



Ås kommune
Miljø, mangfold og muligheter

NOTAT

Kommuneplanens arealdel:

Grunnlag for dialogmøte med Formannskapet
10.mars 2021

Enhet Plan, miljø og næring

Pr. 22/2-2021

Innhold

1	Innledning	3
2	Forslag til utbyggingsgrenser for vekstområdene	3
2.1	Føringer i vedtatt planprogram	3
2.2	Forslag til utbyggingsgrenser	4
3	Konsekvensutredning av arealinnspillene	6
3.1	Arealer til boligformål	6
3.1.1	Vurdering av boligbehov	6
3.1.2	Boliger innenfor vekstområdene og forslag til utbyggingsgrense	7
3.1.3	Boliger utenfor vekstområdene, men nær kollektivtransport.....	8
3.1.4	Boliger utenfor vekstområdene, uten nærhet til kollektivtransport ...	9
3.2	Arealer til næringsformål.....	9
3.3	Andre arealformål	10
4	Arealformål som vurderes endret.....	11
5	Problemstillinger til drøfting	11
	Vedlegg	13
	Dokumenter som utfyller dette notatet.....	13
	Vedlegg 1: Kart: Arealinnspill, vekstområder og forslag til utbyggingsgrense	14
	Vedlegg 2: Tabell: Arealinnspill – oversikt	15

1 Innledning

Dette notatet gir et grunnlaget for dialogmøtet med Formannskapet med gruppeledere og ledere for hovedutvalgene 10/3-21. Hensikten med møtet er å ha en dialog med og få innspill fra politikerne om problemstillinger i forbindelse med:

- Forslag til utbyggingsgrenser for vekstområdene Ås sentralområde og Solberg i grenseområdet mot Ski.
- Arealinnspillene i lys av konsekventutredningen av arealinnspillene og vurdering av framtidig boligbehov.

Innspillene fra dette møtet er viktig å ha med i arbeidet fram mot forslag til kommuneplanens samfunnsdel og arealdel som etter planen skal opp til førstegangsbehandling i formannskapet 25/8-21.

2 Forslag til utbyggingsgrenser for vekstområdene

2.1 Føringer i vedtatt planprogram

Føringene for kommuneplanens arealdel er gitt i planprogrammet for rullering av kommuneplanens arealdel, vedtatt 16/9-21. De gjengis i korte trekk her:

Den vesentligste delen av bolig- og arbeidsplassveksten skjer i to vekstområder i Ås kommune: I Ås sentralområde og på Solberg i grenseområdet mot Ski. 90% av framtidig boligvekst skjer i disse områdene. Vekstområdene er definert som 2 km fra henholdsvis Ås stasjon og Ski stasjon.

Utviklingen utenfor de to prioriterte vekstområder begrenses til 10% av den framtidige boligveksten, og som er tilstrekkelig for å sikre gode og stabile bomiljø. Denne utviklingen skjer i områder nær kollektivtransport. Det vil si at dagens arealformål LNF-b ikke videreføres. I stedet settes det en begrenset ramme for spredt boligbygging i områder nær kollektivtransport. I tillegg kan mindre utvidelser av eksisterende boligområder på Vinterbro (Togrenda, Sjøskogen) vurderes.

Denne arealutviklingen bidrar til å nå nasjonale og regionale mål om å redusere klimagassutslipp, nedbygging av dyrka mark og arealer som er viktig for naturmangfoldet. Fortettingen skjer med kvalitet, jfr. kvalitetsprogrammet for områderegeringsplanen for Ås sentralområde.

1. Nye boligområder

Ås kommune har to vekstområder, og det er Ås sentralområde og Solberg i grenseområdet mot Ski. Det er begrenset behov for arealer til bolig da det

ligger inne en stor utbyggingsreserve i allerede vedtatte planer.

2. Utbyggingsgrense

Det etableres en utbyggingsgrense rundt Ås sentralområde og Solberg i grenseområde mot Ski som bør være tilnærmet dagens byggegrense.

Området Rustadporten legges innenfor utbyggingsgrensen rundt Ås sentralområde som et mulig framtidig boligområde. Med utbyggingsgrense menes en grense mellom områder hvor fortetting er ønskelig og områder hvor utbygging skal begrenses.

