

8.0 Arealdel

Kommuneplanens arealdel er et juridisk bindende dokument og består av et plankart med tilhørende planbestemmelser og retningslinjer. Arealdelen skal legges til grunn for videre detaljplanlegging både for bevaring og utbygging, samt gi føringer for den løpende saksbehandlingen. Grunnlaget for arealdelen er Plan- og bygningsloven av 1. juli 2009, der også arealformålene beskrives. Forhold som gjelder for disse formålene i Ås kommune fremkommer i planbestemmelsene og retningslinjene. Til grunn for de arealendringene som er gjort i denne planen ligger også Forskrift om konsekvensutredning. Mål og strategier som er omtalt i samfunnsdelen er lagt til grunn for kommuneplanens arealdel. Arealendringene er altså utredet i henhold til gjeldende lovverk, samt at de bygger på overordnede føringer gitt av staten og kommunestyret.

8.1 Arealer til boligbebyggelse

Kommuneplanen legger grunnlag for en ønsket befolkningsvekst på 2 % i gjennomsnitt per år frem til 2023. Gjeldende kommuneplan inneholder en boligreserve på totalt ca 1500 boliger. I perioden 2011-2023 vil det derfor være behov for nytt areal som kan romme ca. 650 boliger, hvor det i henhold til vedtatt strategi blir en fordeling på ca 490 boliger til Ås tettsted og ca 160 boliger i kommunen forøvrig. Kommunestyrets vedtak datert 6.04.11 om å disponere deler av Askehaugåsen til boligformål innebærer imidlertid at noe mer arealer i Nordby disponeres til boligbygging.

Solberg krets

I denne kretsen er det lagt ut et boligareal i området mellom Tamburbakken og Solbergkrysset tilsvarende ca 160 boliger. Antallet vil imidlertid måtte justeres da det er avsatt areal til støysone mot vei, til næring (Solbergkrysset) og til offentlig eller privat tjenesteyting. Den endelige fordelingen av arealet vil avklares gjennom regulering. For området gjelder hensynssone for felles planlegging og en rekkefølgebestemmelse om at det ikke kan bygges ut her før skolekapasiteten ved Solberg skole er tilstrekkelig. Boligformen for området vil være primært leiligheter i lave blokker/sammenhengende småhusbebyggelse.

Nordby krets

I denne kretsen er det lagt ut et areal til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse i Askehaugåsen nord. Askehaugåsen nord er i dag et område med fritidsbebyggelse, og i kommuneplanperioden skal det arbeides videre med å definere hvilke tomter som kan reguleres til bolig, og hvilke som kan videreføres som fritidsbebyggelse. Arealet må reguleres samlet. Boligformen for området vil primært være frittliggende og sammenhengende småhusbebyggelse/enebolig.

Åsgård krets

I denne kretsen er det lagt ut et boligareal ved Landåskollen/Søråsveien tilsvarende ca 25 boliger og på Åsmåsan tilsvarende ca 200 boliger. Boligformen for Landåskollen/Søråsveien vil primært være frittliggende og sammenhengende småhusbebyggelse/enebolig, mens det for Åsmåsan vil være blokkbebyggelse. Åsmåsan er et svært sentralt område med nærhet til Ås sentrum. Det ligger godt til

rette for en effektiv arealutnyttelse som bør sees i sammenheng med fortetting av lavblokkene i Lyngveien og studentboligene i Skogveien. Egnetheten for utbygging bør utredes frem til neste rullering av kommuneplanen. I kretsen omdisponeres et areal langs Skogveien som skal forbeholdes studentboliger. Det er knyttet bestemmelse til arealet (§ 13). I Åsgård krets er det dessuten et potensial for fortetting og transformasjon som kommunen vil forsøke å utnytte.

Rustad krets

I denne kretsen er det ikke lagt ut nye areal til boligformål, men det er et potensial for fortetting og transformasjon som kommunen vil forsøke å utnytte.

Brønnerud krets

I kretsen omdisponeres to tilgrensende areal vest for Pentagon som begge skal forbeholdes studentboliger. Det er knyttet bestemmelse til arealet (§ 13).

FRAMTIDIGE OMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE	
B1	Askehaugåsen nord (kombinert bolig- og fritidsbebyggelse)
B4	- Tamburbakken
B5	- Solberg/Søndre Tverrvei
B6	Skogveien
B7	Pentagon vest
B8	Fortetting – Pentagon
B9	Landåskollen/Søråsveien
	Fortetting – Ås skolekrets
	Fortetting – Rustad skolekrets
FRAMTIDIGE OMRÅDER FOR BOLIG-/NÆRINGSBEBYGGELSE	
BN1	Solbergkrysset
BN2	Åsmåsan

8.2 Arealer til næringsbebyggelse

Ved Solbergkrysset omdisponeres et areal til kombinert bolig- og næringsbebyggelse.

Åsmåsan omdisponeres til kombinert bolig- og næringsbebyggelse. Næring bør primært lokaliseres nærmest planlagt ny FV 152 og jernbanen. Det er knyttet bestemmelse til arealet (§ 13).

På Søråsjordet, øst for Studentsamfunnet, omdisponeres et areal til næringsbebyggelse.

På grunnlag av behov for næringsarealer i kommunen og området nærhet til E6 og E18, omdisponeres et landbruks-, natur- og friluftsområdet til næringsbebyggelse sør for dagens næringsbebyggelse på Vinterbro. Det forutsettes at kulturlandskapet og landskapskarakteren i området blir ivaretatt. Det er knyttet bestemmelse til arealet (§ 13).

