

HVEM	DATO	TEMA	HVA	FORELØPIG TILSVAR	KOMMENTAR
1. BaneNOR	29.06.20	A. Arealformål og bestemmelser B. Dokumentasjonskrav C. Støy D. Tekniske føringer nær bane	<p>A: Forutsetter at detaljreguleringen samsvarer med arealformål og bestemmelser i områdereguleringsplan</p> <p>B: H310_1: forventer at det utarbeides dokumentasjon som viser at planlagte tiltak ikke kan føre til økt fare for setninger, forskyvinger etc. på jernbanen. Eventuelle nødvendige risikoreducerende tiltak må beskrives og det må sannsynliggjøres at de er gjennomførbare</p> <p>C: forutsetter at jernbanestøy utredes i planarbeidet og at evt. støytiltak sikres i planforslaget</p> <p>D: Forventer at forslagsstiller setter seg inn i tekniske krav til planlegging i nærheten av jernbanen før utarbeidelse av reg.plan</p>	Tas til følge.	<p>ARK: Input til fagrådgiver (geoteknikk)</p>
2. Mattilsynet	10.07.20	A. Nasjonale mål for vann og helse B. Drikkevannsforskriften og folkehelseloven kap. 2 C. Valg av løsninger D. Kapasitet E. Overordnet VA-plan F. Omlegging av drikkevannsledning G. Rutiner+sikkerhet i anleggsfasen H. Materialvalg I. Uønsket biologisk spredning	<p>A: Forutsetter at nasjonale mål for vann og helse (vedtatt 22.05.14) blir ivaretatt i planforslaget</p> <p>B: Ref. §26 skal kommunen ta hensyn til interkommunalt samarbeid om nødvendig</p> <p>C/D/E/F/G/H: Relevante planfaglige råd.</p>	Tas til orientering.	
3. Viken Fylkeskommune	07.08.20	A. Bærekraft B. Areal- og transportplanlegging C. Handel, service og senterstruktur D. Utforming og kvalitet E. Høyder og solforhold	<p>A: FNs bærekraftsmål skal være en del av grunnlaget for samfunns- og arealplanleggingen. Vi ber kommunen om å vurdere hvordan dette kan ivaretas i planarbeidet.</p> <p>B: Fylkeskommunen mener en høy arealutnyttelse, som ikke går på bekostning av kvalitet i tettstedsutviklingen eller kulturminnehensyn, bidrar til å nå målene i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP).</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Innspill om å redegjøre for etterspurte forhold i planbeskrivelsen tas til følge.</p> <p><i>Høyder:</i> Det vises til kapittel 3.3 Byggehøyder og utnyttelse reguleringsbestemmelser for</p>	

		<p>F. Barn og unges interesser</p> <p>G. Medvirkning</p> <p>H. Kulturminner - bygningsmiljø og landskap</p> <p>I. Automatisk fredede kulturminner</p> <p>J. Vannforvaltning og overvann</p> <p>K. Masseforvaltning og jordvern</p> <p>L. Infrastruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Trafikkanalyse ○ Parkering ○ Gående og syklende ○ Trafikksikkerhet ○ Universell utforming ○ Støy 	<p>C: Regional plan for handel, service og senterstruktur (RP-HSS), kapittel 3.1, framhever at lokalisering av alle typer arbeidsplasser, handel og tjenester bør skje etter prinsippet om rett virksomhet på rett sted. Det må legges til rette for et samspill for å bidra til å skape attraktive, opplevelsrike og relevante handels- og servicemiljø i sentrumsområdene. Fylkeskommunen ber kommunen vurdere type tillat næring opp mot ønsket utvikling av Ås sentrum.