



Ås kommune
Miljø, mangfold og muligheter

NOTAT

Forslag til langsiktig utbyggingsgrense og vurdering av boligbehov - grunnlag for kommuneplanen 2022-2034

Enhet Plan, miljø og næring

Utkast pr. 12/2-2021

Innhold

1	Innledning.....	3
1.1	Regional plan for areal og transport (RPAT).....	3
1.2	Planprogram for rullering av kommuneplanen.....	3
1.3	Boligprogram og befolkningsvekst.....	4
1.4	Reguleringsplaner under arbeid eller nylig vedtatt.....	4
1.5	Områder som kan innlemmes i utbyggingsgrensen på sikt.....	4
2	Utbyggingsgrense - Ås sentralområde.....	5
2.1	Avgrensing og fortetting i Ås sentralområde.....	5
2.2	Planlagte boenheter i Ås sentralområde.....	6
2.2.1	Områdereguleringsplanen for Ås sentralområde.....	6
2.2.2	Reguleringsplaner under arbeid/nylig vedtatt, innenfor 2 km grensen fra Ås stasjon ...	6
2.2.3	Småhusbebyggelse innenfor 2 km grensen fra Ås stasjon.....	6
2.2.4	Nye boligområder som foreslås innlemmet i utbyggingsgrensen.....	7
2.3	Totalt boligpotensiale i Ås sentralområde.....	7
2.4	Totalt næringspotensialet i Ås sentralområde.....	7
2.5	Forslag til utbyggingsgrense for Ås sentralområde.....	8
3	Utbyggingsgrense - Solberg, grense mot Ski.....	8
3.1	Planlagte boenheter på Solberg, grense mot Ski.....	8
3.1.1	Reguleringsplaner under arbeid eller nylig vedtatt, innenfor 2 km fra Ski stasjon.....	8
3.1.2	Småhusbebyggelse innenfor 2 km grensen fra Ski stasjon.....	9
3.1.3	Nye boligområder som foreslås innlemmet i utbyggingsgrensen.....	9
3.2	Totalt boligpotensiale på Solberg, grense mot Ski.....	9
3.3	Totalt næringspotensiale på Solberg, grense mot Ski.....	10
3.4	Forslag til utbyggingsgrense for Solberg, grense mot Ski.....	10
4	Planlagte boenheter utenfor vekstområdene.....	10
5	Totalt antall boliger i perioden 2022-2035.....	11
6	Forventet boligbehov.....	11

1 Innledning

Dette notatet viser hvordan kommunens administrasjon har kommet fram til et 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:

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

Notatet viser også reguleringsplaner som er under arbeid eller nylig ferdigstilte utenfor de foreslåtte langsiktige utbyggingsgrensene. Til slutt i notatet oppsummeres boligbehovet og behovet for å omdisponere ytterligere områder til boligformål utenfor disse utbyggingsgrensene i kommuneplan 2022-2034.

1.1 Regional plan for areal og transport (RPAT)

I forbindelse med oppfølging av Regional plan for areal og transport forventer regionale myndigheter at kommunene definerer en langsiktig avgrensning av de prioriterte vekstområdene med utgangspunkt i dagens byggegrense. Avgrensningen skal defineres på grunnlag av ønsket langsiktig utvikling. Denne avgrensningen omtales heretter som utbyggingsgrense for Ås.

Innenfor avgrensningene vektlegges utbyggingshensyn sterkere enn vern. Det forutsetter at:

- Potensiale for fortetting og transformasjon i vekstområdet er utnyttet.
- Nye arealer som ønskes tatt i bruk til byggeområder har høy arealutnyttelse med god kvalitet.
- En utvidelse av byggesonen er nødvendig ut fra mål for bolig- og arbeidsplassvekst i prioriterte vekstområder.

«Veileder – Grønn grense» (Viken fylkeskommune, 6/7-.2018) viser hvordan kommunene kan gå fram for å fastsette utbyggingsgrensen i sine kommuneplaner. I veilederen anbefales det at kommunene tar utgangspunkt i et vekstområde som for regionale byer har en radius på 2 km jernbanestasjoner. Tidsperspektivet for utbyggingsgrensen i Ås er satt til 2035 som tilsvarer tidsperspektivet i kommunens boligprogram.

1.2 Planprogram for rulling av kommuneplanen

I vedtatt planprogram for rulling av kommuneplanen for Ås er det beskrevet en **arealstrategi** som gir føringer for lokalisering av bolig- og næringsområder:

Arealer til boligformål

1. Nye boligområder

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

2. Utbyggingsgrense

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

3. Boliger utenfor vekstområdene

Arealformål LNF-b videreføres ikke. I stedet settes det en begrenset ramme for spredt boligbygging i områder nær kollektivtransport.

