



Ås kommune

## Mal for oppstartsmøter i plansaker

### PARTER, AVGRENSNING, M.M

Dato for oppstartsmøte	03.11.2021
Sted	Ås rådhus
Foreløpig plannavn	Detaljregulering for Brekkeveien 12-18 (BS9)
Plan-ID	R-339
Arkivsaknr.	
Kommunens kontaktperson	Mari Olimstad

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

Deltakere fra forslagsstiller/tiltakshaver	Deltakere fra kommunen
Espen Strand, Attivo bolig	Magnus Ohren, reguleringskoordinator
Terje Ermesjø	Mari Olimstad, planrådgiver
Tomas Enger, Fosse og Aasen AS	
Stefan Loo, Fosse og Aasen AS	

Forslagsstiller/tiltakshaver		Planfaglig konsulent	
Navn	Espen Strand	Navn	Arkitektene Fosse og Aasen AS
Bedrift/firma	Attivo Bolig Brekkeveien AS	Bedrift/firma	Stefan D. Loo
Adresse	Parkveien 53 B 0256 Oslo	Adresse	Skippergata 33 0154 Oslo
Tlf	466 28 218	Tlf	22 47 42 40
Epost	es@attivo.no	Epost	post@fosseaasen.no
Org.nr.	927 496 267	Org.nr	962 385 915

Hovedhensikt med planarbeidet
Tilrettelegge for utbygging av nye boliger og næringsarealer innenfor felt BS9 i områderegulering for Ås sentralområde.
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
Det er utarbeidet en mulighetsstudie med ulike alternativer for bebyggelsesstruktur. Alle alternativene er basert på at bebyggelsen legges langs yttergrensene på tomte, med uteområde i midten av kvartalet. Kravet til felles uteareal må delvis oppfylles av terrasser på tak. Forslaget omfatter boligbebyggelse, med forretning/tjenesteyting i 1. etasje mot Brekkeveien. Hovedadkomst fra Brekkeveien via gatetun i syd.
Kommunens merknader
Området er støyutsatt både fra jernbanen i øst og Brekkeveien i vest. Kommunen mener området er egnet for en høyere næringsandel og et lavere antall boliger enn det som er foreslått i skisseprosjektet. Ved forslag om



## Ås kommune

boligbygging må støyforhold mot jernbanen og Brekkeveien dokumenteres godt. Alle leiligheter må ha tilgang til en stille side. Deler av fasaden i syd og nord vil trolig også være støyutsatt.

Det er ønskelig med 1-2 sokkeletasjer for å gi rom for en større handelsflate. Ved sokkeletasje kan det være aktuelt med parkering i deler av første etasje, og evt. boliger eller fellesarealer mot ytterkantene. Det skal tilrettelegges for publikumsrettet næring mot Brekkeveien. Fordeler med sokkeletasje er at uterommet beskyttes bedre mot støy og får bedre solforhold, det er mulig å oppnå høy utnyttelse med lavere byggehøyder, og det skapes mulighet for større næringslokaler. Ved forslag om sokkeletasje må det stilles krav til utforming av utearealet som sikrer god akustikk, f.eks. krav om tilstrekkelig jordsmonn, beplantning og lyddempende fasadematerialer mot indre gårdsrom. Byggehøydene bør trappes ned mot vest og syd. Kommunen foreslår å kutte hjørnet i syd-vest, for å lage en forplass ved inngang til næringsarealet, og tilrettelegge for ganglinje videre mot BKB2.

### Utbyggingsvolum og byggehøyde

<b>Bygningstypologi</b>	Blokkbebyggelse
<b>Bruksareal på planlagt bebyggelse (kvm)</b>	9 480
<b>Utnyttelsesgrad</b>	Maks 250 % BRA
<b>Byggehøyde(r)</b>	5-6 etasjer
<b>Antall boenheter/arbeidsplasser</b>	Foreslått anslagsvis 120 – 135 boenheter

### Kommunens merknader

Nedtrapping av høyder mot syd-vest er ønskelig.

Kommunen vil anbefale en lavere boligandel, mer i samsvar med 40 boliger som i kommunens boligprogram.

Planområdet vurderes å være egnet for en større næringsandel enn det som er foreslått i skisseprosjektet. Høyere utnyttelsesgrad enn 250 % kan vurderes dersom det bygges to sokkeletasjer med næringsareal.

