



Ås kommune

 asplan viak

Desember 2016

# Kulturhistorisk stedsanalyse inkludert grønnstruktur for Ås sentralområde



Oppdragsgiver:	Ås kommune, Plan og utvikling
Rapportnavn:	Kulturhistorisk stedsanalyse inkludert grønnstruktur for Ås sentralområde (DIVE)
Utgave/dato:	1/ 2016-12-19
Oppdrag:	609174 - DIVE analyse Ås
Oppdragsbeskrivelse:	Utarbeidelse av DIVE-analyse inklusive grønnstruktur for Ås sentralområde.
Oppdragsleder:	Astrid Storøy
Fag:	Plan og urbanisme
Tema	Kulturminnevern
Leveranse:	Rapport/ analyse
Skrevet av:	Astrid Storøy og Rannveig Søndergaard Holm
Layout:	Ida Haukeland Janbu
Kvalitetskontroll:	Lene Nagelhus
Forsidebilde:	Ås kommune
Asplan Viak AS	<a href="http://www.asplanviak.no">www.asplanviak.no</a>

Bilder uten kildehenvisning er tatt av Asplan Viak.

Figur 1: Ås kommune 1948. Kilde: Digitalarkiv.



Innledning	4
Trinn 1A_Kulturhistorisk beskrivelse	7
Trinn 1B_Beskrivelse grønnstruktur	23
Trinn 2_Fortolkning	39
Trinn 3_Vurdering	57
Trinn 4_Aktivering	69
Kilder	85



Figur 2: Funkishus i Skoleveien.

## Innledning

Ås har i dag ca. 18 500 innbyggere, derav mellom 8-9000 innbyggere i tilknytning til sentrum. Det er forventet at befolkningen nærmest vil fordobles i løpet av de neste 25 årene. I de siste 10 årene har mye av boligveksten skjedd her og dette vil fortsette.

Ås er utpekt som en av seks regionale byer i Akershus som er basert på utviklingen som skjer på Campus NMBU og utbyggingen av Follobanen. Det innebærer at en stor del av befolkningsveksten bør skje i tilknytning til sentrum. I den regionale planen ligger det en forventning om at kommunen legger til rette for at minimum 90 % av bolig- og arbeidsplassveksten skjer her, og at det skal legges til rette for nærmere 5000 nye boliger fram mot 2040.

I 2012 ble det vedtatt å utarbeide en områdereguleringsplan for Ås sentrum som skal være retningsgivende for den

framtidige utviklingen av tettstedet. I planprogrammet er Ås sentrum med tilgrensende boligområder og ubebygde områder delt opp i åtte delområder. Gjennom en DIVE-analyse har det vært et ønske å samle og systematisere kulturhistorisk kunnskap, inkludert grønnstruktur, om sentralområdet som kunnskapsgrunnlag for områdeplanen.

Ås kommune har vært oppdragsgiver med gjennomføringsansvar for dette oppdraget. Ansvarlig for utarbeidelse av DIVE-analysen har vært Asplan Viak AS ved sivilarkitekt Astrid Storøy i samarbeid med sivilarkitekt Ida Haukeland Janbu og Lene Nagelhus. Landskapsarkitekt Rannveig Søndergaard Holm har vært ansvarlig for den delen av DIVE-analysen som omfatter grønnstrukturen. Ansvarlig i Ås kommune har vært Greta Elin Løkhaug.

## Generelt om DIVE-metodikken

En DIVE-analyse er en kreativ, kritisk og medvirkningsbasert arbeidsprosess. Målet er å bidra til at stedets kulturhistoriske kvaliteter ivaretas og aktiveres som fellesgoder i stedsutviklingen. Gjennom fire, målrettede trinn omdannes historisk informasjon, fra passiv til operasjonell kunnskap. I løpet av prosessen belyses området kulturhistoriske: 1) karakter, 2) betydning, 3) sårbarhet og 4) handlingsrom, gjennom en serie beskrivende, fortolkende, vurderende og aktiverende arbeidsledd.

Riksantikvaren fremhever at DIVE-metodikken er tenkt som en veiviser, og at de ulike ressurspersonenes fagbakgrunn og erfaring er kvaliteter som beriker metodikken. I dette ligger kunnskap om og erfaring fra DIVE-analyser og kulturminnefaglig kompetanse, men også kunnskap og erfaring fra for eksempel offentlig virksomhet og



Figur 3: Ås sentrum før 1986.

om overordnet stedsutvikling og planleggingsprosesser. I tillegg kommer medvirkningsgruppens sammensatte bakgrunn og kompetanse som utgjør viktig input til oppgaven.

I denne DIVE-analysen har vi sett de kulturhistoriske verdiene og de grønne verdiene i sammenheng, og grønnstrukturanalysen innordner seg derfor den kulturhistoriske DIVE-analysens oppbygning. Ås sentralområde er et relativt nytt tettsted, etablert i et opprinnelig jordbrukslandskap. De kulturhistoriske verdiene er derfor knyttet sterkere sammen med de grønne verdiene enn i eksempelvis kulturhistoriske bysentra. Ved å sammenstille disse to fagtemaene i en analyse, får en synliggjort flere, ofte nærliggende, faglige vurderinger som disse to fagfeltene har.

Grønnstrukturanalysen har normalt en inndeling i tre faser:

1. Kartlegging og registrering.
2. Analyse og vurdering.
3. Sammenstilt faglig utredning.

Disse tre analysefasene er innebygd i DIVE-analysens fire faser - og resultatet er av den grunn relativt lik det som kommer ut av en isolert grønnstrukturanalyse.

En god forståelse av hva som kjennetegner landskapet i de ulike delene av kommunen, gir mulighet for å planlegge arealbruken best mulig. Slik kan særpreg og kvaliteter i kommunens landskap bli godt ivaretatt og utvikling skje uten at viktige verdier forringes. Landskapsanalysen vil også gi bedre kunnskap om landskapet som ressurs for næringsutvikling og verdiskaping.

## Målsetting med DIVE analyse for Ås

Målet med DIVE-analysen vil være å styrke forvaltningen av kommunens kulturminner – inkludert grønnstruktur - gjennom kommunens planverktøy. Derfor er det behov for:

- Å samle og systematisere kunnskapen om både overordnet-, bygde-/bymessige-, delområders- og objektenes kvaliteter
- Å få en grundig oversikt av områdets kulturminneverdier og grønnstruktur, både på objekt- og miljønivå. Det vil si nyere tids kulturminner, bomiljøer, enkeltobjekter/boliger og verdifull gate- og grønnstruktur
- Å synliggjøre de muligheter og begrensninger området har i forhold til de kulturminneverdiene/ grønnstruktur som skal bevares. Kulturminnenes/kulturmiljøenes tålegrense for endringer er her sentralt
- Å gi en anbefaling om hvilke områder som kan transformeres/ fortettes og hvilke som bør bevares, primært i boligområdene Kaja, Søråsteigen og Langbakken/ Gamleveien (delområde 3, 5 og 6)
- Å foreslå nye planbestemmelser
- DIVE-analysen skal svare på de oppsatte målene slik at de kan danne nødvendig bakgrunnsmateriale for videre planarbeid med Områdereguleringsplanen for Ås sentralområde og medvirke til å oppnå en bedre forvaltning av kulturminnene og grønnstrukturen.



Figur 4. Ås sentralområde, områdeplanens foreslåtte avgrensning. Kilde: Planprogrammet.

## Medvirkningsprosessen

Som del av metodikken er det gjennomført en åpen og medvirkningsrettet prosess med medvirkning fra en ekstern referansegruppe (medvirkningsgruppe). Det har vært et mål å etablere en prosess som både ivaretar eierforholdet til oppdraget og tanker rundt de generelle stedsutviklings- og planpremissene som kommunen ønsker seg. En utfordring i slike prosesser er å kunne opprettholde et lokalt engasjement og kontinuitet over tid.

Medvirkningsgruppen har bestått av følgende deltakere:

- Herdis J. Sletmo, Akershus fylkeskommune
- Håvard Steinsholt, Hovedutvalg Teknikk og Miljø HTM (politiker)
- Odd Rønningen, HTM
- Kjetil Barfelt, HTM
- Kristin Kreul, NMBU
- Nina Haugdahl, Kaja vel
- Olav Haugdahl, Ås historielag
- Andreas C. Pay, styremedlem i Ås sentrumsforening
- Herman Tandberg, Design Hub
- Hans Erik Lerkelund, Naturvernforbundet
- Kristine Born, Landbrukskontoret
- Carl Høeg, arkivar i Ås kommune
- Vidar Asheim, landskapsarkitekt
- Magnus Dhren, Ås kommune
- Greta Løkhaug, Ås kommune
- Rannveig Søndergaard Holm, Asplan Viak
- Ida Haukeland Janbu, Asplan Viak
- Astrid Storøy, Asplan Viak (ansvarlig for oppdraget og medvirkningsprosessen)

Medvirkningsgruppen har fungert som diskusjonspartnere for konsulent og oppdragsgiver, og har kommet med konstruktive innspill og lokalkunnskap til arbeidet i analysens fire faser. Det har vært avholdt til sammen tre medvirkningsmøter. Det første møtet omfattet Trinn 1, møte nummer to omfattet Trinn 2 og 3, mens møte nummer tre omfattet Trinn 4. De ulike deltakerne i gruppa representerer ulike interesser, og har hatt et ulikt syn på hva som er en ønskelig framtid for området og hvilken innfallsvinkel utviklingen skal ha. Asplan Viak har i forkant av møtene gjennomgått de samme vurderingene som gruppene. Våre konklusjoner har vært med i vektingen av de endelige konklusjonene. Det er lagt vekt på å få frem en faglig begrunnet konklusjon for mulig fremtidig handlingsrom basert på oppdragets målsetting og DIVE-metodikkens føringer.

Ikke alle har deltatt på alle møter, men oppmøtet har vært bra gjennom hele prosessen. Det har vært et gjennomsnittlig oppmøte på ca. 15 personer i hvert møte. Mye god kunnskap har vært løftet frem i diskusjonene.

Sluttproduktet i form av denne kulturhistoriske stedsanalysen (DIVE) avspeiler medvirkningsgruppas syn, men konklusjonene er Asplan Viaks innspill og faglige råd til Ås kommune.

Det er utarbeidet en rapport der alle kart er lagt inn som illustrasjoner. Alle kart leveres i tillegg som egne filer, som gir mulighet for å forstørre kartene i mer lesbart format.



Figur 5: Bilder fra medvirkningsmøtene.

# TRINN



## Metodikk

I analysens første trinn etableres kunnskapsgrunnlaget som skal danne utgangspunktet for vurdering av kulturarvens kvaliteter og muligheter i stedsutviklingen. Kunnskapsgrunnlaget skal vise hvordan naturgitte og kulturelt betingede forutsetninger og forhold, hver for seg og samlet, har formet analyseområdet. Målet med Trinn I er å belyse sammenhengene mellom stedets historiske «fortellinger» og dagens omgivelser.

I analysen brukes en Tid-Rom matrise (tidsvindu) som redskap for systematisering og formidling av historisk dokumentasjon. Matrisen gir oversikt over stedets historiske utvikling, innhold, sammenhenger og tidsdybde. Utviklingshistorien er inndelt kronologisk ut fra de viktigste historiske hendelsene i Ås' utviklingshistorie der en følger utviklingssporene i tid, lag for lag. Kun de mest sentrale og viktigste historiske hendelsene er beskrevet, og historien er ikke utfyllende. I denne analysen er tidsaksen delt inn i fem tidsepoker der historien fortelles ut fra tre geografiske nivåer («flyhøyder»), Ås og Norge, Ås sentralområde og Struktur og bebyggelse. Med tanke på formidling er den historiske karakteren beskrevet i en kortfattet tekst med underbyggende illustrasjoner (kilde: Riksantikvaren).

# KULTURHISTORISK BESKRIVELSE

## Ås/Norge

I Follo har det bodd mennesker i snart ti tusen år, og Ås er en av kommunene i Norge der det er funnet flest automatisk fredete kulturminner fra eldre steinalder til middelalder. Aschjem-Skuterud, Nordby og Nøstvet er vurdert som de tre mest verdifulle områdene.

De første Ås-folk levde av jakt og fiske. Yngre steinalder og bronsealder var en brytningstid mellom jakt og fangst og jordbruk. Det tidligste jordbruket kan knyttes til moreneområdene og områder med lett og veldrenert sandjord. Med jernvinnen ble jernet allment tilgjengelig i Norge, og i jernalderen oppsto en nær sammenheng mellom fast gårdsbosetning og gravhauger. De første vegene var tråkk og stier for folk og hest, allfar, som knyttet bosetningene sammen.

Innføringen av kristendommen markerte overgangen til en ny tidsepoke. Frem til 1349 var det en jevn befolkningsvekst og ekspansjon av gårdene. Som følge av Svartedauden (1349/50) ble ca. 2/3 av alle gårdsbruk i landet lagt øde. En del av ødegårdene ble etter hvert tatt opp igjen, og sammen med ordningen med husmannsplasser gav livsgrunnlag for en stadig økende befolkning. Bygdesamfunnet på denne tiden bestod av en rekke småsamfunn der gårdsbruket utgjorde kjernen.

Middelalderen i Norge regnes frem til år 1537 og reformasjonens innføring. Middelalderens veier var rideveier. Veiene ble etablert som ferdselsforbindelser mellom grendelag, handelssteder og kirkesteder. Etter kongelig forordning i 1636 startet arbeidet med å gjøre hovedvegnettet kjørbart.

På 1800-tallet endret jordbruket seg sterkt. Nye dyrkningsmetoder ble tatt i bruk, og etter hvert ble mer moderne redskap vanlige. Husdyrholdet grep om seg og besetningene ble større. Intensivering av jordbruket ga større avkastning, og førte til at gårdene utviklet seg til tun med store låver og hovedbygninger.

## Ås sentralområde

På gården Moers grunn er det funnet bosettingsfunn som hulveg, bautasteinslokaltet og skålgroper samt flere gravminner fra jernalder. Funnene tilsier at det har ligget jernaldergårder på Moer. Husene lå der dagens omsorgsboliger ligger.

Sentrale deler av Ås var en jordbruksbygd besående av matrikelgårdene Ås, Sørås, Moer og Dyster, samt husmannsplasser som Moerplass, Kaia, Myrvoll, Sandmoen og Stokholm. Gårdsnavnene vitner om gamle gårder. Enkle veifar anlagt for hest og kjerre strakte seg mellom kirkestedene. Veiene fulgte morenerygger og høydedrag, og knyttet gårdene sammen til grendelag.

Oppkomsten av husmannsplassene førte til sterk vekst av folketallet fra midten av 1600-tallet, og på slutten av 1700-tallet oppsto en gruppe med håndverkere og småbrukere. Stokholm var husmannsplass utskilt fra Aschjem gård på slutten av 1700-tallet. Plassen Kaia var delt i to mellom Ås gård og Dyster gård. Parten til Ås gård (Kaia) lå i det opprinnelige tunet der hvor Høgskoleveien 29 er i dag. Dysterdelen (Myrvoll) ble bygget langs veien til Dyster, der hvor minnesteinen ved Åsgård står i dag. Sandmoen under Nordre Moer gård lå ved Moerveien 29.

På 1600- og 1700-tallet satset kongen i København på en storstilt veibygging, som resulterte i Den Fredrikhaldske

kongevei. Den fulgte det eldre veifaret mellom Ås og Nordby kirker, over høydene øst for Årungen.

## Strukturer og bebyggelse

Jordbrukslandskapet og gårdstrukturen endret seg i liten grad i denne perioden. Endringene var preget av gårdsdeling og etablering av husmannsplasser. Mellom gårdene ble det etablert veier.

Et nord-sørgående vegfar fra før 1650 (oldtidsveg) ble oppgradert til den Fredrikhaldske kongeveg (kjøreveg) i siste halvdel av 1700-tallet.

Strekningen mellom Christiania og Skyssjordet i Ås ble bygget etter Kaptein Døderleins vegplan fra 1762. Vegen har i stor grad beholdt linjeføringen fra 1760-årene. Vegen var i bruk som hovedveg til ny Massevei ble åpnet i 1870.

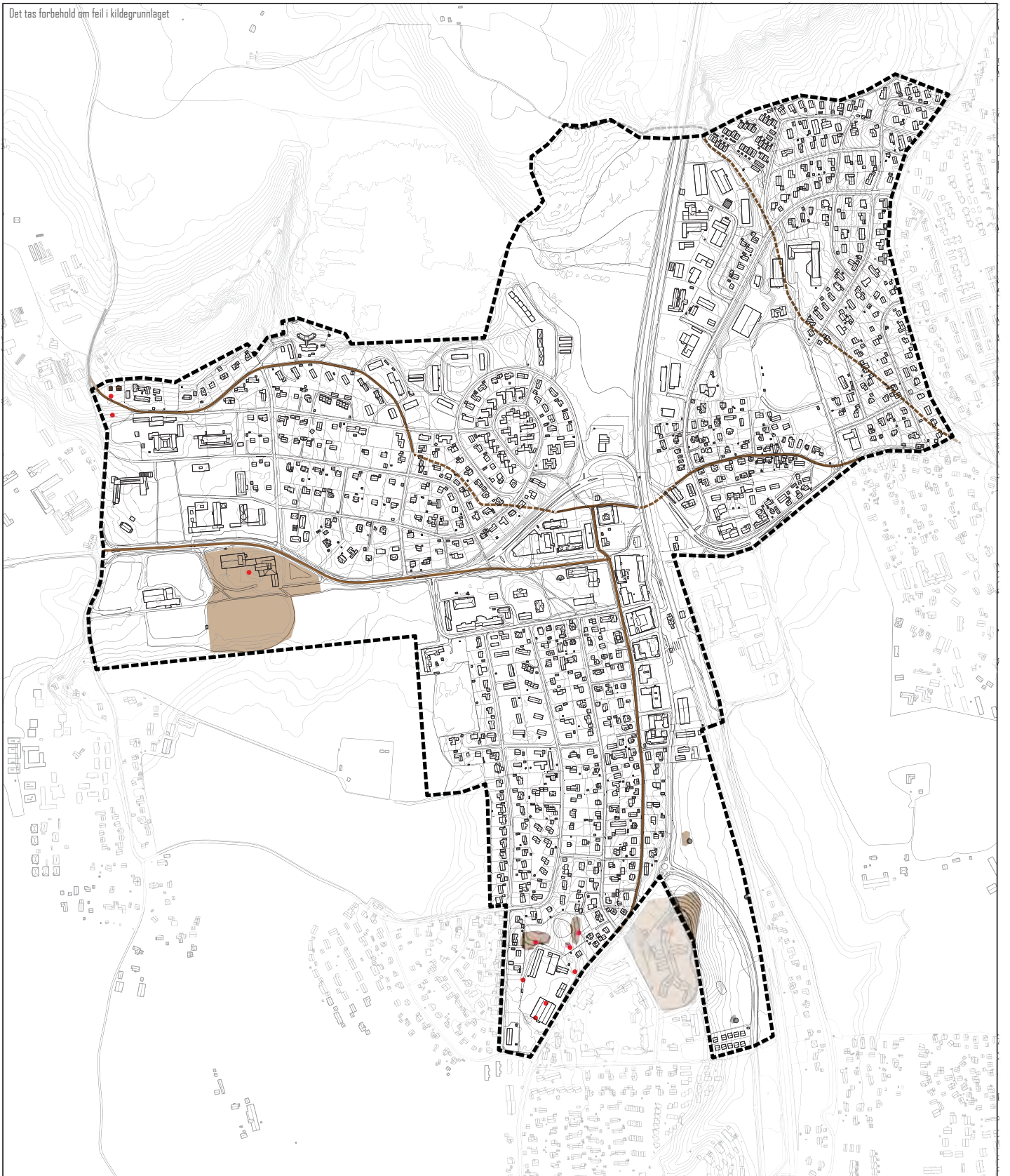
Fra Ås kirke gikk vegen vestover til Korsegården (Åsveien). Den gamle kirkevegen mellom Kråkstad og Ås antas å være eldre enn 1650. For ca. 9000 år siden stakk det flate området mellom Ås og Holstad over havoverflaten. En tverrgående morenerygg på midten gjorde at det ble stående to små innsjøer her. Den søndre delen utgjør Åsmåsan. Det er overtro knyttet til gamle sagn i området.

Gamleveien (Raveien) er en del av den gamle veien fra før 1650 mellom Kroer kirke og Ås kirke (Kroerveien). Dette var hovedveien gjennom Ås sentralområde fram til Sentralveien ble anlagt rundt 1880.

Våningshus på de omkringliggende gårdene Dyster, Sørås og Nordre Moer kan dateres til 1700-tallet. Husmannsplassene er i dag borte.



Det tas forbehold om feil i kildegrunnlaget



### Alder

- Før 1859 Bondesamfunnet
- 1859-1879 Landbrukskolen
- 1879-1945 Stasjonsbyen
- 1945-1990 Oppgangstider og forstadskommune
- 1990- idag Velferdskommunens gullalder

### Generelt

- Arkeologisk minne
- Avgrensning lokalitet
- Planavgrensning

# DIVE

T1-1 Før 1859

Kulturhistorisk stedsanalyse Ås 2016

asplan viak

Målestokk= 1:7 500 i A3



## Ås/Norge

Fra 1830-årene startet bøndene kampen om det kommunale selvstyre som et ledd i bondereisningen. Bøndene var herrer på sine gårder, og ville også være det i bygda. Ved stortingsvalget i 1832 hadde bøndene fordoblet sitt antall representanter på Stortinget.

Fattigdomsproblemet var økende på 1800-tallet. Ås var en bygd hvor Thranebevegelsen, på midten av 1850-tallet fikk med seg det store flertall av husmennene. På slutten av 1800-tallet gikk det mot en avvikling av husmannsvesenet, og det skjedde en stor utflytting til hovedstaden, noe som tappet bygda for folk. Utvandringen fra Ås til Amerika var forholdsvis liten.

I 1854 bestemte Stortinget at Ås prestegård ved Ås kirke skulle benyttes til å etablere en "høiere landbrugsskole". Siden ble også gården Vollebekk kjøpt til formålet.

Etableringen av landbruksskolen ble svært viktig for bygda. Oppbygging av det landbruksfaglige miljøet på

skolen påvirket også gårdbrukerne i Ås, som fikk økt sin kunnskap. I 1859 ble «Den høiere Landbruksskole paa Aas» opprettet. Det startet med en 2-årig utdanning innen jordbruk. Etter 1860 sank saken og i 1869 ble skolen nesten nedlagt, men Stortinget gikk inn for en omlegging og besluttet at det skulle tas opp studenter til en 2-årig lavere utdanning og en 1-årig høyere utdanning med kun teori. Det ble nå stilt krav til alder og bakgrunnskunnskaper. Fra 1875 begynte næringen å kreve at Norge også burde ha en høyere utdanning innen skog- og hagebruk.

## Ås sentralområde

Arkitekt for landbruksskolen var P.H. Holtermann. Landbrukshøgskolen har, ved siden av NTNU, den eneste virkelige klassiske campus i Norge med monumentale steinbygninger omgitt av parker og landlige grøntarealer – etter klassisk engelsk modell.

Årene som fulgte var en periode med mye byggevirkosomhet som ga arbeid for mange. Byggevirkosomheten foregikk i hovedsak vest for sentralområdet.

## Strukturer og bebyggelse

Bygda var fortsatt preget av jordbrukssamfunnet, men med etableringen av landbrukshøgskolen kom det nye bygninger og veier inn. De tre første tunbygningene som ble bygget etter arkitekt Holtermanns tegninger i 1859, dannet sentrum i landbrukshøgskolens første anlegg.

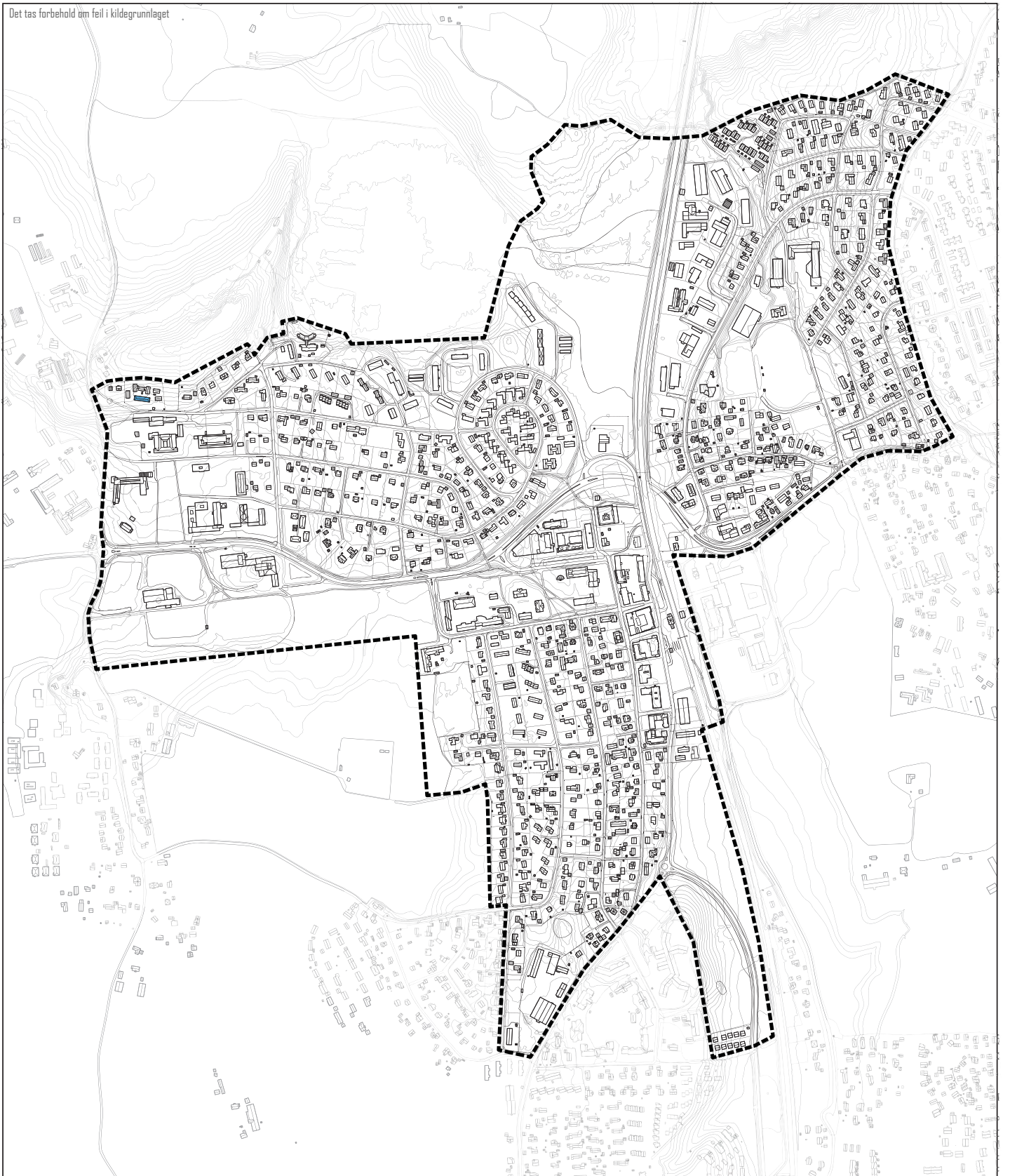
De fleste av bygningene som ble oppført i Ås var på ulike måter knyttet til landbrukshøgskolen. I dag har lærerstedets kjerneområde eksempler på bygninger, parkanlegg og kulturlandskap fra alle faser av utviklingen.

Helt fra 1875 foretok landbruksskolen senkingsarbeider og torvuttak av Frydenhaugmåsan og høgskolens del av Åsmåsan. Torva ble brukt både som strø til husdyr og som brenntorv. Landbruksskolen drenerte myra som del av egne forsøksprosjekt.



Figur 6: Landbrukshøgskolen. Kilde: Wikipedia.

Det tas forbehold om feil i kildegrunnlaget



### Alder

- Før 1859 Bondesamfunnet
- 1859-1879 Landbruksheiskolen
- 1879-1945 Stasjonsbyen
- 1945-1990 Oppgangstider og forstadskommune
- 1990 - idag Velferdskommunens gullalder

### Generelt

- Arkeologisk minne
- Avgrensning lokalitet
- Planavgrensning

# DIVE

## TI-1 1859-1879

Kulturhistorisk stedsanalyse Ås 2016

asplan viak

Målestokk= 1:7 500 i A3



## Ås/Norge

Byggingen av Østfoldbanen ble vedtatt i Stortinget i 1873 som en følge av oppgangstider og økende behov for effektive transportsystemer. Jernbanen overtok som den viktigste ferdsels- og transportåren, og la grunnlaget for dagens bosettings- og næringsstruktur. Stasjonsbyen representerte i begynnelsen et problem for bondesamfunnet i Ås. Da det ble klart at byen kom til å vokse seg stor, meldte bekyrningene seg. Dette var en klassisk konflikt i bygde-Norge de første tiårene av 1900-tallet.

Da jernbanen ble bygget fra Christiania og sørover, ble selve banelegemet bygget av stedegen masse. Som ballastlag på toppen, til å legge svillene i, ble det benyttet grus fra en morenehaug i Dysterskogen.

Hagebruk kom inn i undervisningen ved NLH i 1886. Rundt midten av 1890-tallet ble det oppnevnt flere komitéer som skulle komme med et utkast til en ny ordning for landbruks-, skogbruks- og veterinærundervisning, noe som betydde at «Den høiere landbruksskole» i Ås' tid var forbi. Skolen ble nedlagt i 1897.

Første kull ved Norges Landbrukshøgskole ble tatt opp i 1897. Skolen var toårig for fire avdelinger, mens skogbruk var treårig. I 1919 ble alle fem fagretningene treårige. I mellomkrigstiden og etterkrigstiden vokste campus på Ås jevnt og trutt, spesielt ved bygging av hus til praktiske forsøk. Ulike næringer som støttet fagområdene skog, hagebruk, landbruk og meieri la sin aktivitet til Ås, noe som førte til en stadig utbygging både i regi av NLH og andre interessenter.

I mellomkrigstiden skjedde det en vridning fra jordbruk til andre næringer.

## Ås sentralområde

Jernbanen (Smaalensbanen) ble satt i drift i 1879. Jernbanestasjonen ble bygget på grunn utskilt fra Dyster. Med jernbanen ble bygdas sentrum flyttet fra Korsegården/Brønnerud til Ås. Handelsvirksomheten økte, og flere bygg kom til. Mange av dem som bygde hus rett etter århundreskiftet var håndverkere, skreddere, skomakere, murere og malere. Her var også større næringsvirksomhet som sag- og høvleri, elektrisitetsverk og gjestgiveri som satte sitt tydelige preg ved siden av landhandleri, kafé og bakeri og senere gjestgiveri og hotell. Rundt disse vokste bebyggelsen frem. Bygdebyen ble mottaker av mange innflyttere, og de første var tjenestemenn ved jernbanen. I Ås skulle stasjonsbyen sammen med NLH tiltrekke seg folk fra hele landet, men det tok tid før det ble bygd særlig med boliger.