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.

Arealer til næringsformål

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

- Fortetting i eksisterende næringsområder
- Nye arealer til næringsformål i tilknytning til eksisterende næringsområder
- Nye arealer til næringsformål i tilknytning til motorveiene

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

1.3 Boligprogram og befolkningsvekst

Forventet befolkningsvekst er et viktig grunnlag for fastsetting av utbyggingsgrensen. Kommunen bruker Kompas-modellen i arbeidet med befolkningsframskrivninger. Denne modellen tar utgangspunkt i kommunens boligprogram som bygger på de framtidige utbyggingsområdene i kommuneplanens arealdel. Kommunens boligprogram angir hvor boligutbyggingen er forventet gjennomført, til hvilket tidspunkt og hvilken boligtype (enebolig, rekkehus eller leilighet).

Det er det fremtidige boligtilbudet (boligprogrammet) som ventes å bli den viktigste årsaken til befolkningsveksten i årene som kommer. Årets Kompas-framskriving gir en befolkning på om lag 27.410 i 2035, som tilsvarer en gjennomsnittlig årlig vekst på 1,9 %. I disse framskrivingene er det tatt høyde for usikkerhet i byggetakt og fremtidig demografisk sammensetning.

1.4 Reguleringsplaner under arbeid eller nylig vedtatt

I vekstområdene Ås sentralområdet og Solberg i grenseområde mot Ski er det en rekke reguleringsplaner som nylig er vedtatt eller som er under arbeid. Disse planene er i tråd med gjeldende kommuneplan 2015-2027, og legger til rette for bolig- og næringsutvikling innenfor en radius på 2 km fra Ås og Ski jernbanestasjoner. Disse reguleringsplanene er nærmere beskrevet som del av kapittel 2 og 3.

1.5 Områder som kan innlemmes i utbyggingsgrensen på sikt

Innenfor vekstområdene er det områder som på lang sikt kan omdisponeres fra LNF-

områder til utbyggingsområder. Disse områdene omdisponeres ikke i den kommende planperioden (2022-2034), men innlemmes i den langsiktige utbyggingsgrensen.

2 Utbyggingsgrense - Ås sentralområde

Utgangspunktet for forslag til langsiktige utbyggingsgrense for Ås sentralområde, er området som strekker seg i en radius 2 km fra Ås jernbanestasjon, dagens byggegrense i område og reguleringsplaner som er under arbeid eller nylig er vedtatt.

2.1 Avgrensing og fortetting i Ås sentralområde

Områdereguleringsplanen for Ås sentralområde ble vedtatt 23.10.2019. Avgrensingen av planområdet ble fastsatt på grunnlag av:

- Planavgrensning for allerede vedtatte reguleringsplaner
- Eiendomsforhold
- Landskapsform
- Avstand til Ås stasjon, hvor 1,5 km er yttergrensen
- Lokale vernehensyn
 - Småhusbebyggelsen på Rustad og Kaia
 - Søråsjordet, Dysterjordet og Åsmåsan

Som del av arbeidet med områdereguleringsplanen for Ås sentralområde ble det gjennomført en utredning for å avdekke fortettpotensialet i planområdet.

I arbeidet med utredningen *Dimensjoneringsgrunnlag med fortettpstrategier for Ås tettsted* (Asplan Viak, 2017¹) ble planområdet for områdereguleringsplanen delt opp i nærmere 100 byggeområder. I disse områdene ble fortettpotensialet vurdert med utgangspunkt i hva områdene tåler av vekst. Det ble utarbeidet i alt 26 ulike fortettpstrategier hvor områdeutnyttelsene i disse byggeområdene varierte. De ulike byggeområdene fikk en utnyttelsesgrad som varierer mellom 25%, 45%, 65%, 85% og 110% avhengig av hva den enkelte strategi forsøker å oppnå. Alle strategiene ble vurdert og silt og fire av strategiene ble sendt på en ekstern innspillsrunde. På grunnlag av innspillsrunden og øvrige utredninger som er gjennomført i planområdet vedtok kommunestyret en strategi for fortetting/utbygging som lå til grunn for det videre arbeidet med områdereguleringsplanen. Denne strategien la opp til en boligvekst på nærmere 3000 boenheter.

