



Saksutskrift

R-311 Detaljreguleringsplan for del av Skogveien

Arkivsak-dok. 16/02835-84
Saksbehandler Magnus Ohren

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø	31.05.2018	35/18
2 Kommunestyret	20.06.2018	41/18

Kommunestyrets behandling 20.06.2018:

Rådmannen oversendte 19.06.2018 notat til kommunestyret med kommentarer til HTMs innstilling, dokument nr. 16/02835-87

Einride Berg (Ap) fratradte som inhabil etter forvaltningsloven § 6 første ledd, bokstav e) etter kommunestyrets vedtak (32 stemmer), Grazyna Englund (Ap) tiltrådte som vara.

Kjetil Barfelt (FrP) fremmet rådmannens forslag i notat av 18.06.2018:

- Pkt. 7:
Anleggsvei skal sikres med hensiktsmessige trafikksikkerhetstiltak i byggeperioden. Tiltakene skal redegjøres for i miljøoppfølgingsplan som vedlegges rammesøknad.

med følgende tilføyelse:

- Miljøoppfølgingsplanen behandles politisk.

og

- Nytt punkt:
Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor BBB1 skal f_G1 være ferdig opparbeidet. Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor BBB5 og BBB7 skal tilsvarende deler av f_G3 være ferdig opparbeidet. Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor BBB9 skal f_G4 og f_G5 være ferdig opparbeidet.

Kristine Lien Skog (SV) fremmet følgende forslag:

1. Planen tilbakesendes og omarbeides ut fra at hovedadkomst for bil legges via Lyngveien
2. Byggegrenser for område BBB9 justeres slik at avstanden til grense for Lyngveien 12 blir minst 10 meter.
3. Maksimal kotehøyde for feltene BBB1 og BBB3 reduseres til kotehøyde tilsvarende én etasje.
4. Det forutsettes at alle kostnader ved utvikling av veisystemer innenfor og utenfor planområdet dekkes av utbygger og at de veier, fortau o.l. med tilhørende arealer som skal bli kommunale, overføres Ås kommune vederlagsfritt etter ferdigstilling.
5. Utbyggingen skal ikke igangsettes før fullstendig finansiering er på plass.

og

punkt 7 i rådmannens forslag i notat av 18.06.2018 med følgende tilføyelse:

«...hensiktsmessige trafikksikkerhetstiltak og støyreducerende tiltak i byggeperioden....
Tiltakene skal redegjøres for i miljøoppfølgingsplanen og *behandles politisk*.

Jorunn Nakken (V) fremmet følgende endringsforslag til innstillingens punkt:

4. Parkeringsdekning fastsettes til 6%.

5. Minimum 1 sykkelparkeringsplass per hybelenhet.

6. Andelen sykkelparkering med tak beholdes på 35%.

Votering: (32 stemmer)

SVs forslag ble stemt over punktvis:

Pkt. 1 ble nedstemt 27-5 (1Sp, 1MDG, 2SV, 1Rødt)

Pkt. 2 ble nedstemt 27-5 (1Sp, 2SV, 1Krf, 1Rødt).

Pkt. 3 ble nedstemt 24-8 (4Sp, 2SV, 1Krf, 1Rødt).

Pkt. 4 ble nedstemt 27-5 (1Sp, 2SV, 1Krf, 1Rødt)

Pkt. 5 ble nedstemt 29-3 (1Sp, 2SV)

HTMs innstilling ble stemt over punktvis:

Innledningen ble enstemmig vedtatt.

Pkt. 1 ble vedtatt 26-6 (2Sp, 2SV, 1Krf, 1Rødt)

Pkt. 2 ble vedtatt 28-4 (1Sp, 2SV, 1Rødt)

Pkt. 3 ble enstemmig vedtatt.

Pkt. 4 ble vedtatt 23-9 (1Sp, 2MDG, 2SV, 2V, 1Krf 1Rødt) ved alternativ votering mot V's forslag pkt. 4.

Pkt. 5 ble nedstemt 22-10 (7H, 3FrP) ved alternativ votering mot V's forslag pkt. 5.

Pkt. 6 ble nedstemt 21-9 (6H, 3FrP) ved alternativ votering mot V's forslag pkt. 6.

Pkt. 8 ble enstemmig vedtatt.

FrPs forslag pkt. 7 med tilføyelsen om politisk behandling av miljøoppfølgingsplanen, ble enstemmig vedtatt.

FrPs forslag til nytt punkt, ble enstemmig vedtatt.

SVs forslag om tilføyelse til nytt pkt 7 og *støyreducerende tiltak*, ble nedstemt 21-11 (1H, 4Sp, 2MDG, 2SV, 1Krf, 1Rødt).

Kommunestyrets vedtak 20.06.2018:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret i Ås forslag til reguleringsplan R-311 for del av Skogveien, som vist på kart datert 30.04.2018 og bestemmelser datert 30.04.2018, med følgende endringer

1. Høyeste byggehøyde for feltene BBB2 og BBB8 økes til k+ 114m
2. Kotehøyde for vestre del av BBB9 økes fra k+114m til k+ 117m.
3. Kotehøyde for østre del av BBB9 reduseres fra k+ 117m til k+ 114m
4. Parkeringsdekning innenfor planområdet fastsettes til 10%
5. Minimum 1 sykkelparkeringsplass per hybelenhet.
6. Andelen sykkelparkering med tak beholdes på 35%.

7. Anleggsvei skal sikres med hensiktsmessige trafikksikkerhetstiltak i byggeperioden. Tiltakene skal redegjøres for i miljøoppfølgingsplan som vedlegges rammesøknad. Miljøoppfølgingsplanen behandles politisk.
 8. Det forutsettes at Utveiens veibane blir liggende på samme sted som i dag.
 9. Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor BBB1 skal f_G1 være ferdig opparbeidet. Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor BBB5 og BBB7 skal tilsvarende deler av f_G3 være ferdig opparbeidet. Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor BBB9 skal f_G4 og f_G5 være ferdig opparbeidet.
-

Saksutskriften bekreftes
Ås, 3.juli 2018

Lene Henriksen Lilleheier
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Tidligere behandlinger

Hovedutvalg for teknikk og miljø behandling 31.05.2018:

Håvard Steinholt (SV) fremmet følgende forslag:

1. Planen tilbakesendes og omarbeides ut fra at hoved adkomst for bil legges via Lyngveien.
2. Byggegrenser for område BBB9 justeres slik at avstanden til grense for Lyngveien 12 blir minst 10 meter. Dette kan innebære justeringer av grensene mot omkringliggende reguleringsfelt. Dette blant annet for å forbedre lysforholdene for Lyngveien 12 samt for å muliggjøre adkomstløsning via Lyngveien.
3. Høyeste byggehøyde for feltene BBB1 og BBB3 reduseres tilsvarende 1 etasje.
4. Høyeste byggehøyde for feltene BBB2 og BBB8 økes tilsvarende 1 etasje.
5. Det forutsettes at det før anleggsstart etableres varig separat løsning for myke trafikanter langs Lyngveien og videre fram til innkjøring til området dersom Lyngveien brukes til anleggstrafikk.
6. Det forutsettes at Utveiens veibane blir liggende på samme sted som i dag.
7. Det forutsettes at alle kostnader ved utvikling av veisystemer innenfor og utenfor planområdet dekkes av utbygger og at de veier, fortau o.l. med tilhørende arealer som skal bli kommunale overføres Ås kommune vederlagsfritt etter ferdigstilling.

