



## FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

VEDLEGG /	
ÅRSKOMMUNE	
Sak:	16/2-07 ELG
Løp:	06/2264-72
Avdel:	2275/07
Ref:	140

Ås kommune  
Postboks 195  
1431 Ås

Deres ref.:  
06/2264/140

Deres dato:

Vår ref.:  
2007/525 FM-K

Saksbehandler:  
Tor Håkon Skomsvold

Dato:  
14 02 2007

### OFFENTLIG ETTERSYN AV KOMMUNEPLAN FOR ÅS 2007 - 2019 - FYLKESMANNENS HØRINGSUTTALELSE

Fylkesmannen viser til brev av 13/11-06 fra Ås kommune med oversendelse av forslag til kommuneplan for Ås 2007 – 2019 til offentlig ettersyn. Vi viser videre til brev av 29/9-05 med Fylkesmannens innspill til kommunens planprogram.

Dette brev gir uttrykk for Fylkesmannens samlede vurderinger av planforslaget. Fylkeslandbruksstyret behandlet innstillingen fra Fylkesmannens landbruksavdeling på møte den 14/2-06. Vedtak og innstilling følger i egen ekspedisjon.

Fylkesmannen har følgende hovedsynspunkter:

**Fylkesmannens miljøvernavdeling fremmer innsigelse til forslaget om å legge ut området B10 Åskammen til boligområde etter vurderinger knyttet til RPR-ATP og grøntstruktur.**

**Fylkesmannens miljøvernavdeling fremmer innsigelse mot forslaget om boligfelt i områdene B3 Brønnerud Vest og B9 Nygårdsveien med bakgrunn i nasjonale retningslinjer for ivaretagelse av støy i arealplanleggingen.**

Landbruksdirektøren fraråder forslaget om boligområde på Søråsjordet, B1

Landbruksdirektøren har anbefalt Fylkeslandbruksstyret å fremme innsigelser til forslagene om å legge ut boligområdene B4, B5, B6 og B7. Landbruksdirektøren har videre anbefalt Fylkeslandbruksstyret å fremme innsigelse til forslagene til næringsområder, N1 og N2, samt anbefalt Fylkeslandbruksstyret å fremme innsigelse til forslaget til § 11 slik den lyder i høringsutkastet.

Fylkesmannen anbefaler Ås kommune å konkretisere arbeidet med å styrke Ås sentrum, for eksempel gjennom analyse og plan for fortetting og utvikling av sentrum.

**Det presiseres at denne uttalelsen kun gjelder områder som er foreslått i høringsutkastet til kommuneplankart. Forslag som Ås kommune har vurdert i konsekvensutredninger, men ikke tatt med i arealdelen, er ikke vurdert og kommentert.**

Postadresse:  
Postboks 8111 Dep  
0032 OSLO

Besøksadresse:  
Tordenskiolds gt 12  
Inngang sjøsiden

Telefon: 22 00 35 00  
Telefaks: 22 00 35 11  
Internett:  
[www.fylkesmannen.no/OsloOgAkershus](http://www.fylkesmannen.no/OsloOgAkershus)

Saksbehandler: Tor Håkon Skomsvold  
Direkte telefon: 22 00 35 42  
E-post: [postmottak@fmoa.no](mailto:postmottak@fmoa.no)  
Org nummer: NO 974 761 319

Når det gjelder nasjonale og regionale føringer, vises det generelt til Fylkesmannens innspill i uttalelsen til planprogrammet, jf brev av 29.9.2005.

### **Samfunnsdelen**

Et viktig mål for kommuneplanarbeidet er, og må være, å utvikle gode koblinger mellom kommuneplanens langsiktige del, boligprogrammet og kommunens økonomiplaner, slik at økonomiplanene kan relateres til overordnede mål og forutsetninger i kommuneplanen. På denne måten kan det også allerede i kommuneplanen synliggjøres vurderinger rundt den økonomiske utviklingen, og struktureringen av tjenestetilbudet gitt ulike alternativer for vekst.

Ås kommune har kommet et langt stykke på vei i dette arbeidet. Vi viser for øvrig til fjorårets tilbakemelding på kommunens økonomiplan.

### **Arealdelen med kommuneplanbestemmelser**

#### **Utbyggingsstruktur**

Kommuneplanen legger opp til en fortsatt sterk befolkningsvekst i Ås kommune, med en årlig økning på 2 %. Det ønskes å fokusere på utbygging og fortetting innenfor boligområdene Solberg og Ås sentrum. Fylkesmannen støtter denne strategien, som bygger opp under føringer i henhold til "*Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging*" (RPR-ATP), men hvor hensynet til jordvernet må få en sentral plass i planleggingen. Videre har kommunen lagt vekt på nasjonale og regionale føringer og samarbeidet i Follorådet om arealstrategi, samferdselsstrategier samt utvikling av næringsstrategier for Follo.

