

FH-sak 3/10
KOMMUNEPLAN 2011 - 2023 HØRING

Saksbehandle Ellen Grepperud	Arkivnr 140 &13	Saknr.: 10/1450
Utvalg	Sak nr.	Møtedato
Ås Eldreråd	/	05.10.2010
K.råd for funksjonshemmede	3/10	21.09.2010
Formannskapet	/	22.09.2010
Hovedutvalg for helse og sosial	/	22.09.2010
Hovedutvalg for oppvekst og kultur	/	22.09.2010
Hovedutvalg for teknikk og miljø	/	23.09.2010
Kommunestyret	/	13.10.2010

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens §11-14, 1. ledd legges forslag til kommuneplan 2011 - 2023 for Ås kommune, datert 8.09.10, ut til høring og offentlig ettersyn. Frist for uttalelser settes til 2 måneder etter at høringsforslaget er vedtatt.

Rådmannen i Ås, 14.09.2010

Per A. Kierulf (sign.)

Tidligere politisk behandling:

K-sak 7/10, Kommuneplan 2011-2023 – Endelig planprogram

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Rådet for funksjonshemmede
Hovedutvalgene
Formannskap
Eldrerådet
Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt: (sendt 13.09.2010)

1. Kommuneplan 2011 - 2023, høringsutkast 8.09.10
2. Kommuneplanens arealdel, datert 8.09.10
3. Temakart – byggegrense, datert 8.09.10

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

1. Planprogram vedtatt av kommunestyret 3.03.10
2. Oppsummering og vurdering av høringsuttalelsene, Kommunestyrets vedtak 3.03.10
3. Oppsummering av konsekvensvurderinger, rådmannens foreløpige anbefaling, datert 25.08.10

Utskrift av saken sendes til:

Rådmannens ledergruppe

SAKSUTREDNING**Fakta**

Alle kommuner skal ha en kommuneplan som samordner den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Planen skal ha en samfunnsdel som beskriver utfordringer og mål for utviklingen av kommunen og en arealdel for forvaltning av arealer og andre naturressurser. Den har et perspektiv på minimum 12 år og skal vurderes rullert en gang i valgperioden. Utformingen av kommuneplanen er basert på at de målene som er beskrevet i planen skal følges opp og detaljeres i handlingsprogrammet.

Vedlagte høringsutkast datert 8. september 2010 vedtas av kommunestyret før det legges ut til høring og offentlig ettersyn. Etter høringsfasen legges bearbejdet planforslag fram til endelig politisk behandling. Vedtatt plan avløser gjeldende kommuneplan (2007 – 2019).

Planprosessen

I august 2009 vedtok formannskapet en prosjektplan og en milepælplan for arbeidet med kommuneplan (2011 – 2023). Prosjektplanen beskriver bakgrunn, mål, organisering, framdrift og budsjett. Prosjektplan og milepælplan har ligget til grunn for arbeidet med planprogrammet og utkast til kommuneplan (2011 – 2023).

I oktober 2009 vedtok kommunestyret forslag til planprogram. Planprogrammet beskriver formålet med planleggingen, sentrale tema og problemstillinger i planarbeidet, utredningsbehov og hvordan planleggingen skal gjennomføres. Forslag til planprogram lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 2.11.09 til 18.12.09. Det kom inn 53 innspill. I forbindelse med høringen ble det arrangert folkemøter i Ås sentrum og i Nordby. Etter høringen vedtok kommunestyret 3. mars 2010 det endelige planprogrammet og arbeidet med kommuneplanens samfunnsdel og arealdel tok til.

Kommuneplanen skal angi langsiktige politiske valg. Utkast til kommuneplan har derfor blitt til gjennom en aktiv politisk prosess. Det er arrangert 3 politiske dialogmøter med formannskapet og hovedutvalgene hvor sentrale temaer har vært diskutert. Det har vært politisk behandling av prosjektplan/milepælplan og planprogram. I tillegg ble det etablert en prosjektgruppe bestående av lederne av hovedutvalgene og varaordførere, samt ansatte i administrasjonen. Prosjektgruppa har hatt 7 møter og vært involvert i arbeidet med prosjektplan, planprogram og utkast til kommuneplan.

