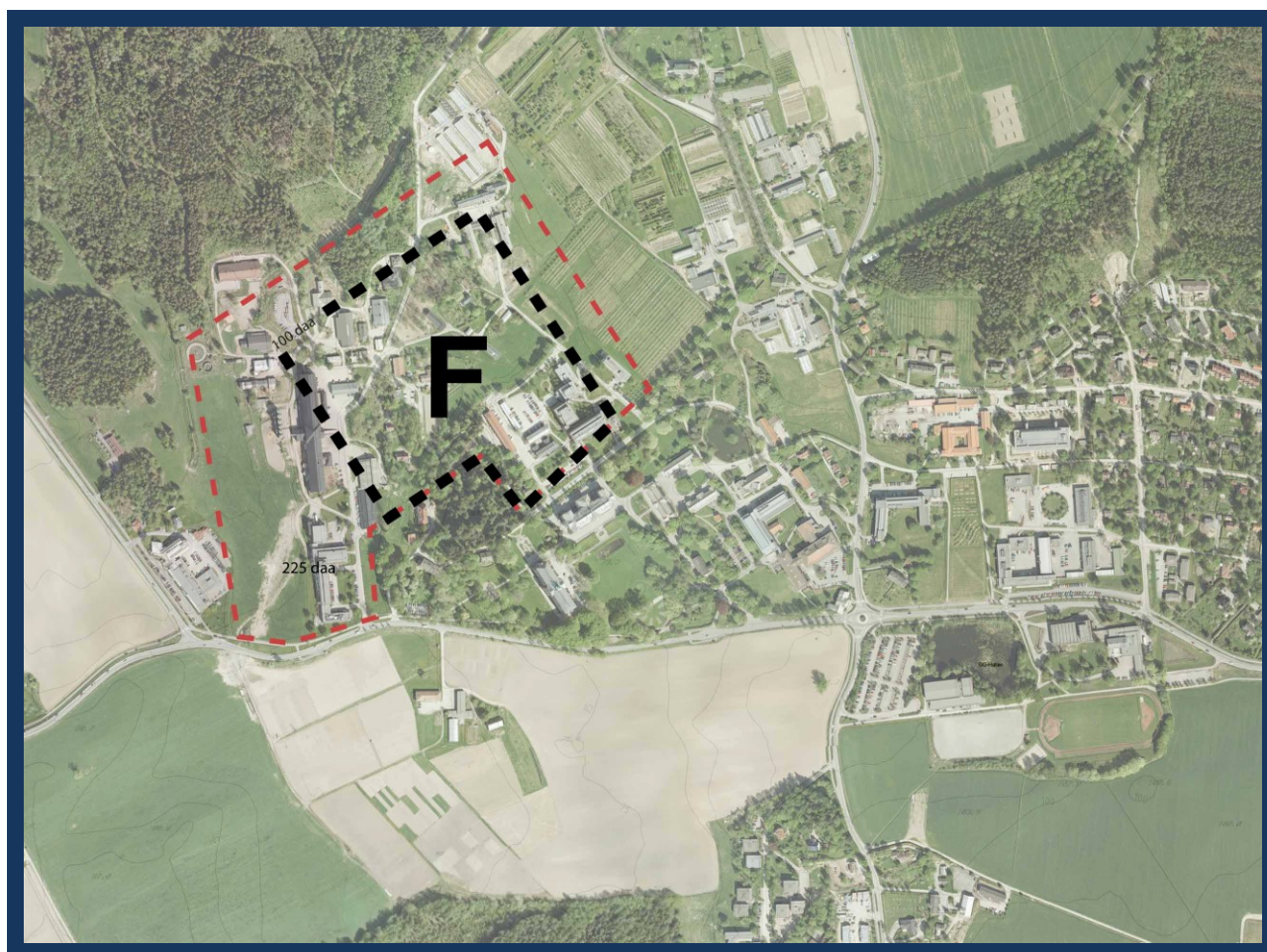


Samlokalisering av NVH og VI med UMB på Ås

Forslag til planprogram



INNHold

1	INNLEDNING	3
1.1	BAKGRUNN	3
1.2	HENSikten MED PLANPROGRAMMET	4
2	PROSESS OG MEDVIRKNING	5
2.1	PLANPROSESS.....	5
2.2	MEDVIRKNING.....	6
3	MÅL MED PLANARBEIDET OG ALTERNATIVE LØSNINGER	7
3.1	MÅL MED PLANARBEIDET.....	7
3.2	HOVEDINNHold I FORELIGGENDE UTVIKLINGSPLAN.....	7
3.3	ALTERNATIVE LØSNINGER.....	8
4	TILTAK SOM ER NØDVENDIG FOR GJENNOMFØRING	10
5	OVERORDNEDE PLANER OG NØDVENDIGE TILLATELSER	11
5.1	FORHOLDET TIL OVERORDNEDE PLANER	11
5.2	NØDVENDIGE OFFENTLIGE TILLATELSER.....	12
6	BESKRIVELSE AV DAGENS MILJØ I PLANOMRÅDET	13
6.1	BELIGGENHET OG STØRRELSE	13
6.2	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	14
	<i>Overordnet beskrivelse</i>	14
	<i>Topografi</i>	14
	<i>Historisk utvikling</i>	14
	<i>Olav I. Moens plan</i>	14
	<i>Geotekniske forhold</i>	15
	<i>Riks- og fylkesveier</i>	16
	<i>Grunnforurensning</i>	16
6.3	EIERFORHOLD.....	16
6.4	PLANER OG MÅLSETTINGER I OMRÅDER SOM BERØRES	16
	<i>Gjeldende regulering</i>	16
	<i>Planer under arbeid i nærområdet</i>	16
7	KONSEKVENSER FOR MILJØ OG SAMFUNN	17
7.1	GENERELT.....	17
7.2	KONSEKVENSER I FORHOLD TIL OVERORDNETE PLANER OG MÅL.....	17
7.3	LANDSKAP	17
7.4	STEDSUTVIKLING	17
7.5	KULTURMINNER OG KULTURMILJØER	18
7.6	FRILUFTSLIV	19
7.7	TRAFIKKFORHOLD.....	19
7.8	ANDRE MILJØFORHOLD.....	19
	<i>Naturmiljø</i>	19
	<i>Dyrka mark</i>	20
	<i>Utslipp til vann og luft</i>	20
	<i>Uteområder for dyr</i>	20
	<i>Deponering av overskuddsmasser</i>	21
	<i>Klima og energi</i>	21
	<i>Miljøoppfølgingsprogram</i>	21
7.9	SOSIALE OG ØKONOMISKE VIRKNINGER	21
	<i>Næringsliv, sysselsetting og offentlig tjenestetilbud</i>	21
	<i>Konsekvenser for barn og unge</i>	21
	<i>Tilrettelegging for universell utforming</i>	21
	<i>Økonomi og gjennomføring</i>	21
	<i>Fellesfunksjoner</i>	21
7.10	RISIKO OG SÅRBARHET.....	21
8	SAMMENSTILLING AV VIRKNINGENE	23
9	AVBØTENDE TILTAK	24
10	BEHOV FOR UTREDNING OG OPPFØLGING I REGULERINGSPROSESSEN	25
11	FORSLAGSTILLERS ANBEFALING	26

1 INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

Stortinget har sluttet seg til regjeringens forslag om at Norges Veterinærhøgskole (NVH) lokaliseres på Ås og samorganiseres med Universitet for Miljø og Biovitenskap (UMB). En forutsetning for dette er at NVHs nærmeste samarbeidspartner, Veterinærinstituttet (VI), også flyttes. NVH og VI er i dag lokalisert ved Adamstuen i Oslo. I brev fra Kunnskapsdepartementet til UMB, NVH og VI av 30.01.08 vedrørende videre prosess og i oppdragsbrev til Statsbygg av 18.12.08, redegjøres det for hvilke prosesser man ber institusjonene om å i gangsette.

På bakgrunn av dette har Statsbygg utarbeidet en utviklingsplan som består av 2 hoveddeler; gjennomgang av institusjonenes behov ved lokalisering samlet på Ås (dvs. utvikling av rom- og funksjonsprogram), samt lokaliseringsforslag. Narud Stokke Wiig Sivilarkitekter as (NSW) har bistått Statsbygg i arbeidet med utviklingsplanen som ble ferdigstilt i november 2009.

Planprogrammet er utarbeidet av Statsbygg v/Anders Skauge, med innspill fra NSW v/Siri Bakken.

Kommunestyrets vedtak 03.03.2010:

1. Forslag til planprogram datert 14. januar 2010 for reguleringsplan for samlokalisering av NVH og VI med UMB på Ås vedtas som oppstartgrunnlag for planarbeidet. Forslag til planprogram og oppstart av reguleringsplanarbeidet kunngjøres.

2. Planprogrammet legges ut til offentlig ettersyn i tidsrommet 10.03.10 til 30.04.10.

3. Formannskapet forutsetter at Hovedutvalg for teknikk og miljø gjennom det detaljerte arbeidet med reguleringsplanen påser at det tas nødvendige hensyn vedrørende fasader, estetikk, miljøhensyn og lignende.

4. Utvalget forutsetter at forholdet til trafikk, kollektivløsninger m.v. som påvirkes av utbyggingen også utover planområdet, skal utredes.

Følgende endringer gjøres i Forslag til planprogram:

- side 17, 7.5 Friluftsliv, tillegg i kulepunkt 1: (...) og idrett.