Folloregionen har en sterk befolkningsvekst. Dette gir et stort press på arealer til bolig og næringsutbygging, og veksten medfører en sterk trafikkøkning. Fylkesmannen peker på den betydelige utfordring regionen har med å gjennomføre en areal- og transportplanlegging som fremmer fornuftige, bærekraftige løsninger.

For en best mulig styring av arealbruken, anbefaler Fylkesmannen at det ikke legges ut mer utbyggingsareal enn hva antas nødvendig i kommende planperiode.

I forhold til Kommuneplanbestemmelsene og ut ifra de utfordringene Ås kommune har med å finne arealer for utbygging, bør kommunen vurdere om det i § 8 i kommuneplanbestemmelsene bør legges til grunn en *høyere utnyttingsgrad* for bolig- og næringsområder. Høyere utnyttelsesgrad bør likevel ikke medføre at viktig grønnstruktur reduseres.

#### **Jordvern - Hensynet til verdifulle jordressurser og kulturlandskap.**

I Ås kommune er de kollektivnære utbyggingsområdene i Ås sentrum og på Solberg, som grenser mot Ski tettsted, omgitt av svært verdifulle jordressurser og kulturlandskap på flere sider. Kommunen oppgir å ha nok areal til boligformål også uten å ta i bruk de foreslåtte nye områdene på blant annet Solberg og Askehaugåsen (B3, B9, B10, B4-B8).

Ås kommune vedtok tidlig i planprosessen lokale føringer for planarbeidet. Fylkesmannen er fornøyd med at kommunen i dette arbeidet tydelig har lagt vekt på hensynet til jordressurser og kulturlandskap. Ås kommune har gjennom mange år bevart store verdifulle jordbruksarealer tett innpå Ås sentrum. Fylkesmannen håper at kommunen vil kunne ha et fortsatt sterkt fokus på jordvernet.

Fylkesmannen ser at det er vanskelig å finne sentrumsnære arealer i Ås som ikke er konfliktfylte i forhold til jordvern. Vi viser også til at Ås kommune tidligere har markert behov for å utrede muligheter for fortetting. Kommunen har så vidt vi kan se lagt gode føringer for å kunne følge opp langsiktige strategier og føre en restriktiv arealpolitikk, som kan styrke tettstedutviklingen og samtidig sikre hensynet til jordressurser. *Fylkesmannen anbefaler Ås kommune å konkretisere arbeidet med å styrke Ås sentrum, for eksempel gjennom analyse og plan for fortetting og utvikling av sentrum.* Vi anbefaler at dette gjøres før det legges ut nye arealer for utbygging som medfører omdisponering av jordressurser.

Ås kommune kan i tillegg vurdere strategier for bevaring av jordbruksarealene omkring utbyggingsområdene i form av "grønn strek", "kjerneområde landbruk", jordbruksområder som en del av "Markaområde" el. Dette kan også gi bedre styring for kommunen og forutsigbarhet for innbyggere og utbyggere.

Ås kommune har ikke vist samlete konsekvenser av planen med hensyn til ulike arealer, herunder samlete konsekvenser for verdifulle jordressurser og kulturlandskap. Fylkesmannens overslag viser at det totalt er foreslått *varig* omdisponering av om lag 250 da nye jordbruksarealer i planen. I tillegg åpner forslaget til kommuneplanbestemmelser for spredt boligbygging i Kroer, Brønnerud, Nordby og Rustad. Utbygging i disse områdene vil kunne medføre at ytterligere dyrka mark går tapt dersom forslaget til bestemmelser opprettholdes uendret.

### **Regional grønnstruktur**

Sammenhengende grønnstruktur og lokalt tilgjengelige grønne områder framheves i nasjonal politikk som viktig for god folkehelse og bevaring av naturverdier. I henhold til St. meld nr 39 (2000-2001) om friluftsliv skal alle kommuner med voksende tettsteder ha kartlagt og verdivurdert grønnstrukturen innen 2006. Slik kartlegging bør være en premisse for videre tettstedsutvikling. Grønnstrukturen er under sterkt press i Follo. Utbygging bør derfor foregå i områder med lavt konfliktnivå i forhold til slike strukturer.

Ås kommune påpeker behovet for bevaring av en sammenhengende grønnstruktur i et Folloperspektiv, og ønsker å vurdere ulike virkemidler for å sikre lokalt og regionalt viktige LNF-områder. Fylkesmannen ser positivt på dette, men etterlyser en tydeligere strategi på hvordan denne målsettingen skal nås. Fylkesmannen oppfordrer Follokommunene til å arbeide aktivt for å få på plass et interkommunalt samarbeid om dette. Dette vil gi en felles forståelse og forankring av arbeidet, samt økt forpliktelse til oppfølging i kommunene. Vi viser her også til pågående arbeid med ny Markalov.

Nordre Pollen naturreservat er vernet siden forrige kommuneplanrullering. Reservatet er imidlertid vist med overlappende arealbruk med Tusenfryd fornøyelsespark. Fylkesmannen forutsetter at grensene for fornøyelsesparken endres i henhold til grensene for verneområdet.

