BirdLife NORGE
avdeling Oslo og Akershus

BirdLife avd. Oslo og Akershus
Postboks 1041 Sentrum
Tvetenveien 152 A
0104 OSLO

Telefon + 47-48 17 07 85
Org.nr. 975 615 308 MVA

E-post leder@oa.birdlife.no
Internett oa.birdlife.no

Ås kommune
Postboks 195
1431 ÅS
post@as.kommune.no

Deres ref.	Deres kontaktperson	Vår ref.	Vår kontaktperson	Dato
26/02077		**sak/838**	**Jan Olav Nybo**	**05.11.2026**

Merknader til endring av områderegulering R-328 for frittliggende småhusbebyggelse – oppstart av planarbeid

BirdLife Norge avd. Oslo og Akershus viser til varsel om oppstart av arbeidet med å endre områderegulering R-328 for frittliggende småhusbebyggelse i Ås kommune.

Oppsummering

Vi er bekymret for at de foreslåtte endringene samlet kan medføre økt fortetting, redusert grøntpreg og en gradvis svekkelse av grønnstrukturens funksjon som leve-, nærings- og forflytningsområder for fugler og andre arter. Virkningene for naturmangfold, økologiske sammenhenger og økosystemtjenester må derfor utredes og synliggjøres før kommunen tar stilling til et endelig planforslag.

1. Planendringene kan innebære vesentlig økt utbyggingspress

Kommunen opplyser at planarbeidet blant annet skal omfatte økt utnyttelsesgrad, redusert minimumsstørrelse på tomter og en innskrenking av definisjonen av store trær som skal bevares. Den gjeldende småhusplanen har samtidig som uttrykt formål å ivareta eksisterende bokvaliteter i småhusområdene, med særlig vekt på grønne kvaliteter mellom boligene.

Vi mener at det foreligger en mulig målkonflikt mellom dette formålet og de varslede endringene. Høyere utnyttelsesgrad og mindre minimumstomter kan over tid gi flere bygninger, økt andel bebygde og opparbeidede flater og mindre areal tilgjengelig for trær og annen vegetasjon.

Planendringen må derfor vurderes på områdenivå og i et langsiktig perspektiv, ikke bare ut fra konsekvensene av tiltak på den enkelte eiendom. Nasjonal veiledning om fortetting understreker at fortetting må tilpasses lokale forhold, og at økt tetthet må kombineres med høy kvalitet i utemiljøet og planlegging av sammenhengende nettverk av grøntområder.

2. Arealnøytralitet og fortetting

Vi støtter prinsippet om en arealeffektiv utvikling der boligbehovet så langt som mulig løses gjennom bedre utnyttelse av allerede bebygde områder framfor nedbygging av nye natur- og landbruksarealer. Dette er i utgangspunktet i samsvar med prinsippet om arealnøytralitet og en «innenfra og ut»-tilnærming til arealutvikling.

Arealnøytralitet kan imidlertid ikke forstås slik at ubebygde eller vegetasjonsdekkede arealer innenfor eksisterende byggesone er uten naturverdi eller fritt kan bygges ned. Hager, store trær, treklynger, hekker og andre vegetasjonsarealer kan ha viktige funksjoner for naturmangfold, overvannshåndtering, lokalklima og økologisk konnektivitet.

Fortetting i eksisterende småhusområder må derfor følge tiltakshierarkiet. Naturtap skal først søkes unngått. Deretter skal skadevirkningene begrenses gjennom avbøtende tiltak, og berørt natur skal så langt som mulig restaureres. Økologisk kompensasjon må være siste utvei når tap ikke kan unngås. Høyere utnyttelse bør styres til de delene av allerede bebygde arealer hvor naturverdiene og de økologiske funksjonene er minst, samtidig som eksisterende store trær og sammenhengende grønnstruktur bevares så langt som mulig.

Ås kommune bør vurdere planendringen både ut fra hvor mye nytt areal som kan spares utenfor eksisterende byggesone, og hvor mye vegetasjonsdekket og økologisk funksjonelt areal som kan gå tapt innenfor småhusområdene. Fortetting er ikke i seg selv arealnøytral dersom den medfører netto tap av naturarealer eller økologiske funksjoner innenfor byggesonen.