Jernbanen var bygget til den trafikken som var den første tiden. Mot slutten av 1800-tallet økte imidlertid hastigheten, og det ble nødvendig å legge på et lag pukk. Oppretting av skinnene i Ås var nødvendig, blant annet over Åsmåsan. Staten eksproprieterte «retten til å ta den fornødne grus i to år» fra en forekomst tilhørende Dyster. I perioden 1874 til 1881 kan det totalt ha blitt tatt ut cirka 400 000 kubikkmeter fra Dyster grustak. Opp til grustaket ble det lagt eget sidespor, kalt Gruslinna.

Gårdsbruket som Norges Landbrukshøgskole (NLH) hadde var et imponerende skue i 1901. Det omfattet 1500 mål dyrket jord og 100 mål hage. Fra 1897 ekspanderte virksomheten mye. Gamle bygninger ble modernisert, og mange nye kom til. Ekspansjonen østover fortsatte etter 1930, og

det kom opp sammenhengende boligområder i Kajaskogen, på Kajajordet og Søråsteigen. Boligene ble i hovedsak oppført langs daværende veifar som Gamleveien, Storveien (Drøbakveien) og Moerveien.

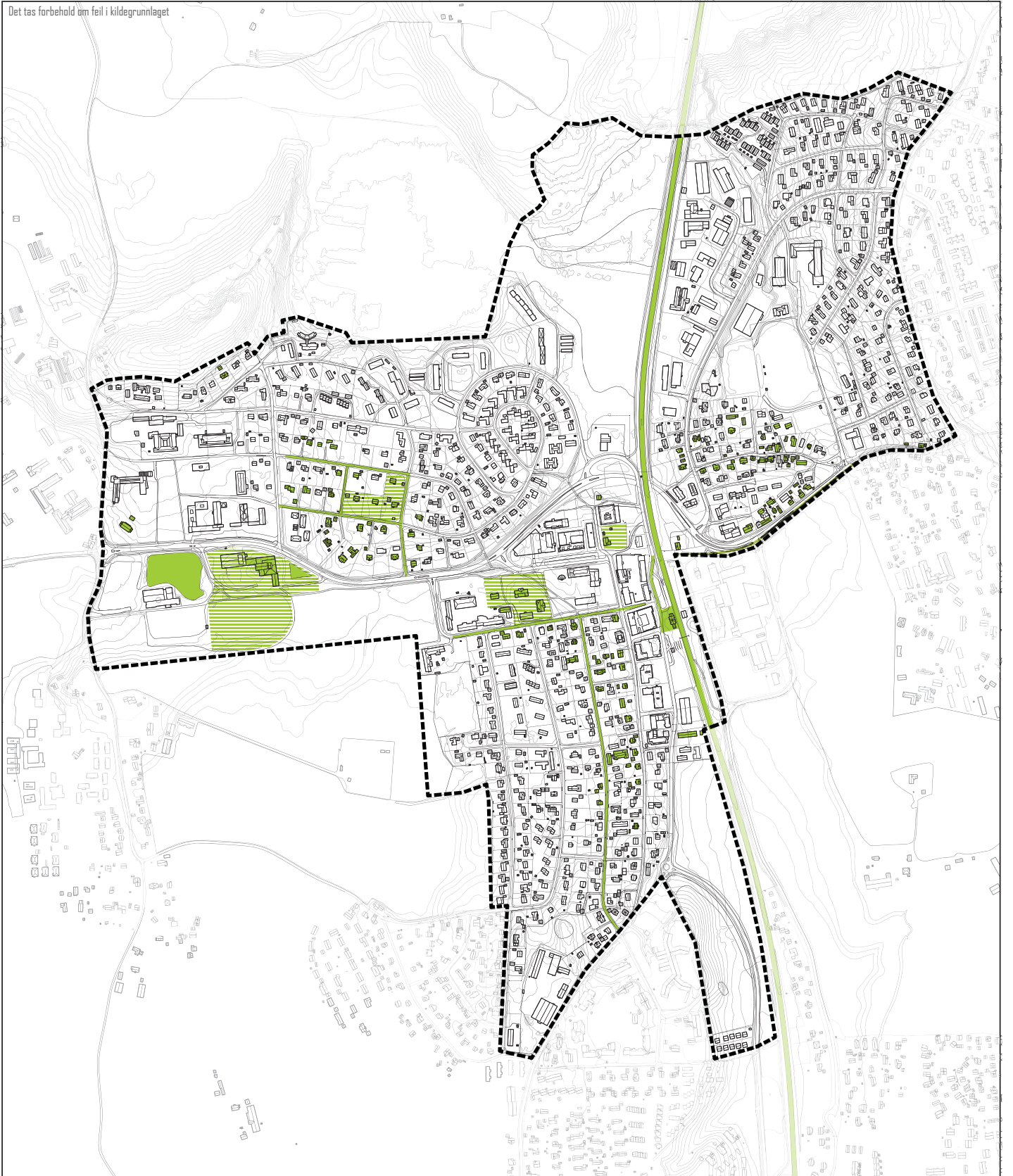
Drøbakveien ble bygget i perioden 1878–1882 fra det nye trafikknutepunktet Ås stasjon, fram til Den høiere Landbruksskole på Aas og videre til Drøbak. Det var en vei med vesentlig bedre linjeføring enn den gamle. På 1800-tallet ble veien kalt Aas-Drøbakchausseen.

Første reguleringsplan kom i 1947 da politikerne skjønnte at de måtte feste grepet og skissere opp noen hovedprinsipper for stasjonsbyens utvikling. Stasjonen ble på slutten av mellomkrigstiden hjertet i bygda Ås.

## Strukturer og bebyggelse

Ved NLH medførte de store endringene en betydelig utvidelse av aktiviteten, og gamle bygninger ble utvidet og ominnredet. Ett stort undervisningsbygg og lærerboliger for fem lærerfamilier ble bygget. Hovedbygningen på Damsgården, oppført i 1901, er en vertikaldelt og symmetrisk utformet tomannsbolig utført i en blanding av sveitserstil og dragestil. Huset er plassert fritt i parklandskapet. Boligområdet gamle Kaja ble etablert med de første professorboligene preget av klassisisme og til dels sveitserstil rett etter 1900. I 1920-årene ble det bygget en gruppe på seks boliger i klassisk stil som var tegnet av NLH-arkitekt Ole Sverre, med hageanlegg planlagt av professor Olav L. Moen. Før krigen reiste det seg mange hus som var preget av den nye funkis-stilen.

Det tas forbehold om feil i kildegrunnlaget



### Alder

- Før 1859 Bondesamfunnet
- 1859-1879 Landbruksheiskolen
- 1879-1945 Stasjonsbyen
- 1945-1990 Oppgangstider og forstadskommune
- 1990 - idag Velferdskommunens gullalder

### Generelt

- Arkeologisk minne
- Avgrensning lokalitet
- Planavgrensning

# DIVE

## T1:1 1879-1945

Kulturhistorisk stedsanalyse Ås 2016

asplan viak

Målestokk= 1:7 500 i A3



# 1879 - 1945 Stasjonsbyen

Trinn 1A

Stasjonsbygningen, som stod ferdig i 1878 ett år før banen ble åpnet, var den første offentlige bygningen i Ås sentrum. Den ble oppført av laftet plank med et karakteristisk takutspring mot plattformen. Takutspringet ble fjernet under en ombygging ca. 1910, og erstattet med et karnapp, slik det er i dag. Samtidig med stasjonsbygningen ble det oppført et avtrede, godshus og gjerde. Sør-vest for stasjonsbygningen ble det anlagt en hage med frukttrær, kjøkkenhage, prydplanter, lysthus og privet med to rom for de reisende.

Den nye veien gjennom sentrum (Dråbakveien) fra 1880 krysset jernbanen i plan 100 meter nord for stasjonen. I 1915 ble veien mot Dråbak utvidet, og fikk en bedre linjeføring. Den delen av veien som gikk gjennom Ås stasjonsby ble av lokalbefolkningen gjerne kalt «Storveien», eller bare «veien». Samtidig ble veien over jernbanen rettet ut.

Raveien gikk opprinnelig kun i retning øst-vest. Etter hvert som deler av veien ble avstengt, fikk også en stikkvei

ned forbi dagens Åstorget navnet Raveien. På begynnelsen av 1900-tallet ble Raveien kalt «Gata».

Moerveien ble anlagt fra veikrysset nordvest for Åsheim ut til Brekke gård rundt 1880.

Sakte men sikkert ble området ved Ås stasjon det nye kommunesenteret. Åsheim Landhandel og skysstasjon ble etablert på plassen Myrvoll allerede før 1880. Etter som handelsvirksomheten økte kom flere bygg til.



Figur 7: Åsheim/ Tandberggården 1930.  
Kilde: Åsbygda rundt.



Figur 8: Tidligere Ås gjestgiveri,  
Sagaveien 3.



Figur 9: Ås stasjon. Kilde: Digitalt museum

Tomt til Aas aktiemeieri ble skilt ut fra Åsheim, og meieriet sto ferdig i 1910 (Sentrumgården, Brekkeveien 5).

Tandberggården, Rådhusplassen 5/ Raveien 1 (Lie, Grøn-Hansengården) var det eneste huset som ble bygget i stasjonsbyen i perioden 1900 til 1909.

Det gikk over 30 år før Aas sparebank, Herredsstyret og Sykekassen flyttet fra Brønnerud. I 1913 sto Åsgård skole ferdig med et påkostet bygg. Samtidig ble det bygget en lærerbolig med uthus (Drøbakveien 6). Det nye Åsgård kommunelokale stod ferdig i 1914. I søndre del av første etasje var det banklokaler. En gymnastikksal ble oppført i 1917. Denne ble også brukt som forsamlingslokale for skolen.

I 1919 ble Ås Møbelfabrikk etablert i Moerveien 29 (Solhaug). Møbelfabrikken ble bygget rundt husmannsplassen Sandmoen. Verkstedet brant i 1941. Det ble bygget opp vesentlig større, og ble den første produsenten av prefabrikkerte kjøkkenbenker. Produksjonen opphørte rundt 1994.

Ås Gjestgiveri (Sandås) i Sagaveien 3 sto ferdig i 1923. Gjennomreisende ble prioritert framfor faste gjester fra landbrukshøgskolen. I 1928 ble et større tilbygg på baksiden oppført med en festsal. Utendørs var det et flott hageanlegg med lysthus. Det fantes stall og isbinge på baksiden. I 1985 opphørte driften, og i 1986 overtok et ingeniørfirma som oppførte et nytt nærings-/kontorbygg med garasje i bakkant. I dag har Ås kirkekontor lokaler her.

Åser i Raveien 11 ble bygget i 1910. Åser er det eneste av de opprinnelige husene i Raveien som fortsatt står.

Eriksengården (Gamle Hogstvedt vei 14) var en av de første håndverkereidommene på Ås. Den lå i det sørvestre hjørnet av plassen «Sverige». På den vestre delen lå bolig- og uthus, i det sørøstre hjørnet lå et skomakerverksted. I slutten av 1890-årene ble eiendommen solgt til hjulmaker Thorvald Eriksen. Da en sving på Sentralveien skulle rettes ut, måtte Eriksen selge noe av tomta mot sør. Sønnene startet i 1932 landhandleriet Brødr. Eriksen i det tidligere hjulmakerverkstedet.

Andre sentrale bygninger som kom til å prege stasjonsbyen:

- Aasheim skysstasjon og landhandleri, 1878
- Menighetshuset (1899)
- Samhold, Aas Arbeiderforenings lokaler, Gamleveien 5 (1904)
- Gamleveien 3 (Hotellet), 1890-tallet
- Gamleveien 15, Nordkapp, ca. 1887
- Rådhusplassen 11 og 13 (Handelsforeningen, Åstun, Aamodtgården, 1918)
- Brekkeveien 3 (Kristiansengården, 1920)
- Skoleveien 2 (Sole, "Fargerike Ås", 1927)
- Lidarheim Elektrisk (1928) Gamleveien 9.
- Aasvang (bakeri, isenkram m.m.), Raveien 6.
- Solstad-Erik Johansen-gården, 1920. Rådhusplassen 35 (omtrent).
- Gullsmødgården, 1936
- Nygaard fra 1887 (i dag: Langbakken 2F) landhandleri, middelskole, pensjonat og til slutt kommunale leiligheter.



Figur 10: Åsgård gamle skole.

## Ås/Norge

I midten av 1950-årene kom det både i en ny jordlov og stortingsmelding tydelige signaler om at spesialisert jordbruksproduksjon måtte kanaliseres til «naturlige produktionsområder». Kornproduksjonen skulle avlaste presset på kjøtt- og melkemarkedet. Dette tilsa at fjell- og dalbygder skulle produsere melk, mens mesteparten av korndyrkingen burde foregå i de beste og mest sentrale jordbruksbygdene. Ås stakk seg ut som typisk for korndyrking. Det var først i 1960-årene at strukturomleggingen ble iverksatt gjennom innføring av økonomisk gunstige ordninger til jordbruksspesialisering.

På 1950- og 1960-tallet kom innføringen for bruk av nye landbruksmaskiner, og da særlig skurtreskeren. Gjennom maskinene ble arbeidsdagen mye lettere. Traktoren overtok flere og flere arbeidsområder etter som utstyret ble forbedret. 1950-årene bar også fram gjennombruddet for siloer. Antall bruk under 50 dekar sank betraktelig fra 1949 til 1969. Gårdsbrukene over 50 dekar var mindre påvirket av tidens strømninger. Omleggingen førte ikke bare til at færre mennesker enn før var engasjert i jordbruket, det skiftet karakter. Familiejordbruket var i oppløsning. Nye landbruksmaskiner gjorde at mennene greide arbeidet alene og konene gikk ut i arbeidslivet for alvor i 1970-årene, mens mennene først tok full jobb i stort omfang på 1980- og 1990-tallet.

Folkeforflytningen fra de spredt befolkede strøk i landet hadde vært stor etter krigen. Det var mange unge

som på 1950- og -60 årene valgte å flytte ut av Ås og inn til Oslo eller de nærmeste byene. Tilstrømningen til Ås var imidlertid enda større. Tilflytting og økt byggeaktivitet førte til at det ble behov for større offentlig kontroll med utviklingen av det fysiske miljøet. Bygningsloven av 1965 påla alle kommuner å utarbeide en generalplan. Ås kommune var en av de første kommunene i landet som fremmet en generalplan til godkjenning i juni 1966. Det var et utbredt ønske at Ås-bygdas preg av jord- og skogbruk skulle søkes bevart.

Tallet på privatbiler var i 1959 firedoblet på ti år. I 1960-årene var sysselsettingsveksten svak i småindustrien. Boligutbyggingen i siste del av 1960-årene fikk sysselsettingskurven til å skyte i været for bygg og anlegg.

Mellom 1960 og 1970 førte befolkningsveksten til at 700 dekar jordbruksland ble omdisponert til utbygging av boligfelt og næringsområder i Ås. Rundt 1970 utgjorde ikke lenger gårdsbrukene noe viktig økonomisk og befolkningsmessig grunnlag for Ås-samfunnet. Det var arbeidere, håndverkere, kommuneansatte, funksjonærer og andre lønsmottakere som gav skatteinntekter og utgjorde innbyggertallet i bygda.

Med mellomkrigstiden kom gjennombruddet for fritidsliv gjennom at folk hadde krav på ferie og fritid. I løpet av 1950- og 1960-årene ble det private forbruket i Norge nesten tredoblet, samtidig som brede folkegrupper fikk del i velstandsutviklingen. Kjøpekraften økte.

## Ås sentralområde

Etter krigen var Ås fortsatt en bondebygd. Det var ingen enkelt næringer som sysselsatte flere.

Bilen ble etter hvert viktigere enn toget, noe som har satt sitt preg på Ås sentrum.

Tilstrømningen til Ås var stor, og folk ble mer mobile. Allerede i 1958 ble Ås omtalt som en soveby idet ca. 500 mennesker pendlet med toget hver dag mellom Ås og Oslo. Totalt hadde 1500 åsninger lønnsinntekt i andre kommuner i 1970.

Ås sentrum ble utviklet og fikk flere forretningsbygg langs Brekkeveien og Rådhusplassen.

Jordvernet satte en stopper for flere av 1950- og 1960-tallets boligplaner. Det var politisk enighet om at kommunen burde stå som tilrettelegger for boligfelt. Boligfeltutbygging ble gjennomført på Kaja, Søråsteigen og Aschjemskogen.

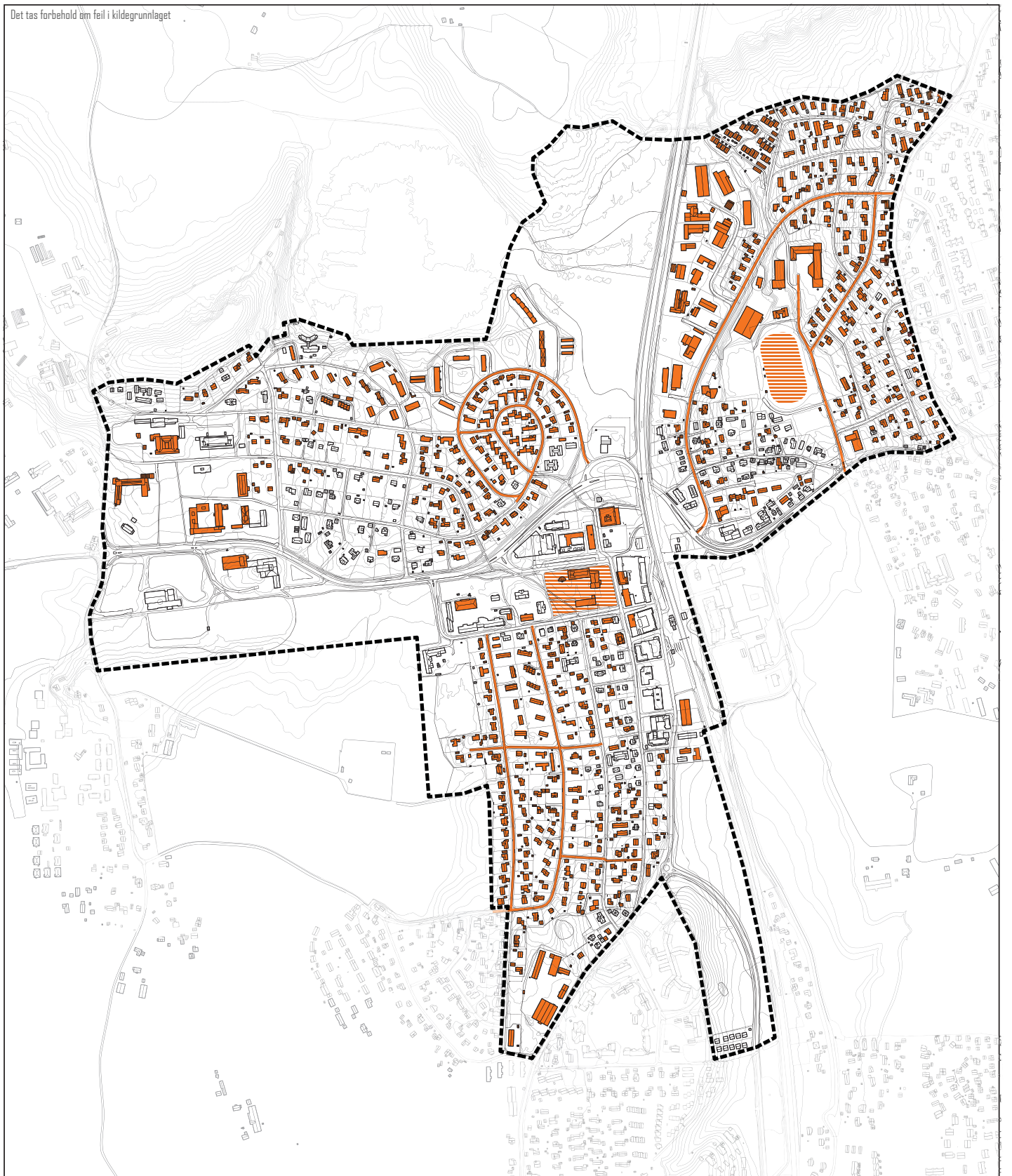
Ås stadion ble reist basert på mye dugnadsarbeid, og sto ferdig i 1963. Ås ungdomsskole stod ferdig i 1965.

På 1970-tallet var det få selveierboliger til salgs. Det var mangel på tomter og boliger. Det var de nye boligfeltene som bød på de fleste mulighetene.



Generalplanen for 1975-1986 som forelå i 1975 slo fast at gårdene var i ferd med å bli enmannsbedrifter, og sysselsettingen i jordbruket stupte. Primærnæringen var ikke lenger den dominerende næringsgren i noen kretser av Ås. Den store



Det tas forbehold om feil i kildegrunnlaget



### Alder

-  Før 1859 Bondesamfunnet
-  1859-1879 Landbruksheiskolen
-  1879-1945 Stasjonsbyen
-  1945-1990 Oppgangstider og forstadskommune
-  1990- idag Velferdskommunens gullalder

### Generelt

-  Arkeologisk minne
-  Avgrensning lokalitet
-  Planavgrensning

# DIVE

## T1: 1945-1990

Kulturhistorisk stedsanalyse Ås 2016

asplan viak

Målestokk= 1:7 500 i A3



konsentrasjonen av arbeidsplasser fantes i det som ble kalt «Ås sentralområde», altså Ås sentrum og NLH. Her fantes undervisnings- og opplæringsinstitusjoner, helseinstitusjoner, offentlig administrasjon, varehandel og andre servicebedrifter. Jordvern sto fortsatt sterkt, og flere utbyggingsplaner samt en videre utbygging av Dyster/Eldor ble stoppet. Hverken på Dysterjordet eller Søråsjordet ble det bygd boligfelt.

## Strukturer og bebyggelse

Bolig- og næringsområder i stram kvartalsstruktur ble bygd rundt den ustrukturerte eldre bebyggelsen. I all hovedsak var det eneboliger i hage som ble regulert i tillegg til to områder på Kaja og Søråsteigen med flermannsboliger og rekkehus, og to sammenhengende blokkområder øverst på Kaja. De eldste eneboligtomtene fra 1950-tallet er størst og har de minste husene. Ut over 1960- og 70-tallet blir husene større og tomtene mindre. Kjedehusene ved Grønnslett ble oppført sist på 1970-tallet. Boligbebyggelsen fikk et tidstypisk preg ut fra de ulike tiår den ble oppført.

I 1959 ble det vedtatt at veien gjennom Ås sentrum skulle kalles Drøbakveien. Den gikk da i ganske rett linje gjennom stasjonsbyen og krysset jernbanen omtrent samme sted som dagens fotgjengerundergang. I 1986 ble Drøbakveien flyttet ut fra Ås sentrum og lagt i tunnel under jernbanen nord for den opprinnelig overgangen. Det som tidligere var Drøbakveien gjennom sentrum ble da omdøpt til Rådhusplassen.

Bygningen i Brekkeveien 12 og 14 var opprinnelig to stallbrakker fra tyskerne anlegg på Dysterjordet under krigen. De ble demontert i 1946,

flyttet til Brekkeveien og føyet sammen i lengderetningen med en brannvegg mellom.

I 1962 fikk Sentrumgården et stort tilbygg på fire etasjer mot Moerveien. Det rommet Ås Hotel, et moderne og velutstyrt hotell med 52 senger. Sentrumskafeen ble innlemmet i hotellets salong.

Området Ås rådhus står på var opprinnelig en del av jordene til plassen Myrvoll. I 1960 ble hele jordet solgt til kommunen, og byggingen av sørfløyen (Skoleveien 1) som inneholdt kommunens administrasjon satt i gang. Sørfløyen stod ferdig i 1967. Tre år senere, i 1970, ble den nordre fløyen med blant annet kino innviet. I dag blir denne fløyen kalt Ås kulturhus (Moerveien 1). Arkitekt for hele rådhuskomplekset var Bjart Faye Mohr. Noen år etter ble parkanlegget og plassen mellom byggene ferdigstilt. Andre sentrale bygninger som kom til å prege stasjonsbyen:

- Moerheim – Moerveiens Trefabrik (Brekkeveien 16, 1947)
- Ås Bygg og Trelast (Brekkeveien 19, 1950)
- Aamodtgården, førte byggetrinn (Rådhusplassen 13 - 15 1955) inneholdt Ås lensmannskontor
- Ås brannstasjon (Brekkeveien 7, 1959)
- Sentrumsgården/ Ås Meieri (Brekkeveien 5, 1962). Har også huset Ås postkontor
- Vestre Åsheim, Bankgården (Moerveien 4, 1965)
- Åstorget med Ås Elektriske (Rådhusplassen 9/Raveien 2, 1967). Bygget ble påbygget en etasje på midten av 1980-tallet for å få plass til Jordskifteverkets Fotogramiske avdeling

I 1960 ble bommene ved jernbanekryssingen automatisert.

Brekkeveien ble i 1970 anlagt fra stasjonsbygningen og sørover langs Moerjordene, der den ble koblet på Moerveien. Denne nye veien, samt Stasjonsveien og resten av Moerveien, fikk da navnet Brekkeveien.

I 1974 ble det besluttet å etablere et industrifelt mellom Langbakken og jernbanelinja. Området berørte ikke god matjord. Den siste bygningen ble oppført rundt 1980.

Pakkhuset på stasjonen ble revet i 1984.

Brødr. Eriksens dagligvarebutikk ble avviklet i 1984, og samme år ble forretningen revet for å gi plass til ny trasé for riksveien gjennom Ås med undergang under jernbanen. Bolig og uthus ble dermed stående igjen alene mellom vei og jernbane.



Figur 11: Atriumshusene



Figur 12: Flerleiligheter Ekornveien.



Figur 13: Grønslett boligområde



Figur 14: Bløkkbebyggelsen i Lyngveien 12-18.



Figur 15: Ås kommune- og kulturhus.

## Ås/Norge

På midten av 1990-tallet skulle Ås, som resten av Norge og større deler av den vestlige verden, gå inn i en ny langvarig oppgangstid. Fra midten av 1990-tallet og frem til rundt 2010 økte den private velstanden enormt. Samtidig ble de offentlige velferdsordningene rustet kraftig opp. Den gamle nøysomhetskulturen som hadde preget bondesamfunnet i Ås, var det lite igjen av i 1990-årene.

I 1990-årene og de første tiåret av 2000-tallet strammet staten grepet om kommunene. I enda større grad enn tidligere fylte lovpålagte oppgaver den virksomhet som kommunene sto for. Det politiske handlingsrommet for de folkevalgte, også i Ås, skrumpet inn. I den grad politikerne gjorde prioriteringer i denne perioden var det å satse stort på utbygging av eldreomsorg og tilbud for grupper som psykisk utviklingshemmede og personer med psykiske lidelser. Det var også viktig å ruste opp skolene.

I 1980- og 1990-årene og i det første tiåret av 2000-tallet forsvant mange gårdsbruk. Trenden ble at andre gårdbrukere forpaktet nabogårder eller andre gårder i nærområdet. Større entreprenører rykket inn i jordbruket i Ås, og stordrift ble tidens løsning. I 2010 drev Ås-bonden i gjennomsnitt to-tre bruk. Ved siden av drev bonden annen virksomhet, eller hadde tilleggjobb. Et annet innslag var gårdsturisme.

I 1990-årene gikk det en bølge over verden som het «New Urbanism» som søkte å bekjempe at småbyer og tettsteder bare levde om dagen og ble omdannet til tomme og livløse byrom etter arbeidstid. Skulle tettstedene overleve måtte det samles mange

funksjoner til et konsentrert fysisk område. Gode tettsteder måtte skapes gjennom å utvikle en blanding av boliger, butikker, servicetilbud og god offentlig transport innenfor gå-avstand.

I siste del av 1900-tallet tok boligbyggingen seg opp, og veksten fortsatt inn i det første tiåret av 2000-tallet. Året 2000 var et rekordår for boligutbygging i Ås. Flere boligfelt ble bygd ut. Planene om en fortetting av bosetningen i Ås sentrum med utgangspunkt i Dysterjordet og Åsmåsan ble forkastet ut fra hensynet til jordvern og miljø. Politikerne vedtok i kommuneplanen for 2011-2012 at 75 % av de fremtidige boligene skulle legges til Ås sentralområde.

De nye store kjøpesentrene på Vinterbro og i Ski ble etablert i 1990-årene.

## Ås sentralområde

Ut over 1980-tallet ble det tydeligere at Ås sentrum tapte kampen om kundene. Konkurransen utenfra tiltok kraftig med de nye kjøpesentrene. Dette førte til at mange små spesialforretninger forsvant. En trussel mot Ås sentrum var også at Ås hotell ble oppgitt, og at Ås stasjon ble helautomatisert. Politistasjonen i Ås ble nedlagt i 2009. Samtidig med nedleggingen kom et langsamt forfall av bygninger og det offentlige rom. Sentrum mistet mye av sin funksjon som et handelssenter. I tillegg var byggeaktiviteten lav i perioden mellom 1990 og 2003. Ås sentrum ble etter hvert mer eller mindre dødt.

Allerede i 1995 ble det utarbeidet analyser av Ås sentrum med tanke på utvikling. I 1999 ble Ås sentrumsutvikling opprettet som et

aksjeselskap. Formålet var å realisere en utbygging av Ås sentrum. En strategiplan basert på Niels Torps planforslag ble vedtatt i 2002. Planen gjorde det klart at Ås sentrum skulle bygges ut med bolig-, forretnings- og næringsområder innenfor en estetisk plan. Det skulle være en utbygging med grønt preg. Planene strandet i hovedsak på grunn av naboprotester på foreslåtte byggehøyder. I 2003 kom en ny reguleringsplan som åpnet for utbygging for sammenhengende bebyggelse langs Rv 152 ned til bilundergangen og videre langs Brekkeveien. Her skulle det være en blanding av boliger og forretninger, og det ble reist tre nye hvite blokker som dannet Åsheim-kvartalet. Prosjektet het Ås Sentrum Øst, og besto av 65 leiligheter og lokaler til 13 forretninger.

Det foregikk ingen boligfelt-utbygging innenfor sentralområdet i perioden.