### **Vassdragsforvaltning**

Forskrift om rammer for vannforvaltningen ble vedtatt 15.12.2006. Kommunen vil stå ovenfor store utfordringer for å bidra til at lokale, regionale og nasjonale mål oppfylles. En samordnet innsats mot forurensninger til Årungenvassdraget vil være avgjørende for at miljømålene skal nås. Kommunen bør videreutvikle det interkommunale samarbeidet, og sette fokus på dette i kommuneplanen. Det blir videre viktig at kommunen utvikler tiltaksplaner som er tilstrekkelig ambisiøse med hensyn til omfang og gjennomføring når det gjelder måloppnåelse i forhold til forskrift om rammer for vannforvaltningen.

Miljømålprosjektet for Bunnefjorden bør nevnes i kommuneplanen. Kommunen er her med i et fjordsamarbeid med Nesodden, Oppegård, Frogn og Ski hvor kommunen forplikter seg til å følge opp med blant annet tiltak for å bidra til beskyttelse av strandsonen.

### **Forholdet til kommunedelplan for Universitetet for miljø- og biovitenskap (UMB)**

Innenfor den foreslåtte avgrensningen av kommunedelplanen for UMB, ligger det store jordbruksarealer av nasjonal og regional verdi. Av hensyn til langsiktig bevaring av jordressurser i Ås, må det legges opp til å økonomisere med areal til utbyggingsformål. Høringsinstansene har ikke fått de to planene til vurdering samtidig. Dette skaper usikkerhet med hensyn til langsiktighet, spesielt med hensyn til de samlede konsekvenser av kommunedelplanen og kommuneplanen for jordressurser og kulturlandskap. Det er nødvendig at Ås kommune vurderer kommuneplanen og kommunedelplanen i sammenheng og legger avgjørende vekt på å sikre verdifulle jordressurser i et langsiktig perspektiv.

Fylkesmannen forutsetter at kommunedelplanen for UMB vil bli vist på kommuneplankartet. Det vises til Fylkesmannens uttalelse til varsel om oppstart av kommunedelplanen for UMB med planprogram av 1.12.06 og avsnitt lenger fram om de samlede konsekvenser av kommuneplanen og kommunedelplanen. *Fylkesmannens landbruksavdeling varslar at det kan bli fremmet innsigelser til kommunedelplanen for UMB dersom planen medfører omdisponering av nasjonalt og regionalt verdifulle jordressurser.*

### **Boligområder**

#### **B1 Boligområde på Søråsjordet**

Det foreslås å bygge 30 eldreboliger på 20 da av Søråsjordet. Arealet ligger sentrumsnært og nær kollektivknutepunkt. Kommunen legger rikspolitiske retningslinjer til grunn for at jordverninteressene må vike i dette tilfellet. I temaplan landbruk som følger gjeldende kommuneplankart for Ås, er arealet markert som svært verdifullt landbruksområde.

Søråsjordet er lettbrukt fulldyrka jord, godt egna for kornproduksjon og er en del av et stort sammenhengende jordbruksområde med svært verdifull jordkvalitet, og det vurderes derfor å være av nasjonal og regional verdi. Kulturlandskapet er med å sette sitt preg på Ås. Arealet må sies å være blant de mest verdifulle jordbruksarealer i landet ut ifra kvalitet og størrelse. Det er allerede utbygd biter av dette jordbruksarealet i flere omganger.

Fylkesmannen viser til at Ås kommune ønsker å fortette og utnytte allerede avsatte byggeområder og sentrumsnære områder bedre for å styrke Ås sentrum. Kommunen bør vurdere om eldreboliger kan innpasses i byggesonen ved fortetting eller transformasjon av eksisterende bebyggelse. En slik løsning kan imidlertid ta noe mer tid å realisere.

*Fylkesmannens landbruksavdeling fraråder på bakgrunn av ovenstående sterkt forslaget om boligområde på Søråsjordet, B1. Alternativ plassering er ikke drøftet i forslaget til kommuneplan eller konsekvensutredninger. Dersom kommunen finner at hensynet til jordressurser må vike, må det legges til grunn en høy utnyttelsesgrad.*

#### **Boligområder, Solberg, B4, B5, B6, B7, B8 (øst for gml Nygårdskryss)**

Forslagene til utbygging i Solbergområdet er i tråd med føringene for hvor kommunen ønsker nye boligområder med hensyn til tettstedutvikling og kollektivdekning. Men de lokale

føringene sier også at det ikke skal legges ut mer utbyggingsareal enn det er behov i perioden og at skal tas hensyn til verdifulle jordressurser. I følge kommunen er det tilstrekkelig boligareal i planperioden uten boligområdene B4, B5, B6, B7 og B8 (samt B10 og B3).