- side 19, Klima og energi, nytt kulepunkt: Energiforsyning/fjernvarme for eksisterende og nye anlegg

Varsling av planoppstart og høring av planprogram:

Forslag til planprogram lå ute til offentlig ettersyn 12.03. – 03.05.2010. Det kom inn 11 merknader. Sammendrag med forslagsstillers merknader følger vedlagt.

Etter høringen er Planprogrammet endret på følgende punkt:

- Kapittel 5.1: Plansamarbeidet om areal og transport i Oslo og Akershus er omtalt
- Kapittel 6.1: For å sikre en helhetlig planlegging av Campus Ås støtter Statsbygg UMBs og Studentdemokratiets innspill om å utvide planområdet slik at det også omfatter området øst for Kirkeveien/Kongeveien. Hele campus nord for Drøbakveien inngår da i planområdet. Utvidelsen av planområdet ivaretas ved en begrenset varsling av planoppstart som sendes til berørte naboer mv. Utvidelsen av planområdet framgår av kartskisse i kapittel 6.1.
- Kapittel 7.8, Naturmiljø: Eventuelle konsekvenser av utbyggingen for naturtypeforekomst og rødlistearter er tatt inn som et utredningstema i Planprogrammet.
- Kapittel 7.8, dyrka mark: I samråd med Ås kommune, og som en oppfølging av fylkesmannens innspill, har Statsbygg funnet det riktig at LNF-området på vestsiden av låven fortsatt opprettholdes som LNF-område og ikke omdisponeres til offentlig formål.

1.2 Hensikten med planprogrammet

Forskrift om konsekvensutredning stiller krav om at det skal utarbeides konsekvensutredning (KU) også i tilknytning til reguleringsplaner som muliggjør større tiltak. Hensikten med KU er å få belyst hvilke vesentlige konsekvenser planen vil ha for miljø, naturressurser og samfunn, slik at disse er kjent ved vedtak av reguleringsplan.

Utarbeidelse av et planprogram utgjør første fase i arbeidet med KU og reguleringsplan. Planprogrammet beskriver formålet med planen, det skal redegjøre for hva som planlegges og eventuelt hvilke alternativer som foreligger, hvilke konsekvenser det er aktuelt å utrede og hvordan planleggingen skal skje.

Oppstart av reguleringsplanarbeidet varsles samtidig som planprogrammet legges på høring, slik at berørte og interesserte både kan vurdere programmet og evt. komme med forslag til utredningstemaer og hvordan utredningene bør skje, og komme med innspill til reguleringsplanarbeidet. I neste omgang vil godkjent planprogram ligge til grunn for selve konsekvensutredningen, som vil bli utarbeidet som en integrert del av saksfremstillingen til reguleringsplanen.

I planprogrammet foreslås utredninger knyttet til reguleringsplanen med tilhørende KU. Videre gis det bakgrunnsinformasjon for disse utredningene.

2 PROSESS OG MEDVIRKNING

2.1 Planprosess

Det skal utarbeides en detaljert reguleringsplan i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser §12-3 og konsekvensutredning i henhold til forskrift om konsekvensutredning. Arbeidene med reguleringsplan og konsekvensutredning skal samordnes, slik at det skal presenteres reguleringsforslag med tilhørende konsekvensutredning.

Parallelt med arbeidet med en utviklingsplan for samlokalisering av UMB, NVH og VI på Ås, har Statsbygg startet opp den formelle planprosessen med Ås kommune. Oppstartsmøte ble avholdt 16.01.2009. Det er videre avholdt innledende møter med Statens vegvesen, Fylkesmannen og fylkeskommunen (Planforum 19.10.09) og Riksantikvaren. Utviklingsplanen (versjon 1) ble lagt frem for formannskapet i Ås kommune den 17.06.09 til orientering.

Parallelt med planarbeidet vil det arbeides med prosjektering av nybygg. Dette vil være med på å danne grunnlaget for det endelige planforslaget.

Ulike stadier i reguleringsprosessen, inkl. utarbeidelse av KU, er beskrevet i tabellen under.

Detaljert reguleringsplan	Konsekvensutredning	Prosjektering
<ul style="list-style-type: none">Oppstartsmøte med kommunen 16.01.09	<ul style="list-style-type: none">Statsbygg utarbeider forslag til planprogramFormannskapet behandler utkast til planprogram 03.02.10.Hovedutvalg for teknikk og miljø behandler forslag til planprogram 18.02.10Kommunestyret behandler forslag til planprogram 03.03.10	<ul style="list-style-type: none">Prosjektering av nybygg vil skje parallelt med planprosessen og være med på å danne grunnlaget for det endelige planforslaget.
<ul style="list-style-type: none">Varsle oppstart planarbeid (parallelt med høring av planprogram)	<ul style="list-style-type: none">Høring forslag til planprogram (6 uker) 12.03.10 – 05.05.10	
<ul style="list-style-type: none">Oppsummere bemerkninger	<ul style="list-style-type: none">Oppsummere bemerkninger og oppdatering av planprogram	
	<ul style="list-style-type: none">Oversendelse av oppdatert planprogram til kommunenFormannskapet behandler endelig planprogram : 22.09.10Kommunestyret behandler endelig planprogram 13.10.10.	
<ul style="list-style-type: none">Forberede planforslag parallelt med arbeid med delutredninger	<ul style="list-style-type: none">Arbeid med delutredninger	
<ul style="list-style-type: none">Reguleringsplanforslag med KU oversendes Ås kommune. Hovedutvalg for teknikk og miljø behandler første gang utkast til reguleringsplan. Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn		
<ul style="list-style-type: none">Utleggelse til offentlig ettersyn (6 uker).		
<ul style="list-style-type: none">Oppsummering av uttalelser og evt. bearbeiding av reguleringsforslag.Evt. justering/ supplering av utredningene.Oversendelse til politisk sluttbehandling.		
<ul style="list-style-type: none">Hovedutvalg for teknikk og miljø behandler endelig reguleringsplan.Formannskapet behandler endelig reguleringsplan Kommunestyret behandler og vedtar endelig reguleringsplan.		

Figur: Reguleringsprosessen med konsekvensutredning og parallell prosjektering

2.2 Medvirkning

Arbeidet legges opp med utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning, slik at allmennheten og berørte sikres informasjon først og fremst ved varsling og offentlig ettersyn, jf figur over.

Forslagstiller ønsker en åpen diskusjon gjennom hele prosessen og behov for informasjon og offentlige møter vil derfor bli vurdert fortløpende under arbeidet. Det kan for eksempel være aktuelt å avholde ett dialogmøte med politikerne og ett folkemøte når planprogrammet er på høring. I tillegg kan det være behov for tilsvarende møter når reguleringsplanen er på høring.

3 MÅL MED PLANARBEDEIDET OG ALTERNATIVE LØSNINGER

3.1 Mål med planarbeidet

Utarbeidelse av et planprogram utgjør første fase i arbeidet med KU og reguleringsplan. Planprogrammet skal redegjøre for hvilke alternativer og hvilke konsekvenser det er aktuelt å utrede og legge grunnlaget for at dialog med aktuelle myndigheter og øvrige berørte kan igangsettes.

Hensikten med planarbeidet er å videreføre dagens campus' egenart samt fastsette rammene for etableringen av et samorganisert UMB og NVH i et undervisnings- og forskningscampus av aller høyeste kvalitet, et av de fremste i Europa innenfor Life Sciences. Området skal samtidig legge til rette for etablering av VI slik at deres samfunnsoppdrag kan ivaretas. Etableringen av NVH og VI vil i stor grad påvirke Ås som lokalsamfunn. Planarbeidet med konsekvensutredning skal derav også ivareta sammenhengen mellom Campus Ås og Ås som lokalsamfunn, for eksempel knyttet til infrastruktur og næringsutvikling.

Dette innebærer tilrettelegging for et moderne og fremtidsrettet campusområde ved bla:

- gode løsninger for smitteproblematikk
- hensiktsmessige uteområder for dyr
- sikre verneverdige bygningsmiljøer og uteområder
- miljøriktig utvikling
- hensiktsmessig håndtering av trafikk- og andre logistikkbehov til og i området
- sikre et tilstrekkelig utbyggingspotensial for de neste 50 årene
- samordne planer for det nye, samlokaliserte campusområdet med planer for oppgradering og videreutvikling av områdets eksisterende funksjoner og fysiske miljøer

3.2 Hovedinnhold i foreliggende Utviklingsplan

For de tre institusjonene UMB, NVH og VI gjelder et felles mål om å skape et nytt campus som er et av de fremste i Europa innenfor Life Sciences. Prosessen med romprogrammering og utviklingsplan har vært rettet mot dette målet.

Totalt arealtall for ny bygningsmasse på Campus Ås er ikke endelig fastsatt. I arbeidet med utviklingsplanen har det vært gjennomført omfattende prosesser knyttet til å nærme seg arealrammen på 61.500 m² (bruttoareal) for NVH's og VI's arealer på Campus Ås som angitt i St.prp.nr 30 (2007-2008). Separate romprogram er pr januar 2010 arbeidet ned til i overkant av 70.000 m² bruttoareal. Ny bygningsmasse for UMB som en følge av utbyggingen av Campus Ås omfattes ikke av disse arealtallene.

Med stort fokus på smittehåndtering, hensiktsmessig lokalisering av de ulike funksjonene i forhold til hverandre, samt kompakte og mest mulig miljøriktige og kostnadseffektive løsninger, har det i Statsbygg sitt arbeid med utviklingsplanen i 2009 vært utredet 7 hovedalternativer for utviklingsplanen, hvorav fem ligger nord for Drøbakveien;

- alternativ A der nybyggene lokalisert som fortetting øst for UMBs kjernområde
- alternativ B der nybyggene er lokalisert i tilknytning til IHA vest for UMBs kjernområde
- alternativ D der nybyggene lokalisert rett nord for/ i tilknytning til UMBs kjernområde
- alternativ BD som er en kombinasjon av kvalitetene i B og D

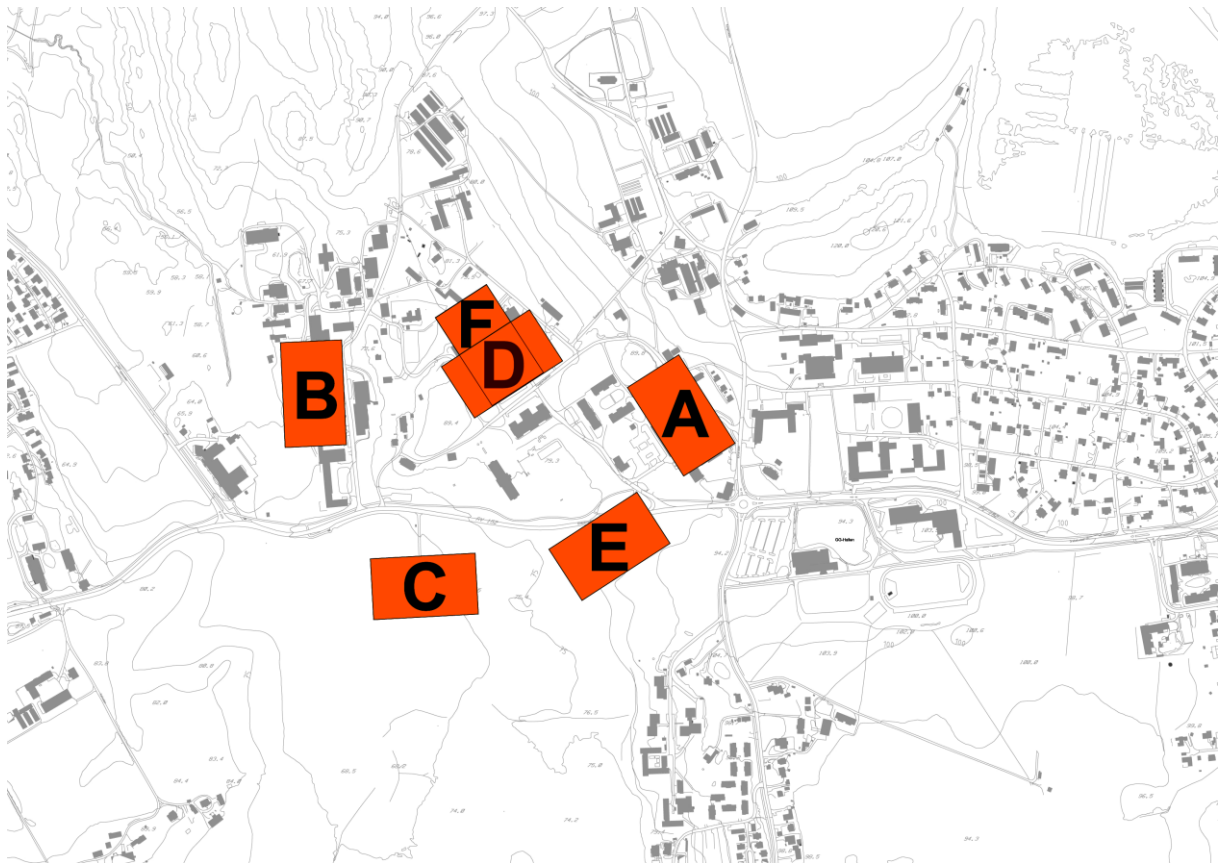
- alternativ F der nybyggstrukturen strekker seg nordover fra UMBs kjerneområde

To av de utredede alternativene ligger syd for Drøbakveien:

- alternativ C der nybyggene lokalisert på Kjerringjordet i forbindelse med eksisterende bygg
- alternativ E der nybyggstrukturen er lokalisert rett syd for sentralparken i UMBs kjerneområde.

Arbeidet med utviklingsplanen har vist at alternativ F ut i fra en totalvurdering er det beste tomtealternativet. Interimsstyret for samlokaliseringen vedtok 18.11.09 en anbefaling om at man skal gå videre med dette tomtealternativet – i tråd med Statsbyggs anbefaling.

3.3 Alternative løsninger



Figur: Prinsipiell lokalisering av alternativene A til F

Lokaliseringalternativer i utviklingsplanprosessen

Blant annet arbeidet med kommunedelplan i 2005/2006, hvor 17 ulike tomter ble vurdert, lå til grunn for det innledende arbeidet med tomtevurderingene i utviklingsplanen.

Basert på ulike vurderingskriterier og med tidligere utredninger som bakteppe, har det i prosessen med utviklingsplanen blitt utredet 7 ulike lokaliseringalternativer; alternativene A, B, C, D, BD, E og F, jf figuren over. Nedenfor følger en kort beskrivelse av alternativene. Det vises til Utviklingsplanen datert 20.11.09 for en nærmere beskrivelse av alternativene.

Alternativ A er basert på fortetting i området øst for kjerneområdet/hovedbygningene med adkomst fra Kirkeveien. Alternativet ville kunne gi en hensiktsmessig fortetting i et sentralt område, for eksempel knyttet til senere byggetrinn, men tomtene hver for seg er ikke store nok til å gi en hensiktsmessig utvikling som første fase.

I henhold til Interimsstyrevedtak i juni 2009, samt tilbakemeldinger fra brukerne, ble alternativ A valgt vekk og er således ikke tatt med som et alternativ i Utviklingsplanen av 20.11.09.

Alternativ B er lokalisert vest for kjerneområdet/hovedbygningene og i sin helhet nord for Drøbakveien. Løsningen ville gi god fleksibilitet med hensyn på å løse NVH og VI's behov, men vil også gi en todelt løsning, slik at synergier med eksisterende funksjoner og bygninger ved UMB ikke ville kunne ivaretas godt nok.

Alternativ C er lokalisert på Kjerringjordet syd for Drøbakveien. I likhet med alternativ B, ville C kunne gi en velegnet struktur for nybygging av NVH og VIs arealer, og også være godt synlig fra Drøbakveien, noe som har vært et uttrykt behov spesielt i forbindelse med dyreklinikken. Med Drøbakveien som barriere, ville imidlertid løsningen i ennå større grad enn alternativ B gi en todelt løsning av den nye campus Ås og slik sett ikke være i tråd med oppdragsbrevets intensjon. Beliggenheten sør for Drøbakveien gir utfordringer mht. blant annet jordvern og landskap. Krever omdisponering fra LNF-område til byggeområde i kommuneplanens arealdel.

Alternativ D er lokalisert nord for kjerneområdet som en kompakt modell med nærhet mellom nybygg og eksisterende bebyggelse i rekkefølge fra øst mot vest VI-VHF-dyrehospitalet. Løsningsforslaget ga mulighet for å løse smitteproblematikk med egen veiføring i fra øst, men lokalisering av arealer for VI ble i dette alternativet for sentralt i campus og ikke i tråd med institusjonens behov om å ligge i randsonen til for å ivareta smittehensyn. VI ble i dette alternativet liggende lite synlig i anlegget.

BD-alternativet ble utviklet som en kombinasjon av kvalitetene i B og D, det vil si at VI ble lokalisert mot nord for å løse behovet for synlighet og randsoner-plassering. Dyrehospitalet ble lokalisert mot Drøbakveien i området der IHA ligger i dag. Øvrig VHF var etablert med lamellbebyggelse mellom VI, dyrehospitalet og eksisterende kjerneområde. Selv om dette lokaliseringsalternativet løste mange av utfordringene med hensyn på synlighet, randsoner-plassering og smitteavstander, var svakheten at det ga en lite kompakt løsning og for store avstander internt.

Alternativ E ble utviklet for å kombinere kvalitetene i C med et mer kompakt campus. E-alternativet er lokalisert rett sydøst for kjerneområdet med hoveddelen av bebyggelsen syd for Drøbakveien. For å gi en fremtidsrettet løsning og ett campus, betinger løsningen omlegging av Drøbakveien i tunnel under området eller i dagen syd for utviklingsområdet. Alternativet ville kunne løse de funksjonelle behovene godt, har god nærhet til eksisterende bebyggelse på campus, og ville også på en god måte kunne binde området for studentboligene tettere på campus. Beliggenheten sør for Drøbakveien gir utfordringer mht. blant annet jordvern og landskap. Krever omdisponering fra LNF-område til byggeområde i kommuneplanens arealdel.

Alternativ F ble utviklet for å kombinere de beste løsningene i BD og D. Bebyggelsen er foreslått med VI lengst mot nord, VHF syd for denne og dyrehospitalet godt synlig vest for VHF mot adkomst.

4 TILTAK SOM ER NØDVENDIG FOR GJENNOMFØRING

Konsekvensutredningen skal gi en redegjørelse for hvilke offentlige og private tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planforslaget.

Ut i fra arbeidet med utviklingsplanen er det avdekket mulige behov for å gjøre grep i og i tilknytning til planområdet. Dette gjelder bla. utbedring av avkjørsler fra Drøbakveien og flytting av eksisterende Senter for Husdyrforsk (eget innspill til Kommuneplanens arealdel).

5 OVERORDNEDE PLANER OG NØDVENDIGE TILLATELSER

5.1 Forholdet til overordnede planer

Konsekvensutredningen skal også redegjøre for hvordan planene for utvikling av Campus Ås forholder seg til de overordnede planene som er aktuelle for området.

Rikspolitiske retningslinjer (RPR)

RPR for samordnet areal- og transportplanlegging:

Retningslinjene (vedtatt 20.08.93) tilstreber å samordne planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet for å tilrettelegge for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at transportbehovet kan begrenses. Viktige tema er kollektivbetjening, gode forhold for sykkel, hensynet til gående og bevegelsehemmede, tilknytning til hovedveinettet, grøntstruktur, biologisk mangfold og estetiske kvaliteter.

RPR for barn og unges interesser i planleggingen

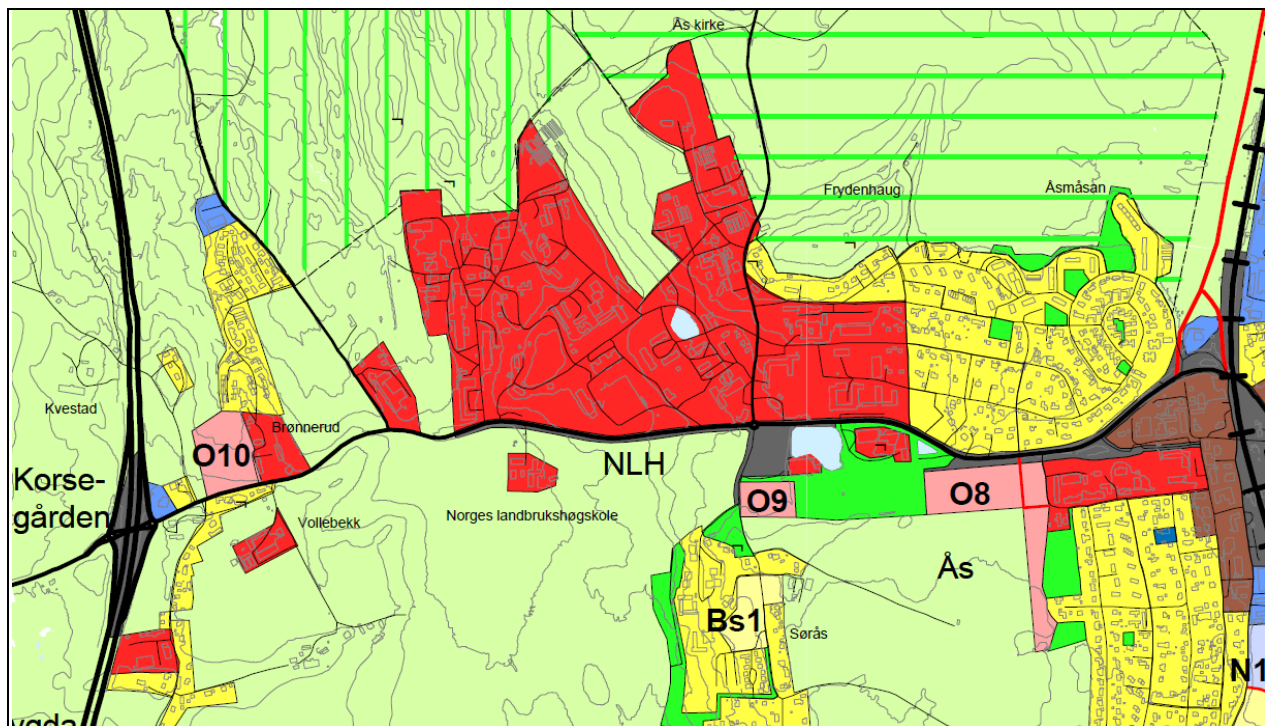
Retningslinjene skal ivareta at arealer som brukes av barn og unge sikres mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare. Videre skal det sikres varierte og store nok lekearealer i nærmiljøet og avsettes tilstrekkelige arealer for barnehager. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

RPR for universell utforming

Retningslinjenes hensikt er å styrke interessene til personer med nedsatt funksjonsevne i planleggingen. Retningslinjene skal legges til grunn for planlegging og forvaltning etter plan- og bygningsloven.

Kommunale planer og mål

Kommuneplan 2007-2019, vedtatt av Ås kommune 20.06.07.



Figur: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel. Rødt viser arealer som er avsatt til offentlig byggeområde.

Ås kommune har igangsatt rullering av kommuneplanens arealdel. Planprogrammet var på høring november/desember 2009.

Klima- og energiplan (2009 – 2012) for Ås kommune, vedtatt 23.09.09.

Reguleringsplaner. Campus Ås berører flere reguleringsplaner, men det er i hovedsak Reguleringsplan R105 (vedtatt 29.04.92) som berøres av planområdet.

Andre planer og retningslinjer

Samordnet areal- og transportstrategi for Osloregionen – januar 2008

Strategisk næringsplan for Follo – 2007

Følgende planer er under utredning, men har ikke ennå vært gjenstand for vedtak:

Verneplan for UMB, 25.08.2006. Inngår i arbeidet med Statens kulturhistoriske eiendommer. Planen omfatter den sentrale og eldste delen av universitetsområdet, som er regulert til spesialområde bevaring i medhold av plan- og bygningsloven. Planen vil inngå i prosjektet "Statens kulturhistoriske eiendommer".

Redusere omdisponering av dyrka mark. Regjeringen har satt som mål at omdisponeringen av dyrka jord skal reduseres til 5 700 daa årlig innen 2010. Dette tilsvarer en halvering av nedbyggingen av dyrka mark i forhold til 2004-nivået.

Follorådets regionale føringer som legges til grunn ved rullering av kommuneplanene, jf. vedtak i Ordførermøtet 25.09.09. Hensikten med føringene er å skape et felles fundament for rullering av de enkelte kommuneplaner som kan skape grunnlag for best mulige regionale løsninger for Follokommunene, til beste for verdiskaping og velferd for innbyggerne i regionen.

Plansamarbeidet om areal og transport i Oslo og Akershus er et samarbeid mellom Oslo kommune, Akershus fylkeskommune og miljøverndepartementet. Samarbeidet ble satt i gang under miljøverndepartementets ledelse i januar 2009 som en oppfølging av Stortingets vedtak av Ot.prp. 10 (2008-09) Om forvaltningsreformen. Hensikten med samarbeidet er å få til et felles grep rundt overordnet regional planlegging innenfor areal og transport. Det skal utarbeides en planstrategi og et planprogram som skal være grunnlag for et framtidig plansamarbeid om areal og transport i Oslo og Akershus.

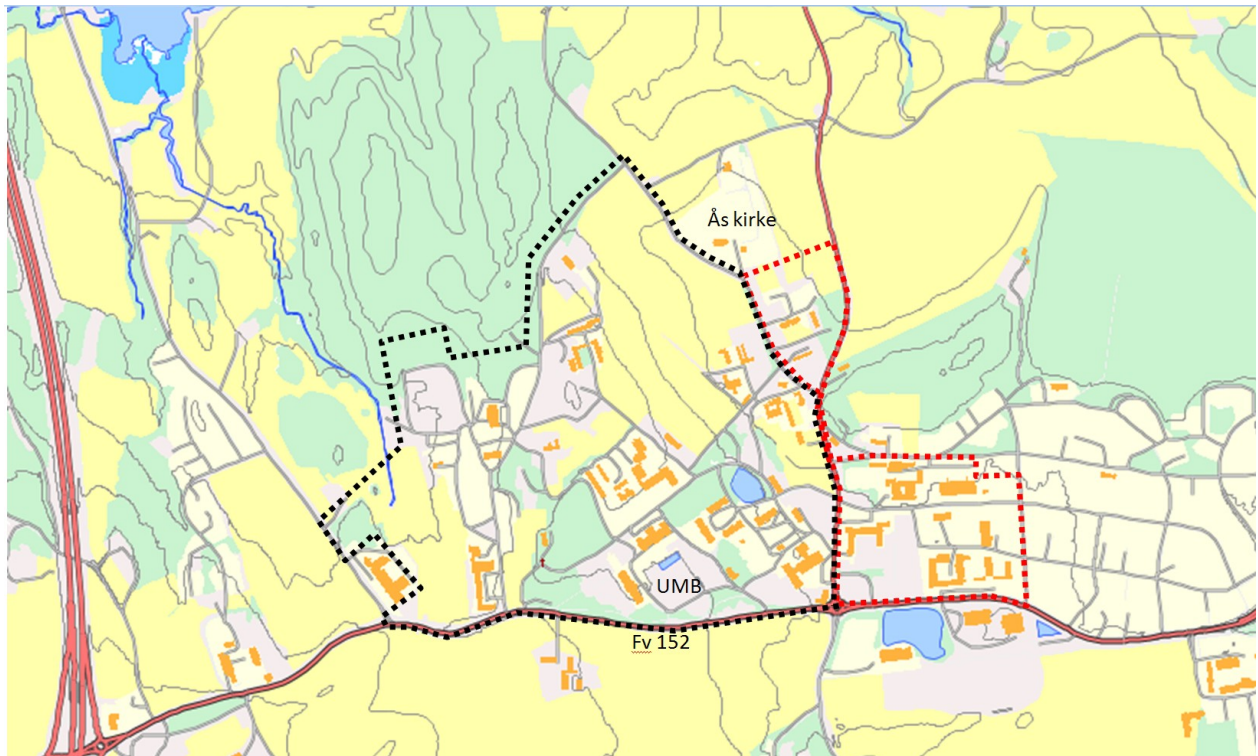
5.2 Nødvendige offentlige tillatelser

Gjennomføringen av tiltaket forutsetter en rekke godkjenninger fra offentlige myndigheter. Utredningen skal redegjøre for hvilke tillatelser fra offentlige myndigheter som er nødvendig.

