

Nye Pentagon. Studentsamskipnaden i Ås
Planforslag til offentlig ettersyn
Detaljert reguleringsplan

Plan ID 269. Saksnummer 10/3941



Forslagsstiller: Dyrø og Moen AS arkitekter MNAL
Tiltakshaver: Studentsamskipnaden i Ås

DYRØ
&
MOEN
ARKITEKTER


sias

INNHold

| | |
|--|----|
| - FAKTAARK | 3 |
| 1. FORENKLET ILLUSTRASJON..... | 5 |
| 1.1 Skisse – eksisterende situasjon..... | 5 |
| 1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon | 5 |
| 2. BAKGRUNN..... | 6 |
| 3. EKSISTERENDE FORHOLD..... | 6 |
| 3.1 Lokalisering og bruk | 6 |
| 3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer | 6 |
| 4. PLANSTATUS | 8 |
| 4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus | 8 |
| 5. MEDVIRKNING | 8 |
| 5.1 Innspill ved kommunalt samråd | 8 |
| 5.2 Forhåndsuttalelser | 9 |
| 6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE | 11 |
| 7. PLANFORSLAGET | 12 |
| 8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET | 16 |
| 9. VEDLEGG..... | 18 |

FAKTAARK**Forslagsstiller:** Dyrø og Moen arkitekter AS MNAL**Tiltakshaver:** Studentsamskipnaden i Ås**Eieropplysninger**

| | | | |
|-----------|----------|----------|--------------------------------------|
| Gnr. 43 | bnr. 3 | | UMB |
| Gnr. 42/1 | bnr. 1 | f.nr 2 | UMB |
| Gnr. 42/1 | bnr. 1 | f.nr 250 | UMB |
| Gnr. 42/1 | bnr. 1 | f.nr 196 | UMB/Studentsamskipnaden i Ås |
| Gnr. 42/1 | bnr. 1 | f.nr 193 | UMB/Studentsamskipnaden i Ås |
| Gnr. 42 | bnr. 171 | | Nina og Anders Glende |
| Gnr. 42 | bnr. 111 | | Kari Skoklefald og Lars T. Samuelsen |
| Gnr. 42 | bnr. 112 | | Kari Skoklefald og Lars T. Samuelsen |

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 62,3 daa

Areal for hvert formål:

| | | |
|---|------|-----|
| Boligbebyggelse- studentboliger | 33,0 | daa |
| Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse | 5,3 | daa |
| Blandet formål- Bolig/tjenesteyting | 0,7 | daa |
| Andre typer bebyggelse og anlegg- driftsbygning | 0,8 | daa |
| Veg (privat) | 3,0 | daa |
| Annen veggrunn | 1,6 | daa |
| Parkering (privat) | 5,4 | daa |
| Friområde | 8,7 | daa |
| LNF-område (landbruksformål) | 5,0 | daa |
| Hensynssone (bevaring kulturmiljø) | 3,0 | daa |
| Hensynssone (bevaring naturmiljø) | 0,7 | daa |

Arealstørrelse – ny bebyggelse i felt B, C og D

BYA: 6,26 daa

Som representerer BRA ca 18,4 daa.

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes

BYA: 5,6 daa

Utnyttelse m. m.

Prosent bebygd areal felt A: BYA= 25/30 %

Maksimalt tillatt m²-BYA for felt B: 11.000 m²Maksimalt tillatt m²-BYA for felt C: 450 m²Maksimalt tillatt m²-BYA for felt D: 480 m²

Antatt antall nye hybelenheter: ca 550 stk (felt B og C).

Antall eksisterende hybelenheter: 584 hybelenheter, innenfor planområdet.

Parkering

Nye plasser på terreng: ca 170 stk.

Eksisterende plasser som beholdes (ved Kilehagen, utenfor planområdet): 190stk

Plasser for sykkelparkering: ca 550 stk.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift.

Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 17.12.2010 i Østlandets Blad og på Ås kommunes hjemmeside. Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 16.12.2010.

Informasjonsmøte for berørte parter ble holdt på Samfunnet i Ås, 19.01.2011.

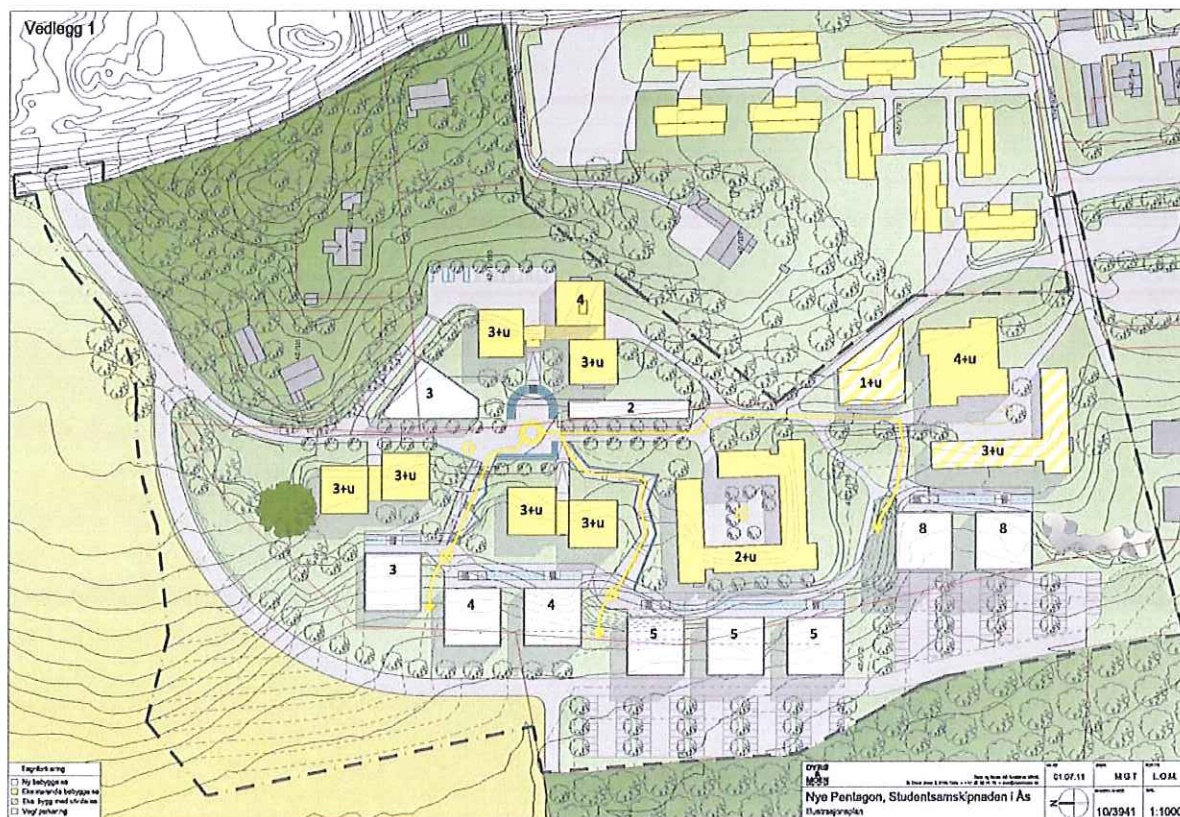
1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