Kommunestyret vedtok å ta med disse forslagene til utbyggingsområder under behandling av høringsutkast til kommuneplanens arealdel. Områdene er konsekvensutredet, men ikke beskrevet i samfunnsdelen. Alle områdene omfatter lettbrukt fulldyrka jord, godt egna for korndyrking: B4 medfører omdisponering av 51 da dyrka og 50 da dyrkbar, B5 vil ta 14 da, B6 er på 43 da, B7 tar 5 da fulldyrka jord og 8 da dyrkbart areal. Totalt er dette 113 da nye jordbruksarealer og 58 da dyrkbart areal som foreslås omdisponert til utbyggingsformål. B8 og B9 er avsatt til næring i gjeldende kommuneplan. (Retting på arealplankartet: Område B4 skal gå helt ned til Søndre Tverrvei, i følge brev fra Ås kommune 22.11.06.)

*Landbruksdirektøren har anbefalt Fylkeslandbruksstyret å fremme innsigelser til forslagene om å legge ut boligområdene B4, B5, B6 og B7. Forslagene medfører nedbygging av lettbrukt fulldyrka jord av nasjonal eller regional verdi. Det bør ikke avsettes mer areal til utbygging enn det er behov for i perioden. Konsekvenser i forhold til teknisk infrastruktur og skole er heller ikke vurdert.*

### **Boligområde Åskammen (B10)**

Boligområdet Åskammen (B10) er foreslått lokalisert i forlengelsen av hytteområdet Askehaug, ved utløpet av Årungselva innerst i Bunnefjorden. Området er på ca 500 mål, og vil kunne romme 600-800 boliger. Området ble vedtatt konsekvensutredet på bakgrunn av muligheten for å løse utfordringen knyttet til infrastruktur i hyttefeltet på Askehaugåsen. Konsekvensutredningen anbefaler området ikke utbygd.

Fylkesmannen mener lokaliseringen av boligområdet Åskammen blant annet strider mot målet om å begrense transportbehovet og øke konsentrasjonen av bebyggelse i eksisterende byggesoner, jf Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging. Dette er også i samsvar med Miljøverndepartementets avgjørelse til foreslått boligområde i Sørumsåsen - Ski kommune, som vurderes sammenliknbart. Utbygging av Åskammen vil heller ikke være nødvendig da behovet for nye boliger, i følge kommunens egne beregninger, vil kunne dekket andre steder i kommunen for kommende planperiode. Begge disse forhold blir påpekt i konsekvensutredningen. Konsekvensutredningen anbefaler videre å rydde opp i vann og avløpsproblematikken i det tilgrensende hyttefeltet før områdene mot sør tas i bruk. Fylkesmannen vurderer utbygging av Åskammen som unødvendig for å løse områdets infrastrukturproblemer.

Fylkesmannen mener videre at lokaliseringen vil komme i konflikt med den regionale grønnstrukturen i Follo. E6 ligger som en kraftig barriere mellom øst og vest, og området fra Bunnefjorden og til tunneløpet er blant de få steder det fortsatt eksisterer en sammenhengende grønnstruktur på tvers av E6. Det kartlagte vilttrekket dokumenterer denne sammenhengen. Det er også registrert regionale viktige naturtyper av rik edelløvsog og urskog/gammelskog ned mot Bunnefjorden og Årungselva, og området er i bruk til friluftsliv. Dette forsterker områdets betydning i en regional sammenheng. Fylkesmannen mener disse problemstillingene burde inngått i konsekvensutredningen.

Åskammen vurderes som et nytt boligområde løsrevet fra øvrig bebyggelse. Vekst og utvikling av tettsteder bør primært skje ved fortetting og arealøkonomisering innenfor tettstedets grenser, eller ved utvidelse av allerede utnyttede arealer.

**Fylkesmannens miljøvernavdeling fremmer ut fra ovennevnte vurderinger innsigelse til forslaget om å legge ut område B10 Åskammen til boligområde.**

#### **Konvertering av Askehaugåsen hytteområde**

Kommunen vurderer hytteområdet konvertert i et 30 års perspektiv, blant annet på grunn av lite tilfredsstillende vann- og avløpsløsninger. Askehaugåsen sin beliggenhet medfører trolig en høyere bruksfrekvens, som igjen gir store utslipp. For å nå miljømålene for Bunnefjorden oppfordrer derfor Fylkesmannen til en raskest mulig løsning for et tilfredsstillende avløpssystem. Kommunen må også vurdere om en konvertering av hytter til boligformål er i tråd med føringer i RPR-ATP.

#### **Område B3 Brønnerud vest og B9 Nygårdsveien ved da Vinci-broen**

Retningslinjen for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, gir klare anbefalinger i arealplanlegging og enkeltsaker etter plan- og bygningsloven om hvor støyfølsom arealbruk ikke bør etableres og hvor etablering bare kan skje med særlige avbøtende tiltak. (konf. avsnittet "Støy" s..) Vesentlige avvik fra retningslinjen kan gi grunnlag for innsigelse fra Fylkesmannen.