Et sentralt tema i arbeidet med kommuneplanen har vært å utforme en næringspolitikk. Som et viktig grunnlag i utformingen av denne politikken ble det arrangert en næringskonferanse i september med stor deltakelse fra næringslivet i Ås.

Som en del av arbeidet med å utforme en frivillighetspolitikk ble det i september også arrangert et åpent dialogmøte med frivillige lag og foreninger med tema hvordan kommunen i samspill med frivillige aktører kan bidra til bedre helse og økt livskvalitet i alle grupper av befolkningen.

Før planprogrammet ble sendt på høring ble det arrangert møte med statlige regionale og fylkeskommunale myndigheter om sentrale utfordringer i arbeidet med kommuneplanen. For å ivareta felles regionale hensyn har kommunene i Follo samordnet rulleringen av sine kommuneplaner. Gjennom Follo-samarbeidet er det gitt regionale føringer for utbyggingsmønster, grønnstruktur og transport.

Kommuneplanens samfunnsdel

Planprogrammet, vedtatt av kommunestyret 3. mars 2010, har vært førende for utformingen av kommuneplanens samfunnsdel. For å bidra til en positiv utvikling av kommunen er det i samfunnsdelen fokusert på fire områder og det er:

- *Samfunn, folkehelse og miljø* som omfatter kommunen som samfunnsaktør og pådriver for utviklingen av lokalsamfunnet
- *Brukere* som omfatter kommunen som leverandør av velferdstjenester
- *Medarbeidere* som omfatter utviklingen av kommunens organisasjon og medarbeidere
- *Økonomi* som skal sikre økonomisk handlefrihet til å utvikle kommunen og sikre prioriterte tjenesteområder

Under disse fokusområdene er det satt opp 5 hovedmål. Under hvert hovedmål er det listet opp inntil 5 områder som kommunen må lykkes med for å nå hovedmålet. Hovedmålene og hva vi må lykkes med er utformet slik at de skal ha en direkte kobling til handlingsprogrammet. Oppbyggingen av kommuneplanen har som siktemål å styrke helheten i kommunens plan- og rapporteringssystem og forsterke de langsiktige føringene i kommunens planlegging.

I planprogrammet er det nevnt noen temaer som det er spesielt viktig å ha fokus på i arbeidet med kommuneplan 2011 – 2023. De fleste av disse temaene har fått egne kapitler i utkast til kommuneplan. Klima og energi ligger som eget tema under bærekraftig forvaltning av miljø og naturressurser og er integrert under de områder der dette er relevant. Prioriterte tiltak fra klima- og energiplanen er direkte fulgt opp gjennom arealplanleggingen og i kommuneplanens bestemmelser.

Kommuneplanens arealdel

Planprogrammet vedtatt av kommunestyret 3. mars 2010, konsekvensutredninger av arealinnspill og utreiningen *Miljø- og samfunnsregnskap for fortetting ved stasjonsnære jorder* har vært førende for utformingen av kommuneplanens arealdel.

I planprogrammet er det gitt føringer på hvor framtidige bolig- og næringsarealer skal lokaliseres og hvilke utredninger som er nødvendig å gjennomføre i tilknytning til kommuneplanens arealdel. Følgende kriterier for lokalisering av boligområder og næringsområder er gitt i planprogrammet:

