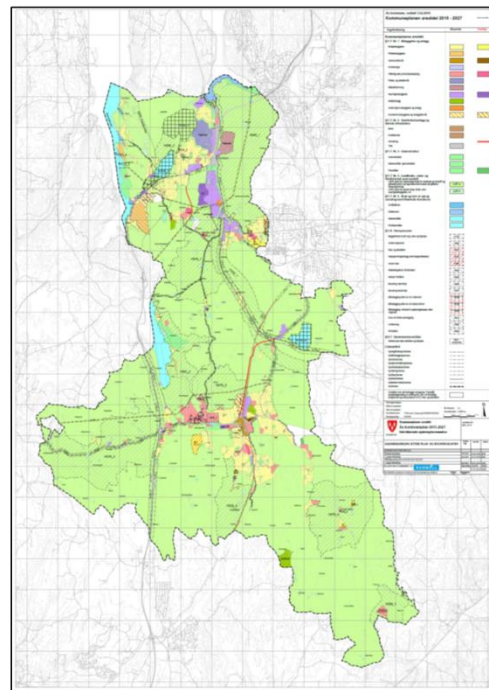




Ås kommune

*Miljø, mangfold og muligheter*



## **Planprogram for rullering av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel**

Vedtatt av kommunestyret 16/9-20



# Innhold

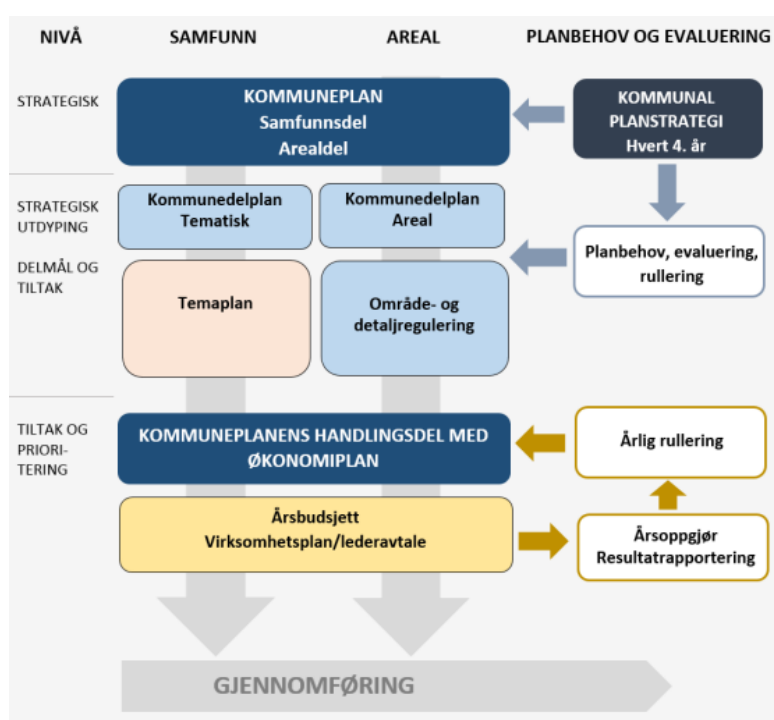
1	Formålet med planarbeidet .....	3
2	Rammer og føringer .....	4
2.1	Nasjonale føringer .....	4
2.2	Regionale føringer .....	5
2.3	Kommunale føringer .....	6
3	Kommuneplanens samfunnsdel .....	6
3.1	Sentrale temaer .....	6
4	Kommuneplanens arealdel .....	9
4.1	Langsiktig arealstrategi for Ås.....	9
5	Utredningsbehov .....	12
5.1	Temaer i konsekvensutredning av arealinnspillene .....	12
6	Planprosessen .....	14
6.1	Organisering.....	14
6.2	Framdrift.....	14
6.3	Medvirkning.....	14
	Vedlegg .....	16
	Vedlegg 1: Temaer i konsekvensutredning av arealinnspillene .....	16
	Vedlegg 2: Oversikt over forventede reguleringsplaner i Ås pr. feb. 2020 ...	20
	Vedlegg 3: Dokumentasjon av arealinnspill .....	23

# 1 Formålet med planarbeidet

Kommuneplanen er kommunens overordnede strategiske styringsverktøy. Den gir rammer og retning for kommunens planlegging og utvikling framover, med vekt på samfunns-, tjeneste- og arealutviklingen i kommunen. Dette skal ses i et tidsperspektiv på minst 12 år.

Kommuneplanen omfatter to dokumenter: Kommuneplanens samfunnsdel (KPS) og kommuneplanens arealdel (KPA). Formålet med denne planprosessen, er å rullere kommuneplanens samfunnsdel og arealdel for Ås kommune (2015-2027).

Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel inngår i kommunens plan- og styringssystem (figur 1).



Figur 1: Kommunens plan- og styringssystem (Asplan Viak)

Kommuneplanen kan ha vesentlig virkning for miljø og samfunn, og da skal det som ledd i varsling av planoppstart, utarbeides et planprogram. Planprogrammet skal styrke medvirkningen i en tidlig fase og bidra til en målrettet og forutsigbar prosess. Dette planprogrammet gir informasjon om:

- Formålet med planarbeidet
- Sentrale temaer som skal omhandles i kommuneplanens samfunnsdel
- Ramme for innspill til kommuneplanens arealdel
- Behov og opplegg for utredning av planens virkninger for miljø og samfunn
- Planprosessen med frister, deltakere og opplegg for medvirkning
- Dokumentasjon av arealinns spill

Kommuneplanen er et resultat av nasjonal, regional og kommunal politikk. Grunnlaget for Ås kommunes første kommuneplan var plan- og bygningsloven pr. 1965. Den ga rammer for fysisk planlegging av by- og tettstedeutvikling med tilhørende teknisk infrastruktur.

50 år seinere bygger gjeldende kommuneplan på plan- og bygningsloven fra 2008. Formålet nå er å fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Kommuneplanen skal sette mål for den fysiske, miljømessige, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen, avklare samfunnsmessige behov og oppgaver, og angi hvordan oppgavene skal løses.

Utfordringene som dagens kommuneplan, og særlig arealdelen skal møte, er klimaendringene, utarming av naturmangfold og vern om matjord. Dette skal gjøres samtidig som kommunen skal legge til rette for arealer til boliger og næringsformål for å sikre boliger og arbeidsplasser til de som bor i kommunen. Dette skal vi gjøre i et langsiktig perspektiv på minst 12 år.

