**Mal for oppstartsmøter i plansaker**

**PARTER, AVGRENSNING, M.M**

|  |  |
| --- | --- |
| **Dato for oppstartsmøte** | 23.03.2022 |
| **Sted** | Ås rådhus |
| **Foreløpig plannavn**  | Detaljregulering for Langbakken 12-16 (BAA) |
| **Plan-ID** | R-339 |
| **Arkivsaknr.** |  |
| **Kommunens kontaktperson** | Mari Olimstad |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Deltakere fra forslagsstiller/tiltakshaver** | **Deltakere fra kommunen** |
| Christian Krogsbøl, Langbakken 16 AS | Magnus Ohren, reguleringskoordinator |
| Knut Græsdal | Mari Olimstad, planrådgiver |
| Anders Koller Tufte, IHUGA Arkitekter |  |
|  |  |
|  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Forslagsstiller/tiltakshaver** | **Planfaglig konsulent** |
| Navn | Christian Krogsbøl | Navn | Anders Koller Tufte |
| Bedrift/firma | Langbakken 16 AS | Bedrift/firma | IHUGA AS |
| Adresse | Frydenbergveien 456 b 0575 Oslo | Adresse | Bauneveien 55 1182 Oslo |
| Tlf | 91540271 | Tlf | 40455721 |
| Epost | christian.krogsbol@gmail.com | Epost | anders@ihuga.no |
| Org.nr. | 921 131 194 | Org.nr | 911 874 571 |

|  |
| --- |
| **Hovedhensikt med planarbeidet** |
| Tilrettelegge for utbygging av ny boligbebyggelse eller kombinert bolig- og næringsbebyggelse innenfor felt BAA1 i områderegulering for Ås sentralområde. Forslagsstiller eier Langbakken 16, som er én av tre eiendommer innenfor planområdet. Eiendommene benyttes i dag til næring.  |
| **Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak** |
| I henhold til områdeplanen kan det etableres boliger og næringsbebyggelse i området, herunder bebyggelse for kontor, verksted eller lagervirksomhet. Grunneier på Langbakken 14 ønsker å opprettholde dagens bruk (bilverksted). Grunneier på Langbakken 12 og 16 ønsker utvikling til bolig, på lang eller kort sikt.Innsendt skisseprosjekt viser blokkbebyggelse fordelt på to kvartaler. Strukturen er tilpasset eiendomsforholdene, med mulighet for utbygging i tre byggetrinn. Det legges opp til tett, bymessig bebyggelse langs Langbakken i øst, og en mer oppbrutt struktur og grøntområder mot jernbanen i vest. Forslagstiller har gitt utrykk for ønske om avvik fra byggehøydene og utnyttelsesgraden som er fastsatt i områdeplanen. Det foreslås enkeltbygg på opp mot 7 etasjer, og en samlet utnyttelse på 180 % BRA. Hovedadkomst fra Langbakken foreslås tilsvarende dagens avkjørsel mellom Langbakken 12 og 16. Alternativt kan det vurderes en felles adkomst mellom BAA1 og B3.Det skal også etableres en felles møteplass (torg), med en utstrekning på 500 m² og minimum 20 meter bredde. Torget foreslås etablert i den nordlige delen av planområdet. Det foreslås å heve terrenget i det nordligste byggefeltet, for å tilpasse terrenget bedre til tilgrensende vei og fortau. |
| **Kommunens merknader** |
| Kommunen ønsker å se flere alternativer for bebyggelsesstruktur, inkludert alternativer med bebyggelse på tvers av eiendomsgrensene og alternativer med større variasjon i boligtyper. Lavere bebyggelse langs jernbanen kan være aktuelt. Vurderte alternativer må redegjøres for i planbeskrivelsen. 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 bygg som opprettholdes ved trinnvis gjennomføring.Kommunedirektøren ønsker at alle eiendommene i planområdet reguleres til bolig eller kombinert formål, og tilrettelegges for ny utbygging i tråd med områdeplanen. Eksisterende drift kan likevel opprettholdes så lenge det er ønsket av grunneier.Rammene i områdeplanen er høyder på 3-5 etasjer og utnyttelse på maks 130 % BRA. Kommunedirektøren vil ikke innstille på å gå over dette. Kommunen forventer at hele spennet fra 3-5 etasjer tas i bruk, med høyere bygg mot nord, og nedtrapping mot syd. % BRA beregnes av hele området avsatt til bebyggelse og anleggOmrådet 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.Prosjektet må tilpasses planene for prosjektet mot nord (B3). Ganglinjer gjennom området må ivaretas. Plassering av torget må ses i sammenheng med tilgrensende prosjekt. Kommunen forventer ikke kommersiell aktivitet ved torget, men fellesfunksjoner kan være aktuelt. Fasader som grenser til torget må utformes slik at torget fremstår som allment tilgjengelig.Plankartet bør fastsette strukturerende elementer som internveier, gatetun, torg og utearealer.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 og boligfordeling. Boligpolitisk plan bør legges til grunn, vedtatt 23.10.2019: <https://www.as.kommune.no/boliger-og-eiendomsforvaltning.561618.no.html>  |
| **Utbyggingsvolum og byggehøyde** |
| **Bygningstypologi** | Blokkbebyggelse |
| **Bruksareal på planlagt bebyggelse (kvm)** |  |
| **Utnyttelsesgrad** | Maks 130 % BRA |
| **Byggehøyde(r)** | 3-5 etasjer |
| **Antall boenheter/arbeidsplasser** | Anslått 120 boenheter i boligprogrammet  |
| **Kommunens merknader** |
| Vedtatte byggehøyder i områdereguleringen er 3-5 etg. I henhold til områdereguleringens bestemmelser kan det i enkelttilfeller vurderes 15 % avvik fra byggehøydene for å oppnå variasjon. Administrasjonen er i utgangspunktet skeptisk til å avvike fra byggehøydene i dette forslaget. Unntaksbestemmelsen er foreløpig ikke tatt i bruk i noen delområder.Høyder skal trappes ned til 3-4 etasjer i syd. Det er positivt om ikke alle de høyeste byggene plasseres langs Langbakken, men heller lenger inn i området. For kommunen er det ikke et mål å oppnå maks utnyttelsesgrad dersom dette går på bekostning av andre kvaliteter.  |