Kriterier for lokalisering av boligområder

- I planarbeidet skal varige byggegrenser mellom boligområdene og landbruks-, natur og friluftsområder vurderes. Bl a skal det vurderes å fastsette langsiktige grenser for utbredelse av bebyggelse i Ås sentrum og på Solberg slik at de omkringliggende kvalitetene i størst mulig grad kan bevares.
- Redusert transportbehov er et grunnleggende kriterium for lokalisering av boliger. Sammenholdt med en vurdering av jordvern, kulturlandskap, naturverdier, biologisk mangfold etc blir dette bestemmende for mulighetene for vekst.
- Det skal legges til rette for en forventet befolkningsvekst på i gjennomsnitt 2 % pr år fram til 2023.
- For de nye boligområdene skal hovedtyngden, dvs. ca 75 %, kanaliseres til Ås sentralområdet. Denne utbyggingen skal skje ved først og vurdere potensialet for fortetting og transformasjon, før verdifulle jordbruksarealer eventuelt omdisponeres til utbygging. Resterende behov for nye lokaliteter skal legges til andre kollektivbetjente områder, fortrinnsvis Solberg på grunn av nærheten til Ski stasjon.
- Dersom man i slutten av planperioden ikke får dekket behovet for nye boliger, eller man får problemer med skolekapasitet eller annet, skal andre områder vurderes. Omdisponering av eksisterende område for fritidsbebyggelse på Askehaug til boligområde vil være det mest aktuelle, fordi dette området allerede er berørt av utbygging.

Kriterier for lokalisering av næringsområder

- Bedrifter innen forretningsmessig tjenesteyting skal i hovedsak søkes lokalisert til Ås sentrum. Kunnskapsintensive bedrifter søkes lokalisert nær eller mellom Ås sentrum og Campus. Annen virksomhet skal i hovedsak lokaliseres i tilknytning til eksisterende næringsareal på Vinterbro og sørover til det nye Nygårdskrysset.
- Området vest for E6 og sør for Rv 152 skal ikke disponeres til næringsareal. Disse trafikkårene bør markere en varig byggegrense.

Omdisponere arealer til næringsformål knyttet til gårdsbruk er ikke ønskelig. Innenfor rammen av LNF-formålet er det mulig å utvikle næring tilknyttet landbruksdrifta.
- Plasskrevende varehandel bør lokaliseres til eksisterende sentre dersom det er god biltilgjengelighet, god trafiksikkerhet og tilstrekkelig kapasitet på vegnettet.

Føringene i planprogrammet tilsier at hovedtyngden av bolig- og næringsveksten skal lokaliseres til Ås sentralområde. Dette vil medføre utfordringer i forhold til bla. ordvernet. For å vurdere ulike arealbruksstrategier knyttet til Ås sentralområdet er det i hht planprogrammet gjennomført et miljø- og samfunnsregnskap knyttet til 3 utviklingsalternativer:

- Utviklingsalternativ A: Sentralisering, høy tetthet og nedbygging av dyrka mark
- Utviklingsalternativ D: Utbygging langs aksene, lav tetthet og bevaring av dyrka mark
- Utviklingsalternativ B: Utbygging langs aksene, høy tetthet og bevaring av dyrka mark

I utredningsarbeidet ble det konkludert med følgende anbefaling om arealbruksstrategi knyttet til Ås sentrum:

Anbefalingene i utredningen

- Alternativ A legges til grunn som langsiktig arealstrategi for utvikling av Ås tettsted. Det innebærer at de sentrale jordene både på østsiden av stasjonen og sydvest for UMB og dagens sentrum må ses på som utviklingsarealer i et langsiktig perspektiv.
- Dersom det legges til grunn en fremtidig befolkning på rundt 14 000 innbyggere og en tetthet ned mot 400 m² pr innbygger for Ås tettstedet som helhet vil det innebære at 400 dekar dyrket mark bygges ned. Med en noe lavere tetthet, eller ved å legge til grunn en ytterligere vekst vil det være behov utvikling på store deler av de jordene som omkranser dagens bebyggelse og innen gang- og sykkelavstand til sentrum og togstasjon.
- Det bør skisseres en langsiktig utbyggingsgrense som tar høyde for ytterligere vekst, opp mot 20 000 innbyggere mot 2050. Samtidig bør det utvikles strategier for etappevis utvikling av tettstedet, som konkretiseres for eksempel krav om fortettningsnivå innenfor eksisterende byggesone før nye arealer tas i bruk.

