



Saksutskrift

HTM-68/17

R-311 Detaljreguleringsplan for del av Skogveien

Saksbehandler:	Magnus Ohren	Saksnr.:	16/02835-31
Saksgang			Møtedato
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø		68/17	02.11.2017

Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 02.11.2017:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan R-311 for del av Skogveien, som vist på kart og bestemmelser datert 18.09.2017, med følgende endringer:

- Tiltakene nevnt under «Tilpasning og forhold til kulturmiljø» i saksfremstillingen innarbeides i bestemmelsene.
- Benevningene 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 etableres under bakkeplan.

Før utsendelse må prosjektet illustreres betydelig sterkere for at allmennheten, berørte og beslutningstagere kan få et kvalifisert inntrykk av prosjektet. Visualisering må utføres på relevant og sannferdig vis, sett fra aktuelle steder på alle sider av anlegget, fra områder lenger unna der anlegget vil kunne dominere horisonter og for å supplere analysene angående nærliggende landskap. Det visuelle forholdet til Frydenhaug/Ramlapinnen må særskilt illustreres. Illustrasjonen bør ha referanser i kjente objekter i området.

Planforslaget sendes aktuelle offentlige etater og andre berørte parter til uttalelse.

Saksutskriften bekreftes
Ås, 14. november 2017

Jeanette Karlsen
Konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent

Behandling:

Hovedutvalg for teknikk og miljø behandling 02.11.2017:

Håvard Steinsholt (SV) fremmet følgende utsettelsesforslag:

1. Saka utsettes.
2. Før utsendelse må prosjektet illustreres betydelig sterkere for at allmennheten, berørte og beslutningstagere kan få et kvalifisert inntrykk av prosjektet. Visualisering må utføres på relevant og sannferdig vis, sett fra aktuelle steder på alle sider av anlegget, fra områder lenger unna der anlegget vil kunne dominere horisonter og for å supplere analysene angående nærliggende landskap. Det visuelle forholdet til Frydenhaug/Ramlapinnen må særskilt illustreres. Illustrasjonen bør ha referanser i kjente objekter i området.

Votering: Utsettelsesforslaget ble nedstemt 8-1 (1SV).

Håvard Steinsholt (SV) fremmet følgende tilleggsforslag:

Tilsvarende pkt. 2 i forslaget ovenfor.

Kjetil Barfelt (FrP) fremmet følgende tilleggsforslag:

- Tiltakene nevnt under «Tilpasning og forhold til kulturmiljø» i saksfremstillingen innarbeides i bestemmelsene.
- Benevningene på de ulike områdene forenkles så mye som mulig (f.eks. BBB1 til B1)

Jan Ove Rikheim (H) fremmet følgende tilleggsforslag:

1. Parkeringsdekning økes til 20 %. 10 % av parkeringsarealet skal være innenfor planområdet.
2. Det bør utredes om parkeringsareal kan etableres under bakkeplan.

Votering:

SVs forslag i pkt. 2 ble enstemmig vedtatt.

FrPs forslag kulepkt. 1 ble enstemmig vedtatt.

kulepkt. 2 ble enstemmig vedtatt.

Høyres forslag ble vedtatt 5-4 (1Sp, 1MDG, 1SV, 1V).

Rådmannens innstilling for øvrig ble enstemmig vedtatt.

Saksfremlegg:

Rådmannens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan R-311 for del av Skogveien, som vist på kart og bestemmelser datert 18.09.2017.

Planforslaget sendes aktuelle offentlige etater og andre berørte parter til uttalelse.

Ås, 23.10.2017

Trine Christensen
Rådmann

Ellen Grepperud
Plan- og utviklingssjef

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk- og miljø

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk- og miljø, første gang
Offentlig ettersyn
Hovedutvalg for teknikk- og miljø, annen gang
Kommunestyret

02.11.2017

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse - Datert 18.09.2017
2. Forslag til plankart - Datert 18.09.2017
3. Forslag til reguleringsbestemmelser - Datert 18.09.2017
4. Landskapsplan - Datert 19.09.2017
5. Landskapssnitt - Datert 15.09.2017
6. Trafikkanalyse - Datert 15.09.2017
7. Konsekvensutredning - Datert 18.09.2017
8. ROS-analyse - Datert 18.09.2017
9. Høringsuttalelser ved høring av planprogram
10. Høringsuttalelser ved varsel om oppstart

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

3D-perspektiver (redegjort for i planbeskrivelsen)
Sol/skyggediagrammer (redegjort for i planbeskrivelsen)
Overvannsnotat (redegjort for i planbeskrivelsen)
Skredfarevurderinger (redegjort for i planbeskrivelsen)
Støyrapport (redegjort for i planbeskrivelsen)
Rapport for grunnundersøkelser (redegjort for i planbeskrivelsen)
Arkeologisk rapport (redegjort for i planbeskrivelsen)
Forslag til VA-rammeplan
Forslag til miljøoppfølgingsplan
Kopi av varslingsliste

Saksbehandler sender vedtaket til:

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 studenthybler på omtrent 750-800 hybelenheter til totalt ca. 1000 hybelenheter ved maksimal utnyttelse.