Kjetil Barfelt (FrP) fremmet forslag om følgende endringer i rådmannens innstilling:

1. Parkeringsdekning innenfor planområdet fastsettes til 10 %.
2. Minimum 1 sykkelparkeringsplass per hybelenhet endres til 0,75 per hybelenhet.
3. Andelen sykkelparkering med tak reduseres fra 35% til 20%.

Votering:

SV's forslag ble votert over punkt for punkt:

- Pkt 1. ble nedstemt 8-1 (SV)
- Pkt 2. ble nedstemt 7-2 (SV, Sp)
- Pkt 3. ble nedstemt 8-1 (SV)
- Pkt 4. ble enstemmig tiltrådt
- Pkt 5. ble enstemmig tiltrådt
- Pkt 6. ble enstemmig tiltrådt
- Pkt 7. ble nedstemt 7-2 (SV, Sp)

FrP's forslag pkt.1-3 ble enstemmig tiltrådt.

Utvalget drøftet seg frem til at for BBB9 skal kotehøydene endres slik at den vestre del av bygget (i forslaget k+ 114m) tillates en høyde på k+ 117m og at den østre delen av bygget (i forslaget k+ 117m) reduseres til k+ 114m.

Hovedutvalg for teknikk og miljø innstilling 31.05.2018:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret i Ås forslag til reguleringsplan R-311 for del av Skogveien, som vist på kart datert 30.04.2018 og bestemmelser datert 30.04.2018, med følgende endringer

1. Høyeste byggehøyde for feltene BBB2 og BBB8 økes til k+ 114m
2. Kotehøyde for vestre del av BBB9 økes fra k+114m til k+ 117m.
3. Kotehøyde for østre del av BBB9 reduseres fra k+ 117m til k+ 114m
4. Parkeringsdekning innenfor planområdet fastsettes til 10%
5. Minimum 1 sykkelparkeringsplass per hybelenhet endres til 0,75 per hybelenhet.
6. Andelen sykkelparkering med tak reduseres fra 35% til 20%.

7. Det forutsettes at det før anleggsstart etableres varig separat løsning for myke trafikanter langs Lyngveien og videre fram til innkjøring til området dersom Lyngveien brukes til anleggstrafikk
 8. Det forutsettes at Utveiens veibane blir liggende på samme sted som i dag
-

Saksfremlegg

Rådmannens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret i Ås forslag til reguleringsplan R-311 for del av Skogveien, som vist på kart datert 30.04.2018 og bestemmelser datert 30.04.2018, med følgende endringer:

- Parkeringsdekning innenfor planområdet fastsettes til 6 %.
- Maksimum tillatt møne- og gesimshøyde for felt BBB9 er ved kotehøyde +114
- Det innføres rekkefølgekrav for etablering av grønnstruktur for felt f_G1-5 som skal være etablert i tråd med reguleringsbestemmelsene § 5.1 og § 5.2 før det gis brukstillatelse for feltene BBB1-9.

Ås, 18.05.2018

Trine Christensen
Rådmann

Ellen Grepperud
Plan- og utviklingssjef

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk- og miljø, første gang – 02.11.2017
Offentlig ettersyn – 15.12.2017 - 15.02.2018
Hovedutvalg for teknikk- og miljø, annen gang – 31.05.2018
Kommunestyret

Vedlegg:

Vedlegg:

1. Merknadsbehandling R-311, datert 15.05.1028
2. Planbeskrivelse, revidert 30.04.2018
3. Plankart, revidert 30.04.2018
4. Reguleringsbestemmelser, revidert 30.04.2018
5. Landskapsplan, revidert 30.04.2018
6. Landskapssnitt, revidert 30.04.2018
7. Fjernvirkningsanalyse, revidert 30.04.2018
8. Sol-skyggediagrammer, revidert 30.04.2018

9. Trafikkanalyse, datert 26.04.2017
10. Folkehelsenotat, revidert 30.04.2018
11. Konsekvensutredning, revidert 01.05.2018
12. ROS-analyse, datert 18.09.2017
13. Forslag til miljøoppfølgingsplan, revidert 30.04.2018

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

- 3D-perspektiver (gjengitt i planbeskrivelsen)
- Overvannsnotat (redegjort for i planbeskrivelsen)
- Støyrapport (redegjort for i planbeskrivelsen)
- Skredfarevurderinger (redegjort for i planbeskrivelsen)
- Rapport for grunnundersøkelser (redegjort for i planbeskrivelsen)
- Rapport over arkeologiske registreringer (redegjort for i planbeskrivelsen)
- VA-rammeplan
- Kopi av varslingsliste
- Innkomne merknader i forbindelse med varsel om oppstart
- Innkomne merknader i forbindelse med utsendelse av planprogram
- Høringsuttalelser
- Tidligere behandling av saken – saksutskrift 02.11.2017

Saksbehandler sender vedtaket til:

Se egen liste

Saksutredning:

Fakta i saken:

Bakgrunn for planforslaget

Studentsamskipnaden i Ås ønsker å utvikle området til studentboliger gjennom fortetting av et allerede etablert studentboligområde nord for Utveien i Ås. Forslaget tilrettelegger for en økning av antall studenthybler i området på om lag 800 nye hybelenheter til totalt ca. 1000 hybelenheter i området ved maksimal utnyttelse.

Planområdet består av fem ulike eiendommer, alle eid av NMBU.

Et planforslag ble behandlet i Hovedutvalg for teknikk og miljø 02.11.2017, HTM-sak 68/17, og ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Saken var til ettersyn i perioden fra 15.12.2017 til 15.02.2018. Planforslaget er etter offentlig ettersyn revidert for å imøtekomme merknader.

Dagens planstatus

Planområdet omfattes av tre reguleringsplaner som tilrettelegger for blant annet boligbebyggelse, blokkbebyggelse og kjørevei. For øvrig er området uregulert. Planområdet berører følgende tre gjeldende reguleringsplaner.

- R-003 Reguleringsplan for Kajajordet (1957)
- R-015 Reguleringsplan for del av Kajajordet (1973)
- R-026 Eldre reguleringsplan for østre del av Kajaområdet (2011).

En mindre del på ca. 3,8 daa nordvest i planområdet er avsatt til LNF-a i kommuneplanens arealdel med hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

Beskrivelse av planområdet:

Planområdet utgjør ca. 37,5 daa i det eksisterende boligområdet Kaja i Ås sentrumsområde. Planområdet avgrenses av skogområder på nordsiden, eksisterende boligbebyggelse i vest og øst og Utveien i sør. Planområdet grenser også til to barnehager, Kaja barnehage i sørvest og Frydenhaug barnehage i nordvest.

