



## Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

29.05.2026

Vår ref:

2025/17101

Deres dato:

10.04.2026

Deres ref:

0/0

ÅS KOMMUNE

Postboks 195

1431 ÅS

Saksbehandlere, innvalgstelefon

Ingerid Marie Lorentzen Norum, 32266864

Inger Sevre, 32266630

## Ås - Innsigelser og faglige merknader til høring av kommuneplanens arealdel 2026-2038

Vi viser til brev datert 10. april 2026 med høring av kommuneplanens arealdel 2026-2038 i Ås kommune.

---

**Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus fremmer innsigelse til høring av kommuneplanens arealdel 2026 - 2038 for å ivareta nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. plan- og bygningsloven § 5-4. Vi fremmer innsigelse til:**

**Boligformål: 13 Søndre Fosterud, 22 Sommerveien 8c, 23 Mellom Kjellveien 25 og 29, 29 Togrenda, 34 Vinterbro terrasse, 49 Liahøy, 56 Rustadporten, 62 Solberg syd, 78 Nebbaveien, 84 Sandsgård gartneri, 99b Aschjemskogen, 204a Nordby stadion**

**Kombinert bebyggelse og anlegg: 55 Sjøskogenveien 5, 71 Sjøskogenveien 7 og 9, Sjøskogenveien 1a, b og 3, 210 Solberg skole sør**

**Næring, idrettsanlegg, bestemmelsesområde for terrengregulering, LNFb: 42 Vinterbro øst, 54 Vinterbro næringspark, 57 Bjørnebekk, 68 Bølstad, 83 Gamle Mossevei 9/Korsegården øst, 92 Høyås, 100a Nordby stadion (ny)**

Vi har også en innsigelse til nye/utvidete bestemmelsesområder i plankartet med tilhørende bestemmelse § 32 om prioritert vekst, som vi vurderer er i strid med *statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet og Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*.

Vi viser til våre vurderinger nedenfor for utdyping av innsigelsene. Vi har utover dette faglige merknader og anbefalinger knyttet til flere temaer i planforslaget. En juridisk gjennomgang av foreslåtte bestemmelser ligger som vedlegg til uttalelsen.

---

E-postadresse:  
sfospost@statsforvalteren.no  
Sikker melding:  
[www.statsforvalteren.no/melding](http://www.statsforvalteren.no/melding)

Postadresse:  
Pb 325  
1502 Moss

Besøksadresse:  
Moss: Vogts gate 17  
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9  
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00  
[www.statsforvalteren.no/os](http://www.statsforvalteren.no/os)  
Org.nr. 974 761 319



## Bakgrunn

Ås kommune har lagt ut forslag til ny kommuneplanens arealdel 2026–2038 til offentlig ettersyn. Planforslaget bygger på planprogrammet med vedtatt arealstrategi, gjeldende arealdel og nasjonale og regionale føringer.

Et mål med kommuneplanrulleringen har vært å gjøre endringer på bakgrunn av ny arealstrategi, der det åpnes for utvidelse av vekstområdet på Solberg og tilføyelse av Vinterbro med Sjøskogen, Togrenda og Sporret som nye vekstområder. Det foreslås i alt 30 større endringer i arealformål i plankartet. To av endringene er tilbakeføring av areal til LNF-formål (planvask).

Vi ga innspill til planarbeidet, i vårt brev datert 4. juni 2025.

## Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

## Vurdering

Innledningsvis vil vi fremheve at planforslaget har oversiktlige og lettfattelige plandokumenter og vedlegg, som tilrettelegger for medvirkning. I vår gjennomgang av planforslaget, legger vi til grunn at gjeldende arealdel i stor grad er innrettet til å ivareta nasjonale og vesentlige regionale mål og føringer innen våre ansvarsområder. Vi registrerer at det nå foreslås å ta inn en rekke utbyggingsområder utenfor utpekte vekstområder, og flere av områdene vi har hatt innsigelse til ved tidligere kommuneplanrullinger.

Siden forrige kommuneplanrulling har det kommet nye statlige planretningslinjer innen henholdsvis arealbruk og mobilitet og klima og energi. Som overordnende føringer for areal- og samfunnsplanleggingen etter plan- og bygningsloven, legger disse viktige rammer for kommuneplanrulleringen og således vår vurdering av planforslaget.

*Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet* skal blant annet bidra til redusert nedbygging av natur- og landbruksarealer og fremme et lavutslippssamfunn gjennom utvikling av bærekraftige, kompakte og attraktive byer og tettsteder. Utbyggingsmønster og transportsystem må samordnes for å oppnå løsninger som er arealeffektive, begrenser transportbehovet og legger til rette for kollektivtransport, sykkel og gange, og fortetting rundt knutepunkter.

Med vedtaket av planprogrammet, ble det vedtatt ny langsiktig arealstrategi. Vi var svært kritiske til deler av arealstrategien i vår høringsuttalelse, ettersom den åpner for flere prioriterte vekstområder enn det som er føringene i *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*. Arealstrategien åpner for en mer spredt utvikling, med utvidet prioritert vekstområde på Solberg og prioriterte vekstområder på Vinterbro med Sjøskogen, Togrenda og Sporret. Strategien åpner for et mer fragmentert og bilbasert utbyggingsmønster i strid med nasjonale og regionale mål og føringer for areal- og transportplanlegging, og samsvarer heller ikke med strategiens egne mål om å redusere klimagassutslipp og nedbygging av dyrka mark og natur. Dette gjenspeiles i lokaliseringen og



omfanget av de foreslåtte arealendringene i planforslaget, som vil medføre negative konsekvenser for nettopp disse forholdene.

Kommunen har i planprogrammet vist til en betydelig boligreserve i gjeldende planverk, der boligprogrammet viser en reserve på 5347 boliger frem til 2040 og et tilstrekkelig antall boliger for forventet innbyggervækst frem til 2055. Fordelingen av boligreserven viser at ca. 69 % ligger innenfor vekstområdet Ås, ca. 17 % på Solberg innenfor vekstgrensen fastsatt i gjeldende plan, og resterende 14 % ligger hovedsakelig på områder som Brønnerud, Kroer og Nordby. Ifølge *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*, skal 90 % av veksten skje innenfor Ås som regional by. De aller fleste arealendringene i planforslaget ligger utenfor prioriterte vekstområder, også utenfor det kommunen selv har satt som avgrensning for slike områder. Planforslaget åpner dermed for en utvikling som vesentlig vil forskyve prosentfordelingen, og gi en vekst på betydelig mer enn 14 % i resten av kommunen.

Dersom kommunen vurderer at det er vanskelig å få realisert allerede avsatte boligreserver, bør det gjennomføres en grundigere gjennomgang (planvask) av avsatte arealer og/eller vedtatte planer og tilbakeføre disse til LNF før det tas inn nye arealer. Prosentfordelingen må likevel være slik at veksten i all hovedsak er konsentrert rundt Ås som regional by og inntil 2 km fra Ski stasjon.

Vi kan ikke se det foreligger grunnlag eller behov for å sette av nye boligområder i kommuneplanens arealdel for å imøtekomme forventet befolkningsvekst. Dette utgjør et viktig kunnskapsgrunnlag i vurderingen av om planforslaget som *helhet* ligger innenfor rammen av nasjonale og regionale føringer. Et overordnet nasjonalt hensyn i denne sammenheng er at fortetningspotensialet i boligområder og andre utbygde arealer skal kartlegges og bør utnyttes, før det blir lagt til rette for utvidelse av eksisterende boligområder og utbygging i nye områder, jf. pkt. 3.4 i *statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet*.

På denne bakgrunn vil vi i det følgende gå gjennom de deler av planforslaget som berører våre ansvarsområder særskilt. Vi gjør oppmerksom på at juridisk avdeling hos Statsforvalteren også har vurdert de foreslåtte bestemmelsene, som følger vedlagt uttalelsen i eget notat.

## Generelle innsigelser og merknader

### *Samordnet areal- og transportplanlegging (innsigelse)*

#### Prioriterte vekstområder - § 32 bestemmelsesområder

Vi har ovenfor vist til vår kritiske uttalelse til høring av planprogrammet med langsiktig arealstrategi, der det åpnes for økt vekst på Vinterbro med Sjøskogen, Togrenda og Sporret og en utvidelse av Solberg mot E18. Vedtatt langsiktig arealstrategi er fulgt opp i kommuneplanen gjennom nye avgrensninger for bestemmelsesområder, med tilhørende bestemmelser i § 32 som gir føringer for utviklingen i disse områdene.

Ved regulering innenfor disse områdene skal det legges vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. Innenfor bestemmelsesområdene skal 90 % av veksten i kommunen skje, men det er ikke gjort noen prioriteringer av prosentfordeling mellom områdene eller rekkefølge på utbygging. Dette medfører at en vesentlig del av veksten uten videre kan konsentreres i utvidelsen av Solberg eller på Vinterbro, Sjøskogen, Togrenda eller Sporret, mens Ås kommunesenter som er utpekt som regional by og prioritert vekstområde i *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*, kan få begrenset vekst.



Den foreslåtte utviklingen for fremtidig vekst som foreslås gjennom bestemmelsesområdene, er i strid med nasjonale og regionale mål og føringer om utvikling tett på kollektivknutepunkter og bidrar vesentlig til et mer spredt bolig mønster. Utbyggingsmønsteret bidrar til økt personbiltransport, og vil bidra til å flytte mye av fremtidig vekst bort fra områdene som ligger innenfor 2 km fra Ås stasjon og Ski stasjon.

Vi mener bestemmelsesområdene for prioritert vekst med utvidelse av området ved Solberg mot E18 og Vinterbro med Sjøskogen, Togrenda og Sporret, er i strid med nasjonale og regionale mål og føringer for samordnet areal- og transportplanlegging. Vi fremmer **innsigelse** til endringene i prioriterte vekstområder som foreslås gjennom bestemmelsesområdene i plankartet og bestemmelse § 32. *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus* er fremdeles førende for prioritering av vekst i kommunen, og vi kan heller ikke se at det er grunngitte eller dokumenterte behov for å utvide kommunens vekstområder på nåværende tidspunkt med tanke på bolig- eller arealbehov.

### Parkering

Både *statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet* og *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus* har tydelige føringer om at personbiltransporten ikke skal øke. En restriktiv parkeringspolitikk er et av de viktigste virkemidlene for å påvirke reisemiddelvalg og redusere bilandelen i tråd med nullvekstmålet.

