



Ås kommune

## Mal for oppstartsmøter i plansaker

### PARTER, AVGRENSNING, M.M

Dato for oppstartsmøte	23.06.2023
Sted	Ås rådhus
Foreløpig plannavn	Detaljregulering for Toveien 30
Plan-ID	R-353
Arkivsaknr.	PLAN-23/00592
Kommunens kontaktperson	Per Øimoen-Øveraas

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

Deltakere fra forslagsstiller/tiltakshaver	Deltakere fra kommunen
Martin Ahlen – qbp arkitekter	Per Øimoen-Øveraas – planrådgiver (referent)
Christian Brenden – qbp arkitekter	Magnus Ohren - fagkoordinator
Christian Kjuus - Forslagstiller	
Hermann Grøv - Forslagstiller	
John Ove Sture - Forslagstiller	

Forslagsstiller/tiltakshaver		Planfaglig konsulent	
Navn	Christian Kjuus	Navn	Martin Ahlen
Bedrift/firma	Toveien 30 AS	Bedrift/firma	qdp arkitekter AS
Adresse	Langoddveien 27A, 1367 Snarøya	Adresse	Kirkegata 10, 1440 Drøbak
Tlf	92242266	Tlf	23300999
Epost	<a href="mailto:ckj@kjuustakstogeiendom.no">ckj@kjuustakstogeiendom.no</a>	Epost	<a href="mailto:ma@qdp.no">ma@qdp.no</a>
Org.nr.	930773050	Org.nr	819498822

Hovedhensikt med planarbeidet
Legge til rette til for oppføring av ny konsentrert småhusbebyggelse. Eiendommen har tidligere vært benyttet til barnehage.
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
Ny bebyggelse foreslås som én rekke med rekkehus, totalt 6 boenheter.  Innsendt skisseprosjekt redegjøre for å rive deler av eksisterende barnehagebygg, og legger til rette for gjenbruk av deler av eksisterende kjeller til parkering, boder og sykkelparkering. Ny bebyggelse legges oppå eksisterende kjellerkonstruksjoner.
Kommunens merknader



## Ås kommune

Kommunedirektøren er positiv til det overordnede grepet for boligbebyggelsen, men er noe undrende til grepet om å bevare deler av eksisterende kjellerkonstruksjon. Gjenbruk av eksisterende bygningskonstruksjoner har uten tvil en rekke positive sider, men i dette tilfellet kan gjenbruk av eksisterende kjellerkonstruksjon legge uheldige føringer for bebyggelsen over. Virkningene av å gjenbruke eksisterende kjellerkonstruksjon, særlig knyttet til sammenhengende parkeringskjeller med flere utkjøringer, må redegjøres for i planbeskrivelsen.

### Utbyggingsvolum og byggehøyde

<b>Bygningstypologi</b>	Rekkehusbebyggelse
<b>Bruksareal på planlagt bebyggelse (kvm)</b>	
<b>Utnyttelsesgrad</b>	
<b>Byggehøyde(r)</b>	Tilsvarende tre etasjer
<b>Antall boenheter/arbeidsplasser</b>	6 boenheter

### Kommunens merknader

Kommunedirektøren er positiv til det foreslås rekkehusbebyggelse som vil bidra til mer variert boligtilbud på Togrenda.

Påregnelig maks %-BYA er 30-35%.

Høydetilpasning til omkringliggende bebyggelse er viktig. Kommunedirektøren viser til foreslått områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse og til tilgrensende småhusbebyggelse for byggehøyder.

