



Ås kommune

Mal revidert: 18.05.2020

Referat fra oppstartsmøte

Detaljregulering for del av Pentagon

PARTER, AVGRENSNING, M.M

Dato for oppstartsmøte	20.03.2023
Sted	Ås Rådhus
Foreløpig plannavn	Detaljregulering for del av Pentagon
Plan-ID	R-351
Arkivsaknr.	PLAN-23/00496
Kommunens kontaktperson	Hanna Husabø

Plantype	
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljregulering
<input type="checkbox"/>	Endring av reguleringsplan
<input type="checkbox"/>	Områderegulering

Deltakere fra forslagsstiller/tiltakshaver	Deltakere fra kommunen
Marthe Hanestad Aksnes - Dyrø og Moen AS	Hanna Husabø, planrådgiver
Marte Gravermoen Toresen - Sweco	Magnus Ohren, fagkoordinator regulering
Iselin Been Simensen - Sweco	
Pawel Turdza – Dyrø og Moen AS	
Ole Semb - SiÅs	

Forslagsstiller/tiltakshaver		Planfaglig konsulent	
Navn	Studentsamskipnaden i Ås	Navn	Dyrø og Moen AS: Marthe Hanestad Aksnes Sweco AS: Marte Gravermoen Toresen
Bedrift/firma		Bedrift/firma	Dyrø og Moen AS og Sweco Norge AS
Adresse	Christian Magnus Falsens vei 3. 1433 Ås	Adresse	Drammensveien 130, 0212 Oslo
Tlf	90212334	Tlf	Aksnes: 99520040 Toresen: 98070801
Epost	Ole.semb@sias.no	Epost	aksnes@dmkietkter.no marte.thoresen@sweco.no
Org.nr.	955222261	Org.nr	985175608

Hovedhensikt med planarbeidet
Studentsamskipnaden i Ås ønsker å bygge ut med flere studentboliger i nordre del av Studentbyen Pentagon. Gjeldende reguleringsplan for området er «Plan nr. R-269» av 28.03.2012. Forslagsstiller ønsker en høyere arealutnyttelse enn det som ligger til grunn i den gjeldende planen, for å imøtekomme behovet for nye studentboliger.



Ås kommune

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	
Det er planlagt foretting mellom eksisterende punkthus i ny bebyggelse med 4-5 etasjer, påbygg på eksisterende bebyggelse med 1-2 ekstra etasjer, samt en forlengelse av lamellbebyggelsen mot vest med nye bygg i 4-6 etasjer. Ny bebyggelse plasseres slik at de følger naturlig terreng i størst mulig grad.	
Kommunens merknader	
Utbyggingsvolum og byggehøyde	
Bygningstypologi	
Bruksareal på planlagt bebyggelse (kvm)	
Utnyttelsesgrad	
Byggehøyde(r)	
Antall boenheter/arbeidsplasser	
Kommunens merknader	

Planområde/planavgrensning <i>beskriv beliggenhet og planens foreløpige grenser</i>	
Planområdet omfatter nordre del av Pentagon og inkluderer noe eksisterende bebyggelse. Planavgrensningen ved varsel om oppstart inkluderer også Nedre Pentagonvei og overlapper derfor med planforslaget for Vollskogen som er under arbeid. Også et område som er foreslått som grønnstruktur i forslag til reguleringsplan for Vollskogen tas med i planavgrensningen ved varsel om oppstart.	
Berører følgende eiendommer direkte	Naboeiendommer
36/1, 42/1/193, 42/1/196, 42/1/277, 43/3	42/119, 42/111, 42/112, 42/171, 36/1, 42/284
Er noen grenser usikre og krever ny oppmåling?	
Nei	
Samsvar med kommuneplanens arealdel?	
x	Ja
	Nei
	Delvis
Merknader/vurderinger	
Planen berører Hensynssone H430_2 Reservevannsforsyning og Hensynssone H320 flomfare.	
Blir gjeldende reguleringsplaner berørt?	Gjeldende reguleringsplan for Pentagon R-269 vil bli delvis berørt.
Samsvar med boligprogram ved boligutbygging?	Nei, dette er ikke del av boligprogrammet.
Tilliggende reguleringsplaner under arbeid?	Det arbeides med et forslag til reguleringsplan for Vollskogen som vil grense til denne planen. Forslagsstiller på Pentagon har behov for å sikre adkomst til sitt område og vil derfor varsle oppstart med en vid planavgrensning som inkluderer eksisterende Nedre Pentagonvei. Grensesnittet mellom planene må avklares etter varsel om oppstart.
Fjernvarme, konsesjonsområde	SiÅs har bestilt et energiprojekt for å vurdere mulige energiløsninger for utvidelsen. Det ses på etablering av brønnpark i samarbeid med Statkraft. Selv om