|  |
| --- |
| **Planområde/planavgrensning** *beskriv beliggenhet og planens foreløpige grenser* |
| Planområdet omfatter felt BAA1 i områdeplanen. Tilgrensende del av G2 omfattes ved varsling, samt tilgrensende del av grøft langs Langbakken.  |
| **Berører følgende eiendommer direkte** | **Naboeiendommer** |
| 61/217 – Thor Marthinsen61/220 – Langbakken 16 AS61/221 – Langbakken 12 AS | 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 120 boliger i kommunens boligprogram |
| **Tilliggende reguleringsplaner under arbeid?** | Detaljregulering for felt B3 |
| **Fjernvarme, konsesjonsområde** | Ja |

**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)  |  |

**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, fra Ås stadion/idrettsparken og fra boligområdet vest for jernbanen (Kajafeltet).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 5 etasjer. Administrasjonen vil ikke anbefale at unntaksbestemmelsen for høyder benyttes i dette området. Maks utnyttelse er 130 % 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. Bakgrunn for fordelingen må redegjøres for. |
| **x** | **Bygningstypologi/bebyggelsesstruktur***Variasjon for ulike alders-, økonomi- og husholdningstyper* | Foreslått blokkbebyggelse. Andre alternativer enn kun blokkbebyggelse bør også vurderes og redegjøres for i planbeskrivelsen. |
| **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 en meter ut mot offentlige gater. Delvis inntrukne balkonger kan være aktuelt, med støyskjerming. Det er ønskelig med farger, se eksempler på material- og fargebruk i kvalitetsprogrammet. Tiltakshaver vurderer tegl.Trinnvis utvikling av planområdet må illustreres, slik at man ser utviklingen både med og uten dagens bygg.  |
| **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. Kommunen jobber med å utarbeide prinsippsnitt for gatene i sentrum. Langbakken skal opparbeides med gatebelysning. Det må settes av areal i reguleringsplanen til gatetrær langs Langbakken, mellom fortau og ny bebyggelse. Grøft på vestsiden av veien tas med i planavgrensningen. Adkomst etableres via Langbakken, enten ved dagens plassering eller i nord. 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 bygget. 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 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 som kan egne seg for plassering av bil- og sykkeldelingsordninger, selv om det ikke er aktuelt å etablere dette 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. Det skal avsettes et torg i samsvar med områdeplanen, minimum 500 m2, og minimum 20 meter bredde.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 for å få avklart en gjennomføringsplan for hele strekningen.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. Å etablere en direkte forbindelse mellom grønnstrukturen G2 og perrongen på østsiden av Ås stasjon vil være et godt tiltak, men ligger ikke inne i kommunens planer og finansieringsmodell per nå. |
| **x** | **VAO** *Vann, spillvann, overvann, slokkevann og blågrønn faktor, VAO-rammeplan* | Tidlig i prosessen må plassering av vann- og avløpsledninger være avklart med enhet for kommunalteknikk. I denne forbindelsen 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.

