



**Ås kommune**  
**Plan- og utvikling**

**Merknadsbehandling – R-311 Detaljreguleringsplan for del av Skogveien**

Datert 15.05.2018

**Offentlige myndigheter**

<b>1. Follo Ren IKS</b>	<b>Kommentar</b>
<p>Mener deres forhåndsuttalelse ikke er tatt til følge, og ønsker å avklare avfallsløsning ettersom de mener at å avklare dette ved søknad om rammetillatelse vil være for sent.</p> <p>Avfallsløsninger ønskes plassert i ytterkant av planområdet. De savner også vist kjøremønster og vendehammer for renovasjonskjøretøy, og regner med de vil trenge 12 nedgravde avfallsbrønner.</p>	<p>Dimensjonering av avfallsbrønner ivaretas i revidert landskapsplan, med justerte plasseringer. Plasseringen ivaretar krav fra Follo Rens veileder og oppstillingsplassen av renovasjonskjøretøyet vises på landskapsplanen.</p> <p>Når det gjelder lokaliseringen av renovasjonspunkter i planområdet, legges det i utgangspunktet fremdeles opp til at renovasjonsbilen kjører en runde gjennom området og henter avfallet på veien uten å snu underveis via internvei i området. Den interne veien er primært tiltenkt gående og syklende, men dimensjoneres for brannbil og tilrettelegges også for generell service og drift.</p> <p>Det er i naturligvis ønskelig å begrense trafikk av store kjøretøyer her, men det vurderes likevel som mest rimelig at området som drar nytte av trafikken også tar belastningen en slik trafikk vil medføre. Ruten kan med enkelhet justeres ved behov.</p> <p>Alternativet vil være at renovasjonsbilen kjører til renovasjonspunktet i nord fra nordvest via Skogveien. Denne veien er delvis gruslagt og passerer en rekke boliger og en barnehage som ikke benytter nedgravde avfallscontainere og dermed ikke kan nyttes av samme type renovasjonsbil.</p> <p>Dagens renovasjonsløsning tillates videreført.</p>
<b>2. Follo Brannvesen IKS</b>	<b>Kommentar</b>
<p>Brannvesenet forutsetter at området er tilrettelagt for høyderedskap og at slokkevann er tilstrekkelig.</p>	<p>Dimensjoner for atkomstvei og oppstillingsplass er ivarettatt og vist på landskapsplan. Slokkevann har tilstrekkelig kapasitet.</p>
<b>3. Statens Vegvesen</b>	<b>Kommentar</b>
<p>Vegvesenet savner bestemmelse om kvalitet på</p>	<p>Foreslått skisse til bebyggelse er delvis</p>

<p>sykkelparkeringen, og ser helst at alle er overdekte, låsbare og så tett på reisemålet som mulig.</p> <p>Her peker de på noen foreslåtte sykkelparkeringsplasser de ser som for langt unna innganger. Opparbeidelse bør også sikres gjennom egen rekkefølgebestemmelse.</p> <p>Videre forutsettes at støyretningslinjer ivaretas, og savner egen bestemmelse om anleggsstøy. Minner om at god sikt ved veier skal sikres med frisiktsoner, og at anlegg for gående og syklende skal være universelt utformet.</p> <p>Det ser det som positivt med restriktiv parkeringsdekning med betalingsløsning i området.</p>	<p>omarbeidet i revidert planforslag, og plassering av sykkelparkeringsplasser er tilpasset ny situasjon. Det reguleres 1 plass pr. hybelenhet og krav til andelen overdekte plasser er økt til 35 % og samtlige skal være låsbare.</p> <p>Swecos vurdering er at dersom alle sykkelparkeringsplassene skulle vært etablert med tak, ville dette bidratt til dårligere lysforhold for enhetene i 1.etasje og dårligere romlig kvalitet på uterom. Sykkelparkering er plassert så nær de respektive inngangene som mulig, uten at dette går ut over andre forhold og kvaliteten på de uformelle møteplassene som sonene omkring inngangene er tenkt som.</p> <p>Egen rekkefølgebestemmelse vedrørende parkering (§9-2) sikrer at sykkelparkering skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse.</p> <p>Reguleringsbestemmelsene er oppdatert og omfatter retningslinjer om støy, anleggsstøy og krav om utarbeidelse av MOP (miljøoppfølgingsplan) som omfatter disse temaene.</p> <p>På bakgrunn av flere innspill som uttaler ønske om en restriktiv parkeringsdekning foreslår Rådmannen 6 % parkeringsdekning innenfor planområdet. Dekningen kan eventuelt reduseres ytterligere.</p> <p>Øvrige deler av merknaden tas til orientering.</p>
<p><b>4. Fylkesmannen i Oslo og Akershus</b></p>	<p><b>Kommentar</b></p>
<p>Ingen konkrete merknader.</p>	<p>Tas til orientering.</p>
<p><b>5. NMBU</b></p>	<p><b>Kommentar</b></p>
<p>Overordnet sett mener de det er behov for flere studentboliger i Ås, og ser at planforslaget ivaretar målsettingen om å dekke 30 % av boligbehovet for studenter i Ås som de ser på som positivt.</p> <p>De støtter i utgangspunktet forslaget om 10 % parkeringsdekning i området, men understreker at en dekning på 6 % hadde vært å foretrekke.</p> <p>De mener det er viktig å sikre ladepunkter for el-bil og anbefaler at det etableres bildelingsordning. Ellers savner NMBU flere låsbare bur eller rom for sykler.</p>	<p>Kvalitetskrav for sykkelplasser med tanke på låsbarhet er implementert i bestemmelsene. I tillegg er krav til andelen overdekt sykkelparkering økt til 35 %.</p> <p>Rådmannen tilslutter seg anbefalingen om å redusere parkeringsdekningen til 6 % innenfor området. I det reviderte planforslaget sikres det at 10 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for miljøvennlig transport (bilkollektiv, ladepunkter for el-bil).</p> <p>Når det gjelder ordninger for bildeling er ikke dette noe SiÅs kan påta seg å drifte. Det er trolig</p>

De støtter planforslaget, og vurderer foreslått utnyttelse og lokalisering av studentboligene som godt.	aktuelt at studentene selv vil etablere gode løsninger for ulike transport og bildelingsordninger etc.
<b>6. Akershus fylkeskommune</b>	<b>Kommentarer</b>
Fylkeskommunen ber om at bestemmelsen for hulvei justeres, og minner om kulturminneloven § 8.  Ser ellers at forslaget er i samsvar med gjeldende planer og har ingen øvrige kommentarer.	Generelle bestemmelser om kulturminneloven er innarbeidet og bestemmelse om hulvei revidert.

## Lag og foreninger

<b>7. Skogveien boliglag AS</b>	<b>Kommentar</b>
<p>Ser forslaget som et stort inngrep i bebyggelsen på Kaja, og er videre bekymret for om forslaget kan skape presedens for videre høyhus på Kaja.</p> <p>Ser derfor at forslaget bør nedskaleres i omfang, høyde og boligantall.</p> <p>Mener videre det er behov for bedre ivaretagelse av trygg skolevei for små barn mellom Skogveien og studentboligene og at det ikke bør legges opp til økt trafikk her.</p> <p>De er særlig bekymret for anleggstrafikk og fraråder å bruke Skogveien til dette. De ber om at anleggsstøy unngås om ettermiddagen, kveld/natt og i helger.</p> <p>De ønsker studenter velkommen til området, men vil ikke ha det de betrakter som et bymiljø på Kaja.</p>	<p>Rådmannen ser det som vanskelig å ta stilling til eventuelle fremtidige vedtak. Skulle det bli aktuelt med forslag om ny blokkbebyggelse i området i fremtiden vil disse behandles som egne saker. Utnyttelse for deler av området vil være aktuelt å vurdere i arbeid med områdeplan for Ås sentralområde. I den sammenheng er det ikke i utgangspunktet foreslått ytterligere «høyhus» i området i vedtatt fortettingsstrategi for Ås sentralområde, men områdene omkring eksisterende blokkbebyggelse langs Lyngveien ses som potensielle fortettingsområder der det kan foreslås ny bebyggelse på sikt uten at foreslått arealutnyttelse er endelig avklart.</p> <p>Det vises ellers til vedlagte fjernvirkningsperspektiver og øvrige illustrasjoner som viser hvordan den planlagte bebyggelsen faller inn i dagens situasjon på området.</p> <p>I revidert planforslag er høyder i området enten redusert eller presisert tydeligere. For felt BBB7 og BBB9 mot Utveien er høyder presisert gjennom bruk av byggegrenser hvilke deler som tillates å være i maks fire etasjer og hvilke som tillates i tre etasjer.</p> <p>For felt BBB5 mot vest er høyden nedjustert til maks tre etasjer. For planområdet i sin helhet er samlet BRA nedjustert med ca. 15 %, hvilket betyr at områdeutnyttelsen er nedjustert fra ca. 90 % til 76 %.</p>