I kommuneplanforslaget er det tatt inn to områder som foreslås omdisponert fra LNF-område (Brønnerud vest) og industriformål (Nygårdsveien) til boliger. Begge områdene ligger i det T-1442 omtaler som rød sone og det er oppgitt at støy i begge områdene overstiger 80 dB. Dette er langt over  $L_{den}65$  dB som er nedre grense for rød sone.

I T-1442, heter det at rød sone er lite egnet til støyfølsomme bruksformål (som f.eks. boliger). Dersom det skal tillates boliger på denne typen områder, må området som hovedregel være utpekt i overordnet arealplan som fortetningsområder eller bysenter. Vi kan ikke se at dette er tilfellet i denne saken. Det vil ved etablering av boliger på de omtalte tomtene, være svært vanskelig å støyskjermes tilstrekkelig slik at ulempene fra støyen kan oppveies. Vi ser det også som sannsynlig at områdene vil være vesentlig utsatt for luftforurensning fra veitrafikken. Dersom det tillates boligetablering her, vil det være i strid med kommunens egen målsetting om å redusere negative helseeffekter.

Slik Fylkesmannen ser det, er det ikke mulig å etablere boliger med tilfredsstillende støynivå på de foreslåtte feltene B3 Brønnerud vest og B9 Nygårdsveien. **Med henvisning til at forslaget er i strid med nasjonale retningslinjer for ivaretagelse av støy i arealplanleggingen (T-1442), fremmes det innsigelse mot forslaget om boligfelt i områdene B3 og B9.** Fylkesmannen kan vurdere å frafalle innsigelsen dersom det dokumenteres at det er mulig å støyskjermes området slik at det egner seg for boliger (dvs at forslaget må være i tråd med anbefalinger gitt i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442).

#### **Næringsarealer**

Kommunene i Follo har inngått et samarbeid for å opprette en felles strategi for næringsutvikling i regionen. En slik samhandling, på tvers av kommunegrensene, er av vesentlig betydning for en samfunnsmessig fornuftig utvikling i en region under sterkt arealpress. Fylkesmannen mener regionens totale arealbehov og lokaliseringmessige forhold bør inngå i en slik strategi. Vi viser også til Fylkesmannens uttalelse til planprogram for Follokommunene der vi pekte på at det var viktig å få en regional vurdering av behov og lokalisering av næringsareal i Follo.

Etter hva Fylkesmannen kjenner til vurderes det også å legge ut områder til næringsformål i tilknytning til kommunedelplan for Universitetet for miljø og biovitenskap (UMB) i en

parallelle prosess med kommuneplanen, uten at disse planene ses i sammenheng. Fylkesmannen ser dette som uheldig, og mener den totale omdisponeringen av arealer til næring burde utredes samlet (konf. våre kommentarer foran)

#### Næringsområde N4

Det er ikke ønskelig med næringsutvikling i åpenbar strid med Fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur, slik kommunens konsekvensutredning for område N4 – utvidelse av Vinterbro senteret belyser. Fylkesmannen etterlyser en begrunnelse for hvorfor kommunen velger å se bort fra denne. Vi tilrår at kommunen foretar en vurdering av lokaliseringen i forhold til konsekvensutredningen og fylkesdelplanen.

#### N1 og N2 næringsområder (i området Vinterbro/Nordby, langs E18 fra Vinterbro mot nye Nygårdskrysset)

Det framgår ikke konkret hva som er formålet med forslagene til næringsområder N1 og N2. I konsekvensutredningen er det antydning at kunnskapsbasert virksomhet som er knyttet til UMB kan tenkes lagt til N1 og N2. Området er en del av et stort sammenhengende jordbruksområde og kulturlandskap som strekker seg fra Nøstvedtmarka og videre sørover over Nordby mot UMBs arealer. I temaplan landbruk er området markert som svært verdifullt landbruksområde, jf vedlegg til gjeldende kommuneplan.

***Arealene som er foreslått til næringsområde N1 og N2, har vært i bruk til oppfylling/massedepони, men jordbruksarealene er ikke tilbakeført slik som forutsatt i tillatelsen, i følge opplysninger fra kommunen pr telefon. Konsekvensutredningen inneholder så vidt vi kan se ikke opplysninger om dette. Fylkesmannen forutsetter at kommunen rydder opp i omdisponeringer i strid med gjeldende tillatelser/ planer/ lover. Bruk av arealene i strid med tillatelser, skal ikke kunne brukes til å legge føringer for arealbruk i kommuneplanen.***

N1 er på ca 36 dekar, hvorav ca 10 da er markert som lettbrukt fulldyrka jord, godt egna for korndyrking i følge digitalt markslagsskart og egnethetskart for korndyrking (Norsk institutt for skog og landskap). N2 er på ca 109 da, hvorav 87 dekar er lettbrukt fulldyrka jord, godt egna for korndyrking, 10 dekar beite og 18 dekar høy bonitet skog, i følge samme kilde.