## 2 Rammer og føringer

Planlegging i kommunene skal skje innenfor rammene av nasjonale og regionale føringer. De mest sentrale føringene for rulling av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel er beskrevet under.

### 2.1 Nasjonale føringer

#### 2.1.1 Nasjonale forventninger

Hvert 4.år i forkant av kommunevalget mottar kommunene nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for kommende valgperiode. (KMD, 2019.) De nasjonale forventningene (2019-2023) vektlegger følgende fire områder:

- Planlegging som verktøy for helhetlig og bærekraftig utvikling
- Vekstkraftige regioner og lokalsamfunn i hele landet
- Bærekraftig areal- og transportutvikling
- Byer og tettsteder der det er godt å bo og leve

Dokumentet peker bl.a. på FNs 17 bærekraftsmål som grunnlag for regional og kommunal planlegging.

#### 2.1.2 Statlige planretningslinjer (SPR)

SPR brukes for å konkretisere de nasjonale forventningene til planleggingen og markere nasjonal politikk på viktige områder i planleggingen. Disse er:

- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

## **2.2 Regionale føringer**

### **2.2.1 Fylkesmannens forventningsbrev**

Forventingene fra fylkesmannen setter søkelys på noen sentrale oppgaver som kommunen forvalter og som Regjeringen er spesielt opptatt av og har klare forventninger til. I forventningsbrevene for 2020 er følgende tema nevnt spesielt.

- Samfunnssikkerhet og beredskap
- Barn og unge
- Helse og sosial
- Forutsetninger for gode tjenester til innbyggerne
- Kommunens arbeid med samfunns- og arealplanlegging med vekt på:
  - o Bærekraftig arealutvikling
  - o Folkehelse og boligsosiale hensyn
  - o Samfunnssikkerhet
  - o Klimatilpasning og naturbaserte løsninger
  - o Snøhåndtering
  - o Jordvern og økt matproduksjon
  - o Strandsone, vassdrag og vannkvalitet
  - o Naturmangfold og sammenhengende blågrønne strukturer
  - o Masseforvaltning
  - o Digitalisering og effektivisering
  - o Samordning og interesseavveining

### **2.2.2 Regionale planer**

Regionale planer skal legges til grunn for kommunal planlegging og virksomhet, så langt det er forenelig med kommunalt selvstyre. I forbindelse med etablering av Viken fylkeskommune, utarbeides det nå en planstrategi for det nye fylket. De regionale planene i gjeldende planstrategi vil gjelde inntil nye er utarbeidet.

Areal og transport:

- Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus
- Regional plan for handel, service og senterstruktur

Utdanning og næringsutvikling:

- Regional plan for innovasjon og nyskaping i Oslo og Akershus

Bomiljø, inkludering og mangfold

- Spor for framtiden - Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus 2007-2018
- Aktivitetssløftet - Regional plan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv i Akershus 2016-2030

Klima og miljø

- Regional plan for klima og energi i Akershus
- Regional plan for masseforvaltning i Akershus
- Regional plan for vannforvaltning for Glomma vannregion

## 2.3 Kommunale føringer

Planstrategien for Ås kommune vedtas senest ett år etter at kommunestyret er konstituert. Den viser hvilke utfordringer kommunen har, og hvilke planer kommunen har eller skal utarbeide for å møte disse utfordringene. De politiske planene gir viktige kommunale føringer for arbeidet med kommuneplanen. Eksempel på slike planer er:

- Handlingsprogram med økonomiplan 2019 – 2023
- Handlingsplan for klima og energi 2020-2030
- Sykkel- og gåstrategi 2018-2030
- Boligpolitisk plan for Ås kommune 2020-2023
- Plan for ivaretagelse av naturmangfold i Ås kommune
- Ås kommunes næringsstrategi 2016 – 2028
- Hovedplan for vann, avløp og vannmiljø

Folkehelseoversikten er et eksempel på et viktig kunnskapsgrunnlag som også legger føringer for arbeidet med kommuneplanen.

# 3 Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel er verktøyet for kommunens helhetlige planlegging. Den skal gjelde både for kommunesamfunnet som helhet og kommunen som organisasjon. I arbeidet med planen skal kommunen vektlegge viktige utfordringer for samfunnsutviklingen, og synliggjøre mål kommunen setter og hvilke strategiske valg kommunen tar for å nå disse målene. Utfordringer, mål og strategier for kommunen som organisasjon skal også synliggjøres og vektlegges. Kommuneplanens samfunnsdel skal inneholde en arealstrategi som gir føringer for kommuneplanens arealdel. Den skal også inneholde en handlingsdel som kan utgjøre kommunens handlingsprogram.

## 3.1 Sentrale temaer

Sentrale temaer som legges til grunn for kommuneplanens samfunnsdel er beskrevet under. Den er ikke satt opp i prioritert rekkefølge.

**Bærekraftig utvikling:** Bærekraftig utvikling skal være førende for planarbeidet. Det er i tråd med regjeringens vedtak om at FNs 17 bærekraftsmål skal være det politiske hovedsporet for å ta tak i vår tids største utfordringer. Det er derfor viktig at disse målene bli en del av grunnlaget for samfunns- og arealplanleggingen i Ås.

**Befolkningsvekst, demografisk utvikling og tjeneste- og samfunnsutvikling:** En effektiv kommunal sektor er en viktig forutsetning for å levere gode tjenester til en befolkning som er i vekst. Over flere år har kommunene fått ansvar for flere og mer komplekse oppgaver og tjenester. Kommunene opplever demografiske endringer som påvirker samfunns- og tjenesteutviklingen. Det er viktig å analysere dette som grunnlag for mål og strategier for gode framtidige tjenester og en samfunnsutvikling tilpasset

befolkningens behov. Boligprogrammet<sup>1</sup> og befolkningsframskrivingen<sup>2</sup> er viktige verktøy i denne sammenhengen.

**Folkehelse:** Folkehelsearbeidet skal bidra til å utvikle et lokalsamfunn som fremmer helse, utjevner sosiale forskjeller i helse og deltakelse, gir gode sosiale og miljømessige forhold og bærekraftige velferdstjenester. Sentralt i dette arbeidet er å motvirke og forebygge utenforskap og ulikhet i helse, oppvekst og levekår. Fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv er også viktige temaer her. Det må planlegges for et aldersvennlig samfunn for alle aldere (med vekt på bl.a. universell utforming), samt utjevning av sosiale helseforskjeller.

Folkehelseoversikten er et viktig kunnskapsgrunnlag å bruke i denne sammenhengen.