</p> <p>D: Det er en forventning i RP-ATP at prioriterte vekstområder utvikles med kvalitet, og med ambisjon om å bruke stedets særpreg aktivt i planleggingen. Den sentrale beliggenheten tilsier at utbyggingen av Moerjordet vil påvirke fremtidig utvikling og karakter i Ås sentrum. Høy kvalitet på uterom og bebyggelse vil derfor være avgjørende for å oppnå ambisjonene om et kompakt og levende tettsted med god bokvalitet. Kvalitetsprogrammet i områdeplanen skal være retningsgivende i arbeidet med detaljreguleringen. Det er positivt at planarbeidet legger opp til variasjon i utforming, material- og fargebruk, og takform. Dette bør sikres i planbestemmelsene. Fylkeskommunen anbefaler at det bygges boliger av ulike størrelser for å fremme en variert befolknings sammensetning.</p> <p>E: Områdeplanen legger opp til bebyggelse i 4-6 etasjer på området. Eventuelle avvik fra dette må begrunnes. Fylkeskommunen anbefaler at planarbeidet ikke utfordrer høydeangivelsene i områdeplanen i stor grad av hensyn til kvalitet på uterom og boliger, og tilpasning til den omkringliggende bebyggelsen. Vi ber kommunen vurdere solforholdene i prosjektet. Det opplyses at 50% av utearealet vil ha sol 21. mars kl. 15 i tråd med områdeplanens krav, der en større del av dette arealet vil være på takterrasser. Vi mener solforholdene på uteoppholdsareal på terreng er av stor betydning for trivsel, og for attraktiviteten til lekeareal og møteplasser. Det bør vurderes tiltak for å sikre bedre solforhold på terreng.</p> <p>F. Vi forventer at områdeplanens krav til størrelse og kvalitet på leke- og uteoppholdsarealer legges til grunn i det videre planarbeidet. Vi mener kvalitetskrav til områder for lek og uteopphold for barn og unge i sentralområdene er like viktige som arealkrav. Fylkeskommunen er derfor opptatt av at kommunen legger arbeid i å sikre gode kvaliteter og variasjon på de leke- og uteoppholdsarealene som tas inn i planen. Fylkeskommunen anbefaler at mest mulig av lekearealet legges på bakkenivå. Lekeplasser på tak bør kun være et supplement til dette. Områdeplanen stiller krav om 2000 m² områdelekeplass innenfor feltet. Planforslaget må gjøre rede for konsekvensene av å dele opp denne i flere mindre</p>	<p>områdereguleringsplan for Ås Sentralområde:</p> <p><i>Byggehøyder er angitt i plankart som etasjeantall i intervaller. I detaljregulering skal byggehøyde kotesettes. (...) Ved detaljplan kan byggehøyder fravikes ved tilfeller det vurderes som hensiktsmessig for å oppnå variasjon i bebyggelsen uten at %-BRA økes. Som grunnregel kan det vurderes avvik for inntil 15 % av byggehøydene. Avvik fra byggehøyder skal begrunnes.</i></p>	
--	--	---	--	--	--

		<p>lekeplasser. Det bør tas inn rekkefølgebestemmelser i planen som sikrer ferdigstillelse av leke- og uteoppholdsareal samtidig med boligene.</p> <p>G: For å sikre reell medvirkning er det viktig at grupper som ofte faller utenfor planprosessen, som barn og unge, blir involvert tidligst mulig i planprosessen. Fylkeskommunen oppfordrer kommunen til å ta et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging samt brukere av planområdet. Innspill fra medvirkningsrunder i arbeidet med områdeplanen kan også følges opp i detaljreguleringen.</p> <p>H. Planområdet ligger med nærhet til Moerveien, et kulturmiljø med høy bevaringsverdi. Planen bør ikke få negativ virkning på kulturminneverdiene. I planforslaget som legges frem til offentlig ettersyn bør det illustreres og beskrives, hvordan ny bebyggelse hensyntar kulturminneverdiene i nærområdet.