Planområdet ligger ca. 500 meter fra NMBUs campusområde, og ca. 650 meter fra Ås stasjon.

Bebyggelse

Området er i dag bebygget med studentboliger oppført på 50- og 70-tallet. Bebyggelsen er gruppert som frittliggende flermannsboliger bestående av 76 familieleiligheter og 15 mindre hybler/små leiligheter. Deler av bebyggelsen er renoveret i nyere tid mens restende bygningsmasse betraktes som kondemnabel. Eksisterende bebyggelse har et samlet fotavtrykk på ca. 2800 m².

Øst for planområdet, mellom Lyngveien og Åsmåsan, ligger en serie boligblokker i tre etasjer. Vest for planområdet, mellom Skogveien og Utveien, ligger frittliggende to- og firemannsboliger i to etasjer. Tilgrensende bebyggelse er ikke underlagt noen form for formelt vern.

Veinett og fremkommelighet

Planområdet har primært atkomst fra Utveien og Skogveien i sør, og Skogveien i

nordvest. Det er ikke en gjennomkjørbar vei gjennom området i dag. Skogveien, Utveien, og Høgskoleveien er viktige ferdselsårer i området som binder campusområdet med Ås sentrum.

Nærmiljø og landskap

Boligområdet Kaja består av eneboliger, enkelte firemannsboliger og et fåtall rekkehus. Boligene huser i hovedsak familier og enkelte studentkollektiver, og har en sterk tilknytning til universitetsmiljøet. Området har et veletablert og stabilt bomiljø med et spenn av aldersgrupper og god opplevd trivsel.

I nærheten av planområdet ligger Åsmåsan og Frydenhaug med et nett av sti- og grusveier som benyttes mye av lokalbefolkningen, deriblant barn og unge. Disse rekreasjonsområdene har stor lokal verdi.

Natur og kulturminner

Fire registrerte artsforekomster berører planområdet. Gjennom planprosessen ble det registrert to rødlistearter, Alm og Gulspurv, under befaring 18.5.2017. Det er også flere registrerte svartlistearter i planområdet.

Planområdet har to registrerte kulturminner, en hulvei og en rydningsrøys, vest i planområdet.

Forslagsstiller planbeskrivelse redegjør for planforslagets forhold til kulturminner, kulturmiljø og naturmangfold i kapittel 4, side 17-20.

Sosial infrastruktur

To barnehager er lokalisert i nærområdet. Én i Kajaveien sydvest for planområdet, og én i Skogveien i nordøst. Åsgård skole ligger om lag 450 meter fra planområdet.

Beskrivelse av planforslaget:

Planforslaget er en detaljregulering som legger til rette for fortetting av studentboliger i et eksisterende studentboligområde. Planforslaget tilrettelegger for ca. 800 nye hybelenheter til totalt ca. 1000 hybelenheter ved maksimal utnyttelse.

Planområdet foreslås regulert til boligformål i form av blokkbebyggelse fordelt over ni delfelt, med tilhørende regulerte arealer til grønnstruktur, uteoppholdsarealer, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Det avsettes areal til hensynssoner for kulturmiljø og friskt samt bestemmelsesområder for funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer.

De ulike temaene planforslaget berører er redegjort for enkeltvis under. Forslagsstillers planbeskrivelse redegjør for planforslaget, og er vedlagt i sin helhet.

Overordnede planer og retningslinjer

Forslagstillers planbeskrivelse redegjør for planforslagets forhold til overordnede planer og retningslinjer i kapittel 6.1.

Lokalisering

Ulike alternativer ble vurdert for lokalisering av ny studentboligbebyggelse i Ås, og er beskrevet i detalj i kapittel 1.4 i vedlagt planbeskrivelse. Alternativene er begrenset av universitets eiendomsportefølje og utviklingsplaner.

Trafikk og atkomst

I arbeidet med planforslaget er det gjennomført en trafikkanalyse. Rapporten er vedlagt som vedlegg 9.

Etter en vurdering av tre muligheter for atkomst til området, foreslås atkomst til området lagt sentralt i planområdet gjennom Skogveien, og ikke inn mot tilstøtende eiendommer. Planforslaget foreslår å holde planområdet fritt for gjennomgangstrafikk og å bevare Skogveien i planområdet for myke trafikanter med allmenn tilgjengelighet. Areal for bilparkering er lagt øst for ny bebyggelse, med atkomst via Skogveien.

Planforslaget legger til rette for en parkeringsdekning på 10 % som utgjør ca. 100 parkeringsplasser innenfor planområdet.

Planforslaget legger videre til rette for et større antall sykkelparkeringsplasser, 1 stk. per hybelenhet, hvorav 35 % skal være overdekket og samtlige med mulighet for å låse sykkelen fast. Forslag til landskapsplan, vedlegg 5, viser en detaljering av prosjektert arealbruk, med plassering av sykkelparkeringsplasser. Det stilles krav om at det må utarbeides bindende utomhusplan til søknad om rammetillatelse.

Trafikkberegningene i trafikkanalysen viser at planforslaget ikke kommer til å generere stor biltrafikkøkning eller kapasitetsproblemer på det omkringliggende veinettet, og planforslaget vil ikke medføre behov for trafikale tiltak. Skulle det bli aktuelt på sikt legger planforslaget likevel til rette for en fremtidig utvidelse av Utveien med muligheter for å etablere fortau. Dette vil kunne øke trafikksikkerheten for beboerne i planområdet og naboområdet dersom behovet oppstår.

Boligantall

NMBU har i dag 5200 studenter, og en økning i antall studenter er ventet. Det er spesielt Veterinærinstituttet og Veterinærhøgskolens flytting til Campus Ås som har skapt et umiddelbart behov for etablering av et større antall nye studentboliger i Ås.

I en gjennomgang av behovet i 2011, har NMBU skissert et behov for 2000 nye hybelenheter i tiden fremover, hvor ca. 800 av dem er foreslått lagt 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.

Planforslaget legger til rette for totalt ca. 1000 hybelenheter innenfor planområdet ved maksimal utnyttelse, hvilket betyr en netto tilførsel av ca. 800 hybelenheter sammenliknet med dagens situasjon. En stor andel av hybelenhetene er organisert som bofelleskap med felles kjøkken og oppholdsrom, tilsvarende siste byggetrinn på Pentagon. Dette innebærer at boligantallet ikke helt er sammenlignbart med tilsvarende omfang av boliger i alminnelige boligbygg.

Bebyggelse og utnyttelse

Planforslaget legger til rette for blokkbebyggelse fordelt på ni delfelt. Fire eksisterende boligbygg som ikke lenger tilfredsstiller dagens krav til studentboliger sydvest i planområdet er planlagt revet. Fire nylig renoverte studentboligbygg på østsiden av Skogveien er foreslått bevart og inngår i anlegget. Planforslaget legger til grunn et hovedgrep der ny bebyggelse omkranser disse fire bevarte studentboligbyggene omkring et sentralt grønt tun.