Informasjon om infrastruktur i området:Kommunens hovedvannforsyning ligger langs jernbanen. Denne skal ikke anbores mer enn det som er strengt nødvendig, men det vil bli en aktuell problemstilling for å sikre planområdets slokkevannsbehov. Planlegging for dette skal skje i samråd med kommunen. Samarbeid med planområder nord for BAA1 kan bli aktuelt for å unngå for mange tilkoblinger til ledningen.Vannledning i Langbakken:Vannledning i Langbakken krysser så vidt over eiendomsgrensa på østsiden av planområdet. Det skal ikke bygges eller plasseres konstruksjoner nærmere enn 4 meter fra ledningene. Kan bli aktuelt å flytte ledning ut i Langbakken.Blågrønn faktor:Blågrønn faktor på 0,8 skal oppnås. NS 3845 benyttes for beregning.Flomveier:Det skal prosjekteres med åpne flomveier. Datasimulering av vannveier er ikke et krav, men kan være nyttig.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-ingeniørTelefon: 48 01 05 92E-post: lillann.skuterud@as.kommune.no **Karoline Dahl Myrstad**VA-ingeniørTelefon: 64 96 24 28E-post: 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 er observert rødlistede fuglearter i området, tyrkerdue og gulspurv. Arter med særlig stor forvaltningsinteresse: Musvåk, gråtrost. Det er kartlagt mandelpil (rødlistet) langs jernbanen. 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. |
| **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.  |
|  | **Skole- og barnehagekapasitet***Barn og unges interesser* | Skole- og barnehagekapasiteten 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.Prosess: Tiltakshaver varsler oppstart ihht varslingsliste og mal for varslingsbrev fra kommunen. Brevet sendes til kommunen for gjennomlesning før varsling.Tiltakshaver anslår at planforslaget kan være klart til førstegangsbehandling til høsten. Det er vanlig med om lag to dialogmøter før innsendelse.  |

|  |
| --- |
| **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**  | JaNeiMå avklares nærmere |
|  |
|  |
| **Kommunens merknader:** |
| Kommunen åpner for utbyggingsavtale om rekkefølgekravene i områdeplanen. Finansieringsmodell for felles infrastruktur i områdeplanen er vedtatt, og vil bli lagt til grunn i forhandlinger. Varsel om utbyggingsavtale håndteres som egen sak, typisk varslet i forbindelse med offentlig ettersyn. Det kan bli aktuelt også å vurdere rekkefølgekrav knyttet til prosjektrettede tiltak som avdekkes under planarbeidet. Inntil videre er det vurdert som aktuelt med prosjektrettet tiltak for ny vannledning på tvers av området.Kontaktperson utbyggingsavtaler: Christin Bassøe Jørstad, 406 39 151, 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** | GebyrregulativVarslingsliste – fra kartVarslingsliste – andre berørte parter |
| **x** |
| **x** |

* Innsendelse for behandling i hovedutvalget avtales med kommunens kontaktperson.
* Komplett 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.*