Utsnitt fra ortofoto. (Nedkopiert)

1.2 Skisse - fremtidig situasjon ved full utbygging



Illustrasjonsplan (Nedkopiert, vedlegg V1)

2. BAKGRUNN

Studenttallet ved UMB har økt kraftig de siste årene. Våren 2011 har antallet studenter passert 4000stk. Studenttallet vil fortsette å øke, også som en følge av UMBs sammenslåing og samlokalisering med Norges Veterinærhøgskole fra 2018. Nøkternt anslås behovet for nye studentboliger til 1500 enheter. Målet med planforslaget er derfor å øke antall studentboliger gjennom fortetting av den eksisterende studentbyen Pentagon, slik at det ikke legges beslag på jordbruksområder. Eksisterende reguleringsplan for området ble vedtatt 19.06.1980.

Forslagstiller Dyrø og Moen AS, på vegne av Studentsamskipnaden i Ås, har tidligere kommet med arealinnspill (11b og 22a) til forslag til kommuneplanen (03.03.10) vedrørende omdisponering av grønnstruktur og noe LNF-område til boligområde, vei og parkering. Dette har blitt positivt mottatt i kommunen, og nevnte arealer er nå omdisponert i kommuneplanens arealdel (06.04.11).

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Planområdet er på ca 62,3 dekar og består hovedsakelig av: Studentbyen Pentagon (584studenthybler), private boligtomter (3 stk), noe LNF-område mot nord, tilkomstveier og parkeringsplasser. Mot øst avgrenses planområdet av Herumveien, studentbyen Pomona og den private eiendommen Herumveien 17. Nord for planområdet er det jordbruksområder, mens det ligger skog og tidligere beitemark mot vest. Mot sør grenser området mot hovedparkeringen for studentbyen, Kilehagen Borettslag og Kilehagen Byggelag. Hovedadkomst til Pentagon skjer fra Herumveien. Området ligger i gangavstand fra sentralområdet til UMB, GG-hallen og Ås sentrum.

3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer

Natur- og ressursgrunnlaget

Hovedtyngden av foreslått utbyggingsareal ligger innenfor eksisterende reguleringsområde for bolig. Grønnstrukturen i dalbunnen vest for Pentagon er i dag regulert til friområde (reg.plan vedtatt 19.06.80). Dette området er lite benyttet som tur- og oppholdsareale, og i den nye kommuneplanen er arealet omdisponert til boligformål. Vest for overnevnte friområde ligger en skogkledd privat eiendom. Skogen er med å dempe fjernvirkningen av Pentagon fra Drøbakveien. Nord for studentbyen ligger et stort jordbruksområde (LNF), som et åpent landskapsdrag i øst-vest retning, tilhørende UMB.

Landskap

Den eksisterende studentbyen Pentagon ligger i vest-skrånende terreng, og deler av bebyggelsen er godt synlig fra Drøbakveien, hvorfra dagens bygningsstruktur synes godt integrert i landskapsituasjonen og den delvis skogkledde åsryggen. Det skrånende terrenget har et hovedterrengfall på ca 20m. Mot nord er det utsikt til dyrket mark og umiddelbar kontakt med det åpne landskapet, mot vest er det utsikt til skog. Det er store grøntarealer innenfor studentbyens område.

Verneinteresser

Øst for planområdet, mellom Studentbyen Pentagon og Pomona, ligger Herumveien 17. Denne eiendommen er regulert til spesialområde bevaring, og har tildels tett vegetasjon. I forbindelse med oppføringen av Pomona ble det lokalisert fornminner, som kokegroper og kulturlagfelt innenfor dette planområdet. I følge Akershus Fylkeskommune er det registrert to gravhauger nordøst i planområdet, disse er automatisk fredet. Det er óg kjent en arkeologisk tradisjonslokalitet (i Riksantikvarens database Askeladden), en kilde, beliggende sørvest for planområdet. Denne er nylig skiltet. I forbindelse med kabelgrøftingsarbeid i 1997 ble det påvist bosetningsspor fra jernalderen rett nord for planområdet. (For mer informasjon se vedlegg: Forhåndsuttalelse fra Akershus Fylkeskommune)

I reguleringsbestemmelsene er det knyttet en generell bestemmelse om bevaring av vegetasjon innenfor planområdet.

Miljøfaglige forhold

-Forurensning:

Mengden forurenset luft er svært beskjeden, uten større lokale forurensningskilder. Avstanden fra planområdet til Fv.152 er ca 200m, så støyproblematikk med hensyn til trafikk, er tilnærmet ikke-eksisterende. Daldrag, skog og høydeforskjeller bidrar til god luftutskifting. Det er ikke kjente forurensningskilder eller deponert forurensning i grunnen innenfor planområdet.

-Lokalklima:

Området har gode solforhold. Skrånende terreng mot vest, samt beliggenhet på et høyledrag, uten foranliggende bebyggelse, gir generelt gode boforhold. Dalbunnen, vest for studentbyen, kan vinterstid være utsatt for kaldluftdrag.