Den vedtatte områdereguleringsplanen for Ås sentralområde har en områdeutnyttelse samlet sett på ca. 75 %, dersom vi ikke tar med de områdene i planområdet som er ferdig utviklet.² Arealet som omfattes i beregningsgrunnlaget er feltene som skal transformeres, stasjonsområdet og veiareal langs fylkesvei 152. Tabellen under viser områdeutnyttelsen for delområdene i planområdet.

¹ Nærmere beskrivelse av anvendt metode, se rapporten «Dimensjoneringsgrunnlag med fortettpstrategier for Ås tettsted», Asplan Viak, 01.07.17.

² I Regional plan for areal og transport anbefales en områdeutnyttelse for regionale byer som Ås på mellom 75%-105%.

Delområde	Områdeutnyttelse	Kommentar
Ås sentrum	ca. 80 %	Inkluderer Åsgård skole, Rådhusparken og Rådhuskvartalet
Moerveien/Sagaveien	Ca. 150 %	Omfatter byggeområdene, grønnstruktur og tilgrensende veiers senterlinje.
Nordre Moer	Ca. 80 %	Omfatter byggeområdene, grønnstruktur og tilgrensende veiers senterlinje.
Langbakken	Ca. 75 %	Omfatter byggeområdene, grønnstruktur og tilgrensende veiers senterlinje.
Gamleveien	Ca. 110 % / 70 %	Beregningen omfatter delområdet enten med eller uten småhusområdet omfattet av H910_14 langs Gamleveien.



Tab 1: Områdeutnyttelsen for delområdene i planområde for områderegeringsplan for Ås sentralområde

2.2 Planlagte boenheter i Ås sentralområde

2.2.1 Områderegeringsplanen for Ås sentralområde

Tabellen under viser antall boenheter fordelt på delområdene som områderegeringsplanen for Ås sentralområde legger til rette for.

Områderegeringsplan for Ås sentralområde, planlagte boenheter	
Delområde 1: Sentrum	380
Delområde 2: Nordre Moer	1080
Delområde 3: Sagaveien/Moerveien	310
Delområde 4: Langbakken	880
Delområde 5: Gamleveien	350
Antall boliger:	3 000

Tab 2: Antall boenheter fordelt på delområdene som områderegeringsplanen for Ås sentralområde legger til rette for

2.2.2 Reguleringsplaner under arbeid/nylig vedtatt, innenfor 2 km grensen fra Ås stasjon

Dette er områder som er disponert til boligformål i kommuneplan 2015-2027 og som enten er ferdig regulerte eller er under regulering. Områdene ligger innenfor en radius på 2 km fra Ås stasjon. Dette er områder som ikke vurderes tatt ut av kommuneplanen i forbindelse med rulleringen.

Reguleringsplaner som er ferdigstilt eller under arbeid, innenfor 2 km fra Ås stasjon, antall boenheter	
Dyster Eldor	450
Vollskogen	200
Solbakken	60
Follo Futura, ikke igangsatt regulering	80
Antall boenheter	790

Tab 3: Antall boenheter i reguleringsplaner som er ferdigstilt eller under arbeid, innenfor 2 km fra Ås stasjon

2.2.3 Småhusbebyggelse innenfor 2 km grensen fra Ås stasjon

Småhusbebyggelsen utenfor områderegeringsplanens avgrensning, ønsker kommunen å opprettholde som småhusbebyggelse. Derfor er det igangsatt et arbeid med en områderegeringsplan for småhusbebyggelse i Ås med forslag om felles bestemmelser om tomtestørrelse, fradeling og arealutnyttelse. Tabell 4 viser fortetningspotensial i disse områdene.

Fortetningspotensialet i småhusbebyggelse innenfor 2 km fra Ås stasjon, antall boliger	
Rustad skolekrets	11

Åsgård skolekrets	34
Antall boliger	45

Tab 4: Fortettingspotensial i småhusbebyggelsen innenfor 2 km fra Ås stasjon

2.2.4 Nye boligområder som foreslås innlemmet i utbyggingsgrensen

Dette er områder som er mindre enn 2 km fra Ås jernbanestasjon og som foreslås innlemmet i den langsiktige utbyggingsgrensen, Disse områdene omdisponeres ikke til utbyggingsformål i kommuneplan 2022-2034, men kan bli omdisponert på sikt og være utbyggingsklare etter 2035.