Tunet sentralt i planområdet skal opparbeides som et grønt «hjerte» i området, og skal være allment tilgjengelig slik at Skogveien fortsetter å fungere som tverrforbindelse som i dag.

En ny ferdselsforbindelse for myke trafikanter og nyttrafikk betjener bygningene i et omsluttet gatetun, som også skal romme sosiale funksjoner som sitteplasser, møteplasser, sykkelparkering, leke- og oppholdsarealer, m.m. Gatetunet er avsatt med eget formål i plankartet.

Foreslått ny bebyggelse er planlagt med varierende bygningshøyder, i noen tilfeller sammensatt av to fløyer med ulikt antall etasjer. Bebyggelsens høyder reguleres gjennom maksimalt tillatt kotehøyde i kombinasjon med maksimalt tillatt bruksareal (BRA). Ny bebyggelse er foreslått reist i massivtre.

Samlet fotavtrykk for bebyggelse i planområdet utgjør ca. 17,5 % av arealene til rådighet, og områdeutnyttelsen ved maksimal utnyttelse av tillatt bruksareal utgjør ca. 76 %. Til sammenlikning er forventningen for regionale byer i Akershus at områdeutnyttelsen i sentrale deler innenfor to kilometer fra kollektivknutepunkt bør ligge på mellom 75 % og 110 %. Maksimal BRA er foreslått til 26.600 m², i et område på 34.800 m² i utstrekning.

Forslått byggegrense følger feltgrensen for delfeltene. Langs Utveien og i den sørlige delen av planområdet vil ny bebyggelse i hovedsak følge eksisterende terreng med foreslått bygningshøyde på tre til fire etasjer. På nordsiden av planområdet, langs Åsmåsan, er planforslagets høyeste bebyggelse lagt, med 5-8 etasjer inkludert underetasje. På grunn av det naturlige terrengfallet i nord og nordøst planlegges ny bebyggelse med underetasje. For øvrige deler av planområdet planlegges nye boligbygg uten underetasje.

Visuelt fremstår bebyggelsen i planområdet som separert fra øvrige deler av Kaja-området. Planområdet legger til rette for en økning i bygningshøyder- og volumer, men ettersom tiltaket planlegges som en visuelt sett selvstendig enhet argumenterer tiltakshaver for at bygningenes høyde ikke vil endre den overordnede visuelle karakteren på Kaja. Grøntstrukturen vil i tillegg forsterke dette visuelle skillet.

Forslag til bebyggelsesplan med viste høydebegrensninger for hvert delfelt og grad av utnyttning er redegjort for i planbeskrivelsens kapittel 5.3.

Utomhusplan

Det stilles krav om at det må utarbeides bindende utomhusplan ved søknad om rammetillatelse. Forslag til landskapsplan, vedlegg 5, viser forslag til detaljering av prosjektert arealbruk.

Tilpasning til nabobebyggelse

Forslaget tilstreber tilpasning til omkringliggende bebyggelse gjennom særlig to virkemidler. Bygningshøyder er holdt lave for bebyggelse mot syd og vest for planområdet, og bebyggelsen er trukket tilbake fra planavgrensningen og skjermet gjennom bruk av et gjennomgående vegetasjonsbelte omkring bebyggelsen.

Virkninger på landskapsbilde og kulturmiljø er beskrevet i egen konsekvensutredning, vedlegg 11. Fjernvirkningsanalyse med visualisering av forslaget sett fra flere kjente steder i nærmiljøet er vedlagt som vedlegg 7.

Grøntstruktur

Planområdet er omgitt av natur eller naturlig vegetasjon der deler av Skogveien innenfor planområdet inngår som en viktig del av grønnsstrukturen som binder Åsmåsan med den øvrige delen av Kaja.

For å bevare og forsterke grønnsstrukturen innenfor planområdet skal eksisterende vegetasjon bevares så langt det lar seg gjøre. Skogveien som en grønn forbindelse mellom Åsmåsan, Frydenhaug og de øvrige delene av Kaja-området er foreslått opprettholdt som i dag.

Det er videre foreslått grønnsstruktur rundt studentbyen både for å underbygge områdets grønne identitet, men også for å skape et visuelt skille mellom ny og tilgrensende bebyggelse. Denne vegetasjonsbufferen skal virke både som en innramming av studentboligene og som en avgrensning av boligområdet på Kaja.

Planprosess og mottatte merknader:

Varsel om oppstart og planprogram

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Østlandets Blad 20.12.2016 og på Ås kommunes hjemmesider 21.12.2016. Brev til naboer, organisasjoner og myndigheter med varsel om oppstart for planarbeidet ble sendt 20.12.2017. Som del av høringen ble det holdt informasjonsmøte 10.01.2017. Ved varsel om igangsetting av planarbeidet ble det mottatt 30 høringsuttalelser.

Etter varsel om oppstart ble det utarbeidet planprogram for planarbeidet.

Planprogrammet ble sendt til naboer og aktuelle høringsinstanser i brev 08.05.2017. Videre ble planprogrammet annonsert i Østlandets Blad 11.05.2017 og annonsert på Ås kommunes hjemmeside 08.05.2017. I forbindelse med høring av planprogrammet ble det mottatt 5 nye merknader. Merknader fra varsel om oppstart og høring av planprogram ble oppsummert og kommentert i behandling av planprogram i møte 24.08.2017, HTM-sak 53/17.

Tidligere behandlinger av saken

Planprogram for R-311 reguleringsplan for del av Skogveien ble fastsatt av Hovedutvalg for teknikk- og miljø i møte 24.08.2017.

Hovedutvalg for teknikk- og miljø fikk et planforslag til behandling i møte 02.11.2017. Forslaget ble vedtatt sendt til offentlig ettersyn, med følgende endringer:

- *Tiltakene nevnt under «Tilpasning og forhold til kulturmiljø» i saksfremstillingen innarbeides i bestemmelsene.*
- *Benevninger på de ulike områdene forenkles så mye som mulig (f.eks. BBB1 til B1)*
- *Parkeringsdekning økes til 20 %. 10 % av parkeringsarealet skal være innenfor planområdet.*
- *Det bør utredes om parkeringsareal kan legges under bakkeplan.*

- *Før utsendelse må prosjektet illustreres betydelig sterkere for at berørte og beslutningstakere kan få et kvalifisert inntrykk av prosjektet.*

Offentlig ettersyn

Forslaget med ny fjernvirkningsanalyse ble sendt til berørte parter og offentlige myndigheter til uttalelse i perioden mellom 15.12.2017 til 15.02.2018. I forbindelse med høringen ble det holdt informasjonsmøte for berørte naboer 16.01.2018. Det er mottatt 33 merknader ved offentlig ettersyn. Merknadene er redegjort for og kommentert enkeltvis i eget vedlegg, vedlegg 1.