### Planområde/planavgrensning *beskriv beliggenhet og planens foreløpige grenser*

Planområdet følger eiendoms grensene til gnr. 108 bnr. 379

### Berører følgende eiendommer direkte

108/379

### Naboeiendommer

108/390, 108/408, 108/402 og 108/153

### Er noen grenser usikre og krever ny oppmåling?

Nei

### Samsvar med kommuneplanens arealdel?

<input checked="" type="checkbox"/>	Ja
<input type="checkbox"/>	Nei
<input type="checkbox"/>	Delvis

### Merknader/vurderinger

**Blir gjeldende reguleringsplaner berørt?** Deler av R-031 Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Leirofeltet (Togrenda)

**Samsvar med boligprogram ved boligutbygging?** Ja, avsatt med 6 rekkehusenheter.

**Tilliggende reguleringsplaner under arbeid?** Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse

**Fjernvarme, konsesjonsområde** Nei



## Ås kommune

### AVKLARING OM KONSEKVENsutREDNING

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

### AKTUELLE PLANRETNINGSLINJER

*(Listen er ikke uttømmende)*

X	<b>Rikspolitiske retningslinjer</b> (Samordnet areal- og transportplanlegging) (klima- og energiplanlegging og klimatilpasning) (styrke barn og unges interesser i planleggingen)	
X	<b>Regionale føringer</b> (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	<b>Lokale føringer</b> (Plan for naturmangfold) (Sykkel- og gåstrategi) (VA-norm) <a href="http://www.va-norm.no">www.va-norm.no</a>	

### 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
	ROS-analyse	ROS-analyse skal utarbeides. Kommunen har ikke egen mal.



## Ås kommune

<p><b>Universell utforming</b> <i>«Bygninger og omgivelser utformes slik at de kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte».</i></p>	<p>Planforslaget må redegjøre for hvordan universell utforming blir ivaretatt.</p> <p>Det er ønske om å øke andelen tilgjengelige boliger i rekkehus-/småhusprosjekter i Ås kommune. Forslaget bør derfor legge til rette for en andel tilgjengelige boliger i prosjektet. Alternativt kan kommunen vurdere en kombinasjon av tilgjengelige boliger og tilrettelegging for tilgjengelige boliger. Dette må redegjøres for i planbeskrivelsen.</p> <p>Jmf. kommuneplanbestemmelse § 3.2 <i>I forslag til reguleringsplaner og byggesøknader der det er relevant skal</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <i>minst 25 % av nye boenheter være tilgjengelige ved at alle hovedfunksjoner er på inngangsplanet.</i></li><li>• <i>minst 25 % av nye boenheter bygges på en slik måte at de med enkle grep kan gjøres tilgjengelige hvis behovet oppstår.</i></li></ul>
<p><b>MOP (Miljøoppfølgingsplan)</b> <i>Massehåndtering, terrenghåndtering</i></p>	<p>Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan som blant annet viser hvordan følgende forhold kan bli løst:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• anleggstransport</li><li>• parkering i anleggsperioden</li><li>• trafiksikkerhet</li><li>• grunnarbeider og massedeponering</li><li>• krav til anleggsstøy, vibrasjoner, støv, luftforurensning og vannkvalitet</li><li>• beskyttelse av vegetasjon og jordsmonn som skal bevares</li><li>• avrenningsforhold til vannforekomster</li><li>• ivaretagelse av naturmangfold.</li></ul> <p>Rammesøknad skal leveres med en redegjørelse om hvordan miljøoppfølgingsplanen blir ivaretatt.</p>
<p><b>Fjern- og nærvirkning</b> <i>Nærvirkning, fjernvirkning, kulturmiljø, landskap</i></p>	<p>Fjernvirkning og nærvirkning må illustreres. Illustrasjonene skal utarbeides med realistiske proporsjoner, materialvalg, beplantning o.l. Illustrasjonene kan utarbeides enten som realistiske «rendering», eller som volumbaserte illustrasjoner, eksempelvis reguleringskonvolutt.</p> <p>Fjernvirkningsillustrasjoner må vise sammenhengen mellom foreslått bebyggelse og eksisterende bebyggelse.</p> <p>Det bør utarbeides illustrasjon fra oversiktsperspektiv og fra bakke-/gateperspektiv.</p>
<p><b>Bebyggelse</b> <i>Utbyggingsvolum, Antall etasjer, høyder, utnyttelse, klima- og miljøvennlige bygg, bomiljø, boligsammensetning</i></p>	<p>Planforslaget må redegjøre for utbyggingsvolum, høyder, takform, utnyttelse, m.m.</p>



