

Planbeskrivelse

Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse

Plan-ID: R-328



Figur 1. Eksempel på et småhusområde på Solberg – Amunds vei og Margrethes vei

Forslagsstiller: Ås kommune

Datert: 09.01.2020

Sammendrag

Ny reguleringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås kommune skal ivareta eksisterende kvaliteter og sikre enhetlig og forutsigbar praksis ved søknader om tillatelse til tiltak. Planen omfatter områder som i eldre reguleringsplaner er avsatt til byggeområde. Veier m.m. inngår ikke i planområdet. Planen gjelder for eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger.

Hensikten med reguleringsplanen er å gjøre det enklere for kommunens innbyggere og tiltakshavere å sette seg inn i reglene som gjelder ved tiltak etter plan- og bygningsloven. Planen vil sikre en mer enhetlig forvaltning av kommunens småhusområder innenfor planområdet.

I eldre reguleringsplaner for småhusbebyggelse er bestemmelser om høyde, utnyttelse og tomtestørrelse, erstattet av bestemmelser i kommuneplanen. Dette gjør det vanskelig å finne fram til de riktige bestemmelser som gjelder for de ulike boligeiendommene ved tiltak. Det er derfor behov for en ny plan for eldre, frittliggende småhusbebyggelse i Ås kommune.

Reguleringsplanen utgjør ett juridisk bindende kart som omfatter alle småhusområder som er tatt med, ett sett planbestemmelser og planbeskrivelsen. I planbestemmelsene er det tatt inn to bestemmelser om maksimalt tillatte høyder og utnyttelse. Bestemmelsene gjelder for områder hvor det er særlig stort behov for å ivareta områdenes kvaliteter.

Planens hovedinnhold er å regulere fremtidig utnyttelse, høyder og tomtestørrelse innenfor planområdet. Videre stiller planen krav til tomtens beskaffenhet, utforming og bygningenes plassering på tomten sett i forhold til planens formål. Forholdet til naturmangfold, bevaringsverdige bygninger og områder med behov for et sterkere vern og ivaretagelse av eksisterende kvaliteter er også ivaretatt. Det samme gjelder kulturvernet.

Innhold

1	Bakgrunn	3
2	Planstatus og rammebetingelser.....	5
3	Beskrivelse av planområdet	10
4	Beskrivelse av planforslaget	12
5	Virkninger av planforslaget	18
6	Medvirkning/forhåndsuttalelser/innspill til planarbeidet	22
7.	Vedlegg.....	28

1 Bakgrunn

1.1 Sakens bakgrunn

I henhold til kommunal planstrategi 2017-2020, vedtatt 23.11.2016, skal det utarbeides en områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse i Ås kommune.

Hovedutvalg for teknikk og miljø (HTM) fattet 24.08.2017 i sak 57/17, følgende vedtak:

Det utarbeides en områdereguleringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås, som erstatter eldre reguleringsplaner for småhusbebyggelse.

1.2 Hensikten med planen

Planens hensikt er å ivareta eksisterende bokvaliteter i Ås kommunes småhusområder. Planen skal sikre en enhetlig og forutsigbar forvaltning av sammenlignbare småhusområder med kvaliteter knyttet til arkitektur, landskap og vegetasjon. Områdereguleringen åpner for utvikling der forholdene ligger til rette for det og det er i tråd med planens hensikt. Reguleringsplanens plankart og bestemmelser gjelder for småhusbebyggelse innenfor planområdet.

Områdereguleringen skal gjøre det enklere for kommunens innbyggere og tiltakshavere å få oversikt over hvilke bestemmelser som gjelder for eiendommene ved gjennomføring av tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven. Planen skal også bidra til en mer effektiv saksbehandling av søknader om tiltak.

1.3 Bakgrunn for planen

Utbyggingspress og eplehagefortetting skaper utfordringer i Ås kommunes småhusområder. Spesielt i områder som oppleves som helhetlige og særegne åpner gjeldende planbestemmelser opp for tiltak som i mange tilfeller bryter med eksisterende bebyggelse. Midlertidig forbud mot tiltak innenfor Ås sentralområde i 2017 og midlertidig forbud mot tiltak for deler av Kaja og Søråsteigen i 2019 har ført til stort press på fortetting umiddelbart utenfor båndleggingssonene.

Tomtedelinger etter dagens regelverk og planbestemmelser åpner opp for uhensiktsmessig små tomter. Eplehagefortetting på større boligtomter fra 50-, 60- og 70-tallet er velkjent i Ås kommune. Uten fastsatte krav til minste tomtestørrelse i reguleringsplan eller kommuneplan har ikke kommunen hjemmel til å avslå en søknad om fradeling hvis de materielle vilkårene i teknisk forskrift og plan- og bygningsloven er oppfylt. Små byggetomter fører i mange tilfeller til at tiltakshaver må bygge med maks utnyttelse og maks byggehøyder, en utvikling som går på bekostning av lys og luft mellom bebyggelsen. Nye tiltak kan få betydelig kontrasterende volum- og formuttrykk

sammenlignet med eksisterende bebyggelse som i mange områder har tidstypisk lavere byggehøyder (én etasje og kjeller).

På bakgrunn av denne uheldige utviklingen vurderes det nødvendig å etablere et bedre grunnlag for å styre utviklingen i områder med småhusbebyggelse i Ås kommune. Sentrale virkemidler er å stramme inn grad av utnytting, byggehøyder og innføre krav om minste tomtestørrelse og krav om detaljregulering ved større utbygginger. Dette vil bedre og tydeliggjøre de arealmessige rammene for den videre utviklingen av småhusområder.

1.4 Saksgang hittil

Presentasjon av oppstart av planarbeidet i HTM møte 11.04.2019. Tilbakemeldinger fra utvalget ble tatt med videre i planarbeidet.

HTM vedtok 22.05.2019 i sak 33/19 følgende:

«Det varsles oppstart av R-328 Områdereguleringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås, i henhold til plan- og bygningslovens § 12-8, i tråd med vedlagte annonse og kart.

I varselet skal det fremgå at områdereguleringsplanen i løpet av reguleringsarbeidet kan deles opp i mindre områdereguleringsplaner.»

Varsel om planoppstart ble kunngjort 02.07.2019 (i Østlandets Blad, på kommunens hjemmeside og per brev) med frist for innspill 10.09.2019.

2 Planstatus og rammebetingelser

Planområdet som omfatter eiendommer med eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger er i eldre reguleringsplaner regulert til boligområder. Enkelte regulerte områder som i gjeldende kommuneplan er avsatt til boligformål er også tatt med i planen. Noen få boligtomter er ikke utbygd.

2.1 Rikspolitiske retningslinjer

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å ivareta barn og unges interesser i arealplanleggingen

RPR for barn og unge skal styrke barn og unges interesser i planleggingen og gjelder all type planlegging etter reglene i plan- og bygningsloven.

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for samordnet areal- og transportplanlegging

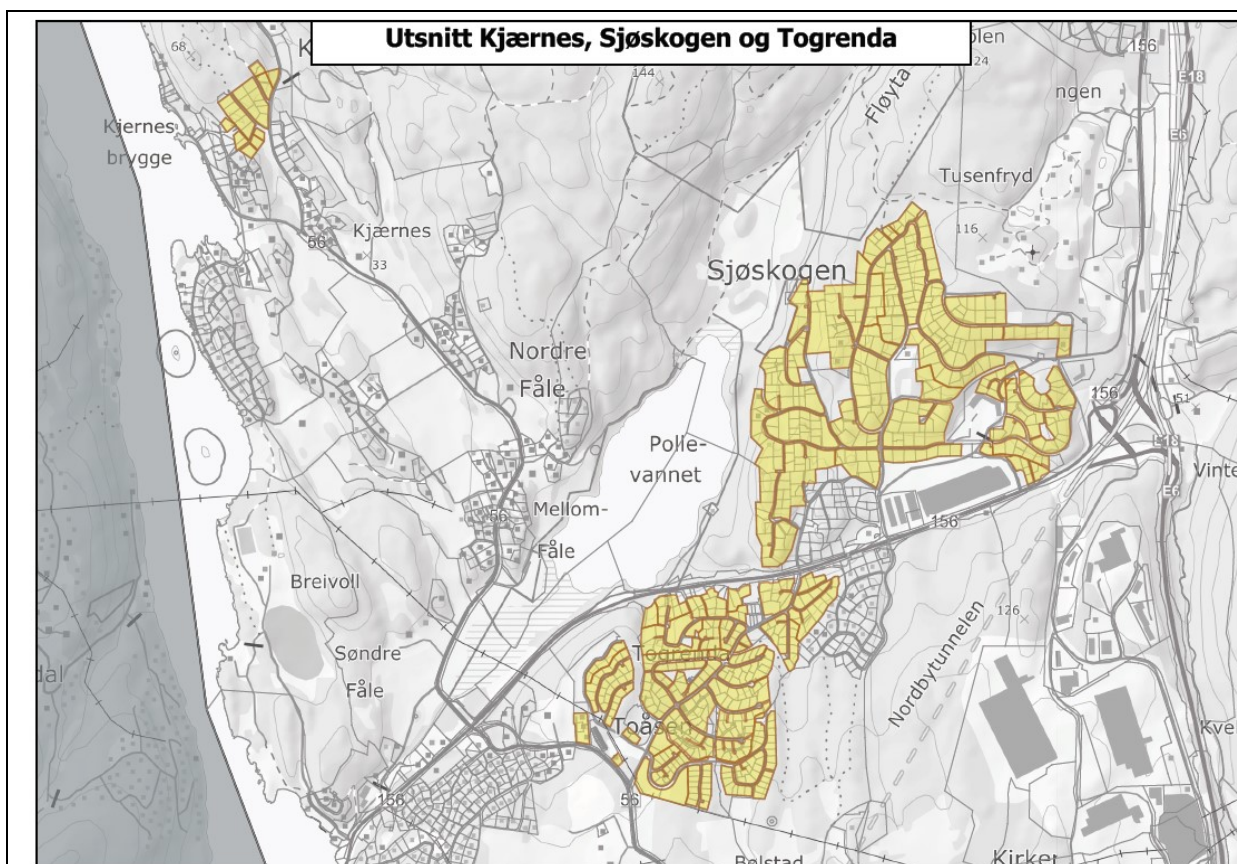
Hensikten med samordnet areal- og transportplanlegging er å tilrettelegge for en arealbruk som begrenser transportbehovet. Punktene 3.1, 3.2 og 3.5 er særlig aktuelle for planforslaget.

- Utbyggingsmønsteret skal bidra til å tilrettelegge for miljøvennlig transport og gi korte avstander til daglige gjøremål.
- Det skal legges vekt på å konsentrere utbyggingen innenfor byggesonen i by- og tettstedsområder.
- I regioner eller områder der befolkningstettheten kan gi grunnlag for kollektivbetjening skal det ved utformingen av utbyggingsmønsteret og transportsystemer legges vekt på å tilrettelegge for kollektive transportformer.