Planforslaget åpner for at parkeringsdekningen kan øke for alle boligtyper når både minimums- og maksimumsnorm foreslås vesentlig økt i forhold til gjeldende kommuneplanbestemmelser. Vi er svært bekymret for hva dette kan åpne for i kommende reguleringsplaner. Vi viser til vår innsigelse til detaljregulering for Nygårdsveien 24 og 33 på Solberg. Her hadde forslagsstiller holdt seg innenfor gjeldende parkeringsnorm, men politisk utvalg vedtok å vesentlig øke parkeringsdekningen. Vi er svært bekymret for at denne tendensen vil få større spillerom når kommunen i planforslaget foreslår en så markant økning av normene.

Bestemmelser som generelt åpner for økt parkeringsdekning for boliger vil være mer arealkrevende, føre til flere harde flater og kunne gi betydelig dårligere arealutnyttelse, særlig dersom det er snakk om overflateparkering. Det vil videre kunne medføre større press på grønnsstrukturer og landbruksjord. Vi kan ikke se hva som er grunnlaget for foreslått økning i parkeringsdekningen, eller at et slikt behov er utredet og dokumentert. Et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag bør foreligge før kommunen vurderer en så vesentlig økning.

Vi vil **sterkt anbefale** å videreføre gjeldende parkeringsbestemmelser for de ulike boligtypene. Dersom kommunen går videre med foreslått parkeringsbestemmelse, vil dette kunne få svært uheldige konsekvenser for økonomien i utbyggingsprosjekter og kunne medføre reduksjon i antall boenheter på bekostning av parkeringsareal, og dårligere arealutnyttelse innenfor områder avsatt til boligbebyggelse. Dette vil ikke være i tråd med regjeringens mål om økt boligbygging, og bygger ikke opp om de nasjonale og regionale målene og føringene om å redusere personbiltransport.

Vi ber for øvrig kommunen se vedlagte juridiske kommentar til § 17.3.

### Plasskrevende varer

I planforslaget har kommunen endret på hvilke typer handelsvirksomhet som inngår i plasskrevende varehandel, og har inkludert hvitevarer, brunevarer og møbler. Etter avgjørelse av Kommunal- og distriktsdepartementet 30. januar 2025, ble det åpnet for disse varetypene for Nygård næringspark i gjeldende plan. Dette medfører ikke at kommunen kan benytte dette inn i en generell definisjon på



plasskrevende varehandel i kommuneplanens arealdel. Vi viser til juridisk kommentar til §§ 19.1 og 19.2 for utdyping av dette.

### *Klima og energi*

Siden vedtak av gjeldende kommuneplan, har det kommet tydeligere og skjerpede føringer gjennom *statlige planretningslinjer for klima og energi*. I planforslaget har kommunen, som del av kunnskapsgrunnlaget, beregnet klimagassutslipp fra de foreslåtte arealbruksendringene. Det er positivt at kommunen har tatt i bruk NIBIOs nylig publiserte klimagassverktøy, og vi har lagt dette regnskapet med tidsperspektiv 75 år til grunn i våre uttalelser til de foreslåtte arealendringene.

Beregnet klimagassutslipp er viktig kunnskap inn i konsekvensutredningen av de enkelte arealinnspillene, men også for vurdering av samlet konsekvens av planforslaget. Vi savner at konsekvensutredningen i større grad omtaler og vurderer planforslagets samlede konsekvens for klimagassutslipp, både med tanke på arealbruksendringer og forventet utslipp fra økt transport til og fra de nye områdene. Kommunen har satt seg mål om å redusere sine utslipp til 55 % i forhold til referanseåret 1991 innen 2030. I hvilken grad kommunen når målet gjennom planforslaget og hvordan det bidrar til å ivareta nasjonale klimahensyn, burde i større grad vært vurdert som del av planbeskrivelsen og saksframlegget til 1. gangsbehandling, jf. *statlige planretningslinjer for klima og energi* 4.3 bokstav m. Vi forventer at dette utdypes i planbeskrivelse og saksframlegg før sluttbehandling.

Kommunen har valgt å hovedsakelig videreføre bestemmelsene om klima og energi fra gjeldende plan. Vi mener at Ås kommune som ligger så sentralt til, og som har store natur-, skog-, vann- og jordbruksverdier, burde være mer ambisiøse med tanke på å ivareta klimahensyn. Siden Handlingsplan for klima og energi for Ås kommune ble vedtatt i 2020, har klimautvalget kommet med sin rapport om omstilling til lavutslippssamfunnet (NOU 2023: 25) og det har kommet nye nasjonale føringer som kommunen må følge opp. Flere av temaene i kapittel 4. 3 i *statlige planretningslinjer for klima og energi* har kommunen anledning til å konkretisere i bestemmelser eller retningslinjer i kommuneplanen. Vi viser også til Miljødirektoratets [veileder](#) for oppfølging av retningslinjene.

### *Landbruk*

Kommunen har i arealstrategien fastsatt nullvisjon for omdisponering av dyrka mark og det som beskrives som faktisk dyrkbare arealer. Ås kommune har også en nylig vedtatt jordvernstrategi med nullvisjon for omdisponering av matjord. Det er i planforslaget foreslått omdisponering av flere dekar dyrka mark og svært mye dyrkbar jord. Flere av innspillene er ikke i tråd med nasjonale føringer og går imot kommunens egne vedtatte strategier for ivaretagelse av landbruksområdene. Vi minner om tiltakshierarkiet, der tiltak med uheldige miljøvirkninger eller som fører til nedbygging av matjord, først og fremst skal unngås. Det er på kommuneplannivå kommunen har mulighet til, og må gjøre, avveininger og alternativvurderinger for å finne *egnede* arealer for utbygging.

Det er positivt at konsekvensene for dyrka og dyrkbar mark er tydeliggjort i konsekvensutredningen. Vi savner likevel at konsekvensutredningen tallfester jordressursene til de berørte arealene, slik at det kommer tydelig frem hva som vurderes lagt ut til utbyggingsformål. Konsekvensutredningen burde også hatt en oppsummering av konsekvensene for jordressursene, der det tydelig fastsettes hvor mye som totalt omdisponeres.



Generelt har vi et **faglig råd** om at kommunen tar inn en bestemmelse om byggegrense mot dyrka mark. En slik bestemmelse vil gjelde ved regulering av områder som grenser mot dyrka mark. Det kan være med på å redusere interessekonflikter mellom landbruksdrift og andre formål.

Det er svært positivt at § 12.3 sikrer at det utarbeides matjordplan dersom dyrka eller dyrkbar mark omdisponeres som følge av planarbeid. Vi har et **faglig råd** om at det også settes som krav at matjordplanen skal foreligge ved høringstidspunktet, slik at det blir en del av **kunnskapsgrunnlaget** for planen.

Kommunen viderefører eksisterende områder med LNFB-formål. De fleste av disse områdene er mindre og inkluderer hovedsakelig bebygd areal. Vi ser likevel at det innenfor enkelte av LNFB-områdene er dyrka mark. Vi har derfor et sterkt **faglig råd** om at det i bestemmelsene som gjelder LNFB-områder tas med et krav som sikrer at dyrka og dyrkbar mark ikke må forringes av tiltak innenfor LNFB, på lik linje som innenfor LNFA.

#### *Vannmiljø og vassdragshensyn*

Nesten ingen av vannforekomstene i Ås kommune oppnår i dag miljømålene etter vannforskriften og regional vannforvaltningsplan. Det er til dels et stort gap mellom dagens tilstand og miljømålet, og arealplanleggingen er viktig i arbeidet med å oppfylle målene. Kommuneplanens arealdel skal hindre nye inngrep og ny aktivitet som gjør det vanskeligere å oppnå miljømålene eller fører til at miljøtilstanden blir forringet (for minst ett kvalitetselement eller for samlet tilstandsklasse). Det er derfor viktig at *vannmiljø i og langs vann og vassdrag* er tema i konsekvensutredningen av de ulike innspillene.

For flere av de foreslåtte arealbruksendringene ser vi at vannmiljø er vurdert i kategori *gul*, det vil si at vann eller vassdrag berøres, men at forholdet kan avklares i reguleringsplan. Det er også foretatt en sammenstilling av konsekvensene for vannmiljø som viser at flere av arealinnspillene vil berøre samme vannforekomst. I kommentarene til tema vannmiljø for de ulike innspillene står det at tilstanden og resipienten ikke skal forringes jf. vannforskriften. Overvannshåndtering og ivaretagelse av kantvegetasjon nevnes flere steder som nødvendige tiltak.

På denne bakgrunnen vil vi igjen **anbefale** at kommunen innarbeider overordnede bestemmelser i arealdelen om at videre plan- og byggesaksarbeid skal redegjøre for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til en vannforekomst, og at dette må veies opp mot miljømålet til vannforekomsten.

Vi gjør oppmerksom på at vi vil fremme innsigelse til reguleringsplanforslag dersom vi anser at vannmiljø ikke er tilstrekkelig utredet og/eller ivaretatt i tråd med vannforskriften.

Det er viktig at planbestemmelsene gir føringer om at reguleringsplaner og byggesøknader skal redegjøre for hvordan håndteringen av overvann er løst. Vi legger til grunn at det legges vekt på åpne og naturbaserte løsninger. Vi ser positivt på bestemmelsen om å unngå nye bekkelukkinger. Kommunen kan innarbeide noe tydeligere føringer om å vurdere gjenåpning og restaurering av lukkede bekker i planer som berører allerede lukkede eller sterkt påvirkede vassdrag, jf. retningslinjene i regional vannforvaltningsplan.

Videre kan det fastsettes planbestemmelser om ivaretagelse av kantvegetasjon utover minimumskravene som følger av vannressursloven § 11. Vi viser også til regjeringens *Helhetlig*



*tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv.* Det er positivt at planforslaget har bestemmelser om ivaretagelse av eksisterende kantvegetasjon, men vi ber kommunen vurdere å øke minimumsbredden.

### *Avløp*

Vi understreker at planlegging av nye utbygginger ikke må skje i områder uten tilstrekkelig avløpskapasitet eller på bekostning av tiltak satt i verk for å sikre at kommunen driver i tråd med krav for avløp gitt i eller i medhold av lov. Forurensningsregelverket og plan- og bygningsloven § 27-2 setter skrankene for dette. Vi presiserer at det vil være i strid med forurensningsloven § 7 dersom avløpsvannet fra den nye bebyggelsen tilknyttes et avløpsanlegg som ikke overholder krav i tillatelse eller forurensningsregelverket. Dette vil Statsforvalteren kunne følge opp med virkemidlene i forurensningsloven. Vi viser i den sammenheng til [brev](#) fra Klima- og miljødepartementet og Kommunal- og distriktsdepartementet av 30. juli 2025.