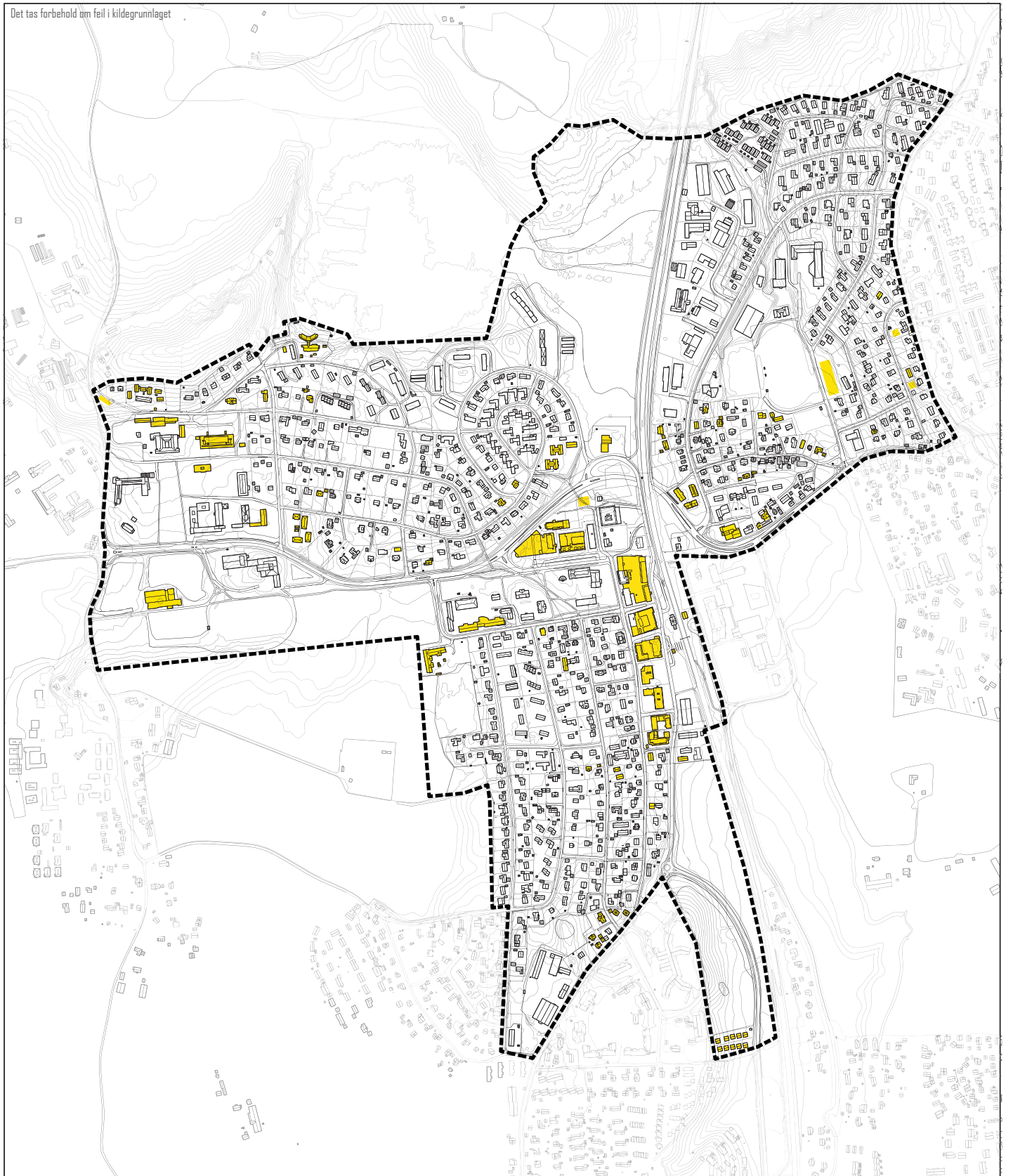
## Strukturer og bebyggelse

Da paviljong 1 ble revet ved Åsgård skole i 1995, hadde byggingen av et nytt, stort kompleks mot Skoleveien i sør startet. Det består av to sammenhengende paviljonger. Paviljong 4, i vest, stod ferdig i 1995. Paviljong 5, i øst, stod ferdig året etter.

Lærerboligen i Dråbakveien 6 ble i 1984 overtatt av Ås kunstforening som drifter «Dråbakveien 6s venner». Kulturhuset D6 ble åpnet i 1990. I 1997 etablerte åtte kunstnere seg i gamle Åsgård og dannet Atelier Åsgård.

Nybygget i Moerveien 10 ble ferdigstilt i 1986. Bolighuset og verkstedbygningene på Fredheim ble revet i 1995 for å gi plass til et nytt forretningsbygg, Raveien 9/13, som i dag rommer Coop Extra og NIBIO. I Gamleveien 2 (Nygård/Nygaard

Det tas forbehold om feil i kildegrunnlaget



### Alder

- Før 1859 Bondesamfunnet
- 1859-1879 Landbruksheiskolen
- 1879-1945 Stasjonsbyen
- 1945-1990 Oppgangstider og forstadskommune
- 1990- idag Velferdskommunens gullalder

### Generelt

- Arkeologisk minne
- Avgrensning lokalitet
- Planavgrensning

# DIVE

T11 1990-i dag

Kulturhistorisk stedsanalyse Ås 2016

asplan viak

Målestokk= 1:7 500 i A3



ved Sverige/Brækkegården) to nye kontorbygg oppført på 1990-tallet. Boligblokken er oppført rundt 2010. Pumpargården/Arveseth i Johan K. Skanckes vei 1, tidligere Ås gamle hjem, ble revet i 2006 og erstattet med ny bygningsmasse i samme stil som resten. I dag holder Rema 1000 til i hele første etasje.

I 2006 startet byggingen av det nye kvartalet Moerveien, Skoleveien og Brekkeveien, og Åsheim-bygningen ble flyttet til ny plassering nord for jernbaneundergangen. Etter flyttingen ble bygningen stående tom og ubrukt. En brann i 2011 førte til skader, og bygningen ble revet i 2015.

Høsten 2010 ble brannstasjonen i Brekkeveien 7 revet. Året etter startet byggingen av et nytt, stort kvartal på samme tomta. Sentrumgården ble revet i 2012, og i dag er det kun tilbygget mot Moerveien som fortsatt

står. På hele tomta til Sentrumgården ble det i 2013–2014 bygget et nytt leilighetsbygg med forretningslokaler i første etasje. Dette blir i dag kalt Hotellkvartalet.

En ny barnehage i Utveien 4 er oppført de seneste år. I Raveien er et nytt forretnings-/boligbygg under oppføring. Det er de senere år bygget flere nye boliger som fortetting i de regulerte boligområdene.



Figur 16: Nyere enebolig i Moerveien.

# TRINN



## Metodikk

Sjekklisten i veilederen M100-2014 «Planlegging av grønnstruktur i byer og tettsteder» utgitt av Miljødirektoratet ligger til grunn for dette analysearbeidet. Viktige stikkord her er:

- Eksisterende arealer
- Eksisterende sammenhenger
- Aktivitetsområder
- Områder langs vassdrag og bekker, avrenningsforhold, flomrisiko viktige naturmangfold- og landskapselementer
- Faktisk bruk

Veilederen understreker at det er viktig å målrette og begrense omfanget av kartleggingen. Det poengteres at det som registreres og kartlegges må være relevant for de neste fasene i planarbeidet. I dette arbeidet er det vektlagt å trekke fram viktige moment knyttet til den framtidige byutviklingsprosessen på Ås.

Lik anbefalingene fra Miljødirektoratet omhandler grønnstrukturanalysen både det å ivareta bredde og kvalitet på eksisterende grønnstruktur og det å foreslå etablering av ny grønnstruktur.

I veilederen forklares det at naturen og grønne strukturer i byer og tettsteder blant annet inspirerer til og gir mulighet for fysisk aktivitet. En viktig forutsetning i dette arbeidet er at grønnstrukturen skal tilfredsstillende et mangfold av ulike interesser og behov blant Ås-befolkningen. Grønnstrukturanalysen omhandler all aktivitet utendørs i Ås sentrum. Analysen omhandler av den grunn et bredt spekter av ulike tema som for eksempel; nærmiljøanlegg, transportårer for gående og syklende og inngangsporter til de omkransende naturområdene.

# BESKRIVELSE GRØNNSTRUKTUR

## Overordnet kart

Flyfotoet viser hvordan Ås bebyggelse er omkranset av en vekslende struktur bestående av naturområder og jordbruksarealer. Naturområdene fungerer både som nærmiljøanlegg og som grønne ferdselskorridorer. De åpne jordbruksarealene fungerer som lysinnganger. Dysterjordet gir innfall for lys morgen og formiddag fra øst og sør. Søråsjordet fra sør og vest, formiddag og kveld. I tillegg fungerer jordbruksarealene som ferdselskorridorer vinterstid på barfrost til fots og som snødekte med tilrettelagte skiløyper. Disse kvalitetene er et resultat av en planlagt strategi hvor tidligere planleggere i Ås kommune, blant disse Tove Thiis Gundersen, la dette som premisser for den videre utviklingen av Ås sentrum.

Teksten på de neste sidene forholder seg til kart om grønnstruktur med samme hovedtittel som avsnittene.



Figur 17: Søråsjordet slipper lys inn i sentralområdet.





Figur 18: Flyfoto av Ås sentralområde og omkringliggende arealer. Kilde: Miljødirektoratet.

## Rekreasjon

### Innfartsporter

Grønne piler i kartet viser de viktigste innfartsportene til de omkringliggende naturområdene, og utgangspunktet for skiløypene vinterstid ut til jordbruksarealene.

Mot vest: De tre pilene i vest er forbindelseslinjer til NMBU-parken hvor den midterste fører til Andedammen og Vitenparken (museum og kafe) spesielt. Den øverste av de tre pilene er en viktig forbindelseslinje til Kirkeveien, kirken og videre en mye brukt runde over Østbyjordene og tilbake til Ås langs gangstien langs jernbanen.

Mot nord: I nord, på vestsiden av jernbanen, viser fem piler mye brukte inngangsporter til Åsmåsan. I nord, fra østsiden av jernbanelinja, markerer en pil forbindelsen over gangbrua til Åsmåsan. Tre piler viser innfartsporter til Askjumskogen.

Mot sør: Utgangspunktet for skiløypa på Dysterjordet er vist med en pil ved Ås videregående skole. To av pilene viser ulike utgangspunkt til skiløyper på Søråsjordet, hvor den ved Åsgård skole er spesielt mye brukt da det er mulighet for bilparkering her. Videre er det en viktig forbindelseslinje mot naturområdet Vardåsen som er et mye brukt rekreasjonsområde for bebyggelsen sør-vest for Ås sentrum, vist med en pil helt i sør.

### Aktivitetsområder/nærmiljøanlegg

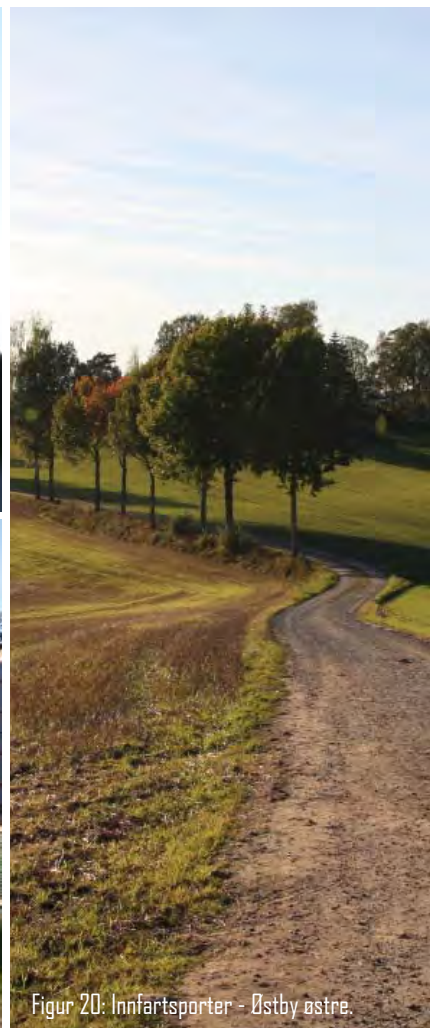
De viktigste aktivitetsområdene er sirklet inn på kartet. Ås stadion, Storebrand og Åsgård skole er de tre viktigste sportsarenaene for blant annet fotball som til sammen kan tilby kunstgress, ballbinge, grusbane og naturlig gressbane, løpebaner, sandvolleyballbane, skateområde og skøytebaner vinterstid.



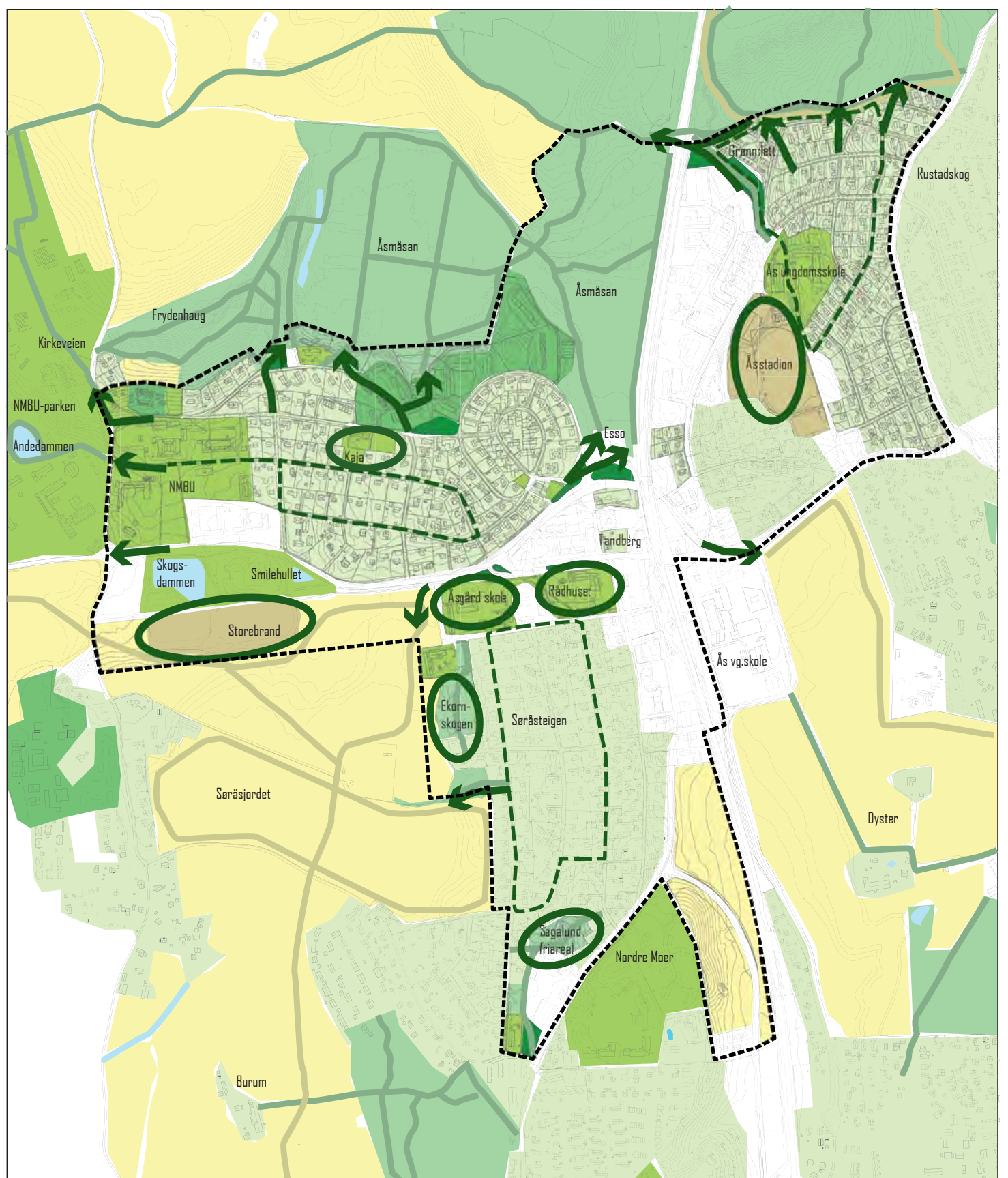
Figur 19: Innfartsporter - viktig forbindelse til Kirkeveien.



Figur 21: Aktivitetsområder/ nærmiljøanlegg - Åsgård skole.



Figur 20: Innfartsporter - Østby østre.



### Rekreasjon - eksisterende grønnstruktur

- |   |  |  |
|---|--|--|
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#90EE90; border:1px solid black;"></span> Naturområder                             | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#008000; border:1px solid black;"></span> Restarealer                 | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:2px solid black; border-radius:50%;"></span> Aktivitetsområder/nærmiljøanlegg |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#90EE90; border:1px solid black;"></span> Parker og grøntanlegg ved off. bygg      | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#ADD8E6; border:1px solid black;"></span> Vann i dagen                | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-bottom:2px dashed black;"></span> Turer i boligområder                        |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#008000; border:1px solid black;"></span> Private grøntanlegg ved større boligomr. | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-bottom:2px dashed black;"></span> Planavgrensning                               |  |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#E0F0E0; border:1px solid black;"></span> Private hager                            | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#90EE90; border:1px solid black;"></span> Tursti                      |  |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#FFFF00; border:1px solid black;"></span> Jordbruksarealer                         | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#D2B48C; border:1px solid black;"></span> Skiløype                    |  |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#A0522D; border:1px solid black;"></span> Idrettsanlegg                            | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#008000; border:1px solid black;"></span> Innfallsporier naturområder |  |

# DIVE

## Grønnstruktur

Kulturhistorisk stedsanalyse Ås 2016

asplan viak

Målestokk= 1:7 500 i A3



I sentrum kan Rådhusparken spesielt nevnes som mye brukt oppholds- og lekeområde hvor også tilgangen til vannspeilet tiltrekker mange på varme dager. I tillegg er Ekornskogen markert som et viktig nærmiljø- og naturområde både for de nærliggende boligene, Søråsteigen barnehage og Åsgård skole. Ekornskogen vedlikeholdes slik at området er åpent og lett tilgjengelig. Sagalund friareal er et tilsvarende, men noe mindre nærmiljø- og naturområde. Stiene i dette friarealet er godt opptråkket og viser at det er mye brukt som en grønn snarvei. Klosterløkka på Kaja er en uformell fotballøkke som brukes mye av studentene og studentbarna i familiestudentboligene i Skogveien. Tilsvarende er Kaja barnehages uteområde et nærmiljøanlegg for barn, både ettermiddag og helg.

## Turer i boligområder

I boligområdene med større hager der det grønne innslaget stort, er veiene mye brukt til turer for småbarnsfamilier, hundeluffere, eldre med rullator og andre. De mest brukte veiene er markert med stiplet linje.

Både på Kaja og Søråsteigen har veisystemet en kvartalsstruktur som gir en fleksibilitet for kortere og lengre turer. Ekornveien er en viktig forbindelseslinje i tilknytning til en mye brukt runde over Søråsjordet, også kalt «Studentmila». Høgskoleveien er en viktig forbindelse til NMBU-parken.

Boligområdet nord og øst for Ås ungdomsskole har tilsvarende større hager som gir stort innslag av grønt. Runder i boligområdet er ofte knyttet til turstien i kanten av Askjumskogen.

Et særtrekk ved Ås er de grønne rabattene langs veiene inne i boligområdene, både på Kaja og på Søråsteigen. Det vil si at hagene/eiendommene ikke går helt ut i veien. I tillegg er det få høye gjerder/hekker, som gir en følelse av åpenhet og invitasjon til omkringliggende omgivelser. Dette er et bevisst plangrep. Når man f.eks. står nederst i Ekornveien ser man kun vegetasjonen langs veien og så dukker boligene opp etter hvert langs veien når man går inn i den.

## Ferdselsårer transport

Transportårene som beskrives er bevegelseslinjer hvor gående og syklende beveger seg langs en strekning som har et målpunkt i begge ender. Mange av disse transportårene i Ås har som målpunkt enten jernbanestasjonen og/eller NMBU. Videre er skolene som viktige målpunkt tatt med. To viktige ferdssårer går gjennom sentrum. Disse innebærer stopp på veien, stopp innom butikker, kafeer, biblioteket mm.

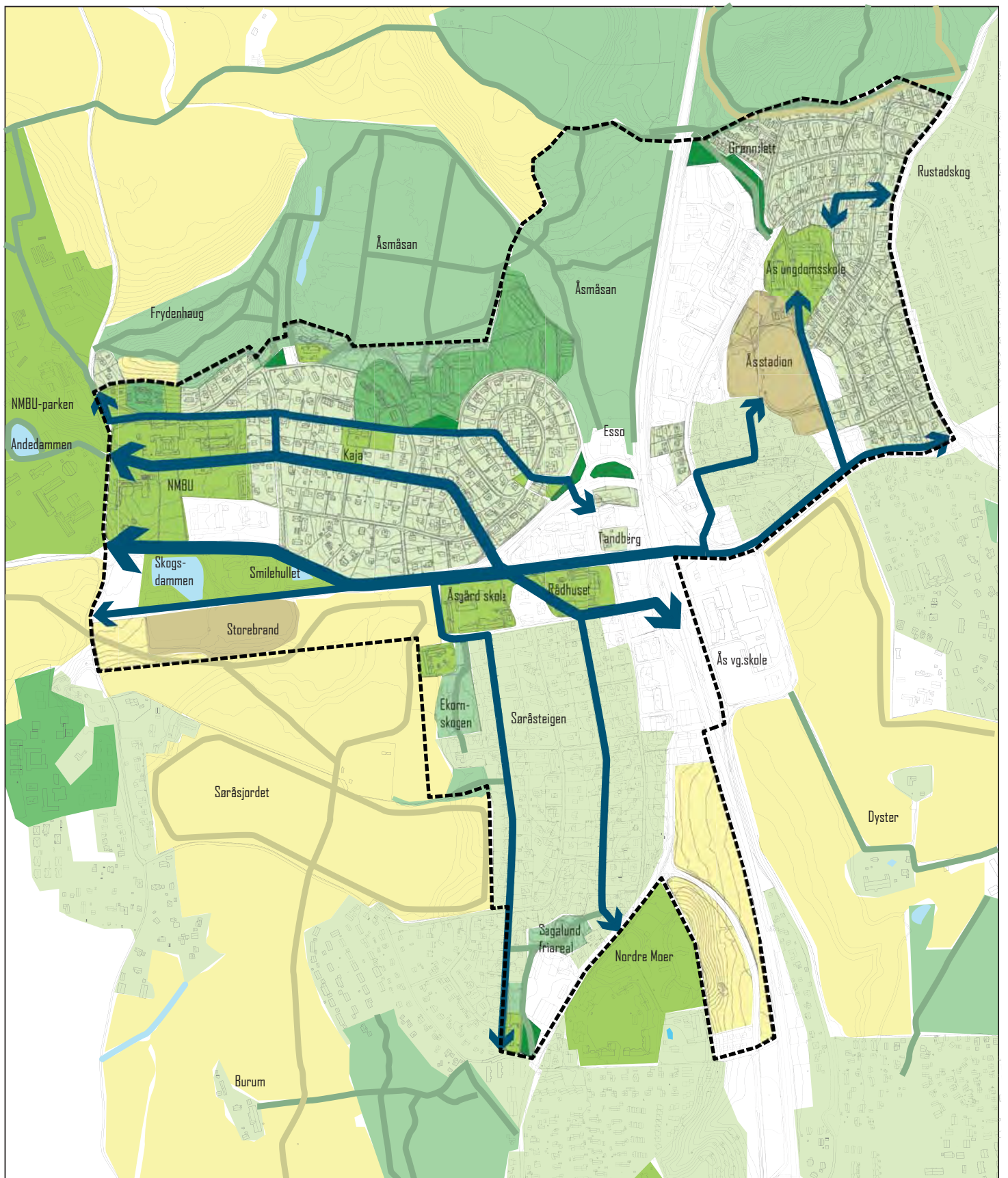
Den mest trafikkerte transportåren er mellom jernbanestasjonen og NMBU, her er det både mange gående og syklende. Studentene går ofte flere sammen. Langs Dråbakveien fyller de av den grunn hele bredden på gang- og sykkelstien. I tillegg er det mange syklende, de fleste i relativt høy hastighet. Ofte kan det føles trangt på gang- og sykkelstien, noen velger å sykle i veibanen i stedet. Høgskoleveien benyttes av mange som alternativ ferdssåre for både gående og syklende mellom NMBU og Ås sentrum. Denne leder til mange av de mest sentrale universitetsbygningene. Utveien/Bregneveien er også en mye brukt vei fra NMBU/Kaja til sentrum/Ås stasjon.



Figur 22: Aktivitetsområder/ nærmiljøanlegg - Rådhusetsparken.



Figur 23: Turer i boligområder - Høgskoleveien.



### Ferdelsårer transport - eksisterende grønnstruktur

- |  |   |
|--|---|
|  Naturområder                             |  Restarealer           |
|  Parker og grøntanlegg ved off. bygg      |  Vann i dagen          |
|  Private grøntanlegg ved større boligomr. |  Planavgrensning       |
|  Private hager                            |  Tursti                |
|  Jordbruksarealer                         |  Skiløype              |
|  Idrettsanlegg                            |  Ferdelsårer transport |

# DIVE

## Grønnstruktur

Kulturhistorisk stedsanalyse Ås 2016

asplan viak

Målestokk= 1:7 500 i A3



## Sykkel langdistanse

Ut over den interne syklingen på Ås, er det flere sykkelruter som brukes blant annet av syklende pendlere mellom Ski/ Ås, Drøbak/ Ås og Kroer/ Ås. Disse langdistanse rutene er vist avmerket på kartet.

Mellom Ski og Ås er det to alternativ fra Ås til Holstad som ligger på halvveien til Ski. Alternativene er grusveien som følger jernbanelinja nord for Esso-bensinstasjonen eller langs Holstadveien gjennom boligområdet og videre gjennom skogen på grusvei til Holstad. Ulempen med begge disse to rutene er at store deler av distansen er grusveier som i perioder, på grunn av regn eller snøsmelting, er i dårlig stand.

Gang- og sykkelveien langs

Drøbakveien mellom universitetet og Ås sentrum er mye brukt. Her er det ikke plass til langdistansesyklister.

Udergangen under jernbanelinja for gående og syklende er trang og uoversiktlig. Høyhastighets/langdistansesyklistene velger å bruke veibanen hvor veibredden kun er dimensjonert for biler.



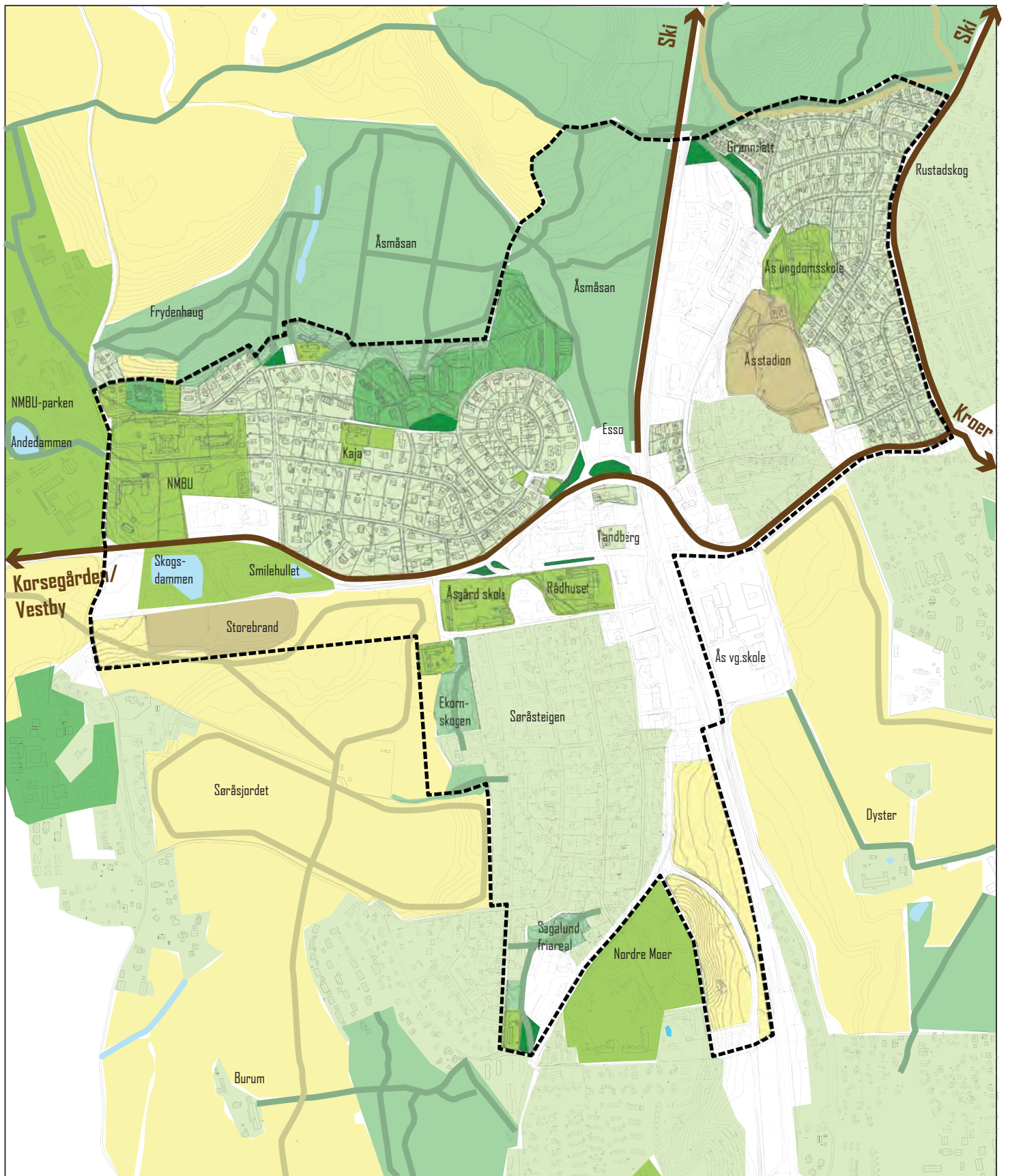
Figur 24: Ferdselsårer transport/barrierer - undergang for trang for høyhastighetssyklister.



Figur 25: Ferdselsårer transport - på gang/sykkelveien langs Drøbakveien mellom NMBU og Ås sentrum er det ikke plass til langdistansesyklister.



Figur 26: Sykkel langdistanse - sykkelveien mellom Ski og Ås er i dårlig stand.



### Sykel langdistanse - eksisterende grønnstruktur

- |   |   |
|---|---|
| <span style="color: #4CAF50;">■</span> Naturområder                             | <span style="color: #00897B;">■</span> Restarealer  |
| <span style="color: #8BC34A;">■</span> Parker og grøntanlegg ved off. bygg      | <span style="color: #ADD8E6;">■</span> Vann i dagen   |
| <span style="color: #4CAF50;">■</span> Private grøntanlegg ved større boligomr. | <span style="border-top: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span> Planavgrensning |
| <span style="color: #C8E6C9;">■</span> Private hager                            | <span style="color: #4CAF50;">—</span> Tursti   |
| <span style="color: #FFF9C4;">■</span> Jordbruksarealer                         | <span style="color: #8BC34A;">—</span> Skiløype   |
| <span style="color: #A1887F;">■</span> Idrettsanlegg                            | <span style="color: #8BC34A;">—</span> Sykel langdistanse   |

# DIVE

## Grønnstruktur

Kulturhistorisk stedsanalyse Ås 2016

asplan viak

Målestokk= 1:7 500 i A3



## Barrierer

Her er tre sentrale barrierer som er avmerket på kartet med en tykkere strek. Felles for disse tre barrierene er at det er fysisk mulig å bevege seg gjennom disse områdene, men at de av ulike grunner likevel oppleves som en barriere.

### Undergangen under jernbanelinja

Undergangen i Ås sentrum er smal og trang. På vestsiden og på området sør for nedtrappingen av terrenget, er den nye bebyggelsen delvis lagt i gang- og sykkelveien slik at passasjen under jernbanen føles ytterligere smal, trang og mørk. På motsatt side ligger restene av den tidligere vifteformen ned mot undergangen som er utformet med tanke på å skape luft og oversiktighet omkring undergangen. På denne siden av undergangen er det i tillegg svært uoversiktlig med hensyn til hvor en som sykklende og gående kan bevege seg trygt idet en er oppe i nivå med gateplan. Undergangen er ikke i tråd med forskriftene for universell utforming. I hovedsak gjelder dette stigningsforhold og eventuelt utforming av repos og belegg.