FRAMTIDIGE OMRÅDER FOR NÆRINGSBEBYGGELSE	
N1	Vinterbro sør
N2	Søråsjordet
FRAMTIDIGE OMRÅDER FOR BOLIG-/NÆRINGSBEBYGGELSE	

BN1	Solbergkrysset
BN2	Åsmåsan

8.3 Arealer til bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting

Ved Tamburbakken/Granheimtunet omdisponeres to arealer for utvidelse av omsorgsboligene/sykehjem. Ved Moer sykehjem omdisponeres et areal for utvidelse av sykehjemmet. For å åpne for en mer fleksibel utnyttning av areal ved GG-hallen omdisponeres dette fra trafikkareal til område for offentlig eller privat tjenesteyting. Hva dette arealet skal benyttes til i fremtiden, vil bli avklart i reguleringsplan.

FRAMTIDIGE OMRÅDER FOR BEBYGGELSE FOR OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING	
O1	Granheimtunet, vest
O2	Granheimtunet, øst
O3	GG-hallen
O4	Moer sykehjem - utvidelse

I forbindelse med flytting av Senter for husdyrforsøk til Einarstujordet vil det være nødvendig å omdisponere areal fra LNF til område for bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det er imidlertid ikke avgjort nøyaktig hvor anlegget skal plasseres og hvor stort areal det er behov for til bebyggelse. Det omdisponeres derfor ikke areal i denne planen. Området på Einarstujordet som skal utredes nærmere for å finne en optimal plassering gjennom reguleringsplanarbeidet, vises med en informasjonslinje i kartet. Den endelige utbyggingen vil skje innenfor denne linjen. Når reguleringsplanen er vedtatt vil kommuneplanen oppdateres i henhold til denne.

8.4 Arealer til kollektivknutepunkt

Det skal etableres en mindre kollektivterminal i nærheten av Vinterbro handelssenter. Endelig lokalisering er ikke avgjort og det er to alternative plasseringer som peker seg ut for videre utredning, henholdsvis langs FV 156 vis a vis handelssenteret og øst for handelssenteret. Begge alternativene er i kommuneplanen disponert til kollektivknutepunkt. I det ene alternativet, K1, må det gjennomføres en kulturminneregistrering før Riksantikvaren eventuelt frigjør området for utbygging.

FRAMTIDIGE OMRÅDER KOLLEKTIVKNUTEPUNKT	
K 1	Langs FV 156 vis a vis handelssenteret
K 2	Øst for Vinterbro handelssenteret

8.5 Arealer til landbruk, natur og friluftsliv (LNF)

I ny plan- og bygningslov defineres landbruks-, natur- og friluftsliv (LNF) med to underformål. Underformål a er areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Underformål b er areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. Mesteparten av

kommunens areal er LNF underformål a, da dette gjelder områder uten bebyggelse og områder med gårdsdrift. Her tillates kun oppføring av bygninger eller andre tiltak som er nødvendige for drift av jordbruk eller skogbruk, i tillegg til aktuelle tilretteleggingstiltak for friluftslivet. Uregulerte områder med spredte bolighus (ikke tilknyttet gårdsdrift) disponeres som LNF underformål b. Her tillates også tiltak ut over det som gjelder for underformål a, slik som disse tiltakene er presisert i kommuneplanens bestemmelse § 14 pkt 2, første kulepunkt.

Området langs Ekornskogen som i forrige plan var disponert til offentlig formål (Søråsjordet nordøst) omdisponeres til landbruk-, natur- og friluftformål.

FRAMTIDIGE OMRÅDER LNF	
LNF1	Del av Søråsjordet nordøst

8.6 Hensynssoner

I ny plan- og bygningslov er det lagt inn et nytt planverktøy kalt hensynssoner. Hensynssonene ligger over et arealformål og disse sonene skal vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av arealet. Sonene med bestemmelser og retningslinjer vil gi en forutsigbarhet i forhold til hvilke tiltak man kan forvente å få tillatelse til innenfor sonen. Bestemmelser og retningslinjer fremkommer i kommuneplanens bestemmelser kapittel 3 § 16.

1. Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer og sone for omforming og transformasjon

For områder til boligbebyggelse og kombinert bolig- og næringsbebyggelse som omdisponeres på Solberg i området mellom Søndre Tverrvei og Fv 154, legges en sone slik at samtlige eiendommer undergis felles planlegging. Det sikrer at området vil få en samlet og helhetlig planløsning. Tilsvarende legges en sone for felles planlegging for det nye utbyggingsområdet ved Åsmåsan og ved Rustadporten (sistnevnte har ikke rettsvirkning). Hva som gjelder for denne sonen angis nærmere i kommuneplanbestemmelsene § 16 pkt 1. Sone for felles planlegging av Tømrrernes feriehem skal sikre en trinnvis og helhetlig planlegging av arealet fra fritids- til helårsboliger.