</p> <p>I. Det er gjort funn av fire automatisk fredete kulturminner: bosetningsspor, gravminne og kokegropfelt. Riksantikvaren fattet dispensasjon med vilkår om utgravning, som ble gjennomført året etter, i 2005 av Kulturhistorisk museum. Området er dermed avklart med hensyn til automatisk fredete kulturminner og Viken fylkeskommune har ingen ytterligere merknader.</p> <p>J. I alle utbyggingsområder bør det legges opp til lokal overvannshåndtering med avrenning på egen grunn. Blå-grønne strukturer kan inngå i overvannshåndteringen, og bidra til flomvern og klimatilpasning.</p> <p>K. Det forutsettes at retningslinjene for håndtering av masser legges til grunn i det videre planarbeidet. Planen er tilgjengelig på Viken fylkeskommunes nettsider. Planområdet består av jordbruksareal. Arealet er avsatt til utbyggingsformål i overordna plan, og hensyn til jordvern er avklart gjennom kommuneplanprosessen. Ved omdisponering av jordbruksareal bør mulighetene for gjenbruk av overskuddsjord til matproduksjon utredes.</p> <p>I. Infrastruktur Trafikkanalyse: Vi forutsetter at detaljreguleringsplanen blir utarbeidet i samsvar med områdeplanen for Ås sentralområde, herunder med rekkefølgekrav knyttet til fylkesvei 152, jamfør planbestemmelse 2.2.1. Dersom det stilles krav til endringer som påvirker fylkesvei 152, må det tas med bestemmelser om at Viken fylkeskommune skal godkjenne teknisk plan for endringene før planen sendes på høring og byggeplan før arbeid på fylkesveien kan starte.</p>		<p style="text-align: center;">ARK:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Redegjøre for kulturmiljø/bygningsmiljø/områdeidentitet i eget kapittel i planbeskrivelsen. - Input til fagrådgiver (trafikk)
--	--	--	--	---

		<p>Vi ber om at det utføres en trafikkanalyse som viser dagens situasjon og endring i trafikk tall som følge av utbyggingen denne detaljreguleringsplanen legger opp til. Analysen må omtale trafikkavviklingen i krysset ved Brekkeveien/fylkesvei 152 og Rådhusplassen/fylkesvei 152, og hvordan trafikken forventes å fordele seg på overordnet veinett. I planbeskrivelsen må det redegjøres for rekkefølgekrav knyttet til fylkesvei 152 fra områdereguleringsplanen for Ås sentralområde, hvordan denne detaljreguleringsplanen er påvirket av rekkefølgekrav og hvordan rekkefølgekrav innarbeides i denne planen.</p> <p>Detaljreguleringsplanen kan ikke vedtas før forhold knyttet til fylkesvei 152 i områdeplanen er avklart.</p> <p>Det er positivt at kommunen krever at planforslaget må beskrive tiltak for å begrense bilbruken, og øke bruken av kollektivtransport, sykkel og gange fra planområdet, jamfør referatet fra oppstartsmøtet.</p> <p>Parkering: Det bør settes krav til maks antall parkeringsplasser for bil i henhold til områdeplanen for Ås sentralområde. Vi viser til områdeplanens bestemmelse 3.5. Parkeringsbegrensning kan benyttes som virkemiddel for å begrense bilbruk, fordi begrensning i parkeringsmuligheter kan få flere til å velge å ikke eie bil eller en velger å benytte andre transportmidler, som fortrinnsvis å gå eller sykle.