### Gangbru over Drøbakveien ved Åsgård skole

Bakken ned fra brua mot sentrum er bratt. Syklister kommer ned her i stor fart. Tilsvarende er det mange syklister på gangstien som følger Drøbakveien på sørsiden. Møtet mellom disse to gang- og sykkellinjene er svært uoversiktlig. Det oppbygde terrenget i tilknytning til gangbrua stenger sikten og sammenhengen mellom Søråsjordet og sentrum. Overgangen er ikke i tråd med forskriftene for universell utforming. I hovedsak gjelder dette stigningsforhold og eventuelt utforming av repos.

### Området omkring Esso-bensinstasjonen

Området tilknyttet Esso-bensinstasjonen er ikke tilrettelagt for gående og sykklende. To innfartsporter til Åsmåsan ligger i umiddelbar nærhet. For å komme til disse må en gå mellom bilene inne på bensinstasjonen. Bensinstasjonsområdet og Åsmåsan ligger tett på sentrum, men veien under jernbanen skaper en stor barriere for sammenhengen med sentrumsområdet. Fortauforløpet mellom jernbanelinja og Brekkeveien,

eller en lengre omvei over gangbrua, er to lite attraktive gang- og sykkellinjer til Esso-området fra sentrum.

### Lengre barrierestrekk

I tilknytning til større trafikkårer har Ås to lange barrierestrekk som forhindrer grønnstrukturen i å danne et sammenhengende nettverk som gir gående og sykklende fleksibilitet i forhold til mulige veivalg.

Det lengste barrierestrekket er jernbanelinja. Gjennom Ås er det kun to underganger og to overganger. Det er lang avstand mellom dem, undergangene er trange og overgangene er bratte og smale. Ingen av overgangene eller undergangene er i tråd med forskriftene for universell utforming.

Det andre lange barrierestrekket er langs Drøbakveien mellom gangfeltet ved Skogveien og gangfeltet ved TF-bygningen (Skogsdammen på motsatt side). Strekket er så langt at folk løper over veien i mellom disse to gangfeltene. Farlige situasjoner mellom gående og biler kan lett oppstå.

### Manglende gangfelt

Det mangler en sikker krysning øverst i Kirkeveien like sør for der veien svinger inn mot Kirka. Denne krysningen er spesielt utsatt da det er svært dårlig sikt i dette området både på grunn av at Kirkeveien svinger og at den passerer en bakketopp.

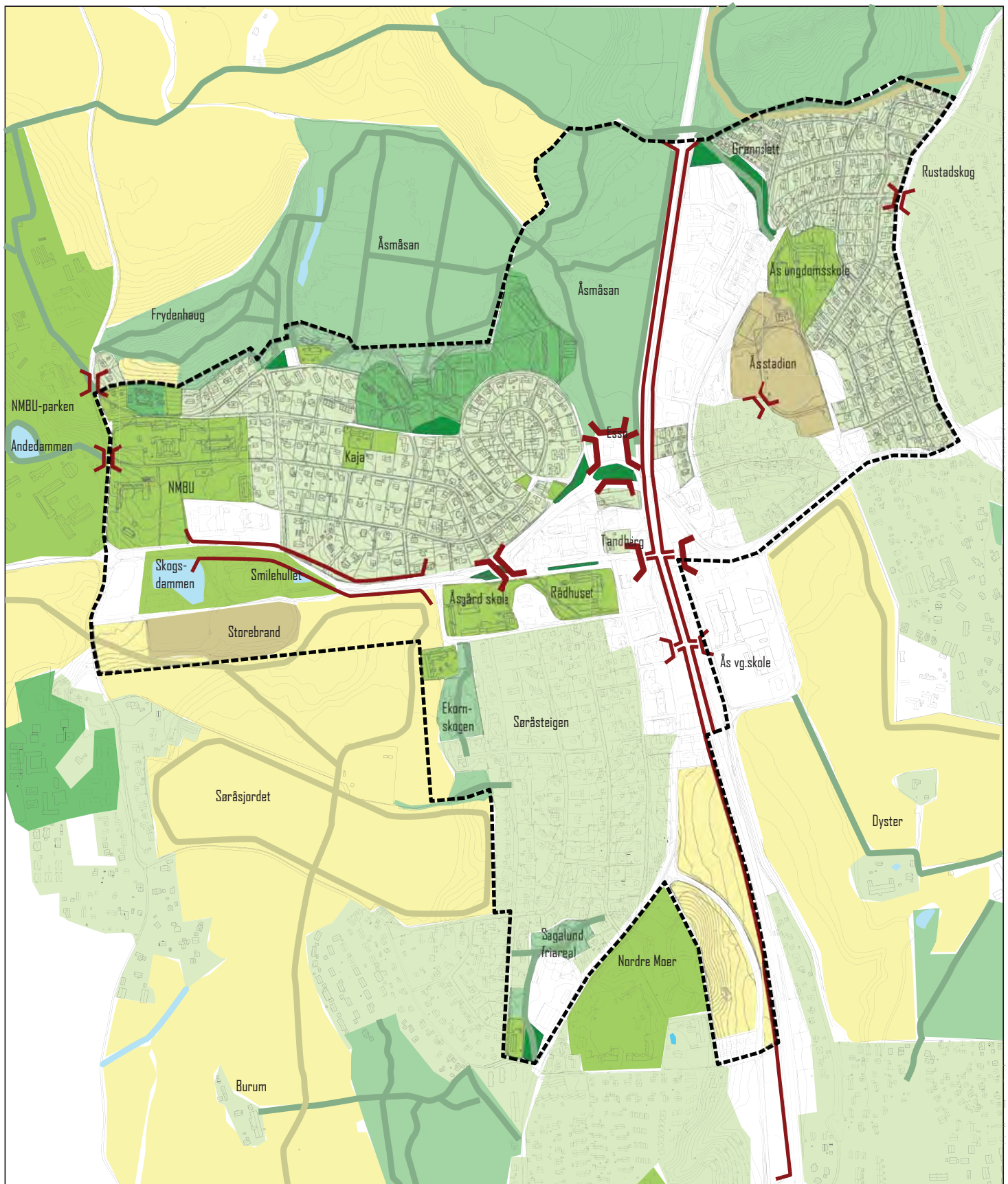
### Sørlig inngang til Ås stadion

Inngangen til Ås stadion fra sør i enden av Vardeveien er lite tilgjengelig. En mindre «døråpning» i gjerdet og store høydeforskjeller som ikke er tatt opp i stiføringen gjør inngangen lite brukervennlig.



Figur 27: Barrierer - gangbru over Drøbakveien ved Åsgård skole.





### Barrierer - eksisterende grønnstruktur

- |  |                 |
|--|-----------------|
| Naturområder                             | Restarealer     |
| Parker og grøntanlegg ved off. bygg      | Vann i dagen    |
| Private grøntanlegg ved større boligomr. | Planavgrensning |
| Private hager                            | Tursti          |
| Jordbruksarealer                         | Skiløype        |
| Idrettsanlegg                            | Barrierer       |

# DIVE

## Grønnstruktur

Kulturhistorisk stedsanalyse Ås 2016

asplan viak

Målestokk= 1:7 500 i A3



## Landemerker

Landemerker brukes om bygninger, trær eller terrengformasjoner som har en iøynefallende utforming. Landemerker sees ofte på lang avstand. I Ås sentrum kan en trekke fram fire områder/elementer som sentrale landemerker.

### Det gamle Rådhuskvartalet

Bygningene ligger sentralt på et markant høydedrag som underbygger bygningenes arkitektoniske kvaliteter og kulturhistoriske tyngde. Med utgangspunkt i de betydelige arkitektoniske kvalitetene på stedet, savnes en omkringliggende hage- eller et parkanlegg av samme karakter, som kan bidra til å gi stedet en helhet og Ås sentrum unike kvaliteter.



Figur 28: Landemerker - Det gamle Rådhuskvartalet.

### Trærne vest i Rådhusparken

Trærne vest for den skrå stiføringen gjennom Rådhusparken har store dimensjoner som utmerker seg og tilfører parken en monumental karakter.



Figur 29: Landemerker - Søråsjordet.

### Søråsjordet

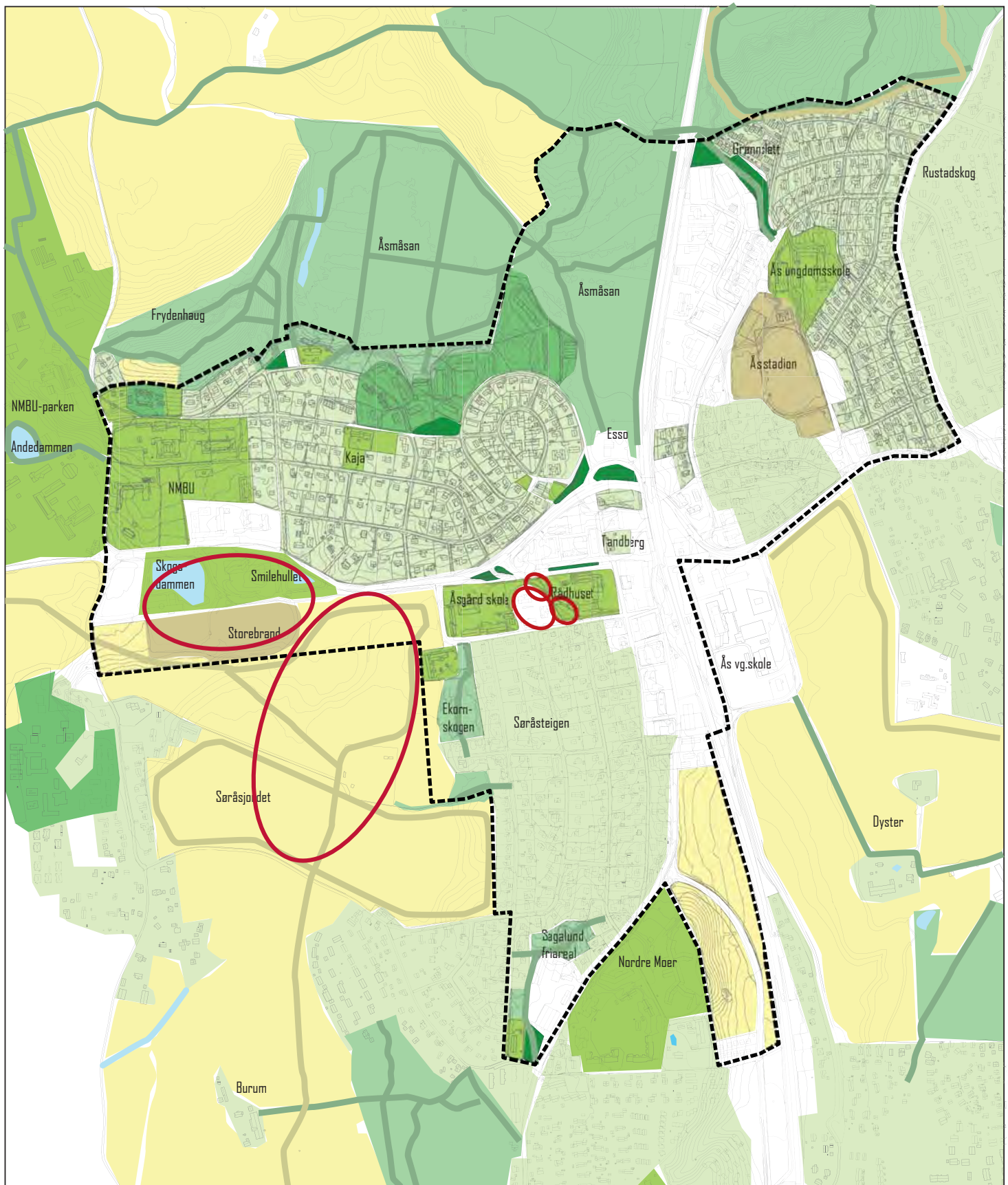
Søråsjordets åpenhet og lange siktlinjer står i stor kontrast til Ås sentrums bebyggelse. Denne kontrasten er bakgrunnen for at Søråsjordet kommer under kategorien landemerke. Søråsjordet ligger på et høydedrag med lavereliggende Ås sentrum i øst og lavereliggende NMBU/Sørås i vest og er på bakgrunn av denne beliggenheten godt eksponert for lysinnfall. Åkerlysningens retning mot sør og vest gir stor variasjon i farger og stemninger gjennom døgnet og året, fra full sommarsol til en rød og lav vintersol.

### Storebrand og parken omkring Studentersamfunnet/AudMax/GG-hallen













På Storebrand og i området omkring Studentersamfunnet/AudMax/GG-hallen er det stor uteaktivitet, mennesker beveger seg på kryss og tvers, store grøntarealer innhyller de ulike aktivitetene.



Figur 30: Landemerker - Storebrand og parken omkring.



### Landemerker - eksisterende grønnstruktur

- |  |   |
|--|---|
|  Naturområder                             |  Restarealer     |
|  Parker og grøntanlegg ved off. bygg      |  Vann i dagen    |
|  Private grøntanlegg ved større boligomr. |  Planavgrensning |
|  Private hager                            |  Tursti          |
|  Jordbruksarealer                         |  Skiløype        |
|  Idrettsanlegg                            |  Landemerker     |

# DIVE

## Grønnstruktur

Kulturhistorisk stedsanalyse Ås 2016

asplan viak

Målestokk= 1:7 500 i A3



## Naturmangfold

Opplysningene om viktige naturmangfoldområder innenfor analyseområdet er hentet fra Miljødirektoratets naturbase. For utdypende informasjon henvises det til miljødirektoratets nettsider hvor hvert av områdene har egne faktaark (<http://kart.naturbase.no/>).

### Østlig delområde av Åsmåsan

Storskala grøfting og uttak av torv til brensel har vært svært ødeleggende for Åsmåsan de siste 100 årene.

Åsmåsan hadde tidligere en større utstrekning, men store deler av området er ødelagt blant annet på grunn av tilplanting og jernbanelinje. I enkelte partier er det myrflater uten

trær som har myrkarakter. Lokaliteten som er avmerket på kartet utgjør den mest intakte delen av de tidligere store myr- og sumpområdene nord for Ås sentrum.

Åsmåsan har vært befart av botanikere, entomologer og ornitologer i løpet av de siste 150 årene. Det har vært gjort funn av sjeldne arter, men disse er ikke registrert i nyere tid og finnes sannsynligvis ikke lengre. Av funn av sjeldne arter i nyere tid (1990), er det registret to typer sjeldne sommerfugler.

I naturbasens faktaark er verdien for delområdet for Åsmåsan satt til B - lokalitet med lokal verdi, (til sammenligning betegner A - lokalitet med nasjonal verdi).

## Skogsdammen

Naturbasens faktaark sier følgende: «Stabil dam i kulturlandskapet gir verdi som viktig (B verdi). Ingen spesielle arter registrert. Lokalitetsbeskrivelsen er i sin helhet hentet fra Bratli (2000): Dam ved Studentersamfunnet med vann- og våtmarksvegetasjon. Her vokser kjempesøtgras.»

## Smilehullet

For Smilehullet sier naturbasens faktaark: «Stabil dam i kulturlandskapet med funn av rødlistet planteart gir verdi som viktig (B-verdi). Lokalitetsbeskrivelsen er i sin helhet hentet fra Bratli (2000): Dam ved Studentersamfunnet med vann- og våtmarksvegetasjon. Den rødlistede arten nikkebrønslé er funnet i dammen, men ikke i denne undersøkelsen.»



Figur 31: Naturmangfold - Åsmåsan

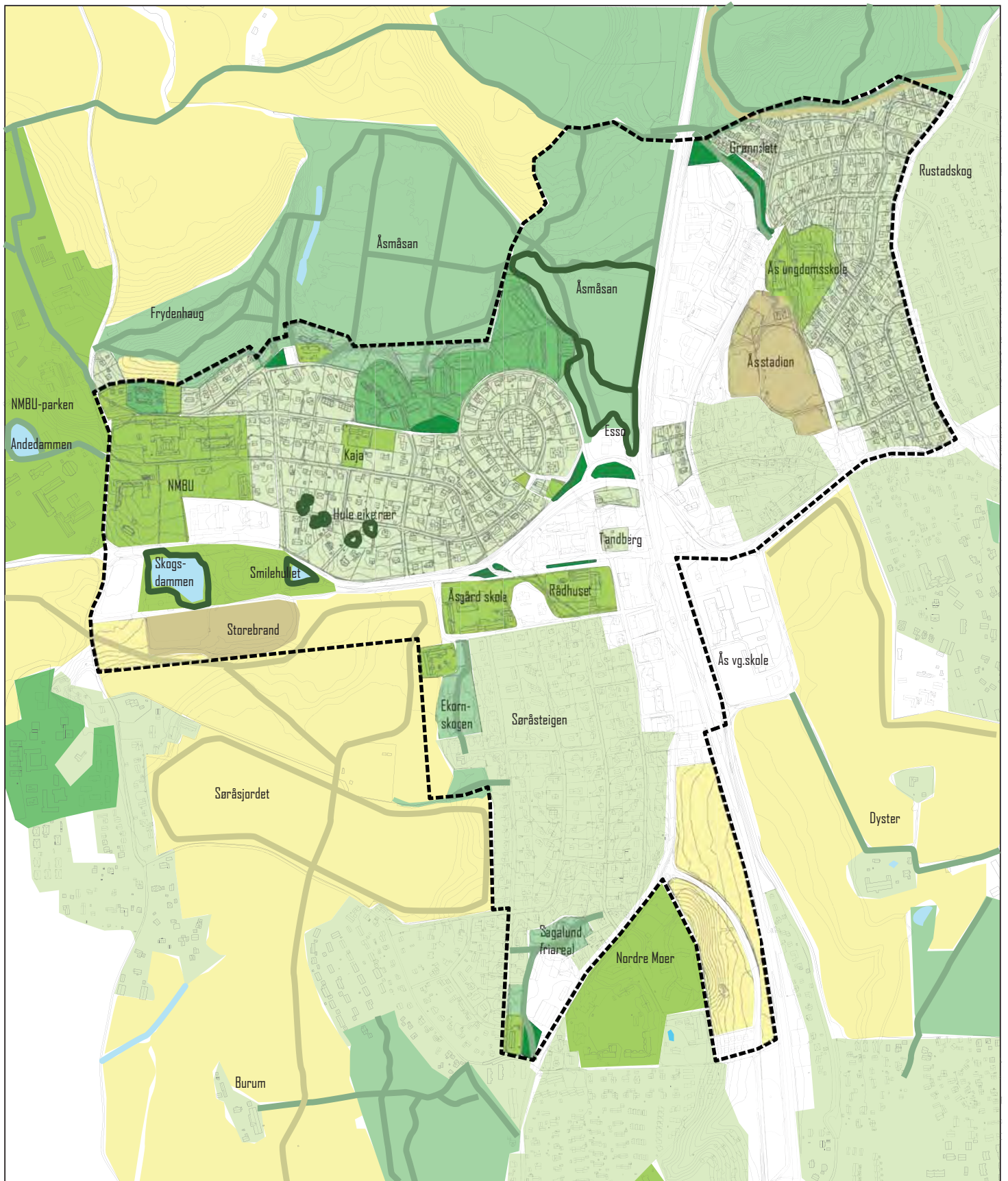


Figur 32: Naturmangfold - Skogsdammen

## Hule eiketrær

I 2015 registrerte BioFokus på oppdrag for Ås kommune naturtypen hule eiker i byggesonen i Ås kommune. Tjue trær ble til sammen vurdert som forskriftseiker, sju av disse ligger innenfor det avgrensede sentrumsområdet i denne analysen. Seks ligger i Kajaveien på Kaja og ett ligger i Moerveien på Søråsteigen.

Ås ligger innenfor eikas naturlige hovedutbredelsesområde i Norge. Hule eiker i dette distriktet er viktige for mangfold av en rekke rødlistede og spesielle billearter. Eik er generelt et viktig tre for biologisk mangfold. «Som en tommelfingerregel kan man si at en eik lever og vokser i 300 år, deretter bruker den 300 år på å dø, og når den er død kan den stå i ytterligere mange år før den faller om. Det er i de to siste stadiene at eik har størst betydning for biologisk mangfold.» (Lønnve, Ole J. 2015.)



### Naturmangfold - eksisterende grønnstruktur

- |  |                 |
|--|-----------------|
| Naturområder                             | Restarealer     |
| Parker og grøntanlegg ved off. bygg      | Vann i dagen    |
| Private grøntanlegg ved større boligomr. | Planavgrensning |
| Private hager                            | Tursti          |
| Jordbruksarealer                         | Skiløype        |
| Idrettsanlegg                            | Naturmangfold   |

# DIVE

## Grønnstruktur

Kulturhistorisk stedsanalyse Ås 2016

asplan viak

Målestokk= 1:7 500 i A3





Figur 33: Atriumshusene.



Figur 34: Hageveien 25.

# TRINN



# FORTOLKNING

## Metodikk

Historien vil alltid være gjenstand for nye tolkninger, både på det individuelle og samfunnmessige plan. Hensikten med trinn 2 er å fortolke og drøfte analyseområdet historiske situasjon, meningsinnhold og betydning som underlag for verdidiskusjonen i trinn 3.

Det er ikke nødvendigvis bare høydepunktene i den historiske utviklingsprosessen som har etterlatt seg de mest betydningsfulle sporene i et landskap, og det er heller ikke alltid at de sporene som finnes er historisk viktige. Med utgangspunkt i hvilke historiske elementer som i dagens situasjon representerer de viktigste historiske fortellingene i trinn 1, vil trinn 2 undersøke hvilken tilstand de er i som formidlere av historisk meningsinnhold og samfunnmessig betydning. I analysen brukes historisk lesbarhet, integritet (helhet) og autentisitet som mål på tilstand og formidlingsegenskaper (kilde: Riksantikvaren).

Det gjøres oppmerksom på at bygninger og grønnstruktur som ikke prioriteres ikke har sammenheng med riving eller nedbygging.

## Viktige utviklingstrekk

Follo har vært et fangst og jordbrukslandskap i snart ti tusen år. Et par hundre år etter Svartedauden ble en del av ødegårdene i Ås tatt opp igjen. Sammen med husmannsvesenet gav dette grunnlag for en stadig økende befolkning med et bygdesamfunn bestående av en rekke småsamfunn der gårdsbruket utgjorde kjernen. Forslag til ny setning: Befolkningen økte og ga sammen med husmannsvesenet grunnlag for et bygdesamfunn bestående av en rekke småsamfunn der gårdsbruket utgjorde kjernen.

Middelalderens rideveger ble etablert som ferdselsforbindelser mellom grendelag, handelssteder og kirkesteder. Etter kongelig forordning i 1636 startet arbeidet med å gjøre hovedvegnettet kjørbart.

Endringen av jordbruket på 1800-tallet gjorde at nye dyrkningsmetoder ble tatt i bruk, og mer moderne redskap ble vanlig. Husdyrholdet grep om seg, og besetningene ble større. Intensivering av jordbruket ga større avkastning, noe som førte til at bygningsmiljøet på gårdene utviklet seg til tun med store låver og hovedbygninger.

## Lesbarhet

Det omkringliggende jordbrukslandskapet og gårdstrukturen er i stor grad intakt og lesbar. Arkeologiske funn bekrefter bosetning innenfor sentralområdet i over 4000 år. Husmannsplassene er borte med utbyggingen i Ås sentrum.

Middelalderens veifar mellom kirkestedene er i stor grad intakte. Dette gjelder både veien fra Ås kirke til Korsegården (Åsveien), og den gamle kirkevegen mellom Kråkstad og Ås. Store deler av Gamleveien (Raveien) gjennom Kaja og sentrum er fjernet på grunn av utbygging av boligområder og forretningsbygg. Deler av traseen av Den Fredrikhaldske kongevei følger dagens trasé av Kirkeveien gjennom Ås. Strekningen mellom Christiania og Skyssjordet i Ås ble bygget etter Kaptein Døderleins vegplan fra 1762 og har i stor grad beholdt linjeføringen fra 1760-årene. Vegen var i bruk som hovedveg til ny Mosseveg ble åpnet i 1870.

Åsmåsan er uendret siden jernbanen ble anlagt.

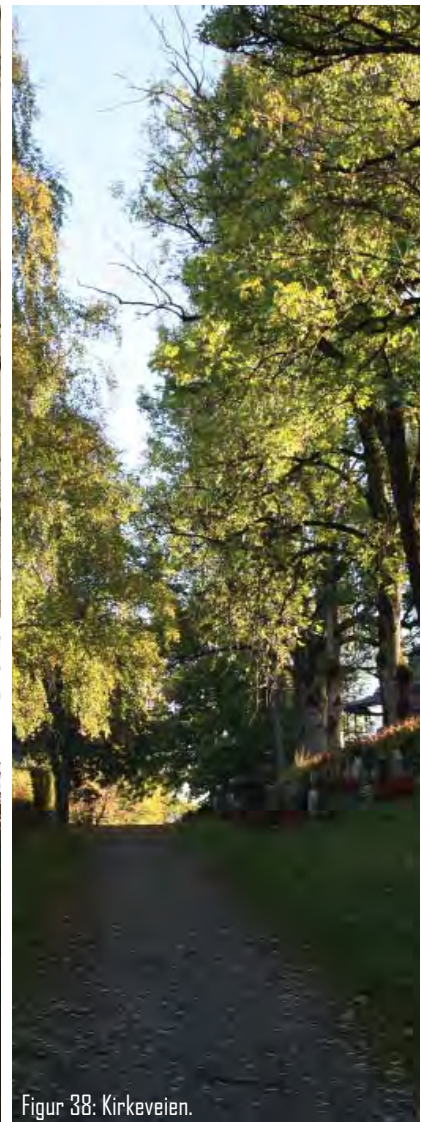
Det er ingen ting igjen av den eldste bebyggelsen innenfor sentralområdet.

## Tilstand

Gårdene er i drift, og er velholdte. Veiene er i god befatning, men nye tiltak som legges over de gamle traseene forhindrer veienes kontinuitet og svekker lesbarheten.



Figur 35: Kart fra 1889. Kilde: 1881.



Figur 36: Vestre del av Gamleveien.

Figur 38: Kirkeveien.



Figur 37: Funn etter jernaldergård på Moer. Kilde: Akershus fk.

## Viktige utviklingstrekk

«Den høiere Landbruksskole paa Aas» ble opprettet i 1859. Ås prestegård og gården Vollebekk ble kjøpt til formålet. Området ble utformet som en klassiske campus med monumentale steinbygninger omgitt av parker og landlige grøntarealer – etter klassisk engelsk modell. Med etableringen av landbrukshøgskolen kom det nye bygninger og veier inn. Etableringen av landbrukshøgskolen har hatt stor betydning for utviklingen av Ås sentrum.

## Lesbarhet

Innenfor lærerstedets kjerneområde finnes det eksempler på bygninger, parkanlegg og kulturlandskap fra denne perioden. Innenfor sentralområdet finnes det kun en bygning fra denne perioden, Kommandanten oppført i 1870.

## Tilstand

NLHs tidligste bygninger og strukturer er godt bevarte. Området rundt Kommandanten er fortettet med nyere bygg, men bygningen har likevel bevart mye av sin opprinnelige monumentale karakter.



Figur 39: Universitetsområdet, daværende Norges Landbrukshøgskole, ca. 1938. NMBU Fotoarkiv. Fotograf: Norsk Luftfoto A/S



Figur 40. Hovedbygningen. Kilde: Wikipedia.



Figur 41. De opprinnelige skolebyggene. Illustrasjon fra boken Norges Landbrukshøgskole 1859-1959



Figur 42. Kommandanten.



Figur 43. Universitet. I høyre hjørne ligger Kommandanten.

## Viktige utviklingstrekk

Den høiere landbruksskole ble nedlagt i 1897 og Norges Landbrukshøgskole etablert samme året. Endringer i studietilbudet medførte en betydelig utvidelse av skolen. Gamle bygninger ble utvidet og ominnredet og et stort undervisningsbygg og lærerboliger ble bygget på Kaja. I etterkrigstiden var det en stadig utbygning både i regi av NLH og andre interessenter.

Byggingen av Østfoldbanen ga store ringvirkninger for Ås. Jernbanen overtok som den viktigste ferdsels- og transportåren, og la grunnlaget for bosettings- og næringsstruktur. Først på 1930-tallet ble Ås definert som en stasjonsby.

Første reguleringsplan for Ås kom i 1947. Den ga noen hovedprinsipper for stasjonsbyens videre utvikling.

I mellomkrigstiden skjedde det en vridning fra jordbruk til andre næringer.

## Lesbarhet

Lærerboligene på Kaja (Kajaveien-Høgskoleveien) er fortsatt intakte. Noen er endret, men lesbarheten som påkostet enebolig i store flotte hager er i stor grad bevart. Innenfor sentralområdet ligger Damsgård fritt i parklandskapet som et signalbygg i krysset Kirkeveien og Drøbakveien.

Av jernbanebygningene er det kun stasjonsbygningen som er igjen. De øvrige tilhørende bygninger og hager er revet, men deler av Jernbaneveien er bevart. Den gamle pakkhuset ble revet i 1984. Det er oppført en ny godsbygning vis-a-vis stasjonsbygningen på den andre siden av jernbanelinja.

Av den tidligste stasjonsbyen er Tandberggården (Lie) igjen, omgitt av et hageanlegg - i dag skulpturpark. Eiendommen ligger i fond i den nordre enden av Moerveien. Også Åser ligger igjen inneklemt mellom nyere bygg og Drøbakveien. Resten av den tidligste sentrumsbebyggelsen er revet til fordel for nye, moderne bygningskomplekser. Langs Moerveien, Sagaveien, Skoleveien, Gamleveien og Framnes ligger det igjen bolig- og næringsbygninger som har huset håndverkere, sag- og høvleri, elektrisitetsverk og gjestgiveri. Åsgård skole og kommunehus samt lærerbolig ligger også lett gjenkjennelig og synlig i landskapet.

En liten del av sidesporet, som ble kalt Gruslinna, er synlig fra der den gamle Åsveien krysset jernbanen og forbi boligområdet Grønnslett.

Drøbakveien eller Aas-Drøbakchausseen går i tilnærmet samme trase, men er justert fra Åsgård gamle skole og under jernbanelinja til Framnes.

## Tilstand

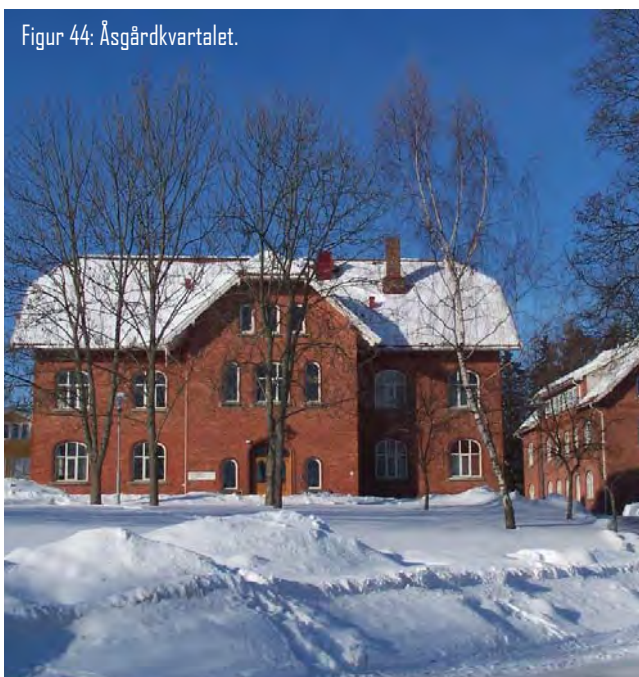
Stasjonsbygningen er endret over tid. Takutspringet ble fjernet under ombygging i cirka 1910, og erstattet med et karnapp, slik det er i dag. Bygningen er i god teknisk stand.