FRAMTIDIGE SONER MED KRAV OM FELLES PLANLEGGING, OG FOR OMFORMING OG TRANSFORMASJON	
H290_1	Solberg sør for Fv 154
H290_2	Åsmåsan
H290_3	Tømrrernes feriehem

2. Sone for planavgrensning for kommunedelplan for ny E18

Statens vegvesen har i samråd med berørte kommuner og fagmyndigheter satt i gang et planarbeid for å avklare trasé og kryssplasseringer for framtidig E18 med tilhørende lokalvegssystem fra Akershus grense til Vinterbro. Arbeidet gjennomføres som en kommunedelplan. Planprogrammet for kommunedelplanen er vedtatt og angir avgrensingen av planområdet. Denne avgrensningen er markert i kommuneplanens arealdel som en hensynssone.

SONE FOR PLANAVGRENSNING FOR NY E18	
H290_4	Planavgrensning for kommunedelplan for ny E18

3. Støysoner

Rundt skytebanen på Ålerudmyra er det avsatt en hensynssone med tanke på støy fra skyting. Hva som gjelder for denne sonen angis nærmere i kommuneplanbestemmelsene § 16 pkt 2.

FRAMTIDIGE SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER	
H200_1	Ålerudmyra skytebane

4. Soner for båndlegging etter annet lovverk

Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven)

Ås kommune har 6 områder som er vernet i henhold til naturmangfoldloven. For disse områdene gjelder egne forskrifter og verneområdene forvaltes av fylkesmannen. Tuskjær fuglefredningsområde (H720_4) og Flatskjær fuglefredningsområde (H720_5) ble vernet i 2009 og er nye siden forrige kommuneplan.

Lov om kulturminner

Et område på Sjøskogen er vernet ihht til lov om kulturminner.

SONER FOR BÅNDLEGGING ETTER ANNET LOVVERK		
H720_1	Nordre Pollen naturreservat	Forskrift 2005-06-10 nr 573
H720_2	Pollen naturreservat	Forskrift 1982-09-17 nr 1417
H720_3	Pollevann naturreservat	Forskrift 1992-10-02 nr 751
H720_4	Tuskjær fuglefredningsområde	Forskrift 2009-06-19 nr 768
H720_5	Flatskjær fuglefredningsområde	Forskrift 2009-06-19 nr 769
H720_6	Østensjøvann naturreservat	Forskrift 1992-10-02 nr 752
H730_1	Sjøskogen	Lov om kulturminner

5. Soner med særlige angitte hensyn

Disse sonene angir arealer innenfor LNF-områder som har spesielle kvaliteter. Til denne formen for hensynssoner knyttes bestemmelser til underliggende formål (LNF), mens det i henhold til plan- og bygningsloven knyttes retningslinjer til sonene. Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men gir klare føringer for hvordan disse områdene skal forvaltes. Innenfor disse hensynssonene ligger 5 friområder som er statlig sikra. Dette er Nordre Stuene i Nøstvedtmarka (H560_1), Tangen ved Gjersjøen (H560_1), Stranda og Berg gård ved Årungen (H560_3). Breivoll er også et statlig sikra friområde, men dette området ligger ikke som hensynssone fordi Breivoll er regulert og dermed underlagt bestemmelser i reguleringsplan.

SONER MED SÆRLIGE ANGITTE HENSYN		
H560_1	Nøstvedtmarka	Bevaring av naturmiljø, herunder grønnstruktur, friluftsliv, landskap og biologisk mangfold
H560_2	Polleskogen	Bevaring av naturmiljø, herunder grønnstruktur, friluftsliv, landskap og biologisk mangfold
H560_3	Årungen øst	Bevaring av naturmiljø, herunder grønnstruktur, friluftsliv, landskap og biologisk mangfold
H560_4	Vardåsen	Bevaring av naturmiljø, herunder grønnstruktur, friluftsliv, landskap og biologisk mangfold
H570_1	Nordby-Melby	Bevaring av kulturmiljø
H570_2	Området Slørstad-	Bevaring av kulturmiljø

	Frydenhaug	
H570_3	Vestbygda	Bevaring av kulturmiljø
H570_4	Kroer kirke	Bevaring av kulturmiljø

9.0 Planbestemmelser

KAPITTEL 1. GENERELLE BESTEMMELSER MED RETNINGSLINJER **(pbl § 11-9)**

§ 1. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 pkt. 1)

- I områder avsatt til bebyggelse og anlegg, kan tiltak som er nevnt i pbl §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før reguleringsplan for området er vedtatt. For tiltak som innebærer masseforflytning av et større omfang, som etablering av deponier og bakkeplanering, kreves alltid reguleringsplan.
- Kommunen kan kreve at områderegulering skal foreligge før detaljregulering, der dette anses som hensiktsmessig.

§ 2. Bruk av utbyggingsavtaler (pbl §§ 11-9 pkt. 2 og 17-2)

- Utbyggingsavtale kan forhandles og inngås når partene ser felles nytte av en slik avtale med henblikk til forutsigbar og hensiktsmessig utbygging av et område, som har grunnlag i kommunens planmyndighet og gjelder gjennomføring av kommunal arealplan.
- Utbyggingsavtalen kan omhandle tiltak og forhold som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak. Dette kan omfatte tiltak og forhold både innenfor og utenfor planområdets begrensning.
- Det kan avtales om:
 - teknisk infrastruktur som vann, avløp, renovasjon, energiløsninger, veg, parkering, gang-/ sykkelveger, trafikksikkerhetstiltak mm.
 - grønnstruktur, friområder, fellesarealer, utearealer med tilhørende møblering og utstyr, parker og plasser, turveger og stier, anlegg for lek, idrett og friluftsliv
 - kulturanlegg, kulturminner og kulturmiljøer
 - krav om tiltakets utforming
 - kvaliteter og detaljutforming i bygg og anlegg
 - tiltakets arkitektur og estetikk
 - antall enheter, største og minste boligstørrelse
 - livsløpstandard og universell utforming
 - miljøtiltak som støytiltak, inneklima, miljøoppfølgingsprogram, tiltak mot radon mm.
 - overdragelse, kjøp- og makeskifte av grunn
 - fortrinnsrett til kjøp av boliger til markedspris
 - kommunal tilvisningsrett for boliger
 - forskuttering av kommunale tiltak
 - utbyggingstakt
 - organisatoriske tiltak som etablering av velforeninger, drift og vedlikehold av private anlegg etc.
 - kommunalt vedtak
 - prosjektets bidrag til utvikling av omkringliggende område, som for eksempel opprustning av offentlige rom