I all hovedsak peker merknadene særlig på syv gjengående tema. Dette gjelder bekymringer for boligantall og arealutnyttelse, tilpasning til nabobebyggelse, trafikk og parkering, anleggsperioden, grønnstruktur, folkehelse og naturmangfold.

Endringer av planforslaget etter offentlig ettersyn

Planforslaget er grundig revidert etter høringsperioden, der de aller fleste innspill er forsøkt imøtekommet. Blant endringene gjelder særlig redusert arealutnyttelse, utvidet grønnstruktur, krav om skjøtselsplan for grøntområder, vurdering av forslagets virkninger i tråd med folkehelseloven, anleggsstøy, m.m.

Det reviderte forslaget har gjennom mer effektiv arealbruk redusert arealutnyttelsen i området, fra ca. 91 % områdeutnyttelse i opprinnelig forslag til 76 % i det reviderte. Dette er gjort ved å redusere antall foreslåtte bygg, fra flere små til færre større bygningskropper. I dette ligger også et redusert fotavtrykk, slik at bebygd areal (BYA) i området reduseres fra 19,5 % til 17,5 %. Dette imøtekommer merknader fra berørte naboer som ønsker mer lys, luft og sikt gjennom bygningsanlegget. Videre er bygningshøyder for byggeområder tilgrenset eksisterende boligbebyggelse mot vest redusert fra fire til tre etasjer, og mot øst redusert fra 5 til 4 etasjer.

Revidert forslag har ved å tydeligere fastsette byggegrensener og feltavgrensninger avsatt større andel av arealet tidligere foreslått til byggeområder til grønnstruktur, slik at foreslått grøntbelte mot vest og langs Utveien i syd er gjort bredere. I sydøst er avstanden mellom foreslått ny bebyggelse og tilgrensende eksisterende blokkbebyggelse i Lyngveien 14 økt fra 17 til mellom ca. 19 og 40 meter. Her er også foreslått større del av arealet avsatt til grønnstruktur, som ivaretar større avstand fra tilgrensende bebyggelse, samtidig som området kartlagt som våtmarksområde kan bevares.

Konsekvensutredning av naturmiljø er revidert, og inkluderer også nye naturtyperegistreringer gjort i regi av Ås kommune høsten 2017. Det reviderte forslaget ivaretar langt de fleste av disse registreringene, herunder våtmark/bekk sydøst i planområdet, området disponert til LNF-område i kommuneplan for Ås nordøst i planområdet som nå foreslås til grønnstruktur, og verdifull vegetasjon langs Utveien er avsatt som grønnstruktur. Verdifulle trær skal markeres i kart, og følges opp i anleggsfasen. I tillegg er det innført krav om skjøtselsplan for forvaltning av grønnstrukturen.

For bekymringer knyttet til anleggsperioden er det foreslått innført en særegen bestemmelse om støy i anleggsperioden i tråd med vegvesenets anbefaling. Krav om godkjent miljøoppfølgingsplan er opprettholdt fra tidligere forslag, men det er pekt på flere forhold i uttalelsene som skal inngå i miljøoppfølgingsplanen. Her gjelder særlig

valg av anleggsvei og tiltak for å sikre skolevei i anleggsperioden, kontaktarena for dialog og varsling mellom byggherre, entreprenør, naboer og berørte barnehager i nærmiljøet, m.m. Miljøoppfølgingsplanen skal behandles som del av oppfølgende byggesaksbehandling, men et forslag til miljøoppfølgingsplan er utarbeidet og følger reguleringsforslaget som vedlegg 13. De fleste naboer har ytret ønske om én anleggsperiode for å unngå unødige forstyrrelser over tid. Dette er et ønske som er delt av forslagsstiller, men SiÅs er avhengig av tilstrekkelig tilskudd fra kunnskapsdepartementet for å kunne sikre dette.

Videre er planbeskrivelsen oppdatert med vurdering av virkninger av planforslaget på folkehelse i Ås. I tillegg er det utarbeidet et særegent notat om temaet (vedlegg 10). I notatet er planforslaget vurdert etter folkehelseovens grunnleggende prinsipper om å utjevne sosiale helseforskjeller, legge til rette for bærekraftig utvikling, føre-var prinsippet, og medvirkning.

Når det gjelder parkering i området er de aller fleste uttalelser bekymret for foreslått parkeringsdekning. En parkeringsdekning på 10 % innenfor planområdet vurderes for de aller fleste som for høyt i et så sentralt område forbeholdt studenter, samtidig som enkelte er bekymret for ulovlig parkering langs Utveien. Underjordisk parkeringsanlegg er vurdert i planprosessen, men vurderes av forslagsstiller fortsatt å være for kostnadsdrivende innenfor rammene av prosjektet som er avhengig av offentlig finansiering med stor konkurranse om midler på landsbasis, der kostnad per studentbolig gjerne kan være utslagsgivende for å få støtte.

10 % av parkeringsarealet er foreslått tilrettelagt for bildelingsordninger og for el-bil, med et ønske om at bildelingsordning kan organiseres som et studentinitiativ utenfor studentsamskipnadens virkeområde.

Rådmannens kommentarer til innkomne merknader:

Samlet sett vurderer Rådmannen at tema som berørte parter i hovedsak peker på er ivaretatt i det reviderte planforslaget.

Uttalelsene er kommentert enkeltvis i eget vedlegg.

Rådmannens vurdering av planforslaget:

Lokalisering og boligantall

Forslagets planbeskrivelse redegjør for utfordringene SiÅs har med tanke på etablering og lokalisering av et betydelig antall studentboliger de har behov for i årene som kommer. Særlig krevende vil det være å finne lokaliseringer der både studentenes behov for nærhet til daglige gjøremål, som sentrumsfunksjoner og nærhet til universitetet er ivaretatt.

SiÅs disponerer få arealer som i tilsvarende grad som ved Skogveien har kapasitet til å dekke studentboligbehovene på lang sikt. De fleste områdene som er vurdert er mindre områder der det vil være mulig å øke tilbudet gjennom systematisk utskifting av etablerte studentboligmiljøer. Fortettingspotensialet i øvrige aktuelle områder er til gjengjeld anslått å være lavere enn potensialet anslått i Skogveien, der det er mulighet for et større, sammenhengende grep for å utvide studentboligtilbudet i Ås.

De etablerte studentboligene i Skogveien er i dag både til dels utdaterte og lite hensiktsmessige som studentboliger uten betydelige investeringer. I tillegg utnyttes arealene på en lite effektiv måte gitt utfordringene med økt studentmasse fremover.

Behovet for studentboliger i tiden som kommer vil etter all sannsynlighet ikke avta. SiÅs har som overordnet målsetning å dekke 30 % av boligbehovet for studenter i Ås. Med de ca. 800 nye studentboligene planforslaget legger opp til vil denne målsettingen være ivaretatt i nærmeste fremtid.