Ved varsel om oppstart presiserte vi at arealplanleggingen må sees i sammenheng med avløpsinfrastrukturens kvalitet og kapasitet, muligheten for gode avløpsløsninger og eventuelle behov for tiltak. Vi pekte på at kommunen må forholde seg til en vann- og avløpsplan for hele kommunen som også inkluderer områder som i dag har private avløpsløsninger. I vårt innspill til temaplanen for vann, avløp og vannmiljø påpekte vi blant annet manglende omtale av kommunens tettbebyggelse(r) i planen. Vi forutsetter med dette at kommunen har tilstrekkelig oversikt over kommunens tettbebyggelse(r) i tråd med forurensningsforskriften § 11-3 bokstav k, da dette er viktig for videre arealplanlegging og konsekvenser for avløpssektoren. Temaplanen for vann, avløp og vannmiljø og kommuneplanens arealdel må bygge på hverandre og sikre at samfunnskritisk infrastruktur blir ivaretatt i planarbeidet i kommunen.

Avløp er behandlet i konsekvensutredningen som del av teknisk infrastruktur, særlig gjennom enkeltområder med kapasitetsutfordringer og behov for oppgradering av ledningsnett. Vi vil påpeke at temaet i liten grad er vurdert helhetlig. Etter vår vurdering mangler det en tydeligere samlet analyse av hvordan planforslaget påvirker avløpssystemet som helhet, herunder samlet belastning, resipientforhold og behov for rensekapasitet. Kapasitetsutfordringer i VA-systemet er videre ikke koblet til tettbebyggelser. Vi ber om at dette innarbeides.

Vi viser for øvrig til våre tilbakemeldinger i forbindelse med årsrapporteringen for 2025 for Ås avløpsnett tilknyttet Nordre Follo avløpsrenseanlegg og Ås avløpsnett tilknyttet Søndre Follo avløpsrenseanlegg. Vi minnet her kommunen på at dere må søke Statsforvalteren om ny tillatelse etter forurensningsloven for kommunens transportsystem for avløpsvann til Nordre Follo og Søndre Follo avløpsrenseanlegg, da gjeldende tillatelse ikke samsvarer med dagens situasjon på avløpssektoren. Videre bemerket vi at det er registrert en betydelig økning i overløp av urensset avløpsvann på avløpsnettet Ås kommune.

Vi presiserer at vannforskriften setter begrensninger med tanke på økte utslipp av avløpsvann til vannforekomstene. Dette gjelder for utslipp fra avløpsrenseanlegget, så vel som utslipp fra pumpestasjoner og ledningsnett. Dette betyr at dersom kommunen gir tillatelse til nye utbygginger med utslipp av avløpsvann til resipienter som ikke har restkapasitet, kan det foreligge en risiko for at det ikke vil gis tillatelse etter forurensningsloven til det økte utslippet. Denne risikoen må kommunen være oppmerksom på dersom det vedtas arealplaner som vil innebære økt tilknytning til et avløpsanlegg som ikke overholder krav i tillatelse eller forurensningsregelverket.

### *Samfunnssikkerhet og beredskap*

Hensynet til samfunnssikkerhet skal være førende for arbeidet med kommuneplanens arealdel.



Planmyndigheten skal etter krav i plan- og bygningsloven § 4-3 påse at det ved utarbeidelse av planer for utbygging utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), eller selv utarbeide en. Formålet med ROS-analysen er å vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbygging, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

Kartleggingen av farer skal i kommuneplanens arealdel hovedsak være på aktsomhetsnivå, dette tilsvarer en grovere kartlegging. Aktsomhetsnivå viser noe av sårbarheten ved arealdelen. Videre detaljering av farenivå skal utredes i reguleringsplannivå. Dette gjelder også andre farer identifisert i ROS-analysen til kommuneplanens arealdel.

Vi forventer at det ved risikoforhold identifiseres behov for risikoreduserende tiltak i planområdet. Dette kan gjennomføres gjennom plan- og bygningsloven sine verktøy knyttet til arealdisponering, hensynssoner og planbestemmelser.

Vedrørende konsekvensutredning i kommuneplanens arealdel skal samfunnssikkerheten ivaretas i temaet "ulykke og beredskap", samt "virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred". Funn fra ROS-analysen kan benyttes i disse vurderinger, men selve ROS-analysen skal utarbeides som en selvstendig vurdering.

**Faglige anbefalinger** til revidering av ROS-analysen og ivaretagelse av samfunnssikkerhet i planforslaget:

- Det mangler en innledende sjekklister for en første identifisering av potensielle uønskede hendelser som skal videre til ROS-vurdering, jf. DSBs veileder kapittel 4.4. En slik sjekklister er nødvendig for å sikre en systematisk tilnærming og for å dokumentere hvilke hendelser som er vurdert og eventuelt avgrenset bort.
- ROS-analysen tar kun for seg kvikkleireskred og mangler vurdering og innarbeidelse av hensyn til skred i bratt terreng, herunder snøskred, jord-/flomskred og steinsprang. Vi viser til NVEs innsigelse på manglende ivaretagelse av skred i bratt terreng til kommuneplanens arealdel, og forventer at dette innarbeides i planforslaget. Når dette foreligger, må ROS-analysen oppdateres. Der risikoen vurderes som uakseptabel må risikoreduserende tiltak implementeres. Dette er spesielt tilknyttet følgende arealinnspill:
  - Arealinnspill nr. 54 (Vinterbro næringspark) ligger innenfor aktsomhet snøskred samt aktsomhet jord- og flomskred
  - Arealinnspill nr. 42 (Vinterbro Øst) ligger innenfor aktsomhet jord- og flomskred
  - Arealinnspill nr. 203b (Nesetveien) ligger innenfor jord- og flomskred aktsomhetskart
- Stormflo er ikke vurdert i ROS-analysen. Dette er en relevant fare for arealinnspill nr. 203b (Nesetveien). Arealinnspillet vurderer kun flom, og mangler en beskrivelse av stormflo. I en eventuell detaljregulering av området må det vurderes hvorvidt det er flom i elv eller stormflo som er dimensjonerende vannstand. Det er høyeste vannstand som skal legges til grunn i videre planlegging.
- Vi viser videre til NVEs innsigelse av manglende hensynssoner og presisering av bestemmelser knyttet til unntak fra plankrav til områder som er utsatt for flom og skred. Det forventes at kommunen følger opp innsigelsen og at endringene belyses også i ROS-analysen.

Vi forventer at kommunen følger opp og innarbeider våre innspill og faglige råd i det videre planarbeidet.



### *Massehåndtering og forurensningsregelverket*

Det fremkommer av punkt 9.2 i planbeskrivelsen at planforslaget omfatter videreføring av 3 bestemmelsesområder (#1, #2 og #3) med arealformål LNF hvor planbestemmelse § 33 gjelder og videreføres uendret. Det vises til at hensikten er å avsette områder der det kan tas imot «rene, naturlige masser», og som skal tilbakeføres til dyrka jord når terrengreguleringen er gjennomført i tråd med reguleringsplanen.

Vi anbefaler at kommunen konkretiserer og definerer hva som legges i begrepet *rene, naturlige masser*. Vi forstår det som at planforslaget legger opp til terrengregulering med naturlige jord- og steinmasser som ikke er forurenset og anbefaler derfor at kommunen presiserer at det er nettopp slike masser som er tiltenkt benyttet. Naturlig jord- og stein anses som forurenset når konsentrasjonen av helse- eller miljøfarlige stoffer overskrider normverdiene for forurenset grunn. Dette følger av definisjonen i forurensningsforskriften § 2-3 bokstav a. Normverdiene er gitt i vedlegg 1 til forskriften.

Vi minner samtidig om at terrengreguleringer med ikke-forurensede jord- og steinmasser også vil kunne kreve en tillatelse etter forurensningsloven § 11, til tross for at massene i seg selv ikke er definert som forurenset jf. forurensningsforskriften § 2-3 bokstav a. Dette fordi utfylling med ikke-forurensede jord- og steinmasser kan medføre avrenning av finkornede partikler, sprengstoffrester og organisk innhold, som igjen kan føre til eutrofiering, nedslamming og tap av oksygen i nærliggende vannforekomster. Dette er definert som forurensning jf. forurensningsloven § 6, og er normalt ikke lovlig uten en tillatelse etter forurensningsloven. I tillegg kan utfyllinger også medføre fare for forurensning til luft med støv og støv. Det må derfor utarbeides en stedspesifikk miljørisikovurdering av mottak og utfylling med ikke-forurensede jord- og steinmasser. Dersom denne viser at tiltaket medfører en fare for forurensning eller kan virke skjemmende, vil tiltaket kreve en tillatelse etter forurensningsloven § 11. Det er tiltakshaver som er ansvarlig for å innhente tillatelse i de tilfeller der dette er nødvendig.

### **Innsigelser og merknader til konkrete arealendringer**

Som nevnt foreslås det større endringer i arealformål for totalt 30 områder. Av disse områdene er det svært positivt at kommunen foreslår å endre utbyggingsområdene 203a Askehaugveien og 203c Seiersten til LNF, og at 40 Vestnebbå foreslås som naturområde. Vi har følgende innsigelser og merknader til de konkrete områdene vi anser å berøre interesser innen våre ansvarsområder:

#### **Boligformål:**

##### *13 Søndre Fosterud (innsigelse)*

I dag er det boligbebyggelse, næringsvirksomhet og LNF-formål innenfor området som foreslås avsatt til boligbebyggelse. Det foreslåtte området ligger i nærheten til E6 og ligger dermed i gul støysone. Det er tiltenkt frittstående eneboliger i området. Det er gjennom bestemmelsene fastsatt at det kun er lov å føre opp én enebolig på eksisterende eiendom 23/14.

Arealet er utenfor prioriterte vekstområder i både regional plan og etter kommunens egen prioritering. Området har lang avstand til sentrumsfunksjoner og kollektivtransport med hyppige avganger. Det er ca. 4 km til Ås med tilhørende sentrumsfunksjoner og togstasjon. Etter vår vurdering vil boligutbygging her bidra til et mer spredt boligmønster og føre til økt bruk av bil fremfor miljøvennlige transportformer. Det vil dermed være i strid med *statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet og Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*.