Nye boligområder på sikt, som innlemmes i utbyggingsgrensen	
Rustadporten (Arealinnspill, kommuneplanen)	150
Brekke nord (Arealinnspill, kommuneplanen)	160
Arneborgveien (Arealinnspill, kommuneplanen)	60
Esso-tomta	40
Fortetting Lyngveien	60
Antall boenheter	470

Tab 5: Nye boligområder som innlemmes i utbyggingsgrensen

2.3 Totalt boligpotensiale i Ås sentralområde

Utbyggingspotensialet til boligformål for Ås tettsted i planperioden 2022-2035 er som følge av vurderingene over på 3835 boenheter. I tillegg kommer boligpotensiale på 470 boenheter for de områdene som innlemmes i utbyggingsgrensen på sikt, men som ikke omdisponeres i kommende planperiode, jfr. tabell 6.

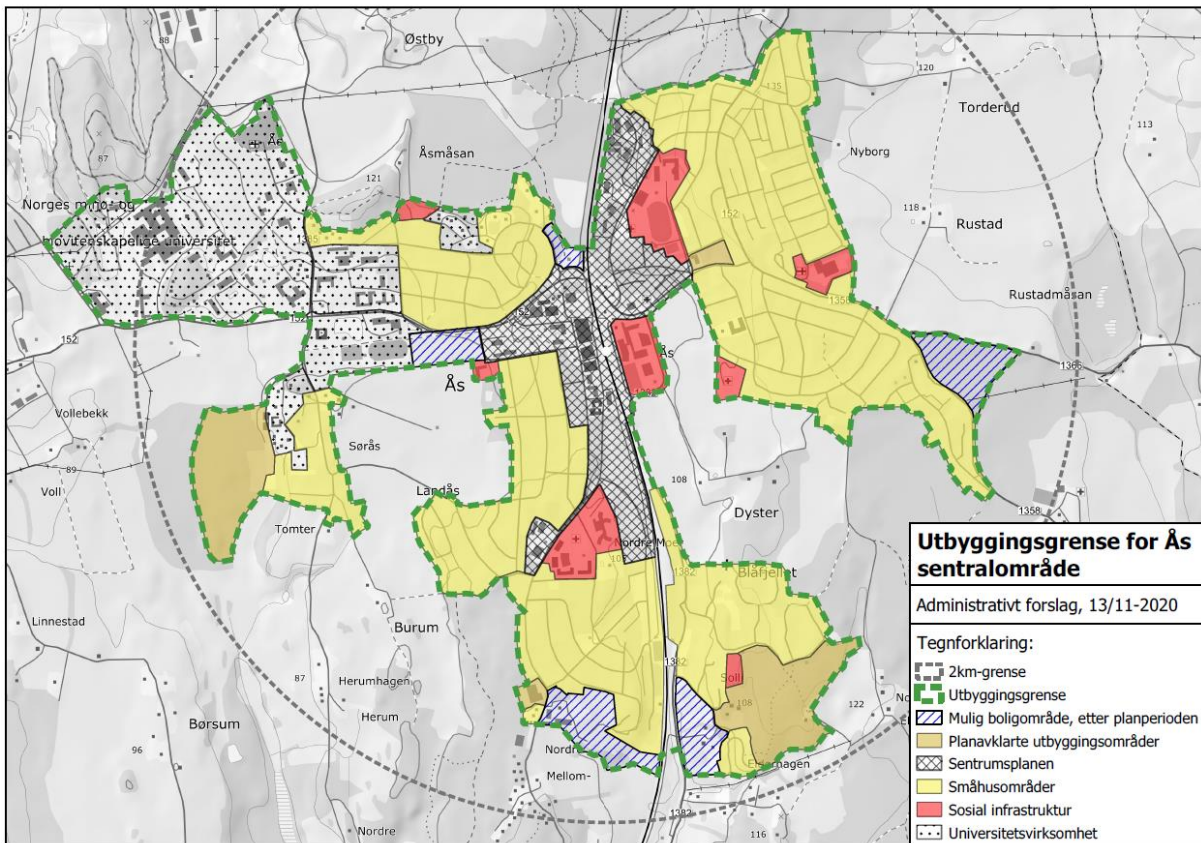
Vekstområde, Ås sentralområde	Boenheter i planperioden 2021-2033
Områdereguleringsplan for Ås sentralområde	3000
Reguleringsplaner under arbeid eller nylig ferdigstilte, innenfor 2 km grensen fra Ås stasjon	790
Områdereguleringsplan for småhusbebyggelse	45
Områder som innlemmes i utbyggingsgrensen på sikt	470
Antall boenheter	4305

Tab 6: Utbyggingspotensialet til boligformål for Ås tettsted i planperioden 2022-2035