Rådmannen mener at foreslått lokalisering og omfang av studenthybler er rimelig gitt forutsetningene i et så sentralt område mellom universitetet og Ås sentrum.

Bebyggelse, utnyttelse og høyder

Det reviderte planforslaget legger opp til en reduksjon av områdeutnyttelsen i området til ca. 76 %. Utnyttelsen kan umiddelbart fremstå høyt i et område i hovedsak bebygd med eneboliger, men sammenlignet med øvrig blokkbebyggelse øst for planområdet holder forslaget høyder med unntak av de høyeste blokkene i nord seg stort sett i en sammenlignbar skala.

Foreslått utnyttelse er lavere enn anbefalinger om utnyttelse i fortettingsstrategien for Ås sentralområde, og er tilnærmet lik anbefalt arealutnyttelse i regional plan for Oslo og Akershus. Foreslått bebygd areal (BYA) er i forslaget 17,5 %, og gir gode forutsetninger for hensiktsmessige uterom av god kvalitet. De foreslåtte endringene i det reviderte planforslaget vurderes å være gunstige, der reduksjon av antall bygninger og reduserte bygningshøyder med mer lys, luft og sikt mellom byggene vurderes som positivt. Gitt forutsetningene vurderer Rådmannen foreslått utnyttelse som rimelig.

Planforslagets hovedgrep med et grønt hjerte, og bebyggelse organisert på begge sider omkring et internt gatetun med flere plassdannelser vurderes fortsatt som svært godt. Plangrepet vurderes å ha høyt potensiale for god arkitektonisk kvalitet for anlegget. De foreslåtte endringene i revidert planforslag har selv med færre bygninger evnet å opprettholde kvalitetene i forslaget med gode plassdannelser mellom byggene. Det omsluttende gatetunet vurderes å kunne fungere godt både som sosial møteplass, med tilknyttede funksjoner som overdekte sykkelparkeringsplasser og lekeplasser, og som intern sirkulasjon mellom bygningene. Samtidig gir organiseringen rom for nyttefart og tilgang for utrykningsbiler.

Foreslåtte volumer for den omkringliggende bebyggelsen vurderes å være skånsomt disponert. Forholdet mellom etablert bebyggelse og foreslått ny bebyggelse vil kunne fungere godt. Forslagets redegjørelse for sol- og skyggeforhold viser en omtenssom disponering av volumer med få til ingen ugunstige skyggeforhold gjennom året.

Bebyggelsen er disponert slik at det etableres et spekter av ulike uterom i anlegget. Disse inkluderer plassdannelser og torg mellom byggene, et omsluttende gatetun som knytter de ulike plassene sammen, og et romslig grøntområde sentralt i planområdet. Dette i kombinasjon med grønnstruktur omkring anlegget som helhet utgjør samlet sett uterommene i planområdet.

Det stilles krav om minimum 15 m² uteareal per hybelenhet i reguleringsplanen. Uterommens variasjon i utstrekning og mulig utforming gir gode muligheter for å oppnå

god kvalitet i uterommene. Som følge av både variasjon og omfang på utearealene vurderes det foreslåtte minstekravet per boenhet å være rimelig.

Etappevis utbygging

Området er delt opp i delfeler som kan utvikles enten parallelt eller som enkeltprosjekter. Reguleringsbestemmelsene sikrer at ulike byggetrinn utføres på en slik måte at utbyggingen fremstår som helhetlig når området er fullt utnyttet, og at vegetasjon og grøntområder kan bevares gjennom ulike byggeperioder.

Det vurderes som positivt at tiltakshaver har ambisjon om ett utviklingstrinn i området for å begrense lengre perioder med anleggsarbeid i området i tråd med berørte naboers ønsker. Rådmannen har likevel forståelse for utfordringene knyttet til finansering av studentboliger over statsbudsjettet og departementets tilskuddsordninger, og har ingen videre kommentar til dette forholdet.

Grønnstruktur og overvannshåndtering

Det reviderte planforslaget opprettholder hovedgrepet for grønnstruktur og overvannshåndtering i området som fortsatt vurderes å kunne fungere svært godt.

Gjennom å fastsette strammere feltavgrensninger for boligbebyggelse, kan større andel av planområdet avsettes til grønnstruktur slik at foreslåtte «bufferområdet» mellom ny og eksisterende bebyggelse i området kan utvides og forsterkes ytterligere. Dette vurderes som et positivt grep, som i større grad sikrer bredde og kvalitet på det foreslåtte grøntbeltet som omkranser ny bebyggelse.

«Bjørkelunden» sentralt i området, som brukes som fellesanlegg for dagens studentboliger, skal bevares og forsterkes som et «grønt hjerte» i det nye anlegget. Skogveien som tursti bevares som i dag, og skal opprettholdes som allment tilgjengelig tursti gjennom området. Øvrige eksisterende stier gjennom området til Åsmåsan bevares, og sikrer god tilgang for beboere i planområdet og utenfor. Det foreslås å etablere ny tursti langs planområdets østre avgrensning, og ny tverrforbindelse gjennom planområdet fra sydvest til nordøst, som vil bidra som vil bidra til å forsterke tilgangen til friområdet ytterligere.

Det stilles krav om lokal overvannshåndtering i området som skal vises i utomhusplan med rammesøknad. Forslag til utomhusplan er vedlagt planforslaget, og viser hvordan blå-grønn faktor på 0,8 kan oppnås i området med lokale fordrøyningsanlegg lokalisert på strategiske steder innenfor grønnstrukturen. I tillegg er det innarbeidet krav om VA-rammeplan for hele planområdet som skal fremlegges ved søknad om rammetillatelse.

Rådmannen vurderer foreslått grønnstruktur med tiltak for å sikre lokal overvannshåndtering som tilfredsstillende. Både utvidet grønnstruktur og sentralt grøntområde vurderes som gode grep. Tilgang til friområder utenfor planområdet vurderes å være ivarettatt. Reguleringsbestemmelsene gir gode og klare føringer for hvordan grøntområdene skal opparbeides, med etablering av allment tilgjengelige turstier. Det er stilt krav om fremlagt planteplan for å sikre stedsegnet vegetasjon, og skjøtelsesplan for å sikre forvaltningen av områdene i fremtiden. Selv om reguleringsbestemmelser er tydelige på hvordan grøntstrukturen skal opparbeides, mener Rådmannen likevel det vil være hensiktsmessig også å sikre opparbeidelsen gjennom å stille rekkefølgekrav for opparbeidelse knyttet til brukstillatelse, og foreslår dette som et tillegg til bestemmelsene.

Trafikk, atkomst og parkering

Flere atkomstmuligheter er redegjort for i planforslagets vedlagte trafikkanalyse (vedlegg 9). Forslagsstiller vurderer at atkomst gjennom Skogveien gir minst trafikkpåvirkning på omgivelsene som samtidig gir et lesbart veinett for biltrafikk i området.