</p> <p>Sykkelparkeringsplasser bør bli plassert og utformet på en slik måte at det oppleves trygt og enkelt å eie sykkel og å velge å bruke sykkelen i det daglige. Vi minner om krav til sykkelparkering i områdeplanen. Antall og lokalisering av bil- og sykkelparkeringsplasser bør vurderes opp mot hvordan planen kan bidra til å nå mål om å øke bruk av sykkel og gange framfor personbil. Bilparkering bør bli samlet under bakken og ikke hindre høy arealutnyttelse. Områdeplanen setter krav til tilrettelegging for el-biler.</p> <p>Gående og syklende:</p> <p>Gangtraseer til holdeplasser og Ås stasjon bør være mest mulig direkte, slik at gående ikke opplever at de må ta «omveier». Det bør vurderes om det kan etableres snarveier (stier, trapper og forbindelser gjennom bebyggelse) som kan fungere som supplement til resten av gangveinettet. Gående har tendens til å velge snarste vei til sitt mål. Riktig utforming av fysiske omgivelser kan bidra til at flere opplever gåing som attraktivt. Tilrettelagte traseer må være sikre, men også oppleves trygge og logiske å bruke. Spesielt gjelder det der gangtraseer leder til kryssing av kjøreveier.</p> <p>Trafikksikkerhet: Det bør legges vekt på trafikksikkerhet ved utforming av vei- og trafikk løsninger og valgte løsninger bør ivareta trafikksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Kryss og avkjørsler bør utformes (geometri og sikt) iht. Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming, kapittel D.1. Trafikk løsninger bør planlegges slik at store kjøretøy ikke trenger å rygge.</p>		
--	--	---	--	--

			<p>Renovasjonsanlegg bør plasseres og utformes på en slik måte at det ikke blir nødvendig å rygge for renovasjonsbiler. Det bør tilrettelegges for en trafiksikker anleggsperiode. I eventuelle krysningspunkt mellom anleggstrafikk og fortau/gang- og sykkelveger bør det sikres god sikt for førere av anleggsmaskiner mot myke trafikanter.</p> <p>Universell utforming: Planarbeidet bør redegjøre for og vise hvordan universell utforming ivaretas, for eksempel bør transportsystemet være universelt utformet.</p> <p>Støy: Støy fra jernbanen og veitrafikk bør utredes tidlig i planprosessen, slik at utfordringer blir kartlagt og eventuelle nødvendige tiltak kan innarbeides i plan og bestemmelser, jamfør Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 med veileder. Vi minner om bestemmelse 3.6 i områdeplanen for Ås sentralområde.</p>		
4. Fylkesmannen	22.07.20	<p>A. Areal- og transportplanlegging, uterom og tilgjengelighet</p> <p>B. Høyder</p> <p>C. Støy</p> <p>D. Jordvern</p> <p>E. Naturmangfold</p> <p>F. Barn og unge</p> <p>G. ROS-analyse, overvann og grunnforhold</p> <p>H. Fylkesmannens forventingsbrev</p>	<p>A: Positiv til at prosjektet styrker Ås som tettsted. Viktig å vektlegge gode uterom og tilgjengelighet for gående og syklende.</p> <p>B. Uheldig med 7-8 etasjer i nord, da områdeplanen tilsier 2-5 etasjer i dete området. Avviket bør redegjøres for.</p> <p>C: Støyhensyn må ivaretas i tråd med <i>Støy i arealplanlegging T-1442/2016</i>. Reguleringsbestemmelsene må fastsette konkrete krav om ivaretagelse av støykravene og aktuelle støytiltak. Støyutredninger følger planforslaget ved offentlig ettersyn, og at eventuelle nødvendige støytiltak blir innarbeidet i planen. <i>Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520</i> må legges til grunn.</p> <p>D: Forutsetter at hensyn til jordvern og kulturlandskap er avklart gjennom kommuneplanprosessen. Det framgår at planområdet omfatter fulldyrkadyrka jord. Vi viser til nasjonale jordvern- og matproduksjonshensyn og anbefaler at det vurderes hvordan arealet kan utnyttes mest mulig effektivt. Gjennom planarbeidet bør det avklares hvorvidt matjorda fra arealet kan flyttes med sikte på fortsatt å kunne brukes til matproduksjon.</p> <p>E: Det er flere sårbare fuglearter i området. Planarbeidet må redegjøre for hvordan prinsippene i §§ 8-12 er vurdert og fulgt opp.</p> <p>F. <i>Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser</i> må legges til grunn. Vi viser spesielt til punkt 5b om tilstrekkelige lekearealer for barn i alle aldre. Vi minner om at lekearealer på tak ikke kan aksepteres</p>	<p><i>Høyder:</i> Tas til orientering. Planen vil redegjøre nærmere for hvilke vurderinger som er legges til grunn for plangrep og høyder.</p> <p><i>Støy:</i> Tas til følge.</p> <p><i>Jordvern:</i> Tas til følge.</p> <p><i>Naturmangfold:</i> Tas til følge.</p> <p>Øvrige innspill tas til orientering.</p>	

			<p>som eneste løsning, kun som et supplement til arealer på bakkenivå. Vi viser også til områdeplanens bestemmelser om lekearealer. En vurdering av lekemulighetene i planområdet og i nærmiljøet for øvrig skal følge planforslaget, og tilstrekkelige lekearealer må sikres i planprosessen. Det må også legges vekt på trafikksikre løsninger.</p> <p>G. PBL §4.3 stiller krav til ROS-analyse, som skal vise som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.</p> <p>Det er utfordrende grunnforhold i området når det gjelder ras- og skredfare. Vurdering av grunnforhold og områdestabilitet blir derfor en viktig del av videre planarbeid. Ref. områderegulering for Ås sentralområde skal det gjennomføres grunnundersøkelser og kartlegges rasfare med særlig fokus på kvikkleire ved utarbeidelse av detaljregulering.</p> <p>Pga. klimaendringer anbefales det i klimaprofilen for Oslo og Akershus et klimapåslag på minst 40 % på regnskyll med kortere varighet enn 3 timer. Håndtering av overvann og bevaring/etablering av naturelementer/ utearealer bør ses i sammenheng bidrar positivt til naturmangfold og et spennende utemiljø.slik at man kan etablere overvannsløsninger som også bidrar positivt til naturmangfold og et spennende utemiljø.</p> <p>H. Videre viser vi til Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene for 2020 av 29.01.2020 og Fylkesmannen i Oslo og Vikens forventninger til kommunal arealplanlegging 2019-2020 av 14.11.2019. Vi anbefaler også nettsidene www.planlegging.no og www.miljøstatus.no.</p>		
5. Hafslund (Elvia)	15.06.20	<p>A. Anlegg i planområdet - Eksisterende høyspenningskabler</p> <p>B. Behov for ny nettstasjon</p> <p>C. Kostnader med tiltak i strømnettet og omlegging/flytting</p> <p>D. Kart</p> <p>E. Inntegning på plankart</p> <p>F. Dialog</p>	<p>A: Elvia har høyspenningskabler innenfor planområdet. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler. For å få lokalisert kabelens omtrentlige plassering i terrenget, må det bestilles kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk, tlf: 09146.</p> <p>B: For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en ny nettstasjon innenfor planavgrensningen. Dette er avhengige av effektbehovet til planområdet, og nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planområdet har.</p>	Tas til følge.	

