# Mal for oppstartsmøter i plansaker

## PARTER, AVGRENSNING, M.M

|  |  |
| --- | --- |
| **Dato for oppstartsmøte** | 19.05.2022 |
| **Sted** | Ås rådhus |
| **Foreløpig plannavn** | Detaljregulering for Moerveien 30-34 (B12) |
| **Plan-ID** | R-347 |
| **Arkivsaknr.** |  |
| **Kommunens kontaktperson** | Mari Olimstad |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Deltakere fra forslagsstiller/tiltakshaver** | **Deltakere fra kommunen** |
| Petter Bogen, Petter Bogen arkitektkontor AS | Magnus Ohren, reguleringskoordinator |
| Jon Bogen, Petter Bogen arkitektkontor AS | Mari Olimstad, planrådgiver |
| Sondre Evjen, Moerveien 30-34 AS |  |
| Philip Stephansen, Moerveien 30-34 AS |  |
|  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Forslagsstiller/tiltakshaver** | | **Planfaglig konsulent** | |
| Navn | Sondre Evjen | Navn | Jon Thorvildsen Bogen  Petter Bogen |
| Bedrift/firma | Moerveien 30-34 AS (c/o Backe Prosjekt AS) | Bedrift/firma | Petter Bogen arkitektkontor AS |
| Adresse | Postboks 358 1326 Lysaker | Adresse | Pilestredet 29 A 0166 Oslo |
| Tlf | 91576886 | Tlf | 97655091 |
| Epost | [sondre.evjen@backe.no](mailto:sondre.evjen@backe.no) | Epost | [jon@bogenark.no](mailto:jon@bogenark.no) |
| Org.nr. | 915272592 | Org.nr | 917472882 |

|  |  |
| --- | --- |
| **Hovedhensikt med planarbeidet** | |
| Tilrettelegge for utbygging av nye boliger innenfor felt B12 i områderegulering for Ås sentralområde. | |
| **Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak** | |
| Det er utarbeidet illustrasjoner for ny bebyggelsesstruktur. Illustrasjonene viser tre punkthus langs Moerveien på 2-3 etasjer, og mer sammenhengende blokkbebyggelse langs Brekkeveien på 3-4 etasjer. Uteområdet legges langs Moerveien, i midten av kvartalet. Parkeringskjeller legges under bebyggelsen mot Brekkeveien, med adkomst fra Brekkeveien eller fra gatetunet i nord. | |
| **Kommunens merknader** | |
| Det overordnede grepet med åpen blokkbebyggelse kan fungere godt, og gir en god plassering av uterommet. Langs Moerveien bør det også vurderes rekkehus/townhouse.  Det må sikres god tilpasning til nabobebyggelsen. Vest for planområdet er det småhusbebyggelse med kulturhistorisk verdi, som skal opprettholdes. Det bør vurderes hvordan materialbruk, skala, takform og fargebruk langs Moerveien kan tilpasses dagens bebyggelse. Grøntarealer/forhager mot Morveien kan være aktuelt.  Bebyggelsens forhold til Brekkeveien må studeres nøye, slik at ny bebyggelse bidrar til å aktivere gateplanet. Der parkeringskjelleren legges delvis under bakken, kan det være aktuelt med en høy førsteetasje langs Brekkeveien. Inngangspartiene trekkes ned til bakken og bør gis en utforming som beriker gaterommet. Fellesrom, sykkelparkering/verksted og benker kan være aktuelt. Gatetrær og beplantning ønskes mellom bebyggelsen og Brekkeveien. Det er planlagt torg innenfor reguleringsplanene for BS9 og BKB2 som grenser til planområdet i øst. Det må studeres hvordan ny bebyggelse forholder seg til disse torgene med tanke på utforming, overganger, solforhold m.m.  Kommunen er positiv til at adkomsten legges til gatetunet i nord. | |
| **Utbyggingsvolum og byggehøyde** | |
| **Bygningstypologi** | Blokkbebyggelse |
| **Bruksareal på planlagt bebyggelse (kvm)** | 5915 |
| **Utnyttelsesgrad** | Maks 120 % BRA |
| **Byggehøyde®** | 2-3 etg mot Moerveien, 3-4 etg mot Brekkeveien |
| **Antall boenheter/arbeidsplasser** | Foreslått anslagsvis 66 boenheter |
| **Kommunens merknader** | |
| Høyder og utnyttelsesgrad i skisseprosjektet er i henhold til områdeplanen. Parkeringskjeller medregnes typisk ikke i utnyttelsesgraden, men dette må vurderes konkret i henhold til veileder for grad av utnytting når parkeringskjeller legges delvis under terreng. | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Planområde/planavgrensning** *beskriv beliggenhet og planens foreløpige grenser* | | | | |
| Planområdet omfatter felt B12 i områdeplanen, samt tilgrensende gatetun i nord og syd, og tilgrensende fortau langs Moerveien og Brekkeveien. | | | | |
| **Berører følgende eiendommer direkte** | | | | **Naboeiendommer** |
| 54/51- Per Audun Mannsåker og Kari Sundheim  54/326 - Liv Torbjørg Ellingsen og Sukenobu Kosaka  54/54 - Moerveien 30-34 AS  54/55 - Inger-Lise og Kåre Hobbelstad | | | | Se naboliste |
| **Er noen grenser usikre og krever ny oppmåling?** | | | | |
| Uavklart | | | | |
| **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 20 boliger i kommunens boligprogram | | |
| **Tilliggende reguleringsplaner under arbeid?** | | | Detaljregulering for Moerjordet (BKB2).  Detaljregulering for Brekkeveien 12-14 (BS9)  Detaljregulering for Sagaveien 12 m.m. (B11) | | |
| **Fjernvarme, konsesjonsområde** | | | Ja. Statkraft. | | |

