



Ås kommune

Mal for oppstartsmøter i plansaker

PARTER, AVGRENSNING, M.M

Dato for oppstartsmøte	14.05.2020
Sted	Teams-møte
Foreløpig plannavn	Detaljregulering for Moerjordet, nordre del
Plan-ID	334
Arkivsaknr.	
Kommunens kontaktperson	Mari Olimstad

Plantype	
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljregulering
<input type="checkbox"/>	Endring av reguleringsplan
<input type="checkbox"/>	Områderegulering

Deltakere fra forslagsstiller/tiltakshaver	Deltakere fra kommunen
Hilde Warp, Ås utviklingsselskap	Magnus Ohren, reguleringskoordinator
Anniken Reinertsen, A-lab	Mari Olimstad, planrådgiver
Christian Nord, A-lab	Per Ernesto Øveraas, planrådgiver

Forslagsstiller/tiltakshaver		Planfaglig konsulent	
Navn	Hilde Warp	Navn	Anniken Reinertsen / Christian Nord
Bedrift/firma	Ås utviklingsselskap AS	Bedrift/firma	A-lab AS
Adresse	c/o Vista Holding AS Postboks 420 5501 Haugesund	Adresse	Pb. 458 Skøyen 0213 Oslo
Tlf		Tlf	23131200
Epost	Hilde.warp@aase.no	Epost	Anniken@a-lab.no / Christian@a-lab.no
Org.nr.	923 105 522	Org.nr	982 165 105

Hovedhensikt med planarbeidet
Tilrettelegge for utvikling av nye bolig- og næringsbygg innenfor felt BKB2 i områderegulering for Ås sentralområde
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
Det foreslås en miks av næring og bolig på henholdsvis 8 300 m ² BRA næring og 30 000 m ² BRA bolig. Bebyggelsesstruktur planlegges med bymessig karakter med oppløst karrébebyggelse. Det er tenkt i hovedvekt næring rundt et torg i nord, med et multihus (forsamlingslokale/kulturlokale/startups) og noe kontormuligheter. Plassering av multihuset kan vurderes i løpet av planprosessen, ettersom det kan være aktuelt å bygge dette i et senere utviklingstrinn. Det er også foreslått start-up-lokaler og felleslokaler langs en akse gjennom bebyggelsen, og noe utadrettet næring på strategiske hjørner mot Brekkeveien. Det planlegges for etappevis utvikling, med start i den nordlige enden. Områdeplanen stiller krav om en områdelekeplass på 2000 m ² og et torg på 500m ² .



Ås kommune

Kommunens merknader	
<p>Foreslått bebyggelsesstruktur kan fungere fint. Hovedgrep med sentral ferdselsåre med torg og møteplasser vurderes umiddelbart å kunne fungere godt, men det savnes tydeligere hierarki i allment tilgjengelige uteareal og et tydelig «hjerter» i utearealene hvor hoveddel av aktiviteten i området er tenkt å skulle finne sted. Justering av omfang på allment tilgjengelige uteareal i området med flere intime byrom kan vurderes som foreslått, men fordrer at tilsvarende areal opprettholdes.</p> <p>Utpreget variasjon i bebyggelsens uttrykk, høyder, takform m.m. er ønskelig. Det må også legges vekt på bebyggelsens forhold til Brekkeveien.</p>	
Utbyggingsvolum og byggehøyde	
Bygningstypologi	Blokkbebyggelse
Bruksareal på planlagt bebyggelse (kvm)	37 200
Utnyttelsesgrad	Ca 200 % BRA
Byggehøyde(r)	4-6 etg (foreslått 7-8 etg for enkelte punkthus)
Antall boenheter/arbeidsplasser	
Kommunens merknader	
<p>Foreslått blokk med 8 etg. i nord vurderes som uheldig. Både høyde og orientering på denne blokken bør revurderes. Høyde og plassering av blokk med 7 etg. lenger syd bør revurderes dersom det gir dårlige solforhold på torget.</p>	

Planområde/planavgrensning <i>beskriv beliggenhet og planens foreløpige grenser</i>	
<p>Planområdet omfatter BKB2 i områdeplanen, samt tilgrensende grønnstruktur i øst, nord og vest, og gang- og sykkelvei langs jernbanen i øst. Rundkjøring mellom Askeveien og Brekkeveien tas med i planområdet. Brekkeveien tas med i planområdet for å kunne regulere avkjøringer.</p> <p>B22 og deler av Askeveien innlemmes i planområdet ved varsel om oppstart, for å kunne regulere avkjørsel og sikre flomvei. Planområdet vil kunne innsnevres ved førstegangsbehandling. Tiltakshaver ønsker å regulere B22 og en eventuell endring av Askeveien på et senere tidspunkt, når området er mer modent for utbygging.</p>	
Berører følgende eiendommer direkte	Naboeiendommer
54/3 54/307 54/400	Se egen naboliste
Er noen grenser usikre og krever ny oppmåling?	
Samsvar med kommuneplanens arealdel?	
X Ja	<ul style="list-style-type: none">Planinitiativ ikke i tråd med kommuneplan skal forelegges Formannskapet for godkjenning.Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan skal konsekvensutredes, jf. pkt. 25 i vedlegg 1 av Konsekvensutredningsforskriften
Nei	
Delvis	
Merknader/vurderinger	
Samsvar med områderegulering for Ås sentralområde	



Ås kommune

Blir gjeldende reguleringsplaner berørt?	Nei
Samsvar med boligprogram ved boligutbygging?	
Tilliggende reguleringsplaner under arbeid?	Nei
Fjernvarme, konsesjonsområde	Ja

AVKLARING OM KONSEKVENsutREDNING

		Merknader
	Tiltaket krever konsekvensutredning <i>(jmf. kap 14 i pbl, og konsekvensutredningsforskriften)</i>	
	Tiltaket krever en helsekonsekvensutredning <i>(jmf. § 11 i folkehelseloven)</i>	
	Plankonsulent må gjøre en vurdering om prosjekter vil utløse krav om konsekvensutredning	
X	Tiltaket krever ikke konsekvensutredning	I tråd med overordnet områdeplan

AKTUELLE PLANRETNINGSLINJER

(Listen er ikke uttømmende)

x	Rikspolitiske retningslinjer (Samordnet areal- og transportplanlegging) (klima- og energiplanlegging og klimatilpasning) (styrke barn og unges interesser i planleggingen)	
x	Regionale føringer (Regional plan for areal og transport) (Regional plan for handel, service og senterstruktur) (Regional plan for masseforvaltning i Akershus) (Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus)	
x	Lokale føringer (Plan for naturmangfold) (Sykkel- og gåstrategi) (VA-norm) www.va-norm.no	



Ås kommune

KRAV TIL DOKUMENTASJON OG/ELLER UTREDNING

	Tema	Foreløpig vurdering
x	ROS-analyse	ROS-analyse skal utarbeides.
X	Universell utforming <i>«Bygninger og omgivelser utformes slik at de kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte».</i>	Viktig å sikre tilgjengelighet for rullestol og barnevogner. Unngå kantstein, og ta i bruk rullevennlig underlag. Planområdet kan bli turområde for beboere på Moer sykehjem, så viktig å også sikre god tilgjengelighet fra syd.
X	MOP (Miljøoppfølgingsplan) <i>Massehåndtering</i>	MOP må omtale håndtering av vann/avrenning til bekk, ivaretagelse av matjord, massehåndteringsplan, anleggstrafikk og sikring av jernbanen ved gjennomføring og grunnarbeid.
X	Fjernvirkning <i>Nærvirkning, fjernvirkning, kulturmiljø, landskap</i>	Fjernvirkning og nærvirkning må vises. Det må utarbeides illustrasjoner med realistiske proporsjoner, materialvalg, beplantning o.l.
X	Bebyggelse <i>Utbyggingsvolum, Antall etasjer, høyder, utnyttelse, klima- og miljøvennlige bygg, bomiljø, boligsammensetning</i>	Variasjon i bebyggelsen er ønskelig. Høyde og orientering på foreslåtte høyblokker i nord og syd bør revurderes. Bebyggelse på 8 etg. vurderes som for høyt.
X	Bygningstypologi/bebyggelsesstruktur <i>Variasjon for ulike alders-, økonomi- og husholdningstyper</i>	Ønske om variasjon i leilighetssammensetning, størrelse og pris. Foreslått bystruktur med karrébebyggelse er et godt utgangspunkt.
X	Estetikk <i>Fargevalg, materialitet, tilpasning til stedets egenart, identitet og nabobebyggelse</i>	Det er ønskelig med fargebruk, se eksempler på material- og fargebruk i kvalitetsprogrammet. Estetikk må omtales i planbeskrivelsen.
X	Trafikk/samferdsel <i>Parkering for bil og sykkel, adkomst, sikkerhet, vei, veilys, gang-sykelveg, bussholdeplasser, mobilitet etc</i>	<p>Kommunalteknisk foretrekker hovedatkomst via Askeveien i syd. Dette kan være utfordrende med tanke på trinnvis utvikling fra nord. Dersom Brekkeveien skal utvikles til en bygate, må kommunen vurdere om det skal tillates flere atkomster fra Brekkeveien. Tiltakshaver kan foreslå atkomster fra Brekkeveien i planforslaget, disse må kvalitetssikres med tanke på trafiksikkerhet, friskt og konfliktpunkter med gående og syklende. Mulighet for felles avkjørsel med Brekkeveien 16 og 18 bør vurderes.</p> <p>Opparbeidelse av ny sykkelvei med fortau langs Brekkeveien vil på sikt bli et prosjekt i regi av kommunen. Brekkeveien skal opparbeides med gatebelysning.</p> <p>Eventuell omlegging av Askeveien ligger utenfor planavgrensningen, og vil vurderes på et senere tidspunkt. Flytting av kryss eller omgjøring av krysset Brekkeveien/Askeveien til T-kryss kan foreslås av tiltakshaver, forutsatt at virkninger av omgjøringen utredes.</p>

**Ås kommune**

		<p>Det må redegjøres for hvordan bebyggelsen forholder seg til foreslått gangnett i området.</p> <p>Det skal etableres felles parkering under bakken. Innkjøring fra Brekkeveien gir utfordringer med terrengforskjell. Avbøtende tiltak må vurderes.</p> <p>Parkeringsbestemmelser i områdeplanen vurderes som et godt utgangspunkt for planområdet. Nøyaktig antall p-plasser må vurderes nærmere. For sykkelparkering må planforslaget si noe om plassering, antall, overbygning og lademuligheter. Kommunen vil oppfordre til delingsystemer for sykkel og bil.</p> <p>Det er behov for belysning på driftsvei/gang- og sykkelvei langs jernbanen.</p> <p>Det er utarbeidet trafikkanalyse i forbindelse med områdeplanen, som viser at det kan bli kapasitetsproblemer på fylkesveien som følge av ny utbygging. Planforslaget må beskrive tiltak for å begrense bilbruken, og øke bruken av kollektivtransport, sykkel og gange fra planområdet.</p>
X	Uterom <i>Uteoppholdsarealer, lekeplasser, MUA, grøntområder, beplantning</i>	<p>Områdeplanen stiller krav om at det skal opparbeides områdelekeplass og torg innenfor planområdet. Det må redegjøres for konsekvensene av å dele opp områdelekeplassen i mindre lekeplasser. Innhold og programmering av utearealene må tydeliggjøres og redegjøre for.</p> <p>Det bør vurderes grep som kan sikre bedre solforhold på noen sentrale plasser, som bidrar til å gi et tydeligere hierarki på uterommene. Det er litt uklart hva som er det sentrale uterommet. Hierarki kan tydeliggjøres med omfang, geometri, plassering og utforming. Fint med intime plasser som ikke er for store.</p> <p>Plassene reguleres som fellesareal. Torg og lekeplasser kan medregnes i MUA, beroende på utforming. G14 kan programmeres, men kan ikke medregnes i MUA.</p> <p>Bruk av takflater er ønskelig. Mulighet for allmenn tilgjengelighet for ett eller flere takflater bør vurderes.</p> <p>Utforming av G16 kan tilpasses en mer bymessig gateløsning i nord, og som del av boligbebyggelse som grøntareal i syd, så fremt arealet fortsatt tjener som flomvei langs Brekkeveien. I nord må grønnstrukturen kunne gi allmenn tilgang til tursti langs jernbanen.</p>

**Ås kommune**

X	VAO <i>Vann, spillvann, overvann, slokkevann og blågrønn faktor, VAO-rammeplan</i>	VAO-rammeplan må utarbeides. Kommunalteknisk avdeling bør kontaktes tidlig for kartlegging og mulige tiltak. Blågrønn faktor er 0,8. Grønnstruktur kan medregnes i blågrønn faktor. Flomvei på tvers av området må ivaretas. Det skal prosjekteres for åpne flomveier, og fordrøyning av overvann ved behov. Datasimulering av vannveier er ikke et krav, men kan være nyttig. Spillvann må redegjøres for. Det er en privat spillvannsledning langs jernbanen som har lite kapasitet. Kapasitetsøkning og kommunal overtakelse kan bli aktuelt. For øvrig er det usikkerhet om tilstrekkelig kapasitet i ledningsnettet. Forholdet må redegjøres for i planforslaget.
X	Sol/skyggekartlegging	Må redegjøres for. Krav til solforhold følger bestemmelsene i områdeplanen.
X	Naturfaglige forhold <i>Grønnstruktur, naturtypekartlegging, bekker, stier, vurdering etter Naturmangfoldsloven</i>	Naturtypekartlegging er aktuelt. Viktig at registreringene leveres i et format som gjør at de kan legges inn i Naturbase/kommunens kartbaser senere. Naturmangfoldlovens kap II må kvitteres ut på en god måte med avbøtende tiltak. Området er habitat for fuglearter. Konsekvenser og evt. avbøtende tiltak må redegjøres for. Det er registrert 3 arter av særlig stor forvaltningsinteresse og 3 arter av stor forvaltningsinteresse i området – se Naturbase. Det bør velges pollinatorvennlig og/eller stedegen vegetasjon, jf. kommunens plan for naturmangfold. Planforslaget må ha oversikt over fremmede arter, og håndtere masser med fremmede arter på forsvarlig måte for å hindre spredning. Det er registrert kjempebjørnekjeks ved Brekkeveien innenfor planavgrensning. Det er ofte også mye fremmede arter i nærheten av jernbanespor. Omplassering av matjord kan bli krav. Må redegjøres for i planforslaget.
X	Miljøfaglige forhold <i>Luftforurensning, støy, radon, geoteknikk, drikkevann, luftkvalitet, vibrasjon, lukt</i>	Grunnforhold og rasfare må utredes. Det kan være aktuelt med tredjepartsvurdering eller uavhengig kvalitetssikring. Støy må redegjøres for. Fartsgrense 40 km/t langs Brekkeveien bør legges til grunn, men 30 km/t kan også være aktuelt å studere.



Ås kommune

X	Kulturminner/arkeologiske undersøkelser/kulturmiljø	Det må gjennomføres arkeologiske undersøkelser. Ingen registrerte kulturminner i området.
X	Folkehelse <i>Bidra til et godt lokalsamfunn med tilgang til friluftsområder og trygge omgivelser, belysning, tilgang til boliger, service og kulturtilbud, områdets attraktivitet, møteplasser ute og inne, benker, skilting m.m.</i>	Vesentlige forhold knyttet til folkehelse i planområdet: <ul style="list-style-type: none">- Solforhold- Tilgang til friluftsområder- Belysning for å skape trygt miljø og utearealer- Unngå mørke kroker eller flombelysning- Sikre tilgjengelig for helsepersonell, hjemmesykepleie i bygg og utearealer- God tilkobling til friluftsområdene i nærheten (i hovedsak Vardåsen, Burumskog og Eldor-skogen).- Traseen langs jernbanen er del av kartlagt grøntkorridor opp Grunnfjellsveien. Viktig at den blir ivaretatt.
X	Renovasjon	Avfallssug kan være en aktuell løsning, med behov for egen sentral i nærområdet. Dersom det tas i bruk nedgravde avfallsløsninger må det foreligge egen renovasjonsteknisk plan med prinsipplan for plassering av nedgravde avfallspunkter området. Renholds-biler kan ikke stoppe langs Brekkeveien.
X	Skole- og barnehagekapasitet <i>Barn og unges interesser</i>	Vurdert som god kapasitet når skoler er bygget. Åsgård barneskole under planlegging. Barnehagekapasiteten er god.

Andre forhold drøftet i møtet

Oppfølging av kvalitetsprogram må redegjøres for tematisk i et eget kapittel i planbeskrivelsen.

Klimagassregnskap må utarbeides. Skal omtale materialbruk, bygging og transport. Klimagassregnskap som følger reguleringsplanen kan ta form som et rammeverk som danner grunnlag for mer presise klimagassregnskap når enkeltbygg i området prosjekteres.

Medvirkning utover kravene i plan- og bygningsloven kan være positivt for å sikre lokal forankring tidlig. Innspill til programmering av uterommene er særlig aktuelt. Kommunen kan delta i medvirkningsmøter, men har ikke kapasitet til å arrangere.

Aktuelle rekkefølgebestemmelser

X	Godkjente tekniske planer (vei, vann og avløp)
X	Leke- og møteplasser
X	Kjørevei
X	Gang- og sykkelvei/fortau/gangareal/gatetun
X	Utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg
	Høyspentledninger
X	Renovasjon



Ås kommune

	<p>Annet:</p> <p>Rekkefølgebestemmelsene fra områdeplanen tas inn i detaljplanen.</p>
	<p>Eksempler på påregnelige rekkefølgebestemmelser</p> <p>a. Før rammetillatelse</p> <p>b. Før igangsettingstillatelse</p> <p>i. Det gis ikke igangsettelsestillatelse for det enkelte boligfelt før skole- og barnehagekapasiteten er tilstrekkelig.</p> <p>ii. Det gis ikke igangsettingstillatelse før nødvendig kapasitet på vannforsyning, avløp og brannvann inn til planområdet er opparbeidet eller sikret opparbeidet.</p> <p>c. Før brukstillatelse</p> <p>i. Det gis ikke brukstillatelse før det foreligger tinglyst erklæring som sikrer kommunen tilgang til VA-anlegg.</p>
Utbyggingsavtale eller gjennomføringsavtale	
Ønskes det inngått utbyggingsavtale som del av planprosessen?	
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja
<input type="checkbox"/>	Nei
<input type="checkbox"/>	Må avklares nærmere
Kommunens merknader:	
Kommunen åpner for utbyggingsavtale om rekkefølgekravene i områdeplanen. Fordelingsmodellen for felles infrastruktur i områdeplanen er under utarbeidelse, men er satt på vent pga. forhandlinger om kryssløsninger på fylkesveien. Modellen vil trolig ferdigstilles og vedtas til høsten 2020.	

PLANPROSESSEN

x	Planavgrensningen skal godkjennes av kommunen før planarbeidet kunngjøres. Annonsetekst, varslingsbrev, varslingsliste og evt. planprogram avklares med saksbehandler før utsendelse
x	Konsulent oversender senest 1 uke før varsling: <ul style="list-style-type: none">• Endelig annonsetekst i Word-format• Planavgrensning i jpg- eller pdf-format• Planavgrensning i SOSI
X	Kartgrunnlag bestilles av Robin Lia (Robin.Lia@as.kommune.no)

Ettersending av dokumentasjon	
Kommunen ettersender følgende informasjon sammen med referatet	
X	Gebyrregulativ
X	Varslingsliste – fra kart
X	Varslingsliste – andre berørte parter

- Siste frist for innsendelse av komplett planforslag er **6 uker** før utvalgsmøtedato.



Ås kommune

- Komplette planforslag sendes til kommunens postmottak: post@as.kommune.no
- Informasjon om maler og kommunens krav til planprosessen og reguleringsplaner finnes på kommunens hjemmeside. (<https://www.as.kommune.no/send-inn-planforslag-veileder-for-fagkyndige.471761.no.html>)

Sted:.....

Dato:.....

Underskrift tiltakshaver

Underskrift rep. fra kommunen

.....

.....

Det gjøres oppmerksom på at verken forhåndskonferansen eller referatet fra den gir noen av de enkelte parter rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjekter, evt. endring av framdriften for prosjektet.

På det nåværende tidspunkt er det ikke mulig å avklare eksakt hvilke utredninger/vurderinger som utbygger må foreta. I løpet av planprosessen kan det derfor bli stilt krav om ytterligere utredninger/vurderinger. Tiltakshaver må selv gjøre seg kjent med/avklare evt. retter og servitutter innafor planområdet.