2.4 Totalt næringspotensialet i Ås sentralområde

Områdereguleringsplanen for Ås sentralområde legger til rette for et betydelig næringsareal. Det er beregnet en næringsandel på ca. 10 % i de sentrumsnære byggeområdene. For flere av byggeområdene i områdeplanen tillates oppført bebyggelse med blandet formål, der kontor-, handel eller servicefunksjoner kan ha en aktiv henvendelse ut mot gate eller fortau. Tar en høyde for fleksibilitet i reguleringsplanen og faktisk forventet etterspørsel etter næringsareal, vil det være rimelig å anta at det kan forventes mellom 20-50.000 kvm næringsareal i området på sikt, i form av handel, kontor og tjenesteyting, samt hotell og servicenæringer. For sentralområdet vil et slikt omfang nytt næringsareal utgjøre et betydelig bidrag til næringslivet i Ås.

2.5 Forslag til utbyggingsgrense for Ås sentralområde



Figur 1: Utbyggingsgrense for Ås sentralområde, administrativt forslag pr. 13/11-20

3 Utbyggingsgrense - Solberg, grense mot Ski

Utgangspunktet for forslag til langsiktige utbyggingsgrensen på Solberg i grenseområde mot Ski er analyseområdet som strekker seg i en radius 2 km fra Ski jernbanestasjon, dagens byggegrense i område og reguleringsplaner som er under arbeid eller nylig er vedtatt.

3.1 Planlagte boenheter på Solberg, grense mot Ski

3.1.1 Reguleringsplaner under arbeid eller nylig vedtatt, innenfor 2 km fra Ski stasjon

Som del av oppfølgingen av kommuneplan 2015-2027 er følgende reguleringsplaner ferdigstilt eller under arbeid på Solberg i grenseområde mot Ski:

Reguleringsplaner under arbeid eller nylig ferdigstilte, innenfor 2 km fra Ski stasjon	
Solbergveien m fl	65
Grenseveien/Myrfalet	350
Solberg Øst, plan	670
Solberg Øst, byggesak	240
Antall boenheter	1325

Tab 7: Reguleringsplaner ferdigstilt eller under arbeid på Solberg i grenseområde mot Ski

Områdeutnyttelsen³ for disse reguleringsplanene er samlet sett på ca. XX %, Tabellen under viser områdeutnyttelsen for reguleringsplanene.

Reguleringsplaner	Områdeutnyttelse	Kommentar
Solbergveien m fl		
Grenseveien/Myrfaret		
Solberg Øst		

Tab 8: Områdeutnyttelsen for pågående og ferdigstilte reguleringsplaner på Solberg

3.1.2 Småhusbebyggelse innenfor 2 km grensen fra Ski stasjon

Fortetningspotensialet i småhusbebyggelsen er vurdert ut ifra gjeldende reguleringsplaner for småhusbebyggelse i området. Vurderingen omfatter gjennomgang av enkelttomter som enten ikke er bebygget, eller hvor det er vurdert som aktuelt å fradele større eiendommer.

Fortetningspotensialet i småhusbebyggelse innenfor 2 km fra Ski stasjon, antall boliger	
Solberg skolekrets	5
Antall boliger	5

Tab 9: Fortetningspotensialet i småhusbebyggelse innenfor 2 km fra Ski stasjon

3.1.3 Nye boligområder som foreslås innlemmet i utbyggingsgrensen

Dette er områder som er mindre enn 2 km fra Ski jernbanestasjon og som foreslås innlemmet i den langsiktige utbyggingsgrensen. Granheimtunet Øst omdisponeres ikke til utbyggingsformål i kommuneplan 2022-2034, men kan bli omdisponert på sikt og være utbyggingsklare etter 2035.

Nye boligområder på sikt, som innlemmes i utbyggingsgrensen	
Granheimtunet Øst	120
Antall boenheter	120

Tab 10: Nye boligområder som innlemmes i utbyggingsgrensen

3.2 Totalt boligpotensiale på Solberg, grense mot Ski

Utbyggingspotensialet til boligformål i Solberg i grenseområde mot Ski i planperioden 2022-2035 er som følge av vurderingene over på 1330 boenheter. I tillegg kommer boligpotensiale for de områdene som innlemmes i utbyggingsgrensen, men som ikke omdisponeres på 120 boenheter, se tabell 11.