3. Boliger utenfor vekstområdene

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

4. Områder som tas ut av kommuneplanen

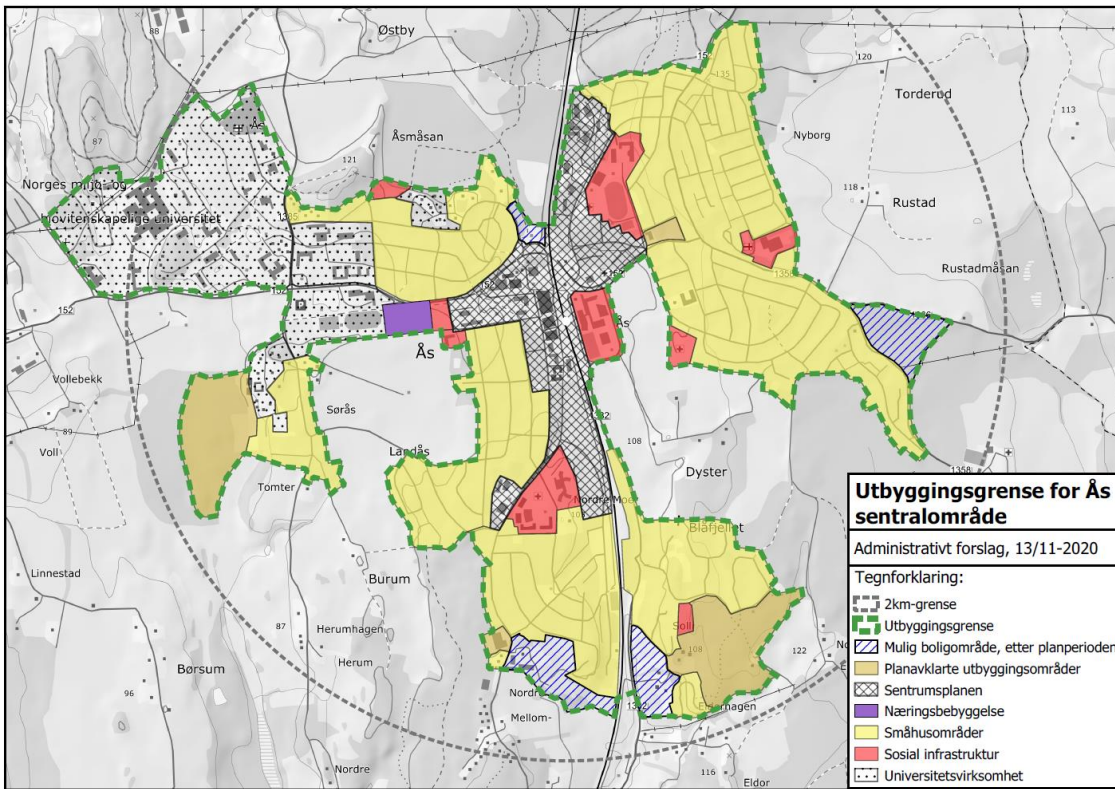
Områder avsatt i gjeldende kommuneplan til bygg og anlegg som ikke er regulerte og som ikke er i tråd med føringer i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, vurderes tatt ut av kommuneplanen.

2.2 Forslag til utbyggingsgrenser

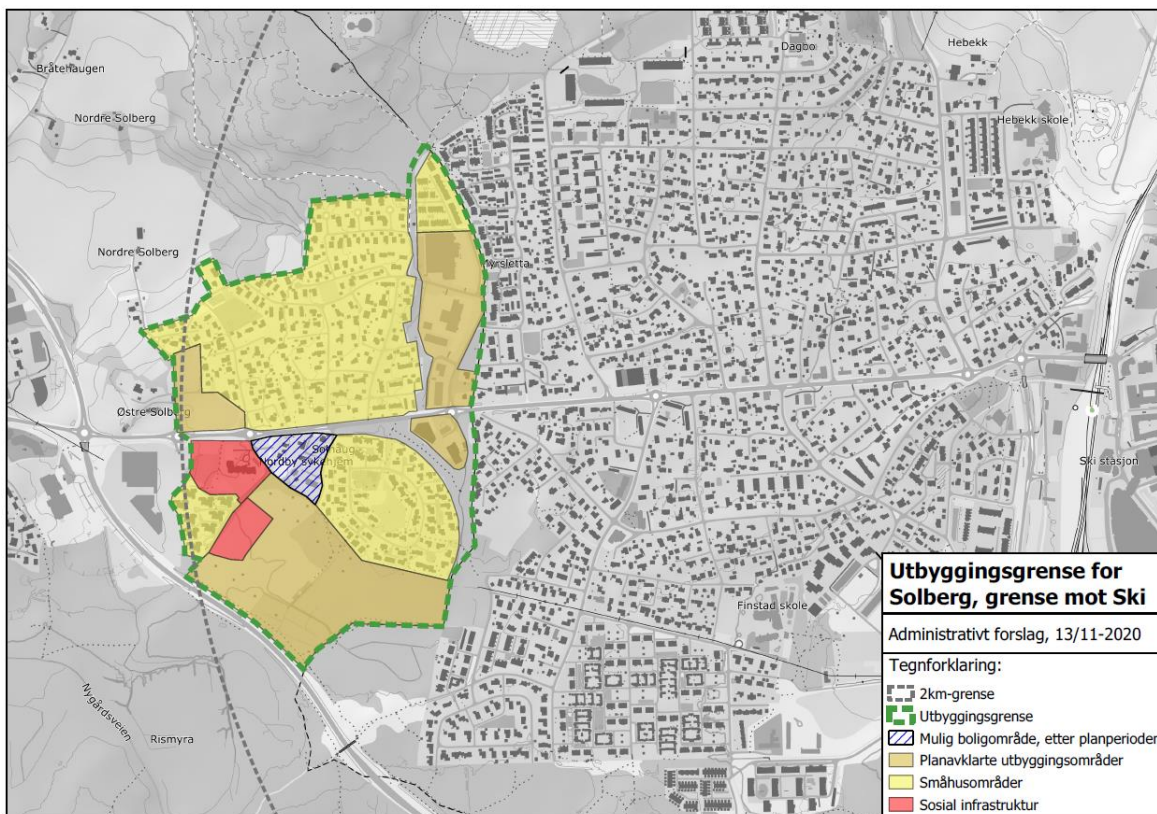
Det er utarbeidet et administrativt forslag til en utbyggingsgrense for de prioriterte vekstområdene Ås sentralområde og Solberg i grenseområde mot Ski. En slik grense er definert som en grense mellom områder hvor vekst er ønskelig og områder hvor utbygging skal begrenses. Følgende forhold er førende for forslaget:

- Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus
- Planprogram for kommuneplanrulleringen (K-sak 57/20, 16/9-20)
- Boligprogram og befolkningsvekst fram mot 2035
- Reguleringsplaner under arbeid eller nylig vedtatt
- Områder som bør innlemmes i utbyggingsgrensen på sikt, men som anbefales ikke omdisponeres til utbyggingsformål i kommuneplanperioden 2022- 2034.

Les mer om forslag til utbyggingsgrense i «Notat om forslag til utbyggingsgrense og vurdering av planbehov», pr. 12/2-21.



Figur 1: Forslag til utbyggingsgrense for Ås sentralområde



Figur 2: Forslag til utbyggingsgrense for Solberg, grense mot Ski

3 Konsekvensutredning av arealinnsspillene

Ås kommune mottok totalt 44 arealinnsspill i forbindelse med rullering av kommuneplanen. Av disse er 29 innspill til boligformål, ti til næringsformål og fem til massehåndtering og/eller snødeponi. Konsekvensutredningen (KU) og ROS-analysen av disse er utført etter tema og kriterier beskrevet i planprogram fastsatt av kommunestyret 16.09.2020. Arealstrategien i vedtatt planprogram, med vekt på arealformål bolig og næring, har vært et av KU-temaene. Arealinnsspillene er kategorisert på følgende måte:

Grønn	Ingen kjent konflikt med dette temaet.
Gul	Konflikt med lokale eller regionale verdier, men på en slik måte at konflikten antas å kunne løses på reguleringsplannivå.
Rød	Konflikt med regionale eller nasjonale verdier.

- Se oversikt over arealinnsspillene i vedlagt kartoversikt og tabell
- Les mer om konsekvensutredning av arealinnsspill i rapporten «KU og ROS-analyse av arealinnsspill», Sweco, 2/2-2021.

3.1 Arealer til boligformål

3.1.1 Vurdering av boligbehov

Det er et begrenset behov for arealer til bolig i kommende planperiode fordi det ligger inne en stor utbyggingsreserve i gjeldende kommuneplan 2015-2027, jfr. vedtatt planprogram.

En vurdering av boligbehovet for fram til 2035 viser at med en befolkningsvekst på 1,9% årlig fram mot 2035, har Ås et boligbehov på omkring 3700 boenheter.

Basert på gjeldende kommuneplan 2015-2027, er det i reguleringsplaner som er under arbeid eller som nylig er vedtatt, tilrettelagt for omkring 5810 boenheter. De fordeler seg som følger:

Tabell 1: Planlagte boenheter basert på reguleringsplaner som er under arbeid eller er nylig vedtatt

	Planlagte boenheter i planperioden basert på kommuneplanen 2015-27
Vekstområde Ås sentralområde	3835
Vekstområde Solberg, grense mot Ski	1330
Utenfor vekstområdene	645
Antall boenheter	5810

Det gir en differanse mellom behov for og planlagte boliger på 2110 boliger. Dette grunnlaget viser at Ås kommune ikke har behov for å ta inn flere boligområder i kommuneplan 2022-2034 utover det som allerede er disponert til boligformål i kommuneplan 2015-2027.

Det er kommet inn 29 arealinnspill med formål bolig ved rulling av kommuneplanen. Et grovt anslag viser at disse innspillene gir ca.1700 boliger. Ni av disse innspillene er innenfor vekstområdene og/eller foreslåtte utbyggingsgrenser.

Hvis det tas inn flere boligområder utover det som ligger i gjeldende kommuneplanen, kan kommunen vurdere å legge seg på en høyere %-vis befolkningsvekst enn 1,9%, og/eller vurdere om realisering av andre boligområder skyves ut i tid.

Les mer om vurdering av boligbehov i vedlegget «Notat om forslag til utbyggingsgrense og vurdering av planbehov», pr. dato 12/2-21.»

3.1.2 Boliger innenfor vekstområdene og forslag til utbyggingsgrense

Ni av arealinnspillene bolig ligger innenfor vekstområdene og/eller forslag til utbyggingsgrense.

- 3 av arealinnspillene bolig er innenfor forslag til utbyggingsgrensen.
- 2 av arealinnspillene bolig er delvis innenfor forslag til utbyggingsgrense.
- 9 av arealinnspillene bolig er innenfor eller delvis innenfor vekstsonen.

Disse innspillene utgjør anslagsvis 900 boliger.

