKONTOR AS
KASTELLVEIEN 5B | 1170 OSLO
TLF: 91 51 41 67
BOGENARK.NO

ARKITEKTKONTOR AS
petter bogen
KASTELLVEIEN 5B
1170 OSLO
BOGENARK.NO

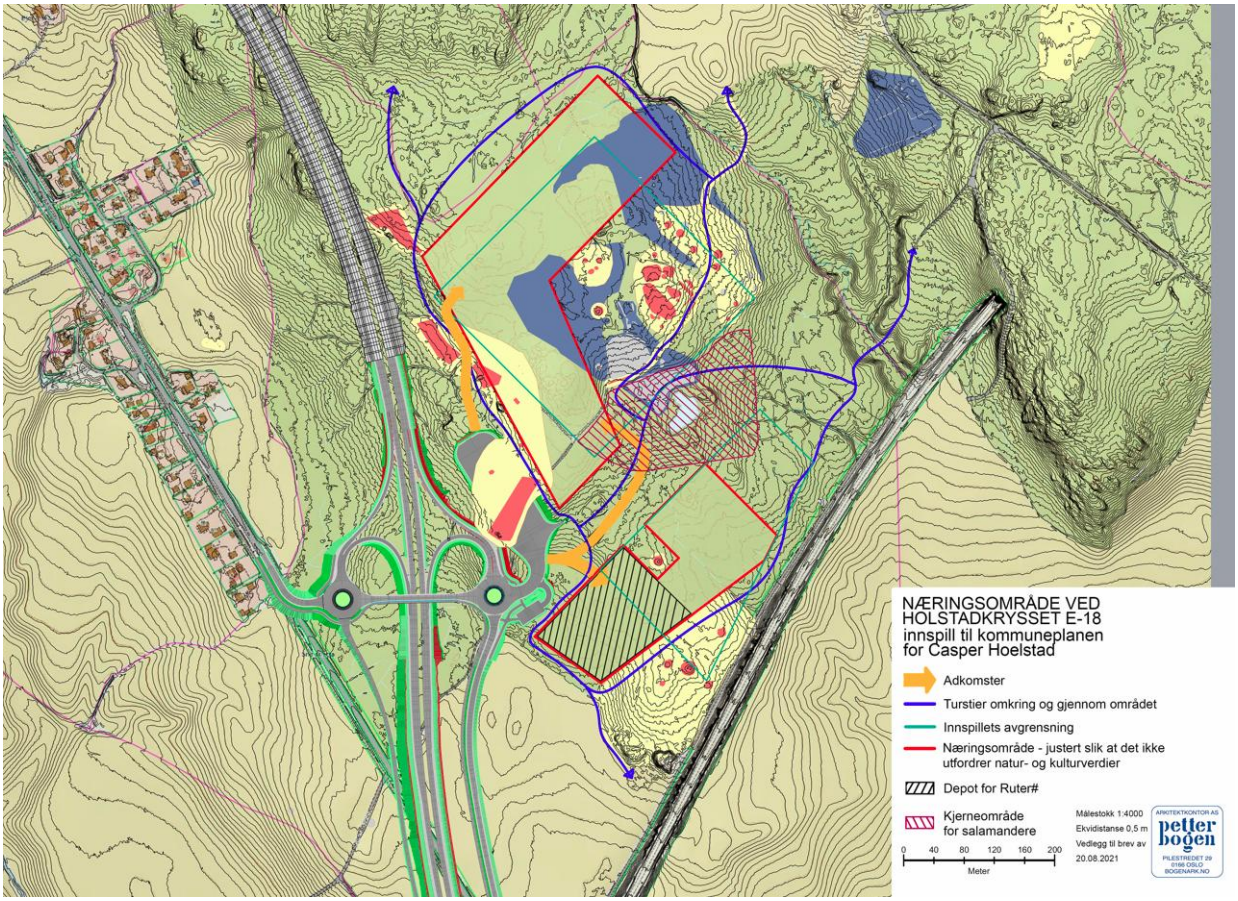
Høringsuttalelse til rullering av kommuneplanen Ås kommune, 06.06.2025.

Uttalelsen sendes inn av Petter Bogen Arkitektkontor AS på vegne av Jens Casper Hoelstad, Grunneier gnr 62, bnr 1. Det handler om at kommuneplanen bør legge til rette for næringsareal ved Holstad E18.

Et tilsvarende innspill ble sendt inn ved forrige rullering. Det ble ikke tatt inn i kommuneplanen, idét man viste til at E18 sin etablering ligger frem i tid og at man ville kunne komme tilbake til spørsmålet om å etablere næringsareal ved Holstadkrysset. Dette syntes noe bakvendt, fordi tiden bør brukes effektivt for å avklare hva som ligger av muligheter for næringsareal ved det fremtidige Hoelstadkrysset.

Nødvendige utredninger bør gjøres, slik at tiltak for næringsområdet kan gjennomføres i sammenheng med veiprosjektets gjennomføring. Med dette perspektivet bør næringsarealet ved Holstadkrysset inngå i Kommuneplanens disposisjoner – og innspillet gjøres derfor igjen. Mulighetene bør belyses, aktuelle problemstillinger utredes, slik at en avgjørelse om etablering av næringsareal her kan tas på ett korrekt grunnlag.

Innspillet illustreres med vårt reviderte innspill, fra våren 2021. Med bidrag fra konsulenter ble det gjort vurderinger av natur-, arkeologi- og kulturmiljøverdier. Disse ligger til grunn for kartskissen.



Kartskissen viser at området har et vesentlig potensial og muligheter. Næringsområdet er avgrenset med rød strek. Kjerneområder for kulturminner er markert med rødt og gult. Sikringssoner er markert med blått. (man ser at omtrent halve service-anlegget tilhørende veianlegget ligger i røde og gule areal). Kjerneområdet for salamandere er markert med rød skravur. Det er et sammenfall mellom arealer som har kultur- og naturverdier, der disse vil ligge rimelig uberørt - øst for næringsarealene.

Næringsområdet fordeler seg naturlig på to platåer med en tilsvarende underdeling i to områder. Selv om deler av dette området skulle «skalles av» er det stadig gode muligheter for å ivareta funksjoner som kan ha en tjenlig lokalisering med tilknytning til krysset. Depot og ladestasjon for el-busser er et aktuelt eksempel på en slik funksjon. Ruter# har et program som krever i størrelsesorden 20 da, noe som er illustrert i vedlagte kartskisse (sort skravur).

Kartskissen er basert på foreliggende data. I sammenheng med rulleringen vil en nærmere vurdering avklare hvordan nødvendige hensyn til natur og kulturverdier skal vises. Siden sist er det planlagt en betydelig oppgradering av turveiene i området for å øke tilgangen til arealene rundt nærings-arealet. Man ønsker her blant annet å benytte byggeforbudssonen langs E18 til dette, sammen med planting av skog. Det er også slik at arealet er godt egnet for å benytte miljøvennlig energi som solceller.

Næringsarealene ved Holstadkrysset bør etableres i sammenheng med veianlegget. Da vil det inngå i en samlet plan og gjennomføring – mtp masseforflytning, behandling av masser, maskinbruk mv.

Vårt innspill sikter mot at kommuneplanen etablerer muligheten for å ha næringsareal ved Holstadkrysset.

Oslo 06.06.25

Vennlig hilsen Petter Bogen, siv.ark.MNAL

Vedlegg: innspill Holstad E18, mai 2020

Rullering av kommuneplanen arealdel, Ås kommune

Høring av planprogram dater 02.04.2025

Dokumentasjon av arealinnspill

Som en del av høringen av planprogrammet til kommuneplanen, inviterer kommunen interessenter til å komme med arealinnspill. Innspillene leveres i tråd med sjekklisten under, og brukes ved dokumentasjon av arealinnspillet.

Frist for innlevering av arealinnspill er **06.06.2025**. Det er samme frist for generelle høringsuttalelser til planprogrammet.

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
1. Fakta om arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
Adresse Holstadkroken 12 Holstad Nedre, 1434 Ås	
Gårds- og bruksnummer 62/1	
Forslagstiller Jens Casper Hoelstad	
Dagens bruk LNF	
Områdets størrelse i dekar (daa) Ca 150daa	
Formål i gjeldende kommuneplan LNF	Origo/Arealformål
Hensynssone i gjeldende kommuneplan	Origo/Hensynssone
Ønsket formål - Hvis bolig: Antatt type og antall - Hvis næring: Antatt type og omfang Næring. Bussanlegg, transport, produksjon. - Annet formål	

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
2. Kart – arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
Avgrensing i kart	Origo/Innsyn publikum
3. Dokumentasjon av arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
1. I tråd med kommunens langsiktige arealstrategi i planprogrammet.	Planprogrammet datert 02.04.2025.
2. Nærhet til gang- og sykkelveger	Origo/KP veg
3. Nærhet til kollektivtilbud	Origo/Entur kart med stoppesteder
4. Veinett - Avstand og adkomst til europaveg, fylkesveg og kommunal veg.	Origo/Elveg
5. Landbruk - Dyrka og dyrkbar jord - Produktiv/uproduktiv skog	Origo/AR5
6. Naturmangfold - Grønnstruktur	Origo/Grønnstruktur
7. Små- og storvilts trekkruter	Origo/Vilt
8. Kulturminner og kulturlandskap	Origo/Kulturminner
9. Friluftsinteresser	Origo/Friluftsliv
10. Støy - Forhold til støysone	Origo/Støy
11. Vannområder - nærhet til	Origo/Vannområder
11. Flom og overvann	Origo/Samfunnssikkerhet
12. Barnehage, grunnskole, videregående skole - avstand til	Kommunens nettside
13. Grunnforhold og rasfare - Kvikkleire	Kommunekart/Samfunnssikkerhet

From: "Synnøve Mohn Lunde" <Synnoeve.lunde@outlook.com>
Sent: Mon, 16 Jun 2025 10:57:28 +0200
To: "Ås kommune" <Post@as.kommune.no>
Cc: "Solveig.Viste@as.kommune.no" <Solveig.Viste@as.kommune.no>
Subject: Kommuneplan/planprogram, 25/02541
Attachments: Arealinnspill og innspill til planprogram - kommuneplanens arealdel 2026-2038.pdf

Hei
Viser til utsatt frist til 16. juni 2025 for Sjøskogenveien AS ifm rullering av kommuneplanens arealdel 2026-2038. Vedlagt ligger uttalelse og arealinnspill for Sjøskogenveien AS.

Vennlig hilsen
Synnøve Lunde

_____

Synnøve Lunde
Sjøskogenveien AS
Mobil 99325877

_____

Fra: Solveig Viste <Solveig.Viste@as.kommune.no>
Sendt: tirsdag, 10. juni 2025 08:12
Til: 'Synnøve Mohn Lunde' <synnoeve.lunde@outlook.com>
Emne: SV: Forlenget frist for uttalelse og arealinnspill ifm rullering av kommuneplanens arealdel 2026-2038

Hei!
Bekrefter at dere har fått forlenget frist for høringsuttalelse til planprogrammet for kommuneplanens arealdel til 16.juni.

Vennlig hilsen

Solveig Viste
Rådgiver, samfunns- og arealplanlegging/virksomhetsstyring

Telefon: 975 61 783

Ås kommune
Skoleveien 1, 1430 ÅS
Sentralbord: 64 96 20 00

www.as.kommune.no

Tenk på miljøet før du printer ut denne e-posten

Fra: Synnøve Mohn Lunde <Synnoeve.lunde@outlook.com>
Sendt: fredag 6. juni 2025 10:12
Til: Solveig Viste <Solveig.Viste@as.kommune.no>
Emne: Forlenget frist for uttalelse og arealinnspill ifm rullering av kommuneplanens arealdel 2026-2038

Hei
Viser til samtale nettopp, angående forlenget frist for uttalelse og arealinnspill ifm rullering av kommuneplanens arealdel 2026-2038. Vi er glad for at fristen er forlenget til 16. juni for Sjøskogenveien AS - eier av Sjøskogenveien 1a, 1b og 3 (gnr 108/bnr 158) på Vinterbro.

Fint om du for ordensskyld kan bekrefte dette på e-post på mandag, slik vi snakket om på telefon i dag.

Vennlig hilsen
Synnøve Lunde

_____

Synnøve Lunde
Sjøskogenveien AS
Mobil 99325877

_____

Sjøskogenveien AS
Postboks 8
1305 Haslum

Ås kommune
«Kommuneplan/planprogram, 25/02541»
Postboks 195
1431 Ås 16.06.25

Arealinnspill og innspill til planprogram - kommuneplanens arealdel 2026-2038

Vi viser til utsatt frist for høringssvar i forbindelse med offentlig ettersyn av «Planprogram for rullering av kommuneplanens arealdel 2026-2038» - deres referanse 25/02541. Vi og takker for muligheten til å gi innspill til både planprogrammet og til arealbruk innen 16.06.25. Dette høringssvaret er fra Sjøskogenveien AS - eier av Sjøskogenveien 1a, 1b og 3 (gnr 108/bnr 158) på Vinterbro.

Vi ser det som positivt at Ås kommune har «Vinterbro med Sjøskogen» som et av sine prioriterte vekstområder. Det er liten tvil om at Vinterbro Senter, i tillegg til å være et regionalt kjøpesenter, også er et tettstedsenter og en sentral møteplass for et betydelig antall beboere i Ås kommune. En videre stedsutvikling med styrking av handel, service, kontor, kultur, tjenesteyting og boliger med gode kollektivforbindelser for buss til Oslo og regionalt, mener vi vil være positivt for nærområdet, næringslivet og kommunen som helhet.

Dagens situasjon

Selv har vi de siste årene gjort betydelige investeringer i eksisterende bygningsmasse på vår eiendom, blant annet knyttet til etterisolering og mer generell fornyelse. Byggene som i dag er leid ut til Bohus, Europris og Jysk, fungerer godt for våre leietakere. Vi har således ingen umiddelbare planer for videreutvikling av eiendommen per nå, men ser at eiendommen har et potensial for videre utvikling som del av et lokalsenter sammen med Vinterbro senter. Vi er derfor positive til at området er ett av kommunens prioriterte vekstområder i «Planprogram for rullering av kommuneplanens arealdel 2026-2038».

Potensiale for stedsutvikling

Det er naturlig å se utviklingen av Sjøskogenveien 1a, 1 b og 3 sammen med Vinterbro senter. Området har felles atkomst-og har en naturlig avgrensing mot Nessetveien mot syd og boligområder mot nord og vest. Eiendommen har vært i felles drift med Vinterbro senter i 30 år.

Sett i et lengre perspektiv kan området egne seg for flerfunksjonelt senterområde med både boliger, tjenesteyting og handel. Plasseringen med god trafikal tilgjengelighet, tett på etablerte boligområder og med et bredt og velfungerende handelstilbud gir mulighet for å utvikle et attraktivt lokalsenter som kan knyttes sammen med gode byrom og møteplasser. Det er positivt å også tilrettelegge for boligutvikling som kan komplettere boligtypene i området, og gjøre det mulig å bli boende i området gjennom ulike faser av livet. Området kan være godt egnet for

leiligheter og mindre boliger. Området kan være godt egnet for at noen boliger kan knyttes til omsorgs- eller servicetilbud tilpasset eldre som kan bo hjemme lengre. En flerfunksjonell senterutvikling med gode møteplasser kan gi mulighet til å dekke daglig behov for service og tjenester for i gangavstand og skape et godt bomiljø.

Arealformål

Eiendommen er i dag regulert til kombinert formål: Industri, lager/kontor og forretning. Eiendommen er i bruk som forretning, og det forventes at denne bruken vil videreføres i de kommende år. For denne bruken er forretning et dekkende arealformål. I et lenger perspektiv, kan det være interessant å se en utvidelse av formålene, slik at formål i tillegg forretning også kan inkludere ulike typer tjenesteyting og boligformål. Det foreslås derfor at eiendommen sammen med Vinterbro senter defineres som lokalsenter med sentrumsformål, og at det åpnes for høy utnyttelse slik at området i fremtiden kan utvikles med en stor bredde i funksjoner og virksomheter.

Videre planprosess

Vi takker igjen for muligheten til å gi arealinnspill og innspill til planprogrammet og ser frem til en videre prosess knyttet utviklingen av Vinterbro. Vi sender ikke inn arealinnspill i eget skjema, og legger til grunn at innspillene i dette svaret registreres.

Vi ber om å bli orientert om videre fremdrift i planarbeidet, om eventuelle orienteringsmøter og om når det er ventet at et høringsutkast vil legges ut til offentlig ettersyn.

Vennlig hilsen
Synnøve Mohn Lunde

Sjøskogenveien AS

From: "Anette Svebak" <as@drobakark.no>
Sent: Fri, 20 Jun 2025 18:58:45 +0200
To: "Ås kommune" <Post@as.kommune.no>
Cc: "jacobgs99@icloud.com" <jacobgs99@icloud.com>
Subject: Kommuneplan/planprogram, 25/02541: Arealinnspill gnr 111 bnr 16 søndre parsell, Nebbaveien
Attachments: _Skjema_for_arealinnspill__gnr111_bnr16_søndre_parsell.pdf, 0_Utsatt_frist_20.06.2025.pdf, 1_Kartskisse_arealinnspill.pdf, 2_Skisse_parkering.pdf, 3_1_Situasjonskart_A3S_søndre_parsell.pdf, 3_2_Situasjonskart_A4S_nordre parsell.pdf, 4_Kommuneplankart_A3S.pdf, 5_Reguleringsplankart_A3S.pdf, 6_DOK-analyse_HolteByggsøk_17_berørte_temakart.pdf, 7_Grønnstrukturkart_A3S.pdf, 8_AR5_NIBIO_gårdskart.pdf, 9_Faktaark_jordbrukslandskap_Kjærnes__innenfor_arealinnspill.pdf, 10_Faktaark_turområde_Fålemarka__øst_for_arealinnspill.pdf, 11_Faktaark_strandsone_Kjærnes-Nebba__vest_for_arealinnspill.pdf, 12_Kapasitet_VA_brannvann.pdf, 13_Foto_grunnlendt_skog_sett_mot_jorde_i_øst.pdf, 14_Flyfoto_A3S.pdf

Hei!
Se vedlagt arealinnspill til kommuneplanrulleringen inkl. vedlegg (0-14).
Til orientering har vi fått utsatt frist for arealinnspill til 20.06.2025 (jf. vedlegg 0, epost fra Solveig Viste).

Kopi til forslagsstiller.

Med vennlig hilsen

Annette Svebak
Daglig leder, Siv.ark. MNAL

Drøbak Arkitektkontor AS
Holterveien 4 D, 1448 Drøbak
t: 64 93 36 70 / m: 407 23 931
www.drobakark.no

Ås kommune

Rullering av kommuneplanen arealdel

Høring av planprogram datert 02.04.2025

Dokumentasjon av arealinnspill

Som en del av høringen av planprogrammet til kommuneplanen, inviterer kommunen interessenter til å komme med arealinnspill. Innspillene leveres i tråd med sjekklisten under, og brukes ved dokumentasjon av arealinnspillet.

Frist for innlevering av arealinnspill er **06.06.2025**. Det er samme frist for generelle høringsuttalelser til planprogrammet.

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
1. Fakta om arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
Adresse	Nebbaveien, 1407 Vinterbro
Gårds- og bruksnummer	111 / 16 søndre parsell (arealinnspill) nordre parsell (evt. parkering ifm. arealinnspill)
Forslagstiller	Nebba Eiendomsutvikling AS v/Jacob Gaden Stubberud, Kjærnesveien 111, 1407 Vinterbro
Dagens bruk	Selvgrodd lauvskog med innslag av gran og enkelte furu. Ingen dyrket mark.
Områdets størrelse i dekar (daa)	14,77 daa
Formål i gjeldende kommuneplan	Origo/Arealformål. LNFR (LNF a).
Hensynssone i gjeldende kommuneplan	Origo/Hensynssone. Ingen hensynssone.
Ønsket formål - Hvis bolig: Antatt type og antall - Hvis næring: Antatt type og omfang - Annet formål	Boligformål. Eneboliger, inntil 8 stk. Boligene tilpasses best mulig inn i landskap, terreng og tilgrensende bebyggelsesstruktur mot vest. Samt hensyntar eksisterende kulturminner.
2. Kart – arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
Avgrensing i kart	Origo/Innsyn publikum. Kartskisse med forslag til disponering (vedlegg 1).
3. Dokumentasjon av arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**

1. I tråd med kommunens langsiktige arealstrategi i planprogrammet.	Planprogrammet datert xx.xx 2025. Dato oppdateres i tråd med vedtak. Arealinnspillet ansees for å være i tråd med kommunens 6 temaer for langsiktig arealstrategi, med nærhet til god kollektivdekning. 1.Prioriterte vekstområder: Utenfor definerte prioriterte vekstområder, men arealinnspillet er til boligformål og i nærhet til god kollektivdekning. 2.Samferdsel og mobilitet: Bidrar med boliger som kan benytte kollektivtransport, sykkel og gange og således bidra til utvikling av kollektivtilbud fra Vinterbro-området mot Oslo og Ås. 3.Landbruk-, natur- og friluftsarealer: Ingen dyrket eller dyrkbar jord berøres. Naturmangfold bevares. Svært viktig friluftsliv/turområde (Fålemarka) med fotruter og tilrettelegging berøres ikke, og svært viktig strandsoneområde (Kjærnes/Nebba) berøres ikke. Kulturminner på eiendommen sikres og vil gi en berikelse til nærområdet. Det er ingen myrer eller vannmiljø på eiendommen og viktig dyreliv er ikke registrert på eiendommen. 4.Kvalitet og miljø: Kvalitet i utforming av vei, bolig, materialbruk og uteoppholdsareal vil etterstrebes. Jf. føringer i kommuneplan-bestemmelser og reguleringsplan. 5.Næringsliv og arbeidsplasser: Arealinnspillet vil bidra til nye boliger/fortetting inntil eksisterende bebyggelsesstruktur med nærhet til næringsliv og arbeidsplasser i Vinterbroområdet og Vinterbrosenteret. 6.Tjenester og anlegg: Arealinnspillet bidrar med inntil 8 eneboliger som vil gi begrenset påvirkning på kommunale tjenester (pr. nå er det full barnehagedekning, kapasitet på skoler og tilstrekkelig med institusjonsplasser). Alle funksjoner på et plan/inngangsplan i boligene vil bidra til å bo lengst mulig i egen bolig og redusere behov for institusjonsplass. Drikkevann tilkobles vannledning på eiendommen i veiadkomst ved gbnr 111/185 Nebbaveien 33. Nettet har kapasitet til å levere drikkevann på stedene ledninger rekker.

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
	Avløp etableres på egen eiendom (biovak, septik el.l.) hvis avløpsnett har kapasitproblem til renseanlegg. Vurderes ifm. tiltak. Overvann håndteres på egen grunn. Brannkum etableres i tråd med avstandskrav. Nettet leverer 15 l/s med tilfredsstillende resttrykk og akseptabel hastighet i ledning. Jf. kapasitet VA og brannvann (vedlegg 12). Det er planlagt ny gang- og sykkelvei langs Nebbaveien som ivaretar de myke trafikantene.
2. Nærhet til gang- og sykkelveger	Origo/KP veg. Ca. 200 meter til etablert gang- og sykkelvei langs Kjærnesveien og umiddelbar nærhet til planlagt gang- og sykkelvei langs Nebbaveien ved arealinnspillet (jf. saksnr. 24/03065-4 i Hovedutvalg for teknikk og miljø).
3. Nærhet til kollektivtilbud	Origo/Entur kart med stoppesteder. Ca. 200 meter til Kjærnes bussstopp med avgang til Askehaug (buss 1431, skoleskyss) morgen og ettermiddag. Ca. 2,3 km til Askehaug busstopp med god kollektivdekning; til Drøbak hvert 30 min, til Oslo hvert 10 min, til Ski hvert 20 min. Mulig å parkere bil ved Askehaug (gratis) og Tusenfryd (betaling).
4. Veinett - Avstand og adkomst til europaveg, fylkesveg og kommunal veg.	Origo/Elveg . Umiddelbar nærhet til kommunal veg (Nebbaveien), ca. 200 meter til fylkesveg (Kjærnesveien) via Nebbaveien, ca. 4,7 km til nærmeste europaveg (E6 og E18) via Nebba-, Kjærnes- og Nessetveien, samt ca. 5,4 km til europaveg mot Drammen (E134).
5. Landbruk - Dyrka og dyrkbar jord - Produktiv/uproduktiv skog	Origo/AR5 Markslagsklassifikasjon i økonomisk kartverk. Markslag AR5 utgjør 2,7 daa uproduktiv skog, 11,0 daa skog av lav bonitet (grunnlendt blandingsskog) og 1,0 daa bebygd. Ingen dyrket eller dyrkbar jord. Jf. AR5 i NIBIO-gårdskart (vedlegg 8).

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
6. Naturmangfold - Grønnstruktur	Origo/Grønnstruktur. Eiendommen består hovedsakelig av grunnlendt lauvskog med innslag av gran og enkelte furu. Jf. Kommunekart/ Grønnstruktur (vedlegg 7), samt AR5 i NIBIO-gårdskart (vedlegg 8), foto og flyfoto (vedlegg 13-14). Ingen store trær er registrert, jf. Kommunekart/Natur – lokale data. Ingen kartlagte verdifulle naturtyper eller rødlistearter eller nasjonale arter, jf. Kommunekart/Natur, samt DOK-analyse-kart (ikke berørte datasett/ temakart) (vedlegg 6, s. 2-4).
7. Små- og storvilts trekkruter	Origo/Vilt. Ingen vilt trekkruter. Jf. Kommunekart/ Natur-Lokale data, samt DOK-analyse-kart (ikke berørte datasett/ temakart) (vedlegg 6, s. 2-4).
8. Kulturminner og kulturlandskap	Origo/Kulturminner. Ingen verdifulle kulturlandskap. Jf. Kommunekart/Natur-Kulturlandskap, samt DOK-analyse-kart (ikke berørte datasett/ temakart) (vedlegg 6, s. 2-4). Fredede kulturminner (2 enkeltminner) hensyntas og berøres ikke. Jf. DOK-analyse-kart (vedlegg 6, s. 15-17) og som vist på kartskisse disponering (vedlegg 1).

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
9. Friluftsinteresser	Origo/Friluftsliv. Eiendommen grenser til svært viktig turområde med tilrettelegging (Fålemarka) mot øst. Jf. faktaark (vedlegg 10). Ingen fotrute på eiendommen, men nordre del av eiendommen (nordre parsell) grenser til merket fotrute. Jf. DOK-analyse-kart (vedlegg 6, s. 9). Samt svært viktig strandsoneområde vest for eiendommen (Kjærnes/Nebba). Jf. faktaark (vedlegg 11). Turgåere til friluftsområdene (Fålemarka, Kjærnes/Nebba) parkerer langs veien på fine dager p.g.a. manglende parkeringsdekning i området og dette øker risikoen for ulykker. I forbindelse med gjennomføring av boliger (mht. arealinnspillet) er tiltakshaver villig til å utvide eksisterende p-plass på nordre parsell av gbnr 111/16. Jf. skisse parkering (vedlegg 2). Dette vil kraftig redusere behov for parkering langs veien og dermed vesentlig bedre trafikksikkerheten i området.
10. Støy - Forhold til støysone	Origo/Støy. Eiendommen er ikke innenfor støysone. Jf. Kommunekart/Forurensning, samt DOK-analyse-kart (ikke berørte datasett/temakart) (vedlegg 6, s. 2-4).
11. Vannområder - nærhet til	Origo/Vannområder. Ingen vannområder på eiendommen. Jf. Kommunekart/Natur-Vannforekomster, samt DOK-analyse-kart (ikke berørte datasett/temakart) (vedlegg 6, s. 2-4). Det er kun registrert vannlinje (Kanal/Grøft) i randsone langs dyrket jorde langs østsiden av eiendommen.
11. Flom og overvann	Origo/Samfunnssikkerhet. Ingen flomsoner eller flom aktsomhetsområder innenfor eller i nærheten av eiendommen. Jf. Kommunekart/ Samfunnssikkerhet, samt DOK-analyse-kart (ikke berørte datasett/temakart) (vedlegg 6, s. 2-4). Overvann ivaretas ved fordrøyning og eventuelt naturlig infiltrasjon. Vurderes ifm. tiltak.

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
12. Barnehage, grunnskole, videregående skole - avstand til	Kommunens nettside. Ca. 600 meter til Løvstad naturbarnehage (privat), ca. 3,1 km til Orrestien barnehage (privat, ved Togrenda) og ca. 3,7 km til Nordby barnehage (kommunal, ved Sporret). Ca. 4 km til Nordby barneskole og Nordbytun ungdomsskole. Ca. 13 km til Ås videregående skole og ca. 9,9 km til Ski videregående skole.
13. Grunnforhold og rasfare - Kvikkleire	Kommunekart/Samfunnssikkerhet. Eiendommen ligger under marin grense (på lik linje med hele Ås). Grunnforholdene består av usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen (i nord og øst) og bart fjell (i vest/sydvest). Ikke grunnvanns-potensial i løsmassene, dvs. uegnet og lite egnet (jf. eksisterende bebyggelse i området). Mulighet for marin leire (i nord og øst). Jf. Kommunekart/ Geologi og DOK-analyse-kart (vedlegg 6, s. 11). Eventuell rasfare vurderes og hensyntas ifm. tiltak. Ingen ras- eller skredfaresoner og ikke registrert kvikkleire eller kvikkleire aktsomhetsområder innenfor eller i nærheten av eiendommen. Jf. Kommunekart/ Samfunnssikkerhet, samt DOK-analyse-kart (ikke berørte datasett/temakart) (vedlegg 6, s. 2-4).

Anette Svebak

Fra: Anette Svebak
Sendt: fredag 13. juni 2025 11:54
Til: Solveig Viste
Emne: SV: 25/02541-74 - Nebbaveien gnr 111 bnr 16 (søndre parsell): Anmodning om utsatt frist for innsendelse av arealinnspill

Hei!
Tusen takk for utsatt frist til fredag 20.06.2025.

Med vennlig hilsen

Annette Svebak
Daglig leder, Siv.ark. MNAL

Drøbak Arkitektkontor AS
Holterveien 4 D, 1448 Drøbak
t: 64 93 36 70 / m: 407 23 931
www.drobakark.no

Fra: Solveig Viste <Solveig.Viste@as.kommune.no>
Sendt: fredag 13. juni 2025 11:49
Til: Anette Svebak <as@drobakark.no>
Emne: 25/02541-74 - Nebbaveien gnr 111 bnr 16 (søndre parsell): Anmodning om utsatt frist for innsendelse av arealinnspill

Hei!
Dere kan få utsatt høringsfrist/frist for arealinnspill til fredag 20.06.2025.

Vennlig hilsen

Solveig Viste
Rådgiver, samfunns- og arealplanlegging/virksomhetsstyring

Telefon: 975 61 783

Ås kommune
Skoleveien 1, 1430 ÅS
Sentralbord: 64 96 20 00
www.as.kommune.no

Tenk på miljøet før du printer ut denne e-posten

Fra: Anette Svebak <as@drobakark.no>
Sendt: fredag 13. juni 2025 11:18
Til: Solveig Viste <Solveig.Viste@as.kommune.no>
Emne: Nebbaveien gnr 111 bnr 16 (søndre parsell): Anmodning om utsatt frist for innsendelse av arealinnspill

Hei!
Vi har planlagt innsendelse av arealinnspill til kommuneplanens arealdel på vegne av tiltakshaver, men til vår forskrekkelse ser vi at frist for innspill er satt til 06.06.2025. (Vi har fått forespeilet at fristen var i slutten av juni, men fristen har muligens blitt endret?)

Vi trenger noe tid for å ferdigstille arealinnspillet. Vi ber med dette om utsatt frist for innsendelse av arealinnspill til slutten av juni, anslagsvis fredag 20.06.2025 eller senest fredag 27.06.2025.
Vennligst gi en tilbakemelding på denne anmodningen.