Det er forventet lav biltrafikk i området, med bakgrunn i studier av studenters vaner for bilbruk ved Pentagon og i sammenlignbare områder utenfor Ås. Ved Pentagon viser registreringene at om lag 5 % av de bosatte studentene bruker bil i ettermiddagsrushet, og at bilbruken er lavere enn dette om morgenen. De fleste av de etablerte parkeringsplassene ved Pentagon fungerer som langtidsparkering.

Som følge legger det reviderte planforslaget opp til lav andel bilbruk for bosatte studenter i området. Dette begrunnes i at det er svært god tilknytning og nærhet til både universitet, kollektivtrafikk og sentrumsfunksjoner. Planforslaget legger derfor opp til en lav parkeringsdekning for bebyggelsen.

Rådmannen deler denne oppfatningen. Strenge og begrensede parkeringsbestemmelser er at av de aller viktigste virkemidlene kommunen har for å begrense bilbruk i et område.

Ved behandling av forslaget i HTM første gang ble det bedt om grundigere gjennomgang av muligheten for bildelingsordninger og etablering av underjordisk parkeringsanlegg. Samtidig ble det fremmet krav om økning av parkeringsdekningen med ytterligere 10 % etablert utenfor planområdet.

Etter gjennomgang av mottatte høringsuttalelser, er det mange som er bekymret for det som betraktes som et for omfattende krav til parkeringsplasser i området samtidig som det er bekymring for ulovlig fremmedparkering i området. En mulig løsning er å redusere kravet til antall parkeringsplasser i området til en dekning på 6 %. Dette kan eventuelt kombineres med langtidsparkering utenfor planområdet. Eventuell ulovlig parkering i området bør følges opp gjennom rullering av det fastsatte regimet for parkeringsrestriksjoner i Kajaområdet, og gjennom alminnelig ulovlighetsoppfølging.

Når det gjelder etablering av langtidsparkering utenfor planområdet, er det en utfordring at bestemmelser knyttet til parkering i utgangspunktet kun kan gjelde det avgrensede planområdet, og at det ikke er anledning til å gi juridisk bindende føringer utenfor. Dersom et krav om parkering utenfor planområdet skal opprettholdes, anbefaler Rådmannen heller at dette innføres som rekkefølgekrav som oppfylles gjennom dokumentasjon av at etablert parkeringsløsning for langtidsparkering er etablert.

Rådmannen er bekymret for at et slikt krav vil vise seg å være vanskelig å oppfylle i praksis, og kan bidra til at utbyggingen stopper opp. Det vurderes i tillegg å være et tiltak som vil bidra til økt bilbruk i et område, der behovet for parkeringsplasser i utgangspunktet er beregnet å være lavt. Til sammenligning er det for tilsvarende nye studentboligprosjekter i Lillestrøm, Kringsjø og Trondheim lagt til grunn 0 %, 6 % og 7,4 % parkeringsdekning. Rådmannen anbefaler derfor at parkeringsdekningen innenfor området snarere reduseres til 6 %, og at krav om langtidsparkering utenfor planområdet utgår i sin helhet.

Parkeringsarealene er foreslått lagt nordøst i planområdet som overflateparkering. Parkeringsanlegg under bakken er fortsatt vurdert å være uhensiktsmessig kostnadsdrivende for et studentboligprosjekt. For å minske virkningen av et utstrakt parkeringsanlegg på bakken, foreslås anlegget oppdelt i flere mindre felter separert av beplantning og tiltak for å sikre håndtering av overvann mellom feltene som bruk av armert gress og grus som dekke. Rådmannen vurderer dette grepet som tilfredsstillende. Dersom parkeringsarealet i tillegg reduseres i omfang vil det virke mindre skjemmende for tilgrensende bebyggelse, og muliggjør mer beplantning langs planområdets østre avgrensning.

Etablering av bildelingsordning for anlegget er vurdert i planprosessen. Tiltakshaver ser ikke drift av bildelingsordning som en mulig del av studentsamskipnadens virkeområde, men foreslår å forbeholde inntil 10 % av parkeringsarealet til en slik ordning med ønske om at det kan bli en studentgeskjeft.

For sykkelparkering opprettholdes et minimumskrav på 1 sykkelparkeringsplass per hybelenhet, og en økning fra at 25 % til 35 % av disse skal være overdekt, og samtlige låsbare. Ettersom det er et begrenset antall boligblokker med underetasje, foreslås det at de overdekte plassene organiseres ved avsatte gatetun i forslaget og i nærheten til innganger. Denne løsningen vurderes som god.

Samlet sett vurderer Rådmannen de foreslåtte løsningene for atkomst og parkering i området som tilfredsstillende. Atkomst mot Skogveien gir minst påvirkning på omgivelsene, og vil gi et lesbart veinett for biltrafikk i området. Vurderingen forutsetter fortsatt begrenset parkeringsdekning for å sørge for lav økning av bilbruken i området sett under ett.

Tilpasning og forhold til kulturmiljø

Konsekvensutredningen som følger planforslaget for landskapstilpasning og forhold til kulturmiljø og nærmiljø er oppdatert i tråd med de foreslåtte endringene i revidert planforslag. Konsekvensutredningen viser fortsatt ingen til liten virkning på omgivelsene av betydning for ivaretagelse av kartlagte kulturminneverdier i området. Tiltakene som det reviderte planforslaget legger opp til med tilpassede høyder mot syd, vest og øst, og bebyggelse omsluttet av en grønn vegetasjonsskjerm, er vurdert å bidra til å redusere påvirkning på omgivelsene.

I tillegg vurderes tilbaketrukkene bebyggelse med forhager langs Utveien som et grep som vil bidra til sammenheng med øvrig bebyggelse. Foreslått bebyggelse i tre etasjer mot planavgrensningen i syd og vest gjør at bebyggelsen har sammenlignbar mønehøyde som øvrig regulert bebyggelse i området på opp mot 10 meter.

Ett unntak er foreslått bebyggelse helt sydøst i planområdet, i felt BBB9. På tilsvarende vis som i det tilgrensende feltet BBB7, foreslås her bebyggelse i to fløyer med ulike etasjehøyder. Rådmannen vurderer de foreslåtte høydene i feltet BBB9 på 4 etasjer mot øst og 3 etasjer i vest som noe uheldig, der bebyggelsens orientering og byggehøyde i 4 etasjer vil gi uheldige skyggevirksomheter over den avsatte grøntstrukturen i sydøst. Et avbøtende tiltak kan være å endre sammensetningene av de to fløyene, ved at det for fløyen vest i feltet tillates 4 etasjer til kote +117, og at fløyen i øst reduseres til 3 etasjer til kote +114. Alternativt kan byggehøydene for hele feltet reduseres til kote +114. Begge alternativene er kurante, men Rådmannen vil anbefale å redusere fastsette

høyder i tre etasjer for hele feltet samlet for å imøtekomme merknader bekymret for både forholdet til Utveien og skyggevirksomheter mot øst.