Arealer til boligformål

Kommuneplanen legger grunnlag for en ønsket befolkningsvekst på 2 % i gjennomsnitt per år frem til 2023. Gjeldende kommuneplan har 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 fordelt på ca 490 boliger til Ås sentrum og ca 160 boliger til Solberg. Tabellen under viser forslag til nye boligområder i kommuneplanens arealdel.

FRAMTIDIGE BOLIGOMRÅDER	
	Solberg
B1	- Israndveien
B2	- Skovlyveien/Solbergveien
BN1	- Solbergkrysset
B3	- Tamburbakken
B4	- Solberg/Søndre Tverrvei
BN2	Åsmåsan
B5	Kajaveien/Skogveien
B6	Fortetting - Pentagon
B7	Landåskollen/Søråsveien
B8	Rustadporten
	Fortetting - Ås skolekrets
	Fortetting - Rustad skolekrets

Arealer til næringsformål

Deler av Søråsjordet omdisponeres fra offentlig formål til næringsformål for å dekke UMBs behov for konferansefasiliteter inkludert overnattingsmuligheter/hotell. Ved Solbergkrysset omdisponeres et areal til kombinert bolig- og næringsformål. Åsmåsan omdisponeres til kombinert bolig- og næringsformål. Næring bør primært lokaliseres nærmest planlagt ny FV 152 og jernbanen.

På grunnlag av behov for næringsarealer i kommunen og området nærhet til E6 og E18 legges det til rette for nytt næringsområde sør for dagens næringsbebyggelse på Vinterbro. Tabellen under viser forslag til nye næringsområder i kommuneplanens arealdel.

FRAMTIDIGE NÆRINGSOMRÅDER	
BN1	Solbergkrysset
BN2	Åsmåsan
N1	Vinterbro sør
N2	Søråsjordet

Arealer til offentlige formål

Ved Tamburbakken/Granheimtunet omdisponeres areal for utvidelse av omsorgsboligene/sykehjem. For å dekke behovet til en voksende studentmasse er det behov for å utvide GG-hallen. Tabellen under viser forslag til nye områder disponert til offentlig formål i kommuneplanens arealdel.

FRAMTIDIGE OMRÅDER OFFENTLIG FORMÅL	
O1	Granheimtunet
O2	GG-hallen

I forbindelse med flytting av Senter for husdyrforsøk til Einarstujordet vil det være nødvendig å omdisponere areal fra LNF til offentlig formål. Det er imidlertid ikke avgjort nøyaktig hvor anlegget på Einarstujordet skal plasseres og hvor stort areal som skal bebygges. Det omdisponeres derfor ikke areal til offentlig formål på Einarstujordet i denne planen. Det området som skal utredes nærmere for å finne en optimal plassering gjennom reguleringsplanarbeidet, vises med en informasjonslinje på kommuneplankartet. Den endelige utbyggingen vil skje innenfor denne linjen

Arealer til landbruk, natur og friluftsliv

I ny plan og bygningslov defineres landbruks-, natur- og friluftslivsmål (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 bestemmelser.

Et mindre areal på Kjerringjordet omdisponeres fra offentlig formål til landbruk-, natur- og friluftslivsmål (LNF).

Hensynssoner

I ny plan- og bygningslov er det lagt inn et nytt begrep 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.