**Boliger og bomiljø:** Andelen omsorgsboliger, sykehjem og kommunale boliger bør ses i sammenheng med utviklingen av boligmarkedet samt tilgang på tilrettelagt og universelt utformede boliger og bomiljø. Ulike typer boliger som f.eks. flergenerasjonsboliger, bofellesskap, eldrekollektiv, mikrohus og boliger med hage bør ses på i denne sammenheng.

**Tjenesteutviklingen, helse:** Utviklingen i Ås viser at antall innbyggere med sammensatte behov øker. Dette er ressurskrevende tjenester som også øker krav til kompetanse og tverrfaglig samarbeid. Flere skal få muligheten til å bo hjemme lengre. Dette krever en ny måte å jobbe på, både overfor innbyggerne og i forhold til innholdet i tjenestene. Dette må bl.a. ses i sammenheng med kvalitetsreformen «Leve hele livet» som har som mål at alle eldre skal få bedre hjelp og støtte til å mestre livet.

**Barn og unge:** Det er i de tidligste årene av livet at grunnlaget for framtidig helse og et godt voksenliv skapes. Barnehager med høy kvalitet skaper gode og stabile oppvekstvilkår for barn ved å gi dem sosial og språklig kompetanse. Det å mestre skolen er den enkeltfaktor som har mest å si for levekår og helse senere i livet. Manglende utdanning er en betydelig risikofaktor for å havne utenfor arbeidslivet i voksen alder. For barn og unge som trenger støtte, er utvikling av tjenester og tiltak som er tilpasset barn, unge og familier særlig viktig. To viktige faktorer i alt arbeid med barn og unge er tidlig innsats og samarbeid på tvers av tjenesteområdene.

**Teknisk infrastruktur som veg, vann og avløp samt kommunale bygg:**

Flere innbyggere øker belastningen på den tekniske infrastrukturen, og det er viktig å ha dette med som del av planleggingen. Det samme gjelder vedlikehold av kommunale bygninger. Klimaendringer og klimatilpasning er temaer som må tas med i betraktningen i denne sammenhengen.

**Næringsliv og arbeidsplasser:** Sentralisering, globalisering, økonomisk vekst

---

<sup>1</sup> Boligprogrammet bygger på gjeldende kommuneplanens arealdel. Arealdelen legger føringer for hvor det skal bygges og hvor mye det skal bygges i planperioden.

<sup>2</sup> Befolkningsframskrivingen bygger på boligprogrammet.

og politikk er viktige drivkrefter for næringsutvikling. Befolkningsvekst betyr økt behov for boliger, arbeidsplasser og transportløsninger. Follobanen og utviklingen av Campus gir muligheter for næringsutvikling. Det må avklares hvilken rolle kommunen skal ha i dette arbeidet.

**Klima:** Klimaendringer er en av de største utfordringene vi står overfor, og arbeidet for å bidra til å redusere klimagassutslippet må prioriteres. De største klimautslippene i Ås, kommer fra transportsektoren. Nye bolig- og næringsområder må lokaliseres på en måte som bygger opp under prinsippet om knutepunktutvikling og stimulerer til bruk av miljøvennlige transportmidler, ved å sikre kortest mulig reisevei. Lokalisering skal skje etter 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 til flom- og skredfare, tette overflater, avløp og overvann. Dette må i større grad ses i sammenheng med samfunnssikkerhet og beredskap.

**Samfunnssikkerhet og beredskap:** Kommunen har et generelt ansvar for å ivareta befolkningens sikkerhet og trygghet. Kommunen skal være pådriver overfor lokale aktører i beredskapsarbeidet. Risikobildet er i endring, og kommunen bør være spesielt oppmerksom på konsekvenser av klimaendringer (klimaberedskap) og sårbarheten i IKT og samfunnskritisk struktur.

**Kultur, fritid, idrett og frivillighet:** Dette er viktige faktorer for et godt, trygt og trivelig lokalmiljø samt økt livskvalitet. Det gir grunnlag for å etablere sosiale møteplasser og nettverk, og kan være et supplement til noen offentlige tjenester. Det er også dokumentert at kulturaktiviteter har en evne til å fremme god helse og forebygge en rekke mentale og fysiske helsetilstander, samt behandle akutte og kroniske tilstander som oppstår i hele livsløpet.

**Kompetanse:** Med økt etterspørsel og endrede tjenestebehov, har kommunen en utfordring med å sikre kompetanse i ulike sektorer. Digitalisering av offentlig sektor er et eksempel som utfordrer kompetansen til kommunene.

**Digitalisering:** Digitalisering av offentlig sektor skal gi en enklere hverdag for innbyggere, næringsliv og frivillig sektor gjennom bedre tjenester, mer effektiv ressursbruk i offentlige virksomheter og legge til rette for produktivitetssøkning i samfunnet.

**Samarbeid og samskaping:** Felles for de fleste temaene som er nevnt over, er samarbeid. Det må skje regionalt (regionale aktører), delregionalt (regionråd, andre kommuner) med aktører i lokalsamfunnet og i kommuneorganisasjonen. Kommune 3.0 innebærer at ansatte i kommunen og innbyggerne sammen skal skape velferden (samskaping).

**Arealutvikling, utbyggingsmønster og samferdsel:** Med økt press på arealreservene, er det mange hensyn som skal tas og mange interesser som må



vektes opp mot hverandre. Særlige interesser er knyttet til naturmangfold, landbruk, friluftsliv, kulturminner, kulturmiljøer og geologiske ressurser. Valgene som tas nå, vil ha følger langt frem i tid. Det skal utarbeides et arealregnskap som viser hvor mye arealer som skal bygges ut i årene framover og hvor mye dyrkbar og områder som er viktig for naturmangfold som blir borte. Som grunnlag for denne utviklingen, skal det utarbeides en arealstrategi som legger føringer for kommuneplanens arealdel. Retningslinjene for arealbruk i regional plan for areal og transport vil bli brukt som ett grunnlag i arbeidet med denne arealstrategien.

## **4 Kommuneplanens arealdel**

Kommuneplanens arealdel fastsetter rammer for utbygging og vern av arealer i kommunen. Den er kommunens overordnede arealplan, og inneholder en kategorisering av alle arealene i kommunen i ulike arealformål i tråd med plan- og bygningsloven. I kommuneplanen fastsettes det bestemmelser som gir føringer for hvilke hensyn som skal tas på det enkelte areal.