-Biologisk mangfold:

I følge miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen i Oslo og Akershus, er det observert rødlistede fuglearter innenfor planområdet, i dalbunnen vest for studentbyen. I tillegg er det registrert en truet art (bred blålibelle) samt en gråhegrekoloni i utkanten av planområdet. (For mer informasjon se vedlegg: Forhåndsuttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus)

Trafikkforhold

Ankomst Pentagon skjer vi av Herumveien, som har avkjørsel fra Drøbakveien (v/Meierikrysset). Fra Herumveien er det to avkjørselsmuligheter til Pentagon. Gang-/sykkeltrafikken går hovedsakelig via Pentagonveien (mot nord), mens hovedtyngden biltrafikk går via nedkjørselen til Kilehagen (mot sør). Herumveien er regulert for biltrafikk med tilhørende gang- og sykkelsti i området mellom Drøbakveien (Meierikrysset) og Søråsveien. På sørsiden av Pentagon (utenfor planområdet) ligger hovedparkeringen for studentbyen, med Kilehagen borettslag mot øst og Kilehagen byggelag mot vest. Parkeringen har ca 190 biloppstillingsplasser. Mot nord, ved ankomst Pentagon, ligger det i tillegg en mindre parkeringsplass med kapasitet til ca 30 biler. I forbindelse med planer for Meierikrysset vises det til kommentar under "forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene" under punkt 5.

Sosial infrastruktur

Med unntak av tre private eiendommer innenfor planområdet, er det studenter i alderen 19-25år som bebor området i dag. Mellom Meierikrysset og Pentagon ligger GG-hallen, en idrettshall med tilhørende utendørsbaner. Nord for Pentagon, på motsatt side av Drøbakveien, ligger UMB (Universitetet for miljø og biovitenskap). Det er gangavstand (1km) til Ås sentrum, der man finner Ås stasjon og alle typer servicetilbud.

Teknisk infrastruktur

I forbindelse med oppføringen av studentbyen Pomona, ble det i 2008 boret etter jordvarme. "Gamle Pentagon" er koblet til dette nye jordvarmeanlegget, som er studentbyens primære energikilde. Som reservekilde og spisslastkilde benyttes strøm og olje. (Det benyttes lite olje). UMB har planer om etablering av fjernvarmeanlegg, et anlegg som etter planen skulle stått ferdig. Pentagon ligger innenfor konsesjonsområdet til det planlagte anlegget. Det vil være aktuelt å benytte fjernvarme som reservekilde/spisslastkilde istedenfor strøm og/eller olje, dersom det er økonomisk lønnsomt og UMB gjennomfører planene om et fjernvarmeanlegg. Avfallshåndteringen skjer sentralt i Pentagonveien ved hjelp av avfallscontainere. Follo Ren oppgir at eksisterende situasjon ikke er tilfredsstillende med hensyn til antall containere, og plass til rådighet.

Estetikk og byggeskikk

Sett fra Drøbakveien ligger Pentagon tilbaketrukket og underordnet det store landskapsdraget. Gamle Pentagon består av studentboliger tegnet av arkitekt Leif Olav Moen på 1960- og 1970-tallet, og er særpreget med sine punkthus og nærhet til det grønne. Bebyggelsen er oppført i rød teglstein med sorte fasadeplater. I dag kan studentbyen virke noe gold på grunn av lav tomteutnyttelse og manglende sosiale møteplasser. Potensialet for fortetning er stort. Øvrig bebyggelse innenfor planområdet er tradisjonelt utført i tre, med saltakskonstruksjon.

Stedsutvikling

Som ledd i en overordnet regional fortetningsidé har det de senere årene skjedd en forsiktig utbygging av nærområdet. Nye privatboliger er oppført i områder som tidligere var regulert til studentboligformål. Det har óg vært en sporadisk fortetting med eneboliger, på østsiden av Herumveien. Studentbyen Pomona, syd-øst for planområdet, stod ferdig oppført i 2008, og dekket med sine 160 hybelenheter, deler av behovet for nye studentboliger.

Barns interesser

Med unntak av de private eiendommene, er det hovedsakelig yngre studenter som bebor planområdet i dag. Studentbyen Pentagon er ikke tilrettelagt for studenter med barn, da SiÅs har andre, mer egnede boligtilbud til disse.

Universell utforming

I gamle Pentagon er ikke bebyggelsen og de ytre veianleggene utformet med tanke på universell tilgjengelighet. Pentagonveien som binder studentbyen sammen, er forholdsvis plan, men bygningvolumene har ikke heis og er således ikke tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne.

Juridiske forhold

Det er oss bekjent ikke nedfelt noen spesielle juridiske avtaler innenfor planområdet, utover kjent festeavtale mellom Studentsamskipnaden i Ås og UMB.

Interessemotsetninger

På informasjonsmøtet for berørte parter, som ble holdt 19.01.2011, ble forholdet mellom studentene og de private grunneierne i området diskutert. Det ble poengtert at utbyggingen av Pomona periodevis har ført til økt støy for tilgrensende naboer langs Herumveien. Et annet forhold er studentenes forsøpling innenfor eget område, som óg er til sjanse for naboene. En begrensning av nevnte forsøpling er en viktig trivselsfaktor for så vel naboer som studenter.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging har som mål at arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursytelse, med miljømessige gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling.

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplanene for Ås i perioden 2007 -2019 ble vedtatt i kommunestyret 21.06.2007. Kommuneplanens arealdel er nylig rullert. Saken ble behandlet av formannskapet 23.03.2011 og i kommunestyret 06.04.2011.

Gjeldende regulering

Gjeldende regulering for området ble vedtatt i kommunestyret 19.06.1980.

Pågående planarbeid

Kommunen oppgir at det ikke er andre pågående planarbeid i området som kan være av betydning for saken.

5. MEDVIRKNING

Det ble holdt oppstartsmøte med kommunen 01.11.2010, kl. 09.00. På møtet ble det orientert om bakgrunnen for initiativet og fortetningsplanene for Pentagon.

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Denne saken er ikke behandlet som planinitiativ og har derfor ikke vært oppe til samråd.

5.2 Forhåndsuttalelser

Innkommne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg (V3).

Liste over forhåndsuttalelser

| | |
|--|-------------------------|
| 1. Hafslund | 07.01.2011 |
| 2. Riksantikvaren | 07.01.2011 (deres dato) |
| 3. Statens vegvesen | 01.02.2011 |
| 4. Akershus Fylkeskommune | 03.02.2011 |
| 5. Fylkesmannen i Oslo og Akershus | 02.02.2011 |
| 6. Kommunalt råd for funksjonshemmede i Ås | 09.02.2011 |

Sammendrag av forhåndsuttalelsene

1. Hafslund: Hafslund Nett har linje-/kabelanlegg og stasjonsanlegg i det aktuelle reguleringsområdet. Bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggende må tas hensyn til i det videre planarbeidet. Det presiseres at det på nåværende tidspunkt ikke er tatt stilling til hvilke tiltak som må iverksettes eller om det er kapasitet på eksisterende nett. Dette gjøres når et konkret effektbehov er meldt inn til Hafslund Nett.

