

1 Høringsuttalelser ved varsel om planoppstart for reguleringsplan R-311 for del av Skogveien

1.1 Liste over innkomne merknader

I forbindelse med høringsperioden har det totalt kommet inn 30 merknader til varsel om oppstart av detaljregulering:

1. Statens vegvesen, epost datert 20.01.2017
2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, epost datert 18.01.2017
3. Akershus fylkeskommune, epost datert 24.01.2017
4. Hafslund Nett, epost datert 20.01.2017
5. NMBU, epost datert 18.01.2017
6. Kaja Vel, epost datert 20.01.2017
7. Utveien Sameie, epost datert 17.01.2017
8. Kajajordet 1 Borettslag, epost datert 19.01.2017
9. Trefokus, epost datert 21.01.2017
10. Skogveien nummer 23 og 21, naboer, epost datert 20.01.2017
11. Ulrika Jansson, epost datert 20.01.2017
12. Alf Selnesaunet og Ragnhild Momrak, epost datert 19.01.2017
13. Carl Birger Alm, epost datert 20.01.2017
14. Cornelis Arnoldussen, epost datert 17.01.2017
15. Einar J Einarsson, epost datert 20.01.2017
16. Eyvind Høsteland Solbu, epost datert 20.01.2017
17. Gitte Lise Olsen og Bjørn Tore Hoem, epost datert 20.01.2017
18. Hjørdis Eide, epost datert 20.01.2017
19. Ingunn Engene, brev datert 19.01.2017
20. Jens Petter Wold, epost datert 20.01.2017
21. Vigdis Nybøe og Kai Tilley, brev datert 19.01.2017
22. Morten Lysø, epost datert 11.01.2017
23. Rune Husby Carlsson, epost datert 20.01.2017
24. Sissel Heir, epost datert 20.01.2017
25. Steinar Karlsøen, brev datert 19.01.2017
26. Thor Johansen, brev datert 13.01.2017
27. Tomas Løvset og Ella Marie Heyerdahl
28. Tonje Sæther og Torbjørn Nielssen, epost datert 20.01.2017
29. Tor Olav Nyggjelten, epost datert 20.01.2017

30. Follo Brannvesen. ettersendt pr. mail 10.03.2017

31. Studenttinget NMBU, tidligere uttalelse i forbindelse med tomtestudie/mulighetsstudie, brev datert 08.05.2015

1.2 Sammendrag av innkomne merknader

1. Statens vegvesen

SVV støtter grepet med studentboliger på nordsiden av Drøbakveien, blant annet fordi dette reduserer behovet for å krysse fylkesveien og således gir en mer trafiksikker hverdag for studentene. Det bes om at man i det videre arbeidet har fokus på å lage forholdene så gode som mulig for gående og syklende. Det bør anlegges et høyt antall sykkelparkeringsplasser, og det er en fordel om disse er under tak. De trafikale konsekvensene av tiltaket bes belyst. Behov for venstresvingfelt og kanalisering i krysset Skogveien/Drøbakveien bes vurdert. Avslutningsvis orienterer de om at detaljplan som berører fylkesveien må være utarbeidet og godkjent av Statens Vegvesen før planen sendes til offentlig ettersyn.

Forslagstillers kommentar:

I forbindelse med planarbeidet vil det bli utarbeidet en trafikkanalyse som blant annet skal belyse de trafikale konsekvensene som planforslaget medfører.

Planarbeidet vil videre ha fokus på gående og syklende samt legge til rette for et høyt antall sykkelparkeringsplasser. Eventuelle nødvendige detaljplaner vil bli utarbeidet og oversendt Statens Vegvesen for godkjenning før planen sendes til offentlig ettersyn.

2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Ingen konkrete merknader. Det orienteres om at aktuelle overordnede føringer for kommunal planlegging som skal vurderes og ivaretas i planen er listet opp i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 16.mars 2016, under «plan og bygg, arealforvaltning» samt «Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging» av 12.6.2015.

Forslagstillers kommentar:

Aktuelle overordnede føringer for kommunal planlegging vil bli vurdert og skal ivaretas i planforslaget.

3. Akershus fylkeskommune, epost datert 10.09.2013

For forhold som gjelder fylkesveg viser fylkesrådmannen til uttalelse fra Statens vegvesen region øst. Det orienteres om at planområdet ligger i en del av kommunen der det tidligere er gjort mange funn av forhistoriske bosetninger og graver. I det varslede planområdet inngår noen mindre arealer som ikke er bebygget og der topografi og beliggenhet tilsier at det er potensial for å gjøre funn av automatisk fredete kulturminner uten synlig markering. Fylkesrådmannen krever således arkeologisk registrering av planområdet. Undersøkelsene vil foregå ved visuell synfaring og prøvestikking. Fylkesrådmannen ber om at de som skal utføre arbeidet i marka gjøres særlig oppmerksom på at det kan være ukjente fornminner i området. Alle fornminner er fredet, også slike som ikke er registrert. Dersom man møter på et fornminne skal arbeidet stanses og Akershus Fylkeskommune varsles.

Planområdet ligger innenfor sentrumsplanen for Ås, under arbeid. I forbindelse med planarbeidet for sentrum blir det utarbeidet en DIVE-analyse for å identifisere verdifulle miljøer og bygninger. Planarbeidet for studentboligene bør ses i sammenheng med sentrum for øvrig.

Det orienteres videre om at delen av planområdet som i dag ligger innenfor LNF-a i kommuneplanen også inkluderes av H570_2, bevaring av kulturmiljø. Her er det blant annet registrert en hoppbakke. For hensynssonen gjelder følgende retningslinje: «Riving av bebyggelse eller større bygge- og anleggstiltak som forringer verdiene og hindrer bevaring av historiske trekk i landskap og bebyggelse, skal unngås.»

Det oppfordres om at noe av studentenes historie blir bevart som en viktig del av NMBU sin historie. Det antas at det vil være mulig å oppgradere noen av de viktigste bygningene og fortsatt bruke dem som studentboliger.

Skogveien følger traseen til den gamle veien mellom kirkene Ås og Kroer, en vei som ble anlagt før 1650. Det oppfordres om at veien og historien knyttet til den bevares og formidles i området, i tråd med kommuneplanens generelle bestemmelser og retningslinjer, § 15-2, der det poengteres at historiske hovedveifar skal søkes bevart.

Avslutningsvis minnes det om at «Alle planforslag skal inneholde en registrering av kulturlandskap, automatisk fredete kulturminner og nyere tidskulturminner.». Registreringen skal suppleres med en beskrivelse av hvilke verneverdier som skal bevares og hvordan.

På bakgrunn av det tilsendte materialet, mener fylkesrådmannen at tiltaket er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende fylkesplan-/delplaner, og har

ingen ytterligere merknader.

Forslagstillers kommentar:

I forbindelse med planarbeidet vil det bli utarbeidet en konsekvensutredning basert på foreliggende planprogram. Vurderinger av kulturminner og kulturmiljø vil her inngå som utredningstemaer. I tråd med fylkesrådmannens krav vil det gjennomføres en arkeologisk registrering av planområdet, blant annet for å kartlegge forekomster og status med hensyn til kulturminner.

Tilstanden på den eksisterende bebyggelsen innenfor planområdet vil vurderes nærmere i neste fase og danne grunnlag for en beslutning med hensyn til hvilke deler av bygningmassen som vil søkes bevart og hva som eventuelt rives.

4. Hafslund Nett

HN har elektriske anlegg i området. Det må ikke iverksettes tiltak som forringer adkomst til nettselskapet sine anlegg. Anlegg med spenning til og med 22kV inngår i distribusjonsnettets for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon.

HN har høyspenningskabler innenfor området. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkl. planting av trær) inntil 1meter fra kabelgrøften.

For å planlegge eventuelt behov for ny nettstasjon bes det om at forslagsstiller oppgir planområdets effektbehov.

Areal som avsettes i planen til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjon med kranbil. Dette innebærer behov for et areal inntil 35m². (ca 5,5x6,5m) Nettstasjonen skal stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater, og avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til blant annet trafiksikkerheten, ønskes frittliggende nettstasjoner plassert minst tre meter fra veikant og utenfor frisisiksoner. Det er ønskelig med en sentral plassering av nettstasjonen. Av hensyn til blant annet akustisk støy anbefales minimum 10 meter avstand til ny bebyggelse.

Det er viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene.

Dersom reguleringsplanen ikke setter av areal til nettstasjon, bes det om at følgende presiseres i reguleringsbestemmelsene:

- Nettstasjon tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense, og at det generelt settes en 5meter byggegrense rundt nettstasjoner.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Hafslund orienterer videre om at nettstasjoner også kan etableres i egne rom i bygg dersom dette er hensiktsmessig. Størrelsen på rommet må i så fall minimum være 16m², og det stilles særskilte krav til rommets utforming, adkomst og ventilasjon.

Som hovedregel på de som utløser tiltak i strømforsyningsnettets bekoste kostnadene i følge med tiltaket. Det må avklares hvorvidt eksisterende kabler kan benyttes, og om nye kabler må legges. Det må planlegges slik at nye anlegg ikke kommer i konflikt med f.eks. høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer og/eller nettstasjoner. Nettselskapet gjør videre oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene ikke må påføres i plankartet.

Høyspenningsskabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Frittliggende nettstasjoner avsettes i planen med arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «andre typer bebyggelse og anlegg».

Utbygger bes ta kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med strøm samt planlegge nye elektriske anlegg.

Forslagstillers kommentar:

Føring og krav i forbindelse med strømforsyning i området vil bli fulgt opp i forbindelse med planarbeidet. Det har vært, og vil være, tett dialog med Hafslund i den videre prosessen

5. NMBU

NMBU er positive til en videre utbygging av studentboliger i Skogveien.

Det er viktig å ivareta og utvikle rikelig med god grøntstruktur innenfor planområdet og at tilgang til rekreasjonsområder i nord og øst ivaretas. Vegetasjon bør kartlegges og ivaretas så langt som mulig. NMBU ser frem til å bistå i arbeidet.

Det påpekes at det er viktig med høy kvalitet som videreutvikler områdets karakter. NMBU ser gjerne at det blir benyttet massivtre.

Det er viktig at naboer og brukere av området ivaretas i planleggingen, under byggeperioden og gjennom det anlegget som etableres. Videre påpekes viktigheten av at alle trafikale forhold avklares og sikres gjennom planlegging og gjennomføring.

NMBU mener at de forelagte skissene (informasjonsmøtet) viser en god arealutnyttelse. De er klar over at det er stort press på skog og dyrket mark i sentrumsområdene i Ås, det er derfor viktig å ta balanserte hensyn når man prioriterer hvilke naturområder som skal berøres. Dette ligger til grunn for deres vurderinger i denne saken.

Forslagstillers kommentar:

I forbindelse med planarbeidet og konsekvensutredningen for naturmangfold vil det gjennomføres en registrering av verdifull vegetasjon innenfor planområdet. Tilgang til rekreasjonsområder og grønnstruktur vil også bli belyst og vurderes i forbindelse med konsekvensutredningen for utredningstemaet nærmiljø og friluftsliv.

Prosjektet er planlagt bygget i massivtre.

Planarbeidet legges opp med utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning. I forbindelse med kunngjøring av oppstart planarbeid ble det blant annet avholdt informasjonsmøte for berørte parter og interesserte.

6. Kaja Vel

Kaja Vel representerer ca. 300 husstander. De er positive til at eiendommen rustes opp/ fortettes, men de er bekymret over forelagte skisser og konsekvensene av utbyggingen. For Kaja Vel er det viktig at nye bygg tilpasses omgivelsene og at naboer og omgivelser hensyntas.

Det vil, ifølge Kaja Vel, være naturlig at SiÅs bygger 2 etasjers bygg mot nabobebyggelse og mot naturområder, og at de i tillegg bygger på en etasje på eksisterende bygg i Skogveien, men det er viktig at tettheten ikke skaper en mur, og at det etableres åpne korridorer/ frie siktlinjer. Dette innebærer langt færre, og lavere bygg, enn hva SiÅs har skissert.

