



ÅS KOMMUNE

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN R-311 FOR DEL AV SKOGVEIEN



HØRINGSUTKAST PLANBESKRIVELSE DATERT 18.09.2017

Plannavn	Reguleringsplan for del av Skogveien
Hensikt med planen	Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for fortetting av studentboliger i et allerede etablert studentboligområde i Skogveien.
Planavgrensning	Planområdet avgrenses av Utveien i sør og Åsmåsan i nord. Gjennom planområdet går Skogveien som deler planområdet diagonalt i en sørvestlig og en nordøstlig del.
Organisering	Arbeidet er organisert som et prosjekt, ledet av SiÅs med planfaglig bistand fra Dyrø og Moen arkitekter AS og Sweco Norge AS.

FORORD

Studentsamskipnaden i Ås (SiÅs) er forslagstiller til detaljreguleringen for Skogveien. Dyrø og Moen arkitekter AS samt Sweco Norge AS har vært engasjert som konsulenter for utarbeidelse av planforslaget.

Foreliggende dokument er beskrivelse av planforslaget. Formålet med planen er utbygging og fortetning av et studentområde nær Ås sentrum.

Detaljreguleringsplanen fremmes til behandling i Ås kommune, som legger denne ut på høring. Etter at planforslaget har vært på høring vil innkomne merknader sammenfattes før planforslaget med eventuelle endringer oversendes Ås kommune for endelig vedtak.

Oslo, 18.09.2017



Figur 1 Skogveien

Innhold

1 BAKGRUNN.....	6
1.1 Hensikten med planforslaget.....	6
1.2 Vurdering av utredningsplikt iht. forskrift om konsekvensutredning	6
1.3 Nøkkelopplysninger	6
1.4 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	6
1.4.1 Lokaliseringsalternativ	7
2 OVERORDNEDE RAMMER OG FØRINGER.....	8
2.1 Nasjonale føringer og retningslinjer	8
2.1.1 Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging 12. juni 2015.....	8
2.1.2 Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å ivareta barn og unges interesser i arealplanleggingen.	8
2.1.3 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012.....	8
2.1.4 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, vedtatt 30.05.2012.	8
2.1.5 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging (26.09.2014)	8
2.2 Regionale planer og føringer	9
2.2.1 Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus (2007-2018).....	9
2.2.2 Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015).....	9
2.2.3 Klima og energiplan Akershus 2011-2014 (under revisjon, revidert plan skal vedtas i desember 2017)	9
2.3 Kommunale planer og utredninger som ligger til grunn for planen	9
2.3.1 Kommuneplanens arealdel for Ås kommune 2015-2027	9
2.3.2 Gjeldende regulering innenfor planområdet.....	10
3 PLANPROSESS	11
3.1 Medvirkning	11
3.2 Varsel om oppstart	12
3.3 Planprogram	12
4 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	13
4.1 Planens avgrensning og beliggenhet	13
4.2 Tilstøtende tomters bruk	13
4.3 Eierforhold.....	13
4.4 Dagens arealbruk	14
4.5 Vei- og trafikkforhold	14
4.5.1 Trafikkforhold	14
4.5.2 Gang- og sykkelforbindelser	14
4.6 Støyforhold.....	14
4.7 Teknisk infrastruktur.....	14
4.7.1 Høyspent og lavspent fordelingsnett.....	14
4.7.2 Vann- og avløpsledninger	15
4.8 Grunnforhold	15
4.8.1 Radon.....	16

4.9	Naturmangfold	17
4.9.1	Berggrunn	17
4.9.2	Geologiske forekomster.....	17
4.9.3	Vann og vassdrag	17
4.9.4	Verneområder og naturtyper	17
4.9.5	Vilt og fugl.....	17
4.9.6	Registrerte artsforekomster	17
4.9.7	Svartlistede arter	18
4.9.8	Store gamle trær.....	18
4.10	Nærmiljø og friluftsliv.....	18
4.11	Skoler og barnehager.....	19
4.12	Barn og unges interesser.....	19
4.13	Kulturmiljø og kulturminner	20
5	PLANFORSLAGET	21
5.1	Utviklingskonsept / Plangrep	21
5.2	Reguleringsformål	21
5.3	Grad av utnyttelse og byggehøyder.....	23
5.4	Bebyggelsens plassering og utforming.....	26
5.5	Terreng- og landskapsmessige tilpasninger	28
5.6	Utomhusplan	28
5.7	Etappevis utbygging	28
5.8	Overordnet grønnstruktur	29
5.8.1	Leke- og oppholdsareal.....	29
5.9	Minste uteoppholdsareal (MUA).....	29
5.10	Sol- og skyggeforhold	30
5.11	Vei og trafikk	30
5.11.1	Adkomst til planområdet.....	30
5.11.2	Tiltak for gående og syklende	31
5.11.3	Trafikk i anleggsfasen.....	31
5.11.4	Parkering.....	31
5.12	Støyforhold	32
5.13	Teknisk infrastruktur.....	32
5.13.1	Fjernvarme/energiforsyning.....	32
5.13.2	Avfallshåndtering.....	32
5.13.3	Tilkobling til vann og spillvann.....	32
5.13.4	Overvannshåndtering	32
5.14	Universell utforming.....	32
5.15	Kollektivtilbud	33
5.16	Kulturminner.....	33
5.17	Naturmangfold	33

5.18 Miljøoppfølging	33
5.19 Risiko- og sårbarhet.....	33
5.20 Rekkefølgekrav	34
5.21 Bruk av utbyggingsavtaler	35
6 Virkninger av planforslaget.....	36
6.1 Vurderinger i forhold til overordnede rammer og føringer	36
6.2 Vurderinger i forhold til landskapsbilde og fjernvirkning.....	36
6.3 Vurderinger i forhold til kulturmiljø	36
6.4 Vurderinger i forhold til nærmiljø og friluftsliv.....	36
6.5 Vurdering i forhold til naturmangfold.....	37
6.6 Vurdering av geotekniske forhold	37
6.7 Vurderinger i forhold til barn og unges interesser	37
6.8 Vurderinger i forhold til universell utforming	37
6.9 Vurderinger i forhold til anleggstrafikk.....	38
6.10 Vurderinger i forhold til energibruk og energiløsninger.....	38
6.11 Vurderinger i forhold til trafikk.....	38
6.12 Vurderinger i forhold til støy.....	38
6.13 Sosial infrastruktur	38
6.14 Vurderinger i forhold til økonomiske konsekvenser	39
6.15 Vurderinger i forhold til bomiljø	39
7 Forslagstillers argumentasjon	40
8 VEDLEGG	44

1 BAKGRUNN

1.1 Hensikten med planforslaget

Studentsamskipnaden i Ås ønsker å legge til rette for en fortetting av studentboliger i et allerede etablert studentboligområde i Ås, nord for Utveien. Planen legger til rette for at det kan etableres totalt ca. 1000 hybelenheter (personer) innenfor planområdet ved maksimal utnyttelse, hvilket betyr en netto tilførsel av 750-800 hybelenheter (personer) sammenliknet med dagens situasjon.

1.2 Vurdering av utredningsplikt iht. forskrift om konsekvensutredning

Det ble varslet oppstart planarbeid i desember 2016, og det ble i den sammenheng vurdert at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning. Etter varslingsperioden og på bakgrunn av innkomne merknader er planforslaget vurdert på nytt i henhold til plan- og bygningslovens § 12-9 første ledd, jf. §§ 4-1 og 4-2 med tilhørende forskrift om konsekvensutredning for planer etter PBL av 2014-12-19-1726.

En ny samlet vurdering er at planforslaget kan falle inn under forskriftens § 4. Vurdering etter vedlegg III for planer som omfattes av § 3, dvs. det vurderes at planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn og dermed skal konsekvensutredes. Det er fremfor alt temaene naturmangfold, nærmiljø og friluftsliv, landskapsbilde, kulturminner og kulturmiljø som har vært utredet nærmere.

Funn og vurderinger avdekket i konsekvensutredningene er fortløpende innarbeidet i planforslaget. En parallell og tverrfaglig prosess har muliggjort at konsekvensutredning og planforslag har kunnet utarbeides og ferdigstilles samtidig.

1.3 Nøkkelopplysninger

Forslagsstiller:

SiÅs (Studentsamskipnaden i Ås)
Adresse: Fredrik A. Dahls vei 3, 1430 Ås
Telefon: 64966300
Kontaktperson:
Einride Berg (adm.dir): einride.berg@sias.no, tlf: 90512047.

Fagkyndige:

Dyrø og Moen arkitekter AS i samarbeid med Sweco Norge AS.

Dyrø og Moen AS:

Adresse: Hovfaret 4, 0275 Oslo

Telefon: 23 32 74 70

Kontaktperson: Marte Gravermoen Toresen, toresen@dmarkitekter.no, tlf: 23 32 74 73

Sweco Norge AS:

Adresse: Pb, 80 Skøyen, 0212 Oslo

Telefon: 41 60 58 95

Kontaktperson: Kristine Månsson, kristine.mansson@sweco.no, tlf: 41 60 58 95.

1.4 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Norges miljø- og biovitenskaplige universitet (NMBU) er Norges nest eldste utdanningsinstitusjon på universitetsnivå. I 1992 var det 1200 studenter i Ås, i dag er antallet oppe i 5200. Økningen i antall studenter er ventet å fortsette. I forbindelse med at Veterinærinstituttet og Veterinærhøyskolen ved NMBU er besluttet flyttet til Campus Ås, er det nå oppstått et umiddelbart behov for etablering av et større antall nye studentboliger. Universitetsstyret anslo i 2011 at det ville være behov for ca. 2000 nye studentboliger i Ås. Studentsamskipnaden i Ås (SiÅs) er studentenes velferdsorganisasjon, og de drifter i dag ulike typer studentboliger flere steder i Ås. Oppgaven deres blir nå å tilrettelegge for at man i 2020 kan ta imot et betydelig antall studenter på en god måte. Med dette som utgangspunkt fremmes foreliggende forslag til detaljreguleringsplan, der det søkes tilrettelagt for nye studentboliger gjennom en fortetting i et allerede etablert studentboligområde nord i Skogveien.

1.4.1 Lokaliseringsalternativ

Før det ble besluttet hvor man ønsket at neste trinn i boligutbyggingen skulle ligge, ble ulike lokaliseringalternativer vurdert. Under følger en kort redegjørelse for de ulike hovedalternativene.

Samfunnsveien:

Kaja studentboliger er i dag situert på østsiden av Samfunnsveien og består av villaer som er tilrettelagt for studentboliger. I festeavtalen med NMBU er det spesifisert at NMBU kan be SiÅs fraflytte tomten, dette av hensyn til universitets egen utvikling. Av denne grunn er tomten ikke aktuell for nye studentboliger.

Utveien:

Nord for Utveien, i vest, ligger det i dag både nyere og eldre studentboliger. I kommuneplanens arealdel er bebygget del av eiendommen avsatt til boligformål. I tillegg er arealer nord og øst for bebyggelsen avsatt til boligformål (hensynssone bevaring naturmiljø). Tomten/området er godt egnet for fortetting og det er sannsynlig at SiÅs vil ønske å bygge ut eiendommen, men da som gjesteboliger. Fortettingspotensialet er uansett begrenset og eiendommen ville bare ha kunnet «ta unna» en mindre andel av det antallet studentboliger det nå er behov for.

Søråsjordet:

I forbindelse med den offentlige debatten og innkomne innspill er arealet mellom Åsgård skole og «Storebrand stadion», i nordøstre del av Søråsjordet, foreslått som en alternativ lokalisering av studentboligene. I kommuneplanen er området avsatt til henholdsvis fremtidig næringsbebyggelse og offentlig/ privat tjenesteyting. Boligformål ville altså bryte med de overordnede føringene og vurderingene som kommunen har gjort for området. Studenttinget jobber på sin side med å unngå at man bygger ned landbruksjord, og NMBU, som eier av eiendommen, har klart og tydelig signalisert at de ikke ønsker å bygge ut Søråsjordet. Tomten vurderes derfor som lite aktuell for nye studentboliger.

Pentagon/ Pomona/ Palisaden:

Pentagon, beliggende vest for Ås sentrum, er i dag SiÅs største studentboligområde. De første boligene her ble reist på 60-tallet og det har siden da vært en gradvis utvikling av området. I løpet av de siste årene er det oppført nye studentboliger på nedsiden av (vest for) opprinnelig bebyggelse. I kommuneplanens arealdel er et større areal vest for «studentbyen» avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Forholdene ligger således til rette for en fremtidig fortetting med studentboliger i og rundt Pentagon. Antakeligvis vil det på sikt være aktuelt å fortette området ytterligere. SiÅs sin vurdering er dog at det, i denne omgang, er hensiktsmessig å tilrettelegge for studentboliger også i andre deler av Ås, fremfor å konsentrere all bebyggelse på ett sted. Ulike studenter har ulike behov og preferanser, og samskipnaden ønsker å kunne speile dette i et variert botilbud.

Skogveien, valgt lokalisering:

Det var flere forhold som var avgjørende i forbindelse med valg av lokalisering. Valgt beliggenhet er sentral, det er kort avstand til både Universitetet og Ås sentrum samt umiddelbar nærhet til store grøntområder i nord. Dessuten ligger Skogveien trafikalt sett på «riktig» side av Drøbakveien, det vil si på samme side som universitetet. Videre er en fortetting i sentrumsområdene av Ås et uttalt satsingsområde for kommunen. Overordnet er det ikke ønskelig å bygge ned mer landbruksjord enn nødvendig, så det å fortette allerede bebygde områder er fordelaktig og naturlig. Aktuell eiendom, nord i Skogveien, er allerede bebygget med studentboliger. Boligene var av de første studentboligene som ble reist utenfor universitetsområdet. Deler av bebyggelsen er renoverert i nyere tid mens resterende bygningsmasse regnes som kondemnabel. Dette betyr at det i alle tilfeller var behov for å gjøre noe i dette området. Foreliggende forslag beror på at man går inn og øker arealutnyttelsen i det etablerte studentboligområdet.

Alternativet til å samle utbyggingen på ett sted, slik planforslaget legger opp til, ville være å fordele planlagt antall hybelenheter på et større område. Mindre «infill-utbygginger» kan være hensiktsmessig, men i dette tilfellet hvor det er behov for etablering av et vesentlig antall hybelenheter på kort tid, er det imidlertid fordelaktig å samle bebyggelsen. I Skogveien ligger forholdene til rette for at det kan etableres en helhetlig og god overordnet struktur med hensyn til bebyggelsens organisering og tilgrensende infrastruktur. Å etablere ett grep fra grunnen av, fremfor å hekte ny

bebyggelse «på utsiden» av en allerede etablert og låst struktur, er et rasjonelt og godt utgangspunkt. Studentene er og vil være en viktig del av miljøet i Ås. Ås har lange tradisjoner som universitetsby og valgt lokalisering sikrer at studentene integreres som en naturlig del av lokalmiljøet. Ulike områder ble som nevnt vurdert, og på lengre sikt vil muligens flere av disse områdene bygges ut ytterligere. Men i første omgang anser SiÅs området i Skogveien som best egnet.

2 OVERORDNEDE RAMMER OG FØRINGER

I det følgende kapittel gjøres det rede for overordnede rammer og føringer som ligger til grunn for planarbeidet. Dette gjelder nasjonale, regionale og kommunale retningslinjer, men også reguleringsstatus i området.

2.1 Nasjonale føringer og retningslinjer

2.1.1 Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging 12. juni 2015.

For å fremme en bærekraftig utvikling, utarbeider regjeringen hvert fjerde år nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. De nasjonale forventningene skal legges til grunn for de nye fylkestingenes og kommunestyrenes arbeid med regionale og kommunale planstrategier og planer.

Fylkesmannens forventninger til kommunal planlegging 2017, brev til kommunene i Oslo og Akershus 01.03.2017. Av sammendraget går det fram at fylkesmannen vil bidra til at viktige regionale og statlige interesser kommer tydelig fram så tidlig som mulig i kommunale prosesser, og fylkesmannen vil derfor prioritere dialog og veiledning i utvalgte temaer. Det legges økt vekt på kommunens ansvar for å ivareta nasjonale og regionale verdier og på kommunalt selvstyre. Det skal legges vekt på gode og raske planprosesser, godt kunnskapsgrunnlag og riktig lokalisering.

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

Formålet med disse rikspolitiske retningslinjene er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven, å gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling, og å gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at de er store nok og egnet for lek og opphold, gir mulighet for ulike typer lek på ulike årstider, kan brukes av ulike aldersgrupper og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

2.1.3 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012.

Formålet med denne retningslinjen er å forebygge støyplager og ivareta stille og lite støypåvirkede natur- og friluftsområder. Retningslinjen gir blant annet anbefalte utendørs støygrenser ved etablering av nye boliger og annen bebyggelse med støyfølsomt bruksformål.

2.1.4 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, vedtatt 30.05.2012.

Hensikten med retningslinjen er å forebygge negative helseeffekter av luftforurensninger gjennom god arealplanlegging. NVE Retningslinjer nr. 2/2011 Flaum og skredfare i arealplanar gir retningslinjer på hvordan flom- og skredfare skal utredes, tas hensyn til og innarbeides i kommunale arealplaner etter plan- og bygningsloven.

2.1.5 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging (26.09.2014)

Målet med de statlige planretningslinjene er å fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, skape god trafikksikkerhet og trafikkavvikling, utvikle bærekraftige byer og tettsteder og legge til

rette for verdiskaping og næringsutvikling. Utbyggingsmønster og transportsystem skal redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

2.2 Regionale planer og føringer

2.2.1 Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus (2007-2018)

Målet er å ta vare på og bruke kulturminner og kulturmiljøer som en positiv ressurs i Akershus, og derigjennom bidra til økt kulturforståelse, identitet og tilhørighet, trivsel og verdiskaping. Planen setter søkelyset på fire innsatsområder:

- Bevaring
- Forvaltning
- Formidling
- Verdiskapning

2.2.2 Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015)

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus peker ut en felles retning for areal- og transportutviklingen i regionen og er grunnlag for videre samarbeid mellom stat, fylke, kommuner, næringsliv og andre aktører.

I den regionale areal- og transportplanens arealstrategier med tilhørende retningslinjer gis det følgende føringer som er særlig aktuelle for planforslaget i Skogveien:

- Utbygging bør først og fremst skje i gangavstand til jernbanestasjoner eller høyfrekvente busstraséer.
- Effektiv arealutnyttelse. For områder i bybåndet er det anbefalt en områdeutnyttelse på 80-100 % i gangavstand til skinnegående kollektivtransport.
- Tilrettelegge for en boligutvikling som møter behovet for leiligheter i Akershus. Kvaliteten i boligområdene bør være slik at de appellerer til en sammensatt befolkning.
- Gang- og sykkelavstand skal være styrende for arealutvikling.

2.2.3 Klima og energiplan Akershus 2011-2014 (under revisjon, revidert plan skal vedtas i desember 2017)

Klima- og energiplan Akershus 2011-2014 er en temaplan, den første som setter klimamål for Akershus fylke. Fram til 2030 skal Akershus halvere fylkets totale klimagassutslipp, sett i forhold til 1991-nivået. Planen har blant annet som mål at fylkets areal- og transportpolitikk skal minske behovet for bilbruk, og føre til redusert veitrafikk i Akershus. Klimagassutslipp fra veitrafikk i Akershus skal innen 2030 reduseres med 20 prosent i forhold til 1991-nivået.

2.3 Kommunale planer og utredninger som ligger til grunn for planen

2.3.1 Kommuneplanens arealdel for Ås kommune 2015-2027

Kommuneplanens arealdel 2015-2027 for Ås kommune ble godkjent 19.12.2016. I gjeldende kommuneplan er hoveddelen av planområdet avsatt til eksisterende og fremtidig boligformål. Mindre deler av planområder er avsatt til landbruk, natur og friluftformål samt reindrift (LNF-a), og den samme delen er også avsatt til hensynssone «bevaring kulturmiljø H570_2. Mindre deler av planforslaget er dermed ikke i tråd med deler av kommuneplanen, da det søkes omdisponert et mindre areal (ca. 3,8 daa) nord i planområdet fra LNF-a til boligbebyggelse, grøntstruktur samt gatetun.



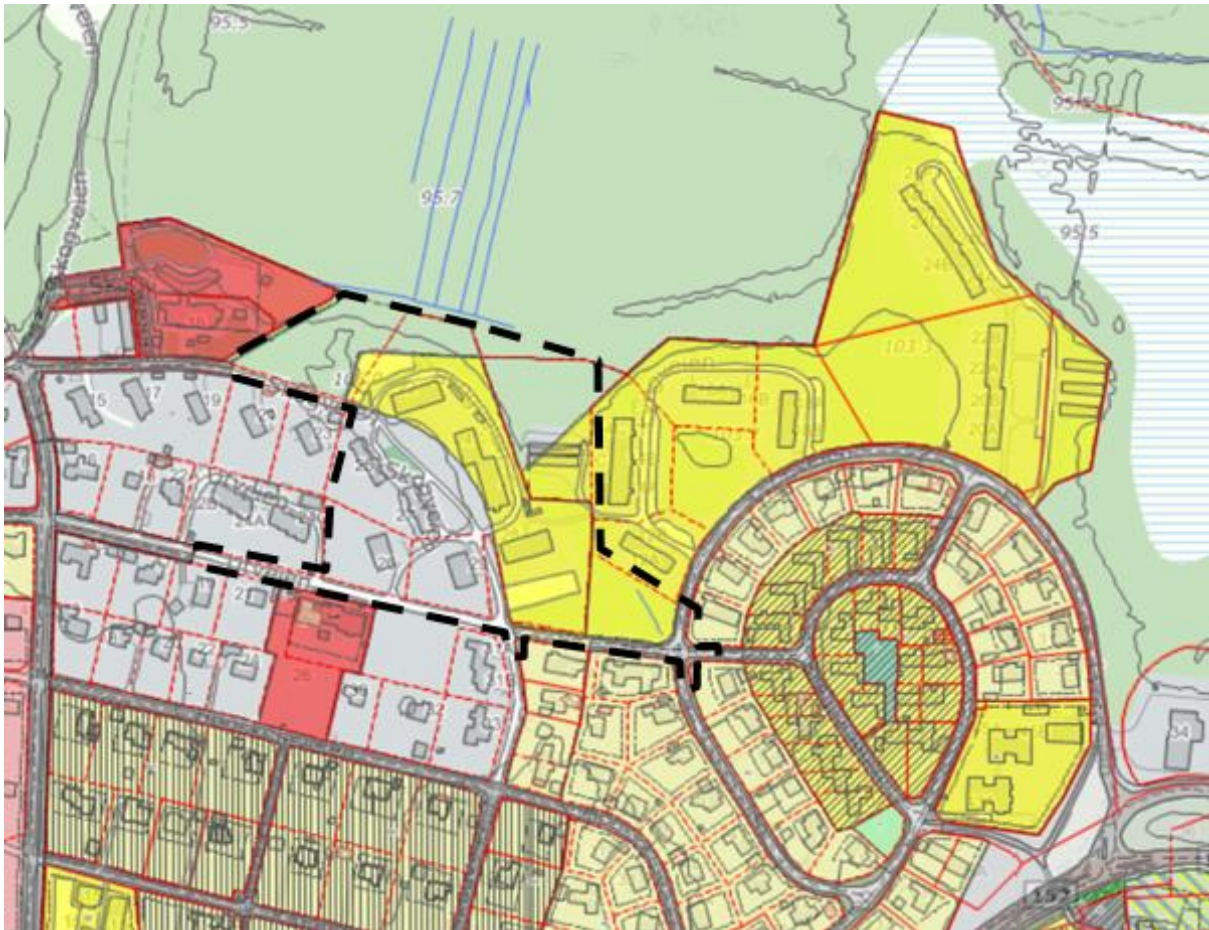
Figur 2. Utsnitt som viser kommuneplanens arealdel. Planområdet er vist med svart stiplet linje (Kilde: Ås kommune).

2.3.2 Gjeldende regulering innenfor planområdet

Planområdet omfattes av tre reguleringsplaner som blant annet legger til rette for boligbebyggelse, blokkbebyggelse samt kjøreveg. For øvrig er området uregulert.

Planområdet berører følgende tre gjeldende reguleringsplaner:

- PlanID 003 Reguleringsplan for Kajajordet (1957)
- PlanID 015 Reguleringsplan for del av Kajajordet (1973)
- PlanID 26 Eldre reguleringsplan for østre del av Kajaområdet (2011).



Figur 3. Gjeldende reguleringsplaner i området. Planområdet er markert med svart stiplet linje. (Kilde: Ås kommune).

3 PLANPROSESS

3.1 Medvirkning

Oppstart av planarbeid samt høring av planprogram ble varslet i henhold til plan- og bygningsloven, og det har gjennom dette vært mulig å komme med innspill til planen. I forbindelse med varsel om oppstart ble det gjennomført et informasjonsmøte den 10. januar 2017. I forbindelse med offentlig ettersyn av planforslaget med tilhørende konsekvensutredning vil det avholdes et nytt informasjonsmøte for berørte parter og andre interesserte der det vil være mulig å stille spørsmål til det innsendte planforslaget.

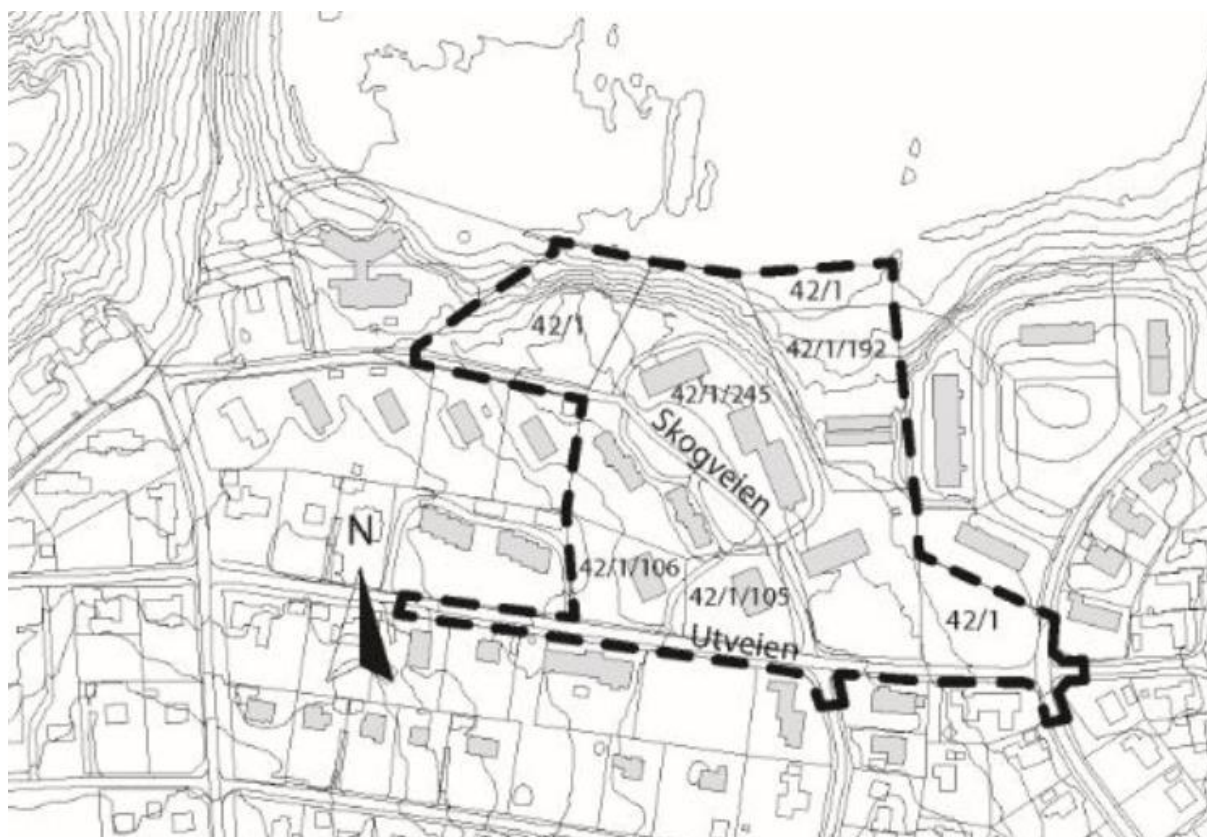
Tabell 1. Tabellen viser de ulike fasene i planprosessen samt antatt fremdrift.

Planprosess	Faser i planarbeidet	Tidsrom
Varsel om oppstart	Oppstart av planarbeid annonsert i Østlandets Blad og på Ås kommunes nettsider. Det ble avholdt informasjonsmøte i Ås.	Oppstart av planarbeid ble varslet 20.12.2016. Informasjonsmøte avholdt 10.01.2017.
Planprogram/ oppstart av planarbeid	Utarbeidelse av forslag til planprogram.	Mars/mai 20107
	Planprogrammet blir lagt ut til offentlig ettersyn med 6 ukers frist for merknader. Oppstart av planarbeid varsles på nytt i forbindelse med at planprogrammet legges ut til offentlig ettersyn.	Planprogrammet ble lagt ut til høring i perioden Mai/juni 2017.
	Vedtak fastsettelse av planprogram	August 2017
Utarbeiding av planforslag	Utarbeidelse av forslag til planforslag.	April-september2017
	Utarbeidelse av konsekvensutredninger og analyser.	Mai- september 2017

	1.gangsbehandling planforslaget og forslaget legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker.	Høst/vinter 2017/2018
Offentlig ettersyn/ høring	Offentlig ettersyn/ høring.	Høst/vinter 2017/2018
	Bearbeiding planforslag.	Vinter 2017/vår 2018
	2.gangsbehandling i planutvalget.	Vår 2018
2. gangs behandling/ Vedtak	Vedtak av plan.	Vår 2018

3.2 Varsel om oppstart

Oppstart av planarbeidet er kunngjort ved annonse i Østlandets Blad 20.12.2016 og på Ås kommunes hjemmesider 21.12.2016. Brev til naboer, organisasjoner og myndigheter med varsel om oppstart for planarbeidet ble sendt 20.12.2017. Ved varsel om igangsetting av planarbeidet ble det mottatt 30 høringsuttalelser. Merknadene er sammenfattet og kommentert i eget dokument, se vedlegg 14.



Figur 4. Kartutsnittet viser varslet planavgrensning illustrert med svart stiptet linje. (Kilde: Dyrø og Moen arkitekter).

3.3 Planprogram

I forbindelse med planarbeidet samt fordi planforslaget faller inn under krav til konsekvensutredning, er det jfr. plan- og bygningslovens § 4-1 utarbeidet et planprogram. Planprogrammet gjør rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning samt behovet for utredninger.

Planprogrammet ble sendt til naboer og aktuelle høringsinstanser i brev av 08.05.2017, videre er planprogrammet annonsert i Østlandets Blad 11.05.2017 samt annonsert på Ås kommunes hjemmeside 08.05.2017. I forbindelse med offentlig ettersyn av planprogrammet har det innkommet 5 merknader. Merknadene er oppsummert og kommentert i vedlegg 15.

Planprogrammet ble fastsatt av Ås kommune den 24. august 2017.

4 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

4.1 Planens avgrensning og beliggenhet

Planområdet er del av det eksisterende boligområdet Kaja og er i dag bebygd med studentboliger. Boligene har blitt oppført i to etapper og stod ferdig på henholdsvis 1950- og 1970-tallet. Den eksisterende studentboligbebyggelsen består av et større antall familieleiligheter (76 stk.) og et mindre antall hybler/småleiligheter (15 stk.). Boligene er gruppert i flermannsboliger i to etasjer, hvor noen har underetasje. Planområdet er på 37,5 daa, og samlet fotavtrykk av eksisterende bebyggelse er på ca. 2800 m². Bebyggelsen er frittliggende i park- og skogpregede arealer. Studentboligene ligger med gangavstand til NMBUs campusområde og utgjør en del av den sosiale infrastrukturen som Studentsamskipnaden i Ås tilbyr studentene ved NMBU.



Figur 5. Illustrasjonen viser planområdets beliggenhet i Ås kommune. Planområdet er avgrenset av Utveien i sør, barnehage i nordvest samt boligbebyggelse i vest og øst. Videre grenser området mot Åsmåsan i nord. (Illustrasjon: Dyrø og Moen arkitekter AS)

4.2 Tilstøtende tomters bruk

Omkringliggende arealer i vest, øst og syd er i dag regulert til boligbebyggelse. I nord er området, i kommuneplanens arealdel, disponert til LNF-område. Planområdet grenser også til to barnehager, en sør og en nordvest for planområdet.

4.3 Eierforhold

Planområdet er per i dag delt opp i flere eiendommer (gnr/bnr). Eiendommene med gnr/bnr 41/1/245, 42/1/192, 42/1/106, 42/1/105 inngår i sin helhet i planområdet, mens bare mindre deler av gnr./bnr. 42/1 ligger innenfor planområdet.

Gårds- og bruksnummer	Eier/Fester	Størrelse
41/1/245	Festes av Studentsamskipnaden	16 503,7 m ²
42/1/192	Eies av Norges Miljø- og Biovitenskapelige Universitet	5 023,7 m ²

42/1/105	Festes av Studentsamskipnaden	2 150,7 m ²
42/1/106	Festes av Studentsamskipnaden	2 381,5 m ²
42/1	Eies av Norges Miljø- og Biovitenskapelige Universitet	Kun en mindre del av eiendommen (ca. 6000m ²)

4.4 Dagens arealbruk

Planområdet er bebygget med to-etasjes boliger, hvorav noen har underetasje, med tilhørende utearealer som blant annet består av plenflater, enkeltrær og krattskog, bålplasser, sykkelstativer, lekeapparater og benker. I tillegg finnes arealer til parkering, avfallshåndtering og atkomstveier. Planområdet er slakt hellende i den søndre delen, mens et ra danner en bratt skråning ned mot det skogkledde og drenerte myrområdet Åsmåsan i nord. Deler av planområdet er avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel.

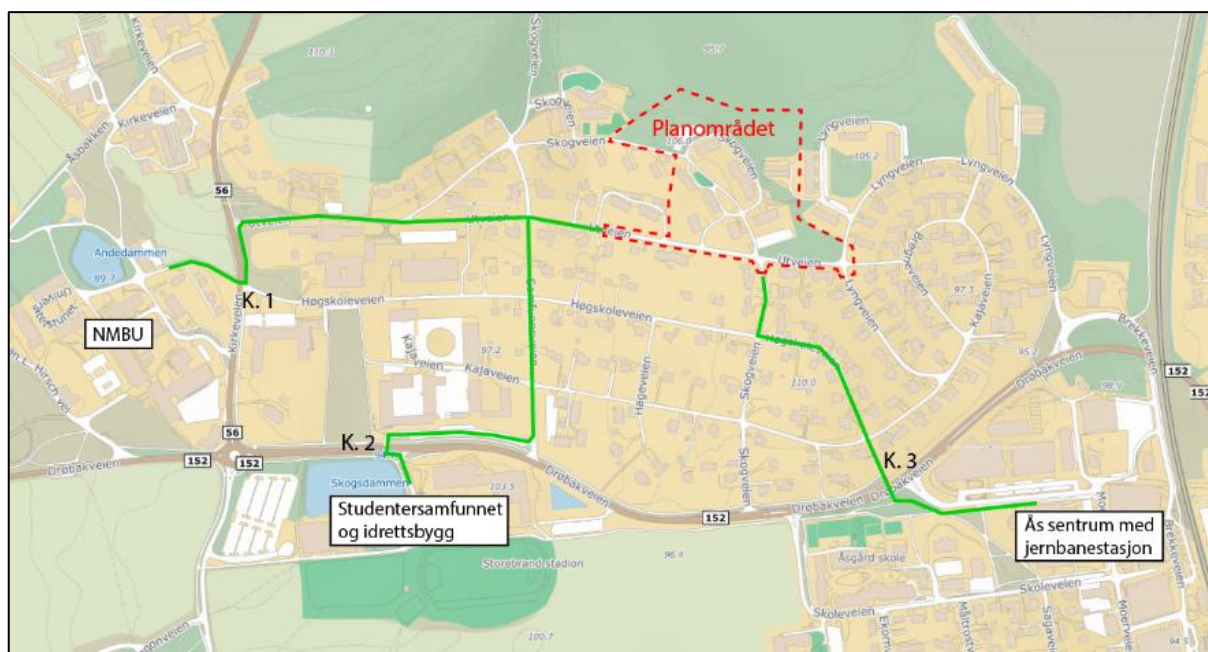
4.5 Vei- og trafikkforhold

4.5.1 Trafikkforhold

Planområdet er ikke betjent med kjørevei gjennom området i dag. Adkomst inn til området skjer i hovedsak via adkomsten i sør, langs Utveien.

4.5.2 Gang- og sykkelforbindelser

Figur 6 viser de viktigste gang- og sykkelforbindelsene (vist i grønn) fra og til planområdet.



Figur 6. Kart som viser gang- og sykkelforbindelser fra planområdet til de viktigste målpunktene for beboere i planområdet (vist i grønn). Krysningspunkter er markert med K1-3.

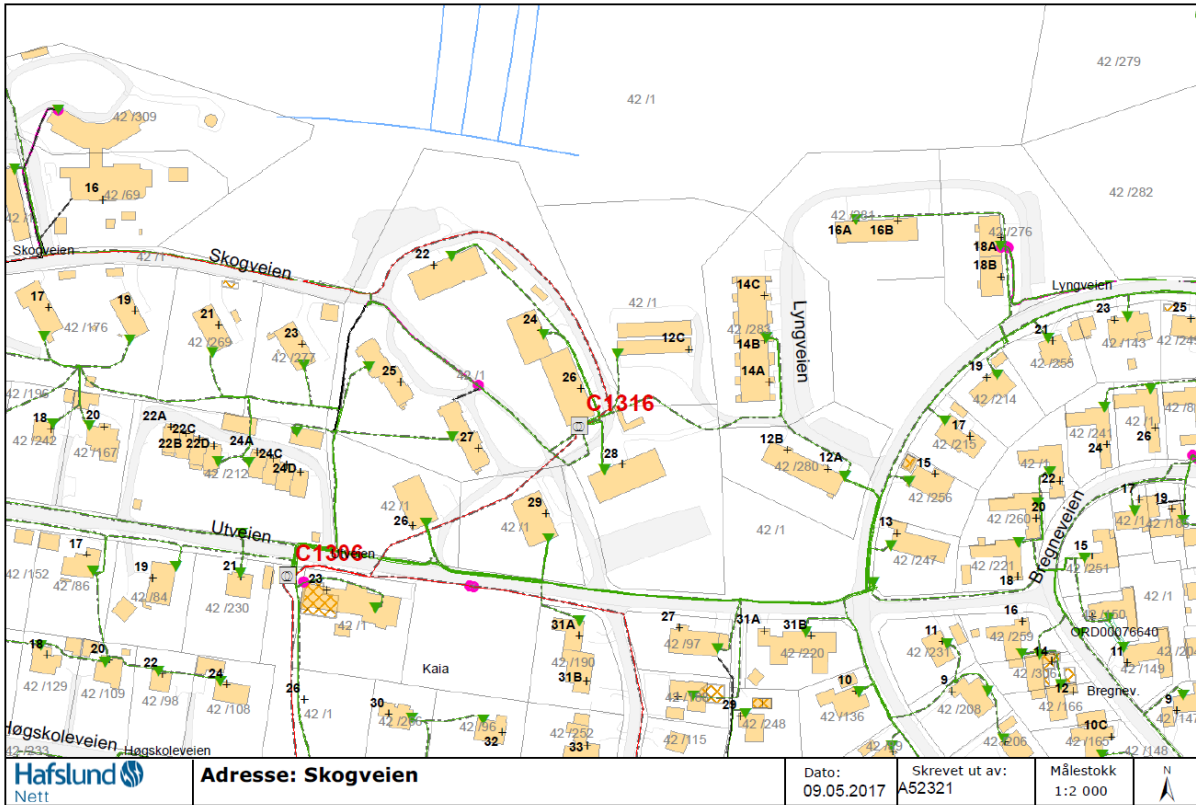
4.6 Støyforhold

I forbindelse med planarbeidet er det gjennomført støyberegninger for planområdet. Støyrapport, datert 15.05.2017, følger som vedlegg til saken, se vedlegg 9. Støyberegningene viser at planområdet, i dagens situasjon, har lydnivåer som er under grenseverdi.

4.7 Teknisk infrastruktur

4.7.1 Høyspent og lavspent fordelingsnett

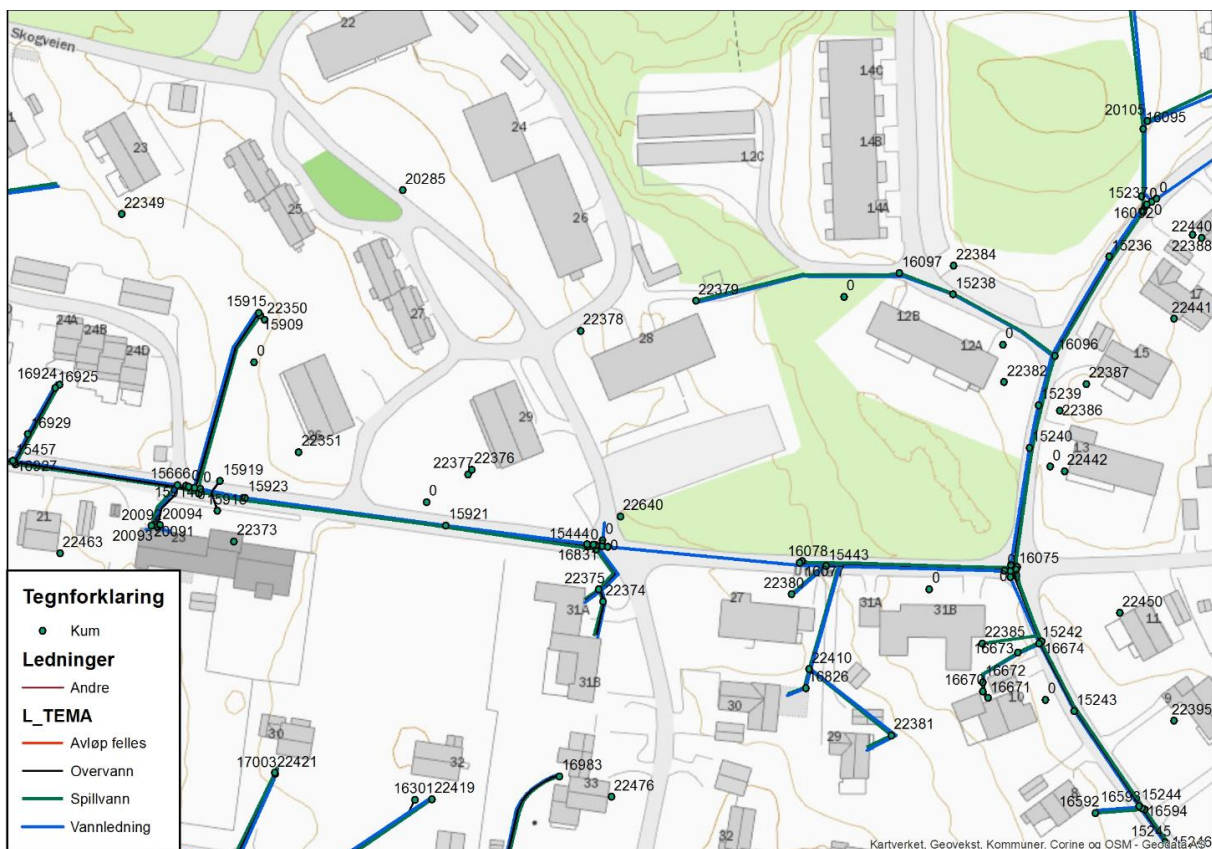
Hafslund Nett AS har elektriske anlegg i planområdet. Gjennom området går delvis lavspentledninger samt høyspentledninger. Figur 7 viser en oversikt over eksisterende ledninger i området.



Figur 7. Kartutsnitt viser oversikt over lavspent (grønn strek) og høyspent (rød strek). (Kilde: Hafslund)

4.7.2 Vann- og avløpsledninger

I dag har eksisterende boliger innenfor området tilkobling til vann og spillvann fra ledninger i Utveien.



Figur 8. Kartutsnitt viser ledningskart for eksisterende ledningsnett. (Kilde: Ås kommune)

4.8 Grunnforhold

I forbindelse med planarbeidet er det utført grunnundersøkelser og skredfarevurderinger, rapportene følger som vedlegg til saken, se vedlegg 10 og 11.

Ifølge løsmassekartet fra NGU består grunnen i planområdet hovedsakelig av marine strandavsetninger (i søndre del av planområdet) og tykk morene (i nordre del av planområdet). Nord for skråningsfoten er det inntegnet torv og myr. Det vises til vedlagte kartutsnitt i figur 9.



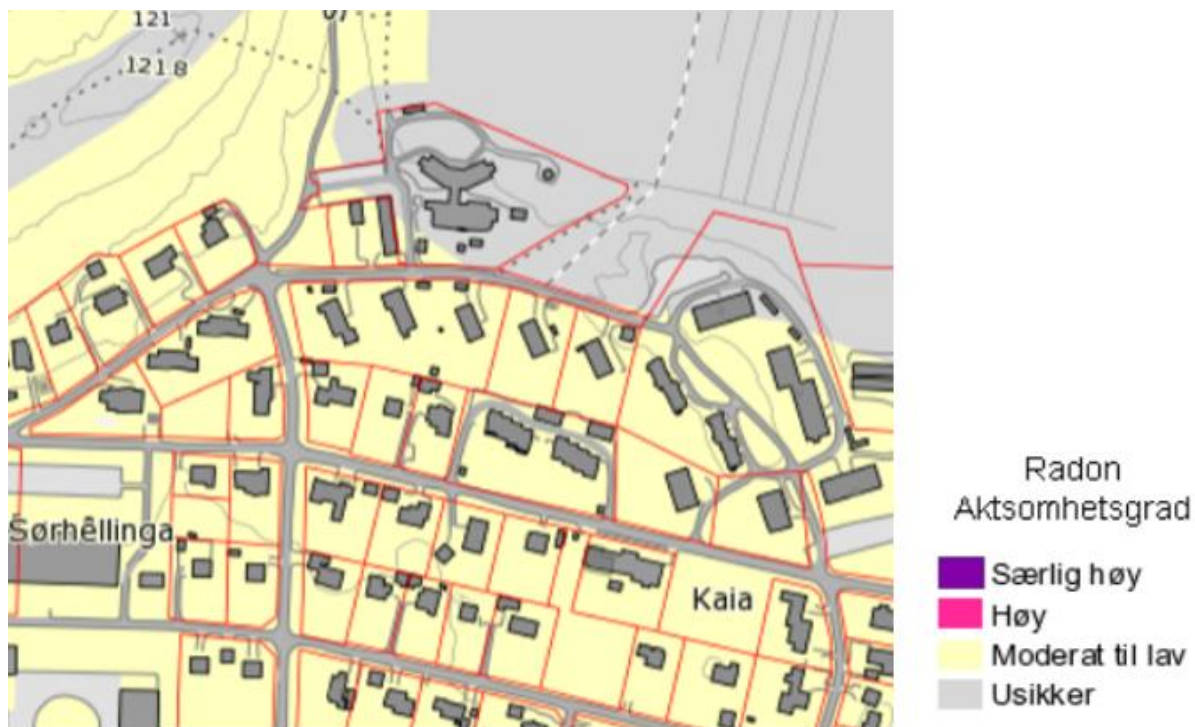
Figur 9. NGUs løsmassekart for den undersøkte tomten (Kilde: www.ngu.no).

Det undersøkte planområdet ligger under marin grense. Ifølge NGUs kart for marin grense ligger modellert marin grense på ca. kt. +215. Planområdet er ikke tidligere kartlagt i forhold til kvikkleire og basert på kartunderlaget til NVEs skredatlas (www.skrednett.no) har det ikke vært registrert noen kvikkleiresone i det aktuelle området.

I forbindelse med planarbeidet er det utført grunnboringer innenfor planområdet. Resultatet fra grunnundersøkelsene viser at bergoverflaten ble påvist mellom 9,9 og 24,8 m dybde og ligger grunnest sørvest i planområdet og dypst øst i planområdet. Grunnundersøkelsene antyder videre at løsmassene over berg kan forventes å bestå hovedsakelig av fyllmasser. Vest i planområdet inneholder fyllmassene en stor andel grove fraksjoner og består typisk av grusig siltig sand og stedvis grus. Øst i planområdet består løsmassene hovedsakelig av sandig leirig silt samt leire med varierende innslag av silt, sand og grus. Nord i planområdet ble det påvist ymse masser bestående av siltig sandig grusig leire, grusig siltig leirig sand og sandig leirig silt. Fyllmassene ble påvist å inneholde planterester og avfall (slagg, og kalkrester, teglstein, glass), stedvis ned til 6 meters dybde. Nordre del av planområdet viser et meget høyt innhold av organisk materiale.

4.8.1 Radon

I følge NGUs radonfarekart er planområdet merket med moderat til lav og usikker aktsomhetsgrad (se vedlagt kart, figur 10).



Figur 10. Utskrift av NGUs radonfarekart (Kilde: www.NGU.no, 24.07.2017)

4.9 Naturmangfold

4.9.1 Berggrunn

Berggrunnen i planområdet består ifølge NGUs berggrunnskart av diorittisk til granittisk gneis, migmatitt. Gneis er en bergart beskrevet som «sur» og med lite kalk. Kalkinnhold i berggrunnen er en av de viktigste miljøvariablene for variasjon i plantesammensetning etter NIN-systemet.

4.9.2 Geologiske forekomster

Det er ingen registrerte geologiske forekomster i eller nær planområdet.

4.9.3 Vann og vassdrag

Det er ingen vassdrag i form av bekker med årssikker vannføring, vann eller dammer i planområdet. Planområdet ligger i nedbørfeltet Årungenelva i vassdragsområde Nesodden og Bunnefjorden. Nærmeste vassdrag er tilførselsbekk til Årungen fra nordsiden av Åsmåsan, ca. 300 m nord for planområdet.

4.9.4 Verneområder og naturtyper

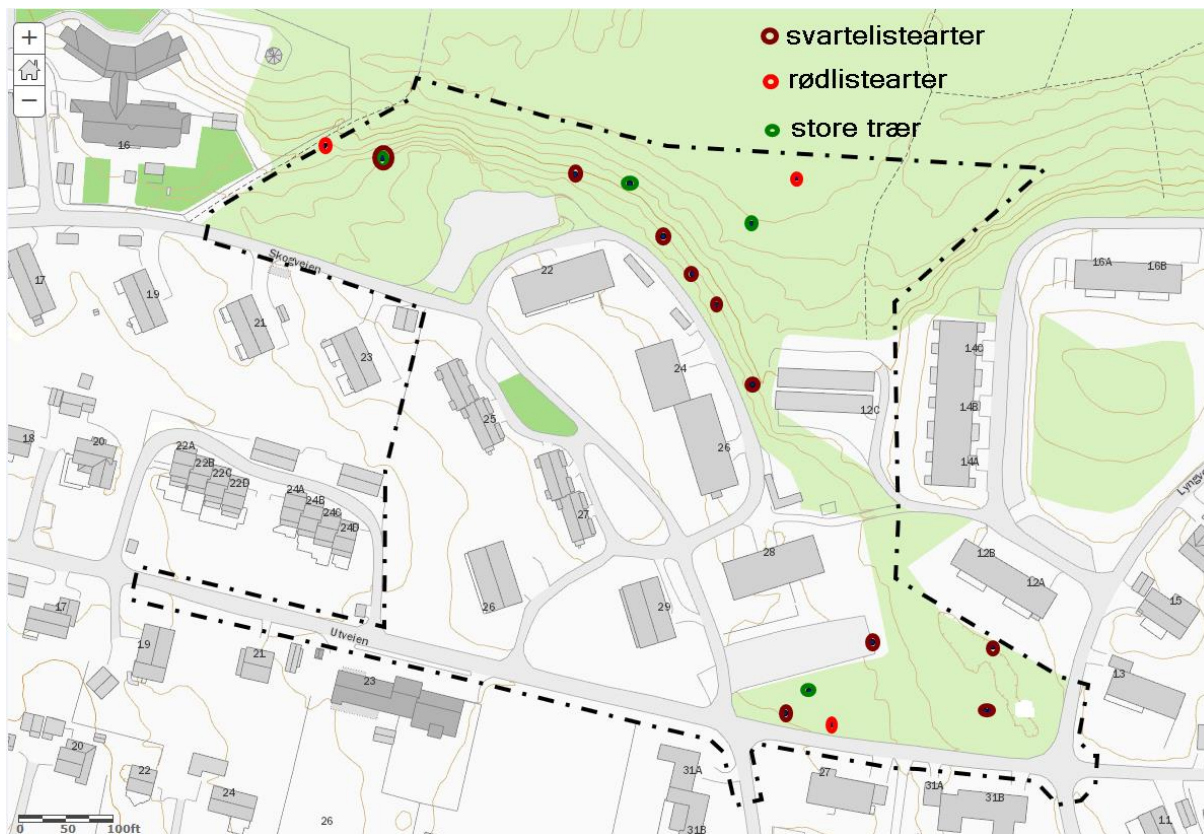
Det er ingen verneområder eller tidligere registrerte naturtyper i planområdet.

4.9.5 Vilt og fugl

Det er ingen viltregistreringer i eller nær planområdet, hverken i Follokart, Naturbase, Artskart eller Miljøstatus. Under befarings den 18.05.2017 ble det observert frosk i det fuktige partiet nord i planområdet mot Åsmåsan, men utover dette ble det ikke observert spor etter vilt.

4.9.6 Registrerte artsforekomster

I følge Artskart er det registrert fire artsforekomster, herunder rødlistearter, prioriterte arter ansvarsarter og fredete arter. Under befarings den 18.05.2017 ble det bekreftet registrert to rødliste arter; Alm og Gulspurv, se figur 11.



Figur 11. Røddlistearter, svartlistearter og store trær som ble registrert under befarings 18.05.2017. (Kilde: Sweco)

4.9.7 Svartlistede arter

Innenfor planområdet er det registrert flere svartlistearter, herunder rødhyll, kanadagullris, fagerfredløs, peppermynthe, blåhegg m.fl.

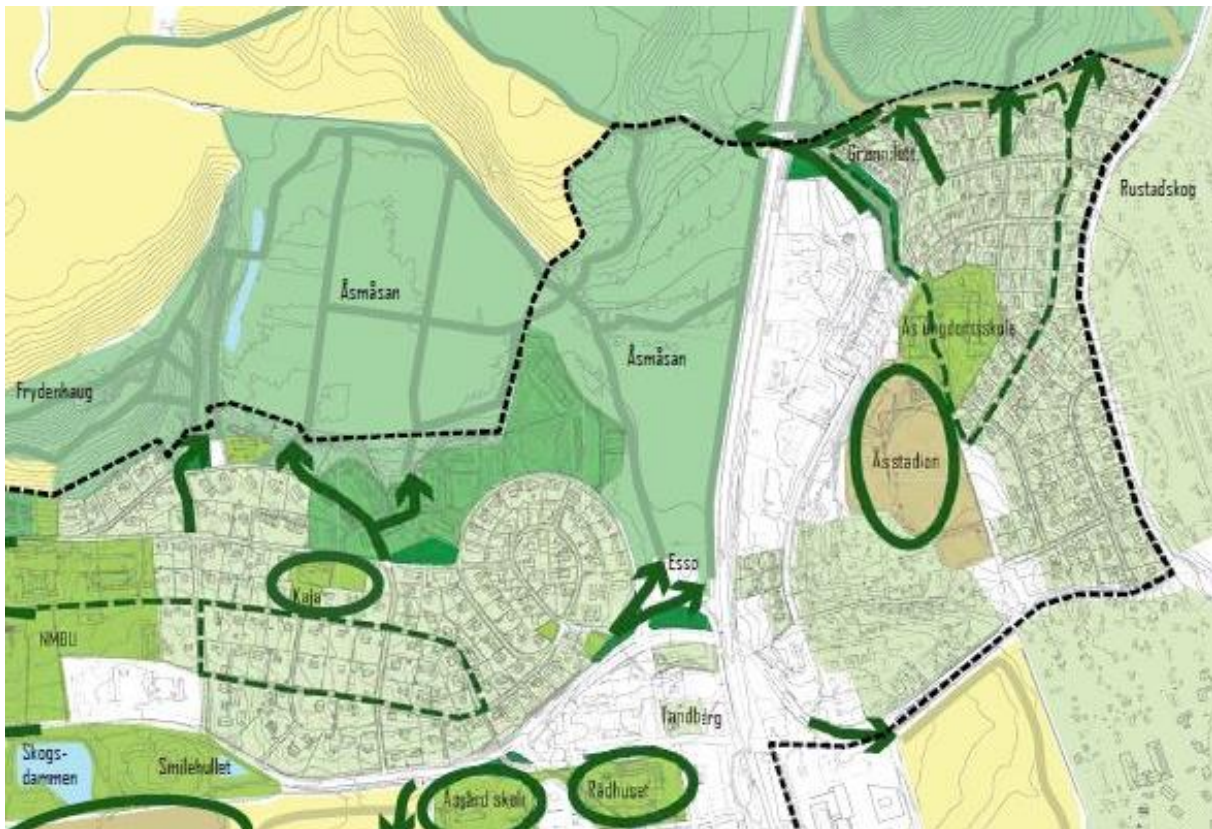
4.9.8 Store gamle trær

Ifølge Skog og landskapsdatabase består den nordre skogkledte delen i planområdet av skog med høy bonitet. I forbindelse med befaringsen ble det også registrert flere trær med ganske store dimensjoner, det vil si mer enn 1 m omkrets i brysthøyde. Figur 11 viser en oversikt over registrerte store trær i planområdet.

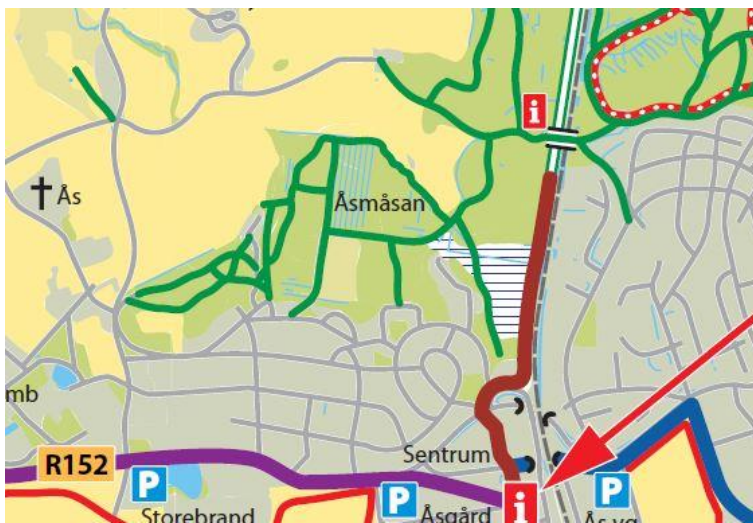
4.10 Nærmiljø og friluftsliv

I dagens situasjon ligger det familie- og parleiligheter for studenter innenfor planområdet. Mellom Lyngveien og Åsmåsan, øst for planområdet, ligger lave boligblokker. Boligområdet Kaja består av eneboliger, enkelte firemannsboliger og et fåtall rekkehus. Disse boligene huser i hovedsak familier og enkelte studentkollektiver. Området har med dette en stedsidentitet som kan relateres til universitetsmiljøet. Samtidig er det et veletablert og stabilt bomiljø som av beboere blir beskrevet å være et velfungerende boligområde med alle aldersgrupper og god trivsel. Skogveien, Utveien og Høgskoleveien er viktige ferdselsårer i området som forbinder campus og boligområdet med Ås' sentrumsfunksjoner og Åsmåsan. Disse gatene er også veien til skole og barnehage for mange barn, og de benyttes for korte turer.

I nærheten av planområdet ligger Åsmåsan og Frydenhaug med et nett av sti- og grusveger som benyttes mye av befolkningen i Ås, rekreasjonsområdene har stor lokal verdi. Atkomst til rekreasjonsområdet skjer blant annet via Skogveien, Samfunnsveien, Kongeveien og via gangbroen ved Grønnslett. Gangbroen forbinder dessuten Åsmåsan med friluftsområdet på østsiden av jernbanesporet. I kommunens barnetråkkundersøkelser blir Åsmåsan trukket frem som blant annet lekeskog med fine trær til hyttebygging, et sted for tur og for trening i skog.



Figur 12. Utsnitt fra kart som viser rekreasjonsområder og eksisterende turstier i området rundt planområdet. (Kilde: Ås kommune/Asplan Viak).



Figur 13. Kartutsnittet viser et utvalg av turmuligheter i skogsområdene nord for planområdet. (Kilde: Ås kommune)

4.11 Skoler og barnehager

I nærheten av planområdet finnes tre barnehager; Kaja, Åkebakke og Frydenhaug. Kaja og Frydenhaug ligger rett ved planområdet og Åkebakke barnehage ligger ca. 1,2 km fra planområdet. Nærmeste skole er Åsgård skole som ligger ca. 0,5 km fra planområdet.

4.12 Barn og unges interesser

Innenfor planområdet finnes utearealer som med tiden er blitt tilpasset beboernes behov med bål plass, sykkelstativer, lekeapparater og benker. Per i dag brukes utearealene hovedsakelig av barn og arealene vurderes å ha viktige kvaliteter for barns frie lek. For øvrig er skogsområdene rundt planområdet godt egnet for barn.



Figur 14. Det sentrale fellesområdet mellom studentboligene er et mye brukt område for lek (Kilde: Sweco)

4.13 Kulturmiljø og kulturminner

Våren 2017 utførte Akershus fylkeskommune arkeologiske registreringer innenfor planområdet, se vedlegg 20 for registreringsrapport. Registreringene bekreftet og kartfestet en hulvei som sannsynligvis er en del av et lengre hulveiløp som i dag er borte. Lokaliteten ble behandlet som ett kulturmiljø. Hulveien er automatisk fredet med sikringsone (Askeladden id 229100) og inngår i en kontekst som danner et mindre kulturmiljø.



Figur 15. Illustrasjonen viser kulturminne (hulvei) registrert innenfor planområdet. (Kilde: Askeladden)

For øvrig er planområdet bebygd med frittliggende lavblokker i to etasjer, de eldste fra begynnelsen av 1950-tallet og de nyeste fra 1974. Området representerer et vanlig bygningsmiljø med innslag fra flere tidsepoker. Bygningsmassen er ikke underlagt noen form for vern. I tidligere utarbeidet DIVE-analyse blir området gitt liten kulturhistorisk verdi og blir foreslått som transformasjonsområde.

Deler av planområdet omfatter det gamle veifaret mellom Ås kirke og Kroer kirke. Det som i dag er Skogveien følger veifaret gjennom planområdet. Veifaret er ikke automatisk fredet, men traséen har en viktig historisk funksjon som kirkeveg mellom de to kirkestedene.

5 PLANFORSLAGET

5.1 Utviklingskonsept / Plangrep



Figur 16. Overordnet plangrep.

Med planforslaget tilrettelegges det for en fortetting og videreutvikling av et allerede etablert studentboligområde nord i Skogveien.

Sentrale føringer for prosjektet er blant annet:

- Å tilrettelegge for flere studentboliger ved å øke utnyttelsesgraden innenfor det sentrumsnære studentboligområdet.
- Å integrere områdets grønne kvaliteter som en naturlig del av det fremtidige boområdet, blant annet gjennom å bevare/etablere et tydelig vegetasjonsbelte rundt planområdet.
- Å sikre den historiske traseen til Skogveien gjennom området samt gangforbindelser til rekreasjonsområdene i Åsmåsan.
- Å organisere den planlagte bebyggelsen rundt det eksisterende og sentrale parkområdet «bjørkelunden».

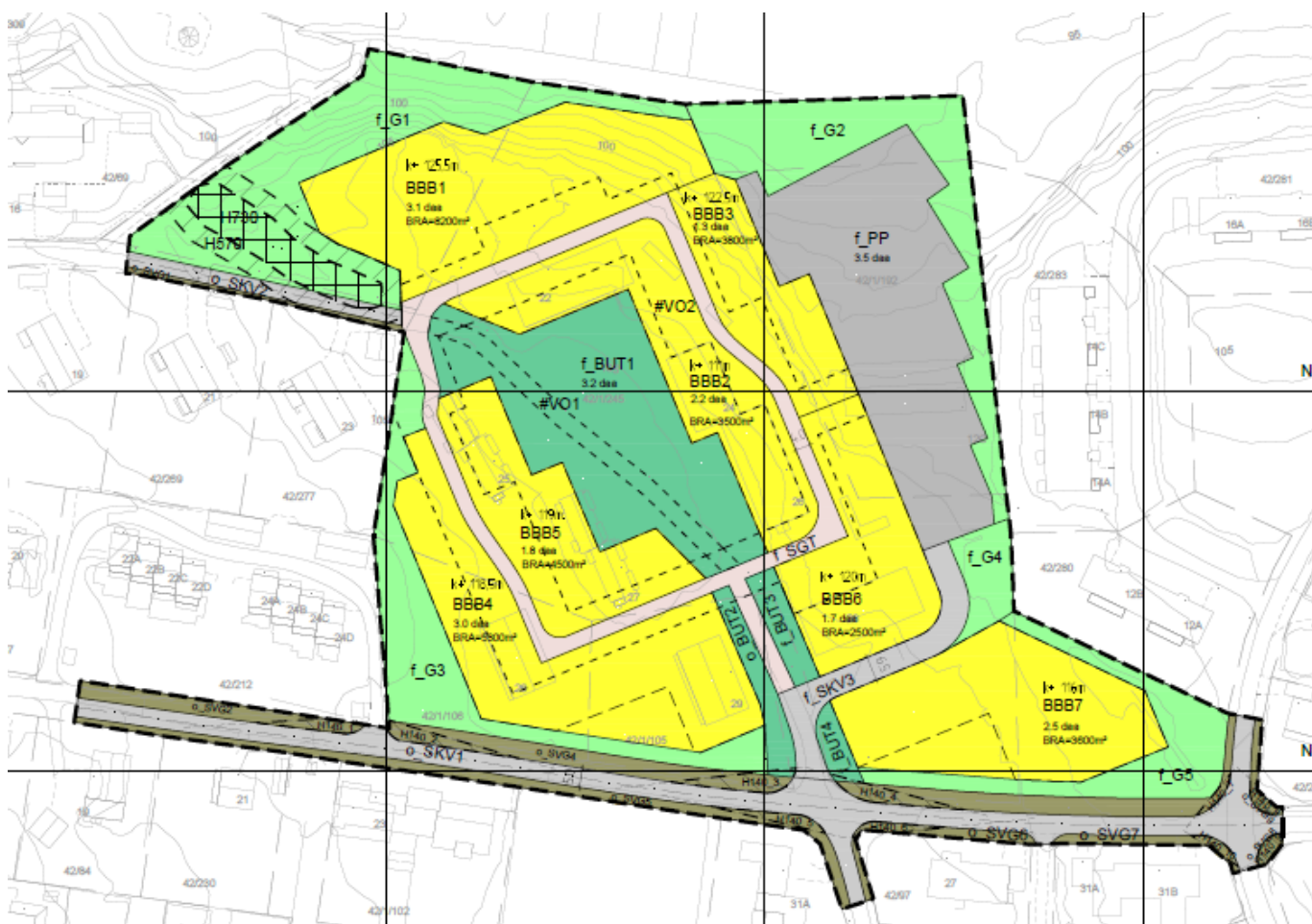
5.2 Reguleringsformål

Planområdet foreslås regulert til boligformål i form av blokkbebyggelse, fordelt over 7 delfelt (BBB1-BBB7). Innenfor planområdet reguleres øvrige arealer til felles grønnstruktur og uteoppholdsarealer, samt arealer avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Dette inkluderer formålene offentlig kjøreveg, felles gatetun, felles parkeringsplasser og annen veggrunn. Det avsettes videre areal til hensynsoner for kulturmiljø og friskt samt bestemmelsesområder for funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer.

Under følger en oppstilling av formålene angitt på plankartet. Planområdet er på ca. 37,5 daa, og foreslås disponert på følgende måte:

Tabell 2 Oversikt over arealer som reguleres i planforslaget.

Arealformål	Beskrivelse	Feltnavn	Areal (daa)
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	BBB1 - BBB7	15,6
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Kjøreveg	o_SKV1 - o_SKV3	10,5
	Gatetun	f_SGT	
	Annen veggrunn - grøntareal	o_SVG1 - o_SVG8	
	Parkeringsplasser	f_PP	
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Uteopholdsareal	f_BUT1-f_BUT4	7,6
	Grøntstruktur	f_G1 - f_G5	
§12-6 Hensynssoner	Frisikt	H140	0,5
	Bevaring kulturmiljø	H570	
	Båndlegging etter lov om kulturminner	H730	
§12-7 Bestemmelsesområder	Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer.	#V01 og #V02	6,5



Figur 17. Forslag til reguleringskart, datert 18.09.2017.



Figur 18. Skissert forslag til bebyggelsesstruktur innenfor planområdet.

5.3 Grad av utnyttelse og byggehøyder

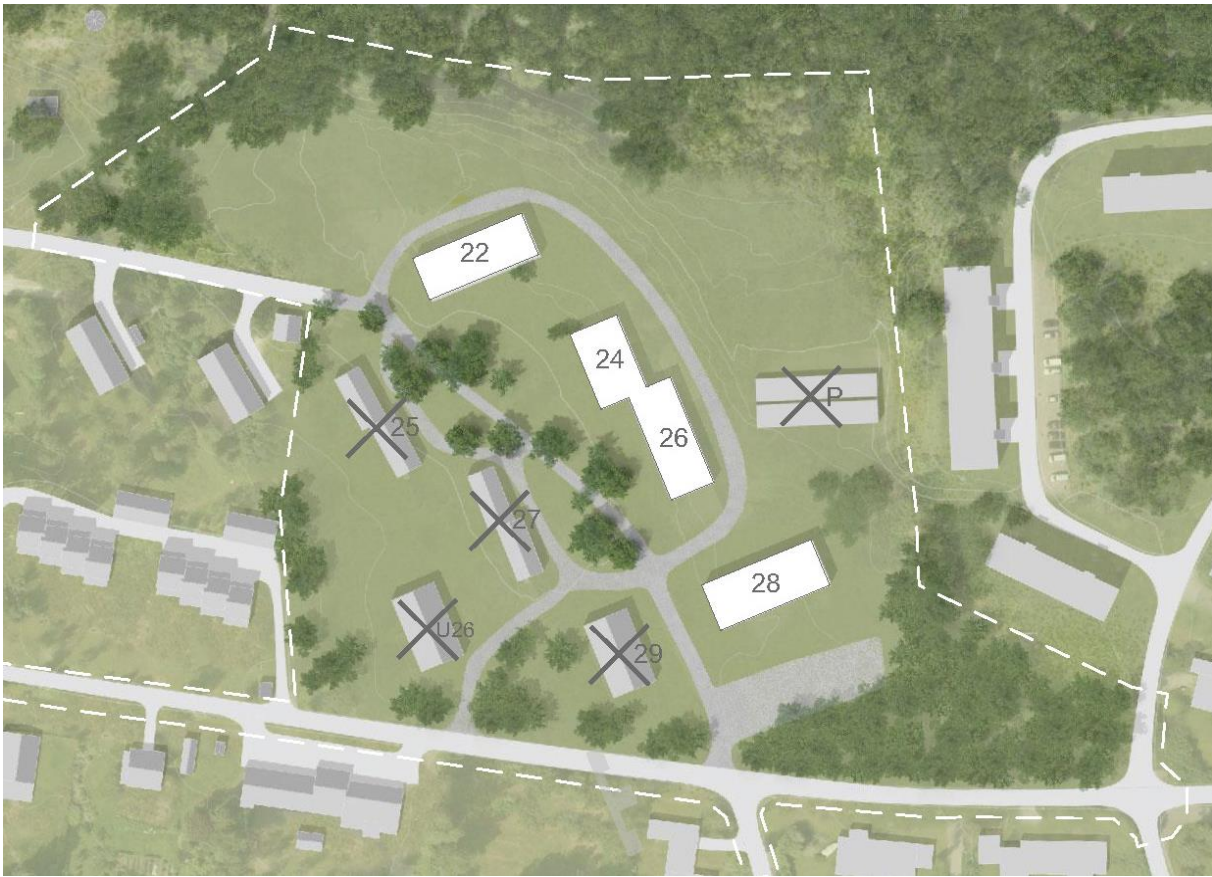
Grad av utnyttelse følger Miljøverndepartementets veileder «Grad av utnytting» (2014). Utnyttelsesgrad som tillates er angitt i plankartet med maksimum bruksareal = m² BRA for de ulike delfeltene i kombinasjon med maksimalt tillatt kotehøyde. Areal beliggende helt eller delvis under terreng, eksempelvis parkering, boder og teknisk rom, skal ikke beregnes i BRA.

Følgende utnyttelse gjelder for de enkelte delfeltene:

Tabell 3. Forslag til utnyttelse innenfor de enkelte felt av planområdet.

Felt	BRA m ²	Kotehøyde	Mulig antall etasjer (skissert antall i parentes)	Ca. antall enheter
BBB1	8200 m ²	C+ 125,5 m	7+u (skissert 5-7 +u)	265
BBB2	3500 m ²	C+ 111 m	2+u (eks. bygg 2+u)	95
BBB3	3800 m ²	C+ 122,5 m	6+u (skissert 5-6 +u)	110
BBB4	5300 m ²	C+ 118,5 m	4 (skissert 3-4)	170
BBB5	4500 m ²	C+ 119 m	4 (skissert 3-4)	125
BBB6	2500 m ²	C+ 120 m	4+u (skissert 2-4)	85
BBB7	3600 m ²	C+ 116 m	4 (skissert 3-4)	115

Tabellen over viser maksimal tillatt BRA samt potensielt antall normaletasjer innenfor de enkelte delfeltene (gitt av regulert kotehøyde). Bebyggelsens fremtidige utforming vil reguleres gjennom en kombinasjon av regulert BRA og maksimalt tillatt kotehøyde. Vist bebyggelsesstruktur og illustrasjoner er prinsipielle skisser som viser hvordan bebyggelsen *kan* etableres i området, innenfor rammene som reguleres. (Illustrasjonene viser maks utnyttelse.)



Figur 19. Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet. Bebyggelse som planlegges revet er markert med kryss.

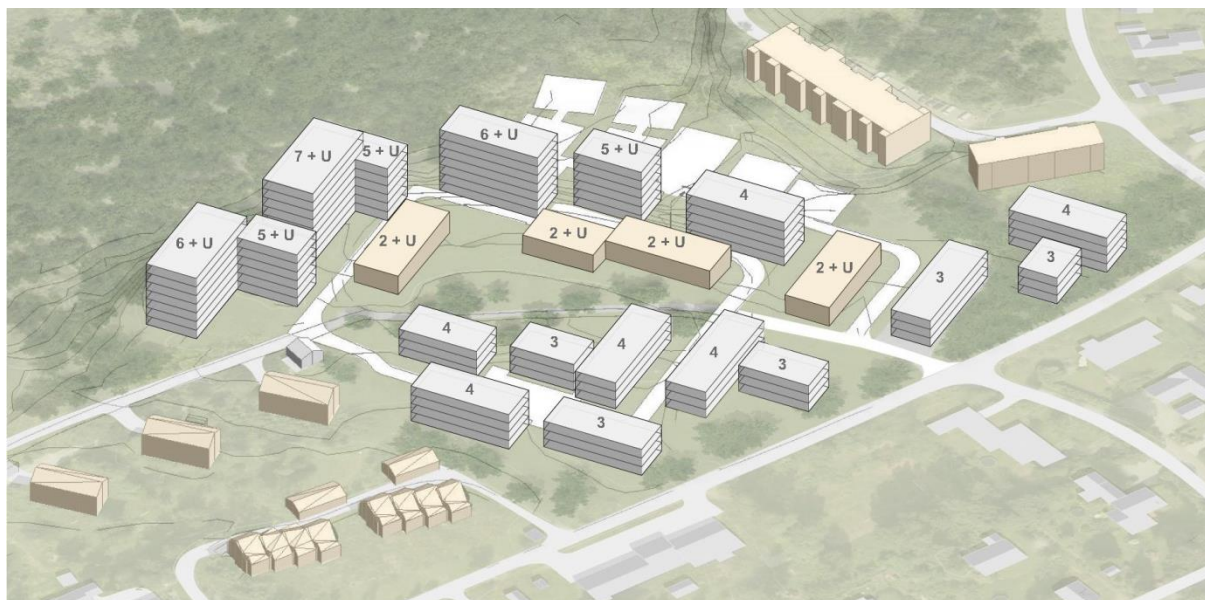
Sydvest i planområdet planlegges det revet fire eksisterende boligbygg, byggene var oppført på 1950-tallet og har tjent som studentboliger siden den gang. Bygningene tilfredstiller ikke dagens krav til standard og regnes som kondemnabile. For å fristille plass til parkering for studentbyen og adkomst til denne, vil det øst i planområdet rives et eldre garasjeanlegg.



Figur 20. Regulerte delfelt og byggegrenser med skissert forslag til ny bebyggelsesstruktur.

Planen legger til rette for totalt ca. 1000 hybelenheter innenfor planområdet ved maksimal utnyttelse, hvilket betyr en netto tilførsel av 750-800 hybelenheter sammenliknet med dagens situasjon. I tabell nr. 3 er det forutsatt enhetsstørrelser på 20-30 kvm. Endelig antall enheter er avhengig av størrelsen på boenhetene og organiseringen av disse. Det endelige antallet vil således kunne justeres noe i forbindelse med den videre planleggingen.

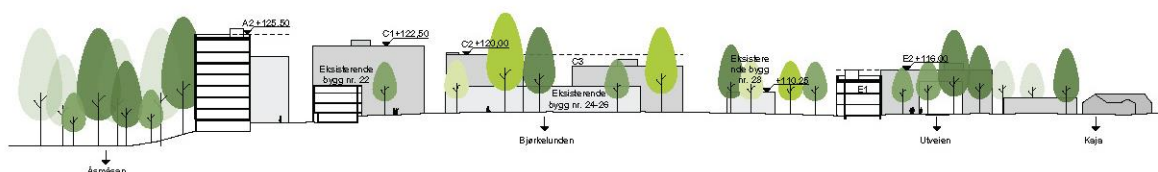
Planforslaget regulerer ikke antall etasjer men bebyggelsens høyder reguleres gjennom maksimalt tillatt kotehøyde i kombinasjon med maksimalt tillatt bruksareal (BRA). Illustrasjonene under viser prinsipielle skisser for hvordan bebyggelsen *kan* etableres i området. Snittene er blant annet ment å vise forholdet mellom maksimalt tillatte kotehøyder og eksisterende bebyggelse i omkringliggende områder.



Figur 21. Aksonometri som viser skisse til bebyggelsesstruktur og antall etasjer.



Figur 22. Tverrsnitt gjennom planområdet.



Figur 23. Lengdesnitt gjennom planområdet.

5.4 Bebyggelsens plassering og utforming

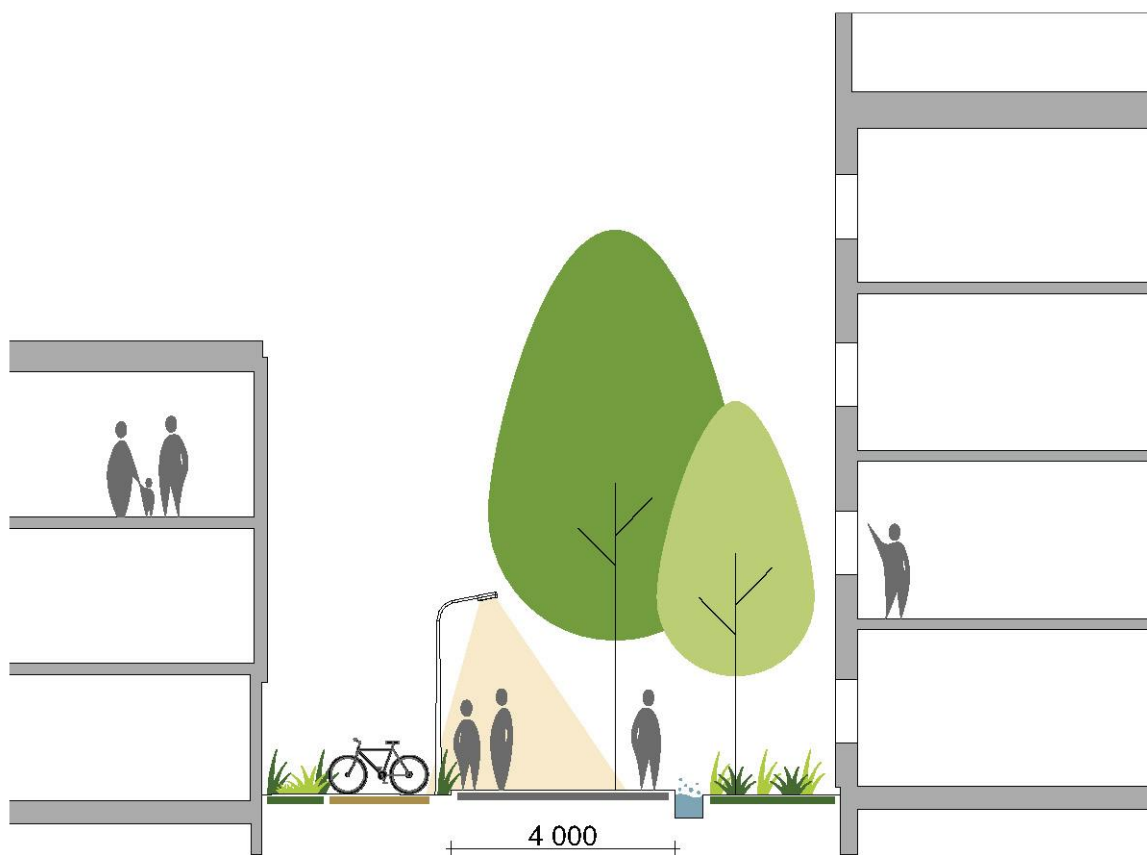
Innenfor planområdet (BBB1-BBB7) legges det til rette for blokkbebyggelse i form av studentboliger. Ny bebyggelse, med et tilliggende adkomsttorg, er foreslått å omkranse sentralområdet. Fra det interne og skjermede adkomsttorget/ gatetunet vil boligene ha sine innganger, i tillegg vil gatetunet romme sosiale funksjoner som sitteplasser, møteplasser, sykkelparkering og integrert overvannshåndtering med visuelle kvaliteter. Gatetunet er avsatt med eget formål i plankartet.

For de fleste felt ligger byggegrensen i feltgrensen, men mot Utveien er det spesifisert byggegrense innenfor de enkelte delfeltene. Dette sikrer romlige plassdannelser langs Utveien slik at ny bebyggelse i dette området ikke kan oppføres som en sammenhengende «vegg». Når det gjelder høyde på ny bebyggelse er variasjon i bygningshøyder tenkt som et gjennomgående tema innenfor planområdet. Bygg som er «sammensatt» av to fløyer tenkes gitt ulikt antall etasjer. Bebyggelsen mot Utveien er foreslått i brutte volum, på tre til fire etasjer, der det ivaretas siktlinjer *inn* og *ut* av området. Den potensielt høyeste bebyggelsen er sikret å ligge inn mot Åsmåsan i nord, der bebyggelsen planlegges etablert i 5-8 etasjer (inkludert sokkeletasje).

Tross i at ny bebyggelse planlegges oppført over flere byggetrinn, sikres studentbyen i sin helhet å utformes enhetlig med sammenheng i materialbruk og fargevalg.



Figur 24 Prinsipiell illustrasjon. (Maksimal utnyttelse.)



Figur 25. Prinsipielt gatesnitt langs internt adkomsttorg/gatetun. «Livet mellom husene».



Figur 26. Prinsipielt snitt. «Plassdannelser og romlige forløp langs internt adkomsttorg/gatetun».

5.5 Terreng- og landskapsmessige tilpasninger



Figur 27. Utsnitt av landskapsplan. Landskapsplanen følger som vedlegg, se vedlegg 1.

Mot Utveien og i de sørlige delene av planområdet vil ny bebyggelse i hovedsak følge eksisterende terreng. I dette området vil det ikke være behov for større endringer i det naturlige, eksisterende terrenget.

På grunn av det naturlige terrengfallet nord og nord-øst i planområdet planlegges bygningene her etablert med underetasje. I forbindelse med parkeringsplassen i øst muliggjør dette blant annet egen driftsetasje med direkte adkomst fra bakkeplan. Lengst nord i planområdet, inn mot Åsmåsan, vil deler av bebyggelsen, på grunn av terrengfallet, kunne få en eksponert underetasje med dagslys kvaliteter i nordlig/ nordøstre retning.

5.6 Utomhusplan

I forbindelse med rammesøknad skal det utarbeides en utomhusplan, som skal vise disponering og utforming av planområdet. Utomhusplanen skal videre vise adkomst, byggegrenser, bebyggelsens høyde og etasjeantall, interne veier, eksisterende og nye turstier, parkeringsplasser, sykkelparkering, nye og gamle koter, belegning, beplantning, forstøtningsmurer, lekeplass, plassering av avfallsbeholdere og oppstilling/snuhammer for renovasjonsbil, plass for oppstilling av brannbil og adkomst/snuhammer. Figur 27 viser en foreløpig utomhusplan/landskapsplan for det skisserte planforslaget.

5.7 Etappevis utbygging

I første omgang planlegges studentbyen bygget ut med 580 hybelenheter, i de sentrale delene av

planområdet. De ulike byggetrinnene vil gjennomføres slik at utbyggingen fremstår enhetlig og slutført, i tillegg er overgangen mot tilgrensende områder sikret å være landskapsmessig tilpasset.

5.8 Overordnet grønnstruktur

Planområdet grenser til Åsmåsan i nord og studentboligene i Skogveien er omgitt av natur eller naturlig vegetasjon i form av skogsfelt eller fellesområder med større plenflater og landskapeleg tilsnitt. På Kaja for øvrig danner store hager grønne rabatter langs veiene som særpreger dette boligområdet. Planområdet og de omkringliggende arealene har således en overordnet grønn karakter, hvor Skogveien utgjør en særlig viktig del av grønnstrukturen som forbinder Åsmåsan med den øvrige delen av Kaja.

For å bevare og forsterke grønnstrukturen innenfor planområdet vil eksisterende vegetasjon bevares så langt det lar seg gjøre, jfr. reguleringsbestemmelsens § 2.7, 3.6 og 5.1 Et grønt drag (f_G1-G5) sikres å omkranses hele studentbyen, på denne måten vil både ny og eksisterende vegetasjon bidra til å skape et visuelt skille og en god overgang mellom studentbyen og tilliggende bebyggelse.

Planforslaget sikrer videre, jfr. reguleringsbestemmelsens § 5.2 og § 7.1, at eksisterende gangforbindelser til Åsmåsan og rekreasjonsområdene i nord videreføres, og at Skogveien vil være en betydningsfull del av grønnstrukturen som forbinder Åsmåsan med den øvrige delen av Kaja.



Figur 28. Viktige gang- og ferdelsforbindelser, samt sentralt grøntområde. Gul linje viser nytt gatetun/adkomsttorg.

5.8.1 Leke- og oppholdsareal

Planforslaget sikrer én nærlekeplass som er plassert helt sentralt i området (f_BUT1). Lokaliseringen sikrer god tilgjengelighet og nærhet til et stort lekeareal for alle beboere. Grønnstrukturen f_G1, f_G2 og f_G3 sammen med uteoppholdsarealet f_BUT1 sikrer også forbindelser mellom planområdet og Åsmåsan i nord. Den grønne korridoren, f_BUT1-f_BUT4 ivaretar videre en viktig forbindelse mellom turområdene i Åsmåsan og Kaja, og vil kunne være et sted for uorganisert lek og trening. I tillegg er det sikret en grøntsonebuffer (f_G1-G5) rundt hele studentbyen.

5.9 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Studentene sikres skjermede utearealer med stor diversitet og gode solforhold, i tillegg er det umiddelbar nærhet til store grøntarealer i Åsmåsan. I bestemmelsene stilles det krav om felles uteoppholdsareal tilsvarende minst 15 m² pr. hybelenhet. I beregningsgrunnlaget inngår ikke areal for parkering, vei eller terreng som er brattere enn 1:3.



Figur 29. MUA-plan (beregningsgrunnlag for uteoppholdsareal).

5.10 Sol- og skyggeforhold

Planområdet har gode solforhold, med sol fra morgen til kveld. Som det fremkommer av de vedlagte sol-skyggediagrammene vil planforslaget i minimal grad påvirke omkringliggende bebyggelse, kun når solen står lavt (21. mars/september, klokken 15-18) vil enkelte lange skygger kunne treffe de nedre etasjene av tilliggende boligblokk i syd-øst. Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet vil heller ikke påvirkes nevneverdig av den foreslåtte bebyggelsen.

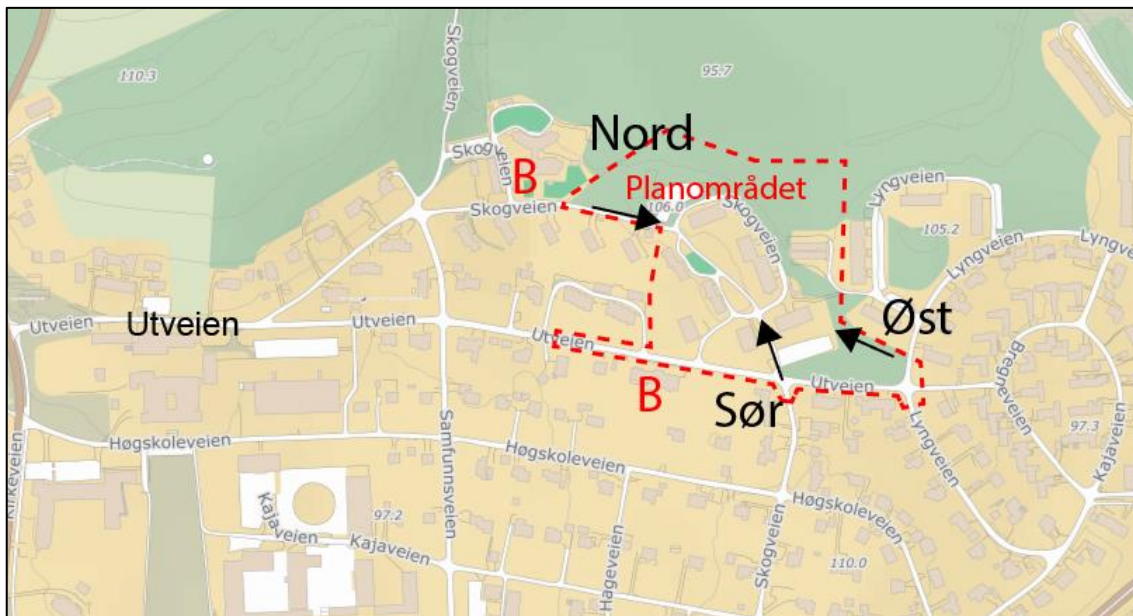
5.11 Vei og trafikk

Hovedatkomst til planområdet er lagt fra sør via Utveien (o_SKV1). På nordsiden av Utveien foreslås det regulert «annen veggrunn» som omfatter muligheter for etablering av fortau, grøntareal samt håndtering av overvann. Adkomst inn til planområdet vil skje via f_SKV3 som leder videre inn til områdets felles parkeringsområde (f_PP). Sentralt i planområdet reguleres et kjørbart gatetun (f_SGT). I plankartet er regulert gatetun supplert med et tilliggende bestemmelsesområde (#V02), innenfor det angitte området tillates traseen for gatetunet justert i forbindelse med videre detaljering.

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet trafikkberegninger som blant annet viser at planforslaget ikke genererer stor biltrafikkøkning og at forslaget ikke vil medføre kapasitetsproblemer på det omkringliggende veinettet. For mer detaljert beskrivelse av trafikkvurderingene, se vedlegg 6.

5.11.1 Adkomst til planområdet

I forbindelse med planarbeidet er tre alternative adkomster for biltrafikk inn til planområdet vurdert, se figur 30. Av trafikkmessige hensyn anses adkomsten i nord mindre egnet enn de to i sør og øst. Dette skyldes blant annet at Skogveien (o_SKV2), inn til planområdet, passerer en stor barnehage samt at adkomstene i sør og øst benytter mer overordnede veger som kjørerute. Planforslaget legger dermed opp til at hovedatkomsten inn til planområdet skjer via adkomsten i sør (f_SKV3) som også er den eksisterende adkomsten i dag.



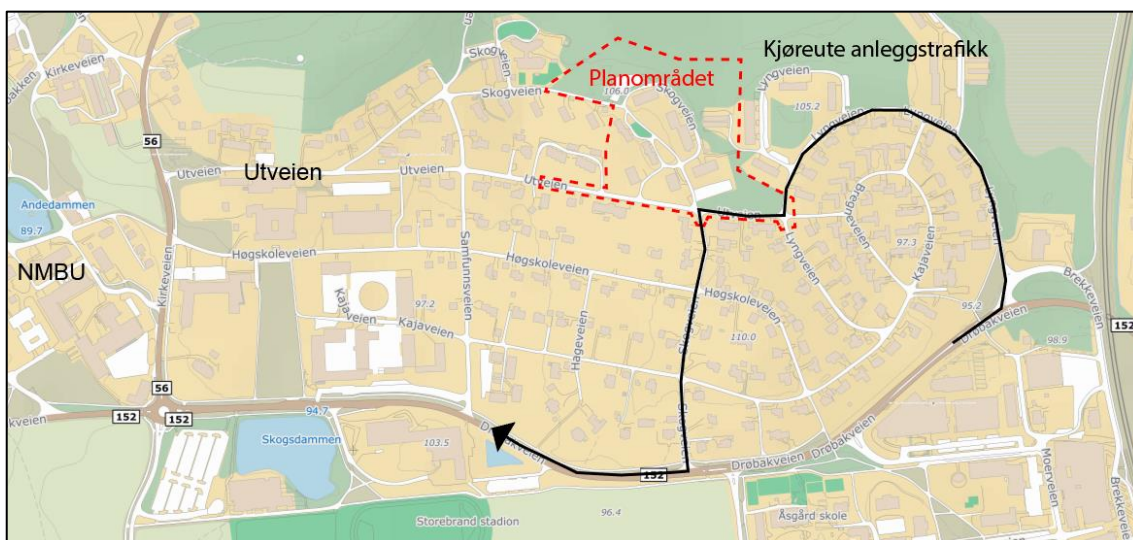
Figur 30. Kartutsnitt som viser tre adkomster for biltrafikk som er vurdert inn til planområdet.. (Kilde: Trafikkanalyse for Skogveien, Sweco 2017).

5.11.2 Tiltak for gående og syklende

Planforslaget vil generere noe mer motorisert trafikk samt flere gående og syklende, fremfor alt langs Utveien. Med bakgrunn i mål-punktet NMBU og forventet mengde trafikk, vil Utveien ha størst behov for tiltak for gående og syklende med utgangspunkt i trafikk til-fra universitetet. Med bakgrunn i en forventet trafikkøkning legges det til rette for at Utveien (o_SKV1) reguleres til 5 meter kjøreveg og annen veggrunn (o_SVG2 – o_SVG4) med plass til mulig fortau på 2,5 meter. Ettersom det er lav biltrafikk vil det være tilstrekkelig at syklister benytter vegbanen.

5.11.3 Trafikk i anleggsfasen

I forbindelse med anleggsfasen vil det bli brukt lange og brede kjøretøy. Med hensyn til trafiksikkerhet og trygghetsopplevelse er det vurdert at anleggstrafikken ikke bør møtes på lokalveinettet. Det legges derfor opp til enveiskjørt anleggstrafikk med atkomst via Utveien/Lyngveien og utkjøring via Skogveien, se figur 31. For nærmere beskrivelse av anleggstrafikken, se vedlegg 6 (Trafikkanalyse) og vedlegg 13 (Miljøoppfølgingsplan).



Figur

31. Forslag til kjørerute i anleggsperioden (Kilde: Trafikkanalyse for Skogveien, Sweco 2017)

5.11.4 Parkering

Planforslaget legger til rette for en parkeringsdekning på 10%, det vil si inntil ca. 100 parkeringsplasser for personbiler. Parkeringsarealet skal opparbeides som overflateparkering og arealet skal deles opp i flere mindre, gruslagte felt, som skilles fra hverandre med skogpreget vegetasjon for på denne måten å være mindre visuelt dominerende. Parkeringsplassen skal etableres i takt med etappevis utbygging av området. Planforslaget legger videre til rette for et større antall

sykkelparkeringsplasser, 1 stk. per hybelenhet, hvorav 25 % skal være overdekket.

5.12 Støyforhold

I forbindelse med planarbeidet er det gjennomført støyberegninger for planområdet. Støyrapport, datert 15.05.2017 følger som vedlegg til saken, se vedlegg 9. Støyberegningene viser at planområdet har lydnivåer som er under grenseverdi. Dermed er det ikke nødvendig med støyreducerende tiltak for foreslått bebyggelse, hverken i form av fasadetiltak eller skjerming. Det er ikke antatt en økning i trafikk som gir utslagsgivende endringer i lydnivå for nærliggende bebyggelse.

5.13 Teknisk infrastruktur

5.13.1 Fjernvarme/energiforsyning

Planområdet ligger ikke innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmetilbudet etablert i Ås. Statkraft har dog fjernvarmekonsesjonen i nærområdet. Dersom planområdet skal kobles til Statskrafts fjernvarmeanlegg må fjernvarmen enten hentes fra mateledningen som går langs Drøbakveien til Ås sentrum (mulig ny trase i Skogveien) eller fra området ved nye Åkebakke barnehage (Utveien 2). Det har vært avholdt møte med Statkraft vedrørende mulig tilkobling. I tillegg til fjernvarme skal bruk av returlast til snøsmelting undersøkes som energikilde på deler av området.

Behov for nye anlegg i strømmettet avklares ikke i forbindelse med foreliggende planarbeider. Det antas dog å bli behov for flere anlegg i forbindelse med ny bebyggelse. Beregninger av effektbehovet gjennomføres i neste fase (byggefase) og da vil utbygger kontakte nettselskapet og avklare effektbehovet.

5.13.2 Avfallshåndtering

Det stilles krav om felles nedgravde avfallsbrønner for avfallshåndteringen i området. I tillegg er det ønskelig at avfallsbrønnene plasseres i ytterkant av planområdet da renovasjonsetaten har signalisert at de primært ikke ønsker kjøring inne på studentområdet. Vedlagt landskapsplan viser forslag til plassering av avfallsbrønnene. Endelig plassering og utforming av avfallshåndteringen skal avklares og detaljeres videre i neste fase, i forbindelse med rammesøknad for området.

5.13.3 Tilkobling til vann og spillvann

I forbindelse med byggingen av nye boliger vil det etableres en felles stikkledning for vann fra kommunal ledning som legges i kjørebane i Utveien. I Utveien ligger det to spillvannsledninger med fall henholdsvis mot øst og vest fra dette toppunktet. De nye boligene vil tilknyttes den ledningen som ligger mest gunstig til med tanke på fallforhold og nærhet. Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges en mer detaljert beskrivelse, en rammeplan for vann og avløp. Planen skal ivareta en helhetlig løsning for vannforsyning, spillvann- og overvannshåndtering, samt sikre tilstrekkelig brannvannsuttak, se vedlegg 7 for VA-rammeplan.

5.13.4 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt på området og planforslaget legger til rette for at overvannshåndteringen i størst mulig grad vil foregå åpent og som en integrert del av uteområdene. Planforslaget legger opp til en kombinasjon av åpne renner, regnbed, infiltrasjonsarealer, åpne dammer og lukket fordrøyning. Plassering av overvannsanlegg og transportsystem for overvann på overflaten er vist i utomhusplanen (L100) og prinsipplan overvann (L101), se vedlegg 8.

5.13.4.1 Blågrønn faktor

Ås kommune benytter blågrønn faktor for å kvantifisere blå og grønne kvaliteter på utearealene. I «Norm for overvannshåndtering» settes det krav om at blågrønn faktor for åpen blokkbebyggelse minimum skal være 0,8. Foreløpige beregninger i reguleringsfasen tilsier at kravet på 0,8 oppnås, se vedlegg 8 for beregning av overvannshåndteringen. Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges en mer detaljert beskrivelse av overvannshåndteringen.

5.14 Universell utforming

Med tanke på universell tilgjengelighet har planområdet gode forutsetninger for å bli et område «for alle». Landskapsmessig er det kun mindre deler av området som er så bratt at det setter

begrensninger for tilgjengelighet. Universell utforming vil være et grunnleggende prinsipp for utforming av utomhusarealer og bebyggelse i planområdet og er sikret gjennom gjeldende lovverk.

Adkomstveien og tunene internt i område utformes med stigningsgrad, bredde og belegg etter krav om universell utforming. Som en hovedløsning brukes naturlige ledelinjer som en integrert del av utformingen som for eksempel kantsteinsrenne langs adkomstveiene og kontraster i belegg ved overganger til gatetun.

Regulerte gatetun sikrer at alle boliger vil få inngangspartier i tilknytning til gang- og/eller «kjøre»-adkomster. Leilighetene vil tilrettelegges i tråd med krav til universell utforming, der alle boliger vil være tilgjengelig med heis og ha besøksstandard. HC-parkering er plassert nær inngangspartier og i tilknytning til rampe eller heis.

5.15 Kollektivtilbud

Planområdet ligger i tilknytning til Ås stasjon (ca. 1 km), og inkluderer ingen særskilte arealer til kollektivtrafikk.

5.16 Kulturminner

Nordvest i planområdet er det registrert en hulvei med kulturhistorisk verdi. Kulturminnet ivaretas gjennom hensynssone i plankartet og reguleringsbestemmelser, jfr. § 2.12 og 6.1. I forbindelse med igangsettingstillatelsen og anleggsperioden skal sikringssonen for hulveien skilles for å opplyse brukere i området om forekomsten i driftstiden.

Planforslaget tar også vare på den historiske forbindelsen som går gjennom området og ny bebyggelse tilpasses den eksisterende strukturen. I planforslaget er bebyggelsen langs det historiske veifaret trukket tilbake, noe som gir veien et grønt preg og bidrar til å forsterke opplevelsen av veien som et historisk element. Veifaret er ikke automatisk fredet, men traséen har en viktig historisk funksjon som kirkeveg mellom de to kirkestedene. I plankartet er veifaret og avgrensede arealer regulert til felles uteoppholdsareal (f_BUT) og veifaret er spesielt sikret gjennom et bestemmelsesområde med tilhørende reguleringsbestemmelse, jfr. § 7.1.

5.17 Naturmangfold

Planforslaget vil medføre et arealbeslag i den skogkledte delen, nord i planområdet, som grenser til Åsmåsan. I denne delen er det til dels storvokst skog på høg bonitet med innslag av alm som er rødlistet art i kategorien sårbar. Videre har skogområdet i nord flere store ospetrær og stor gran. Deler av det skogkledde området er i planforslaget avsatt til grøntstruktur (f_G1 – f_G2) og i reguleringsbestemmelsene, jfr. § 5.1, stilles det krav om at eksisterende trær og annen verdifull vegetasjon skal bevares. Naturverdiene i området sikres videre gjennom reguleringsbestemmelsene, jfr. § 2.7, som stiller krav til at det skal utarbeides en plan for vegetasjon som skal bevares samt at det stilles krav til at rotsoner til trær, som er utsatte for anleggsarbeidet, skal gjerdes inn under anleggsfasen. Sikring av verdifull vegetasjon ivaretas videre i miljøoppfølgingsplanen som følger plansaken og videre behandling i byggesaken.

I den sørlige delen av planområdet er det registrert en alm og enkelte store gamle osper. Deler av de sørlige områdene er i planforslaget regulert til grøntstruktur (f_G3 – f_G5) og også her stilles det krav til bevaring av vegetasjon.

Videre sikres naturverdiene gjennom reguleringsbestemmelsens krav til utarbeidelse av et miljøoppfølgingsprogram.

5.18 Miljøoppfølging

Reguleringsbestemmelsene, jfr. § 2.6, stiller krav til utarbeidelse av en Miljøoppfølgingsplan som skal beskrive konkret miljøoppfølging i bygge- og anleggsfasen samt hvem som er ansvarlig for hvert tiltak. Miljøoppfølgingsplanen skal foreligge ved igangsettingstillatelse.

5.19 Risiko- og sårbarhet

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse. I analysen er det ikke registrert uakseptabel risiko og dermed tiltak som skal gjennomføres i driftsperioden, men i

anleggsperioden må det gjøres tiltak for å redusere risiko for anleggsulykker.

Konsekvens	UFARLIG U (1)	EN VISS FARE (2)	KRITISK (3)	FARLIG (4)	KATASTROFALT (5)
MEGET SANNSYNLIG (4)					
SANNSYNLIG (3)		11) Sårbar flora, 15) Fremmede arter, 39*) Akutt forurensing, anleggsfase 45) Avfallsdeponi			
MINDRE SANNSYNLIG (2)		4) Overvann/vanninntrenging, 7) Radongass, 8) Skogbrann, gressbrann, 10) Nedbør, 12) Fauna 13) Verneområder, 44) Forurenset grunn, 53) Ulykke ved inn- og utkjøring,	16*) Kulturminner, anleggsfase, 41*) Støv og støy – trafikk, anleggsfase	56) Anleggs trafikk	
LITE SANNSYNLIG (1)	17) Friluftslivs område, 34) Skole/barnehage	3) Flom, 28) Manglende alternativ vegforbindelse	1) Masseras/skred, 6) Grunnforhold kvikkleire, 16) Kulturminner, 54) Ulykke med gående/syklende		

Figur 32. Oppsummering av mulige risikoer. Rød sone indikerer tiltak som denne analysen påpeker må gjøres for å redusere risiko, og gul sone indikerer tiltak som bør gjøres. (Kilde: ROS-analyse for Skogveien, Sweco 2017)

Følgende tiltak bør gjennomføres:

- Registrert kulturminne bør gjerdes inn i anleggsperioden og skiltes for å opplyse brukere i området om forekomsten i driftstiden.
- Risiko for anleggsstøy bør vurderes nærmere før bygge- og anleggsfasen starter og det foreligger mer kunnskap om grunnforholdene i planområdet og planer for gjennomføringen.
- Kontroll av mulig dumpet søppel nord i planområdet bør vurderes.
- Før anleggsstart bør det utarbeides en anleggsvarslingsplan som redegjør for trafikksikringstiltak, parkering og fremkommelighet for første utbyggingsfase, herunder skilting m.m.

For å sikre at tiltak i ROS-analysen og konsekvensvurderinger følges opp, stilles det krav til utarbeidelse av en miljøoppfølgingsplan (MOP).

5.20 Rekkefølgekrav

Planforslaget sikrer følgende rekkefølgebestemmelser:

5.20.1 Lekeplasser

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor BBB2–BBB7 skal lekeplass, jfr. § 3.7, innenfor f_BUT1 være ferdig opparbeidet.

5.20.2 Parkering

Før det gis brukstillatelse for bebyggelsen innenfor BBB1–BBB7 skal parkeringsplassen være ferdig opparbeidet, jfr. § 4.5.

5.20.3 Kjøreveg (o_SKV1)

Før det gis brukstillatelse for bebyggelsen innenfor BBB1–BBB7 skal o_SKV1 være ferdig opparbeidet, jfr. § 4.1.

5.20.4 Opparbeidelse av gangvei/Skogveien

Før det gis brukstillatelse for bebyggelsen innenfor BBB2-BBB7 skal turstien (#VO1) være ferdig opparbeidet, jfr. § 7.1.

5.20.5 Opparbeidelse av grøntanlegg

Før det gis brukstillatelse for bebyggelsen innenfor BBB2-BBB7 skal grøntanlegget innenfor f_BUT1-f_BUT4 være ferdig opparbeidet, jfr. § 3.6.

5.21 Bruk av utbyggingsavtaler

For området skal det tas i bruk utbyggingsavtaler, i tråd med den gjeldende kommuneplanens bestemmelser, for gjennomføring av offentlig infrastruktur.

6 Virkninger av planforslaget

6.1 Vurderinger i forhold til overordnede rammer og føringer

Planforslaget følger opp de nasjonale og regionale føringer som foreligger. Det er i henhold til Regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus (2015) ønske om å konsentrere hoveddelen av veksten i boliger til prioriterte vekstområder. Ås er angitt som regional by og arbeidsplasskonsentrasjon i Akershus og utpekt som et av flere særlige innsatsområder for økt by- og næringsutvikling. I henhold til disse regionale føringene skal utbygging først og fremst skje i gangavstand til jernbanestasjoner, ha effektiv arealutnyttelse og tilrettelegge for boligutvikling som møter behovet for mindre boenheter i Akershus.

Planforslaget bidrar til fortetting og utvikling av et studentboligområde nær Ås sentrum med togstasjon, og vurderes dermed å være i tråd med overordnede retningslinjer, føringer og planer om at utbyggingsmønster og transportsystem skal redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

Planforslaget er i hovedsak i tråd med kommunale planer og strategier. I kommuneplanens arealdel 2015–2027 er den største delen av planområdet avsatt til eksisterende og fremtidig boligformål. En mindre del (3,8 dekar) er avsatt til landbruk- natur og friluftsmål samt reindrift (LNF-a). Den samme delen er også avsatt til hensynssone bevaring kulturmiljø. Planforslaget innebærer en omdisponering av omkring 1,4 dekar av LNF-a-området nord i planområdet til boligformål. Den resterende delen av LNF-a-området (2,4 dekar) reguleres til grønnstruktur og gatetun. Utvidelsen vurderes i hovedsak å få konsekvenser for naturmangfoldet, og omtales derfor i kapittel 6.5 naturmangfold.

6.2 Vurderinger i forhold til landskapsbilde og fjernvirkning

Det er utarbeidet en konsekvensvurdering for fagtemaet landskapsbilde for planområdet som inngår i rapporten «Konsekvensutredning, ikke-prissatte tema, reguleringsplan for studentboliger i Skogveien.» Rapporten følger som vedlegg til saken, se vedlegg 5. Planforslaget er utformet for å ivareta Skogveien som grønn forbindelse mellom Åsmåsan og Kajaområdet gjennom åpninger i bygningsmassen. Ettersom tiltaket planlegges som en visuelt sett selvstendig enhet, vil bygningenes høyde ikke endre den overordnede visuelle karakteren i influensområdet i vesentlig grad.

Tiltaket vil i hovedsak være synlig i planområdet og tilgrensende områder. Lokaliseringen er ikke spesielt eksponert, samtidig som det er mye store trær og annen høy vegetasjon i influensområdet. Bygningene bryter heller ikke silhuetten til Frydenhaug. Den visuelle fjernvirkningen av tiltaket vurderes derfor å være uten vesentlig omfang. Konsekvensene for fagtema landskapsbilde vurderes å være lite negativ.

6.3 Vurderinger i forhold til kulturmiljø

Det er utarbeidet en konsekvensutredning for fagtemaet kulturmiljø for planområdet som inngår i rapporten «Konsekvensutredning, ikke-prissatte tema, reguleringsplan for studentboliger i Skogveien.» Rapporten følger som vedlegg til saken, se vedlegg 5. Det er også gjennomført en registrering av automatisk fredete kulturminner. Den foreslåtte reguleringen vil ikke komme i direkte fysiske konflikter med vernede kulturminner eller miljøer. Konsekvensene for fagtema kulturmiljø vurderes å være lite negativ.

6.4 Vurderinger i forhold til nærmiljø og friluftsliv

Det er utarbeidet en konsekvensutredning for temaet nærmiljø og friluftsliv for planområdet som inngår i rapporten «Konsekvensutredning, ikke-prissatte tema, reguleringsplan for studentboliger i Skogveien.» Rapporten følger som vedlegg til saken, se vedlegg 5.

Sentrale kvaliteter i området er knyttet til muligheter for lek og opphold og trygg ferdsel i boligområdene, samt bruk av Frydenhaug og Åsmåsan som friluftsliv- og rekreasjonsområder.

Tiltaket vil medføre at uteareal som er egnet til fri lek erstattes av nye bygninger, sykkelparkering og atkomstveier. Samtidig vil utbyggingen også føre til en viss oppgradering av uterommene innenfor planområdet. landskapsplanen viser blant annet grønne soner foran inngangspartiene med sitteplasser for mindre grupper, samt lekearealer sentralt i området. Planforslaget opprettholder alle atkomster til Åsmåsan og Frydenhaug og vil således ikke begrense muligheten for bruk av rekreasjonsområdene.

Tiltaket vil generere noe mer motorisert trafikk, som til tross for begrenset omfang vil bidra til et noe mindre trygt område for barns lek og for ferdsel til fots eller på sykkel. Trafikksikkerhet vurderes som et særlig viktig moment i forbindelse med reise til/fra barnehage og skole. Konsekvensene for fagtema nærmiljø og friluftsliv vurderes å være lite negativ.

6.5 Vurdering i forhold til naturmangfold

Det er utarbeidet en konsekvensutredning for naturmangfold for planområdet, som inngår i rapporten «Konsekvensutredning, ikke-prissatte tema, reguleringsplan for studentboliger i Skogveien.» Rapporten følger som vedlegg til saken, se vedlegg 5.

Arealbeslag i den skogkledte delen nord i planområdet som grenser til Åsmåsan vurderes å gi middels negativ konsekvens. I denne delen er det til dels storvokst skog på høg bonitet med innslag av alm som er en rødlistet art i kategorien sårbar. Videre har skogområdet i nord flere store ospetrær og stor gran. Deler av det skogkledde området er i planforslaget avsatt til grøntstruktur (f_G1 – f_G2). Naturverdiene i området sikres videre gjennom reguleringsbestemmelsene, jfr. § 2.7, som stiller krav til at det skal utarbeides en plan for vegetasjon som skal bevares samt at det stilles krav til at rotsoner til trær, som er utsatte for anleggsarbeidet, skal gjerdes inn under anleggsfasen.

Arealbeslag i den sørlige delen av planområdet vurderes å gi liten til middels negativ konsekvens. Også her ble det registrert en alm og enkelte store, gamle osper, men ellers ingen større naturmangfoldverdier. Konsekvensgradene er knyttet til alm og ospene, og for øvrig at «hverdagsnatur» i et sentrumsnært område som i dag er leveområde for alminnelige arter, går tapt ved arealbeslag. Deler av de sørlige områdene er i planforslaget regulert til grøntstruktur (f_G3 – f_G5) og også her stilles det krav til bevaring av vegetasjon.

Videre sikres naturverdiene gjennom reguleringsbestemmelsens krav til utarbeidelse av et miljøoppfølgingsprogram. Konsekvensene for fagtema naturmangfold vurderes å være lite negativ.

6.6 Vurdering av geotekniske forhold

Byggbarheten på planområdet er vurdert med utgangspunkt i utførte grunnboringer i planområdet. Geotekniskrapport følger som vedlegg til saken. Grunnboringene viser at grunnforholdene er egnet for direktefundamentering så fremt det benyttes en løsning som gir kompensert fundamentering. Kompensert fundamentering kan oppnås enten ved at bygg utformes med kjeller, eller ved at det foretas utskifting med lette løsmasser (skumglass eller lignende.) under fundamentplaten. Mektigheten av lette løsmasser som er nødvendig for å oppnå kompensert fundamentering vil være avhengig av opptredende laster, og må bestemmes under prosjekteringen av hvert enkelt bygg. I tilfeller der boligene er planlagt med mange etasjer og følgende høye fundamentlaste kan det bli nødvendig med fundamentering på peler. CPTU-sonderingen foretatt ved skråningsfoten indikerer grunnvannstand på ca. 1 m dybde i denne delen av planområdet. Visuell inspeksjon av materiale fra naverboringene utført i skråningen og på toppen av skråningen indikerer at grunnvannstanden i dette området kan ligge på mellom 3 m og 7 m dybde. Grunnvannstanden vil variere med årstid og nedbør. Ved planlegging av et bygg med kjeller må det derfor tas hensyn til at deler av kjelleren kan ligge under grunnvannstand. Aktuelle tiltak vil være etablering av vanntett kjeller eller permanent senkning av grunnvannstand. Det kan være aktuelt å utføre supplerende målinger av grunnvannstand på et senere tidspunkt.

6.7 Vurderinger i forhold til barn og unges interesser

Planforslaget vil medføre at uteareal som er egnet til fri lek, erstattes av nye bygninger, sykkelparkering og atkomstveier. Oppgradering av eksisterende og etablering av nye utearealer som er tilrettelagt for lek og opphold vil langt på vei kompensere for dette tapet. Det vektlegges her at områdene fremstår som attraktive for barn og beboere i planområdet. Sentrale kvaliteter i området som er knyttet til muligheter for lek og opphold og trygg ferdsel i boligområdene, sikres i kart og bestemmelser. Tiltaket vil generere noe mer motorisert trafikk, som til tross for begrenset omfang vil bidra til et noe mindre trygt område for barns lek og for ferdsel til fots eller på sykkel. Skogveien og det sentrale grøntområdet opprettholdes som bilfritt. Det omkransende gatetunet er også i utgangspunktet bilfritt, men her vil renovasjon og annen nyttetransport kunne ha adgang.

6.8 Vurderinger i forhold til universell utforming

I forbindelse med utbyggingen forventes det at uterommene innenfor planområdet vil bli betydelig oppgradert basert på prinsippene for universell utforming. Landskapsmessig er det kun mindre deler av området som er så bratt at det setter begrensninger for tilgjengelighet. Den planlagte bebyggelsen med tilhørende uteområder vil bli oppført i henhold til gjeldende teknisk forskrift, som sikrer at universell utforming er ivaretatt.

6.9 Vurderinger i forhold til anleggstrafikk

I forbindelse med byggestart vil det kunne oppstå konflikter i anleggsperioden både med tanke på støy og trafiksikkerhet. Med bakgrunn i disse momentene stilles det krav til at det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan (MOP) i forbindelse med igangsettingstillatelsen, jfr. § 2.6, som skal godkjennes av Ås kommune. Miljøoppfølgingsplanen skal beskrive konkret miljøoppfølging i bygge- og anleggsfasen, herunder hvem som er ansvarlig for ulike deler av tiltaket. Planen utarbeides i samsvar med Norsk standards mal for miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen.

6.10 Vurderinger i forhold til energibruk og energiløsninger

Planområdet ligger ikke innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmetilbudet i Ås. Planforslaget legger dog opp til et relativt høyt antall hybelenheter, hvilket vil føre til et større energibruk enn dagens behov. Beregninger av effektbehovet gjennomføres i neste fase (byggefase). Det har vært avholdt møte med Statkraft varme, der rammene for prosjektet er presentert og mulighetene for tilknytning til fjernvarme diskutert. Statkraft oppgir at det er flere boligblokker i området som har etterspurt muligheter for å knytte seg til fjernvarme, og at det vil være aktuelt å se på disse områdene i sammenheng.

6.11 Vurderinger i forhold til trafikk

I forbindelse med planarbeidet er det gjennomført en trafikkanalyse for planforslaget. Trafikkberegningene viser at planforslaget ikke genererer stor biltrafikkøkning eller kapasitetsproblemer på det omkringliggende veinettet. Planforslaget legger til rette for en fremtidig utvidelse av Utveien med muligheter for fortau, noe som vil kunne gi en mer trafiksikker løsning for alle beboere, en forbedring av dagens situasjon. Planforslaget legger opp til en parkeringsdekning på 10 %. Dette innebærer at det ved full utbygging vil være omkring 100 parkeringsplasser for bil innenfor planområdet. Ved tilsvarende prosjekter i Lillestrøm og Trondheim er det lagt til grunn 0 % og 7,4 % parkeringsdekning, noe som viser at dette er i tråd med nasjonale trender. Det kan dog forventes at flere enn 10 % av beboerne ved studentområdet vil ha privatbil. For å unngå kapasitetsproblemer for parkeringsbehov bør det ses på muligheter for langtidsparkering på andre steder i Ås. Dette bør være relativt uproblematisk da det er i helgene studentene har størst behov for bil. For mer detaljert beskrivelse av trafikkvurderingene, se vedlegg 6.

6.12 Vurderinger i forhold til støy

I forbindelse med planarbeidet er det gjennomført støyberegninger for planområdet. Støyrapport, datert 15.05.2017, følger som vedlegg til saken, se vedlegg 9. Støyberegningene viser at planområdet har lydnivåer som er under anbefalt grenseverdi. Dermed er det ikke nødvendig med støyreducerende tiltak for foreslått bebyggelse, verken i form av fasadetiltak eller skjerming. Det er ikke antatt en økning i trafikk som gir utslagsgivende endringer i lydnivå for nærliggende bebyggelse.

6.13 Sosial infrastruktur

Planforslaget forventes ikke å ha vesentlige virkninger for sosial infrastruktur, dvs. påvirke kapasitetsbehovet for omkringliggende barnehager og barneskoler. Planforslaget legger til rette for familieleiligheter for studenter, i tillegg til bokollektiver og parleiligheter, men ikke i så stor utstrekning at dette vil kunne generere et vesentlig økt behov for barnehageplasser i nærområdet eller påvirke kapasitetsbehovet for skolene. På bakgrunn av gjennomførte brukerundersøkelser ser Studentsamskipnaden i Ås at andelen studenter med barn synker og at tendensen ser ut til å vedvare. I Studentenes helse- og trivselsundersøkelse gjennomført i 2014 framgikk det eksempelvis at 3 % av NMBU-studentene bodde med egne barn, mens andelen i 2007 var 6,7 %. I dagens situasjon bor det om lag 45 barn innenfor planområdet (30 familier), der hovedtyngden er spedbarn/barn i barnehagealder. Tendensen tatt i betraktning forventer ikke SiÅs noen økning i antall studenter med barn de kommende årene. Antallet barn innenfor planområdet er derfor ikke forventet å øke

nevneverdig, og nye familieleiligheter (ca 50m²) planlegges derfor utformet slik at disse også skal kunne bebos av par/ venner, om etterspørselen etter familieleiligheter ikke skulle være tilstede.

6.14 Vurderinger i forhold til økonomiske konsekvenser

Det legges opp til at selve utbyggingen av planområdet ikke vil medføre økonomiske konsekvenser for Ås kommune. Foreslåtte bygninger og infrastruktur innenfor planområdet skal eies og driftes av SiÅs.

6.15 Vurderinger i forhold til bomiljø

Studentboligene i Skogveien er lokalisert mellom det hagepregede småhusområdet Kaja og skogsområdet Åsmåsan. Studentboligene inngår dermed i et veletablert og stabilt bomiljø som av beboere blir beskrevet å være et velfungerende boligområde med alle aldersgrupper og god trivsel. Beboere i området har god tilgang på rekreasjonsområdene Åsmåsan og Frydenhaug, og nærhet til sentrumstjenester og kollektivtransport. Dette er viktige og positive kvaliteter ved et bomiljø som bør ivaretas. Samtidig faller området inn under en overordnet knutepunktstrategi med fortetting av eksisterende boligområder som mål på grunn av lokaliseringen tett på Ås stasjon og sentrum. Dette forholdet fører med seg en tosidighet: Kaja-området har altså i dag et veletablert og stabilt bomiljø i forholdsvis fredelige omgivelser. Nærheten til jernbanestasjonen innebærer samtidig forpliktelser ovenfor overordnede planer i form av fortetting. I tillegg er det reelle behov for flere studentboliger etter fusjonen mellom NMBU og Veterinærhøgskolen, og Kajas beliggenhet mellom campus og Ås sentrum er spesielt attraktivt i så måte.

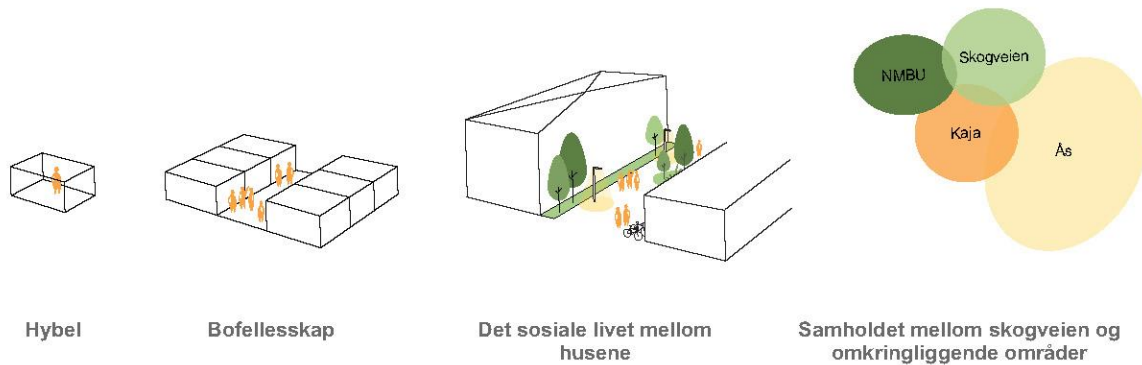
Under planarbeidet er det uttrykt bekymring, fra velforeninger og beboere i området, for at planforslaget vil bidra til å forringe bomiljøet på grunn av endringen av den sosiale sammensetningen i området. Ved å betone potensielle konflikter mellom familier og eldre, og studentgrupper som er i en annen fase i livet, vil planforslaget kunne oppfattes som uheldig. En annen vinkling kan imidlertid være at et tettere befolket område kan bidra til økt trygghetsfølelse tryggere (sosial kontroll) og positiv sosial interaksjon og integrering. Videre kan oppgraderingen av eksisterende bebyggelsesstruktur innenfor studentområdet medføre at området oppfattes som mer attraktivt, både for nabolaget og for beboere innenfor planområdet.

Planforslaget svarer samtidig på nevnte overordnede føringer og fortettingsstrategier som er utarbeidet som bidrag til en bærekraftig samfunnsplanlegging. Det er imidlertid presserende å finne løsninger for at Kajaområdets bokvaliteter vil komme flere til gode, uten at disse kvalitetene forringes i særlig grad for dagens og fremtidige beboere. Planforslaget sikter mot nettopp dette. I tillegg vil føringer som legges av SiÅs bidra til å begrense potensielle konfliktområder. For eksempel vil det etableres eget bomiljøutvalg der spørsmål om gode bokvaliteter vil bli drøftet, herunder spørsmål om støy, søppelhåndtering, parkering m.v. Naboer kan også inviteres til slike møter. Innenfor planområdet planlegges det dessuten primært boliger for studenter som allerede har studert en periode i Ås, samt studentfamilier. «Førsteårsstudenter» er det ifølge SiÅs naturlig å bosette i andre områder, f.eks. Pentagon/ Palissaden.

7 Forslagstillers argumentasjon

Foreliggende planforslag er i tråd med overordnede intensjoner i kommunen om fortetting i sentrumsnære områder, følger opp føringer i regionplan for Akershus og statlige planretningslinjer for en samlet transport- og arealplanlegging. Det aktuelle planområdet ligger sentralt til, nord i Skogveien, med gangavstand til NMBUs campusområde, Studentsamfunnet, sentrum og Ås stasjon, samt rekreasjonsområder i Åsmåsan. Området utgjør allerede i dag en del av boligtilbudet som Studentsamskipnaden i Ås tilbyr studentene ved NMBU.

Området ved Kaja ble i sin tid etablert som boligområde for professorer og lærere ved Landbrukshøgskolen og i dagens situasjon finnes det en rekke studentboliger i og rundt planområdet. Ved siden av private boliger rommer området blant annet familieboliger, dubletter, kollektiver og enkelthybler for studenter. Området har med dette allerede en stedsidentitet som kan relateres til universitetsmiljøet.



Planen legger til rette for en netto tilførsel av 750-800 hybelenheter innenfor planområdet. Planområdet kan dermed romme inntil ca. 1000 hybelenheter/personer ved full utbygging, inkludert eksisterende enheter. I første omgang planlegges studentbyen bygget ut med 580 enheter i de sentrale delene av planområdet, de første boligene og hovedtyngden av bebyggelsen vil dermed ligge tilbaketrukket i planområdet. En oppføring av bebyggelse ned mot Utveien ligger trolig noe lenger frem i tid.



Skogveien er blant de eldste veiene på Kaja og har deler av sin historiske trasé gjennom studentboligområdet. I den sentrale delen av planområdet, gjennom den eksisterende «bjørkelunden», er Skogveien i dagens situasjon stengt for gjennomgangstrafikk. Foreslått plangrep og forslag til ny bebyggelsesstruktur er tuftet på ideen om å bevare Skogveien for myke trafikanter,

med dens historiske trasé og den sentrale «bjørkelunden» som hjertet i området. Det strukturelle svaret er gitt ved at ny bebyggelse, med et tilliggende adkomsttorg/ gatetun, er foreslått å omkranse sentralområdet (bjørkelunden). Plangrepet legger således opp til at den interne kommunikasjonen blir liggende omkranset av bebyggelse, skjermet fra omgivelsene. Fra adkomsttorget/ gatetunet vil boligene ha sine innganger. I tillegg vil gatetunet sikre tilkomst for utrykningskjøretøy og romme sosiale funksjoner som torg og møteplasser, sykkelparkering og integrert overvannshåndtering med visuelle kvaliteter. Gatetunet vil således ligge godt skjermet, men tydelig definert og er tenkt å spille en viktig sosial og funksjonell rolle i studentbyen.



Figur 33 Regulert gatetun med torg og sosiale møteplasser sør-vest i planområdet.

Studentene sikres skjermede utearealer med stor diversitet og gode solforhold, i tillegg er det umiddelbar nærhet til store grøntarealer i Åsmåsan. For å underbygge området sine grønne identitet sikres et grøntdrag å omkranse hele studentbyen. På denne måten vil ny og eksisterende vegetasjon bidra til å skape et visuelt skille mellom studentbyen og tilgrensende bebyggelse. Videre opprettholder plangrepet Skogveiens funksjon som forbindelse mellom rekreasjonsområdene Åsmåsan og Frydenhaug og de øvrige delene av Kajaområdet. For å bevare og forsterke grønnstrukturen innenfor området vil eksisterende vegetasjon bevares så langt det lar seg gjøre. Sentralområdet, «bjørkelunden», med tilliggende lekeplass ligger solrikt til, universelt tilgjengelig fra boligens hovedinnganger og omkringliggende gatenett. Areal avsatt til parkering, øst i planområdet, vil ikke beslaglegge eksisterende grønnstruktur, da dagens bruk av arealene er den samme. Ny parkering vil ligge på de minst attraktive delene av området, på et lavereliggende nivå og sikres opparbeidet i mindre felter og med innslag av vegetasjon. Mot Utveien sikrer byggegrensene at prinsippene om «forhaver» og romlige variasjoner langs nordsiden av gaten videreføres.

Planforslaget sikrer allmennheten tilgang til rekreasjonsområdene i Åsmåsan ved at det etableres gangforbindelser over området. Når det gjelder den eksisterende grønnstrukturen vil naturlig nok deler av de grønne arealene innenfor planområdet måtte bygges, og utstrekningen av disse kvalitetene vil således reduseres noe, men planlagt organisering av bebyggelsen, med åpning omkring Skogveien, bidrar til å synliggjøre Skogveien som en del av grønnstrukturen i Ås og så å si styrker den visuelle forbindelsen mellom Kajas hagelandskap i sør og skogsområdene i nord.

Varierte bygningshøyder vil være et gjennomgående «tema» innenfor planområdet, der bygg som er sammensatt av to «fløyer» tenkes gitt ulikt antall etasjer. Bebyggelsen mot Utveien er foreslått i brutte volum, på tre til fire etasjer, der det ivaretas siktlinjer inn i området. Lavere bebyggelse, brutte volum, «forhaver» og vegetasjon er således tenkt å sikre overgangen mot Kaja. Den høyeste bebyggelsen er planlagt å ligge inn mot Åsmåsan i nord, godt tilbaketrukket i planområdet. Her er bebyggelsen planlagt oppført i 5-8 etasjer (inkludert sokkeletasje).

Tettheten det legges opp til er vesentlig høyere enn i dagens situasjon, men utnyttelsen er ikke å

regne som spesielt høy, tatt i betraktning områdets sentrale beliggenhet, overordnede politiske ønsker og behov for fortetting. I det illustrerte prosjektet ligger bebygget areal (BYA) eksempelvis på ca 23% (29 % om parkeringsarealene inngår i beregningsgrunnlaget). Ser man på områdeutnyttelsen innenfor planområdet vil denne ved maksimal utnyttelse kunne ligge på ca 80%. Områdeutnyttelse uttrykkes i prosent og viser forholdet mellom arealet på området og bruksarealet. (I beregningsgrunnlaget for områdeutnyttelsen er kun arealer nord for Utveien inkludert). Til sammenlikning er forventningen for regionale byer i Akershus at områdeutnyttelsen i sentrale deler innenfor to kilometer fra kollektivknutepunkt bør ligge på mellom 75 og 110 %.

Fortettingen innebærer en vesentlig forandring av bygningshøyder og -volum innenfor planområdet, men ettersom tiltaket planlegges som en visuelt selvstendig enhet vil bygningenes høyder ikke endre den overordnede visuelle karakteren på Kaja. Vegetasjonsbufferen omkring studentboligene er dog avgjørende for å etablere en visuell «innramming» av studentbyen, der hensikten er å skape en god overgang mot det historiske Kaja og tilgrensende bebyggelse.

Innenfor planområdet er fremkommeligheten og trafikksikkerheten sikret gjennom tydelig definering av kjørebane, areal for parkering samt gangforbindelser og stier. Adkomst til området er lagt sentralt og ikke inn mot tilstøtende eiendommer, på denne måten skjermes omgivelsene for direkte trafikk til og fra planområdet. Areal for bilparkering er lagt øst for ny bebyggelse, således unngår man biltrafikk i sentralområdet, hvilket er fordelaktig både visuelt og sikkerhetsmessig. Parkeringsdekningen det legges opp til er begrenset (10%) og fremtidsrettet med tanke på reduksjon av bilbruk og økt fokus på gående og syklende. Ås stasjon ligger under én kilometer fra planområdet og således sikres studentene gangavstand til et veletablert service- og kollektivtilbud. Overordnet har den trafikale analysen vist at planforslaget ikke medfører behov for trafikale tiltak. Det avsettes likevel areal på nordsiden av Utveien som på sikt kan benyttes til fortau, på denne måten søker planen å tilrettelegge også for fremtidige trafikale behov.

Med tanke på universell tilgjengelighet har planområdet gode forutsetninger for å bli et område «for alle». Landskapsmessig er det kun mindre deler av området som er så bratt at det setter begrensninger for tilgjengelighet.

Studentboligene planlegges reist i massivtre, et miljøvennlig og bærekraftig konstruksjonsmateriale som følger opp NMBUs intensjoner om et «grønt universitetsmiljø». Når det gjelder praktisk gjennomføring kan bruk av massivtre bidra til kortere byggetid og mindre støy i selve anleggsfasen. Tross i at ny bebyggelse innenfor planområdet vil realiseres i ulike byggetrinn vil det fokuseres på en helhetlig arkitektonisk utforming av studentbyen, der studentbyens identitet og planmessige visjon vil underbygges.

For utbygger er det avgjørende, både av økonomiske og fremdriftsmessige hensyn, å foreta den planlagte utbyggingen samlet, innenfor én lokasjon og i ett større byggetrinn. SiÅs er nødt til å utnytte tomtene sine godt. Slik forslagsstiller ser det utgjør det forelagte planmaterialet et tilstrekkelig faglig grunnlag til å vedta den foreslåtte fortettingen, samlet, med det antallet som her foreslås. På nåværende tidspunkt har SiÅs ingen ferdig regulerte alternativer til Skogveien. Å måtte fordele det planlagte antallet studentboliger på mer enn et område ville få betydelige økonomiske konsekvenser, da dette i alle faser ville kreve parallelle prosesser, både hva gjelder reguleringsplanlegging, prosjektering og gjennomføring. Enhetskostnadene for studentboliger må holdes innenfor departementets øvre, økonomiske ramme, derfor er det helt nødvendig å bygge i volum. Den økonomiske rammen for studentboliger har stått stille i flere år og det er svært krevende å holde seg innenfor budsjett. Tilskuddet har stått stille samtidig som kostnadene har økt. Behovet for studentboliger i Ås er som kjent stort og «umiddelbart», SiÅs mener derfor at det er nødvendig å konsentrere bebyggelsen i Skogveien. Det vil senere være nødvendig å fortsette bygging av studentboliger andre steder i Ås.

Etter forslagsstillers mening er området som utvikles godt egnet for studentboliger. Kaja er som tidligere nevnt et veletablert boligområde med et overordnet grønt preg og en stedsidentitet som er godt forankret i universitetsmiljøet. Dette legger grunnlag for at studentboligene i Skogveien kan inngå som en funksjonell enhet med Kaja boligområde. Alle faglige utredninger og vurderinger som er utført i forbindelse med planarbeidet viser at området tåler forelagt utbygging, med de tilpasninger som her er skissert. I et overordnet planmessig og samfunnsmessig perspektiv vil det dermed være

både fornuftig og *viktig* å fortette i de sentrumsnære områdene hvor forholdene ligger så godt til rette for det som det faktisk har vist seg å gjøre i Skogveien.

Studentene *er* og *vil* være en viktig del av miljøet i Ås. Ås har lange tradisjoner som høyskole-/universitetsby og valgt lokalisering bidrar til at studentene integreres som en naturlig del av lokalmiljøet. Studentområdet i Skogveien vil også etter fortetting framstå som en studentby med romslige og flotte uteareal, der fokus på etablering av gode boliger og grønne uteområder vil sikre et unikt bomiljø, som både studentene og hele Ås kan være stolte av!

8 VEDLEGG

1. Landskapsplan
2. Snitt (1:1000)
3. Sol-/Skyggediagrammer
4. 3D-illustrasjoner
5. KU-rapport (inklusive vedlegg)
6. Trafikkanalyse
7. VA-rammeplan for studentboliger i Skogveien
8. Overvannsnotat for studentboliger i Skogveien
9. Støyrapport
10. Skredfarevurdering
11. Rapport for grunnundersøkelser
12. ROS-analyse
13. Miljøoppfølgingsplan (MOP)
14. Innkomne merknader i forbindelse med varsel om planoppstart
15. Innkomne merknader i forbindelse med utsendelse av planprogram
16. Forslag til plankart
17. Forslag til reguleringsbestemmelser
18. Kopi av varslingsliste i forbindelse med varsel om planoppstart
19. Kopi av varslingsliste i forbindelse med utsendelse av planprogram
20. Registreringsrapport, Akershus fylkeskommune