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

Ved varslet oppstart av planarbeid ble det vurdert at forslaget ikke ville utløse krav om konsekvensutredning. Etter varslingsperioden og på bakgrunn av innkomne merknader ble planforslaget vurdert på nytt, og det ble vurdert at forslaget kan få vesentlige virkninger særlig for naturmiljø, og dermed skal konsekvensutredes. Det er fremfor alt temaene naturmangfold, nærmiljø og friluftsliv, landskapsbilde, kulturminner og kulturmiljø som har vært utredet nærmere. Konsekvensutredningen er vedlagt som vedlegg 7.

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 bevaring av kulturmiljø.

Beskrivelse av planområdet:

Planområdet utgjør ca. 37,5 daa i det eksisterende boligområde Kaja i Ås sentrumsområde. Planområdet avgrenses av skogområder på nordsiden, eksisterende boligbebyggelse på vest- og østsiden 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 bebygd med studentboliger oppført på 50- og 70-tallet. Bebyggelsen er gruppert i 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 på to etasjer. Tilgrensende bebyggelse er ikke underlagt noen form for formelt vern.

Veinett og fremkommelighet

Planområdet har primært adkomst 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

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

Planområdet har to registrerte kulturminner, en hulvei og rydningsrøys, vest i planområdet som behandles som et samlet kulturminne.

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

Beskrivelse av planforslaget:

Planforslaget er en detaljregulering som legger til rette for fortetting av studentboliger i eksisterende studentboligområde. Planforslaget tilrettelegger for 750-800 nye hybelenheter til totalt ca. 1000 hybelenheter ved maksimal utnyttelse.

Planområdet foreslås regulert til boligformål i form av blokkbebyggelse fordelt over syv delfelt, med tilhørende arealer til grønnstruktur, uteoppholdsarealer, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Det avsettes areal til hensynssoner for kulturmiljø og frisikt, 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

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

Lokalisering

Ulike alternativer er 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 egne utviklingsplaner. De meste relevante alternativene er redegjort for nedenfor.

Eksisterende studentboligbebyggelse langs Samfunnsveien ble vurdert som lite aktuell som følge av en festeavtale mellom hjemmelshaver NMBU og fester SiÅs som spesifiserer at NMBU kan be SiÅs fraflytte tomten av hensyn til universitetets egen utvikling.

Studentboligbebyggelse langs Utveien ble vurdert til å ha altfor begrenset fortetningspotensial mot antallet studentboliger SiÅs har behov for.

Areal på Søråsjordet ble også vurdert som lite aktuell ettersom NMBU har signalisert at de ikke ønsker utvikling på Søråsjordet. Pentagon er også vurdert, men SiÅs vurderte det mer hensiktsmessig å tilrettelegge for studentboligbebyggelse i andre deler av Ås framfor å konsentrere all bebyggelse på ett sted.

En alternativ løsning var å fordele antall hybelenheter over et større område. Imidlertid ble en slik stykkevis utbygging vurdert som lite hensiktsmessig da det er behov for å etablere et større antall hybelleiligheter på kort tid. En sentralisering av studentboliger er derfor fordelaktig.

Eiendommene ved eksisterende studentboligbebyggelse nord i Skogveien ble derfor vurdert som den mest egnede lokaliteten for nye studentboliger i Ås. Eiendommene har kort avstand til NMBU og Ås sentrum, grøntområder i nord, og er beliggende på «riktig» side av Drøbakveien, det vil si på samme side som universitetet som reduserer behovet for å krysse fylkesveien. Videre forstås fortetting i Ås sentrum som et ønsket grep, både fra regionale og lokale myndigheter.

Trafikk og atkomst

I arbeidet med planforslaget er det gjennomført en trafikkanalyse. Analysen er vedlagt som vedlegg 6.

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.