## Ås kommune

		<p>Kommunedirektøren anbefaler at volumene brytes opp for å unngå av bebyggelsen fremstår som ruvende. Et mulig grep er forskyvninger mellom boenhetene, f.eks. 2x3.</p> <p>Aktiv henvendelse mot Toveien er ikke nødvendigvis et mål i dette prosjektet.</p> <p>Sammenheng og tilpasning til tilgrensende småhusbebyggelse i område skal vektlegges.</p> <p>Flatt tak med takterrasse bør unngås. Saltak/pulttak bør vurderes.</p> <p>Grad av utnytting fastsettes som %-BYA.</p>
	<b>Bygningstypologi/bebyggelsesstruktur</b> <i>Variasjon for ulike alders-, økonomi- og husholdningstyper</i>	Må redegjøres for.
	<b>Estetikk</b> <i>Fargevalg, materialitet, tilpasning til stedets egenart, identitet og nabobebyggelse</i>	<p>Fasadematerialitet må vurderes grundig, og redegjøres for.</p> <p>Planbestemmelsene må stille så konkrete krav som mulig til utforming, materialbruk, fargevalg og variasjon i fasader</p> <p>Det er ønskelig med fargebruk i prosjektet, se eksempler på material- og fargebruk i kvalitetsprogram for områderegulering for Ås sentralområde. Estetikk må redegjøres for i planbeskrivelsen.</p>
	<b>Trafikk/samferdsel/mobilitet</b> <i>Vei, veilys, gang-sykkelveg, sykkelvennlige bygg, bussholdeplasser, parkering for bil og sykkel, adkomst, sikkerhet, lysforurensning, opprettholde snarveier, bruk av gatetun, etc</i>	<p>Det er ikke aktuelt med direkte adkomst fra Toveien. Eksisterende adkomst fra stikkveien skal opprettholdes.</p> <p>Kommuneplanens generelle bestemmelser til bilparkering angir 2 plasser pr boenhet. Imidlertid vurderer kommunedirektøren at 2 plasser pr boenhet kan være mange i planområdet, og åpner opp for at det kan foreslås et avvik. Et eventuelt avvik må begrunnes i planbeskrivelsen.</p> <p>Det bør legges til rette for minimum én felles gjesteparkeringsplass.</p>
	<b>Uterom</b> <i>Uteoppholdsarealer, lekeplasser, MUA, grøntområder, beplantning, lysforurensning</i>	<p>Minste uteoppholdsareal (MUA) skal reguleres. Deler av balkonger kan vurderes medregnet i MUA, jf. Kommuneplanens bestemmelse § 14.2.</p> <p>Kommunen åpner opp for å vurdere et MUA-krav som avviker fra kommuneplanen. Avvik må begrunnes i planbeskrivelsen.</p>
	<b>VAO</b> <i>Vann, spillvann, overvann, slokkevann og blågrønn faktor, VAO-rammeplan</i>	Vannkapasiteten i området er foreløpig vurdert som god. Ingen foreløpig behov for utbedring av vannkapasitet. Dette må avklares