En samlet vurdering viser at:

- Ett arealinnspill er vurdert til å være i kategorien «Ingen kjent konflikt med dette temaet» (grønt)
- Tre arealinnspill er vurdert til å være i kategorien «Konflikt med lokale eller regionale verdier, men på en slik måte at konflikten antas å kunne løses på reguleringsplannivå.» (gult). Det er på grunn av ...
- Fem arealinnspill vurdert til å være i «Konflikt med regionale eller nasjonale verdier» (rødt).

Tabell 2: Arealinnspill boligformål, innenfor vekstområdene og forslag til utbyggingsgrense (KU-rapport, Sweco, 2/2-2021)

Nr i KU, kart og tabell	Område	Skolekrets	Anslag, antall boenheter	Samlet vurdering, alle KU-temaer	Innenfor foreslått utbyggingsgrense	Innenfor vekstområdene (2 km fra Ås og Ski stasjon)	Utenfor vekstområdene. Nær kollektivtransport. Utvidelse av boligomr.	Ikke i tråd med arealstrategi
1	Brekken mellom	Åsgård	18			X		
2	Brekkeveien sør	Åsgård	350			(X)		

Nr i KU, kart og tabell	Område	Skolekrets	Anslag, antall boenheter	Samlet vurdering, alle KU-temaer	Innenfor foreslått utbyggingsgrense	Innenfor vekst-områdene (2 km fra Ås og Ski stasjon)	Utenfor vekstområdene. Nær kollektivtransport. Utvidelse av boligomr.	Ikke i tråd med arealstrategi
3	Hestehagen sør	Åsgård	40			X		
4	Søndre Moer	Åsgård	72		X	X		
5	Nordre Brekke, stor	Åsgård	193		(X)	X		
6	Nordre Brekke, liten	Åsgård	74		X	X		
9	Rustadporten	Rustad	150		(X)	X		
10	Arneborgveien 5	Rustad	30		X	X		
13	Hvalfaret	Solberg	40			X		

3.1.3 Boliger utenfor vekstområdene, men nær kollektivtransport

Ni av arealinnspillene til boligformål ligger utenfor de to vekstområdene, men er vurdert til å ha et godt kollektivtilbud eller kunne anses som utvidelse av eksisterende boligområder på Vinterbro. Disse arealene kan omfattes av de 10% av boligutbyggingen utenfor utbyggingsgrensen. De utgjør grovt regnet 600 boliger. En evt. prioriteringen mellom disse må gjøres ut fra en samlet vurdering av de andre konsekvensene, som bl.a. jordvern, miljø og friluftsliv.

Tabell 3: Arealinnspill boligformål, utenfor vekstområdene, men nær kollektivtransport (KU-rapport, Sweco, 2/2-2021)

Nr i KU, kart og tabell	Område	Skolekrets	Anslag, antall boenheter	Samlet vurdering, alle KU-temaer	Innenfor foreslått utbyggingsgrense	Innenfor vekst-områdene (2 km fra Ås og Ski stasjon)	Utenfor vekstområdene. Nær kollektivtransport. Utvidelse av boligomr.	Ikke i tråd med arealstrategi
11	Torderud gård	Rustad	35				X	
12	Solbergveien	Solberg	4				X	
14	Solberg, sør	Solberg	310				X	
17	Togrenda, Askehaugveien	Nordby	70				X	
20	Togrenda, Skogly sør	Nordby	130				X*	
22	Vinterbrobakken	Sjøskogen	25				X	
23	Nyveien	Brønnerud	15				X	
33	Søndre Holstad gård	Brønnerud	21				X	
35	Drøbakveien 135	Brønnerud	1				X	

3.1.4 Boliger utenfor vekstområdene, uten nærhet til kollektivtransport¹

11 av arealinnspillene ligger utenfor vekstområdene og er vurdert til ikke å ha nærhet til kollektivtransport, og der transportbehovet til nye boliger antas å medføre økt bilkjøring. Disse arealinnspillene utgjør grovt regnet ca. 160 boliger.

Tabell 4: Arealinnspill boligformål, utenfor vekstområdene, uten nærhet til kollektivtransport (KU-rapport, Sweco, 2/2-2021)

Nr i KU, kart og tabell	Område	Skolekrets	Anslag, antall boenheter	Samlet vurdering, alle KU-tema	Innenfor foreslått utbyggingsgrense	Innenfor vekst-områdene (2 km fra Ås og Ski stasjon)	Utenfor vekstområdene. Nær kollektivtransport. Utvidelse av boligomr.	Ikke i tråd med arealstrategi
15	Bjerkenesveien	Solberg	30					X
18	Kongeveien	Nordby	5					X
19	Kjærnesveien 14	Nordby	17					X
21	Nebbaveien	Nordby	6					X
24	Søndre Fosterud, stor	Brønnerud	2					X
25	Søndre Fosterud, liten	Brønnerud	5					X
26	Gosenveien 5	Brønnerud	4					X
28	Trosterud	Brønnerud	4					X
30	Krosser, nord	Kroer	40					X
31	Krosser, sør	Kroer	6					X
32	Furumoveien	Kroer	40					X

3.2 Arealer til næringsformål

De fleste av de ti innspillene til næringsformål er helt eller delvis i tråd med arealstrategi for næring som er beskrevet i kapittel 2.3. For flere arealinnspill vil foreslått arealbruk imidlertid få store negative konsekvenser for andre interesser, som tap av dyrka jord, natur- og friluftsområder og utslipp av klimagasser. Det er kun to av arealinnspillene som ikke får slike konsekvenser. Det er fordi det er bebygde arealer der i dag.