Området ligger langs Årungen og Smebølbekken, som renner ut i Årungen sør og er et svært viktig/viktig yngleområde for flere rødlistede fuglearter, som hettemåke (VU), myrriske (EN) og sivhøne (VU). Overvann fra boliger og tette flater kan redusere grøntsonen ned mot vannforekomstene og medføre økt forurensning. Vi mener også at å legge ut arealet til boligbygging vil kunne medføre økt press på kantsonen mot Årungen.

Det er også beskrevet en hul eik ved Søndre Fosterud, vest for Osloveien. Hule eiker er en utvalgt naturtype som er gitt en særlig status gjennom forskrift etter naturmangfoldloven kapittel VI. I området er det også registrert rødlistede karplanter som legevendelrot (VU) og marianøkkeblom (VU).

Det er videre ca. 0,8 dekar dyrkbar mark innenfor området. Dette er ikke beskrevet i konsekvensutredningen. Øst for Osloveien grenser området til fulldyrka jord. Det kan oppstå interessekonflikter som støy og støv mellom landbruksområder i aktiv drift og byggeformål.

Vi mener foreslått boligområde her er i strid med nasjonale og regionale mål og føringer for samordnet areal- og transportplanlegging. I tillegg kan vi ikke se at det er behov for arealet for å møte fremtidig innbyggervest. Vi fremmer derfor **innsigelse** til arealformålet 13 Søndre Fosterud.

#### *22 Sommerveien 8c (innsigelse)*

Innenfor arealet på 2,5 dekar foreslås det to boliger. Det består i dag for det meste av skog, og ligger innenfor et område kartlagt som svært viktig friluftslivsområde med hensynssone friluftslivsområde i gjeldende kommuneplan. En mindre del av arealet i nordvest ligger innenfor strandsonen, og grenser inntil arealinnspill 40 Vestnebbå som foreslås endret fra LNF-formål til naturområde.

Området ligger langt utenfor prioritert vekstområde i kommunen, også det kommunen selv definerer som vekstområder, og vil bidra til et økt spredt boligmonster. Det er svært langt til nærmeste kollektivtilbud, og persontransporten vil i det daglige bli bilbasert.

Vi mener foreslått boligområde her er i strid med nasjonale og regionale mål og føringer for samordnet areal- og transportplanlegging. Vi kan heller ikke se at det er behov for arealet for å møte fremtidig innbyggervest. Vi fremmer derfor **innsigelse** til foreslått arealformål for Sommerveien 8c.

#### *23 Mellom Kjellveien 25 og 29 (innsigelse)*

Arealet på 1,8 dekar ligger langt utenfor prioritert vekstområde, også kommunes egendefinerte vekstområder. Det er foreslått bebygd med en enebolig. Fra området er det langt til nærmeste kollektivtilbud, og transporten i hverdagen vil være bilbasert.

Så godt som hele arealet er dekket av naturtypen lågurtfuruskog, med høy lokalitetskvalitet, god tilstand og moderat naturmangfold. Naturtypen er truet og har sentral økosystemfunksjon. Endring av arealformål vil tilrettelegge for nedbygging av den sørlige delen av en større lokalitet som strekker seg nordover.

Vi mener foreslått boligformål her er i strid med nasjonale og regionale mål og føringer for samordnet areal- og transportplanlegging og ivaretagelse av naturmangfold. Vi fremmer derfor **innsigelse** til arealformålet.

#### *29 Togrenda (innsigelse)*

Statsforvalteren hadde innsigelse til dette arealformålet ved rullering av kommuneplanen i 2022.



Det foreslåtte arealet på ca. 43 dekar i Vinterbro-området legger til rette for ca. 50 boenheter. I retning nord ligger sentrale funksjoner som skole, barnehage og idrettsanlegg. Hele området har en bratt stigning nordover. Videre ligger Vinterbro senter omtrent 2,1 km unna.

Området ligger ifølge konsekvensutredningen innenfor kommunens prioriterte vekstområder, men i plankartet og Figur 1 i planbeskrivelsen ligger området tilgrenset bestemmelsesområdet for de prioriterte vekstområdene. Etter vår vurdering vil boliger her bidra til et mer spredt boligmønster og føre til økt bruk av bil fremfor miljøvennlige transportformer. Det vil dermed være i strid med *statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet* og *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*.

Området består for det meste av skogsmark, der store deler av arealet har høy bonitet. I tillegg ligger det ca. 2 dekar fulldyrka jord innenfor planområdet, slik at en utbygging her vil være konfliktykt opp mot nasjonalt jordvernmål og kommunens nullvisjon for omdisponering av matjord. Arealet er videre omsluttet av jordbruksareal. Etter vår vurdering vil boligbygging her utvilsomt føre til økt utbyggingspress på de tilgrensende jordbruksarealene.

Det er videre kartlagt flere truede plantearter på *Norsk rødliste for arter 2021*, som ask (EN), dronningstarr (NT) og marianøkleblom (VU) innenfor planområdet. Videre ligger arealet innenfor H560\_2 Bevaring av naturmiljø - Kjerneområder av stor betydning. Både beitemark, hagemark og gråorsump er innenfor området.

Deler av skogen er høybonitetsskog. Vi mener boligbygging her ikke vil være i tråd med *statlige planretningslinjer for klima og energi* som blant annet fastsetter retningslinjer for arealbruk som opprettholder arealers evne til karbonopptak og -lagring.

Vi mener foreslått boligområde her er i strid med nasjonale og regionale mål og føringer for samordnet areal- og transportplanlegging og jordvern. I tillegg kan vi ikke se at det er behov for arealet for å møte fremtidig innbyggervekst. Vi fremmer derfor **innsigelse** til arealformålet 29 Togrenda.

### *34 Vinterbro terrasse (innsigelse)*

Ifølge konsekvensutredningen ligger dette arealet innenfor vekstområdene i kommunen, men i plankartet ligger det utenfor det kommunen har lagt inn som prioritert vekstområde gjennom bestemmelsesområde for Vinterbro med Sjøskogen, Togrenda og Sporret. Innspillet ligger langt utenfor det som er utpekte prioriterte vekstområder i *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*. Arealet på 10,5 dekar foreslås bebygd med 50 boliger, og det er 900 meter til Vinterbro senter og 400-550 meter til bussholdeplass ved Sjøskogen.

Hele arealet består av barskog med høy bonitet, og en nedbygging av arealet vil ifølge kommunens beregninger gi et klimagassutslipp på ca. 1208 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter over 75 år. I tillegg må medregnes blant annet utslipp fra bygge- og anleggsaktivitet og økt personbiltrafikk fra 50 boliger til og fra området. Innspillet er ikke i tråd med punkt 3.4 i *statlige planretningslinjene for arealbruk og mobilitet*, som sier at grå arealer og fortetningspotensial skal utnyttes før eksisterende boligområder utvides og nye områder tas i bruk. En utbygging av området vil ta hull på et større grøntområde og svært viktig friluftslivsområde som i dag har en naturlig avgrensning langs Vinterbroveien mot eksisterende boligområde i vest. En utbygging her er også i strid med kap. 4.3 bokstav a, d og e i *statlige planretningslinjer for klima og energi*, som er tydelig på at reduksjon av klimagassutslipp skal



vektlegges for å nå lavutslippssamfunnet og at nedbygging av karbonrike arealer skal unngås så langt som mulig.

Vi mener foreslått boligområde 34 Vinterbro terrasse er i strid med nasjonale og regionale mål og føringer for samordnet areal- og transportplanlegging. Vi fremmer **innsigelse** til foreslått endring av arealformålet. Utbyggingen vil bidra til økte klimagassutslipp og spredning av bebyggelse inn i et foreløpig urørt område, og vi kan vi ikke se at det er behov for arealet for å møte fremtidig innbyggervekst.

#### *49 Liahøy (innsigelse)*

Arealet foreslås til boligformål med minst 55 boenheter. Det er et 15,7 dekar stort skogsområde med høy og middels bonitet. Området ligger utenfor kommunens prioriterte vekstområder. Det er god bussdekning, men området ligger med lang avstand til viktige sentrumsfunksjoner. Etter vår vurdering vil boliger her bidra til et mer spredt boligmonster og føre til økt bruk av bil fremfor miljøvennlige transportformer og dermed være i strid med *statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet* og *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*.

Innenfor planområdet er det tre registrerte asketrær som er en sterk truet (EN) art på *Norsk rødliste for arter 2021*. Videre er det frisk/rik edelløvsskog innenfor arealet. Dette er en nær truet (NT) naturtype. En stor del av arealet innenfor H560\_1 Bevaring av naturmiljø – Kjerneområder av svært stor betydning. Utover dette berører området en viktig trekkroute for elg. Foreslått boligformål vil derfor, ifølge konsekvensutredningen, fungere som en barriere for trekkuten mellom Vardåsen om naturområdene sør- og vestover.

Omtrent halvparten av arealformålet er registrert som dyrkbar jord. Arealbeslaget av den dyrkbare marken er ikke tallfestet. Arealet er videre tilgrensende fulldyrka jord og ligger i et stort, sammenhengende LNF-område. Etter vår vurdering vil boligbygging her utvilsomt føre til økt utbyggingspress på de arealressursene LNF-formålet skal ivareta.

Vi mener foreslått boligområde her er i strid med nasjonale og regionale mål og føringer for samordnet areal- og transportplanlegging. I tillegg kan vi ikke se at det er behov for arealet for å møte fremtidig innbyggervekst. Vi fremmer derfor **innsigelse** til arealformålet 49 Liahøy.

#### *56 Rustadporten (innsigelse)*

Statsforvalteren har ved flere tidligere rullinger av kommuneplanens arealdel hatt innsigelse til arealformålet, sist ved forrige rulling av kommuneplanen. Innsigelsen ble sendt til Kommunal- og distriktsdepartementet for avgjørelse, der den ble tatt til følge 30. januar 2025. Departementet godkjente ikke at Rustadjordet ble avsatt til boligformål med den begrunnelse at det vil være i strid med nasjonale jordverninteresser og at Ås kommune har en stor nok boligreserve for planperioden.

Det aktuelle arealet er et LNF-område på omtrent 127,1 dekar. Det er et skogsområde med høy bonitet, klassifisert som dyrkbar jord. Det foreslås avsatt til bolig med 100-150 boenheter. Utover dette er det registrert flere rødlistede fuglearter i nordre del av skogen. Tilnærmet hele arealet ligger innenfor H560\_3 Bevaring av naturmiljø – korridorer av stor betydning for vilt.