Fylkesmannen anser at det er svært viktig at ulike typer næring er tilpasset transportsystemer og kollektivtransport, og at kommunen vurderer de mulighetene som ligger i mer effektiv arealutnyttelse i eksisterende nærings- og senterområder slik kommunen legger til grunn. Vi anbefaler at kontorarbeidsplasser og andre reiseintensive bedrifter legges der kollektivtransportssystemet er godt utviklet, jf ABC-prinsippet for lokalisering av virksomheter som finnes på nettsidene til Transportøkonomisk institutt. Follorådet la disse prinsippene til grunn i *Strategi for fremtidig arealutvikling i Follo av 6.2.2004*.

*Landbruksdirektøren har på bakgrunn av ovenstående anbefalt Fylkeslandbruksstyret å fremme innsigelse til forslagene til næringsområder, N1 og N2.*

#### **Båndlagt areal, planlagt golfbane**

Golfbane på søndre del av det båndlagte området er under regulering. Tiltakshaver og Ås kommune beskriver golfbanen som en enkel 9-hulls treningsbane. Fylkesmannen stiller spørsmål ved behovet for videre båndlegging. Dersom båndleggingen skal videreføres ytterligere 2 år, må dette godkjennes av Miljøverndepartementet.

### **Spredt boligbygging**

Eksisterende kommuneplan har forbud mot spredt boligbygging i LNF-sonen. I ny planperiode tillates det fradeling og oppføring av totalt 37 boliger fordelt på fire ulike skolekretser. Fylkesmannen har forståelse for kommunens ønske om å opprettholde Ås sin karakter som landbruksbygd, styrking av elevgrunnet på skolene og å skape gode nærmiljøer. Vi mener likevel et antall på 37 boliger er i konflikt med kravene om bærekraftig forvaltning av landskap og arealer. Spredt boligbygging fører også til mer behov for transport. Vi vil også påpeke at kravene til angivelse av lokalisering må være så detaljert at det kan skje en prinsipiell avklaring i forbindelse med kommuneplanprosessen om hvor bygging skal tillates, jf Miljøverndepartementets veileder "Kommuneplanens arealdel". Fylkesmannen anbefaler kommunen å redusere antall boliger for spredt boligbygging samt konkretisere boligens plassering.

I forhold til kommuneplanbestemmelsene og landbruksbebyggelse i LNF-områdene (§§ 9-11), vises det generelt til veilederen "Plan og bygningsloven og Landbruk pluss" som finnes på Miljøverndepartementets nettsider om planlegging. Vi viser også til endringer i gjeldende praksis med hensyn til deling og omdisponering etter jordloven, jf brev av 21.12.06 til kommunene fra landbruksministeren. Brevet medfører en innskjerping av praksis både med hensyn til oppføring og fradeling av kårboliger. Disse forholdene kan også drøftes i forbindelse med en eventuell revisjon av kommunedelplan landbruk for Ås.

*Landbruksdirektøren har anbefalt Fylkeslandbruksstyret å fremme innsigelse til forslaget til § 11 slik den lyder i høringsutkastet. Innsigelsen kan frafalles dersom det settes vilkår om at bebyggelse skal lokaliseres slik at dyrka og dyrkbar jord ikke omdisponeres. Fylkesmannen forutsetter at søknadene også får en behandling etter jordloven*

### **Støy**

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, sier at bl. a. støysoner bør kartfestes på kommuneplannivå (se pkt. 2.2 i veileder til retningslinjen, [www.sft.no](http://www.sft.no)). Gjennom forurensningsforskriftens kapittel 5 påligger det kommunen å foreta en kartlegging av større veier innen 30.06.2007. Vi forventer ikke at resultatet fra denne kartleggingen foreligger allerede nå, men vi mener kommunen bør forsøke å gjøre foreløpige vurderinger av støysituasjonen og synliggjøre disse gjennom kommuneplanen. Ikke minst er dette viktig for de store gjennomfartsårene E6 og E18, der kommunen bør ha en klar holdning til støyspørsmålet. Ved å vise røde og gule soner (støybelastning over 55 dB) på for eksempel et foreløpig støysonekart, har kommunen et godt grunnlag for å synliggjøre sin holdning til støy i planlegging og ovenfor utbyggere. Forholdet til støy kan utdypes nærmere ved å innta retningslinjer i kommuneplanen der det kan fastsettes anbefalte støykrav for ulike typer områder, virksomheter og bebyggelse. Disse bør være like strenge som grensene angitt i T-1442, tabell 2.

Dersom kommunen finner det vanskelig å iverksette nevnte punkter før kartleggingen etter kapittel 5 i forurensningsforskriften foreligger, bør støy likevel omtales i kommuneplanens tekstdel. Her bør kommunens holdning til støyspørsmålet fremkomme og det bør gjøres en vurdering av hvordan støysituasjonen i kommunen kan forbedres.