	<p>For anleggsperioden stilles det krav om utarbeidelse av en miljøoppfølgingsplan. Denne skal ta for seg forhold rundt anleggsgjennomføringen og godkjennes av kommunen. Det er mulighet for og ønskelig at berørte også engasjerer seg i denne prosessen.</p> <p>Et forslag til miljøoppfølgingsplan følger forslaget. Merk at et endelig forslag til miljøoppfølgingsplan stilles som dokumentasjonskrav til oppfølgende byggesak, og skal først bli endelig godkjent ved behandling av søknad om igangsettingstillatelse.</p> <p>I forslaget er anleggstrafikk til området foreløpig foreslått i Lyngveien. I forbindelse med anleggsfasen skal det vurderes tiltak for trafikksikkerhet for anleggstrafikken. Blant annet er det vurdert å anlegge midlertidige fartsdumper ved naturlige krysningspunkt for å senke farten på anleggstrafikken og gjøre kryssing for skolebarn tryggest mulig. Bruk av midlertidige fortau kan også være aktuelt. Det er anskueliggjort at å benytte Lyngveien til anleggstrafikk både til innkjøring og utkjøring gir mest mulig skjerming av skoleveier.</p>
<p><b>8. Utveien sameie</b></p>	<p><b>Kommentar</b></p>
<p>Peker på at forslaget ikke er lagt frem for kommuneoverlegen, som betraktes som en saksbehandlingsfeil.</p> <p>Peker på at det i behandlingen må vurderes mulige støyplager, støvplager og trafikkfarlig transport i tillegg til anleggstidas lengde.</p> <p>De forutsetter at Utveien ikke blir brukt som anleggsvei.</p> <p>For øvrig mener sameiet dimensjoner for prosjektet er for stort.</p>	<p>Den reviderte planbeskrivelsen er supplert med et avsnitt om folkehelse som belyser dette temaet. Både ved første- og annengangsbehandling er forslaget gjennomgått i kommunens planforum, som bl.a. har som mandat å ivareta folkehelseperspektivet i plansaker. I planforum er tema som folkehelse, barn og unges interesser, behov for teknisk infrastruktur m.m. vurdert.</p> <p>For anleggsarbeidet er det stilt krav om utfyllende miljøoppfølgingsplan, som er kommunens verktøy for å sikre styring av anleggsperioden.</p> <p>Miljøoppfølgingsplan skal legges frem ved søknad om igangsettingstillatelse og godkjennes av kommunen. Det er anledning og ønskelig at berørte parter også engasjerer seg i denne prosessen.</p> <p>Et forslag til miljøoppfølgingsplan er utarbeidet, og er vedlagt planforslaget. I</p>

	<p>miljøoppfølgingsplanen er det foreslått å ta i bruk Lyngveien som anleggsvei.</p> <p>Utredningene som er utført som del av saken tilsier at området tåler planlagt utnyttelse. Utnyttelsen er også i tråd med regionale målsettinger og føringer om utnyttelse i områder i gangavstand fra kollektivknutepunkt. På bakgrunn av innkomne merknader og rasjonalisering av skissert bebyggelse er samlet regulert BRA for planområdet likevel redusert med ca. 15 % i det justerte planforslaget.</p> <p>Det er sikret større åpenhet, strammere byggelinjer og skissert færre bygg innenfor planområdet. Områdeutnyttelsen har på bakgrunn av nevnte revisjoner dermed gått ned fra ca. 90 til ca. 76 %.</p>
<p><b>9. FLS borettslag</b></p>	<p><b>Kommentar</b></p>
<p>Borettslaget ønsker å bevare grøntområder som er foreslått delvis avsatt til boligbebyggelse. De mener høyder på mot kote 125,5 nord i planområdet er i strid med overordnet arealdel for LNF-området i nord og ser helst at bebyggelsen reduseres i høyde.</p> <p>Videre mener de areal foreslått omregulert til parkeringsområde bør tas ut, for å opprettholde LNF-området i nordøst. De peker på at arealet avsatt til LNF nordvest i planområdet fungerer som inngangsport til Åsmåsan.</p> <p>Det bør videre stilles krav til «planteplan» i neste fase, og det bør utarbeides egen skjøttsplan for vegetasjon.</p> <p>Ber om at soldigrammer viser skyggevirkning i Åsmåsan.</p> <p>Mener videre at området i Skogveien ikke kan løse hele studentboligbehovet i Ås, og at det må vurderes flere områder for utbygging av studentboliger.</p> <p>Mener at foreslått bebyggelse fremstår som en drabantutbygging som bryter med områdets karakter, og ber om at bebyggelsen tilpasses omgivelsene bedre.</p> <p>De ønsker videre økt fokus på kvalitet for</p>	<p>Rådmannen betrakter omdisponering av LNF-arealet i nordvest som planen legger opp til som svært begrenset. Det omsøkte arealet omfatter om lag 1500 m<sup>2</sup> som søkes omdisponert til boligbebyggelse i området. Arealet var avsatt til boligbebyggelse i forrige kommuneplanperiode. Øvrige arealer i det omtalte området er foreslått avsatt til hensynssone for kulturminne og grønnstruktur. Forslaget er konsekvensutredet med tanke på naturmiljø, som tilsier liten konsekvens for naturmiljøet.</p> <p>Planforslaget berører ikke den eksisterende atkomsten til Åsmåsan beliggende øst for Frydenhaug barnehage og sikrer at det skal etableres atkomst til Åsmåsan også øst i planområdet.</p> <p>For LNF-området i nordøst, er areal foreslått regulert til parkering trukket noe lenger syd i det justerte planforslaget. Dette medfører at det ikke vil bli liggende parkeringsareal i de tidligere deler av LNF-området som planen omfatter, og at arealet sikres regulert som grønnstruktur. Dersom parkeringsdekningen reduseres ytterligere, vil dette kunne bidra til bevare enda større deler av grønnstrukturen.</p> <p>Vedlagte sol-/skyggediagrammer for prosjektet illustrerer skyggeeffekt mot Åsmåsan. Videre</p>

<p>omkringliggende områder og internt i studentbyen. Internt i området mener de det er begrenset sol på gatetunene på attraktive tidspunkter, og ber om at det stilles krav til at boliger har utsyn og god avstand til naboblokker.</p> <p>Angi byggegrenser for enkeltbygg. Byggelinje langs Utveien bør følge parallelt med veilinjen. Må tilpasses eksisterende rekkehus langs utveien.</p> <p>Samlet sett mener borettslaget utnyttelse av området bør reduseres, og være lavere en utnyttelse i Ås sentrum. Det bør reduseres antall blokker og byggehøyder.</p> <p>Gang og kjøreatkomst bør separeres, og parkeringsdekningen bør reduseres. Fortrinnsvis bør parkering legges under terreng. De ønsker eget område for bildelingsordning og el-biler og at sykkelparkering blir regulert.</p> <p>Trafostasjoner og teknisk anlegg anbefales lagt inn i bygningsmassen, og det bør være en offensiv holdning til avfallshåndtering. Blant annet bør det settes av areal for gjenbruk av møbler.</p> <p>Til sist mener de det bør utredes bruk av solenergi som strømforsyning.</p>	<p>viser vedlagte fjernvirkningsperspektiver hvordan foreslått bebyggelse faller inn i situasjonen, deriblant sett fra Åsmåsan.</p> <p>Det er innført krav til bevaringsplan, planteplan og skjøtselsplan for grøntområdene som skal forelegges kommunen ved søknad om rammetillatelse.</p> <p>På bakgrunn av innkomne merknader og rasjonalisering av skissert bebyggelse er samlet regulert BRA for planområdet redusert med ca. 15 % i det justerte planforslaget. Det er sikret større åpenhet, strammere byggelinjer, mer grøntstruktur og skissert færre bygg innenfor planområdet.</p> <p>Mot Utveien er BRA for de enkelte feltene redusert med 23 % vest for Skogveien og 28 % øst for Skogveien. I tillegg er høyder mot Utveien presisert. Områdeutnyttelsen har på bakgrunn av nevnte revisjoner gått ned fra ca. 90 % til ca. 76 %.</p> <p>Reguleringsforslaget sikrer gode og varierte uterom. Deler av bebyggelsen er i revidert forslag sikret å være lavere enn først foreslått hvilket vil være positivt for solforholdene i og rundt studentbyen, i tillegg er fotavtrykk på skissert boligbebyggelse redusert med ca. 10 % hvilket vil gi større åpenhet, mer lys og større utearealer. Når det gjelder krav til utsyn og bokvaliteter er dette for øvrig sikret gjennom teknisk forskrift.</p> <p>En separering av gang og kjøreatkomst mener Rådmannen vil skape flere konfliktpunkter mot trafikk i Skogveien, derfor anbefales det kun én felles atkomst. Forventet trafikk i atkomsten er vurdert å være begrenset.</p> <p>For sykkelparkering er krav til andel overdekte plasser økt til 35 % og all sykkelparkering skal være låsbar. Revidert landskapsplan viser hvordan sykkelparkering er foreslått løst innenfor området.</p> <p>Når det gjelder spørsmål vedrørende alternative lokaliseringer vises det til planbeskrivelsen kap. 1.4.1 hvor dette er omtalt. Temaet var også til vurdering ved førstegangsbehandling av planforslaget.</p>
---	--

	<p>Det er i utgangspunktet ikke ønskelig å legge trafoer inn i bygningsmasser, bl.a. av strålingshensyn. Foreslått plassering av nye trafoer fremkommer av vedlagt landskapsplan.</p> <p>For møbelgjenvinning har SiÅs egne rutiner for møbler de disponerer som leveres til gjenvinning. Det finnes allerede et apparat for gjenvinning av møbler gjennom Bølstad samt videresalg gjennom bruktbutikker og finn.no. Rådmannen ser det ikke som nødvendig å regulere egne arealer til formålet.</p> <p>Angående kartlegging av alternative energikilder ses det ikke som aktuelt i denne sammenheng. Det legges opp til bruk av fjernvarme.</p>
<p><b>10. Kaja Vel</b></p>	<p><b>Kommentar</b></p>
<p>Kaja Vel mener omfanget av studentboliger er for stort og ønsker en halvering av prosjektet.</p> <p>De ber at høyde og tetthet justeres ned til et nivå sammenlignet med nåværende bebyggelse. Foreslått utbyggelse langs Utveien bør trekkes lengre tilbake enn foreslått. Eksisterende vegetasjon ønskes bevart.</p> <p>For anleggsperioden mener de ett byggetrinn bør være tilstrekkelig for å begrense sjenanse. De er bekymret for svevestøy og støy, særlig for berørte barnehager i området.</p> <p>De mener videre at veinettet i området er av for dårlig kvalitet til å håndtere anleggstrafikk, og at gående og syklende må ivaretas under og etter byggeperioden.</p> <p>Vei inn til anlegg og område rundt må sikres i byggeperioden for å påvirke så lite som mulig, og anleggsvei til området må dimensjoneres for dette og det må sikres at anleggsvei blir lagt der skolebarn ikke ferdes.</p> <p>Videre bør planområdet utvides slik at Utveien fram til Samfunnsveien inngår med fortau, og det bør innføres rekkefølgekrav om anleggsvei og fortau.</p> <p>De er samtidig bekymret for fremmedparkering i veinettet</p>	<p>Utredningene som er utført i følge med saken tilsier at området tåler planlagt utnyttelse. På bakgrunn av innkomne merknader og rasjonalisering av skissert bebyggelse er samlet regulert BRA for planområdet likevel nedskalert med ca. 15 % i det justerte planforslaget.</p> <p>Det er sikret større åpenhet, strammere byggelinjer, mer grøntstruktur og skissert færre bygg innenfor planområdet. Områdeutnyttelsen har på bakgrunn av nevnte revisjoner dermed gått ned fra ca. 90 til ca. 76 %.</p> <p>For feltene mot Utveien er BRA redusert med henholdsvis 23 % vest for Skogveien og 28 % øst for Skogveien. I tillegg er høyder på bebyggelsen mot Utveien presisert, der bebyggelsen som grenser til veien er gitt maks høyde på tre etasjer. Rådmannen anbefaler at høyder for felt BBB9 fastsettes til tre etasjer, som vil bidra til å redusere BRA ytterligere.</p> <p>Forhold rundt forvaltning av vegetasjon er sikret i forslag til reviderte bestemmelser (bevaringsplan, planteplan og skjøtelsesplan).</p> <p>For forhold som berører anleggsperioden er det stilt krav om miljøoppfølgingsplan som skal godkjennes før det gis igangsettingstillatelse.</p> <p>Et forslag til miljøoppfølgingsplan følger planforslaget. Anleggsvei er foreslått lagt i Lyngveien, og det er flere</p>

For forhold som berører parkering ser det helst at parkeringsarealet fjernes helt, altså ingen parkeringsdekning overhodet, eller at det maksimalt tillates 5 % parkeringsdekning i området. Parkering bør legges under terreng.

De ønsker videre at grønnstruktur rundt bebyggelsen utvides til minimum 12 meter. Dette mener de er særlig viktig langs Utveien og mot vest. Opparbeidelse av grønnstruktur bør sikres med rekkefølgekrav.

Bebyggelse langs Utveien bør reguleres til maks kotehøyde tre etasjer, og enkelte bør være i to etasjer. Områdeutnyttelsen i området bør reduseres til 65 %.

For øvrig melder vellet at de er uenige i de skjønsmessige vurderingene av konsekvenser for nærmiljø/kulturmiljø.

trafiksikkerhetsmessige tiltak som kan vurderes innført i gjennomføringen. Dette kan være bruk av midlertidige fortau som nevnt, men også midlertidige fartsdumper kan være tilfredsstillende.

Reguleringsforslaget har avsatt areal til fortau langs Utveien slik planavgrensningen fremstår i dag. Resterende strekning er allerede avsatt i tilgrensende reguleringsplan, uten at dette er opparbeidet. Det vil si at permanent fortau kan etableres i strekningen dersom behovet oppstår på sikt. Rådmannen vil til gjengjeld ikke anbefale å etablere permanent fortau langs strekningen, og dette er heller ikke anbefalt i vei- og gateplan for Ås sentralområde. Årsaken er at separasjon av trafikanter i boligområder som dette i større grad kan bidra til å skape konflikter mellom ulike trafikanter, ettersom større del av veiarealet avsettes til veibane for bil som kan bidra til økt hastighet og endrer karakteren i de mindre bolig gatene unødig.

Det er fra forslagsstillers side ønskelig å gjennomføre utbyggingen i et samlet byggetrinn for å minimere sjenanse for naboer. Realiseringen er imidlertid avhengig av statlig tildeling av økonomiske tilskudd og fremdriften er således avhengig av denne tildelingen.

Reguleringsbestemmelsene er supplert med et punkt som omhandler anleggsstøy i tråd med Statens Vegvesens anbefaling. For øvrig vil støy og støvforhold samt anleggsgjennomføring omtales ytterligere i miljøoppfølgingsplanen.

Vedrørende parkeringsdekning mener Rådmannen det vil være hensiktsmessig å redusere parkeringsdekningen til 6 %. Mulighet for parkeringsanlegg under bakken er kommentert i saksfremlegget.

Det reviderte prosjektet imøtekommer merknaden om at vegetasjonsbeltet langs Utveien er for smalt og organiserer bebyggelsen slik at beltet blir noe bredere og at det stedvis blir større sammenhengende grønne felt mot Utveien. Bevaring av eksisterende vegetasjon så langt det er mulig, i tillegg til etablering av skjermende vegetasjon i flere sjikt, er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene. Det vil være stort fokus på å ha en god dialog



	<p>med barnehagene i området i anleggsperioden. Barnehagenes behov svares ut i egen uttalelse. Planbeskrivelsen er supplert med et eget avsnitt som omtaler forhold rundt folkehelsen og hvordan denne er vurdert, samt eget notat med vurdering etter folkehelseloven.</p>
<b>11. Kajajordet I borettslag</b>	<b>Kommentar</b>
<p>Borettslaget i Lyngveien 12 anser at grensen for hva som kan etableres i nærområdet er langt overskredet i forslaget til offentlig ettersyn. De mener at nye illustrasjoner av fjernvirkning ikke er fulgt opp på en tilstrekkelig m�te, og tegningene oppleves som en glorifisering av virkeligheten.</p> <p>Videre mener borettslaget at plassering av blokker sydvest for borettslagets bygning i Lyngveien gir store konsekvenser for eksisterende sol og lysforhold og synes malplassert.</p> <p>De forventer at planforslaget illustrerer sol/skyggeforhold for eksisterende og fremtidig situasjon.</p> <p>Samtidig er de urolige for antallet foreslåtte parkeringsplasser og mener det er stor risiko for at det er planlagt for få plasser. Dette forventes utredet langt grundigere, og at flere plasser bør legges under terreng.</p>	<p>Utredningene som er utført i følge med saken tilsier at området tåler planlagt utnyttelse. På bakgrunn av innkomne merknader og rasjonalisering av skissert bebyggelse er samlet regulert BRA for planområdet likevel nedskalert med ca. 15 % i det justerte planforslaget. Det er sikret større åpenhet, strammere byggelinjer, mer grøntstruktur og skissert færre bygg innenfor planområdet.</p> <p>Områdeutnyttelsen har på bakgrunn av nevnte revisjoner dermed gått ned fra ca. 90 til ca. 76 %.</p> <p>Inn mot Lyngveien 12 (felt BBB9, tidligere felt BBB7) er samlet BRA for feltet redusert med 1000m2, dvs. en prosentvis reduksjon av BRA på 28 %. Formålsgrensen er videre trukket betydelig lenger vestover, slik at det bevares mer grøntstruktur mellom ny og tilgrensende bebyggelse, hvilket betyr at avstanden til blokken har økt fra 17/14 meter til 19/39 meter.</p> <p>I tillegg er det spesifisert hvile deler av feltet som tillates oppført med inntil fire etasjer og hvilke deler som maksimalt kan oppføres i tre etasjer. Rådmannen mener likevel det kan vurderes å redusere bebyggelsen i feltet ned til tre etasjer for begge fløyer i feltet, til kote +114. Dette vil redusere totalt tillatt BRA i området ytterligere.</p> <p>Oppdaterte illustrasjoner følger det reviderte planforslaget.</p>
<b>12. Kajajordet II borettslag</b>	<b>Kommentar</b>
<p>Borettslaget i Lyngveien 14 er bekymret for at deres fluktvei ved tilfeller av brann mot parkeringsplassen i vest ikke tilrettelegges for brannbil med stigeutstyr, både før og etter anleggsperioden.</p> <p>De er samtidig bekymret for anleggsstøy og helseproblemer knyttet til dette og håper det</p>	<p>Det foreligger ingen skriftlig avtale eller andre forhold som forplikter Siås til å ivareta atkomst for brannbil på deres tomt. I �st etableres likevel parkeringsplass med tilsvarende avstand fra Lyngveien 14 som dagens situasjon av hensyn til muligheten for oppstilling av brannbil i nødstilfelle også i fremtiden slik at dette forholdet kan ivaretas.</p>

<p>kan iverksettes tiltak for å dempe støy mot øst både i anleggsperioden og etter gjennomføring.</p> <p>De ser også helst at parkeringsanlegg legges under terreng.</p> <p>Videre er de bekymret for lys og solforhold mot sine leiligheter, og ber om at plassering av blokker mot øst revurderes.</p> <p>Til sist ber de om at naturmangfold konsekvensutredes bedre, og peker på at det er observert mye fugl og vilt i nærområdet.</p>	<p>Rådmannen vil likevel anbefale borettslaget å ta kontakt med en brannkonsulent for å få vurdert og eventuelt utbedret løsninger for brannsikkerhet i bygget.</p> <p>For forhold som berører anleggsperioden, vil dette omtales og fastsettes i miljøoppfølgingsplanen som skal godkjennes ved igangsettingstillatelse.</p> <p>Reguleringsbestemmelsene for planforslaget er til gjengjeld supplert med en egen bestemmelse om anleggsstøy.</p> <p>Det forventes ikke permanent støy mot øst, og avstanden fra planlagt bebyggelse innenfor planområdet til Lyngveien 14 er fra 34 til 52 meter som anses å være rikelig både for sol/skyggeforhold og eventuelle bekymringer om støy.</p> <p>Utredning om naturmangfold er revidert etter at mer informasjon er fremkommet i høringsperioden, men konklusjoner er uendret.</p>
<p><b>13. Studenttinget NMBU</b></p>	<p><b>Kommentar</b></p>
<p>Studenttinget støtter planforslaget som er forelagt, og peker på at nærhet til sentrum er viktig for lokalisering av nye studentboliger. Det er også viktig at kommunen legger til rette for økt studentmasse i Ås, og viser til at det private leiemarkedet er hardt presset for studenter som det er.</p> <p>Videre mener de det er positivt at ikke alle studentboliger i Ås er lagt i samme område (Pentagon). At forslaget ikke legger opp til nedbygging av matjord er også sett på som positivt.</p> <p>De ser positivt på forslaget som de vurderer som et bærekraftig, energibesparende og arealeffektivt prosjekt, og anser prosjektet å være et foregangsprosjekt i Ås.</p> <p>Studenttinget vil samtidig gi støtte til HTMs vedtak om 10 % parkeringsdekning innenfor planområdet, og 10 % utenfor.</p> <p><i>Merknad: Studenttinget har i etterkant av sin merknad kommet med en presisering av egen uttalelse. Studenttinget ved NMBU mente å støtte HTMs vedtak i første runde med 20 %</i></p>	<p>For kommentar vedrørende parkering og dekningsgrad vises det til saksfremstillingen hvor tema er omtalt.</p> <p>Øvrige merknader tas til orientering.</p>