### **4.1 Langsiktig arealstrategi for Ås**

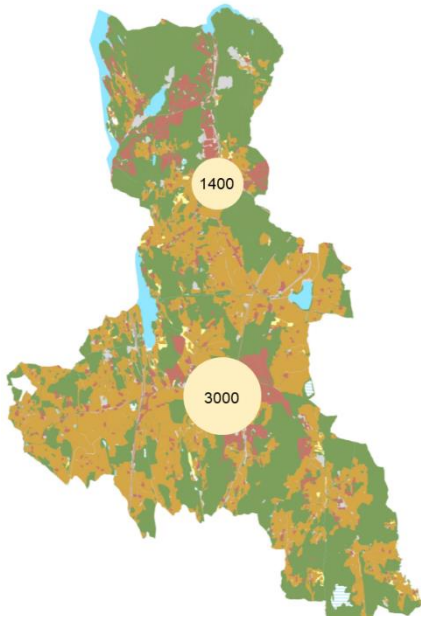
Nasjonale og regionale føringer setter rammer for hvilke arealutvikling Ås skal ha i framtiden. Basert på nasjonale og regionale strategier og retningslinjer, skal en vesentlig del av bolig- og arbeidsplassveksten skje i Ås sentralområde og på Solberg i grenseområdet mot Ski. 90% av framtidig boligvekst skjer i disse områdene.

Utviklingen utenfor de to prioriterte vekstområder begrenses til 10% av den framtidige boligveksten, og som er tilstrekkelig for å sikre gode og stabile bomiljø. Denne utviklingen skal skje i områder nær kollektivtransport.

Arealutviklingen skal bidra til å nå nasjonale og regionale mål om å redusere klimagassutslipp, nedbygging av dyrka mark og arealer som er viktig for naturmangfoldet. Fortettingen må skje med kvalitet, jfr. kvalitetsprogrammet for områderegeringsplanen for Ås sentralområde.

Denne langsiktig arealstrategien vil inngå som føring i konsekvensutredningen (KU) av arealinnspillene sammen med de øvrige KU-temaene, jfr. kapittel 5.1 og vedlegg 1.

#### 4.1.1 Boligprogram og befolkningsvekst



**Figur 2:** Planlagte boenheter i prioriterte vekstområder i Ås kommune, 2019-2035

Kommunens boligprogram bygger på arealer til boligformål som ligger i gjeldende kommuneplan. Det viser hvor det skal bygges boliger, hvilke boliger og hvor mange boliger som skal bygges når. Boligprogrammet pr. 2019 anslår at det kan bygges ca. 6000 nye boenheter i Ås fram mot 2035. Dette gir en gjennomsnittlig befolkningsvekst på ca. 2,4% pr år fram til 2035. 4400 av disse boenhetene, fordeler seg på følgende måte på de to vekstområdene:

- a) 3000 boenheter i Ås sentralområde (50%)
- b) 1400 boenheter på Solberg (23,3%)

De resterende 1600 boenhetene i boligprogrammet utgjør 26,7% av den framtidige boligbyggingen. De er lagt i områder utenfor disse to områdene. Med mål om at 90% av veksten skal skje på Solberg i grenseområde mot Ski og i Ås

sentralområde, bør denne prosentandelen reduseres.

Vedlegg 2 viser en oversikt over nylig vedtatte og forventede reguleringsplaner som følger opp gjeldende kommuneplan, bl.a. områdereguleringsplanene for Ås sentralområde, Dyster-Eldor II og Tømrernes feriehjem. De utgjør om lag 5100 boenheter.

#### 4.1.2 Arealer til boligformål

##### 1. Nye boligområder

Ås kommune har to vekstområder, og det er Ås sentralområde og Solberg i grenseområdet mot Ski. Det er begrenset behov for arealer til bolig da det ligger inne en stor utbyggingsreserve i allerede vedtatte planer.

##### 2. Utbyggingsgrense

Det etableres en utbyggingsgrense rundt Ås sentralområde og Solberg i grenseområde mot Ski som bør være tilnærmet dagens byggegrense. Området Rustadporten legges innenfor utbyggingsgrensen rundt Ås sentralområde som et mulig framtidig boligområde. Med utbyggingsgrense menes en grense mellom områder hvor fortetting er ønskelig og områder hvor utbygging skal begrenses.

##### 3. Boliger utenfor vekstområdene

Arealformål LNF-b videreføres ikke. I stedet settes det en begrenset ramme for spredt boligbygging i områder nær kollektivtransport. I tillegg kan mindre utvidelser av eksisterende boligområder på Vinterbro (Togrenda, Sjøskogen) vurderes.

##### 4. Områder som tas ut av kommuneplanen

Områder avsatt i gjeldende kommuneplan til bygg og anlegg som ikke er regulerte og som ikke er i tråd med føringer i regional plan for areal og

transport i Oslo og Akershus, vurderes tatt ut av kommuneplanen.

#### **4.1.3 Arealer til næringsformål**

I gjeldende kommuneplan og reguleringsplaner er det lagt til rette for næringsutvikling i Ås sentralområde, Campus øst og deler av Søråsjordet som ikke fullt ut er utnyttet. I tillegg er det behov for nye næringsarealer og følgende føring 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

Reguleringsstatusen til mindre områder som med tiden har fått uhensiktsmessig reguleringsformål, skal vurderes.

#### **4.1.4 Arealer til offentlig og privat tjenesteyting**

Det vurderes at det ikke er behov for å avsette ytterligere arealer til barnehager, barneskoler og ungdomsskoler i kommende kommuneplanperiode.

Det vil ikke være behov for arealer til institusjoner og hjemmeboende, men det er viktig at det som allerede er satt av til offentlig tjenesteyting og boligformål opprettholdes i kommende planperiode.

Arealer som i dag er avsatt til formål offentlig og privat tjenesteyting, vurderes tilbakeført til LNF-formål. Det gjelder f.eks. arealet på Kjerringjordet.

Arealer til kommunaltekniske anlegg skal vurderes.

#### **4.1.5 Arealer til idrettsanlegg**

Det er behov for arealer til anlegg/uteanlegg i Ås sentralområde. Lillebrand og Storebrand bør vurderes videreutviklet i denne sammenheng. Det samme gjelder arealene på Bjørnebekk. Arealer vest for ungdomsskolen bør vurderes til bruk for framtidig svømmehall. Her bør det vurderes om arealet er tilstrekkelig til formålet. Det er behov for arealer til anlegg/uteanlegg på Nordby/Solberg/Sjøskogen. Det skal vurderes å utvide dagens fotball/idrettsanlegg på Nordby vestover slik at anlegget i fremtiden er sikret utvidelsesmuligheter. Mulighet for å anlegge f.eks. skatepark eller lignende aktiviteter øst for nåværende kunstgressbane, men innenfor nåværende areal regulert til idrett skal vurderes.