Planforslaget legger til rette for en parkeringsdekning på 10 % som utgjør ca. 100 parkeringsplasser innenfor planområdet. Det forventes en underdekning på parkeringsplasser, og andre muligheter for langtidsparkering andre steder i Ås bør vurderes.

Planforslaget legger videre til rette for et større antall sykkelparkeringsplasser, 1 plass per hybelenhet, hvorav 25 % skal være overdekket.

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. Planforslaget legger til rette for totalt ca. 1000 hybelenheter innenfor planområdet ved maksimal utnyttelse, hvilket betyr en netto tilførsel av 750-800 hybelenheter sammenliknet med dagens situasjon.

Forslagsstiller redegjør for antall hybelenheter i hver bygning i planbeskrivelsen, kap. 5.3. Forslagsstiller utdyper boligantall og behov for studentboliger i kapittel 7.

Bebyggelse

Planforslaget legger til rette for blokkbebyggelse fordelt på syv delfelt. Fire eksisterende boligbygg som ikke lenger tilfredsstillers dagens krav til studentboliger sydvest i planområdet er planlagt revet. Videre er fire studentboligbygg på østsiden av Skogveien foreslått bevart. Planforslaget legger til grunn et hovedgrep der ny bebyggelse omkranser fire bevarte studentboligbygg rundt 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 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 planlagt reist i massivtre.

Planforslagets BYA er på ca. 23 % (29 % om parkeringsarealer inngår i beregningsgrunnlaget) og beregnes å ha en områdeutnyttelse på ca. 80 %. 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 31.400 m².

Forslått byggegrense følger feltgrensen for de fleste delfelt, men mot Utveien er byggegrense spesifisert. Dette sikrer romlige plassdannelser langs Utveien slik at ny bebyggelse ikke oppføres som en sammenhengende vegg, og det kan etableres forhager tilsvarende øvrig bebyggelse langs Utveien. 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 sokkel/underetasje. På grunn av det naturlige terrengfallet i nord og nordøst planlegges ny bebyggelse med underetasje i nord. For øvrige deler av planområdet planlegges nye boligbygg uten underetasje.

Visuelt fremstår bebyggelsen i planområdet som separert fra øvrige deler av Kajaområdet. Planområdet legger til rette for en økning i bygningshøyder- og volumer, men

ettersom tiltaket planlegges som en visuelt sett selvstendig argumenterer tiltakshaver for at bygningenes høyde ikke vil endre den overordnede visuelle karakteren på Kaja. Grøntstrukturen vil i tillegg forsterke dette visuelle skillet.

Grad av utnytting, høyder og mulig antall etasjer er redegjort for i planbeskrivelse kap. 5.3.

Utomhusplan

Det stilles krav om at det må utarbeides bindende utomhusplan til rammesøknad. Forslag til landskapsplan, vedlegg 4, viser en slik detaljering av prosjektert arealbruk.

Tilpasning

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

Virkinger på landskapsbilde og kulturmiljø er beskrevet i egen konsekvensutredning, vedlegg 7.

Grøntstruktur

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

For å bevare og forsterke grønnstrukturen 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 opprettholdes i som i dag.

Det er videre foreslått grønnstruktur rundt studentboligene 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 forhåndsuttalelser:

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

Forslagsstiller har sammenfattet og kommentert alle merknadene i vedlegg 9.

Etter varsel om oppstart ble det utarbeidet planprogram for planarbeidet.

Planprogrammet ble sendt til naboer og aktuelle høringsinstanser i brev av 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 offentlig ettersyn av planprogrammet ble det mottatt 5 merknader. Merknadene er oppsummert og kommentert i vedlegg 10.

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

Blant de gjennomgående temaene høringsuttalelsene berører gjelder særlig:

- Behov for konsekvensutredning (pga. omdisponering av LNF-areal, tiltakets omfang, naturmangfold, nærmiljø og friluftsliv, og kulturmiljø)
- Bekymring for tiltakets tilpasning til omgivelsene (bebyggelsens volum, høyder og plassering)
- Trafikale bekymringer (parkering, trafikkøkning og sikkerhet)
- Lokaliseringsvalg

Andre temaer:

- Bekymring for nok uteoppholdsarealer av bra kvalitet.
- Fare for «konflikt» mellom Kaja-beboere, studenter og studentfamilier.
- Forsterkning av «studentproblemer»: Søppel, støy, kontinuerlig utskifting av beboere.
- Ønske om at studentboliger i Skogveien forbeholdes studentfamilier.
- Bevaring av grøntstruktur langs Skogveien og tilgang til Åsmåsan.
- Infrastruktur (VA, strøm).

