**Referat fra oppstartsmøte for Dyster Eldor II, felt BK2**

**PARTER, AVGRENSNING, M.M**

|  |  |
| --- | --- |
| **Dato for oppstartsmøte** | 31.05.2022 |
| **Sted** | Ås rådhus |
| **Foreløpig plannavn** | Detaljreguleringsplan for Dyster Eldor 2, felt BK2 |
| **Plan-ID** | R-346 |
| **Arkivsaknr.** | 22/01578 |
| **Kommunens kontaktperson** | Per Øimoen-Øveraas |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Deltakere fra forslagsstiller/tiltakshaver** | **Deltakere fra kommunen** |
| Kristin Hygen – Solon Eiendom | Per Øimoen-Øveraas - planfaglig rådgiver |
| Kyrre Holmeseth-Martin - INBY | Magnus Ohren – fagkoordinator regulering |
| Jakob Hedegaard – INBY |  |
| Mille Mee Herstad – Lund-hagem (via Teams) |  |
| Kristine Strøm-Gundersen – Lund-hagem (via Teams) |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Tiltakshaver** | | **Planfaglig konsulent** | |
| Navn | Kristin Hygen – Solon Eiendom | Navn | Jakob Hedegaard |
| Bedrift/firma | Ås Boligutvikling AS | Bedrift/firma | INBY |
| Adresse | Olav Vs gate 5, 0161 Oslo | Adresse | Grubbegata 14, 0179 Oslo |
| Tlf | 22 29 66 90 | Tlf | 41567505/ 48494008 |
| Epost | kh@soloneiendom.no | Epost | jakob.hedegaard@inby.no |
| Org.nr. | 921 811 233 | Org.nr | 858261082 |