Kommunen vil ikke anbefale at det bygges mer enn 6 etasjer. Unntaksbestemmelsen for høyder tolkes som at 15 % av BYA kan vurderes med høyere byggehøyder. I utgangspunktet er det ikke vurdert som aktuelt å vurdere unntak fra fastsatte byggehøyder. Høyeste del av bygget bør legges mot øst.

### Planområde/planavgrensning *beskriv beliggenhet og planens foreløpige grenser*

Planområdet omfatter felt BS9 i områdeplanen. I tillegg omfattes tilgrensende del av G13.

Berører følgende eiendommer direkte	Naboeiendommer
54/25: Wenche Lier, Siw-Helen Liebig-Larsen, Anne-Vera Lier Røkholt. 54/84: Wenche Lier 54/52: Steinteig Invest As 54/361: Ås kommune	Se naboliste

### Er noen grenser usikre og krever ny oppmåling?

Uavklart

### Samsvar med kommuneplanens arealdel?

<b>X</b>	Ja
	Nei
	Delvis



## Ås kommune

Merknader/vurderinger	
I tråd med områderegulering for Ås sentralområde	
Blir gjeldende reguleringsplaner berørt?	
Samsvar med boligprogram ved boligutbygging?	Det er lagt til grunn 40 boliger i kommunens boligprogram
Tilliggende reguleringsplaner under arbeid?	Detaljregulering for Moerjordet.
Fjernvarme, konsesjonsområde	Ja. Statnett.

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



## 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
x	<b>ROS-analyse</b>	ROS-analyse skal utarbeides.
x	<b>Universell utforming</b> <i>«Bygninger og omgivelser utformes slik at de kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte».</i>	Redegjøres for i planbeskrivelsen. Viktig å sikre tilgjengelighet for rullestol og barnevogner. Unngå kantstein, og ta i bruk rullevennlig underlag.
x	<b>MOP (Miljøoppfølgingsplan)</b> <i>Massehåndtering, terrenghåndtering</i>	Det skal utarbeides miljøprogram til reguleringsplanen og krav om miljøoppfølgingsplan ved rammesøknad. MOP må omtale håndtering av vann/avrenning til bekk, massehåndteringsplan, anleggstrafikk og sikring av jernbanen ved gjennomføring og grunnarbeid. Kommunen har ikke egne maler for dette.
x	<b>Fjern- og nærvirkning</b> <i>Illustrasjoner av nærvirkning, fjernvirkning, kulturmiljø, landskap</i>	Fjernvirkning og nærvirkning må vises. Det må utarbeides illustrasjoner med realistiske proporsjoner, materialvalg, beplantning o.l.
x	<b>Bebyggelse</b> <i>Utbyggingsvolum, Antall etasjer, høyder, utnyttelse, klima- og miljøvennlige bygg, bomiljø, boligsammensetning</i>	Variasjon i byggehøyder er ønskelig. Maks høyde 6 etasjer. Planmyndigheten vil ikke anbefale at unntaksbestemmelsen for høyder benyttes i dette området. Maks utnyttelse er 250 % BRA. Evt. høyere utnyttelse kan vurderes ved sokkeletasje med næring. Del av G16 som ligger på 54/52 kan medregnes i utnyttelsesgraden. Planmyndigheten ønsker variasjon i leilighetsstørrelser. Leilighetsfordelingen må fastsettes i bestemmelsene, med intervaller 36-50 m <sup>2</sup> , 50-80 m <sup>2</sup> , over 80 m <sup>2</sup> . Minste leilighetsstørrelse skal være 36 m <sup>2</sup> . Fordelingen må argumenteres for.
x	<b>Bygningstypologi/bebyggelsesstruktur</b> <i>Variasjon for ulike alders-, økonomi- og husholdningstyper</i>	Blokkbebyggelse, leiligheter og næringsareal. Leilighetshotell kan være aktuelt. Det må i så fall settes en minstestørrelse, og det må sikres mulighet for konvertering av hotellrom til annen bruk, f.eks. studentboliger, dersom det ikke lenger er marked for hotell.
x	<b>Estetikk</b> <i>Fargevalg, materialitet, tilpasning til stedets egenart, identitet og nabobebyggelse</i>	Estetikk må omtales og illustreres i planbeskrivelsen. Det må utarbeides fasadeoppriss som viser prinsipper for fasadeutforming. 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.



	<p>Det er ønskelig med fargebruk, se eksempler på material- og fargebruk i kvalitetsprogrammet og i tilgrensende reguleringsplan for Moerjordet. Bestemmelse om utforming i reguleringsplan for Moerjordet kan brukes som inspirasjon, samt fasadekonseptet som er illustrert i planbeskrivelsen. Det bør legges opp til en estetisk sammenheng mellom dette prosjektet og prosjektet i syd.</p> <p>Fra reguleringsplan Moerjordet:</p> <p><i>Utforming</i></p> <p><i>Området skal ha høy arkitektonisk kvalitet i bebyggelse og utearealer. Kravet omfatter også bygulv, vind-, støy- og solskjerming, belysning, utvendige tekniske installasjoner og møbler, utstyr og installasjoner. Bygg skal gis en egenartet arkitektonisk utforming innenfor et helhetlig formspråk, der variasjon tillates i fasade-, tak- og volumoppbygging, materialvalg og vindusarrangement. Det enkelte volums arkitektoniske uttrykk skal være lesbart i hele bebyggelsens høyde slik at byggenes arkitektoniske hovedgrep er gjenkjennelig i hele bygningens høyde, også ned mot bakkenivå. Utforming av alle fasader og takflater skal framstå som en del av et arkitektonisk hele, det skal ikke være uttrykte baksider på bebyggelsen. Felles gatetun skal utformes med særlig vekt på arkitektonisk kvalitet, bebyggelsens møte med bakken, og gode overgangssoner mellom inne og ute. Aktive fasader i 1. etasje skal hovedsakelig være åpne slik at virksomheten innenfor er synlig fra, og henvender seg ut mot, fortau og felles og offentlig gatetun.</i></p> <p><i>Materialbruk, fargepalett og utforming av fasader skal illustreres og begrunnes ved å henvise til Ås eksisterende estetikk, materialbruk og fargepalett. Bebyggelsen skal oppføres med variasjon i utforming, som understeker fremstillingen av bebyggelsen som en ansamling ulike bygg, men innenfor et helhetlig arkitektonisk uttrykk. Sprang i vertikal- og horisontalplanet skal understrekes gjennom variasjon i bygningskroppenes utforming. Fasadematerialene skal i hovedsak være tre, tegl og puss. Det skal være variasjon i fargebruken, men denne skal inngå i en enhetlig varm palett.</i></p> <p><i>Alle boenheter over første etasje skal ha balkong eller fransk balkong. Ordinære balkonger tillates først ved en høyde på over 2,7 m fra bakkenivå. Balkonger kan krage inntil 1,5 m ut fra fasadeliv mot gater. Mot indre gårdsrom og private uteoppholdsareal kan de tilsvarende krage inntil 2,5 meter. Balkonger skal være med på å understreke egenarten i den enkelte bygningskroppen, og gi variasjon i feltet som helhet.</i></p> <p><i>Takoppbygg, som heiskjerner, sjakter, utlufting og drivhus, skal ha en helhetlig utforming og inngå i bebyggelsens overordnede uttrykk. Rørføringer skal innkasses.</i></p> <p><i>Minst ett bygg innenfor hvert felt skal utformes med saltak. Førsteetasjer mot Brekkeveien og torget innenfor f_Gatetun1 skal ha brutto etasjehøyde på minimum 4,5 m.</i></p>
--	---

**Ås kommune**

<b>x</b>	<b>Trafikk/samferdsel/mobilitet</b> <i>Vei, veilys, gang-sykkelveg, bussholdeplasser, parkering for bil og sykkel, adkomst, sikkerhet, lysforurensning, etc</i>	<p>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. Brekkeveien skal opparbeides med gatebelysning. Det kan være aktuelt å sette av areal i reguleringsplanen til gatetrær langs Brekkeveien.</p> <p>Adkomst via Brekkeveien, i gatetun syd (samlokalisert med adkomst til BKB2) eller nord (samlokalisert med adkomst til BS8). Det skal etableres felles parkering under bakken. Innkjøring fra Brekkeveien innebærer kryssing av sykkelvei og fortau.</p> <p>Planarbeidet må avklare brannoppstillingsplasser.</p> <p>Parkeringsbestemmelser i områdeplanen bør benyttes som utgangspunkt for planområdet. Bilparkering skal i utgangspunktet legges under bakken. Planmyndigheten kan være åpen for parkering i deler av en sokkeletasje. Parkeringsdekningen for bil kan være lavere enn områdeplanens maksbestemmelse.</p> <p>For sykkelparkering må planforslaget si noe om plassering, antall, overbygning og lademuligheter. Det må tilrettelegges for parkering av lastesykler, og krav til antall plasser for næringsvirksomhet. Det må utarbeides en mobilitetsanalyse som beskriver tiltak for å begrense bilbruken, og øke bruken av kollektivtransport, sykkel og gange fra planområdet. Kommunen vil oppfordre til delingsystemer for sykkel og bil. Egne p-plasser for delebiler kan være aktuelt.</p> <p>Det er behov for belysning på driftsvei/gang- og sykkelvei langs jernbanen.</p>
<b>x</b>	<b>Uterom</b> <i>Uteoppholdsarealer, lekeplasser, MUA, grøntområder, beplantning, lysforurensning</i>	<p>Størrelse og krav til utearealer følger av områdeplanen. Utearealer skal være skjermet mot støy. Planmyndigheten ønsker utearealene samlet i midten av bebyggelsen.</p> <p>Planmyndigheten vurderer at G16 i utgangspunktet er mindre egnet som uteareal pga innkjøringer til parkering, renovasjon og varelevering. Riktig bredde på dette arealet må studeres nærmere. G13 kan programmeres, men kan ikke medregnes i MUA. Kopier gjerne bestemmelse fra planforslag Moerjordet:</p> <p><b>o_Friområde</b> <i>Friområdet skal være grønt. Det tillates dyrking i form av nyttehager, frukttrær og bærbusker. Friområdet skal inngå som del av overordnet overvannshåndtering og tjene som flomvei for tilgrensende områder. Området skal etableres som en fritids- og friluftslivakse hvor naturmangfold og vannrensing skal være hovedfokus. Det skal etableres våtmarksvegetasjon i forbindelse med overvannshåndtering på minimum 50 % av feltet.</i></p>

**Ås kommune**

		<i>Det skal utarbeides skjøttselsplan for drift av området, inkludert driftsansvar. Skjøttselsplan skal foreligge ved rammesøknad.</i>
<b>x</b>	<b>VAO</b> <i>Vann, spillvann, overvann, slokkevann og blågrønn faktor, VAO-rammeplan</i>	<p>VAO-rammeplan må utarbeides og legges ved reguleringsplanen. Kommunalteknisk avdeling bør kontaktes tidlig for kartlegging av mulige tiltak. VAO-rammeplan bør beskrive:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Arealer avsatt til antatt fordrøyningsbehov</li><li>• Grønne tak</li><li>• Åpenbare tilknytningspunkter (for selvføll, ringledninger).</li><li>• Åpne og trygge flomveier, også ut av planområdet. Det er viktig at flomveien ikke ender i naboeiendommen sin husvegg.</li><li>• Blågrønn faktor på 0,8.</li><li>• Løsningsprinsipp for overvannshåndteringen (åpne løsninger/nedgravd fordrøyning/behov for påslipp/infiltrasjonsbasert)</li><li>• Behov for brannvanndekning slik at rekkefølgekrav kan utarbeides</li><li>• m.m.</li></ul> <p>Blågrønn faktor er 0,8. G13 kan regnes som en del av overvannshåndteringen, så lenge den fortsatt har kapasitet som flomvei. Det skal prosjekteres for åpne flomveier, og fordrøyning av overvann ved behov. Vannvei må sikres på tvers av planområdet. Dette håndteres også i syd i tverrveiene, slik at G16 dermed er mindre viktig som flomvei. Datasimulering av vannveier er ikke et krav, men kan være nyttig.</p> <p>Oppgradering av avløpsledning langs Moerjordet og vannledning langs Askeveien kan bli et prosjektrettet rekkefølgekrav utover krav til felles infrastruktur iht. Områdeplanen.</p>
<b>x</b>	<b>Sol/skyggekartlegging</b>	<p>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.</p> <p>Konsekvensene av solkravet i områdeplanen må redegjøres for, dersom det gir et veldig uheldig utfall. Solvinkelen ved jevndøgn taler for en åpning i bebyggelsen mot syd-vest.</p>
<b>x</b>	<b>Naturfaglige forhold</b> <i>Grønnstruktur, naturtypekartlegging, bekker, stier, vurdering etter Naturmangfoldsloven, terrenghåndtering</i>	<p>Naturtypekartlegging er aktuelt. Viktig at registreringene leveres i et format som gjør at de kan legges inn i Naturbase/kommunens kartbaser senere. Naturmangfoldlovens kap II må kvitteres ut på en god måte med avbøtende tiltak.</p> <p>Området er habitat for fuglearter. Konsekvenser og evt. avbøtende tiltak må redegjøres for.</p>

**Ås kommune**

		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. Det er ofte mye fremmede arter i nærheten av jernbanespor.
<b>x</b>	<b>Miljøfaglige forhold</b> <i>Luftforurensning, støy, radon, geoteknikk, drikkevann, luftkvalitet, vibrasjon, lukt</i>	Støy må redegjøres for. Fartsgrense 30 km/t langs Brekkeveien legges til grunn. Ved bygging av boliger med fasader i gul støysone må følgende krav oppfylles: Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side. Ved åpninger mot jernbanen må støy dokumenteres godt.  Grunnforhold og rasfare må utredes i henhold til NVEs veileder.
<b>x</b>	<b>Kulturminner/arkeologiske undersøkelser/kulturmiljø</b>	Behov for arkeologiske undersøkelser må avklares. Det er ingen registrerte kulturminner i området.
<b>x</b>	<b>Folkehelse</b> <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>	Vesentlige forhold knyttet til folkehelse i planområdet: - Solforhold - Tilgang til friluftsområder - Belysning for å skape trygt miljø og utearealer - Unngå mørke kroker eller flombelysning - Sikre tilgjengelighet for helsepersonell, hjemmesykepleie i bygg og utearealer - Traseen langs jernbanen er del av kartlagt grøntkorridor opp Grunnfjellsveien. Viktig at den blir ivaretatt. - Boliger må ha tilgang til stille side. Det må sikres utearealer med gode solforhold på bakken og på tak. Felleslokaler inne er ønskelig.
	<b>Renovasjon</b>	Renovasjon i gatetun mot syd kan være aktuelt, samlokalisert med planområdet i syd. Avklares med Follo Ren. Renovasjonsbiler kan ikke stoppe langs Brekkeveien.
	<b>Skole- og barnehagekapasitet</b> <i>Barn og unges interesser</i>	Det er god kapasitet når skoler er bygget. Åsgård barneskole er under utbygging. Barnehagekapasiteten er god.
	<b>Kvalitetsprogram</b>	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.

**ANDRE FORHOLD DRØFTET I MØTET**





## 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.

Prosess: Tiltakshaver ønsker tidlige signaler fra HTP om ønsket næringsandel, og mulighet for å bygge sokkeletasje. Kommunen ønsker at slike spørsmål tas opp i HTP, heller enn gruppemøter. Planavdelingen gir orientering og ber om signaler.

### Aktuelle rekkefølgebestemmelser

<input checked="" type="checkbox"/>	Godkjente tekniske planer (vei, vann og avløp)
<input checked="" type="checkbox"/>	Leke- og møteplasser
<input checked="" type="checkbox"/>	Kjørevei
<input checked="" type="checkbox"/>	Gang- og sykkelvei/fortau/gangareal/gatetun
<input checked="" type="checkbox"/>	Utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg
<input type="checkbox"/>	Høyspentledninger
<input checked="" type="checkbox"/>	Renovasjon

Annet:

Rekkefølgebestemmelsene fra områdeplanen tas inn i detaljplanen.

### Utbyggingsavtale eller gjennomføringsavtale

*Ønskes det inngått utbyggingsavtale som del av planprosessen?*

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

### Kommunens merknader:

Kommunen åpner for utbyggingsavtale om rekkefølgekravene i områdeplanen. Fordelingsmodellen for felles infrastruktur i områdeplanen behandles i kommunestyret desember 2021. Varsel om utbyggingsavtale håndteres som egen sak, typisk varslet i forbindelse med offentlig ettersyn.

Egne utbyggingsavtaler om områdelekeplassene kan være aktuelt. Ikke helt avklart om kommunen skal overta lekeplassene.

## PLANPROSESSEN

<input checked="" type="checkbox"/>	Planavgrensningen skal godkjennes av kommunen før planarbeidet kunngjøres. Annonsetekst, varslingsbrev, varslingsliste og evt. planprogram avklares med saksbehandler før utsendelse
<input checked="" type="checkbox"/>	Konsulent oversender senest 1 uke før varslingsbrev: <ul style="list-style-type: none"><li>• Endelig annonsetekst i Word-format</li><li>• Planavgrensning i jpg- eller pdf-format</li><li>• Planavgrensning i SOSI</li></ul>
<input checked="" type="checkbox"/>	Kartgrunnlag bestilles på e-Torg: <a href="https://as.e-torg.no/">https://as.e-torg.no/</a>

### Ettersending av dokumentasjon

*Kommunen ettersender følgende informasjon sammen med referatet*

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



## Ås kommune

x	Varslingsliste – andre berørte parter
---	---------------------------------------

- Innsendelse for behandling i hovedutvalget avtales med kommunens kontaktperson.
- Komplette 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.*