2. Riksantikvaren: Gjør oppmerksom på at det er fylkeskommunen og Sametinget som representerer kulturminneforvaltningen i saker etter plan- og bygningsloven. Riksantikvaren vil kun uttale seg på forespørsel fra fylkeskommunen og Sametinget og da til disse instansene. Riksantikvaren ber kommunen forholde seg til Akershus fylkeskommune i saker som dette.

3. Statens vegvesen: Opplyser at det er viktig, i forbindelse med utvidelse av studentbyen, å vurdere om det er behov for å utbedre/endre dagens fotgjengerkryssing ved Meierikrysset. De forutsetter at det i forbindelse med planarbeidet redegjøres for de trafikale konsekvensene av tiltaket, og da med særlig fokus på sikkerheten til de myke trafikantene ved kryssing av fv.152.

4: Akershus fylkeskommune: De topografiske forhold tilsier at planområdet har potensial for fornminner uten synlig markering. Fylkesrådmannen krever således arkeologiske registreringer av planområdet i henhold til kulturminneloven §9. Det er aktuelt å foreta maskinell sjakting i enkelte områder samt overflaterregistrering i øvrige deler av området.

Fylkesrådmannen anbefaler at det i planarbeidet legges vekt på å ivareta de miljøkvaliteter som området har. Ny bebyggelse bør ved plassering og utforming tilpasse seg miljøet. De bør og legges vekt på å ivareta virkningene til nybygging i landskapet.

Det påpekes at det er et nasjonalt mål å sikre en inkluderende planlegging, slik at alle kan benytte bebyggelse og uterom på en likestilt måte. Kommunene bes vurdere om det i planen skal stilles krav om at en definert andel av boligene skal utformes med livsløpsstandard.

Fylkesrådmannen anbefaler at muligheten for fjernvarmeanlegg utredes, samt at det fastsettes parkeringsbestemmelser som angir maksimumsnormer, og at disse er strenge. Fylkesmannen vil også anbefale at det i bestemmelsene stilles krav om anlegg for sykkelparkering. (Under tak nær inngangsparti.)

5: Fylkesmannen i Oslo og Akershus:

Fylkesmannens uttalelse: Reguleringsplanen åpner for en regulering i strid med kommuneplanen. Det følger av plan- og bygningsloven § 12-3, tredje ledd at detaljregulering som innebærer vesentlig avvik fra overordnet plan skal konsekvensutredes. Fylkesmannen kan ikke se at en slik vurdering er gjort. Kommunen må vurdere om planen krever konsekvensutredning jf forskrift om konsekvensutredning. Fylkesmannen minner videre om at det skal utarbeides konkrete risiko- og sårbarhetsanalyser til alle arealplaner.

Miljøvernavdelingens merknader: I artskart (Artsdatabasen) er det registrert flere rødlistede arter innenfor planområdet. Her finnes en rekke fuglearter som i nordisk rødliste er karakterisert som

sårbare og nær truet. Disse artene er registrert i dalbunnen vest for studentbyen, i samme område som foreslås tilrettelagt for parkeringsplass. Det er i tillegg registrert en sterkt truet art (bred blålibelle) samt en gråhegrekoloni rett i utkant av planområdet. Tap av leveområder regnes som en av de største truslene mot det biologiske mangfoldet. Miljøvernavdelingen forventer at det foretas en faglig utredning der mulige konsekvenser og eventuelle avbøtende tiltak relatert til de rødlistede artene belyses. Resultatet av undersøkelsen må legges til grunn i det videre planarbeidet. Miljøvernavdelingen vil videre presisere at omdisponering av friområder til utbyggingsformål generelt vurderes som uheldig og bør unngås.

6: Kommunalt råd for funksjonshemmede i Ås

Kommunalt rådet for funksjonshemmede krever at kommunen stiller krav om universell utforming i alle faser av prosessen.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

1: Hafslund

Behov for kapasitet vil meldes tidlig. Bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med linje-/kabelanlegg og stasjonsanleggene vil tas hensyn til i det videre planarbeidet.

2: Riksantikvaren

Det er tatt kontakt med Akershus Fylkeskommune, og vi forholder oss heretter til denne myndighet.

3: Statens vegvesen

Det er i forbindelse med planarbeidet redegjort for de trafikale konsekvensene av tiltaket, blant annet med fokus på de myke trafikantene ved kryssing av fv.152. Se vedlagt trafikal analyse utført av Rambøll AS, vedlegg V4.

I forbindelse med samlokaliseringen av UMB og Norges veterinærhøyskole, utbyggingen av Pentagon og den eksisterende trafikk situasjonen langs Drøbakveien, vil det også være nødvendig med en overordnet trafikal analyse av området, der blant annet problematikken mht Meierikrysset vil måtte belyses. Ås kommune har formulert et innspill til fylkeskommunen angående deres behov for en slik trafikal utredning.

Multiconsult, oppgir at arbeidet med en trafikal analyse i forbindelse med sammenslåingen av UMB og NVH ikke er igangsatt på nåværende tidspunkt, men at det kan være aktuelt å bygge en planovergang/-undergang.

4: Akershus Fylkeskommune

Det ble avholdt møte mellom Akershus fylkeskommune, tiltakshaver og forslagsstiller torsdag 3.mars 2011. På møtet ble kravet om arkeologiske registreringer drøftet nærmere. Nødvendige undersøkelser er nå utført. Se vedlagt registreringsrapport fra Akershus fylkeskommune, vedlegg V5.

Hensynet til fjernvirkning og tilpasning av ny bebyggelse til eksisterende miljø, vil være en viktig del av det videre planarbeidet. Bygg med omgivelser vil utformes i henhold til lover og forskrifter for universell utforming.

Det ble boret etter jordvarme innenfor planområdet i 2008, med kapasitet for ny bebyggelse. Ved behov vil man bore flere brønner/gjøre eksisterende brønner dypere. Det vil derfor ikke være aktuelt å benytte fjernvarme som primær energikilde. Gjennomfører UMB sine planer om et fjernvarmeanlegg, vil fjernvarme vurderes benyttet som reservekilde/spisslastkilde.

I foreslått planskisse inngår regulering av parkeringsplasser for studentbyen, med en faktor på 0,3 plasser per beboer. Det vil tilrettelegges for HC-parkering i direkte tilknytning til boligene. Sykkelparkering søkes tilrettelagt under tak i tilknytning til det enkelte nye boligbygg.

5:Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Line Thuen Nilsen, rådgiver i aktuell sak hos fylkesmannen, opplyser per telefon at deres kommentar: ”Reguleringsplanen åpner for regulering i strid med gjeldende reguleringsplan”, er en generell kommentar som er benyttet da forslaget til ny kommuneplan, på det tidspunkt, ikke var endelig vedtatt. (Det samme gjelder kommentaren om mulig konsekvensutredning.) Det er foretatt en ROS-analyse (risiko- og sårbarhetsanalyse) av planområdet, se vedlegg V6. BioFokus har gjort stedlige miljøundersøkelser mht. biologisk mangfold og truede arter (rødlistearter), en utredning der mulige konsekvenser og eventuelle avbøtende tiltak er belyst, se vedlegg V7.

6:Kommunalt råd for funksjonshemmede i Ås

Bygg med omgivelser vil utformes i henhold til lover og forskrifter for universell utforming.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Studenttallet ved UMB har økt kraftig de siste årene. Våren 2011 har antallet studenter passert 4000stk. Studenttallet vil fortsette å øke, også som en følge av UMBs sammenslåing og samlokalisering med Norges Veterinærhøgskole fra 2018. Vi mener at en fortetning av Pentagon, med ca 550 nye hybelenheter, vil være et vesentlig bidrag som gir en økt utnyttelse av eksisterende situasjon. Studentbyen har en sentral beliggenhet noe som er en miljøgode med hensyn til transport. I tillegg vil en fortetning representere jordvern, da det ikke vil legges beslag på nye og større områder. Videre støtter forslaget opp under kommunestyrets egne vedtak, som sier at hovedtyngden av kommunens boligvekst skal skje i tilknytning til Ås sentrum og i gang- og sykkelavstand til Ås stasjon.

Visjonen for ”Nye Pentagon” er en overordnet idé og helhetsplan for hele Pentagon.”Bevare, forbedre og fornye.” Målet er å gå inn med ny bygningsstruktur slik at Pentagon og Pentagonveien blir mer urban og attraktiv, samtidig som kvalitetene til eksisterende studentboliger og kontakten med det grønne bevares.

Hovedtyngden av foreslått utbyggingsareal ligger innenfor eksisterende reguleringsområde for bolig. Dalbunnen mot vest, og noe LNF-område mot nord, søkes omdisponert til bolig- og trafikkformål ut fra følgende begrunnelse:

- Ny bebyggelse integrert i det vestvendte terrenget, på nedsiden av Pentagon, vil underordne seg det store og karakteristiske landskapsrommet.
- Ny bebyggelse, på vestsiden av Pentagon, ligger skjermet til for naboer.
- Friområdet i dalbunnen er i dag lite benyttet som friluft- og rekreasjonsareale.
- Ny adkomstvei, nord i planområdet, vil ikke berøre naboer og generere ytterligere trafikk i Herumveien.
- Ny parkering vil ligge sentralt, men skjermet til, på nedsiden av ny og eksisterende bebyggelse.
- Arealet ligger inne med boligformål i kommuneplanens nylig vedtatte arealdel.

Prosjektet vil ved sin samlede utforming ivareta tilpasning til eksisterende situasjon gjennom organisering, bygningshøyder og uttrykk. Det defineres egne uteoppholdsarealer mellom bygningene, som utendørs amfi og sosiale møteplasser. Store friområder og grøntarealer vil fremdeles karakterisere studentbyen. Vi mener foreslått planskisse vil gjøre Pentagon og Pentagonveien mer urban og attraktiv, samtidig som kvalitetene til eksisterende studentboliger og kontakten med det grønne ivaretas.

Reguleringsformål

Byggeområder:

- Boligbebyggelse (frittliggende småhusbebyggelse)
- Boligbebyggelse (studentboliger)
- Blandet formål: Bolig/tjenesteyting
- Andre typer bebyggelse og anlegg (driftsbygning)

Spesialområder:

- Veg (privat)
- Annen veggrunn
- Parkering (privat)
- Friområder
- LNF-område (jordbruksformål)
- Hensynssone (bevaring kulturmiljø)
- Hensynssone (bevaring naturmiljø)

Foreliggende planforslag er å betrakte som en detaljreguleringsplan. Planforslaget omfatter regulering av studentbyen Pentagon med ny adkomstvei fra Herumveien, adkomstvei til Kilehagen borettslag samt tre private eiendommer med frittliggende småhusbebyggelse. Planforslaget skal fastsette hovedprinsipper for:

- Plassering og utforming av ny bebyggelse.
- Formgivning og stigningsforhold for atkomstvei og arealer regulert til parkering.
- Plassering og utforming av uteoppholdsarealer.

Grad av utnytting og høyder

- Nye boligtyper som oppføres innenfor felt B og C:
Punkthus, lamellbebyggelse og ny toppetasje på det eksisterende bolighuset Løa.
- Etasjetall:
 - Punkthus:
 - Ett punkthus vil få 3 boligetasjer.
 - To punkthus vil få 4 boligetasjer.
 - Tre punkthus vil få 5 boligetasjer.
 - To punkthus vil få 8 boligetasjer.
 - Lamellbygg:
 - To boligetasjer
 - Bygg m/blandet formål:
 - Tre etasjer, toppetasjen m/bolig.
 - Løa får én ny toppetasje, og vil da totalt ha 4 boligetasjer.
- Høyde:
 - Punkthusene vil gis to gesimshøyder, maks +92,2 og +100,1
 - Lamellbygget gis maks gesimshøyde på +95,3 (2 etasjer)
 - Bygg m/blandet formål gis maks gesimshøyde på +100,8

Bebyggelsens plassering

Vedlagt illustrasjonsplan viser planlagt bebyggelse. Åtte nye punkthus plasseres på nedsiden, vest for eksisterende bebyggelse, og følger den langstrakte terrengkurvaturen. Boligbyggene er frittliggende, og har fra tre til åtte boligetasjer. Fem av punkthusene har underetasje, delvis under terreng. Bebyggelsen er plassert med tanke på at utsikten fra fellesarealer og siktlinjer i eksisterende uterom skal bevares. Ny hovedparkering anlegges i dalbunnen under/foran den nye punkthusbebyggelsen. Parkeringen ligger på nivå med underetasjen i punkthusene, som benyttes til felles formål. Parkeringen og leilighetene kobles til Pentagonveien via vertikale knutepunkter og tre ferdselsårer med trapper/ramper, hovedsakelig på terreng. Den nordligste av ferdselsårene vil ha trapp med tilliggende sykkelrampe. Den midterste er planlagt med trapp og universelt utformet rampe på terreng. Adkomst til de to sydligste punkthusene vil skje vi av en kort bro-/gangforbindelse og på terreng. Alle punkthusene knyttes sammen gjennom en gangvei. Langs Pentagonveien, på østsiden av veien, fortettes det med et lamellbygg og et bygg med blandet formål, slik at et mer urbant gateløp etableres. Byggene har to til tre etasjer. Den "nye" hovedgaten i Pentagon vil virke samlende for studentbyen som helhet og tilføre liv mellom husene. Ny nedkjørsel fra Herumveien til parkeringsplassen blir liggende nord for studentbyen.