|  |  |
| --- | --- |
| **Hovedhensikt med planarbeidet** | |
| Legge til rette for ny boligbebyggelse og areal for næring/felleslokaler innenfor felt BK2 av områderegulering for Dyster Eldor 2. | |
| **Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak** | |
| Planområdet foreslås bebygd med rekkehus, leiligheter, eneboliger, og et kombinert leilighetsbygg med næringslokale/felleshus i første etasje, og leiligheter i andre og tredje etasje.  Bebyggelsen arronderes rundt tre tun som vil inneholde private hager og felles uteoppholdsarealer i form av lekeplasser, m.m.  Det foreslås tilrettelagt et sydvendt torg/møteplass i tilknytning til næringslokalet/felleslokalet.  Parkering legges i felles parkeringsanlegg under bakken. | |
| **Kommunens merknader** | |
| Kommunedirektøren er positiv til det overordnede plangrepet, og vurderer utbyggingsområdet som godt utnyttet. Bebyggelsens arrondering legger opp til romslige halvprivate tun, og allmenninger til omkringliggende grønnstruktur. Skisseprosjektet viser en tilfredsstillende variasjon av boligtyper og boligstørrelser.  Skisseprosjektet illustrerer mange gode kvaliteter som kommunedirektøren forventer blir fastsatt i plankart og planbestemmelser. Eksempler på dette inkluderer bebyggelsesstruktur, allmenninger, internveier, fargepallett, takform, og smett mellom boligrekkene.  Kommunedirektøren er positiv til at det foreslås tilrettelegging for et lite næringslokale som kan brukes til nærbutikk/kafe, og/eller felleslokale for beboerne. Behovet for gjesteparkering på bakkeplan må vurderes i planforslaget. | |
| **Utbyggingsvolum og byggehøyde** | |
| **Bygningstypologi** | Primært konsentrert småhusbebyggelse, og noen leilighetsbygg |
| **Bruksareal på planlagt bebyggelse (kvm)** | Må redegjøres for. |
| **Utnyttelsesgrad** | Foreslått BYA 39% |
| **Byggehøyde(r)** | 6m gesims, 9 m møne. |
| **Antall boenheter/arbeidsplasser** | Må redegjøres for. |
| **Kommunens merknader** | |
| Områdeplanens bestemmelser fastsetter maks gesimshøyde på inntil 6,0 meter og mønehøyde på inntil 9,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Alle boligene innenfor samme byggeområde skal ha samme type tak. Avvik fra dette må redegjøres for.  Kommunedirektøren aksepterer at det utarbeides og fremmes et forslag med maks % BYA som er høyere enn områdeplanen tillater forutsatt at overskridelsen er som følge av et detaljert plankart som inkluderer arealformål som ikke inngår i beregning av utnyttelsesgrad. Dette må redegjøres for i planforslaget. Det anbefales å konkret vise til et BYA-regnskap, og vise hva som fører til en overskridelse. BYA beregnet ut ifra det totale arealet avsatt til boligbebyggelse i områdeplanens felt BK2 bør ikke overskride 35%.  Kommunedirektøren er positiv til at det foreslås takformer som avviker fra områdeplanens generelle bestemmelse om takform, så fremt det fastsettes tydelige bestemmelser om forholdet. | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Planområde/planavgrensning** *beskriv beliggenhet og planens foreløpige grenser* | | | | |
| Utbyggingsområdet følger formålsgrensene for byggefelt BK2 i områderegulering for Dyster Eldor 2.  Planavgrensning bør innta deler av grønnstrukturen (inklusive hensynssone H560\_3 og H560\_2 som vist i områdeplanen) og deler av veianlegget i nord, for å kunne sikre at tiltak i disse områdene kan tilpasses planforslaget ved behov. | | | | |
| **Berører følgende eiendommer direkte** | | | | **Naboeiendommer** |
| 55/538 | | | | 55/366 |
| **Er noen grenser usikre og krever ny oppmåling?** | | | | |
| Nei | | | | |
| **Samsvar med kommuneplanens arealdel?** | | | | | |
| **X** | Ja |  | | | |
|  | Nei |
|  | Delvis |
| **Merknader/vurderinger** | | | | | |
|  | | | | | |
| **Blir gjeldende reguleringsplaner berørt?** | | | Områderegulering for Dyster Eldor 2. | | |
| **Samsvar med boligprogram ved boligutbygging?** | | | Må redegjøres for.  Boligprogrammet legger opp til 450 boliger for områderegulering for Dyster Eldor 2. | | |
| **Tilliggende reguleringsplaner under arbeid?** | | | Detaljregulering for Dyster Eldor barnehage.  Detaljregulering for Dyster Eldor 2, felt BK1. | | |
| **Fjernvarme, konsesjonsområde** | | | Nei | | |