			<p>Arealet som avsettes i planen til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein). Dette innebærer at det kan bli behov for et areal på inntil 35 kvm (ca. 5,5 m x 6,5 m). Nettstasjonen skal stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater, og avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til blant annet trafikksikkerheten ønskes frittliggende nettstasjoner plassert minimum tre meter fra veikant og utenfor veiens frisktsoner. Fortau, gang- og sykkelvei regnes også som veikant. For å sikre en optimal strømforsyning, ønskes nettstasjonen plassert sentralt i planområdet. Av hensyn til blant annet akustisk støy, anbefaler nettselskapet at ny nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse.</p> <p>Elvia ser at det ofte ikke blir tatt hensyn til avstandskravene når nye bygninger planlegges og oppføres. Dette skaper problemer både for grunneiere og for nettselskapet. Det er derfor viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene. Dersom reguleringsplanen ikke har satt av areal til nettstasjon, ber nettselskapet om at følgende presiseres i planbestemmelsene:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner. • Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. <p>Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. Størrelsen på rommet må være minimum 16 kvm, og ingen vegg må være kortere enn 4 meter. Rommet må være i første etasje, og det stilles særskilte krav til direkte adkomst, utforming av rommet og ventilasjon m.v.</p> <p>C: Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnett, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Kostnadene inkluderer eventuelle kostnader til erverv av nye stedsevarige (evigvarende) bruksrettigheter.</p> <p>Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer og/eller nettstasjon(er). Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode</p>		
--	--	--	---	--	--

			<p>vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traseene/nettstasjonen.</p> <p>D: Det er ikke vedlagt kart til uttalelsen. For kart over nettselskapet sine anlegg, kan det tas kontakt med Geomatikk, se https://gravemelding.no/tjenester/kart-for-prosjektering.</p> <p>E: Nettselskapet gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene ikke må påføres i planen, herunder plankartet. Kraftledninger skal på kart ha en enhetlig utforming, uavhengig av spenningsnivå og eventuelle fysiske forskjeller. Parallell ledninger som går i samme trasé, skal tegnes som én ledning. Høyspenningskabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Selskapet viser i denne sammenheng til Forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen (beredskapsforskriften) § 6-2, og NVEs Veiledning til forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen, pkt. 6.2.9. Arealer som i fremtiden skal brukes til frittliggende nettstasjoner avsettes i planen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1510, jfr. vedlegg I til kart- og planforskriften.</p> <p>F: Elvia ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm samt planlegge nye elektriske anlegg.</p>		
6. Fortidsminneforeningen	27.07.20	<p>A. Omliggende miljø</p> <p>B. Automatisk fredede kulturminner</p>	<p>A: Det tas det i liten grad hensyn til det omliggende miljøet. Med mellom 4-7 etasjer vil nybyggene sperre for innsyn til villabebyggelsen langs Brekkeveien og Moerveien. Flere av husene langs nevnte veier er i sveitserstil, som er en viktig del av norsk arkitekturhistorie. Nybyggene vil også sperre for utsyn fra villabebyggelsen.</p> <p>B: I og utenfor planområdet er det gjort funn av automatisk freda kulturminner, og det er stort potensiale for funn av flere. I tillegg vil den nye bebyggelsen bli lagt på dyrkbar mark, og vi synes det er bemerkelsesverdig at ikke jordvernet blir bedre ihensyntatt.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p><i>Automatisk fredede kulturminner:</i> Det vises til innspill fra Viken Fylkeskommune, der det uttales at «området er avklart med hensyn til automatisk fredete kulturminner».</p>	
7. Follo Brannvesen	07.07.20	<p>A. Tilrettelegging for slukking</p> <p>B. Tilrettelegging for rømning og redning</p> <p>C. Vannforsyning</p>	<p>A: Tilgjengelighet for Follo Brannvesens rednings- og slukkemannskap med nødvendig utstyr må ivaretas i hele planområdet. Se brannvesenets vedlagte retningslinjer for blant annet bredde på kjørevei og størrelse på oppstillingsplass for brannvesenets biler.</p>	<p>Tas til orientering.</p>	