3. Rettslige krav etter naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven gjelder ved offentlig myndighetsutøvelse som kan påvirke naturmangfoldet. Etter naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i §§ 8 til 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, og det skal framgå av beslutningen hvordan prinsippene er vurdert.

Ved utarbeidelsen og behandlingen av planendringen må kommunen derfor foreta en konkret og etterprøvbar vurdering av kunnskapsgrunnlaget etter § 8, føre-var-prinsippet etter § 9, økosystemtilnærming og samlet belastning etter § 10, prinsippet om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver etter § 11 og miljøforsvarlige teknikker, driftsmetoder og lokalisering etter § 12.

Vurderingen etter § 10 er særlig relevant. Problemstillingen gjelder ikke bare virkningen av ett enkelt tiltak, men den kumulative virkningen dersom et stort antall eiendommer over tid får høyere utnyttelsesgrad, deles opp i mindre tomter og samtidig mister trær og annen vegetasjon. Kommunen må derfor vurdere den forventede samlede utviklingen dersom de foreslåtte rammene utnyttes over tid.

4. Sammenhengende grønnstruktur og økologisk konnektivitet

Naturverdiene i småhusområdene kan ikke vurderes utelukkende ut fra forekomsten av registrerte naturtyper eller kjente lokaliteter for truede arter. Private hager, store trær, buskvegetasjon, hekker, treklynger og andre grønne arealer kan samlet ha viktige økologiske funksjoner.

For fugler kan slike arealer gi hekkeplasser, skjul og tilgang til næring. De kan også fungere som forbindelsesarealer og trinnvise spredningsområder mellom større grøntområder. Dette gjelder også arealer som isolert sett har begrenset naturverdi.

Dersom slike strukturer fjernes stykkevis gjennom fortetting, kan resultatet over tid bli økt fragmentering og redusert økologisk konnektivitet. BirdLife mener derfor at kommunen må identifisere eksisterende og potensielle økologiske forbindelser gjennom småhusområdene og vurdere hvordan ulike grader av fortetting påvirker disse.

5. Vernet av store trær bør ikke svekkes

Vi i BirdLife er særlig kritiske til forslaget om å endre kriteriet for hvilke trær som omfattes av bestemmelsen om bevaring, fra 90 til 150 cm stammeomkrets målt én meter over bakken. En slik endring innebærer at trær som i dag omfattes av bestemmelsen, ikke lenger vil være omfattet. Sett i sammenheng med høyere tillatt utnyttelse og mindre tomter kan dette øke presset på eksisterende trevegetasjon.

Store og eldre trær er strukturer det tar lang tid å erstatte. Nyplanting vil normalt ikke kunne kompensere fullt ut for tapet av de økologiske funksjonene til et etablert stort tre på kort eller mellomlang sikt.

Trær gir leveområder og næringsressurser for en rekke arter. De bidrar samtidig med økosystemtjenester som skygge og temperaturregulering, opptak og forsinkelse av overvann, karbonlagring og bedre lokalklima. Vi mener derfor at dagens bestemmelse om bevaring av store trær som utgangspunkt bør videreføres.

6. Kumulative virkninger må vurderes

En særlig utfordring ved fortetting av etablerte småhusområder er at naturtapet ofte skjer gradvis. Felling av enkelte trær, nedbygging av deler av hager og etablering av nye opparbeidede flater kan isolert framstå som begrensede tiltak. Dersom dette skjer på mange eiendommer in-nenfor samme område, kan den samlede virkningen bli betydelig.

Det er derfor ikke tilstrekkelig å konstatere at regulerte grøntområder ikke berøres direkte. Kommunen må også vurdere hvilken funksjon de grønne arealene innenfor boligområdene har som supplement til og forbindelser mellom større grøntområder. Vurderingen må omfatte konsekvensene for grønnstrukturens funksjon på landskapsnivå.