Rådmannens kommentarer til innkomne forhåndsuttalelser:

Tema som berørte parter i hovedsak peker på som trafikkkløsning, lokaliseringsvalg og konsekvensutredning av naturmiljø, kulturmiljø og landskapsbilde vurderes å være ivaretatt i planforslaget. Øvrige uttalelser er tatt til orientering. Rådmannen har ingen videre kommentar til uttalelsene ved varsel om oppstart.

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 og sentrumsfunksjoner kan dekkes samtidig som nærheten til universitetet er ivaretatt.

SiÅs disponerer få arealer som i tilsvarende grad som ved Skogveien har kapasitet til å dekke behovene 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.

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.

Planforslaget legger til rette for en områdeutnyttelse på om lag 80 %. Utnyttelsen kan umiddelbart fremstå høyt i et område i hovedsak bebygd med eneboliger. Men

sammenlignet med øvrig blokkbebyggelse øst for planområdet holder forslaget høyder seg stort sett i en sammenlignbar skala, med unntak av de foreslåtte blokkene i nord. Foreslått bebygd areal (BYA) er i forslaget 23 % (29 % medberegnet parkeringsareal).

Vedlagt konsekvensutredning redegjør for mulige konsekvenser av tiltaket på nærmiljøet (kapittel 5). Tiltaket vurderes her å ha liten betydning for nærmiljøet på Kaja.

Rådmannen mener at foreslått lokalisering, omfang og utnyttelse er rimelig i et så sentralt området mellom universitetet og Ås sentrum.

Bebyggelse, utnyttelse og høyder

Planforslagets hovedgrep med et grønt «hjerte», og bebyggelse organisert på begge sider omkring et internt gatetun med flere plassdannelser vurderes som svært godt. Plangrepet vurderes å ha høyt potensiale for god arkitektonisk kvalitet for anlegget. Det omsluttende gatetunet vil 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 nyttetraffikk 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 vurdering av sol- og skyggeforhold viser en omtenksom 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 mindre plassdannelser og torg rundt bygningskropper som skaper interne gatetun, 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 kvm uteareal per boenhet i reguleringsplanen. Uterommene varierer 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 oppdelt i delfelter som kan utvikles enten parallelt eller som enkeltprosjekter. Særlige reguleringsbestemmelser 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 de ulike byggeperiodene. Planforslaget legger opp til at første byggetrinn bygges ut med 580 hybelenheter, og at de resterende 300 oppføres på et senere tidspunkt når behovet for disse er gjeldende.

Grønnstruktur og overvannshåndtering

I forslaget er et område avsatt til grønnstruktur som omkranser anlegget. Denne grønnstrukturen skal fungere både som vegetasjonsskjerm mellom foreslått ny bebyggelse og etablert boligbebyggelse på Kaja.

«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 til Åsmåsan for beboere i planområdet og utenfor. Det foreslås å etablere en ny tursti langs planområdets østre avgrensning, 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.

Rådmannen vurderer foreslått grønnstruktur med tiltak for å sikre lokal overvannshåndtering som tilfredsstillende. Både omsluttende grønnstruktur og sentralt grøntområde vurderes som gode grep. Tilgang til friområder utenfor planområdet vurderes å være ivaretatt. Rådmannen vil likevel anbefale at det stilles rekkefølgekrav om utarbeidelse av VA-rammeplan før det kan gis brukstillatelse for å sikre opparbeidelse av tiltakene.

Trafikk og atkomst

Flere atkomstmuligheter er redegjort for i planforslagets vedlagte trafikkanalyse (vedlegg 6). Forslagsstiller vurderer at atkomst gjennom Skogveien gir minst trafikkpåvirkning på omgivelsene som samtidig gir et lesbart veinett for biltrafikk i området.

Planforslaget legger opp til lav andel bilbruk for bosatte studenter i området. Dette begrunnes i god tilknytning og nærhet til både universitet, kollektivtilbud og sentrumsfunksjoner. Planforslaget legger derfor opp til en lav parkeringsdekning for bebyggelsen.

Rådmannen deler denne oppfatningen. Strenge og begrensede parkeringsbestemmelser er et av de viktigste virkemidlene kommunen har for å begrense bilbruk i et område. Området har svært god tilknytning til både universitetet, Ås sentrum og kollektivbetjening. Rådmannen vurderer derfor de foreslåtte parkeringsbestemmelsene som gode og hensiktsmessige.

Parkeringsarealene er foreslått lagt i nordøst i planområdet som overflateparkering. Forslagsstiller vurderer det som svært krevende å etablere undergrunns parkeringsanlegg for studentboliger utenfor det private boligmarkedet. 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 overvann mellom feltene. Rådmannen vurderer dette grepet som tilfredsstillende.

Trafikkanalysen peker på at det forventes en viss underdekning på parkeringsplasser i området, og at andre muligheter for langtidsparkering andre steder i Ås bør vurderes. Dersom det blir behov for langtidsparkering utover de avsatte plassene i planforslaget, forventer Rådmannen at SiÅs sørger for egne parkeringsplasser til langtidsparkering på egne eller universitetets eiendommer.

Bidlingsordning har vært vurdert i planarbeidet uten at dette er redegjort for i planbeskrivelsen. Rådmannen anbefaler en videre utredning av dette forholdet før endelig behandling av planen.

For sykkelparkering foreslås et minimumskrav på 1 sykkelparkeringsplass per hybelenhet, og at 25 % av disse skal være overdekte. 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. For å begrense bilbruken legger planforslaget opp til en begrenset parkeringsdekning. I tillegg bør det vurderes å innføre krav om 10 % dekning for el-bil i parkeringsbestemmelser, og 10 % for el-sykkel før endelig behandling av planen.

Tilpasning og forhold til kulturmiljø

Planforslaget er konsekvensutredet med tanke på landskapstilpasning, og forhold til kulturmiljø og nærmiljø. Konsekvensutredningen viser ingen eller liten virkning på omgivelsene. Tiltakene som planforslaget legger opp til med reduserte høyder mot syd, og bebyggelse omsluttet av en grønn vegetasjonsskjerm, er vurdert å bidra til å redusere påvirkning på omgivelsene.

I tillegg vurderes tilbaketrukket bebyggelse med forhager som et grep i tråd med øvrige bebyggelse i området og vil bidra til sammenheng med øvrig bebyggelse i området. Foreslått bebyggelse i tre etasjer i syd gjør at bebyggelsen har sammenlignbar mønehøyde som øvrig regulert bebyggelse i området som er opp mot 10 meter.

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

Rådmannen betrakter tiltakene for å tilpasse bebyggelsen til eksisterende boligbebyggelse på Kaja 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. 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 skal bevares i den grad det er mulig. Landskapsplanen som følger forslaget viser at de registrerte rødlistede arter kan bevares innenfor anlegget. Vedlagt konsekvensutredning viser at planforslaget vil ha liten konsekvens på naturmiljøet i området.

Det stilles krav om godkjent miljøoppfølgingsplan ved rammesøknad. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for tiltak som kan sikre bevaringsverdige trær i anleggsperioden.

Rådmannen vurderer forhold til naturmiljø å være ivaretatt i planforslaget.

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.

Arealet foreslått avsatt til boligbebyggelse er bevokst med variert vegetasjon, og inneholder to registrerte kulturminner (hulvei og rydningsrøys). Store deler av området er preget av et naturlig terrengfall mot myrlandskapet lenger nord for planavgrensningen. Planforslaget foreslår at ny bebyggelse legges helt opp mot denne landskapshelningen. Slik fremstår helningen som en naturlig avgrensning mellom ny bebyggelse og naturmiljøet for øvrig.

Området er 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 byggegrenser foreslår.

Alternativer:

Forslagsstiller har vurdert alternativer til lokalisering og redusert boligantall.

Behovet for studentboliger sentralt i Ås vil ikke være mindre dersom det vedtas en lavere utnyttelse av arealet ved Skogveien. Et vedtak om lavere utnyttelse av området fordrer at det etableres flere boliger andre steder. Forslagsstiller mener det er avgjørende at de får god utnyttelse av sine eiendommer, og at alternativer med lavere boligantall vil få betydelige økonomiske konsekvenser for utvikling av nye studentboliger i Ås.

Rådmannen mener tiltakshavers vurdering er fornuftig og har derfor ingen alternativ innstilling med redusert boligantall.

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 universitetet og sentrumsfunksjoner. Med disse forutsetningene og med den arealknappheten som er, er det viktig at det i egnede områder bygges tett.

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

Planforslaget utgjør 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 områder i Ås med både nærhet til universitet og sentrum. Det legges opp til en trinnvis utvikling av anlegget. Samlet utnyttelse av arealet sentralt i Ås er vurdert som rimelig.

Rådmannen anbefaler etter en samlet vurdering av forslaget at reguleringsplan for del av Skogveien legges ut til offentlig ettersyn.

Kan vedtaket påklages?

Nei

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart