

PLANSAK

Ås kommune
Plan og utvikling

BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE

Skjemaet sendes til: Ås kommune
Plan og utvikling
Pb 195
1431 Ås
E-post: post@as.kommune.no

Undertegnede forslagsstiller ønsker å holde oppstartsmøte for å få avklart forhold som er omfattet av plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og bestemmelser:

1. Ansvarlige

Forslagsstiller / Tiltakshaver	
Firma	Ås byutvikling AS
Organisasjonsnummer	919 793 546
Adresse	c/o Pilares Eiendom AS, Wergelandsveien 7 AS
Postnummer	0167
Poststed	Oslo
Telefonnummer	46 74 90 69
E-post	gh@pilares.no
Kontaktperson for prosjektet hos forslagsstiller	Gaute Høyland
Fakturaadresse	Vi ber om at alle fakturaer mottas på EHF. Dersom dette ikke er mulig, ønsker vi faktura tilsendt til mailadresse: 919793546@tandem.as

Fagkyndig	
Firma	DARK Arkitekter AS
Organisasjonsnummer	913 659 023
Adresse	Postboks 457 Skøyen
Postnummer	0213
Poststed	Oslo
Telefonnummer	Stian Kvil: +47 412 04 401 Ragnhild Pedersen Foss: +47 452 10 450
E-post	stian@dark.no ragnhild@dark.no

Kontaktperson for prosjektet hos fagkyndig	Stian Kvil, reguleringsarkitekt Ragnhild Pedersen Foss, prosjektarkitekt
--	---

2. Innledende informasjon om forslaget

Eiendomsopplysninger	
Gnr./Bnr.:	61/170 (Ås kommune) 61/199 61/204 (Tine, overføres til forslagsstiller mai 2022) 61/205 61/206 61/236 (Elvia)
Adresse:	Langbakken 18, 20, 22, Myrveien 2
Hjemmelshaver(e):	Ås Byutvikling AS, Ås kommune, Elvia, Tine
Bakgrunn for og hensikt med prosjektet	Detaljregulering boligformål i henhold til Områderegulering for Ås Sentralområde
Er det særlige spørsmål dere ønsker å få avklart?	Høyder på bebyggelse Plassering av områdelekeplass Adkomst for bil Boligsammensetning

3. Planstatus og rammebetingelser

Overordnede planer og føringer	
Hvilke overordnede planer gjelder for planområdet, hvilke føringer gir de, og i hvilken grad følger prosjektet opp disse føringene?	<p>Planområdet utgjør felt B3 i Områdereguleringsplan for Ås Sentralområde (plan-ID R-287). Kvalitetsprogram som følger områdereguleringen skal være retningsgivende for planarbeidet. Områdereguleringen angir at det kan etableres boligformål på feltet, med maksimal utnyttelse i %-BRA på 150%.</p> <p>Det skal etableres en områdelekeplass innenfor feltet på 1000 m². Områdelekeplassen er tenkt som et hovedelement i prosjektet, og er plassert sentralt med adkomst fra flere retninger.</p> <p>I henhold til områdereguleringen skal det sikres uteoppholdsareal tilsvarende 20% av samlet BRA, hvorav minimum 50% skal være solbelyst kl. 15:00 ved jevndøgn. Arealer på balkong og takterrasse kan til en viss grad medregnes. Prosjektet følger kravene til uteoppholdsareal.</p> <p>Nord for felt B3 ligger et område for grønnstruktur, G3, som kan medregnes i uteoppholdsareal, samt inngå i grunnlag for beregning av total %-BRA. Selve feltet B3 er ca. 16.8 daa, og G3 beregnes til ca. 1.4 daa. Til sammen gir dette et grunnlag for beregnet utnyttelse på 18.2 daa.</p>

	<p>Områdereguleringen angir høyder på 3-6 etasjer for felt B3, samtidig som det åpnes for å fravike for inntil 15% av byggehøydene dersom det vurderes som hensiktsmessig for å oppnå variasjon i bebyggelsen.</p> <p>Planforslaget forholder seg til utnyttelse og høyder. Det tenkes lavere bebyggelse i 3 etasjer mot vest og en gradvis trapping i høyde til 6 etasjer mot øst. Feltene i nord og sør møtes med bebyggelse i 3-5 etasjer. Bebyggelsen er høyest midt på feltet mot øst, hvor vi ønsker å diskutere muligheten for å gå opp til 8 etasjer for et sentralt bygg. Vi vurderer at dette vil gi en fin høydevariasjon mot øst, samtidig som det aktuelle bygget markerer adkomst til området og forbindelsen mellom områdelekeplassen og idrettsplassen. Større høyde her vil gi rom for større andel lavere bebyggelse mot vest og sør, som bidrar til å sikre gode solforhold. En høyere bebyggelse mot øst vil ikke sjenere annen bebyggelse i nevneverdig grad.</p> <p>Felt B3 ligger innenfor hensynssone H390_1; fare for forurenset grunn. Det er foretatt grunnundersøkelser.</p> <p>Kvalitetsprogrammet angir føringer og utgangspunkt for videre prosjektutvikling for en rekke sentrale tema. Prosjektet hensyntar føringer og ambisjoner beskrevet i kvalitetsprogrammet, og det er lagt til rette for at disse følges opp i videre planarbeid.</p> <p>Kommuneplanens arealdel er for øvrig på rullering, og ventes politisk behandlet i løpet av våren. Høringsutkastet angir at områdereguleringen gjelder foran kommuneplanen ved motstrid.</p>
--	---

Gjeldende regulering

R-287 Områderegulering for Ås Sentralområde

Andre rammebetingelser

Negative servitutter, tinglyste heftelser med mer

Ingen Grunneiersituasjonen er beskrevet under pkt. 2

Eksisterende miljøsituasjon

Naturmangfold, samferdsel, støy, trafikk
--

Planområdet ligger mellom jernbanen mot vest og Langbakken mot øst, og det er noe støypåvirkning fra både jernbane og vei. Dette ser ut til å være håndterbart. Adkomst for bil er fra Langbakken. Nærmeste bussholdeplass er ved Ås videregående skole, 550 meter unna. Ås stasjon ligger 800 meter unna.
--

	<p>Planområdet har noen eksisterende furu- og bjørketrær. Hogstvedtbekken går langs jernbanelinjen, like utenfor planområdet i vest. Nordvestre kvadrant av planområdet angis som aktsomhetssone for flom.</p> <p>Vest for området er Åsmyra, et myrområde klassifisert som viktig naturtype. Det er ikke registrert særskilt naturmangfold innenfor planområdet.</p>

Eksisterende bebyggelse og bruk	
Naturmangfold, samferdsel, støy, trafikk	Planområdet har i dag kontorarealer for Tine husdyrkontroll, samt Bilbutikk1 Ås og en dyreklinikk. Området preges av gruslagt overflateparkering og mindre lagerbygg spredt ut på tomten.

4. Forslagets hovedgrep

Beskrivelse av hovedgrep	
Hvordan er forslaget tenkt løst? Presenter skissen av plangrepet (se forklaring nedenfor) kort med fokus på det overordnede: Formål, disponering av tomta (atkomster, utearealer og plassering av bygningsmasse og anlegg)	<p>Planforslaget viser et rent boligprosjekt, med ambisjon om å skape gode møteplasser.</p> <p>Planforslaget legger opp til en sentral plassering av områdelekeplassen, som prosjektets viktigste møteplass. Områdelekeplassen får adkomst fra Langbakken i sør og øst, fra grønstruktur G3/felt B2 i nord og fra tursti og grønndrag G2 mot vest. Dette gir flere angrepspunkter for myke trafikanter, noe som gjør det mulig å bevege seg gjennom planområdet og sikrer tilgjengelighet også for de som ikke skal bo her.</p> <p>Grepet deler felt B3 inn i mindre delområder i hver sin kvadrant av feltet. Delområdene får egne interne møteplasser og identitet, som sikrer et hierarki i nabolskapet og samtidig gir variert boligsammensetning.</p> <p>Parkering for bil legges under bakken, fortrinnsvis i feltets østre del. Biladkomst er fra Langbakken i øst.</p>

Skisse av plangrep og prinsippssnitt	
Vedlegg:	B3_Langbakken_planinitiativ

5. Fakta om forslaget

Arealstørrelse	
Planområdet totalt:	16.8 daa (B3) + 1.4 daa (G3)
Arealbruk og foreslåtte formål	Boligformål og grønnstruktur
Uteoppholdsareal (for skoler, barnehager, sykehjem og boliger)	Samlet uteoppholdsareal anslått til 8.200 m ² , hvorav 600 m ² på tak og 200 m ² på balkonger. I henhold til områdereguleringen skal det sikres minimum 5.200 m ² . Andel uteoppholdsareal som er solbelyst kl. 15 ved jevndøgn anslås til 3.200, hvorav 600 m ² på tak. I henhold til områdereguleringen skal det sikres minimum 2.600 m ² .
Utnyttelse	150 %-BRA bolig
Høyde	3 – 8 etasjer
Trafikk og parkering	Adkomst for bil fra Langbakken, med parkering under bakken i feltets østre del. Omfang av kjeller og parkeringsdekning avhenger av boligsammensetning, og er ikke avklart. Det søkes å minimere utstrekningen av kjelleren for å sikre best mulig massebalanse på tomta. Kjelleren skal i størst mulig grad legges under bygg.

6. Videre prosess

Redegjør for om prosjektet kan utløse krav om konsekvensutredning	Prosjektet innebærer boligutvikling som forholder seg til overordnet plan. Det vurderes at planen ikke fører til vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og at den således ikke utløser krav om konsekvensutredning.
Medvirkning i videre prosess	Det er innledningsvis foretatt spørreundersøkelser rettet mot potensielle beboere, samt informasjonsmøte med politiske aktører. Forslagsstiller ønsker aktiv involvering av ulike interessegrupper i videre prosess for å sikre forankring og kvalitet i prosjektet. Involveringen strekker seg ut over minimumskravet til varsling og høring, men er ikke konkretisert p.t
Hvilke hovedutfordringer har forslaget?	Vi vurderer at planforslaget generelt har få utfordringer, men vil legge særlig vekt på følgende tema i videre arbeid: <ul style="list-style-type: none"> - Overgangen mellom felt B3 og BAA1. Her er vi i dialog med forslagsstiller/hjemmelshaver på felt BAA1. - Helhetlig overgang mellom felt B3 og grøntområde G2. - Utforming av områdelekeplassen som et samlende element for området og møteplass for ulike mennesker. - Arealeffektiv avvikling av sirkulasjon og nødvendig oppstilling for brannbil som sikrer mest mulig grønne overflater. - Sikre god kvalitet og solforhold i uteoppholdsarealene. - Tilrettelegging for myke trafikanter og allmenne forbindelser gjennom planområdet - Adkomst for bil og utforming av parkeringskjeller

	- Arkitektonisk utforming som spiller hen til Ås og gir egenart til prosjektet
--	--

Dato: **11.03.2022**

Underskrift: (for forslagsstiller) Stian Kvil

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Stian Kvil', written in a cursive style.