**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** | Området er konsekvensutredet i overordnet plan. |

**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. |
| **X** | **Universell utforming**  *«Bygninger og omgivelser utformes slik at de kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte».* | Forslaget må redegjøre for hvordan universell utforming er ivaretatt.  Det er et politisk ønske for å øke andelen tilgjengelige boliger i rekkehus-/småhusprosjekter i Ås kommune. Forslaget bør derfor legge til rette for en andel tilgjengelige boliger i prosjektet.  Alternativt kan kommunen vurdere en kombinasjon av tilgjengelige boliger og tilrettelegging for tilgjengelige boliger. Dette må redegjøres for i planbeskrivelsen, og konkretiseres i reguleringsbestemmelsene. |
| **X** | **MOP** (Miljøoppfølgingsplan)  *Massehåndtering, terrenghåndtering* | Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan som skal blant annet vise hvordan følgende forhold kan bli løst:   * anleggstransport * parkering i anleggsperioden * trafikksikkerhet * grunnarbeider og massedeponering * krav til anleggsstøy, vibrasjoner, støv, luftforurensning og * vannkvalitet * beskyttelse av vegetasjon og jordsmonn som skal bevares * avrenningsforhold til vannforekomster * Ivaretakelse av naturmangfold.   Ivaretakelsen av naturmangfold i og utenfor planområdet er et viktig tema som bør vektlegges i miljøoppfølgingsplanen.  Rammesøknad skal leveres med en redegjørelse om hvordan miljøoppfølgingsplanen blir ivaretatt. |
| **X** | **Fjern- og nærvirkning**  *Nærvirkning, fjernvirkning, kulturmiljø, landskap* | Fjernvirkning og nærvirkning må vises. Det må utarbeides illustrasjoner med realistiske proporsjoner, materialvalg, beplantning, o.l. |
| **X** | **Bebyggelse**  *Utbyggingsvolum, Antall etasjer, høyder, utnyttelse, klima- og miljøvennlige bygg, bomiljø, boligsammensetning* | Forslagsstiller ønsker å åpne opp for at enkelte bygningselementer på ett leilighetsbygg tillates utkraget over byggegrensen mot bussholdeplassen. Dette gjelder for det kombinerte leilighetsbygget nordøst i planområdet. Kommunedirektøren kan akseptere at det utarbeides og fremmes et forslag med en viss utkraging. Det må i bestemmelsene konkretiseres hva som tillates utkraget, og omfanget. Planbeskrivelsen må redegjøre for dette.  Kommunedirektøren kan tillate at gesimshøyden til det kombinerte leilighetsbygget settes til maks 10 meter gitt at det etableres næringsvirksomhet i første etasje med romslig etasjehøyde.  Planinitiativet illustrerer bebyggelsen med variasjon i takform, herunder en stor andel skråtak. Dette vurderes å være et vellykket grep som kan gi BK2-feltet et særpreg. Kommunedirektøren ønsker at dette konkretiseres i reguleringsbestemmelsene som tydelige og håndhevbare prinsipper/regler for takform.  Det bør også vurderes tilsvarende regler/prinsipper for omfanget rekkehusenheter som tillates etablert som sammenhengende rekke.  Det bør også vurderes variasjon i arkitektur, materialitet, volumoppbygging, m.m. på bebyggelsen i hvert tun. Dette kan forsterke hvert tuns identitet, og bør konkretiseres i bestemmelser. |
| **X** | **Bygningstypologi/bebyggelsesstruktur**  *Variasjon for ulike alders-, økonomi- og husholdningstyper* | Kommunen ønsker variasjon i boligtyper og boligstørrelser. Dette må redegjøres for. |
| **X** | **Estetikk**  *Fargevalg, materialitet, tilpasning til stedets egenart, identitet og nabobebyggelse* | Det er ønskelig med fargebruk, se eksempler på material- og fargebruk i kvalitetsprogram for Ås sentralområde. Estetikk må redegjøres for i planbeskrivelsen.  Materialitet må også redegjøres for, og bør fastsettes som reguleringsbestemmelser.  Planinitiativet viser forslag til en helhetlig fargepallett for bebyggelsen i hvert tun, et grep kommunedirektøren er svært positiv til. Kommunedirektøren ønsker at det utarbeides håndhevbare prinsipper/regler for fargepaletten som reguleringsbestemmelser. |