## Ås kommune

		<p>nærmere og endelig med kommunalteknikk, og det må muligens gjennomføres kapasitetsberegninger.</p> <p>Parkeringskjellerens størrelse kan utløse strengere krav til brannvannsdekning.</p> <p>Ved innsending av reguleringsplanforslag skal det framlegges en rammeplan for vann, avløp overvann og flomveier før reguleringsplanen kan vedtas. Planen skal ivareta en helhetlig løsning for vannforsyning, spillvann og overvannshåndtering, samt sikre tilstrekkelig brannvannsuttak. VAO-rammeplan skal godkjennes av Ås kommune. Kommunalteknisk avdeling bør kontaktes tidlig. Forslaget skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering. Det skal redegjøres for hvordan håndteringen av overvann og flomveier er løst. Det skal utarbeides utomhusplaner som viser blågrønnstruktur som vannspeil, regnbed, vegetasjon, parkanlegg, o.l. Ved regulering og senest ved søknad skal det utføres ROS-analyse som dokumenterer at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket.</p> <p>Blågrønn faktor er 0,8.</p> <p>Kontaktpersoner VA i kommunen: <b>Lillann Skuterud</b> VA-ingeniør Telefon: 48 01 05 92 E-post: lillann.skuterud@as.kommune.no <b>Karoline Dahl Myrstad</b> VA-ingeniør Telefon: 64 96 24 28 E-post: karoline.myrstad@as.kommune.no</p>
	<b>Sol/skyggekartlegging</b>	Det skal utarbeides sol-skyggediagrammer.
	<b>Naturfaglige forhold</b> <i>Naturmangfold, grønnstruktur, naturtypekartlegging, bekker, stier, vurdering etter Naturmangfoldsloven, terrenghåndtering</i>	<p>Planforslaget må vurdere naturmangfoldsloven §§ 8-12. Vurdering og konklusjon skal fremgå i forslaget.</p> <p>Det bør velges pollinatorvennlig og/eller stedegen vegetasjon, jf. kommunens plan for naturmangfold.</p> <p>Planforslaget må ha oversikt over fremmede arter, og håndtere masser med fremmede arter på en forsvarlig måte for å hindre spredning.</p>



## Ås kommune

		Planforslagets forhold til eksisterende trær må vurderes og redegjøres for. Det må redegjøres for om det er mulig å bevare eksisterende trær, eventuelt erstatte trær som felles.
<b>Miljøfaglige forhold</b> <i>Luftforurensning, støy, radon, geoteknikk, drikkevan, luftkvalitet, vibrasjon, lukt</i>		<p>Området er under marin grense. Området er kategorisert som «Svært stor men usammenhengende» (Områder der det svært ofte kan finnes marin leire, men usammenhengende/tynt over berggrunnen) i datasettet 'Mulighet for marin leire' som er basert på løsmassekart og datasett for marin grense som viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetypene.</p> <p>Som minimum må områdestabiliteten utredes i tråd med NVEs veileder. Dersom det gjennomføres grunnundersøkelser bør resultatene legges til grunn for førstegangsbehandlingen.</p> <p>Det kan være aktuelt for kommunen å be om en tredjepartsvurdering. Forslagsstiller må selv sende inn gjennomførte grunnundersøkelser til Nasjonal database for grunnundersøkelser. (NADAG). Kommunen ønsker bekreftelse når dette er gjort.</p> <p>Støyforurensning basert på eksisterende data må redegjøres for.</p> <p><i>Terrengtilpasning (Masseforvaltning)</i> Massebalanse skal hensyntas og dokumenteres i planforslaget.</p>
<b>Kulturminner/arkeologiske undersøkelser/kulturmiljø</b>		Ingen kjente kulturminner på eiendommen. Forholdet til automatisk fredete kulturminner må avklares med Viken fylkeskommune.
<b>Folkehelse</b> <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>		<p>Området er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med kartleggingen er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet. Friområder tilgrensende planområdet er vurdert som et svært viktig leke- og rekreasjonsområde.</p> <p>Tiltakets virkning på folkehelsen må redegjøres for i planbeskrivelsen. Virkningene må ses i sammenheng med barn- og unges interesser. Fra planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel: «Ved utarbeidelse av reguleringsplan for Togrenda barnehage skal barn og unges interesser vektlegges, jfr. vedtak i K-sak 44/22, 15.06.2022. Dette fordi barnehagen fram til endret arealformål har vært brukt som lekeområde for barna i nærområdet i mangel på gode alternativer. Det må tas høyde for dette ved utarbeidelse av reguleringsplanen.»</p>



## Ås kommune

	<b>Renovasjon</b>	Valg av renovasjonsløsning må avklares med FolloRen.  Dersom areal for renovasjon reguleres på plankartet anbefales bestemmelsesområde framfor eget arealformål.
	<b>Skole- og barnehagekapasitet</b> <i>Barn og unges interesser</i>	Planforslaget må redegjøre for skolekapasiteten på Sjøskogen skole.
	<b>Kvalitetsprogram</b>	Ikke relevant.