<p><i>parkeringsdekning (10 % innenfor og 10 % utenfor planområdet), og ikke at det generelt skulle legges til rette for 20 % parkeringsdekning innenfor planområdet.</i></p>	
<p><b>14. Samarbeidsutvalgene Kaja og Frydenhaug barnehage</b></p>	<p><b>Kommentar</b></p>
<p>Samarbeidsutvalgene vil heve frem at konsekvenser for 130 barn i barnehagene i området må tas alvorlig, og er særlig opptatt av at anleggsperioden vil berøre barnehagene med økt trafikk og støy.</p> <p>De foreslår at det bør anlegges midlertidig fortau langs anleggsvei Utveien og Skogveien og fotgjengerfelt ved kryssing av vei.</p> <p>De anbefaler at det ikke bør kjøres i tidsrommet der mange ferdes til og fra barnehagen, mellom 7-9 og 15-17, og ber om manuelt vakthold ved rygging inn og ut på byggeplass. Entreprenør må ha dokumentert kunnskap om sikkerhet med arbeider i nærheten av barn, og det bør etableres høye anleggsgjerder sikret for klatring.</p> <p>Samtidig ønsker de at det anlegges fortau langs hele Utveien.</p> <p>For støy i anleggsperioden peker de på egen lovforskrift for støynivå i anleggsperioden de forventer blir ivaretatt, og viser til faglige studier som viser at kontinuerlig støy og støv over tid kan påvirke små barns utvikling.</p> <p>Videre ber de om at impulsiv støy ikke må forekomme mellom 11 og 14, og at det bør etableres støyskjerm mot begge barnehager. Det kan videre monteres støymålere i barnehagene tilpasset barns hørselsfrekvens, slik at forholdet kan justeres underveis i anleggsperioden. For øvrig er det et ønske om at det tas i bruk støysvake maskiner i arbeidet.</p> <p>De ønsker å bli holdt orientert om fremdrift og tidsrom for anleggsarbeid, og ønsker å etablere et eget utvalg for dialog med byggherre. De minner samtidig om at barnehagene er stengt i juli, som kan være et aktuelt tidspunkt å gjennomføre de mest støyende arbeidene.</p> <p>For utfordringer knyttet til svevestøv, peker de</p>	<p>Rådmannen er enig i at bekymringer for anleggsperioden særlig knyttet opp mot barnehager i området vil være svært viktig at blir tatt alvorlig i behandling av byggesak og gjennomføring av prosjektet. Det er derfor svært positivt at samarbeidsutvalget engasjerer seg såpass tydelig og konstruktivt i planprosessen.</p> <p>Forhold som berører anleggsarbeid og gjennomføring vil følges opp i utarbeidelse av endelig miljøoppfølgingsplan det er stilt krav om skal leveres med søknad om igangsettelsestillatelse. Det er sentralt at samarbeidsutvalgene blir grundig involvert i dette arbeidet.</p> <p>Et forslag til miljøoppfølgingsplan er utarbeidet og følger planforslaget til orientering. Det er viktig å merke seg at et endelig forslag ikke blir ferdigbehandlet før det foreligger en søknad om igangsettingstillatelse for anlegget.</p> <p>I forslag til miljøoppfølgingsplan er anleggsvei foreslått langs Lyngveien, blant annet for å unngå direkte konflikter med barnehagene i området. Det anbefales i utgangspunktet ikke å anlegge midlertidig fortau da trafikksikkerhetsbehovet vurderes best løst ved å sikre krysningspunkter og ved å sørge for lav fart på anleggstrafikken som følge av midlertidige humper. Midlertidige fortau kan likevel bli aktuelt dersom det viser seg mer hensiktsmessig når søknad om igangsettingstillatelse skal behandles.</p> <p>Tilsvarende gjelder for forhold som gjelder å unngå støyende arbeider i ulike tidsrom, som mellom kl 11 og kl 14. Forslagstiller er innstilt på å ivareta dette så langt det lar seg gjøre, men mener at det periodevis vil være vanskelig å unngå noe støyende arbeider i disse tidsrommene. Dette gjelder spesielt grunnarbeider som må pågå fortløpende.</p>

på muligheten for at anleggsveier vannes kontinuerlig, og at det foretas støvmålinger i begge barnehager. Det kan også etableres vognskur for sovende barn. Arbeid med uønskede gasser og lukt skal varsles.

Derfor ber de om at det utarbeides en spesifisert plan for hvordan barnas ute og innemiljø skal ivaretas i byggeperioden.

Veidekke som i utgangspunktet er foretrukken som entreprenør for anlegget har krav om ryggekamera på alle kjøretøy over 7,5 tonn og akustisk ryggesignal på alle kjøretøy som skal inn på byggeplassen. Det forventes videre at alle på prosjektet blir informert om sikkerhet i nærheten av barn gjennom den påkrevde sikkerhetsopplæringen.

Sikring av byggeplass mot uvedkommende er tilsvarende veldig viktig for entreprenør. Type gjerde er ikke avklart enda, men merknaden tas til orientering og vil følges opp i senere fase.

Reguleringsbestemmelsene er supplert med et eget punkt om anleggsstøy som ønsket. Øvrige forhold rundt anleggsperioden og gjennomføring skal omtales i miljøoppfølgingsplanen.

Entreprenør forventes å holde nøye kontroll med støv- og støyforholdene i barnehagen. Om det viser seg nødvendig vil det gjøres tiltak der eksempler som vognskur og etablering av støyskjerm kan være aktuelle.

Statens vegvesens Håndbok N100 gir ikke noe krav om fortau i Utveien. Dette tilsier at det ikke vil være nødvendig med separat anlegg her. Det vil være lavt fartsnivå i Utveien, og flere fotgjengere og syklister generelt betyr at bilistene blir mer varsomme. Det er heller ikke et anbefalt tiltak i vei- og gateplan for Ås sentralområde av samme årsak.

Foretrukken entreprenør er positiv til å sette ned et utvalg med representanter fra utbygger og barnehagene for å sikre kommunikasjon, blant annet rundt fremdrift, støy og sikkerhet. Det er naturlig å sende ut informasjon ved oppstart av hver ny fase av byggeprosessen, i tillegg vil det informeres om arbeider som genererer ekstra støy.

Når det gjelder arbeid i juli mener tiltakshaver dette kan bli vanskelig å imøtekomme, ettersom oppstart i utgangspunktet ikke er skissert før litt utpå høsten.

Det skal etableres vaskeplass på tomten så veier tilgrises så lite som mulig. Eventuelt behov for vasking av vei vil vurderes fortløpende. Det skal ikke være aktuelt med arbeider som medfører

	<p>gasser og sterk lukt. Dersom det likevel skulle vise seg nødvendig vil dette varsles.</p> <p>Øvrige forhold er omtalt i miljøoppfølgingsplanen.</p>
--	--

## Berørte naboer

15. Carl Birger Alm (I)	Kommentar
<p>Er bekymret for forslaget som anses å være av for stort omfang, og ny bebyggelse for tett sammenlignet med Moholt studentby i Trondheim.</p> <p>Mener bebyggelsen bryter med bomiljøet, og savner mer åpning ut mot omgivelsene. Hybelantallet bør reduseres til 500 enheter.</p> <p>I tillegg er Alm bekymret for fremmedparkering i Kajaområdet som følge av lav parkeringsdekning.</p> <p>Mener veiene i området egner seg dårlig for anleggstrafikk, og er bekymret for støy og støv for barnehagene og sikker skolevei i anleggsperioden</p> <p>Peker på at forslaget må vurderes etter folkehelseloven.</p>	<p>Utredningene som er utført i følge med saken tilsier at området tåler planlagt utnyttelse. På bakgrunn av innkomne merknader og rasjonalisering av skissert bebyggelse er samlet regulert BRA for planområdet likevel redusert med ca. 15 % i det justerte planforslaget.</p> <p>Det er sikret større åpenhet, strammere byggelinjer og skissert færre bygg innenfor planområdet. For bebyggelse mot vest og mot Utveien er det primært fastsatt høyder i tre etasjer. De mindre områdene som tillates gitt fire etasjer mot syd er markert med byggegrense og gitt egne høydebegrensninger i plankart og bestemmelser. For felt BBB9 anbefaler Rådmannen å holde høyder til tre etasjer for hele feltet.</p> <p>Tidligere har andre studentboliger på Ås hatt problemer med fremmedparkering, dvs. parkering utenfor angitte parkeringsplasser til studentområdene. Dette skyldes blant annet logistikkproblemer med parkeringsoblat, noe som medførte at det ble parkert langs veiene. Det er allerede innført parkeringsrestriksjoner i Kaja på tilnærmet hele området på dagtid. Kveld og helg er det ikke regulert. Fremmerparkering i området på dagtid vil derfor være ulovlig. Dersom fremmedparkering blir et utstrakt problem også kveld og i helger, bør det vurderes å rullere de innførte parkeringsrestriksjoner i området.</p> <p>I revidert planbeskrivelse er det lagt til et avsnitt som vurderer forslaget etter folkehelseloven, og det er produsert et eget notat om temaet. Planforslaget er revidert som følge av funnene i notatet.</p>

