**Mal for oppstartsmøter i plansaker**

**PARTER, AVGRENSNING, M.M**

|  |  |
| --- | --- |
| **Dato for oppstartsmøte** | 06.04.2022 |
| **Sted** | Ås rådhus |
| **Foreløpig plannavn** | Detaljregulering for Langbakken 18, 20 og 22 og Myrveien 2 (B3) |
| **Plan-ID** | R-345 |
| **Arkivsaknr.** |  |
| **Kommunens kontaktperson** | Mari Olimstad |

|  |  |
| --- | --- |
| **Plantype** | |
| **X** | Detaljregulering |
|  | Endring av reguleringsplan |
|  | Områderegulering |

|  |  |
| --- | --- |
| **Deltakere fra forslagsstiller/tiltakshaver** | **Deltakere fra kommunen** |
| Gaute Høyland, Ås byutvikling AS | Magnus Ohren, reguleringskoordinator |
| Rannveig Nyegaard Hoffmann, Ås byutvikling AS | Mari Olimstad, planrådgiver |
| Stian Kvil, DARK Arkitekter AS |  |
| Ragnhild Pedersen Foss, DARK Arkitekter AS |  |
|  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Forslagsstiller/tiltakshaver** | | **Planfaglig konsulent** | |
| Navn | Gaute Høyland | Navn | Stian Kvil  Ragnhild Pedersen Foss |
| Bedrift/firma | Ås Byutvikling AS | Bedrift/firma | DARK Arkitekter AS |
| Adresse | c/o Pilares Eiendom AS, Wergelandsveien 7 AS 0167 Oslo | Adresse | Postboks 457 Skøyen 0213 Oslo |
| Tlf | 46 74 90 69 | Tlf | Stian Kvil: +47 412 04 401  Ragnhild Pedersen Foss: +47 452 10 450 |
| Epost | [gh@pilares.no](mailto:gh@pilares.no) | Epost | [stian@dark.no](mailto:stian@dark.no)  [ragnhild@dark.no](mailto:ragnhild@dark.no) |
| Org.nr. | 919 793 546 | Org.nr | 913 659 023 |

|  |  |
| --- | --- |
| **Hovedhensikt med planarbeidet** | |
| Tilrettelegge for utbygging av ny boligbebyggelse innenfor felt B3 i områderegulering for Ås sentralområde.  Eiendommene benyttes i dag til næring. | |
| **Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak** | |
| Innsendt skisseprosjekt viser bebyggelse fordelt på tre kvartaler, samt lameller og punkthus langs Langbakken. Det legges opp til høyere, bymessig bebyggelse langs Langbakken i øst, og lavere bebyggelse i form av rekkehus/townhouse eller lavblokker mot jernbanen i vest. Det foreslås ett sentralt plassert punkthus på 8 etasjer som avviker fra høydene i områdeplanen. Øvrig bebyggelse foreslås mellom 3-6 etasjer.  Planområdet foreslås regulert til boligbebyggelse, med evt. ett mindre område regulert til kombinert formål. Det kan være aktuelt å etablere utleieboliger som særlig rettes mot studenter i én del av planområdet.  Det skal etableres en områdelekeplass på minimum 1000 m2 innenfor feltet. Områdelekeplassen foreslås plassert sentralt i planområdet, med adkomster fra Langbakken i sør og øst, fra grønnstruktur G3/felt B2 i nord og fra tursti og grøntdrag G2.  Parkering for bil legges under bakken. Det er sannsynligvis aktuelt med biladkomst fra nord og/eller fra syd. | |
| **Kommunens merknader** | |
| Administrasjonen mener det overordnede grepet som skisseres er godt. Områdelekeplassen må være synlig fra Langbakken, slik at den tydelig framstår som allment tilgjengelig. Det kan være aktuelt å justere plasseringen av punkthuset, samt gjøre grep i det interne veinettet og fasadene mot områdelekeplassen for å sikre at plassen framstår som allment tilgjengelig. Fellesfunksjoner kan være aktuelt. Tilgjengeligheten til områdelekeplassen må illustreres med perspektiver fra Langbakken. Det vurderes som positivt å bryte opp gateløpet med en forplass foran punkthuset. Sammenheng med snarvei til Idrettsveien og Stadion må ivaretas og illustreres.  Administrasjonen ønsker at byggehøydene langs Langbakken begrenses til 4 etasjer i nord og 5 etasjer i syd, slik at ikke alle de høyeste byggene ligger langs veien. Det kan plasseres noen bygg på 6 etasjer internt i planområdet, inkludert punkthuset ved områdeplassen. Administrasjonen vil ikke anbefale å gå over høydene i områdeplanen. Avvik fra byggehøyder i områdeplanen må avgjøres politisk. Lavere bebyggelse langs jernbanen er positivt, både av hensyn til støy, solforhold og variasjon i boligtyper.  Ved planer om trinnvis utvikling av området må planbeskrivelsen redegjøre for hvordan utearealer, lekearealer, og overvannshåndtering ivaretas fra første byggetrinn, samt hvordan ny bebyggelse forholder seg til dagens bygg.  Området er støyutsatt både fra jernbanen i vest og Langbakken i øst. Støyforhold mot jernbanen og Langbakken må dokumenteres godt. Alle leiligheter må ha stille side.  Planen må tilpasses reguleringsplanen i syd (BAA1) som er under arbeid. Ganglinjer mellom planområdene og koblinger mellom områdelekeplass på B3 og torg på BAA1 må ivaretas. Felles tilkobling til vannledning og adkomst til parkering kan være aktuelt.  Kommunen forventer at alle tema i kvalitetsprogrammet for Ås sentralområde, herunder kommunens ambisjoner og foreslåtte tiltak per område, blir grundig redegjort for i eget kapittel i planbeskrivelsen til forslaget.  Det må redegjøres for hva slags boligtilbud som planlegges. Målgrupper, fordeling og boligtyper. | |
| **Utbyggingsvolum og byggehøyde** | |
| **Bygningstypologi** | Blokkbebyggelse, rekkehus |
| **Bruksareal på planlagt bebyggelse (kvm)** |  |
| **Utnyttelsesgrad** | Maks 150 % BRA |
| **Byggehøyde(r)** | 3-6 etasjer |
| **Antall boenheter/arbeidsplasser** | Planinitiativet viser ca. 350 boenheter. |
| **Kommunens merknader** | |
| Vedtatte byggehøyder i områdereguleringen er 3-6 etg. I henhold til områdereguleringens bestemmelser kan det i enkelttilfeller vurderes 15 % avvik fra byggehøydene for å oppnå variasjon. Dersom det skal avvikes fra byggehøydene må dette avgjøres politisk. Unntaksbestemmelsen er foreløpig ikke tatt i bruk i noen delområder.  Det er ønskelig at ikke alle de høyeste byggene plasseres langs Langbakken.  Endelig utnyttelsesgrad avgjøres i den politiske behandlingen. | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Planområde/planavgrensning** *beskriv beliggenhet og planens foreløpige grenser* | | | | |
| Planområdet omfatter felt B3 i områdeplanen. Tilgrensende del av G2 og G3 omfattes ved varsling, samt tilgrensende del av grøft på vestsiden av Langbakken. | | | | |
| **Berører følgende eiendommer direkte** | | | | **Naboeiendommer** |
| 61/199 –Langbakken 18 AS  61/204 – TINE AS (overtas av Ås Byutvikling AS is mai)  61/205 - Myrveien 2 Ås AS  61/206 – Ås Byutvikling AS  61/236 - Elvia AS  61/170 – Ås kommune | | | | Se naboliste |
| **Er noen grenser usikre og krever ny oppmåling?** | | | | |
|  | | | | |
| **Samsvar med kommuneplanens arealdel?** | | | | | |
| **X** | Ja |  | | | |
|  | Nei |
|  | Delvis |
| **Merknader/vurderinger** | | | | | |
| I tråd med områderegulering for Ås sentralområde | | | | | |
| **Blir gjeldende reguleringsplaner berørt?** | | | Nei | | |
| **Samsvar med boligprogram ved boligutbygging?** | | | Det er lagt til grunn 210 boliger i kommunens boligprogram. Foreløpige skisser i planinitiativet viser ca. 350 boenheter. | | |
| **Tilliggende reguleringsplaner under arbeid?** | | | Detaljregulering for felt BAA1 | | |
| **Fjernvarme, konsesjonsområde** | | |  | | |

