

Oppdragsgiver  
**Hans Tore Heir og Lorentz Erik Colberg**

Rapporttype  
**Planprogram**

**11.11.2019**

# PLANPROGRAM

## VOLLSKOGEN BOLIGOMRÅDE



## PLANPROGRAM VOLLSSKOGEN BOLIGOMRÅDE

Oppdragsnr.: 1350022629  
Oppdragsnavn: Planprogram Vollskogen boligområde  
Dokument nr.: -  
Filnavn: Planprogram.docx

### Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder	Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av
0.9	10.09.2019	Komplett forslag til Ås kommune	JUGH	LSY	HTH/LEC
1.0	20.10.2019	Revidert etter tilbakemelding fra Ås kommune	JUGH	LSY	LSY

Rambøll  
Hoffsveien 4  
Pb 427 Skøyen  
NO-0213 OSLO  
T +47 22 51 80 00

[www.ramboll.no](http://www.ramboll.no)



## INNHold

<b>1.</b>	<b>INNLEDNING.....</b>	<b>5</b>
1.1	Bakgrunn .....	5
1.2	Formål med arbeidet .....	5
1.3	Hensikten med planprogrammet .....	5
1.4	Avgrensning av planområdet .....	5
1.5	Eierforhold .....	6
<b>2.</b>	<b>OVERORDNEDE RAMMER OG FØRINGER.....</b>	<b>8</b>
2.1	Sentrale retningslinjer .....	8
2.2	Andre aktuelle retningslinjer.....	9
2.3	Gjeldende reguleringer .....	10
2.4	Lovgrunnlaget .....	10
<b>3.</b>	<b>PLANPROSESS.....</b>	<b>11</b>
3.1	Organisering.....	11
3.2	Fremdrift .....	11
3.3	Medvirkning .....	11
<b>4.</b>	<b>UTREDNINGSBEHOV I PLANPROSESSEN .....</b>	<b>13</b>
4.1	Krav om konsekvensutredning .....	13
4.2	Planfaglige utredningstemaer .....	13
4.3	Program for utredninger .....	14
<b>5.</b>	<b>BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET .....</b>	<b>17</b>
5.1	Topografi .....	17
5.2	Arealbruk .....	17
5.3	Kulturminner og kulturmiljø.....	18
5.4	Naturmangfold.....	18
5.5	Grønnstruktur.....	18
5.6	Sosial infrastruktur.....	18
5.7	Teknisk infrastruktur .....	19
5.8	Fareområde og forurensning.....	19
<b>6.</b>	<b>VIKTIGE PROBLEMSTILLINGER.....</b>	<b>20</b>
6.1	Bebyggelse og utforming .....	20
6.2	Biologisk mangfold/naturmangfold .....	20
6.3	Landskap .....	20
6.4	Landbruk .....	20
6.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	20
6.6	Geoteknikk.....	21
6.7	Overvann .....	21
6.8	Støy .....	21

6.9	Teknisk infrastruktur og miljø .....	21
<b>7.</b>	<b>ALTERNATIVER FOR PLANFORSLAGET</b> .....	<b>22</b>
<b>8.</b>	<b>OPPFØLGING AV PLANFORSLAGET</b> .....	<b>23</b>
<b>9.</b>	<b>KILDEHENVISNING</b> .....	<b>24</b>
<b>10.</b>	<b>VEDLEGG</b> .....	<b>24</b>

# 1. INNLEDNING

## 1.1 Bakgrunn

Ås er en kommune i vekst, og kommuneplanen 2015-2027 har avsatt planområde B11 – som inkluderer Vollskogen – som et område for fremtidig boligutbygging. Med grunnlag i fastsatt arealformål i gjeldende kommuneplan har grunneierne for Vollskogen – Hans Tore Heir og Lorentz Erik Colberg – fremmet ønske om å benytte deler av det nåværende skogområdet til utvikling av boliger.

Oppstartsmøtet for planarbeidet på Vollskogen ble avholdt i juni 2018. I møtet formidlet partene sentral informasjon og ønsker for prosjektet. I tillegg ble de viktigste utredningsbehovene for det videre planarbeidet gjennomgått.