I skissert løsning kan 10 % av studentene forvente å få en parkeringsplass. Antallet parkeringsplasser bør stå i forhold til antallet boenheter og SiÅs bør vurdere å bygge parkeringshus. En av hovedutfordringene for utbygger er

knapphet på areal og velforeningen finner det derfor ikke hensiktsmessig å etablere parkering på bakkeplan.

Veiene i boligfeltet har, ifølge Kaja vel, ikke kapasitet til en vesentlig økning i trafikken. I dag er det ikke mulig for 2 biler å passere hverandre hvis det er gående eller syklende til stede. En sterk økning av antall beboere på Kaja vil nødvendigvis medføre at det må bygges gangvei/ fortau i Lyngveien, Utveien, Samfunnsveien, Skogveien og Kajaveien. En annen konsekvens er at utbyggingen vil føre til økt trafikk inn og ut av boligfeltet. Det må derfor bygges lyskryss, alternativt rundkjøringer, der hvor Brekkeveien, Skogveien og Samfunnsveien kommer inn på Drøbakveien.

Kaja Vel ber videre om at kommunen utreder mulighetene for å gjøre Lyngveien, Skogveien, Utveien og Samfunnsveien enveiskjørt, dette for å oppnå en jevnere trafikkbelastning øke sikkerheten og muliggjøre fortau og sykkelfelt.

Det er 3 barnehager på Kaja og samtlige vil på en eller annen måte bli berørt av en utbygging i Skogveien. Frydenhaug barnehage vil med utgangspunkt i skissene få høye boligblokker som nærmeste nabo og ikke skog slik det er i dag.

Det må utredes om kapasiteten på vann og kloakk tåler en utbygging.

Kaja Vel vil på det sterkeste fraråde at naturområder utbygges. Åsmåsan er et viktig rekreasjonsområde. Et inngrep i dette området vil etter velforeningens syn utløse plikt til å utarbeide konsekvensutredning for tiltaket. Velforeningen anbefaler at det ikke bygges høyere enn 2 etasjer mot eksisterende bygg og mot naturområder for å bevare kvaliteten på området.

Beboerne på Kaja har lenge fulgt strenge bestemmelser om utnyttelsesgrad og høyde på bebyggelsen, en forutsetning for å bevare nabolagets karakter og verneverdige bebyggelse. Det forventes at SiÅs underlegges et tilsvarende strengt regime.

Kaja Vel mener at SiÅs må vurdere flere alternativer enn Skogveien. Samskipnaden bør fremlegge en helhetlig plan som dekker behovet for studentboliger de neste 10 årene.

Mangeårig leder av Ås historielag, Olav Haugdahl, har påpekt at følgende lokalhistoriske opplysninger er viktige argumenter for at det foretas en konsekvensutredning.

- Det var et stort søppeldeponi i Skogveien frem til langt ut på 1950-tallet, i nordre del, der P-plassen til nåværende studentboliger ligger.
- Turveien fra Skogveien og ned på Åsmåsan må bevares. Dette er rester av en landbruksvei der det ble fraktet dyr til beite på myra. I skogteigen lengst mot nord-vest, går det en hulvei/ridevei som det må tas hensyn til, eventuelt merkes.

Kaja Vel er av den oppfatning at tiltaket utløser krav om konsekvensutredninger. Utbyggingen er planlagt i og ved et område regulert til Naturområde (hensynsområde), bevaring av kulturmiljø.

Basert på de volumskisser vi er presentert for, vil vi også mene at planene er i strid med plan- og bygningslovens §29-2: "Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering".

Tiltaket er i tillegg omfattende og vil ha store konsekvenser for bomiljøet på Kaja, da LNF området har stor betydning for områdets karakter, og en foretting slik det legges opp til vesentlig endrer områdets karakter. Vi mener derfor at det også utløser krav om konsekvensutredning i henhold til plan- og bygningslovens §4-2; Planens virkninger for miljø og samfunn.

Forslagstillers kommentar:

Planforslaget vil konsekvensutredes.

Overordnede vurderinger med hensyn til lokalisering av studentboligene er gjort i forkant av planinitiativet. Valg av lokalisering vil derfor ikke være del av den videre prosessen. Det vil redegjøres kort for valgt lokalisering i planbeskrivelsen, i kapittelet som omhandler bakgrunn for planforslaget.

Endelig forslag til plassering og utnyttelse vil fastsettes i forbindelse med det endelige planforslaget, gjennom blant annet byggegrenser og byggehøyder.

Konsekvensutredningen vil, i tillegg til å belyse andre utredningstemaer, utrede tiltakets konsekvenser for landskapsbildet.

Kapasiteten på den tekniske infrastrukturen i området vil kartlegges som del av planarbeidet.

Det vil videre utarbeides en trafikkanalyse som redegjør for den forventede fremtidige trafikksituasjonen i området. Med hensyn til parkeringsdekning vil overordnede føringer være med på å definere dekningsfaktoren, da det er et politisk ønske om å begrense bilbruk på både lokalt og regionalt nivå. Etablering av parkeringshus lar seg ikke gjøre innenfor de økonomiske rammene som gjelder for studentboliger og foreliggende tilskuddsordninger.

Behov for etablering av enveiskjørt gater vurderes eventuelt nærmere i den trafikale analysen som skal utarbeides i forbindelse med planarbeidet.

Viktige stier og gangforbindelser vil bli kartlagt og sikret i planforslaget.

Akershus fylkeskommune vil foreta en arkeologisk registrering av planområdet, registreringen vil blant annet kartlegge eldre kulturminner, veifar osv.

7. Utveien Sameie

Utveien sameie består av åtte bruksenheter i Utveien 22 og 24. Deres eiendom grenser til Studentsamskipnadens arealer i Utveien 26. En utbygging med 1100 boenheter, i et vel fungerende område er, ifølge sameiet, en altfor stor fortetting og vil påvirke bomiljøet på Kaja negativt. Det eksemplifiseres med at det i et område på Moholt i Trondheim er bygget 1300 boenheter på et tre ganger så stort område.

Det opplyses om at de fleste av de eksisterende studentboligene innenfor området benyttes av familier. Det påpekes at denne brukergruppen bruker barnehager og skoler i nærområdet og viser interesse for bomiljøet, og at studenter med barn, på informasjonsmøtet, tok til orde for at en betydelig fortetting og endringer i studentsammensetningen vil kunne gjøre området mindre attraktivt for dem.

I dag markedsføres NMBU som «Det grønne universitetet». Slik planene foreligger vil det, ifølge sameiet, være minimalt med grøntområder innenfor planområdet. Det «grønne hjertet» vil med forelagt fortetting føre til at det blir et «brunt hjerte», og sameiet påpeker at dette området allerede er nedslitt. Videre påpekes viktigheten av at alle typer studenter, både «single» og familier med barn, må kunne finne «sitt uteområde» innenfor planområdet.

Sameiet tar det for gitt at Ås kommune ikke godkjenner en så sterk utnyttelse som skissert i informasjonsmøtet, og at det ikke tillates etablering av høyblokker. Skissene krever, ifølge sameiet, en kraftig nedskalering for å passe inn. Det bes videre om at en konsekvensanalyse trekker inn erfaringer fra andre studiesteder

med bygging av mange studentboliger i et etablert boligområde.

Det store antall nye beboere vil, ifølge sameiet, skape trafikkproblemer. Det påpekes at det er få egnede veier inn til området og at det er spesielt stor trafikk av gående og syklende på Kaja. Det opplyses om at det ligger tre barnehager i området, to som nære naboer til studentboligene. Den foreslåtte utbyggingen vil, slik sameiet ser det, føre til at trafikken vil øke på bakgrunn av betydelig mer bilkjøring. Den økte trafikken vil føre til mer utrygge veier, økt luftforurensning og støy.

Det påpekes videre at foreviste skisser viser 125 parkeringsplasser, hvilket, etter sameiets mening, er for lite i forhold til antall studenter det planlegges for. Det er allerede problemer med parkering på veiene på Kaja, og Ås kommune har bestemt å innføre restriksjoner på parkering langs veiene. Veiene på Kaja er, ifølge sameiet, heller ikke dimensjonert for å tåle trafikken i anleggsperioden. Denne trafikken vil, ifølge dem, være farlig, både med hensyn til trygghet og støy. Den vil være spesielt farlig for sårbare grupper, som småbarn, skolebarn og eldre. Sameiet lurere på hvordan dette er tenkt løst.

Det stilles videre spørsmål ved om vann- og kloakksystemene på Kaja er dimensjonert for å klare det store antall nye boligheter.

Avslutningsvis påpekes det at en del av planområdet er et LNF-område og at omdisponering av slike områder skal konsekvensutredes, etter plan- og bygningsloven

Forslagstillers kommentar:

I forbindelse med planarbeidet skal det utarbeides en konsekvensutredning som blant annet utreder temaene kulturmiljø, nærmiljø og friluftsliv, og naturmangfold. Virkningene for landskapsbildet vil også inngå som en del av konsekvensutredningen, der tiltakets konsekvenser med tanke på terrengtilpasning, grønstruktur og bebyggelsesstruktur, herunder høyder og bygningsvolum, vil belyses. Konsekvensvurderingene vil bare i begrenset grad kunne basere seg på erfaringer fra tilsvarende områder, siden prosjektene må ses i sammenheng med sine stedsspesifikke omgivelser.

Innenfor planområdet planlegges det tilrettelagt for ulike typer studenter, både studentfamilier og studenter uten barn. Planområdet vil således, gjennom valg av organisering, bebyggelse og utforming av utomhusanlegg, tilrettelegges for ulike behov. Som del av det endelige planmaterialet vil det utarbeides en illustrasjonsplan som viser skissert bebyggelse og planlagt opparbeiding av utomhusarealene.

Det vil utarbeides en trafikal analyse som belyser de trafikale forholdene ifølge planforslaget, deriblant eventuelt behov for oppgradering av veinettet i anleggsfasen eller andre tiltak. Trafikkanalysen kommer også til å redegjøre for parkeringsdekningen.

Det vil gjøres en vurdering av kapasiteten til eksisterende infrastruktur i forbindelse med det videre arbeidet. Det vil blant annet utarbeides et notat som tar for seg VA/ overvannssituasjonen. Viktige føringer vil innarbeides i planforslaget og sikres i planbestemmelsene. Illustrasjonsplanen vil blant annet vise forslag til plassering av regnbed og fordrøyningsarealer.

8. **Kajajordet 1 Borettslag (Lyngveien 12 og 16)**

Det uttrykkes skepsis til skissert vei til parkeringsområde og til bygningene planlagt i sørøstre del av planområdet: Vei til parkeringsområdet er i skissene lagt like utenfor fellesplen, verandaer og stuevinduer i Lyngveien 12. Borettslaget forstår at planleggerne vektlegger å få biltrafikk bort fra boligene som oppdragsgiveren skal bygge, men finner det urimelig at ulempene legges over på andre. De ber om at man finner en annen løsning på parkering og/eller adkomst til parkeringsområdet.

Det opplyses om at Lyngveien 12 har sin henvendelse mot sør-sørvest. Skisserte 3-4 etasjes bebyggelse sørøst i planområdet antas å være svært negativt for deres bokvalitet (særlig 1. og 2. et). Sol- og lysforholdene vil, ifølge borettslaget, endres betydelig, spesielt i vinterhalvåret, og utsikten vil endres fra trær og grøntmiljø til boligblokker. Innsyn til leilighetene i Lyngveien, både fra planlagt vei og studentblokker, vil forringe verdien på eksisterende leiligheter i Lyngveien 12.

Borettslaget ber om at området langs Utveien, mellom dagens parkeringsplass og Lyngveien, vurderes brukt til annet enn boliger i flere etasjer, gjerne noe andre beboere i området også kan ha glede av, som f.eks. hage/parkområde.

Med hensyn til trafikk opplyses det om at veiene på Kaja-området er uten fortau eller sykkel- og gangveier, og ofte smale. Før antallet beboere økes kraftig bør det derfor på plass bedre trafikale løsninger. Det påpekes videre at man ikke må vekte interessene til få småhusbeboere tyngre enn interessene til mange blokkbeboere, for eksempel gjennom å anse Lyngveien fra bensinstasjonen som mest aktuell biladkomst for studentene uten forutgående grundig vurdering. Borettslaget tror det bør legges opp til (bedre tilrettelagt) biladkomst fra sør eller vest. Uansett må det, i følge dem, gjennomføres grundige konsekvensanalyser med tanke på biltrafikk og annen infrastruktur som f.eks. vann/avløp.

Det påpekes videre at etablering av 100 parkeringsplasser til 1100 beboere lett kan bli kaotisk, og at planlagt parkeringsområde i dag blir brukt til parkering av 20-30 biler som for det meste eies av beboere i Lyngveien 12, 14, 16 og 18. Dersom det ikke er vurdert hvor disse bilene kan parkeres i fremtiden, bes det om at dette gjøres. Det opplyses om at eksisterende utendørs plasser for parkering ved blokkene, uten disse, allerede er så å si fullt utnyttet. Det foreslås at samskipnadens parkeringsområde dimensjoneres for fortsatt parkering for noen av blokkbeboernes biler, eller at f.eks. NMBU kan stille annet areal til formålet.

Borettslaget håper de nye boligene kan bygges i massivtre eller med annen modulkonstruksjon i tre. Dette særlig fordi vi tror at ulempene i byggetiden, spesielt knyttet til støy, for de nærmeste beboere blir vesentlig mindre enn andre byggemetoder medfører.

Borettslaget påpeker videre viktigheten av at Studentsamskipnaden, i større grad enn hittil, sørger for at området holdes ryddig, har kontroll på søppelhandteringen og motvirker forslumming. Avslutningsvis ytres det ønske om at man vurderer hvor vidt det etablerte bomiljøet kan ha nytte av Samskipnadens boligbygging, knyttet til for eksempel data/nett/TV, vann og avløp, vannbåren varme, avfallshandtering/returpunkter, solcellestrøm, tilrettelegging for sosiale og velferdsmessige tiltak m.m.

Forslagstillers kommentar:

Adkomstforholdene og de trafikale konsekvensene av tiltaket vil bli belyst i en egen trafikkanalyse. Her vil også parkeringsdekningen belyses.

Eventuelle parkeringsplasser eller andre bruksrettigheter for beboere som bor utenfor planområdet må følges opp gjennom privatrettslige avtaler og kan ikke avklares i selve planforslaget. Muligheter for tilknytting til data/nett/TV og oppgradering av ulik infrastruktur i området må også avtales særskilt.

Det vil bli utarbeidet sol- og skyggediagrammer som kommer til å vise hvordan planforslaget vil påvirke solforholdene i Lyngveien gjennom året.

Valg av konstruksjonsmetode, og mulig bruk av massivtreelementer, vil bli vurdert i forbindelse med den videre arkitektoniske utformingen av byggeprosjektet. Det vil bli utarbeidet en miljøoppfølgingsplan som har et mål om å systematisere arbeidet med å minimere miljøbelastningen f.eks. med hensyn til støy.

9. TreFokus

I innspillet påpekes det at tiltakshaver i arbeidet med utvikling og realisering av planen, sammen med grunneier og Ås kommune, bør gå foran i det «grønne skiftet» og utvikle en plan som har en overordnet «nullutslippsvisjon». Dette bør reflekteres i forhold knyttet til selve planfasen, anleggsfasen, materialbruk, driftsfase/ energibruk, ombruk/ gjenbruk av materialer/ komponenter.

Det påpekes videre at TreFokus har lang erfaring knyttet til utvikling og realisering av aktiviteter og tiltak innenfor temaet bærekraftig byutvikling fra planstadiet til bygde prosjekter og at de gjerne bidrar i det videre arbeidet.

Forslagstillers kommentar:

Med tanke på en uttalt «nullutslippsvisjon» er prosjektets spillerom sterkt begrenset av kostnadsrammene for studentboliger og tilgjengelige tilskuddsordninger. Prosjektet vil strekke seg så langt det lar seg gjøre for å oppnå gode løsninger innenfor gitte økonomiske rammer, men har ikke anledning til å satse på en tydelig bærekraftprofil utover lovkravene og føringer gitt i kommuneplan for Ås kommune.

10. Skogveien nummer 21 og 23, naboer

Innspillet mener at antallet boenheter og etasjer må reduseres kraftig. Ved utbygging av det varslete planområdet må det, ifølge innspillet, utarbeides en områderegulering, inklusiv konsekvensutredning, som tar for seg et større område. Det ytres videre et ønske om at det utarbeides en fysisk modell av planområdet og omkringliggende bebyggelse.

Innspillet påpeker at varslet reguleringsplan avviker fra plan og bygningsloven og gjeldene kommuneplan samt arealplan, hvor areal avsatt til boligformål ikke er avsatt til et utbyggingsområde. Planområdet er heller ikke oppført som boligutbyggingsområde i Ås kommunes boligprogram 2015-2030. Planområdet omfatter, ifølge dem, også et areal avsatt i kommuneplanens arealdel som LNF-område. Varslet reguleringsplan utløser, ifølge innspillet, derfor behov for et planprogram og en konsekvensutredning. Ifølge Plan og bygningsloven § 4-2 annet ledd skal reguleringsplaner som kan få vesentlig virkning for miljø og samfunn konsekvensutredes. En økning fra 190 til 1100 hybelenheter er ifølge innspillet ikke en fortetting, men en utbygging av et boligområde.

Naboene ønsker flere studenter velkommen i nabolagets studentby, men det må være i en skala og et omfang som ikke belaster og forringer bokvaliteten på Kaja og ivaretar god bokvalitet for beboerne i studentbyen.

En utbygging med 1100 boenheter på dette relativt lille området er ifølge undertegnede en altfor kraftig fortetting, som vil påvirke bomiljøet i negativ retning. Det påpekes bl.a. at det i informasjonsmøte ble uttalt, av studenter med

barn, at planlagt fortetting kan gjøre området mindre attraktivt for studentfamilier med barn.

I følge innspillet bør NMBU, som det «grønne universitetet», gjenspeiles i utforming av studentbyens uteområder, ny bebyggelse og tilpassing til omgivelsene. Slik planene foreligger vil det, ifølge innspillet, være minimalt med grøntområder innenfor planområdet. Det grønne rommet som er presentert i planene, vil ved planlagt fortetting føre til at det snarere blir et brunt rom, allerede i dag er det grønne rommet nedslitt.

Innspillet forutsetter at Ås kommune ikke vil godkjenne en så sterk utnyttelse av Planområdet som skissert, og spesielt ikke høye boligblokker. De forelagte skissene krever, ifølge innspillet, en kraftig reduksjon, der byggehøyder og tetthet må tilpasses eksisterende bebyggelse, og blokker opp til 8 etasjer er, ifølge dem, ikke en tilpassing. Referanser til andre studiesteder og deres erfaringer med bygging av mange studenthybler i et etablert boligområde må ifølge dem trekkes inn i konsekvensanalysen.

På Kaja er det spesielt mange myke trafikanter, særlig morgen/ ettermiddag, og det er få egnede veier inn til området. Det ligger tre barnehager på Kaja og det orienteres om at veiene benyttes som skolevei og som turvei for barn i området. Den foreslåtte utbyggingen vil, ifølge innspillet, medføre økt biltrafikk, og således mer utrygge veier, økt luftforurensning og støy. De undertegnede lurer på om det er planlagt kollektivtilbud internt på campus og i Ås. De mener det er viktig å begrense biltrafikk og heller tilrettelegge bedre for gående og syklene. En trafikkanalyse bør, ifølge dem, utarbeides som ledd i en konsekvensanalyse før en reguleringsprosess.

Undertegnede tror at en parkeringsdekning på 10% vil være for lite og spør om parkeringsplassene vil avgiftsbelegges for å gjøre det mindre attraktivt å ha bil. Det påpekes at parkering langs veiene på Kaja allerede er et problem og at Ås kommune har bestemt å innføre restriksjoner mht. gateparkering.

Videre mener undertegnede at veiene på Kaja ikke er dimensjonert for omfattende anleggstrafikk av tunge kjøretøy som vil komme i anleggsperioden. Ifølge innspillet vil trafikken være farlig, spesielt for utsatte grupper. Flere studentboliger vil, ifølge innspillet, medføre økt behov for skoleplasser, og det stilles spørsmål ved om det er kapasitet til dette. Videre lurer undertegnede på om vann- og kloakksystemene på Kaja er dimensjonert for å klare det store antall nye boligenheter.

Innspillet påpeker viktigheten av å bevare grønnstruktur. Det bes om at LNF-området innenfor planavgrænsningen trekkes ut av planområdet, og det påpekes at en eventuell omregulering av LNF-områder, etter plan- og bygningsloven, skal konsekvensutredes.

Skogveien er, ifølge innspillet, Ås' eldste veifar, og det påpekes at SiÅs i dag har redusert og privatisert Skogveien til en sti blokkert av flere kampesteiner i sentralområdet, der dårlig belysning gir farlige situasjoner i mørket. Det bes om at Skogveien (i studentbyen) må brøytes på vinterstid og dens linjeføring videreføres.

Avslutningsvis er de undertegnede overrasket over uttalelsen om at Ås kommune og utbyggerne SiÅs/NMBU er enig i at det ikke er nødvendig med en konsekvensutredning av omdisponeringen av arealet til et så stort antall studentboliger. De er videre forundret over at utbygging av studentboliger ikke er implementert i Ås kommuneplans arealplan vedtatt i 2016. De mener at en konsekvensutredning er sterkt påkrevet.

Forslagstillers kommentar:

Planforslaget vil bli konsekvensutredet. Konsekvensutredningsrapporten vil følge planforslaget som vedlegg. Se for øvrig kommentarer til merknad nr. 7.

Konsekvensvurderingene vil bare i begrenset grad kunne basere seg på erfaringer fra tilsvarende områder, siden prosjektene må ses i sammenheng med sine stedsspesifikke omgivelser.

Det vil bli utarbeidet en trafikkanalyse som belyser de trafikale forholdene, deriblant parkering, hensyn til myke trafikanter og trafikk i anleggsperioden. I forbindelse med planarbeidet skal det videre utarbeides en miljøoppfølgingsplan som vil beskrive tiltak som blant annet omhandler støy i anleggsperioden og hensynet til barnehager i området.

Innenfor planområdet planlegges det tilrettelagt for ulike typer studenter, både studentfamilier og studenter uten barn. Planområdet vil således, gjennom valg av organisering, bebyggelse og utforming av utomhusanlegg, tilrettelegges for ulike behov. Som del av det endelige planmaterialet vil det utarbeides en illustrasjonsplan som synliggjør viktige utomhuskvaliteter og grønnsstrukturer. Illustrasjonsplanen vil også vise hvordan overvannshåndtering inngår i planforslaget og tilhørende beregninger og vurderinger vil bli oppsummert i et eget notat. Føringer angående blå-grønn faktor vil bli sikret gjennom reguleringsbestemmelser.

Det vil gjøres en vurdering av kapasiteten til eksisterende infrastruktur i forbindelse med det videre arbeidet.

Akershus fylkeskommune vil foreta en arkeologisk registrering av planområdet som blant annet ser på historisk «veifar», kulturminner osv. Historisk trasé for Skogveien vil søkes bevart i planforslaget.

Prosjektet vil bli belyst gjennom flere visualiseringer og konseptdiagrammer som understøtter planbeskrivelsen. Det vil også utarbeides en fysisk modell som følger planforslaget.

11. Ulrika Jansson

Ved omdisponering av LNF-område til boligområde bør dette, ifølge innspillet, konsekvensutredes. Undertegnede bekjent er det ikke utført noen analyser/befaringer av for eksempel biologisk mangfold i forbindelse med revidering av kommuneplanens arealdel og heller ikke ved andre anledninger i arealet innenfor planområdet. Det er, ifølge henne, sannsynlig at det finnes rødlistede treslag innenfor området (Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven §. 2-d, og vedlegg III p. d og evt. e). Arealet har per i dag foruten evt. rødlistede treslag også store og godt etablerte trær som i seg selv setter et grønt preg på hele området. Tettheten av studentboliger det nå legges opp til vil, ifølge undertegnede, bety at flesteparten av dagens trær vil bli borte og derved også mye fugle- og dyreliv.

Det opplyses om at Skogveien studentboliger per i dag stort sett er forbeholdt barnefamilier. Disse familiene likner helt på andre familier når det gjelder behov for rolige og trygge bomiljøer. Per i dag kan foreldre trygt la barna leke i området stort sett uten å bekymre seg for fremmede folk eller for eksempel flasker og bokser som barna kan skade seg på som ligger henslengt i området. I et område der barna og deres familier blir omkranset av høye hus og mange ukjente mennesker, vil arealet, ifølge undertegnede, ikke lenger oppleves like trygt og oversiktlig. Arealet i midten vil ikke kun være forbeholdt foreldre og barn som leker, men i større grad voksne som bruker arealet som samlingssted og for fest. Undertegnede mener at studenter i enkelthybler bør skilles geografisk fra familieleiligheter og parhybler. Å prøve å legge til rette for både enkelthybler og familier på samme sted vil, slik undertegnede ser det, føre til konflikter og utrygghet. Geografisk oppdeling kan gjøres innenfor planområdet, eller heller med plassering av enkelthybler i areal ved Pentagon som er regulert til boliger i kommuneplanen.

Studentboligområdet ligger i et område med adkomst gjennom et godt etablert boligområde. Allerede i dag er det, ifølge undertegnede, en utfordrende trafikksituasjon med tre barnehager i absolutt nærhet. Undertegnede frykter uhell i anleggsfasen når tung trafikk skal dele veiene med barnehage- og skolebarn.

Som Kaja-beboer er undertegnede vant til forstyrrelser nattetid. Dette er per i dag OK, men med en studentmasse på 1100 studenter i direkte nærhet frykter de at forstyrrelsene vil øke dramatisk. Når så mange studenter som potensielt fester nattetid plasseres i et etablert boligområde med barnefamilier og eldre vil det, ifølge undertegnede, uten tvil føre til konflikter. Problematikken kunne vært unngått ved å unngå så stor tetthet av enkelthybler som det nå legges opp til.

Forslagstillers kommentar:

Planforslaget vil konsekvensutredes. Som del av konsekvensutredningen vil biologisk mangfold og sårbare arter innenfor planområdet kartlegges, og eventuelle konsekvenser for disse belyses.

I forbindelse med planarbeidet er det ikke aktuelt å legge føringer for den interne organiseringen av studentbyen, med tanke på spesifisert lokalisering av enkelthybler/ familieleiligheter/ parhybler osv. innenfor planområdet. Fordeling av hybeltyper og intern organisering vil være del av den videre prosessen, der det planlegges tilrettelagt for ulike typer studenter, både studentfamilier og studenter uten barn. Fordelingen mellom de ulike hybeltypene og lokaliseringen av disse vil blant annet styres av tidligere erfaringer med hensyn til bomiljø, studentenes behov og forholdet til omgivelsene.

Som del av planarbeidet vil det bli utarbeidet en trafikkanalyse som blant annet redegjør for endret trafikkmønster.

ROS-analysen som utarbeides vil kunne avdekke eventuelle faremomenter for både anleggs- og driftsfase av prosjektet.

Miljøbelastningene i anleggsfasen vil bli fulgt opp gjennom en miljøoppfølgingsplan som vil bli utarbeidet i forbindelse med planarbeidet. Denne vil blant annet belyse forholdet til nærliggende barnehager etc.

12. Alf Selnesaunet og Ragnhild Momrak

De undertegnede mener at mange av tankene i det foreviste skisseprosjektet er fine, men at prosjektet kan forbedres på en rekke områder. Flere mennesker kan bety et bedre boligområde totalt sett – også for eksisterende boligområde. Men hvordan løse det slik at prosjektet bidrar til større kvaliteter i området, til beste for alle? Området bør, ifølge innspillet, utvikles til en boligbydel med gode forbindelser til øvrige tilgrensende områder.

Med hensyn til fjernvirkning mener de at man bør unngå byggehøyder som bryter horisonten sett fra Ramlapinnen (Frydenhaug). Videre bør ikke ny bebyggelse, etter deres syn, etableres som en «vegg» mot øvrige områder, dvs. at om man bygger høyt er det bedre med punktbebyggelse enn lameller, som fort blir veggdannende.

Innspillet påpeker at man bør ha et bevisst forhold til «musespising» av Åsmåsan, at man ikke må stenge adkomsten til Åsmåsan for eksisterende bebyggelse, at det planlagte adkomsttorget bør innarbeides som en del av den øvrige infrastrukturen i området, og at man vurderer ny barnehage innenfor den nye «bydelen». Videre bør «boligbydelen», ifølge dem, svare helt konkret på Ås kommunes visjon om nullvekst i bilbruken. De foreslår at det ikke anlegges parkeringsplasser for de nye beboerne, kun et fåtall gjesteparkingsplasser og av/påstigning. Videre foreslås det å etablere «bilpool» og eventuell «sykkelpool». Flere mennesker betyr, ifølge dem, flere på veiene, så det må lages en plan for gatestrukturen som prioriterer gående/syklende før

bilister, og som gjør det mer attraktivt å sykle/gå (overdekte sykkelplasser, el-sykkelplasser, sykkelverksted.)

Om adkomst tenkes via Utveien må denne, ifølge innspillet, rustes opp og tilrettelegges for flere mennesker som går/sykler, dvs. beplantede fortauer, sykkelfelt etc.

Avslutningsvis foreslås det å la overvannshåndteringen bli en innarbeidet del, en kvalitet, i det nye boligområdet, og at det ivaretas en sammenhengende grønnstruktur som sørger for at kontakten med nærturområdene sikres.

Forslagstillers kommentar:

I forbindelse med konsekvensutredningen vil konsekvenser av planforslaget vurderes med tanke på landskapsbilde, naturmangfold, nærmiljø og friluftsliv, og kulturmiljø.

I trafikkanalysen som utarbeides vil det bli redegjort for de forventede trafikale konsekvensene av planforslaget. Muligheter for «bilpoolordninger» og "delesykkel» vil ikke bli vurdert i planforslaget, men foreslås videreført som et innspill til driften av området.

Overvannshåndtering og forslag til integrerte tiltak i utomhussituasjonen vil utredes i forbindelse med planarbeidet. Som del av det endelige materialet vil det blant annet utarbeides en illustrasjonsplan som viser en foreslått opparbeidelse av tomten, der det sikres tilstrekkelige arealer til uterom og avrenning/fordrøyning av vannmassene. Viktige føringer vil bli sikret i reguleringsbestemmelser.

13. Carl Birger Alm

Det opplyses om at Kajaområdet har vært et godt område å bo i med stor boligstabilitet i befolkningen og god trivsel. Utbyggingen av 1100 boenheter vil, ifølge undertegnede, ha store konsekvenser for de som bor i området og utbyggingen vil forringe bomiljøet. Det kreves konsekvensanalyse på bakgrunn av planforslagets størrelse og det påpekes at noe av området er et LNF-område. Eventuelle bygg må, ifølge undertegnede, være lave for å harmonere med boligene på Kaja. Det eksemplifiseres med at 4 etasjers bygg, tilsvarende de på Pentagon, overhodet ikke passer inn i området. Avslutningsvis påpekes viktigheten av at de som bor på Kaja blir jevnlig orientert om de videre planvurderingene, også etter at det er gjort konsekvensanalyser.

Forslagstillers kommentar:

Det vil bli utarbeidet en konsekvensutredning for planforslaget hvor blant annet tiltakets konsekvenser for landskapsbildet, naturmangfold, nærmiljø og friluftsliv, og kulturmiljø vil bli utredet. Omdisponering av deler av LNF-arealet vil bli vurdert spesielt i planbeskrivelsen.

I planprogrammet omtales estimert fremdriftsplan for prosjektet, her er det også redegjort for medvirkningsmuligheter i de ulike fasene av planprosessen.

14. Cornelis Arnoldussen

Det orienteres om at det er varslet oppstart av en detaljregulering som strider med

kommuneplanens arealdel, da «de hensyn og restriksjoner som er fastsatt gjennom hensynssoner i kommuneplanens arealdel, ifølge Pbl (§12-6), skal legges til grunn for utarbeiding av reguleringsplan. Fra kommuneplanens kartoversikt er H570_2 en del av området som søkes omregulert, og i kommuneplanens planbeskrivelse er arealet listet som en hensynssone med krav om bevaring av friluftsliv, naturmiljø og kulturmiljø. Presenterte skisser viderefører og ivaretar, ifølge innspillet, ikke dette formålet. Undertegnede mener, på bakgrunn av overnevnte, at den fremlagte planen ikke burde kunne gjennomføres da den er i strid med overordnede føringer.

Det orienteres videre om at § 5 i kommuneplanens planbestemmelser definerer rekkefølgekrav for nye utbyggingsområder - samt at utbygging av nye boligfelt skal følge utbyggingsrekkefølgen fastsatt i kommunes gjeldende boligprogram. Det opplyses om at foreslått reguleringsområde ikke er nevnt her, hvilket strider mot kommuneplanen.

Videre orienteres det om at det i kommuneplanens planbestemmelser § 7 fremgår at offentlig tilgjengelig uteareal om mulig skal være universelt utformet og ha god sammenheng med eksisterende og planlagt sentrumsstruktur, historiske bygningsmiljø og grønstruktur.

Det opplyses videre om at Kaja, i Planprogram for Ås sentral område (2015), er nevnt som et av områdene i Ås der arkitektonisk kvalitet, helhetlig tomtestruktur og hageanlegg i stor grad er bevart. Store deler av området er i dag regulert til bevaring, i reguleringsplaner vedtatt i 1995 og 2011. Grunnet behov for økt fortetting og studentboliger, forstår undertegnede at studentbolig-området vil ha en litt annen karakter, men han mener den foreslåtte skissen fremstår som for tett og høy sammenlignet med området generelt.

Det stilles videre spørsmål ved hvorfor det skal bygges høyblokker i yttergrensen av Ås sentrum, når dette i liten grad er gjort sentralt først. Det nevnes at reguleringsplan R-267 for sentrum nord har gesimshøyde 20 meter på byggetrinn 3, men at ingen reguleringsplaner utover dette har lik, eller høyere høyde sentralt i sentrum.

Det orienteres videre om at det ved oppføring av bebyggelsen på Kaja ikke var krav om snuplass for bil på egen grunn. En fortetting med 1100 studenter i området øker, ifølge undertegnede, antall myke trafikanter og gir økt risiko for påkjørsel ved rygging ut i veibanen, uavhengig av om internveiene utbedres. Økt biltrafikk (120 biler) og økt andel myke trafikanter vil, ifølge innspillet, gi økt risiko for ulykker på internveiene (skolevei/ barnehagevei). Videre påpekes det at det allerede i dag er mangel på parkering ved studentleilighetene i Skogveien, og at bilene står ute på veien. Innspillet lurer derfor på om 120 parkeringsplasser til 1100 studenter vil være tilstrekkelig.

Løsningsforslaget viser, ifølge innspillet, lite areal med permeable flater, og undertegnede lurer på hvordan lokal drenering skal sikres.