**Avklaring om konsekvensutredning**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | | **Merknader** |
|  | **Tiltaket krever konsekvensutredning**  *(jmf. kap 14 i pbl, og konsekvensutredningforskriften)* |  |
|  | **Tiltaket krever en helsekonsekvensutredning**  *(jmf. § 11 i folkehelseloven)* |  |
|  | **Plankonsulent må gjøre en vurdering om prosjekter vil utløse krav om konsekvensutredning** |  |
| **X** | **Tiltaket krever ikke konsekvensutredning** |  |

**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](http://www.va-norm.no)  (boligpolitisk plan)  (kvalitetsprogram for Ås sentralområde)  (handlingsplan for klima og energi) |  |

**Krav til Dokumentasjon og/eller utredning**

*(Ansvarlig for reguleringsplanleggingen anmodes å kontakte enhet for kommunalteknikk i tidlig fase av planarbeidet, for nærmere gjennomgang av tekniske løsninger for vei, vann og avløp.*)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Tema** | **Foreløpig vurdering** |
| **x** | **ROS-analyse** | ROS-analyse skal utarbeides. Kommunen har ikke egen mal. |
| **x** | **Universell utforming**  *«Bygninger og omgivelser utformes slik at de kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte».* | Redegjøres for i planbeskrivelsen. |
| **x** | **MOP** (Miljøoppfølgingsplan)  *Massehåndtering, terrenghåndtering* | Det skal utarbeides miljøprogram til reguleringsplanen og krav om miljøoppfølgingsplan ved rammesøknad. MOP må omtale håndtering av vann/avrenning til bekk, massehåndteringsplan, anleggstrafikk og sikring av jernbanen ved gjennomføring og grunnarbeid.  Kommunen har ikke egne maler for dette. |
| **x** | **Fjern- og nærvirkning**  *Illustrasjoner av nærvirkning, fjernvirkning, kulturmiljø, landskap* | Fjernvirkning og nærvirkning må vises. Særlig perspektiver fra nord og sør i Langbakken, Ås stadion/idrettsparken og fra Kajafeltet vest for jernbanen.  Det må utarbeides illustrasjoner med realistiske proporsjoner, materialvalg, beplantning o.l. Illustrasjonene må vise tydelig hva som er planlagt og hva som er eksisterende bebyggelse, gjerne basert på foto. På nabotomtene må også utbyggingspotensialet i områdeplanen illustreres. |
| **x** | **Bebyggelse**  *Utbyggingsvolum, Antall etasjer, høyder, utnyttelse, klima- og miljøvennlige bygg, bomiljø, boligsammensetning* | Variasjon i byggehøyder er ønskelig. Maks høyde 6 etasjer.  Maks utnyttelse er 150 % BRA.  Variasjon i leilighetsstørrelser må sikres i bestemmelsene, med intervaller 36-50 m2, 50-80 m2, over 80 m2. Minste leilighetsstørrelse skal være 36 m2, med unntak av evt. konsepter for bokollektiv og utleieleiligheter for studenter. Bakgrunn for fordelingen må redegjøres for.  Det må redegjøres for bruk av klimavennlige materialer og ombruk av bygg og byggevarer. |
| **x** | **Bygningstypologi/bebyggelsesstruktur**  *Variasjon for ulike alders-, økonomi- og husholdningstyper* | Foreslått bebyggelsesstruktur må redegjøres for, med begrunnelse for valg av bygningstypologier. |
| **x** | **Estetikk**  *Fargevalg, materialitet, tilpasning til stedets egenart, identitet og nabobebyggelse* | Estetikk må omtales og illustreres i planbeskrivelsen. Det må utarbeides fasadeoppriss som viser prinsipper for fasadeutforming. Oppriss skal være målsatt med kotehøyder.  Planbestemmelsene må stille så konkrete krav som mulig til utforming, materialbruk, fargevalg og variasjon i fasader. Det bør utarbeides prinsipper for utforming av fasadene, f.eks. antall innganger, vindusstørrelser, horisontal inndeling, artikulering av førsteetasjer, plasseringer og utforming av balkonger. Balkonger skal ikke krage mer enn én meter ut mot offentlige gater. Delvis inntrukne balkonger kan være aktuelt. Fasader som vender ut mot områdelekeplassen må utformes for å signalisere at plassen er allment tilgjengelig. Det er ønskelig med farger. Kvalitetsprogrammet viser noen eksempler på material- og fargebruk, men dette er ikke uttømmende. |