| **X** | **Trafikk/samferdsel/mobilitet**  *Vei, veilys, gang-sykkelveg, sykkelvennlige bygg, bussholdeplasser, parkering for bil og sykkel, adkomst, sikkerhet, lysforurensning, opprettholde snarveier, bruk av gatetun, etc* | **Annet:**  Det bør utarbeides en trafikkanalyse som vurderer virkningene av trafikkveksten. Trafikkanalysen må også vurdere behovet for gjesteparkering dersom det legges til rette for næringsbebyggelse.  Gjesteparkering kan også vurderes i sammenheng med parkering på Dyster Eldor 2-barnehage. Tiltakshaver ved prosjektavdelingen i kommunen kan kontaktes for avklaringer og koordinering.  Saksbehandler for Dyster Eldor 2-barnehage er Greta Elin Løkhaug ([Greta.Elin.Lokhaug@as.kommune.no](mailto:Greta.Elin.Lokhaug@as.kommune.no))  Atkomst til parkeringskjeller og nærhet til kryss og torg bør undersøkes nærmere.  Varelevering for næringsdel må redegjøres for.  Foreslått renovasjonsløsning synes mangelfull ned tanke på trygge snumuligheter for renovasjonsbil. Det må redegjøres for hvordan sikkerheten ivaretas ved rygging.  **Parkering:** Parkeringsnormen i vedtatt detaljregulering for Dyster Eldor 2, felt B2 bør legges til grunn for forslagets parkeringsnorm. Parkeringsnormen må også inkludere parkering for næringsbebyggelse dersom det er nødvendig.  Det skal etableres infrastruktur for tilkobling av elbillader til samtlige biloppstillingsplasser. |
| **X** | **Uterom**  *Uteoppholdsarealer, lekeplasser, MUA, grøntområder, beplantning, lysforurensning* | Områdeplanens føringer skal legges til grunn. |
| **X** | **VAO**  *Vann, spillvann, overvann, slokkevann og blågrønn faktor, VAO-rammeplan* | **VAO-rammeplan:**  Ved innsending av planforslag skal det foreligge en rammeplan for vann, avløp overvann og flomveier før reguleringsplanen kan vedtas. Planen skal vise hvordan helhetlig løsning for vannforsyning, spillvann og overvannshåndtering kan ivaretas, samt sikre tilstrekkelig brannvannsuttak. VAO-rammeplan skal godkjennes av Ås kommune. Kommunalteknisk avdeling bør kontaktes tidlig om innholdet i rammeplanen.  **Overvann**: Overvann skal håndteres åpent og lokalt, uten tilkobling mot kommunale overvannsledninger, jf. områdeplan for vann, avløp og overvann Dyster Eldor II. Overløp og overvann ved flom ønskes ledet mot bekkeløp i syd, og ikke mot nordvest. Kapasitet i bekken må dokumenteres.  Forslaget skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering. Det skal redegjøres for hvordan håndteringen av overvann og flomveier er løst. Det skal utarbeides utomhusplaner som viser blågrønnstruktur som vannspeil, regnbed, vegetasjon, parkanlegg, o.l.  Blågrønn faktor er 0,8.  ***Etterskrift fra forslagstiller 01.07.2022****: Vedrørende kommunens tilbakemelding om overvann/flom; «Overløp og overvann ved flom ønskes ledet mot bekkeløp i syd, og ikke mot nordvest. Kapasitet i bekken må dokumenteres.» Forslagstiller vil legge til rette for denne løsningen med henvendelsen mot bekk i syd. Forslagstiller vil dokumentere at situasjonen etter utbygging ikke forverrer eksisterende situasjon.*  *Forslagstiller mener det er under kommunens ansvarsområde å dokumentere dagens kapasitet i bekken, og ønsker å avklare dette.*  **Vann**: Det er avdekket behov for å gjennomgå tidligere simuleringer for å kontrollere at det er tilstrekkelig vannkapasitet.  Det må etableres ringledning dersom kommunen skal overta VA-anlegg. Ledningen må sikres tilgang langs hele strekket for vedlikehold. Kommunen må i dette tilfellet sikres en tinglyst adkomst- og vedlikeholdsrett.  ***Etterskrift fra forslagstiller 01.07.2022:*** *I boligstrukturen som er foreslått, anser forslagstiller det som utfordrende å få til en ringledning. Forslagstiller mener at vannledningen da må være privat, og stiller spørsmål om det er ønskelig fra kommunens side? Det er også utfordringer knyttet til avstandskrav med tanke på VA og elektro. Forslagstillervil gjerne høre hva kommunen tenker om dette.*  **Spillvann**:  Spillvannskapasitet er foreløpig vurdert som tilstrekkelig. Spillvann skal føres til Grunnfjellsveien uten pumping.  **Slokkevann**:  Nye simuleringer viser at dimensjonene som er krevd tidligere (VL 200 med mer) i den nye dele av Grunnfjellsveien og hovedstrengen gjennom B2 er foreløpig vurdert å være tilstrekkelig for å dekke brannvann til småhusbebyggelsen på felt BK2.  Det bør planlegges for etablering av kummer til brannvann tidlig, med krav om avstand på minst 25 meter fra bebyggelsen. |
| **X** | **Sol/skyggekartlegging** | Det skal utarbeides sol-skyggediagrammer. |
| **X** | **Naturfaglige forhold**  *Naturmangfold, grønnstruktur, naturtypekartlegging, bekker, stier, vurdering etter Naturmangfoldsloven, terrenghåndtering* | *Resultater fra naturtypekartlegginger skal legges inn i Naturbase. Observasjoner på artsnivå legges inn i* [*https://www.artsobservasjoner.no/*](https://www.artsobservasjoner.no/)  *Kommunen ønsker bekreftelse når dette er gjort.* |
| **X** | **Miljøfaglige forhold**  *Luftforurensning, støy, radon, geoteknikk, drikkevan, luftkvalitet, vibrasjon, lukt* | Grunnforhold og rasfare må utredes. Som minimum må områdestabiliteten utredes i tråd med NVEs veileder. Dersom det gjennomføres grunnundersøkelser, bør resultatene legges til grunn for førstegangsbehandlingen. Det kan være aktuelt for kommunen å be om en tredjepartsvurdering. Forslagsstiller må selv sende inn gjennomførte grunnundersøkelser til Nasjonal database for grunnundersøkelser. (NADAG). Kommunen ønsker bekreftelse når dette er gjort.  Det skal ved søknad om rammetillatelse legges ved dokumentasjon som viser at støykrav ihht T-1442/2021 er oppfylt.  **Terrengtilpasning (Masseforvaltning)**  Massebalanse skal hensyntas og dokumenteres i planforslaget. |
| **X** | **Kulturminner/arkeologiske undersøkelser/kulturmiljø** | Arkeologiske registreringer er gjennomført i forbindelse med områdeplanen.  Ingen registrerte kulturminner i området. Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminnemyndigheten varsles, jf. lov om kulturminner. |
| **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.* | Reguleringsplan skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet. |
| **X** | **Renovasjon** | Det skal tilrettelegges for nedgravde avfallsbrønner. Løsningen må godkjennes av FolloRen. |
| **X** | **Skole- og barnehagekapasitet**  *Barn og unges interesser* | Kapasiteten på Rustad skole vurderes som god. Barnehagekapasiteten i området er god. Ny barnehage på Dyster Eldor under planlegging. |
| **X** | **Kvalitetsprogram** | Forslaget bør redegjøre for hvordan prosjektet følger opp intensjonene i kvalitetsprogrammet for Ås sentralområde. Oppfølging av kvalitetsprogrammet bør redegjøres for tematisk i et eget kapittel i planbeskrivelsen |

**ANDRE FORHOLD DRØFTET I MØTET**

|  |
| --- |
| **Plankart**:  Kommunen ønsker et relativt finmasket plankart. Flateregulering bør unngås. Areal for næring/fellesareal bør kartfestes som kombinert bolig/næring. Det bør lages detaljerte bestemmelser som presiserer bruken.  **Annet:**  Forslaget må redegjøre for boligantall i dette prosjektet, og antakelser om boligantallet for samlet utbygging på Dyster Eldor 2. Kommunedirektøren minner om at boligantallet for områdeplanen ikke skal overstige 450. |

|  |  |
| --- | --- |
| **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 for BK2 skal tas inn i detaljplanen.  Det er foreløpig ikke avdekket behov for prosjektrettet rekkefølgekrav, forutsatt at VA-dimensjonering ikke går utover pbl § 18-1. |
| **Utbyggingsavtale eller gjennomføringsavtale**  *Ønskes det inngått utbyggingsavtale som del av planprosessen?* | |
|  | Ja  Nei  Må avklares nærmere |
|  |
| **X** |
| **Kommunens merknader:** | |
| Temaet ble ikke diskutert på møtet. | |

**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** |

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