Tabell 5: Arealinnspill næringsformål, (KU-rapport, Sweco, 2/2-2021)

Nr i KU, kart og tabell	Område	Daa	Ønsket arealformål – mulig innhold	Samlet vurdering	I tråd med arealstrategi
1N	Kongeveien 127	3 daa	Fra dispensasjon til næring, til formål næring i kommuneplanen.		

¹ Nær kollektivtransport er her definert som inntil en km fra busstopp med fire eller flere avganger i timen (KU-rapport, Sweco, 2/2-2012)

Nr i KU, kart og tabell	Område	Daa	Ønsket arealformål – mulig innhold	Samlet vurdering	I tråd med arealstrategi
2N	Vinterbro næringspark, vest	18 daa	Næring knyttet til næringsmiddelindustri - knoppskyting fra Rema 1000 sin hoveddistribusjon i området.		
3N	Korsegården, øst	20 daa	-----		
4N	Holstad, deponi, E18	55 daa	Arealkrevende virksomhet		
5N	Vinterbro næringspark, øst	559 daa	Næringsmiddelindustri, lager, logistikk og annen småindustri.		
6N	Holstad E18	90 daa 45 daa	Bussanlegg. Grønn produksjon innendørs. Erstatningsarealer - Ås sentrum, Ski sentrum.		
8N	Gamle Mossevei 29	15			
9N	Helikopterlandingsplass Holstad	-	Helikopterlandingsplass		-
10N	Haugenveien	14			
11N	Follo fjernvarme	15,7	Fjernvarmesentral		

3.3 Andre arealformål

Alle de fem arealinnspillene med formålet råstoffuttak, masseforvaltning, snødeponi kan egne seg helt eller delvis til formålet. Men en samlet vurdering viser at fire av arealinnspillene er i kategorien «Konflikt med lokale eller regionale verdier, men på en slik måte at konflikten antas å kunne løses på reguleringsplannivå.» (gult) og ett er i kategorien «Konflikt med regionale eller nasjonale verdier». (rødt)

Tabell 6: Arealinnspill andre formål, (KU-rapport, Sweco, 2/2-2021)

Nr i KU, kart og tabell	Område	Daa	Ønsket arealformål	Samlet vurdering	Egnet for masse-håndtering
1M	Nøstvet snødeponi	6 daa	Mottak av snø		
3M	Bølstad	25 daa + 35,5 daa	Terregulering Mellomlager Behandlingsanlegg Mottak av snø		
5M	Kongeveien 197	45	Terregulering		
6M	Vinterbro/Nøstvet	51 daa + 101 daa	A (nord): Masse- gjenvinning B (sør): Råstoffutvinning		
7M	Thirud	40 - 50 daa	Nydyrking		

4 Arealformål som vurderes endret

Det forventes at områder avsatt i gjeldende kommuneplan til hovedformål bygg (bebyggelse) og anlegg, som ikke er regulert pr. vedtaksdato for den regionale planen for areal og transport i Oslo og Akershus, og som ikke er i tråd med mål, strategier og retningslinjer i den regionale planene, vurderes tatt ut ved revisjon av kommuneplanens arealdel. Det forventes at en evt. videreføring av slike arealer til utbyggingsformål i ny kommuneplan begrunnes.

Kommunen ønsker også å bruke anledningen til å vurdere å endre formål på andre arealer der det er aktuelt.

Tabell 7 viser en oversikt over arealformål som skal vurderes endret i denne planprosessen.

Tabell 7: Arealformål som vurderes endret i forbindelse med rullering av kommuneplanen (adm. forslag pr. 22/2-2021).

Hvor (hva)	Gnr/ bnr	Dagens Formål	Ønsket formål	Kommentar
Kjølstadhøgda		Bolig	LNF	
Brønnerud øst for E18	24/1	Bolig	LNF	Deler er dagens formål bolig er regulert. Det øvrige arealet vurderes endret til LNF.
Granheimlia		Bolig	LNF	Ligger utenfor forslag til utbyggingsgrense. Vurderes solgt.
Kjerringjordet	43/3	Off./privat tjenesteyting	LNF	Virksomhet avviklet.
Åsmyra (nord for Esso/Delia de luca)	42/1	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	LNF	Deler av arealet er med i forslag til utbyggingsgrense. Øvrige arealet foreslås endret til LNF.
Brønnerud, vest for Brønnerud skole	42/1	Offentlig og priv. formål Brannstasjons- tomta	LNF eller næring?	Regulert til brannstasjon.