Veksten i kommunen skal ifølge *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus* konsentreres i Ås sentrum, med en utvikling innenfra og ut. Det aktuelle området ligger i tilknytning til Ås sentrum, men vi mener en utbygging av området ikke vil bidra til en kompakt sentrumsutvikling. Området vurderes å ha middels kollektivdekning og det er sannsynlig at boligene til en viss grad vil være



bilbaserte, noe som vil generere mye trafikk og utslipp. Vi vurderer fortsatt at omdisponering av området ikke er forenlig med *statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet*. I pkt. 3.4 i retningslinjene er det angitt at fortetningspotensialet i boligområder og andre utbygde arealer skal kartlegges og bør utnyttes før det blir lagt til rette for utbygging i nye områder. Fortetting og transformasjon er løsningen for nå målene om en bærekraftig utvikling hvor vekst i persontrafikk tas med gange, sykkel og kollektiv. Vi mener det fortsatt er tilstrekkelig med fortetningsmuligheter i Ås og at kommunen allerede har et stort overskudd av boliger for den kommende perioden.

Vi mener videre at hensynet til jordvernet må veie tungt. Den dyrkbare marken innenfor området er en stor, sammenhengende jordressurs i en gunstig klimasone. Området grenser til et større jordbruks- og naturområde, og en utbygging her vil øke presset på omkringliggende områder. Vi legger til grunn at viktige jordressurser kun kan vurderes omdisponert der viktige samfunnsinteresser uten andre alternativer tilsier det. En utbygging her vil altså ikke være i tråd med de innskjerpede nasjonale føringene for jordvern. Det vil, som vi tidligere har løftet, spre byggesonen i Ås kommunesenter og ta hull på et LNF-område. Dette er ikke i tråd med nasjonale føringer.

Utbygging vil i tillegg medføre betydelige klimagassutslipp ettersom arealet har høybonitetsskog. Ifølge det vedlagte kunnskapsgrunnlaget vil omdisponeringen av arealet medføre utslipp på 22 557 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter. Ifølge pkt. 4.3 bokstav e i statlige planretningslinjer for klima og energi, skal nedbygging av karbonrike arealer unngås så langt som mulig. Bygging på slike arealer skal kun vurderes når det er snakk om stor samfunnsnytte og andre alternativer er vurdert i tråd med UFF-rammeverket, jf. pkt. 4.3 bokstav c i retningslinjene.

Vi mener foreslått boligområde her er i strid med nasjonale og regionale mål og føringer for samordnet areal- og transportplanlegging og jordvern. I tillegg kan vi ikke se at det er behov for arealet for å møte fremtidig innbyggervekst. Vi fremmer derfor **innsigelse** til arealformålet 56 Rustadporten. Arealendringene vil bidra til betydelige klimagassutslipp som følge av nedbygging av karbonrik skog, uten at alternativer er tilstrekkelig vurdert. Vi fremmer også **innsigelse** til foreslått boligbygging for å ivareta klimahensyn.

#### *62 Solberg syd (innsigelse)*

Statsforvalteren hadde innsigelse til dette arealformålet ved rullering av kommuneplanen i 2022.

Området omfatter et skogområde på 112 dekar. Det er foreslått avsatt til boligformål med 365 boenheter. Arealet er registrert som dyrkbart areal med karbonrik barskog. Hele arealet er registrert som et svært viktig friluftsområde.

Området ligger innenfor kommunens prioriterte vekstområder, men er ikke i tråd med *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*. Området ligger over to kilometer fra Ski stasjon, har lang avstand til flere sentrale sentrumsfunksjoner og busstilbudet er begrenset, med få avganger i timen. Vi legger til grunn at boligutbygging her vil medføre trafikk og utslipp fra biltrafikk knyttet til ca. 365 boenheter. Vi er kritiske til omfanget og plasseringen av området. Vi vurderer at omdisponering av området ikke er forenlig med *statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet*. I pkt. 3.4 i er det angitt at fortetningspotensialet i boligområder og andre utbygde arealer skal kartlegges og bør utnyttes før det blir lagt til rette for utbygging i nye områder.

Utover dette vil en utbygging her være i strid med nasjonale jordvernføringer. Dyrkbart areal, særlig store, sammenhengende areal i gunstige klimasoner er en jordressurs som skal søkes ivaretatt. Det kommer frem at det foreligger en NIBIO-rapport som konkluderer med at arealet ikke egner seg for



oppdyrking. Denne rapporten må eventuelt legges frem som en del av kunnskapsgrunnlaget til planarbeidet, og vi mener arealet uansett bør holdes ubebygd. En nedbygging av den karbonrike barskogen vil medføre store klimagassutslipp. Hele arealet er høybonitetsskog og det er i kunnskapsgrunnlaget som ligger vedlagt beregnet at klimagassutslippene som følge av omdisponeringen kan bli i overkant av 14 817 CO<sub>2</sub>-ekvivalenter. Ifølge pkt. 4.3 bokstav e i *statlige planretningslinjer for klima og energi*, skal nedbygging av karbonrike arealer unngås så langt som mulig.

Området er en del av Holstadmarka som er kartlagt som et svært viktig friluftslivsområde med flere stier av type nærturterreng. I konsekvensutredningen vises det til at området er mye brukt av brukere fra både Ås og Nordre Follo. Å legge til rette og opprettholde befolkningens muligheter for fysisk aktivitet er svært viktig for en god folkehelse. Vi mener forslaget svekker befolkningens mulighet for fysisk aktivitet og nærfriluftsliv, uten at det kan vises til et tilstrekkelig begrunnet behov for utbyggingsarealet i kommunen.

Vi mener foreslått boligområde her er i strid med nasjonale og regionale mål og føringer for samordnet areal- og transportplanlegging og jordvern. Vi fremmer derfor **innsigelse** til arealformålet 62 Solberg syd. I tillegg kan vi ikke se at det er behov for arealet for å møte fremtidig innbyggervest. Forslaget er også uheldig for bevaring av karbonrike areal og friluftsliv og folkehelse.

#### *78 Nebbaveien (innsigelse)*

Det foreslåtte arealet på ca. 14,8 dekar ligger mellom eksisterende boligbebyggelse i vest og fulldyrka jord i øst, og det ønskes bebygd med 8 boliger. Området ligger langt unna prioriterte vekstområder, og nærmeste kollektivtilbud ligger 2,7 km unna. Hele området ligger innenfor kartlagt viktig friluftsområde, som del av jordbrukslandskapet på Kjærnes. En nedbygging av arealet vil kunne medføre press på jordbruksarealet, og krever nødvendig buffer mot den fulldyrka jorda.

Området består av blandingsskog, og kommunen har beregnet at nedbygging av arealet vil kunne gi et klimagassutslipp på ca. 1056 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter over 75 år. I tillegg kommer økte utslipp fra personbiltransport til og fra området og forventet bygge- og anleggsaktivitet.

Vi mener foreslått boligområde her er i strid med nasjonale og regionale mål og føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Vi fremmer derfor **innsigelse** til arealformålet 78 Nebbaveien. I tillegg kan vi ikke se at det er behov for arealet for å møte fremtidig innbyggervest, og en utbygging vil kunne medføre press på jordbruksarealet i øst og innebærer nedbygging av deler av viktig friluftsområde.

#### *84 Sandsgård gartneri (innsigelse)*

Arealet foreslås lagt ut som boligformål der det skal tilrettelegges for småhusbebyggelse med ca. 50 boenheter. Området er på 19,5 dekar.

Konsekvensutredningen beskriver området som innenfor det prioriterte vekstområdet for Ås kommunesenter, men utenfor utbyggingsgrensen. Området er utenfor bestemmelsesområdet for det prioriterte vekstområde Ås sentralområde og vi mener boliger her vil bidra til et mer spredt boligmønster. Området har middels kollektivdekning med 1,6 km til nærmeste buss og vi regner med at en utbygging vil medføre økt trafikk og utslipp fra personbiler. Dette strider med *statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet og Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*.



Arealformålet legger opp til omdisponering av 3,9 dekar fulldyrka jord. Det oppgis at det foreligger matjordplan for flytting av jordressursene. Vi vil påpeke at tiltak som omdisponering av matjord først og fremst skal unngås. Flytting av matjord er et avbøtende tiltak der planarbeid av stor samfunnsmessig betydning, uten andre alternativer, gjør det nødvendig. Ås kommune har store utbyggingsreserver liggende inne og vi kan derfor ikke se at boligformål her legitimerer omdisponering av matjord, selv om den planlegges flyttet.

Det er registrert rødlistede fuglearter i nærheten av området, samt nordflaggermus (sårbar - VU) innenfor området. Leveområdene til artene vil endres dersom arealet bygges ut.

Vi mener foreslått boligområde her er i strid med nasjonale og regionale mål og føringer for samordnet areal- og transportplanlegging og jordvern. I tillegg kan vi ikke se at det er behov for arealet for å møte fremtidig innbyggervest. Vi fremmer derfor **innsigelse** til arealformålet 84 Sandsgård gartneri.

#### *99b Aschjemskogen (innsigelse)*

Arealet på 4,7 dekar er foreslått avsatt til boligformål for fem eneboligtomter.

Konsekvensutredningen beskriver området som innenfor det prioriterte vekstområdet for Ås kommunesenter, men utenfor utbyggingsgrensen. Området er utenfor bestemmelsesområdet for det prioriterte vekstområde Ås sentralområde, og vi mener boliger her vil bidra til et mer spredt boligmønster. Boligformål her strider med målsettinger om å fortette innenfra og ut. Det er god kollektivdekning med buss, men 1,6 km å gå til Ås stasjon. I tillegg er det 1,7 km til Ås kommunesenter med sentrumsfunksjoner og området vil derfor trolig medføre biltrafikk fra de fem enhetene. Området er innenfor gul og rød støysone fra veien i øst og deler ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire.

Arealet ligger innenfor et svært viktig friluftsområde som en del av nærturterreng Aschjemskogen. I tillegg er det registrert flere rødlistede arter i nærområdet, og arealet kan ifølge konsekvensutredningen derfor fungere som en del av det økologiske funksjonsområdet til rødlisteartene. Både friluftsområdet og funksjonsområdet til rødlisteartene vil reduseres og forringes om området bebygges.

Hele arealet er videre registrert som dyrkbar mark. Jordressursene er ikke tallfestet i konsekvensutredningen. Arealet er en del av et stort område med dyrkbar jord. Skogen er av høy bonitet og nedbygging vil resultere i tap av karbonrike areal.

Vi mener foreslått boligområde her er i strid med nasjonale og regionale mål og føringer for samordnet areal- og transportplanlegging. I tillegg kan vi ikke se at det er behov for arealet for å møte fremtidig innbyggervest. Vi fremmer derfor **innsigelse** til arealformålet 99b Aschjemskogen.

