



Ås kommune

Mal for oppstartsmøter i plansaker

PARTER, AVGRENSNING, M.M

Dato for oppstartsmøte	29.03.2022
Sted	Ås rådhus
Foreløpig plannavn	Detaljregulering for Moerveien 11-13 (B9-B10)
Plan-ID	R-342
Arkivsaknr.	22/00624
Kommunens kontaktperson	Per Ernesto Øveraas

Plantype	
☒ X	Detaljregulering
☐	Endring av reguleringsplan
☐	Områderegulering

Deltakere fra forslagsstiller/tiltakshaver	Deltakere fra kommunen
Kristin Sande v/ Hille Melbye arkitekter	Magnus Ohren, fagkoordinator regulering
Kaja Melbye v/ Hille Melbye arkitekter	Per Ernesto Øveraas, planrådgiver
Espen Raunehaug v/ OBOS	
Anders Skaug v/ OBOS	
Osman Ilyas v/ OBOS	

Forslagsstiller/tiltakshaver		Planfaglig konsulent	
Navn	Espen Raunehaug	Navn	Kristin Sande
Bedrift/firma	Sagaveien utvikling AS	Bedrift/firma	Hille Melbye arkitekter AS
Adresse	Hammersborg torg 1	Adresse	Hausmanns gate 16
Tlf	95 41 03 01	Tlf	23 32 72 00
Epost	Espen.raunehaug@obos.no	Epost	Kristin.sande@hmark.no
Org.nr.	924624418	Org.nr	929655478

Hovedhensikt med planarbeidet
Hovedhensikten med planarbeidet er å legge til rette for ny boligbebyggelse i tråd med områdereguleringsplan for Ås sentralområde.
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
Planinitiativet redegjør for blokkbebyggelse i oppløst kvartalsstruktur med fallende byggehøyder mot sør og vest. I tråd med krav i områdeplanen skal det opparbeides en områdelekeplass.
Kommunens merknader
Planmyndigheten vurderer det overordnede grepet om et storkvartal i oppløst karrébebyggelse som et godt utgangspunkt for et velfungerende boligprosjekt. Grepet om å slå sammen felt B9 og B10 til ett utbyggingsområde, og



Ås kommune

å justere tverrforbindelsen G12 i sammenheng med ny boligbebyggelse er kurant så fremt områdeplanens krav til høyder og tomteutnytting tas med i detaljreguleringen.

Planmyndigheten ønsker å se flere alternativer til boligtypologi, bebyggelsesstruktur, og særlig områdelekeplassens plassering og utforming innad i planområdet. Særlig ønsker planmyndigheten at det utarbeides et alternativ som inkorporerer områdelekeplassen med gatetunet i syd. Muligheter og utfordringer ved hvert alternativ må redegjøres for i planbeskrivelsen, og valg av alternativ begrunnes.

Bebyggelse langs Moerveien foreslås med byggehøyder tilsvarende 4-5 etasjer med nedtrapping mot vest til 3 etasjer. Planmyndigheten vurderes at nedtrappingen må forsterkes og tydeliggjøres for å være i tråd med intensjonen i områdeplanen. Eksempelvis bør fjerdeetasjen på søndre del av blokk C være en tilbaketrukket etasje, og østre del av blokk C bør være maks fire etasjer. Toppetasjen mot BS6 bør også trekkes tilbake. Videre ønsker planmyndigheten mer variasjon i volumoppbyggingen på blokk B. Boliger på bakkeplan på blokk B bør også ha adkomst fra Sagaveien.

Områdelekeplassen foreslås plassert i søndre del av gårdsrommet med adkomst fra Sagaveien og Moerveien. Lekeplassens hovedinngang langs Moerveien illustreres som en «portal» i tilknytning til en forplass/torg. Torgets funksjons- og kvalitetskrav bør sikres enten på kart eller som bestemmelser. Inne i gårdsrommet skal høydeforskjell i terrenget ha en strukturerende funksjon som tydeliggjør skillen mellom den allmenn tilgjengelige områdelekeplassen og den mer «private» delen av gårdsrommet. Planmyndigheten er imidlertid grunnleggende tvilende til grepet om å plassere en allmenn tilgjengelig områdelekeplass inne i et gårdsrom. Det er for det første bekymring for støy i bakgården, og det er for det andre skepsis til om lekeplassen vil i tilstrekkelig grad framstå åpen og tilgjengelig for allmenheten. Det må gjennomføres grep i utformingen av lekeplassen som kan forsterke skillet mellom privat og offentlig rom, og grep som gjør lekeplassen tydelig tilgjengelig og inviterende ifra byrommet.

Ved planer om trinnvis utvikling av området må planbeskrivelsen redegjøre for hvordan utearealer, lekearealer, overvannshåndtering, m.m. ivaretas.

Det må redegjøres for omfang og plassering av foreslått utadrettet næringsvirksomhet. Planmyndigheten mener hjørnesituasjonene langs Moerveien bør prioriteres for eventuelle arealer til næringsvirksomhet. Det kan være aktuelt å fastsette minimumskrav til omfang av næringsareal.

Planforslaget må redegjøre for boligtilbudet i prosjektet, herunder målgrupper og boligfordeling. Kommunens boligpolitiske 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)	Ca. 9300 kvm
Utnyttelsesgrad	175% BRA for B9 og 133% BRA for B10.
Byggehøyde(r)	Byggehøyder tilsvarende 3-5 etasjer.
Antall boenheter/arbeidsplasser	140-150

Kommunens merknader

Planmyndigheten forutsetter at byggehøyder og grad av utnytting som vist i områdeplanens plankart legges til grunn for detaljreguleringen.

Ås kommune har ingen leilighetsnorm, men ønsker at krav til leilighetsfordeling fastsettes i bestemmelsene fordelt i intervaller.

**Ås kommune**

Planområde/planavgrensning <i>beskriv beliggenhet og planens foreløpige grenser</i>	
Planområdet bør omfatte byggeområdene, grønnstruktur langs Sagaveien, og fortau SF2 og gatetunet i syd.	
Berører følgende eiendommer direkte	Naboeiendommer
42/180, 42/155, 42/70, 42/312, 42/179, 54/250, 42/78, 54/427, 54/14, 54/10 og deler av 42/15	54/3, 54/330, 54/356, 54,18, og 42/1
Er noen grenser usikre og krever ny oppmåling?	
Alle grenser har høy nøyaktighet.	
Samsvar med kommuneplanens arealdel?	
X	Ja
	Nei
	Delvis
Merknader/vurderinger	
Blir gjeldende reguleringsplaner berørt?	Områdereguleringsplan for Ås sentralområde.
Samsvar med boligprogram ved boligutbygging?	Uvisst
Tilliggende reguleringsplaner under arbeid?	Detaljregulering for Moerveien 12 (BS7) Detaljregulering av Moerveien 7-9 (BS6) Endring av detaljregulering for Moerveien 10 Detaljregulering av felt B11
Fjernvarme, konsesjonsområde	Ja, omfattes av konsesjonsområde for fjernvarme.

AVKLARING OM KONSEKVENsutREDNING

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



Ås kommune

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	

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	Skal utarbeides.
X	Universell utforming <i>«Bygninger og omgivelser utformes slik at de kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte».</i>	Planbeskrivelsen må redegjøre for universell utforming. Universell utforming av uterom bør sikres så langt det er mulig.
X	MOP (Miljøoppfølgingsplan) <i>Massehåndtering, terrenghåndtering</i>	MOP må utarbeides og foreligge som dokumentasjonskrav ved søknad om rammetillatelse. MOP bør særlig vektlegge anleggstrafikk. En fullverdig MOP, eller som et miljøprogram, bør også følge reguleringsplanen.
X	Fjern- og nærvirkning <i>Nærvirkning, fjernvirkning, kulturmiljø, landskap</i>	Både fjern- og nærvirkning må dokumenteres. Det skal produseres sannferdige og enkle illustrasjoner av volumer, som tillegg til øvrige illustrasjoner. Illustrasjonene må vise tydelig hva som er planlagt og hva som er eksisterende bebyggelse, gjerne på foto. På nabotomtene må også planforslag og/eller utbyggingspotensialet i områdeplanen illustreres.