16. James Greatorax	Kommentar
<p>Fraråder sterkt permanent senkning av grunnvannstand som kan føre til setningsskader på bygg og infrastruktur, gjerne også flere år etter inngrepet blir gjort, med henvisning til kommunens utredning av hydrologi på Åsmåsan.</p> <p>Ser at HTM i møte 02.11.2017 har lagt opp til enda høyere andel parkeringsplasser enn det selv utbygger foreslår, og mener andel parkeringsplasser bør reduseres betraktelig.</p> <p>Samtidig nysgjerrig på sosiale konsekvenser knyttet til hundrevis av unge mennesker i et etablert småhusområde.</p>	<p>Grunnundersøkelser og forhold rundt grunnvannstand er undersøkt i egen rapport som følger planforslaget og skal være i orden. Det forventes at dette forholdet også blir dokumentert ved søknad om rammetillatelse.</p> <p>På bakgrunn av flere innspill som uttaler ønske om en restriktiv parkeringsdekning anbefaler Rådmannen at parkeringsdekningen i området reduseres til 6 %.</p> <p>Eventuell sosial støy kan reguleres ved hjelp av ordensregler.</p>
17. Kim Præbel	Kommentar
<p>Sier Åsmåsan er rik på vilt, fugl og fredede frosker og at han jevnlig ser spiss-snutefrosk og buttsnutefrosk, hjort, grevling, ekorn og ugle i planområdet (dagens parkeringsplass). Han ber om konsekvensutredning av naturmangfold.</p> <p>Videre savner han en analyse for faktisk lys og utsyn, fremfor skyggebildet, og vil redusere høyder fra 4 til 2 eller 3 etasjer i øst.</p> <p>Er bekymret for at studenter i området vil skape mer støy og mer enn andre befolkningsgrupper.</p>	<p>Forslaget er konsekvensutredet med tanke på konsekvenser for naturmangfold og naturmiljø, og forslaget er vurdert å ha liten negativ konsekvens. Konsekvensutredningen er oppdatert etter offentlig ettersyn, der blant annet kommunens siste registreringer i området er vurdert. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert å være tilstrekkelig.</p> <p>Det er laget oppdaterte sol-/skyggediagrammer for planområdet. Bebyggelse innenfor feltene BBB3 og BBB4 mot øst i planområdet er foreslått regulert i hhv. fire og seks etasjer. Avstanden til nabobebyggelse i Lyngveien 14 fra regulert bebyggelse er fra 34 til 52 meter. Prosjektet vil derfor i svært begrenset grad påvirke solforholdene i Lyngveien 14, dog vil naturlig nok utsikten endres noe, men avstanden er som nevnt stor.</p> <p>Forslagsstiller stiller seg undrende til at studenter angivelig skal støye mer enn andre befolkningsgrupper, slik det hevdes i merknaden. Potensielle problemer vedrørende støy reguleres av norsk lov, dette gjelder så vel studenter som alle andre.</p>
18. Cornelis Arnoldussen	Kommentar
<p>Mener planforslaget er av for stort omfang og ønsker bedre tilpasning til nærområdet. Anslår at om lag 500 boenheter vil være mer passende. Han ønsker som følge reduserte høyder og mer lys og luft mellom bebyggelsen.</p> <p>Særlig pekes det på ønske om å redusere høyder</p>	<p>For planområdet i sin helhet er samlet BRA redusert med ca. 15 % i det reviderte planforslaget, hvilket betyr at områdeutnyttelsen er nedjustert fra ca. 90 til 76 %. Det er i utgangspunktet ikke foreslått å nedjustere boligantallet.</p>

mot Utveien og mot Åsmåsan.

Videre bør vegetasjonsbeltet omkring bebyggelsen utvides som anses som smalt i forslag til offentlig ettersyn. Store trær må sikres i reguleringsplanen.

Det foreslåtte parkeringsarealet bør reduseres, og det bør vurderes om Skogveien kan sperres for biltrafikk i sin helhet og om det heller kan tilrettelegges for gatetun i Høgskoleveien og Skogveien.

Han anbefaler at Utveien bør brukes til anleggstrafikk.

Høyder mot Utveien er i det reviderte planforslaget presisert gjennom bruk av byggegrenser og høydebegrensninger. For felt BBB7 og BBB9 langs utveien er det presisert hvilke deler som tillates å være i inntil fire etasjer og hvilke som tillates i inntil tre etasjer. Rådmannen anbefaler at det for felt BBB9 enten nedjusteres til å tillates 3 etasjer for hele feltet, alternativt at de to fløyene endrer sammensetning.

For felt BBB5 mot vest er høyden redusert til maksimalt tre etasjer. Mot Utveien er BRA foreslått redusert med henholdsvis 23 % for felt BBB5/BBB7 (tidligere felt BBB4) og 28 % prosent for felt BBB9 (tidligere felt BBB7).

Det er i det reviderte forslaget sikret større åpenhet, strammere byggelinjer, større arealer til grønnstruktur og skissert færre bygg innenfor planområdet.

Utviklingen av prosjektet imøtekommer således merknaden om at vegetasjonsbeltet langs Utveien er for smalt og organiserer bebyggelsen slik at beltet blir noe bredere og at det stedvis blir større sammenhengende grønne felt mot Utveien.

Når det gjelder høyder på skissert bebyggelse mot Åsmåsan vises det til vedlagte fjernvirkningsperspektiver og snitt gjennom området som viser hvordan den skisserte bebyggelsen faller inn i situasjonen.

Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en plan for bevaring av verdifull vegetasjon. Dette innebærer at for hvert tre som felles skal det plantes et nytt. I tillegg skal det etableres ny skjermende vegetasjon i flere sjikt. Dette er blant annet sikret gjennom krav om plante- og skjøtselsplan, og i reguleringsbestemmelser.

Tiltak utenfor i Skogveien og Høgskoleveien utenfor plangrensen kan vurderes, men er ikke en del av dette prosjektet og det må i så fall fremmes som egen sak.

Arealet avsatt til parkering er justert noe lenger syd i det reviderte forslaget. Dette bidrar til å bevare større deler av grønnstrukturen. Dersom

	<p>krav til parkeringsdekning reduseres, vil større deler av grønnstrukturen i området bevares. Anleggstrafikk og valg av anleggsvei skal redegjøres for ved søknad om igangsettingstillatelse i egen miljøoppfølgingsplan. Et forslag til miljøoppfølgingsplan følger forslaget, og er anskueliggjort langs Lyngveien som er vurdert som mest hensiktsmessig.</p> <p>Øvrige deler av merknaden tas til orientering.</p>
<p><b>19. Ulrika Jansson</b></p>	<p><b>Kommentar</b></p>
<p>Er uenig i valg av metodikk for kartlegging av naturverdier i LNF-området i nord. Hun har selv bidratt til å gjennomføre naturkartlegging i området på vegne av kommunen i høst, og er uenig i at det ikke er gjort funn av prioriterte naturtyper i deler av området.</p> <p>Disse naturtypene har ikke stor verdi for biologisk mangfold, men har lokal verdi.</p> <p>Hun peker som følge på potensiell konflikt mellom planforslaget og registrerte naturtyper i nordøst og sørøst i planområdet.</p> <p>Registrerte ospetrær i sydøst bør måles inn mer detaljert for å unngå at de hogges eller skades i anleggsperioden, og en åpen bekk i sørøst og sumpområde i nordøst bør ivaretas bedre og kan med fordel knyttes til overvannshåndtering.</p> <p>Utover dette kan det gjøres ytterligere utbedringer i overvannshåndteringen slik det er foreslått. Dette bør utformes som naturlige bekker og dammer med stedegen vegetasjon, gjerne som blå-grønne korridorer gjennom området fra sørøst og mot nordøst. Dette foreslås langs parkeringsarealet i med sti langs planområdets østre avgrensning.</p> <p>Parkeringsanlegget bør samtidig ta høyde for leire med tanke på infiltrasjon av vann.</p> <p>Hun ser også at det er behov for skjøtsel av naturverdiene, og ønsker at det også tas ansvar for å fjerne registrerte fremmede arter i området. Hun peker også på funn av hageavfall i nordøst.</p>	<p>Forslaget er konsekvensutredet med tanke på konsekvenser for naturmangfold og naturmiljø, og er vurdert å ha liten negativ konsekvens.</p> <p>Konsekvensutredningen er oppdatert etter offentlig ettersyn, der blant annet kommunens siste registreringer i området er vurdert. Kunnskapsgrunnlaget og valg av metodikk er vurdert å være tilstrekkelig.</p> <p>Reguleringen legger opp til håndtering av overvann etter kommunens gjeldende norm. Det skal oppnås en blå-grønn faktor på 0,8 og åpne vannhåndteringsløsninger er foretrukket.</p> <p>Sti langs parkeringsplass vises i revidert landskapsplan, og er sikret opparbeidet med rekkefølgekrav. Infiltrasjonsevnen under parkeringsplass er tatt høyde for i utregning av blågrønn faktor.</p> <p>Parkeringsarealet ivaretar en tilsvarende situasjon for brannbil til Lyngveien som dagens.</p> <p>Krav til planteplan og skjøtselsplan for grøntarealene er lagt inn i bestemmelsene, som skal følge forslag til utomhusplan ved søknad om rammetillatelse.</p>
<p><b>20. Sylvia Bredholdt</b></p>	<p><b>Kommentar</b></p>



<p>Ønsker at antall boliger i området reduseres til 500 enheter, og at disse bør oppføres i samme byggeperiode med kort varighet for anleggsarbeid.</p> <p>Mener at foreslåtte boligblokker harmonerer dårlig med omkringliggende boliger i området, og vil at høyder og tetthet reduseres og det sikres mer lys og luft i anlegget.</p> <p>Avstand fra Utveien bør være samme som for rekkehus langs Utveien for øvrig, og mest mulig vegetasjon i området bør bevares</p> <p>Antallet parkeringsplasser bør begrenses ytterligere, og muligheten for å bygge resterende boenheter på alternativ tomt på et senere tidspunkt bør utredes.</p>	<p>På bakgrunn av innkomne merknader og rasjonalisering av skissert bebyggelse er samlet regulert BRA for planområdet redusert med ca. 15 % i det justerte planforslaget. Det er sikret større åpenhet, strammere byggelinjer og skissert færre bygg innenfor planområdet. I tillegg er høyder mot Utveien presisert og grønstruktur mellom Utveien og ny bebyggelse utvidet.</p> <p>Områdeutnyttelsen har på bakgrunn av nevnte revisjoner gått ned fra ca. 90 til ca. 76 %.</p> <p>Det er fra forslagsstillers side ønskelig å gjennomføre utbyggingen i et samlet byggetrinn. Dette er dog avhengig av statlig tildeling av økonomiske midler, og fremdriften er således prisgitt denne tildelingen, som ikke er gitt på nåværende tidspunkt.</p> <p>Den videre utviklingen av prosjektet imøtekommer merknaden om at vegetasjonsbeltet langs Utveien er for smalt. Bebyggelsen organiseres slik at beltet blir noe bredere og at det stedvis blir større sammenhengende grønne felt mot Utveien.</p> <p>Bevaring av vegetasjon er sikret i forslag til reviderte bestemmelser (herunder krav om fremlagt planteplan og skjøtselsplan).</p> <p>Når det gjelder spørsmål vedrørende alternative lokaliseringer vises det til planbeskrivelsen kap. 1.4.1 hvor dette er omtalt.</p>
<p><b>21. Stefan og Christina Blumentrath</b></p>	<p><b>Kommentar</b></p>
<p>Savner strenge støykrav i bestemmelser for anleggsfasen, og ønsker at det innføres tidsbegrensninger til å gjelde vanlig arbeidstid.</p> <p>Ønsker også at det utarbeides støyprognose for anleggsperioden, og at det opplyses om tidsperioder for støyende arbeider, hvilke maskiner som benyttes og lydeffekt. Mener kommunen kan vurdere overskridelser og innskrenke arbeidstid eller pålegge pauser på dagtid. De ønsker seg et system som ivaretar nabokommunikasjon i anleggsperioden.</p> <p>Samtidig uttrykker de tilsvarende bekymringer for barnehager i nærområdet.</p>	<p>Det er lagt til en særegen bestemmelse om støy i anleggsfasen. Øvrige forhold i forbindelse med anleggsgjennomføring skal behandles i miljøoppfølgingsplanen.</p> <p>Det skal legges opp til god dialog med barnehagene i området, både før og underveis i planleggingen av og selve gjennomføringen. For øvrig vises det til svar på merknad fra barnehagene.</p> <p>I miljøoppfølgingsplanen er det som utgangspunkt anskuet at anleggsvei langs Lyngveien vil være mest hensiktsmessig. Det skal vurderes ulike trafiksikkerhetstiltak, herunder</p>

<p>Ser helst at det ikke legges opp til anleggstrafikk i Utveien, og at skoleveier i området sikres i anleggsperioden.</p> <p>Høye blokker nord i planområdet mener de er estetisk problematisk, for høyt, for synlig og ikke godt nok tilpasset områdets karakter.</p> <p>Mener ikke alle foreslåtte studentboliger bør legges i Skogveien, og at rekkefølge for byggetrinn er uklart.</p> <p>Det bør legges opp til mer varierte oppholdssoner for studentfamilier og andre uten barn, og foreslår at dette kan inngå som takterrasser. I tillegg synes lekeplass på 150 kvm å virke liten.</p> <p>Peker på at store deler av anlegget er skyggelagt gjennom enkelte deler av dagen, som vil være heldig for trivsel og helse for studentene. Her foreslås det at minst 80 % av uteoppholdsarealet bør ha fire eller fem timer direkte sollys ved vår og høstjevndøgn.</p> <p>Parkeringsarealet bør begrenses og knyttes til BRA og ikke antall hybler. Parkeringsanlegget bør legges under terreng.</p>	<p>eksempelvis midlertidige fartsdumper ved naturlige krysningspunkt langs Lyngveien, men også andre tiltak kan være aktuelle. Sikring av skolevei er naturligvis høyt prioritert. Å benytte Lyngveien både til innkjøring og utkjøring er vurdert å gi mest mulig skjerming av skoleveier.</p> <p>Når det gjelder konsekvenser av planlagt bebyggelse mot Åsmåsan vises det til vedlagte fjernvirkningsperspektiver som viser hvordan bebyggelsen faller inn i situasjonen, samt sol/skyggediagrammer.</p> <p>NMBU har skissert et behov for 2000 nye hybelenheter i tiden fremover, hvor ca. 800 av dem er planlagt i Skogveien. Det vil altså bli behov for å ta i bruk arealer egnet til formålet på mest mulig hensiktsmessig måte, både i Skogveien og andre steder.</p> <p>Det er fra forslagsstillers side ønskelig å gjennomføre utbyggingen i ett samlet byggetrinn.</p> <p>Realiseringen er imidlertid avhengig av statlig tildeling av økonomiske tilskudd og fremdriften er således avhengig av denne tildelingen.</p> <p>Utover den opparbeidede lekeplassen er øvrige grøntområder tilgjengelige for fri lek. Studentene er i planforslaget sikret store og gode uterom med stort mangfold av uterom. Det legges ikke opp til takterrasser i prosjektet, blant annet fordi det er ønskelig med et aktivt liv på bakkeplan internt i bebyggelsesområdet.</p> <p>Sol-/skyggediagrammene viser solforholdene i og rundt planområdet. Det reviderte planforslaget legger opp til færre bygg, større åpenhet og noe reduserte høyder, hvilket er positivt med tanke på solforhold, sikt, lys og luft mellom byggene innenfor området.</p> <p>MUA-planen (minste uteoppholdsareal) i planbeskrivelsen viser hvilke arealer som inngår i MUA-beregningen.</p> <p>Rådmannen anbefaler at parkeringsarealet begrenses. Parkeringsanlegg under terreng vurderes fortsatt å være et såpass kostnadskrevenne tiltak at det vil kunne vanskeliggjøre realisering som er avhengig av offentlige tilskudd. Parkeringsanlegget som</p>
--	---

	overflateparkering skal utføres på en måte som minimerer sjenanse, med tiltak som oppdeling i delfelter og vegetasjon.
<b>22. Rune Husby Carlsson</b>	<b>Kommentar</b>
<p>Bekymret for bruk av Lyngveien som anleggsvei som bør sikres dersom den skal benyttes, fortrinnsvis med fortau.</p> <p>Ønsker kun én byggeperiode og å halvere boligantallet.</p> <p>Ønsker at blokkene ut mot Utveien tas ut av planene, som oppleves som for tett på småhusbebyggelsen.</p>	<p>For forhold som berører anleggsperioden skal dette ivaretas gjennom krav om utarbeidet miljøoppfølgingsplan som skal godkjennes ved søknad om igangsettingstillatelse. I forslag til miljøoppfølgingsplan er det anskueliggjort at Lyngveien er mest aktuell som anleggsvei til området. Dette fordi det her blir færrest konflikter med skoleveier i området. Valget er ikke avgjort, men i alle tilfeller vil det være aktuelt med ulike trafiksikkerhetstiltak, enten ved bruk av midlertidig fortau, fartsdumper, eller øvrige aktuelle tiltak, for å sikre veien i anleggsperioden.</p> <p>Det er fra forslagsstillers side ønskelig å gjennomføre utbyggingen i et samlet byggetrinn. Realiseringen er imidlertid avhengig av statlig tildeling av økonomiske tilskudd og fremdriften er således avhengig av denne tildelingen.</p> <p>Utredningene som er utført i følge med saken tilsier at området tåler planlagt utnyttelse. På bakgrunn av innkomne merknader og rasjonalisering av skissert bebyggelse er samlet regulert BRA for planområdet likevel nedskalert med ca. 15 % i det justerte planforslaget. Det er sikret større åpenhet, strammere byggelinjer, mer grøntstruktur og skissert færre bygg innenfor planområdet.</p> <p>Områdeutnyttelsen har på bakgrunn av nevnte revisjoner dermed gått ned fra ca. 90 til ca. 76 %.</p> <p>For feltene mot Utveien er BRA redusert med henholdsvis 23 % vest for Skogveien og 28 % øst for Skogveien. I tillegg er høyder på bebyggelsen mot Utveien presisert, og Rådmannen anbefaler å fastsette byggehøyder for felt BBB9 til tre etasjer.</p>
<b>23. Karl H Solberg</b>	<b>Kommentar</b>
<p>Ønsker å redusere boligantallet i planforslaget til om lag 500 boliger, og peker på Kajaområdet som særlig spesielt og verdifullt. Omgivelser og det grønne preget bør derfor vises hensyn ved utvikling av området.</p>	<p>I det reviderte forslaget er arealutnyttelsen nedjustert. Det er sikret større åpenhet, strammere byggelinjer, større arealer til grøntstruktur og skissert færre bygg innenfor planområdet.</p>