#### **4.1.6 Andre formål**

**Arealer til masseforvaltning:** Med utgangspunkt i forventet bolig- og næringsvekst i Ås, er det behov for areal for håndtering av overskuddsmasser. Det gjelder mottak av rene, naturlige masser (terrengregulering), mottak for mellomagring av overskuddsmasser og mottak for lett forurensede masser.

**Arealer til snødeponi:** Det er behov for areal for håndtering og deponering av snø.

**Gjenbruksanlegg:** På grunnlag av behov for mer sentralt plasserte arealer til gjenbruksanlegg i Ås og Follo, er det behov for areal til dette formålet.

**Råstoffuttak:** På grunnlag av behov for langsiktig tilgang til byggeråstoff i regionen, er det behov for areal som sikrer og evt. utvider dagens uttaksområde på Vinterbro.

**Bussanlegg:** Det er behov for arealer til lokalisering av bussanlegg/ bussparkering i vår del av fylket i nærheten av E6/E18.

## 5 Utredningsbehov

Planprogrammet skal informere om behov og opplegg for utredning av planens virkninger for miljø og samfunn og hvordan dette arbeidet skal gjennomføres. Hensikten er å skape forutsigbarhet og bidra til at konsekvensutredningen konsentreres om de temaer som er relevante for den aktuelle arealbruken. (KU-forskriften) Kommuneplanens arealdel (KPA) omfattes alltid av kravet om konsekvensutredning.

Hvert enkelt arealinnspill til kommuneplanens arealdel skal konsekvensutredes. Det skal også gi en samlet vurdering av konsekvensen av alle innspill. Alle mottatte arealinnspill vurderes administrativt og legges fram for politisk behandling. Arealinnspill som ikke er i tråd med den langsiktige arealstrategien og/eller har store konsekvenser for miljø og samfunn vil bli vurdert til ikke å tas med i det videre arbeidet med kommuneplanens arealdel.

Planprogrammet viser hvordan eksisterende kunnskap skal benyttes i konsekvensutredningen for de miljø- og samfunnstema som er aktuelle. Dette gir en forutsigbarhet for de som spiller inn arealforslag, og en felles forståelse for hva utredningsarbeidet innebærer. For kommuneplanens arealdel er det tilstrekkelig å basere konsekvensutredningene på eksisterende kunnskap og oppdatering av denne kunnskapen. En mer detaljert konsekvensutredning skal gjennomføres som del av arbeidet med detaljreguleringsplaner.

### 5.1 Temaer i konsekvensutredning av arealinnspillene

Her gis det en oversikt over temaene som skal inngå i konsekvensutredningen (KU) av arealinnspillene til kommuneplanens arealdel for Ås kommune. Temaene samt kunnskapsgrunnlaget, er utdypet i vedlegg 1. Det må tas høyde for at noen av temaene og kunnskapsgrunnlagene kan endre seg i løpet av planprosessen.

#### **Kommunens langsiktige arealstrategi**

Hovedlinjene i kommunens langsiktige strategi for arealbruk er avklart i dette planprogrammet, jfr. kapittel 4.1. Dette vil bli brukt som ramme for vurdering av arealinnspillene.

### **Lokalisering og transport**

Lokalisering av ulike arealformål vil genere ulike behov for transport. Avstand til ulike funksjoner og veinett skal angis.

### **Natur-, landbruk-, friluftsliv- og kulturverdier**

Endret arealformål kan redusere kvaliteten på viktige natur-, landbruk-, friluftsliv- og kulturverdier og ressurser. Det skal derfor utredes hvilken konsekvens endret arealformål får for disse verdiene.

### **Miljø**

Endret arealformål kan generere eller bli berørt av ulike miljøtema som støy og luftforurensing.

### **Klima**

Endret arealformål kan få klimakonsekvenser på grunn av at noen arealformål binder klimagasser mens andre ikke gjør det. Dette må utredes. Klimatilpasning er også et viktig tema som må tas med i konsekvensutredningen.

### **Infrastruktur**

Ulike arealformål genererer behov for nærhet til teknisk og sosial infrastruktur. Temaer som vil bli vektlagt i vurdering er avstanden til fjernvarme, vann og avløp, barnehage, grunnskole, idrettsanlegg, helse- og velferdstjenester.

### **Barn og unges oppvekstvilkår**

Barn og unges oppvekstvilkår er særlig vektlagt i planleggingen. Tema som er aktuelle å ta med i KU er nærhet til leke- og oppholdsareal og barnehager og skoler.

### **Helsekonsekvensutredning/vurdering**

Helsekonsekvenser skal utredes når det er grunn til å tro at saken eller tiltaket vil ha vesentlige konsekvenser for befolkningens helse eller helsens fordeling i befolkningen.

### **Risiko og sårbarhet (ROS-analyse)**

Krav til ROS-analyse etter plan- og bygningsloven §4-3 gjelder alle planer for framtidig utbygging i kommuneplanens arealdel. ROS-analysen gjennomføres og dokumenteres som del av konsekvensutredningen. ROS-analysen vil bli gjennomført i tråd med DSB-veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens planlegging» (DSB, 2017). Temaer som vil bli vurdert tatt med i denne sammenhengen er flom og overvann, grunnforhold og rasfare, ulykker, høyspentledninger og forurenset grunn.

### **Masseforvaltning**

Arealinnspill om masseforvaltning skal vurderes etter kriterier for egnethet og konsekvenser (vedlegg 1) i tråd med anbefalingene i Regional plan for masseforvaltning i Akershus.

# 6 Planprosessen

## 6.1 Organisering

Rullering av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel er organisert som et prosjekt. Formannskapet/kommuneplanutvalget er politisk styringsgruppe og rådmannens ledergruppe er administrativ styringsgruppe. Virksomhet Samfunnsutvikling har ansvaret for å gjennomføre planarbeidet i tråd med styringssignalene fra styringsgruppene.

## 6.2 Framdrift

Hovedfaser i planprosessen	Tidspunkt
Forslag til planprogram til politisk behandling i kommuneplanutvalget. Varsel om oppstart av planprosess.	11. mars 2020
Høring/offentlig ettersyn av planprogram med invitasjon til å komme med arealinnspill.	April, mai 2020
Frist for høringsuttalelse og arealinnspill	25. mai 2020
Fastsettelse av planprogram	Høst 2020
Utarbeidelse av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel	Høst 2020
Høringsutkast til ny kommuneplan behandles første gang	Vinter 2021
Høring/offentlig ettersyn av planforslaget	Vår 2021
Sluttbehandling og vedtak av ny kommuneplan	Høst 2021

Etter høringen av planprogrammet vil det bli vurdert om framdriften må justeres, og hvilke konsekvenser en slik evt. justering vil få.