| **x** | **Trafikk/samferdsel/mobilitet**  *Vei, veilys, gang-sykkelveg, bussholdeplasser, parkering for bil og sykkel, adkomst, sikkerhet, lysforurensning, etc* | Opparbeidelse av ny sykkelvei med fortau langs Langbakken vil på sikt bli et prosjekt i regi av kommunen. Langbakken skal opparbeides med gatebelysning. Det bør settes av areal i reguleringsplanen til gatetrær eller annen beplantning langs Langbakken, mellom fortau og ny bebyggelse.  Det er sannsynligvis aktuelt med én adkomst fra nord og én fra syd. Det skal etableres felles parkering under bakken. Parkeringsbestemmelser i områdeplanen bør benyttes som utgangspunkt for planområdet. Det bør sikres mulighet for lading på samtlige p-plasser. Rampe til p-kjeller skal integreres i bygg.  Kommunen eier en stikkvei inne i planområdet.  Planarbeidet må avklare brannoppstillingsplasser.  For sykkelparkering må planforslaget si noe om plassering, antall, overbygning og lademuligheter. Det må tilrettelegges for parkering av lastesykler, og krav til antall plasser for eventuell næringsvirksomhet.  Det må utarbeides en mobilitetsanalyse som beskriver tiltak for å begrense bilbruken og øke bruken av kollektivtransport, sykkel og gange fra planområdet. Kommunen vil oppfordre til delingssystemer for sykkel og bil. Mobilitetsanalysen må vise hvilke arealer i planområdet som kan egne seg for plassering av bil- og sykkeldelingsordninger, selv om dette ikke skal etableres umiddelbart. |
| **x** | **Uterom**  *Uteoppholdsarealer, lekeplasser, MUA, grøntområder, beplantning, lysforurensning* | Størrelse og krav til utearealer følger av områdeplanen. Utearealer skal være skjermet mot støy og skal oppfylle kravene om 50% solbelyst uteoppholdsareal kl. 15 ved jevndøgn. Planbeskrivelsen må illustrere utearealer per byggetrinn dersom det er aktuelt med trinnvis utbygging. Bredden på utearealer og interne veier må fremkomme av illustrasjonene.  Det skal avsettes en områdelekeplass i samsvar med områdeplanen, minimum 1000 m2.  G2 kan programmeres, men kan ikke medregnes i MUA. Det skal anlegges en sti gjennom G2. Kommunen kan opparbeide grønnstrukturen med tursti langs jernbanen før alle tilgrensende felt er utbygd. Opparbeiding avhenger av utbyggingstakt og anleggsbidrag fra prosjekter øst for jernbanen. Det kan være mulig å etablere prosjektrettede tiltak som støyskjerm, dyrking av nyttevekster o.l. innenfor G2, men dette må avklares med Bane NOR. Kommunen ønsker at sikkerhetsgjerdet flyttes til vestsiden av bekken og samtidig fungerer som støyskjerm. Tiltakshaver bør se på alternativer for støyskjerm, både langs jernbanen og nærmere boligene. Støyskjerm nær jernbanen er ønskelig fra kommunens side, men Bane NOR er i utgangspunktet skeptiske til å ha støyskjerm på sin eiendom. Kommunen er i dialog med Bane NOR om grønnstrukturen, og jobber med å få på plass en avtale om hele strekningen. Det må utarbeides snitt for grønnstrukturen.  Grønnstrukturen skal inngå som del av overordnet overvannshåndtering. Overvann må håndteres på egen eiendom i utgangspunktet, men overordnet grønnstruktur kan være aktuell ved 200-årsflom. Det må dokumenteres at jernbanen ikke oversvømmes. |
| **x** | **VAO**  *Vann, spillvann, overvann, slokkevann og blågrønn faktor, VAO-rammeplan* | Tidlig i detaljreguleringen må plassering av vann- og avløpsledninger være avklart med enhet for kommunalteknikk. I den forbindelse bør det også avklares hvilket ledningsnett som bygges for kommunal overtakelse.  Detaljnivå for tegninger på dette stadiet bør oppfylle følgende vilkår:   1. VA situasjonsplan som viser eksisterende og planlagt VA-infrastruktur. Dimensjon og materiale på ledninger må fremkomme. 2. Profiltegning som viser avstand til planlagt bebyggelse og konstruksjoner. Bygninger og konstruksjoner skal plasseres 4 m fra VA-ledningsnett. 