## 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) |  |

## 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 for dette. |
| **x** | **Universell utforming**  *«Bygninger og omgivelser utformes slik at de kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte».* | Redegjøres for i planbeskrivelsen.  Stigningsforholdene i gatetunet i syd må studeres. |
| **x** | **MOP** (Miljøoppfølgingsplan)  *Massehåndtering, terrenghåndtering* | Det skal utarbeides miljøprogram til reguleringsplanen og krav om miljøoppfølgingsplan ved rammesøknad. |
| **x** | **Fjern- og nærvirkning**  *Illustrasjoner av nærvirkning, fjernvirkning, kulturmiljø, landskap* | Fjernvirkning og nærvirkning må vises. Det må utarbeides illustrasjoner med realistiske proporsjoner, materialvalg, beplantning o.l.  Perspektiver fra Moerveien og Brekkeveien i nord og syd er aktuelt, samt perspektiver som viser gatetunene, og fjernvirkninger fra lenger inne i Søråsteigen boligområde. |
| **x** | **Bebyggelse**  *Utbyggingsvolum, Antall etasjer, høyder, utnyttelse, klima- og miljøvennlige bygg, bomiljø, boligsammensetning* | Variasjon i byggehøyder er ønskelig. Maks høyde 4 etasjer.  Maks utnyttelse er 120 % BRA.  Kommunen ønsker variasjon i leilighetsstørrelser. Det bør vurderes å ha en god andel større leiligheter, ettersom det planlegges flere mindre leiligheter nærmere sentrum. Leilighetsfordelingen må fastsettes i bestemmelsene, med intervaller. Minste leilighetsstørrelse skal være 36 m2. Fordelingen må begrunnes. |
| **x** | **Bygningstypologi/bebyggelsesstruktur**  *Variasjon for ulike alders-, økonomi- og husholdningstyper* | Blokkbebyggelse. Rekkehus/vertikaldelte boliger kan også være aktuelt langs Moerveien. |
| **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. Særlig fasaden langs Brekkeveien må studeres, med inngangspartier og evt. sokkeletasje. 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.  Takform må begrunnes. Det kan være aktuelt med skråtak langs Moerveien. Kommunen ønsker ikke takterrasser på bygg langs Moerveien.  Det er ønskelig med farger, se eksempler på material- og fargebruk i kvalitetsprogrammet. |
| **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 Brekkeveien vil på sikt bli et prosjekt i regi av kommunen. Kommunen jobber med å utarbeide prinsippsnitt for gatene i sentrum. Kommunen ønsker gatetrær langs Brekkeveien. Det kan være aktuelt med trær i ytterste del av fortauet.  Fortau og sykkelfelt i Moerveien skal opparbeides som en del av finansieringsmodellen for felles infrastruktur i sentrum. Det forventes at kommunen får inn anleggsbidrag fra flere byggeprosjekter langs Moerveien relativt raskt. Det kan være aktuelt å opparbeide delen av fortauet som ligger langs planområdet som en realytelse, men dette er foreløpig uavklart.  Gatetunet i syd skal utformes for fotgjengere og syklister. Gatetunet i nord kan også ha gjennomkjøring for biltrafikk og innkjøring til parkering.  Adkomst må avsettes i plankartet. Det skal etableres felles parkering under bakken. Kommunen er positiv til å legge innkjøringen til p-kjeller fra gatetunet i nord. Dersom adkomsten skal legges til Brekkeveien, må siktforhold ut mot Brekkeveien m/fortau opprettholdes. Rampe og venteareal for kjøretøy skal ligge innenfor fortausareal. Innkjøringen til p-kjellers skal innlemmes i fasaden. Ved tilliggende vegger/søyler i p-kjeller, bør parkeringsplassen utvides for å sikre god tilgjengelighet.  Parkeringsbestemmelser i områdeplanen bør benyttes som utgangspunkt for planområdet.  For sykkelparkering må planforslaget si noe om plassering, antall, overbygning og lademuligheter. Det må tilrettelegges for parkering av lastesykler på 10 % av plassene.  Det må utarbeides en trafikk- og 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.  Planarbeidet må avklare brannoppstillingsplasser. |
| **x** | **Uterom**  *Uteoppholdsarealer, lekeplasser, MUA, grøntområder, beplantning, lysforurensning* | Størrelse og krav til utearealer følger av områdeplanen. Utearealer skal være skjermet mot støy. Foreslått plassering av utearealet ser i utgangspunktet god ut. |
| **x** | **VAO**  *Vann, spillvann, overvann, slokkevann og blågrønn faktor, VAO-rammeplan* | VAO-rammeplan må utarbeides og legges ved reguleringsplanen. Kommunalteknisk avdeling bør kontaktes tidlig for kartlegging av mulige tiltak. VAO-rammeplan bør beskrive:   * Arealer avsatt til antatt fordrøyningsbehov * Grønne tak * Åpenbare tilknytningspunkter (for selvfall, ringledninger). * Åpne og trygge flomveier, også ut av planområdet. Det er viktig at flomveien ikke ender i naboeiendommen sin husvegg. * Blågrønn faktor * Løsningsprinsipp for overvannshåndteringen (åpne løsninger/nedgravd fordrøyning/behov for påslipp/infiltrasjonsbasert) * Behov for brannvanndekning slik at rekkefølgekrav kan utarbeides * m.m.   Forbruksvann kan hentes fra Brekkeveien eller Moerveien.  Kommunale ledninger i Brekkeveien er plassert mellom 2,5 - 3 meter fra eiendomsgrensen. Det kan ikke føres opp bygg eller andre konstruksjoner nærmere enn 4 meter fra kommunale ledninger.  Det er kommunalt spillvannsnett og overvannsnett i Moerveien og Brekkeveien.  Det må planlegges for fortrinnsvis åpne overvannsløsninger. Magasiner under bakken er «siste utvei». Overvann skal ivaretas ihht kommunens overvannsnorm. Blågrønn faktor skal være 0,8.  Brannvannsdekning fra Brekkeveien kan være en flaskehals. Det er behov for simuleringer for å se på ulike scenarioer. Det kan bli behov for et rekkefølgekrav om oppgradering av en ledning ved Ås stasjon. Kravet vil også gjelde for andre planområder langs Brekkeveien.  For å møte nye tekniske krav, vil det ved opparbeidelse sannsynligvis være nødvendig å etablere flere vannkummer mht slokkevann. Slokkevann innad på feltet må tilfredsstille preaksepterte ytelser i TEK17.  Eksisterende vann- og avløpstilkoblinger fra dagens boliger må plugges på hovedledninger før riving. |
| **x** | **Sol/skyggekartlegging** | Må redegjøres for. Krav til solforhold følger av bestemmelsene i områdeplanen. Minimum 50 % av utearealet skal være solbelyst kl. 15 ved jevndøgn. Det er ikke definert i områdeplanen hvor stor del av det solbelyste utearealet som må ligge på bakkeplan. |
| **x** | **Naturfaglige forhold**  *Grønnstruktur, naturtypekartlegging, bekker, stier, vurdering etter Naturmangfoldsloven, terrenghåndtering* | Naturmangfoldlovens kap II må kvitteres ut på en god måte med avbøtende tiltak.  Det bør velges pollinatorvennlig og/eller stedegen vegetasjon, jf. kommunens plan for naturmangfold.  Planforslaget må ha oversikt over fremmede arter, og håndtere masser med fremmede arter på forsvarlig måte for å hindre spredning. |
| **x** | **Miljøfaglige forhold**  *Luftforurensning, støy, radon, geoteknikk, drikkevann, luftkvalitet, vibrasjon, lukt* | Støy må redegjøres for. Fartsgrense 30 km/t langs Brekkeveien legges til grunn. Ved bygging av boliger med fasader i gul støysone må alle boliger ha stille side eller dempet fasade. Flest mulig leiligheter bør være gjennomgående.  Grunnforhold og rasfare må utredes i henhold til NVEs veileder. I dokumentasjonen som oversendes kommunen, må det framkomme en tydelig konklusjon på områdets stabilitet og evt. nødvendige tiltak. |
| **x** | **Kulturminner/arkeologiske undersøkelser/kulturmiljø** | Behov for arkeologiske undersøkelser må avklares. |
| **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.* | Må redegjøres for i planbeskrivelsen. |
|  | **Renovasjon** | Renovasjon er foreløpig uløst. Alternativer kan være gatetunet i nord eller langs Moerveien (sistnevnte fordrer at snumulighet eller utkjøring syd i Moerveien løses, kommunen må vurdere dette på sikt). Avfallsbrønner skal være nedgravde. |
|  | **Skole- og barnehagekapasitet**  *Barn og unges interesser* | Det er god kapasitet når skoler er bygget. Åsgård barneskole er under utbygging. Barnehagekapasiteten er 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. |
|  | **Klimagassregnskap** | 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. |

## ANDRE FORHOLD DRØFTET I MØTET

|  |
| --- |
| Trafostasjon: Det kan være aktuelt med tilkobling til trafo nord for planområdet.  Kommunen har eiendom innenfor planområdet. Det kan være aktuelt med salg eller makeskifte når byggegrenser og veiutforming er avklart.  Eiendomsforholdene innenfor planområdet og behovet for trinnvis utvikling må redegjøres for. Det må reguleres for en helhetlig utvikling av planområdet, som likevel kan gjennomføres trinnvis dersom ikke alle eiendommene er utbyggingsklare samtidig.  Prosess: Varslingsbrev sendes til kommunen for godkjenning før utsendelse. Juli kan ikke medregnes i varslingsperioden. |

|  |  |
| --- | --- |
| **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 |
|  | *Annet:*  Rekkefølgebestemmelsene fra områdeplanen tas inn i detaljplanen. |
| **Utbyggingsavtale eller gjennomføringsavtale**  *Ønskes det inngått utbyggingsavtale som del av planprosessen?* | |
| **X** | Ja  Nei  Må avklares nærmere |
|  |
|  |
| **Kommunens merknader:** | |
| Kommunen åpner for utbyggingsavtale om rekkefølgekravene i områdeplanen. Varsel om utbyggingsavtale håndteres som egen sak, typisk varslet i forbindelse med offentlig ettersyn. | |

## Planprosessen

|  |  |
| --- | --- |
| **X** | Planavgrensningen skal godkjennes av kommunen før planarbeidet kunngjøres. Annonsetekst, varslingsbrev, varslingsliste og evt. planprogram avklares med saksbehandler før utsendelse |
| **X** | Konsulent oversender senest 1 uke før varsling:  • Endelig annonsetekst i Word-format  • Planavgrensning i jpg- eller pdf-format  • Planavgrensning i SOSI |
| **X** | Kartgrunnlag bestilles på e-Torg: <https://as.e-torg.no/> |

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

* Innsendelse for behandling i hovedutvalget avtales med kommunens kontaktperson.
* Komplett planforslag sendes til kommunens postmottak: [post@as.kommune.no](mailto:post@as.kommune.no)
* Informasjon om maler og kommunens krav til planprosessen og reguleringsplaner finnes på kommunens hjemmeside. (<https://www.as.kommune.no/send-inn-planforslag-veileder-for-fagkyndige.471761.no.html>)

Sted:……………………

Dato:…………………..

Underskrift tiltakshaver Underskrift rep. fra kommunen

……………………………………….. ………………………………………………….

*Det gjøres oppmerksom på at verken forhåndskonferansen eller referatet fra den gir noen av de enkelte parter rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjekter, evt. endring av framdriften for prosjektet.*

*På det nåværende tidspunkt er det ikke mulig å avklare eksakt hvilke utredninger/vurderinger som utbygger må foreta. I løpet av planprosessen kan det derfor bli stilt krav om ytterligere utredninger/vurderinger*

*Tiltakshaver må selv gjøre seg kjent med/avklare evt. retter og servitutter innafor planområdet.*