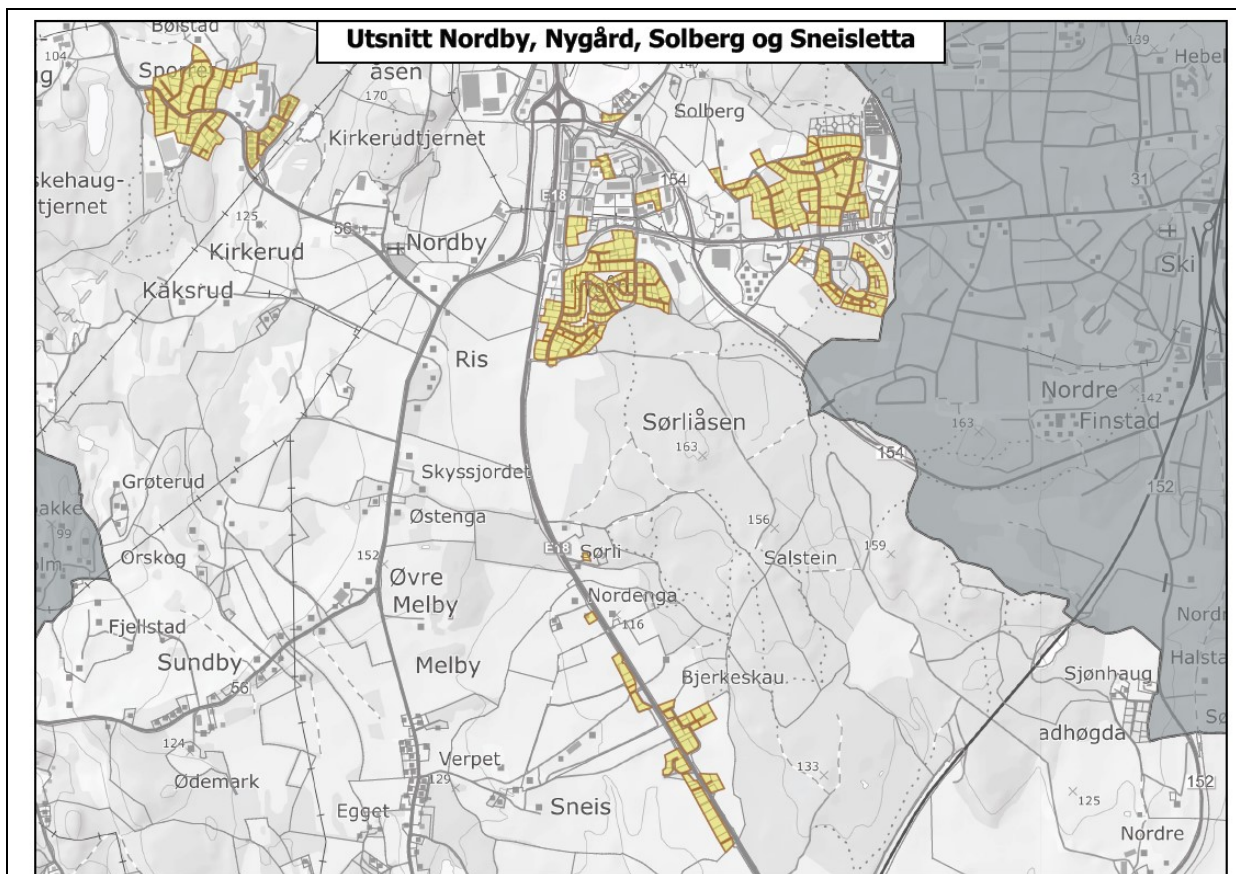
2.2 Gjeldende regulering

Planområdet omfatter areal som i gjeldende reguleringsplaner er avsatt til boligområder. Planområdet berører 72 eldre reguleringsplaner som er lokalisert fra Kjærnes i Nordby i nord til Revhaug i Kroer i sør. I nordre del av kommunen er det størst konsentrasjon av planer rundt Vinterbro, med større områder ved Nordby, Nygård og Solberg. I søndre del av kommunen er det størst konsentrasjon av planer rundt Rustad og Dysterlia. Den eldste planen som er tatt med er fra 1953 (R-1) og den nyeste planen er fra 2001 (R-196).

Oversikt over reguleringsplaner som helt eller delvis inngår i områdereguleringsplanen:

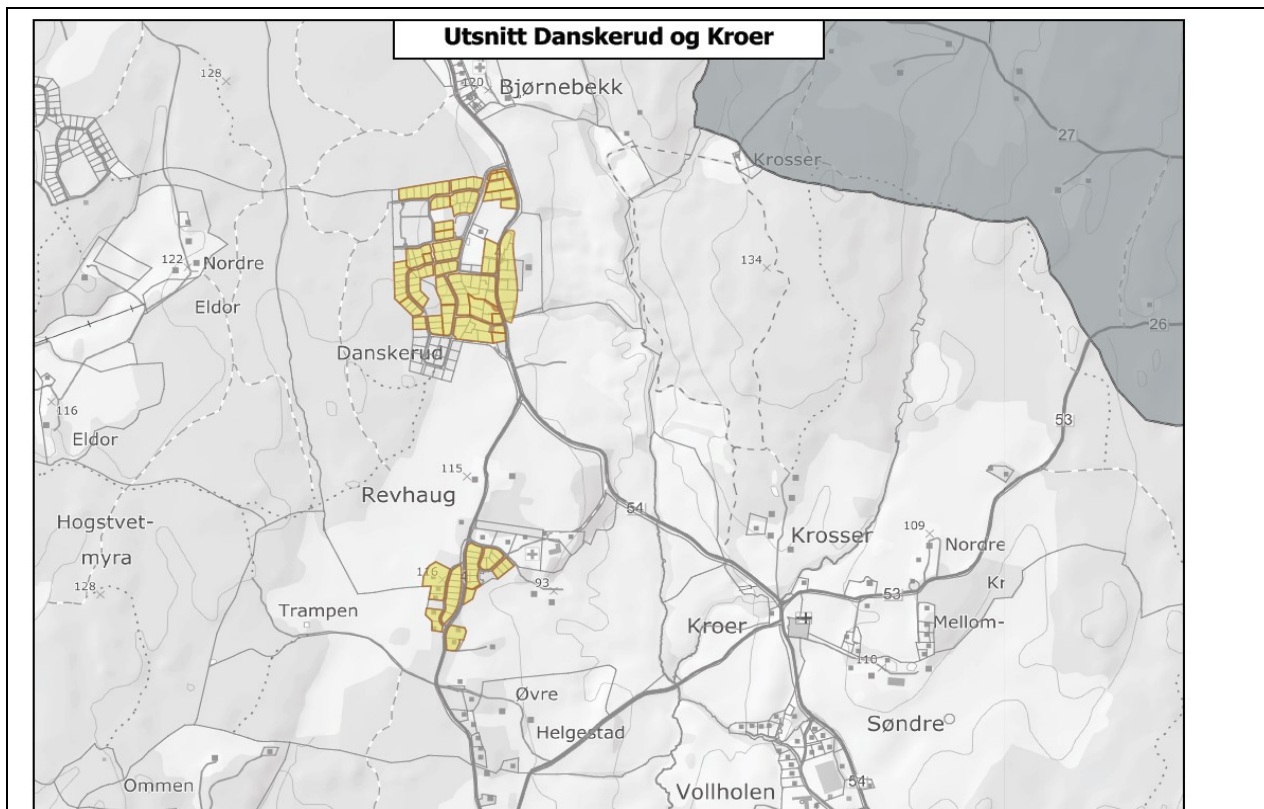


Følgende 17 reguleringsplaner inngår delvis i dette området:		Høyde Gesimsh -Møneh	Takform/vinkel
R-04	Leirofeltet	1 et + 2 et	-
R-09	«Vestnebb»	1 et + kj	-
R-31	del av Leirofeltet	1 et + kj eller 2 et	Sal/valm 15-45
R-43	Tohellinga Syd	1 et + kj	Sal/valm 18-28
R-45	Togrenda - (vises på kartet som R-31)	1 et	Sal/valm 18-25
R-50	Østre Togrenda	1 et + kj	Sal/valm 20-30
R-87	Øvre Sjøskogen og del av Øvre Pollenga	1 et ell 2 et	Sal/valm 22-45
R-88	del av Grimsrudområdet	1 et ell 2 et	Sal/valm 22-45
R-93	Askehaug- og Bølstadsfeltet	6m - 8m	Sal/valm 22-45
R-97	Øvre Sjøskogen og del av Øvre Pollenga	6m – 9m	Saltak min.22
R-102	Homannskollen og Pollenga	6m – 9m	Sal/valm 22-45
R-103	Nedre Sjøskogen og Grimsrudjordet	6m – 9m	Sal/valm 22-45
R-119	Enerhaugen	6m – 8m/9m	Saltak 22-45
R-146	Vinterbro Kjøpesenter og tilliggende områder i Tohellinga	6m – 9m	-
R-176	Toveien 2 - 10	6m – 9m	Saltak 22-45
(R-204)	(barneskole på Grimsrudjordet – kun enkelte fliker inngår)	-	-
(R-225)	(barnehage ved Vinterbro– kun enkelte fliker inngår)	-	-



Følgende 19 reguleringsplaner inngår delvis i dette området:		Høyde Gesimsh -Møneh	Takform/vinkel grader
R-16	Nygårdsåsen	1.et + kj	-
R-22	Sporretfeltet med tilstøtende områder	1.et + kj	Flatt/saltak 15-28
R-27	Solberg	1 ½ og 1.et + kj	Sal/valm 15-40
R-28	Sneissletta	1 ½ og 1.et + kj	Sal/valm 15-28
R-37	Tamburbakken	BYA max 150 m ²	Sal/valm 22-45
R-39	del av Nygårdsåsen	-	-
R-46	Sneissletta - Nygård	2 etasjer	Flatt/saltak
R-47	del av Sneissletta	1 ½ og 1.et + kj	Sal/valm 15-28
R-53	del av Solberg	-	-
R-75	Nordby idrettsanlegg	1.et + kj	Flatt/saltak 15-28
R-80	idrettshall og boliger ved Nordby tun ungdomsskole	6m – 9m	Minst 22
R-109	del av Kirkerud, ved Nordby skole	7m – 10m	-
R-128	Nordvangjordet	6m – 9m	Saltak 22-45
R-131	et område mellom Haugenveien og Søndre Tverrvei	6m – 8m	Saltak 22-45
R-145	del av Sneissletta, i Rombekkveien	5m – 8m	Saltak 22-45
R-165	del av Østre Solberg.	6m – 9m	Saltak
R-171	Solbergskogen	6m – 9m	Saltak 22-45
R-180	del av Tamburbakken, ved Tamburveien.	6m – 9m	Saltak 22-45
R-196	Nygård/Nordvang	6m – 9m	Saltak 22-45