5 Problemstillinger til drøfting

Det inviteres til dialog om følgende tre temaer med tilhørende problemstillinger:

1. Forslag til utbyggingsgrense

På grunnlag av forslag til utbyggingsgrense som er gjort rede for i kapittel 2, samt «Notatet forslag til utbyggingsgrense og vurdering av boligbehov»:

a) *Hvordan oppfattes riktigheten av forslag til utbyggingsgrense?*

- b) *Hvor langsiktig bør en slik utbyggingsgrense for Ås være?*
- *Fram til neste rullering av kommuneplanen (5-7 år)?*
 - *12 år som er det perspektivet kommuneplanen har (2022-2034)?*
 - *Lengre?*

2. Konsekvensutredningen av arealinnspillene

På grunnlag av det som er gjort rede for om konsekvensutredningen av arealinnspill til kommuneplanrulleringen i kapittel 3 og i rapporten «KU og ROS-analyse av arealinnspill» (Sweco 2/2-2021):

- c) *Hvilke arealinnspill (formål bolig, formål næring og andre formål) bør administrasjonen vurdere å ta med videre i arbeidet med kommuneplanens arealdel?*

3. Arealformål som vurderes endret

På grunnlag av det som er gjort rede for om arealformål som vurderes endret i denne rulleringen i kapittel 4:

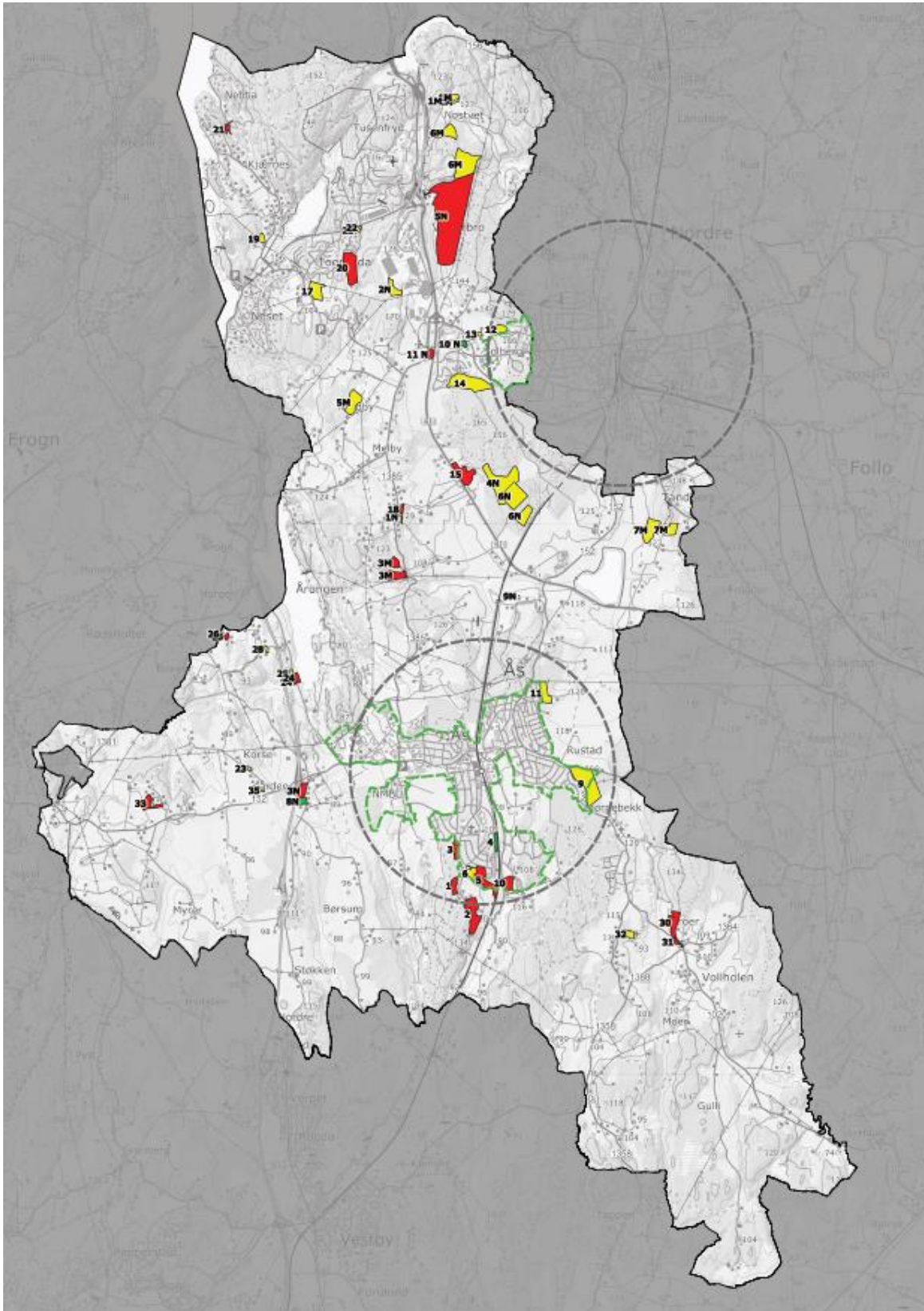
- d) *Hvilke av de arealformålene som er foreslått vurdert endret, bør tas med videre i arbeidet med kommuneplanens arealdel?*