Nordvest i planområdet er registrerte fornminner (hulvei og rydningsrøys) avsatt med hensynssone for bevaring og båndlagt etter lov om kulturminner.

Rådmannen betrakter tiltakene i det reviderte planforslaget for å tilpasse bebyggelsen til eksisterende boligbebyggelse på Kaja samlet sett som gode. Tiltakene vil bidra til å minske påvirkning på omgivelsene. Registrerte kulturminner i planområdet vurderes å være ivaretatt.

Forhold til naturmiljø

Planforslaget er konsekvensutredet med tanke på naturmiljø og arts mangfold. Forholdet er redegjort for i vedlagt konsekvensutredning, kapittel 6. Utredningen er oppdatert til også å omfatte kommunens nylig gjennomførte registreringer av naturtyper i nærområdet, herunder særlig det tilgrensende området i Åsmåsan i nord.

Blant funn av betydning er tre rødlistede Alm-trær, ett tilgrensende og to innenfor planområdet, og enkelte betydningsfulle trær (blant annet Osp) innenfor planområdet.

Reguleringsbestemmelsene legger til grunn at bevaringsverdige trær i planområdet skal bevares i den grad det er mulig, og at verdifulle trær skal kartfestes i miljøoppfølgingsplanen for å sikre disse i anleggsfasen. Landskapsplanen som følger forslaget viser at de registrerte rødlistede artene kan bevares innenfor anlegget. Områdene med verdifulle trær langs Utveien er i revidert planforslag avsatt til grønnstruktur. Vedlagt konsekvensutredning viser at planforslaget vil ha liten negativ konsekvens på naturmiljøet i området.

Rådmannen vurderer forhold til naturmiljø å være ivaretatt i planforslaget.

Vurdering etter folkehelseloven

Flere merknader savner en vurdering av planforslaget etter folkehelseloven. Det er utarbeidet et nytt notat med vurdering av reguleringsforslaget etter folkehelseloven som følger planforslaget, og planforslaget er revidert som følge av funnene i notatet. Notatet er vedlagt som vedlegg 10.

Rådmannen har vurdert innholdet i notatet og stiller seg bak konklusjonene og metodikken brukt i vurderingene med tanke på planforslagets virkning på folkehelsen i Ås.

Barn og unges interesser

Rådmannen vurderer det som positivt at tilgang til friområder utenfor planområdet er ivaretatt både for beboere innenfor planområdet og utenfor, og at nye lekearealer til erstatning for de eksisterende i området fortsatt vil være allment tilgjengelige.

Omdisponering av LNF-areal

Planforslaget foreslår omdisponering av deler av arealet nord for bebyggelsen på Kaja avsatt til LNF(a)-formål i kommuneplanen. Området er avsatt til LNF-formål med hensynssone for kulturmiljø, og utgjør et område på i underkant av 5 dekar. Arealet som søkes omdisponert var avsatt til boligbebyggelse i forrige kommuneplanperiode.

Langt største del av arealet er i planforslaget foreslått avsatt til grønnstruktur, og om lag 1500 m² er foreslått å inngå som del av byggeområdet BBB1 til boligformål.

Arealet foreslått avsatt til boligbebyggelse er bevokst med variert vegetasjon. Det er også to registrerte kulturminner i området (hulvei og rydningsrøys) som er foreslått avsatt til grønnstruktur med egen hensynssone. Store deler av området er preget av et naturlig terrengfall mot myrlandskapet lenger nord for planavgrensningen. Planforslaget foreslår at ny bebyggelse i planområdet blir lagt helt opp mot denne landskaphelningen. Slik fremstår helningen som en naturlig avgrensning mellom ny bebyggelse og naturmiljøet for øvrig. Rådmannen anser det som fornuftig å ta i bruk terrenget slik dette er foreslått.

Området er omfattende kartlagt med tanke på naturressurser, og omdisponeringen er vurdert å ha liten konsekvens for naturmiljøet.

Rådmannen anbefaler derfor at arealet omdisponeres til boligbebyggelse slik forslag til reguleringsplan med fastsatte feltavgrensninger foreslår.

Alternativer:

Parkeringsdekning i området opprettholdes på 10 %.

Etablering av langtidsparkering utenfor planområdet innføres som et rekkefølgekrav knyttet til brukstillatelse, der mulighet for langtidsparkering for 10 % av boenhetene i planområdet skal dokumenteres før det gis brukstillatelse for anlegget.

Totalt byggevolum opprettholdes for felt BBB9 ved at byggehøyder byttes til +114 for den østre fløyen, og +117 i den vestre.

Konklusjon med begrunnelse:

Betydelige investeringer på universitetsområdet og en stadig økende studentmasse, øker behovet for studentboliger i Ås. Kommunen har et særlig ansvar for å tilrettelegge for studentboliger. Disse boligene bør ligge i nærheten av både universitet og sentrumsfunksjoner. Med disse forutsetningene og med den arealknappheten som er, er det viktig at det i egnede områder bygges tett.

Rådmannen vurderer det reviderte forslaget til reguleringsplan som svært godt gjennomarbeidet, og i tråd med kommuneplanens arealdel med unntak av deler av planområdet i nordvest som foreslås omdisponert fra LNF-formål. Arealet foreslått omdisponert er grundig vurdert og konsekvensutredet med tanke på virkning på landskapsbilde og naturmiljø.

Planforslaget har gjennomgått flere endringer for å imøtekomme merknader ved offentlig ettersyn. Endringene har ført til mer effektiv bruk av de foreslåtte byggeområdene, slik at mange av bekymringene knyttet til arealutnyttelse og forhold til nabobebyggelse er forbedret, uten at antallet studenthybler er redusert verken i omfang eller bokvalitet. Det er åpnet for mer lys, luft og sikt gjennom anlegget og arealer avsatt til grøntstruktur er merkbart utvidet. Høyder for ny bebyggelse tilgrensende nabobebyggelse mot vest og øst er redusert fra det opprinnelige forslaget.

Planforslaget utgjør stadig et betydelig antall studentboliger, som vil kunne dekke behovet for studentboliger i Ås et godt stykke fremover i tid, og sørge for

hensiktsmessig utnyttelse av et av få aktuelle områder i Ås med både nærhet til universitet og sentrum. Samlet utnyttelse av arealet er vurdert som rimelig.

Rådmannen anbefaler etter en samlet vurdering at revidert forslag til reguleringsplan for del av Skogveien vedtas, med følgende forslag til endringer:

- Parkeringsdekning innenfor planområdet fastsettes til 6 %.
- Maksimum tillatt møne- og gesimshøyde for felt BBB9 er ved kotehøyde +114
- Det innføres rekkefølgekrav for etablering av grønnstruktur i felt f_G1-5 som skal være etablert i tråd med reguleringsbestemmelsene § 5.1 og § 5.2 før det gis brukstillatelse for feltene BBB1-9.

Kan vedtaket påklages?

Ja

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart