



Ås kommune

Mal for oppstartsmøter i plansaker

PARTER, AVGRENSNING, M.M

| | |
|-------------------------|---|
| Dato for oppstartsmøte | 16.06.2021 |
| Sted | Teams-møte |
| Foreløpig plannavn | Detaljregulering for Dyster Eldor 2, felt BK1 |
| Plan-ID | 338 |
| Arkivsaknr. | 21/01762 |
| Kommunens kontaktperson | Per Ernesto Øveraas / Magnus Ohren |

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

| Deltakere fra forslagsstiller/tiltakshaver | Deltakere fra kommunen |
|---|-----------------------------------|
| Kristin Hygen, Solon Eiendom | Per Ernesto Øveraas, planrådgiver |
| Kyrre Holmeseth-Martin, INBY | Magnus Ohren, fagkoordinator |
| Jan Erik Bøyum, Solon Eiendom | |
| Tom André Svenning- Gultvedt, Solon Eiendom | |
| Kristoffer Øien, Lie Øyan Arkitekter | |

| Forslagsstiller/tiltakshaver | | Planfaglig konsulent | |
|------------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------------|
| Navn | Jan Erik Bøyum | Navn | Kyrre Holmeseth-Martin |
| Bedrift/firma | ÅS BOLIGUTVIKLING AS | Bedrift/firma | INBY AS |
| Adresse | Olav Vs. gate 5 | Adresse | Grubbegata 14 |
| Tlf | 22 29 66 90 | Tlf | 22942410/48494008 |
| Epost | jeb@soloneiendom.no | Epost | kyrre.holmeseth-martin@inby.no |
| Org.nr. | 921 811 233 | Org.nr | 858261082 |

| Hovedhensikt med planarbeidet |
|--|
| Hovedformålet er å legge til rette for oppføring av boligbebyggelse i tråd med områdereguleringsplan for Dyster Eldor 2. |
| Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak |
| Det redegjøres for boligbebyggelse bestående av kjedete eneboliger, rekkehus og leiligheter. Bebyggelsen planlegges arrondert rundt en felles ringvei. Parkering for leiligheter og smale rekkehus løses i felles parkeringsanlegg under bakken, og for resterende bebyggelse på bakkeplan. Forslaget legger opp til 3 felles lekeplasser. |



Ås kommune

| Kommunens merknader | |
|---|---|
| <p>Kommunen er grunnleggende tilfreds med forslaget hovedgrep. Kommunen er videre positiv til at det legges opp til varierte bygningstypologier, og vurderer plasseringen av bebyggelsen rundt internveien til å fungere bra. Det legges opp til god gjennomtrengelighet til friområdene og Grunnfjellsveien.</p> <p>Foreslått grad av utnytting og byggehøyder vurderes som kurant.</p> <p>Forslaget virker til å ha god sammenheng med vedtatt reguleringsplan for felt B2.</p> | |
| Utbyggingsvolum og byggehøyde | |
| Bygningstypologi | Småhusbebyggelse og lavblokker |
| Bruksareal på planlagt bebyggelse (kvm) | |
| Utnyttelsesgrad | %-BYA = 38 |
| Byggehøyde(r) | Maks gesimshøyder tilsvarende 3 etasjer |
| Antall boenheter/arbeidsplasser | |
| Kommunens merknader | |
| <p>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.</p> <p>Dersom forslaget legger opp til et treningsrom i tilknytning til parkeringsanlegget kan kommunen vurdere at dette ikke medregnes i beregning av grad av utnytting. Forslagstiller må vurdere om dette er nødvendig, og redegjøre for det i planbeskrivelsen.</p> | |

| Planområde/planavgrensning <i>beskriv beliggenhet og planens foreløpige grenser</i> | |
|--|---|
| <p>Tentativt skal plangrensene følge formålsgrensene for byggefelt BK1 i områdereguleringsplan for Dyster Eldor 2. Forslagsstiller må vurdere om det er nødvendig å inkorporere deler av friområdet F1 (områdeplanen) i planområdet.</p> | |
| Berører følgende eiendommer direkte | Naboeiendommer |
| 55/539 | 55/366 |
| Er noen grenser usikre og krever ny oppmåling? | |
| Nei | |
| Samsvar med kommuneplanens arealdel? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ja | <ul style="list-style-type: none">Planinitiativ ikke i tråd med kommuneplan skal forelegges Formannskapet for godkjenning.Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan skal konsekvensutredes, jf. pkt. 25 i vedlegg 1 av Konsekvensutredningsforskriften |
| <input type="checkbox"/> Nei | |
| <input type="checkbox"/> Delvis | |
| Merknader/vurderinger | |
| Planinitiativet er i samsvar med områderegulering for Dyster Eldor 2. | |
| Blir gjeldende reguleringsplaner berørt? | Områdereguleringsplan for Dyster Eldor 2. |



Ås kommune

| | |
|---|---|
| Samsvar med boligprogram ved boligutbygging? | Kommunens boligprogram fastsetter samlet maks 450 boliger for områdeplanen. |
| Tilliggende reguleringsplaner under arbeid? | Detaljregulering for Dyster Eldor barnehage |
| Fjernvarme, konsesjonsområde | Nei |

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 | I tråd med 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 | |



Ås kommune

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 |
|--|--|
| ROS-analyse | Ros-analyse skal utarbeides. |
| Universell utforming <i>«Bygninger og omgivelser utformes slik at de kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte».</i> | 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 kommune vurdere en kombinasjon av tilgjengelige boliger og tilrettelegging for tilgjengelige boliger. Dette må redegjøres for i planbeskrivelsen. |
| MOP (Miljøoppfølgingsplan) <i>Massehåndtering, terrenghåndtering</i> | Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan som skal blant annet vise hvordan følgende forhold kan bli løst: <ul style="list-style-type: none">• anleggstransport• parkering i anleggsperioden• trafiksikkerhet• grunnarbeider og massedeponering• krav til anleggsstøy, vibrasjoner, støv, luftforurensning og vannkvalitet• beskyttelse av vegetasjon og jordsmonn som skal bevares• avrenningsforhold til vannforekomster• ivaretagelse av naturmangfold. Ivaretagelsen 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. |
| Fjernvirkning <i>Nærvirkning, fjernvirkning, kulturmiljø, landskap</i> | Fjernvirkning og nærvirkning må vises. Det må utarbeides illustrasjoner med realistiske proporsjoner, materialvalg, beplantning, o.l. |
| Bebyggelse <i>Utbyggingsvolum, Antall etasjer, høyder, utnyttelse, klima- og miljøvennlige bygg, bomiljø, boligsammensetning</i> | Variasjon i bebyggelse og takform er ønskelig |



Ås kommune

| | |
|--|---|
| Bygningstypologi/bebyggelsesstruktur <i>Variasjon for ulike alders-, økonomi- og husholdningstyper</i> | Kommunen ønsker variasjon i boligstørrelser. |
| 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 redegjøres for i planbeskrivelsen. |
| Trafikk/samferdsel/mobilitet <i>Vei, veilys, gang-sykkelveg, bussholdeplasser, parkering for bil og sykkel, adkomst, sikkerhet, lysforurensning, etc</i> | <p>Parkeringsbestemmelsene i B2 bør legges til grunn for forslaget's parkeringsnorm.</p> <p>Avvik fra områdeplanens bestemmelse om parkering i felles anlegg må redegjøres for i det kommende planarbeidet.</p> <p>Det skal etableres infrastruktur for tilkobling av elbillader til samtlige biloppstillingsplasser.</p> |
| Uterom <i>Uteoppholdsarealer, lekeplasser, MUA, grøntområder, beplantning, lysforurensning</i> | Områdeplanens føringer skal legges til grunn. |
| VAO <i>Vann, spillvann, overvann, slokkevann og blågrønn faktor, VAO-rammeplan</i> | <p>Ved innsending av reguleringsplanforslag skal det framlegges en rammeplan for vann, avløp overvann og flomveier før reguleringsplanen kan vedtas. Planen skal ivareta en helhetlig løsning for vannforsyning, spillvann og overvannshåndtering, samt sikre tilstrekkelig brannvannsuttak. VAO-rammeplan skal godkjennes av Ås kommune. Kommunalteknisk avdeling bør kontaktes tidlig.</p> <p>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. Ved regulering og senest ved søknad skal det utføres ROS-analyse som dokumenterer at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket.</p> <p>Blågrønn faktor er 0,8</p> |
| Sol/skyggekartlegging | Det skal utarbeides sol-skyggediagrammer. |
| Naturfaglige forhold <i>Grønnstruktur, naturtypekartlegging, bekker, stier, vurdering etter Naturmangfoldsloven, terrenghåndtering</i> | <i>Resultater fra naturtypekartlegginger skal legges inn i Naturbase. Observasjoner på artsnivå legges inn i https://www.artsobservasjoner.no/ Kommunen ønsker bekreftelse når dette er gjort.</i> |
| Miljøfaglige forhold <i>Luftforurensning, støy, radon, geoteknikk, drikkevann, luftkvalitet, vibrasjon, lukt</i> | Grunnforhold og rasfare må utredes. Som minimum må områdestabiliteten utredes i tråd med NVEs veileder. Dersom det |

**Ås kommune**

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>gjennomføres grunnundersøkelser bør resultatene legges til grunn for førstegangsbehandlingen.</p> <p>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.</p> <p>Det skal ved søknad om rammetillatelse legges ved dokumentasjon som viser at støykrav ihht T-1442/2012 er oppfylt, jmf. områdeplanens reguleringsbestemmelse § 1e.</p> <p><u>Terrenqtilpasning (Masseforvaltning)</u> Massebalanse skal hensyntas og dokumenteres i planforslaget.</p> |
| | Kulturminner/arkeologiske undersøkelser/kulturmiljø | <p>Arkeologiske registreringer er gjennomført i forbindelse med områdeplanen.</p> <p>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.</p> |
| | 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> | <p>Reguleringsplan skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet.</p> |
| | Renovasjon | <p>Det skal tilrettelegges for nedgravde avfallsbrønner. Løsningen må godkjennes av FolloRen.</p> <p>Renovasjonskjøretøy kan ikke stå på gang- og sykkelveien på Grunnfjellsveien ved tømning.</p> |
| | Skole- og barnehagekapasitet <i>Barn og unges interesser</i> | <p>Kapasiteten på Rustad skole vurderes som god. Barnehagekapasiteten i området er god.</p> |
| | Kvalitetsprogram | <p>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.</p> |



Ås kommune

ANDRE FORHOLD DRØFTET I MØTET

Kommunen ønsker at det utarbeides et relativt finmasket plankart. Flateregulering bør unngås. Eksempelvis bør internveien gis et eget arealformål, fortrinnsvis gatetun. De ulike bygningstypene bør også vurderes kartfestet, enten med arealformål (frittliggende vs. konsentrert småhusbebyggelse), eller ved bruk av bestemmelsesområder.

Kommunen er bekymret for flomvann i området dersom det ledes langsmed boligbebyggelsen sørvest i planområdet. Spesielt to husrekkene virker å være eksponert for flomvann. Kommune anbefaler at det etableres overvannstiltak sentralt i planområdet, og at disse overvannstiltakene utformes flerfunksjonelt med lekeplassen. Det kan være aktuelt å utvide/øke arealet for overvannstiltak og lek dersom det er nødvendig. Overvann bør, til den grad det er mulig, ledes mot lekeplassen/overvannstiltakene. Valg av løsning må begrunnes grundig i planbeskrivelsen.

Renovasjonsskjøretøy kan ikke stå parkert på gang- og sykkelveien på Grunnfjellsveien ved tømming slik planinitiativet skisserer. Andre løsninger må utredes. Trolig må avfallsbrønnene plasseres langs internveien i byggeområdet, og det må legges opp til gjennomkjøring av renovasjonsskjøretøy.

Kommunen ønsker å eie VA-ledningene dersom det legges opp til en ringledning langs internveien. Kommunen må i dette tilfellet sikres en tinglyst adkomst- og vedlikeholdsrett.

Kommunalteknikk melder om problemer ved plassering av kummer langs Grunnfjellsveien. Dersom VA skal legges i veien på BK1, vil ikke kummene V12, V11 og V8 i Grunnfjellsveien passe inn med VA til BK1. Kommunalteknikk melder om behov for å endre plassering og utforming av kummene i Grunnfjellsveien, og det er viktig at dette løses raskt – før infrastrukturen bygges. Dersom VA-løsningen ikke er i samsvar med kommunens krav og forventninger kan det være aktuelt å ikke godkjenne og overta VA-anlegget.

Aktuelle rekkefølgebestemmelser

| | |
|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | Godkjente tekniske planer (vei, vann og avløp) |
| <input type="checkbox"/> | Leke- og møteplasser |
| <input type="checkbox"/> | Kjørevei |
| <input type="checkbox"/> | Gang- og sykkelvei/fortau/gangareal/gatetun |
| <input type="checkbox"/> | Utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg |
| <input type="checkbox"/> | Høyspentledninger |
| <input type="checkbox"/> | Renovasjon |
| <input type="checkbox"/> | <i>Annet:</i> Temaet ble ikke diskutert på møtet, og bør avklares nærmere i løpet av planprosessen. Rekkefølgebestemmelser fra områdeplanen for BK1 skal tas inn i detaljplanen. |

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 |



Ås kommune

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 varslingsbrev: <ul style="list-style-type: none">• 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 |
| X | Varslingsliste – fra kart |
| X | Varslingsliste – andre berørte parter |

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

.....

.....



Ås kommune

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.