<p>Mener videre høye blokker er ute av proporsjoner, og at disse ikke ivaretar hensyn til omkringliggende bebyggelse. I den forbindelse uttrykker Solberg bekymring for forholdet til Lyngveien 12, og at det bør innføres en stram tilbaketrukket byggelinje fra Utveien.</p> <p>Han savner også en vurdering av bevaring av flere av studentboligene enn de som er foreslått bevart.</p>	<p>Mot Lyngveien 12 og Utveien i sydøst (nye felt BBB9, tidligere felt BBB7) er samlet BRA for feltet redusert med 1000 m<sup>2</sup>, dvs. en prosentvis reduksjon av BRA på 28 %.</p> <p>Formålsgrensen er videre trukket betydelig lenger vestover, slik at det bevares mer grøntstruktur mellom ny og tilgrensende bebyggelse, hvilket betyr at avstanden til blokken i Lyngveien 12 har økt fra 17/14 meter til 19/39 meter. I tillegg er det spesifisert hvilke deler av feltet som tillates oppført med inntil fire etasjer og hvilke deler som maksimalt kan oppføres i tre etasjer.</p> <p>Rådmannen vil likevel anbefale at bebyggelsen helt øst i feltet reduseres til tre etasjer, til kote +114. Dette vil redusere totalt tillatt BRA i området mot Utveien ytterligere.</p> <p>Mot tilliggende bebyggelse i sydvest (felt BBB5), er høyden redusert til maks tre etasjer. Mot Utveien (felt BBB7) er det spesifisert høyder og strammet inn på byggegrenser. For felt BBB5 og BBB7 (tidligere felt BBB4) er BRA redusert med 23 %.</p> <p>Høyden på bebyggelsen lengst nord i planområdet er ikke foreslått endret i det reviderte forslaget. Hvordan denne bebyggelsen faller inn i situasjonen fremkommer av vedlagt fjernvirkningsperspektiver, snitt og øvrige illustrasjoner.</p> <p>Sydvest i planområdet planlegges det revet fire eksisterende boligbygg. Disse byggene var oppført på 1950-tallet og har tjent som studentboliger siden den gang. Bygningene tilfredsstiller ikke dagens krav til standard, har lite fleksible planløsninger og regnes av tiltakshaver som kondemnabile.</p> <p>Når det gjelder øvrig eksisterende studentboligbebyggelse innenfor planområdet ønskes disse bevart. Byggene er fra 1970-tallet, er nylig renovert og har spilt en viktig rolle når det gjelder utformingen av forslag til ny bebyggelsesstruktur innenfor planområdet.</p>
<p><b>24. Trygve Roll-Hansen</b></p>	<p><b>Kommentar</b></p>

<p>Tilslutter seg uttalelse fra Karl Solberg og mener prosjektet har for høy arealutnyttelse. Mener videre det er lavere befolkningsutvikling i Norge enn antatt, og at boligantallet bør halveres og kun ett byggetrinn gjennomføres.</p>	<p>Samlet arealutnyttelsen innenfor planområdet er redusert med ca. 15 % i revidert forslag. Det er sikret større åpenhet, strammere byggelinjer, større arealer til grønnstruktur og skissert færre bygg innenfor planområdet.</p> <p>Det er fra forslagsstillers side ønskelig å gjennomføre utbyggingen i et samlet byggetrinn. Realiseringen er imidlertid avhengig av statlig tildeling av økonomiske tilskudd og fremdriften er således avhengig av denne tildelingen.</p> <p>Uavhengig av befolkningsutviklingen forøvrig er det behov for flere studentboliger i Ås i tiden fremover.</p>
<p><b>25. Anders Lunnan og Helga Lunnan-Steidl</b></p>	<p><b>Kommentar</b></p>
<p>Mener at høyere utnyttelsesgrad i området sammenlignet med resten av Kaja bryter med karakteren i området. Særlig 9 etasjer vurderes å være for høyt, og grensen bør gå ved 5-6 etasjer.</p> <p>Er bekymret for presedens for videre utvikling i området. Mener studentboliger heller bør bygges nærmere NMBU, og er bekymret for forholdet til Lyngveien 12 i sydøst. Mener det er avsatt for få parkeringsplasser og sykkelplasser, og at grunnforholdene er gode nok til å legge parkering i kjellerne.</p>	<p>På bakgrunn av innkomne merknader og rasjonalisering av skissert bebyggelse er samlet BRA for planområdet foreslått redusert med ca. 15 % i det justerte planforslaget. Fotavtrykket på skissert boligbebyggelse er redusert ned 10 %.</p> <p>Dette sikrer større åpenhet, strammere byggelinjer og det er skissert færre bygg innenfor planområdet etter offentlig ettersyn. I tillegg er høyder mot Utveien presisert, og byggehøyder redusert for bebyggelse i felt BBB5 og BBB4.</p> <p>For bekymringer om høyhus og presedens er et politisk spørsmål.</p> <p>Det påpekes at bebyggelsen ikke er skissert i ni etasjer. Den høyeste bebyggelsen innenfor planområdet ligger i bakkant, inn mot Åsmåsan, her er bebyggelsen skissert i 5-8 etasjer (inkludert underetasje for deler av bebyggelsen). Vedlagt i saken er fjernvirkningsperspektiver og øvrige illustrasjoner som viser hvordan den planlagte bebyggelsen faller inn i situasjonen.</p> <p>Inn mot Lyngveien 12 er det i revidert planforslag foreslått en prosentvis reduksjon av BRA på 28 %. Formåls grensen er videre trukket betydelig lenger vestover, slik at det bevares mer grøntstruktur mellom ny og tilgrensende bebyggelse, hvilket betyr at avstanden til blokken i Lyngveien 12 har økt fra 17/14 meter til 19/39 meter. Rådmannen vil likevel anbefale at høyder for foreslått bebyggelse i feltet BBB9</p>

	<p>reduseres til kote +114, som vil redusere totalt BRA i området utover den prosentvise nedgangen på 28 %.</p> <p>Restriktive parkeringsbestemmelser er et av kommunens viktigste redskaper for å regulere bilbruken i et område. Rådmannen vil anbefale at parkeringsdekningen snarere reduseres enn økes. Underjordiske parkeringsanlegg vurderes å være et forordyrende tiltak for rammene i et studentboligprosjekt, som vil bidra til å vanskeliggjøre realisering av prosjektet. Det er snarere anbefalt tiltak i utforming av parkeringsarealene for å minimere sjenanse for omgivelsene.</p>
<b>26. Ingunn Engene</b>	<b>Kommentar</b>
Mener det heller bør bygges nye studentboliger ved Pentagon enn i Skogveien, og at det foreslåtte antallet parkeringsplasser er urealistisk lavt. Hun ber om at et alternativ ved Pentagon utredes like grundig før vedtak.	Alternativ lokalisering er redegjort for i planbeskrivelsen kap. 1.4.1. Rådmannen har ingen ytterligere kommentar til dette punktet.
<b>27. Morten Lysø</b>	<b>Kommentar</b>
<p>Er bosatt i Lyngveien 12 med utsikt mot sørvest, og er bekymret for blokkbebyggelse så tett som 17 meter fra boligen. Særlig utsikt, direkte og indirekte skyggeforhold samt innsyn er bekymringsverdig.</p> <p>Lysø foreslår derfor heller annen bruk av arealet som hage med frukttrær og mener et eventuelt bygg i området ikke skal kunne være høyere enn kote +108.</p>	<p>For felt BBB9 (tidligere felt BBB7) som grenser mot Lyngveien 12 er samlet BRA for feltet redusert med 1000 m<sup>2</sup>, som er en prosentvis reduksjon av BRA på 28 %.</p> <p>Videre er formålsgrensen trukket lenger mot vest, som imøtekommer ønske om mer avsatt grøntstruktur mellom ny og tilgrensende bebyggelse. Avstanden til blokken i Lyngveien 12 er økt fra 17/14 meter til 19/39 meter.</p> <p>I tillegg er det spesifisert hvilke deler av feltet som tillates oppført med inntil fire etasjer og hvilke deler som maksimalt kan oppføres i tre etasjer.</p> <p>Rådmannen vil likevel anbefale at byggehøyder for feltet settes til kote +114 for hele felt BBB9, som vil redusere totalt BRA i området utover den prosentvise nedgangen på 28 %.</p>
<b>28. Lars Syrstad</b>	<b>Kommentar</b>
Mener planforslaget undervurderer bilbruk blant studenter i Ås, og at det derfor bør legges opp til færre parkeringsplasser i området for å sikre at bilbruk holdes lavt.	Det er normalt å stille krav til utbygger om at standarden på vegdekke er minst like god etter anlegsslutt som før anleggsstart i en miljøoppfølgingsplan, og Rådmannen forventer at dette er tilfelle også i denne saken. Forholdet

<p>Mener videre at både Lyngveien og Skogveien er dårlig egnet som anleggsvei, og foretrekker Utveien via Samfunnsveien som vurderes å ha minimal konflikt med skolevei til Åsgård. Veiene må repareres etter utbygging og tilrettelegges for gående og syklende i anleggsfasen.</p>	<p>skal dokumenteres av utbygger. Miljøoppfølgingsplan skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.</p> <p>Anleggsvei er i forslag til miljøoppfølgingsplan som følger planforslaget foreslått lagt langs Lyngveien. Dette er foreløpig vurdert å gi færrest negative konsekvenser for skoleveier i området. Veien skal sikres med aktuelle trafikksikkerhetstiltak som skal beskrives i miljøoppfølgingsplan ved søknad om igangsettingstillatelse.</p> <p>Rådmannen er enig i vurderingen av at parkeringsdekningen slik den er foreslått er for høy og anbefaler å redusere dekningen til 6 % innenfor området.</p>
<p><b>29. Christian Lilleheier Aarset og Helene Lie Røhr</b></p>	<p><b>Kommentar</b></p>
<p>Mener forslaget er for omfattende med tanke på boliger i området, og er bekymret for økt trafikk.</p> <p>Bebyggelse mot eksisterende hus bør være lavere enn 4 etasjer og det bør legges til rette for mer grøntareal mot eksisterende bebyggelse.</p> <p>Videre bør det legges opp til én utbyggingsperiode.</p> <p>De støtter for øvrig Kaja Vels innspill.</p>	<p>For planområdet i sin helhet er samlet BRA redusert med ca. 15 % i det reviderte planforslaget, hvilket betyr at områdeutnyttelsen er nedjustert fra ca. 90 til 76 %. Videre er varierte byggehøyder mot Utveien presisert.</p> <p>For felt BBB7 og BBB9 er det presisert hvilke deler som foreslås å være i inntil fire etasjer og hvilke som skal være i inntil tre etasjer.</p> <p>For felt BBB5, inn mot tilliggende bebyggelse i vest, er høyden redusert til maksimalt tre etasjer.</p> <p>Mot Utveien er foreslått BRA redusert med henholdsvis 23 % for felt BBB5/BBB7 (tidligere BBB4) og 28 % for felt BBB9 (tidligere BBB7). Rådmannen vil anbefale å fastsette høyde for felt BBB9 til tre etasjer, som vil redusere totalt BRA i området utover den prosentvise nedgangen på 28 %.</p> <p>Det er med dette sikret større åpenhet, strammere byggelinjer, større arealer til grønnstruktur og skissert færre bygg innenfor planområdet.</p> <p>For øvrige punkter vises til kommentar til uttalelse fra Kaja Vel.</p>
<p><b>30. Tomas Løvset og Ella Marie Heyerdahl</b></p>	

Mener planforslag bør redusere omfang av nye boliger, og at det er foreslått for høy tetthet i området. Vurderer det som feil å bygge med det som betraktes som bymessig tetthet midt i et boligområde med lav områdetetthet for øvrig, og at forslaget ikke ivaretar omgivelsene.

