

18/01394 - Merknad til planforslag for Vollskogen v/ Studenttingets Arbeidsutvalg NMBU, januar 2023

Høringsfrist: 31.01.2023

Vedtatt av Studenttingets Arbeidsutvalg ved NMBU: 30.01.2023

Høringsinnspillet er utarbeidet av Studenttingets Arbeidsutvalg ved NMBU, i nært samarbeid med Studenttingets Bærekraftskomiteé. Høringsinnspillet legger til grunn et sterkt ønske om samspill og gode naboforhold mellom studentene og øvrige innbyggere i kommunen. De kommende forslagene er dermed tiltenkt å tilrettelegge for sosial bærekraft og ivaretagelse av biologisk mangfold.

Merknader til dokumentet 'Forslag til detaljregulering for vollskogen, med konsekvensutredning' (PlanID: R-321)

1.2. Hensikten med planen

Vi merker oss her at boligområdets umiddelbare nærhet til *eksisterende studentboliger* ikke nevnes – kun nærhet til Ås sentrum og NMBU. Det faktum at dette utelates fra dokumentets bakgrunn, gir grunnlag for bekymring rundt hvilken grad denne nærheten til studenter, og hva dette kan medføre for forholdet mellom studenter, tilflyttende, det generelle nærmiljøet, har gjennomgått konsekvensutredning så langt i prosessen.

2.1. Statlige planer og føringer

Med 'Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging' (2016) som en av flere retningsgivende dokumenter for detaljreguleringen av Vollskogen, peker vi til at støy, særlig på lengre sikt, bidrar til redusert trivsel og sosial bærekraft, og at velvurderte forebyggende tiltak ligger til grunn for å begrense dette.

Særlig sett i kontekst av boligfeltets nærhet til den største studentbyen ved NMBU, Pentagon, håper vi både for beboere og studenters skyld at denne retningslinjen ligger til grunn for detaljreguleringen av Vollskogen-prosjektet.

3.16 Støyforhold

Ettersom det her oppgis at de største støykildene i nærområdet til Vollskogen er biltrafikken på hovedveiene E6 og Fv152, uttrykker vi bekymring rundt at nærheten til studentbyen (som på regelmessig og gjentakende basis mottar støyklager fra eksisterende nærliggende privatboliger) ikke nevnes som en mulig støykilde. Som mulig utløser for konflikt på både kortere og lengre sikt, ber vi om grundig vurdering rundt denne nærheten, og håper at dette kan møtes med høyere grad av støyforebyggende tiltak som et dypere og bredere skogbelte (grønnstruktur) på minst 100 meter mellom Nedre Pentagonvei og nye boliger. Dette vil, i tillegg til støyforebyggende formål, også bidra til betydelig økt bærekraft i både naturmangfoldig og sosial kontekst (4.8 Uteområder og bokvalitet), og sikre nærhet til nærnatur både for studenter og beboere.

Vi vil poengtere at vi ikke forsøker å forsvare støy fra studentboliger som bryter med naboloven. Likevel viser erfaringer fra studentboligene i både Pentagon og Skogveien at det tidvis kan komme mye støy fra studentboligene, og at dette kan være kilde til konflikt med naboer.

4.1 Planforslagets hovedidé og hovedgrep

Sett at planforslagets hovedintensjon er å «tilrettelegge for varierte og **fremtidsrettede** bo- og oppvekstmiljøer, som **bygger oppunder områdets særegenheter og landskap**», mener vi at det er mot sin hensikt at planforslaget tilrettelegger for så mye som 200 boliger, hvorav 34 boenheter (Tabell 4: Felt BKS1) ligger svært tett oppimot eksisterende studentboliger (noe vi tør å regne med i begrepet «områdets særegenheter og landskap»), med kun et tynt skogfelt som skille. Dette, i kombinasjon med selve omfanget av planforslaget og dets plassering på et sårbart skogfelt sentralt for det eksisterende nærsamfunns generelle livskvalitet, utgjør et planforslag som i sin grunnleggende egenart er den rake motsetning av både fremtidsrettet og underbyggende for områdets særegenheter og landskap.

Her bemerker vi oss også igjen unnlattelsen av å nevne nærhet til studentbyen, hvor nærhet til Ås sentrum og NMBU legges fram.

4.4 Boligområdets plassering, antall boliger

Avstand fra kollektivtilbud og butikker, barnehager og skoler gjør at beboere i Vollskogen-boligfeltet i høyeste grad vil være avhengige av egen bil, og virker lite tilrettelagt for bruk av kollektiv transport.

200 boliger anser vi som langt utenfor det som kan regnes som et hensiktsmessig antall boliger på et område som dette, om formålet er å opprettholde grøntareal, lokalt biologisk mangfold og sosial bærekraft. Vi ønsker utbygging av maksimalt 100 boliger, slik det er vedtatt i Studentting.

4.10 Parkering

Hvor det i planbeskrivelsen legges opp til maksimalt 260 parkeringsplasser (1 per boenhet + gjesteparkering): 1 parkeringsplass per boenhet, og mellom 0,1 og 0,3 gjesteparkeringsplasser per boenhet, hvor disse skal være enten via felles parkeringsanlegg i utkantene av boligfeltene, og ved noen felter ved tilknytning til den enkelte bolig. Det mener vi er for mange. Vi ønsker at planforslaget i langt høyere grad inkluderer konkrete tiltak for å redusere bruk av privatbiler, og ønsker derfor planen ikke bør tillate for parkering tilknyttet den enkelte bolig utenom ved konkret behov (f.eks. ift. universell utforming ved boliger hvor dette allerede er et fokuspunkt), og at felles parkeringsplasser bør være den gjennomgående løsningen.

Vi berømmer planforslagets krav om etablering av minimum 2 parkeringsplasser for sykkel i tilknytning til hver boenhet, og tror det kan være en god idé også med felles parkeringsplasser for sykler i boligfeltet.

4.11 Vei- og trafikkløsninger

4.11.1 Hovedadkomstvei

Vi ønsker ikke at hovedadkomst til boligfeltet skal gå via Pentagonveien og Nedre Pentagonvei (o_SKV1). Selv ved gjennomgang av vedlegg 18 om valg og begrunnelse av valg av hovedadkomstvei, mener vi det er lite hensiktsmessig å legge opp til en veiløsning via en vei som er lite tilrettelagt en såpass stor trafikkøkning, fra et boligfelt som ser ut til å bli i høyeste grad avhengig av bil som fremkomstmiddel. Samtidig er krysset Nedre Pentagonvei og Pentagonveien allerede i dag et utsatt veikryss, som lett blir en flaskehals for trafikk, og er lite oversiktlig både for myke og harde trafikanter.

Samtidig krever det nye forslaget, som innebærer breddeutvidelse av veien, bruk av dobbelt så mye dyrkbar matjord som i det opprinnelige forslaget. Dette stiller vi oss svært kritiske til.

Vi stiller oss også svært kritiske til dette som hovedadkomstvei når veien videre ut fra området, enten vil måtte gå via Meierikrysset, en allerede enormt stor flaskehals med mye trafikk særlig i rushtiden, eller via Søråsveien, som per i dag allerede er en svært utrygg veistrekning for myke trafikanter. Planforslagets forslag om Nedre Pentagonvei som hovedadkomstvei mener vi derfor er en korttenkt og lite fremtidsrettet løsning, som legger opp til utrygge forhold både for bilister og myke trafikanter – særlig unge, som barn og studenter. Løsningen ser altså heller ut til å strategisk utelate hensyn for de som skal utgjøre fremtiden vår. Vi mener dermed at forbyggende tiltak er nødvendig, slik som f.eks. løsning med en annen adkomstvei, samt tiltak for å legge opp til mest mulig bruk av kollektivtransport og sykler, og minke bruk av privatbiler.