Veiene er oppgradert til dagens standard, og gjenværende deler er i bruk.

Med unntak av Åser synes den gjenværende bygningsmassen i sentrum å ha god teknisk stand. Eriksengården (Gamle Hogstvedt vei 14) er i dag tatt ut av sin opprinnelige sammenheng, og bærer preg av det.

Boligområdet gamle Kaja har bevart sitt grønne preg med store hus i store hager. Bygningene er med få unntak autentiske og godt bevarte. De landskapstegnede hagene er en god del endret, det er kanskje bare en igjen bevart etter den opprinnelige planen. De fremstår likevel som velholdte og frodige.

Figur 44: Åsgårdkvartalet.



Figur 45: Eriksengården



Figur 46: Jernbanestasjonen, 1954.



Figur 47: Ås sentrum før utbyggingen.  
Kilde: Digitalt museum.



Figur 48: Professorbolig på Kaia.



Figur 49: Professorbolig på Kaia.



## Viktige utviklingstrekk

Nye landbruksmaskiner førte til en effektivisering av landbruket, og antall småbruk sank betraktelig fra 1949 til 1969.

I 1960-årene ble omlegging av landbruksproduksjon til korndyrking gjennomført i Ås. Befolkningsveksten var stor og rundt 1970 var det ikke lenger bøndene, men arbeidere, håndverkere, kommuneansatte, funksjonærer og andre lønsmottakere som gav skatteinntekter og utgjorde innbyggertallet i bygda. Den store konsentrasjonen av arbeidsplasser ble etablert i det som ble kalt «Ås sentralområde», som omfattet Ås sentrum og NLH. Her ble det oppført undervisnings- og opplæringsinstitusjoner, helseinstitusjoner, offentlig administrasjon, varehandel og andre servicebedrifter.

Tallet på privatbiler var i 1959 firedoblet på ti år. Med mellomkrigstiden kom gjennombruddet for fritidsliv. I løpet av 1950- og 1960-årene ble det private forbruket i Norge nesten tredoblet, og kjøpekraften økte. Ås sentrum ble utviklet og fikk flere forretningsbygg langs Brekkeveien og Rådhusplassen.

Befolkningsveksten førte til økt byggeaktivitet. I generalplanen for Ås av 1965 sto bevaring av landbruksareal sentralt. Mellom 1960 og 1970 hadde likevel 700 dekar jordbruksland gått med til utbygging til boligfelt og næringsområder i Ås.

## Lesbarhet

I 1950 ble idrettsanlegg ved Studentersamfunnet oppført. Ås stadion sto ferdig i 1963, og to år senere sto Ås ungdomsskole ferdig i samme område.

Boligfeltutbyggingen som ble gjennomført på Kaja, Søråsteigen og Aschjem, med regulerte eneboliger i hage i en stram kvartalsstruktur, er stort sett intakte og lesbare til tross for en god del påbygginger og bygningsmessige endringer. De to områdene på henholdsvis Kaja og Søråsteigen med flermannsboliger og rekkehus, samt to sammenhengende blokkområder øverst på Kaja har gjennomgått mindre endringer. De eldste eneboligtomtene fra 1950-tallet er størst, men har de minste husene. Ut over 1960- og 70 tallet blir husene større og tomtene mindre. Kjedehusene ved Grønnslett oppført tidlig på 1980-tallet er uendret fra byggeår. Det har vært noe hagefortetting, men boligområdene fremstår allikevel som helhetlige og godt lesbare. De regulerte boligområdene representerer en vesentlig del av utbyggingen på Ås etter andre verdenskrig.

Mange av næringsbyggene i det regulerte næringsområdet utbygd mellom 1974 og 1980 er oppgradert og endret. Området fremstår likevel som enhetlig og lesbart.

Sentrumsbebyggelsen med Åsgårdskvartalet og kommunehusanlegget fremstår som autentisk og uendret. Det grønne preget ved Åsgårdskvartalet er redusert pga. parkering. Sløydsalen som ble påbygd i 1953 huser i dag den kommunale fritidsklubben Midtgard.

Dråbakveiens opprinnelige løp er endret med ny undergang under jernbanen (1986). Den opprinnelige linjen er lesbar gjennom Rådhusplassen og gang- og sykkelundergangen. Brekkeveiens løp fra 1970 er i bruk.

Gymnastikksal og svømmehall ved Ås ungdomsskole er fortsatt i bruk. Bygningsmassen ble påbygd og mye endret på 1990-tallet.

Av sentrale bygninger som preget stasjonsbyen står følgende igjen, delvis inkorporert i ny bebyggelse eller ombygd med nye funksjoner:

- Maxbo driver byggevarehandel på tomta til Ås Bygg og Trelast (Brekkeveien 19).
- Første byggetrinn av Aamodtgården (Rådhusplassen 13-15) er innlemmet i en ny byggård.
- Åstorget med Ås Elektriske (Rådhusplassen 9/Raveien 2, 1967). Bygget er innlemmet i en ny byggård.
- Den ene av stallbrakkene i Brekkeveien 12 og 14 er intakt og i bruk.

## Tilstand

Både bebyggelsen og idrettsanleggene som er i bruk, er i god stand. Deler av bygningsmassen er mer eller mindre endret, mens andre deler fremstår som relativt opprinnelig. Veiene er oppgradert til dagens standard, og gjenværende deler er i bruk.

Figur 50: Ås sentrum 1946. Kilde: Digitalarkiv.



Figur 51: Ås stadion 1969.  
Kilde: Digitalt museum.

## Viktige utviklingstrekk

Fra midten av 1990-tallet og frem til rundt 2010 økte den private velstanden enormt.

I siste del av 1900-tallet tok boligbyggingen seg opp, og veksten fortsatt inn i det første tiåret av 2000-tallet. Året 2000 var et rekordår for boligutbygging i Ås. Planene om en fortetting i Ås sentrum med utgangspunkt i Dysterjordet og Åsmåsan ble forkastet ut fra hensynet til jordvern og miljø. Politikerne vedtok i kommuneplanen for 2011-2012 at 75 % av de fremtidige boligene skulle legges til Ås sentralområde.

I 1980- og 1990-årene og i det første tiåret av 2000-tallet etter årtusenskiftet forsvant mange gårdsbruk. Ved siden av drev bonden annen virksomhet, eller hadde tilleggsjobb. Et annet innslag var gårdsturisme og «inn på tunet».

I 1990-årenes bølge «New Urbanism» satte sitt preg på Ås. Niels Torps planforslag medvirket til at Ås sentrum ble bygget ut med bolig-, forretnings- og næringsområder innenfor en estetisk plan med grønt preg.

Kampen om kundene og konkurransen utenfra førte til at mange små spesialforretninger forsvant, Ås hotell ble oppgitt, Ås stasjon ble helautomatisert og at politistasjonen i Ås ble nedlagt. Samtidig med nedleggingen kom det et langsomt forfall av bygninger og det offentlige rom. Sentrum mistet mye av sin funksjon som et handelssenter. I tillegg var byggeaktiviteten lav i perioden mellom 1990 og 2003.

## Lesbarhet

Da paviljong 1 ble revet ved Ås skole i 1995, hadde byggingen av et nytt, stort kompleks ut mot Skoleveien i sør startet. De to sammenhengende paviljongene ved Ås skole fra ombyggingen på 1990-tallet står uendret.

De nye sentrumskvartalene, som er bygget på Niels Torps ideer, står i dag. Eldre bebyggelse er innlemmet i den nye bebyggelsen, men er lite endret fasademessig og er derfor lesbare i helheten.

Det er de senere år bygget flere infillboliger i de regulerte boligområdene.

## Tilstand

Bygningsmassen er i god stand, den er lite endret fra byggeår.



Figur 52: Kjøpesenteret



Figur 53: Åsgård skole i dag.



Figur 54: Nyere boligbebyggelse



Figur 55: Remabygget.



Figur 56: Sentrumskvartalet.



Figur 57: Sentrumskvartalet.

De viktigste trekkene er beskrevet i kartene under Trinn 1. Disse bør vurderes og tas i betraktning ved ny utvikling av Ås sentralområde.

## Grønnstruktur

Det viktigste verdikriteriet for grønnstruktur er at det foreligger en kombinasjon av to forhold: Overordnede sammenhenger og enkeltstående opplevelseskvaliteter. Det sentrale ved identifiseringen av grønnstruktur er derfor kombinasjonen av (1) nettverk av stier og veier som gir mulighet for å bevege seg rundt og (2) opplevelseskvaliteter som oppleves etterhvert som man beveger seg, og som gir variasjon.

Høy kvalitet i grønnstruktur innebærer at det både er lett å bevege seg omkring og at det er høy grad av variasjon i opplevelsene på vei fra ett sted til et annet. En kan tenke på grønnstrukturen som ett nettverk av kjeder med store og små perler. Kjedene er bevegelseslinjene, perlene er store og små opplevelser på veien. Denne helheten henspeler til begrepet «struktur».

I denne analysen for Ås er følgende tema for grønnstruktur valgt ut som de viktigste: Rekreasjon - ferdselsårer - landemerker. I aksen øst-vest gjennom sentrum inngår alle de tre viktige grønnstrukturtemaene, og har derfor høy prioritet. Aksene går videre utenfor analyseområdet i begge retninger.

De øvrige viktigste elementene på hvert av områdene rekreasjon - ferdselsårer - landemerker er nevnt nedenfor.

## Rekreasjon

Alle innfallsportene til naturområdene er tatt med da disse er en viktig del av det helhetlige nettverket som nettopp er et særkjenne ved grønnstruktur. Prioriterte aktivitetsområder/nærmiljøanlegg:

- Sagalund friareal og Sagalund barnehage
- Ekornskogen
- Kaja barnehage og Klosterløkka
- Ås stadion
- Prioriterte ruter for turer i boligområder:
- Ås Ungdomsskole, Grønnslett og Tårnveien
- Høgskoleveien og Kajaveien
- Ekornveien og Sagaveien

## Ferdselsårer

Alle ferdselsårer er i utgangspunktet prioriterte. De aller viktigste ferdselsårer er:

- For transport er det Drøbakveien og Høgskoleveien, som begge binder NMBU og sentrum sammen.
- For sykkel langdistanse er det ruten som følger Drøbakveien, samt sykkelruten langs jernbanen gjennom Åsmåsan.

## Landemerker

Landemerker sammenfaller en god del med rekreasjon. Alle prioriterte landemerker er lokalisert innenfor hovedaksen mellom Kirkeveien i vest og jernbanen i øst.



Figur 58: Åpent og grønt mellom husene.



Figur 59: Åsgård skole - lav sol og lysinnfall fra Søråsjordet

# B) Grønnstruktur

Trinn 2



Figur 60: Innfallsporter til nærliggende jordbruksområder



Figur 61: Skogsdammen



Figur 62: Rådhusparken



Figur 63: Forbindelsen mellom sentrum og universitetet.



Figur 64: Høgskolevegen.

## Oppsummering

Det opprinnelige jordbrukslandskapet er fortsatt lesbart i Ås på grunn av det strenge jordvernet. Det er funnet spor etter en jernaldergård tilknyttet Nordre Moer og Sagalund.

NMBUs eldste bebyggelse ligger utenfor analysegrensen, mens den delen som ligger innenfor er nyere. NMBUs anlegg bærer preg av å være utviklet over tid, noe som er godt lesbart. Bygningsmassen er i stor grad autentisk fra byggeår. Damsgård, Aud Max og Storebrand er alle vedtaksfredet etter kulturminneloven.

Sporene etter den opprinnelige stasjonsbyen er blitt utvasket, men det finnes fortsatt gjenværende spor fra denne tiden gjennom bolig- og forretningsbebyggelse samt stasjonsbygningen. Deler av bebyggelsen er tatt ut av sin opprinnelige sammenheng, noe som gjør den mindre lesbar.

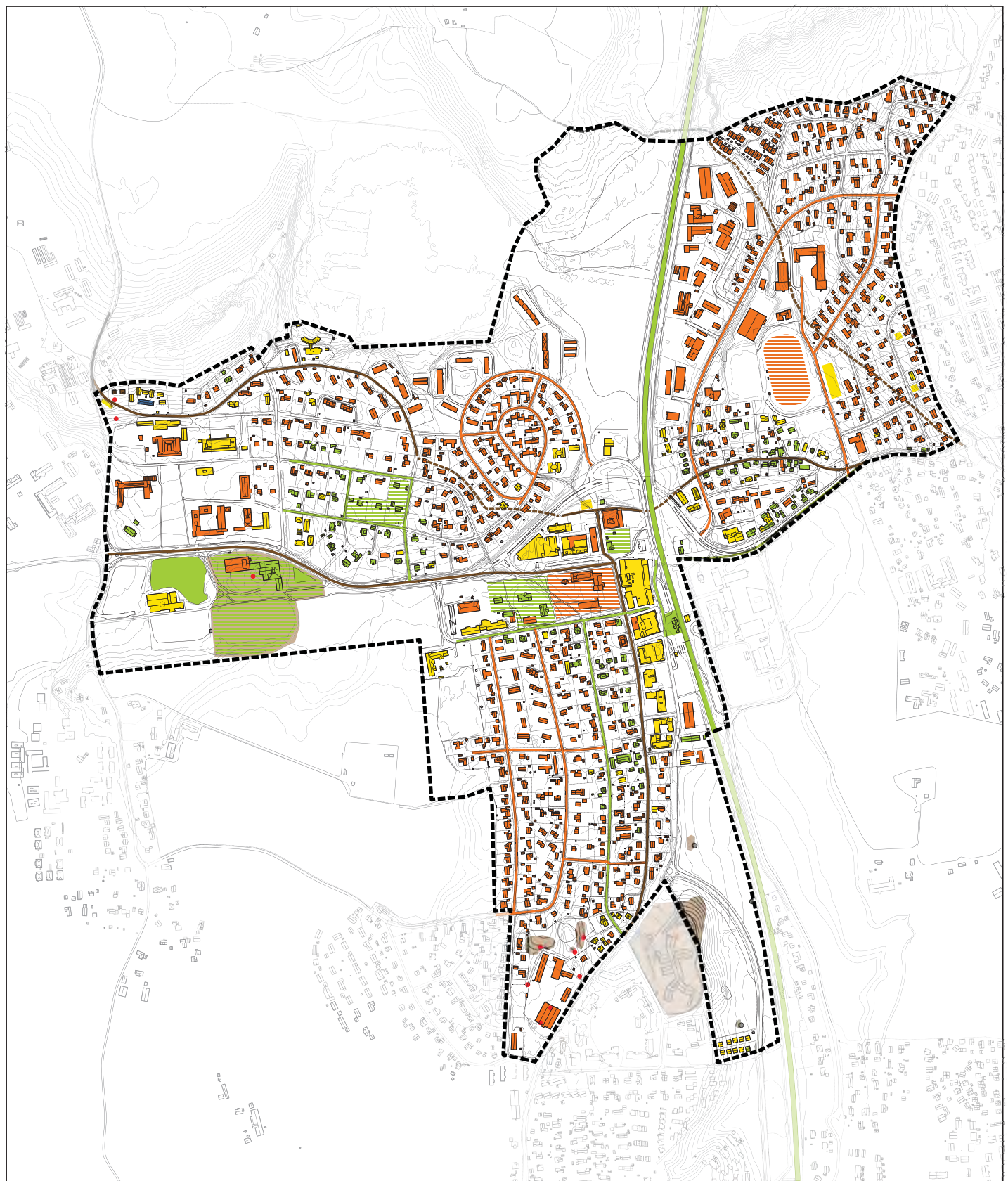
Boligfeltutbyggingen som ble gjennomført på Kaja, Søråsteigen og Aschjem etter andre verdenskrig og utover, er spesiell for Ås og er stort sett intakt og lesbar til tross for bygningsmessige endringer. Det er også flere gjenværende forretningsgårder i sentrum oppført etter andre verdenskrig som i dag er bygd sammen med nyere kvartalsstruktur basert på Niels Torps sentrumsplan. Idrettsanlegget ved Studentersamfunnet og Ås stadion er fortsatt i bruk. Ås ungdomsskole ble oppgradert og endret på 1990-tallet.

Her finnes mange gjenværende veistrukturer fra alle perioder intakt og i bruk.

Alle registrerte grønnstrukturelementer er i prinsippet viktige i overordnet sammenheng med opplevelseskvaliteter og bruk, men i denne analysen er rekreasjon, ferdselsårer og landemerker valgt ut som de viktigste. Aksen øst-vest gjennom sentrum omfatter både viktige kulturhistoriske verdier og grønnstrukturer, og har derfor høy prioritet. Aksen går videre utenfor analyseområdet i begge retninger.

Oppsummeringen av Trinn 2 er vist i tre ulike kart:

1. Oppsummering av historisk lesbarhet som viser bygningens alder/ tidsperioder (T2-1).
2. Oppsummering viktige utviklingstrekk viser de bygninger, elementer, veier og grønnstrukturer som har satt størst preg på Ås sentralområde (T2-2).
3. Områdeavgrensning er en videreføring av både viktige utviklingstrekk og strukturer, og viser en inndeling i delområder basert på de ulike strukturene (T2-3). Områdeinndelingen danner utgangspunkt for verdi- og sårbarhetsvurderingen i Trinn 3.



### Alder

- Før 1859 Bondesamfunnet
- 1859-1879 Landbruksheiskolen
- 1879-1945 Stasjonsbyen
- 1945-1999 Oppgangstider og forstadskommune
- 2000- idag Velferdskommunens gullalder

- Planavgrensing
- Kommunens delområder

- Arkeologisk minne
- Avgrensning lokalitet

# DIVE

## T2-1: Oppsummering historisk lesbarhet

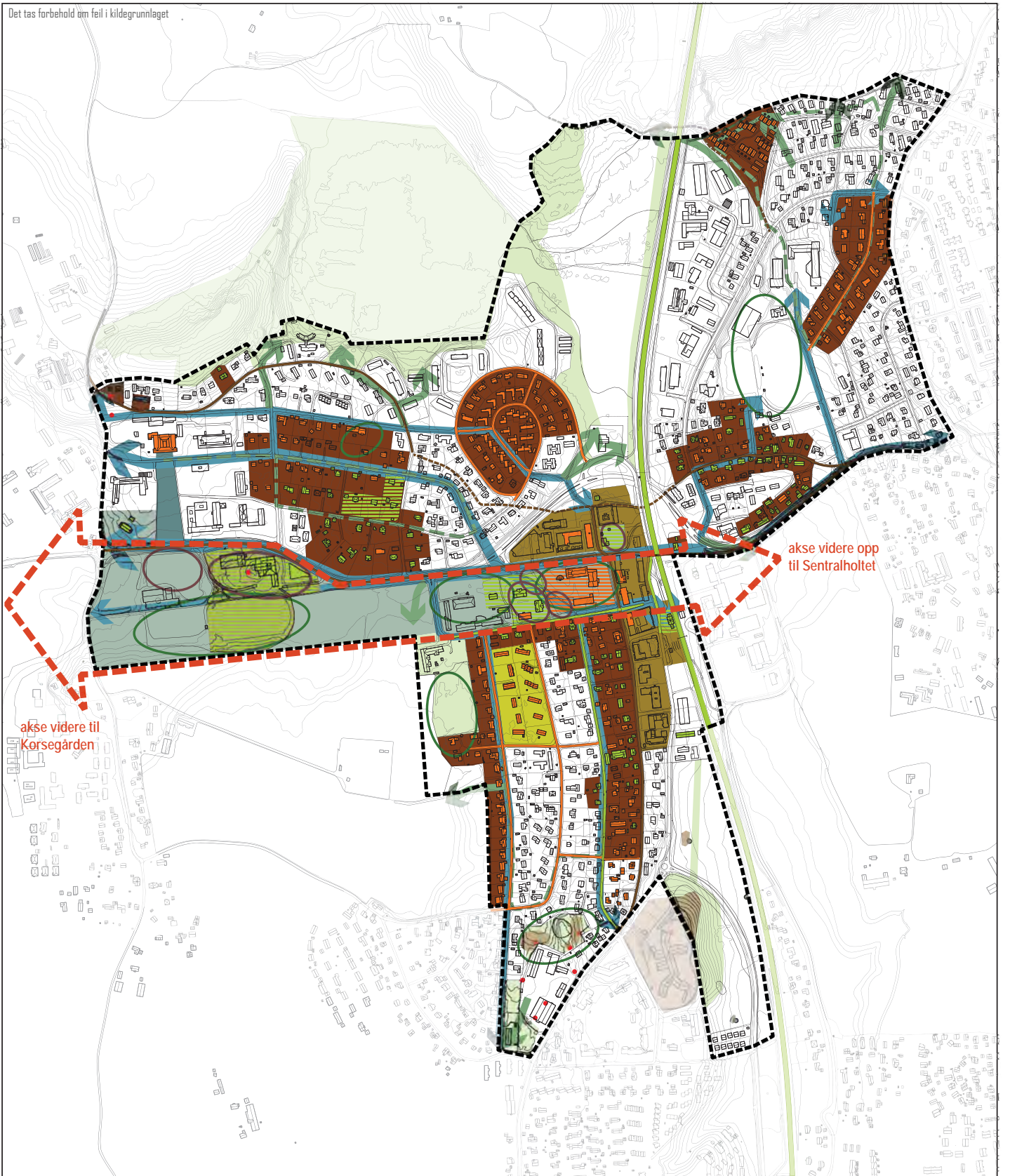
Kulturhistorisk stedsanalyse Ås 2016

asplan viak

Målestokk= 1:7 500 i A3



Det tas forbehold om feil i kildegrunnlaget



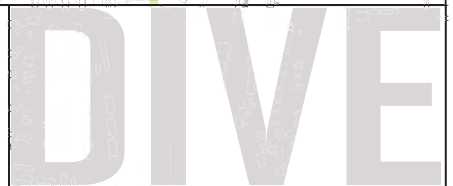
### Eksisterende strukturer

- I ■ Grønnstruktur med lite bebyggelse
- II ■ Områder med monumentale bygg
- III ■ Boligområder, liten skala. Hus i hage
- IV ■ Boligområder, flermannsboliger og blokkbebyggelse
- V ■ Sentrumsstruktur
- VI ■ Områder med offentlige bygg og næring, stor skala

- - - Viktig akse
- Arkeologisk minne
- Avgrensning lokalitet
- Rekreasjon
- Landemerker
- Innfallsporter
- Ferdelselsårer

### Alder

- Før 1859 Bondesamfunnet
- 1859-1879 Landbruksheiskolen
- 1879-1945 Stasjonsbyen
- 1945-1999 Oppgangstider og forstadskommune
- 2000- idag Velferdskommunens gullalder
- Planavgrensning



## T2-2 Viktige utviklingstrekk

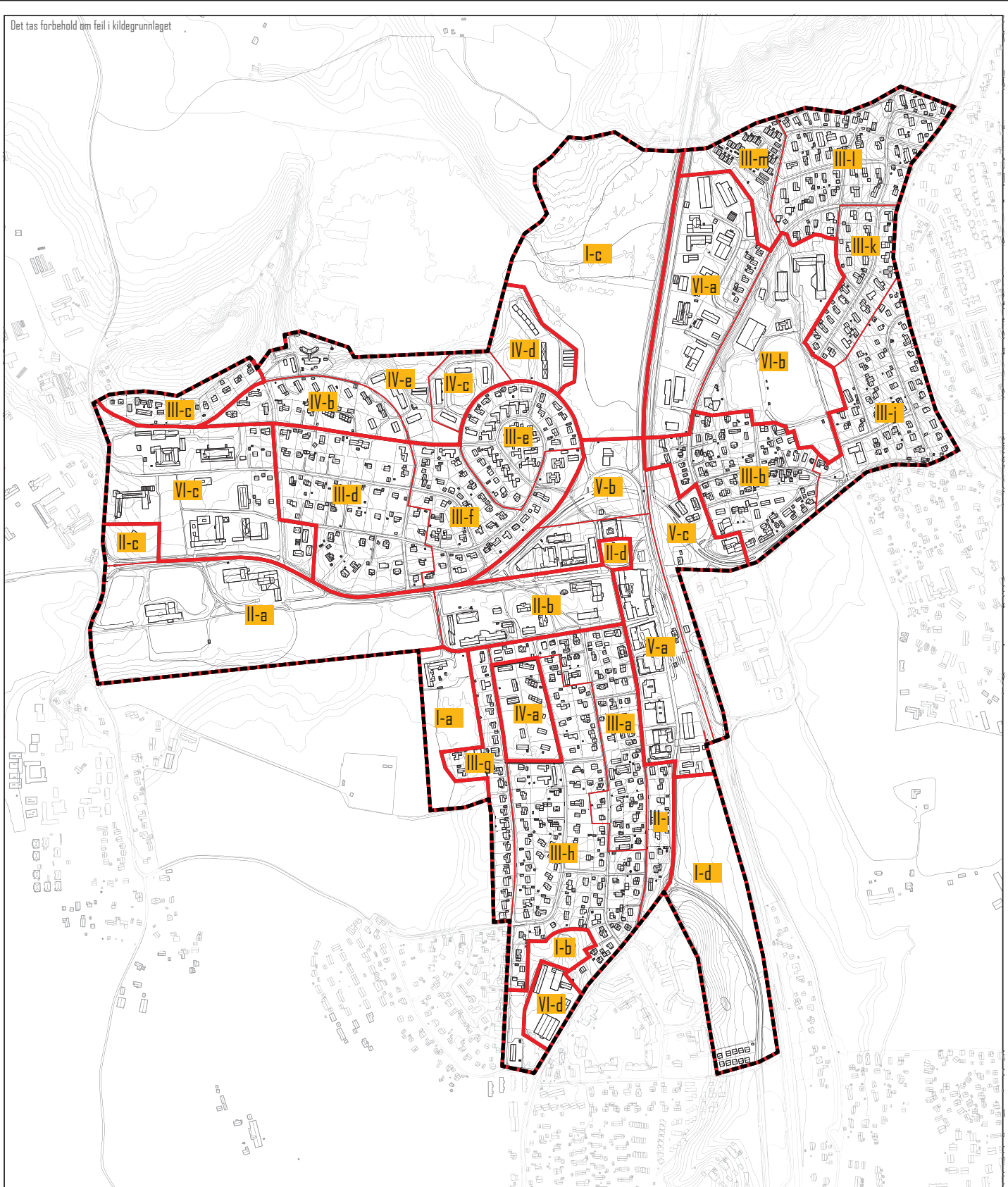
Kulturhistorisk stedsanalyse Ås 2016

asplan viak

Målestokk= 1:7 500 i A3



Det tas forbehold om feil i kildegrunnlaget



I-a	Ekornskogen	III-d	Kajaveien- Høgskoleveien	IV-b	Skogveien- Utveien
I-b	Sagalund	III-e	Atriumhusene	IV-c	Lyngveien 14-18
I-c	Åsmåsan	III-f	Kajajordet	IV-d	Lyngveien 22-24
I-d	Nordre Moerjordet	III-g	Ekornveien vest	IV-e	Studentbyen i Skogveien
II-a	NMBU Storebrand	III-h	Måltrostveien sør	V-a	Rådhusplassen- Brekkeveien
II-b	Åsgårdskvartalet	III-i	Brekkeveien	V-b	Essøen
II-c	Damsgård	III-j	Solbakken	V-c	Gamle Høgstvetvei
II-d	Tandberggården	III-k	Tårnveien	VI-a	Næringsområdet
III-a	Moerveien-Sagaveien	III-l	Toppen	VI-b	Ås ungdomsskole/ idrettsanlegget
III-b	Gamleveien	III-m	Grønnslett	VI-c	NMBU
III-c	Utveien vest/ Skogveien	IV-a	Saråsteigen nord	VI-d	Maxbo

# DIVE

## T2-3 Områdekart

Kulturhistorisk stedsanalyse Ås 2016

asplan viak

Målestokk= 1:7 500 i A3





Figur 65: Moerveien 13 B.



# TRINN 3

## Metodikk

I analysens tredje trinn er oppgaven å vurdere kulturarvens kvalitative egenskaper, muligheter og begrensninger med verdispørsmålet som hovedelement. Muligheter og begrensninger kan måles ved å vurdere utviklingspotensial og endringskapasitet.

Med utviklingspotensial menes ikke bare kulturarvens økonomiske og bruksmessige potensial, men også potensialet for utvikling av kunnskaps- og opplevelsesverdier. Når utviklingspotensialet er beskrevet kan de realistiske utviklingsmulighetene i relasjon til situasjonens begrensninger vurderes i trinn 4. I det inngår vurdering av kulturarvens sårbarhet og tålegrenser (kilde: Riksantikvaren).

For landskap og grønnstruktur benyttes det verdikriterier basert på mangfold og variasjon, tidsdybde og kontinuitet, helhet og sammenheng, brudd og kontrast, samt lesbarhet og identitet (kilder: Landskapsanalyse, Direktoratet for naturforvaltning, 2010).

# VURDERING

## Kulturminner

Kulturminnelovens definisjon av kulturminner og kulturmiljøer er: «*Med kulturminne menes alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Med kulturmiljø menes områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.*» Dette betyr ikke at alle kulturminner og kulturmiljøer kan eller skal bevares. Samfunnet må prioritere hva som er verdifullt og skal vernes.

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 fremtiden. I dette ligger også en vurdering om kulturminnene har nasjonal, regional eller lokal verdi (kilde: Riksantikvaren).

## Grønnstruktur

Stortingsmelding nr. 26 (2006 – 2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand viser til landskapskonvensjonen (2004) og dens formål. En viktig arealpolitisk føring gitt i denne stortingsmeldingen, er at miljøkvaliteter i landskapet skal bevares og styrkes gjennom økt kunnskap om verdier og bevisst planlegging og arealpolitikk.

Det overordnede resultatmålet for landskap i arealplanleggingen er formulert slik i MDs proposisjoner, senest i Stortingsproposisjon nr. 1 S (2009-2010): Heilskapleg planlegging og arealforvaltning skal bidra til berekraftig lokal og regional utvikling og sikre landskaps- natur- og kulturverdiar.

## Prioriterte mål for vern i Ås

Akershus fylkeskommune har i sitt handlingsprogram for kulturminner i Akershus 2013-2018, vedtatt å arbeide for at kulturminner skal spille en rolle i utviklingen av fylkets tettsteder. Utover automatisk fredete kulturminner, ønsker fylkeskommunen at kommunen har økt fokus på nyere tids kulturminner, og særlig kulturminner fra 1900-tallet som kjente ferdselsårer og bebyggelses-strukturer i planområdet, heriblant Gamleveien, Sentralveien, Raveien/Moerveien, Skoleveien og Sagaveien. De peker videre på helhetlige boligområder som «Atriumshusene» og de eldste professorboligene på Kaja, og deler av Søråsteigen (nordre del). Miljøet omkring Studentersamfunnet i Ås, Søråsjordet, kulturskolen og Rådhuset i Ås er også fremhevet.

Gjennom DIVE-analysen ønsker Ås kommune å samle og systematisere kulturhistorisk kunnskap - inkludert grønnstruktur - om området i forkant av utarbeidelsen av områdeplanen.