Med hensyn til tetthet påpekes det at forslaget ved full utbygging (1100 personer) vil gi 31 pers./ dekar, mens Moholt studentby i Trondheim vil få 13 pers./dekar. Tettheten vil, ifølge innspillet, kreve mere av fellesarealene, som økt antall spredte sittegrupper, friluftaktiviteter (fotball, sandvolleyball etc.), sandkasser for barn, park etc., og generelt sett ha større krav til uteoppholdsareal. Presentert skisse viser, ifølge undertegnede, ikke dette. På bakgrunn av nevnt tetthet er sannsynligheten, ifølge innspillet, stor for bråk fra felles utearealene og/eller boenheter. Støy fra 3. etasje og oppover vil, ifølge undertegnede, nå en stor omkrets og minske bokvaliteten for området rundt.

Det refereres videre til kommuneplanens planbeskrivelse der blant annet verdien av «grønstruktur» og viktigheten av tilgang til rekreasjons- og friluftsområdet omtales. Videre orienteres det om en undersøkelse Synovate har gjort i oppdrag fra Friluftslivets fellesorganisasjon (FRIFO) og Direktoratet for naturforvaltning (DN) som viser at 92%

av befolkningen går tur eller driver med friluftsliv en gang i blant, og at friluftsliv er en viktig fritidsaktivitet for dem. Å komme ut i frisk natur, vekk fra støy og forurensing oppleves som viktig. Åsmåsan er, ifølge innspillet, et viktig friluftsområde for lokalbefolkningen, og de foreslåtte blokkene vendt mot Åsmåsan vil, ifølge innspillet, bli liggende på toppen av en bratt skråning, med 8-9 meter høydeforskjell. En foreslått 5-8-etasjers blokk vil i realiteten tilsvare en høyde på 8-11 etasjer sett fra Åsmåsan og komme over tregrensen. Uhindret støy (lyd og lys) generert over tregrensen vil, ifølge undertegnede, nå et betraktelig større område og forstyrre friluftslivet i området og han mener at presentert skisse ikke tar hensyn til dette.

Forslagstillers kommentar:

Det vil bli utarbeidet en konsekvensutredning for planforslaget hvor blant annet tiltakets konsekvenser for landskapsbildet, naturmangfold, nærmiljø og friluftsliv, og kulturmiljø vil bli utredet.

Overordnede vurderinger med hensyn til lokalisering av studentboligene er gjort i forkant av planinitiativet. Valg av lokalisering vil derfor ikke være del av den videre prosessen. Det vil redegjøres kort for valgt lokalisering i planbeskrivelsen, i kapittelet som omhandler bakgrunn for planforslaget.

Byggehøydene vil bli vurdert i forbindelse med konsekvensutredningen for utredningstemaet landskapsbilde.

Trafikale forhold vil bli belyst i trafikkanalysen som utarbeides i forbindelse med planarbeidet. Det vil her legges vekt på å belyse forholdene for gang- og sykkeltrafikk, samt parkering. Det vil videre utarbeides et eget VA-notat som tar for seg håndtering av overvann, vann og spillvann.

Planforslaget vil sikre tilstrekkelige utearealer, både med hensyn til størrelse og funksjonskrav, kvaliteter som også vil bli sikret i planbestemmelsene. Tilgang til rekreasjonsarealer i nærmiljøet vil bli vurdert i planarbeidet og utredet i konsekvensutredningen.

15. Einar J Einarsson

Undertegnede påpeker at representanter for Ås kommune gjentatte ganger har uttrykt ønske om å fortette i sentrumsnære områder, inkludert Kaja. Plan og utviklingssjefen i Ås kommune, Ellen Grepperud, skal ifølge undertegnede, ha uttalt i lokalavisen at SiÅs plan om fortetning er i tråd med planer for området og at politikerne i Ås åpner for fortetning i Ås sentrumsområder. Dette omfatter visstnok også Kaja, men muligens enda ikke gamle Kaja, som i kommunal plan fortsatt er bevaringsverdig. Som bakgrunnsinformasjon nevnes det videre at ordføreren, på møte med beboere på Kaja, har uttalt at vekst blir sterkere enn vern i kommunen. Nevnte forhold fører, og har, ifølge undertegnede ført til interessemotsetninger, ift. rundkjøring ved Meierikrysset, parkering på Kaja (som forhåpentligvis nå løses), ny utvidelse av gang- og sykkelvei mellom NMBU og stasjonen, og nå fortetning i Skogveien. Det påpekes at forholdene, og store planlagte endringer, skaper usikkerhet for beboerne på Kaja. Det hviler, ifølge undertegnede, et stort ansvar på NMBU/SiÅs, og det påpekes at man har sett uheldige konsekvenser av tidligere grep mht. parkering av NMBU-personale på Kaja, Statens Vegvesenets uheldige prosesser med NMBU og Ås kommune, men ikke med grunneiere på Kaja. Balansen mellom aktørene ivaretas, ifølge innspillet, ikke godt nok. Og det påpekes at det hviler et stort ansvar på kommunen, et ansvar som ikke ivaretas godt nok. Det påpekes videre at Kaja Vel har spilt en betydelig mer objektiv og aktiv rolle enn det

kommunen selv har, og innspillet mener at kommunen har for sterke bånd til de andre aktørene og glemmer egne innbyggere.

Når det gjelder planarbeidet for Skogveien så er den planlagte fortettingen, ifølge innspillet, altfor stort for et lokalmiljø. Det påpekes at planene ikke har blitt godt nok utredet og at kommunen allikevel nærmest gir grønt lys lenge før planarbeidet er fullført. Undertegnede mener kommunen må sørge for en fullstendig konsekvensanalyse som omfatter bomiljø for dagens beboere og nye studenter, trafikk, anleggsveier og eventuelle punkter som NMBU/SiÅs kan tilby innbyggerne på Kaja/Ås (rekreasjonsområder, kafeteriaer etc.)

Det påpekes avslutningsvis at NMBU/SiÅs bør konsentrere sin hovedaktivitet i egne områder som Pentagon, Kjerringjordet, andre NMBU-eide områder osv. En studentboligutbygging bør, ifølge innspillet, kun skje i moderat form i etablerte boligområder, hvilket betyr at planene om fortetting i Skogveien må reduseres betydelig.

Forslagstillers kommentar:

I forbindelse med planarbeidet skal det utarbeides en konsekvensutredning som blant annet utreder temaene kulturmiljø, nærmiljø og friluftsliv, og naturmangfold. Virkningene for landskapsbildet vil også inngå som en del av konsekvensutredningen, der tiltakets konsekvenser med tanke på terrengtilpasning, grønnstruktur og bebyggelsesstruktur, herunder høyder og bygningsvolum, vil belyses. Planforslaget kommer til å legge opp til en arealeffektiv utnyttelse av tomten. I planbeskrivelsen vil det redegjøres for hvordan dette inngår i en mer overordnet byutviklingsammenheng.

I forbindelse med planforslaget vil det videre utarbeides en trafikal analyse som belyser de trafikale forholdene, deriblant eventuelt behov for oppgradering av veinettet. Trafikkanalysen kommer også til å redegjøre for parkeringsdekningen.

Overordnede vurderinger med hensyn til lokalisering av studentboligene er gjort i forkant av planinitiativet. Valg av lokalisering vil derfor ikke være del av den videre prosessen. Det vil redegjøres kort for valgt lokalisering i planbeskrivelsen, i kapittelet som omhandler bakgrunn for planforslaget.

Planprosessen er beskrevet i planprogrammet hvor fremdriftsplanen og rammer for medvirkning blant annet er presentert. Planprosessen i henhold til plan- og bygningsloven legger opp til en demokratisk prosess gjennom flere ledd, fra varsel om oppstart til offentlig ettersyn.

16. Eyvind Høsteland Solbu

Det påpekes at Kaja er et velfungerende boligområde med stort innslag av barnefamilier, og at den sentrale plasseringen gjør at beboere, skoler og barnehager i området ferdes til fots på feltet. I den senere tid har boligfeltet, ifølge undertegnede, blitt brukt som "parkeringsplass" for NMBU, hvilket har ført til at beboerne på Kaja har måttet "jobbe frem" parkeringsforbud langs veiene.

Det påpekes videre at de planlagte rammene på prosjektet vil bryte fullstendig med bebyggelsen i området, og at utbyggingen vil føre til press på veiene som i stor grad benyttes av gående. Det stilles videre spørsmål ved om en mer kompleks studentsammensetning (ikke bare familie/par) vil føre til økt konfliktnivå mellom studenter og fastboende, samt internt mellom studentene.

Med hensyn til trafikk påpekes det at trafikkøkningen i området vil gå utover barna, og at det vil føre til økt lokal forurensning. Skissert parkeringsdekning er begrenset, hvilket ifølge undertegnede, vil føre til økt parkering i veikanten. Anleggsaktivitet i forbindelse med utbyggingen antas videre å få store konsekvenser for småveiene på Kaja, hvor det vil bli behov for betydelig vedlikehold av veinettet i etterkant av anleggsfasen.

Dersom planlagt utbygging gjennomføres, tett på det nå vernede området på Kaja, vil det, ifølge undertegnede, legge til rette for en videre fortetning av hele boligområdet inklusive det området som i dag er fredet.

Forslagstillers kommentar:

I forbindelse med planarbeidet vil det bli utarbeidet en trafikkanalyse som vil belyse de trafikale konsekvensene av planforslaget. Analysen vil også omtale parkeringsdekningen.

Miljøbelastningene i anleggsfasen vil bli fulgt opp gjennom en miljøoppfølgingsplan som vil bli utarbeidet i forbindelse med planarbeidet.

Planforslaget har ikke til hensikt å legge føringer for videre fortetting av Kaja eller sentrumsområdet i Ås. Kommunens standpunkt og overordnede planer antas belyst særskilt i Ås kommunens eget arbeid med sentrumsplanen.

17. Gitte Lise Olsen og Bjørn Tore Hoem

De undertegnede har forståelse for at det er behov for flere studentboliger i Ås sentrum, men minner om at aktuelt areal ligger i et eneboligområde med hovedsakelig lav trehusbebyggelse og mange småbarnsfamilier. Det opplyses om at det er tre barnehager i området og at eksisterende veinett har dårlig kapasitet, når det ferdes folk langs veien er det ikke mulig å passere to biler i bredden. Det opplyses om at trafikksituasjonen er uoversiktlig og risikofylt og at det er grunn til å anta at dette ikke bedres med foreslått utbygging. I tillegg har en betydelig andel fremmedparkering ført til innføring av parkeringsforbud langs veiene. Det bes videre om at det gjennomføres konsekvensutredning iht. plan- og bygningslovens §4-2; Planens virkninger for miljø og samfunn.

Høyden på planlagt bebyggelse mot Utveien bes redusert og trukket lenger inn på området, slik at bebyggelsen ikke oppleves som en «vegg». For undertegnede, i Utveien 27, er utsikten mot de eksisterende studentboliger i dag preget av trær som skjermer mot innsyn begge veier, dette bes videreført/ videreutviklet.

Det minnes om at store deler av området er regulert til bevaring, og det orienteres om at Kaja er identifisert som et av de sentrumsnære, bebygde delområdene med fortettingspotensial i ny områdeplan for Ås Sentrum. Undertegnede mener at skissen de er presentert for, med en netto tilførsel av 900 hybelenheter, vil være en *utbygging* og ikke en *fortetting*. Følgelig må volumet enten bygges et mer egnet sted, eller stykkes opp i mindre deler- som fordeles på flere områder i Ås sentrum. Innspillet påpeker ulike muligheter:

- Undertegnede mener kapasitetsproblemene i Meierikrysset ikke kan brukes som argument for å ikke bygge ut mer ved Pentagon, og mener det er kritikkverdig at ny rundkjøring ikke klarer en økning i trafikken. Det foreslås vurdert å etablere en undergang for gående og syklende studenter fra Pentagon, som går fra Herumveien under FV 152 og som leder ut i Johan L.

Hirsch vei, direkte inn på Campus, et tiltak som ifølge innspillet, ville avhjelpe dagens trafikkproblemer i rundkjøringen betraktelig.

- Området mellom Åsgård skole og Storebrand (Søråsjordet), identifisert som en vekstkorridor, ville, ifølge innspillet, være en ideell lokalisering av et prosjekt som dette. Studentboligene ville da ha tilgang til eksisterende gang- og sykkelvei med stor kapasitet, direkte påkjørsel til fylkesveien og kort avstand til «alt». I kombinasjon med foreslått undergang ved rundkjøringen i Meierikrysset ville studentene, ifølge undertegnede, da ha svært gode korridorer å bevege seg i, både til sentrum og til Campus.
- Tomtene i Samfunnsveien, Høgskoleveien og Kajaveien er, ifølge innspillet, store og til dels dårlig utnyttet. Her kunne det, ifølge forslaget, etableres boliger tilsvarende de som allerede er bygd i Kajaveien.
- Eplehagen i Utveien, kunne ifølge innspillet vært bygget ut med flere boliger i samme stil og høyde som det allerede er gjort i Utveien.
- Det foreslås videre at eksisterende studentblokker i Skogveien kunne bygges på i høyden, hvilket ville frigjøre grøntareal og redusere behovet for nye blokker.

Avslutningsvis bes det om at de endelige planene hensyntar området beboere, historie og karakter i en større grad enn det forelagte skisser gjør.

Forslagstillers kommentar:

Planforslaget vil konsekvensutredes etter særskilt metode for konsekvensutredning.

Det vil videre utarbeides en trafikkanalyse som vil belyse de trafikale konsekvensene av planforslaget.

Overordnede vurderinger med hensyn til lokalisering av studentboligene er gjort i forkant av planinitiativet. Valg av lokalisering vil derfor ikke være del av den videre prosessen. Det vil redegjøres kort for valgt lokalisering i planbeskrivelsen, i kapitlet som omhandler bakgrunn for planforslaget i planbeskrivelsen.

Mottatte innspill vil bli vurdert i forbindelse med utarbeidelsen av det endelige planforslaget. De overordnede rammene for tillatt utnyttelse, plassering av ny bebyggelse og tillatte høyder vil fastsettes i den forbindelse

18. Hjørdis Eide

Undertegnede stiller spørsmål ved om skissert størrelse på prosjektet lar seg gjennomføre på det aktuelle området, uten å ødelegge de kvalitetene som området har for beboerne.

Innspillet påpeker at eksisterende studentboliger består av lave blokker som er tilpasset den omkringliggende private småhusbebyggelsen, og mener forelagte skisser viser en totalt annerledes og ugjenkjennelig bebyggelse.

Videre påpeker undertegnede at det er strenge bestemmelser med hensyn til utnyttelsesgrad i området, noe som har bidratt til at Kaja framstår som et hyggelig og velfungerende boligområde. Området har gode boligkvaliteter og skalaen på bebyggelsen er menneskelig.

Innspillet ytrer ønske om at prosjektet nedskaleres betydelig, da studentbyen, på fremlagte skisser, fremstår som en mastodont, hvor størrelsen på prosjektet skremmer. Bebyggelsen mot Utveien og mot skogen i bakkant oppleves, ifølge undertegnede, som en tett, avvisende mur. Med høy bebyggelse på begge sider antas det at den planlagte «grønne lungen» sentralt i området vil oppleves som en

trang korridor, og ikke en hyggelig park til glede for alle beboere. Parken vil ligge utilnærmelig plassert, og det vil ikke føles som en naturlig gangvei gjennom området.

Det settes videre spørsmålstegn ved hensikten i å plassere så mange studentboliger akkurat i dette sårbare boligområdet, og ikke bygge ut allerede eksisterende områder. Et alternativt kunne, ifølge undertegnede, være å dele utbyggingen mellom Kaja og Pentagon.

Avslutningsvis håper undertegnede at Ås Kommune ikke lar dette prosjektet gå igjennom, uten å ta hensyn til Kaja-beboernes bemerkninger og ønsker for å bevare sitt nærområde.

Forslagstillers kommentar:

Konsekvensutredningen vil ta for seg konsekvenser av planforslaget, her vil blant annet konsekvensene for landskap-, natur og nærmiljøet belyses nærmere, se for øvrig kommentar til merknad nr. 7.

Traseen til Skogveien gjennom planområdet vil søkes bevart i plankart og bestemmelser.

Antallet studenter det planlegges tilrettelagt for tilsvarer det antall hybelenheter som studentsamskipnaden har estimert at det vil være behov for i årene som kommer. Overordnede vurderinger med hensyn til lokalisering av studentboligene er gjort i forkant av planinitiativet. Valg av lokalisering vil derfor ikke være del av den videre prosessen..

I forbindelse med planarbeidet vil endelig plassering av byggegrenser og utkast til bebyggelsesstruktur avklares.

19. **Ingunn Engene**

Det påpekes at en studentby med 1100 boenheter mange steder tilsvarer folketallet i en hel kommune. Allerede i dag oppleves det som en belastning at studentboligområdet har kontinuerlig utskifting av beboere, gjennom økt ustabilitet og slitasje på området, i form av trafikk og søppel. Eier- og ansvarsfølelse for området erstattes av «bruk- og kast»-mentalitet. Innspillet mener det vil være bedre å etablere en egen, separat studentby, istedenfor å presse inn så mange boenheter innerst i et etablert boligområde med lavblokker og småhusbebyggelse. Det påpekes videre at nevnte fortettingseksempler, som studentbyene på Kringsjø (Oslo) og Moholt (Trondheim), er rene studentbyer med umiddelbar nærhet til hovedtrafikknett og offentlig kommunikasjon. SiÅs anbefales å etablere en tilsvarende studentby som tåler høyblokker og skissert utnyttelse i tilknytning til Pentagon- og Brønnerud. Brønnerud har tradisjoner for å være et sentrum og har umiddelbar nærhet til Veterinærhøgskolen, her vil det, ifølge innspillet, være mulig å etablere nødvendig infrastruktur og god trafikkavvikling.

Det er videre ønskelig at planområdet i Skogveien forbeholdes studentfamilier og at området ryddes for søppel mot rekreasjonsområdet/ skogområdet. Det oppfordres om at det ikke legges opp til mer enn en dobling av antallet boenheter, i to- til tre etasjers bygninger. De eksisterende bygningene fra 50-tallet er tidstypiske og hyggelige, og en eventuell rehabilitering av disse vil være positivt for bomiljøet.

Avslutningsvis bes det om at SiÅs og forslagsstiller viser forståelse og omsorg for de historiske kvalitetene i området, som f.eks. hulveier etc.

Forslagstillers kommentar:

Overordnede vurderinger med hensyn til lokalisering av studentboligene er gjort i forkant av planinitiativet. Valg av lokalisering vil derfor ikke være del av den videre

prosessen. Det vil redegjøres kort for valgt lokalisering i planbeskrivelsen, i kapittelet som omhandler bakgrunn for planforslaget i planbeskrivelsen.

SiÅs vil følge opp drift og vedlikehold av studentbyen når de nye boligene tas i bruk.

Alle eksisterende boliger i planområdet er/vil bli vurdert med tanke på mulighet for videre bruk. Det vil dog være aktuelt å rive de deler av bebyggelsen som anses å være kondemnable/ ikke tilfredsstillende dagens krav til standard.

Innenfor studentbyen vil det tilrettelegges for ulike typer studenter, både studentfamilier og studenter uten barn. Fordeling av hybeltyper og intern organisering vil være del av den videre prosessen, men fastsettes ikke i planen.

Det vil gjennomføres en arkeologisk registrering av planområdet, blant annet for å kartlegge eventuelle kulturminner innenfor planområdet, deriblant omtalt hulvei.

20. Jens Petter Wold

Innspillet påpeker at det er rimelig at det fortettes og tilrettelegges for studentene i Ås. Fortetningen som er planlagt er imidlertid meget kraftig, nærmest som en byutvikling å regne, med høye sammenhengende blokker.

Undertegnede bor i Skogveien 23, som nærmeste nabo til utbyggingen. I dag grenser tomta til skog i nord (NLF) og studentbyen i øst. Den foreslåtte utnyttelsen vil, med sine høyder og skissert plassering, medføre mer trafikk og mer støy. Endringene av omgivelsene vil, ifølge innspillet, forringe bokvaliteten og redusere verdien på deres eiendom. En stor tetthet av bygninger og lite grøntstruktur gjør, ifølge undertegnede, at det fremstår som om utbygger av studentboligene bruker naboene som randsoner/grøntstruktur i stedet for å sørge for dette på egen tomt. Resultatet blir en brå overgang mellom tett by og et etablert rolig og tradisjonelt idyllisk boligområde.

Det forventes at utbygger eller Ås kommune omregulerer, ikke bare området for den påtenkte studentbyen, men inkluderer nærområdene langs Skogveien mot Campus, deriblant undertegnedes eiendom. På denne måten vil det kunne legges opp til en mer veloverveid og harmonisk plan for området som ivaretar fortetting, grøntstruktur og tilgang til marka.

Forslagstillers kommentar:

Det er fra tiltakshavers side vurdert som lite hensiktsmessig å endre planavgrensningen. Den foreliggende planavgrensningen, med sine planlagte byggeområder, omfatter utelukkende arealer som forvaltes av SiÅs, hvilket regnes som en naturlig avgrensning.

Byggegrensene mot nabotomter og sikring av grønnstruktur vil bli vurdert i planarbeid.

Tilgang til marka vil sikres i planforslaget.

Det vil bli utarbeidet en trafikkanalyse i forbindelse med planarbeidet som vil belyse de trafikale konsekvensene av planarbeidet.

21. Vigdis Nybøe og Kai Tilley

De undertegnede er positive til at studentbyen utvides, men mindre positive til omfanget av utbyggingen (høyder og antall beboere). Det opplyses om at 1100 boenheter nesten tilsvarer en fordobling av antall beboere på feltet. Med fremlagte planer vil Skogveien, ifølge undertegnede, fremstå som en massiv mur mot omkringliggende boligfelt. Intensjonen om at Skogveien, som en viktig ferdselsåre i området, skal være åpent for alle, vil ifølge innspillet ikke fungere (ref. Pentagon). Viktigheten av at adkomsten til det populære turområdet Åsmåsan sikres, understrekes videre. En sikring betyr at bebyggelsen må legges i god avstand fra turveien ned til Åsmåsan. Det opplyses videre om at den mye brukte adkomsten til Åsmåsan ved det eksisterende garasjelegget ikke er hensyntatt (v/parkeringen).

Innspillet antar at beboerne også i fremtiden vil måtte benytte bil, selv om forslaget legger opp til lite parkering, og de er bekymret for konsekvensene (skole-/barnehagevei etc.). Det opplyses om at veiene i området er smale og at det ikke er mye plass for møtende biler og myke trafikanter.

Videre påpekes det at beboerne i de eksisterende familieleilighetene, i avholdt informasjonsmøte, selv uttalte å være negative til det planlagte omfanget. Innspillet påpeker også at planlagt bebyggelse (6-8et) mot Åsmåsan blir massive bygg som ikke vil kunne skjules av skogen, og at turveien ut av området blir liggende mot disse. Barnehagen vil, ifølge undertegnede, også få ødelagt mye av uteområdet sitt på grunn av beliggenheten på de planlagte høyblokkene.

Innspillet oppsummerer med at området maksimum tåler 600 beboere, hvorav 50% bør være familier/par, og at høydene ikke bør overstige 4 etasjer. Bebyggelse mot Utveien bør, av hensyn til øvrig bebyggelse/naboer, følge byggelinjen vest for planområdet og ha maksimalt 2 etasjer.

Forslagstillers kommentar:

Viktige turveier/ stier gjennom planområdet vil bli kartlagt og sikret i plankart og/eller planbestemmelser. Konsekvensutredningen vil vurdere konsekvensene for landskapsbilde, kulturmiljø, nærmiljø, friluftsliv og naturmangfold. Det vil videre bli utarbeidet en trafikkanalyse og notater for støy og overvann som belyser tiltaket.

I forbindelse med planarbeidet vil endelig plassering av byggegrenser bli avklart. Det vil bli redegjort for byggehøyder og fotavtrykk i planbeskrivelsen.

22. Morten Lysø

Som beboer i Lyngveien 12 uttrykkes skepsis til skissert innkjøring og til bygningene planlagt i sørøstre del av planområdet. Planleggerne vektlegger naturlig nok å få biltrafikk bort fra de nye boligene, men undertegnede finner det urimelig at ulempene legges over på andre. Det opplyses om at Lyngveien 12 har verandaer, stuevinduer og fellesplen mot sør-sørvest. 3-4 etasjes bygninger sørøst i planområdet vil, ifølge innspillet, påvirke utsikt og sol-/lysforhold i Lyngveien 12 betydelig.

Det bes om at området langs Utveien mellom dagens parkeringsplass og Lyngveien vurderes brukt til annet enn fleretasjes boliger, gjerne noe som beboere i området også kan ha glede av (hage/ park etc.) Før antallet beboere økes kraftig bør det, ifølge innspillet, være på plass bedre trafikale løsninger. Det påpekes videre at man ikke må vekte interessene til få småhusbeboere tyngre enn interessene til mange blokkbeboere. Undertegnede mener blant annet at det bør legges opp til (bedre tilrettelagt) biladkomst fra sør eller vest.

Det påpekes videre at etablering av 100 parkeringsplasser til 1100 beboere lett kan bli kaotisk, og at planlagt parkeringsområde i dag blir brukt til parkering av 20-30 biler som for det meste eies av beboere i Lyngveien 12, 14, 16 og 18. Dersom det ikke er vurdert hvor disse bilene kan parkeres i fremtiden, bes det om at dette gjøres. Det opplyses om at eksisterende utendørs plasser for parkering ved blokkene, uten disse, allerede er så å si fullt utnyttet. Det foreslås at samskipnadens parkeringsområde dimensjoneres for fortsatt parkering for noen av blokkbeboernes biler, eller at f.eks. NMBU kan stille annet areal til formålet.

Undertegnede påpeker videre viktigheten av at Studentsamskipnaden, i større grad enn hittil, sørger for at området holdes ryddig, har kontroll på søppelhandteringen og motvirker forslumming. Undertegnede håper de nye boligene kan bygges i massivtre eller med annen modulkonstruksjon i tre. Dette fordi han mener at ulempene i byggetiden, spesielt knyttet til støy, for de nærmeste beboerne blir vesentlig mindre enn ved andre byggemetoder. Avslutningsvis ytres det ønske om at man vurderer hvor vidt det etablerte bomiljøet kan ha nytte av Samskipnadens boligbygging, knyttet til for eksempel data/nett/TV, vann og avløp, vannbåren varme, avfallshandtering/returpunkter, solcellestrøm, tilrettelegging for sosiale og velferdsmessige tiltak m.m.

Forslagstillers kommentar:

Behov for nye/endrede trafikale løsninger vil bli vurdert gjennom en trafikkanalyse som inngår i det videre planarbeidet. I forbindelse med analysen vil også alternative adkomster til planområdet bli vurdert, i tillegg til parkeringsmessige forhold. Parkeringsplasser som dekker nabolagets behov vil ikke bli vurdert i planarbeidet, men må tas særskilt med utbygger.

Arealbruk for delområdene mellom Utveien, Lyngveien og dagens parkeringsplass vil bli vurdert og endelig plassering av bebyggelsen avklares i forbindelse med planarbeidet. Egne sol-/skyggediagrammer vil utarbeides som del av planmaterialet og belyse konsekvensene av forslaget.

Renovasjonsløsningene vil bli prosjektert med tilstrekkelig kapasitet for området. Illustrasjonsplanen vil vise plassering av renovasjonsløsningene. Kapasitet hva gjelder øvrig teknisk infrastruktur vil også kartlegges i forbindelse med det videre arbeidet.

Planforslaget kommer ikke til å legge føringer for hvilke konstruksjonsmetoder som skal brukes for boligene, men det planlegges for at bebyggelsen oppføres i massivtre. Miljøbelastningene i anleggsfasen inkl. støy vil bli fulgt opp gjennom en miljøoppfølgingsplan som vil bli utarbeidet i forbindelse med planarbeidet.

23. Rune Husby Carlsson

Undertegnede har vanskelig for å akseptere den massive utbyggingen som SiÅs legger opp til. NMBU har, ifølge innspillet, mange alternative tomter, der utbyggingen ikke vil ha like store negative konsekvenser for naboer, nærmiljø, grøntarealer og trafikal situasjon.

Det antas at skissert forslag er "worst case scenario", ment for å teste reaksjoner fra nabolaget, da utbyggingen vil forandre boligområdet grunnleggende, et område som har stor verdi for mange. Når det i tillegg planlegges å dirigere all trafikk mot et parkeringsområde for 1100 boenheter rett utenfor undertegnades bolig, hvor barna i området har sin skolevei, er dette prosjektet noe de på alle måter ønsker å få stanset, eller i det minste kraftig redusert.

Forslagstillers kommentar:

Overordnede vurderinger med hensyn til lokalisering av studentboligene er gjort i forkant av planinitiativet. Valg av lokalisering vil derfor ikke være del av den videre prosessen. Det vil redegjøres kort for valgt lokalisering i planbeskrivelsen, i kapittelet som omhandler bakgrunn for planforslaget.

Planforslaget vil bli vurdert gjennom en konsekvensutredningsprosess som tar utgangspunkt i en utbygging med 1000 boenheter.

I forbindelse med planarbeidet vil de trafikale konsekvensene bli belyst. Viktige stier gjennom planområdet vil bli kartlagt og sikret i plankart og/eller planbestemmelser.

24. Sissel Heir

Undertegnede ser med bekymring på høyblokkene som er planlagt i Skogveien, da disse vil ruve i landskapet og ikke stå i stil med øvrig, mindre, bebyggelse i Skogveien. I tillegg vil bebyggelsen, ifølge innspillet, ta mye lys og utsikt.

Undertegnede er også bekymret for trafikken, bl.a. med tanke på barn i området. På informasjonsmøtet ble det, ifølge undertegnede, sagt at trafikken ikke skal gå gjennom Skogveien. De tar det derfor for gitt at motorkjøretøyer ikke har adkomst til de nye blokkene fra Skogveien og at det samme gjelder anleggstrafikk under byggeperioden. Videre uttrykkes bekymring med hensyn til støy, festing og forsøpling av området, da det antas at disse problemene vil øke proporsjonalt med antall beboere/boenheter. Det orienteres om at stedet, med skogen som nærmeste nabo, er et idyllisk sted å bo, og at de er bekymret for at områdets dyreliv skal gå tapt i forbindelse med utbyggingen.

Avslutningsvis bes det om at de nye blokkene, på bakgrunn av de nevnte argumentene, oppføres med maksimalt tre etasjer, og at disse legges lavt i terrenget.

Forslagstillers kommentar:

Konsekvensutredningen vil belyse konsekvensene av planforslaget for en rekke temaer, deriblant temaene kulturmiljø, nærmiljø og friluftsliv, og naturmangfold. En vurdering av forventet sosial adferd av fremtidige beboerne i området vil ikke inngå i konsekvensutredningen. Konsekvenser for befolkningssammensetningen og virkninger for bomiljøet vil omtales i planbeskrivelsen.

Ulike adkomstmuligheter og trafikale konsekvenser av planforslaget vil bli vurdert i den trafikale analysen som utarbeides. Her vil også trafikk i anleggsperioden belyses.

25. Steinar Karlsøen

Undertegnede bor i Skogveien 31A, nærmeste nabo til utbyggingen. Huset er fra 1963 og har vegger i mur og tre. Det har tidligere vært anleggsvirksomhet rundt boligen i forbindelse med oppgradering av infrastruktur i området, og det orienteres om at arbeid med gravemaskiner, pakking av masse etc. medfører tydelige skjelvinger i undertegnedes hus, som er sårbart for vibrasjoner. Undertegnede mener også små sprekkdannelser i muren er relatert til tidligere arbeider. Med et prosjekt av aktuell størrelse er han redd det kan oppstå skader på huset, særlig i forbindelse med bygging nær Utveien, kjøring av gravemaskiner i Utveien etc. Det ytres derfor ønske om en «felles» befaring av boligen med bilder, vurderinger etc. i forkant av arbeidene, for senere å kunne dokumentere evt. skader. Undertegnede

ønsker gjerne svar og kommentarer med tanke på problemstillingen og hvordan han bør gå videre med dette, både mot kommune og ansvarlige for byggeprosessen.

Forslagstillers kommentar:

Anleggstrafikk vil utredes i forbindelse med trafikkanalysen og beskrives spesielt i en egen miljøoppfølgingsplan som følger plansaken.

Grunnforholdene i planområdet vil bli kartlagt gjennom geotekniske undersøkelser som vil kunne gi nærmere svar på om det er behov for sprenging, graving etc. i området. Uavhengig av dette er det i en byggeprosess naturlig nok sannsynlig at eiendommen vil bli berørt av anleggstrafikk. Bygninger og konstruksjoner som antas å bli påvirket av eventuelt sprengningsarbeid vil besiktiges før arbeidet igangsettes.

26. Thor Johansen

I avholdt informasjonsmøte savnet undertegnede en beskrivelse av de kvaliteter som SIÅS vil tilføre området, både de som studentene skal oppleve og de som beboere av området kan bli tilført. Trafikale utfordringer må og kan ifølge undertegnede løses.

Det påpekes videre at enkelte villaer på Kaja i de siste årene er kjøpt opp av spekulanter og bygget om til hybler, dette armer ut vanlig «familiebeboelse og skaper utfordringer mht. parkering. Bygging av flere studentboliger kan ifølge innspillet demme opp for nevnt utvikling. Om det blir resultatet, synes undertegnede at dette er positivt. Det påpekes videre at ny bebyggelse, som presentert, vil gi anledning til å få ryddet opp i avfallsdeponiet nord i området (omtalt på informasjonsmøtet).

Undertegnede har stor forståelse for at det raskt er behov for nye studentboliger og mener at det, selv med tettere og høyere bebyggelse, kan skapes gårdsromkvaliteter. Dersom Åsmåsan holdes ubebygget vil det være kort vei til «grønn tumleplass». Det foreslås å lage en utendørs trimarena/løype for barn og voksne, samt et skikkelig treningsstudio i halvkjelleretasje eller sentralt i området. Videre foreslås det å tilby innendørs sykkelparkering så flere kan sykle, utlån av el-sykler med vogn etc.

Forslagstillers kommentar:

Planforslagets konsekvenser for utomhusområdene vil bli nærmere beskrevet i planbeskrivelsen og konsekvensutredningen. Konsekvensutredningen vil i tillegg omtale viktige kvaliteter for nærmiljø og friluftsliv, hvor konsekvensene for tilgangen til turterreng vil bli belyst. Viktige gangforbindelser vil bli kartlagt og sikret i plankart og/eller bestemmelser.

Med hensyn til utomhussituasjonen vil det utarbeides en illustrasjonsplan som viser hvordan uteoppholdsarealene foreslås opparbeidet.

27. Tomas Løvset og Ella Marie Heyerdahl

Undertegnede er positive til en fortetting i Ås sentrumsområde/Skogveien, men skissert omfang gjør dem mindre positive. 1100 beboere på et relativt lite område i Skogveien sprenger, ifølge innspillet, tomten og tar lite hensyn til eksisterende vegetasjon og bebyggelse.