3. Arealer avsatt til overvannshåndtering må fremkomme på situasjonsplanen.   Spesifikt for felt B3:   1. Illustrert bebyggelse ligger tett på eksisterende kommunalt ledningsnett langs jernbanen. Bygninger og konstruksjoner skal plasseres 4 m fra VA-ledningsnett. 2. Vi anbefaler at VA ledningsnett mellom Langbakken og jernbanen plasseres i vei (brøytet areal) mellom felt B3 og BAA1. 3. I forbindelse med felt B1 er det planlagt ledningsnett mellom Langbakken og jernbanen nord for B3. 4. Jf. flomkart for kommunen, går det flomveier gjennom området B3 i dag. Flomveier må sikres/ivaretas. 5. Kommunen ønsker å ta over tverrforbindelsene ml. Langbakken og jernbanen. Det kan også være aktuelt å overta ledningsnett inne på B3 til kommunalt eierskap/drift, dersom dette bygges i henhold til kommunens VA-norm. 6. Overvannshåndtering må ivaretas ihht kommunens overvannsnorm.   Overvannshåndtering:  Lokal og åpen overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Håndtering av overvann skal fortrinnsvis foregå gjennom fordrøyning på tak, torg og gater, infiltrasjon i grunnen i den utstrekning det er mulig, og åpne vannveier, eller på annen måte utnyttes som en ressurs. Vannets estetiske egenskaper skal utnyttes der det er mulig. Flerfunksjonelle løsninger og flerbruk av areal skal etterstrebes. Avrenning skal ikke føres direkte til vassdrag via rør.  Kontaktpersoner VA i kommunen:  **Lillann Skuterud**  VA-ingeniør  Telefon: 48 01 05 92  E-post: [lillann.skuterud@as.kommune.no](mailto:lillann.skuterud@as.kommune.no)  **Karoline Dahl Myrstad**  VA-ingeniør  Telefon: 64 96 24 28  E-post: [karoline.myrstad@as.kommune.no](mailto:karoline.myrstad@as.kommune.no) |
| **x** | **Sol/skyggekartlegging** | Må redegjøres for, minimum kl 9, 12, 15 og 18 den 21. mars, 1. mai og 21. juni. Sol/skygge skal illustreres ovenfra, med tydelige kontraster. Potensiell ny bebyggelse på tilgrensende arealer skal tas med i kartleggingen.  Krav til solforhold følger av bestemmelsene i områdeplanen. Minimum 50 % av utearealet skal være solbelyst kl. 15 ved jevndøgn. Det er ikke definert i områdeplanen hvor stor del av det solbelyste utearealet som må ligge på bakkeplan. |
| **x** | **Naturfaglige forhold**  *Grønnstruktur, naturtypekartlegging, bekker, stier, vurdering etter Naturmangfoldsloven, terrenghåndtering* | Naturmangfoldlovens kap II må kvitteres ut på en god måte med avbøtende tiltak.  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 en forsvarlig måte for å hindre spredning. Det er ofte mye fremmede arter i nærheten av jernbanespor. |
| **x** | **Miljøfaglige forhold**  *Luftforurensning, støy, radon, geoteknikk, drikkevann, luftkvalitet, vibrasjon, lukt* | Støy må redegjøres for. Fartsgrense 30 km/t langs Langbakken legges til grunn. Ved bygging av boliger med fasader i gul støysone må følgende krav oppfylles: Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.  Grunnforhold og rasfare må utredes i henhold til NVEs veileder.  Fare for forurensning i grunn må utredes.  Det er gjort to mindre funn av forurensede masser. Prøvene er under grenseverdier og kan håndteres lokalt. |
| **x** | **Kulturminner/arkeologiske undersøkelser/kulturmiljø** | Behov for arkeologiske undersøkelser må avklares. Det er ingen registrerte kulturminner i området. |
| **x** | **Folkehelse**  *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.* | Skal redegjøres for i planbeskrivelsen. |
|  | **Renovasjon** | Plassering må avklares med Follo Ren. Det skal etableres nedgravde løsninger. |
|  | **Skole- og barnehagekapasitet**  *Barn og unges interesser* | Skole- og barnehagekapasitet er vurdert som god. |
|  | **Kvalitetsprogram** | Oppfølging av kvalitetsprogram for Ås sentralområde må redegjøres for tematisk i et eget kapittel i planbeskrivelsen. Det må vises til konkrete grep i kart og bestemmelser som følger opp kvalitetsprogrammet. |

**ANDRE FORHOLD DRØFTET I MØTET**

|  |
| --- |
| 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.  Tiltakshaver ønsker innbyggermedvirkning knyttet til utforming av områdelekeplass og midlertidig bruk av bygg. Aktuelle parter kan være elever ved Ås vgs (design og arkitektur), Ås ungdomsskole (samfunnsfag), Midtgard ungdomshus. Rådgiver Grethe Johnsen i Ås kommune kan kontaktes angående tips om lokale ildsjeler: [grethe.johnsen@as.kommune.no](mailto:grethe.johnsen@as.kommune.no) 64962072.  Prosess: Tiltakshaver varsler oppstart ihht. varslingsliste og mal for varslingsbrev fra kommunen, etter påske. Brevet sendes til kommunen for gjennomlesning før varsling.  Førstegangsbehandling til høsten kan være aktuelt, enten september eller november. Det er ønskelig med dialogmøter i mai og juni, før innsendelse av planforslag. |

|  |  |
| --- | --- |
| **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 |
| **x** | *Annet:*  Rekkefølgebestemmelsene fra områdeplanen tas inn i detaljplanen. |
| **Utbyggingsavtale eller gjennomføringsavtale**  *Ønskes det inngått utbyggingsavtale som del av planprosessen?* | |
| **X** | Ja  Nei  Må avklares nærmere |
|  |
|  |
| **Kommunens merknader:** | |
| Kommunen åpner for utbyggingsavtale om rekkefølgekravene i områdeplanen. Fordelingsmodell for felles infrastruktur i områdeplanen er vedtatt. Varsel om utbyggingsavtale håndteres som egen sak, typisk varslet i forbindelse med offentlig ettersyn.  Kontaktperson utbyggingsavtaler: Christin Bassøe Jørstad, 406 39 151, [christinbassoe.jorstad@as.kommune.no](mailto:christinbassoe.jorstad@as.kommune.no) | |

**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:  • Endelig annonsetekst i Word-format  • Planavgrensning i jpg- eller pdf-format  • Planavgrensning i SOSI |
| **X** | Kartgrunnlag bestilles på e-Torg: <https://as.e-torg.no/> |

|  |  |
| --- | --- |
| **Ettersending av dokumentasjon**  *Kommunen ettersender følgende informasjon sammen med referatet* | |
| **x** | Gebyrregulativ  Varslingsliste – fra kart  Varslingsliste – andre berørte parter |
| **x** |
| **x** |

* Innsendelse for behandling i hovedutvalget avtales med kommunens kontaktperson.
* Komplett planforslag sendes til kommunens postmottak: [post@as.kommune.no](mailto: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.*