7. Behov for juridisk bindende planbestemmelser

Dersom kommunen ønsker å åpne for høyere utnyttelse, må dette kombineres med juridisk bindende bestemmelser som sikrer at fortettingen ikke skjer på bekostning av sentrale grønne kvaliteter. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er ikke alene tilstrekkelig, fordi areal som ikke inngår i BYA, ikke nødvendigvis er vegetasjonsdekket, permeabelt eller økologisk funksjonelt. Følgende momenter må nedfelles i juridisk bindende bestemmelser:

- minimumsandel av vegetasjonsdekket og permeabelt areal på den enkelte tomt
- bevaring av eksisterende store trær, verdifulle treklynger og sammenhengende vegetasjonsstrukturer
- kartlegging og dokumentasjon av trær og annen viktig vegetasjon før det gis tillatelse til tiltak
- krav om at plassering av ny bebyggelse i størst mulig grad skal tilpasses eksisterende verdifull vegetasjon
- avbøtende tiltak og, der tap ikke kan unngås, egnede kompenserende tiltak

8. Anmodninger til det videre planarbeidet

På bakgrunn av dette ber vi Ås kommune om å:

1. utrede hvordan planendringen samlet vil påvirke grønnstruktur, fugleliv og øvrig naturmangfold
2. vurdere konsekvensene av høyere utnyttelsesgrad, mindre minimumstomter og endrede bestemmelser om store trær samlet, og ikke som uavhengige enkeltendringer
3. vurdere samlet belastning i samsvar med naturmangfoldloven § 10, med utgangspunkt i forventet utvikling over tid dersom planens økte utbyggingsmuligheter tas i bruk
4. kartlegge og vurdere grønnstrukturens økologiske konnektivitet, herunder betydningen av hager, store trær, treklynger og annen vegetasjon som forbindelsesarealer mellom større grøntområder
5. videreføre dagens kriterium på 90 cm stammeomkrets for bevaring av store trær, med mindre konsekvensene av en endring til 150 cm er tilstrekkelig utredet og det kan dokumenteres at endringen ikke medfører vesentlig svekkelse av naturmangfold og grønnstruktur
6. innarbeide juridisk bindende bestemmelser om vegetasjonsdekke, permeable arealer og bevaring av eksisterende vegetasjon dersom planen skal åpne for høyere utnyttelse

7. dokumentere hvordan planforslaget bidrar til arealnøytralitet, herunder om forventet tap av vegetasjonsdekket og økologisk funksjonelt areal innenfor byggesonen veies opp av unngått nedbygging, restaurering eller andre naturpositive tiltak
8. 1. redegjøre uttrykkelig for vurderingene etter naturmangfoldloven §§ 8 til 12 i planbeskrivelsen og i kommunens beslutningsgrunnlag

9. Avslutning

BirdLife støtter en arealeffektiv utvikling og prinsippet om at eksisterende bebygde arealer bør utnyttes før nye naturarealer tas i bruk. Fortetting kan derfor være et viktig virkemiddel for å redusere samlet arealforbruk. Dette forutsetter imidlertid at fortettingen skjer slik at eksisterende naturverdier, store trær og økologiske forbindelser innenfor byggesonen bevares så langt som mulig. Arealnøytralitet må innebære netto null tap av natur, ikke bare at ny utbygging lokaliseres innenfor en eksisterende byggesone.

For småhusområdene i Ås ligger den vesentligste risikoen i den kumulative virkningen av mange mindre inngrep over tid. Mindre tomter, høyere utnyttelsesgrad, flere harde flater og tap av eksisterende trær og vegetasjon kan samlet redusere områdenes grønne preg og svekke deres funksjon som leve-, nærings- og forbindelsesområder for fugler og andre arter.

BirdLife ber derfor Ås kommune om å sikre at konsekvensene for naturmangfold, grønnstruktur, store trær og økologisk konnektivitet utredes og inngår som et reelt beslutningsgrunnlag før det fastsettes rammer for høyere utnyttelse av småhusområdene.

Vennlig fuglehilsen



Håkan Billing
leder

Jan Olav Nybo (sign.)
naturvernkontakt