**Ås kommune**

X	Bebyggelse <i>Utbyggingsvolum, Antall etasjer, høyder, utnyttelse, klima- og miljøvennlige bygg, bomiljø, boligsammensetning</i>	Må redegjøres for. Omfanget av ensidige leiligheter mot øst og nord bør begrenses. Variasjon i leilighetsstørrelser må sikres i bestemmelsene, eksempelvis med intervaller 36-50 m², 50-80 m², over 80 m². Minste leilighetsstørrelse skal være 36 m². Bakgrunn for fordelingen må redegjøres for. Valg av taktype må begrunnes, jfr. områdeplanens bestemmelse.
X	Bygningstypologi/bebyggelsesstruktur <i>Variasjon for ulike alders-, økonomi- og husholdningstyper</i>	Må redegjøres for.
X	Estetikk <i>Fargevalg, materialitet, tilpasning til stedets egenart, identitet og nabobebyggelse</i>	Det er ønskelig med fargebruk, se eksempler på material- og fargebruk i kvalitetsprogrammet. Estetikk må omtales i planbeskrivelsen. Reguleringsbestemmelser må stille så konkrete krav som mulig til utforming, materialbruk, fargevalg, m.m. Det bør utarbeides prinsipper for utformingen av fasadene (horisontal inndeling, artikulering av førsteetasjer, m.v.), plassering og utforming av balkonger, m.m. Delvis inntrukne balkonger anbefales. Fri høyde fra første balkong bør være minimum 4,5 m. Balkonger tillates utkraget inntil 1 meter over byggegrenser. Noe utkraging over formålsgrensen for delvis tilbaketrukne balkonger kan tillates.
X	Trafikk/samferdsel/mobilitet <i>Vei, veilys, gang-sykkelveg, sykkelvennlige bygg, bussholdeplasser, parkering for bil og sykkel, adkomst, sikkerhet, lysforurensning, opprettholde snarveier, bruk av gatetun, etc</i>	Det er foreløpig lagt til grunn at kommunen skal overta og drifte gatetunet i syd. Dette må avklares med kommunalteknisk avdeling. Fortau langs Moerveien langs blokk C bør økes i bredde til mellom 3 og 3,5 meter, for å sikre tilstrekkelig effektiv drift og vedlikehold, spesielt på vinterstid. Det må utarbeides en trafikkanalyse som også vurderer forholdet til fotgjengere og syklist. Trafikkanalysen må vurdere tiltak som kan redusere antatt trafikkmengde, og øke bruken av kollektivtransport, sykkel og gange fra planområdet. Adkomst til felles parkeringsanlegg under bakken legges via Tverrveien. Nedkjøringen til parkeringsanlegget må sees i sammenheng med BS6 for å unngå et «firearmet kryss».

**Ås kommune**

		Parkeringsbestemmelser i områdeplanen bør benyttes som utgangspunkt for detaljreguleringen. Det bør sikres mulighet for lading på samtlige p-plasser. Rampe til p-kjeller skal integreres i bygget. Planmyndigheten oppfordrer til å legge til rette for delebilløsninger. For sykkelparkering må planforslaget si noe om plassering, antall, overbygning og lademuligheter. Det må legges til rette for parkering av lastesykler. Felles parkeringsanlegg med B11 ble diskutert, og er foreløpig vurdert ikke som nødvendig. Planmyndigheten ser ikke grunn til å kreve at det etableres felles parkering mellom feltene, ettersom det inntil videre vurderes som akseptabelt med én avkjøring til Sagaveien for alle feltene i området. Planmyndigheten vil være positiv til grepet dersom OBOS inngår en privat avtale med Glomar Eiendom. Planmyndigheten ønsker uansett at problemstillingen redegjøres for i planforslaget.
X	Uterom <i>Uteoppholdsarealer, lekeplasser, MUA, grøntområder, beplantning, lysforurensning</i>	Størrelse og krav til utearealer følger av områdeplanen. Det er viktig å gi områdelekeplassen et særpreg, egen identitet. Føringer i nylig vedtatt veileder «<i>Områdelekeplass: Veileder for utforming og modell for opparbeidelse og drift</i>» skal legges til grunn for utformingen. 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 bør legges til rette for pollinatorvennlig beplantning. Grønnstrukturen langs Sagaveien kan tas i bruk som forhager så lenge den utformes med et grønt preg. Må også kunne tjene som flomvei.
X	VAO <i>Vann, spillvann, overvann, slokkevann og blågrønn faktor, VAO-rammeplan</i>	Ved innsending av reguleringsplanforslag skal det framlegges en rammeplan for vann, avløp, overvann og flomveier som skal godkjennes av Ås kommune før reguleringsplanen kan vedtas. Planen skal ivareta en helhetlig løsning for vannforsyning, spillvann og overvannshåndtering, samt sikre tilstrekkelig brannvannsuttak. Det må gjennomføres kapasitetsberegninger for VA. Kommunalteknisk avdeling avgjør blågrønnfaktor basert på foreslått bebyggelse. Ås kommunes overvannsnorm legges til grunn for vurderingen. Lokal og åpen overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Håndtering av

**Ås kommune**

		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. Det vil kunne bli nødvendig å flytte hovedledning for vann ut i Moerveien i forbindelse med utbyggingen. Vannledningen ligger i eiendomsgrensen og vil sannsynligvis ligge for tett på nye bygg. Flytting av ledning og mulig oppdimensjonering vil og være en problemstilling når brannvannsdekningen av feltet skal møte tekniske krav. Det er ikke gjennomført detaljerte simuleringer for dette feltet, men ledningene i Sagaveien er av stor dimensjon så det er i alle tilfelle ledning i Moerveien som er den begrensede faktoren for dette området.
X	Sol/skyggekartlegging	Det må utarbeides en sol/skyggeanalyse, enten som eget vedlegg eller som del av planbeskrivelsen. Sol/skygge skal illustreres ovenfra, med tydelige kontraster. Potensiell ny bebyggelse på tilgrensende arealer skal tas med i kartleggingen. Krav til solforhold følger bestemmelsene i områdeplanen.
X	Naturfaglige forhold <i>Naturmangfold, grønnsstruktur, naturtypekartlegging, bekker, stier, vurdering etter Naturmangfoldsløven, terrenghåndtering</i>	Må redegjøres for. Naturmangfoldlovens kap II må kvitteres ut på en god måte med avbøtende tiltak. Planforslaget må ha oversikt over fremmede arter, og håndtere masser med fremmede arter på en forsvarlig måte for å hindre spredning.
X	Miljøfaglige forhold <i>Luftforurensning, støy, radon, geoteknikk, drikkevan, luftkvalitet, vibrasjon, lukt</i>	Det må gjennomføres en vurdering av områdestabiliteten ihht NVEs veileder. 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 en bekreftelse på når dette er gjort.
X	Kulturminner/arkeologiske undersøkelser/kulturmiljø	Forholdet til automatisk fredete kulturminner må avklares. Forslaget må også redegjøre for eventuell bevaringsverdig bebyggelse i planområdet, og forslagets forhold til disse. Forhold til tilgrensende bebyggelse i vest må redegjøres for. Her inngår foreslåtte byggehøyder, materialbruk, vurdering av takform, fargevalg, mv.



Ås kommune

X	Folkehelse <i>Bidra til et godt lokalsamfunn med tilgang til friluftsområder og trygge omgivelser, belysning, tilgang til boliger, service og kulturtilbud, områdets attraktivitet, møteplasser ute og inne, benker, skilting m.m.</i>	Forslagets tiltak for å bedre folkehelse i området må redegjøres for som del av planbeskrivelsen, herunder bokkvalitet.
X	Renovasjon	Det må legges opp til nedgravde avfallsbrønner. Egned lokalisering er langs Tverrveien i nord, og langs gatetunet i syd. Endelig plassering og utforming avklares med Follo Ren og skal fremkomme av plankartet. I forbindelse med plassering av avfallsbrønner gjør planmyndigheten oppmerksom på avstandskrav på 4m fra kommunale ledninger, da at det ligger hovedledninger for vann, overvann og spillvann i Tverrveien.
X	Skole- og barnehagekapasitet <i>Barn og unges interesser</i>	Planforslaget skal redegjøre for barn- og unges interesser. Prosjektets forhold til skole- og barnehagekapasitet skal redegjøres for. Kapasiteten er i utgangspunktet vurdert som god.
X	Kvalitetsprogram	Oppfølging av kvalitetsprogram må redegjøres for tematisk i et eget kapittel i planbeskrivelsen. Som dokumentasjonskrav til søknad om rammetillatelse skal det følge med et kvalitetsoppfølgingsprogram som viser hvordan byggeprosjekter i området følger opp tiltakene lagt til grunn i planforslaget.

ANDRE FORHOLD DRØFTET I MØTET

Plankart:

Planmyndigheten ønsker at plankartet er lesbart og forståelig, og finmasket nok til at kvalitetene sikres. Bebyggelse langs Moerveien bør kartfestes som kombinert bolig og næring, resten boligformål. Privat uteoppholdsareal (BUT) bør kartfestes som eget arealformål, mens områdelekeplassen bør kartfestes som hovedformålet offentlig blågrønnstruktur, evt. som underformålet park. Byggegrenser kan brukes for å tydeliggjøre bebyggelsens plassering, og høydeoppbygging, sammen med kotesatte høyder. Bestemmelsesområder bør vurderes for å sikre funksjons- og kvalitetskrav, herunder plassering av renovasjonsanlegg, omfang av parkeringskjeller, forholdet til Sagaveien (forhager), portalen, og/eller forplassen/torget ved portalen.

Øvrig dokumentasjonskrav:

Se områdereguleringens bestemmelser for ytterligere dokumentasjonskrav.



Ås kommune

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.

Aktuelle rekkefølgebestemmelser

☐	Godkjente tekniske planer (vei, vann og avløp)
☐	Leke- og møteplasser
☐	Kjørevei
☐	Gang- og sykkelvei/fortau/gangareal/gatetun
☐	Utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg
☐	Høyspentledninger
☐	Renovasjon
☒	Annet: Temaet ble ikke diskutert på møtet, og bør avklares nærmere i løpet av planprosessen. Rekkefølgebestemmelser fra områdeplanen skal tas inn i detaljplanen. I løpet av planprosessen kan det bli vurdert nødvendig å stille krav om ytterligere infrastrukturtiltak.

Utbyggingsavtale eller gjennomføringsavtale

Ønskes det inngått utbyggingsavtale som del av planprosessen?

☐	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 ved offentlig ettersyn av et planforslag. Kontakt for utbyggingsavtaler er Christin Bassøe Jørstad, christin.bassoe.jorstad@as.kommune.no

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 varslingsbrev: • Endelig annonsetekst i Word-format • Planavgrensning i jpg- eller pdf-format • Planavgrensning i SOSI
☒	Kartgrunnlag bestilles på e-Torg: https://as.e-torg.no/

Ettersending av dokumentasjon



Ås kommune

Kommunen ettersender følgende informasjon sammen med referatet

X	Gebyrregulativ
X	Varslingsliste – fra kart
X	Varslingsliste – andre berørte parter

Komplett planforslag sendes til kommunens postmottak: post@as.kommune.no

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.