Med vennlig hilsen

Annette Svebak
Daglig leder, Siv.ark. MNAL

Drøbak Arkitektkontor AS
Holterveien 4 D, 1448 Drøbak
t: 64 93 36 70 / m: 407 23 931
www.drobakark.no

Ås

Nebbaveien 111/16, søndre parsell

til friluftslivsområde (Nebba, Fålemarka)

Eksist. avkjørsel fra Nebbaveien

Nebbaveien (kommunal veg)

(privat veg)

Eksist. veiadkomst

STIGNING 1:8

STIGNING 1:7

MUR H = 0.5-1.5 m

MUR H = 0.5-1 m

MUR H = 0.5-2 m

FORSLAG BYA 105 m2

TOMT 1 ca.1400 m2

TOMT 2 ca.1000 m2

TOMT 3 ca.1100 m2

TOMT 4 ca.1100 m2

TOMT 5 ca.1100 m2

TOMT 6 ca.1400 m2

TOMT 7 ca.1000 m2

TOMT 8 ca.1000 m2

FELLESOMRÅDE (inkl. kulturminner) ca.4400 m2

Kulturminne inkl. sikringssone

Kulturminne inkl. sikringssone

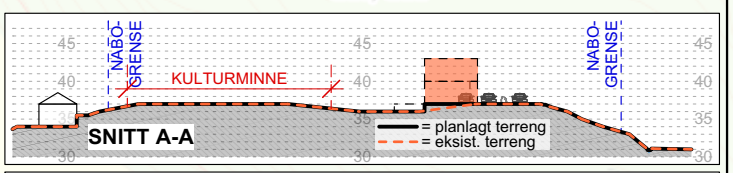
SNU

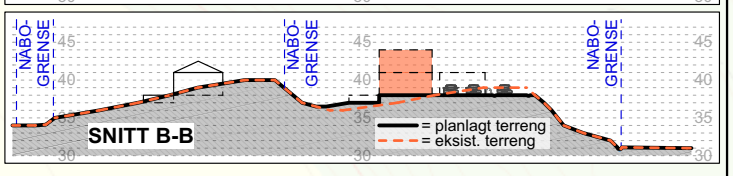
A

A

B

B





= Arealinnspillets område (14,77 daa)

til friluftslivsområde (Kjærnes)

Kjærnesveien

Nebbaveien

111/1 111/2 111/14 111/49 111/97 111/99 111/111 111/133 111/145 111/158 111/161 111/165 111/170 111/185 111/187 111/192 111/199 111/203 111/251 111/262 111/263 111/264 111/265 111/266 111/268 111/286

Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap | © Geodata AS, Rettighetshavere DOK | © Geodata AS, Kartverket

0 15 30 m

Målestokk 1: 1000

26.05.2025

Nebbaveien,
gnr 111, bnr 16, søndre parsell

KARTSKISSE DISPONERING M 1:1000

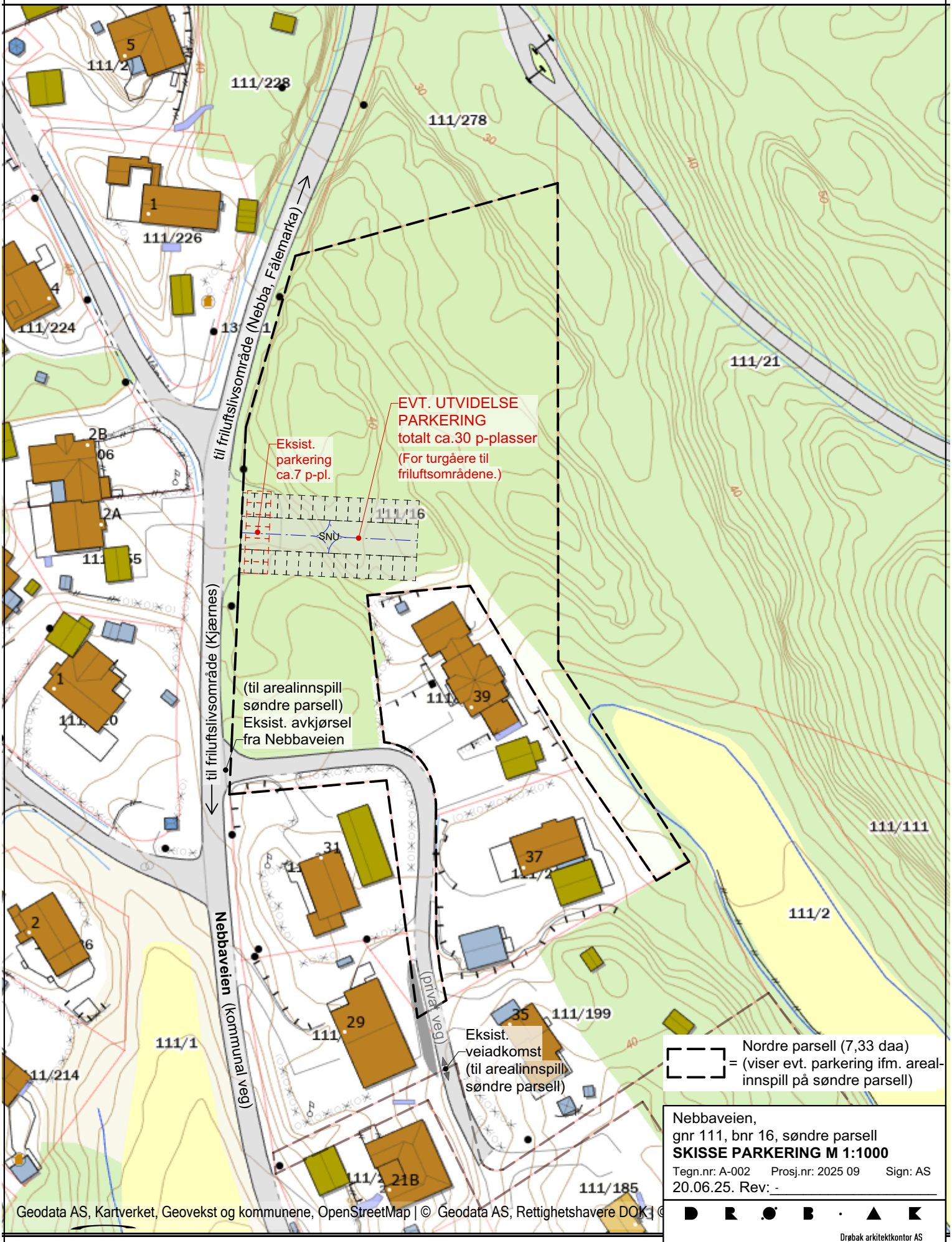
Tegn.nr: A-001 Prosj.nr: 2025 09 Sign: AS

20.06.25. Rev: -

Drøbak arkitektkontor AS
Holterveien 4D, 1448 Drøbak
tlf: 64 93 36 70, fax: 64 93 48 01, email: post@drobakark.no
org. nr.: NO 943 515 026 MVA

Ås

Nebbaveien 111/16, nordre parsell



Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap | © Geodata AS, Rettighetshavere DOK

Nebbaveien,
gnr 111, bnr 16, søndre parsell
SKISSE PARKERING M 1:1000
Tegn.nr: A-002 Prosj.nr: 2025 09 Sign: AS
20.06.25. Rev: -

0 15 30 m

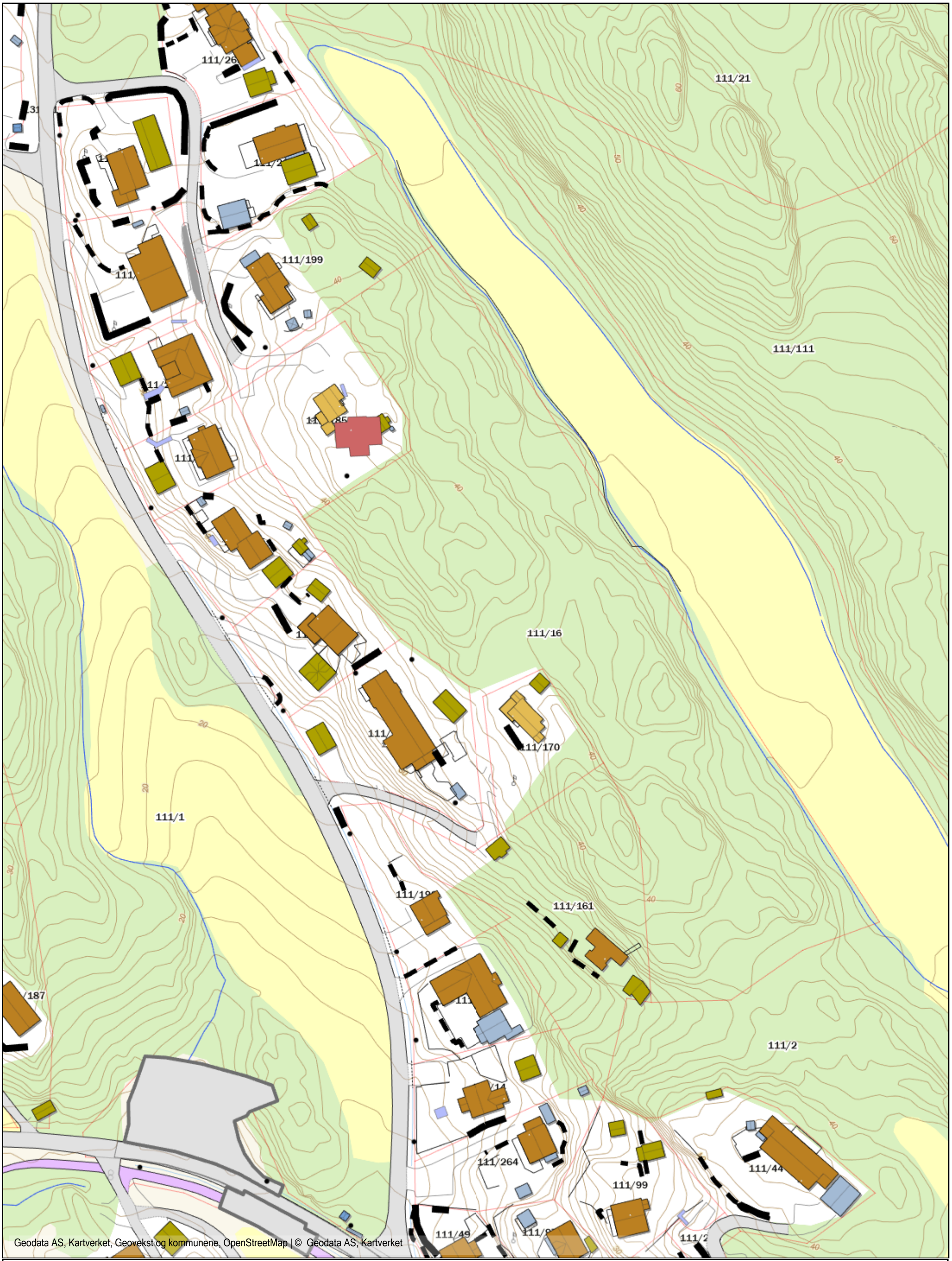
Målestokk 1: 1000

20.06.2025

Drøbak arkitektkontor AS
Holterveien 4D, 1448 Drøbak
tlf: 64 93 36 70, fax: 64 93 48 01, email: post@drobakark.no
org. nr.: NO 943 515 026 MVA

Ås

Nebbaveien 111/16, søndre parsell



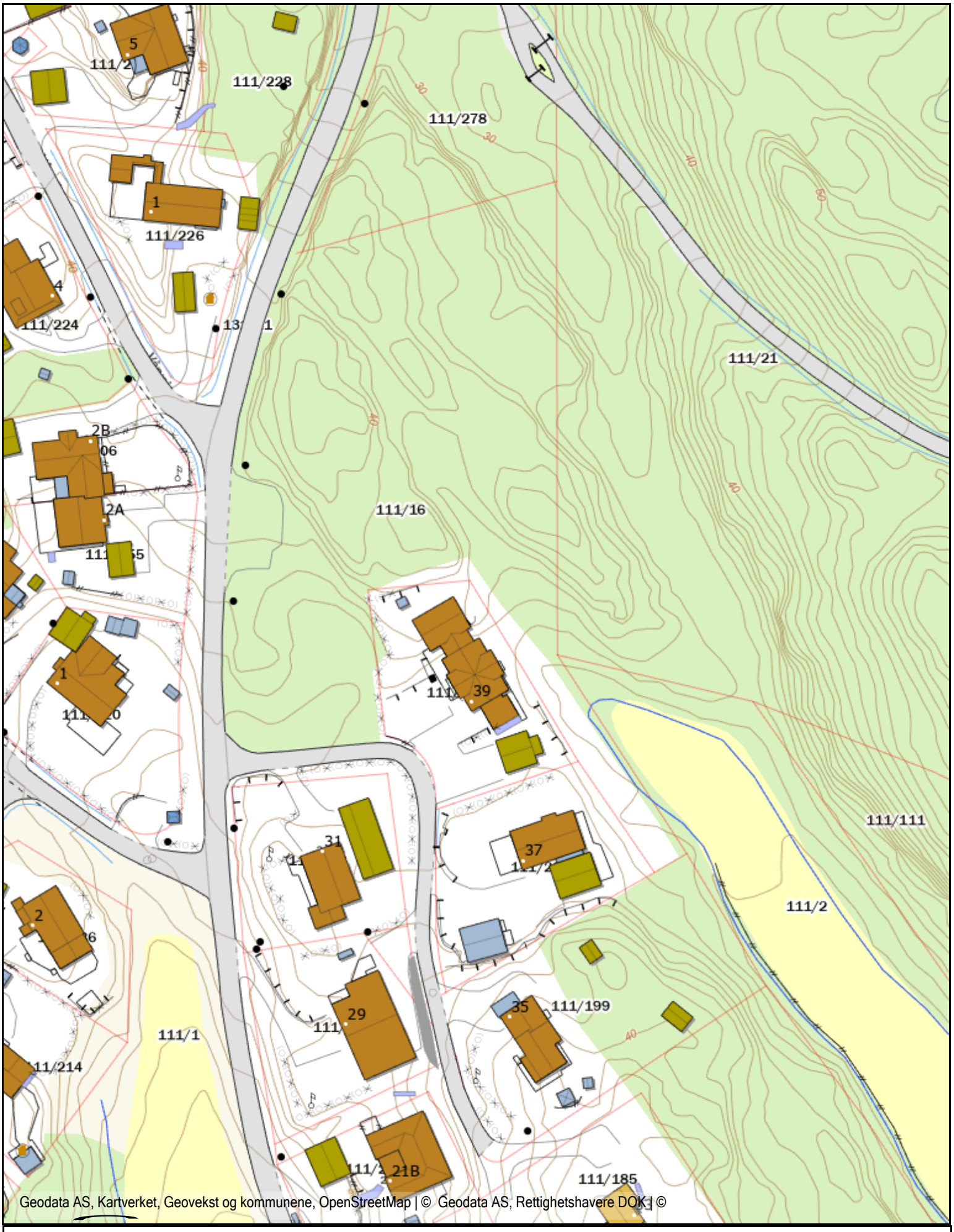
0 15 30 m

Målestokk 1: 1000

26.05.2025

Ås

Nebbaveien 111/16, nordre parsell



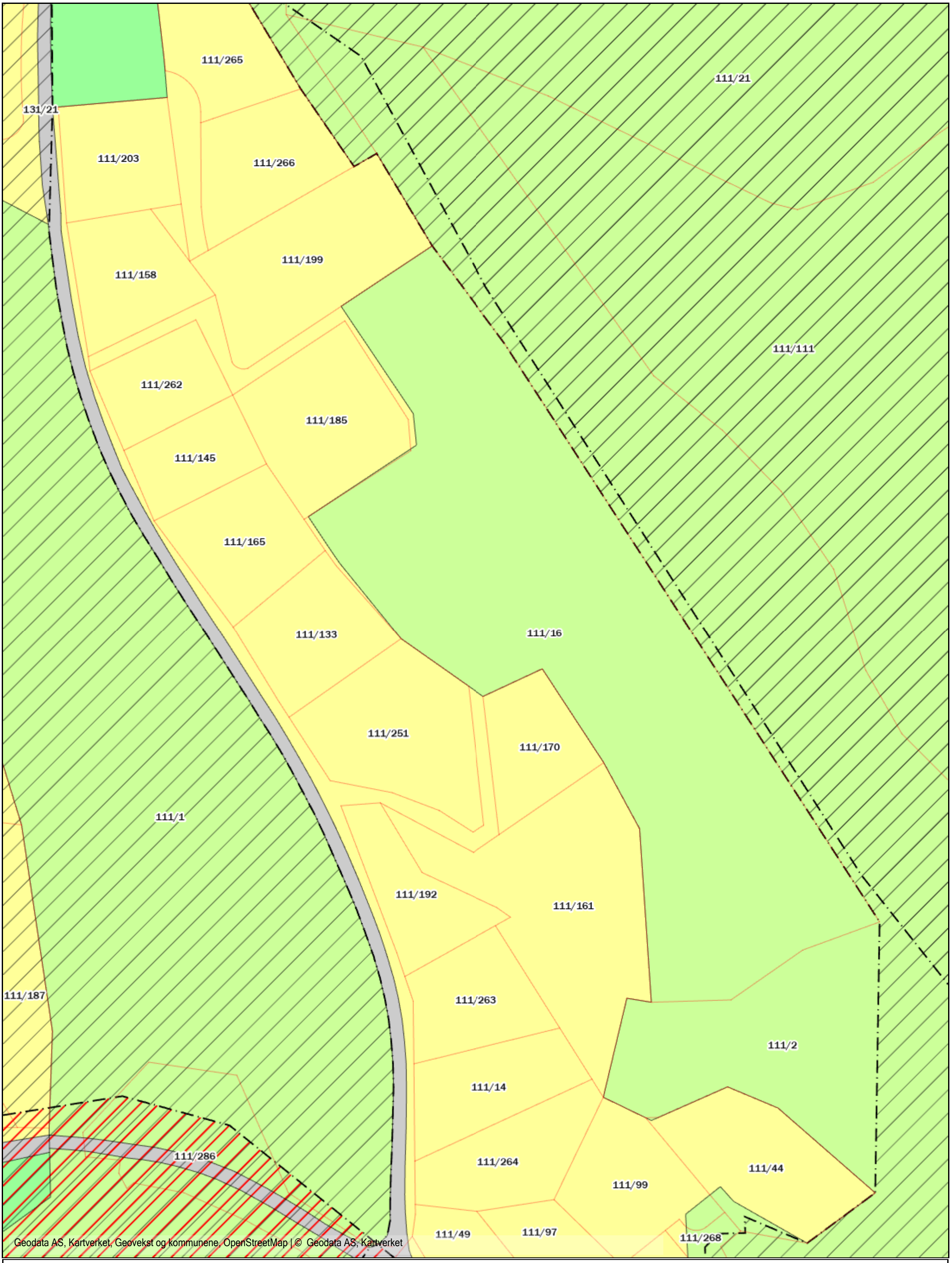
0 15 30 m

Målestokk 1: 1000

20.06.2025

Ås

Nebbaveien 111/16, søndre parsell



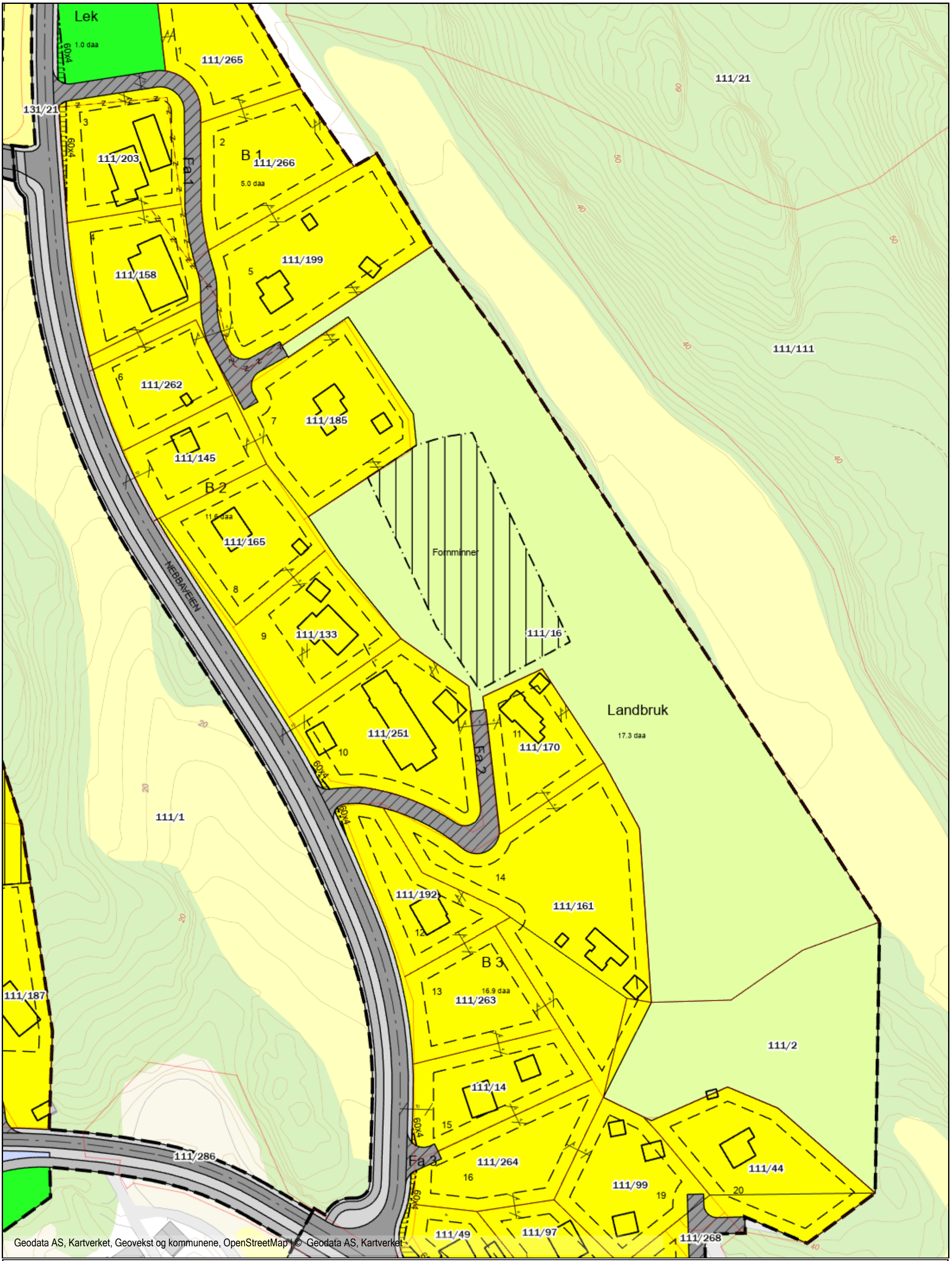
0 15 30 m

Målestokk 1: 1000

26.05.2025

Ås

Nebbaveien 111/16, søndre parsell



Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap | © Geodata AS, Kartverket

0 15 30 m

Målestokk 1: 1000

26.05.2025

DOK-analyse for eiendom 3218-111/16

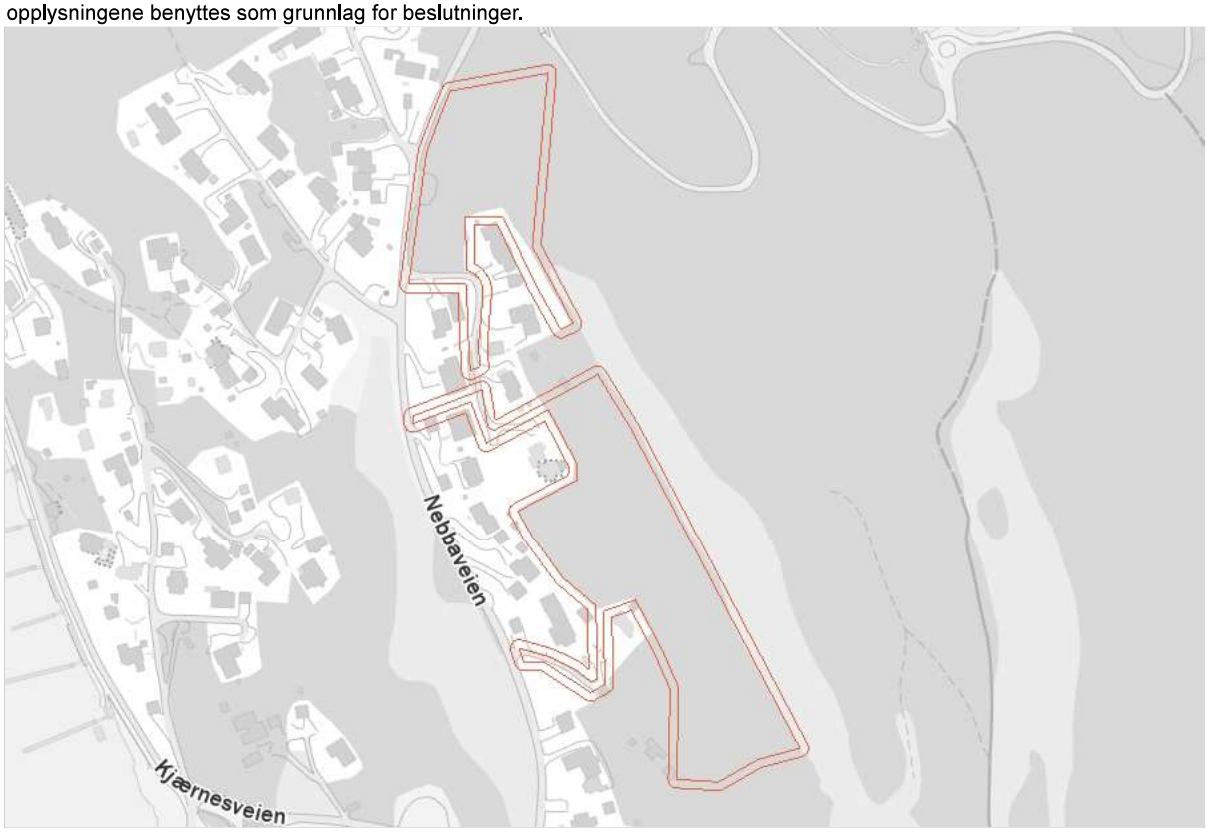
Dato for analyse	16.06.2025 kl.13:44	Buffer (meter)	5
Spurte datasett	67	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	17	Ikke berørte datasett	50
Kommunens valgte	107	Utelatte datasett	40

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse
'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

Datoer:
'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.
'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	16.06.2025	16.06.2025
Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig	Kartverket	10.06.2025	16.06.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	Miljødirektoratet		09.06.2025
Friluftsliv: Turrutebasen	Kartverket	15.06.2025	09.06.2025
Geologi: Grunnvannsborehull	Norges geologiske undersøkelse		09.06.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		09.06.2025
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		09.06.2025
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		09.06.2025
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		09.06.2025
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	Riksantikvaren	16.06.2025	09.06.2025
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		04.06.2025
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	29.05.2025	16.06.2025
Landbruk: Jordkvalitet	Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.03.2025	28.03.2025
Natur: Naturtyper - verdsatte	Miljødirektoratet		12.06.2025
Natur: Naturtyper på land (NiN)	Miljødirektoratet		13.06.2025
Samferdsel: Forenklet Elveg 2.0	Kartverket	12.06.2025	14.06.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse		Kartverket	16.06.2025	16.06.2025
Befolkning: Barnetråkk - aggregert		Universitetet i Bergen		15.02.2025
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	19.03.2025	17.03.2025
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.06.2025	09.06.2025
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		09.06.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442		Statens vegvesen	17.03.2025	18.03.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser		Forsvarsbygg	19.05.2025	26.05.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		09.06.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - vernede		Miljødirektoratet		17.06.2024
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		09.06.2025
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		09.06.2025
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)		Norges geologiske undersøkelse		09.06.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	12.06.2025	09.06.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	12.06.2025	09.06.2025
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	01.06.2025	09.06.2025
Kulturminner: Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer		Riksantikvaren	15.06.2025	19.05.2025
Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter		Fiskeridirektoratet	16.06.2025	09.06.2025
Kyst og fiskeri: Fiskeplasser - redskap		Fiskeridirektoratet	29.12.2024	29.04.2025
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi		03.06.2025
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		09.06.2025
Natur: Inngrepsfri natur i Norge		Miljødirektoratet		
Natur: Kulturlandskap - verdifulle		Miljødirektoratet		11.06.2025
Natur: Marine naturtyper (HB19)		Miljødirektoratet		13.06.2025
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		12.06.2025
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		13.06.2025
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		13.06.2025
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		13.06.2025
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		13.06.2025
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		09.06.2025
Natur: Verneplan for vassdrag		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.06.2025	03.06.2025
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.06.2025	03.06.2025
Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen		Kommunal- og distriktsdepartementet	11.03.2025	05.05.2025
Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning		Kystverket	05.02.2025	14.05.2025
Samferdsel: Jernbane - Banenettverk		Bane NOR SF	06.03.2025	14.05.2025
Samferdsel: Navigasjonsinstallasjon		Kystverket		13.06.2025
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.06.2025	12.06.2025
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	01.04.2025	12.06.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	10.06.2025	19.05.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	13.02.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	02.06.2025	09.06.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.06.2025	09.06.2025
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land		Forsvarsbygg	30.05.2025	09.06.2025
Samfunnssikkerhet: Jord- og flomskred aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	07.12.2023	28.03.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.06.2025	09.06.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.06.2025	09.06.2025
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.06.2025	09.06.2025
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025

Ikke berørte datasett

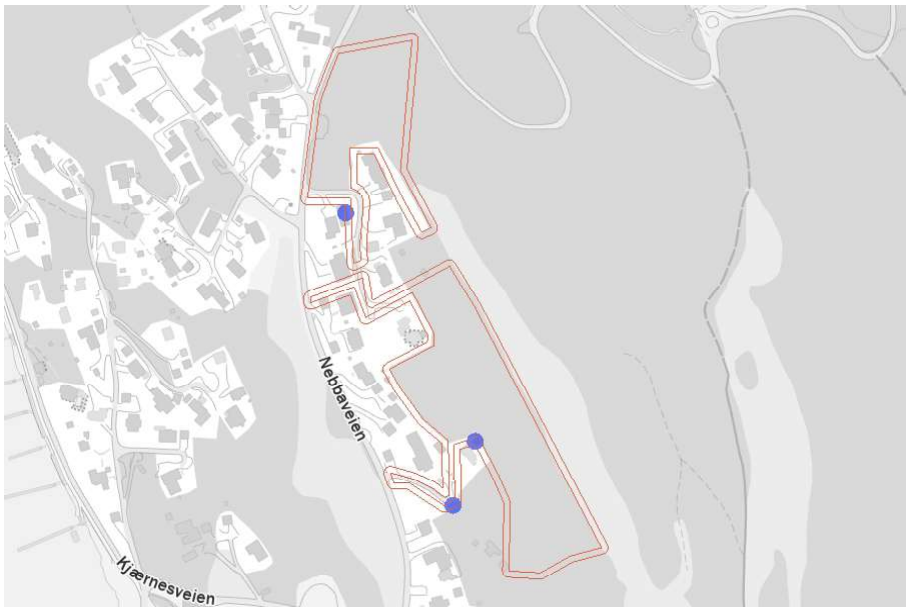
Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Stormflo og havnivå		Kartverket	09.06.2025	15.05.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	16.06.2025
Antall treff	3	Nedlastet	16.06.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.06.2025



Beskrivelse

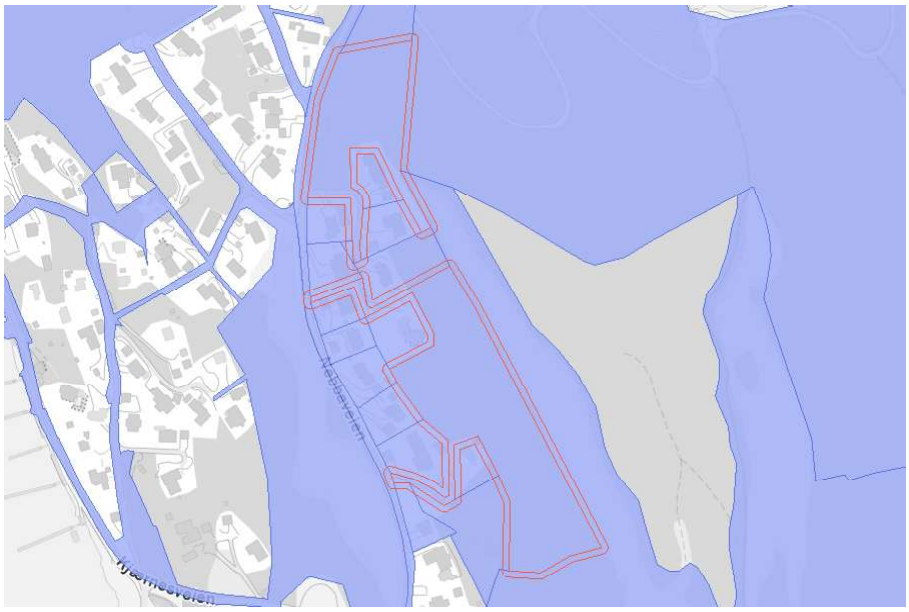
...

Punkter

TYPE	NR
Garasjeuthus anneks til bolig	15369205
Garasjeuth.anneks til fritidb	300265173
Garasjeuthus anneks til bolig	300478743

Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

Kilde	Kartverket	Oppdatert	10.06.2025
Antall treff	22	Nedlastet	16.06.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.06.2025



Beskrivelse

...

Flater

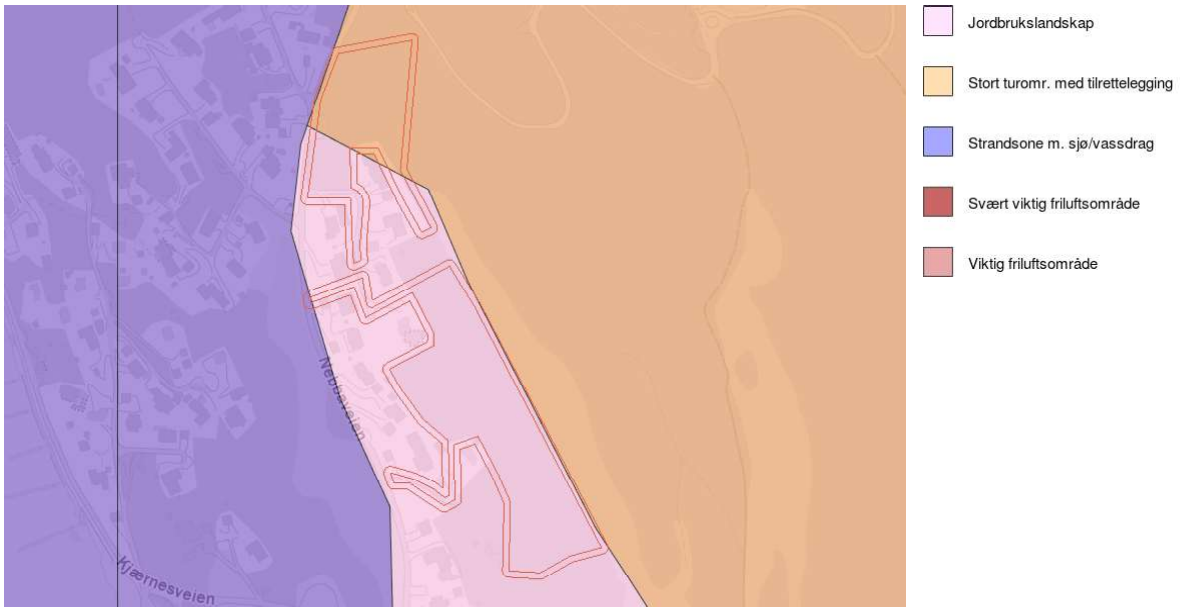
TYPE	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR	Antall
Grunneiendom	3218	111	2	0	0	1
Grunneiendom	3218	111	161	0	0	1
Grunneiendom	3218	111	165	0	0	1
Grunneiendom	3218	111	203	0	0	1
Grunneiendom	3218	111	251	0	0	1
Grunneiendom	3218	131	21	0	0	1
Grunneiendom	3218	111	262	0	0	1
Grunneiendom	3218	111	265	0	0	1
Grunneiendom	3218	111	266	0	0	1
Grunneiendom	3218	111	1	0	0	1

Flater

Grunneiendom	3218	111	16	0	0	2
Grunneiendom	3218	111	21	0	0	1
Grunneiendom	3218	111	133	0	0	1
Grunneiendom	3218	111	145	0	0	1
Grunneiendom	3218	111	158	0	0	1
Grunneiendom	3218	111	170	0	0	1
Grunneiendom	3218	111	185	0	0	1
Grunneiendom	3218	111	192	0	0	1
Grunneiendom	3218	111	199	0	0	1
Grunneiendom	3218	111	211	0	0	1
Grunneiendom	3218	111	278	0	0	1

Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	6	Nedlastet	09.06.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.06.2025



Beskrivelse

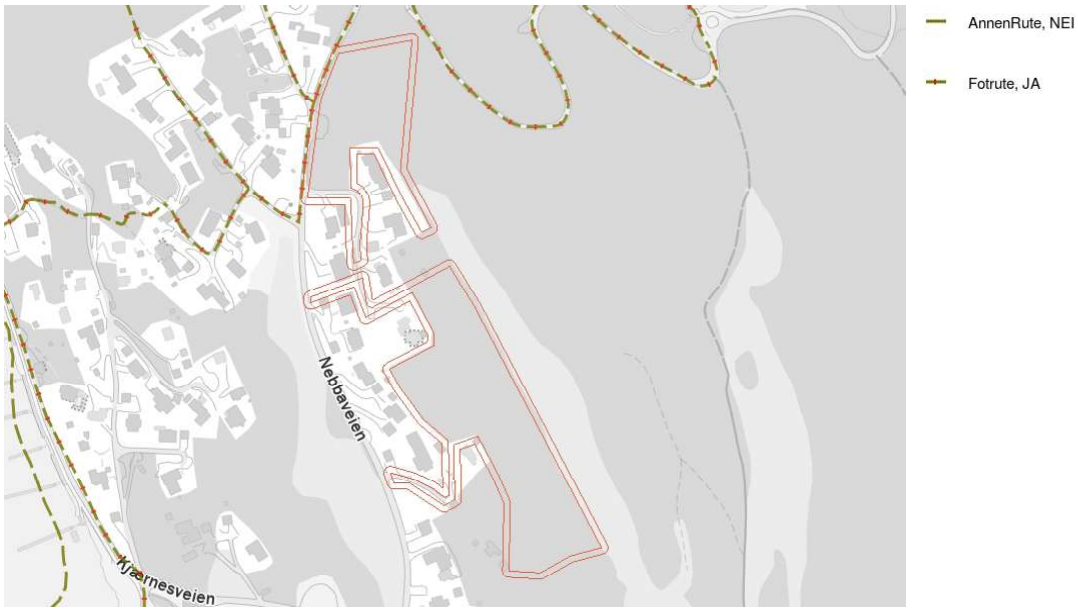
...