#### *211 Nordby stadion (innsigelse)*

En stor del av foreslått areal for boligformål består i dag av idrettsanlegg for Nordby idrettslag, men det er utvidet en del inn i grøntområdene mot sør og øst. Arealet er på 49 dekar og foreslås bebygd med 100 boliger. Området ligger langt utenfor prioriterte vekstområder, men innenfor kommunens egen definisjon og avgrensning av vekstområder. Det er 3 km til Vinterbro senter og 7,1 km til Ski sentrum, men det er kort avstand til kollektivtilbud. Vi vurderer likevel at personreiser i hverdagen i stor grad vil være bilbasert med tanke på avstand til handel- og servicetilbud.



Endring av arealformål skal ses i sammenheng med endringsforslaget 100a Norby stadion (ny), som innebærer at det bygges ny stadion øst for skolen på areal som i dag er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting og LNF-formål. Begge arealforslagene innebærer nedbygging av naturområder og skog med høy bonitet, og selve arealbruksendringene vil medføre et klimagassutslipp på ca. 7800 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter. Utbygging av eksisterende Nordby stadion med 100 nye boliger vil i tillegg medføre økte utslipp fra personbiltransport, bygge- og anleggsvirksomhet, massetransport, m.m. Området ligger i tillegg innenfor kartlagt svært viktig friluftslivsområde.

Vi ser i temaplanen Anlegg for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv, vedtatt 9. april 2025, at det skal lages en mulighetsstudie for mulig lokalisering av idrettspark nord i kommunen. Vi har ikke kjennskap til at det er gjennomført en slik studie eller at det på annen måte er konkludert med at dette anlegget på Nordby bør flyttes. Vi kan heller ikke se at det foreligger dokumentasjon eller vurderinger rundt mulighetene for å forbedre/utvide eksisterende idrettsanlegg, noe som vil være betydelig mer arealbesparende, vesentlig begrense nedbygging av karbonrik skog og redusere klimagassutslipp.

Vi mener foreslått endring til boligområde her er i strid med nasjonale og regionale mål og føringer for samordnet areal- og transportplanlegging. Vi fremmer derfor **innsigelse** til arealformålet. Arealet ligger langt utenfor prioriterte vekstområder, og vi kan vi ikke se at det er behov for omdisponering for å møte fremtidig innbyggervekst. I tillegg bidrar det til nedbygging av karbonrike arealer og økte klimagassutslipp.

### **Kombinert bebyggelse og anlegg:**

#### *55 Sjøskogenveien 5 og 76 Sjøskogenveien 1a, b og 3 (innsigelse)*

De to foreslåtte arealene på henholdsvis 2,9 dekar og 14,7 dekar er i dag avsatt til næringsbebyggelse og er en del av handelsområdet ved Vinterbro senter. Det er ikke oppgitt hvor mange boliger eller hvor stor andel bruksareal boliger kan utgjøre innenfor foreslåtte kombinerte formål bebyggelse og næring, noe som gjør det vanskelig å vurdere hvor stor vekst det planlegges for innenfor arealene. Begge arealer, sammen med arealet 71 Sjøskogenveien 7 og 9, omfattes av gjennomføringssone for felles planlegging.

Vi ser at det kan være positivt at det foreslås boliger på grå arealer, og at det er svært kort til handels- og servicetilbud og kollektivtilbud med buss. Vi legger likevel til grunn at området ikke inngår i prioriterte vekstområder, og at det ikke bør åpnes for boligbygging på de to foreslåtte arealene på nåværende tidspunkt. Kommunen har rikelig med boligreserver, med en prosentfordeling som relativt tydelig legger opp til en hovedvekt av vekst innenfor Ås som regional by og del av Solberg som ligger innenfor 2 km fra Ski stasjon. Eksisterende vekstfordeling er hovedsakelig i tråd med nasjonale og regionale mål og føringer for areal- og transportplanlegging, men dersom det åpnes for økt boligvekst på Vinterbro vil dette kunne endres og bidra til skjevare fordeling. Vi mener at eksisterende boligreserver innenfor de prioriterte vekstområdene må realiseres før det åpnes for vesentlig vekst på Vinterbro.

I tillegg er det støyutfordringer innenfor de foreslåtte arealene, der de sørlige delene ligger i rød og gul støyzone. Dersom det åpnes for boligbygging her, vil dette også bidra til å generere økt trafikk og støy i området. Det er ikke lagt inn avvikssone med vilkår fra støyretningslinjen T-1442/2021 for dette området i bestemmelsene, slik det er gjort for BKB1 Vinterbrobakken på andre siden av veien.



Vi mener foreslåtte endringer til kombinert bebyggelse og næring er i strid med nasjonale og regionale mål og føringer for samordnet areal- og transportplanlegging. Vi fremmer derfor **innsigelse** til de to arealformålene. Arealene ligger utenfor prioriterte vekstområder, og vi kan vi ikke se at det på nåværende tidspunkt er behov for å åpne for boligbebyggelse på arealet for å møte fremtidig innbyggervest. I tillegg kan det være utfordrende å oppnå tilfredsstillende støyforhold for alle boenheter.

#### *71 Sjøskogenveien 7 og 9 (innsigelse)*

Det foreslåtte arealet på 67,1 dekar er i dag avsatt til næring, og består av kjøpesenteret Alti Vinterbro, store parkeringsarealer og veier/rundkjøring. Ved endring til kombinert formål bebyggelse og næring, planlegges det for å bygge 200 boliger. Arealet, sammen med arealene 55 Sjøskogenveien 5 og 76 Sjøskogenveien 1a, b og 3, omfattes av gjennomføringszone for felles planlegging.

Vi ser at det kan være positivt at det foreslås boliger på grå arealer, og at det er svært kort til et bredt handels- og servicetilbud og kollektivtilbud med buss til Oslo og Ski. Vi legger likevel til grunn at området ikke inngår i prioriterte vekstområder, og at det ikke bør åpnes for boligbygging med 200 boliger her på nåværende tidspunkt. Kommunen har svært rikelig med boligreserver, med en prosentfordeling som relativt tydelig legger opp til en hovedvekt av vekst innenfor Ås som regional by og del av Solberg som ligger innenfor 2 km fra Ski stasjon. Eksisterende vekstfordeling er i all hovedsak i tråd med nasjonale og regionale mål og føringer for areal- og transportplanlegging, men dersom det åpnes for en såpass stor boligvekst på Vinterbro vil dette endres og bidra til en enda skjevare fordeling. Vi mener at eksisterende boligreserver innenfor de prioriterte vekstområdene må realiseres før det åpnes for vesentlig vekst på Vinterbro.

Sørlig og vestlig del av området ligger i rød og gul støysone som følge av støy fra Nettetveien, der sonene følger fasaden på eksisterende kjøpesenter. En utbygging med 200 boliger vil bidra til økt trafikk og støy, og det kan bli utfordrende å oppnå tilfredsstillende støyverdier for deler av arealet. Det er ikke lagt inn avvikssone med vilkår fra støyretningslinjen T-1442/2021 for dette området i bestemmelsene, slik det er gjort for deler av Ås sentrum og BKB1 Vinterbrobakken på andre siden av veien.

Vi mener foreslåtte endring til kombinert bebyggelse og næring er i strid med nasjonale og regionale mål og føringer for samordnet areal- og transportplanlegging. Vi fremmer derfor **innsigelse** til arealformålet. Arealet ligger utenfor prioriterte vekstområder og åpner for mange boliger. Vi kan vi ikke se at det på nåværende tidspunkt er behov for å åpne for boligbebyggelse her for å møte fremtidig innbyggervest.

#### *210 Solberg skole, sør (innsigelse)*

Området er 13,9 dekar stort og foreslås til kombinert bebyggelse og anlegg. Begrunnelsen for arealinnspillet er at det oppstår mangel på barnehagedekning i forbindelse med boligbygging i området. Arealet er i dag et LNF-område med hensynssone friluftsliv.

Området ligger innenfor kommunens egendefinerte vekstområde på Solberg. Etter vårt syn har området middels god kollektivdekning og vil trolig bli delvis bilbasert. Vi mener kommunen heller bør se på muligheten for å for å utnytte arealet som allerede er avsatt til offentlig tjenesteyting til det fulle, før naturområder bygges ned. Etter hva vi kan se er det tilstrekkelig med arealer til en ny barnehage innenfor det allerede avsatte området ved Solberg skole.



Nesten halve arealet er dyrkbar mark. Det er ikke oppgitt arealtall for jordressursen i konsekvensutredningen. Det dyrkbare arealet som foreslås avsatt er en del av et større, sammenhengende område som er registrert som dyrkbart areal. Skogen innenfor området er høybonitetsskog. Nedbygging av området vil resultere i tap av karbonrike areal.

Området er kategorisert som et svært viktig friluftsområde, i tillegg til leke- og rekreasjonsområde. I tillegg er det to tidligere registrerte viktige elgtrekk går gjennom området, men ifølge KU er det usikkert om disse fortsatt er i bruk etter utbyggingen som har vært langs Nordbyveien og Søndre Tverrvei.

Vi mener foreslått arealformål er i strid med nasjonale og regionale mål og føringer for samordnet areal- og transportplanlegging og jordvern. Vi fremmer derfor **innsigelse** til arealformålet 210 Solberg skole, sør.

### Næring, idrettsanlegg, bestemmelsesområde for terrengregulering, LNFb:

#### *42 Vinterbro øst og 54 Vinterbro næringspark – næring (innsigelse)*

Arealet 42 Vinterbro øst på ca. 230 dekar er i dag avsatt til LNF-formål, mens 54 Vinterbro næringspark er avsatt til råstoffutvinning i nord og LNF-formål i sør. Arealene avsatt til LNF-formål er del av et stort sammenhengende skogsområde helt nord i kommunen kartlagt som svært viktig friluftslivsområde, Nøstvetmarka. Arealene avsatt til LNF-formål ligger i tillegg innenfor hensynssone for bevaring av naturmiljø 1 - Kjerneområde av svært stor betydning. Beliggenheten for foreslåtte næringsområder er i tråd med kommunens arealstrategi, med god tilgjengelighet rett øst for E18. Konsekvensutredningen er likevel svært tydelig på at en omdisponering av arealene vil være negativt, særlig for temaene natur, friluftsliv og klimagassutslipp.