## Utfordringer knyttet til vern i Ås

Ås er et tettsted i vekst. Veksten skal møte et samfunn i endring med nye utfordringer som setter krav til at byen er et sted som oppfattes som, ikke bare historisk, men også nyskapende. Ås sentralområdet er et nytt tettsted. Før NLH og jernbanen kom var her bare jordbrukslandskap, og de eldste delene av Ås ligger langs de eldste veifarene. Etter andre verdenskrig ble det regulert og utbygd større eneboligområder samt noen mindre områder med flerleilighetshus og blokker. Spesielt rundt 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.

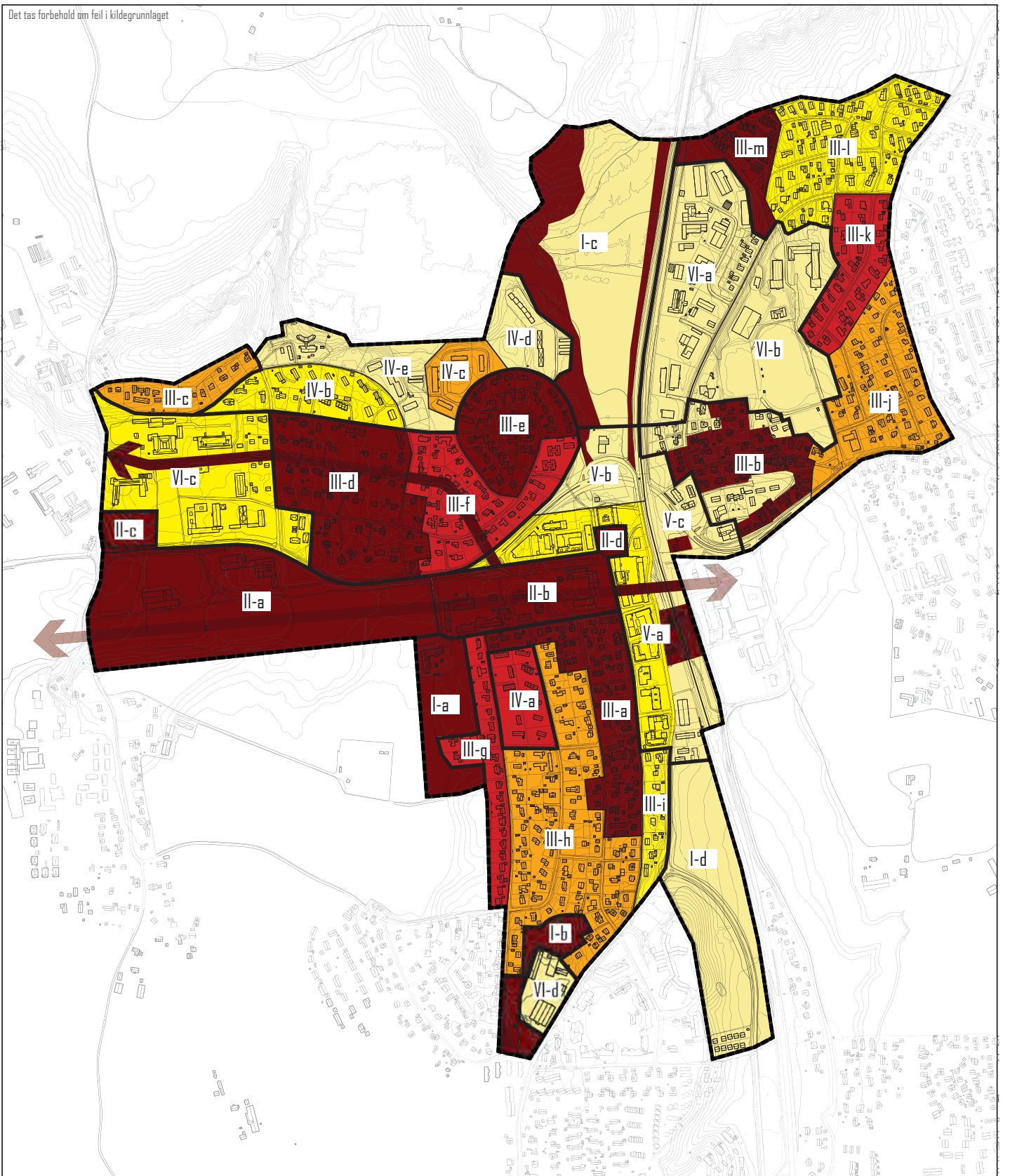
## Vurdering av verneverdi og sårbarhet

Ås sentralområde er stort i størrelse og omfang. For å kunne håndtere informasjon og formidle verdiene har vi delt opp det store området i mindre delområder, basert på dagens hovedstrukturer og typologi, se kart T4-1 Strukturkart. Vi har forholdt oss til kommunens inndeling der dette har vært hensiktsmessig. Innenfor hovedstrukturene har vi så delt inn i mindre delområder etter alder og sammenheng.

Delområdene er gjennomgått av medvirkningsgruppa, og innspill er hensyntatt ut fra en helhetsvurdering. Vi har sett de kulturhistoriske verdiene og de grønne verdiene i sammenheng. Verdivurderingene er gjennomført på et overordnet områdenivå ut fra rammene av dette oppdraget.

Innenfor analyseområdet er det områder som har grønnstruktur av stor verdi, men liten kulturhistorisk verdi – og vise versa. I disse tilfellene har vi gitt delområdet den høyeste verdien for å få frem de viktigste verdiene i samlet form. Det er ikke skilt mellom nasjonale, regionale og lokale verdier i angivelsen av verdinivåene, dette er kun gjort under beskrivelse av tålegrensene. Dette medfører at anlegg og strukturer med lokal verdi også kan ha stor verdi.

Det tas forbehold om feil i kildegrunnlaget



Verdi

- Stor
- Middels til stor
- Middels
- Liten til middels
- Liten
- Planavgrensning
- Områdeavgrensning

DIVE

T3-1 Verdikart

Kulturhistorisk stedsanalyse Ås 2016

asplan viak

Målestokk= 1:7 500 i A3



Med innspill fra medvirkningsverkstedet er det utarbeidet en verdi- og sårbarhetsbeskrivelse (Tabell 3-1 Verdivurderinger). Tabellen står i sammenheng med et verdikart som viser nyanser av vern innenfor de ulike delområdene. Medvirkningsgruppene har vært samstemte i ganske mange av konklusjonene, men veldig sprikende i andre. Der det har vært store sprik har Asplan Viak, fra et kulturminnefaglig ståsted, konkludert ut fra en helhetsvurdering. Vi har lagt vekt på å tydeliggjøre det vi mener er de viktigste verdiene, og som vi anbefaler bør ivaretas i ny utvikling. I enkelte tilfeller er verdien økt i forhold til medvirkningsgruppens innspill. Dette for å få frem det vi mener er relevante og riktige (nyanserte) verneverdier i dagens tettstedstruktur ut fra om de ulike strukturene henger sammen, og om de utgjør en del av et felles bygningsmiljø i et avgrenset landskapsrom. Det kan finnes enkeltobjekter med høyere verdi enn delområdets klassifisering innenfor flere av delområdene.

Også enkelte soner eller linjer i grønnstrukturen kan ha større verdi enn det delområde de tilhører. Disse er vist som en rød strek i kartet. Dette kan være elementer som har med overordnede sammenhenger å gjøre, og som ofte inngår i grøntkorridorer med forbindelseslinjer til større sammenhengende naturområder. Dette kan også være transportåre for gående og syklende, turstier, turer i boligområder, skiløyper med mer.

## Tålegrense

Potensialet for utvikling av Ås må sees opp mot verneverdi, sårbarhet og endringskapasitet. Disse forholdene begrunner maksimal tålegrense for endringer innenfor hvert av delområdene. Dette gjelder både kulturminner og grønnstruktur.

I vurderingene av delområdene er struktur og alle elementer som tilhører denne som veier, stier, plasser, byrom, grønnstruktur, elementer etc. inkludert. Konklusjonene er sammenstilt i tabell 3-1 Verdivurderinger. NB! Kun en kortversjon av beskrivelsen av tålegrensen er lagt inn i tabellen. Tålegrensen vil bli videreført i trinn 4 som grunnlag for utarbeidelse av områdeplanen.

En kan tenke seg fire ulike kategorier av tålegrense/ endringsmuligheter for videre bruk) innenfor de 31 ulike delområdene (se kart T2-1 Områdeavgrensing):

**A:** Nasjonale verdier. Videre tilpasset bruk med få endringer og tekniske oppgraderinger kun i samråd med kulturminnemyndigheten (fredning/ regulering). Ved bruk av plan- og bygningsloven (pbl) knyttes strenge bestemmelser til bruk av hensynssone C og D. Vern omfatter eksteriør og/ eller interiør på bygninger samt veiger, utomhus/park/grøntområder, grønnstrukturelementer, veier/ stier, murer, gjerder etc. Nye tiltak vil medføre få inngrep i kulturminnene, og kan gjennomføres uten konflikt med fredning og juridisk vern av eksteriør/interiør. Bruksmuligheter og økonomiske forutsetninger vil bli begrenset. Kun teknisk vedlikehold tillates. På definerte enkeltbygninger skal autentisk materiale og bygningsdeler bevares (ikke fjernes).

**B:** Regionale/lokale verdier. Videre bruk med mindre endringer og tekniske oppgraderinger (regulering). Ved bruk av pbl knyttes strenge bestemmelser til bruk av hensynssone C (D båndlegging av automatisk fredete kulturminner). Vern omfatter eksteriør og hovedstruktur. Bygninger, strukturer og områder vil oppleves som tilnærmet autentisk. Bruksmuligheter og økonomiske forutsetninger knyttet til bruk vil være en del begrenset. Eventuell innfil-bebyggelse/nye erstatninger reguleres strengt, og må tilpasses opprinnelige eiendomsstrukturer mht. grønnstruktur, tomtestruktur, fotavtrykk, volum og retning, plassering av bygning på tomt, henvendelse mot gate, høyder og størrelser på en slik måte at delområdets særpreget ikke svekkes. Fjernvirkning av tiltak mot kulturhistoriske omgivelser må dokumenteres. På definerte enkeltbygninger/strukturer/ elementer skal autentisk materiale og bygningsdeler bevares (ikke fjernes).

**C:** Lokale verdier. Videre bruk med moderate endringer og tekniske oppgraderinger. Kompromissløsninger der både vern og utvikling ivaretas et godt stykke på vei. Ombygging/endring kan komme i konflikt med vernehensyn. Både hoved- og eiendomsstrukturer samt hele eller deler av grønnstrukturen skal opprettholdes. Ny bebyggelse må reguleres spesielt i forhold til høyder, volum, skala og plassering på tomt. Fjernvirkning av tiltak mot kulturhistoriske omgivelser må dokumenteres. På definerte enkeltbygninger skal autentisk materiale og bygningsdeler bevares (ikke fjernes).

**D:** Ingen verdier. Områder der verdiene er fraværende eller borte. Kan innebære riving av bygninger og fjerning av viktige elementer og strukturer. Viktige grønnstrukturer med tilhørende elementer knyttet til friluftsliv med tilhørende aktiviteter skal bevares så langt det er mulig. Mulige transformasjonsområder. Overganger og fjernvirkning av tiltak mot kulturhistoriske omgivelser må dokumenteres.

Tabellen på neste side viser en sammenstilling og samlet vurdering av verdisårbarhet og utviklingspotensial, endringskapasitet og tålegrense for hvert delområde, der tålegrensen viser potensialet for utvikling. Fargen i kolonne I viser til strukturinnstillingen.

- I  Grønnstruktur med ingen eller lite bebyggelse.
- II  Grønne områder med monumentale bygninger.
- III  Boligområder, liten skala, hus i hage.
- IV  Boligområder, flermannsboliger og blokkbebyggelse.
- V  Sentrumsstruktur
- VI  Områder med offentlige bygg og næring, stor skala.

Fargekodene i tabellen er tilpasset fargene som er brukt i kartet (se over).



Figur 61: Eksempel på A Nasjonale verdier. Damsgård. Kilde: Riksantikvaren.



Figur 62: Eksempel på B Regionale/ lokale verdier. Grønslett.



Figur 63: Eksempel på C Lokale verdier.



Figur 64: Eksempel på D Ingen verdier.

# Verdi- og sårbarhetstabell

Trinn 3

NB! Kun en kortversjon av beskrivelsen av tålegrensen er lagt inn i tabellen, fullversjonen er beskrevet ovenfor.

Omr nr	Delområde navn	Verdier	Sårbarhet og utviklingspotensial	Endringskapasitet	Tålegrense
<b>Grønnstruktur med ingen eller lite bebyggelse</b>					
I-a	Ekornskogen	Området har store grønnstrukturkvaliteter i aktiv bruk med stor lokal verdi. De utgjør relativt urarte grønne og viktige landskapsrom i et tett utbygd sentralområde. Ingen bebyggelse av kulturhistorisk verdi. Ekornskogen har stor verdi som nærmiljøanlegg, og som del av turveier gjennom boligområdet. Samlet stor verdi.	Området tåler svært få endringer før kvalitetene går tapt. Fortsatt bruk som i dag.	Liten	A/B: Videre bruk med mindre endringer og tekniske oppgraderinger. Skjøtsel samt enkle tilrettelegginger for videre bruk.
I-b	Sagalund	Store grønnstrukturkvaliteter i daglig bruk med stor lokal verdi. Utgjør en urart grønn lunge i tett utbygd sentralområde. Her er registrert automatisk fredet veianlegg, røysfelt, to gravminner og en bautasteinlokaltet. Disse har stor nasjonal verdi. Samlet stor verdi.	Området tåler svært få endringer før verdier og kvalitetene går tapt. De automatisk fredete kulturminnene må hensyntas ved tiltak i nærheten av disse. Fortsatt bruk som i dag.	Liten	A/B: Videre bruk med mindre endringer og tekniske oppgraderinger. Skjøtsel samt enkle tilrettelegginger for videre bruk.
I-c I-d	Åsmåsan Nordre Moerjordet	Deler av Åsmåsan og Nordre Moerjordet har større verdi som grønnstruktur enn andre deler (Lia, vest, nord-vest og sør-vest for Moer sykehjem). Områder der det i dag er aktiv ferdsel har stor verdi, mens områder som er i mindre bruk har lavere verdi. På Nordre Moerjordet er det registrert spor etter en jernaldergård. Sporene er i dag fjernet. Deler av Åsmåsan har samlet stor verdi, resten har liten verdi.	Deler av disse områdene kan utvikles med nye bygningsstrukturer på de grønne verdienes premisser. Grøntkorridorer som opprettholder sammenhenger (stier, veier, innfartsårer) bør etableres. Viktige naturmangfoldkvaliteter bør ivaretas. Kan transformeres/ utvikles som utvidelse av sentrumsstrukturen.	Middels til stor	C/D: Videre bruk med moderate til store endringer og tekniske oppgraderinger eller transformasjon. Ny bebyggelse bør tilpasses eksisterende kvaliteter, omkringliggende grønnstruktur og bebyggelse.
<b>Grønne områder med monumentale bygninger</b>					
II-a II-b	NMBU/ Storebrand Åsgårdskvartalet	Omfatter offentlige bygninger med unike historiske og arkitektoniske kvaliteter. Studentersamfunnet og Storebrand er vedtaks-fredet, og har stor nasjonal verdi. Bygningene rundt Åsgårdstunet som Gamle Åsgård og Banken, Midgard og «Det gule huset» samt DG har både samlet og enkeltvis stor lokal/regional verdi. Dagens bygninger på Åsgård skole har i dag liten kulturhistorisk verdi.	Områdets grønne og åpne preg tåler lite av ny bebyggelse og større tredimensjonale tiltak. Svært sårbart for fysiske inngrep. Nye tiltak må forholde seg til og hensynta fjernvirkninger og siktlinjer. Det grønne preget og aksene skal opprettholdes. Kan utvikles noe, men ikke i høyden. Fredet anlegg må bevares.	Liten til middels	B: Videre bruk med mindre til moderate endringer og tekniske oppgraderinger. Infill bør reguleres strengt ift struktur og virkning mht høyde og plassering av nye bygg. Fredet bygg og anlegg må bevares. Aksene og det grønne, åpne preget med

		Skole-gården er et sentralt beliggende nærmiljøanlegg med mange ulike aktivitetsmuligheter. Skole-gårdens trær skaper en visuell sammenheng med Rådhus-parken. Områdene utgjør samlet en viktig grønn akse som et bindeledd mellom NMBU og Ås sentrum. Viktig akse for gang- og sykkel. Samlet verdi er stor.			frittliggende bygg bør ivaretas ved utvikling i området.
II-c	Damsgård	Vedtaksfredet tomannsbolig fra 1900 i sveitser-/dragestil beliggende i en grønn hage med blant annet hekker og epletrær. Monumental plassering. Stor verdi. Garasjen er uten verdi.	Området tåler svært få endringer før særpreget går tapt. Fortsatt bruk som i dag.	Liten	A: Videre bruk med få endringer og tekniske oppgraderinger (fredning). Kun vedlikehold tillates.
II-d	Tandberggården	Den eldste gjenværende forretningsgården fra stasjons-byens opprinnelse. En grønn skulpturhage omgir huset. Skulpturene er laget og plassert ut i hagen av den nasjonalt kjente kunstneren Odd Tandberg. Anlegget er lite endret og lesbart fra byggeår. Har stor regional og lokal verdi. Samlet stor verdi.	Området tåler svært få endringer før særpreget går tapt. Fortsatt bruk som i dag som hage og skulpturpark.	Liten	A/B: Videre bruk med mindre endringer og tekniske oppgraderinger. Ordinært vedlikehold samt enkle tilrettelegginger for videre bruk.
<b>Boligområder, liten skala, hus i hage</b>					
III-a III-b	Moervn-Sagavn Gamleveien	Den eldste boligbebyggelsen knyttet til gamle veifar og utbygging av stasjonsbyen. Omfatter villaer, verksteder, pensjonat og uthus fra slutten av 1800-tallet og utover, omkranset av hager som gir et grønt preg og stor kvalitet til områdene. I Skoleveien finnes arkitektoniske signalbygg fra 1910-, 1920- og 1930-tallet. Stor grad av autenticitet. Til tross for tidsdybden fremstår dette som relativt homogene boligområder med stor, lokal identitetsverdi. Samlet stor verdi.	Selv om området fremstår som variert, vil eventuelt store nye strukturer/ bygningsvolum kunne påvirke området negativt og endre særpreget av eneboligstruktur. Moderne nybygg i riktig skala, fasadeendringer og mindre påbygginger vil være uproblematisk. Eiendomsstrukturen bør bevares. Fortsatt bruk som boligområde. Kan fortettes noe på ledige tomter.	Liten	A/B: Videre bruk med mindre endringer og tekniske oppgraderinger. Ny bebyggelse bør tilpasses eksisterende struktur og bebyggelse samt skala. Restriktiv og kontrollert fortetting mulig.

# Verdi- og sårbarhetstabell

Trinn 3

III-c	Utveien vest/ Skogveien	Boligbebyggelse langs Utveien. Kommandanten er eldste bygning med nye studentboliger og frukthage i bakkant. Sveitserhus i Utveien 4 og lærerbolig (nr 6) er begge fra tidlig 1900-tall. Ellers etterkrigsbebyggelse. De nyeste boligene noe endret fra byggeår. Bygningene fremstår som godt bevart. Samlet middels verdi.	Området er sårbart for tiltak som vil ødelegge det opprinnelige preget av tidlig bebyggelse langs veien. Fortsatt bruk som i dag.	Liten til middels	B/C: Videre bruk med mindre til moderate endringer og tekniske oppgraderinger. Ny bebyggelse bør tilpasses eksisterende struktur og bebyggelse, samt områdets skala.
III-d III-e	Kajaveien- Høgskolevn Atriumshusene	Professorboligene med planlagte hager, veistruktur og grønne kvaliteter er de første bolighusene bygd for landbruksskolen. Mange av husene er autentiske med stor arkitektonisk verdi. Høgskoleveien er viktig grønn ferdselsåre. Kaja barnehage har stor identitets- og symbolverdi. Barnehagens uteområde og Klosterenga utgjør store grønnstrukturkvaliteter i daglig bruk med stor lokal verdi. Viktig nærmiljøanlegg som oppfordrer til uformell lek i skogen og fotballøkke. Trærne skaper en visuell sammenheng mellom de to delområdene. Også atriumshusene er autentiske og enhetlige. Den karakteristiske regulerte vei-sløyfen er intakt med 1960-talls eneboliger i hage. Dette er områder med stor identitetsverdi. Samlet stor verdi.	Den helhetlige, tette og lave rekkehusstrukturen er spesiell. Fortetting, store bygninger og sammenslåing av tomter vil bryte med dette, og områdets særpreg vil kunne bli svekket. Endringer av hager og bygningenes volum/utforming vil også bidra til å redusere eller endre bygningsmiljøets særpreg. Fortsatt bruk som boligområde.	Liten	A/B: Videre bruk med mindre endringer og tekniske oppgraderinger. Ny bebyggelse bør tilpasses eksisterende struktur og bebyggelse, samt områdets skala. Restriktiv ift nye tiltak
III-f	Kajajordet	Småhusbebyggelse med frukthager gir et grønt preg og utgjør en kvalitet til områdene. Boligområde, regulert etter-krigsbebyggelse. Noe nyere innfil, men fremstår som et relativt homogent boligområde i struktur og bygningsvolum. Binder delområdene III-d og III-e sammen gjennom struktur og typologi. Samlet middels til stor verdi.	Nye, store strukturer/ bygningsvolum vil kunne påvirke området negativt og endre særpreg av enebolig-struktur. Eplehagefortetting med nye boliger i riktig skala, fasadeendringer og mindre påbygginger vil være uproblematisk. Eiendomsstrukturen bør bevares. Hensyn til helheten i det større området Kajaveien-Høgskoleveien og atriumshusene vil være viktig ved eventuell fortetting i dette området. Fortsatt bruk som boligområde.	Liten	B: Videre bruk med få endringer og tekniske oppgraderinger. Nye tiltak bør hensynta den opprinnelige strukturen og områdets opprinnelige preg i dette delområdet og i en større sammenheng med tilgrensende områder.



# Verdi- og sårbarhetstabell

Trinn 3

III-g III-k	Ekornveien vest Tårnveien	Boligområder, regulert etterkrigsbebyggelse med eneboliger i hage. Store boliger, små tomter, men med grønn karakter. Dette er eksempler på områder utbygd på 1960- og 1970-tallet som er lite endret. De representerer etterkrigstidens boligutbygging på Ås. Samlet middels til stor verdi.	Nye, store strukturer/bygningsvolum vil kunne påvirke området negativt og endre særpreget av eneboligstruktur. Eiendoms-strukturen bør bevares. Fortsatt bruk som boligområde.	Liten	B: Videre bruk med få endringer og tekniske oppgraderinger. Nye tiltak bør hensynta den opprinnelige strukturen og områdets opprinnelige preg.
III-m	Grønnslett	Helhetlig boligområde, lite endret fra byggeår på 1980-tallet. Viktig ferdselsåre forbi i sør, langs traseen til den historiske Gruslinna. Grønn karakter. Viktig utfallsport til marka. Delområdet har stor verneverdi.	Den helhetlige, tette og lave rekkehusstrukturen er spesiell. Store bygninger og sammen-slåing av tomter vil bryte med dette, og områdets særpreg vil bli svekket. Endringer av bygningenes volum, utforming og grønne struktur vil også bidra til å redusere eller endre bygningsmiljøets særpreg. Fortsatt bruk som boligområde.	Liten	A/B: Videre bruk med mindre endringer og tekniske oppgraderinger. Ny bebyggelse bør tilpasses eksisterende struktur og bebyggelse.
III-j III-h	Solbakken Måltrøstveien sør	Boligområde, regulert etterkrigsbebyggelse. Eneboliger i hager med grønn karakter. Små boliger, store tomter. Dette er eksempler på områder utbygd på 1950- til 1970-tallet som er lite endret. En del innfil-bebyggelse som ikke bryter med helhetspreget. Boligfeltene representerer etterkrigstidens boligutbygging på Ås. Samlet middels verdi.	Nye, store strukturer/bygningsvolum vil kunne påvirke området negativt og endre særpreget av eneboligstruktur. Fortetting med nye boliger i riktig skala, fasadeendringer og mindre påbygginger vil være uproblematisk. Eiendoms-strukturen bør bevares. Det er mulig med større endringer helt sør i begge delområdene. Fortsatt bruk som boligområde.	Liten til middels	B/C: Videre bruk med mindre til moderate endringer og tekniske oppgraderinger. Ny bebyggelse bør tilpasses eksisterende struktur og bebyggelse. Naboskap til spesielt områdene III-a og b bør hensyntas ved nye tiltak.
III-i III-l	Brekkeveien Toppen	Boligområde, regulert etterkrigsbebyggelse. Eneboliger i hager med grønt preg. Store boliger, mindre tomter. I Brekkeveien er tomtene større. Dette er eksempler på områder utbygd på 1970-tallet og som representerer etterkrigstidens boligutbygging på Ås. Områdene er en del endret. Samlet liten til middels verdi.	Fortetting og tilpasset utvikling med nye boliger i tilpasset skala vil være uproblematisk. Det grønne preget bør opprettholdes, og nye bygg bør tilpasses omkringliggende boligområder. Viktig utfallsport til marka. Fortsatt bruk som boligområde.	Liten til middels	B/C: Videre bruk med moderate endringer og tekniske oppgraderinger. Kan endres med nye strukturer, men ny bebyggelse bør tilpasses eksisterende struktur og bebyggelse.

# Verdi- og sårbarhetstabell

Trinn 3

Boligområder, flermannsboliger og blokkbebyggelse					
IV-a	Søråsteigen nord	Flermannsboliger i regulert område. Toetasjes firemannsboliger og rekkehus i store hager som utgjør viktige grønne lunger i området. Gatestrukturen er viktig både ift lesbarhet, men også ift ferdsel/aktivitet. Samlet middels til stor verdi.	Området fremstår med en svært helhetlig struktur. Ny bebyggelse/ nye større elementer i dette området som ikke tar hensyn til strukturen og områdets egenart vil bidra til å redusere det kulturhistoriske særpreget området har. Grøntområdet i midten er svært sårbart for store utbygginger som bryter med strukturen. Området bør ikke bygges ytterligere.  Fortsatt bruk som boligområde og fri-/ grøntområde.	Liten	B: Videre bruk med få endringer og tekniske oppgraderinger. Kun grunnleggende skjøtsel tillates. Området bør ikke bygges ytterligere.
IV-b	Skogveien-Utveien	Område med firemannsboliger og rekkehus. Noen av husene langs Skogveien er endret fra byggeår, andre er svært mye endret. Grønt preg. Viktig utfallspore til utmarka. Samlet liten til middels verdi.	Fortetting med nye boliger i tilpasset skala vil være uproblematisk. Det grønne preget bør opprettholdes, og nye bygg bør tilpasses omkringliggende boligområder.  Fortsatt bruk som boligområde.	Liten til middels	B/C: Videre bruk med moderate endringer og tekniske oppgraderinger. Tilpassede nybygg kan tillates. Ny bebyggelse bør også hensynta nabo-områdene.
IV-c	Lyngveien 14-18	Fire etasjes blokkbebyggelse regulert med planlagte store, grønne uteområder. Enhetlig område preget av god planlegging, lite endret. Viktig grønn lunge for området. Bebyggelsen er godt vedlikeholdt. Deler av nærmiljøanlegget er et skogsområde. Dette bærer preg av lite skjøtsel og framstår som gjengrodd. Samlet middels verdi.	Området er robust både i forhold til seg selv og i forhold til de nærmeste omgivelsene. Det grønne preget bør opprettholdes. Ny bebyggelse er vanskelig å plassere uten å redusere de grønne kvalitetene. Viktig utfallspore til marka bør bevares. Bruk som i dag.	Liten	B/C: Videre bruk med moderate endringer og tekniske oppgraderinger.
IV-d	Lyngveien 22-24	To større blokker i fire etasjer blokkbebyggelse regulert med store, grønne uteområder som ligger i flukt med Åsmåsan. Bebyggelsen er oppgradert i ulike tidsepoker, og bærer preg av det. Liten kulturhistorisk verdi. Deler av nærmiljøanlegget er et skogsområde som bærer preg av lite skjøtsel, og framstår som gjengrodd. Samlet liten verdi.	Anlegget er robust både i forhold til seg selv og i forhold til de nærmeste omgivelsene. Det grønne preget mot Åsmåsan bør opprettholdes. Ny bebyggelse bør tilpasse seg det mer sårbare nabolaget i sør.  Kan fortettes.	Middels	C: Videre bruk med moderate endringer og tekniske oppgraderinger. Nye tiltak bør hensynta omgivelsene.
IV-e	Studentbyen i Skogveien	Studentboliger fra 1960-tallet med store grønne uteareal. Ny barnehage i skogkanten. Samlet liten verdi.	Området kan videreutvikles til ny studentby. Ny bebyggelse bør tilpasse seg det mer sårbare nabolaget. Kan transformeres.	Middels til stor	D: Videre bruk med store endringer og tekniske oppgraderinger eller transformasjon.

Sentrumsstruktur					
V-a	Rådhusplassen-Brekkevn	Området omfatter sentrumsbebyggelsen oppført etter andre verdenskrig og fremover i tid. Gjenværende eldre forretningsbygg inkorporert i ny. Disse er del av hotellgården (Azur) og bank-gården (DNB), begge fra primo 1960-tallet samt forretnings-gården (Fargerike) i Skoleveien 2 fra 1920-tallet som viser kontinuiteten i sentrumsutviklingen. For øvrig fremstår strukturen som et helhetlig grep i tråd med Niels Torps plan fra 2002. Strukturen har større verdi enn de enkeltvise av de nyeste bygningene. Jernbanestasjonen har i seg selv stor verdi. De eldste bygningene har middels verdi. Samlet liten til middels verdi.	Området består av store bygninger, og er robust. Nye bygg kan gi større utnyttelse, men bør tilpasses eksisterende nabolag. De eldre bygningene bør bevares med tilnærmet uendret eksteriør. Kan fortettes eller transformeres/ utvikles.	Middels	C: Videre bruk med moderate endringer og tekniske oppgraderinger. Nye tiltak bør hensynta omgivelsene. Viktige enkeltobjekt bør bevares.
V-b V-c	Essoen Gamle Hogstvetvei	Vest for jernbanelinjen ligger en bensinstasjon mot Åsmåsan. Bensinstasjonen har liten verdi. Området øst for jernbanen er et åpent, utflytende areal. Eriksengården i seg selv har stor verdi, men området for øvrig har liten verneverdi. Essotomta har to innfallsporter inn til Åsmåsan og er et viktig innfartsområde for Åsmåsan. Samlet liten verdi	Området er robust ift fremtidige endringer. Nye tiltak bør ivareta en sammenhengende grønnstruktur og viktige ferdselsveien og siktlinjier. Eriksengården bør helst bevares på stedet som del av ny utvikling. Kan utvikles/transformeres.	Stor	D: Videre bruk med store endringer og tekniske oppgraderinger eller transformasjon.
Områder med offentlige bygg og næring, stor skala					
	Næringsområdet	Omfatter en blanding av nye og eldre næringsbygg. Rester etter småindustri, og noen få boliger uten sammenheng med hverken næringsområdet eller boligområdene rundt. Samlet liten verdi.	Næringsområdet har få elementer igjen med kulturhistorisk verdi, og er robust både ift seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak i området bør tilpasse seg omkringliggende strukturer og bebyggelse. Kan transformeres/ utvikles.	Stor	D: Videre bruk med store endringer og tekniske oppgraderinger eller transformasjon. Ny bebyggelse bør hensynta nabo-områdene.
VI-b	Ås ungdomsskole /idrettsanlegget	Ungdomskolen og idrettsanlegget ligger i sammenheng. Skolen er ombygd og påbygd og har endret sin opprinnelige karakter. Idrettsanlegget har verdi gjennom etableringen av anlegget, mens den fysiske delen med tilhørende bygninger har liten kulturhistorisk verdi. Samlet liten verdi.	Området har få elementer med kulturhistorisk verdi, men har grønne verdier gjennom vegetasjon og ferdsel. Skolen trenger utvidelsesmuligheter. Om idrettsanlegget flyttes kan det frigjøre boligareal. Tiltak i området bør tilpasse seg omkringliggende strukturer og bebyggelse. Kan transformeres/ utvikles.	Middels til stor	C/D: Videre bruk med moderate endringer og tekniske oppgraderinger. Nye bygninger og tiltak bør hensynta omgivelsene og det grønne preget.