Flater

TYPE	VERDI	DATAEIER	Antall
jordbrukslandskap	viktigFriluftslivsområde	Ås kommune	2
stortTurområdeMedTilrettelegging	sværtViktigFriluftslivsområde	Ås kommune	2
strandsoneMedTilhørendeSjøOgVassdrag	sværtViktigFriluftslivsområde	Ås kommune	2

Friluftsliv: Turrutebasen

Kilde	Kartverket	Oppdatert	15.06.2025
Antall treff	3	Nedlastet	09.06.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.06.2025



Beskrivelse

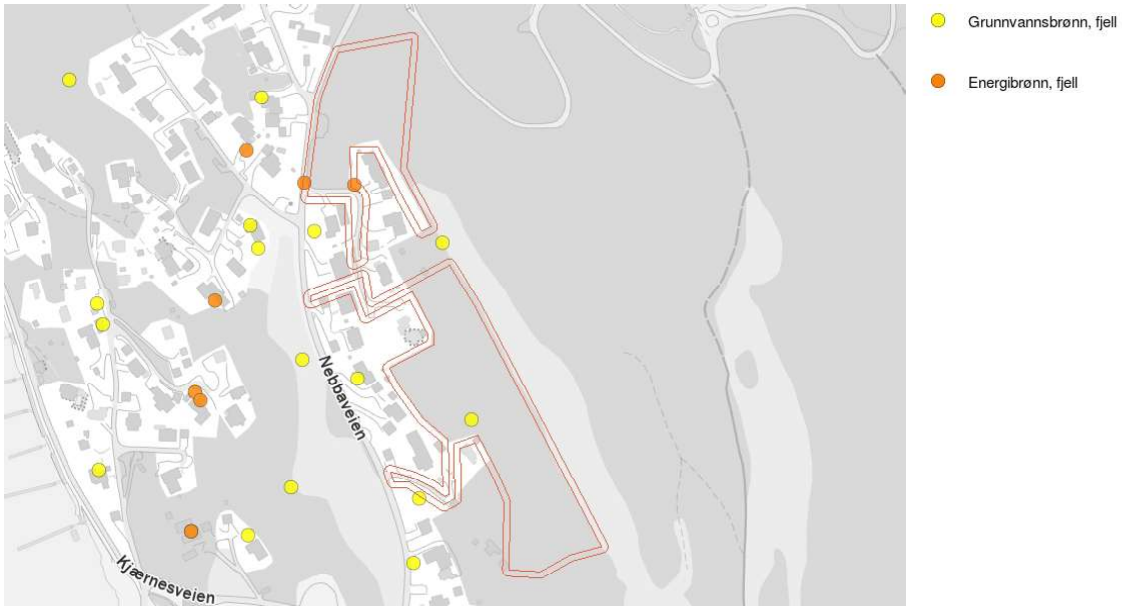
...

Linjer

OBJTYPE	RUTEMERKING	Antall
Fotrute	Merket rute/løype	3

Geologi: Grunnvannsborehull

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	09.06.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.06.2025



Beskrivelse

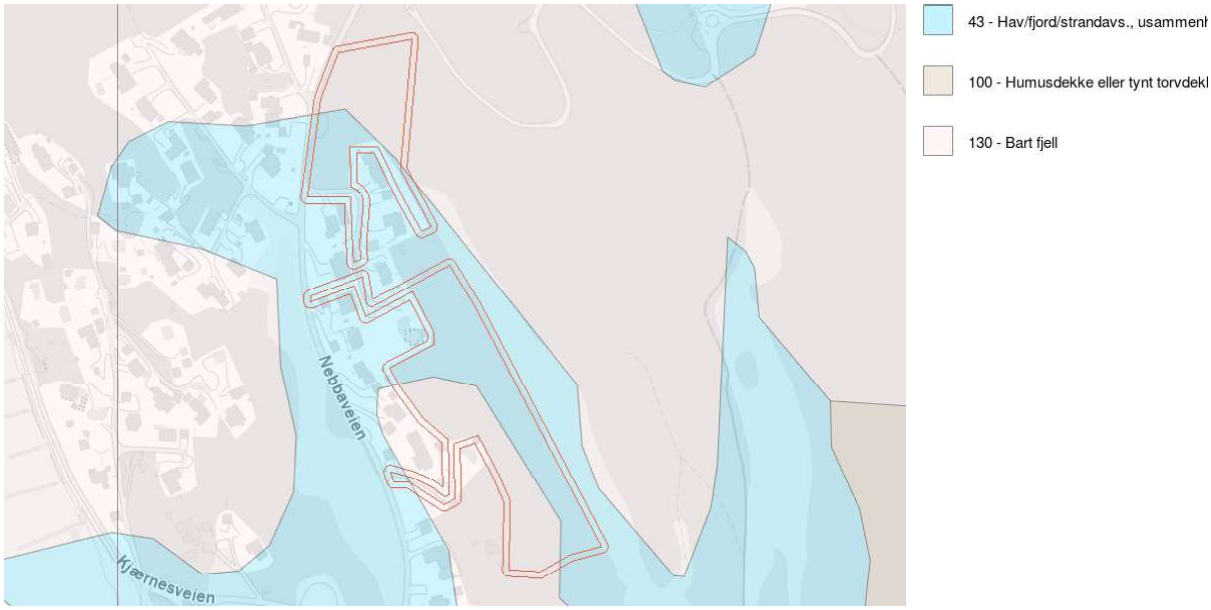
...

Punkter

OMFANG	OBJTYPE	GEOLMEDIUM	BORETLENGDE
Enkelthusholdning	GrunnvannBrønn	Fjell	32.00000000
Enkelthusholdning	EnergiBrønn	Fjell	180.00000000
Enkelthusholdning	EnergiBrønn	Fjell	174.00000000

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	09.06.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.06.2025



Beskrivelse

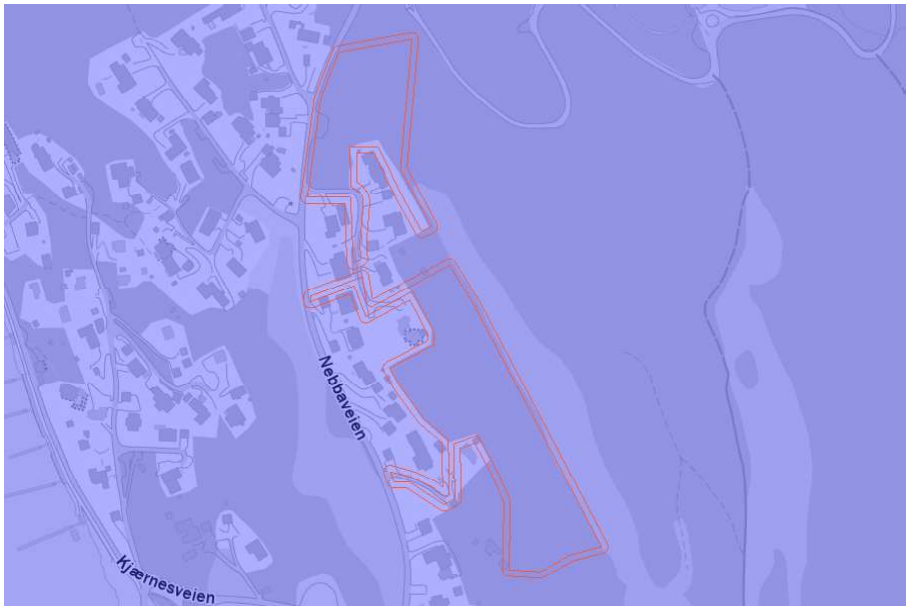
...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.	Antall
Bart fjell	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	2
Hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	1

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	09.06.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.06.2025



Beskrivelse

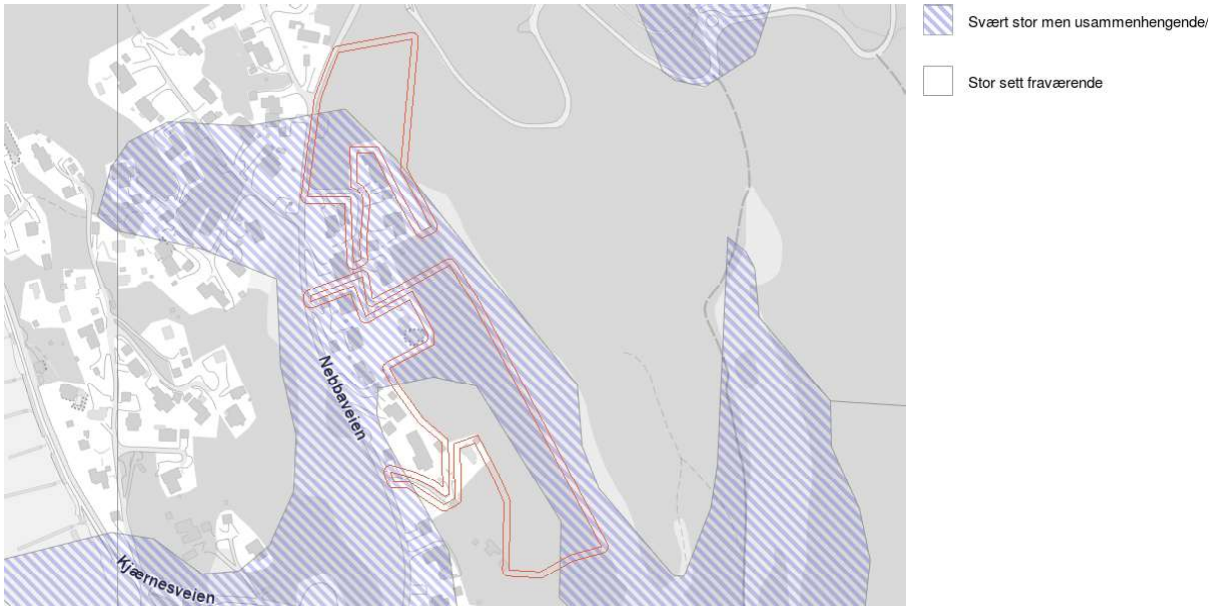
...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	09.06.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.06.2025



Beskrivelse

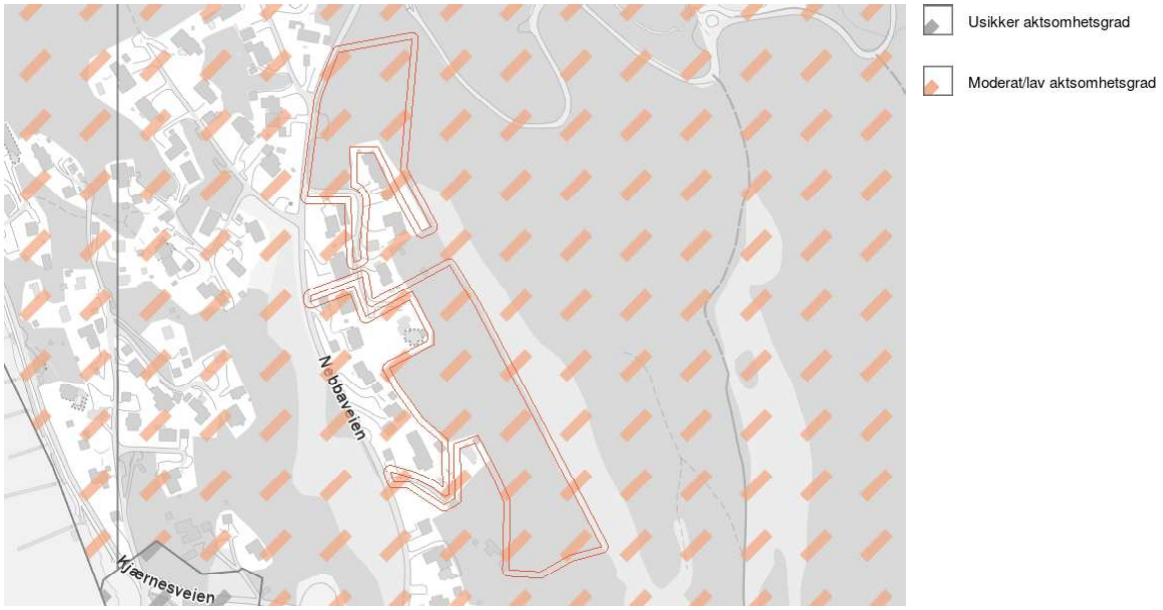
...

Flater

LØSMASSETYPE	MARINLEIREMULIGHET	TILLEGGSINFO	Antall
Bart fjell	Områder der det stort sett aldri finnes marin leire	-	2
Hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Områder der det svært ofte kan finnes marin leire, men usammenhengende/tynt over berggrunnen	-	1

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	09.06.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.06.2025



Beskrivelse

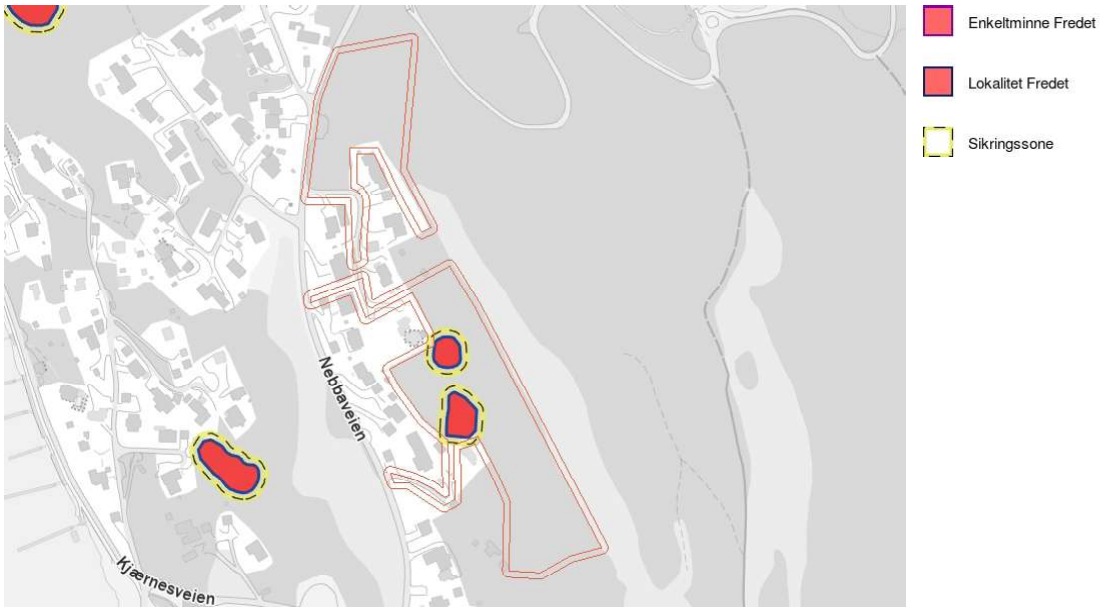
...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Oppdatert	16.06.2025
Antall treff	6	Nedlastet	09.06.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.06.2025



Beskrivelse

...

Flater

TYPE	VERNTYPE	NAVN	DATERING	VERNELOV	VERNEDATO	Antall

Flater

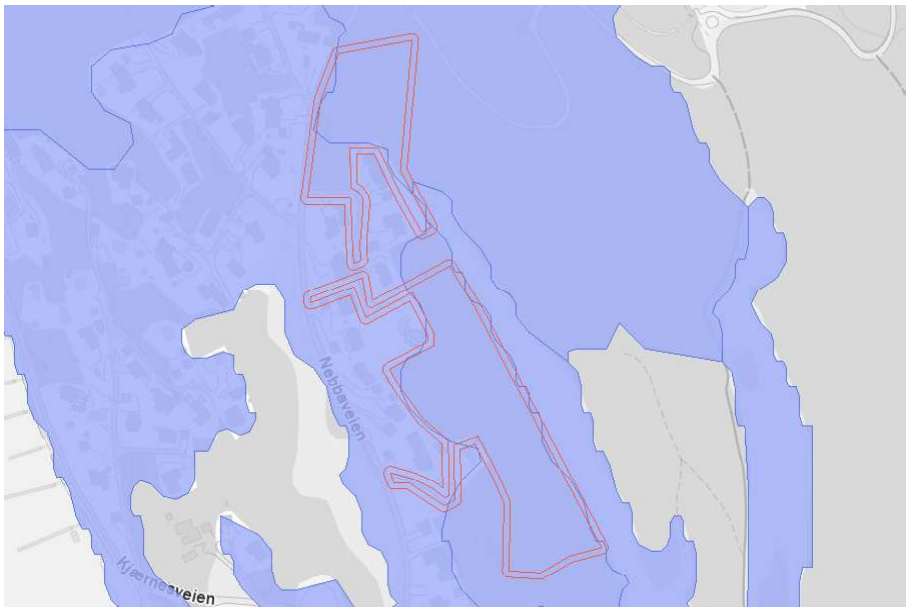
Enkeltminne	Automatisk fredning innebærer at kulturminnet er fredet direkte i kraft av sin alder, uten særskilt vedtak. Som en ekstra beskyttelse har alle automatisk fredete kulturminner en sikringssone på minimum 5 meter rundt det automatisk fredede kulturminneet. Disse kulturminnene er automatisk fredet faste kulturminner fra før 1537 samiske kulturminner fra år 1917 eller eldre stående byggverk med erklært opprinnelse fra perioden 1537–1649 faste og løse kulturminner på Svalbard fra før 1946. I tillegg er det bestemmelser for enkelte typer kulturminner (se Svalbardmiljølov en) Skipsfunn eldre enn 100 år er vernet etter egne regler i kulturminneloven .	Kjærnes vestre	21	Lov om kulturminner [kulturminnelove n], LOV-1978-06-09 -50	10/22/2013	2

Flater

Lokalitet	Automatisk fredning innebærer at kulturminnet er fredet direkte i kraft av sin alder, uten særskilt vedtak. Som en ekstra beskyttelse har alle automatisk fredete kulturminner en sikringssone på minimum 5 meter rundt det automatisk fredede kulturminneet. Disse kulturminnene er automatisk fredet faste kulturminner fra før 1537 samiske kulturminner fra år 1917 eller eldre stående byggverk med erklært opprinnelse fra perioden 1537–1649 faste og løse kulturminner på Svalbard fra før 1946. I tillegg er det bestemmelser for enkelte typer kulturminner (se Svalbardmiljølov en) Skipsfunn eldre enn 100 år er vernet etter egne regler i kulturminneloven .	Kjærnes vestre	-	Lov om kulturminner [kulturminnelove n], LOV-1978-06-09 -50	10/22/2013	2
Sikringssone	-	-	-	-	-	2

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	4	Nedlastet	04.06.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.06.2025



Beskrivelse

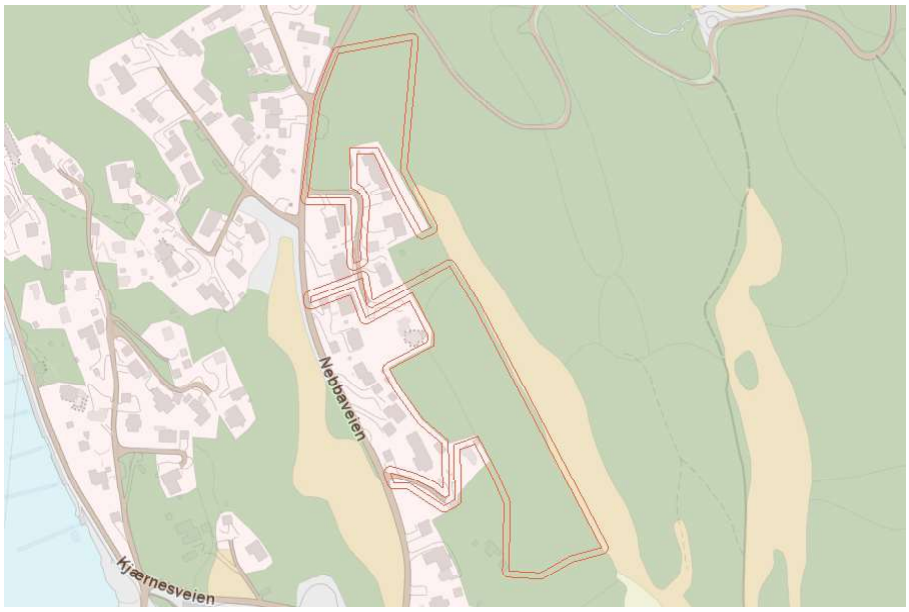
...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
30	98	12	31	98
20	24	98	98	98
10	98	98	98	98
30	98	12	33	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	29.05.2025
Antall treff	8	Nedlastet	16.06.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.06.2025



Beskrivelse

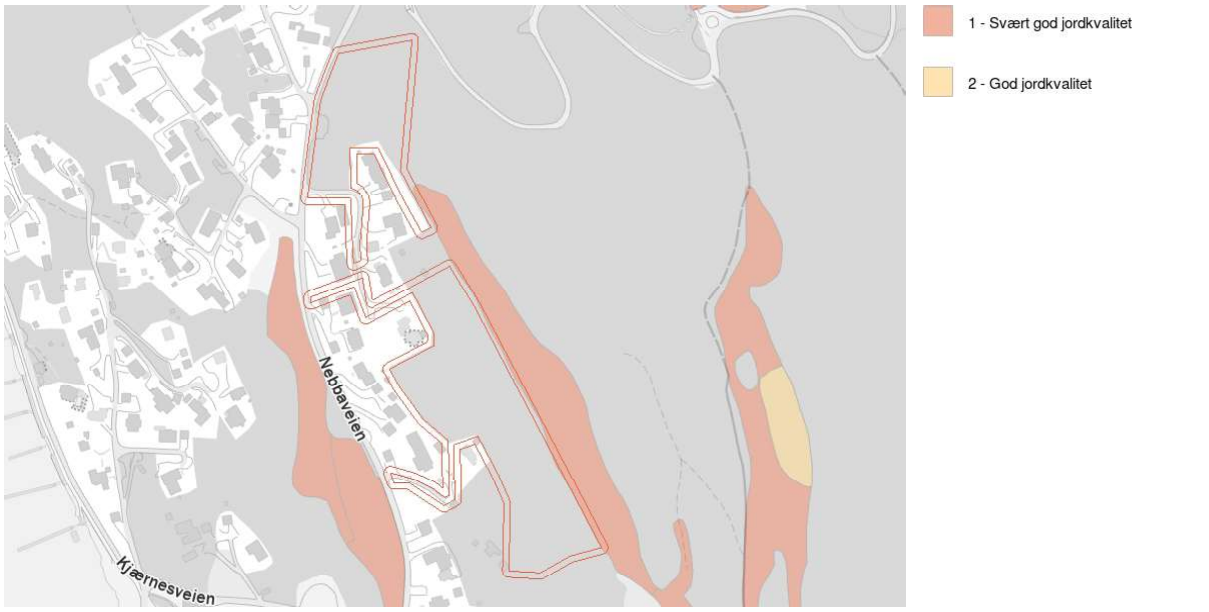
...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Skog	Blandingsskog	Impediment	Grunnlendt	2
Fulldyrka jord	Ikke relevant	Ikke relevant	Jorddekt	1
Skog	Blandingsskog	Lav	Grunnlendt	1
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Skog	Barskog	Lav	Grunnlendt	1

Landbruk: Jordkvalitet

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.11.2024



Beskrivelse

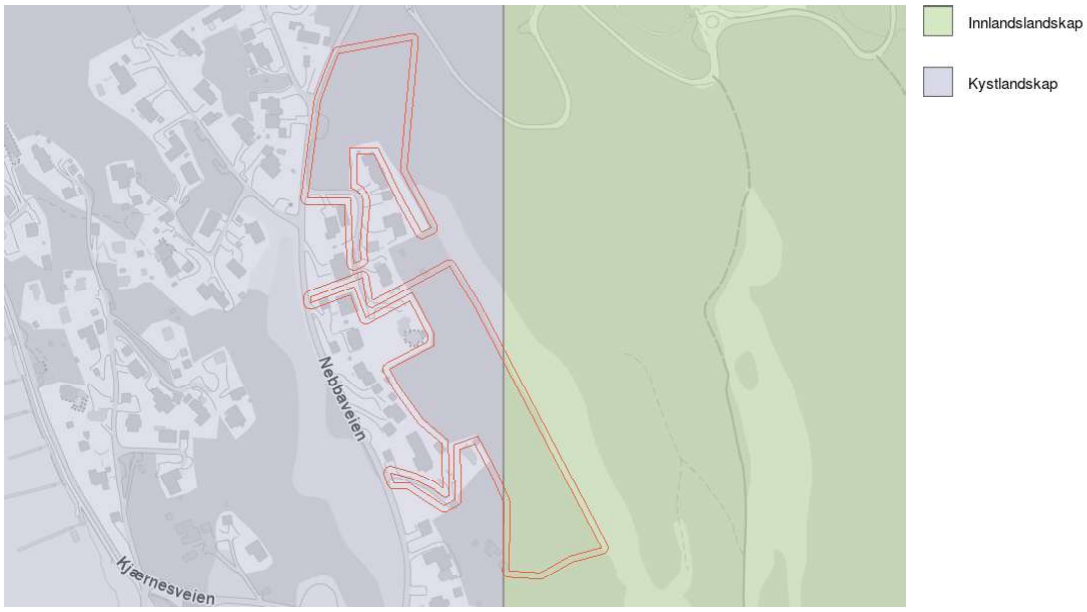
...

Flater

JORDKVALITET
1

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.03.2025
Antall treff	2	Nedlastet	28.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	14.06.2025



Beskrivelse

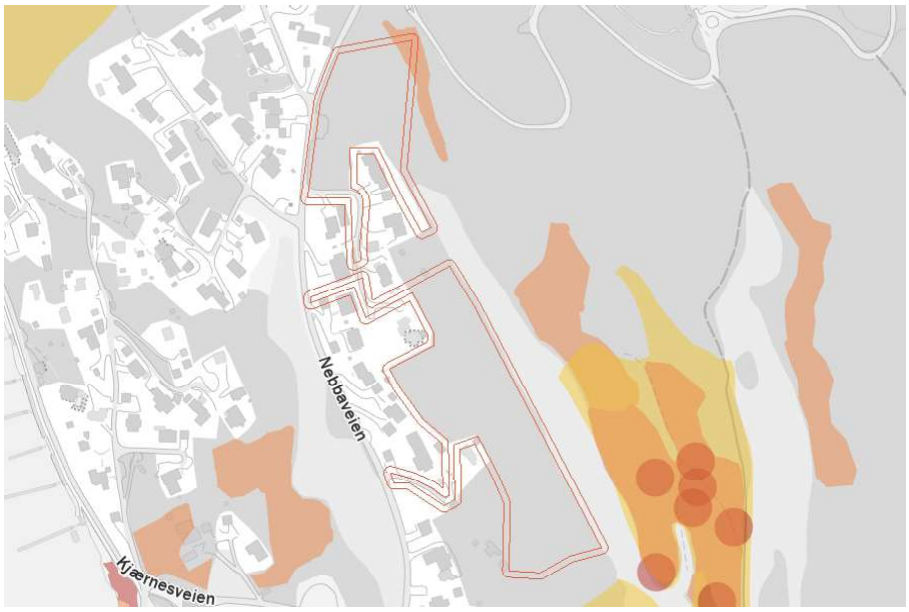
...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen
Relativt åpent fjordlandskap med tett bebyggelse

Natur: Naturtyper - verdsatte

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	12.06.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	14.06.2025



Beskrivelse

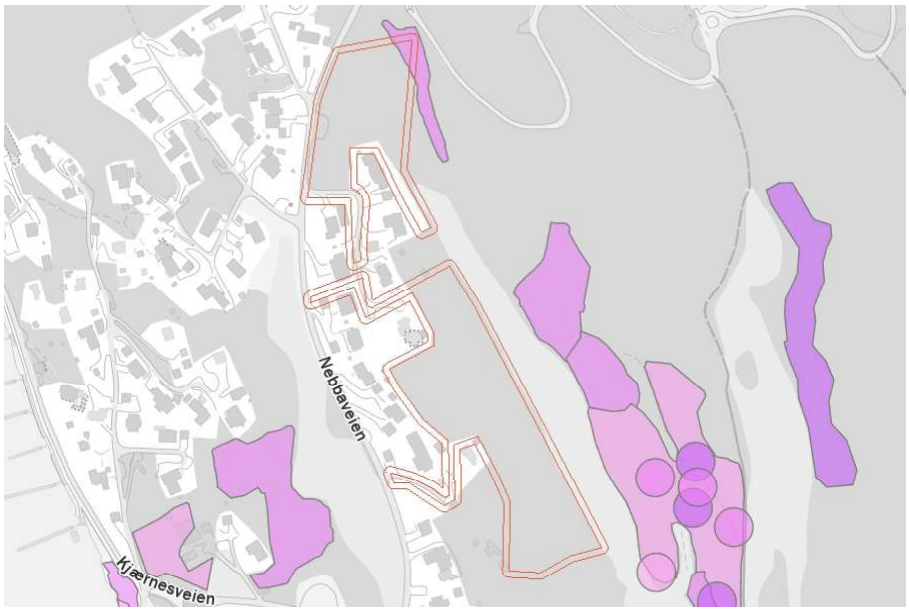
...

Flater

OMRADENAVN	NATURTYPE	VERDIKATEGORI	VERDIKRITERIER
Øvre Kjøye sør	Rik gransumpskog	Stor verdi	Lenke

Natur: Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	13.06.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	14.06.2025



Beskrivelse

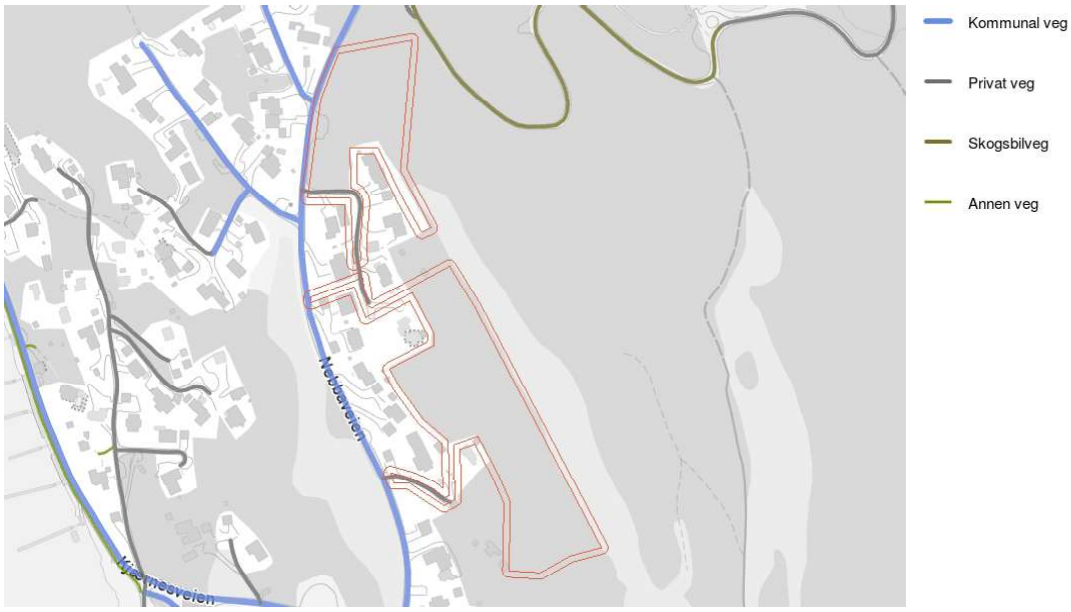
...

Flater

NATURTYPE	LOKALITETSKVALITET	NATURMANGFOLDBESKRIVELSE	TILSTAND
Rik gransumpskog	moderatKvalitet	Naturmangfoldet er moderat ut fra forekomst av død ved og antall habitatspesifikke arter. Det ble ikke funnet noen rødlistede arter innenfor tiden avsatt til kartleggingen.	moderat

Samferdsel: Forenklet Elveg 2.0

Kilde	Kartverket	Oppdatert	12.06.2025
Antall treff	7	Nedlastet	14.06.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.06.2025



Beskrivelse

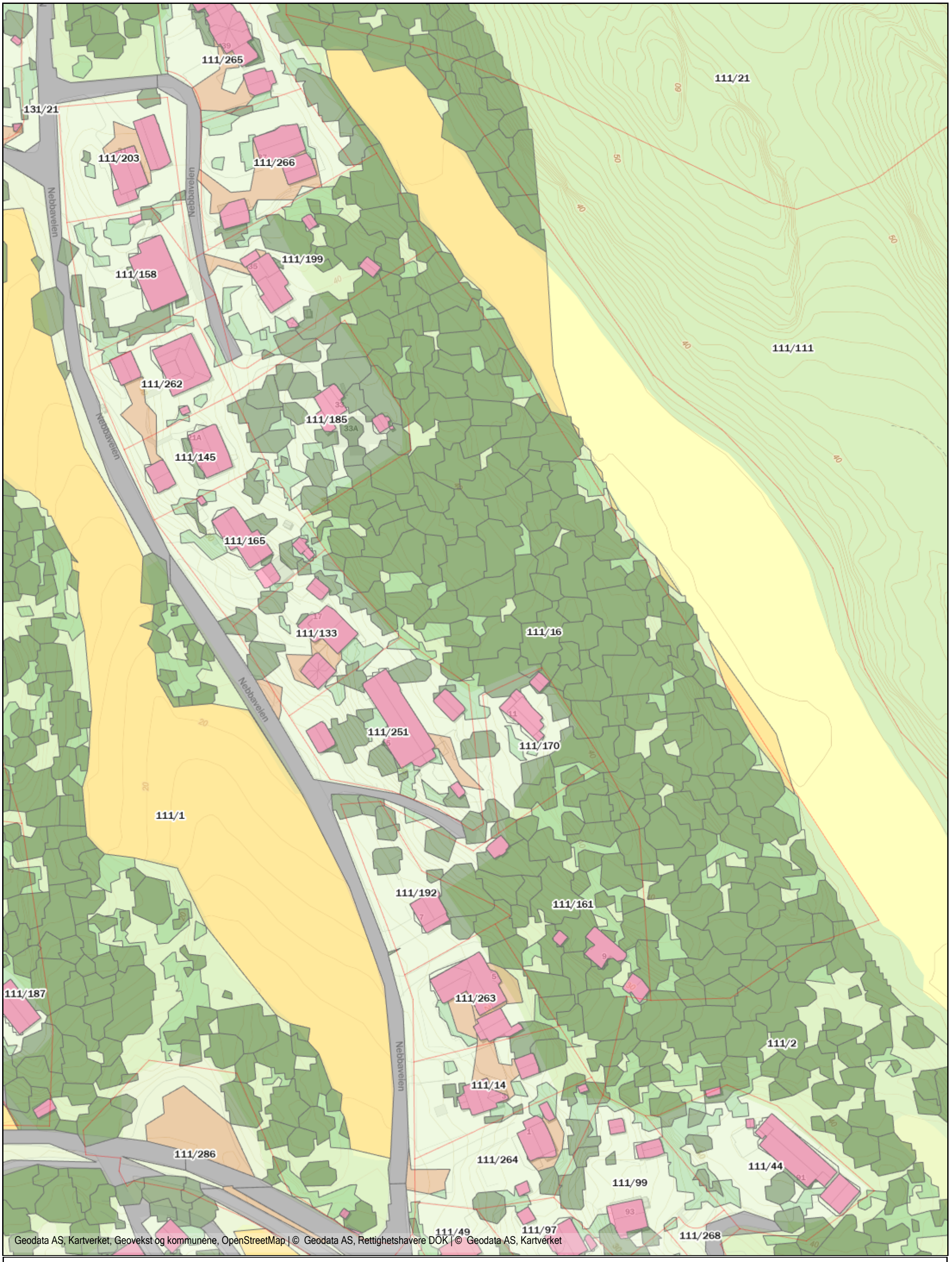
...

Linjer

VEGNAVN	TYPEVEG	VEGKATEGORI	VEGNUMMER	MEDIUM	Antall
Nebbaveien	enkelBilveg	K	3675	-	4
Vårveien	enkelBilveg	K	6200	-	1
Nebbaveien	enkelBilveg	P	98839	-	1
Nebbaveien	enkelBilveg	P	98225	-	1

Ås

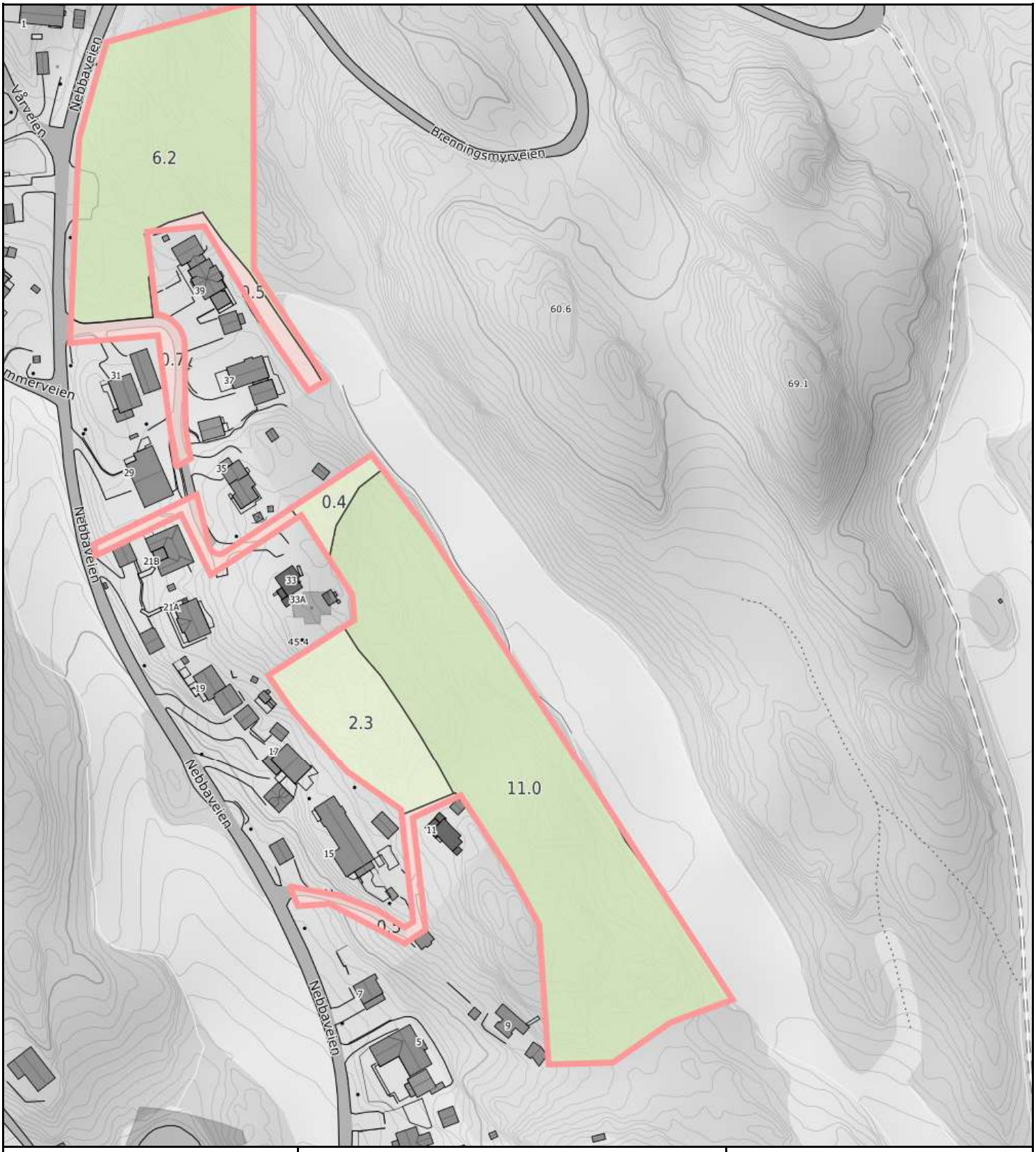
Nebbaveien 111/16, søndre parsell



0 15 30 m

Målestokk 1: 1000

26.05.2025



0 20 40 60m

Målestokk 1: 2000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 17.06.2025 12:30
Eiendomsdata verifisert: 17.06.2025 12:27

GÅRDSKART 3218-111/16/0
Tilknyttede grunneiendommer:
111/16/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 13 klasser

	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	0.0	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	0.0
S	Skog av særs høy bonitet	0.0	
H	Skog av høy bonitet	0.0	
M	Skog av middels bonitet	0.0	
L	Skog av lav bonitet	17.2	17.2
i	Uproduktiv skog	2.7	
1	Myr uten skog	0.0	
	Åpen jorddekt fastmark	0.0	
	Åpen grunnlendt fastmark	0.0	2.7
	Bebygd, samf., vann, bre	2.2	
	Ikke kartlagt	0.0	2.2
	Sum	22.1	22.1

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

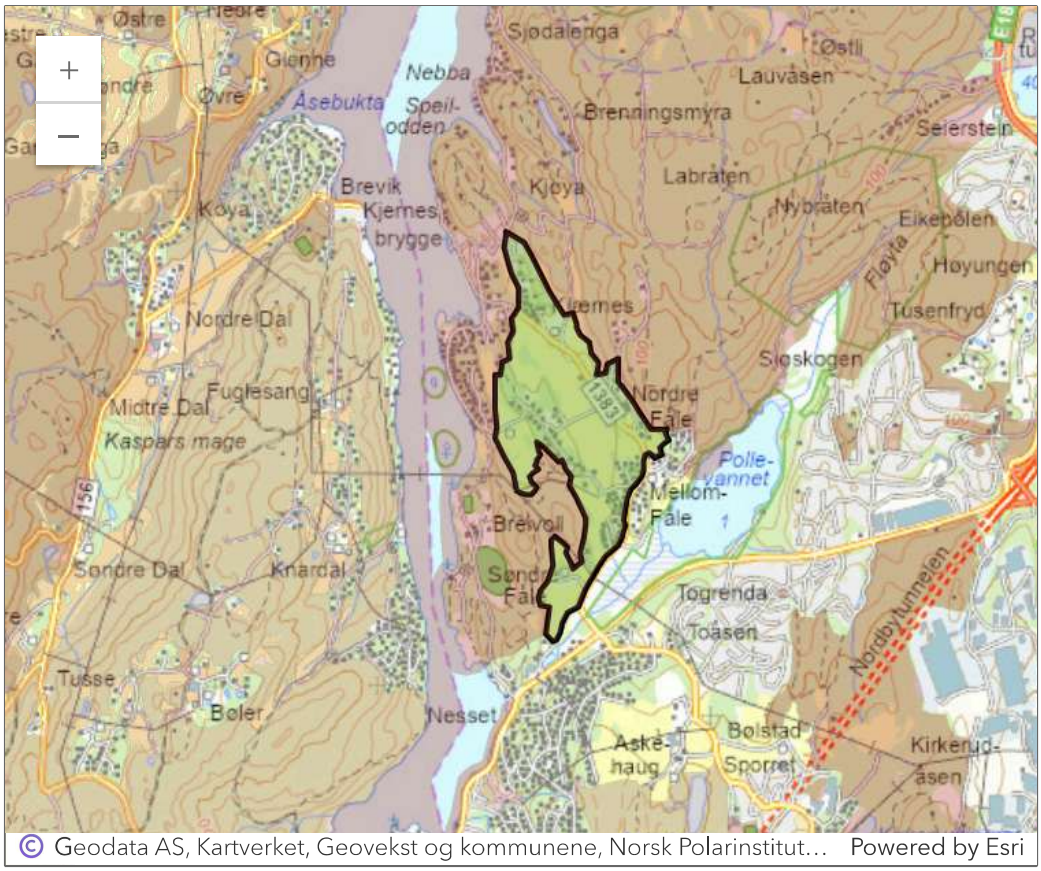
- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Kartlagt friluftslivsområde

Utskriftsdato: 17.06.2025

Kjærnes

ID	FK00032428
Områdetype	Jordbrukslandskap
Områdeverdi	Viktig friluftslivsområde
Kommunenummer	3218
Kommunenavn	Ås
Områdebeskrivelse	Kulturlandskap med skogteiger og bebyggelse. Noe skiløyper vinterstid. Forbinder områdene Fålemarka og Breivoll. NB: Dyrka mark kan kun kan brukes utenom vekstsesongen som friluftsområde.
Kartleggingsår	2019
Brukerfrekvens	Middels
Regionale og nasjonale brukere	Aldri
Opphav	Kartlegging og verdivurdering av friluftsområder for Ås kommune høsten 2018
Opplevelseskvaliteter	Litt
Symbolverdi	IkkeRegistrert
Lydmiljø	IkkeRegistrert
Funksjon	Middels funksjon
Egnethet	IkkeRegistrert
Tilrettelegging	IkkeRegistrert
Kunnskapsverdier	IkkeRegistrert
Inngrep	IkkeRegistrert
Potensiell bruk	IkkeRegistrert
Tilgjengelighet	IkkeRegistrert
Utstrekning	IkkeRegistrert
Areal fra kartobjekt (daa)	775,9

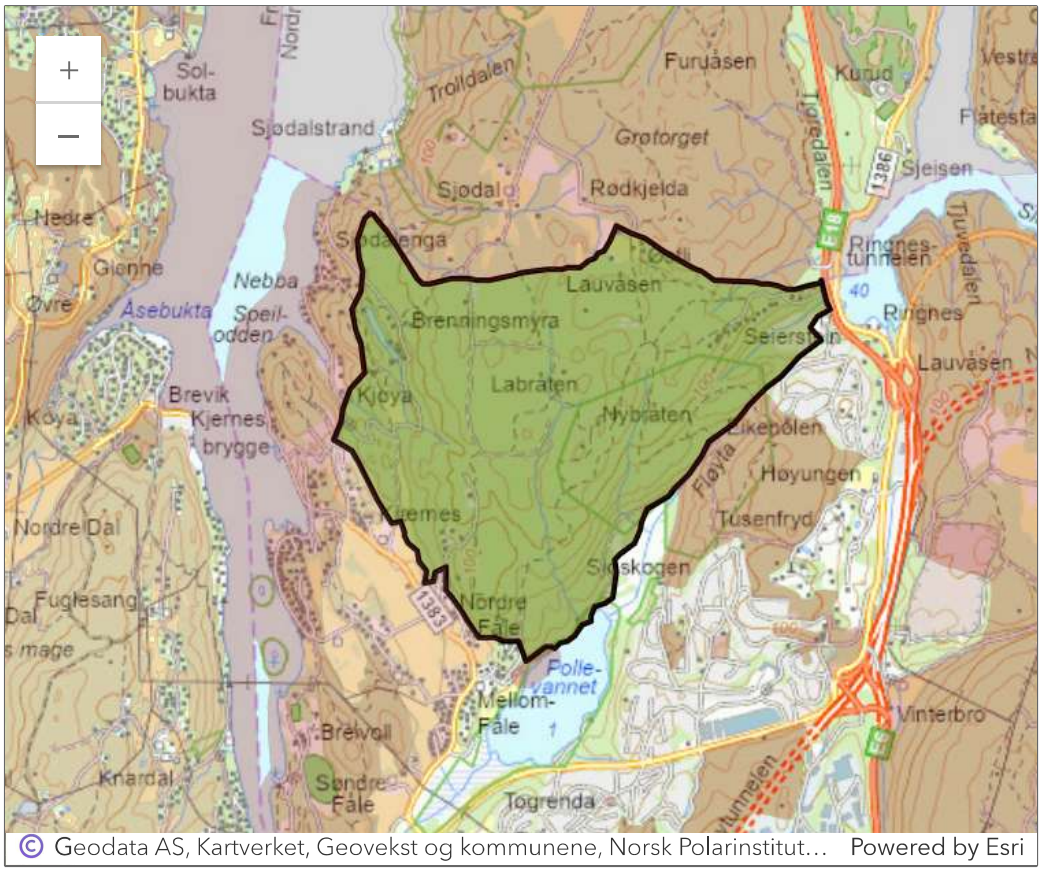

Østre
Gienne
Øvre
Åsebukta
Nebba
Speil-
odden
Sjødalenga
Østli
Lauvåsen
Brenningsmyra
Selersteln
Labråten
Nybråten
Eikebølen
Høyungen
Tusenfryd
Sloskogen
Brevik
Kjernes
brygge
Kjøya
Nordre Dal
Fuglesang
Midtre Dal
Kaspars mage
Nordre
Fåle
Polle-
vannet
Mellom-
Fåle
Brevoll
Søndre Dal
Knardal
Togrenda
Toåsen
Nordbytunnelen
Tusse
Bøler
Nesset
Askehaug
Bolstad
Sporret
Kirkerud-
åsen
156
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, Norsk Polarinstitut… Powered by Esri

Kartlagt friluftslivsområde

Utskriftsdato: 17.06.2025

Fålemarka

ID	FK00032433
Områdetype	Stort turområde med tilrettelegging
Områdeverdi	Svært viktig friluftslivsområde
Kommunenummer	3218
Kommunenavn	Ås
Områdebeskrivelse	Relativt stort skogsområde, variert, kupert, litt kulturlandskap, god tilrettelegging med stier og god merking, Turlaget har utarbeida informasjonsbrosjyre.
Kartleggingsår	2017
Brukerfrekvens	Ganske stor
Regionale og nasjonale brukere	Middels
Opphav	Kartlegging og verdivurdering av friluftsområder for Ås kommune høsten 2018
Opplevelseskvaliteter	Ganske mange
Symbolverdi	Middels
Lydmiljø	IkkeRegistrert
Funksjon	Middels funksjon
Egnethet	Ganske godt
Tilrettelegging	Middels tilrettelagt
Kunnskapsverdier	IkkeRegistrert
Inngrep	IkkeRegistrert
Potensiell bruk	IkkeRegistrert
Tilgjengelighet	IkkeRegistrert
Utstrekning	IkkeRegistrert
Areal fra kartobjekt (daa)	3 390,3



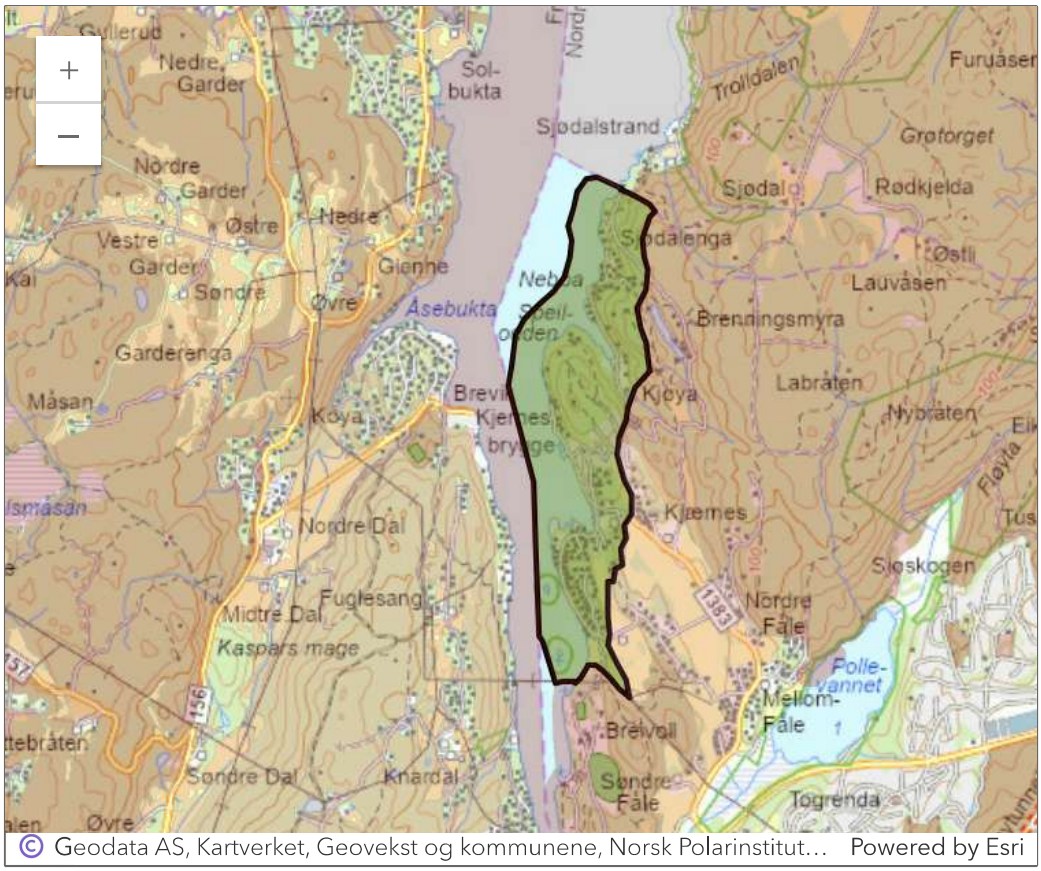
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, Norsk Polarinstitut… Powered by Esri

Kartlagt friluftslivsområde

Utskriftsdato: 17.06.2025

Kjærnes/Nebba

ID	FK00032435
Områdetype	Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag
Områdeverdi	Svært viktig friluftslivsområde
Kommunenummer	3218
Kommunenavn	Ås
Områdebeskrivelse	Variert kystområde med kyststi, skogområder, viker og badeplasser. Bolig- og hyttefelt mellom friområdene. To fuglefredningsområder på Tuskjær og Flatskjær vest for Kjærnes/Breivoll med ferdselsforbud i hekkesesongen. .
Kartleggingsår	2017
Brukerfrekvens	Ganske stor
Regionale og nasjonale brukere	Middels
Opphav	Kartlegging og verdivurdering av friluftsområder for Ås kommune høsten 2018
Opplevelseskvaliteter	Ganske mange
Symbolverdi	Middels
Lydmiljø	IkkeRegistrert
Funksjon	Middels funksjon
Egnethet	Ganske godt
Tilrettelegging	Middels tilrettelagt
Kunnskapsverdier	IkkeRegistrert
Inngrep	IkkeRegistrert
Potensiell bruk	IkkeRegistrert
Tilgjengelighet	IkkeRegistrert
Utstrekning	IkkeRegistrert
Areal fra kartobjekt (daa)	1 254,5


Nedre Garder
Sol-bukta
Sjødalstrand
Trolldalen
Furuåsen
Grøtorget
Nordre Garder
Sjødal
Rødkjelda
Østre
Nedre
Vestre Garder
Sjødalenga
Østli
Gienne
Søndre
Øvre
Åsebukta
Lauvåsen
Brenningsmyra
Garderenga
Labråten
Måsan
Kjøya
Nybråten
Kjernes
Nordre Dal
Sjøskogen
Fuglesang
Midtre Dal
Nordre Fåle
Kaspars mage
Polle-vannet
Mellom-Fåle
Breivoll
Søndre Dal
Knardal
Søndre Fåle
Togrenda
Øvre
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, Norsk Polarinstitut… Powered by Esri

Anette Svebak

Fra: Demmelash Mengistu <Demmelash.Mengistu@as.kommune.no>
Sendt: tirsdag 17. juni 2025 11:39
Til: Anette Svebak
Kopi: Marit Skjel; Jacob Gaden Stubberud
Emne: SV: Nebbaveien 111/16 (søndre parsell): Forespørsel kapasitet VA og brannvann

Hei,
Brannvann simulering er gjort på toppen av ordinær drift. Nettet har kapasitet til å levere drikkevann på stedene ledninger rekker. Når det gjelder avløpsnett, er det kapasitetsproblem helt til renseanlegget.
Mvh,
Demmelash

Fra: Anette Svebak <as@drobakark.no>
Sendt: tirsdag 17. juni 2025 11:16
Til: Demmelash Mengistu <Demmelash.Mengistu@as.kommune.no>
Kopi: Marit Skjel <marit.skjel@as.kommune.no>; Jacob Gaden Stubberud <jacobgs99@icloud.com>
Emne: SV: Nebbaveien 111/16 (søndre parsell): Forespørsel kapasitet VA og brannvann

Hei!
Tusen takk for informasjon vedr. brannvann. Det er fint hvis vi også får informasjon vedr. kapasitet for VA (vann og avløp).

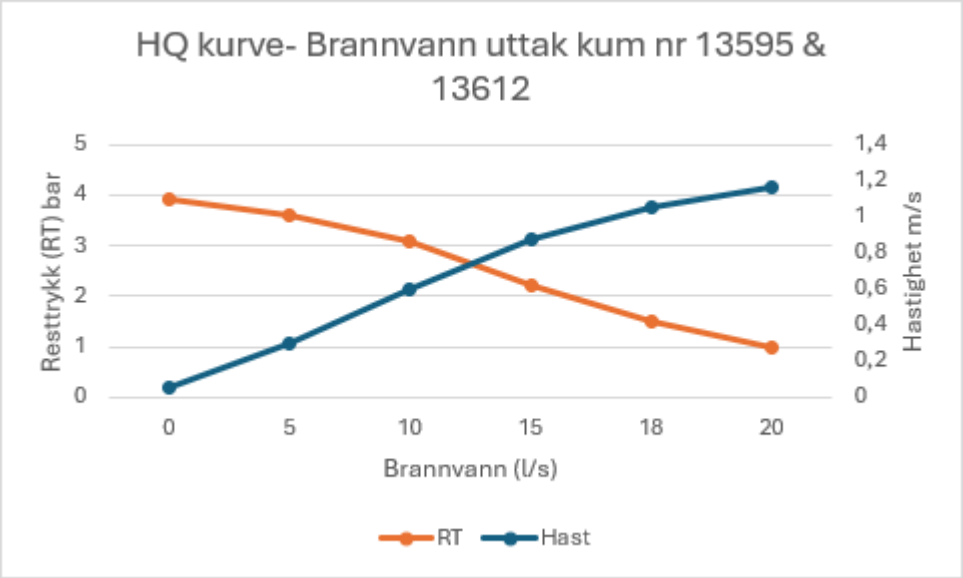
Med vennlig hilsen

Annette Svebak
Daglig leder, Siv.ark. MNAL

Drøbak Arkitektkontor AS
Holterveien 4 D, 1448 Drøbak
t: 64 93 36 70 / m: 407 23 931
www.drobakark.no

Fra: Demmelash Mengistu <Demmelash.Mengistu@as.kommune.no>
Sendt: tirsdag 17. juni 2025 11:00
Til: Anette Svebak <as@drobakark.no>
Kopi: Marit Skjel <marit.skjel@as.kommune.no>; Jacob Gaden Stubberud <jacobgs99@icloud.com>
Emne: SV: Nebbaveien 111/16 (søndre parsell): Forespørsel kapasitet VA og brannvann

Hei,
Brann KUM nr. 13595 & 13612 ligger på over 100m avstand fra eiendomen111/16. Etablering av ny brannkum nærmere eiendommen må vurderes for å oppfylle kravet om avstand. Simulering med brannvann utakk på de to kummene viser at nettet leverer 15l/s med tilfredsstillende resttrykk og akseptabel hastighet i ledning (se HQ kurven). Vi gjør oppmerksom på at dette kun er teoretiske resultater og er avhengig av tilgjengelig ledningsinformasjon. Det kan derfor være behov for at det utføres en tappetest. Kostnaden for tappetesten dekkes av utbygger. Kommunen må varsles i god tid i forkant av en eventuell tappetest.



Fra: Anette Svebak <as@drobakark.no>
Sendt: mandag 16. juni 2025 11:01
Til: Ås kommune <Post@as.kommune.no>
Kopi: Marit Skjel <marit.skjel@as.kommune.no>; Jacob Gaden Stubberud <jacobgs99@icloud.com>
Emne: Nebbaveien 111/16 (søndre parsell): Forespørsel kapasitet VA og brannvann

Hei!
I forbindelse med arealinnspill til kommuneplanens arealdel (vi har fått utsatt frist til 20.06.2025) er det fint om vi får informasjon om følgende:

- Kapasitet for VA
- Nærmeste brannkum og slukkevannkapasitet (brannvann)

Til orientering vedlegges kartskisse som viser eiendommens søndre parsell markert (planområdet), hvorav det planlegges inntil 8 stk eneboliger med adkomst fra nord (forlengelse av eksisterende adkomstvei fra Nebbaveien).

Med vennlig hilsen

Annette Svebak
Daglig leder, Siv.ark. MNAL

Drøbak Arkitektkontor AS
Holterveien 4 D, 1448 Drøbak
t: 64 93 36 70 / m: 407 23 931
www.drobakark.no

Ås

Nebbaveien 111/16, søndre parsell

0 15 30 m

Målestokk 1: 1000

26.05.2025

Denne meldingen er fra en ekstern avsender
Advarsel: Denne e-posten er fra en ekstern avsender. Ikke klikk på lenker, skann QR-koder eller åpne vedlegg fra eksterne dersom dette ikke er avtalt på forhånd.

From: "Lars Blyverket" <lars@blyverket.com>
Sent: Tue, 24 Jun 2025 09:27:18 +0200
To: "Ås kommune" <Post@as.kommune.no>
Cc: "Solveig Viste" <Solveig.Viste@as.kommune.no>; "Håkon Berger" <hakon@studiogorilla.no>; "Sverre Strand Teigen" <sverreteigen@gmail.com>
Subject: «25/02541 – Arealinnspill til kommuneplanen».
Attachments: B1Oppstartsmøte+bestilling_Korsegården.pdf, V1_241209_Korsegården Øst_Mulighetsstudie.pdf, V2_Bølstad - Intensjonsavtale omfordeling jordmasser Korsegården.pdf, V3_Rapport miljøråd Bølstadbekken.pdf

Vedlagt innspill til kommuneplanens arealdel. Vennligst gi beskjed om det er noe vi skal ha oversett.

Med vennlig hilsen
Korsegården Utvikling AS

Lars Blyverket
40.00.00.66

PLANSAK

Ås kommune
Plan og utvikling

BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE

Skjemaet sendes til: Ås kommune
Plan og utvikling
Pb 195
1431 Ås
E-post: post@as.kommune.no

Undertegnede tiltakshaver ønsker å holde oppstartsmøte for å få avklart forhold som er omfattet av plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og bestemmelser:

1. Ansvarlige

Forslagsstiller / Tiltakshaver	
Firma	KORSEGÅRDEN UTVIKLING AS
Organisasjonsnummer	925 10 9142
Adresse	Strandveien 20
Postnummer	1366
Poststed	LYSAKER
Telefonnummer	+47 400 00 066
E-post	lars@blyverket.com
Kontaktperson for prosjektet hos forslagsstiller	Lars Blyverket
Fakturaadresse	KORSEGÅRDEN UTVIKLING AS, Strandveien 20, 1366 Lysaker

Fagkyndig	
Firma	Studio Gorilla AS
Organisasjonsnummer	924 52 0450
Adresse	Wessels gate 4
Postnummer	0165
Poststed	OSLO
Telefonnummer	+47 918 05 997
E-post	bibbi@studiogorilla.no
Kontaktperson for prosjektet hos fagkyndig	Bibbi Irminger Thomassen

2. Innledende informasjon om forslaget

Eiendomsopplysninger	
Gnr./Bnr.:	27/01
Adresse:	Gamle Mossevei 9, 1433, ÅS
Hjemmelshaver(e):	Karine Laachesæter
Bakgrunn for og hensikt med prosjektet	Korsegården Øst foreslås utviklet til område for næring, herunder; produksjon / laboratorier og logistikk med tilhørende kontorer.
Er det særlige spørsmål dere ønsker å få avklart?	Vi ønsker å utarbeide planforslag for Korsegården parallelt med behandling av næringsplanen (antatt sluttbehandling i juni) og rullering av KPA (antatt sluttbehandling før sommeren 2026). Ønsker å varsle oppstart av planarbeid før ny KPA er vedtatt.

3. Planstatus og rammebetingelser

Overordnede planer og føringer	
Hvilke overordnede planer gjelder for planområdet, hvilke føringer gir de, og i hvilken grad følger prosjektet opp disse føringene?	Gjeldende plangrunnlag: - *Kommuneplanens arealdel 2022-2034, 15.06.2022* Føringer: - *LNF a, LNRF areal* Prosjektet følger ikke føringer knyttet til arealformålet - *BN2, Næringsvirksomhet* Prosjektet følger føringer knyttet til arealformålet - *Masseforvaltning, matjordplan* Prosjektet innebærer flytting av matjord, og det er inngått intensjonsavtale (vedlagt). Sikringssone: - *H130_2 - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass* Det skal foreligge skriftlig samtykke fra berørt samferdselsmyndighet før det kan settes i gang tiltak. Planprogram - *4.1.3 Arealer til næringsformål* Vi vurderer en utvikling av Korsegården Øst til område for næring til å være i tråd med planprogrammets føringer for nye næringsarealer: o *Fortetting i eksisterende næringsområder* o *Nye arealer til næringsformål i tilknytning til eksisterende næringsområder* o *Nye arealer til næringsformål i tilknytning til motorveiene* - *ABC-prinsippet* En utvikling av Korsegården Øst til område for næring følger ABC-prinsippet ut i fra plass- og transportbehov, og prinsipp om rett funksjon på rett sted ved at området

	ligger i direkte tilknytning til E6 og med kort avstand til Ås sentrum.

Gjeldende regulering

Andre rammebetingelser	
Negative servitutter, tinglyste heftelser med mer	Ingen heftelser

Eksisterende miljøsituasjon	
Naturmangfold, samferdsel, støy, trafikk	Jf. Kommuneplanens arealdel 2022-2034, 15.06.2022 <u>Naturmangfold</u> - Ingen registreringer <u>Samferdsel og trafikk.</u> - Prosjektet grenser til Fv 152, E6 og Gamle Mossevei. - Prosjektet innebærer adkomst og avkjørsel fra Gamle Mossevei, og omfatter å oppgradere vei, kjørebredder, fortau og kantsoner av Gamle Mossevei. Støy - Prosjektet ligger i sone berørt av «Støy fra jernbane og veg». Rød og gul sone fra E6.

Eksisterende bebyggelse og bruk	
Naturmangfold, samferdsel, støy, trafikk	<u>Eksisterende bebyggelse</u> - 2 driftsbygninger som benyttes til verksted / utleie. <u>Landbruksteig</u> - Dyrka mark, kornproduksjon

4. Forslagets hovedgrep

Beskrivelse av hovedgrep	
Hvordan er forslaget tenkt løst? Presenter skissen av plangrepet (se forklaring nedenfor) kort med fokus på det overordnede: Formål, disponering av tomta (atkomster, utearealer og plassering av bygningsmasse og anlegg)	Korsegården Øst foreslås utviklet til område for næring, herunder: produksjon / laboratorier og logistikk med tilhørende kontorer. Adkomst og avkjørsel er planlagt fra Gamle Mossevei, og prosjektet innebærer å oppgradere vei, kjørebredder, fortau og kantsoner. Nye bygninger er plassert langs E6, med god eksponering av virksomhet og skjermer for støy for eksisterende boliger, øst for prosjektet. Mellom foreslått bebyggelse er det 3 “mellomrom” for adkomst, varetransport og sikt gjennom området. Hovedinngang, henvendelse og parkering mot øst / Gamle Mossevei og varelevering mot vest (E6).

	Bebyggelsen varier mellom 2 og 3 etasjer hvorav 1. etasje er tiltenkt produksjon, laboratorier og logistikk arealer, og 2. og 3. etasje er tilhørende kontor.

Skisse av plangrep og prinsippsnitt	
Vedlegg:	*V1_241209_Korsegården Øst_Mulighetsstudie*
	V2_Bølstad - Intensjonsavtale omfordeling jordmasser Korsegården
	V3_Rapport miljøråd Bølstadbekken

5. Fakta om forslaget

Arealstørrelse	
Planområdet totalt:	21 daa
Arealbruk og foreslåtte formål	Næring
Uteoppholdsareal (for skoler, barnehager, sykehjem og boliger)	Ingen avsatte arealer.
Utnyttelse	Ca. 15.000 m2 BTA **Foreløpige areal fra mulighetsstudie*
Høyde	Bebyggelse i 2 etasjer, gesims kote +95,2 Bebyggelse i 3 etasjer, gesims kote +101,2 **Foreløpige høyder fra mulighetsstudie*
Trafikk og parkering	Adkomst fra Gamle Mossevei. 97 parkeringsplasser **foreløpige antall fra mulighetsstudie*

6. Videre prosess

Redegjør for om prosjektet kan utløse krav om konsekvensutredning	Det er planlagt for en omfordeling av matjord ved utvikling av området. Det må avklares om dette vil utløse krav om konsekvensutredning. Hvilke tiltak som skal inn i planen er ikke avklart, men om disse faller inn under planer og tiltak som listes opp i vedlegg 1 i forskrift om konsekvensutredninger, skal det konsekvens utredes.
Medvirkning i videre prosess	Det vil legges til rette for medvirkning etter normal prosedyre for forslag til detaljregulering.
Hvilke hovedutfordringer har forslaget?	Vi er innstilt på å dokumentere og finne gode løsninger på forhold som under, og evt. andre relevante forhold og hensyn som dukker opp i planprosessen. *- Sikringssone til veg* *- Omdisponering av dyrka jord* *- Vei og avkjørsler* *- Natur og kulturminner* *- Samfunnssikkerhet, skred*

Dato:	Underskrift:
28.05.2025	Bibbi Irminger Thomassen

Korsegården Øst

FRAMTIDIG NÆRINGSBEBYGGELSE PÅ KORSEGÅRDEN ØST

STUDIO GORILLA FOR KORSEGÅRDEN UTVIKLING AS

09.12.2024

Studio Gorilla

Korsegården Øst - Mulighetsstudie

Korsegården Øst - Eksisterende situasjon

Foto -Blom, 06/2016

TOMT

Ca. 21 daa stort område.
Del av Korsegården, Gnr. / bnr.: 27/01
Gamle Mossevei 9, 1433, ÅS

BRUK I DAG

Dyrket mark

Del av gårdstun

FORSLAGSSTILLER

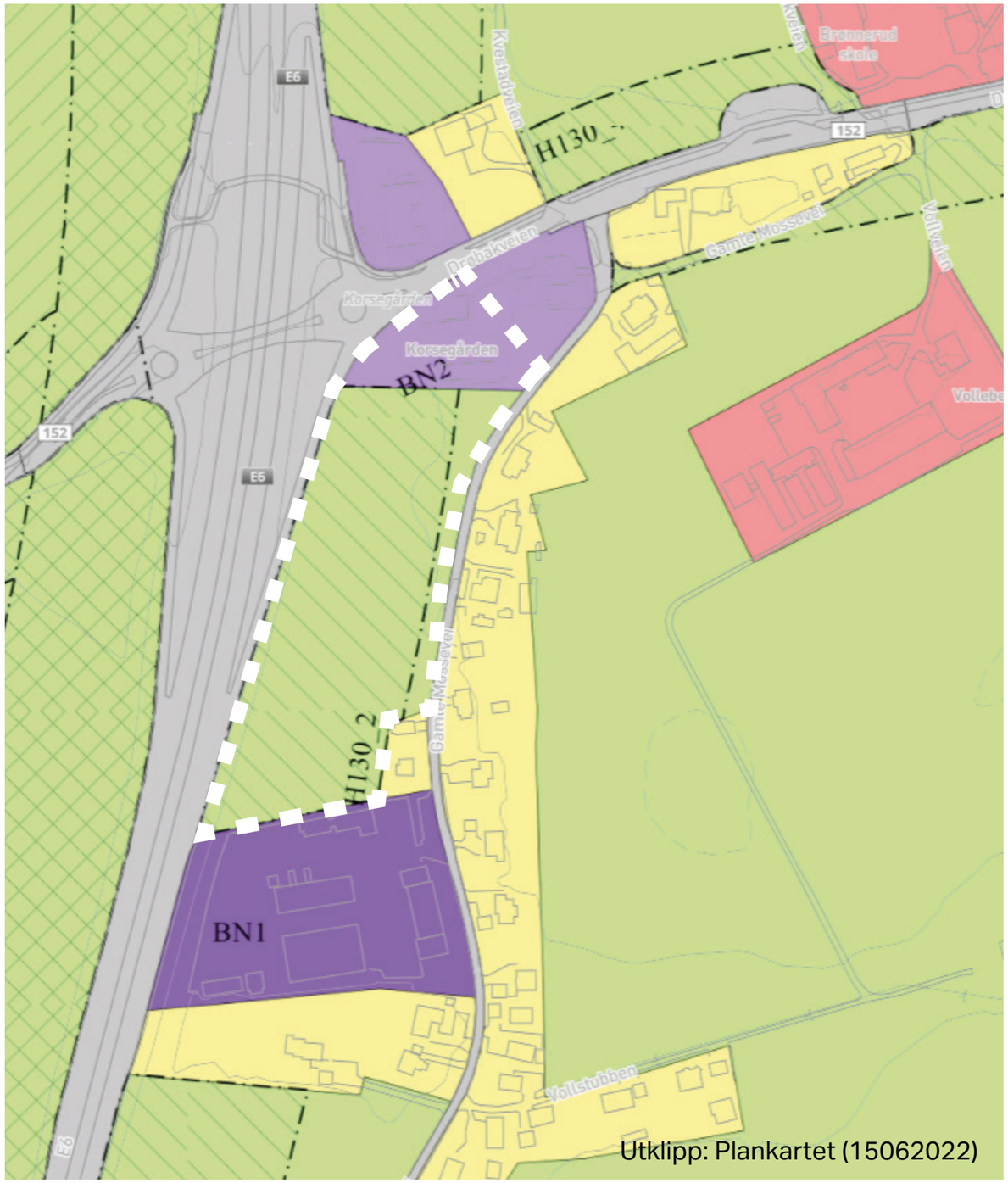
Korsegården Utvikling AS

FAGKYNDIG

Studio Gorilla AS

Korsegården Øst - plassering

Studio Gorilla



Utklipp: Plankartet (15062022)

AREALFORMÅL

LNF a, Nåværende
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

BN2 - Næringsbebyggelse
§ 22.2 BN1, BN2, BN3
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for BN1, BN2 og BN3 vil følgende retningslinjer legges til grunn: Retningslinjer: BN1 (gnr./bnr. 27/6, Gamle Mossevei 29) og BN2 (deler av gnr./bnr. 27/1, Gamle Mossevei 9): Lagervirksomhet og annen virksomhet som genererer lite trafikk og har få ansatte tillates. Tiltak etter pbl. § 1-6 kan kun gjennomføres i henhold til godkjent reguleringsplan

H130_2 - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
§ 27.2 Tunelltraseer og byggeforbud mot vei (H130_1-11)
c. Innenfor hensynsone H130_2 E6 og H130_3 E18 kan det ikke settes i gang tiltak uten at det foreligger skriftlig samtykke fra berørt samferdselsmyndighet.

Studio Gorilla

Korsegården Øst - Forslag til utvikling av området

FORMÅL / PROGRAM

Korsegården Øst foreslås utviklet til område for næring, herunder:
produksjon / laboratorie og logistikk med tilhørende kontorer.

ADKOMST FRA GAMLE MOSSEVEI

Adkomst og avkjørsel fra Gamle Mossevei:
Oppgradere vei, kjørebredder, fortau og kantsoner

Studio Gorilla

Korsegården Øst - Forslag til utvikling av området

Hvilke muligheter gir arealinnspillet Ås kommune, herunder antall arbeidsplasser?

Vi mener at Korsegården Øst vil kunne beholde dagens interesserte aktører som har ca. 45 arbeidsplasser som kan økes med ytterligere 50-100.

Hvordan svarer områdets lokalisering og formål på ambisjonene i planprogrammet?

Vi vurderer en utvikling av Korsegården Øst til område for næring til å være i tråd med planprogrammets føringer for nye næringsarealer: (4.1.3 Arealer til næringsformål)

- *Fortetting i eksisterende næringsområder*
- *Nye arealer til næringsformål i tilknytning til eksisterende næringsområder*
- *Nye arealer til næringsformål i tilknytning til motorveiene*

Studio Gorilla

Korsegården Øst - Forslag til utvikling av området

Hvordan passer planene til ABC-prinsippet (planprogrammet)?

Vi vurderer en utvikling av Korsegården Øst til område for næring, å følge ABC-prinsippet ut i fra plass- og transportbehov, og prinsipp om rett funksjon på rett sted.

Området ligger i direkte tilknytning til E6 og med kort avstand til Ås sentrum.

.

ABC-prinsippet

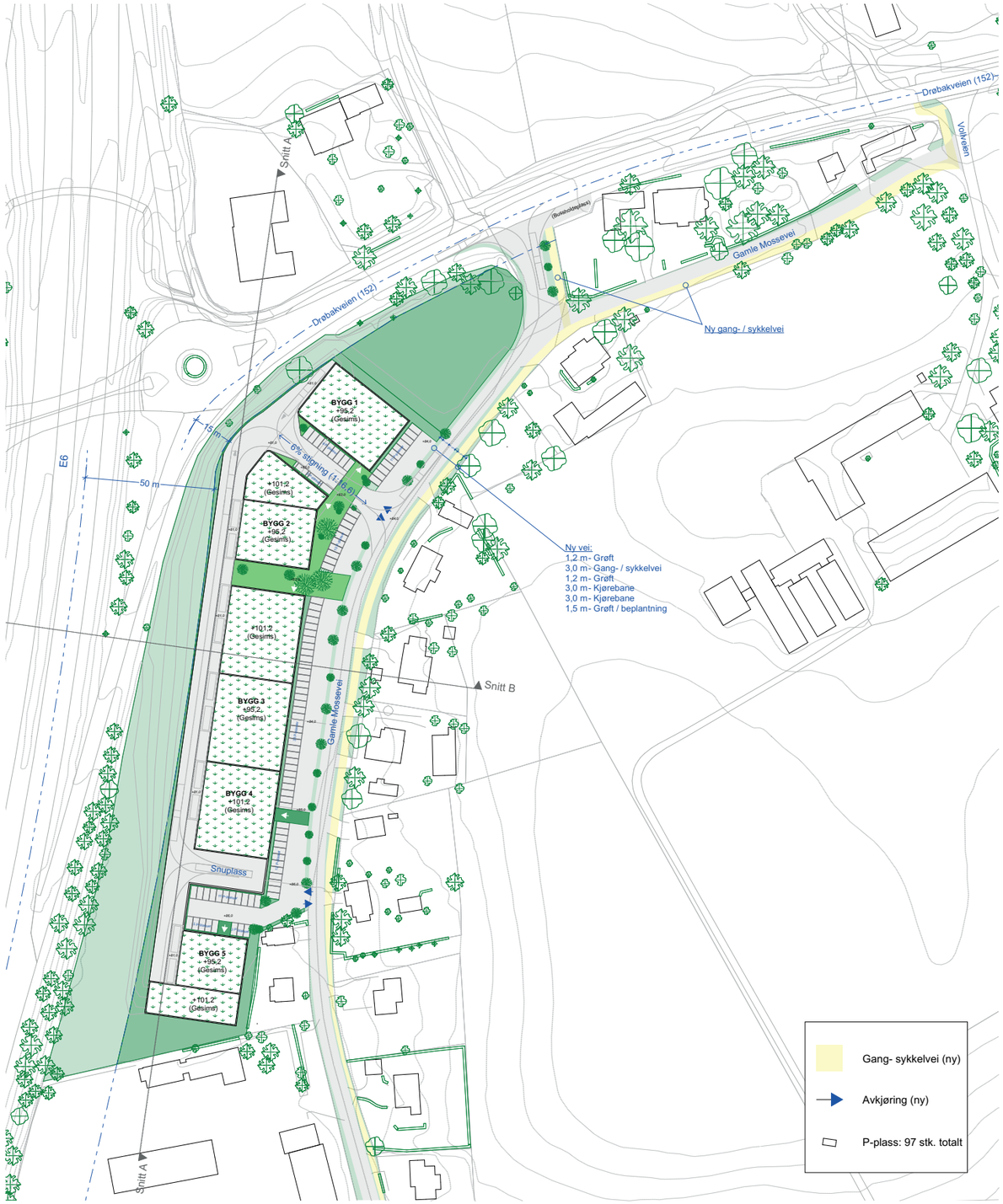
Det vil si at arealer skal vurderes plassert etter plass- og transportbehov og prinsippet om rett funksjon på rett sted. Effekten av klimaendringene begynner å gjøre seg gjeldende, og arbeidet med klimatilpasning må vektlegges i større grad. I dette ligger bl.a. å ta hensyn tilflom- og skredfare, tette overflater, avløp og overvann. Dette må i større grad ses i sammenheng med samfunnssikkerhet og beredskap

.

Studio Gorilla

Korsegården Øst - Mulighetsstudie

Korsegården Øst - Mulighetsstudie



AVSTAND TIL VEI

50 m avstand til E6
15 m avstand til Drøbakveien (Fv. 152) og Gamle Mossevei

ORGANISERING

Horisontal
Hovedinngang, henvendelse og parkering mot øst / Gamle Mossevei
Varelevering mot vest (E6)

Vertikal
1. etasje - Produksjon, laboratorie og logistikk arealer
Delvis under terreng (kote +82,2)

2. og 3. etasje - Kontor

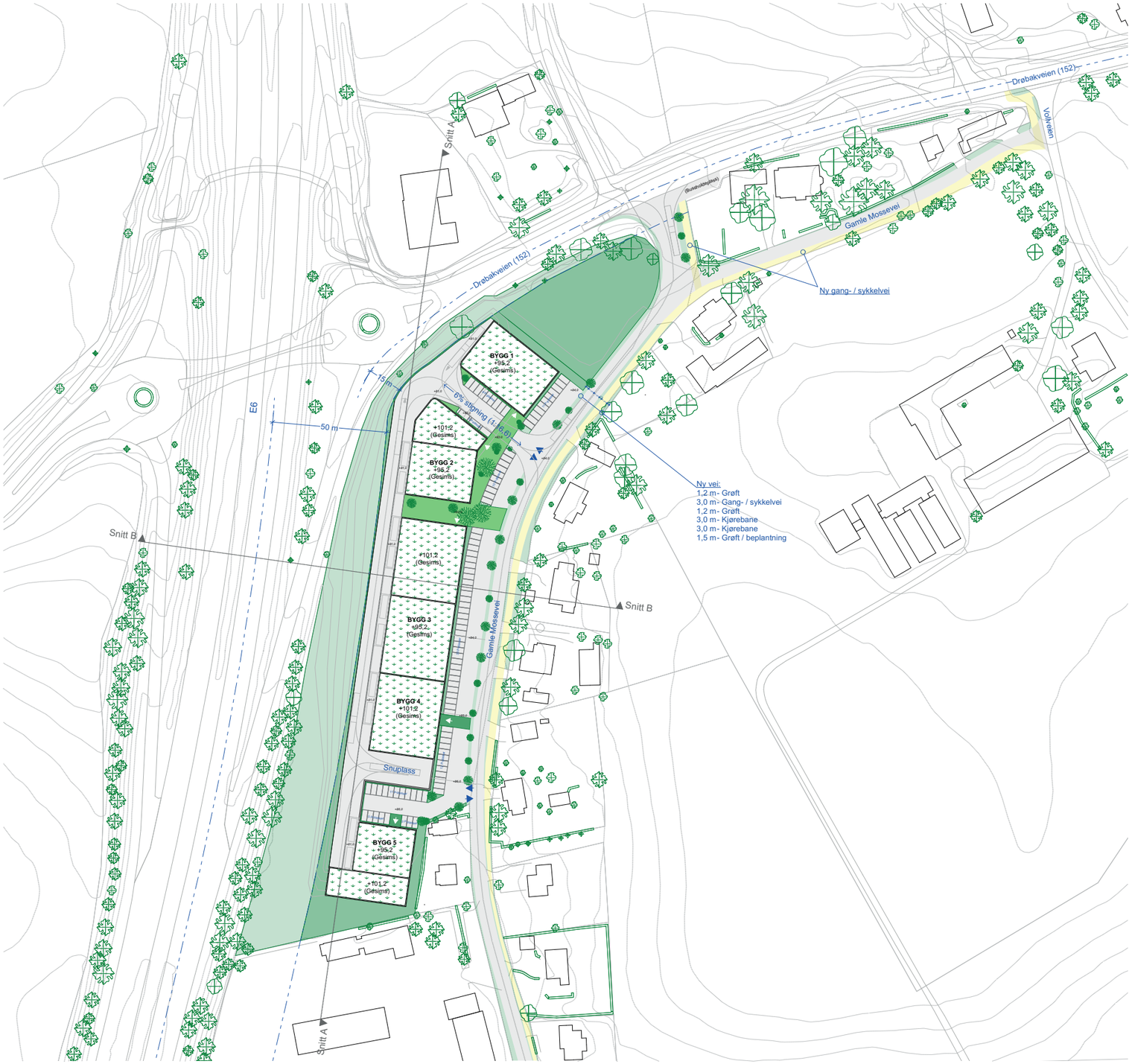
Plassering
Plassering av bygg langs E6, med god eksponering av bygg / virksomhet.
Næringsbyggelse som skjermer for støy for bolig (øst)
3 "mellomrom" for adkomst, varetransport og sikt gjennom området.

HØYDER

Bebyggelsen varier mellom 2 og 3 etasjer

Studio Gorilla

Korsegården Øst - Mulighetsstudie



Arealer og parkering

LISTE AREAL BTA		
Etasje	**Høyde (brutto)**	**Areal BTA**
BYGG 1		
1. etasje	6 000	911,64
2. etasje	7 000	911,64
BYGG 2		
1. etasje	6 000	1 119,83
2. etasje	7 000	1 119,83
3. etasje	5 000	440,51
BYGG 3		
1. etasje	6 000	2 002,09
2. etasje	7 000	2 002,09
3. etasje	5 000	1 006,14
BYGG 4		
1. etasje	6 000	1 001,05
2. etasje	7 000	1 001,05
3. etasje	5 000	1 006,14
BYGG 5		
1. etasje	6 000	1 000,30
2. etasje	7 000	1 000,30
3. etasje	5 000	451,60
		14 974,22 m²

Gang- sykkelvei (ny)

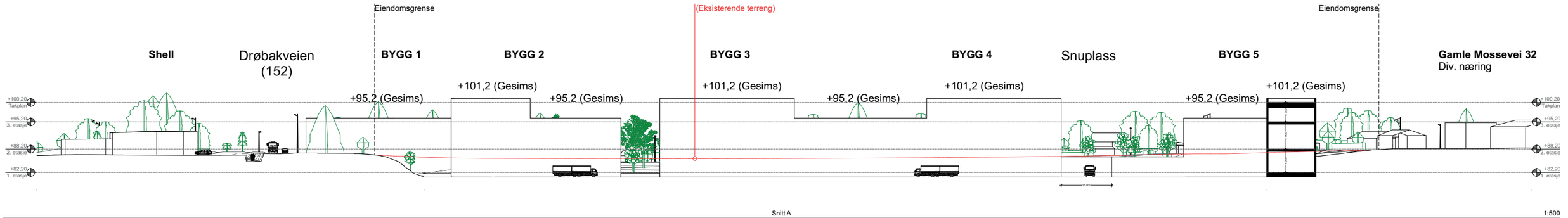
Avkjøring (ny)

P-plass: 97 stk. totalt

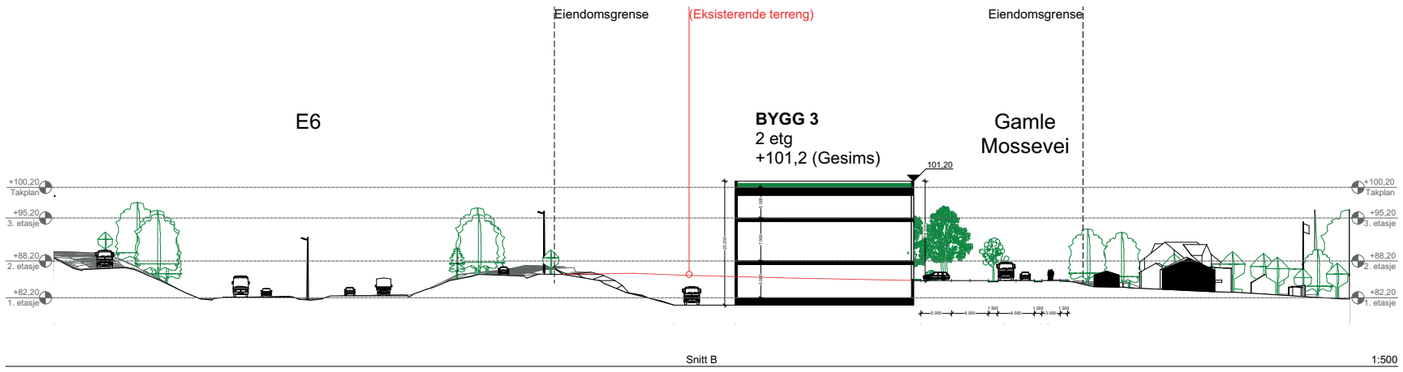
Ilustrasjonsplan - 1:2000 (A3)

Studio Gorilla

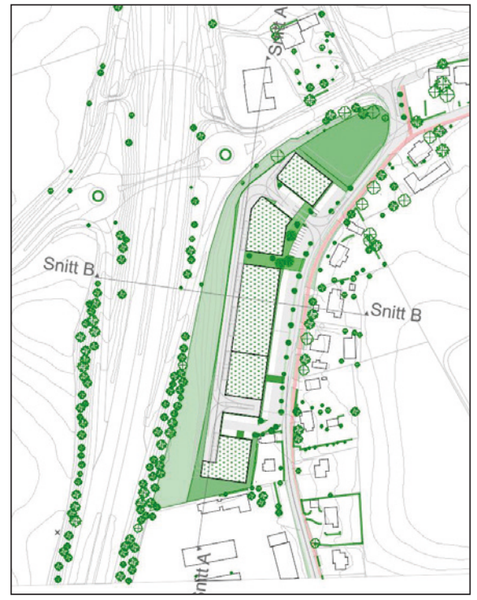
Korsegården Øst - Mulighetsstudie



Snitt A 1:500

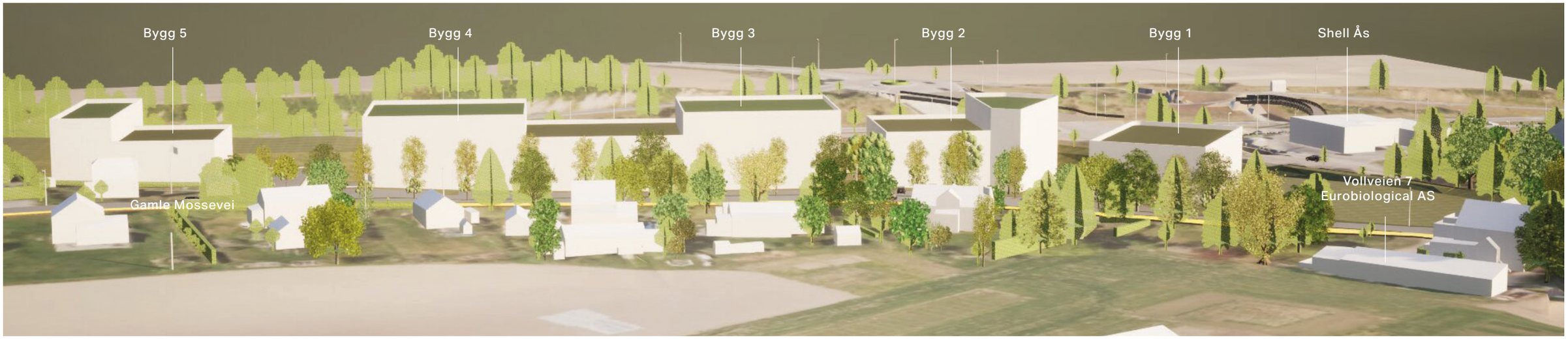


Snitt B 1:500



Studio Gorilla

Korsegården Øst - Mulighetsstudie



Perspektiv mot vest

Perspektiv mot øst

Studio Gorilla

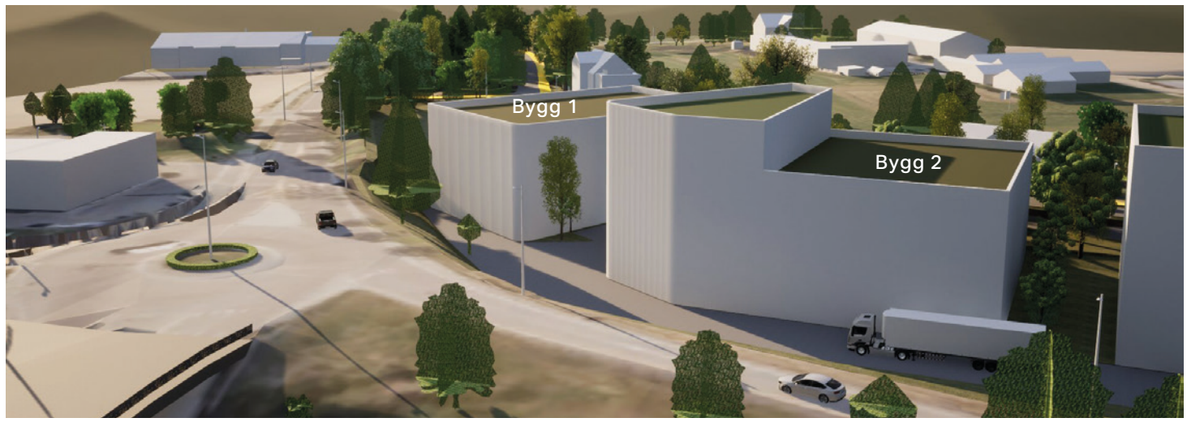
Korsegården Øst - Mulighetsstudie

Perspektiv mot nord-vest

"Ny" Gamle Mossevei med oppgradert veibredde, kantsoner og gang. sykkelvei

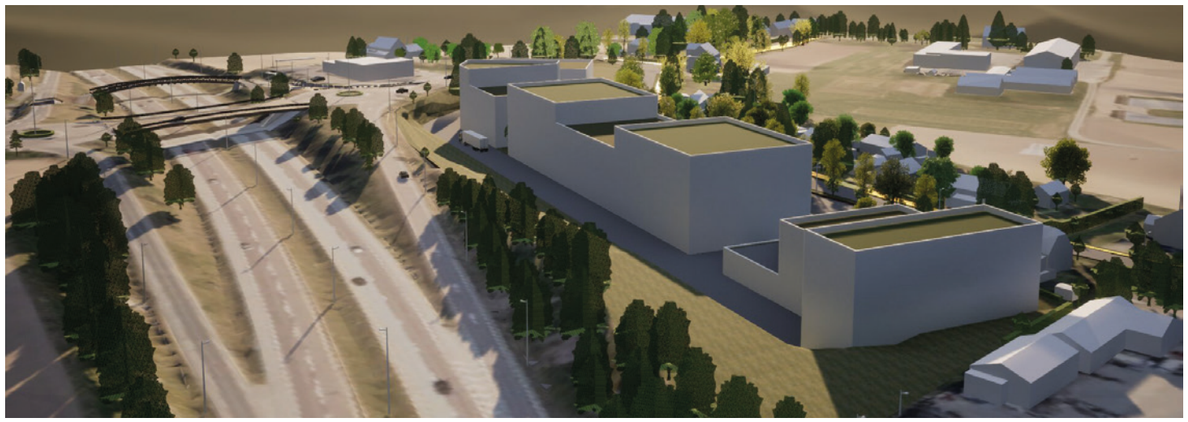
Perspektiv mot nord

Ny bebyggelse med variert høyder mot Øst (Gamle Mossevei)



Perspektiv mot øst

Plan 1 (+82,2) og varelevering (+81,0) er senket ca. 3 m fra dagens terrengnivå for å redusere høydevirkningen



Perspektiv mot nord-øst

Ny bebyggelse - God eksponering og synlighet fra E6

Studio Gorilla

Korsegården Øst - Forslag til utvikling av området

Foto -Blom, 06/2016

Detaljregulering

Forslagsstiller er i kontakt med flere interesserte næringsaktører som allerede er etablert i Ås kommune og som følge av ny "*Områdereguleringsplan for Ås Sentralområde*" ser seg etter nye lokaler.

Forslagsstiller ønsker å starte med arbeid med detaljregulereringsplan så snart som mulig, med hensikt å legge til rette for gjennomføring av utbyggingsprosjekter og tiltak, vern og sikring av verdier.

Forslagsstiller vil med fagkyndig, legge til rette for å involvere berørte myndigheter og andre involverte, og videre sørge for å utarbeide et faglig underlag som er relevant for de ulike fasene og beslutningsstegene i planprosessen.

Vi er innstilt på å dokumentere og finne gode løsninger på forhold som under, og evt. andre relevante forhold og hensyn som dukker opp i planprosessen.

- Sikringssone til veg
- Omdisponering av dyrka jord
- Vei og avkjørsler
- Natur og kulturminner
- Samfunnssikkerhet, skred

Studio Gorilla

INTENSJONSAVTALE

Denne **INTENSJONSAVTALEN** er inngått mellom **PARTENE:**

Korsegården Utvikling AS (org. nr 925 109 142), Postboks 33, 1324 Lysaker (**«Utbygger»**)

Og

Andre Skurdal, Linnebråteveien 207, 1455 Nordre Frogn (**«Grunneier»**)

1 FORMÅL

1.1 Formålet med intensjonsavtalen er å bekrefte partenes felles intensjon om å inngå en avtale om omfordeling av uttak matjord ved **utvikling av Korsegården Øst**. Omfanget av matjord vil defineres etter at det er gjort en geoteknisk undersøkelse av området. Området er i dag på ca. 17 DA.

1.2 Omfordelingen skal gjennomføres slik at uttaket som gjøres fra Korsegården Øst som i dag er vesentlig dyrka jordmasser skal omdisponeres til Bølstad (gnr. 58 / bnr. 1 og 2) i Ås Kommune som dyrka jordmasser.

2 KOSTNADER OG BETINGELSER

2.1 Jordmassene vil bli tilkjørt av utbygger uten kostnader for grunneier, men grunneier må selv forplikte seg til å fordele massene slik at de blir gjenbrukt som matjord på det aktuelle stedet. Det skal være rene masser. Det skal i endelig avtale fastsettes tippavgift.

2.2 Avtalens gyldighet er betinget av at Ås kommune tillater deponi og etterfylling ved gammel fylling på Bølstad. Tillates ikke dette opphører avtalen uten at noen av partene kan rette krav mot den andre. Ingen eiendomsinngrep kan foretas på Bølstad før slik tillatelse foreligger.

2.3 Utbygger vil påta seg ansvaret og kostnadene med å få tillatelse til å etablere deponi på Bølstad fra Ås kommune.

3 AVTALENS VARIGHET

3.1 Avtalen gjelder frem til 31.12.2025.

4 PARTENES FORPLIKTELSER

4.1 Partene plikter å yte den medvirkning som er nødvendig for gjennomføring av intensjonsavtalen.

4.2 Partene kan ikke overdra denne avtalen til andre uten skriftlig samtykke fra den andre part.

_____	_____
JØRN LYSHOEL	**ANDRE SKURDAL**
Utbygger	Grunneier

31.05.2024

Miljøråd – PURA - Bølstadbekken

Dato: 16.04.2024	
Grunneier: Andre Ørum Skurdal Leietager: Anders Wetlesen	
Adresse: Sundbyveien 149, 1407 Vinterbro	
Telefon: 99593777	**E-post: andwetlesen@hotmail.com**
Gbnr.: 59/3	

Momenter til samtalen:

1.	Gjødselplan og gjødsling (Jordprøver/N og P gjødsling/presisjon)
2.	Hydrotekniske tiltak (kummer/rørgater/rørutløp/avskjæringsgrøfter)
3.	Drenering - Dreneringstilskudd
4.	Kantsoner og mulighet for treplanting (krav og regelverk/vedlikehold av kantsone)
5.	SMIL-tilskudd (muligheter for søknad)
6.	RMP-tilskudd (mulighet for søknad/potensialet for vegetasjonssoner med gras mot vann og vassdrag, og gras i dråg/forsenkninger samt åker i stubb)
7.	Nye regionale miljøkrav 2023
8.	Nitrogen-avrenning

Anders Wetlesen leier dyrket mark på eiendommen og deltok på miljørådet sammen med Tom Wetlesen

1) Gjødselplan og gjødsling

Jordprøver er tatt i 2019 og arealene blir jevnlig kalket.

Gjødselplanen settes opp av rådgiver og det tas hensyn til jordanalyser og forventet avling ved planleggingen. Det utføres delt gjødsling. Avlingspotensiale vurderes og N-mengde justeres ved delgjødsling.

Det er planlagt å bruke Atfarm som hjelpemiddel til delgjødsling i år, spesielt i høstkorn. En kan da skrive ut biomasse kart og justere gjødslingen manuelt, eller laste ned styringsfiler til gjødselsprederen. N-tester kan kobles mot Atfarm som et hjelpemiddel til riktig N-gjødsling

2) Hydrotekniske tiltak

Størst problemer og utfordringer på eiendommen er på arealet sør for Bølstadfyllinga. Dette jordet er fylt opp over gammel fylling og det antas at jorddybden kun er 70 cm. Dette gjør det umulig å drenere arealet og det er i dag mange fuktige felt på dyrket mark. Mye gammelt søppel og spesielt plast ble observert under befaring langs jordekant og skråning. Dersom arealet skal bli fullgod dyrket

mark, må det fylles opp ca 1 meter med jordmasser av riktig kvalitet. Når dette har satt seg må arealet dreneres systematisk med ca 7 meter avstand og ca 100 cm dybde.

Det går flere utløpsrør under gammel fylling. Noen går til etablert rensedam vest på eiendommen, mens noen går rett ut i bekk. Tilførselsrør har gått fullt i vinter og det ble observert slam langs traseen. Det anbefales å ta ut vannprøver og analysere disse fra alle utløpsrør. Dette er spesielt viktig med tanke på nitrogen dersom rykter om at det er tippet avfall fra en tidligere sprengstoffabrikk stemmer. Vannet i rensedammene vest på eiendommen så under befaring ikke pent ut og det må kunne stilles et stort spørsmål om hva disse dammene renser og effekten med disse.

Avskjæringsgrøfter på eiendommen er bra vedlikeholdt.

Enkelte utløp til Bølstadbekken trenger noe reparasjon og vedlikehold.

Langs en del av bekkestrekning har sedimenter bygd seg opp og vannet blir ført inn mot jordekant. Dette skaper erosjon og utvasking av næringsstoffer. Bekkeløpet har behov for rens og erosjonssikring på denne strekningen

Det er anlagt en fin grasdekt vannvei langs vassdraget. Dette er et godt tiltak for å fange partikler og sikre kantsonen for utglidning.

3) Drenering

Drenering på arealene er gammel, og det planlegges i første omgang nydrenering av ca 80 da. Eksisterende drenering blir fortløpende vedlikeholdt.

4) Kantsoner og mulighet for treplanting

Kantsonen er bra etablert med trær og vegetasjon, og har ingen behov for nyplanting.

5) SMIL

Alle tiltak i bekk må søkes tillatelse til å gjennomføre. Statsforvalteren behandler søknader om mer enn lett tynning av kantsonen, mens Fylkeskommunen behandler søknader om fysiske tiltak i vassdrag.

Det kan søkes SMIL-midler til hydrotekniske tiltak, som rehabilitering av utløpsrør, reparasjon av kummer og utløp, og til vedlikehold av bekkeløp og kanter.

6) RMP

Grasdekte kantsoner er viktige og aktuelle tiltak på eiendommen. Dette sammen med ingen jordarbeiding på høsten er gode erosjonsforebyggende tiltak. Det er anlagt en 6 meter gressone mot vassdrag.

Vedlegg: **7) Miljøkrav. 8) N-notat.**

7) Nye regionale miljøkrav 2023 Miljøkrav sone 2 gjelder for Bølstadbekken.

De nye kravene er som følger

Krav	Miljøkravsone 1	Miljøkravsone 2
1	Det skal ikke jordarbeides nærmere enn to meter fra nedløpskummer for overflatevann og grøfteutløp.	Det skal ikke jordarbeides nærmere enn to meter fra nedløpskummer for overflatevann og grøfteutløp.
2	Erosjonsutsatte dråg skal ikke jordarbeides om høsten. Ved jordarbeiding på arealet som drenerer til/heller mot dråget, skal drågene ha minst 6 meter permanent grasdekke. **Ved lett høstharving er det tilstrekkelig med minst 6 meter stubb i dråget.**	Erosjonsutsatte dråg skal ikke jordarbeides om høsten. Ved jordarbeiding på arealet som drenerer til/heller mot dråget, skal drågene ha minst 6 meter permanent grasdekke.
3	Det skal være buffersone langs alle vassdrag som mottar avrenning fra fulldyrka jord.	Det skal være buffersone langs alle vassdrag som mottar avrenning fra fulldyrka jord.
4	Flomutsatte arealer skal ikke jordarbeides om høsten. På flomutsatte arealer der flom medfører erosjon skal det være 6 meter varig vegetasjon i tillegg til 2 meter vegetasjonssone.	Flomutsatte arealer skal ikke jordarbeides om høsten. På flomutsatte arealer der flom medfører erosjon skal det være 6 meter varig vegetasjon i tillegg til 2 meter vegetasjonssone.
5	Fulldyrka mark med stor eller svært stor erosjonsrisiko (erosjonsrisikoklasse 3 og 4) skal ikke jordarbeides om høsten. Lett høstharving til høstkorn eller høstoljevekster tillates likevel på arealer som ikke er omfattet av miljøkrav 2, 3 og 4. For å sikre god etablering av høstvekster må de sås senest innen 20. september.	Fulldyrka mark med stor eller svært stor erosjonsrisiko (erosjonsrisikoklasse 3 og 4) skal ikke jordarbeides om høsten. Lett høstharving til høstkorn eller høstoljevekster tillates likevel på arealer som ikke er omfattet av miljøkrav 2, 3 og 4. For å sikre god etablering av høstvekster må de sås senest innen 20. september.
6		Minst 60 % av foretakets fulldyrkede areal skal overvintre med plantedekke tilsvarende stubb, gras, direktesådd fangvekst eller direktesådd høstkorn. Lett høstharving tillates likevel til høstkorn eller høstoljevekster. For å sikre god etablering av høstvekster må de sås senest innen 20. september. Arealer som båndlegges av krav 2, 3, 4 og 5 inngår i 60 % av foretakets fulldyrkede areal.

8) Nitrogen (Marianne Bechmann – NIBIO)

Tiltak	Beskrivelse
Økt N effektivitet (lite overskudd av N i planteproduksjon)	Riktig gjødsling er viktigere for N enn for P. Samtidig er det viktig å legge til rette for at plantene tar opp mest mulig av den tilførte N slik at overskuddet etter høsting blir minst mulig. Her inngår delt gjødsling, presisjonsgjødsling, gjødslingsnivå som tilsvarer gjennomsnittsavling m.m.
Unngå høstgjødsling til høstkorn, evt. Nmin.-analyse	Vekstforholdene for høstkorn er usikre på høsten og nitrogenopptak i høstkornplantene meget varierende. Dessuten frigjøres en del nitrogen fra jorda som kan gi plantene næring. Det anbefales å analysere Nmin-innholdet før tildeling av nitrogen om høsten til høstkorn (mulig at det er vanskelig tidsmessig, kanskje det kan gjøres for å få erfaring for senere vurderinger.
Unngå høstpløying	Høstpløying fører til økt mineralisering og manglende plantedekke som kan ta opp N i løpet av høsten og vinteren. Prosessene er uavhengig av erosjonsklasser. Det er like viktig å unngå høstpløying på flate arealer som på bratte arealer, siden det meste (rundt 90 %) av N-tapet skjer gjennom dreneringen. Dersom det pløyes, kan innblanding av halm bidra til å redusere N-tapene ved å binde nitrat.
Fangvekst	Fangvekster bidrar til økt opptak av N om høsten og vinteren og dermed til å redusere nitrogentap. Det finnes studier som viser at det kan tapes nitrogen fra plantebiomasse ved fryse-tineprosesser. Siden mesteparten av nitrogentapet skjer gjennom drensgrøftene vil denne prosessen sannsynligvis utgjøre en minimal del av det samlede nitrogentap.
Eng og grasdekte arealer	Eng og grasdekte areler (striper, vannveier og kantsoner) bidrar som fangvekster til å redusere N-tapet
Vanning	Vanning bidrar til å sikre gode forhold for nitrogenopptak i plantene og redusere risiko for dårlige avlinger og stort nitrogenoverskudd i år med tørke
Drenering	Drenering bidrar tilsvarende som vanning til å bedre vilkårene for plantevekst og dermed øke nitrogenopptak i plantemassen og redusere nitrogenoverskuddet. Samtidig skjer det meste av N-tapet gjennom drensgrøftene og drenering er en direkte transportvei for nitrogen fra jordbruksarealer til vassdrag. Derfor er det uvisst hvilken totaleffekt drenering har på N-tapet
Våtmarker	Etablering av våtmarker som er designet for å fremme denitrifikasjonsprosesser har vist seg å ha god effekt på N-tap. Fangdammer som fortrinnsvis er designet for sedimentasjon av partikler har vist seg å ha liten effekt på nitrogen, men i Danmark er det gjort en del pilotstudier av ulike typer våtmarker for nitrogenrensing som gir lovende resultater
Jordtype	Målinger viser at N-tapene er større på Hedmarken sammenlignet med de gamle fylkene Akershus og Østfold. Det er viktigst å gjøre tiltak (ingen høstpløying og plantedekke året rundt) på jordtyper med de største N-tapene (risikoarealer), f.eks. morene med høyt organisk innhold

Denne meldingen er fra en ekstern avsender
Advarsel: Denne e-posten er fra en ekstern avsender. Ikke klikk på lenker, skann QR-koder eller åpne vedlegg fra eksterne dersom dette ikke er avtalt på forhånd.

From: "Steinar Kvistad" <steinar@bygghuset.no>
Sent: Wed, 25 Jun 2025 09:03:18 +0200
To: "Ås kommune" <Post@as.kommune.no>; "Solveig Viste" <solveig.viste@as.kommune.no>
Cc: "Anne Elverum" <anne.elverum123@gmail.com>
Subject: Arealinnspill Sandsgård Gartneri - Kommuneplan/planprogram, 25/02541
Attachments: Arealinnspill - Sandsgård Gartneri .pdf, Vedlegg Arealinnspill Kart - Sandsgård Gartneri.pdf, Vedlegg Arealinnspill Sandsgård Gartneri.pdf

Hei

Etter avtale oversendes arealinnspill for Sandsgård Gartneri ifbm Kommuneplan/planprogram.

I tillegg til selve arealinnspillet vedlegges:

- Vedlegg Arealinnspill Kart - Sandsgård Gartneri
- Vedlegg Arealinnspill Sandsgård Gartneri (Sjekkliste – Arealinnspill til kommuneplanen for Ås kommune)

Ber om bekreftelse på at innspillet er mottatt.

Med vennlig hilsen

BYGGHUSET AS
PROSJEKTADMINISTRASJON - EIENDOMSUTVIKLING
Skaper varige verdier

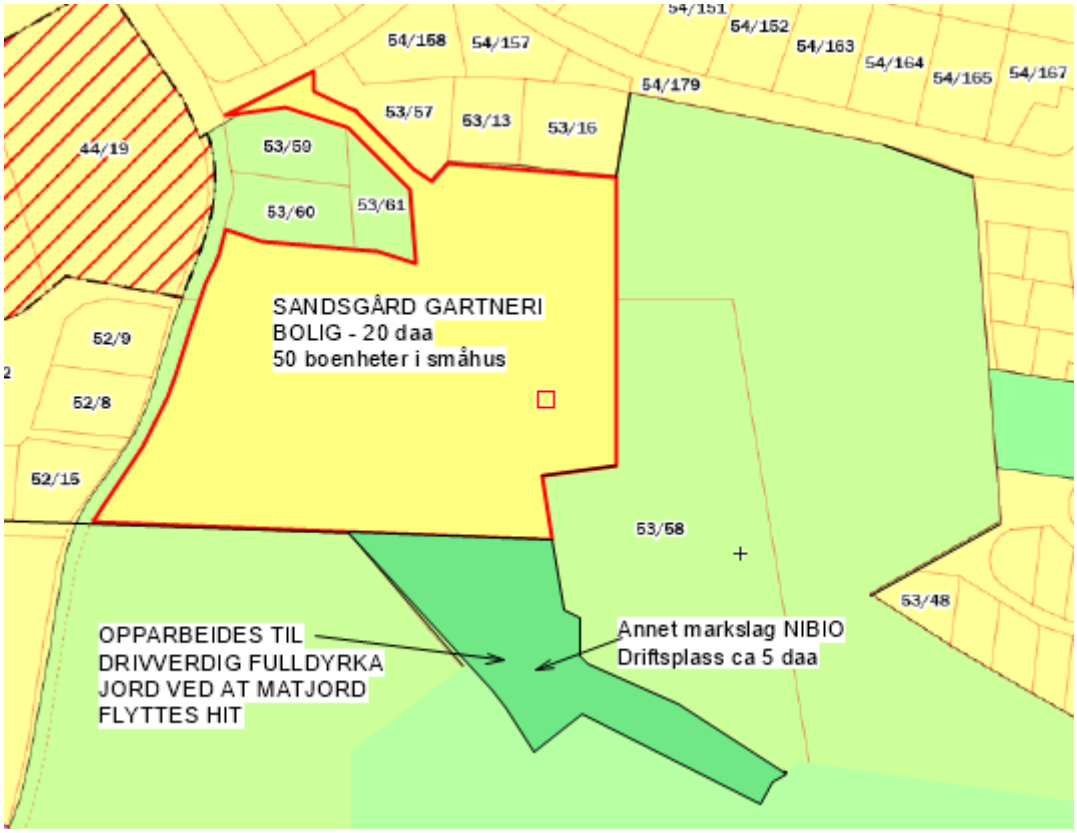
Steinar Kvistad - Daglig leder
Mobil: 97 04 37 75 - steinar@bygghuset.no

Kommuneplan 2022-34
Rullering av kommuneplanens arealdel

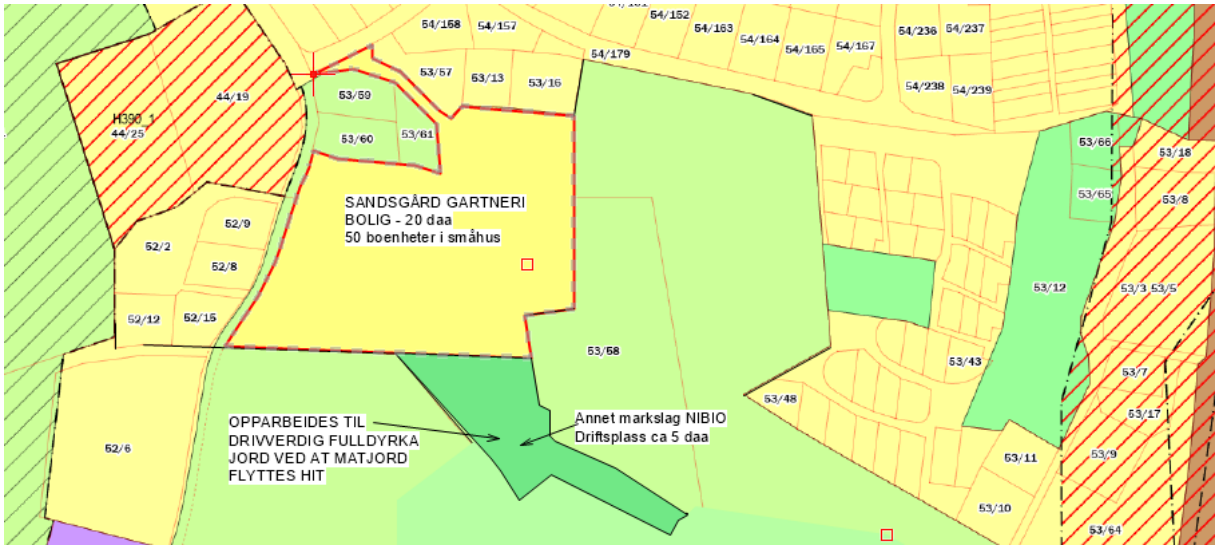
Arealinnspill:
SANDSGÅRD GARTNERI

1. Arealinnspillet oppsummert

- 20 daa LNF omdisponeres til bolig med ca 50 boenheter småhus i Åsgård skolekrets
- 1,5 km fra Ås sentrum, inntil eksisterende boligfelt
- oppsplittet og lite drivverdig matjord (3-4 daa) flyttes til sørlige del av gbnr 53/4 og 18
- nytt fulldyrket areal (ca 5 daa) sør for boligområdet og på utsiden av utbyggingsgrensen, vil binde sammen jordveien til Brekkegårdene og gi en vesentlig bedre arrondering av landbruksarealet.



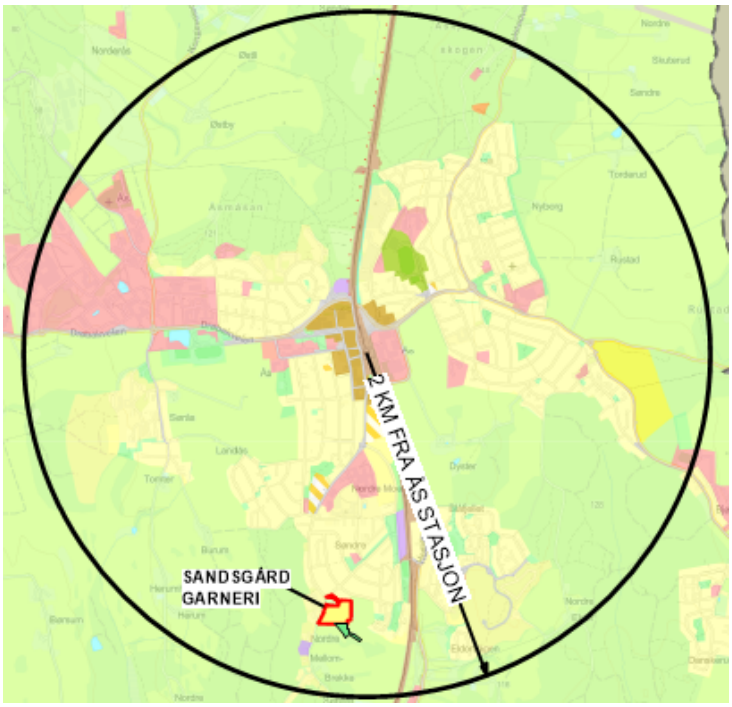
Figur 1: Planforslaget – Sandsgård gartneri



Figur 2: Lokal plassering med planformål

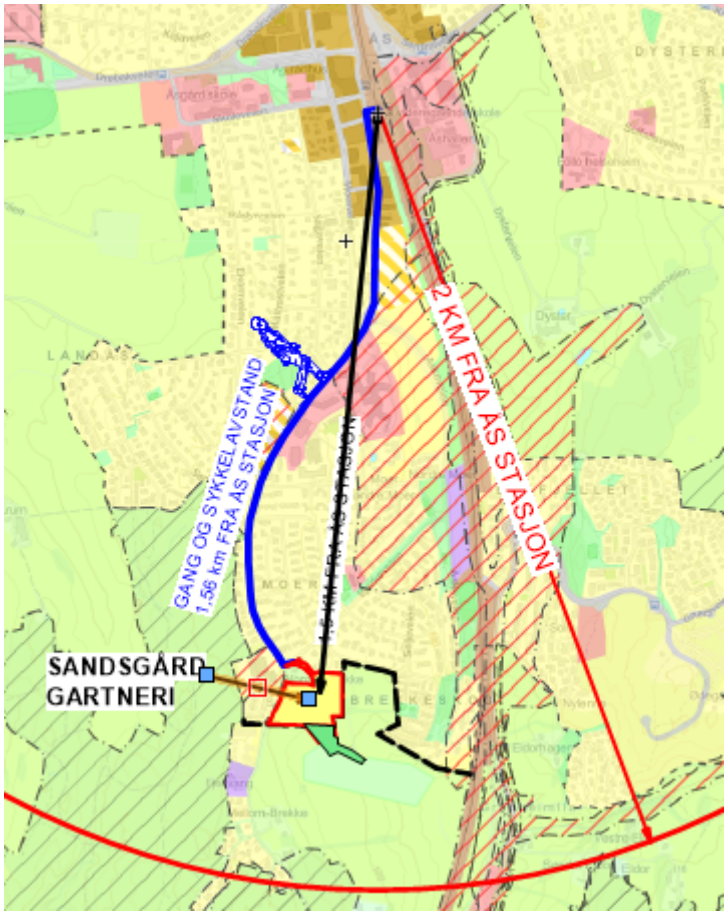
2. Planforslagets beliggenhet

Sandsgård Gartneri ligger innenfor Ås sentralområde, inntil boligområdet Moerfeltet. Arealet grenser til boligområdet i nord og vest, mens det i sør og øst er jordbruksarealer, se kart/figur nedenfor. Området ligger høyt og luftig med utsikt over de lavereliggende jordene.



Figur 3: Lokal plassering ift Ås sentralområde

Planforslaget ligger innenfor 2 km-grensen for vekstområdet. Midten av forslaget ligger i radius 1,5 km fra Ås jernbanestasjon, mens avstanden til arealet via Brekkeveien er 1,56 km. Området tilhører Åsgård skolekrets, skolen ligger i Ås sentrum.



Figur 4: Planforslaget med avstand samt gang- og sykkelavstand til Ås sentralområde

3. Regional Plan

Arealet ligger innenfor 2 km-grensen for vekstområdet Ås sentrum.
Avstand til sentrum, tog (1,5 km) og andre servicefunksjoner ligger godt innenfor gang- og sykkeldistanse, slik det er definert for regionale byer i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP).

4. LNF - fulldyrka jord (Nibio)

Arealet som NIBIO har definert som fulldyrka jord er ca 4 daa fordelt på flere små teiger.
På deler av arealet til eiendom 53/4 er det "fjell i dagen" og derfor ikke dyrkbart.
På eiendom 53/63 er den vestlige delen vesentlig forringet etter fjellsprenging i forbindelse med legging av kloakkledning tilkoplet det kommunale VA-anlegget i 2016.
Det totale arealet som NIBIO definerer som fulldyrka jord er derfor vesentlig mindre enn hva som kommer frem i NIBIO sitt kart. På eiendom 53/4 og 18 har det ikke vært dyrket siden 90-tallet mens arealet på 53/63 ble tatt ut av produksjon etter 2017.

Forpakter av Brekke-gårdene har ikke ønsket å drive arealene nevnt over. Arealene anses ikke drivverdige med store maskiner og moderne landbruksdrift.

5. Opparbeiding av ny fulldyrka jord i drift

Sør for det foreslåtte boligarealet, på utsiden av utbyggingsgrensen, ligger et areal som Nibio omtaler som *annet markslag - jorddekt fastmark* (53/ 4 og 18). Dette arealet foreslås omdannet til fulldyrka jord i drift ved at matjord flyttes hit fra oppstykket og lite drivverdige deler av arealinnspillets område. Ved gjennomføring av en utbygging løses altså dette ved at lokal, stedegen matjord flyttes ca 100 meter. Dette er en hensiktsmessig og god miljøløsning.

Arealinnspillet gir et større fulldyrka areal, bedre arrondering og binder sammen jordveien til Brekke-gårdene. Forpakter stiller seg veldig positiv til grepet som vil gi større dyrkingsareal og lette driften av Brekke-gårdene.

Forslaget er helt i tråd med den nye jordvernstrategien til Ås kommune.

6. Boligformål - småhusbebyggelse

Boligtypen som planlegges oppført på arealet er småhus, tilpasset eksisterende bebyggelse i området. Småhus er attraktivt for barnefamilier og anses derfor ønskelig ut fra et boligpolitisk perspektiv.

For Ås som universitetsby vil det være helt vesentlig å tilby tilstrekkelig med attraktive boliger som et bidrag for å tiltrekke seg kompetanse, viktig for både NMBU, næringsliv og kommunen for øvrig.

For Åsgård skolekrets er andelen leiligheter høy (boligprogrammet) og erfaringer viser at leiligheter er mindre attraktive for barnefamilier som heller velger småhus i denne fasen av livet. Småhusbebyggelse vil derfor ikke utfordre leilighetsutbyggingen i sentrum, men derimot være et viktig supplement. For Ås kommune vil det være viktig å utnytte de begrensede mulighetene som er igjen til småhus tilhørende Åsgård skolekrets.

7. Samordnet bolig-, areal og transportplanlegging

Med utgangspunkt i de statlige planretningslinjene ble det i 2015 vedtatt «Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus» (RP-ATP).

I RP-ATP er det definert en *regional areal- og transportstruktur* hvor Ås og Ski er regionale byer i Follo. For Ås kommune er sentralområdet det *prioriterte vekstområdet* med kollektivknutepunkt Ås stasjon. Gangavstand er styrende for hvor arealutvikling skal skje og for regionale byer er anbefalt avstand 2 km.

8. Utbyggingsgrense for prioriterte vekstområder

Arealinnspillet Sandsgård Gartneri ligger 1,5 km fra Ås stasjon og er derfor i gang- og sykkelavstand fra kollektivknutepunktet, slik det defineres for regionale byer i RP-ATP og slik det vektlegges for grønn grense for prioriterte vekstområder.

Sandsgård Gartneri ligger inntil boligområdet «Moerfeltet». Også vest for og langs det foreslåtte arealinnspillet ligger bebyggelsen innenfor utbyggingsgrensen. I øst ligger boligområdet «Brekkeskog», også dette innenfor utbyggingsgrensen og store deler av

bebyggelsen er lenger sør enn det foreslåtte området. Sandsgård Gartneri gir ingen spredning eller forlengelse av bebyggelsen, men utfyller en liten del av det allerede bebygde området. Arealet er også siste mulige utbyggingsareal for småhus på Moerfeltet, som ikke er i konflikt med jordverninteresser.

Forslaget innebærer ingen nedbygging av dyrket mark, men utløser nytt fulldyrka areal i drift, et viktig jordverngrep. Forslaget med småhus er et begrenset, men likevel et viktig supplement til leilighetsutbygging i Åsgård skolekrets.

Utbyggingsgrensen legges på utsiden av arealinnspillet Sandsgård Gartneri.

9. Andre forhold

Utbyggingsgrensen

Kommunestyret vedtok i sak 44/22 at utbyggingsgrensen skulle utvides til å omfatte arealinnspillet. I K-sak 1/23 redegjør kommunedirektøren for at kravet om medvirkning ikke var sikret forut for vedtaket. Kommunedirektørens vurdering var blant annet at forslaget om utvidet utbyggingsgrense ikke skulle sendes på høring i 2023 fordi høringsprosessen ville utsette godkjenningen av kommuneplanen ytterligere.

Videre skriver kommunedirektøren at utvidelse av utbyggingsgrensen kan vurderes ved rulleringen av kommuneplanens arealdel i neste (denne) planperiode.

Utvikling av arealet

Andre forhold i tilknytning til utvikling av arealet må løses på reguleringsplannivå.

Landbrukseiendom 3021-53/4/0

Markslag (AR5) 7 klasser

AREALINNSPILL SANDSGÅRD GARTNERI

OPPARBEIDES TIL
DRIVVERDIG FULLDYRKA
JORD VED AT MATJORD
FLYTTES HIT

Brekkeveien
Bjørkeveien
Granveien
Nordre Brekke
Sandsgård

0.4 2.0 1.2 0.3 37.6 1.3 1.8 0.6 10.3 0.9 0.7 4.4 3.4 3.8 2.2 0.2 0.3 0.2 84.7 5.5 1.1 1.2

0 10 20 30m

Målestokk 1:1000 ved A3 stående utskrift

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIØKONOMI

Dokumentasjon av arealinnspill

Som en del av høringen av planprogrammet til kommuneplanen, inviterer kommunen interessenter til å komme med arealinnspill. Innspillene leveres i tråd med sjekklisten under, og brukes ved dokumentasjon av arealinnspillet.

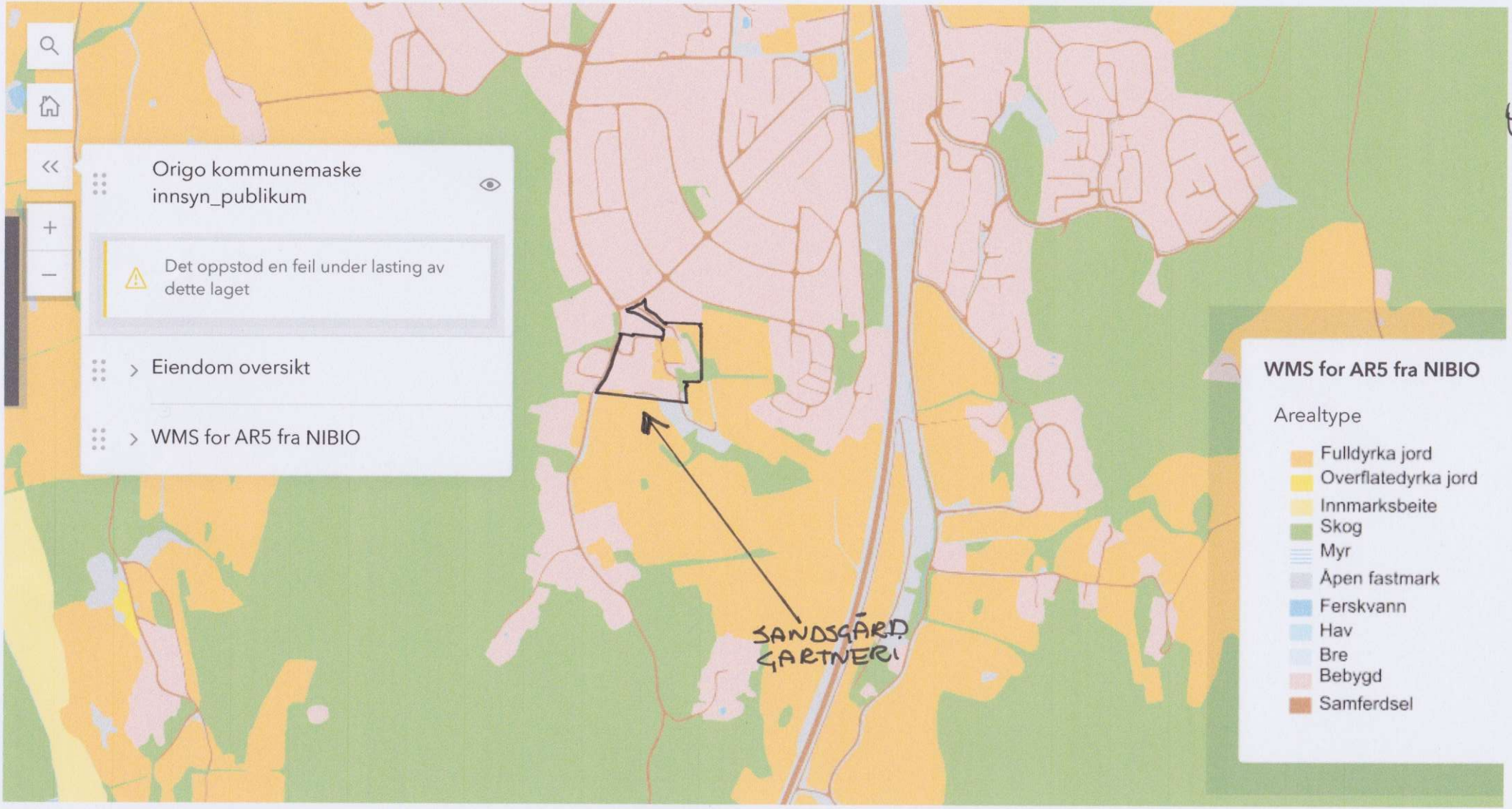
Frist for innlevering av arealinnspill er **06.06.2025**. Det er samme frist for generelle høringsuttalelser til planprogrammet.

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
1. Fakta om arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
Adresse	Brekkeveien 60, 62, 64 Bjørkestubben 11
Gårds- og bruksnummer	Sandsgård Gartneri; del av 53/4 og 58 + 53/63
Forslagstiller	Bygghuset AS
Dagens bruk	2 boliger, uthus, nedlagt gartneri
Områdets størrelse i dekar (daa)	Ca 20
Formål i gjeldende kommuneplan	LNF
Hensynssone i gjeldende kommuneplan	Ingen
Ønsket formål - Hvis bolig: Antatt type og antall - Hvis næring: Antatt type og omfang - Annet formål	Småhus 50
2. Kart – arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
Avgrensing i kart	Se arealinnspill
3. Dokumentasjon av arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
1. I tråd med kommunens langsiktige arealstrategi i planprogrammet.	Planprogrammet datert 02.04.2025.
2. Nærhet til gang- og sykkelveger	200-400 meter Vedtatt gang- og sykkelveg i Brekkeveien helt frem til boligarealet.

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
3. Nærhet til kollektivtilbud	1,5 km til Ås Stasjon kollektivknutepunkt. Buss-stopp i Hogstvedtveien.
4. Veinett - Avstand og adkomst til europaveg, fylkesveg og kommunal veg.	Ca 4 km til E6 Ca 2 km til fylkesvei. Kommunal vei forbi området.
5. Landbruk - Dyrka og dyrkbar jord - Produktiv/uproduktiv skog	Se arealinnspillet + vedlegg merket 5 Ingen skog i arealet.
6. Naturmangfold - Grønnstruktur	Se vedlegg merket 6
7. Små- og storvilts trekkruter	Se vedlegg merket 7
8. Kulturminner og kulturlandskap	Se vedlegg merket 8
9. Friluftsinteresser	Se vedlegg merket 9
10. Støy - Forhold til støysone	Se vedlegg merket 10
11. Vannområder - nærhet til	Se vedlegg merket 11
11. Flom og overvann	Se vedlegg merket 11
12. Barnehage, grunnskole, videregående skole - avstand til	Se vedlegg merket 12
13. Grunnforhold og rasfare - Kvikkleire	Se vedlegg merket 13

Kommuneplan

Logg på



Vedlegg : Landbruk

5

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap | © Geodata AS, Kartverket

Powered by Esri

Vedlegg: Naturmangfold - Grønnstruktur (6)

Kommuneplan

KP Grønn infrastruktur

Private Member
Ås kommune

Vis fullstendige detaljer

Detaljer

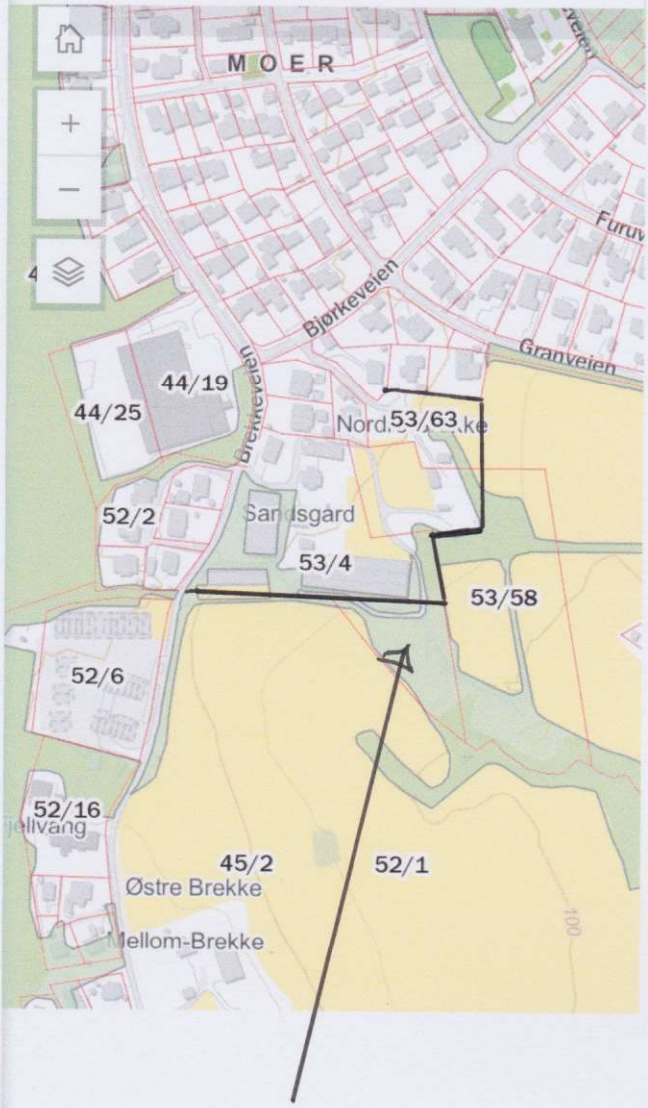
Applikasjon
Web Mapping Application

3. juni 2025 kl. 13:33:08 CEST
Dato oppdatert

27. februar 2025 kl. 14:54:31 CET
Publiseringsdato

Felles
Alle kan se dette innholdet

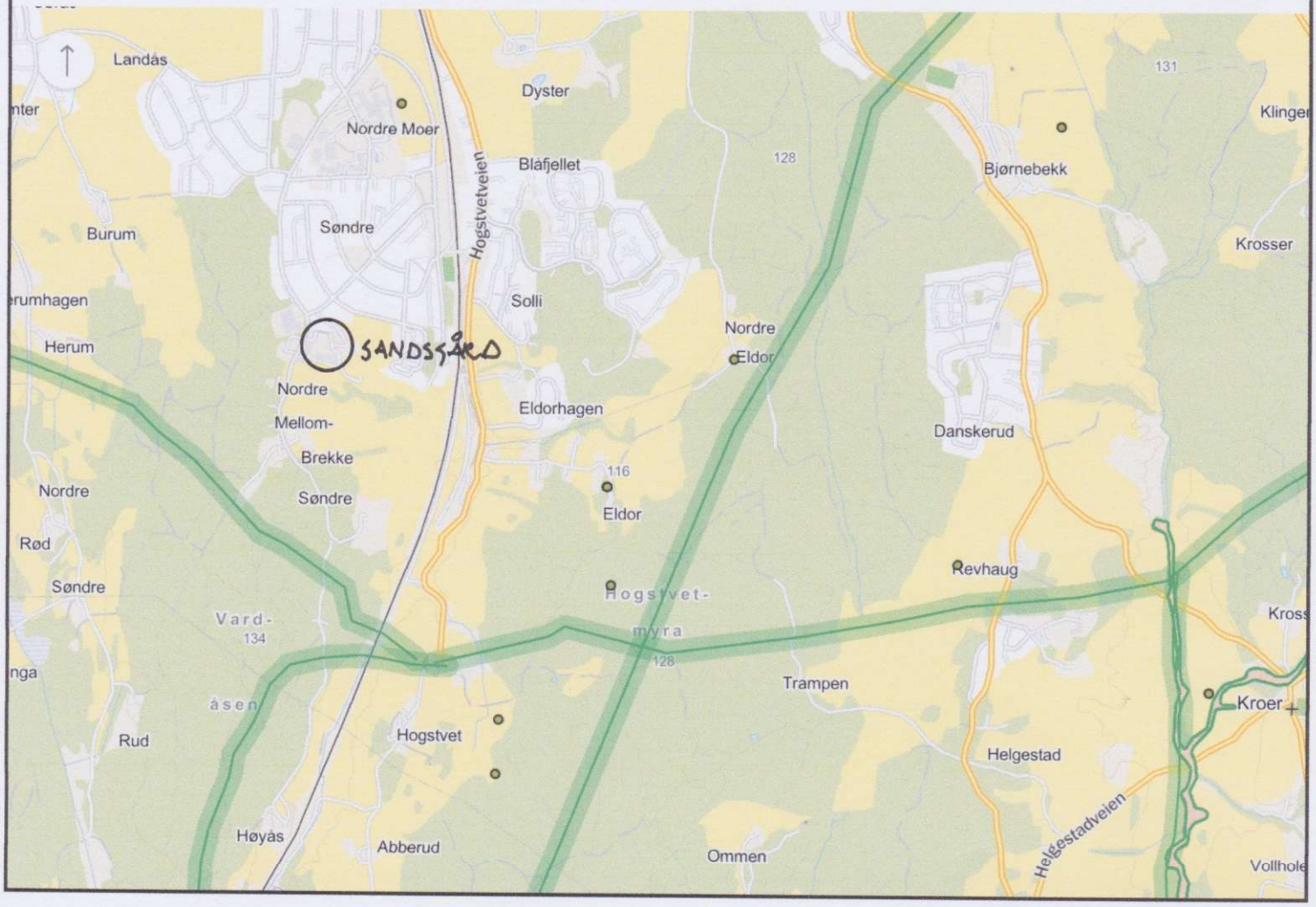
Ingen lisens er gitt
Be om tillatelse til å bruke



VEDLEGG

KP Vilt

7



3021_ViltData
Features Punkt

Features Linje

Features Polygon

Vilttrekk

Vedlegg : Kulturminner og kulturlandskap (8)

Kommuneplan

Kulturminner (KP Dok)

Private Member ⓘ
Ås kommune

Vis fullstendige detaljer

Detaljer

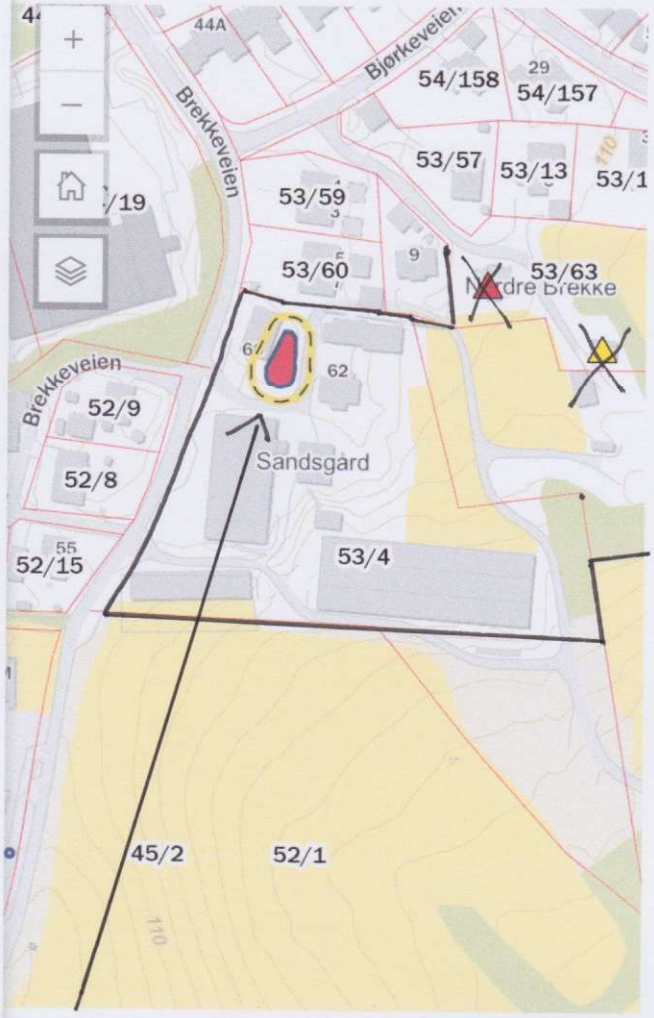
Applikasjon
Web Mapping Application

24. februar 2025 kl. 11:10:22 CET
Dato oppdatert

21. februar 2025 kl. 12:18:07 CET
Publiseringsdato

Felles
Alle kan se dette innholdet

Ingen lisens er gitt
Be om tillatelse til å bruke



FREDET KULTURMINNE INNE PÅ AREALET PÅ BERGET V. BREKKEVN. 60.
6 KÅLGROPER 24 stk.

KULTURMINNE BYGNING:
- SEFRAK HUS
- BRANT I 2022

LÅVE, BREKKE NORDRE:
- TATT NED OG FLYTTET TIL FOLLO MUSEUM

Vedlegg : Friluftsinteresser

9

Kommuneplan

Friluftsliv (KP dok)

Private Member ⓘ
Ås kommune

Vis fullstendige detaljer

Detaljer

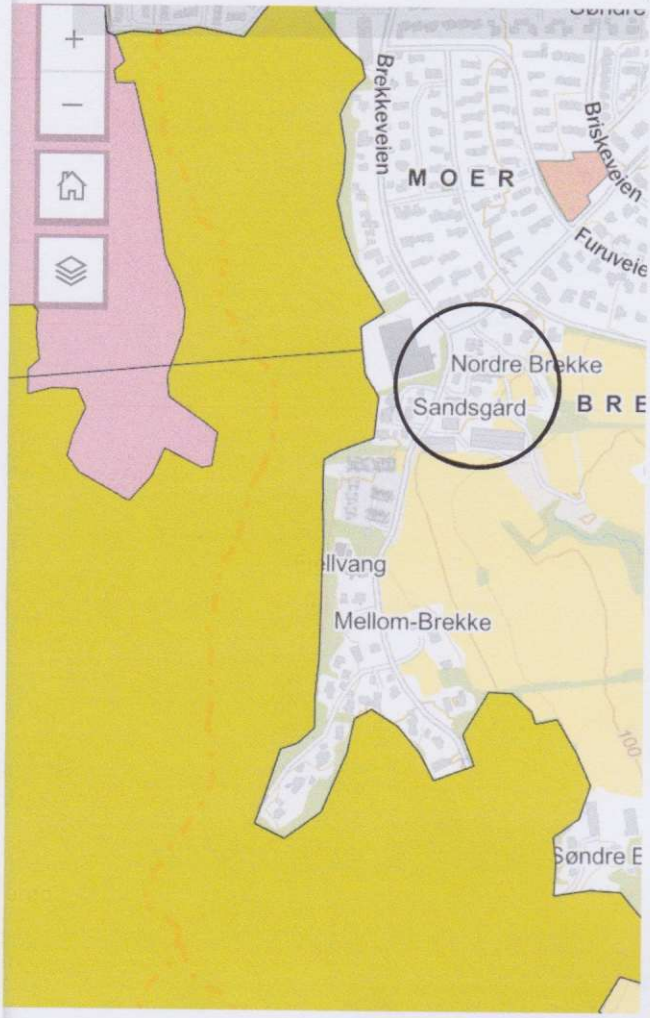
Applikasjon
Web Mapping Application

24. februar 2025 kl. 10:44:33 CET
Dato oppdatert

21. februar 2025 kl. 11:57:22 CET
Publiseringsdato

Felles
Alle kan se dette innholdet

Ingen lisens er gitt
Be om tillatelse til å bruke



AREALINNSPILLET ER IKKE I KONFLIKT MED FRILUFTSOMRÅDET.

Vedlegg : Støy - forbudt til støysone

Kommuneplan

KP Dok Støy

Private Member
Ås kommune

Vis fullstendige detaljer

Detaljer

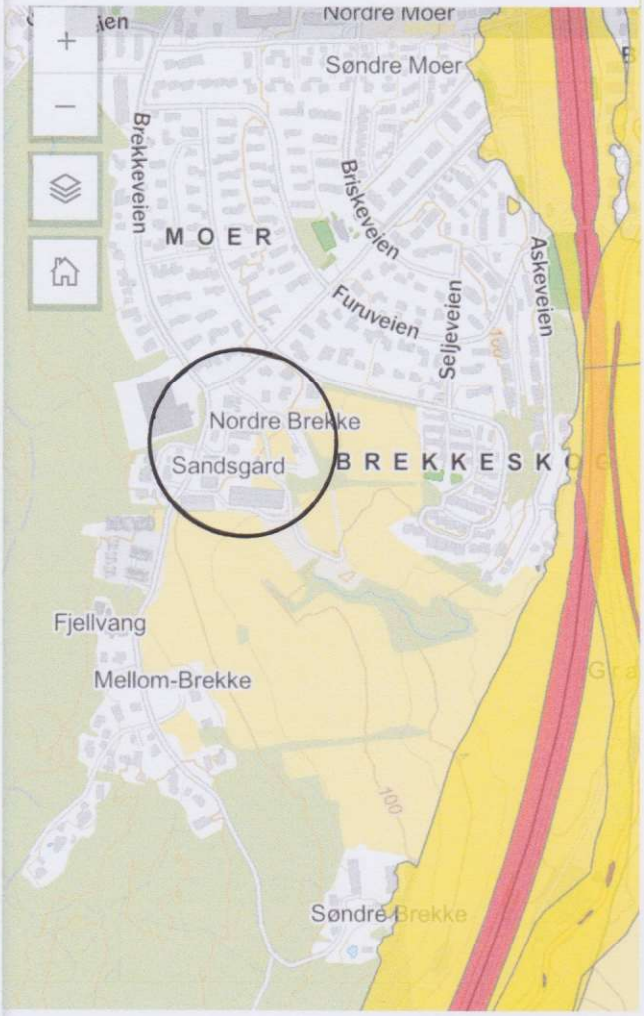
Applikasjon
Web Mapping Application

24. februar 2025 kl. 10:38:52 CET
Dato oppdatert

21. februar 2025 kl. 14:13:23 CET
Publiseringsdato

Felles
Alle kan se dette innholdet

Ingen lisens er gitt
Be om tillatelse til å bruke



AREALET LIGGER I GOD AVSTAND FRA JERNBANEN OG ER IKKE STØYUTSATT

Vedlegg: Vannområder - nærhet til FLOM OG OVERVANN

Vannområder

Private Member
Ås kommune

Vis fullstendige detaljer

Detaljer

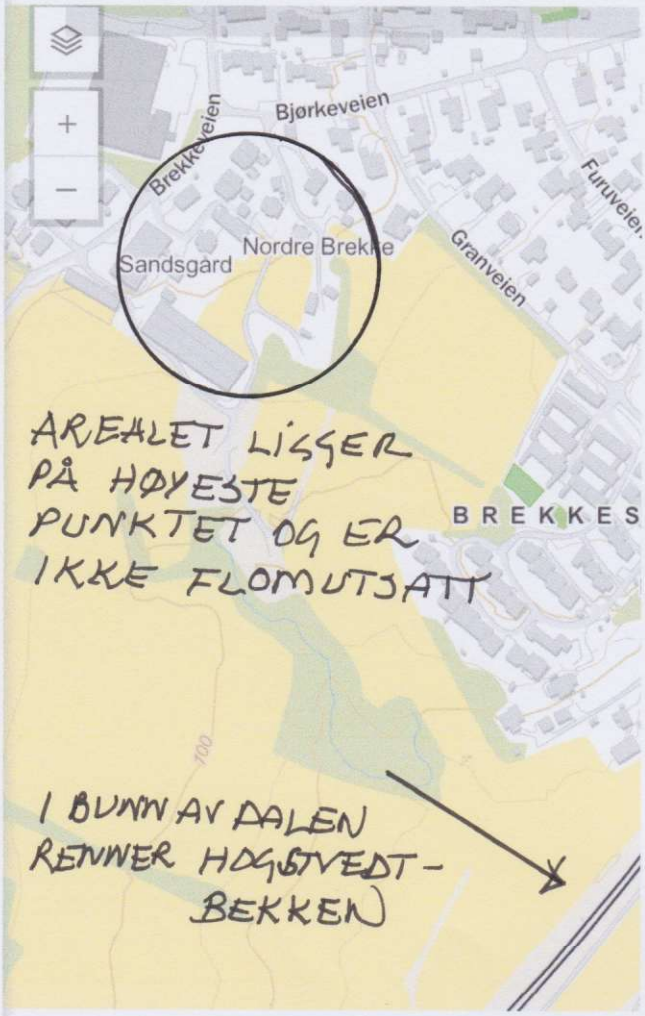
Applikasjon
Web Mapping Application

6. mars 2025 kl. 14:04:36 CET
Dato oppdatert

6. mars 2025 kl. 14:02:58 CET
Publiseringsdato

Felles
Alle kan se dette innholdet

Ingen lisens er gitt
Be om tillatelse til å bruke



Vedlegg: Barnehage, grunnskole, VGS

Barnehager	Avstand fra Sandsgård i meter:
Moerlia	350
Tiurveien	900
Sagalund	600
Søråsteigen	1650
Grunnskole	
Åsgård	1650
Ungdomsskole	
Ås ungdomsskole	2750
Videregående skole	
Ås VGS	1750

Vedlegg: Grunnforhold og rasfare - kvikkleire

Kommuneplan

KP Dok Samfunnssikkerhet

Private Member
Ås kommune

Vis fullstendige detaljer

Detaljer

Applikasjon
Web Mapping Application

21. februar 2025 kl. 14:19:05 CET
Dato oppdatert

21. februar 2025 kl. 14:16:31 CET
Publiseringsdato

Felles
Alle kan se dette innholdet

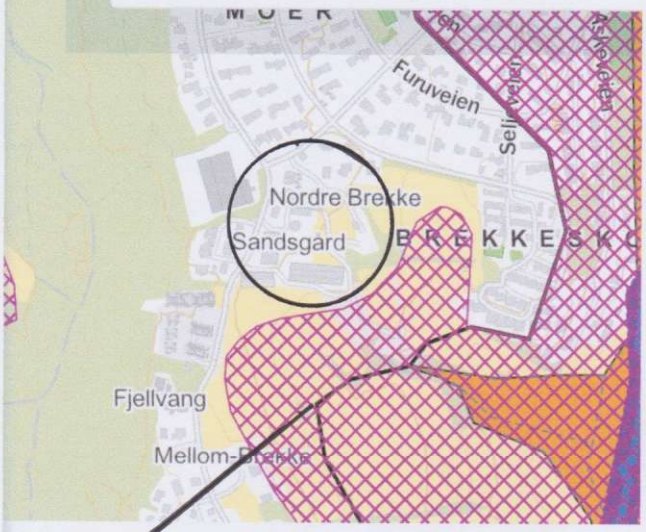
Ingen lisens er gitt
Be om tillatelse til å bruke

Origo kommunemaske innsyn_publikum

Det oppstod en feil under lasting av dette laget

> Eiendom oversikt

> Temadata



AKTSOMHETSOMRÅDE KVIKKLEIRESKRED

SANDSGÅRD ER IKKE FLOMUTSATT, AREALET LIGGER PÅ HØYESTE PUNKT.

Denne meldingen er fra en ekstern avsender
Advarsel: Denne e-posten er fra en ekstern avsender. Ikke klikk på lenker, skann QR-koder eller åpne vedlegg fra eksterne dersom dette ikke er avtalt på forhånd.

From: "Tone Fondevik" <tone@lucky7.no>
Sent: Wed, 25 Jun 2025 13:51:35 +0200
To: "Ås kommune" <Post@as.kommune.no>
Cc: "Solveig Viste" <solveig.viste@as.kommune.no>
Subject: 25/02541-88 - kommuneplanen
Attachments: 2025-06-Lucky7_fullt_utfylt_arealinnspill svar på spm skjema innsendt.docx, 2025_06-Lucky7_kommuneplan_innspill_juni2025 innsendt.docx

Hei,

Vedlagt følger vårt arealinnspill i forbindelse med høring av planprogrammet for kommuneplanens arealdel 2026–2038 i Ås kommune.

Vi foreslår omklassifisering av eiendommen Nordbyfaret 9 og 10 (Gnr. 106, Bnr. 16) fra LNFR-a til LNFR-b. Dette er i tråd med både planprogrammet datert 02.04.2025 og nasjonale føringer, herunder veilederen *«Garden som ressurs – mulighetsrom for næringsutvikling i landbruket»*, hvor vår virksomhet er et skoleeksempel på ønsket næringsutvikling.

Lucky7 AS driver med oppstalling, trening og opplæring av hest, i tillegg til aktiviteter rettet mot barn, unge og lokalsamfunn. Formålet med innspillet er å sikre forutsigbar og lovfestet ramme for en etablert og samfunnsnyttig virksomhet.

Vi håper innspillet kan tas med i det videre planarbeidet, og stiller gjerne til dialog ved behov.

Ta kontakt ved spørsmål.

Med vennlig hilsen
Tone Fondevik

Mobile: +47 91 85 59 64
www.lucky7.no

Fra: Solveig Viste <Solveig.Viste@as.kommune.no>
Sendt: onsdag 25. juni 2025 12:54

Til: Tone Fondevik <tone@lucky7.no>
Emne: 25/02541-88 - kommuneplanen

Hei!
Jeg må ha innspillet i løpet av torsdag 26.juni 2025.
Hvis det er et arealinnspill, må du bruke vedlagte skjema.
Det sendes til post@as.kommune.no, og merkes med «25/02541 Arealinnspill til kommuneplanen».

Vennlig hilsen

Solveig Viste
Seniorrådgiver, samfunns- og arealplanlegging/virksomhetsstyring

Telefon: 975 61 783

Ås kommune
Skoleveien 1, 1430 ÅS
Sentralbord: 64 96 20 00
www.as.kommune.no

Tenk på miljøet før du printer ut denne e-posten

Fra: Tone Fondevik <tone@lucky7.no>
Sendt: onsdag 25. juni 2025 12:04
Til: Solveig Viste <Solveig.Viste@as.kommune.no>
Emne: kommuneplanen

Hei Solveig

Håper alt står bra til.
Jeg har noen innspill til kommuneplanen.
Ser fristen er ute men kan jeg sende innspill allikevel?
Med vennlig hilsen
Tone Fondevik

Mobile: +47 91 85 59 64
www.lucky7.no

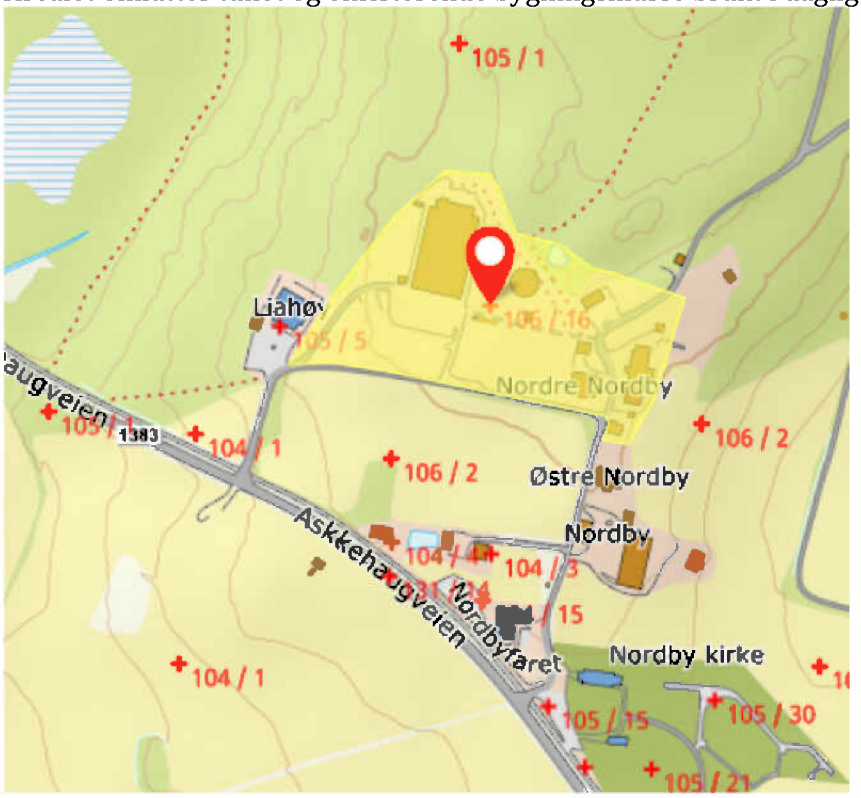
Dokumentasjon av arealinnspill – Kommuneplanens arealdel 2026–2038

1. Fakta om arealinnspill

Adresse: Nordbyfaret 9 og 10, 1430 Ås
Gårds- og bruksnummer: Gnr. 106, Bnr. 16
Forslagstiller: Lucky7 AS v/ Tone Fondevik (tone@lucky7.no, tlf: 918 55 964)
Dagens bruk: Hestesenter med oppstalling, trening, opplæring og rehabilitering
Områdets størrelse i dekar (daa): Ca. 25 daa
Formål i gjeldende kommuneplan: LNFR-a
Hensynssone i gjeldende kommuneplan: Ikke definert
Ønsket formål: LNFR-b – landbrukstilknyttet næring (oppstalling, opplæring, besøk og trening)

2. Kart – arealinnspill

Arealet omfatter tunet og eksisterende bygningsmasse brukt i daglig drift.



Lucky7 AS foreslår en omklassifisering av arealformålet for eiendommen Nordbyfaret 9 og 10 (gnr. 106, bnr. 16) fra LNFR-a til LNFR-b i Ås kommuneplanens arealdel.

Formålet med dette forslaget er å sikre en juridisk ramme som ivaretar virksomhetens behov og samtidig tilrettelegger for bærekraftig og fremtidsrettet bruk av eiendommen.

Lucky7 driver en hestevirksomhet som kombinerer oppstalling, trening og rehabilitering av hester med opplæring og aktiviteter for barn og unge. Dette bidrar til lokalsamfunnet og er nært tilknyttet landbrukets tradisjoner og formål.

Veilederen «Garden som ressurs» viser tydelig hvorfor skillet mellom LNFR-a og LNFR-b er viktig. Mens LNFR-a i hovedsak åpner for tradisjonelt landbruk og svært begrenset tilleggsnæring, gir LNFR-b en planmessig åpning for landbrukstilknyttet næringsvirksomhet som bidrar til verdiskaping og sysselsetting på gårdsbruk. Dette omfatter blant annet aktiviteter som gårdsturisme, hestesenter, opplæringstilbud og annen næringsvirksomhet som tar utgangspunkt i ressursene på eiendommen.

Målet med veilederen er nettopp å fremme slike næringer og bidra til at kommuner tilrettelegger for dem gjennom formålsendring i kommuneplanen. Lucky7 oppfyller alle kriteriene for LNFR-b etter denne veilederen, og eiendommens formål bør derfor endres fra LNFR-a til LNFR-b for å samsvare med både faktisk bruk og overordnede føringer fra nasjonale myndigheter.

3. Dokumentasjon av arealinnspill

1. I tråd med kommunens langsiktige arealstrategi i planprogrammet

Ja. Lucky7 er i tråd med nasjonale og lokale føringer for utvikling av landbrukstilknyttet næring, jf. 'Garden som ressurs'. Virksomheten representerer moderne, bærekraftig bruk av landbrukseiendom.

2. Nærhet til gang- og sykkelveger

Ja. Området er tilgjengelig via kommunal veg og nærliggende stier/gangveier som brukes aktivt av lokalbefolkningen.

3. Nærhet til kollektivtilbud

Ja. Det finnes bussforbindelser i gangavstand, som gir enkel adkomst for besøkende og ansatte.

4. Veinett

Adkomst til eiendommen via kommunal veg og en tinglyst veirett. Nærhet til fylkesveg og Ås sentrum gjør logistikken enkel.

5. Landbruk

Området benyttes som tun og virksomhetsareal. Dyrka jord berøres ikke. Driften utnytter landbruksressurser og skaper verdiskaping og sysselsetting.

6. Naturmangfold – Grønnstruktur

Området er ikke i konflikt med kjente registreringer for naturmangfold. Eksisterende drift er tilpasset landskapet og miljøvennlig.

7. Små- og storvilts trekkruter

Ingen kjente trekkruter berøres. Området er sentralt og ligger i eksisterende bebygget struktur.

8. Kulturminner og kulturlandskap

Det finnes gamle ruiner på eiendommen. Disse er gjort tilgjengelige via tydelig sti og inngår som del av områdets historiske formidling.

9. Friluftsinteresser

Ja. En mye brukt tursti går gjennom eiendommen. Lokalbefolkningen benytter området som møteplass og for å observere hester og kulturlandskap. Friluftsliv og kulturarv kombineres.

10. Støy – Forhold til støysone

Ikke relevant. Ingen støybelastning er knyttet til driften.

11. Vannområder – nærhet til

Ingen sårbare vannområder i umiddelbar nærhet.

11. Flom og overvann

Området er ikke identifisert som flom- eller overvannsfareområde.

12. Barnehage, grunnskole, videregående skole – avstand til

Det er kort reisevei til skoler og barnehager i Ås kommune, og mange barn og unge deltar i tilbud ved senteret.

13. Grunnforhold og rasfare – Kvikkleire

Det foreligger ingen kjente registreringer av kvikkleire i området. Eksisterende bygg står trygt i stabil grunn.

Til:
Ås kommune
Plan- og byggesaksavdelingen

Fra:
Tone Fondevik
Lucky7 AS
Nordbyfaret 9 og 10
91855964 – tone@lucky7.no

Dato:
05-06-25

Emne:
Forslag til endring av kommuneplanens arealdel: Omklassifisering av eiendom (gnr. 106, bnr. 16) til LNFR-b

---

1. Innledning

Lucky7 AS foreslår en omklassifisering av arealformålet for eiendommen Nordbyfaret 9 og 10 (gnr. 106, bnr. 16) fra LNFR-a til LNFR-b i Ås kommuneplanens arealdel. Formålet med dette forslaget er å sikre en juridisk ramme som ivaretar virksomhetens behov og samtidig tilrettelegger for bærekraftig og fremtidsrettet bruk av eiendommen.

Lucky7 driver en hestevirksomhet som kombinerer oppstalling, trening og rehabilitering av hester med opplæring og aktiviteter for barn og unge. Dette bidrar til lokalsamfunnet og er nært tilknyttet landbrukets tradisjoner og formål.

Veilederen «Garden som ressurs» viser tydelig hvorfor skillet mellom LNFR-a og LNFR-b er viktig. Mens LNFR-a i hovedsak åpner for tradisjonelt landbruk og svært begrenset tilleggsnæring, gir LNFR-b en planmessig åpning for landbrukstilknyttet næringsvirksomhet som bidrar til verdiskaping og sysselsetting på gårdsbruk. Dette omfatter blant annet aktiviteter som gårdsturisme, hestesenter, opplæringstilbud og annen næringsvirksomhet som tar utgangspunkt i ressursene på eiendommen.

Målet med veilederen er nettopp å fremme slike næringer og bidra til at kommuner tilrettelegger for dem gjennom formålsendring i kommuneplanen. Lucky7 oppfyller alle kriteriene for LNFR-b etter denne veilederen, og eiendommens formål bør derfor endres fra LNFR-a til LNFR-b for å samsvare med både faktisk bruk og overordnede føringer fra nasjonale myndigheter.

---

2. Begrunnelse for forslaget

2.1 Tilpasning til landbrukets utvikling

- Lucky7 representerer en moderne og bærekraftig tilpasning av landbruksnæringen, der dyrevelferd, kunnskapsoverføring og ressursutnyttelse står sentralt.

  Virksomheten er forankret i anbefalingene i veilederen «Garden som ressurs – mulighetsrom for næringsutvikling i landbruket» (utgitt av Landbruksdirektoratet og Innovasjon Norge), som nettopp beskriver denne typen aktiviteter som en naturlig og ønsket del av fremtidens landbruksbaserte næring.

  Lucky7 oppfyller kriteriene for næringsvirksomhet knyttet til landbruk ved:
  - å være direkte basert på bruk av eiendommens ressurser (hest, trening, opplæring)
  - å bidra til verdiskaping og sysselsetting
  - å ha nær tilknytning til landbrukets tradisjoner og formål

  Dette underbygger at virksomheten naturlig hører hjemme under arealformålet LNFR-b, og at omklassifiseringen harmonerer med nasjonale føringer for utvikling av landbruksbasert næring.
- I tråd med veilederen *"Garden som ressurs"* oppfyller virksomheten kravene til landbrukstilknyttet næring.

2.2 Sosial og samfunnsmessig nytte

- Eiendommen er en sosial møteplass for barn, unge og voksne, og bidrar til opplæring og ansvarsfølelse blant lokalsamfunnets yngre generasjoner.
- Lucky7 er en godkjent lærebedrift som gir opplæring og arbeidserfaring, og har gjennomført flere NAV-tiltak.

2.3 Ingen konflikt med LNFR-formålet

- Driften påvirker ikke miljøet negativt, og det finnes allerede tiltak som sikrer korrekt gjødselhåndtering gjennom bortkjøring i henhold til §24 i gjødselsforskriften
- Eksisterende bygninger og strukturer er tilpasset landskapet og påvirker ikke omkringliggende natur eller naboer.

2.4 Oppfyllelse av LNFR-b-formål

- En omklassifisering til LNFR-b vil gi rom for virksomhetens videre drift uten å kreve dispensasjoner for fremtidige, mindre tilpasninger.
- Dette formålet vil også sikre forutsigbarhet og langsiktighet for både kommunen og virksomheten.

---

3. Beskrivelse av tiltaket

3.1 Eksisterende bruk

- Lucky7 drives som et hestesenter med lovlig godkjent virksomhet siden 2011, inkludert oppstalling og trening av hester.

3.2 Fremtidig bruk

- Videre drift og mulige utvidelser vil følge prinsippene for bærekraftig og tilpasset landbruk.
- Ingen tiltak vil påvirke dyrket mark, landskap eller nærliggende eiendommer negativt.

---

4. Fordeler ved endringen

1. **Forutsigbarhet:** Omklassifisering til LNFR-b gir juridisk stabilitet for virksomheten og sikrer lokal utvikling i tråd med kommunens planer.
2. **Redusert byråkrati:** Ved å omklassifisere eiendommen, slipper kommunen gjentatte søknader om dispensasjon for mindre tiltak.
3. **Økt samfunnsnytte:** Virksomheten bidrar til lokalt næringsliv, sosialt engasjement og opplæring.

---

5. Forslag til prosess

- Vi foreslår at dette endringsforslaget inkluderes i den kommende rulleringen av kommuneplanens arealdel.
- Vi er villige til å samarbeide med kommunen for å utarbeide nødvendige dokumenter og tilpasninger.

Med vennlig hilsen,
Tone Fondevik
Styreleder, Lucky7 AS
91855964

Denne meldingen er fra en ekstern avsender
Advarsel: Denne e-posten er fra en ekstern avsender. Ikke klikk på lenker, skann QR-koder eller åpne vedlegg fra eksterne dersom dette ikke er avtalt på forhånd.

From: "siri@blaveis.no" <siri@blaveis.no>
Sent: Thu, 26 Jun 2025 11:35:37 +0200
To: "Ås kommune" <Post@as.kommune.no>
Cc: "Sille Winsnes" <sille@blaveis.no>; "'Hanne M. Westgaard'" <hanne@beautyproducts.no>; "'Jonny Solbakken'" <jonnsol@gmail.com>
Subject: Innspill til kommuneplanen - 25/02541
Attachments: 250626 innspill kommuneplanen Høyås gård.pdf

Vedlagt innspill til kommuneplanen gjeldende Høyås gård, Brekkeveien 118.

Vennlig hilsen
Blå landskapsarkitekter AS
Siri Lima
Tlf 970 38 493

www.blaveis.no

Ås kommune

Rullering av kommuneplanen arealdel

Høring av planprogram datert 02.04.2025

Dokumentasjon av arealinnspill

Som en del av høringen av planprogrammet til kommuneplanen, inviterer kommunen interessenter til å komme med arealinnspill. Innspillene leveres i tråd med sjekklisten under, og brukes ved dokumentasjon av arealinnspillet.

Frist for innlevering av arealinnspill er **06.06.2025**. Det er samme frist for generelle høringsuttalelser til planprogrammet.

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
1. Fakta om arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
Adresse	Brekkeveien 118
Gårds- og bruksnummer	48/3
Forslagstiller	Blå landskapsarkitekter AS/Hanne Westgaard
Dagens bruk	Hestegård m/fórproduksjon
Områdets størrelse i dekar (daa)	172,9
Formål i gjeldende kommuneplan	Origo/Arealformål avsatt til LNF
Hensynssone i gjeldende kommuneplan	Origo/Hensynssone H320, H560_2
Ønsket formål - Hvis bolig: Antatt type og antall - Hvis næring: Antatt type og omfang - Annet formål	Idrettsanlegg. På gården skal det bo hester som skal luftes, stelles og trenes. Det er ikke tenkt som et ridesenter som tilbyr kurs og ridetimer. Formålet er vurdert, men har kommunen innspill eller andre vurderinger ser vi på det.
2. Kart – arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
Avgrensing i kart	Origo/Innsyn publikum Hele eiendommen
3. Dokumentasjon av arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
1. I tråd med kommunens langsiktige arealstrategi i planprogrammet.	Planprogrammet datert xx.xx 2025. Dato oppdateres i tråd med vedtak.

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
2. Nærhet til gang- og sykkelveger	Origo/KP veg
3. Nærhet til kollektivtilbud	Origo/Entur kart med stoppesteder
4. Veinett - Avstand og adkomst til europaveg, fylkesveg og kommunal veg.	Origo/Elveg
5. Landbruk - Dyrka og dyrkbar jord - Produktiv/uproduktiv skog	Origo/AR5 Markslagsklassifikasjon i økonomisk kartverk. Produktiv skog: 91daa, fulldyrka jord: 49,9daa, innmarksbeite: 7,2daa, tun/annet: 24,8daa
6. Naturmangfold - Grønnstruktur	Origo/Grønnstruktur
7. Små- og storvilts trekkruter	Origo/Vilt nei
8. Kulturminner og kulturlandskap	Origo/Kulturminner nei
9. Friluftsinteresser	Origo/Friluftsliv hensynssone friluftsliv og hensynssone bevaring av naturmiljø (Vardåsen, grenser inntil tunet)
10. Støy - Forhold til støysone	Origo/Støy nei
11. Vannområder - nærhet til	Origo/Vannområder nei
11. Flom og overvann	Origo/Samfunnssikkerhet H320 Aktsomhetsområde flom (følger jernbanen)
12. Barnehage, grunnskole, videregående skole - avstand til	Kommunens nettside
13. Grunnforhold og rasfare - Kvikkleire	Kommunekart/Samfunnssikkerhet nei

From: "Solveig Viste" <Solveig.Viste@as.kommune.no>
Sent: Mon, 28 Jul 2025 10:36:16 +0200
To: "Arkivet" <Arkivet@as.kommune.no>
Subject: VS: 100/33: Arealinnspill til kommuneplanen?
Attachments: Sjekkliste - arealinnspill KPA - Kongeveien 127 gbnr 100-33.pdf

Hei!
Kan dere legge inn denne e-posten med vedlegg i sak 25/02541?

Vennlig hilsen

Solveig Viste
Seniorrådgiver, samfunns- og arealplanlegging/virksomhetsstyring

Telefon: 975 61 783

Ås kommune
Skoleveien 1, 1430 ÅS
Sentralbord: 64 96 20 00
www.as.kommune.no

Tenk på miljøet før du printer ut denne e-posten

Fra: Janne De Jong <janne@ostrelinje.no>
Sendt: torsdag 26. juni 2025 18:43
Til: Solveig Viste <Solveig.Viste@as.kommune.no>
Kopi: Odd Arne Johansen <odd01@live.no>; Magnus Ohren <Magnus.Ohren@as.kommune.no>
Emne: Sv: 100/33: Arealinnspill til kommuneplanen?

Denne meldingen er fra en ekstern avsender
Advarsel: Denne e-posten er fra en ekstern avsender. Ikke klikk på lenker, skann QR-koder eller åpne vedlegg fra eksterne dersom dette ikke er avtalt på forhånd.

Hei Solveig,

På vegne av forslagsstiller AQP Eiendom AS, bekrefter vi at innsendt planinitiativ for Kongeveien 127 (gbnr 96/4 og 100/33) med vedlegg, kan anses som et arealinnspill for omgjøring av gbnr 100/33 fra LNF til næringsformål i rullering av kommuneplanen.
Planinitiativet ble sendt inn 02.05.2025. Vi ettersender her mottatt sjekkliste for arealinnspill med supplerende informasjon.

Ta kontakt dersom noe er uklart eller det trengs mer informasjon.

Med vennlig hilsen

Janne de Jong
Fagansvarlig plan
+47 40454349

ØSTRE LINJE ARKITEKTUR LANDSKAP

Fra: Solveig Viste
Sendt: torsdag 26. juni 2025 11:39
Til: 'Odd01@live.no' <Odd01@live.no>
Kopi: Magnus Ohren <Magnus.Ohren@as.kommune.no>
Emne: 100/33: Arealinnspill til kommuneplanen?

Hei!

Dere har sendt inn et planinitiativ for regulering av eiendommen 100/33 og 96/4.

Eiendommen 100/33 har arealformål LNF i kommuneplanen. Dette er ikke i tråd med det arealformålet dere ønsker å regulere til.

Nå er kommunen i gang med å rullere kommuneplanens arealdel, og dere har en mulighet til å spille inn et forslag om å endre arealformålet her.

Ønsker dere å gjøre det, kan vi bruke planinitiativet som et slik arealinnspill.

Jeg må i så fall ha en tilbakemelding om dette i løpte av dagen.

Vennlig hilsen

Solveig Viste
Rådgiver, samfunns- og arealplanlegging/virksomhetsstyring

Telefon: 975 61 783

Ås kommune

Skoleveien 1, 1430 ÅS

Sentralbord: 64 96 20 00

www.as.kommune.no

Tenk på miljøet før du printer ut denne e-posten

Ås kommune

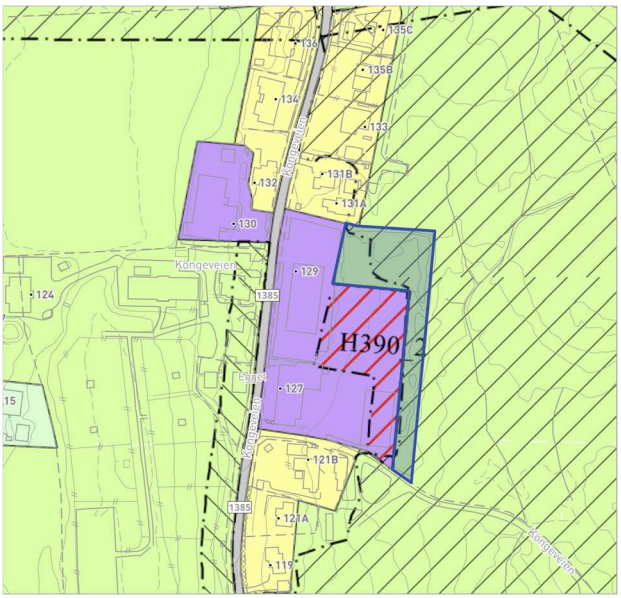
Rullering av kommuneplanen arealdel

Høring av planprogram datert 02.04.2025

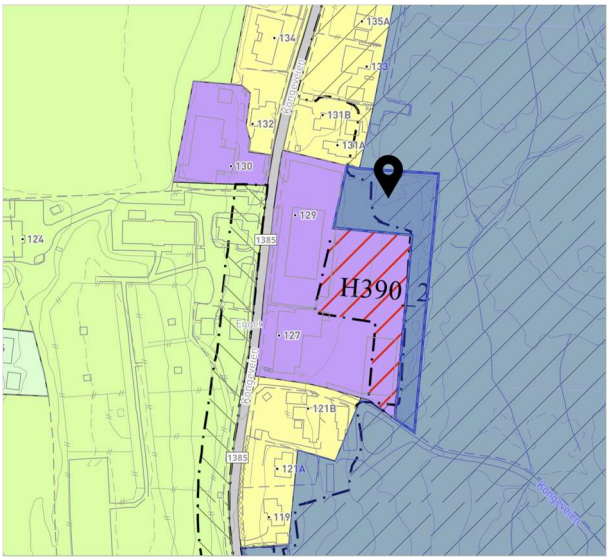
Dokumentasjon av arealinnspill

Som en del av høringen av planprogrammet til kommuneplanen, inviterer kommunen interessenter til å komme med arealinnspill. Innspillene leveres i tråd med sjekklisten under, og brukes ved dokumentasjon av arealinnspillet.

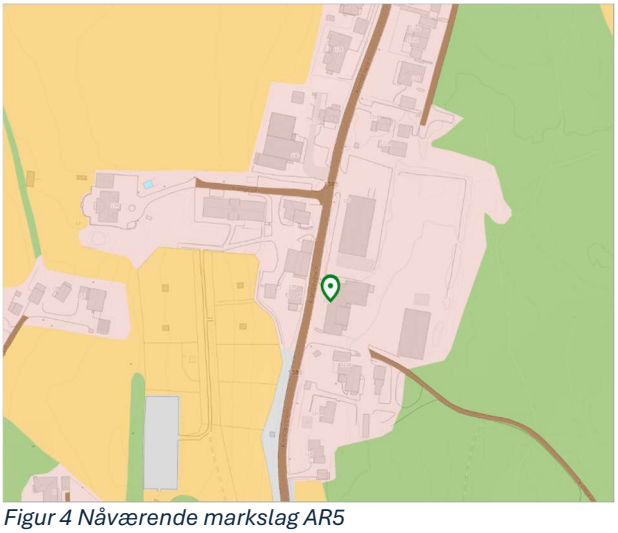
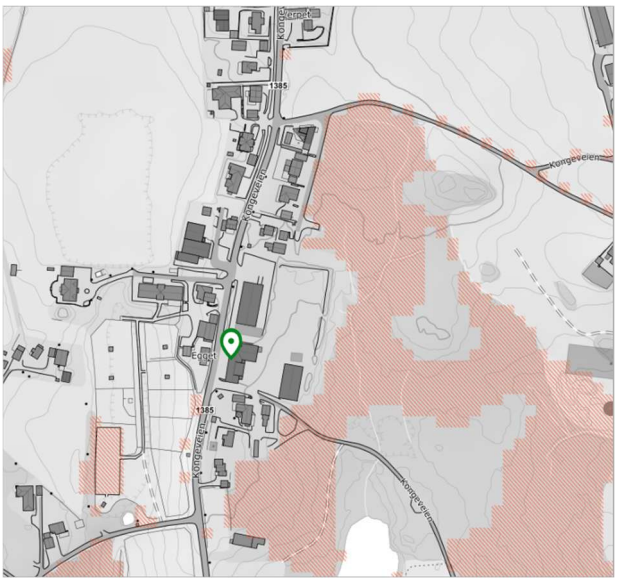
Frist for innlevering av arealinnspill er **06.06.2025**. Det er samme frist for generelle høringsuttalelser til planprogrammet.

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
1. Fakta om arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
Adresse	Kongeveien 127
Gårds- og bruksnummer	100/33
Forslagstiller	AQP Eiendom AS
Dagens bruk	Utelagring/næringsformål. Arealet er uregulert.
Områdets størrelse i dekar (daa)	2999 daa  *Figur 1 Markert eiendom gbnr 100/33*
Formål i gjeldende kommuneplan	LNF for nødvendige tiltak i landbruket (LNFa)
Hensynssone i gjeldende kommuneplan	Hensynssone H560_3 Bevaring naturmiljø

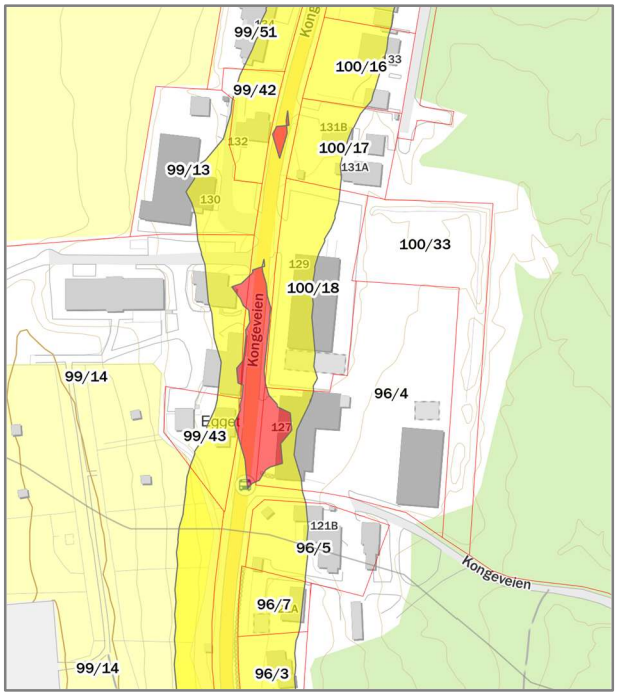
SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
Ønsket formål - Hvis bolig: Antatt type og antall - Hvis næring: Antatt type og omfang - Annet formål	Ønsket formål: Næringsformål Gbnr. 100/33 er i kommuneplanen regulert til LNF. Arealformålet samsvarer ikke med etablert bruk av eiendommen. Arealet benyttes i dag til parkeringsplass og utelagring for næringsvirksomhet på gbnr 96/4. Sammen fremstår de to gårds- og bruksnumrene som en helhetlig næringseiendom. Arealet er eiet av AQP Eiendom og leies ut samlet. Gbnr 96/4 er avsatt til næringsformål i gjeldende kommuneplan. Ved en inkurie ble imidlertid gbnr 100/33 ikke avsatt til næringsformål sammen med gbnr 96/4. Det ønskes at dette rettes opp ved inneværende rullering av arealplanen, slik at hele arealet har et arealformål som samsvarer med, og bekrefter, dagens bruk. Det ønskes at ny arealplan får justert hensynssonegrensene for naturmiljø, slik at hensynsonens yttergrense følger tomtegrensen for 100/33 (altså at eiendommen ikke omfattes av hensynssonen). Se mer historikk rundt eiendommen i tidligere innsendt innspill til kommuneplanen, datert 25.05.2020, avsender Advokat Døvik på vegne av AQP Eiendom. *Figur 2 Flyfoto av hele eiendommen til AQP Eiendom, gbnr 100/3 og gbnr 96/4 (Norkart AS)*
2. Kart – arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**

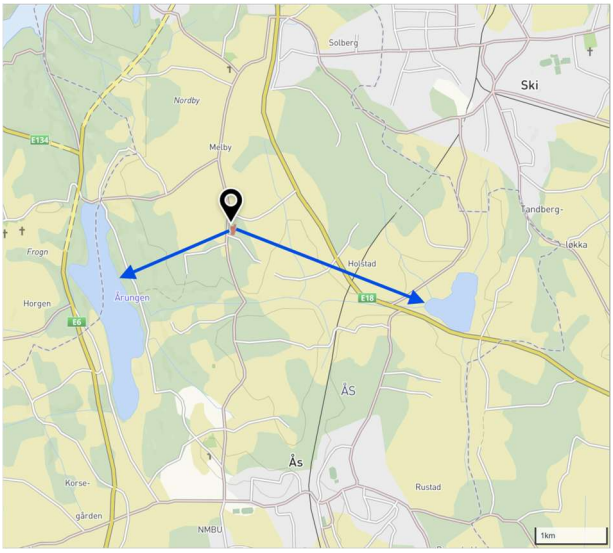
SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
Avgrensing i kart	 *Figur 3 Gbnr 100/33 markert, hensynssone H560_3 markert (deler av)*
3. Dokumentasjon av arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
1. I tråd med kommunens langsiktige arealstrategi i planprogrammet.	Planprogrammet datert 02.04.2025. Eiendommen ligger utenfor de tre definerte vekstområdene i Ås. Det bør imidlertid vektlegges at det ikke foreslås å i praksis ta nye arealer i bruk til næringsformål, da arealinnspillet dreier seg om å justere grensene for nåværende arealformål/næringsformål slik at avgrensingen av arealplanen følger allerede etablert bruk av arealet. Se mer under punkt 1 om å rette opp en inkurie fra tidligere rullering av arealplanen.
2. Nærhet til gang- og sykkelveger	Fylkesveg 1358 Kongeveien går langs eiendommen. Det er ikke etablert gang- og sykkelvei langs strekningen. Gang- og sykkelvei er etablert fra krysset Kongeveien x Sundybyveien og nordover til Nygårdskrysset.
3. Nærhet til kollektivtilbud	Strekningen langs gbnr 100/33 er betjent av skolebuss 1432, endestasjon Norby Skole for morgenavganger og endestasjon Ås videregående for ettermiddagsavganger.

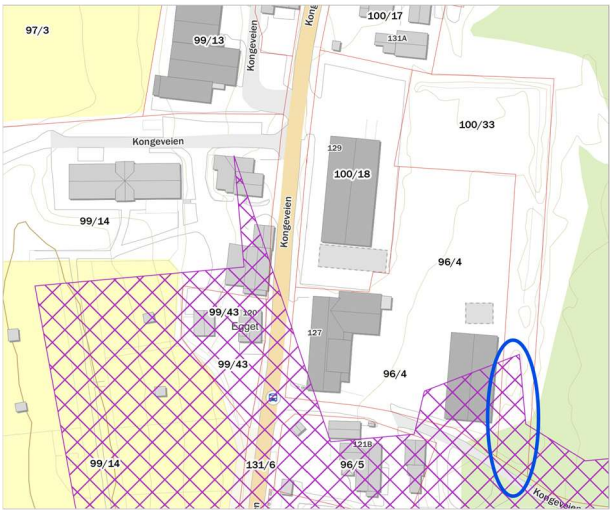
SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
4. Veinett - Avstand og adkomst til europaveg, fylkesveg og kommunal veg.	Fylkesveg 1358 Kongeveien går langs planområdet. Kongeveien er listeført på gul liste (Fredrikshaldske Kongevei fra 1700-tallet). Veien er asfaltert og fungerer i dag som lokalvei mellom Ski og Ås. Påkobling til Europavei E18 = 3.5 km, Nygårdskrysset Påkobling til Europavei E6, via E18, Vinterbro = 5.5 km ÅDT på Kongeveien er målt til 2500 biler (2023), der 8% er lange kjøretøy. Det antas god kapasitet på vegnettet.

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
5. Landbruk - Dyrka og dyrkbar jord - Produktiv/uproduktiv skog	Hele arealet er klassifisert som bebygd areal i AR5 (figur 3). Arealet er planert tomt tilliggende eksisterende næringsbebyggelse. Arealet benyttes i dag til parkeringsareal og utelagring. Det er ikke registrert dyrkbart areal innenfor arealet. Arealer nord, vest og sørvest er markert som dyrkbart areal (se figur 4, Nibio Kilden).  *Figur 4 Nåværende markslag AR5*  *Figur 5 Oversikt over dyrkbart areal, markert i rødt*

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
6. Naturmangfold - Grønnstruktur	Arealet er omfattet av hensynssone 560_3 Bevaring av naturmiljø. Dette er en hensynssone som viser vilttråkk og beiteområder for vilt, samt definerer spredningskorridorer for rødlistede arter. Hensynssonen dekker en betydelig del av kommunens areal. Kun 950 m^2 av hensynssonen strekker seg inn på gbnr 100/33. Dette arealet er i dag et gruslagt, ikke-vegetert areal.
7. Små- og storvilts trekkruter	Se punkt 6
8. Kulturminner og kulturlandskap	Det er ikke registret automatisk fredete kulturminner innenfor eiendommen. Nærliggende automatisk fredete kulturminner (RA) er rydningsrøyser/røysfelt. Det er ikke Sefrak-registrerte bygg på eiendommen. To Sefrak-registrerte bygninger ligger rett på andre siden av Kongeveien. Dette omfatter et våningshus og et uthus.
9. Friluftsinteresser	Kartlagt friluftsområdeflate Prestegårdsskogen, viktig turområde. Arealet for Prestegårdsskogen strekker seg inn på deler av eiendommen 100/33. Det vurderes imidlertid at pågjeldende eiendom ikke har kvaliteter som er viktig for friluftslivet i området.

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
10. Støy - Forhold til støysone	SVVs støykart for hovedvegnettet viser at fasade på eksisterende næringsbygg på nabotomt (gbnr 96/4) er utsatt for støy fra veitrafikk. Støy som skapes fra fremtidig aktivitet i planområdet må utredes i et detaljreguleringsarbeid.  *Figur 6 Statens vegvesens støyvarslingskart*

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
11. Vannområder - nærhet til	Arealet ligger om lag 2,8 km fra Østensjøvannet og 1,6 km fra Årungen.  *Figur 7 Nærhet til vannområder* Ca. 200 meter fra eiendommen er det registrert vannforekomst med storsalamander (nær truet art). *Figur 8 Artsdatabanken/Kilden, forekomst av storsalamander* Det forventes ikke at omgjøring av LNF til næringsformål for pågjeldende areal vil ha konsekvenser for salamanderstammen, da arealet allerede er utbygget areal som er tatt i bruk til utelagring og parkering.

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
11. Flom og overvann	Ingen flomsoner/aktsomhetssoner for flom på eiendommen eller i nærheten av eiendommen.
12. Barnehage, grunnskole, videregående skole - avstand til	Opptakssone/krets: Norby barneskole, 3,5 km Andre skoler i området: Steinerskolen i Ås, 3,2 km Norbytun ungdomsskole, 3,6 km Solberg skole, 3,3 km Flere barnehager i området, blant annet Norby barnehage, Norlandia Orrestien barnehage, Løvstad naturbarnehage, Solbergtunet barnehage, Tamburbakken barnehage.
13. Grunnforhold og rasfare - Kvikkleire	Deler av eiendommen (nordlige deler) er regnet som hav-, fjord- og strandavsetninger med tynt dekke over berggrunn. Antatt liten infiltrasjonsevne. Det er ikke grunnvannspotensial i løsmassene. Hele eiendommen ligger under marin grense. Det er gjort kvikkleirekartlegging av arealet i 2017-2018 (Norconsult). En mindre del av eiendommen (en stripe i sør) er omfattet av aktomshetssone for kvikkleireskred.  *Figur 9 Aktsomhetssone for kvikkleireskred* Moderat til lav aktsomhet for radon. Ingen skredfare i området.

From: "Gunder og Benedicte" <post@aschjemgard.no>
Sent: Sun, 17 Aug 2025 18:51:19 +0200
To: "Ås kommune" <Post@as.kommune.no>
Cc: "Solveig Viste" <Solveig.Viste@as.kommune.no>
Subject: 25/02541 Rullering av kommuneplanen
Attachments: Kommuneplanens+arealdel+2026-38+Skjema+for+arealinnspill+(1) (2) - BA.docx
Categories: Lina

Denne meldingen er fra en ekstern avsender
Advarsel: Denne e-posten er fra en ekstern avsender. Ikke klikk på lenker, skann QR-koder eller åpne vedlegg fra eksterne dersom dette ikke er avtalt på forhånd.

Rullering av kommuneplanen arealdel, Ås kommune

Høring av planprogram dater 02.04.2025

Dokumentasjon av arealinnspill

Som en del av høringen av planprogrammet til kommuneplanen, inviterer kommunen interessenter til å komme med arealinnspill. Innspillene leveres i tråd med sjekklisten under, og brukes ved dokumentasjon av arealinnspillet.

Frist for innlevering av arealinnspill er **06.06.2025**. Det er samme frist for generelle høringsuttalelser til planprogrammet.

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
1. Fakta om arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
Adresse	Aschjem gård, Holstadveien 101, 1434 Ås
Gårds- og bruksnummer	61/1
Forslagstiller	Knut Halvor Aschjem
Dagens bruk	Skogbruk
Områdets størrelse i dekar (daa)	Ca 5 daa, tre alternativ
Formål i gjeldende kommuneplan	Origo/Arealformål Landbruk/skogbruk
Hensynssone i gjeldende kommuneplan	Origo/Hensynssone Et alt ligger i H530_1 De to andre ligger inntil H570_7
Ønsket formål - Hvis bolig: Antatt type og antall - Hvis næring: Antatt type og omfang - Annet formål	Fem tomter for boligutbygging
2. Kart – arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
Avgrensing i kart	Origo/Innsyn publikum Se vedlagte kart
3. Dokumentasjon av arealinnspill	**Kunnskapsgrunnlag**
1. I tråd med kommunens langsiktige arealstrategi i planprogrammet.	Planprogrammet datert 02.04.2025.

SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE	
2. Nærhet til gang- og sykkelveger	Origo/KP veg Ja
3. Nærhet til kollektivtilbud	Origo/Entur kart med stoppesteder Ja
4. Veinett - Avstand og adkomst til europaveg, fylkesveg og kommunal veg.	Origo/Elveg Se kart
5. Landbruk - Dyrka og dyrkbar jord - Produktiv/uproduktiv skog	Origo/AR5 Produktiv skog
6. Naturmangfold - Grønnstruktur	Origo/Grønnstruktur
7. Små- og storvilts trekkruter	Origo/Vilt
8. Kulturminner og kulturlandskap	Origo/Kulturminner
9. Friluftsinteresser	Origo/Friluftsliv
10. Støy - Forhold til støysone	Origo/Støy
11. Vannområder - nærhet til	Origo/Vannområder
11. Flom og overvann	Origo/Samfunnssikkerhet
12. Barnehage, grunnskole, videregående skole - avstand til	Kommunens nettside
13. Grunnforhold og rasfare - Kvikkleire	Kommunekart/Samfunnssikkerhet

From: "Nordby Idrettslag" <admin@nordbyil.no>
Sent: Mon, 18 Aug 2025 11:09:48 +0200
To: "Solveig Viste" <Solveig.Viste@as.kommune.no>
Cc: "Grethe Johnsen" <Grethe.Johnsen@as.kommune.no>; "bent.nost-klemmentsen@aas.kommune" <bent.nost-klemmentsen@aas.kommune>; "jens-olav kvålsgard" <jensokvalsgard@gmail.com>
Subject: VS: Norby IL - Utkast til plan
Attachments: Norby IL_Forslag til utvidet arealplan nye arealer_180825.pdf, Norby IL_Forslag til utvidet arealplan_180825.pdf, KPA_Regulert areal_180825.pdf
Importance: High

Denne meldingen er fra en ekstern avsender
Advarsel: Denne e-posten er fra en ekstern avsender. Ikke klikk på lenker, skann QR-koder eller åpne vedlegg fra eksterne dersom dette ikke er avtalt på forhånd.

Hei,
Ble litt hektiske dager dette for å bli ferdig i tide, men nå har vi et første utkast ferdig for arealplan for både Nordby Il og Kirkerudåsen Utbygningsselskap.

Vi ønsker derfor at dette tas med som et felles innspill til arealplanen. Detaljene og endelig grensesetting også videre, vil vi sammen jobbe med utover høsten.

Mvh.

Thor Ringstad
Daglig leder
Nordby Idrettslag

Telefon: 977 78 103
Mail: admin@nordbyil.no

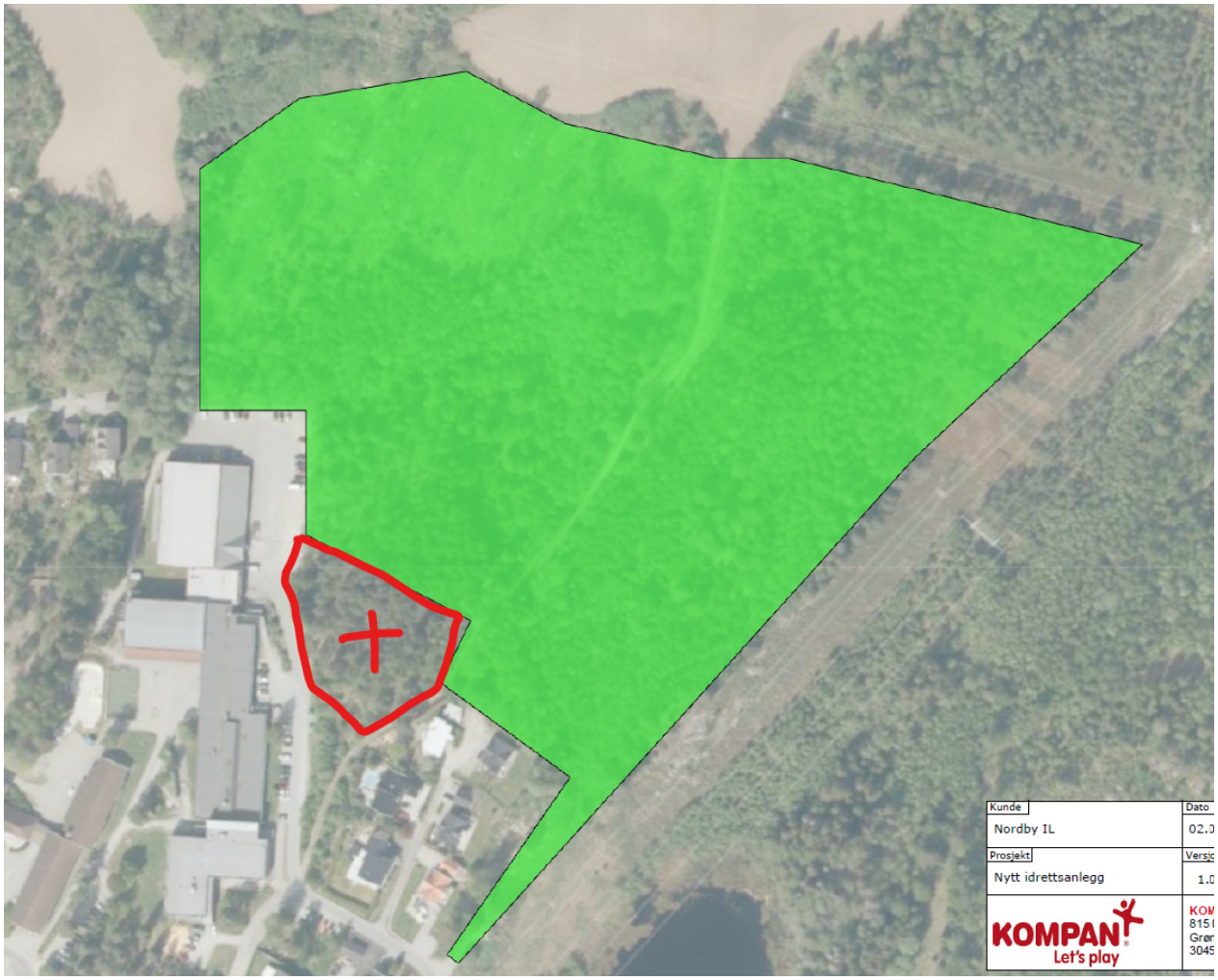
Fra: Luca Ganguzza <luca.ganguzza@asplanviak.no>
Sendt: mandag 18. august 2025 10.42
Til: Nordby Idrettslag <admin@nordbyil.no>; jens-olav kvålsgard <jensokvalsgard@gmail.com>; Carl Fredrik Langseter <carlfredrik@langseter.no>
Kopi: Benedicte Nordhaug <benedicte.nordhaug@asplanviak.no>
Emne: SV: Norby IL - Utkast til plan
Viktighet: Høy

Hei,
Vedlagt er arealberegning for forslaget om felles innspill.

Vi har lagt til ca. 4 daa i sør, og delt hele felt i to formål, hvor «Off. / privat tjenesteyter» (idrettslag) er på 57 daa og boligformål er på 30 daa.
Dagens areal som er avsatt til Off.-privat tjenesteyting i kommune plan er på 27 daa (se vedlegg KPA regulert areal).
Eiendomsgrenser er tegnet inn. Tomta i vest er ikke medtatt.

I vårt forslag er alle funksjonene til NIL (unntatt hyttefelt) tatt med.
Som nevnt på fredag kan utforming og endelig arealfordeling justeres for å ivareta funksjonalitet og logistikk på best mulig måte for alle.

OBS!
Mitt forslag er at hvis det er enighet om overordnet fordeling av arealer bør Nordby IL varsle kommunen om ønskelig samarbeid med Kirkerudåsen Utbygningsselskap, siden Norby IL sin planavgrensning stemmer ca. med den som foreslås i et felles innspill, + disse 4 daa som allerede er avsatt til «Off./privat tj.»



Med vennlig hilsen
Luca Ganguzza

Fra: Nordby Idrettslag <admin@nordbyil.no>
Sendt: mandag 18. august 2025 10:16
Til: Luca Ganguzza <luca.ganguzza@asplanviak.no>; jens-olav kvålsgard <jensokvalsgard@gmail.com>; Carl Fredrik Langseter <carlfredrik@langseter.no>
Kopi: Benedicte Nordhaug <benedicte.nordhaug@asplanviak.no>
Emne: SV: Norby IL - Utkast til plan

Hei,
Venter fortsatt på beregnet areal?

Mvh.

Thor Ringstad
Daglig leder
Nordby Idrettslag

Telefon: 977 78 103
Mail: admin@nordbyil.no

Fra: Luca Ganguzza <luca.ganguzza@asplanviak.no>
Sendt: søndag 17. august 2025 16.02
Til: Nordby Idrettslag <admin@nordbyil.no>; jens-olav kvålsgard <jensokvalsgard@gmail.com>; Carl Fredrik Langseter <carlfredrik@langseter.no>
Kopi: Benedicte Nordhaug <benedicte.nordhaug@asplanviak.no>
Emne: Re: Norby IL - Utkast til plan

Hei Thor,
Vi kan beregne areal i morgen tidlig og melder tilbake

Sendt fra Outlook for Android

From: Nordby Idrettslag <admin@nordbyil.no>
Sent: Sunday, August 17, 2025 2:36:24 PM
To: Luca Ganguzza <luca.ganguzza@asplanviak.no>; jens-olav kvålsgard <jensokvalsgard@gmail.com>; Carl Fredrik Langseter <carlfredrik@langseter.no>
Cc: Benedicte Nordhaug <benedicte.nordhaug@asplanviak.no>
Subject: SV: Norby IL - Utkast til plan

Hei,
Det jeg trenger for at vis kal kunne ta stilling til dette, er hvor mye areal vi sitter igjen med nå? Det virker å være vesentlig redusert iht. der vi startet.

Kan dere tegne inn grensene på samme måte som dere har for området til boligene og angi størrelsen?

Mvh.

Thor Ringstad
Daglig leder
Nordby Idrettslag

Telefon: 977 78 103
Mail: admin@nordbyil.no

Fra: Luca Ganguzza <luca.ganguzza@asplanviak.no>
Sendt: fredag 15. august 2025 15.43
Til: Nordby Idrettslag <admin@nordbyil.no>; jens-olav kvålsgard <jensokvalsgard@gmail.com>; Carl Fredrik Langseter <carlfredrik@langseter.no>
Kopi: Benedicte Nordhaug <benedicte.nordhaug@asplanviak.no>
Emne: VS: Norby IL - Utkast til plan

Hei,
viser til dialog om nabotomt, og sender over skisser med og uten utvidelse i vest.
God helg!

Med vennlig hilsen
Luca Ganguzza

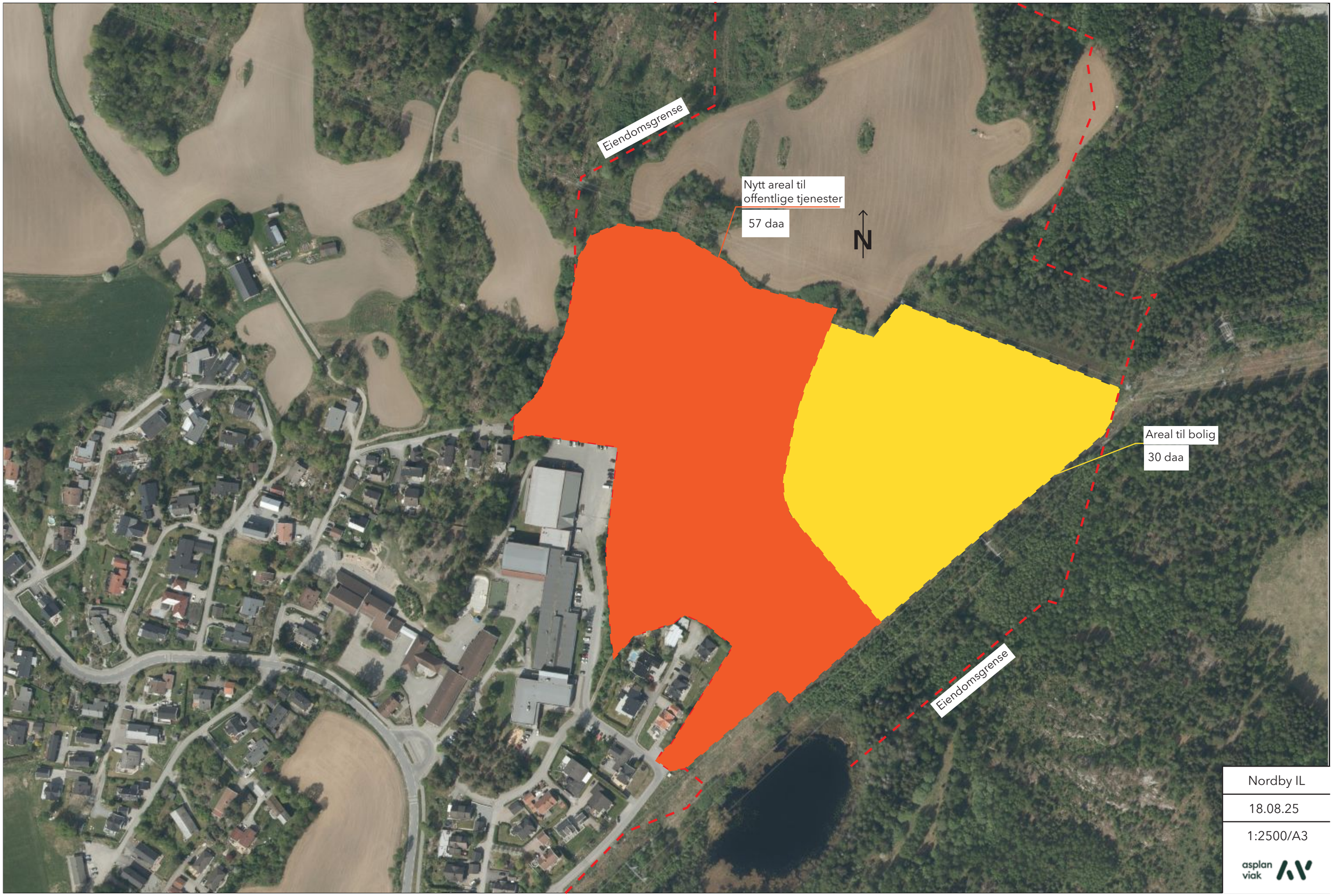
Fra: Benedicte Nordhaug
Sendt: fredag 15. august 2025 13:01
Til: Luca Ganguzza <luca.ganguzza@asplanviak.no>
Emne: Norby IL - Utkast til plan

Endringer

- Forskjøvet idrettsområdet mot boligområde i sør
- Fjernet hyttefelt
- Lagt til boliger, 60 enheter, ca. 30 daa
- Utvidet med tilkomstvei og boligareal mot kraftlinjer i vest og nord
- Komprimert grønne og grå arealer mellom funksjoner og baner
- Utvidet parkeringsareal rundt Nordby idrettshall
- Benytte areal under kraftlinjer til parkeringsareal
- Mulig utvidelse mot grunneier i vest, plassering av håndballhall

Parkeringsplasser

- Eksisterende plan: 83 p-plasser + p-kjeller under 7er bane
- Nytt forslag: 142 p-plasser + p-kjeller under 7er bane, samt tilleggsarealer til parkering langs tilkomstvei



Nordby IL

18.08.25

1:2500/A3

asplan viak

Nordby IL

18.08.25

1:2500/A3

asplan viak

Nordby IL

18.08.25

1:2500/A3

asplan viak