### **ANDRE FORHOLD DRØFTET I MØTET**

Plankart og bestemmelser bør utarbeides så detaljert som mulig for å sikre kvalitetene i prosjektet.

#### Bebyggelse:

Planinitiativet redegjør for gjenbruk av hele eller deler av eksisterende kjellerkonstruksjoner til bil- og sykkelparkering, samt bodareal. Gjenbruk av eksisterende bygningskonstruksjoner er et prisverdig grep med en rekke positive virkninger, men kommunedirektøren er bekymret for at gjenbruk av kjellerkonstruksjoner i dette tilfellet legger uheldige premisser for prosjektet. Dette kommer spesielt til uttrykk for i bilparkeringen som vist i planinitiativet. Gitt premisset om å gjenbruke eksisterende kjellerkonstruksjoner må bilparkering løses i individuelle garasjer langsmed hele fasaden mot Toveien. En slik løsning krever at det etableres adkomst via en lang åpen nedkjøringsrampe til garasjeportene. Kommunedirektøren mener en sammenhengende vegg av garasjeporter gir vesentlige negative virkninger for prosjektet og for omgivelsene. Kommunedirektøren er skeptisk til en slik løsning, og vil trolig ikke anbefale en slik løsning. Kommunedirektøren anbefaler at det legges opp til én felles adkomst til felles garasjekjeller.

#### Avbøtende tiltak på friområde:

Barnehagens uterom har vært brukt som lekeområde for barn og unge i nærområdet. Planforslaget må derfor vurdere om det er aktuelt med avbøtende tiltak i området eller i tilgrensende grønnstruktur. Planforslaget må vurdere hvilke tiltak som er egnet, hvem som skal drifte/vedlikeholde, ansvarsforhold ved ulykker, m.m. Kommunedirektøren anbefaler at forslagstiller oppretter dialog med områdetets velforening.

#### Felles plan- og byggesak:

Forslagsstiller ba kommunedirektøren vurdere mulighetene for å gjennomføre en felles plan- og byggesak. Kommunedirektøren har ikke erfaring med felles plan- og byggesak, og er tvilende til om det vil være tid- og ressursbesparende. Ås kommune har relativt kort saksbehandlingstid på byggesaker.

#### Annet:





## Ås kommune

Kommunen er positiv dersom eksisterende trafo kan flyttes til et mer egnet sted innenfor eller utenfor planområdet. Dette må avklares med trafoeier.

Vi kan åpne opp for å vurdere byggegrenser mot vei som er satt nærmere vei enn det som er fastsatt i gjeldende reguleringsplan. Konkret avstand mot vei må avklares i løpet av planprosessen.

### Aktuelle rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgekrav for avbøtende tiltak på tilgrensende grønnstruktur kan være aktuelt.

### Utbyggingsavtale eller gjennomføringsavtale

*Ønskes det inngått utbyggingsavtale som del av planprosessen?*

Ja

Nei

Må avklares nærmere

### Kommunens merknader:

Må avklares igjennom planprosessen

## PLANPROSESSEN

	Planavgrensningen skal godkjennes av kommunen før planarbeidet kunngjøres. Annonsetekst, varslingsbrev, varslingsliste og evt. planprogram avklares med saksbehandler før utsendelse
	Konsulent oversender senest 1 uke før varsling: <ul style="list-style-type: none"><li>• Endelig annonsetekst i Word-format</li><li>• Planavgrensning i jpg- eller pdf-format</li><li>• Planavgrensning i SOSI</li></ul>
	Kartgrunnlag bestilles på e-Torg: <a href="https://as.e-torg.no/">https://as.e-torg.no/</a>

### Ettersending av dokumentasjon

*Kommunen ettersender følgende informasjon sammen med referatet*

Gebyrregulativ

Varslingsliste – fra kart

Varslingsliste – andre berørte parter

- Siste frist for innsendelse av komplett planforslag er **6 uker** før utvalgsmøtedato.
- Komplett planforslag sendes til kommunens postmottak: [post@as.kommune.no](mailto:post@as.kommune.no)



## Ås kommune

- 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.*