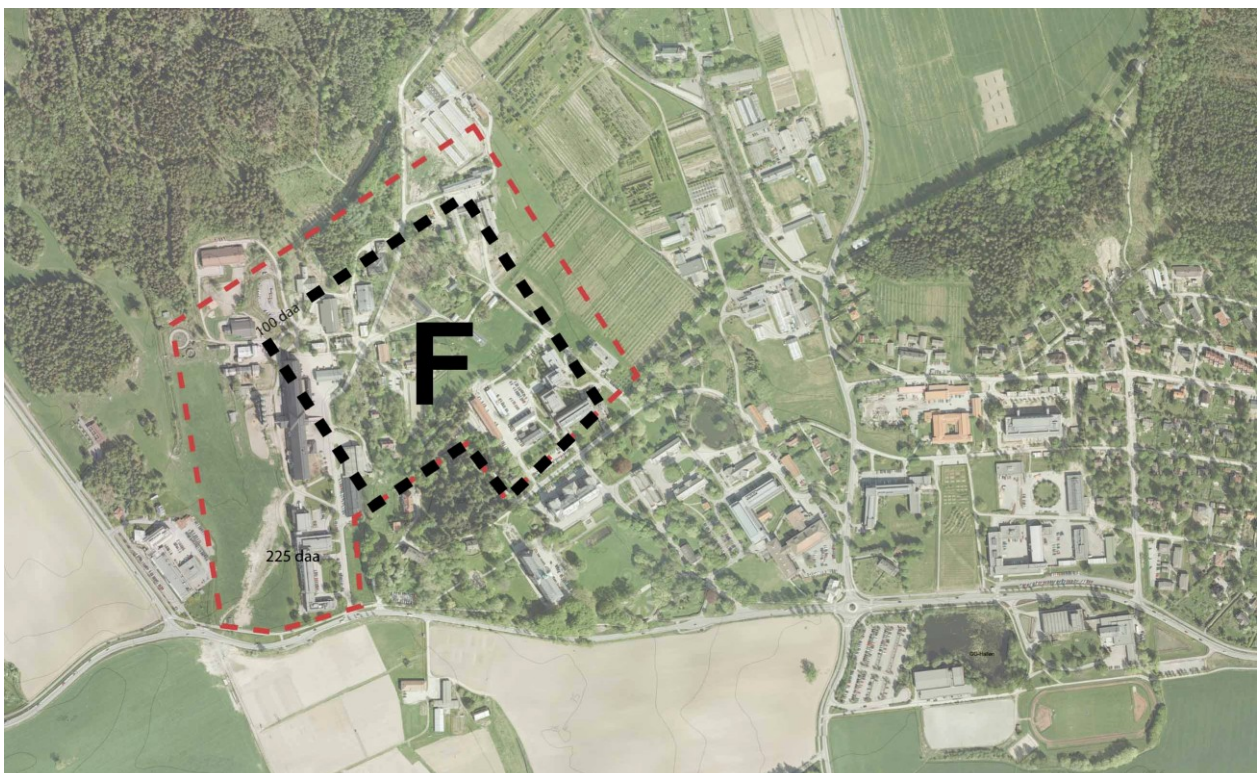
6 BESKRIVELSE AV DAGENS MILJØ I PLANOMRÅDET

6.1 Beliggenhet og størrelse

Planområdet som ble varslet ved planoppstart er vist med svart stiplet strek under. For å sikre en helhetlig planlegging av Campus Ås utvides planområdet slik at det også omfatter området øst for Kirkeveien/Kongeveien. Hele campus nord for Drøbakveien inngår da i planområdet. Utvidelsen av planområdet ivaretas ved en begrenset varsling av planoppstart som sendes til berørte naboer mv. Utvidelsesområdet er vist med rød stiplet strek på kartet under.



Figur: Varslet planområde er vist med svart stiplet strek. Utvidet planområde er vist med rød stiplet strek.



Figur: Primærområdet for utbyggingen ihht utviklingsplanen er vist med svart stiplet strek. Området utgjør ca 100 daa.

6.2 Beskrivelse av planområdet

Overordnet beskrivelse

Dagens campus ved UMB dekker i dag et areal på ca 600 da. Sentralområdet er preget av at det har vært et bevisst forhold til vegetasjon som overordnet element, mens områdene rundt er preget av jordbrukslandskap, skog og bebyggelse med hagekarakter. UMB-parken inneholder et av Norges eldste arboretum, og er av internasjonal interesse.

Topografi

Landskapet rundt UMB - Campus er et åpent og skrånende jordbrukslandskap med utsyn i flere retninger.

Dagens UMB - Campus avgrenses av en høyderygg i nord. Høyden varierer mellom kote +105 og +120. Det sentrale campusområdet skråner slakt nedover mot sørvest mellom kote +85 og +75. Fougnerhaugen stikker opp i dette som en markert landskapsform med toppen på kote +89. Nordvest for Fougnerhaugen skråner et mindre søkk nedover, med laveste punkt på kote +55.

Historisk utvikling

Dagens UMB-park har gjennomgått flere endringer og utviklingen av parken har fulgt bygningene. Den første utbygningen av det som da het "Aas høiere Landbrugsskole" skjedde mellom 1855-1859. Den gamle kongeveien på nordsiden av Landbrugsskolen var da en av hovedtraseene i området og viktig adkomstvei til skolen. Hovedbygningene ble plassert i en hestesko rundt et sentralt tun, og i 1860 tegnet gartner Abel Bergstrøm den første parkplanen for uteområdet rundt skolen i landskapsstil etter tyske forbilder.

Anleggelsen av Drøbakveien i 1880 var en foranledning til at parkanlegget ble lagt om på slutten av 1880-tallet. Skolens bygningskompleks og park hadde før henvendt seg mot Kongeveien i nord, men ble nå rettet mot Drøbakveien i sør. Den gamle adkomsten til tunet via alleen fra Kongeveien ble underordnet. I perioden 1897 – 1902 var det også en større ombygning av tunbygningene samt oppføring av Urbygningen som ny hovedbygning. I forbindelse med dette laget Hans H. Misvær en ny parkplan til det utvidete skoleområdet, denne hadde en romantisk stil med rosebed og slyngende gangstier.

Olav I. Moens plan

I 1924 ble det utarbeidet en ny parkplan i nyklassisk stil av dosent i hagekunst, Olav L. Moen. I denne parkplanen ble bygningene bundet sammen som en helhet, slik at det oppleves som om bygningene og parken ble anlagt på samme tidspunkt. Tårnbygningen som stod ferdig i 1925, dannet sammen med Urbygningen og Cirkus et nytt og større sentralt parkområde som kjennetegnes av stramme linjer, akser, terrengforming og bruk av vegetasjon som et overordnende element. Planen skulle også gjøre parken til et godt undervisningsområde ved at planteslagene ble samlet familievis og slektsvis etter det botaniske systemet. Hovedtrekkene ved Olav L. Moens parkplan er fortsatt gjeldende, men den er revidert og utvidet som følge av utbyggere i hans ettertid.

Kulturminner

En betydelig del av kjerneområdet på campus i dag er foreslått vernet. Dette gjelder ikke bare bygningene, men også store deler av uteområdene; sentralparken og Fougnerhaugen.