Vedlegg

Dokumenter som utfyller dette notatet

- Notat om forslag til utbyggingsgrense og vurdering av boligbehov. 12/2-2021
- KU og ROS-analyse av arealinnspill, Sweco 2/2-2021
- Planprogram, vedtatt 16/9-20:
<https://www.as.kommune.no/planprogram.524905.no.html>

Vedlegg 1: Kart: Arealinnspill, vekstområder og forslag til utbyggingsgrense



Vedlegg 2: Tabell: Arealinnspill – oversikt

1. Arealinnspill – formål bolig

Nr kart	Skolekrets	Forslagsstiller	Navn på arealinnspill	Gnr/bnr	Dagens bruk	Hensyns- sone gjeldene KP	Daa	Ønsket formål	Boenhet: Antatt antall	Boliger: Antatt type
1	Åsgård	Gunn Iren Skarud Greaker og Arvid Greaker	Brekken mellom	52/1	LNF a		18,6	Bolig	18	Eneboliger
2 (=7)	Åsgård	Per Espen Thingulstad	Brekkeveien sør	51/1, 49/3,4	LNF a		72	Bolig	300-350	Eneboliger, 2 og 4-mannsboliger, rekkehus, mikrohus. Studentboliger
3	Åsgård	Jon Simon Grue	Hestehagen sør	44/1	LNF a	H560_4	24	Bolig	40	Eneboliger og småhus
4	Åsgård	Skanska eiendomsutvikling, konsept Boklok	Søndre Moer	54/403	Næring		11	Bolig	72	72 leiligheter fordelt på tre bygg a 4 etg.
5	Åsgård	Bygghus AS, ABC-hus AS og grunneiere	Nordre Brekke stor	53/4, 58, 63 Del av 53/1	LNF a		69	Bolig	193	Rekkehus Flexi-hus
6	Åsgård	Bygghus AS, ABC-hus AS og grunneiere	Nordre Brekke liten	53/4, 58, 63 Del av 53/1	LNF a		23,6	Bolig	74	Rekkehus Flexi-hus
7 (=2)	Åsgård	Gunn Iren Skarud Greaker og Arvid Greaker		51/1	LNF a		72	Bolig Barnehage	47	Enebolig
9	Rustad	Svend Trygve Kvarme	Rustadporten	73/1, 74/1	LNF a		100	Bolig	100-150	Eneboliger, små rekkehus, miljøvennlige, laftede hus.
10	Rustad	Marit og Rolv Rødbotten	Arneborgveien 5	50/7	Bolig		25	Opprettholde som formål bolig	30	

Nr kart	Skolekrets	Forslagsstiller	Navn på arealinnspill	Gnr/bnr	Dagens bruk	Hensyns- sone gjeldene KP	Daa	Ønsket formål	Boenhet: Antatt antall	Boliger: Antatt type
11	Rustad	Anne og Kolbjørn Grøstad	Torderud gård	72/1	LNF a Friområde		35	Bolig	35	Enebolig To-mannsboliger
12	Solberg	Kirsten Solberg Kontaktperson: Lene Solberg	Solbergveien	102/350	LNF a	H_560	2,8	Bolig	3-4	Eneboliger
13	Solberg	Kirsten Solberg Kontaktperson: Lene Solberg	Hvalfaret	102/2	LNF a	H_560	21,5	Bolig	30-40	Eneboliger, rekkehus/ kjedehus
14	Solberg	Thorvald Sverdrup	Solberg sør	101/1	LNF a		78	Bolig Off. formål/ idretts-anlegg	310	Boliger for seniorer, småhusbebyggelse med mest rekkehus
15	Solberg	Gabrielle Bertelsen	Bjerkenesveien	97/5, 13	LNF a		50	Bolig	30	Småhus-bebyggelse
17	Nordby	Mora Invest v/Petter Myhrvold	Togrenda, Askehaugveien	113/1	LNF a	H_370:	40	Bolig	50-70	Frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse
18	Nordby	Vegard Treider Arnesen	Kongveien	100/5	LNF a		5	Bolig	5	
19	Nordby	ABCHUS PROSJEKT AS	Kjærnesveien 14	109/61	LNF a	H_370-2: Høyspennin gsanlegg	8,5	Bolig	17	Enebolig, rekkehus
20	Nordby	OBOS Block Watne as	Togrenda, Skogly syd	114/1	LNF a		65	Bolig	130	Eneboliger (20%), rekkehus (40%), leiligheter i småhus (40%)
21	Nordby	Nebba eiendomsutvikler v/Kjell Anders Fosshaug	Nebbaveien	111/16	LNF a		7,3	Bolig	4-6	Enebolig, enebolig med sekundær-leilighet

Nr kart	Skolekrets	Forslagsstiller	Navn på arealinnsplan	Gnr/bnr	Dagens bruk	Hensyns- sone gjeldene KP	Daa	Ønsket formål	Boenhet: Antatt antall	Boliger: Antatt type
22	Sjøskogen	Bunnefjorden eiendom as	Vinterbrobakken	108/71, 75, 76, 425. 114/4, 5, 92	Bolig LNF a	H_306	5,2	Bolig (3,5 daa) Næring/ dagligvare (1,5 daa)	25	Leiligheter
23	Brønnerud	Karine Heggholmen	Nyveien	27/1	LNF a	H570_3	3	Bolig	15	Ikke oppgitt
24	Brønnerud	Kåre Høyer	Søndre Fosterud, stor	23/16, 14, 3	Bolig Næring		10,3	Bolig Driftsbygning	2	Enebolig Tomannsbolig
25	Brønnerud	Kåre Høyer	Søndre Fosterud, liten	23/3	LNF a		3	Bolig	3	Frittstående eneboliger
26	Brønnerud	Jan-Tore Dannemark	Gosenveien 5	21/3, 5	LNF a		5,6	Bolig	4	Småhusbebyggelse?
28	Brønnerud	Sveinung og Kjersti Jensen	Trosterud	22/1, 5, 6, 23/8	LNF a		3,8	Bolig	4	Dele eiendom
30	Kroer	Cathrine Glende	Krosser, nord	95/1	LNF a	H_570	35	Bolig	40	Økotun: Eneboliger, rekkehus.
31	Kroer	Cathrine Glende	Krosser, sør	95/1	LNF a	H_570	6,1	Bolig	6	Økotun: Eneboliger, rekkehus
32	Kroer	Heia eiendom v/Helge Bakke Kontaktperson: Roy Aasen	Furumveien	75/26 og 27	Bolig Off/priv tjenesteyting		13,2	Bolig	40	Nye rekkehus eller gjenbruk av eksisterende bygninger
33	Brønnerud	Ås kommunestyre	Søndre Holstad gård	15/3 15/4	LNF a		30	Bolig	21	
35	Brønnerud	Anders Myhrer	Drøbakveien 135	27/3	LNF b			Bolig	1?	Dele eiendom

2. Arealinnspill – formål næring

Nr på kart	Forslagsstiller	Adresse	Gnr/bnr	Arealformål gjeldende KP	Hensynssone i gjeldene KP	Daa	Ønsket arealformål	Antatt type og omfang av næring - fra forslagsstillere
1N	AQP Eiendom AS	Kongeveien 127	96/4 100/33	LNF a		3 daa	Næring	Fra dispensasjon til næring, til formål næring i kommuneplanen.
2N	Vinterbro Tomteselskap AS c/o Øst Plan AS	Vinterbro næringspark	104/49	Næring Friområde i reguleringsplan		18 daa	Næring	Næring knyttet til næringsmiddelindustri - knoppskyting fra Rema 1000 sin hoved-distribunal i området.
3N	Karine Heggholmen	Korsegården øst	27/1	LNF a	H130_2: Sikringssone infrastruktur og transport.	20 daa	Næring	
4N	Vegard Treider Arnesen	Holstad	62/3	LNF a/E18		55 daa	Næring	Arealkrevende virksomhet
5N	Tomtebanken	Vinterbro næringspark øst	104/1, 105/1, 107/1, 107/573	LNF a	H560_1: Bevaring naturmiljø H370: Høyspenningsanlegg	559 daa	Næring	Næringsmiddelindustri, lager, logistikk og annen småindustri.
6N	Casper Hoelstad	Holstad	62/1	LNF a		90 daa 45 daa	Næring	Bussanlegg? Grønn produksjon innendørs? Erstatningsarealer - Ås sentrum, Ski sentrum? Med mer.
8N	Ås kommunestyre	Gamle Mossevei 29	27/6	Off/priv tjenesteyting		15	Næring	
9N	Tor Håkon Thirud	Holstad	60/1	Næring			Næring – Helikopterlandingsplass	

Nr på kart	Forslagsstiller	Adresse	Gnr/bnr	Arealformål gjeldende KP	Hensynssone i gjeldene KP	Daa	Ønsket arealformål	Antatt type og omfang av næring - fra forslagsstillere
10N	IK gruppen	Haugenveien		Bolig			Næring	
11N	Follo fjernvarme			LNF a			Næring	

3. Arealinnspill – formål masseforvaltning og snø

Nr på kart	Forslagsstiller	Adresse	Gnr/bnr	Arealformål gjeldende KP	Hensynssone i gjeldene KP	Daa	Ønsket arealformål	Antatt type og omfang av næring - fra forslagsstillere
1M	Lars Juul	Nøstvedt bruk	107/1	LNF a		6 daa	Mottak av snø	
3M	Andre Skurdal og Anders Wetlesen	Kongeveien	58/1			25daa 35,5 daa	Terrengregulering Mellomlager Behandlingsanlegg Mottak av snø	
5M	Thorvald Sverdrup	Kongeveien 197	101/1	LNF		45	Terrengregulering	
6M	Lars Juul c/o Øst Plan AS	Vinterbro/Nøstvedt	107/1	LNF a	H560_1: Bevaring naturmiljø	51 daa 101 daa	A: Masse-gjenvinning B: Råstoffutvinning	A: Mottak, mellomlager og bearbeiding/gjenvinning av gravemasser. B: Steinbrudd/pukkverk
7M	Edvard Thirud						Terrengregulering	