Ås kommune

	området er innenfor konsesjonsområdet er det ikke sikkert at Statkraft kan levere nok til å dekke energibehovet. Dersom ny bebyggelse ikke skal knyttes til fjernvarmeanlegget må det søkes dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse om fjernvarme § 7.4.
--	--

AVKLARING OM KONSEKVENsutREDNING

	Merknader
<input type="checkbox"/> Tiltaket krever konsekvensutredning (jmf. kap 14 i pbl, og konsekvensutredningsforskriften)	
<input type="checkbox"/> Tiltaket krever en helsekonsekvensutredning (jmf. § 11 i folkehelseoven)	
<input type="checkbox"/> Plankonsulent må gjøre en vurdering om prosjekter vil utløse krav om konsekvensutredning	
<input checked="" type="checkbox"/> Tiltaket krever ikke konsekvensutredning	

AKTUELLE PLANRETNINGSLINJER

(Listen er ikke uttømmende)

<input checked="" type="checkbox"/> Rikspolitiske retningslinjer (Samordnet areal- og transportplanlegging) (klima- og energiplanlegging og klimatilpasning) (styrke barn og unges interesser i planleggingen)	
<input checked="" type="checkbox"/> 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)	
<input checked="" type="checkbox"/> Lokale føringer (Plan for naturmangfold) (Sykkel- og gåstrategi) (VA-norm) www.va-norm.no	



Ås kommune

KRAV TIL DOKUMENTASJON OG/ELLER UTREDNING

(Ansvarelig 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
ROS-analyse	ROS- analyse forventes gjennomført. Særlig risiko ved flom vil være et relevant tema.
Universell utforming <i>«Bygninger og omgivelser utformes slik at de kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte».</i>	Uteareal og ny bebyggelse forventes i all hovedsak å tilrettelegges med universell utforming. Forslagsstiller ønsker å foreslå et minimumsantall HC-plasser. Deres erfaring er at kravet på 5% er høyt for denne type boligbebyggelse. Kommuneplanens bestemmelser angir at 5% av totalt antall parkeringsplasser, ikke boligantall, skal være HC-plasser.
MOP (Miljøoppfølgingsplan) <i>Massehåndtering, terreghåndtering</i>	Det forventes at det utarbeides et miljøprogram som følges opp av miljøoppfølgingsplan ved rammesøknad. Sentrale tema i et miljøprogram for planen vil være massehåndtering, anleggstrafikk, riggområde, sikring av store trær som skal bevares, osv.
Fjern- og nærvirkning <i>Nærvirkning, fjernvirkning, kulturmiljø, landskap</i>	Det må redegjøres for landskapsvirkning av foreslått bebyggelse. Særlig er landskapsvirkningen fra Kjerringjordet og fra den historiske delen av universitetsområdet viktig. Det må også redegjøres for nærvirkning internt i området og fra villabebyggelsen i øst. Særlig viktig er foreslått bebyggelses virkning på gnr/bnr 42/119 – Solstua fordi denne er under fredning. Her må det utarbeides egne snitt som tydelig viser forhold mellom ny og etablert bebyggelse.
Bebyggelse <i>Utbyggingsvolum, Antall etasjer, høyder, utnyttelse, klima- og miljøvennlige bygg, bomiljø, boligsammensetning</i>	Det må redegjøres for volum og byggehøyder. Høyder skal kotesettes i plankartet. Høyden på bebyggelsen må vurderes med tanke på nære omgivelser og fjernvirkning. Bygningene mot 42/119 må ha en høyde som hensyntar forholdet til Solstua. Det må redegjøres for boligsammensetning. Forslagsstiller opplyser at det er tenkt kollektiv, par- og enkelthybler.
Bygningstypologi/bebyggelsesstruktur <i>Variasjon for ulike alders-, økonomi- og husholdningstyper</i>	Det bør gjennom byggegrenser i reguleringsplanen sikres foreslått bebyggelsesstruktur. Forskjellen mellom lamellbebyggelsen som danner en front og øvrig bebyggelse som danner tun bør synliggjøres i plankartet.
Estetikk <i>Fargevalg, materialitet, tilpasning til stedets egenart, identitet og nabobebyggelse</i>	Forslagsstiller opplyser at ny bebyggelse og påbyggene skal ha konstruksjon av massivtre med noe kledning i tre. Det er tenkt trekledning på vindusfasader og mulig tegl på gavnl. Eksisterende tegl er skadet av armering som ruster og kan vanskelig gjenbrukes. De ombygde bygningene bør skille seg ut fra de nye bygningene for å synliggjøre de opprinnelige bygningene.