§ 3. Konesjonsområde for fjernvarme (pbl §§ 11-9 pkt. 3 og 27-5)

- Ved planlegging av ny bebyggelse innenfor konsesjonsområder for fjernvarme eller i områder hvor det er planlagt fjernvarme/søkt om konsesjon, skal det

avsettes areal til rørtraséer, varmesentraler og lignende installasjoner som er nødvendig for forsyning med vannbåren varme.

- Det kreves tilknytning til fjernvarme for ny bebyggelse innenfor område hvor det foreligger konsesjon for dette.

§ 4. Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 pkt. 4)

- Utbygging kan ikke skje før samfunnsservice, teknisk infrastruktur og grønnstruktur er tilstrekkelig etablert, herunder skolekapasitet, gang-, tur- og sykkelveier, lekeplasser og grøntbelter.
- Rekkefølge og utbyggingstempo fastsettes i kommunens boligprogram ihht kommunale tjenester og arealforvaltning.
- I Ås tettsted skal potensialet for fortetting og transformasjon av eksisterende bebygde områder være utnyttet før man omdisponerer dyrka mark.

§ 5. Utbygging i Ås tettsted (Ås tettsted defineres slik SSB definerer tettstedet) (pbl § 11-9 pkt. 5)

I Ås tettsted skal det fortettes og transformeres i eksisterende boligfelt og ved bygging på nye områder skal arealene utnyttes effektivt. Ved fortetting med mer enn én boenhet kreves reguleringsplan og for større prosjekter inngås utbyggingsavtaler.

- I Ås tettsted gjelder følgende:
 - Type bygg, byggehøyder, utnyttelsesgrad, utforming og krav til uteoppholdsrom vurderes individuelt ut fra tomtens karakter, tilstøtende omgivelser og prosjektets arkitektoniske utforming. Der det er hensiktsmessig skal det søkes etablert flermannsboliger.
 - Gode bo- og nærmiljøkvaliteter må dokumenteres, herunder grønnstruktur og uteoppholdsareal.
 - For tett bebyggelse skal parkering for bil og sykkel planlegges samlet og primært være løst i fellesanlegg. Disse fellesanleggene skal vurderes lagt under bakken.
 - Ved alle større utbyggingsprosjekter skal en viss andel av parkeringsplasser tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne og for ladestasjoner for elbiler.

§ 6. Byggegrense langs vei og jernbane (pbl § 11-9 pkt. 5)

For ny bebyggelse langs E6 og E18, som ikke er hjemlet i vedtatte reguleringsplaner, gjelder en generell byggegrense på 150 m fra E6 og E18, målt fra vegmidte. For fylkesveger som i henhold til rammeplan for avkjørsler har holdningsklasse "streng" eller "meget streng" og der ikke annet er vedtatt i reguleringsplan, gjelder en generell byggegrense på 50 m målt fra vegmidte. Langs jernbanelinjer gjelder en byggegrense på 30 m, målt fra senter nærmeste spor, for ny bebyggelse som ikke er hjemlet i vedtatte reguleringsplaner.

§ 7. Universell utforming (pbl § 11-9 pkt. 5)

- I all plan- og byggesaksbehandling skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt. Prinsippene for universell utforming skal følge til enhver tid gjeldende krav.
- Det skal særlig legges vekt på å legge til rette for universell utforming i områder og bygninger som er offentlig tilgjengelige.
- Universelt utformede områder skal knyttes sammen for å sikre tilgjengelighet.
- Parkering for funksjonshemmede og heiser fra etablerte parkeringsanlegg skal ha en strategisk plassering i forhold til universelt utformede gangvegssystemer.

§ 8. Støy (pbl § 11-9 pkt. 6)

- Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk (herunder boliger, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) og støyende virksomheter.

§ 9. Natur og grønnstruktur ved nybygg og rehabilitering (pbl § 11-9 pkt 6)

- Viktige naturtyper og eksisterende grønnstruktur skal dokumenteres og bevares i størst mulig grad. Det skal tas særlig hensyn til bevaring av eksisterende grøntforbindelser/-korridorer, bestander av trær og store enkeltrær, dammer og vassdrag.