Vi hadde innsigelse til liknende endringsforslag ved forrige kommuneplanrullering, men da hadde arealet en litt annen avgrensning. I likhet med den gang, finner vi også nå svært begrenset med informasjon og redegjørelse for hvorfor disse arealene foreslås omdisponert. I konsekvensutredningen opplyses det om at området 42 Vinterbro øst ønskes utviklet for lager, logistikk og industri. Det står videre at 54 Vinterbro næringspark ønskes utviklet med virksomheter innen næringsmiddelindustri, lager, logistikk og småindustri/verksted, noe som kan inkludere mer arbeidsplassintensive næringer. Det er for øvrig ikke gitt noen føringer eller retningslinjer for arealbruken for områdene i plandokumentene.

Vinterbro er utpekt som regionalt næringsområde i *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*, men der vises det til at det må gjøres en vurdering av om det er behov for nye arealer. Vi kan ikke se at dette er gjort, og det er derfor usikkert om det er et reelt behov for næringsarealer her. I kommunens saksframlegg vises det også til at kunnskapsgrunnlaget om fortettingspotensialet i eksisterende næringsområder ikke er tilstrekkelig, og det vises samtidig til planlagt områderegulering for Vinterbro næringspark og det pågående arbeidet med regional plan for arealbruk og mobilitet.

På arealene avsatt til LNF-formål i gjeldende plan innenfor de foreslåtte næringsarealene, er det mange viktige forekomster av naturmangfold. Det har blitt gjort en supplerende kartlegging i 2025 for deler av de foreslåtte arealene for å oppdatere kunnskapsgrunnlaget. Området har tidligere blitt kartlagt etter Miljødirektoratets instruks, og den nye kartleggingen støtter denne når det gjelder allerede registrerte naturtyper og avgrensning av disse. Det er gjort nye funn av rødlistearter siden forrige kartlegging, og det ble også registrert noen flere naturtyper som overlapper med



eksisterende lokaliteter. Dette gjelder gammel lågurtgranskog med høy lokalitetskvalitet, god tilstand og moderat naturmangfold (naturtype med sentral økosystemfunksjon), rik gransumpskog med svært høy lokalitetskvalitet, god tilstand og stort naturmangfold (truet naturtype med sentral økosystemfunksjon), samt gammel granskog med stående død ved med svært høy lokalitetskvalitet, god tilstand og stort naturmangfold.

Innenfor LNF-arealene som foreslås omdisponert, er det kartlagt tre naturtypelokaliteter av gammel granskog med liggende død ved med svært høy lokalitetskvalitet, god tilstand og stort naturmangfold. Videre er det registrert to forekomster av samme naturtype med høy lokalitetskvalitet, god tilstand og moderat naturmangfold. Alle de fem forekomstene ligger innenfor et sammenhengende utmarksområde, som sammen med en sjettede forekomst som ligger utenfor de foreslåtte næringsområdene, utgjør et viktig økologisk nettverk for arter som er avhengig av død ved. Områdets økologiske verdi underbygges av at det er observert en rekke sopparter av forvaltningsmessig interesse i området. Eksempler på arter knyttet til gammel granskog med liggende død ved som er registrert i områdene er forekomster av prikkporekjuke som er vurdert til sterkt truet (EN) samt sjokoladekjuke og rustskinn som er vurdert til sårbar (VU) i *Norsk rødliste for arter 2021*.

Naturtypen gammel granskog med liggende død ved sin sentrale økosystemfunksjon, kommer frem av NINA-rapport 1781 *Naturtyper etter Miljødirektoratets instruks - Dokumentasjon av sentral økosystemfunksjon*. For naturtypen gammel granskog med liggende død ved viser rapporten (side 62) til samlet omtale av gammel granskog (side 59):

«Gammel granskog er levested for en rekke truede og nær truede arter, særlig arter knyttet til strukturer/livsmedier som (grove) gamle trær og (grov) dødved, med mange vedboende sopparter og insekter, samt noen epifyttiske lav. (...) Gammelskog med gamle trær og dødved er også viktige økologiske funksjonsområder for mange arter, f.eks. levested for flaggermus, som reir- og næringsøkninger for en del fuglearter som hakkespetter, foruten arter som er spesifikt knyttet til død ved og/eller gamle trær som habitat.»

Sør i området 42 Vinterbro øst og sør i området 54 Vinterbro næringspark, er det en rekke registrerte forekomster av den fredete arten grønnsko, som gjennom forskrift er sikret mot skade og ødeleggelse. Det er særlig mange funn av grønnsko sør i arealet 54 Vinterbro næringspark, og mange av registreringene er av nyere dato.

Etablering av næringsområder på arealene som er avsatt til LNF-formål, vil ikke være forenlig med å ta hensyn til de registrerte naturtypelokalitetene og fredete/truete rødlistearter.

I tillegg vil en nedbygging av LNF-områdene kunne medføre et klimagassutslipp på ca. 85 370 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter bare fra arealbruksendringen. I tillegg må medregnes vesentlig utslipp fra forventet bygge- og anleggsaktivitet og økt transport til og fra området. Større deler av skogen i området er registrert med høy bonitet, som tilsier at skogen har høy produksjonsevne og binder mye karbon fra lufta. Ifølge pkt. 4.3 bokstav e i *statlige planretningslinjer for klima og energi*, skal nedbygging av karbonrike arealer unngås så langt som mulig. Bygging på slike arealer skal kun vurderes når det er snakk om stor samfunnsnytte og andre alternativer er vurdert i tråd med UFF-rammeverket, jf. pkt. 4.3 bokstav c i retningslinjene. *Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet* pkt. 3.10 peker også på at viktige arealer for friluftsliv, naturmangfold og karbonrike arealer skal tas hensyn til, slik at de opprettholder kvalitet og evne til økosystemtjenester og karbonlagring.



Vi fremmer **innsigelse** til omdisponering av arealene avsatt til LNF innenfor arealene 42 Vinterbro øst og 54 Vinterbro næringspark av hensyn til naturmangfold av nasjonal og vesentlig regional interesse. Arealendringene vil bidra til betydelige klimagassutslipp som følge av nedbygging av karbonrik skog, uten at alternativer er tilstrekkelig vurdert. Vi fremmer også **innsigelse** til foreslåtte næringsarealer for å ivareta klimahensyn.

Dersom kommunen ønsker å tilrettelegge for fremtidig næring på den delen av arealet 54 Vinterbro næringspark som i dag er avsatt til råstoffutvinning, vil vi i utgangspunktet ikke motsette oss dette. Vi er likevel bekymret for om en slik omdisponering vil kunne medføre økt press på naturverdiene, og bidra til bit-for-bit-nedbygging av arealene rundt på sikt.

#### *57 Bjørnebekk – idrettsanlegg (innsigelse)*

Det er foreslått utvidelse av eksisterende idrettsområde inn i skogen i nordvest. Området grenser mot arealinnspill 56 Rustadporten som er foreslått lagt inn som boligområde. Området er 66,5 dekar stort og i dag avsatt som LNF-område og bebyggelse for offentlig/privat tjenesteyting.

Vi mener dette er et uheldig sted å utvide og etablere et idrettsformål. Området har middels god kollektivdekning og vil trolig medføre til økt biltrafikk. I tillegg er det mangel på fysisk tilrettelegging for gående og syklende i området.

I utkanten av arealet er det registrert fem hule eiker. Hule eiker er en utvalgt naturtype som er gitt en særlig status gjennom forskrift etter naturmangfoldloven kapittel VI. Arealet ligger innenfor et viktig vilttrekk i kommunen – markert som H560\_3 Bevaring av naturmiljø - Korridorer med stor betydning. I tillegg er det avsatt egen H560\_1 Bevaring av naturmiljø – Kjerneområder av svært stor betydning der viltkorridoren krysser veien.

Om lag halvparten av arealet er dyrkbar jord med produktiv skog. Jordressursens størrelse er ikke tallfestet, men henger sammen med arealet i nord som er foreslått omdisponert til bolig. Den dyrkbare marken er en stor, sammenhengende, fremtidig jordressurs. I tillegg til at området grenser til et større jordbruks- og naturområde. Vi mener en utbygging her vil øke presset på omkringliggende områder. En utbygging her vil stride imot de innskjerpede nasjonale føringene for jordvern.

Vi mener foreslått idrettsanlegg her er i strid med nasjonale og regionale mål og føringer for samordnet areal- og transportplanlegging og jordvern. Vi fremmer derfor **innsigelse** til arealformålet 57 Bjørnebekk.

#### *68 Bølstad – terrengregulering (innsigelse)*

På Bølstad er bestemmelsesområde #4 lagt inn. Det er for oss noe uklart hva som er tiltenkt for det konkrete bestemmelsesområdet. Konsekvensutredningen beskriver at det er ønskelig med terrengregulering til jordbruk, mellomlagring av masser og snømottak innenfor området, mens det av planbeskrivelsen går frem at det er tiltenkt terrengregulering/jordforbedring innenfor bestemmelsesområdet. Vi legger til grunn at det kun er sistnevnte som er planlagt, men synes ikke dette er godt nok sikret i planforslaget.

Slik vi leser det er det ikke tydelig om bestemmelse § 33 også gjelder bestemmelsesområde #4 Bølstad. Det er i § 33 knyttet bestemmelser til områder for masseforvaltning, men vi mener det må fremgå direkte av bestemmelsen at plankravet og tilbakeføringen til dyrka mark også gjelder #4



Bølstad, ettersom de andre bestemmelsesområdene nevnes eksplisitt. Slik planforslaget foreligger i dag, mener vi det ikke er tydelig nok hva det legges til rette for i området.

Området ligger sør for det eksisterende deponiet på Bølstad og bestemmelsesområdet berører i dag ca. 30 dekar fulldyrka mark. Den dyrkede marken er etablert delvis oppå et gammelt deponi, men ser av flyfoto ut til å ha vært driftet siden 80-tallet. Begrunnelsen for terrengregulering/jordforbedring er at det tidvis er synlig avfall i jorda.

Tiltenkte jordforbedring på dyrka mark er utfordrende å gjennomføre i praksis, som også konsekvensutredningen påpeker. Det er store usikkerhetsmomenter knyttet til jordflytting og oppdyrking av tilkjørte masser. Vi er derfor kritiske til den planlagte terrengreguleringen. Det er av planforslaget mangelfullt redegjort for nødvendigheten av jordforbedring av den dyrkede marken. Det er heller ikke definert hva slags masser eller hvilken mengde masser det er snakk om. På generelt grunnlag mener vi dyrka mark bør få ligge urørt og ikke tilføres store mengder masser.