## 6.3 Medvirkning

Medvirkning i planlegging skal sikres for alle interesser og myndigheter som er berørt av planarbeidet. Noen grupper skal vises særlig hensyn. Hensyn til barn og unges oppvekstvilkår, universell utforming, og estetisk utforming av omgivelsene er vektlagt i plan- og bygningsloven. I denne planprosessen er det særlig viktig å forankre planen politiske. Andre viktige målgrupper er kommuneadministrasjonen, innbyggere, organisasjoner, NMBU og næringsliv.

Følgende medvirkningstiltak er aktuelle å gjennomføre i planperioden:

- Informasjon på nettsidene.
- Møte mer regionalt planforum.
- Møter med Eldrerådet, Ungdomsrådet, Rådet for personer med funksjonshemming.
- Webseminar.
- Seminar og møter i kommuneorganisasjonen.
- Vurdere å bruke Innbyggertoget som plankontor/bylab når kommuneplanen sendes på høring.

- Legge vekt på arrangementer og metoder som involverer barn og unge.
- Arrangere to folkemøter på Ås og Nordby når kommuneplanen sendes på høring.

# Vedlegg

## Vedlegg 1:

### **Temaer i konsekvensutredning av arealinns spillene**

Denne oversikten viser hvilke temaer som skal tas med i konsekvensutredningen av arealinns spillene til kommuneplanen, samt hvilke kunnskapsgrunnlag som skal brukes. Det må tas høyde for at noen av temaene og kunnskapsgrunnlagene kan endre seg i løpet av planprosessen. Det er kommunen som har ansvar for å gjennomføre konsekvensutredningen.

#### **a) Kommunens langsiktige arealstrategi**

Hovedlinjene i kommunens langsiktige strategi for arealbruk er avklart i planprogrammet, jfr. kapittel 4.1. Dette vil bli brukt som ramme for vurdering av arealinns spillene, og vil bli vektlagt.

Kunnskapsgrunnlag: Regional plan for areal- og transport for Oslo og Akershus og planprogrammet for rullering av kommuneplanen, kapittel 4.1.

#### **b) Lokalisering og transport**

Lokalisering av ulike arealformål vil genere ulike behov for transport. Det vil derfor utredes hvor langt fra ulike funksjoner og veinett det foreslåtte arealformålet ligger. Aktuelle temaer er:

- Avstand til kjøpesenterfunksjon, kjøpesenter
- Avstand til Ås stasjon, kommunesenter (gjelder for Brønnerud, Åsgård, Rustad og Kroer)
- Nærhet til gang- og sykkelveger
- Nærhet til og kvalitet (frekvens) på kollektivtilbud
- Avstand og adkomst til europaveg, fylkesveg, kommunal veg

Kunnskapsgrunnlag: Kommunekart

#### **c) Landbruk-, natur-, -, friluftsliv og kulturverdier**

Endret arealformål går ofte utover og redusere kvaliteten på viktige natur-, landbruk-, friluftsliv- og kulturverdier og ressurser. Det skal derfor utredes hvilken konsekvens endret arealformål får for disse interessene. Aktuelle temaer er:

##### Naturmangfold:

I hvilken grad arealformålet får en konsekvens for registrerte naturtyper, trua arter, utvalgte naturtyper, prioriterte arter, nøkkelbiotoper. Tema naturmangfold i KU skal kvalitetssikres.

- Kunnskapsgrunnlag:
  - Kommunekart natur som inkluderer artskart.
  - Naturbase: <https://kart.naturbase.no/>
- Behov for økt kunnskap:
  - Naturtypekartlegging av dammer og raviner, samt kartlegge økologiske funksjonsområder med vekt på truede ansvarsarter og rødlista arter.



- Kartlegge grønn infrastruktur<sup>3</sup>: Eksisterende og nye kartdata blir brukt til å kartlegge grønn infrastruktur i hele kommunen.
- Utarbeide temakart naturmangfold på basis av dette og øvrig kartfestet kunnskapsgrunnlag som grunnlag for kommuneplanens arealdel.

#### Små- og storvilts leveområder og trekkruiter:

I hvilken grad arealformålet får en konsekvens for små- og storvilts leveområder og trekkruiter.

- Kunnskapsgrunnlag:
  - Kommunekart natur

#### Landbruk og skog:

I hvilken grad endret arealformål går utover dyrka jord/dyrkbar og produktiv/uproduktiv skog.

- Kunnskapsgrunnlag:
  - Kommunekart natur
  - Kilden NIBIO

#### Friluftsjnteresser:

I hvilken grad arealformålet får en konsekvens for friluftsområder og turløyper og traseer (sommer/vinter)

- Kunnskapsgrunnlag:
  - Naturbase
  - Kommunekart turkart

#### Kulturminner og kulturlandskap:

I hvilken grad arealformålet får en konsekvens for kulturminner og kulturlandskap.

- Kunnskapsgrunnlag:
  - Kommunekart kultur
  - Kulturhistorisk analyse inkludert grønnstruktur for Ås sentralområde

### **d) Miljø**

Endret arealformål kan generere eller bli berørt av ulike miljøtema som støy og luftforurensing. Aktuelle tema er vist under. Andre miljøtema som også er aktuelle, vurderes å tas med her eller som del av ROS-analysen. Se punkt i)

#### Støy:

I hvilken grad det foreslåtte arealformålet genererer eller blir berørt av støy.

- Kunnskapsgrunnlag: Kommunekart

#### Luftforurensing:

I hvilken grad det foreslåtte arealformålet generer eller blir berørt av luftforurensing.

- Kunnskapsgrunnlag:

### **e) Klima**

---

<sup>3</sup> Leveområder for truede ansvarsarter, funksjonsområder og forbindelser mellom disse (inkl. dammer). Blå strukturer er en viktig del av den grønne infrastrukturen på landskapsnivå, og dette er inkludert i analysene.

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.