Vekstområde, Solberg	Boenheter i planperioden 2021-2033
Reguleringsplaner under arbeid eller nylig ferdigstilte, innenfor 2 km fra Ski stasjon	1325
Småhusbebyggelse, fortetting	5
Nye byggeområder som foreslås innlemmet i utbyggingsgrensen på sikt	120
Totalt antall boenheter	1450

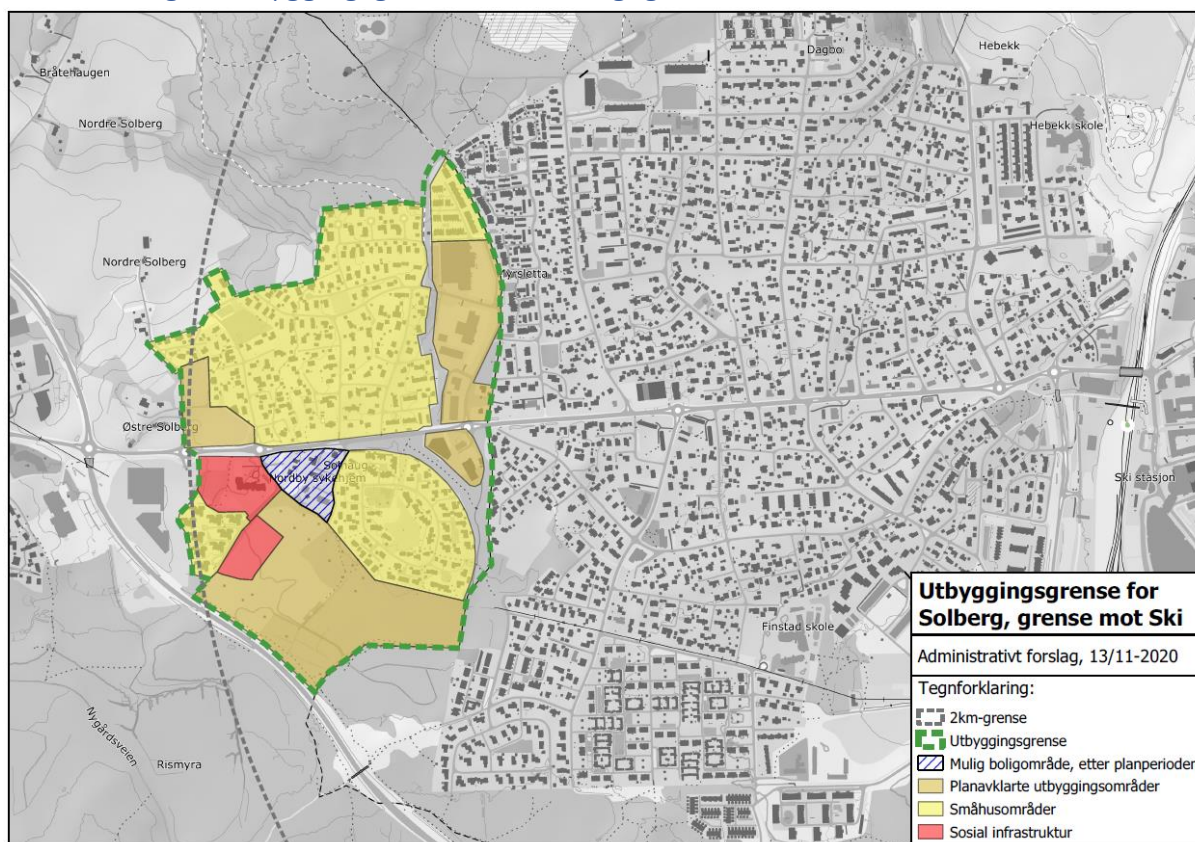
Tab 11: Utbyggingspotensialet til boligformål i Solberg i grenseområde mot Ski i planperioden 2022-2035

³ Begrepet områdeutnyttelse er definert som antall kvadratmeter bygningsmasse delt på arealet innenfor et gitt område.

3.3 Totalt næringspotensiale på Solberg, grense mot Ski

Det er ikke avsatt næringsareal her med unntak av sydlige del av Grenseveien. Usikker på hva dette utgjør, men det kan anslås antall kvadratmeter.

3.4 Forslag til utbyggingsgrense for Solberg, grense mot Ski



Figur 2: Utbyggingsgrense for Solberg, grense mot øst, administrativt forslag pr. 13/11-20

4 Planlagte boenheter utenfor vekstområdene

Som del av oppfølgingen av kommuneplan 2015-2027 er følgende reguleringsplaner ferdigstilt eller under arbeid utenfor de prioriterte vekstområdene Ås sentralområde og Solberg. Dette er områder som har kommet såpass langt i planleggingen at de ikke vil bli vurdert tatt ut av kommuneplanen.