Området drenerer ned mot Bølstadbekken. I konsekvensutredningen er innspillet vurdert til kategori gul for tema vannmiljø og for tema forurensning av vann og grunn. Dette siste er begrunnet ut fra problematikk knyttet til mottak av snø. Vi forstår imidlertid planforslaget slik at det ikke åpner for snødeponi og slutter oss til dette da det ville blitt vanskelig å gi tillatelse etter forurensningsloven til snødeponering på et tidligere avfallsdeponi. Vi vil på generelt grunnlag fraråde etablering av snømottak i tilknytning til avfallsdeponier, da dette vil kunne medføre økt vanninntrenging i deponiet og følgelig økt utlekking av forurensninger fra deponert avfall. Vi ser ellers positivt på det generelle plankravet for håndtering av snø samt forbudet mot å dumpe snø i vassdrag og overvannsystemer.

Bestemmelsesområde #4 er videre innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire. Innspillet på Bølstad er samlet vurdert i kategori rød i konsekvensutredningen, primært ut fra ROS-analysen som har med høy risiko for kvikkleireskred ved å plassere masser på det tidligere deponiet. For tema forurenset grunn/miljø er det også høy risiko ved å plassere masser på det gamle deponiet.

Dersom bestemmelsesområdet skulle ha vært lagt inn, forutsetter vi at det er krav om reguleringsplan før eventuelle tiltak kan finne sted. En eventuell fremtidig utfylling på det nedlagte deponiet må være tilstrekkelig risikovurdert før tiltaket iverksettes. Kommunen bør påse at det ikke åpnes opp for mottak av større mengde masser enn det som det faktisk er et eventuelt behov for. Videre er det viktig at eventuelle endringer på deponiarealet ikke medfører økt fare for forurensning med utlekking av forurensninger i deponert avfall, for eksempel ved å skade eventuelle konstruerte tettlag over avfallet i deponiet. Vi presiserer at plikten til å hindre forringelse av miljøtilstanden i vannforekomster begrenser handlingsrommet for tiltakshaver etter annet lovverk.

Kommunen følger i dag opp det nedlagte deponiet blant annet gjennom årlig overvåking og egenkontrollrapportering. Det er derfor viktig at en eventuell terrengendring ikke hindrer kommunen i sin etterdrift av deponiet.

Totalt sett mener vi området er mindre egnet for terrengregulering og mottak av masser. Vi mener foreslåtte bestemmelsesområde er i strid med nasjonale mål og føringer for jordvern. Vi fremmer derfor **innsigelse** til bestemmelsesområde #4 Bølstad.

### *83 Gamle Mossevei 9/ Korsegården øst – næring (innsigelse)*

Området på 24 dekar er foreslått avsatt til næring og består i dag i hovedsak av dyrka mark.



Selv om arealet er i samsvar med kommunens strategi om å utvikle næringsområder ved E6, vil det foreslåtte arealformålet omdisponere ca. 20 dekar med fulldyrka mark i strid med nasjonale jordvernføringer. Det strider også med kommunens egen jordvernstrategi og arealstrategi som begge har nullvisjon for omdisponering av matjord.

Vi mener foreslått næringsformål her er i strid med nasjonale mål og føringer for jordvern. Vi fremmer derfor **innsigelse** til arealformålet 83 Gamle Mossevei 9/Korsegården øst.

#### *92 Høyås – LNFB spredt næring (innsigelse)*

Området på 172,9 dekar foreslås avsatt til LNFB – næring og hest. I nåværende kommuneplan er det en del av et stort LNF-område. Det er 91 dekar produktiv skog, 49,9 dekar fulldyrka jord, 7,2 dekar innmarksbeite og noe dyrkbar mark innenfor området.

Det er altså store arealer dyrka og dyrkbar mark innenfor området. Det er usikkert hvordan jordressursene vil bli berørt dersom området settes av til LNFB. Bestemmelsen som er knyttet til arealet er heller ikke med på å sikre jordressursene tilstrekkelig. Vi anser det som positivt at bestemmelsen setter krav om reguleringsplan, men mener likevel at jordressursene ikke ivaretas i tilstrekkelig grad.

Deler av arealet er gammel furuskog og ligger innenfor H560\_2 Bevaring av naturmiljø - Kjerneområder av stor betydning. Arealet inngår som viktig hekkeområde for flere rødlistede arter, som gulspurv (VU) og granmeis (VU). Videre er tilnærmet hele arealet innenfor det svært viktige friluftsområdet ved Vardåsen.

Det er dårlig kollektivdekning til området og aktiviteten og biltrafikken dit kan forventes å øke dersom det settes av til LNFB.

Vi mener foreslått LNFB-område er i strid med nasjonale mål og føringer for jordvern. Vi fremmer derfor **innsigelse** til arealformålet 92 Høyås.

#### *95 Kongeveien 127 – næring*

Gjeldende næringsformål foreslås utvidet med 3 dekar, slik at det er i tråd med eksisterende bruk som det er åpnet for gjennom tidligere fradeling. Arealet ligger utenfor prioriterte vekstområder og det er et dårlig kollektivtilbud i området. Det er knyttet bestemmelse til næringsarealet som gir rammer for bruken av området, og det tillates ikke nye bygninger. Første setning i bestemmelsen § 20.3 mangler imidlertid noe etter «og». Ut fra beskrivelsen i saksframlegget antar vi at det skal stå «og kjøreareal». Vi legger derfor til grunn at det ikke tilrettelegges for annen virksomhet eller aktivitet enn utendørs lagring, parkeringsareal og kjøreareal innenfor BN4 Kongeveien 127.

#### *100a Nordby stadion (ny) – idrettsanlegg (innsigelse)*

Deler av arealet på 56,9 dekar er i gjeldende plan allerede avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, men foreslås utvidet mot nord og sør inn i areal avsatt til LNF-formål. Foreslått arealendring skal ses i sammenheng med arealforslaget 211 Nordby stadion, som ved etablering av ny stadion innenfor dette området vil kunne åpnes for boligbebyggelse. I konsekvensutredningen står det at arealet foreslås til offentlig eller privat tjenesteyting, men i forslag til plankart er det avsatt til idrettsanlegg.



Hele arealet er i dag ubebygd, og består av et skogsområde som ligger innenfor det svært viktige friluftslivsområdet og nærturterrenget Vardåsen/Kirkerudåsen. Skogen har høy og middels bonitet, som vil gi et klimagassutslipp på ca. 6460 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter ved arealbruksendring av arealet.

Området ble kartlagt etter Miljødirektoratets instruks i 2020 uten funn av noen av naturtypene som er inkludert i instruksene, men Kirkerudtjernet som arealet grenser til i sør, har tidligere blitt kartlagt som rik kulturlandskapssjø (svært viktig) etter DN-håndbok 13. Innenfor foreslått areal er deler omfattet av hensynssoner for bevaring av naturmiljø: 1. Kjerneområder av svært stor betydning, 2. Kjerneområder av stor betydning og 3. Korridorer av stor betydning. Kirkerudtjern er et av ti mulige restaureringsprosjekter i Ås kommune ifølge en rapport utarbeidet av NINA (2025). Vi mener det ikke er satt av tilstrekkelig buffersone mot Kirkerudtjern, som kan sikre at det ikke forekommer uheldig avrenning/forurensning dersom det bygges idrettsanlegg i området.

Vi har forståelse for at det kan være ønskelig med et idrettsanlegg nærmere skolen, men anlegget vil i størst grad benyttes på ettermiddagstid av idrettslag. Vi kan ikke se at det foreligger et kunnskapsgrunnlag eller vedtak som tilsier at dette er et reelt behov for nytt idrettsanlegg eller at denne lokaliseringen er best egnet. Arealendringen vil medføre nedbygging av et svært viktig grøntområde, og kan samtidig bidra til at det åpnes for boligbygging på arealet 211 Nordby stadion. Plasseringen er uheldig med tanke på avstander til kollektivknutepunktene Ski stasjon og Ås stasjon, og reiser til og fra området i forbindelse med treninger og idrettsarrangementer vil i stor grad være bilbasert. Konsekvensutredningen viser at arealforslaget vil få negative konsekvenser og endring av arealformål anbefales ikke.

Det vil være vesentlig mer bærekraftig å se på muligheter for å utbedre og tilrettelegge på eksisterende idrettsanlegg. Dersom kommunen ser behov for nytt areal til idrettsanlegg på Nordby, må dette komme som et resultat av den omtalte mulighetsstudien der behov, beliggenhet, gjenbruk av arealer og mulige berørte verdier vurderes og ses i en større sammenheng.

Vi mener foreslått idrettsanlegg her er i strid med nasjonale og regionale mål og føringer for samordnet areal- og transportplanlegging. Vi fremmer derfor **innsigelse** til arealformålet 100a Nordby stadion (ny). Forslaget bidrar til at det kan åpnes for boligbygging på eksisterende stadion. I tillegg vil det bidra til økte klimagassutslipp, og nedbygging av svært viktig grøntområde uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag om behov og alternativer.

## Konklusjon

Forslag til ny kommuneplanens arealdel for Ås kommune foreslår flere endringer som ikke er i tråd med nasjonale og regionale mål og føringer innen våre ansvarsområder. Vi vurderer at mange av arealendringene er i konflikt med nasjonale og vesentlige regionale interesser innen areal- og transportplanlegging, landbruk, klima og naturmangfold. Noen av disse har også vært behandlet av departementet tidligere. På bakgrunn av dette har vi sett oss nødt til å fremme innsigelser til store deler av planforslaget.

Innsigelsene er basert på de føringer som er gitt i:

- Klima- og miljødepartementets rundskriv T-2/16 - klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis.
- Landbruks- og matdepartementets rundskriv M-1/2025 - klargjøring av innsigelsespraksis innenfor jordvern.

Vi imøteser videre dialog om arbeidet med kommuneplanens arealdel.



Med hilsen

Karsten Butenschøn  
avdelingsdirektør  
klima- og miljøvernavdelingen

Eli Kristin Nordsiden  
seksjonssjef

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

*Innsigelsene som fremmes er også godkjent av direktør for landbruksavdelingen*

Medsaksbehandlere:

Lise Økland (vannmiljø og forurensning), 32266804

Hilde Bruserud (industri, forurensning og avfall), 22003646

Toril Hasle (naturmangfold), 69247121

Andreas Nylund (samfunnssikkerhet og beredskap), 69247594

Trygve Elgheim (juridisk), 69247551

Vedlegg:

- 1 Innspill juridisk avdeling - høring - Kommuneplan - Ås - arealdel - 2026 - 2038