		D. Informasjon	<p>Byggverk inntil 8 etasjer må ha tilgjengelighet for brannvesenets høyderedskap (brannbil utstyrt med maskinstige eller snorkel) slik at alle etasjer og brannseksjoner kan nås. I lave byggverk kan det tilrettelegges for bruk av bærbare stiger.</p> <p>Det fremgår av planbeskrivelsen at jernbanen går i nærheten av planområdet. Erfaringsmessig kan det by på utfordringer med oppstillingsplass for lift og sikkerhetssoner fra høyspentledninger, spesielt når det bygges i nærheten av jernbanen. Dersom denne problemstillingen blir aktuell i dette tilfellet, skal det avklares med Follo Brannvesen hvordan tilgjengelighet for rednings- og slukkemannskaper er ivare tatt i saken.</p> <p>B: Det følger av byggeteknisk forskrift (TEK17) at fra en branncelle skal det minst være en utgang til sikkert sted eller utganger til to uavhengige rømningsveier, eller en utgang som har to alternative rømningsretninger som fører videre til uavhengige rømningsveier eller sikre steder. Tek 17 åpner opp for at brannceller i byggverk i risikoklasse 4 med inntil 8 etasjer kan ha utgang til ett trapperom utført som rømningsvei. Dette forutsetter at hver boenhet har minst ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og slukkeinnsats.</p> <p>C: Det følger av plan og bygningsloven § 27-1 at en bygning ikke må føres opp eller tas i bruk til opphold av mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til slukkevann. I henhold til preaksepterte ytelser etter TEK 17 må brannkum eller hydrant plasseres innenfor 25-50 meter fra inngangen til hovedangrepsvei, samt at det må være tilstrekkelig antall brannkummer eller hydranter slik at alle deler av byggverket dekkes. Videre følger det av preaksepterte ytelser at slokkevannskapiteten må være minst 1200 liter per minutt i småhusbebyggelse eller minst 3000 liter per minutt, fordelt på minst to uttak, i annen bebyggelse.</p> <p>D: Det bes om at Follo Brannvesens retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slukkemannskaper går nøye igjennom slik at forholdene i og rundt et byggverk er lagt til rette for at Follo Brannvesen skal kunne utføre effektiv rednings- og slukkeinnsats uten unødvendig risiko for skader på personell og utstyr.</p>		
8. Follo REN	16.06.20	A. Utredning om avfallsbrønner/sug.	Som nevnt i referat fra oppstartsmøtet må det lages en utredning på avfallsløsning for området. Det gjelder da nedgravde avfallsbrønner og avfallssug. I henhold til vår tekniske avfallsveileder som ligger vedlagt så må	Tas til følge.	

			avfallssug vurderes for alle utbygginger over 300 boenheter.		
9. Ås Landbrukslag	10.08.20	A. Matjord:	A: Ås LL mener at: - Omplussing av matjord må være et krav. - Follo Landbrukskontor deltar i planleggingen av bruken av matjorda, slik at denne fortsatt blir brukt til produksjon av mat (for eksempel et kommunalt „ny jord“ prosjekt ?)	Tas til orientering. Omplussing av matjord vil utredes og avklares i videre prosess og i dialog med kommunen.	
10. Jostein Øverby - Moerveien 30A, 30B, 32 og 34	10.08.20	A. Sikt og åpenhet B. Multihuset C. Volumutforming	A: Delene mellom felt B12, B13 og B14 ble i tidlige faser av sentrumsplanleggingen fremstilt som siktsoner fra Moerveien og mot Dyster gård på andre siden av jernbanen. Denne typen åpenhet er viktig del av opplevelsen langs Moerveien og vi kan ikke se at dette er ivaretatt i mulighetsstudiens intensjoner. Åpningene mellom feltene B12, B13 og B14 vil visuelt møte vegger på Moerjordet som lukker kontakten med Dysterjordet ute. B: Slik vi leser mulighetsstudien, for eksempel s. 14, så ser det ut til at det planlagte multihuset i nordvestre hjørne er på 3-4 etg, mens på s. 17 er multihuset blitt like høyt som volumet på 8 etg. Bebyggelse med slike høyder vil i store deler av året kaste skygger inn over våre eiendommer, noe som vil forringe bokvaliteter på Moerveien 30-34 i vesentlig grad, både nå og i en event. fremtidig endret situasjon. C: Vi mener bebyggelsen i nordøstre del bør varieres mer i høyde tilpasset nabobebyggelse, siktlinjer og solforhold. De 2 store, vinkelstilte volumene på 8 og 5 etasjer i nordøstre hjørne er etter vår vurdering den dårligst formede delen av mulighetsstudien. Kan ikke mer volum legges sørover langs jernbanen, her er det jo mange volumer som er på 5 etg. og som kanskje heller kunne vært opp i 7 etg.?	Tas til orientering. Temaene vil vurderes nærmere i videre prosess.	