Utsnitt Kaja, Rustad og Søråsteigen			
	Følgende 29 reguleringsplaner inngår delvis i dette området:	Høyde Gesimsh-Møneh	Takform/ Vinkel grader
R-01	Sentralholtet	1½ et eller 2 et	Max 40 /25-30
R-02	et område med idrettsanlegg i Aschjemskogen	1½ et eller 2 et	Max 40 /25-30
R-05	Dyster-skogen	1 - 1½ ell 2 et	Max 40 /22-27
R-06	Søndre Moer og Brekke skog	Div.	Div.
R-08	Aschjemskogen II	1 et + kj max 150 m ²	Saltak 15-23
R-10	Rustad skog	1 et + kj max 150 m ²	Saltak 15-23
R-12	del av Dysterskogen	-	-
R-14	Landås skog	1 et + kj	Saltak 18-27
R-18	Søråsteigen	2 et	Flat tak 33
R-20	industri- og boligområde, Aschjemskogen III/Langbakken	1 et eller 1½ et	Sal 15-23/45
R-21	Sørhellinga - NLH, med tilstøtende områder	2 et	Saltak 15-45
R-26	et område ved Rustadporten	1 et + kj eller 2 et	Saltak 15-45
R-30	«Fjellvang»	2 et	-
R-36	Søndre Rustad	1 et + kj max 150 m ²	Sal/valm 22-45
R-40	områdene ved Landåsveien /Herumveien	2 et	Sal/valm 15-40
R-42	Kilehagen - NLH	2 et	-
R-48	område mellom E6 og Gamle Mossevei - Beverdalen	1 et + kj	-
R-55	Solli og Arneborg m.m.	6m - 9m	Saltak 35-45
R-56	del av Rustadporten	4m – 8m	Saltak 35-45
R-57	Brønnerudteigen	1 et + kj eller 2 et	Sal/valm varierer
R-77	Granheim, Eldorhagen, del av Eldor vestre m.m.	6m - 9m	Min. 22
R-81	del av Hogstvetveien med tilliggende boligområder m.m.	6m - 9m	Min. 22
R-82	del av riksvei 152 - Sentralveien - med tilst. områder fra S	7m – 9m	-
R-83	del av områdene ved Landåsveien - Herumveien	6m – 9m	Min. 22
R-111	Østfoldbanen på strekningen Ås stasjon - Vestby grense	6m - 9m	Min. 22
R-142	boligområde på del av Torderud	6m – 8m	Saltak min. 22
R-153	E6 Korsegården Nord - Frogn grense (på oversiktskart)	-	-
R-163	del av Vestre Haugerud (vist kun på oversiktskart)	6m – 9m	Saltak
R-188	barnehage, boliger og ny vei ved Holstad skole (på oversiktskart)	6m – 9m	Saltak



Følgende 7 reguleringsplaner inngår delvis i dette området:		Høyde Gesimsh-Møneh	Takform/ Vinkel grader
R-23	Danskerud med tilstøtende områder	1 et + kj	Saltak 15-28
R-65	del av Danskerud	1 et + kj	Saltak 22-27
R-66	et område ved Furumoen	1 et + kj	Saltak 22-27
R-67	Danskerud II	1 et 4m - 8m 2 et	Saltak 22-27 Saltak 35-45
R-71	del av Revhaug og Furumoen/Helgestad	1 et + kj	Saltak 22-27
R-84	et område vest for Kroerveien ved Danskerud	4m – 8m 2 et	-
R-150	del av Danskerud - Kroerveien 111 m.m.	6m – 9m	Saltak 22-45

3 Beskrivelse av planområdet

3.1 Overordnede planer

Alle områdene som inngår i områdereguleringen er avsatt til boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan for Ås kommune 2015-2027. Planforslaget er dermed i tråd med overordnet plan.

3.2 Trafikkforhold, støyforhold og luftkvalitet

Planområdet omfatter mange deler av Ås kommune, og kjennetegnes derfor av stor variasjon i trafikk- og støyforhold, og luftkvalitet. I grove trekk kjennetegnes småhusområdene av lave trafikkmengder, med unntak av småhus som grenser til eller har adkomst til en hovedvei. Eksempler er bebyggelse langs fylkesveiene, E18 og E6. Luftkvaliteten og støynivået er i hovedsak tilfredsstillende, men enkelte boliger eller områder opplever nedsatt luft- og støykvalitet.

3.3 Lokalklima, landskap, natur- og rekreasjonsverdier

Planforslaget omfatter i hovedsak eiendommer med frittliggende småhus i eksisterende regulerte boligområder og noen ubebygde arealer. Natur- og rekreasjonsområder berøres ikke eller i svært liten grad.

Mange av småhusområdene grenser til, eller ligger i nærhet av områder med høy natur- og rekreasjonsverdi. Dette kan være tilgang til parkområder, skogsområder eller landbruksområder.

3.4 Estetikk

Flere av områdene i planen er utbygd i samme periode og fremstår derfor som tidstypiske med særegne trekk. Tidstypiske trekk kan være form, størrelse, høyde, takvinkel, fasadeuttrykk eller avstand til vei. På 70- og 80-tallet var det for eksempel mer vanlig å plassere boliger inn i terrenget, og bygge boliger med én etasje og kjeller. Slike tidstypiske trekk i et område gir en egen opplevelse av helhetlig utforming. Beboere i disse områder har ytret ønske om å bevare dette særpreg.

I andre småhusområder er estetikken mer blandet, og det er vanskelig å identifisere ensartede trekk. Slike boligområder kjennetegnes av blandet arkitektur og estetikk, med variasjon i bolighusenes plassering på tomten, møneretning, volum, høyder, takvinkel, avstand til vei, og tomtestørrelse og tomteform, m.m.

3.5 Kulturminner

Innenfor store deler av planområdet er det identifisert og kartfestet en rekke automatisk fredete kulturminner. Dette varierer fra skålgroper, boplass, kokegrop, bosetningsfunn, m.m. Spesielt på Sjøskogen-området er det registeret mange eldre kulturminner etter Nøstvetkulturen fra eldre steinalder.

I planområdet inngår også enkelte bygg som er SEFRAK-registrerte (Sekretariatet For Registrering av faste Kulturminner). SEFRAK-registrering er et varsel om eldre bebyggelse fra før år 1900 som bør undersøkes nærmere.

3.6 Kulturmiljø

Kulturmiljøer er områder hvor kulturminner inngår som en del av en større helhet eller sammenheng. Det er fire områder som er vurdert å ha høy kulturhistorisk verdi. Dette gjelder for områdene Moerveien/Sagaveien som ikke omfattes av områdereguleringsplanen for Ås sentralområde,

Grønnslett borettslag/Hellinga og Tårnveien/Mellomveien og Landåskollen

Områder med kulturmiljø er på plankartet merket med hensynssoner for bevaring av kulturmiljø. Moerveien/Sagaveien, Grønnslett borettslag/Hellinga og Tårnveien/Mellomveien er områder som ble anbefalt vernet i rapporten «Kulturhistorisk stedsanalyse inkludert grønnstruktur for Ås sentralområde» fra desember 2016. Landåskollen er analysert og kartlagt som del av planarbeidet.



Figur 2. Landåskollen sett vestfra

3.7 Barns interesser

Planen opprettholder eksisterende lekeområder og grøntarealer. Kravet til minste tomtestørrelse og redusert grad av utnyttelse vil åpne opp for mer areal egnet til uteoppholdsareal og lekeområder til rekreasjon for barn og voksne.

3.8 Grunnforhold og stabilitet

Store deler av Ås kommune er under marin grense, noe som innebærer at hele Ås kommune er et aktsomhetsområde for kvikkleire. NVEs regionale kvikkleirekartlegging har identifisert og kartfestet to kvikkleirefaresoner i Ås kommune; Én på Moer og én på Solli-Eldor. Grunnstabiliteten vurderes etter TEK17 og SAK10 i hvert enkelt byggesak.

4 Beskrivelse av planforslaget

Planens hovedinnhold er å regulere fremtidig utnyttelse, høyder og tomtestørrelse. Videre stiller planen krav til tomtens beskaffenhet, utforming og bygningenes plassering på tomten.

Reguleringsplanen skal gjøre det lettere for eiere og utbyggere å finne frem til relevante opplysninger om eiendommen ved fremtidige tiltak

4.1 Planavgrensning

Reguleringsplanen er begrenset til å gjelde frittliggende småhus. Med frittliggende småhus menes i denne planen eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet, og tomannsboliger.

Planen omfatter ikke andre arealformål som veier, grønnstruktur, eller parker.

4.2 Arealformål og oversikt over antall boenheter

Kun arealformålet «frittliggende småhusbebyggelse», SOSI-kode 1111, inngår i planforslaget.

Planområdet omfatter ca. 3.100 boenheter.

4.3 Kulturmiljø

Utover automatisk fredete kulturminner, er det økt fokus på nyere tids kulturminner, og særlig kulturminner fra 1900-tallet. De eldste eneboligtomtene fra 1950-tallet er de største og har de minste boligene. Ut over 1960- og 70-tallet blir boligene større og tomtene mindre. Boligene har et tidstypisk preg ut fra de ulike tiårene de ble oppført. Ved Ås ungdomsskole ligger det boligområder fra henholdsvis 1950-, 1960-, 1970- og 1980-tallet på rekke fra sør mot nord. Dette anses som ganske unikt både i Ås, og i regional og nasjonal sammenheng. Deler av disse boligområdene er fortettet noe, men ikke mer enn at alder og uttrykk fortsatt er lesbart.

Tallet på privatbiler ble (på 10 år) firedoblet i 1959. Det private forbruket i 50- og 60-årene ble nesten tredoblet og kjøpekraften økte. Befolkningsveksten førte til økt byggeaktivitet. Boligfeltutbyggingen, blant annet på Søråsteigen og Aschjem, ble gjennomført med regulerte eneboliger i hage, i en stram kvartalsstruktur som er spesiell for Ås. Dette er stort sett intakt og lesbart til tross for en god del påbygginger og bygningsmessige endringer. De regulerte boligområdene representerer en vesentlig del av utbyggingen på Ås etter 2. verdenskrig.

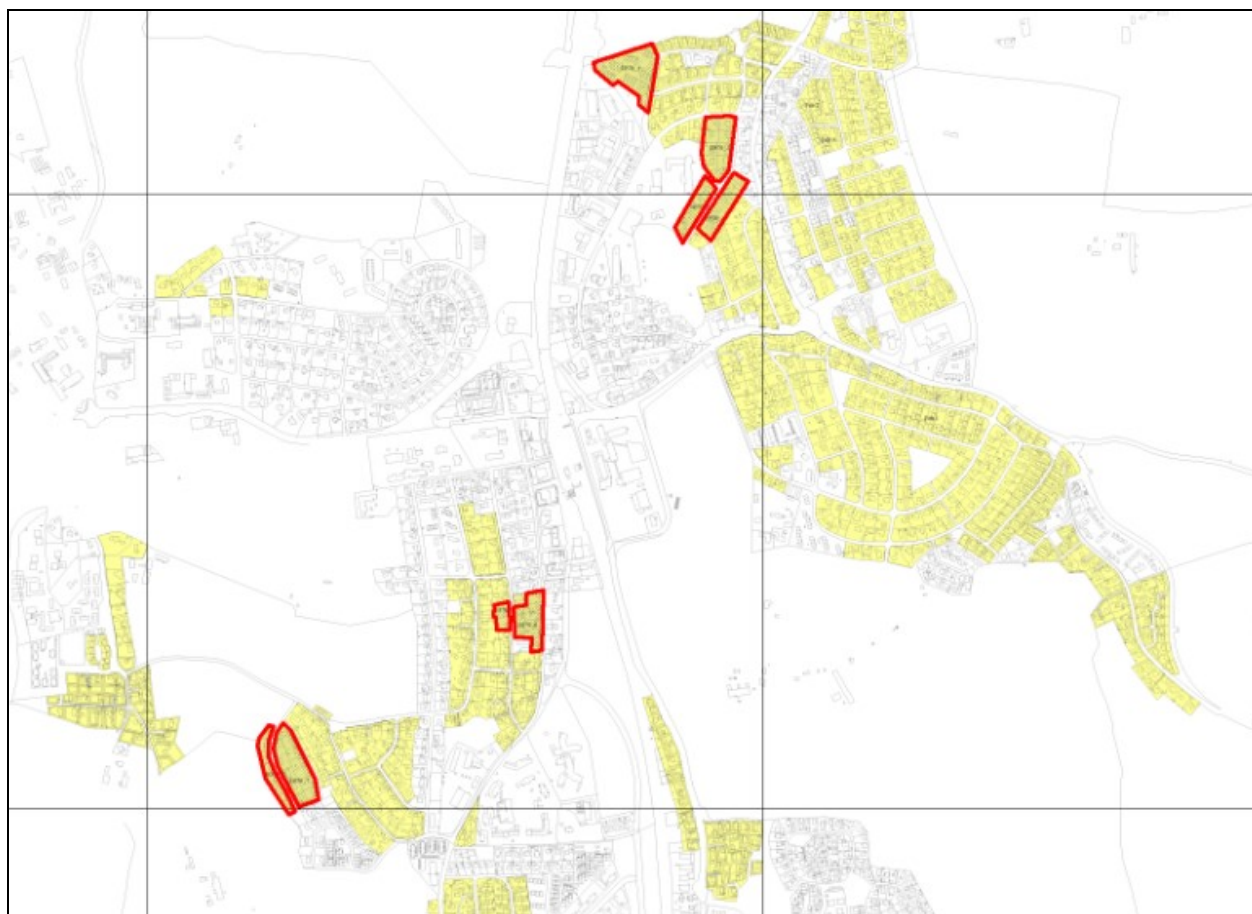
Ved vurdering av kulturminners verneverdi er det tre hovedparameter som tillegges betydning. Kulturminnene skal være en kilde til kunnskap, gi grunnlag for opplevelse og være en bruksressurs for framtiden.

I områdereguleringen er det inntatt hensynssoner for bevaring av kulturmiljø. Bestemmelser til hensynssonen gir retningslinjer for bruk og vern av bebyggelsen i tråd med formålet bevaring av kulturmiljø. Tre av disse områdene er allerede vurdert å ha høy kulturhistorisk verdi i rapporten «Kulturhistorisk stedsanalyse inkludert grønnstruktur for Ås sentralområde» fra desember 2016. Landåskollen er blitt vurdert og analysert som del av planarbeidet.

De fire områdene er:

- Moerveien og Sagaveien
- Grønnslett borettslag
- Tårnveien og Mellomveien

- Landåskollen



Figur 3. Foreslåtte hensynssoner for bevaring av kulturmiljø

Område	Verdier	Sårbarhet og utviklingspotensial	Endringskapasitet	Tålegrense
Moerveien/ Sagaveien	Haugbo i Moerveien 19 er fra 1911 og Solhaug i Moerveien 29 er fra 1920-årene. I tillegg omfatter området boliger fra 50-, 60- og 70-årene. Området er omkranset av hager som gir et grønt preg og stor kvalitet til området.	Selv om området framstår som variert, vil eventuelt store nye strukturer/ bygningsvolum kunne påvirke området negativt og endre særpreget av eneboligstruktur. Eiendomsstrukturen bør bevares.	Liten	Ny bebyggelse bør tilpasses eksisterende struktur og bebyggelse, samt skala.
Grønnslett borettslag	Helhetlig boligområde. Lite endret fra byggeåret 1980. Viktig ferdselsåre forbi i sør, langs traseen til den historiske Gruslinna. Grønn karakter, felles parklignende uteareal, bidrar til stor kvalitet til området. Viktig	Den helhetlige, tette og lave rekkehusstrukturen er spesiell. Store bygninger og sammenslåing av tomter vil bryte med dette, og områdets særpreg vil bli svekket. Endringer av bygningers volum, utforming og grønnstruktur vil også	Liten	Ny bebyggelse bør tilpasses eksisterende struktur og bebyggelse.

	utfallsport til marka. Delområdet har stor verneverdi.	bidra til å redusere eller endre bygningsmiljøets særpreg.		
Tårnveien/ Mellom- veien	Store boliger, mindre tomter, men med grønn karakter. En del fjell i dagen (opprinnelig terreng) bidrar til å gjøre dette området unikt. Dette er eksempel på et område som er utbygd på 1960- og 1970-tallet og som er lite endret. Området representerer etterkrigstidens boligutbygging på Ås. Samlet middels til stor verdi.	Nye, store strukturer/ bygningsvolum vil kunne påvirke området negativt og endre særpreget av eneboligstruktur. Eiendomsstrukturen bør bevares.	Liten	Nye tiltak bør hensynta den opprinnelige strukturen og områdets opprinnelige preg.
Landåskollen	Helhetlig boligområde med større tomter og store boliger. Grønn karakter, med ubebygd kolle mellom boligene, bidrar til stor kvalitet til området. Lite endret fra byggeår midt på 70-tallet.	Endringer av bygningers volum, utforming og grønnstruktur vil bidra til å redusere eller endre bygningsmiljøets særpreg. Eiendomsstrukturen bør bevares.	Liten	Nye tiltak bør hensynta den opprinnelige strukturen og områdets opprinnelige preg.

Kilde: Kulturhistorisk stedsanalyse og Stasjonsbyen Ås av Nikolai Bjørneby.

Egen registrering og avgrensning av Landåskollen. Avgrensningen av de øvrige områdene er i henhold til Kulturhistorisk stedsanalyse

4.4 Grad av utnytting

Planforslaget fastsetter maksimalt prosent bebygd areal (%-BYA) på 22 % og 26 %, avhengig av høyder på bebyggelsen.

4.5 Høyder

Byggehøyder måles fra gesims- og mønehøyder fra gjennomsnittlig planert terreng. Det er foreslått å differensiere bestemmelsene til gesims- og mønehøyde ut fra taktype og %-BYA.

Tillatt BYA er 22 % innenfor følgende høyder:

Taktype	Gesims inntil (i meter)	Møne inntil (i meter)
Saltak	6,50	8,50
Pulttak	7,50 (høyest), 6,50 (lavest)	-
Flatt	7,00	-

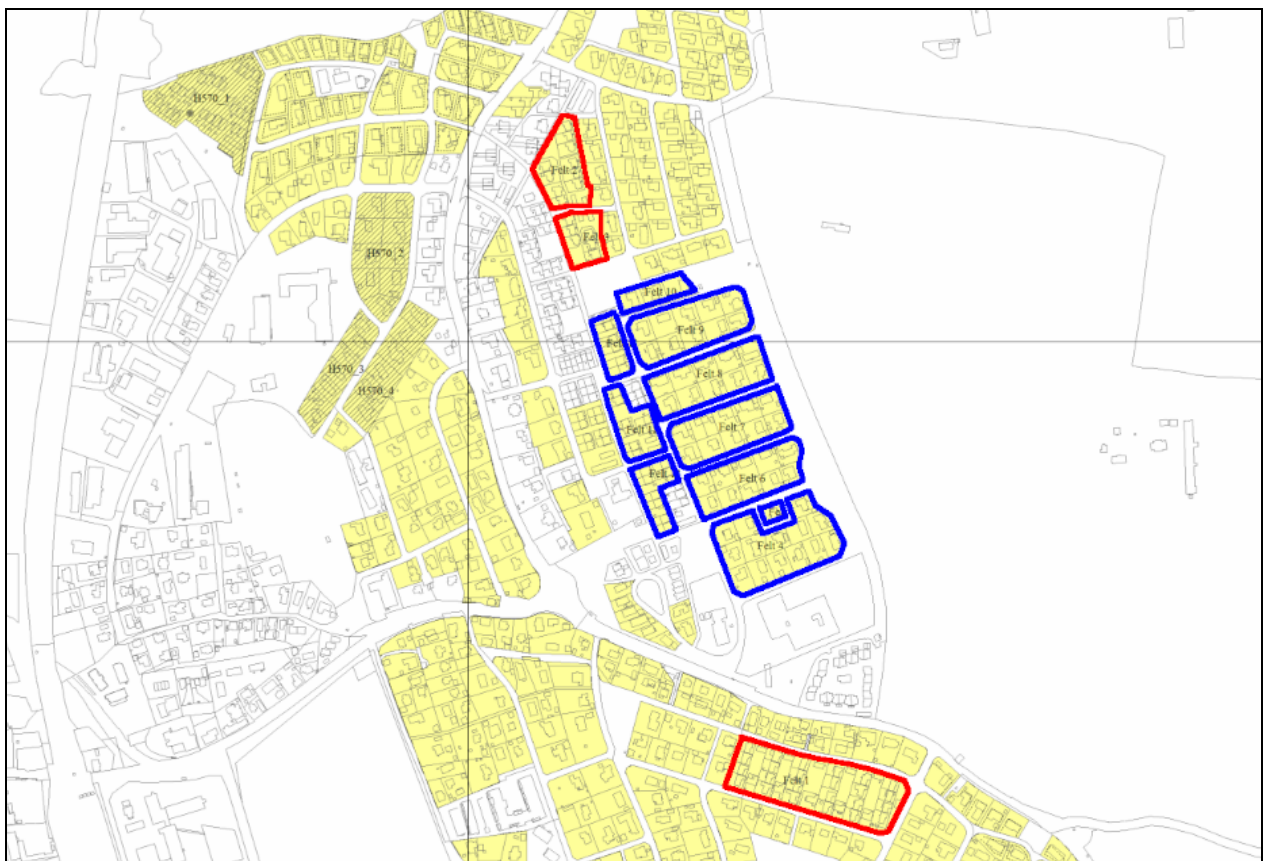
Tillatt BYA er 26 % innenfor følgende høyder:

Taktype	Gesims inntil (i meter)	Møne inntil (i meter)
Saltak	3,50	6,00
Pulttak	4,50 (høyest), 3,50 (lavest)	-
Flatt	3,50	-

4.5.1 Felt 1-3

For felt 1-3 er maks gesimshøyde for bebyggelse med flate tak (bolig, garasje, carport og uthus) 3,50 meter. Maks tillatt utnyttelse er 26 % BYA.

Områdene Hellekroken 1-19 og 21-31 og Parallellen /Grusveien 11A-48B og 12A-46B inngår i felt 1-3. Områdenes bebyggelse består av kun én etasje (enkelte med kjeller), og har en særegen estetikk og formuttrykk. Bebyggelsen er organisert slik at de danner forskutte rekker eller atriumsbebyggelse på relativt flate tomtearealer, med gode lys- og luftkvaliteter for hver eneste bolig. Byggehøydene og bygningstypologien skaper gode interne romdannelser som åpner opp for fellesskap og trygge lekeområder. For å bevare dette preget er det fastsatt en strengere restriksjon på tillatte byggehøyder.



Figur 2. Kart over felt 1-3 i rødt, og felt 4-13 i blått

4.5.2 Felt 4-13

For felt 4-13 er maks tillatt %-BYA 22 % innenfor følgende høyder:

Taktype	Gesims inntil (i meter)	Møne inntil (i meter)
Saltak	6,00	7,50
Pulttak	6,50 (høyest), 6,00 (lavest)	-
Flatt	6,00	-

Felt 4-13 omfatter småhusbebyggelse på Rustadflaten, nærmere bestemt ved Nylenda, Drottveien, Ole Bygdevektters vei og Meyers vei. Området ble utbygd på fra 70-tallet, og består i hovedsak av bebyggelse i én etasje med kjeller. Området preges av store tomter, med stram og ryddig bebyggelsesstruktur. Felt 4-10 består av eneboliger og felt 11-13 består av tomannsboliger. I

områdene med eneboliger ser man skiftevis øst/vest og syd/nord-møneretning, et velfungerende plangrep som gir gode forutsetninger for uteoppholdsarealer og lysinnslipp.

En byggesak på Ole Bygdevekters vei har rette oppmerksomhet på fortetting i et område med ensartet bebyggelse. En eksisterende bolig er revet, og på eiendommen er to nye eneboliger bygd. De nye boligenes byggehøyde, tomteutnyttelse og møneretning bryter i vesentlig grad med eksisterende bebyggelse.

For å ivareta områdetets særpreg er maks tillatte byggehøyder redusert til tilsvarende to hele etasjer. Det åpnes ikke opp for bruksareal i en tredje etasje. En slik høydebestemmelse, sammen med planens øvrige bestemmelser, vil tilpasse fremtidig bebyggelse til eksisterende bebyggelse.



Figur 3. Nylenda, Drottveien, Ole Bygdevekters vei og Meyers vei

4.6 Krav til minste tomtestørrelse

Det foreslås en minste tomtestørrelse for enebolig og enebolig med sekundærleilighets på 700 m². Minste tomtestørrelse for tomannsbolig 1100 m², og 550m² for hver parsell dersom tomten deles. En boligtomt kan kun bebygges med en frittliggende bolig.

4.7 Bolig med tilgjengelighet for alle

Fremtidig bebyggelse skal følge gjeldende bestemmelser i TEK17 og pbl § 29-3 om universell utforming i bebyggelse og utomhus.

4.8 Utearealer

Planforslaget foreslår minstekrav til egnet uteoppholdsareal per boenhet. Uteoppholdsareal er de delene av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering.

- 250 m² for hver enebolig
- 200 m² for hver boenhet i tomannsbolig
- 100 m² for sekundærleilighet

Uteoppholdsarealet skal dekkes på tomten bygningen ligger på. Terrasser og balkonger større enn 15m² skal regnes med i uteoppholdsareal. Helning må være mindre enn 1:3.

Planforslagets bestemmelse om uteoppholdsareal er i grove trekk en videreføring av kommuneplanens generelle bestemmelse om uteoppholdsareal.

4.9 Parkering

Planforslaget legger opp til parkering på bakkeplan med parkeringsplasser på hver enkelt tomt slik at man unngår unødvendig gateparkering.

Det skal avsettes 2 parkeringsplasser på tilsammen 36 m² BYA for hver boenhet og 18 m² for sekundærleilighet på egen eiendom. Parkeringsplassene kan ligge på terreng eller overbygges med garasje eller carport. Parkeringsplassene skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Parkeringsbestemmelsene er i grove trekk en videreføring av kommuneplanens generelle bestemmelser om parkering.

4.10 Konsekvensutredning og ROS-analyse

Planforslaget er i tråd med overordnede planer, og er vurdert til ikke å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og utløser derfor *ikke* krav om konsekvensutredning. Det er ikke utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse. Planforslaget regulerer ingen nye utbyggingsområder, og legger ikke til rette for økt utbygging. Det er vurdert at risiko- og sårbarheten er tilstrekkelig kartlagt i de foregående planene, samt i kommuneplanen.

5 Virkninger av planforslaget

5.1 Trafikk og parkering

Planforslaget vil ikke føre til trafikkøkning. Planforslaget foreslår en moderat utnyttelsesgrad som regulerer eplehagefortettingen i større grad, og planforslaget viderefører kommuneplanens generelles bestemmelser om parkering. Det foreslås ingen nye veier eller nye byggeområder som kan skape trafikk eller parkeringsutfordringer.

5.2 Barn og unges interesser

Planforslaget har ingen negative virkninger for barn og unge. Planforslaget omfatter ikke friluftsområder, grønnstruktur eller lekearealer, og planområdet er stort sett utbygd. Planforslaget foreslår strengere bestemmelser om grad av utnytting og krav til minste tomtestørrelse, noe som vil gi større og bedre uteoppholdsarealer for barn og unge.

5.3 Befolkningsøkning

Planforslaget vil påvirke befolkningsutviklingen i svært liten grad. Det er ikke foreslått nye byggeområder, og boligområdene som omfattes av planen er stort sett utbygd. Befolkningsendring vil skje ved naturlige demografisk endring i småhusområdene, og ved begrenset fremtidig fortetting innenfor planens rammer. Sosiale infrastruktur i Ås kommune blir dermed ikke belastet som følge av planen.

5.4 Grønnstruktur

Regulert grønnstruktur omfattes ikke av planforslaget, og blir således ikke påvirket av planforslaget.

5.5 Utnyttelsesgrad og høyder

Planforslaget reduserer både grad av utnytting og maks byggehøyder sammenlignet med kommuneplanens generelle bestemmelser. Hensikten bak denne reduksjonen er å styrke områdenes småhusskala- og karakter, og skape gode forutsetninger for sol og luft rundt bebyggelsen, og sikre at nye tiltak tilpasses omkringliggende bebyggelse.

I områder som preges av ensartede byggehøyder begrenser planforslaget byggehøydene ytterligere. Dette gjelder felt 1-3 som fastsetter maks byggehøyder til tilsvarende én etasje med kjeller, og for felt 4-13 med maks byggehøyder tilsvarende to hele etasjer. Dette gjøres for å sikre god tilpasning til tilgrensende bebyggelse, et plangrep som vil ivareta enkelte områders særpreget.

5.6 Overvannshåndtering

Planforslaget fastsetter krav om lokal fordrøying av overvann på egen eiendom i tråd med kommunens norm for overvannshåndtering. Det kreves en blågrønn faktor på 0,8.

Overvannshåndteringen vil bli vesentlig forbedret sammenlignet med før-situasjonen. Det er i mange eldre planer ikke bestemmelser om overvannshåndtering, noe som har resultert i avrenning av overvann i det kommunale nettet. Krav om blågrønn faktor på 0,8 vil føre til gode blågrønne kvaliteter på eiendommene, og forbedre overvannssituasjonen. Overvannshåndtering og hvordan kravet til blågrønn faktor oppnås skal dokumenteres i byggesaken.

5.7 Kulturminner og kulturmiljø

Eksisterende regulerte båndleggingssoner etter lov om kulturminner i eldre planer videreføres i planforslaget. Nye automatisk fredede kulturminner, som vist i kulturminnebasen, er tatt med i forslag til plankart som båndleggingssoner etter lov om kulturminner. Det er inntatt en bestemmelse med retningslinjer for vern av kulturminner.

Som Akershus Fylkeskommune påpeker i sin merknad til varsel om oppstart er forholdet til kulturminner på Sjøskogen ikke avklart. Det foreligger et behov for arkeologisk registrering av eldre kulturminner på Sjøskogen, og det kan være aktuelt å gjennomføre disse registreringene før planen vedtas. Dette er enda ikke avklart, og kommunen er i dialog med Akershus Fylkeskommunen for videre håndtering av kulturminner på Sjøskogen.

For områder som er vurdert å ha høy kulturhistorisk verdi foreslås det at de båndlegges med hensynssoner for bevaring av kulturmiljø. Bestemmelser til hensynssonene stiller særlige krav til tilpasning, og tiltak som vil medføre større visuelle endringer i eksisterende bebyggelse tillates ikke. Med visuelle endringer menes kontrasterende høyder, møneretning, arkitektonisk stil, takform, materialbruk, m.m. Nye tilbygg og påbygg tillates, men skal underordnes den opprinnelige utformingen. Bestemmelsene til hensynssonene vil i sum gi sterkere vern og tydelige retningslinjer for fremtidig utvikling av områder med høy kulturhistorisk verdi.

For planforslagets øvrige områder gjelder også bestemmelser for annen bevaringsverdig bebyggelse. Målsettingen med bestemmelsen er å sikre at det gjøres en vurdering av bygningers bevaringsverdi ved søknad om tiltak, innhente uttalelse fra fylkeskommunen og etter bestemmelsene sørge for å ivareta historisk, arkitektonisk og annen kulturell verdi som knytter seg til byggverkets ytre. For øvrig gjelder også bestemmelsene i plan- og bygningsloven §§ 31-1 og 29-2.

5.8 Krav om minste tomtestørrelse

I bestemmelsene er det fastsatt krav om minste tomtestørrelse ved tomtedeling. Med dagens planer er kommunen pliktig til å gi deletillatelse så fremt de materielle kravene i gjeldende teknisk forskrift (SAK10 og TEK17) og pbl er oppfylt. Dette har resultert i uhensiktsmessig små tomter, med mindre egnende uteoppholdsarealer. Slik «eplehagefortetting» er gjenstand til mange naboklager.

Krav om minste tomtestørrelser vil sørge for at det avsettes nok egnede arealer til parkering og uteoppholdsarealer, og vil føre til at småhusområdenes grønne og luftige preg videreføres.

5.9 Krav om detaljregulering

Planområdet er stort sett utbygd, men det finnes noen større eiendommer med potensiale for fortetting. I slike tilfeller, og ved sammenslåing av flere eiendommer til utbygging, er det fastsatt et plankrav ved 4 eller flere boenheter.

Gjennom en detaljregulering vil man skape bedre helhetlige løsninger, belyse konsekvensene bedre, og sikre bedre medvirkning fra de som blir berørt, herunder statlige og regionale myndigheter, kommunen, velforeninger og kommunens folkevalgte gjennom politisk behandling av planforslaget. En planprosess kan gi bedre helhetlige løsninger knyttet til adkomst, uteoppholdsareal, renovasjon, parkering, m.m.

Det er vurdert at et plankrav ved 3 boenheter eller flere kan føre til unødvendige dispensasjonssøknader. Kravet er derfor satt til 4 eller flere boenheter. I praksis vil to eneboliger med sekundærleilighet, eller to tomannsboliger utløse plankravet. Krav til økt antall parkeringsplasser,

uteoppholdsareal, problemstillinger knytter til vern, miljø og tilpasning, m.m. taler for et plankrav ved 4 eller flere boenheter.

5.10 Estetikk

Det stilles krav i reguleringsbestemmelsene om utformings-, funksjons- og kvalitetskrav, og tiltak skal tilpasses og ha størrelse eller volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Ved å regulere minste tomtestørrelse og grad av utnyttelse kreves en viss størrelse på tomtene for at det kan fortettes og det vil gi en innbyrdes avstand mellom bygningene som ivaretar lys og luft mellom bygningene. For delfelt 1-3 og 4-13 er det regulert begrensede gesims- og mønehøyder.

5.11 Støy

Planforslaget vil ikke gi flere negative støyvirkninger enn gjeldende situasjon. Planforslaget regulerer ikke nye byggeområder og eksisterende byggegrenser ved støyutsatte områder opprettholdes, som ved europaveier og fylkesveier. Grenseverdiene for støy gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016 gjelder for planforslaget.

5.12 Naturmangfold

Planen er vurdert til ikke å ha vesentlig virkninger på naturmangfoldet. I områdeplanen legges det opp til at store deler av de eksisterende småhusområder med hagemark bevares, også av hensyn til naturmangfold. Andre arealformål som grønnstruktur inngår ikke i planen, og det foreslås ikke nye utbyggingsområder.

Naturmangfoldloven har bestemmelser (§ 8-12) om at offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Kommunen har foretatt søk i Naturbase. Følgende er registrert innenfor planområdet:

Utvalgte naturtyper:

Seks hule eiker: To på sjøskogen, en ved Herum, en på Kaja, en ved Nygårdskrysset og en ved Nordby skole. Disse er sikret i plan med punktsymbolet «Eksisterende tre som skal bevares» med tilhørende bestemmelse.

Viktige naturtyper:

Mindre vesentlige deler av viktige naturtyper berører planområdet.

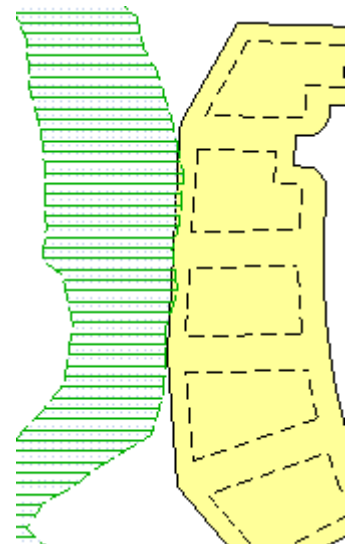
- BN00116559 – Loppeholet S – Viktig bekkedrag
- BN00116559 – Sørender av Årungen – Rik kulturlandskapssjø
- BN00116559 – Pollen, Skinnervika – Rik edellauvskog
- BN00116559 – Sjøskogen – Rik edellauvskog

Det er kun snakk om mindre arealer som inngår i planområdet.

Se figur 6.

Fremmede arter:

En rekke fremmede arter inngår i planområdet. Det er inntatt en bestemmelse om fremmede arter.



Figur 4. Eksempel på naturtype som berører planområdet på Brønnerud

Arter av nasjonal forvaltningsinteresser

Innenfor planområdet er det identifisert en rekke arter av stor og særlig stor forvaltningsinteresse. Dette gjelder bl.a. gråtrost, storsalamander, lindesmalmott, tidlig damblomsterflue og stær.

Vurdering etter naturmangfoldloven:

§	Lovtekst	Vår vurdering
8	(Kunnskapsgrunnlaget) "Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko	I forbindelse med utarbeidelse av planforslaget er det undersøkt om det foreligger registrerte verdier for biologisk mangfold i området. Kunnskapsgrunnlaget er hentet fra karttjeneste Naturbase. Det er registrert funn som beskrevet ovenfor.
9	<i>(føre-var-prinsippet)</i> Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.	Det foreligger tilstrekkelig kunnskap om naturmangfoldet og virkninger på naturmangfoldet. Føre-var-prinsippet får dermed ikke anvendelse
10	<i>(økosystemtilnærming og samlet belastning)</i> En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.	Ettersom planforslaget ikke foreslår nye utbyggingsområder, berører ikke grønnstruktur og er stort sett utbygd, vurderes det dithen at naturmangfoldet ikke påvirkes i vesentlig grad.
11	<i>(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)</i> Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.	Tiltakshaver er ansvarlig for dette.
12	<i>(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)</i> For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.	Fremtidig bebyggelse og aktivitet innenfor planområdet, samt anleggsperioden, må gjennomføres på en slik måte at det ikke medfører noen negative konsekvenser for de deler av naturmangfoldet som skal ivaretas.

6 Medvirkning/forhåndsuttalelser/innspill til planarbeidet

Oppstart av planarbeidet er varslet på ordinær måte med annonser i lokalavisen og på kommunens hjemmeside, samt ved brev til berørte parter og offentlige etater med interesse i planarbeidet. Varslingsdato var 02.07.2019. Frist for uttalelse var 10.09.2019. Nedenfor følger sammendrag av høringsuttalelser med rådmannens kommentarer:

Innkommne merknader - offentlige – 4 stk	Rådmannens kommentar
Fylkesmannen i Oslo og Viken (02.09.2019) – forutsetter at planen følger opp føringene i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.	Tas til orientering.
Akershus fylkeskommune (19.09.2019) – viser til at forholdet til automatisk fredete kulturminner ikke er endelig avklart (i enkelte eldre planer) og at det derfor kan være aktuelt å gjennomføre registreringsarbeid. Det samme gjelder for enkelte tomter som tidligere ikke har vært regulert. De vil gjennomføre en befaring og eventuelt gi en oversikt over eventuelt registreringsbehov med budsjett. Flere av delområdene er enhetlige utbygginger fra etterkrigstiden. Flere steder kan det være enkeltanlegg med høy arkitektonisk og historisk verdi. Planen bør sikre bevaringsverdige kulturminner og kulturmiljø. Der bevaringsverdier er kjent bør bebyggelsen sikres gjennom bestemmelser for bevaring og markeres i kartet. De er opptatt av at feltutbygginger fra etterkrigstiden blir vurdert som verdifulle kulturmiljøer og slike enhetlige områder bør opprettholde den enhetlige karakteren. AFK bidrar gjerne med innspill underveis i den videre prosessen, dersom kommunen ønsker å drøfte problemstillinger knyttet til nyere tids kulturminner.	Planforslaget inkluderer bestemmelser om bevaring av kulturminner, bevaring av kulturmiljø, og annen bevaringsverdig bebyggelse. Rådmannen mener planforslaget ivaretar kulturminnevernet i tilstrekkelig grad. Rådmannen er i dialog med AFK om registrering av kulturminner på Sjøskogen. Øvrige innspill tas til orientering.
Statens vegvesen (11.09.2019) – forventer at planforslaget vurderes opp mot Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Deler av planområdet ligger i lang avstand fra sentrumsfunksjoner, kollektivknutepunkt og det er også langt til skole. De mener det bør være en differensiering i utnyttelsesgraden mellom boligområdene som ligger i gangavstand til sentrumsfunksjoner og de som ligger lengre ut. De mener at planen bør ses i sammenheng med Områderegeringsplanen for Ås sentralområde og satsingen på utbyggingen i sentrum. Det må tas inn en bestemmelse om byggegrense og målsettes på plankartet for områdene langs E6, E18 og fylkesveinettet. De foreslår følgende: <i>Langs E6 og E18 gjelder en byggegrense på 100 meter. Langs fylkesveier gjelder en byggegrense på 25 meter.</i> Deler av planområdet er utsatt for støy, og de forutsetter at Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy T-1442/2016 og luftkvalitet T-1520 i arealplanlegging legges til grunn for arbeidet. Planen må legge til rette for fotgjengere og syklist, både i form av godt atkomstløsninger, gjennomgående snarveier og tilrettelagt sykkelparkering. Det er nødvendig at det tilrettelegges for mest mulig direkte atkomster for gående og syklende til bussholdeplass/togstasjon. Det forventes at kommunen utarbeider en parkeringspolitikk i tråd med føringene i regional plan. Det bør tas inn en planbestemmelse som stiller krav til maksimumsantall biloppstillingsplasser per boenhet i planen.	Planforslaget legger ikke til rette for nye byggeområder eller økt utnyttelse. Formålet er å avklare fremtidig arealbruk for eksisterende småhusområder. Sentrumsnære småhusområder er allerede vurdert i sammenheng med Sentrumsplanen, og er vurdert å forbli småhusområder. Ingen andre arealformål, som veier grønnstruktur, m.m. inngår i planforslaget. Byggegrenser fra eksisterende eldre planer tas med i ny plan. Det er tatt inn en bestemmelse om støy, og parkering. Øvrige innspill tas til orientering.
Hafslund Nett AS (05.07.2019) - generell uttalelse	Tas til orientering.
Innkommne merknader - privatpersoner og boligsameier – 46 stk	Rådmannens kommentar
Grethe og Jørn Johansen (03.07.2019) – Gamle Kongevei 8. De	Henvendelsen er besvart – ingen innspill

ønsket mer info	til planen.
Jan Strand (03.07.2019) – 107/519. Han lurer på om utnyttelsesgraden blir den samme som i gammel plan	Planen foreslår at grad av utnytting reduseres sammenlignet med kommuneplanens generelle bestemmelse om utnyttelsesgrad og høyder. Se bestemmelsene for innhold.
Helge Skinnnes/Ingjerd Skinnnes (03.07.2019) – Danskerudveien 16. Ønsket mer info.	Henvendelsen er besvart – ingen innspill til planen.
Truls Sørhagen (03.07.2019) – Ønsket mer info.	Henvendelsen er besvart – ingen innspill til planen.
Per Morten Pedersen (04.07.2019) – Skovlyveien 17. Ønsket mer info.	Henvendelsen er besvart – ingen innspill til planen.
Dag-Ragnar Blystad (04.07.2019) – Hogstvetveien 27. Han lurer på hvorfor den delen som er regulert til bane ikke er med i planarbeidet. Han mener det er særlig viktig for de som eier dette arealet og som ønsker å bygge bolig på denne tomten.	Planforslagets avgrensning omfatter kun eksisterende regulerte boligområder, og noen uregulerte områder avsatt til bolig i kommuneplanen.
Dag-Kjetil Buran (03.07.2019) – Sagaveien 21B. Ønsket mer info.	Henvendelsen er besvart – ingen innspill til planen.
Erlend Neuenkirchen Finvold (04.07.2019) – Ønsket mer info.	Henvendelsen er besvart – ingen innspill til planen.
Bjarne O. Braastad (04.07.2019). Opplyste om at det var blitt nye eiere i Parkveien 14, 1435 Ås	Tas til orientering.
Paulien Jakobje Mulder (04.07.2019) – Granheimlia 57B. Ønsket mer info.	Henvendelsen er besvart – ingen innspill til planen.
Bjørn Clason (05.07.2019) – Ønsket et bedre kart.	Henvendelsen er besvart – ingen innspill til planen.
Andreas Myrer (04.07.2019) – Tiursvingen 11. Ønsker fornyelse av regler rundt garasje. Ved bygging av garasje bør man ikke bli begrenset til noe som allerede har vært godtatt tidligere. Det bør være fullt mulig å sette opp en garasje der man tidligere har hatt lov til å ha carport/garasje fram til nå. Hvorfor skal man ikke kunne bygge et utspring eller en 2. etasje når en rett oppi gata har dette fra før. Det bør og vurderes antall oppstillingsplasser og parkeringsforbud langs vei, samt merking av fotgjengeroverganger og gatebelysning. Busker, hekk over tomtegrense, samt inn i veikryss bør vurderes for å trygge skolevei. Det anbefales forkjørsvi gjennom Togrenda, siden skolebussen går der og det er mange småveier.	Planforslaget viderefører i grove trekk kommuneplanens generelle bestemmelse om parkering. Se bestemmelsene for innhold. Forhold knyttet til gatebelysning, parkeringsforbud langs vei, trafiksikkerhet, m.m. er utenfor planens avgrensning. Planen omfatter ikke samferdselsformål. Øvrige innspill tas til orientering.
Bjørn Morten Kjærnes (05.07.2019) – Hvalfaret 1. Han lurer på om det er mulig å kjøpe et areal på 3-4 m ² som grenser inn til hans eiendom. Ønsker også å vite begrensninger/krav på utnyttelsesgrad og høydebegrensninger på sin eiendom.	Egen sak – kjøp av tilleggsareal. Forslaget reduserer både grad av utnytting og byggehøyder sammenlignet med gjeldende plansituasjon.
Casper Hoelstad (04.07.2019) – 62/10. Grenser inn til planområdet. Han stilte seg spørrende til hvorfor han hadde fått tilsendt saken.	Henvendelsen er besvart – ingen innspill til planen.
Lasse Kristensen (06.07.2019) – Gamle Kongevei 14A. Han lurte på om denne planen har noe med etableringen av E18 å gjøre, samt om det vil ha noen innvirkning/påvirkning på utforming av støyskjerming av området mot ny E18. Hvilke praktiske konsekvenser vil det få for de som bor der?	Henvendelsen er besvart – ingen innspill til planen.
Richard Wilhelm Strand (10.07.2019) – Orrestien 7 – ønsket mer info.	Henvendelsen er besvart – ingen innspill til planen.
Inge Revhaug (11.07.2019) – Lurenga. Han er usikker på om denne	Reguleringsplan for Lurenga blir ikke

planen vil erstatte reguleringsplan for Lurenga.	erstattet av denne planen.
Lars Juul (10.07.2019) – Nøstvedt bruk. Han foreslår 2 parkeringsplasser per bolig, samt 1 ekstra parkeringsplass for de med sekundærbolig. Bør pålegge 2 parkeringsplasser per boenhet for tomannsbolig, for å slippe at boligveiene blir seende ut som parkeringsplasser. Innføre forbud mot parkering i bolig- og tilførselsveier. anbefaler 25 % BYA på boligeiendommene.	Planen foreslår 2 p-plasser for hver boenhet og 1 p-plass for sekundærleilighet. Dette er en videreføring av kommuneplanens generelle bestemmelser om parkering. Planforslaget foreslår 22% og 26% BYA. Se bestemmelsene for mer detaljert innhold.
Hege Iren Frantzen (15.07.2019) – ønsket mer info.	Henvendelsen er besvart – ingen innspill til planen.
Terje Paulsen (24.07.2019) – vurderer kjøp av bolig i Bergveien/Solberg – i bestemmelsene er det kun tillatt med saltak, ønsker å bygge med flatt tak. Lurer på om planen vil åpne for det.	Planforslaget åpner opp for flate tak.
Therese Fjeldberg-Norheim (30.07.2019) – Emilies vei – ønsket mer info	Henvendelsen er besvart – ingen innspill til planen.
Ragnhild Høntorp/Astrid og Johan Høntorp (30.07.2019) – Opptatt av veiretten til sin eiendom.	Planen endrer ingen tinglyste rettigheter
John Harald Foss Fjeldbu (05.08.2019) – Eikelia 25B – Ønsker å bygge på/ut boligen.	Planforslaget åpner opp utbygging/endring innenfor foreslåtte bestemmelser.
Anne-Britt Gillebo Kalleberg/Inger Gillebo (12.08.2019) – eiendommen i Langbakken 1a skal snart selges, og da ønsker de å dele fra en tomt. Ønsker ikke at boligen skal bevares.	Til orientering – eiendommen inngår ikke i planområdet.
Martha Berentsen/Lise og Oluf Berentsen (14.08.2019) – Skogfaret 13. De er kritiske til utbyggingen på Hestehagen, og mener det må brukes mer tid på hvordan vi ønsker å bygge ut i Ås. De viser til at mennesker trives dårlig med for lite lys, for lite natur, for lite rom og bevegelsesfrihet i sammenpressede miljøer. De stiller spørsmål ved om utbyggerne får fritt spillerom. De er ikke imot forandring og utvikling, men ønsker en utvikling som har respekt for hva andre har skapt før oss. De mener at eldre byggeskikk og kultur bør bevares, som er en del av vår felles arv og historie til nye generasjoner etter oss. De mener at det vesentlige dreier seg om sameksistens – mennesker, trivsel og naturen vi er avhengig av. Mener at politikernes ord for framtidens boligpolitikk ikke bare må ha dekning i fine ord, men også i politisk vilje og handling.	Planen vil ikke endre «hovedpreget» på boligområdene innenfor planområdet. Planen strammer inn både grad av utnyttning og byggehøyder, og foreslår krav til minste tomtestørrelse. Planforslaget tar i bruk virkemidler, som hensynssoner, krav til estetikk og tilpasning, og strengere høyderestriksjoner på enkelte felt, for å ivareta enkelte områders særpreget.
Brith Korsbø/Arnhild Korsbø (17.08.2019) – ønsket mer info	Henvendelsen er besvart – ingen innspill til planen.
Bent Asbjørn Sundstøl (16.08.2019) – Opptatt av området mellom Sagaveien og Moerveien, materialbruk, bevare grønt preg og at det ikke bygges for høyt osv.	Planen vil ikke endre «hovedpreget» på boligområdene innenfor planområdet. Både grad av utbygging og byggehøyder er redusert sammenlignet med kommuneplanens generelle bestemmelser. Rådmannen mener planen vil styrke småhusområdenes grønne og luftige preg.
Ragnar Flengsrud (19.08.2019) – vanskelig å forstå varselet. Lurer på hva dette vil innebære. Mer utbygging, mer bruk av grøntområder m.m.? Ønsker ikke mer utbygging/fortetting	Planen vil ikke endre «hovedpreget» på boligområdene innenfor planområdet. Planen foreslår ingen nye utbyggingsområder, og strammer inn både grad av utnyttning og byggehøyder. Andre arealformål som grønnstruktur, park, m.m. inngår ikke i planen. Krav til

	minste tomtestørrelser vil sikre at nye tiltak tilpasses omgivelsene, og at småhusområdenes grønne og luftige preg ivaretas.
Erik Svendsen (28.08.2019) – dokument uten innhold	-
Jon-Anders Frank (31.08.2019) – Landåsveien 10. Han mener at utnyttelsesgraden ikke må økes så mye at det vil endre områdenes særpreg, og mener at det bør være rom for hager og trær av en viss størrelse. Ved fortetting må de nye boligene tilpasses eksisterende bebyggelse, for å få et harmonisk og enhetlig preg. Det er alt for mange eksempler av det motsatte i Ås, der nye boliger blir liggende som stygge fremmedelementer i eksisterende bebyggelse. Landåsveien er en privat vei.	Både grad av utnytting og byggehøyder er forslått redusert. Det foreslås også krav til minste tomtestørrelse, et viktig virkemiddel som skal ivareta småhusområdenes grønne og luftige preg. For områder med høy kulturhistorisk verdi, blant annet Landåskollen, foreslås de båndlagt med hensynssone for bevaring av kulturmiljø, med bestemmelser om bruk, tilpasning og vern.
Misganu Debella-Gilo (02.09.2019) – Eikelia 10A. Hun bor i krysset Eikelia/Steinalderveien og veien ligger høyere enn boligen.	Egen sak – støyskjerm/gjerde. Ingen innspill til planen.
Ivar Magne Sæveraas/Kirsten Ekerholt (09.09.2019) – Furuveien 6B. De trekker fram deler av bebyggelsen på Søndre Moer og Hestehagen som uheldig. Det er derfor på tide å legge større vekt på god utforming av boligområdene, ikke minst når det gjelder estetikk, lys, utsikt og hydrologi. De mener at det bør lages en tilsvarende veileder som i Oppegård kommune. De mener at Ås bør være en mønsterkommune, med tanke på fagkompetansen som finnes på NMBU, på boligområder med gode grøntområder og kvalitet på eventuelle terrenginngrep. De mener at planområdet må deles opp i flere områder og at det bør utarbeides planer for de enkelte områdene. Kompetansen fra NMBU må brukes. Vellene bør involveres, tidshorizonten på prosjektet bør utvides og innbyggerne må engasjeres. De forutsetter at eksisterende bokvaliteter blir 1. prioritert.	Planforslagets hovedformål er å ivareta småhusområdenes eksisterende grønne og luftige preg. Derfor foreslår rådmannen en reduksjon i både grad av utnytting og byggehøyder sammenlignet med kommuneplanens generelle bestemmelser. Det stiller også strengere krav til overvannshåndtering, minste tomtestørrelse, terrengtilpasning, utformings-, funksjons- og kvalitetskrav til ny bebyggelse, og det er innført bestemmelser om fremmede arter og hule eiker. Rådmannen mener dette vil ivareta og styrke småhusområdenes kvaliteter. Rådmannen har vurdert det mest hensiktsmessig å utarbeide småhusplanen som én områderegeringsplan med ett sett bestemmelser, ett plankart, og én planbeskrivelse. Planen er å utarbeide en veileder når Småhusplanen blir vedtatt. Øvrige innspill tas til orientering.
Debasish Sahabanik (10.09.2019) – Falkeveien 18. Hun ønsker at det utformes en helhetlig støyløsning i Togrenda langs fylkesveien.	Egen sak – støyskjerm. Ingen innspill til planen.
Günther Schnell/Hege Rustad (10.09.2019) – Sommerveien 8C. De ønsker å tillegge noe areal til sin eiendom.	Egen sak – tilleggsareal. Ingen innspill til planen.
Brita Drangsholt Jaksjø (11.09.2019) – Ole Bygdevekters vei 3. Hun erfarer at området er i ferd med å få ødelagt særpreg ved at det er gitt tillatelse til å bygge 2 toetasjes hus på en tomt i Ole Bygdevekters vei 6. Hun mener at de to byggene som settes opp nå vil bryte sterkt med det visuelle uttrykket byggefeltet har og beklager at det ikke er blitt innført byggestopp i påvente av Småhusplanen. Hun håper at Småhusplanen kan forhindre at det blir gitt flere slike tillatelser på Rustadfeltet.	Det er forslått strengere restriksjoner på maks byggehøyder på deler av Rustafelaten. Det er også en bestemmelse om utformings-, funksjons- og kvalitetskrav til ny bebyggelse. Dette bør sikre bedre tilpasning ved fremtidige søknader om tiltak.

Anne-Britt Kalleberg (18.09.2019)– se kommentar lenger opp	-
Siri Svinndal (10.09.2019) – Bergveien 13. Støtter en minste tomtestørrelse på 700 m ² for å hindre for stor fortetting. Hun ønsker at arealene omkring skal bli minst mulig berørt og bevare gode solforhold, som er svært viktig.	Innspill tas til orientering.
Henrik Nilsen (10.09.2019) – Toveien 5. Han ønsker at det kan settes opp en støyskjerm langs Fylkesvei 156 for å skjerme for støy fra bil- og tungtrafikk. Spesielt stort problem når Nordbytunnelen er stengt og under russetiden.	Egen sak – støyskjerm. Ingen innspill til planen.
Andre Silden (10.09.2019) – Gamle Mossevei 55. Regulering bør oppheves som hindrer utbygging i henhold til rød sone mot naboen som Vestby ikke har??	Egen sak – rød støysone er også byggegrense mot E6.
Even Fossan (10.09.2019) – Falkeveien 3. Han etterlyser sammenhengende støyskjermer langs Fylkesvei 156, Nettetveien. Økende tungtransport og generell trafikkøkning fører til mer støy og forurensning for de som bor der. Han mener derfor at behovet for å gjøre noe nå er større en noen gang. Han mener at Akershus fylkeskommune, som er veieier og eventuelt Ås kommune må ta ansvar og kostnadene ved å oppføre nye støyskjermer. Det er viktig for folks helse og trivsel.	Egen sak – støyskjerm. Avklart i tidligere byggesak.
Tom Hensel (10.09.2019) – Vardeveien 18C – Ønsker støyskjerm etablert på gnr. 108/42, bekostet av SVV. Tomteeiers eiendomsrett burde ikke innskrenkes som følge av støyforhold de ikke har skapt.	Egen sak – støyskjerm.
Rune Hensel (10.09.2019) – Svalestien 21B. Han har hatt dialog med flere naboer og de er opptatt av at det må settes opp helhetlig støyskjerm for hele området, som er estetisk lik langs hele veien, og som har tilstrekkelig god funksjon. En slik støyskjerm må dekkes av det offentlige som påfører området støy, og ikke de private.	Egen sak – støyskjerm. Ingen innspill til planen.
Line Jeremiaøssen (09.09.2019) – Svalestien 23. Hun håper at kommunen tar hensyn til støyen som kommer fra Nettetveien. Det bør settes opp støyskjermer.	Egen sak – støyskjerm. Ingen innspill til planen.
Jan Henning Jensen (09.09.2019) – Svalestien 25. Familien er plaget med støy fra Nettetveien, blant annet ødelagt nattesøvn. Ønsker sterkt at det blir etablert støyskjermer langs Nettetveien.	Egen sak – støyskjerm. Ingen innspill til planen.
Marit Huuse/Harald Opdahl (09.09.2019) – Landåskollen 22. De mener planområdet omfatter mange boligområder med svært ulike kvaliteter og svært ulike forutsetninger for en videre utvikling i form av fortetting og endringer. De oppfatter at det ligger i planens mål at bestemmelsene skal vurderes differensiert for å ivareta delområdenes særpreg. Samme bestemmelser gjort gjeldende for de svært ulike områdene vil kunne ødelegge vesentlige kvaliteter både internt i områdene, men også for omgivelsene. Landåskollen er et helhetlig og planmessig svært vellykket boligområde. Området er bygget ut etter en helhetlig plan fra 1980-tallet der det var gjennomtenkte, planmessig gode og til dels strenge bestemmelser for utbygging. Reguleringsplanen ivaretok og utnyttet området naturlige og landskapsmessige forutsetninger på en svært god måte. Landåskollen er blitt framhevet og brukt i undervisningen på NMBU som et godt eksempel på god planlegging. Det representerer et tidstypisk og vellykket boligområde fra 70-tallet som i liten grad er endret. Husene i Landåskollen er til dels store i utgangspunktet fordi mange er bygget med full sokkeletasje og behovet for utvidelser er derfor mindre. Mange områder fra samme periode, er sterkt endret på grunn av ønske om utvidelse og modernisering. Det er viktig at Landåskollen bevares også framover som et særpreget, tidstypisk, godt planlagt, godt bevart og etter	<p>Rådmannen er enig med merkandsstiller om at det er mange områder med særegne kvaliteter. Planforslaget tar i bruk en rekke virkemidler som skal tilpasse nye tiltak til omkringliggende bebyggelse og landskap På Landåskollen, et område vurdert å ha høy kulturhistorisk verdi, foreslås området båndlagt med hensynssone bevaring av kulturmiljø, med bestemmelser om bruk, tilpasning og vern.</p> <p>Planforslaget inkluderer også felt med egne høydebestemmelser. Dette skal sikre bedre tilpasning.</p> <p>Videre stilles det krav til minste tomtestørrelse, terrengbehandling, og utformings-, funksjons- og kvalitetskrav.</p> <p>I sum mener rådmannen at planforslaget vil styrke småhusområdenes grønne og</p>

<p>hvert sjeldent kulturmiljø. Landåskollen er bygget på og rundt en kolle og gjennom måten husene er lagt på, dvs alle parallelt og langs med veien, har en sikret store deler av kollen til sammenhengende hageområde mot kollen på midten. Dette gjør at naturlig landskap er godt bevart og at området framstår som vært grønt og med store naturkvaliteter. Husene har noenlunde samme form, størrelse, høyde, takvinkel, fasadeuttrykk, de ligger i stor grad med samme avstand til veien og med samme avstand seg imellom. Dette skaper et helhetlig og harmonisk område, samtidig som det gjør det svært sårbart for endringer. Fortetting og tilbygg/påbygg/endringer vil raskt ødelegge dette helhetlige inntrykket og derved områdets kvaliteter. De mener derfor området må bevares med sine kvaliteter gjennom den kommende planen. Dette løses ved å opprettholde strenge bestemmelser og i liten grad åpne for endringer i dette området.</p>	<p>luftige preg, og stille krav til tilpasning ved fremtidige søknader om tiltak.</p>
<p>Unni Hansen (08.09.2019) – Sagaveien 17B. Hun ønsker tydelige rammer og begrensninger med maks 2 etasjes boenheter i Sagaveiens østside, dvs rett mot småhusbebyggelsen på vestsiden av Sagaveien m.m.</p>	<p>Planforslaget åpner opp for mønehøyde på 8,50 meter, og gesimshøyde på 6,50 meter for bebyggelse inntil 22% BYA. Dette tilsvarer to hele etasjer, med mulighet for bruksareal i tredje etasje. Se bestemmelsene for detaljert innhold.</p> <p>Dette er en reduksjon sammenlignet med kommuneplanens generelle bestemmelser om grad av utnyttning og byggehøyder.</p>
<p>Innkomne bemerkninger - eiendomsutviklere/foretak – 2 stk</p>	<p>Rådmannens kommentar</p>
<p>North bridge boligutvikling AS (10.09.2019) – representerer flere utbyggingselskap med eiendommer under utvikling i Ås kommune. De mener at det bør vurderes en utvidelse av noen av de utvalgte småhusområdene. Bør identifisere ytterligere områder som vil være egnet for utvikling i tråd med Småhusplanen, for eksempel Egget, Sneis nordover m.m. Områdene i Ås sentrum, innenfor Brekkeveien og Ekornveien bør tas ut av planen da dette sentrumsområdet bør være gjenstand for en større fortetting. Planen bør utarbeides slik at den er mest mulig spesifikk når det gjelder krav til BYA/MUA m.m. for å skape nødvendig forutsigbarhet.</p>	<p>Avgrensningen av småhusområdene er tidligere blitt vurdert i forbindelse med DIVE-analysen/Sentrumsplanen. Det er ikke foreslått en differensiering av småhusområdenes tålevne til fortetting. Se planforslaget for begrunnelse.</p> <p>Det stilles krav til BYA og MUA, m.m. Se planforslaget for innhold. Planforslaget har som mål å forenkle plansituasjonen i Ås kommunes småhusområder.</p> <p>Øvrige innspill tas til orientering.</p>
<p>Tami Eiendom og Finans AS (13.09.2019) – eier 103/65 på Nygårdsåsen. De er positiv til at det åpnes opp for «noe utvikling». De håper å foreta en begrenset utvikling av eiendommen, i form av et mindre antall boliger.</p>	<p>Både grad av utnyttning og tillatte byggehøyder er redusert sammenlignet med kommuneplanens generelle bestemmelser. Det stilles også krav om minste tomtestørrelse ved tomtedeling.</p>
<p>Innkomne bemerkninger - velforeninger – 2 stk</p>	<p>Rådmannens kommentar</p>
<p>Grusveien Vel (30.08.2019) – er usikker på om det har noe for seg, eventuelt når det er riktig å komme med innspill til innholdet.</p>	<p>Foreløpig ingen innspill til planen.</p>
<p>Landåskollen Vel (10.09.2019) – Landåskollen er et mindre boområde og et boområde med stor grad av enhetlig preg hva angår tomtestørrelse, arkitektur, beplantning m.m. Vellet ønsker sterkt å beholde boområdets nåværende enhetlige preg og bli beskyttet mot reguleringsplaner som muliggjør vesentlige avvik fra dette.</p>	<p>Rådmannen er enig med merkandsstiller, og har derfor foreslått at Landåskollen båndlegges med hensynssone for bevaring av kulturmiljø, med bestemmelser om bruk, tilpasning og vern.</p>

7. Vedlegg

- Forslag til arealplankart
- Forslag til reguleringsbestemmelser