Natur- og ressursgrunnlaget

Som plankartet viser ligger hovedtyngden av foreslått utbyggingsareal innenfor eksisterende reguleringsområde for bolig og er uten vegetasjon. Grønnstrukturen i dalbunnen vest for Pentagon, som i dag er regulert til friområde, søkes omdisponert til bolig/parkering. Dette området er i dag lite benyttet som tur- og oppholdsareale. Den landlige beliggenheten og tilgangen på andre rekreasjonsarealer tilsier minimale friluftssinteresser for dette området. Arealet ligger inne med boligformål i kommuneplanens arealdel. Planene om en ny tilkomstvei fra Herumveien, nord for Pentagon, gjør at en liten del av LNF-området mot nord-vest søkes omdisponert til vegformål. Aktuelt areal består av dyrket mark og tilhører UMB.

Landskap

Byggeområde:

De nye punkthusene knyttes til åsryggen slik at det åpne landskapsdraget mot vest beholdes. Med dette opprettholdes og forsterkes studentbyen Pentagons forankring til de særegne landskapstrekk. Byggene blir liggende i skrånende terreng og så mye som mulig av eksisterende topografi søkes bevart mellom husene. Langs Pentagonveien vil ny bebyggelse bli liggende på nivå med denne. Med de nye bygningskroppene etableres variasjon i bygningsmiljø og terrengtilpasning, samtidig som det etableres "luft" mellom husene. For uten plen og gangveiareal innarbeides vegetasjon og beplantning.

I følge vedlagt landskapsanalyse, vedlegg V8, vil foreslått bebyggelse ligge godt i terrenget og følge eksisterende bebyggelse. Det påpekes at så mye som mulig av eksisterende vegetasjon bør bevares, og at vegetasjon som fjernes bør erstattes av nyplantinger. Dette er et punkt som vil hensyntas, da hovedtyngden av vegetasjon vil søkes bevart. Det vil legges vekt på å beholde grønne lunger og grønnstruktur inne i studentbyen, der eksisterende landskapskarakter beholdes. Det er kun grøntarealer nær inngangspartier og langs ferdssårer som aktivt vil kultiveres, de øvrige områder vil beholdes som åpne grønnstrukturer.

Aktuelt utbyggingsområde, vest for Pentagon, består i følge landskapsanalysen av fyllmasse. (Sannsynligvis påfyllt på grunn av bart fjell.) Deler av de påfylte massene oppgis å ha svært stor erosjonsrisiko. Nødvendige undersøkelser og tiltak vil igangsettes ved behov.

Se vedlagt landskapsanalyse for utfyllende informasjon, vedlegg V8.

Verneinteresser

Innenfor planområdet har Akershus fylkeskommune tidligere registrert to arkeologiske lokaliteter som består av gravhauger og bosetningsspor fra jernalderen. Disse er nå gjenregistrert og lokaliteten med bosetningsspor, nord i planområdet (H570_2), er utvidet etter funn av nye kokegroper. Deler av lokaliteten vil berøres av ny adkomstvei og vil søkes frigitt. (Eksisterende innkjøringsvei berører også deler av denne lokaliteten.) De to gravhaugene, beliggende nordøst i planområdet, vil ikke berøres av tiltaket og reguleres med en sikkerhetssone på 5m. Se vedlagt registreringsrapport fra Akershus fylkeskommune for utfyllende informasjon, vedlegg V5.

Så mye som mulig av den eksisterende vegetasjonen innenfor planområdet søkes bevart, da denne kler åsryggen og gjør at byggene underordner seg det karakteristiske landskapsdraget. Dette er spesielt viktig for vegetasjonen på nordsiden av ryggen.

Miljøfaglige forhold

-Biologisk mangfold:

Biologisk mangfold og stedlig naturmiljø søkes bevart og ivaretatt gjennom den planleggingen som gjøres, både for uteoppholdsområder ved boliger og i det berørte friområdet (ny parkering). Etter ønske fra miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen i Akershus, har BioFokus foretatt en miljøanalyse av planområdet, der konsekvenser av tiltaket er belyst, relatert til biologisk mangfold, truede arter og lokalklimatiske forhold. De stedlige undersøkelsene ble utført i slutten av april. Se vedlagt biologisk rapport for utfyllende informasjon, vedlegg V7.

-Forurensning:

Uten kjente forurensningskilder vil det være tilstrekkelig med normal oppmerksomhet for eventuelle forekomster under byggeperioden. Radon i området vil måtte kartlegges, og nødvendige tiltak iverksettes.

-Utomhus:

Solforhold, utsiktsvinkler og orientering ligger til grunn for prosjektets plassering og utforming av ny bebyggelse. Pentagonveien strammes opp og forsterkes blant annet gjennom etablering av et utvendig amfi, som skal være områdets samlingspunkt. Utvendige trapper og ramper er orientert i akse mellom dette amfi og viktige siktlinjer mot vest. Ferdselsårene vil tilrettelegges med små plasser for opphold underveis, der man har sikt til omgivelsene.

Trafikkforhold

Det blir et bilfritt bygningsmiljø, kun med nødvendig nytte- og servicetrafikk inn Pentagonveien (f.eks HC-parkering). Ved ankomst til Pentagon, mot nord, ligger det i dagens situasjon en mindre parkeringsplass, denne fjernes. Herumveien er regulert med gang-/sykkelvei. Ny nedkjørsel fra Herumveien vil bli privat. I strekket mellom Herumveien og Pentagonveien vil den nye veien ha eget gang-/sykkelfelt. Ny nedkjørsel og avkjøringspunkt følger vegvesenets krav til standard, radius, siktforhold og sikkerhet, slik forberedes det for at veien kan endre status og driftes kommunalt på et senere tidspunkt. (Se vedlagte tegninger av prosjektert vei utført av Rambøll AS, vedlegg V9.)

Tidlig i prosessen ble det vurdert å legge hovedadkomsten til studentbyen via Kilehagen, syd i planområdet. Nevnte løsning ble forkastet da den ville gitt økt trafikk i Herumveien og vært til sjenanse for naboer. I valgt veiføring, mot nord, er det tatt mest mulig hensyn til interesser i området, som naboer, biologisk mangfold(salamandere) og registrerte lokaliteter (gammelt lindetre, H560_1).

Reguleringsplanen viser ny hovedparkering for Pentagon, i dalbunnen mot vest. Med en slik lokalisering blir parkeringen tilnærmet skjult av landskapet og skogen mot vest, samtidig som det sikkerhetsmessig er god oversikt fra boligene. Vertikalpunkter med trapp og heis gir forbindelse til Pentagonveien og boligene fra parkeringsplassen. Utbyggingen av parkeringsplassen vil skje etappevis, i takt med det antallet boliger som etter hvert føres opp. I foreslått planskisse inngår regulering av parkeringsplasser for ny bebyggelse, med en faktor på 0,3 p-plasser per beboer. Ny parkeringsplass vil, fullt utbygget, ha kapasitet til ca 170 biler.

Dagens sykkelparkering i Pentagon fremstår rotete og fungerer dårlig. Syklene står plassert i enkle stativer uten overbygg, og er således utsatt for vær og vind. I planskissen er ny sykkelparkering lagt i tilknytning til hvert enkelt nybygg's inngangsparti.

Rambøll AS har foretatt en trafikal analyse av planområdet, der trafikale konsekvenser av tiltaket er belyst, med spesiell vekt på Meierikrysset. Notatet påpeker at trafikksikkerheten i Meierikrysset gir grunn til bekymring i dagens situasjon, og at tiltaket vil gi en merkbar økning i gang-/sykkeltrafikken gjennom krysset. Analysen (V4) skisserer mulige avbøtende tiltak, men en konklusjon mht. Meierikrysset må fremmes med bakgrunn i flere utrendninger og en helhetsvurdering av trafikksituasjonen.

Risiko- og sårbarhet

Planområdet inneholder ikke noen spesifikke tema som kan medføre fare for uønskede hendelser som berører samfunnssikkerhet eller medfører behov for beredskap i forhold til mulige ulykker. Se vedlagt ROS-analyse for utfyllende informasjon (V6).

Teknisk infrastruktur

Det eksisterende jordvarmeanlegget har tilgjengelig kapasitet til ny bebyggelse. Varmesentralen, situert i "Arken", vil betjene "Nye Pentagon". Ved behov vil man bore flere brønner/gjøre eksisterende brønner dypere. Som reservekilde/spisslastkilde vil det benyttes strøm og/eller olje. Det vil være aktuelt å bruke fjernvarme som et alternativ til strøm og/eller olje, dersom UMB gjennomfører planene om et fjernvarmeanlegg. (Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for det planlagte fjernvarmeanlegget.)

Det etableres ny avfallshåndtering for hele Pentagon. I dagens situasjon er containernes sentrale plassering og lukt til sjenanse for et godt utemiljø. Det foreslås et plassbesparende, nedgravd, avfallssystem med desentraliserte droppunkter. Et slikt system hindrer luktsjenanse og er et miljøvennlig tiltak.

Estetikk og byggeskikk

Fjernvirkningen av Pentagon og "Nye Pentagon", sett fra Drøbakveien, er hensyntatt ved valg av bygningstype og plassering. De nye punkthusene blir liggende på nedsiden av "Gamle Pentagon" underordnet det store landskapsdraget. Ny bebyggelse er plassert med tanke på å bevare siktlinjer og utsikt fra fellesarealene i eksisterende boliger. Ny parkeringsplass er lagt i terrenget, delvis skjult av skogen mot vest. Ny bebyggelse er tilpasset eksisterende bygningsmiljø i Pentagon, gjennom struktur- og volumvalg. Bebyggelsens uttrykk og materialbruk vil preges av naturtoner, med innslag av mer markerte farger/materialer til understreking/forsterking av arkitekturen. Byggenes tak blir flate.

Stedsutvikling

På byutviklingsnivå representerer planen et boligtilbud på ca 550 nye hybelenheter. Totalt vil studentbyen romme ca 1300 hybelenheter (inkl. Pomona) i et attraktivt og landlig område, med nærhet til Universitetet, Samfunnet, GG-hallen og områder for friluftsliv.

Universell utforming

De nye boligene søkes tilrettelagt for beboere med ulike typer funksjonshemninger, som bevegelseshemmede, orientershemmede og miljøhemmede. Det vil være fokus på de ulike brukergruppers behov gjennom videre planlegging. Planskissen tilrettelegger for atkomst og bruk av utearealer for alle. En universelt utformet rampe på terreng gir atkomst til punkthusene fra Pentagonveien. Punkthusene sikres tilgjengelighet med heis. En andel av leilighetene vil vurderes tilrettelagt som egne HC-leiligheter..

Juridiske forhold

Ved en eventuell studentboligutbygging på eiendommen til Hans Tore Heir (36/1) vil den nye adkomstveien kunne forsyne både Pentagon og det nye boligområdet. Denne løsningen betinger inngåelse av en juridisk sameie- og driftsavtale.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Planforslaget er i tråd med de Rikspolitiske Retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging. Den overordnede strukturen er planlagt med fokus på gode forhold for sykkel, gående og bevegelseshemmede. Planforslaget tilrettelegger for gode gang- og sykkelforhold ved å gjøre om Pentagonveien til gang-/sykkelvei og koble denne på eksisterende gang-/sykkelvei langs Herumveien. Gående og syklende vil med dette være høyest prioritert.

I kommuneplanen for Ås 2007 -2019, vedtatt 21.06.2007, er et av hovedmålene at "Ås kommune skal forvalte arealressurser, eiendommer og teknisk infrastruktur på en bærekraftig måte". Planforslaget er med på å senke arealbruken per innbygger gjennom fortetting, uten å måtte legge beslag på viktige landbruks-, natur- og friluftsanser. Videre gir den sentrale lokaliseringen i forhold til UMB og Ås sentrum, et minimalt transportbehov.