## 1.2 Formål med arbeidet

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for utbygging av boliger i Vollskogen. I gjeldende kommuneplan er Vollskogen avsatt til framtidig utbyggingsområde for «konsentrert småhusbebyggelse». I kommunens boligprogram er det oppført 200 boliger i Vollskogen, fordelt likt på eneboliger og rekkehus. Planarbeidet må finne ut om dette er en hensiktsmessig utnyttelse av området, sett i lys av vekstambisjoner, arealtilgang og områdets beliggenhet.

Ulike adkomstalternativer til planområdet er vurdert i en mulighetsstudie (Vedlegg 2). Det konkluderes med at den beste løsningen er å utvide kapasiteten i eksisterende Nedre Pentagonvei. Denne løsningen er forankret gjennom en dialog med grunneier NMBU og hovedbruker SiÅs.

## 1.3 Hensikten med planprogrammet

Plan- og bygningslovens § 4-1 fastsetter at alle planer som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal ha et planprogram som grunnlag for planarbeidet. Hensikten med planprogrammet er å redegjøre for formål, premisser, rammer, opplegg for medvirkning og framdrift i planprosessen. Videre skal planprogrammet fastsette hvilke forhold som skal utredes og/eller beskrives nærmere i planforslag med konsekvensutredning.

Etter at planprogrammet har vært til offentlig ettersyn og innkomne merknader vurdert, fastsettes planprogrammet av Ås kommune. Deretter utarbeides selve planforslaget. I arbeidet med planforslaget skal utredningene som er definert i planprogrammet gjennomføres, dersom dette ikke allerede er gjort. Når planforslaget er klart, legges det ut på høring hos offentlige myndigheter, grunneiere, lag og foreninger og andre interessenter. Innkomne merknader til planforslaget skal vurderes i planarbeidet før planen endelig vedtas av kommunen.

## 1.4 Avgrensning av planområdet

Vollskogen ligger ved studentbyen Pentagon, noe over 1,5 km vest for Ås sentrum.

I kommuneplanens arealdel er utbyggingsarealet markert som et ca. 175 dekar stort område. Dette utgjør om lag halvparten av Vollskogen (se figur 1). Avgrensningen i kommuneplanen er derimot skjematisk og ikke nøye vurdert med hensyn på å optimalisere kvalitetene i området – dette gjelder landskap, natur og bokvaliteter. Forslagstiller ønsker å fremme et planforslag som bygger på kvalitetene i området, og det er derfor hensiktsmessig å vurdere hele Vollskogen



planarbeidet. Planområdet er derfor varslet for hele Vollskogen slik at planarbeidet kan vurdere og endelig fastsette en hensiktsmessig form på utbyggingsområdet.

Varslet planområde omfatter også Nedre Pentagonvei og tilknytningen til Herumveien.

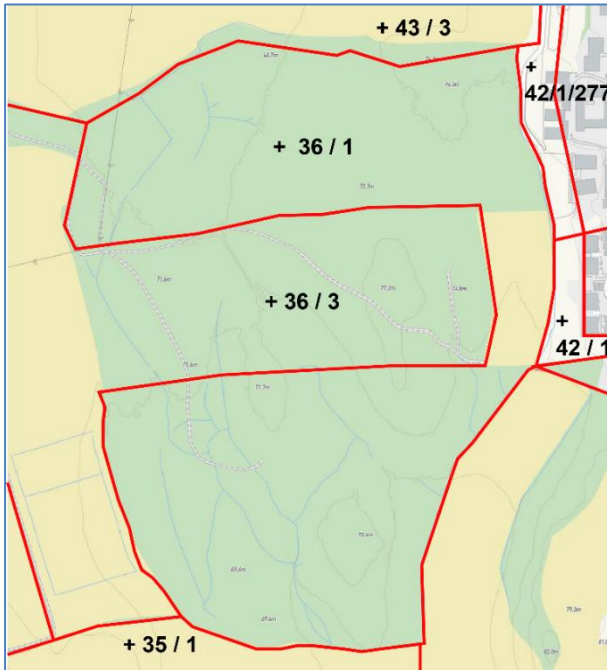


Figur 1: Varslet planavgrensning.