### **Massedisponering**

Kommunene har et eget ansvar for å sørge for en fornuftig disponering av masser innenfor sin region. Fylkesmannen ser det som positivt om det tas et initiativ til et samarbeid mellom Follo



## FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

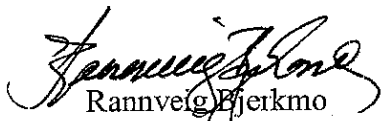
kommunene om etablering av egnede områder for disponering av rene masser samt felles strategi for håndtering av disse.

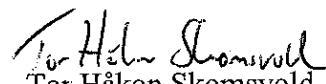
Den enkelte kommune bør kjenne til planlagte større prosjekter i egen kommune som vil fremme masseoverskudd og/eller evt. har behov for masser av en viss karakter. I den sammenheng bør kommunen engasjere seg og være en pådriver for å sørge for en god disponering av massene innenfor egne grenser, men også samarbeid på tvers av kommunegrensene. Erfaringsmessig kan det være hensiktsmessig å utarbeide en samla oversikt over aktuelle deponiområder som dokumenterer miljømessige konsekvenser (deponiplan). Utvelgelsen av deponiområdene bør skje i samråd med berørte statlige fagmyndigheter (som Fylkesmannens miljøvernnavdeling og landbruksavdeling, kulturminnemyndighetene) og kommunen

### Samfunnssikkerhet/beredskap

Planforslaget tar for seg uønskede hendelser som radon, høyspentledning, støy, trafikksikkerhetstiltak og dårlig grunn (leire). Beredskapsstaben forutsetter at dette er de scenarier for uønskede hendelser som er aktuelle, og har ingen merknader til analysene. Eventuelle avbøtende tiltak forutsettes ivare tatt på reguleringsplannivå.

Med hilsen

  
Rannveig Bjerkmo  
assisterende fylkesmann

  
Tor Håkon Skomsvold  
seniorrådgiver

Kopi til:

Jernbaneverket	Postboks 4350	2308	Hamar
Statens vegvesen, region Øst	Postboks 1010 Skurva	2605	Lillehammer
Akershus Fylkeskommune	Schweigaardsgate 4	0185	Oslo

## VEDLEGG

### BEMERKNINGER TIL PLANBESTEMMELSENE FOR ÅS KOMMUNEPLAN FRA JURIDISK AVDELING

Juridisk avdeling skal i hovedsak foreta en lovlighetskontroll av forslaget til utfyllende bestemmelser. Forslaget til planbestemmelser vurderes i forhold til plan- og bygningslovens § 20-4 som i 2. ledd bokstav a) – h) angir uttømmende hva det kan gis rettslig bindende bestemmelser om i kommuneplanens arealdel.

Det er foretatt relativt få endringer i planbestemmelsene i forhold til gjeldende plan. Juridisk avdeling finner grunn til å vise til bemerkninger som ble avgitt ved forrige høring, jfr. Fylkesmannens brev datert 12.06.2002 til kommuneplan for Ås 2002-2012. Videre har Juridisk avdeling besvart spørsmål fra kommunen til planbestemmelsene i brev av 13.11.2002.

Vår uttalelse begrenser seg derfor til endringene.

#### Kapittel I: Generelt

##### § 4 Forbud mot fritidsbebyggelse.

Som tidligere, har kommunen et forbud mot oppføring av ny fritidsbebyggelse, og en bestemmelse som ikke tillater vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse, jfr. pbl § 20-4 2. ledd bokstav e). Man søker nå inntatt i 3. setning, en bestemmelse som nærmere angir hva som ligger i begrepet vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse. Setningen har til nå har stått som ikke-bindende retningslinje.

Det har også tidligere vært ønsket fra kommunens side å innta en slik bestemmelse som rettslig bindende. Juridisk avdeling kommenterte dette slik ved forrige planutkast i 2002:

Når det gjelder vesentlighetskravet, kan kommunen ikke innføre strengere krav enn hva § 20-4, 2. ledd bokstav e) ellers legger opp til, slik de faktisk har gjort. MD's veileder anviser på side 61-62 at det må foretas en konkret vurdering av hvert enkelt tilfelle. Momentene som fremgår av bestemmelsens 3. setning er relevante i en vesentlighetsvurdering, men for kategoriske til at de kan fastsettes som rettslig bindende. Juridisk avdeling er derfor av den oppfatning at bestemmelsens 3. setning med nåværende utforming må flyttes over til veiledende bestemmelser.  
(største bruttoareal kan settes i byggeområder)"

Planforslag har følgende ordlyd: "*Med vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse menes bygging av ny boenhet, utvidelse av hovedbygning til større brutto areal enn 80 kvm, og utbygging av garasje/uthus til større brutto areal enn 25 kvm.*"

Det er to forhold som spesifiseres, knyttet til etablering av "ny boenhet" og spesifikke arealkrav til hovedbygning og garasje/uthus (hhv. 80 kvm brutto, og 25 kvm). Arealkrav med maksimalstørrelse kan settes med hjemmel i PBL § 20-4 2. ledd bokstav b) 2. setning, men da kun for utbyggingsområder og LNF-områder der spredt utbygging er tillatt, slik lovens ordlyd sier. Utenfor slike områder, hjemler imidlertid bestemmelsen ikke dette. Det bør derfor inntas en slik spesifisering av bestemmelsens rekkevidde.

Når det gjelder begrepet ”ny boenhet” er dette ikke nærmere definert. Uansett må kommunen ved behandling av søknader om utvidelser også foreta en gjennomgang av den faktiske situasjon mht. eiendommens status i forhold til hva som vil være ”ny boenhet”. Dette innebærer en rekke helt konkrete og skjønnsmessige vurderinger. Det er derfor fortsatt vår oppfatning at planbestemmelser ikke er egnet til å utdype nærmere hva som ligger i kravet til vesentlig utvidelse. Vi fastholder de samme betraktninger som avgitt i 2002 og anbefaler at denne delen flyttes ut fra rettslig bindende bestemmelser.

## § 8 Omfang og utforming av bebyggelse

I uttalelsen til forrige rullering oppsummerte vi innledningen til denne bestemmelse med å si: Det optimale fra et brukersynspunkt hadde vært at kommuneplanen nevnte de reguleringsplaner som ikke inneholder bestemmelser og derfor kan utfylles av disse nyere bestemmelsene. Juridisk avdeling fastslår at dette ikke synes fulgt opp ved dette planforslag.

### Pkt. 8.2

Kommunen har valgt å fastholde bestemmelse om minstestørrelse på tomter, jfr. pkt. 8.2 til tross for at fylkesmannen i tidligere høringsuttalelse til slike bestemmelser har vist til manglende hjemmel. Vi har ikke funnet noen rettsutvikling på dette området siden forrige rullering. Vi viser derfor til vår tidligere uttalelse i brev av 12.02.2002

### Pkt. 8.6

For å avskjære enhver mulig misforståelse eller tvil etter at garasje/carport/uthus nå inngår i BYA, jfr. pkt. 8.3 og 8.4, anbefaler vi en redigering og presisering av ordlyden: ”Maksimal tillatt størrelse på carport/garasje/uthus er inntil 50 kvm BYA pr. familieleilighet og inntil 25 kvm BYA pr. hybelleilighet.”

## Kapittel III Landbruks-, natur- og friluftsområder

Vi viser til tidligere kommentar – og at innholdet av § 9 følger av loven selv, og inneholder som sådan ingen selvstendig rettslig betydning.

## § 10 Fradelte tomter i LNF-områder

For Juridisk avdeling ser denne bestemmelsen ut som en ren retningslinje for dispensasjonspraksis der man tilrettelegger for utbygging. Kommunen kan velge enten å vise de aktuelle tomtene på kartet som gult byggeområde etter en fullstendig gjennomgang av alle fradelte tomter i kommunens LNF-områder, eller fastholde dem som LNF-område, men da må det dispenseres iht. PBL § 7. Evt. kan bestemmelsene i § 10 da fungere som *retningslinje* for dispensasjonsvurderingen. I så fall må de flyttes over til veiledende del.

Tredje kulepunkt siste setning er uansett av veiledende karakter med skjønnsmessige og upresise kriterier. Vi anbefaler at kommunen anviser mer presise avstandskriterier og hva som ellers ligger i kriteriet teknisk infrastruktur – eller flytter setningen over til veiledende retningslinje.

## § 11 Øvrig boligbygging i LNF-områder

Første kulepunkt:

Vi oppfatter at inntil 37 eneboliger iht. nærmere angitt lokalisering tillates etablert uten dispensasjonsbehandling etter pbl § 7, og at § 8 gis anvendelse for disse. For å avskjære en

hver tvil mht. antall, anbefales et tillegg i første setning helt avslutningsvis, ”i alt 37 eneboliger”.

Ut over dette, har vi ikke juridiske innvendinger mot hjemmelsgrunnlag eller utforming av bestemmelsen.

Annet kulepunkt:

Bestemmelsen innebærer at nye boliger i LNF-områder kan tillates uten dispensasjonsbehandling etter nærmere kriterier, som er for vage og anses ikke hjemlet i PBL § 20-4 2. ledd bokstav b. I LNF-områder er det et generelt byggeforbud, som innebærer at evt. unntak må behandles som dispensasjon iht. pbl § 7. Bestemmelsen er uansett bygget på så skjønsmessige kriterier (”hensiktsmessig lokalisert i forhold til teknisk og sosial infrastruktur”) at føringene ikke gir tilstrekkelig forutsigbarhet til at dette kan inntas som rettslig bindende bestemmelse.

Juridisk avdeling anser at annet kulepunkt i sin helhet evt. hører hjemme i veiledende retningslinjer og ikke kan bli stående som gyldig bindende bestemmelse.

For øvrig vises til kommentarene fra landbruksavdelingen til hele § 11.