Ulike kulturminner må hensyntas i den videre planprosessen:

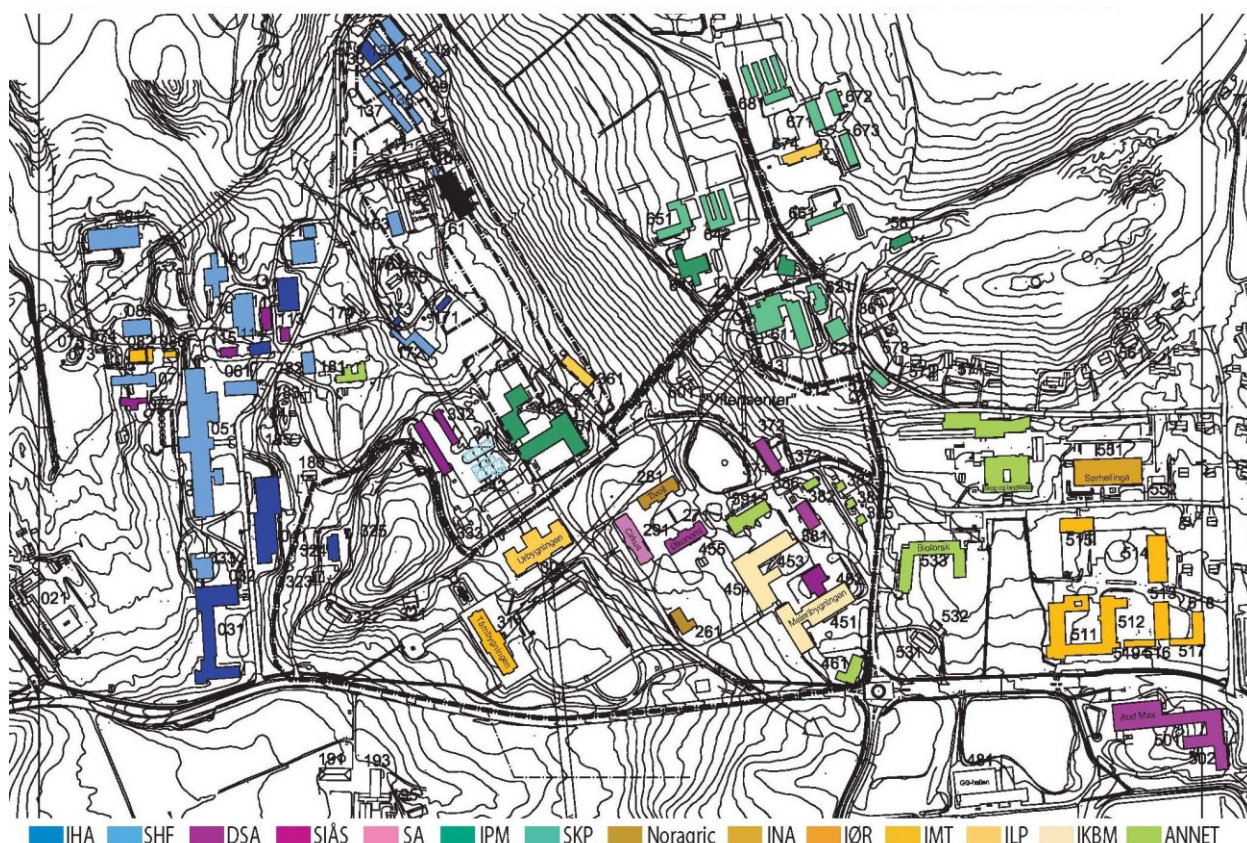
- Det må påregnes at det kan være arkeologiske forhold av interesse, selv om Fylkesmannen har signalisert at grunnen antakeligvis allerede er så omrørt at bygging inne på området anses uproblematisk.
- Det eksisterer flere gravhauger i området. Disse stiller krav til bevaring og siktlinjær.
- Deler av uteområdene med parker og beplantning er i verneplanen foreslått bevart.
- UMBs kjernebebyggelse med Urbygningen, Tårnbygningen, Tunbygningene (Tivoli, Cirkus og Økonomibygningen) samt Meierimuseet og Fruktkonserveringsbygningen er bygninger som er foreslått vernet. Rehabilitering av disse skjer i nært samarbeid med Riksantikvaren.

Eksisterende bygningsmasse

Bygningsmassen ved UMB rommer i dag ca. 150.000 m² BTA for universitetsformål.

Det er forutsatt at en andel av ny utbygging for veterinærmiljøene skal integreres i eksisterende bygg på Campus. Gjennom programmeringsarbeidet som er gjort sammen med brukerne fra både VI, NVH og UMB, er det avdekket at det kun er et begrenset antall funksjoner i veterinærmiljøenes program som er velegnet for innplassering i eksisterende bygningsmasse.

Det er likevel en intensjon at nye og eksisterende bygg integreres for et best mulig campusområde, slik at nybygg søkes lokalisert i sammenheng med eksisterende bygg på campus og slik former en felles bebyggelsesstruktur. Eksisterende bygningers solitære preg skal samtidig søkes ivaretatt der dette er relevant ut i fra bevaringshensyn.



Figur: Eksisterende bygg med hovedbrukere i dag

Geotekniske forhold

Grunnforholdene på Campus Ås er varierende både med hensyn til lagdeling og lagenes utstrekning. Tidligere utførte undersøkelser viser at løsmassene består av noe fyllmasse over tørrskorpeleire ned til ca. 3 m dybde. Deretter er det bløt til middels fast leire/siltig leire med sand og grus. Det kan forekomme lag av faste siltige, sandige og grusige masser (morenemasser) over fjell. Antatt dybde til fjell varierer fra ca 3 m til ca 15 m. Vanninnholdet

ligger mellom 20 og 40 %. Grunnvannstanden er målt ca. 2.6 m under terrenget ved Meieribygget.

Riks- og fylkesveier

I underkant av 1,5 km av RV 152 ligger innenfor eller inntil UMBs områder. Veien er her oppmerket med to kjørefelt og det er anlagt separat gang-/sykkel-vei. På strekningen finnes én rundkjøring, og denne markerer starten på Fv 56 som går nordover mot Nordby og Nesset. Det er i dag sju avkjørsler/mindre kryss fra RV 152 til universitetet. Registrert trafikkmengde (ÅDT) ligger på 9000 kjøretøy/døgn vest for Fv 56, og 9500 kjøretøy/døgn øst for Fv 56. [Prosam rapport nr 130, 2005]

Strekningen trafikkeres av Stor-Oslo Lokaltrafikks busser, med ca 30 avganger pr døgn.

Fylkesvei 56 (Kirkeveien – Kongeveien) er en samlevei med trase fra Meierikrysset (RV152) mot Nordby. Innenfor UMBs område har den imidlertid en utforming som gir den en tilnærmet adkomstfunksjon. Veien er den sentrale tverrforbindelsen gjennom UMBs område, og er i dag den viktigste adkomst til de fleste av universitetets sentrale målpunkt.

[fra Kommunedelplan UMB, Notat nr 7, (Rev. 1), 2007-01-17]

Grunnforurensning

Det forventes ikke vesentlig forurensning i grunnen på Campusområdet. Forurenset grunn utredes ikke. Dersom det ved geotekniske undersøkelser i form av grunnboringer og prøvetaking, ved gravearbeider etc, gir grunn til mistanke om forurensninger, skal det planlegges tiltak for å håndtere masser på en forsvarlig måte og hindre spredning til andre miljøer.

6.3 Eierforhold

UMB er en stor grunneier i Ås, og med unntak av noen få bortfestede arealer eier UMB arealene som er aktuelle for samlokaliseringen av NVH og VI med UMB på Ås

6.4 Planer og målsettinger i områder som berøres

Gjeldende regulering

Gjeldende reguleringsplan er ikke i tråd med de nye planene for Campus Ås og legger ikke til rette for den forestående flyttingen av NVH og VI til Ås. Det er derfor nødvendig med en endring av gjeldende regulering for deler av campusområdet.

I prosessen med forslaget til kommunedelplan og Utviklingsplan for samlokaliseringen har det vært diskutert flere mulige utbyggingsmodeller og lokaliseringsprinsipper innenfor og i nærheten av campusområdet.

Alle alternativer har vært vurdert ut i fra ulike kriterier og mot ulike typer av målsettinger som vil bli lagt til grunn for det videre arbeidet med reguleringsplan for Campus Ås.

Planer under arbeid i nærområdet

Kommuneplanens arealdel er under rullering, og i innspillene til planprogrammet framkommer det flere innspill til kommuneplanen som berører campusens nærområde, herunder forslag om arealbruksendringer knyttet til nytt senter for husdyrforsøk (SHF), studentboliger, næringsutvikling, massedeponi og barnehage.

7 KONSEKVENSER FOR MILJØ OG SAMFUNN

I dette kapitlet gis det en oversikt over problemstillinger og mulige utredningstemaer som bør inngå i konsekvensutredningen/beskrivelse av reguleringsplanen.

7.1 *Generelt*

Hensikten med konsekvensutredning er å få oversikt over hvilke vesentlige konsekvenser en utvikling i tråd med planforslaget kan føre med seg, slik at disse er kjent både under utarbeidelse av og når det fattes vedtak om planen, og gi forutsetninger for gjennomføring av planen. Aktuelle utredningstemaer er derfor de temaene som antas å ha vesentlig betydning for miljø og samfunn.

I det følgende gjennomgås antatte problemstillinger, med sikte på å avklare behov for utredning av de ulike temaene.

7.2 *Konsekvenser i forhold til overordnede planer og mål*

I konsekvensutredningen skal det gis en redegjørelse for:

- Forholdet til kommunale, fylkeskommunale og andre regionale og nasjonale planer og retningslinjer som er relevante i forhold til planforslaget, samt for relevante miljømål fastsatt gjennom RPR og nasjonale mål, og hvordan disse er tatt hensyn til under utarbeidelse av planen.

7.3 *Landskap*

Planlagt bebyggelse i planområdet er av høy kompleksitet, både når det gjelder funksjonelle forutsetninger for bygninger og uteområder, men også når det gjelder den fleksibilitet som skal ligge i plankonseptet for å imøtekomme fremtidige behov. Samtidig er eksisterende campus av høy historisk interesse og verneverdi, noe som krever stor grad av omtanke og hensyntagen ved planlegging av området.

I forbindelse med arbeidet med utviklingsplanen er det utarbeidet en landskapsanalyse av landskapsarkitektene Gullik Gulliksen as som kan legges til grunn ved utredningsarbeidet.