- Kunnskapsgrunnlag: [www.miljodirektoratet.no](http://www.miljodirektoratet.no)

#### Klimatilpasning:

- Kunnskapsgrunnlag: [www.miljodirektoratet.no](http://www.miljodirektoratet.no)

### **f) Infrastruktur**

Ulike arealformål har behov for nærhet til teknisk og sosial infrastruktur. Det skal derfor utredes hvilken nærhet endret arealformål har til teknisk og sosial infrastruktur. Aktuelle temaer er:

- Fjernvarme
- Vann- og avløp
- Barnehage, grunnskole, videregående skole
- Behov for skoleskyss
- Idrettsanlegg
- Helse- og velferdstjenester

### **g) Barn og unges oppvekstvilkår**

Barn og unges oppvekstvilkår er særlig vektlagt i planleggingen. Tema som er aktuelle å ta med i KU er:

#### Leke- og oppholdsareal:

- Kunnskapsgrunnlag: Barnetråkkregistrering

#### Nærhet til barnehager og skoler

- Kunnskapsgrunnlag: Kommunekart

### **h) Helsekonsekvensutredning/vurdering**

Helsekonsekvenser skal utredes når det er grunn til å tro at saken eller tiltaket vil ha vesentlige konsekvenser for befolkningens helse eller helsens fordeling i befolkningen. For lokal og regional forvaltning er konsekvenser for miljø og samfunn hjemlet i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrift om konsekvensutredning.

### **i) Risiko og sårbarhet (ROS-analyse)**

Krav til ROS-analyse etter plan- og bygningsloven §4-3 gjelder alle planer for framtidig utbygging i kommuneplanens arealdel. ROS-analysen gjennomføres og dokumenteres som del av konsekvensutredningen. ROS-analysen vil bli gjennomført i tråd med DSB-veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens planlegging» (DSB, 2017). Temaer som skal vurderes som del av ROS-analysen er:

- Flom og overvann: I hvilken grad det er risiko for flom og overvann i det foreslåtte området.

- Grunnforhold og rasfare: I hvilken grad det er risiko for kvikkleireskred i det foreslåtte området.
- Ulykker: Antall trafikkulykker og registrerte ulykkespunkt i det foreslåtte området.
- Høyspentledninger: Nærhet til trase for høyspentledning.
- Forurenset grunn: I hvilken grad det er risiko grunnforurensing i det foreslåtte området.

#### **j) Masseforvaltning**

Arealinnspill til masseforvaltning skal vurderes etter kriterier for egnethet og kriterier for konsekvenser i tråd med anbefalingene i Regional plan for masseforvaltning i Akershus (2015).

Kriteriene for vurdering av egnethet:

Nærhet til sentrale utbyggingsområder, volum tilpasse lokale behov, framkommelighet, etterbruk.

Kriterier for vurdering av konsekvenser:

Naturtype, viltforekomster, jordbruk, skogbruk, landskap, vannmiljø, grunnforhold, kulturminner, friluftsliv, naturressurser, nærmiljø – transportrute, nærmiljø.

## **Vedlegg 2:**

# **Oversikt over forventede reguleringsplaner i Ås pr. feb. 2020**

Denne oversikten viser nylig vedtatte og forventede reguleringsplaner som følger opp gjeldende kommuneplan, områdeplan for Ås sentralområde, områdeplan for Dyster-Eldor II og områdeplan for Tømrrernes Feriehjem. De utgjør til sammen om lag 5100 boenheter. Oversikten er pr. februar 2020.

### **1. Områdeplan for Ås sentralområde**

Det er avsatt 32 byggeområder i områdeplanen. Samlet antas det å utgjøre om lag 3150 boenheter.

#### a. Vedtatte detaljreguleringsplaner

- Brekkeveien 19 m.m. (Maxbo): Antas å utgjøre om lag 150 boenheter. Rammesøknad forventet i løpet av våren 2020. Reguleringsplanen ble vedtatt 23.10.2019.

#### b. Pågående planprosesser

- Nytt reguleringsforslag for BS10 (Europan): Antas å utgjøre om lag 220 boenheter. Formelt oppstartsmøte ikke avtalt. Planforslag forventet i løpet av 2020.

#### c. Mottatte planinitiativ

##### *i. Sentrumskjernen*

- BS5 (Skoleveien/Moerveien): Antas å utgjøre om lag 100 boenheter, samt næringsdel. Forhåndskonferanse avtalt. Planforslag forventet i løpet av 2020.
- BS7 (Tidl. Mattilsynet): Antas å utgjøre om lag 50 boenheter, samt næringsdel. Forhåndskonferanse avtalt. Planforslag forventet i løpet av 2020.

##### *ii. Langbakken*

- B1 (Langbakken nord): Antas å utgjøre om lag 350 boenheter. Planforslag forventet før sommer 2020.

#### d. Forventede planinitiativ

- BS6 (Moerveien/Sentrum): Eiendommene er i en salgsprosess og selges som samlet pakke. Antas å utgjøre om lag 100 boenheter. Enkelte henvendelser fra interesserte parter om utviklingsmulighetene. Planinitiativ kan være aktuelt i løpet av 2020.
- BKB2, B17 og B22 (Moerjordet): Antas å utgjøre om lag 650 boenheter. Har vært aktive i områdeplanprosessen. Ingen henvendelser siden. Status per nå ukjent.
- B9-11 (Moerveien): Antas å utgjøre om lag 200 boenheter. Har vært aktive i områdeplanprosessen. Ingen henvendelser siden. Status per nå ukjent.

- B3 (Langbakken): Antas å utgjøre om lag 180 boenheter. Har vært aktive i områdeplanprosessen. Har fremmet forespørsel om forhåndskonferanse uten at foreslått tidspunkt for forhåndskonferanse er bekreftet. Status per nå ukjent.
- B8, BS2, BS3, B19-21 (Sentrum Øst): Samlet sett antas å utgjøre om lag 350 boenheter i området. Enkelte parter har fremmet ønske om forhåndskonferanse/dialogmøte før jul og undersøker muligheter for felles reguleringsplan. Status per nå ukjent.

## **2. Reguleringsplaner i nærhet til Ås sentrum**

### a. Pågående planprosesser

- Brekkeveien 61: Avsatt i kommuneplanen til boligformål. Planforslag legges frem til behandling første gang våren 2020. 22 boenheter er avsatt i boligprogrammet, forslaget legger opp til noen flere.
- Vollskogen: Avsatt i kommuneplanen til boligformål. Planen er varslet oppstart. Et planforslag er fortsatt under utarbeidelse. 200 boenheter er avsatt i boligprogrammet.
- Dyster Eldor II: Detaljreguleringsforslag for det første av 7 byggeområder avsatt i områdeplan for Dyster-Eldor II fremmes til førstegangsbehandling mars 2020. Første byggetrinn utgjør 135 boenheter. Hele området er forventet å utgjøre 450 boenheter i boligprogrammet.
- Solbakken: Planforslag legges frem til politisk behandling første gang mars 2020. Privat initiert planforslag ikke avsatt som eget byggeområde i kommuneplanens arealdel, og ikke innarbeidet i boligprogrammet. Utgjør om lag 50 boenheter.