Ås kommune

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>	Nedre pentagonvei en del av foreslått reguleringsplan for Vollskogen. Det er behov for å sikre adkomst til Pentagon fra Nedre Pentagonvei midlertidig i tilfelle utbyggingen starter før Vollskogen utvikles. Grensesnittet mellom denne planen og reguleringsplan for Vollskogen når det gjelder Nedre Pentagonvei må derfor avklares. Til varsel om oppstart vil planområdet også inkludere gangforbindelse mot Herumveien over 42/1/250 og en gangforbindelse nordover på 43/3 som ligger mellom to eneboligtomter. Parkeringsdekning er tenkt et sted mellom 0,1 og 0,2 per bolig. Det er uansett ikke plass til 0,2. 0,1 er kravet i kommuneplanen.
Uterom <i>Uteoppholdsarealer, lekeplasser, MUA, grøntområder, beplantning, lysforurensning</i>	Det kan vurderes om gatetun kan regnes med i MUA. Det er aktuelt med et minimumskrav til balkonger som skal regnes med i MUA. MUA kan angis som funksjon av BRA. Det vil ikke være relevant å stille krav til lekeplass. Forbindelsen til friluftsområdet rundt Vollskogen bør styrkes.
VAO <i>Vann, spillvann, overvann, slokkevann og blågrønn faktor, VAO-rammeplan</i>	Forslagsstiller opplyser om at mye VA-infrastruktur må byttes internt på området. Kommunalteknisk sin tilbakemelding er at det er kapasitet på kommunal vannledning og spillvannsledning til foreslått bebyggelse, men Rud pumpestasjon har ikke tilstrekkelig kapasitet til å motta avløpsvann fra planlagt bebyggelse. Det må derfor påregnes rekkefølgekrav om oppgradering av denne. Videre må slokkevann oppgraderes og knyttes til ny ledning. Kommunalteknikk har utført simuleringer av brannvannsuttak ved planområdet, og har konkludert med at det er nødvendig med tiltak utenfor planområdet for å oppnå tilstrekkelig vannforsyning ved planområdet. Planforslaget skal inneholde rammeplan for vann og avløp. Rammeplanen skal vise prinsippløsning for vann, avløp og overvann i området samt sammenheng med eksisterende system. Blågrønn faktor er 0,7 i veileder for blokkbebyggelse. Men er ofte satt til 0,8 i nyere reguleringsplaner i kommunen. Sikker flomvei sørover er et viktig hensyn. Det skal lages en plan for overvannshåndtering ved planområdet. Overvannet i planområdet skal håndteres lokalt etter 3 - trinnsstrategien, med klimapåslag på 50%. Overvann fra nedbørshendelser med gjentaksintervall opp til 20 år (trinn 1 og 2) skal håndteres med åpne løsninger ved infiltrasjon og fordrøyning. Overvann fra ekstreme nedbørshendelser med gjentaksintervall større enn 20 år ledes fra fordrøyningsløsninger via trygge flomveier til sikker resipient. Påslipp av overvann til kommunalt ledningsnett og/eller nærliggende resipient er søknadspliktig. Det avklares med kommunalteknisk om kommunen har satt en verdi for av påslipp av spillvann til SP315.



Ås kommune

Sol/skyggekartlegging	Det forventes at det utarbeides sol/skyggediagram for tilgrensende bebyggelse og uteoppholdsareal. Retningslinjer i kommuneplanens bestemmelser § 14.1 <i>Utforming, plassering og kvaliteter</i> gjelder.
Naturfaglige forhold <i>Naturmangfold, grønstruktur, naturtypekartlegging, bekker, stier, vurdering etter Naturmangfoldloven, terrenghåndtering</i>	Det er registrert flere fremmedarter og arter som er svartelistet i området. Det må gjøres tiltak for å minske spredning av disse i tråd med <i>Forskrift om fremmede organismer</i> . Det må også redegjøres for vurderinger av planforslaget etter naturmangfoldlovens §§8-12. Det er tidligere registrert storsalamander i området. Det må redegjøres for forholdet og om det er relevant å gjøre tiltak i dag. Dersom det er behov for tiltak kan det vurderes om fordrøyningsanlegget eventuelt kan inngå i sammenheng med de andre dammene i området. Det er flere store trær i området. Det må redegjøres for trær som skal bevares og hvordan de kan sikres. Særlig er det viktig å bevare trærne mot Solstua. Byggegrensene må ikke være for smale mot trær som skal bevares. Vekstvilråene må sikres. Kommuneplanens bestemmelser § 16 Naturmangfold og landskap gjelder.
Miljøfaglige forhold <i>Luftforurensning, støy, radon, geoteknikk, drikkevan, luftkvalitet, vibrasjon, lukt</i>	Støy fra Pentagonveien er en problemstilling. Det vil kunne påregnes økt støy dersom det blir utbygging av Vollskogen. Det vil sannsynligvis fortsatt være gul støysone. Det kan være aktuelt å gjøre støydempende tiltak i fasaden. Forslagsstiller opplyser om at det er gjort vurdering av områdestabilitet og funnet at det må gjøres boringer i noen kritiske snitt.
Landbruk	Det må utarbeides et arealregnskap som viser beslag av dyrka og dyrkbar mark og redegjøres for omdisponering av landbruksareal.
Kulturminner/arkeologiske undersøkelser/kulturmiljø	Solstua på gnr/bnr 42/119 er under fredning og er et kulturminne med stor lokalhistorisk verdi. Både huset og hagen har stor verdi og virkning av foreslått tilgrensende bebyggelse må vurderes. Eksisterende studentboligbebyggelse fra 1960-tallet er har lokal kulturhistorisk verdi og er nevnt i kulturmiljøplan for Ås.
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>	Det er viktig å sikre forbindelser til friarealer og friluftsområder. Særlig relevant er det å sikre god tilgang til skogen rundt Vollskogen. Bebyggelsen bør planlegges slik at støy fra studentboligene ikke blir unødvendig sjenerende for omkringliggende naboer. For eksempel kan plassering av balkonger vurderes med tanke på dette.
Renovasjon Brann	Tiltakshaver opplyser at det er tenkt nedgravde renovasjonsbrønner. Disse bør plasseres slik at rygging unngås. Foreslåtte oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy og behov for rygging må avklares i tråd med veileder fra Follo Brannvesen.
Skole- og barnehagekapasitet <i>Barn og unges interesser</i>	Ikke relevant



Ås kommune

Kvalitetsprogram	Et kvalitetsprogram for Ås kommune er under arbeid. Dette vil sannsynligvis være vedtatt før denne planen vedtas. I så fall vil det være aktuelt å legge inn en bestemmelse om forholdet til kvalitetsprogrammet. Før Kvalitetsprogrammet for hele kommunen er vedtatt kan det ses til kvalitetsprogrammet for Ås sentralområde.
-------------------------	--

ANDRE FORHOLD DRØFTET I MØTET

Bruk av solceller ble drøftet, som er et tiltak tiltakshaver vurderer for å deke samlet energibehov. Tilfluktsrom vil bli et tema i planleggingen av området, da det i utgangspunktet er krav om tilfluktsrom i nye bygg over 1000 m². Det er eksisterende tilfluktsrom i eksisterende bygg i dag.

Aktuelle rekkefølgebestemmelser

<input type="checkbox"/>	Godkjente tekniske planer (vei, vann og avløp)
<input type="checkbox"/>	Leke- og møteplasser
<input checked="" type="checkbox"/>	Kjørervei
<input checked="" type="checkbox"/>	Gang- og sykkelvei/fortau/gangareal/gatetun
<input checked="" type="checkbox"/>	Utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg
<input type="checkbox"/>	Høyspentledninger
<input type="checkbox"/>	Renovasjon
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Annet:</i> Avløpsanlegg/ pumpestasjonen på Rud Slokkevann

Utbyggingsavtale eller gjennomføringsavtale

Ønskes det inngått utbyggingsavtale som del av planprosessen?

<input type="checkbox"/>	Ja
<input type="checkbox"/>	Nei
<input checked="" type="checkbox"/>	Må avklares nærmere

Kommunens merknader:

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 varslings: <ul style="list-style-type: none">• Endelig annonsetekst i Word-format• Planavgrensning i jpg- eller pdf-format• Planavgrensning i SOSI
	Kartgrunnlag bestilles på e-Torg: https://as.e-torg.no/



Ås kommune

Ettersending av dokumentasjon

Kommunen ettersender følgende informasjon sammen med referatet

<input checked="" type="checkbox"/>	Gebyrregulativ
<input checked="" type="checkbox"/>	Varslingsliste – fra kart
<input checked="" type="checkbox"/>	Varslingsliste – andre berørte parter

- Siste frist for innsendelse av komplett planforslag er **6 uker** før utvalgsmøtedato.
- Komplette 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 innfor planområdet.