Det er en føring for utvikling av campus at det legges til rette for hensiktsmessige, fremtidsrettede og arealeffektive bygninger med stor fleksibilitet. Ny bebyggelse skal ligge i gjennomtenkte funksjonelle forhold til hverandre, og i forhold til eksisterende bebyggelse på campus.

I konsekvensutredningen skal det redegjøres for:

- Estetikk, herunder fjernvirkning og siktlinjer skal utredes og illustreres. Herunder hvordan den nye bebyggelsen vil innvirke på overordnede landskapselementer/ landskapskvaliteter, kulturlandskapet, grøntstruktur og hvordan området vil fremstå etter gjennomføring av reguleringsforslaget. Eksisterende bebyggelses karakter og særtrekk beskrives og drøftes med tanke på forholdet mellom ny- og eksisterende bebyggelse.

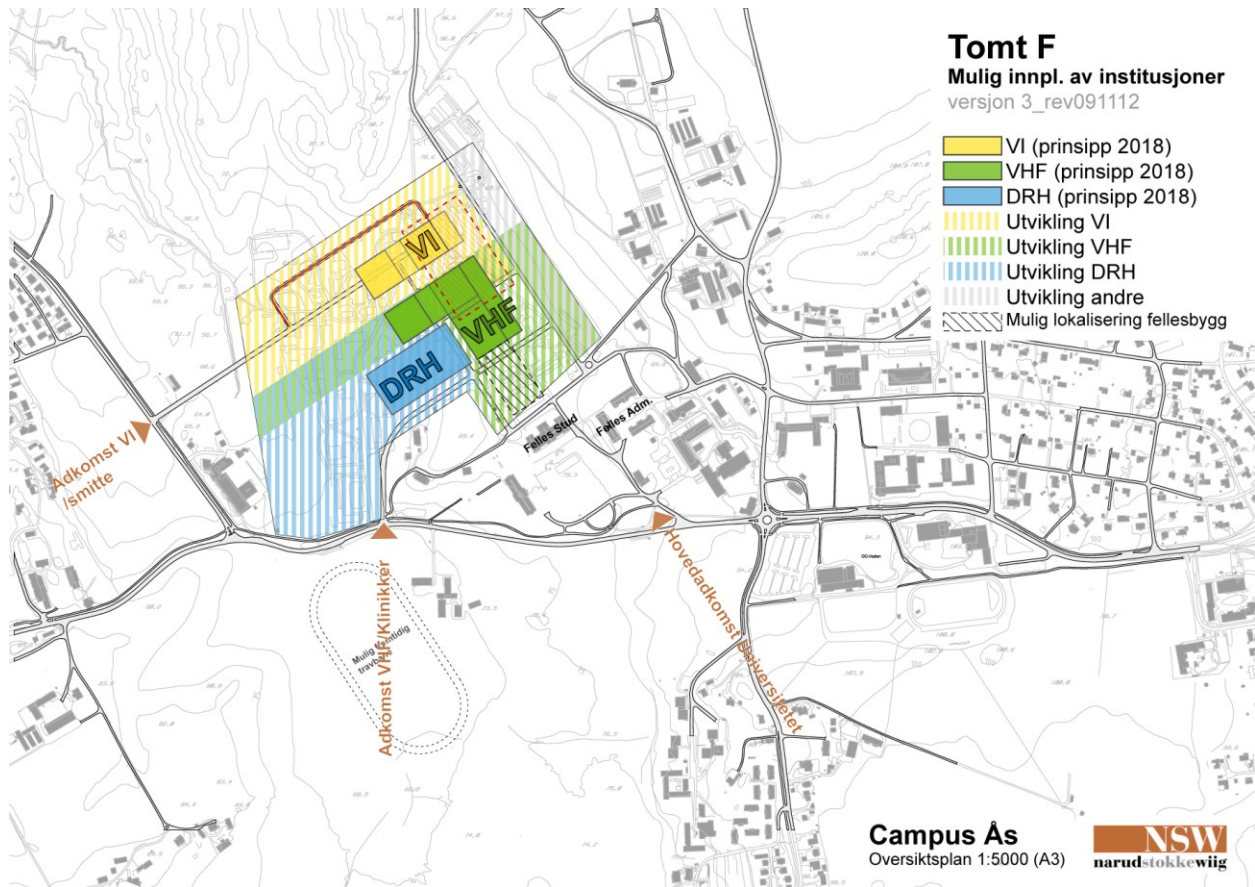
Det skal utarbeides illustrasjoner som viser planlagt utvikling sett i forhold til ovenstående vha 3D-modell, fotomontasje eller lignende.

7.4 *Stedsutvikling*

I konsekvensutredningen skal det redegjøres for:

- Konsekvenser for stedsutvikling på Campus/ i randsonen/ utvikling av Ås sentrum. Forhold som vil kunne påvirkes av tiltaket skal vektlegges, og relevant influensområde

skal vurderes i forhold til aktuelle tema. På hvilken måte kan etableringen av NVH/VI bidra til en positiv utvikling av Ås sentrum og hvilke forutsetninger må ligge til grunn ved etableringen for å få til en slik utvikling? Hvilke forutsetninger må være til stedet i Ås sentrum for at etableringen skal bli vellykket?



Figur: Prinsipper for utvikling av alternativ F

7.5 Kulturminner og kulturmiljøer

Det er utarbeidet en verneplan for Campus som p.t. ikke er formelt vedtatt. Planen omhandler bevaringsverdige grøntarealer og bygninger i det sentrale campusområdet. I gjeldende reguleringsplan er deler av campus regulert som spesialområde bevaring i medhold av plan- og bygningsloven (kjerneområdet med Tunbygningene, Urbygningen og Tårnbygningen med tilhørende parkområde). Det samme området, og de nevnte bygningene over, er i verneplanen foreslått som "fredningsklasse 1", dvs forslag til fredning i medhold av kulturminneloven. Det er en viktig forutsetning for god bevaring av bygninger og områder at de er i bruk og ikke forfaller. Enkelte av bygningene på campus kan imidlertid kun i begrenset grad transformeres til ny bruk av antikvariske og bygningsmessige hensyn.

Det er gjort funn av automatisk fredede kulturminner i grunnen i Ås kommune. Det antas å være potensial for funn på innenfor utbyggsområdet.

I konsekvensutredningen skal det redegjøres for:

- Konsekvenser for bevaringsverdige kulturminner, gjennomført arkeologisk registrering, bygg og parkområder, samt det totale kulturmiljøet på Campus Ås.

7.6 Friluftsliv

En utbygging som vist i Utviklingsplanen vil berøre deler av lysløypa og "stadion".

I konsekvensutredningen skal det redegjøres for:

- Mulige konsekvenser for friluftslivet og idrett.

7.7 Trafikkforhold

UMB ligger langs Drøbakveien mellom de to knutepunktene Korsegården ved E6, og Ås sentrum med togforbindelse. For lokalsamfunnet, studenter og ansatte er det viktig at det tilrettelegges for gående, syklende og et kollektivtilbud mellom Ås stasjon og Campus. Det må være et like klart og lesbart "mønster" for gående/syklende som for kjørende. Det bør tilstrebes en løsning hvor man får redusert ansattes, studenters og besøkendes bilbruk og det bør satses på å avgrense biltrafikk/parkering til periferien av området.

Dagens campus har flere svake trafikale løsninger, der bla avkjøringene fra Drøbakveien er dårlig definert. Kryss- og avkjøringen til husdyrfag og driftsbygningene er fysisk uryddig og man savner en tydelig identitet og markering av at man kommer til et universitetsanlegg.

Rundkjøringen ved Meieribygget viser at man kommer til et spesielt anlegg, men signaliserer ikke innkjøringen på noen god måte.

Kjøremønster for biltrafikk inne på området har en del av de samme utfordringene. Her er det et sterkt desentralisert kjøremønster med liten lesbarhet og det er svært vanskelig for besøkende både å vite hvor man skal og hvor man eventuelt skal henvende seg.

Det ble i forbindelse med utredninger for kommunedelplan for området utarbeidet studier for å etablere et nytt overordnet kjøremønster for dagens UMB og ved en eventuell utvidelse av universitetet.

I konsekvensutredningen skal det redegjøres for:

- Dagens situasjon: Konsekvensutredningen skal redegjøre for dagens trafikkløsning og trafikkvolum til og fra området, og for kapasitet på veinett og i veikryss.
- Behov for tiltak på eksisterende gang- og sykkelveisystem, opparbeidelse av nye gang- og sykkelveier eller annen tilrettelegging for gående og syklende. Tilrettelegging og tiltak skal utredes internt på campus, mot tilgrensende områder og mot kollektivnett.
- Trafikksituasjonen etter utbyggingen, herunder:
 - det interne transportbehovet på Campus
 - veisystem og adkomst for kjørende, gående og syklende, inkl tilknytning til Ås sentrum/togstasjonen for gående og syklende.
 - konsekvenser for kollektiv-tilgjengelighet og kollektivtrafikk fra, til og inne på campus.
 - Helhetlig plan for Campus totale parkeringsbehov for bil og sykkel. Parkeringsløsning illustreres.
- Det skal redegjøres for trafiksikkerhet, inkludert sikkerhet for gående/syklende, etter gjennomføring av forslaget.
- Konsekvenser for den mobile energibruken/klimagassutslipp.