Boenheter utenfor vekstområdene	
Nygårdsveien 24 og 33	40
Tømernes feriehem og Askehaugåsen	430
Kjærnesveien 18 m.fl.	15
Brekkeveien 61	30
Markusløkka	15
Sjøskogen terrasse	40
Bølstad, Nordby	15
Lurenga	10
Fortetting i eksisterende småhusområder	50
Antall boenheter	645

5 Totalt antall boliger i perioden 2022-2035

Tabellen under gir en oversikt over det totale antall boenheter som det er tilrettelagt for i reguleringsplanene som enten er vedtatt eller under arbeid. Den viser også hvordan boligveksten fordeler seg mellom vekstområdene og utenfor disse vekstområdene.

	Boligantall i planperioden	Fordeling %
Vekstområde Ås sentralområde	3835	66 %
Vekstområde Solberg	1330	23 %
Utenfor vekstområdene	645	11 %
Sum	5810⁴	100 %

Tab 13: Antall boenheter som det er tilrettelagt for i reguleringsplanene som enten er ferdigstilte eller under arbeid totalt i Ås

6 Forventet boligbehov

Det er lagt tre forutsetningene til grunn for å vurdere forventet boligbehov i Ås:

1. Befolkningsvekst: 1,9%/år
Boligprogrammet gir en oversikt over de områdene som er disponert til boligformål i gjeldende kommuneplan 2015-2027. Dette boligprogrammet (vedlagt), gir en befolkningsvekst på 2,5%. Boligprogrammet er usikkert og optimistisk i forhold til når boligprosjektene realiseres og boligene er innflyttingsklare. Boligprogrammet er derfor redusert med 25%. Med den reduksjonen genererer boligprogrammet en befolkningsvekst på 1,9 % i gjennomsnitt hvert år.
2. Antall i husstanden: 1,8 personer i gjennomsnitt pr husstand.
3. Befolkningstall pr 2. kvartal 2020 (SSB): 20 439

Tabell 14 viser årlig befolkningsvekst og årlig boligbehov når disse tre forutsetningene blir lagt til grunn.

⁴ Boliger som evt. tas inn på sikt for Ås sentralområde (470 boliger) og Solberg (120 boliger) tas ikke med i denne oversikten.

År	Antatt årlig befolkningsvekst	Antatt årlig boligbehov
2020	20 439	-
2021	20 827	215
2022	21 223	220
2023	21 626	224
2024	22 037	228
2025	22 455	232
2026	22 882	237
2027	23 317	241
2028	23 760	246
2029	24 211	250
2030	24 671	255
2031	25 140	260
2032	25 618	265
2033	26 105	270
2034	26 705	275
2035	27 410	280
Differansen/sum	6971	3698

Tab 14: Årlig befolkningsvekst og årlig boligbehov i Ås

Forutsatt en befolkningsvekst på 1,9% årlig fram mot 2035, har Ås et boligbehov på omkring **3700** boenheter, jfr. tabell 14. Kapittel 2 og 3 viser at kommunen har tilrettelagt for et vesentlig høyere antall boenheter i reguleringsplaner som er under arbeid eller som nylig er ferdigstilte. I disse reguleringsplanene er det tilrettelagt for omkring **5810** boenheter, jfr. tabell 13. I denne oversikten er ikke nye boligområder som innlemmes i utbyggingsgrensen på sikt, medregnet, jfr. tabell 5 og 10.

Dette 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.