## **3. Reguleringsplaner ved Solberg**

### a. Vedtatte detaljreguleringsplaner

- Detaljreguleringsplan for Solberg Øst: Vedtatt 23.10.2019. Utgjør om lag 670 boenheter. Rammesøknad forventes våren 2020. I tillegg er 240 boenheter under oppføring i del av området ikke var underlagt krav om detaljregulering.

### b. Pågående planprosesser

- Grenseveien (kommuneplanen BFK1): Planforslag legges frem for annen gangs behandling mars 2020. Avsatt 350 boenheter i boligprogrammet.
- Solbergveien (kommuneplanen B1): Planforslag legges frem for annen gangs behandling vår 2020. Avsatt 65 boenheter i boligprogrammet.
- Nygårdsveien 24 og 39: Planforslag under utarbeidelse. Avsatt 40 boenheter i boligprogrammet. Behandling første gang forventes høsten 2020.

## **4. Tømrernes Feriehem og Askehaugåsen**

### a. Pågående planprosesser

- Områdeplan for Tømrernes Feriehem og Askehaugåsen: 450 boenheter avsatt i boligprogrammet. Områdeplanen gir grunnlag for etablering av om lag 200 eneboliger i tidligere hytteområde over et lengre tidsperspektiv. I tillegg avsettes tre byggeområder i planområdet med krav om

detaljplanlegging.

b. Forventede planinitiativ

- Askehaugåsen (kommuneplanen B14): Avsatt som byggeområde i kommuneplanen, og videreført i områdeplanen som et boligområde som skal detaljreguleres. Utgjør 100 boenheter. Forventer planinitiativ så snart områdeplan er vedtatt.
- Bæk Hovedgård: Foreslått som byggeområde i områdeplanen. Utgjør 130 boenheter. Forventer planinitiativ så snart områdeplan er vedtatt.
- Rekkehusbebyggelse ved Tømrernes feriehem: Foreslått som byggeområde i områdeplanen. Utgjør 50 boenheter. Forventer planinitiativ så snart områdeplan er vedtatt.

## Vedlegg 3: Dokumentasjon av arealinns spill

Som en del av høringen av planprogrammet til kommuneplanen, inviterte kommunen interessenter til å komme med arealinns spill. Innspillene ble gitt i et elektronisk skjema som lå på nettsiden. En sjekklister (se under) skulle brukes ved dokumentasjon av arealinns pillet. Frist for innlevering av arealinns spill var er 25.mai 2020. Det var samme frist for generelle høringsuttalelser til planprogrammet.

<b>SJEKKLISTE – AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN FOR ÅS KOMMUNE</b>		
<b>1. Fakta om arealinns spill</b>		<b>Kunnskapsgrunnlag</b>
Adresse mv.	a. Område/skolekrets	
	b. Adresse	
	c. Gårds- og bruksnummer	
	d. Forslagstiller	
	e. Dagens bruk	
	f. Områdets størrelse i dekar (daa)	
Planformål - gjeldende, ønsket	g. Formål i gjeldende kommuneplan	Kommunekart/Kartlag Kommuneplan
	h. Hensynssone i gjeldende kommuneplan	Kommunekart/Kartlag Kommuneplan
	i. Ønsket formål - Hvis bolig: Antatt type og antall - Hvis næring: Antatt type og omfang - Annet formål	
<b>2. Kart – arealinns spill</b>		<b>Kunnskapsgrunnlag</b>
Kart	a. Vedlagt kart	Kommunekart/Kartlag Grunnkart/Eiendom
<b>3. Dokumentasjon av arealinns spill</b>		<b>Kunnskapsgrunnlag</b>
Kommunale føringer	a. I tråd med kommunens langsiktige arealstrategi i planprogrammet.	Planprogrammet datert 11.mars 2020
Lokalisering og Transport	b. Avstand til senterfunksjon, kjøpesenter	Kommunekart/Meny/Tegn i kart
	c. Avstand til Ås stasjon (kommunesenter)	Kommunekart/Meny/Tegn i kart
	d. Nærhet til gang- og sykkelveger	Kommunekart/Kartlag Gang og sykkelvei Kommunekart/Meny/Tegn i kart
	e. Nærhet til kollektivtilbud	Ruter.no/Stoppesteder
	f. Veinett - Avstand og adkomst til europaveg, fylkesveg og kommunal veg.	Kommunekart/Meny/Tegn i kart
Natur-, landbruk-, friluftsliv	g. Landbruk og skog - Dyrka og dyrkbar jord - Produktiv/uproduktiv skog	Kommunekart/Kartlag AR5
	h. Naturmangfold - Nasjonalt viktige arter - Utvalgte naturtyper - Naturtyper etter DNs håndbøker	Kommunekart/Kartlag Natur

	i. Små- og storvilts trekkruiter	Kommunekart/Kartlag Vilt
	j. Kulturminner og kulturlandskap	Kommunekart/Kartlag Kulturminner
	k. Friluftsjnteresser	Kommunekart/Kartlag Friluftsliv
<b>Miljø</b>	l. Støy	Kommunekart/Kartlag Trafikk
	m. Vannmiljø - nærhet til	Kommunekart/Kartlag Grunnkart/Vann
<b>Infrastruktur</b>	n. Barnehage, grunnskole, vidaregående skole - avstand til	Kommunens nettside
	o. Behov for skoleskyss	Kommunens nettside
	p. Idrettsanlegg - avstand til	Kommunekart/Kartlag Grunnkart/ Byggetekniske anlegg
	q. Helsetjenester - lege, helsesøster, sykehjem	Kommunens nettside
<b>Risiko- og sårbarhet</b>	r. Flom og overvann	Kommunekart/Kartlag Flom
	s. Grunnforhold og rasfare - kvikkleire	Kommunekart/Kartlag Samfunnssikkerhet og Kartlag Geologi
	t. Trafikksikkerhet - Registrerte ulykkespunkt	Kommunekart/Kartlag Trafikk
	u. Høyspentledninger	Kommunekart/Kartlag Grunnkart





Ås kommune

*Miljø, mangfold og muligheter*