Ny bebyggelse må, ifølge innspillet, tilpasses eksisterende bebyggelse, spesielt i

randsonen hvor utbyggingen møter tilstøtende områder. Det påpekes at store trær bør sikres i reguleringsplanen, spesielt i den sentrale «skoglunden», og langs randsonen i øst og vest og mot Utveien i syd. Trærne vil, ifølge innspillet, kunne fungere som et filter i randsonen mot ny bebyggelse.

Eksisterende bebyggelse på nordsiden av Utveien ligger tilbaketrukket fra veien. Ny bebyggelse bør, ifølge undertegnede, videreføre dette prinsippet. Skissert bebyggelse langs Utveien virker, ifølge dem, massiv og tett. Planen bør ivareta siktlinjer inn i og gjennom området, og bebyggelsen mot Utveien bør varieres i høyde og ikke være mer enn 3 etasjer. Undertegnede mener prinsippet med lavest bebyggelse mot syd og stigende høyder mot nord er bra, men at skissert bebyggelse er for høy og at den vil ødelegge karakteren i området. Innspillet påpeker at de skisserte åtte etasjers blokkene i nord er store og klumpete, og at de danner en massiv mur mot nord. Beliggende på toppen av et høydedrag, 10 meter høyere enn Åsmåsan, vil de fra nord oppleves som svært høye. Bebyggelsen bør ifølge innspillet varieres i høyde, fra to etasjer i syd og til fire etasjer i nord, og ha en aktiv 1.etasje (boliger) som gir liv til utearealer på bakkeplan.

Det påpekes videre at den sentrale «Skoglunden» er mye brukt, men at området allerede i dag er preget av slitasje. Undertegnede mener at skissert bebyggelse vil gi betydelig dårligere solforhold på uteområdet enn hva som er tilfelle i dag. Planen bør, ifølge dem, vise flere og varierte gode uterom, hvor utearealene utover skoglunden også sikres kvaliteter.

Undertegnede er i utgangspunktet positive til en lav parkeringsdekning, men tror ikke en parkeringsdekning på 10% vil fungere i praksis. Det er, ifølge dem, allerede utfordringer med hensyn til gateparkering, både i ukedager og helger. Planarbeidet må derfor utrede problemstillinger vedrørende parkering, studere dagens situasjon og vise til tiltak som håndterer problemer ved en eventuell for lav parkeringsdekning. Det påpekes videre at ny parkering bør legges i kjeller under bebyggelsen og ikke på terreng, da dette bl.a. vil gi mer plass mellom byggene og bedre utearealer. Dersom det likevel velges parkering på bakkeplan, bør denne, ifølge dem, utformes med betydelig innslag av trær.

Det er, ifølge innspillet, stor bekymring knyttet til trafikksikkerhet både i anleggsperioden og bruksperioden. Det er 3 barnehager på Kaja og mye trafikk av barn, både gående og syklende. Planarbeidet bør utrede dette og vise hvordan trafikksikkerheten ivaretas. Videre påpekes det at planen bør vise at parkeringsdekning for Lyngveien 12,14 og 16 oppfylles når planlagt garasje rives.

Med hensyn til støyproblematikk påpekes det videre at 900 nye studenter på Kaja vil medføre betydelige støyplager for dagens beboere. Takterrasser og balkonger bør, av støyhensyn unngås, og uteoppholdsarealer legges på bakkeplan der bebyggelsen vil fungere som støyskjerm. I tillegg bør felles utleielokaler, foreningslokaler etc., ifølge innspillet unngås, da dette medfører støyulemper i forbindelse med fest på kveld og natt. Støy i byggeperioden bør også utredes, særlig med tanke på de nærliggende barnehagene i området hvor barn sover utendørs på dagtid.

Avslutningsvis mener innspillet at det viste mulighetsstudie ikke kan anses som en fortetting, men som en nedbygging av Kaja og at forslaget bør bearbeides videre, gjennom en betydelig reduksjon i antall enheter, lavere bygningsmasse og bedre tilpasning mot eksisterende bebyggelse.

Forslagstillers kommentar:

I forbindelse med planarbeidet skal det utarbeides en konsekvensutredning som blant annet utreder temaene kulturmiljø, nærmiljø og friluftsliv, og naturmangfold. Konsekvensutredningen vil ta utgangspunkt i 1000 hybelenheter innenfor planområdet. Virkningene for landskapsbildet vil også inngå som en del av konsekvensutredningen, der tiltakets konsekvenser med tanke på terrengtilpasning, grønnstruktur og bebyggelsesstruktur, herunder høyder og bygningsvolum, vil belyses.

Endelig forslag til plassering av byggegrenser/bebyggelse vil fastsettes i det endelige planforslaget. Det vil redegjøres for byggehøyder og fotavtrykk i planbeskrivelsen. Med hensyn til utomhussituasjonen vil det utarbeides en illustrasjonsplan som viser hvordan uteoppholdsarealene foreslås opparbeidet.

Egne sol-/skyggediagrammer vil utarbeides som del av planmaterialet og belyse konsekvensene av forslaget.

Det vil videre utarbeides en trafikkanalyse som belyser de trafikale konsekvensene av planforslaget, der også parkeringsmessige forhold vil bli belyst. Det er ikke aktuelt å anlegge parkering for annet enn «egne» beboere innenfor planområdet.

En egen miljøoppfølgingsplan vil beskrive tiltak som blant annet omhandler støy i anleggsperioden, her vil også hensynet til barnehagene omtales.

28. Tonje Sæter og Torbjørn Nielsen

De undertegnede har forståelse for at det er behov for studentboliger i Ås, men mener at 1100 boenheter på 40 dekar vil utgjøre en ekstrem fortetting, som vil forringe Kaja. Innspillet sammenlikner utbyggingen med Moholt i Trondheim, der det ifølge dem er bygget 1400 enheter på et tre ganger så stort areal. Det stilles spørsmål ved om SiÅs sin strategi er å «skremme», for deretter å redusere utbyggingen til det halve, hvilket, ifølge innspillet, likevel ville være en kraftigere utbygging enn Moholt.

Innspillet påpeker videre at Kaja-området har en optimal beliggenhet, godt egnet for en bilfri hverdag. For å imøtekomme Ås Kommunes ambisjoner om nullvekst i biltrafikken bør det, ifølge innspillet, ikke settes av store arealer til parkeringsplasser. Utbygger bør, ifølge dem, pålegges å etablere bil- og sykkelordninger uavhengig av utbyggingens endelige omfang, og områdene som nå er avsatt til parkeringsplasser kan disponeres til boligformål slik at behovet for å bygge i høyden mot Utveien kan reduseres.

Avslutningsvis mener undertegnede det er bekymringsfullt at kommunen og utbygger ikke ser nødvendigheten av en full konsekvensutredning etter plan og bygningsloven. En utbygging av LNF området mot Utveien vil ha tydelige konsekvenser for muligheten til barn og unges utøvelse av friluftsliv (ref. KU forskrift, vedlegg 3 bokstav e). Hele Skogveien-området mellom Lyngveien / Skogveien / Utveien har stor betydning for innbyggerne (særlig de minste) og vei/sti-nettet er en sentral del av dette.

Forslagstillers kommentar:

Planforslagets konsekvenser vil bli belyst i en konsekvensutredning. Planforslaget vil legge opp til en utbygging der planområdet totalt sett, inkludert eksisterende bebyggelse, kan romme inntil 1000 hybelenheter. Antallet er ikke satt ut fra strategiske hensyn, men tilsvarer det faktisk antall hybelenheter som SiÅs har estimert at det vil være behov for i årene som kommer.

Planforslagets utnyttelse vil bli fastsatt i plankart og bestemmelser, og nærmere beskrevet i planbeskrivelsen.

Parkeringsbehovet vil bli vurdert som del av trafikkanalysen. Som utarbeides.

Viktige gangtrasèer/ stier gjennom planområdet vil bli kartlagt og sikret i plankart og/eller bestemmelser.

29. Tor Olav Nygjelten

Undertegnede mener at arkitektskisse/ trafikal analyse bør utvides til å omfatte faglige analyser av infrastrukturen i området (VA, el, IoT/IoS, samt en evaluering av grunnforholdene.)

Det forutsettes videre at Ås kommune har hensyntatt «vesentlighet og risiko» i planarbeidet (plan og bygningsloven.)

Det bør, ifølge undertegnede, arbeides frem utvidede faglige vurderinger som kan bidra til å kvalitetssikre hele Kaja/ sentrum vest for de neste 50 år. Infrastrukturen er fra 50-70- tallet (delvis rehabilitert senere) og en stor utbygging i området kan være utfordrende, med tanke på toppbelastning/ ekstremvær osv.

Spørsmål til prosjekteier (resymé):

- 1) Vil prosjektet hensynta og sikre kapasitetsbehov midtvinters av elektrisk strøm på Kaja/ sentrum vest under tenkte betingelser med 600 nye beboere?
- 2) Vil prosjektet få egne vann- og kloakkrør ut til stamrørsystemet utenfor Kaja?
- 3) Vil prosjektet sikre dagens og morgendagens IoT og IoS-behov?
- 4) Vil grunnen tåle tenkt bebyggelse? Vil graving i et område endre stabiliteten i grunnen andre steder på Kaja?

Avslutningsvis stilles det krav om søppelhåndtering med lastebil med lav tonnasje til et lukket, helst nedgravd system, med søppelrom.

Forslagstillers kommentar:

I forbindelse med planarbeidet vil det bli utarbeidet et notat for overvann, vann- og spillvann med prinsipper for fremtidig forsyning. I tillegg vil det bli utarbeidet et notat om geoteknikk for å kunne vurdere de geotekniske forholdene.

Det har blitt innledet en dialog med Hafslund om strømforsyning. Ytterligere innspill forventes i forbindelse med høringen etter 1.gangsbehandling når omfang av utbyggingen er klarlagt. Her vil også en eventuell plassering av nettstasjoner avklares.

Som en del av det endelige planmaterialet vil det utarbeides en ROS-analyse som avdekker risiko- og sårbarhetsmomenter i følge med planen.

30. Follo Brannvesen

Follo Brannvesen opplyser om at de arbeider med en revisjon av veilederen sin, men at denne ikke er klar. Det viktigste for brannvesenet er §11-17 i TEK10, tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap. At man tar hensyn til biloppstillingsplass for brannbil, slokkevannskapasitet, samt bredde på vei som antakelig er regulert av kommunen

Forslagstillers kommentar:

Krav om adkomst for brannbil vil bli innarbeidet i planforslaget. Brannvannsforsyning vil bli vurdert i forbindelse med VA/-overvannsutredningen og beskrevet i eget notat.

31. Studenttinget NMBU, tidligere uttalelse i forbindelse med tomtestudie/mulighetsstudie

Studenttinget understreker at boligene skal dekke ulike behov for ulike brukergrupper f.eks. familieboliger, parleiligheter, enkelhybler og ulike kollektiver. SiÅs bør være hovedtilbyder til boliger framfor private aktører basert på en langsiktig utbyggingsplan. Boligutbyggingen bør bidra til å knytte studentene nærmere lokalmiljøet. Studentboliger bør lokaliseres i nærhet til campus.

Lokaliseringen bør unngå nedbygging av jordbruksarealer/matjord og ta hensyn til trafiksikkerhet i vurdering av lokalisering og anleggsfasen.

Forslagstillers kommentar:

SiÅs ønsker å kunne tilby et bredt spekter av attraktive studentboliger. Planforslaget vil derfor legge opp til utbygging av et vesentlig antall nye boenheter i Skogveien, fordelt på ulike bygningsvolum og leilighetstypologier. Studentboligene i Skogveien vil være lokalisert i nærhet til både jernbanestasjon, Ås sentrum, Campus og andre viktige målpunkter for studenter. Det aktuelle planområdet er allerede bebygget, hvilket betyr at det ikke er behov for å bygge ned områder med dyrket mark for å realisere studentboligbehovet