# Verdi- og sårbarhetstabell

Trinn 3

VI-c	NMBU	Utgjør den nyeste delen av universitetet med større enkeltbygg og store omkringliggende grønne arealer. Enkelte bygninger har større verdi enn andre. Området har i dag åpne kvaliteter med viktige siktlinjer. Vegetasjonen i området er en del av NMBUs helhetlige plantesamling. Samlet liten til middels verdi.	Området er robust ift fremtidige endringer. Nye tiltak bør ivareta en sammenhengende grønnstruktur, viktige ferdselsveien og siktlinjer samt kulturhistoriske verdier Kan utvikles.	Middels	C: Videre bruk med moderate endringer og tekniske oppgraderinger av bygninger. Fortetting mulig. Ny bebyggelse bør hensynta naboområdene.
VI-d	Maxbo	Et lite næringsområde midt inne i et lite skogholt med store kulturminneverdier fra jernalder. Bygningsmassen, opprinnelig fra 1950-tallet, er i dag mye ombygd og endret. Samlet liten verdi.	Området bør hensynta viktige omkringliggende grønne- og kulturhistoriske verdier, noe som vil begrense omfanget av ny utbygging. Kan utvikles.	Middels	C: Videre bruk med moderate endringer og tekniske oppgraderinger av bygninger. Fortetting mulig. Ny bebyggelse bør hensynta naboområdene.

# TRINN 4

## AKTIVERING

### Metodikk

Det fjerde trinnet inneholder syntesen, oppsummeringen og konsentratet av analyseprosessen, og utgjør anbefalinger og innspill til videre planarbeid. I Trinn 4 defineres det historiske handlingsrommet med sikte på aktivering av analyseområdets kulturhistoriske ressurser i planleggingen. Handlingsrommet angir mulighetene for vern kontra utvikling av området, både totalt sett og i forhold til de enkelte kulturhistoriske elementene. Analysen skal resultere i råd og anbefalinger tilpasset nivået for planen den er tilknyttet. Rådene og forslagene som legges frem må derfor henge sammen med planarbeidets utfordringer og svare på spørsmålene som var utgangspunktet for analysen (kilde: Riksantikvaren).

## Pågående planarbeid med premisser for analyseområdet

### Gjeldende kommuneplan 2015-2027 vedtatt 3.2.2016.

Kommuneplanens hovedformål er å legge til rette for vekst og utvikling, men samtidig ivareta ulike verdier. For arealdelen er det for Ås sentralområde satt følgende mål:

- Et tydelig definert sentrum, for handel og næring i Ås tettsted.
- En tydelig strategi for Ås tettsteds vekst og vekstretning.
- En synliggjøring av arealer med potensiale for fortetting og transformasjon i eksisterende byggeområder.
- En arealstruktur som i sum opprettholder dagens potensiale for matproduksjon.
- Styrket fysisk forbindelse mellom Ås tettsted og Norges miljø- og biovitenskaplige universitet.
- Sammenhengende gang- og sykkelveier.
- Tilgang til grønnstruktur i sentrums-/ tettstedsnære områder.
- Arealer til boligområder i nærhet til kollektivtrafikk.
- Areal til arealkrevende næringsformål i tilknytning til hovedferdselsårene.
- Areal til kunnskaps- og kompetansenæring i tilknytning til kollektivtrafikk.
- Areal til offentlig/privat tjenesteyting.

Siden tusenårsskiftet har befolkningmengden i Ås hatt en tilvekst på om lag 34 %. Per 2015 har kommunen 18 719 innbyggere. Dette er den høyeste befolkningsveksten i Follokommunene og er høyere enn befolkningsveksten nasjonalt.

Forklaringen er at Ås både har hatt et relativt høyt fødselsoverskudd og en høy nettinnflytting sammenlignet med mange andre kommuner i regionen. I årene framover forventes Ås fortsatt å være blant kommunene i regionen med høyest befolkningsvekst. Dette skyldes boligutviklingen generelt, og utbyggingen spesielt i Ås sentrum og i Solberg (inn til Ski by/jernbane). Sammen med fortsatt økning i levealder og stabilitet i barnefødsler vil det øke innbyggertallet. Ås kommune har hatt en jevn høy befolkningsvekst siden 1950-tallet. I Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus er Ås utpekt som en av seks framtidige regionale byer i Akershus. Dette er i tråd med urbaniseringstendenser på globalt nivå.

I henhold til kommunens boligprogram har kommunen i perioden 2015-2030 en boligreserve på ca.

5 000 boliger, og det forventes en befolkningsvekst på ca 7 000 nye innbyggere fram mot 2030.

Det er avsatt i underkant av 587 dekar til nye utbyggsområder for bolig, kombinert formål og sentrumsformål. Av dette er om lag 300 dekar allerede bebygd. Innenfor allerede bebygde arealer forventes det en mer effektiv arealbruk. Områdene for bolig er hovedsakelig lagt til skolekretsene Åsgård og Brønnerud. Dette vurderes å være i tråd med nasjonale og regionale føringer.

Totalt er rundt 76 dekar til nye næringsområder i tilknytning til europaveinet. Det er også lagt til rette for en utvidelse av sentrumsfunksjoner på østsiden av jernbanen langs fylkesvei 152 Drøbaksveien som vil legge til rette for et mer mangfoldig handels- og tjenestetilbud.



Figur 66: Utsnitt av kommuneplanens arealdel

Ås kommune, vedtatt 3.02.2016  
Kommuneplanen arealdel 2015 - 2027

Tegnforklaring	Nåværende	Fremtidig
<b>Kommuneplanens arealdel</b>		
<b>§11-7. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</b>		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Foretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer bebyggelse og anlegg		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
<b>§11-7. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>		
Bane		
Kollektivnett		
Hovedveg		
Veg		
<b>§11-7. Nr. 3 - Grønnstruktur</b>		
Grønnstruktur		
Naturområde - grønnstruktur		
Friområde		
<b>§11-7. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift</b>		
LNF areal for nærtrekkende skog for landbruk og reindrift og gårdstilnærhet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNF areal for sprekt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv		
<b>§11-7. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone</b>		
Småbåthavn		
Drillekvern		
Naturområde		
Friluftsområde		
<b>§11-8 - Hensynssoner</b>		
Byggefurd rundt veg, bane og fyllass		
Andre stasjonsoner		
Ras- og skredfare		
Høyspenningsanlegg (inkl høyspenkabler)		
Annent fare		
Rekkelogekrav infrastruktur		
Hensyn friluftsliv		
Bevaring naturmiljø		
Bevaring kulturmiljø		
Båndlegging etter lov om naturvern		
Båndlegging etter lov om kulturminner		
Båndlegging i forhold til avkjøringsklasser etter vegloven		
Krav om felles planlegging		
Omformning		
Formyelse		
<b>§12-7 - Bestemmelseområder</b>		
forhold som skal avklares og belyses		
<b>Linjesymbol</b>		
KpAngittHensynGrense		
KpBåndleggingGrense		
KpFareGrense		
KpGjennomføringGrense		
KpInfrastrukturGrense		
KpSikringGrense		
KpSjøGrense		
KpKveleGrense		
KpBestemmelseGrense		
KpGrense		
Områder hvor det foreligger fristigelse. Foreslått arealbruksendring er endring fra LNF a til fremtidig boligformål og hensynssone H310, Ras- og skredfare		
<p>Kartopplysninger</p> <p>Kilde for basiskart: </p> <p>Dato for basiskart: </p> <p>Koordinatsystem: UTM zone 32 basert på EUREF90/WGS84</p> <p>Prosjekt: NN1954</p> <p>Ekvidistanse 1 m</p> <p>Kartstørrelse: 1:20000 m</p> <p>Asmåsane 12</p> <p>KPL_15-27</p>		

## Fire arealbruksstrategier er vurdert i arealdelen.

Kommunen har vurdert fire arealbruksstrategier:

- Alternativ A «Fortetting på sentrumsnære jorder»
- Alternativ B «Jordvern og høy tetthet»
- Alternativ C «Nedbygging av jorder og lav tetthet»
- Alternativ D «Jordvern og lav tetthet».

Etter en samlet vurdering er det konkludert med at alternativ A vil gi et lavere arealforbruk, en endret reisemiddelfordeling og kortere reiser, noe som igjen gir stort utslag i CO2-utslipp fra biltrafikk. Videre vil en konsentrert utvikling av Ås tettsted gi et bedre grunnlag for handels- og servicetilbud, som igjen vil bidra til å begrense bilbruk.

## Boligutvikling

Basert på prinsippene om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging skal hovedtyngden av boliger etableres i gangavstand til handel og arbeidsplasser, og eksisterende kollektivtilbud, fortrinnsvis jernbanen.

## Grønnstruktur

Ås kommune har som en del av Oslofjordregionen et rikt naturmangfold. Grønnstruktur er verdifullt for kommunens innbyggere, og tilgang til rekreasjons- og friluftsområder er viktig for helse og livskvalitet. Grønnstrukturen bidrar også til bedre lokalklima og reduksjon

av luftforurensning, og er nødvendig for bevaring av biologisk mangfold. Det anses viktig å sikre vegetasjonskledd kantsoner langs vann og vassdrag for å bevare naturmangfoldet og landskapsverdier, og for å forebygge flom og erosjon.

## Arealer for bebyggelse og anlegg

Følgende nye utbyggingsområder gjelder for Ås sentralområde:

- Blandet formål: BK1 Sagaveien 3, kombinert bebyggelse og anlegg, bolig/kontor
- Sentrumsformål: S2 Sentrum øst, sentrumsformål: forretning (detaljhandel), kontorer og boligbebyggelse med høy arealutnyttelse, flerfunksjonalitet og sambruk.
- Offentlig eller privat tjenesteyting: Q3, Søråsjordet, skole
- Næring: N4 Søråsjordet, næring.

## Hensynssoner

For nordre del av Søråsteigen er det avsatt en hensynssone for gjennomføring H820\_1 med mål om at utbygging skal føre til flere boliger og en høyere områdetetthet og en mer effektiv arealutnyttning i forhold til den eksisterende situasjonen. Temautredninger utarbeidet i forbindelse med områdeplan for Ås sentralområde, herunder denne kulturminneanalysen, skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplanforslag.

Åsmåsan er avsatt med en hensynssone med krav om bevaring av friluftsliv, naturmiljø og kulturmiljø (H570\_2). Åsmåsan øst er i tillegg avsatt som sone med krav om felles planlegging (H810\_2) mens Sørhellinga er avsatt som sone med krav om fornyelse (H830\_1).

## Områdeplanen Ås sentralområde - planprogram (vedtatt april 2015)

Den viktigste utfordringen er å forberede den store befolkningsveksten som er ventet i Ås, der fortetting og transformasjon er strategien. Arealdelen skal fokusere på hvor og hvordan man kan fortette med bolig- og næringsformål. Planen representerer et forsøk på å løse de mange utfordringene tettstedet står ovenfor, på en måte som sikrer en helhet og sammenheng mellom de ulike aspektene som vil kunne utgjøre det moderne tettstedet.

**Bærekraftig byutvikling** er en viktig premisse for utvikling av Ås sentralområde. Miljøverndepartementets rapport for moderne bærekraftig bypolitikk (2013) beskriver «nærhetsbyen» der alle er sikret tilgang til kollektivtransport, butikk og nærservice, barnehager og skoler, møteplasser og attraktive grøntområder i gangavstand fra boligen. Ved å lokalisere forretninger, private og offentlige kontorer

og andre funksjoner sentralt, reduseres transportbehovet. Naturen rundt byene skal kunne brukes til rekreasjon. Grønne tak, åpne bekker og grønne områder skal tas i bruk for å håndtere overvann og flom. God bypolitikk beskrives som en politikk som oppmuntret til fortetting og konsentrerte bosettingsmønstre, som samtidig skal bidra til at sentrum blir en attraktiv møteplass og etableringsarena for næringsdrivende.

Områdeplanen skal gi svar på hvordan de viktigste vekstretningene for Ås tettsted best kan utnyttes, og har som ambisjon at det gjennomføres et plangrep som berører hele sentralområdet i tråd med prinsippene i nærhetsbyen, og idéene premiert i Europankonkurransen. Det videre arbeidet med områderegeringsplanen vil redegjøre for anbefalt arealbruk innenfor avgrensningen. Det skal legges til rette for å etablere tre, potensielt fire, særegne vekstkorridorer som tar utgangspunkt i Ås sentrum. Den fjerde tenkes østover.

Områdeplanen beskriver tre strategier for utvikling ut fra at de ulike delområdene vil forholde seg til fremtidig vekst på ulike måter. Målet er at hvert delområde kan utnytte potensialet til å utvikle sin særegne karakter. Strategiene betegnes som «fortetting, bevaring, transformasjon og tabula rasa».

- Fortetting vil utnytte et områdes vekstpotensial på en skånsom måte gjennom mer liberale bestemmelser for ulike mulighet for utvikling.
- Bevaring går ut på å hegne om og ivareta særlig vellykkede miljøer av historisk, arkitektonisk og kulturell betydning. En bevaringsstrategi kjennetegnes typisk av en restriktiv holdning til fradeling og ombygging av bygningsmassen i området.
- Transformasjon betegner områder der både arealformål og bebyggelse endres over tid.
- Tabula rasa beskriver en strategi hvor området i utgangspunktet er ubebygget, og som anvendes på sentrumsnær dyrka mark, eller i sentrumsnære skogteiger som kan utvikles til bolig- eller bymessig bebyggelse over tid.

Det videre planarbeidet vil kunne avdekke flere alternative strategier for utvikling av delområdene.

Av **områdeplanens hovedtemaer** vil tilrettelegging for infrastruktur som gir gode løsninger for syklende være viktig, heriblant tilrettelagt hovedsykkelveinett innenfor planområdet. Planen skal også gi svar på hvordan framkommelighet til omkringliggende friområder utenfor tettstedet kan sikres, og hvordan den





kan bidra til en helhetlig grønnstruktur i sentralområdet. Dette vil innebære å forsterke parkdrag i sentrum, og sørge for å skape sammenheng mellom sentrum, universitetsparken og sentrale friområder som bl.a. Ekornskogen, Åsmyra og Askjumskogen.

Planen skal også sikre nødvendige arealer til næringsutvikling i sentralområdet, der Åsmyra, del av Søråsjordet og det eksisterende industriområdet ved Langbakken skal vurderes som alternativer.

Jernbanestasjonen oppleves i dag som underutnyttet og lite attraktiv. Planforslaget skal redegjøre for alternativ utnyttelse av arealene.

**Akershus fylkeskommune** ønsker at kommunen har økt fokus på nyere tids kulturminner og særlig kulturminner fra 1900-tallet. De trekker særlig frem kjente ferdselsårer og bebyggelsesstrukturer i planområdet som vesentlige å rette et særlig fokus på, heriblant Gamleveien, Raveien/Moerveien, Skoleveien og Sagaveien. De peker også på helhetlige boligområder som «Atriumshusene» ved Kaja, og deler av Søråsteigen. Miljøet omkring kulturskolen er også fremhevet som bevaringsverdig, det samme er Rådhuset i Ås. De viser videre til fredningen av Aud Max, og skriver at Riksantikvaren i mange år har behandlet Studentsamfunnet i Ås, oppført i 1934, som fredet. De anbefaler at også dette miljøet innlemmes i en hensynssone for bevaring av kulturmiljø, som inkluderer Storebrand stadion og grusbanen. Videre pekes det på at også Søråsjordet er et historiefortellende element som illustrerer koblingen mellom den tidligere landbrukshøgskolen

og landbruksområdene rundt. Fylkeskommunen anbefaler at det gjennomføres en kulturhistorisk stedsanalyse, og foreslår verktøyet DIVE til dette formålet, slik at kommunen har oversikt over områdets kulturminneverdier når tettstedets framtid skal planlegges. Fylkeskommunen forventer at bygninger og miljøer som per dags dato er regulert med hensynssone eller til spesialområde bevaring markeres med hensynssone for den nye planen. De oppfordrer ellers til dialog under planarbeidet, slik at det kan drøftes hvordan kvalitetene kan ivaretas i fremtiden. Dersom kulturminneverdiene ikke blir tilstrekkelig ivarettatt i planforslaget som legges til offentlig ettersyn, vil fylkeskommunen vurdere å legge planen frem for politisk behandling med forslag om innsigelse.

## Overordnede myndigheter

forventer høy arealutnyttelse og flerfunksjonalitet for eventuelt nye utbyggingsområder, og for områder som vurderes som velegnet for fortetting, kombinert med godt opparbeidede uteområder. Rådmannen foreslår å utarbeide et dimensjoneringsgrunnlag for å vise behovet for arealer som følger målsettingen om et kompakt tettsted med god kollektivdekning som reduserer transportbehovet for nye bosetninger innenfor planområdet, samt anbefalt arealutnyttelse og bygningstyper for områdene som inngår som del av kunnskapsgrunnlaget. Utredningen skal ses i sammenheng med retningslinjer om krav til arealutnyttelse i regional plan for areal og transport i Akershus.



Figur 68: Aud Max NMBU

## Ås i dag

Ås sentralområde var tradisjonelt en jordbruksbygd før landbrukshøgskolen og jernbanen kom. Med jernbanen utviklet Ås seg til et tettsted. Etter andre verdenskrig kom de regulerte boligområdene og satte sitt preg på sentralområdet. Dette var en utvikling preget av et sterkt jordvern og et grønt preg. Mye av den eldste bebyggelsen har i dag gått tapt, og sentrum har fått en moderne utforming etter Niels Torps planer. Det grønne preget er fortsatt intakt og svært viktig for stedets identitet. Boligområdene har gjennomgått en del endringer, men fortsatt kan man lese byggestilen fra det tiåret bebyggelsen er oppført. På Ås ligger 1950-talls bebyggelse og tomtestruktur side om

side med bebyggelse fra de påfølgende tiår frem til 1980-tallets bebyggelse og struktur.

### Utfordringer og muligheter

Kommende behov for et stort antall nye boenheter gir utfordringer til et tettsted med sterkt jordvern. Dagens boligområder har en lav utnyttingsgrad, og «eplehagefortetting» gir ikke tilstrekkelig antall boliger. Det er et ønske å bevare de viktigste kulturhistoriske verdiene innenfor sentralområdet. Omfanget av de kulturhistoriske verdiene varierer fra område til område.

### Grønne kvaliteter

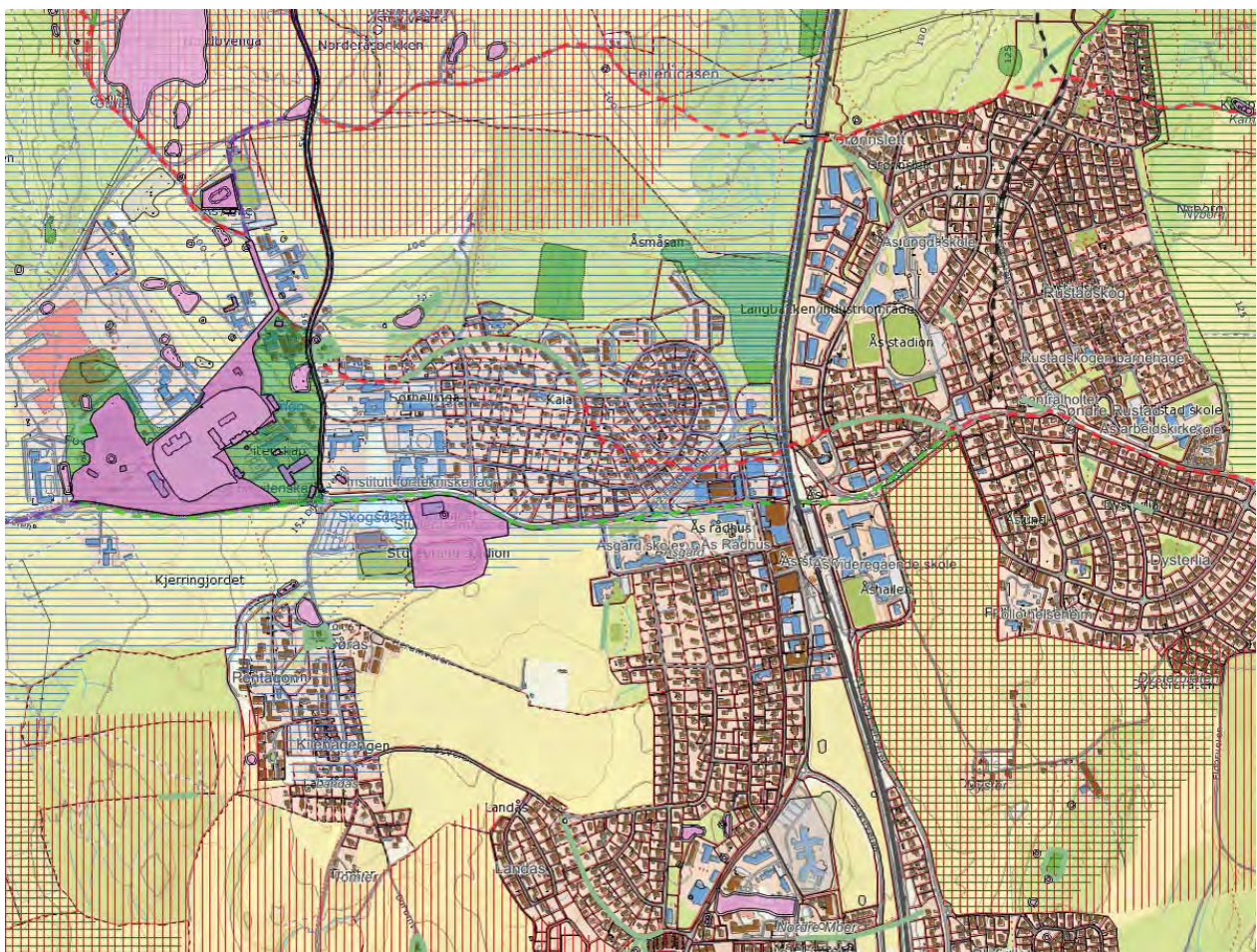
Stedets grønne preg med innfallsporter til de omkringliggende naturområdene med stort

naturmangfold, nærmiljøanlegg, gode gangforbindelser i grønn omgivelser, tur- og sykkelveier, siktelinjer og grønne sammenhenger og karaktergivende landemerker er gode aktiva for stedet.

### Kulturhistoriske kvaliteter

Opplevelse av romlige kvaliteter handler om mer enn utforming av fasade og byggehøyder. Det handler også om temperatur, luftfuktighet, akustikk og abstrakt kontakt med himmelen.

Gode byrom handler om mer enn bare vern, det handler om at gateløp og høyder vil være viktige aspekt for opplevelsen av byrom og -miljø. Definerte gateløp, hvor skifter i fasade skjer jevnlig og skaper sekvenser av rom, gir nye inntrykk langs gateløpet, slik at det oppfattes som spennende.



Figur 69: Kulturhistoriske verdier på Ås.

Sekvenser av rom gir positive impulser til hjernen. Det er viktig å ta med i utvikling av ledige tomter at stedet ikke bare omfatter husene, men også rommene mellom dem.

Utbygging av hele kvartaler med samme fasadeuttrykk og etasjehøyde, kan fort virke kjedelig selv om det er et godt bygg. Nye prosjekt bør ta tilstrekkelig hensyn til opprinnelig proporsjoner, og se stedet som helhet. Helhetlige områder er med på å gjøre stedet lesbart. Nye bygninger bør ikke markere seg på bekostning av stedets kulturhistoriske kvaliteter.

## Byggehøyder, fjernvirkning, siktlinjer og silhuettvirkning

Store eller avvikende byggehøyder kan gi dominerende virkning ovenfor den eksisterende strukturen i både nabobebyggelse og stedet for øvrig. Byggehøyder påvirker gaterommet, stedets silhuett, fjernvirkning, siktlinjer og «bakgrunnstepp». Sammenhengende lange, høye linjer kan bidra til å skape en visuell vegg og

barriere som stenger for sikten til det som skjer bakenfor.

Det er viktig å se hele stedet i sammenheng når høyder på bygg fastsettes, ikke bare de nærmeste naboeiendommene.

## Målet for DIVE-analysen

DIVE-analysen skal være et kunnskapsgrunnlag for dokumentasjon og forståelse av Ås' historiske utvikling, eksisterende og mulig fremtidig styrking av stedlige og historiske kvaliteter gjennom en sårbarhetsanalyse av aktuelle utviklingsområder innenfor sentrumsområdet. Stedsanalysen vil utgjøre kunnskapsgrunnlaget for vern, og skal inngå som et grunnlag for utarbeidelsen av et forbedret styringsverktøy for ønsket utvikling og forvaltning av Ås tettsted. Det er fra kommunens side skissert fem delmål:

- Å samle og systematisere kunnskapen om både overordnet-, bygde-/bymessige-, delområders- og objektenes kvaliteter
- Å få en grundig oversikt av områdets kulturminneverdier og grønnstruktur, både på objekt- og miljønivå. Det vil si nyere tids kulturminner, bomiljøer, enkeltobjekter/boliger og verdifulle gate- og grønnstruktur
- Å synliggjøre de muligheter og begrensninger området har i forhold til de kulturminneverdier/ grønnstruktur som skal bevares. Kulturminnenes/kulturmiljøenes tålegrense for endringer er her sentralt
- Å gi en anbefaling om hvilke områder som kan transformeres/ fortettes og hvilke som bør bevares, primært i boligområdene Kaja, Søråsteigen og Langbakken/ Gamleveien (delområde 3, 5 og 6)
- Å foreslå nye planbestemmelser



Figur 70: Gateiv.

DIVE-analysen skal svare på de oppsatte målene slik at de kan danne nødvendig bakgrunnsmateriale for videre planarbeid med Områderegeringsplanen for Ås sentralområde og medvirke til å oppnå en bedre forvaltning av kulturminnene og grønnstrukturen.

Kunnskapsplattformen ligger i rapportens Trinn 1 til 3 som medvirkningsgruppa har diskutert og gitt innspill til. Kart og beskrivende tekst illustrerer viktige utviklingstrekk som bør videreføres. Her ligger også rammene for vern inndelt og behandlet på delområdenivå. Viktige historiske bygninger er markert på kart T2-2 Viktige utviklingstrekk.

Ikke alle delområdene innehar like store kvaliteter. Det er viktig at hvert delområde behandles individuelt, med nyanserte føringer som kan ivareta de ulike delområdenes verdier, utfordringer og muligheter i en reguleringsplan. Dette vil bidra til å gi større forutsigbarhet for alle parter. Konklusjonene i Trinn 4 foreslår rammer og muligheter for hvert delområde.

Det presiseres at DIVE-rapporten ikke utgjør et juridisk styringsverktøy etter plan og bygningsloven, men er utarbeidet som et grunnlag for videre juridiske prosesser og andre prosesser i området. Det vil være opp til Ås kommune i hvilken grad og på hvilken måte de ønsker å overføre kunnskapen fra DIVE-rapporten til juridisk bindende planer etter plan og bygningsloven.

## Handlingsrom

Trinn 2 viste et behov for ikke bare å ivareta de viktigste bygningene, men også strukturer og viktige grønne verdier. Basert på Kart T2-2 Viktige utviklingstrekk, har vi derfor utarbeidet et nytt kart T4-1 Strukturkart som viser de ulike strukturene i dagens situasjon. En del av delområdene innehar like/ beslektede strukturer. Disse er beskrevet og behandlet likt i analysens Trinn 3. Avgrensingen av de ulike strukturene følger i hovedsak områdeavgrensningene. Det presiseres at grenser mellom enkelte områder ikke er entydige, og at disse kan justeres noe ved senere behov. Det er viktig at det utøves skjønn med tanke på avgrensningene av områdene.

Vurderinger av handlingsrommet må ses ut fra ønsker og behov knyttet til pågående og fremtidige planer for utvikling av analyseområdet. Ut fra metodikken skal Trinn 4 definere og drøfte handlingsrom og strategi for videre forvaltning i lys av en bærekraftig byutvikling. anbefalingene er vurdert ut fra gjeldende planfaglige styringsdokumenter samtidig som sikrer spor fra de ulike historiske periodene som har vært viktige for Ås' utvikling.

For Ås vil det være spesielt viktig at det grønne preget og grønnstrukturen innenfor sentralområdet skal bevares og vektlegges i videre utvikling, men gjelder spesielt i de tre delområdene som er markert på kartet med grønne striper.

Handlingsrommet for hvert enkelt delområde, fordelt i kategorier for videre utvikling U (A, B og C) er beskrevet i tabell T4-1 Handlingsrom og i kart T4-2 Handlingsrom.

Kategoriangivelsen i tabellen henviser til kartet.

Tabell 4-1 Handlingsrom viser DIVE-analysens forslag til handlingsrom for de ulike delområdene basert på kunnskapsplattformen i de tre første trinnene, og kan tolkes slik at verdi sier noe om verdiene i hvert enkelt delområde, mens tålegrensen gir rammebetingelser for utvikling. Angivelsen av kategori gir føringer for strengheten i forhold til vern. Eksempelvis har delområde V-a Rådhusplassen-Brekkeveien liten til middels verdi og middels endringskapasitet, noe som tilsier at området kan tåle en del endringer før den kulturhistoriske verdien forringes. Tålegrense C tilsier videre bruk med moderate endringer og tekniske oppgraderinger. Her kan det aksepteres kompromissløsninger der både vern og utvikling ivaretas et godt stykke på vei, men der ombygging/ending kan komme i konflikt med vernehensyn. Både hoved- og eiendomsstrukturer samt hele eller deler av grønnstrukturen bør opprettholdes, og ny bebyggelse bør reguleres spesielt i forhold til høyder, volum, skala og plassering på tomt. Fjernvirkning av tiltak mot kulturhistoriske omgivelser bør dokumenteres. På definerte enkeltbygninger bør autentisk materiale og bygningsdeler bevares (ikke fjernes).






## Forslag til handlingsrom for alle delområdene (tabell T4-1)

For at det i en fremtidig situasjon skal bli enklere å forvalte de ulike områdene forslår vi å tre hovedkategorier som grunnlag for å beskrive mulige handlingsrom.