7.8 Andre miljøforhold

Naturmiljø

I Direktoratet for naturforvaltnings naturbase er parklandskapet ved UMB registrert som en svært viktig naturtypeforekomst med funn av flere rødlistearter.

I konsekvensutredningen skal det redegjøres for:

Eventuelle konsekvenser utbyggingen har for registrerte naturtypeforekomst og rødlistearter

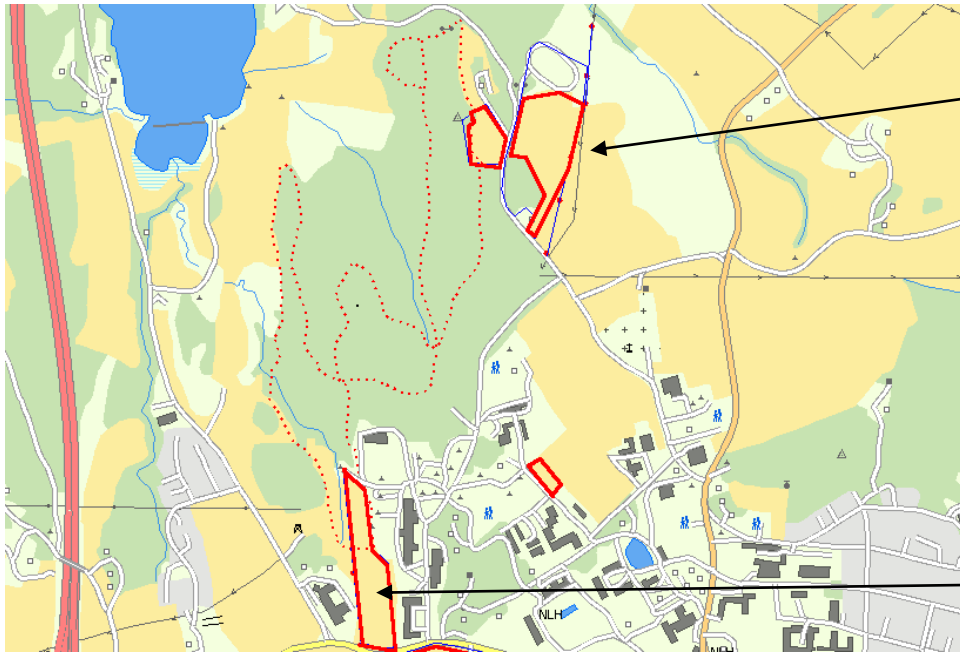
Dyrka mark

Campus Ås utvikles i all hovedsak på arealer som allerede er avsatt som byggeområde i kommuneplanens arealdel og reguleringsplan. Utviklingsplanens alternativ F legger opp til omdisponering av ca 25 daa dyrka mark vest for dagens IHA, som vist i illustrasjonen under. Da det ikke er konkrete utbyggingsplaner på jordet vest for IHA / fjøset i denne omgang, har Statsbygg i samråd med Ås kommune funnet det riktig at LNF-området på vestsiden av låven fortsatt opprettholdes som LNF-område og ikke omdisponeres til offentlig formål. Det vil imidlertid være behov for å krysse jordet med en adkomstveg.

Flyttingen av SHF medfører omdisponering av ca 40 daa dyrka mark på Einarstujordet. Det er fremmet innspill om omdisponering av Einarstujordet ved rullering av kommuneplanens arealdel. Omdisponeringen konsekvensutredes i denne sammenheng, og området vil om nødvendig bli regulert.

I konsekvensutredningen skal det redegjøres for:

- Eventuell omdisponering av dyrka mark



Einarstujordet – omdisponering av 30 - 40 daa dyrka mark. Omfattes av eget innspill til rulleringen av kommuneplanens arealdel. Omdisponeringen konsekvensutredes i denne sammenheng.

Arealet vest for IHF opprettholdes som LNF-område.

Figur: Omdisponering av dyrka mark

Utslipp til vann og luft

Deler av virksomheten i planlagte fasiliteter for veterinærmiljøene innebærer aktiviteter som lukter. Det er således en fordel at bygninger med slik aktivitet planlegges slik at fremherskende vindretninger bringer uønsket lukt vekk fra sentrale områder i den grad dette er mulig. Fremherskende vindretning er fra sydøst mot nordvest. Smitterisiko via luft blir behandlet under eget tema (ROS-analyse).

Det forutsettes at avløpsvann håndteres på forskriftsmessig måte med påkobling til kommunalt nett med videreføring til kommunalt renseanlegg. Smittespredning via utslipp til avløp og tiltak for å hindre dette blir behandlet under eget tema (ROS-analyse).

Det er ikke åpne bekker eller utnyttede grunnforekomster i tiltaksområdet.

Utslipp til vann og luft anbefales ikke utredet som eget tema i konsekvensutredningen.

Uteområder for dyr

I tillegg til å tilrettelegge for områder for bygg, anlegg, veier og øvrige utomhusområder, skal det også planlegges for uteområder for dyr. Det skal i planarbeidet tilrettelegges slik at uteområdene kan tjene ulike formål som rehabilitering av syke dyr som skal hjem, treningsbaner og beiteområder. Dyrene skal her være i beskyttede omgivelser samtidig som

landskapskvaliteter i størst mulig grad skal vernes for slitasje og annen miljøpåvirkning av dyreholdet. I regulerings-saken skal det redegjøres for uteområder for dyr.

Deponering av overskuddsmasser

I konsekvensutredningen skal det redegjøres for:

- Hvordan og hvor overskuddsmasser skal deponeres.

Klima og energi

I konsekvensutredningen skal det redegjøres for:

- Konsekvenser for klimagassutslipp knyttet til den foreslåtte planløsningen, utforming, materialvalg og utnyttelse av alternative energikilder.
- Energiforsyning/fjernvarme for eksisterende og nye anlegg

Miljøoppfølgingsprogram

Konsekvensutredningen omfatter både anleggsfase og driftsfase.

I konsekvensutredningen skal det utarbeides:

- Miljøoppfølgingsprogram for prosjektering, bygging og drift av anlegget, inkludert beskrivelse av mulige avbøtende tiltak.

7.9 Sosiale og økonomiske virkninger

Næringsliv, sysselsetting og offentlig tjenestetilbud

Etableringen av NVH og VI gir Ås kommune nærmere 900 nye arbeidsplasser.

I konsekvensutredningen skal det redegjøres for:

- Hvilke endringer som forventes i antall ansatte og studenter ved gjennomføring av tiltaket, herunder en vurdering av hva dette innebærer mhp behov for boliger, studentboliger og kommunale tjenester som barnehage- og skoletilbud, helsetjenester og teknisk infrastruktur.
- Hvilke muligheter denne etableringen gir for ytterligere næringsutvikling i tilknytning til UMBs virksomhet og hvilke preferanser disse virksomhetene har til lokalisering.

Konsekvenser for barn og unge

I regulerings-saken skal det redegjøres for hvordan planforslaget legger til rette for barn og unge og hvordan deres interesser ivaretas.

Tilrettelegging for universell utforming

I regulerings-saken skal det redegjøres for hvordan bebyggelse og utearealer vil bli utformet i henhold til krav om universell utforming.

Økonomi og gjennomføring

I regulerings-saken skal det redegjøres for om det er elementer i planen som er avhengig av offentlig økonomi for gjennomføring, og beskrive eventuelle konsekvenser for kommunal og statlig økonomi.

Fellesfunksjoner

Mulige samarbeidsområder mellom kommunen og UMB/NVH/VI som oppstår som en følge av etableringen av NVH/VI bør avdekkes så tidlig som mulig i planarbeidet. Dette kan være funksjoner knyttet til kultur (bibliotek) og velferdstiltak som det er naturlig å samle i et lokalsamfunn. I regulerings-saken skal det redegjøres for dette.

7.10 Risiko og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetsvurderinger (ROS-analyse) gjennomføres som en del av regulerings-saken med henblikk på endringer i risikosituasjonen knyttet til tiltaket. Ås kommunes skjema for dette skal benyttes. ROS-analysen skal i tillegg omhandle

- Smitte, herunder hvordan dette hensyntas i planleggingen.
- Luktforurensning fra eventuell avfallsbehandling

8 SAMMENSTILLING AV VIRKNINGENE

Konsekvensutredningen skal gi en sammenstilling av virkningene. Videre skal det gis en sammenstilling og vurdering av alternativene i forhold til virkningene og i forhold til relevante planer, målsettinger og retningslinjer.

9 AVBØTENDE TILTAK

Konsekvensutredningen skal gi en redegjørelse for hva som kan gjøres for å forhindre eller avbøte eventuelle skader og ulemper, både ved bygging og drift. Det skal fremkomme om det kreves oppfølgende undersøkelser av disse tiltakene.

10 BEHOV FOR UTREDNING OG OPPFØLGING I REGULERINGSPROSESSEN

Konsekvensutredningen skal gi en vurdering av behovet for nærmere undersøkelser før gjennomføring av planforslaget.

Det skal også gjøres en vurdering av behovet for undersøkelser etter gjennomføring av forslaget, med sikte på å overvåke og klargjøre de faktiske virkningene av forslaget.

11 FORSLAGSTILLERS ANBEFALING

Gjennom arbeidet med Utviklingsplanen er det anbefalt en tomt for det videre planarbeidet. Planarbeidet med konsekvensutredning, med en parallell prosess med prosjektering, vil danne grunnlaget for forslagsstillers anbefaling.