Natur- og ressursgrunnlaget

Frrområdet vest for studentbyen søkes omregulert til formål bolig/parkering. Tiltaket vurderes som akseptabelt da arealet ikke benyttes til opphold og friluftsliv i dag, og således er uten bruksverdi. Landbruksområdet (LNF) mot nord, som søkes omdisponert til veiformål, utgjør en så liten del av det totale arealet med dyrket mark at det vil få begrensede konsekvenser med hensyn til arealutnyttelse og visuelle kvaliteter. Ved etablering av ny adkomstvei vil noe LNF-område nord i planområdet, markert med skravur i plankartet (BO91_1), terrengtilpasses for at veien skal ligge naturlig i landskapet. Arealet endrer ikke formål, og dets funksjon som LNF-område opprettholdes, dog med noe slakere terreng. Størrelsen på arealet som terrengtilpasses er ca 5,0 daa.

Landskap

Planforslaget sikrer bevaring av viktig eksisterende vegetasjon og grønnstruktur, så langt det lar seg gjøre. Inngrep, ved oppføring av ny bebyggelse, vil gjøres så landskapets stedsegne karakter bevares. Med parkering lokalisert i dalbunnen opprettholdes det åpne landskapet. Ved etablering av ny adkomstvei til studentbyen og ny parkeringsplass mot vest, vil det gjøres terrengmessige justeringer mot ny vei. Nye formasjoner vurderes ikke å ha negative konsekvenser verken for naboer, nærområde eller fjernvirkning av studentbyen.

Verneinteresser

Ved etablering av ny adkomstvei vil registrert bosetningslokalitet fra jernalderen, nord i planområdet, berøres (H570_2). Akershus fylkeskommune oppgir at lokaliteten vil søkes frigitt.

Trafikkforhold

Ny hovednedkjøring til Pentagon, vil bidra til å minske trafikken i Herumveien syd for nytt avkjøringspunkt, et tiltak naboene stiller seg positive til. Den trafikkøkningen tiltaket genererer vil således ikke forverre dagens situasjon for boligområdet i Herumveien. Skille av gang-/sykkelvei og biltrafikk mellom Herumveien og studentbyen, vil gi en klar forbedring av trafikksituasjonen for så vel gående som kjørende. Som følge av tiltaket vil det bli en økning av myke trafikanter som krysser Drøbakveien ved Meierikrysset. Konsekvensene av tiltaket er belyst i vedlagt trafikal analyse utført av Rambøll AS, se vedlegg V4. Det er kjent at Ås kommune har henvendt seg til Statens Vegvesen med spørsmål om fremtidig utforming av Drøbakveien/ Meierikrysset, ut fra forventet økt trafikkmengde.

Sosial infrastruktur

Ved gjennomføring av planforslaget vil studentbyens utearealer og Pentagonveien oppgraderes, dette vil urbanisere kjernen av studentbyen, virke samlende på Pentagon som helhet, og tilføre liv mellom husene.

Teknisk infrastruktur

Oss kjent, genererer ikke planforslaget behov for oppgradering eller komplettering av tekniske nett utover lokal tilknytning. Planområdet ligger innenfor planlagt konsesjonsområdet for fjernvarme (UMB), i fremtiden kan det være aktuelt å benytte fjernvarme herfra som reservekilde/spisslastkilde.

Estetikk og byggeskikk

Forslaget påvirker områdets fjernvirkning i begrenset grad, men gjennom ny behersket bebyggelsesstruktur, som relaterer seg til den eksisterende punkthusbebyggelsen, vil tiltaket ikke ha store og negative følger for fjernvirkningen. De to sydligste punkthusene, foreslått med 8 etasjer, blir liggende tilbaketrasket med tre etasjer delvis under terreng. Fra Drøbakveien vil byggene synes integrert i eksisterende bygningslandskap og følge terrengkurvaturen. Vestenforliggende skog vil skjule store deler av den nye punkthusbebyggelsen. (Se vedlagte illustrasjoner, vedlegg V2).

Stedsutvikling

Tiltaket følger opp kommunens egne bestemmelser om at hovedtyngden av kommunens bosetting skal foregå i tilknytning til Ås sentrum, uten å legge beslag på store nye jordbruksarealer.

Barns interesser

Studentbyen er ikke (og blir ikke) spesielt tilrettelagt for studenter med barn, da SiÅs har andre, mer egnede boligtilbud for disse. Tiltaket vil av nevnte grunn ikke berøre barns interesser. Bearbeidede utearealer vil imidlertid gjøre at området fremstår mer forseggjort og trivelig for så vel voksne som barn fra nabolaget, besøkende etc..

Universell utforming

Planskissen vil med sine tiltak være med å bedre fremkommeligheten for funksjonshemmede, bevegelsehemmede og orienteringshemmede utendørs.

Juridiske forhold

Eksisterende festeavtaler mellom SiÅs og UMB beholdes i sin nåværende form, men må utvides/justeres med bakgrunn i nye reguleringsgrenser. Ved eventuell utbygging av studentboliger på

eiendommen til Hans Tore Heir, vil det være aktuelt å inngå en juridisk avtale for sameie av felles tilkomstvei, som tar for seg kostnader i forbindelse med utbygging, drifting og vedlikehold.

Interesse motsetninger

En oppgradering og aktivisering av Pentagonveien med bebyggelse, vil gjøre sentrum av studentbyen mer attraktiv, og fungere som et "trekkplaster" på øvrige studenter i området (fra f.eks Pomona). På informasjonsmøtet for berørte parter ble det konkludert med at dette kan være positivt for forholdet mellom naboer og studenter, da størstedelen av studentenes utendørsaktiviteter vil foregå skjermet til, inne i Pentagon. Ny hovednedkjøring til Pentagon, med ny parkering, vil bidra til å minske trafikken langs Herumveien, noe som naboene uttrykte som fordelaktig på informasjonsmøtet.

9. VEDLEGG

- V1 Illustrasjonsplan (M 1:1000)
- V2 Illustrasjoner (snitt, fasader etc.)

- V3 Forhåndsuttalelser
- V4 Trafikal analyse (Rambøll)
- V5 Registreringsrapport (Akershus Fylkeskommune)
- V6 ROS-analyse
- V7 Biologisk rapport (BioFokus)
- V8 Landskapsanalyse
- V9 Regulert veg (Rambøll)

- V10 Plankart.pdf (M 1:1000)
- V11 Plankart.sosi (elektronisk)
- V12_1 Planbestemmelser.doc
- V12_2 Planbestemmelser.pdf
- V13 Kunngjøringsannonse.pdf