§ 10. Estetikk, identitet og landskapstilpasning ved nybygg og rehabilitering (pbl § 11-9 pkt. 6 og 7)

- Bebyggelse skal ikke sperre for viktige siktlinjer og må underordnes viktige landskapstrekk. Det skal dokumenteres og tas særlig hensyn til åpent kulturlandskap og grønnstruktur.
- Bygninger og anlegg skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form, herunder fasader, farger og materialvalg. Området skal samlet fremstå med et godt helhetlig preg og med gode gate- og uterom. Dette gjelder særlig ved fortetting.
- Parkering på bakken skal differensieres gjennom bruk av grøntareal og vegetasjon.
- Kulturhistorisk verdifulle landskap, med høy konsentrasjon av spor etter tradisjonell landsbruksdrift, skal bevares for å opprettholde helhetsopplevelsen. Nybygg på gårdsbruk skal tilpasses landskap, topografi og eksisterende bebyggelse. I vurdering av søknad om nydyrking skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

§ 11. Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid (pbl § 11-9 pkt 8)

- *Klima- og energihensyn*
Ved regulering av ny bebyggelse skal følgende forhold belyses:
 - muligheter og bakgrunn for valg av løsning for energiforsyning
 - tilrettelegging for energieffektive løsninger (herunder plassering og utforming av bygningene)
 - tilrettelegging for gående og syklende
 - kollektivtrafikkdekning
 - klimagassregnskap for utbyggingen
- *Naturtyper, biologisk mangfold og vegetasjon*
Reguleringsplanforslaget skal inneholde en naturfaglig utredning om forekomster av viktige naturtyper og biologisk mangfold, samt en oppdatering av eksisterende registreringer. Forslag til detaljregulering til arealformål bebyggelse og anlegg, samferdsel og grønnstruktur skal dessuten inneholde en kartlegging av busk- og trevegetasjon. Registreringen skal suppleres med en beskrivelse om hvilke naturverdier som skal bevares og videreutvikles, og hvordan dette skal skje. Registreringsområdet skal omfatte hele planområdet.
- *Vassdrag*
For reguleringsplaner som omfatter vassdrag eller tilrettelegger for tiltak som kan innvirke på tilliggende vassdrag skal reguleringsplanforslaget inneholde en registrering og fastsettelse av kantvegetasjonssonen. Dersom en

reguleringsplan berører et område med lukket eller gjenfylt vassdrag, skal det i reguleringsplanforslaget vurderes muligheten for å gjenåpne vassdraget.

- *Kulturminner*
Reguleringsplanforslaget skal inneholde en registrering av automatisk fredete kulturminner og nyere tids kulturminner, samt en oppdatering av eksisterende registreringer. Registreringen skal suppleres med en beskrivelse om hvilke verneverdier som skal bevares og hvordan dette skal skje. Registreringsområdet skal omfatte hele planområdet.
- *Barn og unge*
Reguleringsforslaget skal klarlegge hvordan barn og unge bruker planområdet i dag og hvordan planforslaget vil påvirke barn og unges tilgjengelighet til og bruk av området.
- *Universell utforming*
Reguleringsplanforslag som inneholder byggverk og utearealer med krav til universell utforming og tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne, skal suppleres med en dokumentasjon for hvordan kravene ivaretas.
- *Utforming av utearealer*
Utforming av utearealer skal sees i sammenheng med, og ta hensyn til, forhold utenfor reguleringsområdet. Reguleringsplanforslaget skal suppleres med en illustrasjonsplan og beskrivelser for utearealer på terreng/lokk og tak, som viser hvordan kravene til utearealer og lekeplasser oppfylles. For forslag til detaljregulering skal illustrasjonsplanen vise eksisterende og ny vegetasjon, eksisterende og nytt terreng, gangveier, andre nødvendige funksjoner som parkering, renovasjon m.m., sittegrupper og lekearealer. Illustrasjonsplanen skal også inneholde soldiagram som redegjør for hvordan solforholdene på utearealer og bygningsfasader i planområdet og på naboeiendommene vil bli innvirket av planforslaget.
- *Overvannshåndtering og flomsikring*
Detaljreguleringsforslag for bebyggelse og anlegg og for samferdsel skal inneholde nedbørsanslag og en plan som redegjør for hvordan overvann og flomvann håndteres på en miljøvennlig, effektiv og sikker måte. Nedbørsanslag skal baseres på forventet fremtidig nedbørsregime som følge av klimaendring.
- *Estetikk*
Ved regulering for ny bebyggelse og anlegg skal reguleringsplanforslaget redegjør for tiltakets utforming og forhold til eksisterende terreng og omgivelser. Tiltaket skal vises med maks. tillatt utnyttingsgrad og høyde i egnede snittegninger sammen med tilliggende bebyggelse og anlegg.
- *Etablering og utvidelse av handelsvirksomhet*
Reguleringsplanforslag som inneholder etablering eller utvidelse av handelsvirksomhet utover et totalt tillatt bruksareal for handelsbebyggelse i planområdet på 500 m² BRA, skal suppleres med en utredning som:
 - vurderer behovet for tiltaket ut fra dekningsgraden for handel, befolkningsgrunnlag og senterstrukturstatus for området hvor etableringen eller utvidelsen skal skje
 - redegjør for tilgjengelighet med kollektivtransport og trafiksikker atkomst for fotgjengere og syklister
 - Utredningen kan unnlates der dette er tilfredsstillende beskrevet i overordnet plan.
- *Trafikk*
Reguleringsforslag som inneholder tiltak som kan medføre økning i biltrafikk på over 400 ÅDT (årsdøgntrafikk) eller tungtransport på over 200 ÅDT, skal

suppleres med en trafikkprognose og en vurdering av kapasitet og trafikksikkerhet for atkomsten til tiltaket inklusive berørte veikryss.