Følgende soner er lagt inn i kommuneplanens arealdel og gitt bestemmelser og retningslinjer:

1. Soner med krav om felles planlegging for flere eiendommer
2. Støysoner
3. Soner for båndlegging etter annet lovverk (Naturmangfoldloven, Kulturminneloven)
4. Soner med særlige angitte hensyn (bevaring naturmiljø, bevaring kulturmiljø)

I kommuneplan (2011-2023) er det innført én sone med krav om felles planlegging som innbefatter de nye områdene til boligformål på Solberg mellom Fv 154 og Søndre Tverrvei. Støysonen rundt Ålerudmyra skytebane er videreført som en hensynssone. I henhold til nye plan- og bygningslov er også de vernede områdene definert som hensynssoner og det er to nye områder i denne kategorien (Flatskjær og Tuskjær fuglefredningsområde). De tidligere skraverte områdene med særlig verdi for natur og kultur er omgjort til hensynssoner. Grensene er endret og ett nytt område er lagt til (Kroer kirke). De statlig sikrede friområdene ligger innenfor disse hensynssonene.

Byggegrenser

I henhold til plan- og bygningslovens § 11-9 pkt. 5 kan det settes en juridisk bindende byggegrense som angir fremtidig utvikling av bebyggelse. Formålet med en slik grense er å angi langsiktige utviklingsretninger for bebyggelsen, samt at den kan markere en grense for områder man vil beskytte mot nedbygging. I forslag til kommuneplanens arealdel er det foreslått en slik byggegrense rundt Ås tettsted, og en grense rundt Solberg og næringsområdet på Vinterbro.

Ny trasé for 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. Samferdselsdepartementet har vedtatt at tre korridoralternativer skal vurderes i den videre planleggingen. Disse tre alternativene er inntegnet på kommuneplankartet med en rød linje.

Vurdering og konklusjon

Høringsutkastet viderefører hovedtrekkene i gjeldende kommuneplan. Rådmannens vurdering er at utkastet danner et godt utgangspunkt for høring og debatt om den framtidige utvikling i Ås.

Arbeidet med kommuneplanforslaget er utfordrende. Planlegging i et langsiktig perspektiv vil alltid være basert på forutsetninger som er usikre, både når det gjelder økonomi og befolkningsutvikling. Vedtatte planprogram har vært et viktig grunnlag for utformingen av utkast til kommuneplan. Både i samfunnsdelen og arealdelen er det tatt utgangspunkt i føringene gitt i planprogrammet. En rekke problemstillinger rundt arealinnspill og juridiske forhold er avklart med regionale og statlige myndigheter. Dette er en viktig del av arbeidet for å unngå innsigelse til planen.

Kommuneplanen skal i henhold til intensjonen være kommunestyrets viktigste styringsverktøy. Kvalitativt gode kommuneplaner må forvaltes riktig dersom de skal gi den interesseavklaring og forutsigbarhet som plan- og bygningsloven forutsetter. Rådmannen vil peke på at det er oppfølging av planen gjennom vedtak i enkeltsakene som avgjør utviklingen i kommunen. Det er derfor lagt betydelig vekt på at planen skal springe ut av lokale behov, ressurser og interesser.

I hht milepælplan vedtatt av formannskapet i august 2009 er den videre framdriften i arbeidet med kommuneplanen følgende:

22.09. 10	Høringsutkastet behandles i hovedutvalg og formannskap
13.10. 10	Høringsutkastet behandles i kommunestyret
20.10.10 – 20.12.10	Høring og offentlig ettersyn
20.12.10 – 10.03.10	Høringsutkastet bearbeides
23.03.11	Forslag til kommuneplan behandles i hovedutvalg og formannskap
06.04.11	Forslag til kommuneplan behandles i kommunestyret

Rådmannen understreker at høringsfasen kan bringe opp momenter som krever utredninger som kan forsinke denne fremdriften. Den skisserte fremdriften forutsetter at det ikke fremmes innsigelser fra instanser som har slik myndighet eller momenter som krever nye utredninger. Rådmannen anbefaler at forslag til kommuneplan 2011 - 2023 for Ås kommune, datert 8.09.10, legges ut til høring og offentlig ettersyn.