11. Meinich Arkitekter AS, på vegne av gnr./bnr. 54/25, 54/84 og 54/52.	18.08.2020 (Utsatt frist)	A. Volumutforming B. Adkomstvei C. Forholdet til G13	A: Byggehøyder for BKB2 bør være varierte, men variasjonen bør fordeles ut over feltet, og ikke økes spesielt mot grensen i nord mot BS9. Dette for å ikke utilbørlig redusere potensialet for sollys og utsyn på fasader og utearealer for fremtidig boligbebyggelse i BS9. Høyder i de to feltene bør vurderes samlet sett, gjerne med større høyder langs østgrensen/jernbanen, men ikke optimalisert med en rygg nord i BKB2. Ref. Områderegerings bestemmelse §3.2, der det bla står «Tilpasning til nabobebyggelse skal tilleggs stor vekt»,	Tas til orientering Temaene vil vurderes nærmere i videre prosess.	

		<p>og videre «Byggehøyder og volumer skal vurderes i forhold til fjernvirkning, sol-skyggeforhold og tilpasning til tilgrensende bebyggelse».</p> <p>Vi vil også minne om kvalitetsprogrammet for områderegeringsplanen, som under kapittel G, om «Uteoppholdsareal bolig»; angir tiltak for å oppnå kommunens ambisjon for uteoppholdsarealer med høy kvalitet: «Organisere bebyggelse og høyder på en måte som gir uteoppholdsareal med god rommelighet, dvs. uterommets bredde i forhold til byggenes høyde. En avstand mellom motstående bygg på minst 1,5 ganger byggenes høyde, tilsvarer for eksempel solvinkelen 1. mai kl. 15.00 og sikrer mulighet for sol på utearealene.</p> <p>B: Isolert sett vil en adkomst til BS9 være best plassert inn fra Brekkeveien i nordvestre del av feltet, og på den måte betjene bygningsmassen fra nordsiden, som kan være en naturlig inngangsside i sydvestvendt bebyggelse.</p> <p>Men en felles adkomstvei fra Brekkeveien, i nordre del av BKB2, som også kan gi adkomst til parkeringsanlegg i BS9, vil kunne gi en arealbesparelse (avhengig av bebyggelsen disponering, og gitt mulig reduksjon av annet adkomstareal).</p> <p>En felles vei og overvannshåndtering vil også kunne øke avstanden mellom bebyggelsen på feltene, og sikre bedre sollys på fasader og utearealer i BS9, samt gi ønskede åpne tverrakser. (Dog vil støy fra vei og bane lettere komme inn mellom bygningsvolumene). I lys av dette er grunneierne på BS9 åpne for mulige løsninger basert på en felles adkomstvei, om det kan gi en god løsning for begge parter og ikke minst helheten. Det er mulig at det kan være verdifullt å studere hvordan bebyggelsen/byggegrenser på de to feltene kan «samarbeide» ved å bygge «vegg-i-vegg», eller nærme hverandre langs østgrensen, for å redusere støyen fra jernbanen inn i planområdene.</p> <p>C: Begge byggefeltene har felt G13 langs østgrensen mot jernbanen, og har felles interesse for en god bruk av feltet. Det bør i planprosessen avklares hvordan delen av eiendommene som blir liggende på felt G13 kan nyttiggjøres, uten at det svekker regulerings krav. Mulige bruksområder kunne være samlokalisering med langsgående leke- og uteoppholdsarealer på byggefeltene for å få større samlet potensiale, eller til gangvei, adkomst for nød- og nyttetraffikk, samlokalisering av jernbanens tilgjengelighetsbehov/vei, overvannshåndtering, støyvoll/skjerm eller terrengbearbeiding.</p>		
--	--	---	--	--

MOERJORDET - SAMMENDRAG AV MERKNADER - AUGUST 2020

--	--	--	--	--	--