- *Støy*

I områder der støysonkart foreligger, skal disse innarbeides i reguleringsplaner som inneholder støyfølsom bebyggelse.

Reguleringsforslag som inneholder etablering eller utvidelse av støyfølsom bebyggelse i støyutsatte områder (jf. tabell 7.11), skal suppleres med en enkel støyfaglig utredning. Støyutredningen skal avklare hvilke avbøtende tiltak på berørte bygninger og utearealer og hvilke alternative planløsninger som vil være nødvendig slik at støykravene kan oppfylles. Søknad om tillatelse etter pbl §§ 20-1 og 20-2 som gjelder etablering eller utvidelse av støyfølsom bebyggelse i støyutsatte områder med grunnlag i reguleringsplan, skal suppleres med en oppdatert og detaljert støyfaglig utredning. Før etablering eller utvidelse av støyende virksomhet og tiltak, skal det utarbeides en støyfaglig utredning med støysonkart. Støyutredningen skal avklare hvilke avbøtende tiltak og hvilke alternative løsninger vil være nødvendig slik at støykravene kan oppfylles. Støyutredning skal foreligge samtidig med forslag til reguleringsplan, samt i oppdatert form ved søknad om tiltak etter pbl §§ 20-1 og 20-2.

- *Elektromagnetisk stråling*

Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspentledninger, kabler og transformatorer i kraftnettet e.l. som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 µT (mikrotesla), skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet. Dersom nyetableringer av elektriske anlegg kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 µT (mikrotesla), skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

- *Miljøoppfølging og -overvåking*

Til detaljreguleringsforslag for bebyggelse og anlegg som vil innebære større miljøutfordringer skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal sannsynliggjøre hvordan følgende hensyn kan bli løst på en effektiv, miljøvennlig og smidig måte:

- anleggstransport
- parkering i anleggsperioden
- trafikksikkerhet
- grunnarbeider og massedeponering
- krav til anleggsstøy, vibrasjoner, støv, luftforurensning og vannkvalitet
- beskyttelse av vegetasjon og jordsmonn som skal bevares
- byggetrinn

Rammesøknad som utarbeides med grunnlag i reguleringsplan som krever miljøoppfølgingsplan, skal leveres med en redegjørelse om hvordan hensynene i miljøoppfølgingsplanen konkret vil bli ivaretatt i byggeprosjektet.

KAPITTEL 2. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL (pbl §§ 11-10 og 11-11)

§ 13. Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 pkt. 1)

1. Forholdet mellom kommuneplanbestemmelser og reguleringsplanbestemmelser

- Gjeldende reguleringsplaner og kommunedelplaner går foran kommuneplanens arealdel, med unntak av følgende reguleringsplaner, hvor de respektive reguleringsbestemmelser erstattes av kommuneplanens bestemmelser:
 - R-1, Sentralholtet
 - R-2, Idrettsanlegg i Aschjemskogen
 - R-3, Kajaområdet
 - R-4, Leirofeltet
 - R-5, Dysterskogen
 - R-6, Søndre Moer og Brekke skog
 - R-8, Aschjemskogen 2
 - R-9, Vestnebb
 - R-10, Rustad skog
 - R-11, Kjonebekk
 - R-12, Del av Dysterskogen
 - R-14, Landås skog
 - R-15, Del av Kajaområdet
 - R-17, Del av Rustad skog
 - R-18, Søråsteigen
 - R-22, Sporret
 - R-35, Del av Nygårdsåsen (Nordby Grendesenter)
 - R-49, Ås sentrum (rest av plan fra 1982)
 - R-73, Del av Dysterlia (Lilleskogen)
- Gjeldende reguleringsplan- og reguleringsplanbestemmelser som bruker brutto utnyttelsesgrad erstattes av kommuneplanens bestemmelser i § 13 pkt. 2, 2. og 3. kulepunkt.

2. Underformål boligbebyggelse

I uregulerte byggeområder avsatt til boligformål og i regulerte byggeområder avsatt til boligformål der ikke annet er fastsatt i reguleringsplan, samt for reguleringsplaner for byggeområder spesifisert i kommuneplanens § 13 pkt 1, gjelder følgende bestemmelser:

- Innenfor områdene tillates oppført frittliggende boliger (eneboliger, eneboliger med hybelleilighet inntil 60 m² bruksareal (BRA) og tomannsboliger). Oppføring av rekkehus, blokker eller annen tett boligbebyggelse tillates bare med hjemmel i godkjent reguleringsplan.
- Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 25 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden, målt fra laveste ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overskride 6,5 meter. Høydeforskjellen mellom møne og laveste ferdig planert terreng skal ikke overskride 9,5 meter.
- Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden, målt fra laveste ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overskride 3,5 meter. Høydeforskjellen mellom møne og laveste ferdig planert terreng skal ikke overstige 6,5 meter.
- Carport/garasje/uthus kan oppføres som frittliggende bygning eller sammenbygd med bolighuset. Gesimshøyden, målt fra laveste ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overstige 3 meter. Høydeforskjellen mellom møne og laveste ferdig planert terreng skal ikke overstige 5 meter. Det tillates ikke ark/takoppløft på garasjer.

- Maksimal tillatt størrelse på carport/garasje/uthus er 50 m² BYA per familieleilighet og 25 m² BYA per hybelleilighet.
- Frittliggende carport/garasje/uthus kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense, eller i nabogrense ved sammenbygging av to nabogarasjer/uthus. Ved innkjøring til carport/garasje vinkelrett på vei skal avstand til tomtegrense mot vei være minst 5 meter. Ved innkjøring parallelt med vei skal avstand til tomtegrense mot vei være minst 1,5 meter.
- Plassering av carport/garasje/uthus skal være vist på situasjonsplan som følger byggesøknaden for bolighuset, selv om bygningen ikke skal oppføres samtidig med dette. Dersom det ikke planlegges carport/garasje/uthus samtidig med bolighuset, skal det ved beregning av utnyttelsesgrad avsettes minst 36 m² BYA for eventuell senere oppføring av garasje for hver familieleilighet, og minst 18 m² BYA for hver hybelleilighet.
- Det skal anordnes minst to bilplasser for hver familieleilighet, og minst en bilplass for hver hybelleilighet, enten som åpne plasser eller i carport/garasje.
- For rekkehus/tett småhusbebyggelse, skal det, der intet annet er bestemt i reguleringsplan, anordnes minst 1,75 parkeringsplasser per leilighet dersom det etableres felles parkering for området.
- Krav til egnet uteoppholdsareal per leilighet: Minst 300 m² for hver familieleilighet, minst 100 m² per hybelleilighet og minst 200 m² for hver leilighet i en tomannsbolig. Egnet uteoppholdsareal er areal som ikke brukes til kjøring eller parkering og areal som ikke er brattere enn 1: 3. Se ellers teknisk forskrift § 3-3.

Bestemmelse til B6 Skogveien og B7 Pentagon vest:

- Arealet som omdisponeres til boligformål skal bebygges med studentboliger i tett småhusbebyggelse/lavblokker.

3. Underformål fritidsbebyggelse

- For bestående fritidsbebyggelse tillates kun mindre utvidelser. Med mindre utvidelser menes utvidelse av eksisterende hytte til maksimalt bruksareal på 75 m². Det tillates terrasse på maksimalt 30 m², hvorav maksimalt 20 m² tillates overbygd. Utvidelse av garasje/uthus/anneks med til sammen maksimalt 30 m² bruksareal tillates. Det tillates ikke innredet kjøkken eller våtrom i garasje/uthus/anneks. Det tillates ikke oppført nye garasjer/uthus/anneks.

4. Underformål næringsbebyggelse (PBL § 11-9 nr 5)

- Detaljhandel og kontorbedrifter skal lokaliseres nær kollektivknutepunkt, primært til Ås sentrum/Campus Ås.
- I område for kombinert bolig- og næringsbebyggelse på Åsmåsan (BN2) skal det primært etableres virksomheter innen tjenesteyting/kunnskapsbedrifter.
- Plasskrevende varehandel skal lokaliseres der hvor det er god biltilgjengelighet, god trafiksikkerhet og tilstrekkelig kapasitet på vegnettet.
- I område for næringsbebyggelse ved Nygårdskrysset (N1) tillates ikke detaljhandel eller kontorbedrifter.

§ 14. Landbruks-, natur- og friluftsområder (pbl § 11-7 pkt. 5)

1. Underformål a, areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (pbl § 11-11)
 - For gårdstilknyttet bebyggelse gjelder kommuneplanbestemmelsene i § 13 pkt 2, med unntak av driftsbygninger i landbruket.
 - Tiltak for landbruket skal plasseres slik at de passer best mulig inn i kulturlandskapet, herunder innpassing til eksisterende bygningsmiljø, ikke hindrer allmenn ferdsel og ikke skader viktig biologisk mangfold.
 - Oppføring av kårbolig tillates kun når det dokumenteres at dette er nødvendig av hensyn til tradisjonell landbruksdrift på eiendommen, og at det fra før ikke er mer enn én boligenhet på eiendommen. Nye kårboliger skal plasseres i tilknytning til eksisterende gårdsbebyggelse. Dersom kårboligen foreslås på dyrka mark skal plasseringen også behandles som søknad om omdisponering etter jordlovens § 9.

2. Underformål b, areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (pbl § 11-11 nr 2)
 - I landbruks-, natur- og friluftsområder med underformål b kan det for eksisterende bebyggelse gis tillatelse til bygningsmessige tiltak som tilbygg, fasadeendringer, garasje og uthus. I Kroer, Nordby og Rustad skolekrets kan det tillates fradeling av tomt inntil eksisterende boligbebyggelse for inntil 5 nye boenheter i hver krets og for Brønnerud skolekrets inntil 9 nye boenheter i planperioden, med forutsetning av at disse ligger langs veier med holdningsklasse lite eller mindre streng. Kommuneplanbestemmelsene i § 13 pkt 2, 3 og 4 gjelder når tillatelse til nevnte tiltak eller tomtefradeling er gitt.
 - Tiltak skal plasseres og utformes slik at de passer best mulig inn i kulturlandskapet, herunder innpassing til eksisterende bygningsmiljø, ikke hindrer allmenn ferdsel og ikke skader viktig biologisk mangfold.
 - Tillatelse til tiltak i medhold av første kulepunkt kan ikke gis der det er konflikt med hensynet til bevaring av dyrka mark og kulturlandskapet, herunder eksisterende bygningsmiljø, hindrer allmenn ferdsel eller skader viktig biologisk mangfold.
 - Oppføring av kårbolig tillates bare når det dokumenteres at dette er nødvendig av hensyn til tradisjonell landbruksdrift på eiendommen, og at det fra før ikke er mer enn én boenhet på eiendommen. Nye kårboliger skal plasseres i tilknytning til eksisterende gårdsbebyggelse. Dersom kårboligen foreslås på dyrka mark skal plasseringen også behandles som søknad om omdisponering etter jordlovens § 9.

3. LNF – Strandsone langs sjø og vassdrag (pbl § 1-8)
 - Tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4 samt fradeling til slike formål, midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, er ikke tillatt nærmere enn 100 meter fra strandlinjen langs Bunnefjorden og Gjersjøen, samt langs Kråkstadelva.
 - Tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4 samt fradeling til slike formål, midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, er ikke tillatt nærmere enn 100 meter fra strandlinjen langs Østensjøvann, Pollevann eller Årungen, med mindre annet er spesifisert i reguleringsplan.
 - Tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4 samt fradeling til slike formål, midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, er ikke tillatt i en sone på 20 meter langs hver side av vassdragene i kommunen, med mindre annet er spesifisert i reguleringsplan.

- Langs vassdrag skal en sone med kantvegetasjon på 10 meter opprettholdes gjennom hensiktsmessig skjøtsel.

§ 15. Lokalisering, bruk og strenghetsklasser for avkjørsler til veg (pbl § 11-10 pkt. 4)

- Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler skal vurderes i henhold til "Rammeplan for avkjørsler" som viser veistrekninger i ulike holdningsklasser (se temakart).

KAPITTEL 3. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

§ 16. Hensynssoner (pbl § 11-8)

1. Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer og sone for omforming og transformasjon (pbl § 11-8 pkt. e)

- Hensynssone H290_1
På Solberg i området mellom Søndre Tverrvei og Fv 154 undergis eiendommene 102/1, 102/10 og 102/118 felles planlegging. Før utbyggingsområdet kan tas i bruk må en samlet planløsning foreligge.
- Hensynssone H290_2
På Åsmåsan undergis eiendommene 42/1 og 56/1 felles planlegging. Før utbyggingsområdet kan tas i bruk må en samlet planløsning foreligge.
- Hensynssone H290_3 Tømrernes feriehem
Det skal foreligge en samlet planløsning før det igangsettes arbeid med å omgjøre fritidsboliger til helårsboliger.

2. Støysone (pbl § 11-8 pkt. a)

- Hensynssone H200_1
Rundt Ålerudmyra skytebane er det støysone. Innenfor sonen bør det ikke etableres ny boligbebyggelse.

3. Sone for båndlegging etter Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) (pbl § 11-8 pkt. d)

- Hensynssone H720_1
For Nordre Pollen naturreservat gjelder *Forskrift om verneplan for barskog, vedlegg 10, fredning av Nordre Pollen naturreservat, Ås kommune, Oslo og Akershus* (FOR 2005-06-10 nr 573).
- Hensynssone H720_2
For Pollen naturreservat gjelder *Forskrift om fredning for Pollen naturreservat i Ås kommune, Akershus* (FOR-1982-09-17-1417).
- Hensynssone H720_3
For Pollevann naturreservat gjelder *Forskrift om verneplan for Pollevann naturreservat, Ås kommune, Akershus* (FOR-1992-10-02-751).
- Hensynssone H720_4
For Tuskjær fuglefredningsområde gjelder *Forskrift om Verneplan for Oslofjorden – delplan sjøfugl. Vedlegg 60. Fredning av Tuskjær fuglefredningsområde, Ås kommune, Akershus* (FOR-2009-06-19-768).
- Hensynssone H720_5
For Flatskjær fuglefredningsområde gjelder *Forskrift om Verneplan for Oslofjorden – delplan sjøfugl. Vedlegg 61. Fredning av Flatskjær fuglefredningsområde, Ås kommune, Akershus* (FOR 2009-06-19 nr 769).
- Hensynssone H720_6

For Østensjøvann naturreservat gjelder *Forskrift om vern av Østensjøvann naturreservat, Ås kommune, Akershus* (FOR-1992-10-02-752).

4. Sone for båndlegging etter lov om kulturminner (pbl § 11-8 pkt. d)
 - Hensynssone H730_1
For kulturminneområdet på Sjøskogen vises til kulturminnelovens bestemmelser for automatisk fredete kulturminner (kap. II) og kulturminnelovens bestemmelser om fredning ved enkeltvedtak (kap. V).

5. Retningslinjer for sone med særlige angitte hensyn (pbl § 11-8 pkt c)
 - a. Bevaring av naturmiljø, herunder grønnstruktur, friluftsliv, landskap og biologisk mangfold
 - Hensynssone H560_1, H560_2, H560_3 og H560_4
Tiltak som bryter opp området, hindrer tilgang eller bruk til friluftsmål eller på annen måte medfører at naturverdier i området forringes, skal unngås.
 - For de statlig sikra friluftsområdene bør forvaltningsplaner utarbeidet i regi av Fylkesmannen i Oslo og Akershus følges. (*Berg gård* og *Stranda*, Årungen, H560_3. *Nordre Stuene*, Nøstvedtmarka, H560_1. *Tangen*, Gjersjøen, H560_1).

 - b. Bevaring av kulturmiljø
 - Hensynssone H570_1, H570_2, H570_3 og H570_4
Riving av bebyggelse eller større bygge- og anleggstiltak som forringer verdiene og hindrer bevaring av historiske trekk i landskap og bebyggelse, skal unngås.