Foreslår derfor at det heller bygges på ferdig regulerte områder ved Pentagon.

Peker videre på at områdeutnyttelse skal beregnes inklusive veiarealer, og er tvilsom til beregningene som er foretatt. Mener områdeutnyttelsen bør legges på den nedre del av skalaen som er forventet (75 %), selv om en områdeutnyttelse omkring 60 % virker mest rimelig.

Savner også en bestemmelse om høy arkitektonisk kvalitet og utforming med vekt på overgang mot eksisterende bebyggelse med tanke på høyder og volumoppbygging.

Grønnstruktur omkring bebyggelsen bør være bredere enn 4 meter på det smaleste, og eksisterende trær bør bevares i tillegg til nyplanting. Anbefaler en byggegrense langs Utveien på minimum 15 meter, og at det bør stilles tydelige krav til opparbeidelse av grønnstrukturen.

De er også bekymret for solforhold på gatetun internt i området, og at det bør legges opp til mer differensierte uterom med krav om høy kvalitet på materialer. Høyder mot Utveien bør være tre etasjer med variasjon i høyde ned til to etasjer.

Mener bebyggelsen fremstår for massiv med få åpne arealer mellom bebyggelsen, og savner siktlinjer til «bjørkelunden».

Ser helst at det etableres fortau fra studentbyen frem til campus, og at parkeringsarealer legges under terreng eller at antallet reduseres betydelig.

Savner fastsatt krav om bruk av massivtre.

Merknad om beregning av områdeutnyttelse der større deler av veiarealet tidligere var medtatt i beregningen er tatt til etterretning, og er i revidert forslag beregnet fra veibanens senterlinje og veibanen vest for kjerneområdet er utelatt fra beregningsgrunnlaget.

Områdeutnyttelsen er i det reviderte planforslaget likevel redusert da fra ca. 90 % i det opprinnelige forslaget til 76 %, ved at samlet BRA for planområdet er foreslått redusert med ca. 15 %. Samlet fotavtrykk er redusert med ca. 10 %.

Forslagsstiller mener at det ikke vil være riktig å sikre bruk av massivtre i bestemmelsene. Uforutsette ting kan skje, men intensjonen er at studentbyen skal reises i massivtre. Ettersom det er stor usikkerhet, og fortsatt er såpass få produsenter som tilbyr byggematerialer i massivtre i europeisk sammenheng, mener Rådmannen det vil være urimelig å pålegge bruk av at dette konkrete materialet til prosjektet.

Det reviderte planforslaget imøtekommer bemerkninger om at vegetasjonsbeltet langs Utveien oppleves som for smalt og organiserer bebyggelsen slik at beltet blir noe bredere, og at det stedvis blir større sammenhengende grønne felt mot Utveien. I tillegg til arealet foreslått regulert til grønnstruktur, vil deler av arealene som er regulert til «Annen veigrunn – grøntareal», og arealene utenfor byggegrensene i arealene regulert til boligbebyggelse mot Utveien få et grønt preg.

Bestemmelsen som beskriver at «grønnstrukturen som omgir bebyggelsen skal fremstå som en forlengelse av skogen» retter seg mot vegetasjonens karakter og plantevalg. Det er videre stilt krav om at det skal utarbeides planteplan som beskriver valg av planter, og skjøtelsesplan for grønnstrukturen, med utomhusplan ved behandling av rammesøknad

Rådmannen vurderer avsatt bredde og karakter på grønnstrukturen å være tilfredsstillende.

Rådmannen mener studentbyen er sikret gode og varierte uterom i revidert planforslag. Deler av bebyggelsen er foreslått å være lavere enn i forslaget til offentlig ettersyn, hvilket vil være positivt for solforholdene i og rundt anlegget. I



	<p>t tillegg er fotavtrykk på skissert boligbebyggelse redusert med ca. 10 % hvilket vil gi større åpenhet. Det vises til vedlagte sol- og skyggediagrammer som viser revidert situasjon.</p> <p>Det foreligger en bestemmelse om arkitektonisk kvalitet (§ 3.5) som omfatter uteområdene.</p> <p>Mot Utveien er det i det reviderte forslaget i hovedsak foreslått bebyggelse i tre etasjer. Områdene som tillates gitt fire etasjer er markert med byggegrense i plankartet. Inn mot tilgrensende bebyggelse i sørvest er bebyggelsen fastsatt til å være maksimalt tre etasjer.</p> <p>For felt BBB9 i sydøst er det i revidert planforslag større avstand til blokkene i Lyngveien 12 samt avsatt større areal til grønnstruktur. Videre anbefaler Rådmannen å redusere høyde for hele byggeområde til kote +114.</p> <p>Sikten inn til «bjørkelunden» fra Utveien generelt er fortsatt begrenset, men Skogveien gjennom Bjørkelunden er sikret allment tilgjengelig ferdselsåre gjennom utforming av uteområdene.</p> <p>Øvrige deler av merknaden tas til orientering.</p>
<p><b>31. Gitte Olsen og Bjørn Tore Hoem</b></p>	<p><b>Kommentar</b></p>
<p>Mener prosjektet er for omfattende, og mener bebyggelsen langs Utveien bør fjernes for heller å øke utnyttelsen i nord.</p> <p>Vegetasjonsbelte langs Utveien bør utvides til å være minimum 12 meter bredt. Høye trær bør bevares, og det bør plantes nye trær i god tid før anleggsarbeid starter. Anleggsplan bør beskrive konsekvenser for entreprenører som bryter bevaring av trær.</p> <p>Peker videre på at restriksjoner for gateparkering ikke er regulert i helger i gjeldende parkeringsrestriksjoner på Kaja, og ser helst at det innføres beboerparkering eller regulering i helg.</p> <p>Mener utendørsanleggsarbeid bør begrenses til mellom kl 8 og kl 16 mandag til fredag uten arbeid lørdag og søndag, og at det bør kunne avtales bruk av hotell om det er mye utvendig</p>	<p>På bakgrunn av innkomne merknader og rasjonalisering av skissert bebyggelse er samlet regulert BRA for planområdet nedskalert med ca. 15 % i det justerte planforslaget, områdeutnyttelsen er således redusert fra ca. 90 % til 76 %.</p> <p>For felt BBB7 og BBB9 langs Utveien er det presisert hvilke deler som tillates å være i inntil fire etasjer og hvilke som skal være i inntil tre etasjer. For felt BBB5, inn mot tilliggende bebyggelse i vest, er høyden redusert til maksimalt tre etasjer.</p> <p>Mot Utveien er BRA redusert med henholdsvis 23 % for felt BBB5 og BBB7 (tidligere BBB4) og 28 % for felt BBB9 (tidligere BBB7).</p> <p>Det er således sikret større åpenhet, strammere byggelinjer, større arealer til grønnstruktur og skissert færre bygg innenfor planområdet.</p>

<p>støy som dekkes av utbygger.</p> <p>Er samtidig nysgjerrig på hvilke muligheter for erstatning man kan kreve ved eventuelle skader på nabobebyggelse.</p>	<p>Rådmannen anbefaler likevel å redusere høyde for hele byggeområdet BBB9 til kote +114, som vil bidra til at den prosentvise reduksjonen er større enn 28 %.</p> <p>Rullering av parkeringsrestriksjoner i Kaja kan være aktuelt, men bør fremmes som egen sak.</p> <p>Det skal ikke være aktuelt med sprengning i dette prosjektet, og risikoen for setningskader på nabobebyggelse anses å være lav. Det er lagt opp til å foreta bygningsbesiktigelse i forkant av arbeidene som skal følges opp underveis om nødvendig, med sluttrapport ved ferdige arbeider.</p> <p>Sikring av vegetasjon og nyplanting er sikret i revidert forslag til bestemmelser, herunder krav om bevaringsplan, planteplan og skjøtselsplan. (§ 2.1 utomhusplan, §5.1 Grønnstruktur og § 2.7 kartlegging og bevaring av vegetasjon.)</p> <p>Bestemmelsene er supplert med en egen bestemmelse om anleggsstøy. Øvrige forhold rundt anleggsgjennomføring redegjøres for i miljøoppfølgingsplan som skal fremlegges ved søknad om igangsettingstillatelse.</p>
<p><b>32. Ivar Tveitnes</b></p>	<p><b>Kommentar</b></p>
<p>Slutter seg til uttalelse fra Kaja Vel.</p>	<p>Tas til orientering. Se uttalelse fra Kaja Vel.</p>
<p><b>33. Steinar Karlsøen</b></p>	<p><b>Kommentar</b></p>
<p>Slutter seg til uttalelse fra Kaja Vel.</p>	<p>Tas til orientering. Se uttalelse fra Kaja Vel.</p>