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

Boligprogram for Ås kommune - 2020-2035

Totalt	Område	Skolekrets	Status	Type 1	Type 2	Type 3	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Totalt
0	Brønnerud LNF-b	Brønnerud	Uregulert	100%																			0
200	Vollskogen (B11 i K-plan)	Brønnerud	Uregulert, under regulering	50%	50%						50	50	50	50									200
11	Lurenga	Brønnerud	Regulert (R-138)	100%						2	2	2	2	2	1								11
7	Brønnerud fortetting	Brønnerud		100%			2		1			1			1							1	7
3	Holteveien (B22 i K-plan)	Kroer	Uregulert	100%							3												3
3	Kroer LNF-b	Kroer	Uregulert	100%					1	1													3
6	Kroer fortetting	Kroer		100%			1		1			1			1				1			1	6
0	Nordby LNF-b	Nordby	Uregulert	100%																			0
16	Markusløkka	Nordby	Regulert (R-169)		100%			16															16
15	Bølstad, Nordby	Nordby	Regulert (R-205)	100%			3	2	2	2	2	2	2										15
220	Tømernes feriehem	Nordby	Under regulering	70%	30%							20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	220
33	Askehaugåsen nord	Nordby	Under regulering	100%								3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	33
36	Askehaug gård	Nordby	Under regulering		90%	10%					3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	36
16	Kjærnesveien 18 m. fl.	Nordby	Regulert (R-313)	40%	60%				7	9													16
5	Nordby fortetting	Nordby		100%				1			1				1								5
8	Kjølstadhøgda	Rustad	Uregulert, under regulering (R-308)	100%								4	4										8
10	Sørbråtan (B8 i K-plan)	Rustad	Regulert (R-316)	100%			1	9															10
315	Dyster Eldor II - områdeplan	Rustad	Regulert (R-291)		70%	30%				40	40	40	40	40	40	40	35						315
60	Idrettsveien/Solbakken	Rustad	Regulert, men under ny regulering			100%						30	30										60
330	Langbakken Nord (B1)	Rustad	Under regulering (R-333)		20%	80%					60		50		60		50		60		50		330
40	B2	Rustad	Regulert, må omreguleres			100%															40		40
210	B3	Rustad	Regulert, må omreguleres			100%									70		70		70				210
110	B5	Rustad	Regulert, må omreguleres		50%	50%												60		50			110
30	B6	Rustad	Regulert, må omreguleres			100%										30							30
120	BAA1	Rustad	Regulert, må omreguleres			100%												40		40			120
230	BS2, BS3, B8, B15, B19 og B20	Rustad	Regulert, må omreguleres		20%	80%								50	40	40			50		50		230
20	B21	Rustad	Regulert, må omreguleres			100%																20	20
14	Rustad fortetting	Rustad		100%			2	2	1	1	1	1	1		1		1	1		1		1	14
135	Dyster Eldor 2, felt B2	Rustad	Under regulering (R-327)		100%				45		45		45										135
40	Sjøskogen terrassehus	Sjøskogen	Regulert (R-87; felt B9)			100%									20	20							40
13	Sjøskogen fortetting	Sjøskogen		100%			3	2	1	1		1		1		1		1		1		1	13
65	Solbergvn. 1 m. fl. (B18 i K-plan)	Solberg	Uregulert, under regulering (R-312)		70%	30%			30	35													65
350	Grenseveien/Myrfare	Solberg	Regulert, under omregulering (R-301)		20%	80%			50	50	50	50	50	50	50								350
40	Nygårdsveien 24 og 33	Solberg	Under omregulering (R-302)			100%				40													40
670	Solberg Øst detaljregulering	Solberg	Regulert, men under omregulering (R-318)		30%	70%		30	50	50	70	100	100	70	70	50	50	30					670
242	Solberg Øst byggesak	Solberg	Regulert (R-282)			100%		87	36	79	40												242
10	Solberg fortetting	Solberg		100%			2	1	1		1		1		1		1		1		1		10
2	Burumskogen	Åsgård	Regulert (R-271)	100%				1	1														2
33	Brekkeveien 61	Åsgård	Uregulert, under regulering (R-293)	19	81%						21	12											33
80	Brekkeveien 43 (Follo futura)	Åsgård	Regulert, må omreguleres		25%	75%										20	20	20	20				80
220	Europan (BS10)	Åsgård	Under regulering (R-304)			100%							80		70		70						220
160	Sentrum Syd, nordre del (BS5)	Åsgård	Under regulering (R-331)		10%	90%				80		40		40									160
150	BS6	Åsgård	Regulert, må omreguleres		20%	80%						50		50		50							150
160	B9-11	Åsgård	Regulert, må omreguleres		30%	70%							40	40			40	40					160
110	Moerveien 12 (BS7)	Åsgård	Under regulering (R-332)			100%			60	50													110
40	BS9	Åsgård	Regulert, må omreguleres			100%										40							40
420	Moerjordet, nordre del (BKB2)	Åsgård	Regulert, må omreguleres			100%					60	50	50	50				60	50	50	50		420
200	Moerjordet, søndre del (B22)	Åsgård	Regulert, må omreguleres		30%	70%										50		50		50		50	200
0	Del av Moerjordet (B17)	Åsgård	Regulert, må omreguleres			100%																	0
20	B12	Åsgård	Regulert, må omreguleres		50%	50%									20								20
20	B13	Åsgård	Regulert, må omreguleres		50%	50%													20				20
0	B14	Åsgård	Regulert, må omreguleres		50%	50%																	0
150	Brekkeveien 19 (B18)	Åsgård	Regulert (R-310)		20%	80%			40	40		40	30										150
34	Åsgård fortetting	Åsgård		100%			3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	34
5432	Totalt						17	154	269	492	502	502	603	492	453	369	366	332	299	221	221	140	5432