De fremtidige hovedkategoriene er definert og beskrevet som følger:

- A** Bevaring og hensyn. Ingen/liten utvikling. Svært restriktivt.
- B** Fortetting/utvikling i mindre/tilpasset skala med hensyn til omgivelsene.
- C** Utvikling/ transformasjon. Omgivelsene og det grønne preget bør hensyntas.

I tillegg kommer viktige hensyn som bør ivaretas på et overordnet nivå:

-  Grønne verdier ivaretas
-  Viktige veier/ gateløp kulturhistorisk og grønnstruktur
-  Innfallspor

De tre hovedkategoriene omfatter følgende delområder:

### A: Handlingsrom for delområder med bevaring og hensyn. Ingen/liten utvikling. Svært restriktivt.

I fysisk forstand fremstår noen av delområdene som homogene utbygginger, mens det innen hele analyseområdet er stor variasjon i bygningstyper, størrelser og strukturer. Vi anbefaler at de delområdene som i analysens trinn 1-3 er definert som de mest verdifulle (stor og middels til stor verdi), har ingen, liten eller liten til middels endringskapasitet og tålegrense A, A/B og B, vil få best vern gjennom å bevare dagens struktur, bebyggelse og grønne kvaliteter. Handlingsrommet vil variere ut fra grad av verneverdi og tålegrense.

De strengeste restriksjonene for endringer vil være i delområdene I-a Ekornskogen, I-b Sagalund, deler av I-c Åsmåsan, II-a NMBU/Storebrand, II-b Åsgårdskvartalet, II-c Damsgård, II-d Tandberggården, III-a Moerv-Sagav, III-b Gamleveien, III-d Kajaveien-Høgskoleveien, III-e Atriumshusene og III-m Grønnslett samt området rundt jernbanestasjonen (deler av V-a). Alle nye tiltak bør legge sterk vekt på å bevare og videreutvikle dagens grønnstrukturkvaliteter.

For noen delområder som III-f Kajajordet, III-g Ekornveien vest, III-k Tårnveien og IV-a Søråsteigen nord kan det åpnes opp for bygging av nye enkeltbygg under forutsetning av at det som tilføres tilpasses eksisterende bebyggelse med gate- og tomtestruktur og bevarer dagens grønnstruktur.

### B: Handlingsrom for delområder for fortetting/utvikling i tilpasset skala med hensyn til omgivelsene.

I delområder med middels verdi og middels/ middels til stor endringskapasitet samt tålegrense mellom B/C og C vil handlingsrommet være noe større. I disse delområdene kan strukturen enten beholdes helt eller delvis, eller fortettes med nye strukturer som er tilpasset dagens struktur i høyde og volum spesielt. Tomtestrukturen nærmest A-områdene bør ideelt sett beholdes, men kan endres i enkelte deler av noen delområder, eksempelvis i søndre del av III-h og III-j samt i delområdene III-i og III-l. Omfanget vil variere innenfor de ulike delområdene, ut fra lik verdi eller andre likhetsprinsipper som for eksempel hensynet til omkringliggende verdifulle strukturer og elementer. Dagens boligfunksjon beholdes, men ut fra arealbruksstrategien kan tetthet og utnyttingsgrad økes noe. Det er svært viktig at den nye bebyggelsen hensyntar omkringliggende bebyggelse

og strukturer med stor verdi, også de grønne kvalitetene. Dagens grønne preg skal ivaretas og utgjøre en del av alle nye planer og tiltak.

Kategori B gjelder delområdene (se tabellen): III-c Utveien vest/Skogveien, III-h Måltrastveien sør, III-j Solbakken, III-i Brekkeveien, III-l Toppen, IV-b Skogveien-Utveien, IV-c Lyngveien 14-18, V-a Rådhusplassen-Brekkevn og VI-c NMBU og deler av III-b som ligger i tilknytning til Gamleveien.

### C: Handlingsrom for delområder utvikling/ transformasjon.

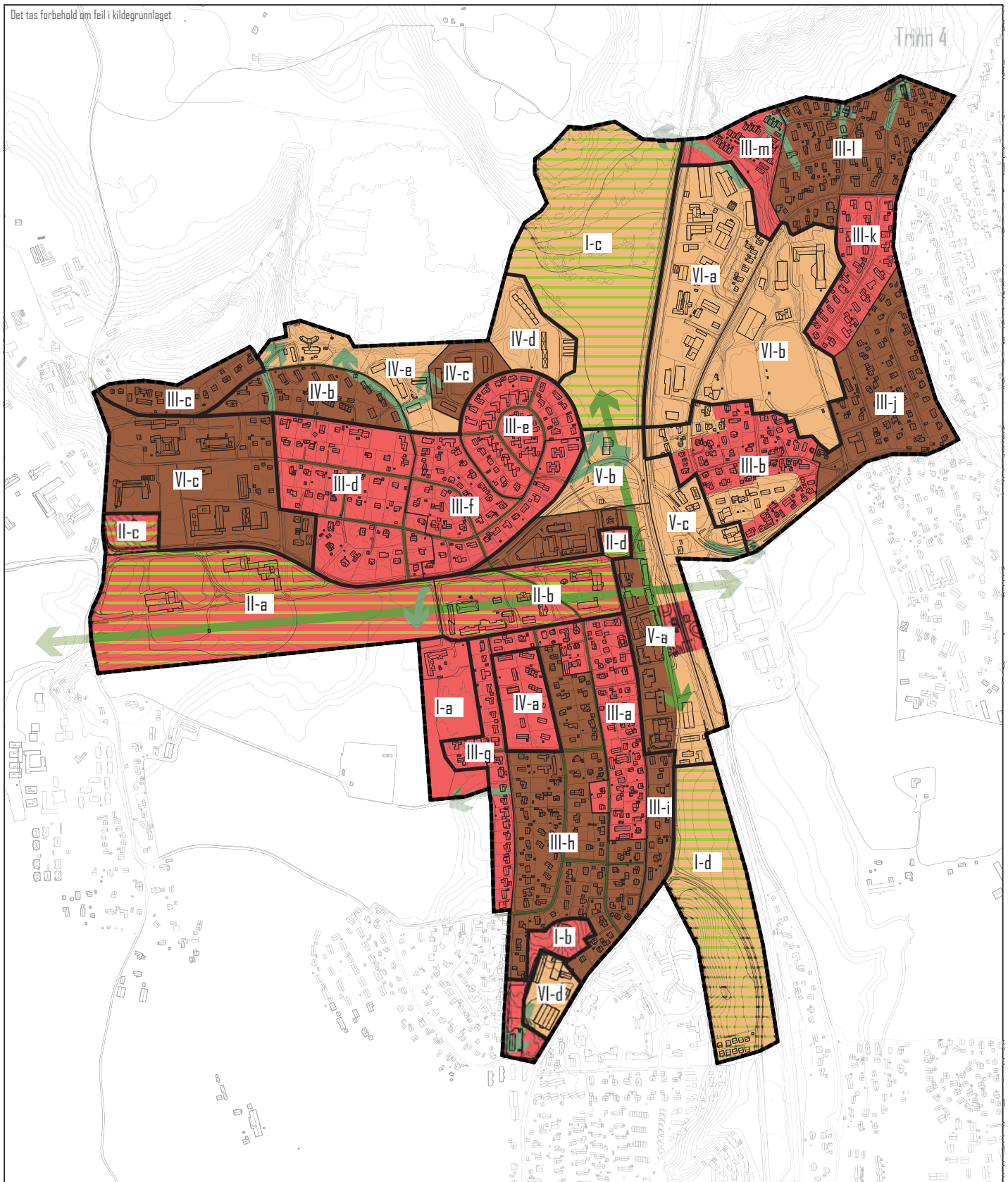
#### Omgivelsene og det grønne preget bør hensyntas ved utvikling av delområdet.

I de delområdene som har stor endringskapasitet, lite igjen av verneverdi og en tålegrense fra C/D til D vil handlingsrommet være ganske stort. I disse delområdene kan strukturen enten beholdes helt eller delvis, fortettes, påbygges eller transformeres til en ny struktur. Mulighet for transformasjon vil variere innenfor de ulike delområdene, ut fra lik verdi eller andre likhetsprinsipper som for eksempel hensynet til omkringliggende verdifulle strukturer og elementer. De ulike delområdene vil i fremtiden kunne inneha ulike funksjoner og formål, men ut fra arealbruksstrategien vil tetthet og utnyttingsgrad øke vesentlig. Det er likevel svært viktig at den nye bebyggelsen hensyntar omkringliggende bebyggelse og strukturer.

Kategori C gjelder delområdene I-c Deler av Åsmåsan, I-d Nordre Moerjordet, IV-d Lyngveien 22-24, IV-e Studentbyen i Skogveien V-a deler av Rådhusplassen-Brekkeveien V-b Essoen, V-c Gamle Hogstvetvei, VI-d Maxbo, VI-a Næringsområdet og IV-b Ås ungdomsskole. Dagens grønne kvaliteter skal innlemmes og ivaretas i alle nye tiltak.

Det tas forbehold om feil i kildegrunnlaget

Trinn 4



### Nye strukturer

- A: Bevaring og hensyn. Ingen/liten utvikling. Svært restriktivt.
- B: Fortetting/utvikling i mindre/tilpasset skala med hensyn til omgivelsene.
- C: Utvikling/ transformasjon. Omgivelsene og det grønne preget bør hensyntas.
- Grønne verdier ivaretas
- Viktige veier/ gatelapp kulturhistorisk og grønnstruktur
- ➔ Innfallspor

# DIVE

## T4-2 Handlingsrom

Kulturhistorisk stedsanalyse Ås 2016

asplan viak

Målestokk= 1:7 500 i A3



# Handlingsrom - tabell

Trinn 4

\*Verdi, endringskapasitet og tålegrense er definert, beskrevet og vurdert i Trinn 3 (se både tabell og tekst).

Nr/ Struktur	Navn delområde	Verdi *	Endrings- kapasitet	Tåle- grense	Kategori	Handlingsrom
I-a I-b	Ekornskogen Sagalund	Stor	Liten	A/B		Attraktive grønne og naturlige lunger som bør bevares og brukes som i dag. Nye bygninger eller andre tiltak som bygger i høyden frarådes. Skjøtsel tilrås.
I-c I-d	Åsmåsan Nordre Moer-jordet	Deler av grønn- strukturen har stor verdi, resten har liten verdi	Middels til stor	C/D		Utvikling/transformasjon med stor vekt på ivaretagelse/ bruk av eksisterende grønne kvaliteter. Ved utbygging bør grønne korridorer gjennom områdene opprettholdes eller etableres. Eksisterende inngangssoner til de omkringliggende naturområdene, tiltak knyttet til friluftsliv, sykkelvei, stier m.m. bør ivaretas. Visuell grønn skjerm mot jernbanen bør etableres eller opprettholdes der denne allerede er etablert. Utvikling med stor skala kan tåles. Funksjon og tetthet vil avhenge av grunnforholdene. Det kan vurderes om et nytt idrettsanlegg kan lokaliseres i dette området. Det bør vurderes å etablere nye underganger/overganger for å bryte barriere-dannelsen langs jernbanelinja. Det bør tas hensyn til nærområder med kulturhistorisk verdi, spesielt Kaja-området.
II-a II-b	NMBU/Storebrand Åsgårdskvartalet	Stor	Liten til middels	B		Dagens grønne akse med signalbygg og åpenhet er en svært viktig kvalitet som bør ivaretas gjennom en forsiktig utvikling basert på de grønne kvalitetenes og kulturhistoriske premisser. Det bør være en premiss at området fortsetter å være offentlig tilgjengelig og opprettholde en åpen karakter. Nye bygninger/tiltak bør reguleres strengt ift struktur og virkning mht høyde, plassering og fotavtrykk/volum på nye bygg mm. Eksisterende bygninger bør ivaretas uten større endringer. Skolen kan utvides. Store høyder bør unngås. Storebrand og Studentersamfunnet er vedtaksfredet, og må bevares og hensyntas. Fjernvirkning og siktlinjer vil være viktige premisser for nye tiltak. Tiltak må gjennomføres med svært høy kvalitet. Ny bruk bør ikke generere parkeringsbehov/plasser. Eksisterende parkeringsplass ved Åsgårdstunet bør erstattes med en grønn lunge. Transportåren for syklende og gående i aksene mellom Ås sentrum og NMBU bør utbedres for bedre framkommelighet. Her anbefales det å separere mellom syklende og gående med sykkelfelt på begge sider av kjørebane og fortau på hver side innenfor sykkelfeltene. Krysset mellom gang- og sykkelvei via Høgskoleveien og gangveien fra NMBU bør endres slik at krysset blir mer oversiktlig. I tilknytning til en endring av dette krysset anbefales det å tilbakeføre en visuell sammenheng langs veilinja mellom Ås sentrum og NMBU. For å kunne ivareta Søråsjordet som historiefortellende element bør det her ikke bygges høye konstruksjoner. Nærmiljøanlegg i samband med NMBU, eller en folkepark/aktivitetspark bør vurderes etablert her. Det kan også vurderes om et enkelt idrettsanlegg kan legges her. Høyder og størrelse på anlegget må i så fall vurderes opp mot kulturhistoriske og grønne interesser.



# Handlingsrom - tabell

Trinn 4

II-c	Damsgård	Stor	Liten	A		Hovedhuset er fredet etter kulturminneloven. Fredningsbestemmelser gjelder for anlegget. Det anbefales at bygningen markeres på plankartet med tykk strek og at hele eiendommen avsettes med hensynssone C for å ivareta en tilstrekkelig buffersone rundt bygningen.
II-c	Tandberggården	Stor	Liten	A/B		Eiendommen omfatter et større trehus i en stor hage, som er lite endret. I hagen er det skulpturer som er laget og plassert ut av den nasjonalt kjente kunstneren Odd Tandberg. Det anbefales at bygningen bevares i størst mulig grad som den er med vanlig vedlikehold og nødvendige opp-graderinger. Det anbefales at hagen bevares som en skulpturpark. Nye bygninger i hagen eller større tilbygg anbefales ikke. Mindre tilbygg på eiendommens premisser kan aksepteres. Helheten i anlegget bør ivaretas. Det anbefales at bygningen markeres på plankartet med tykk strek og at eiendommen avsettes med hensynssone C.
III-a III-b III-d III-e III-m	Moerv - Sagav Gamleveien Kajav - Høgskolev Atriumshusene Grønnslett	Stor	Liten	A/B		<p>Dette er delområder som viser Ås sentralområdes utvikling over tid, og som fortsatt er lesbare. Veistrukturere er mye brukt både som turområder og som ferdselsåre. Områdene anbefales bevart som de er. Mindre endringer og vedlikehold aksepteres. Hensyn til det helhetlige preget med hus i grønne hager og strukturen med gateløpene er viktigst. Nye bygninger eller tiltak bør ikke bryte dagens skala, bygningsvolum og -høyder samt plassering på tomt. Hensyn til enkeltobjekter og autentiske materiale bør ivaretas både i bygninger og uteområder.</p> <p>Kaja barnehage/Klosterløkka er en attraktiv grønn og naturlig lunge som bør bevares og brukes som i dag. Skjåtsel tilrås.</p> <p>Randsonebebyggelsen til Gamleveien har liten verdi, og kan utvikles med spesielt hensyn til omkring-liggende kulturhistoriske verdier.</p>
III-f III-g III-k	Kajajordet Ekornveien vest Tårnveien	Middels til stor	Liten	B		Dette er områder som viser Ås sentralområdes utvikling etter andre verdenskrig, og som fortsatt er lesbare. Områdene anbefales bevart. Hensyn til det helhetlige preget med hus i hage og strukturen med gateløpene er viktigst. Nye bygninger eller tiltak bør ikke bryte dagens skala, bygningsvolum og -høyder samt plassering på tomt. Gatestrukturer og grønne kvaliteter bør ivaretas.
III-c III-h III-j	Utveien vest/Skogv Målroastveien sør Solbakken	Middels	Liten til middels	B/C		Dette er områder som viser Ås sentralområdes utvikling etter andre verdenskrig, og som fortsatt er lesbare. Hensyn til det helhetlige preget med småskala hus i hage og strukturen med gateløpene er viktigst. Spesielt Utveien/Skogveien og Solbakken kan fortettes der dette er mulig. Nye bygninger eller tiltak bør tilpasses dagens skala og høyder. Tiltak bør hensynta omgivelsene. Gatestrukturer og grønne kvaliteter bør ivaretas.
III-i III-l	Brekkeveien Toppen	Liten til middels	Liten til middels	B/C		Dette er regulerte områder oppført i siste del av 1900-tallet. Områdene kan fortettes. Nye bygninger eller tiltak bør hensynta naboskapet til delområder med kulturhistoriske verdier. Kan endres ganske mye. De grønne kvalitetene bør ivaretas.
IV-a	Søråsteigen nord	Middels til stor	Liten	B		Helhetlig og lite endret område med flermanns-boliger omgitt av store grønne fellesarealer. Området anbefales bevart som det er med mindre endringer/tilpassinger. Hverken fortetting eller påbygging anbefales. Det grønne preget bør ivaretas.

# Handlingsrom - tabell

Trinn 4

IV-b	Skogveien – Utveien	Liten til middels	Liten til middels	B/C		Området er sammensatt av ulike flerleilighetshus. Noen er mye endret, andre lite. Fortetting og endringer kan aksepteres forutsatt en helhetlig fortetningsplan og kvalitet i løsninger. Nye bygninger og tiltak bør hensynta omgivelsene, spesielt mot Utveien. Skogveien er et eldre veifar som bør bevares. De grønne kvalitetene og innfallsportene til marka bør ivaretas.
IV-c	Lyngveien 14-18	Middels	Liten til Middels	B/C		Blokkområde med et større felles grøntareal i midten som er ganske unikt for Ås. Endringer av bygningene kan være akseptabelt. Det grønne uteområde er viktig, og det vil være mulig, men uheldig å bygge det ned. Naboskapet til Kaja og atriumshusene bør ivaretas, spesielt gjennom streng regulering av byggehøyder. En viktig innfallsport vest i området bør ivaretas.
IV-d	Lyngveien 22-24	Liten	Middels	C		Dette er i dag et blokkområde som kan utvikles/transformeres. Hensyn til Atriumshusene og Åsmåsan med stier, innfallspor, nærmiljøtiltak m.m. vil være svært viktig. Grønne bufferzoner anbefales.
IV-e	Studentbyen i Skogv	Liten	Middels til stor	D		NMBU har planer om en transformasjon av området. Hensyn til Kaja og Åsmåsan med stier, flere betydningsfulle innfallspor, nærmiljøtiltak m.m. vil være svært viktig.
V-a	Rådhusplassen-Brekkevn	Liten til middels	Middels	C		<p>Sentrumsområdet utformet som en «L» basert på Niels Torps plangrep fra 2002. Sentrumsområdet kan utvides/utvikles både i sør mot delområde I-d Nordre Moerjordet og i nord mot delområde V-b Essoen. En slik løsning forlenger aksene nord-sør. Det vil være viktig at denne aksene åpner for en god funksjonell og visuell kommunikasjon sør-nord.</p> <p>Fortetting/utvikling middels til stor skala med hensyn til kulturhistoriske kvaliteter i området vil være mulig. Hensynet til verdifulle enkeltobjekt og områder med stor kulturhistorisk verdi må ivaretas.</p> <p>Det vil være viktig å både opprettholde og å etablere nye sammenhenger. Det vil også være viktig at aksene fra Skogsdammen via Søråsjordet, Rådhusplassen opprettholdes og forsterkes helt frem via jernbane-undergangen og ut i Sentralveien på østsiden av jernbanelinja.</p> <p>Rådhusplassen kan bli et samlingspunkt som plass/opholdsareal for stedets befolkning ved at parkeringsplassene fjernes. Plassen vil kunne binde et utvidet sentrum sammen på en god måte.</p> <p>Jernbanestasjonen bør bevares, og avmerkes på plankartet som bevaringsverdig med tykk strek og hensynssone på de nærmeste arealene.</p>
V-b V-c	Essoen Gamle Hogstvetvei	Liten	Stor	D		Transformasjonsområde i sammenheng med sentrumskvartalene og mulig fremtidig utvikling av nedre (søndre) del av Åsmåsan dersom det bygges et lokk over Drøbakveien. Viktig område ift etablering av en funksjonell og visuell akse sør-nord, og at det etableres gode sammenhenger. Også for syklende og gående. Viktig at det grønne preget opprettholdes som innfallsport til Åsmåsan, og at sammenhengen mellom denne delen av Åsmåsan og resten av Åsmåsan blir ivaretatt. Hensynet til kulturhistoriske kvaliteter på Kaja og Atriumshusene viktig ved utbygging av dette området.

# Handlingsrom - tabell

Trinn 4

						Eriksengården bør så langt det er mulig inngå som del av nye planer for område V-c. Bygningen bør da avmerkes på plankartet som bygg som skal bevares.
VI-a	Næringsområde og idrettsanlegget	Liten	Stor	D		<p>Dersom dagens næringsområde kan flyttes til andre steder i kommunen kan området transformeres, som et rent boligområde, eller med blandet formål bolig/næring el.lign. avhengig av framtidige behov. Grunnforhold vil i stor grad avgjøre omfanget av utbyggingen.</p> <p>Grønne kvaliteter bør opprettholdes/ etableres. Her bør det etableres en ny kobling under/over jernbanen mot delområde I-C Åsmåsan for å bryte opp jernbanelinja som barriere. Nye tiltak må hensynta boligområde III-m Grønnslett og de grønne kvalitetene i nord. Gruslinna er et viktig bindeledd til naturområdene og den videre stiføringen i nord. Stien som ligger i linjeføringen til den gamle Gruslinna bør inngå i en ny og bredere grønn ferdselskorridor.</p> <p>Idrettsområdet har signalverdi og verdi som sosial møteplass, men det fysiske miljøet samlet liten kulturhistorisk verdi. Her er større grønne verdier som nærmiljøanlegg for skole og beboere. Anlegget er attraktivt og hyppig i bruk. Dersom det finnes alternativ lokalisering for idrettsanlegget, kan dette området transformeres til boligområde med gode kvaliteter. Hensynet til kulturhistoriske kvaliteter i Tårnveien og Gamleveien vil være viktig ved utvikling av området.</p>
VI-b	Ås ungdomsskole	Liten	Middels til stor	C/D		<p>Bygningsmassen er mye ombygd og endret fra byggeår, og har liten kulturhistorisk verdi. Dersom Ås skole opprettholdes her, bør den få utvidelsesmuligheter.</p> <p>Fortetting/utvikling kan gjennomføres i middels til stor skala, men med hensyn til kvaliteter i delområdene Grønnslett og Tårnveien. Dagens grønne kvaliteter og nærmiljøkvaliteter bør opprettholdes, og helst forsterkes.</p>
VI-c	NMBU	Liten til middels	Middels	C		<p>Fortetting/utvikling middels til stor skala med hensyn til verdifulle enkeltobjekt kan være mulig. Verneverdige bygninger, elementer, vegetasjon, siktlinjer, plasser etc må ivaretas. Grønne kvaliteter opprettholdes. Omkringliggende kulturmiljø som spesielt Damsgård, Samfunnet/Størebrand og Kaja bør hensyntas. Høgskoleveien som gang- og sykkelvei gjennom området og som viktig forbindelse mellom NMBU og sentrum, bør opprettholdes.</p>
VI-d	Maxbo	Liten	Middels	C		<p>En utvikling/transformasjon av dette delområdet vil være mulig dersom hensynet til automatisk fredete kulturminner, bebyggelse og grønnstruktur ivaretas. Kan ses i sammenheng med utvikling/planlegging av området III-h.</p> <p>De automatisk fredete kulturminnene må beskyttes for negativ visuell påvirkning og inngrep. Det anbefales at kulturminnene sikres gjennom en hensynssone D.</p> <p>Avgrensingen av delområdet bør i den sammenheng med avgrensingen av delområdet I-d for å kunne sikre viktige verdier godt nok.</p>

\*Verdi, endringskapasitet og tålegrense er definert, beskrevet og vurdert i Trinn 3 (se både tabell og tekst). Strukturen er definert under Trinn 4.

## Juridiske virkemidler

Det er viktig å sikre kulturminner langsiktig og formelt gjennom et juridiske virkemidler, enten ved bruk av hensynssoner med bestemmelser i en reguleringsplan etter plan- og bygningsloven eller fredning etter kulturminneloven. Aktuelle juridiske virkemidler kan være (forslag):

### Kulturminneloven (kml)

Noen få bygninger og kulturminner innenfor planområdet er fredet gjennom kml, og har allerede et godt ivarettatt formelt vern. Akershus fylkeskommune er rette kulturminnemyndighet for ivaretagelse av automatisk fredete og vedtaksfredete kulturminner. Riksantikvaren er ansvarlig myndighet for forskriftfredete kulturminner (fredning av bygninger i landsverneplaner).

### Plan- og bygningsloven (pbl)

Dagens pbl (virksom fra 01.07.2008) har tre tilgjengelige verktøy. Det ene er arealbruksformålet, det andre er bruk av hensynssoner og det tredje er bruk av reguleringsbestemmelser. Samlet gir disse verktøyene muligheter for å nyansere virkemidlene ut ifra at ulike delområder har forskjellige kulturminne- og eller grøntverdier innenfor et større planområde. Riksantikvarens reviderte veileder fra juni 2016 om «Kulturminne, kulturmiljøer og landskap, planlegging etter plan- og bygningsloven» vil være et godt hjelpemiddel for videre arbeid.

En hensynssone skal vise hvilke viktige hensyn som skal ivaretas innenfor sonen, uavhengig av hvilken arealbruk det planlegges for. Det kan angis flere hensynssoner for samme areal, og en hensynssone kan strekke seg over

flere arealformål. Hensynssonen skal vise de viktigste hensynene, og ikke kun brukes for å markere alle registrerte kulturminner. Arealbruksformålet viser framtidig eller nåværende bruk av området, mens bestemmelsene nyanserer strengheten i de ulike delområdene.

### Anbefalinger for Områdeplan Ås Sentralområde

**Hensynssone D:** Det anbefales at automatisk fredete kulturminner markeres med en hensynssone D (H730 Sone for båndlegging) i områdeplanen. Innenfor sentralområdet gjelder dette i hovedsak delområde I-b Sagalund.

**Hensynssone C** gjelder i denne sammenheng fortrinnsvis soner med særlig hensyn til enten bevaring av kulturmiljø (570) eller i noen tilfeller også grønnstruktur (540). Det anbefales at verdifulle delområder med stor og middels til stor verdi gis et formelt vern gjennom bruk av hensynssone C. Dette er i tråd med flertallet av brukermedvirkningsgruppene innspill i Verksted 3 og vår anbefaling. Analysens T3-1 Verdikart kan i så fall være veiledende.

**Planbestemmelser** kan ses i sammenheng med arealbruksformål, og knyttes til hvert område med differensierte krav til vern jf konklusjonene i tabell 4-1 Handlingsrom. Forslag til et utvalg av aktuelle, veiledende bestemmelser tilpasset de tre hovedkategoriene følger vedlagt til DIVE-analysen. Bestemmelsene må tilpasses endelig planforslag.

**Bevaring av bevaringsverdige bygg (Omriss, sosikode I210).** Det anbefales at fredete og prioriterte

bevaringsverdige bygninger markeres på plankartet med et tykt omriss. Dette gjelder som et minimum følgende bygg:

- Damsgård
- Tandberggården
- Åsgård gamle skole
- Åsgård gamle kommunelokale
- Lærerboligen (Drøbakveien 6)
- Jernbanebygningen
- Det må i det videre vurderes om ytterligere bygninger skal markeres på plankartet, for eksempel:
  - Midgard
  - Ås Gjestgiveri (Sandås, Sagaveien 3)
  - Menighetshuset
  - Eriksengården
  - Skoleveien 2 (Sole, «Fargerike Ås»)
  - Gamleveien 3 (Hotellet)
  - Nordkapp (Gamleveien 15)
  - Vestre Åsheim, Bankgården (Moerveien 4)
  - Aamodtgården, første byggetrinn (Rådhusplassen 13 - 15)
  - Åstorget med Ås Elektriske (Rådhusplassen 9/Raveien 2)
  - De best bevarte boligene på Kaja

**Rekkefølgebestemmelser** gir muligheter for å utjevne store forskjeller i verdistigning i felles planer der fredete og verneverdige anlegg skal bevares som en del av utvikling av nye bygningsstrukturer.

### Andre virkemidler

**Dokumentasjonskrav:** Det anbefales at det stilles krav til mulighetsstudie for utbygging av flere kvartal/ større områder for å sikre en helhetlig vurdering av tiltak sett ift omkringliggende verdier, bør gjelde både for kulturhistoriske og grønne verdier. For infill-prosjekt anbefales det at det stilles krav til å se enkeltvis tiltak i en større sammenheng enn bare den nærmeste nabobebyggelsen.

# Kilder

- Akershus fylkeskommune, 2007. Spor for fremtiden. Fylkesdelplan for kulturminner med temakart.
- Akershus fylkeskommune og Utmarksavdelingen for Akershus og Østfold, 2008. Verdifulle kulturlandskap i Oslo og Akershus. Rapport og kart.
- Bjarneby, Nikolai: Nikolai Bjarnebys historiebok om Ås sentrum, 2016.
- Diverse artikler, [https://lokalhistoriewiki.no/index.php/Forside:%C3%85s\\_kommune](https://lokalhistoriewiki.no/index.php/Forside:%C3%85s_kommune)
- Dørum, Knut: Bondestyre, kamp og forsoning. Ås 1850-1940. Bind 1. Ås kommune, 2007.
- Dørum, Knut: Inn i velstandsnorge. Ås 1940-2010. Bind 2. Akademika forlag, 2012.
- Follokart.
- Kart på nett 1881: Historiske kart.
- Kulturminneplan Ås.
- Kulturminneatlas Follo.
- Kulturlandskap i Follo – registreringer og vurderinger. Akershus fylkeskommune og Utmarksavdelingen for Akershus og Østfold. 2004-2008.
- Lønnve, Ole J: Kartlegging av hule eiker innenfor boligregulerte områder i Ås, 2015, BioFokus-notat 2015-17.
- Miljødirektoratets veileder MID0-2014 Planlegging av grønnstruktur i byer og tettsteder.
- NMBU: Ås landbruksskole historie, Fra den høiere landbruksskole i Ås til UMB/NMBU, <https://www.nmbu.no/om/historier/landbrukshistorie/historie/node/12448>
- Miljødirektoratets Naturbase kart, <http://kart.naturbase.no/>
- Riksantikvarens database Askeladden.
- Riksantikvarens NB! Register.
- Store Norske leksikon, om ÅS: <https://snl.no/%C3%85s>
- Stortingsmelding nr. 26 (2006 – 2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand
- Taugbøl, Trond, 1995. Kulturminneatlas Follo. Ferdsel og vegfar. Follo museum, Akershus fylkeskommune og Follorådet.
- Vik, Trygve. Ås bygdebok, Gårdshistorie 1. Ås kommune, 1971.
- Vik, Trygve. Ås bygdebok, Gårdshistorie 2. Ås kommune, 1972.
- Vik, Trygve. Ås bygdebok, Bygdehistorie I inntil 1850. Ås kommune, 1978.
- Ås historielag. Ås-bygda rundt, 1994.
- Ås kommune. Kommuneplanens arealdel 2015-2027.
- Ås kommune. Planprogram Ås sentralområde, mai 2015.



Figur 71: Kulturhistoriske verdier på Ås.