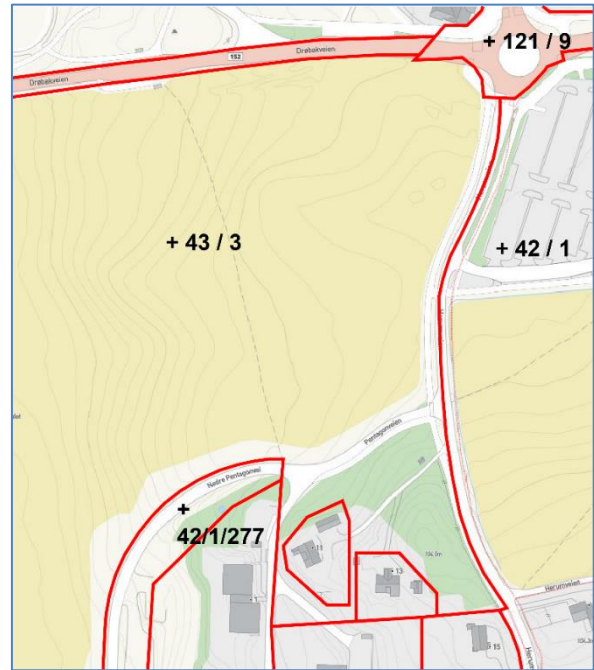
## 1.5 Eierforhold

Varslet planområde omfatter hovedsakelig deler av de to eiendommene med gårds- og bruksnummer 36/1 og 36/3. I tillegg berøres tre eiendommer tilhørende Norges Universitet for Miljø- og Biovitenskap med gårds- og bruksnummer 42/1, 43/3 og 42/1/277. En oversikt over eiendomsgrensene og deres gårds- og bruksnummer er fremstilt i figur 2 og 3. En komplett oversikt over berørte og potensielt berørte eiendommer, samt deres hjemmelshavere kan sees i tabellen nedenfor.

Gnr/bnr	Hjemmelshaver
36/1	Hans Tore Heir
36/3	Lorentz Erik Colberg
42/1	NMBU
42/1/277	NMBU
43/3	NMBU



**Figur 2: Kartet gir en oversikt over eiendomsforholdene for selve Vollskogen.**



**Figur 3: Kartet viser en oversikt over eiendomsforholdene langs Nedre Pentagonvei og videre mot Meierikrysset.**

## 2. OVERORDNEDE RAMMER OG FØRINGER

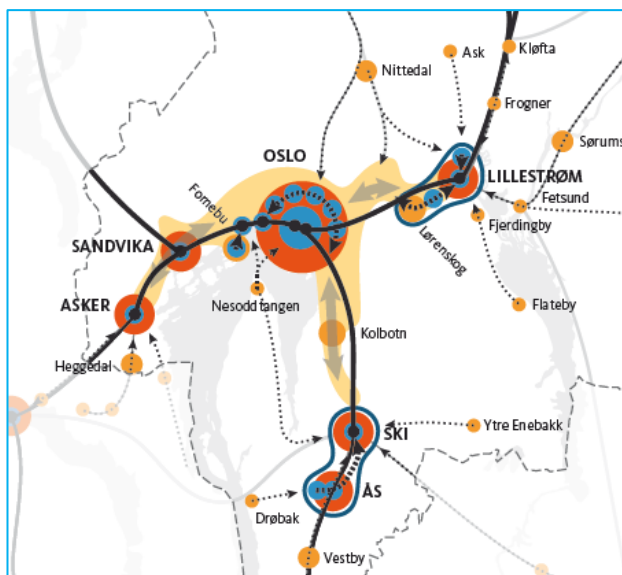
I det følgende henvises det til diverse statlige, regionale og kommunale føringer, gjeldende reguleringsplaner, samt lovverk som legger premisser for den videre planleggingen av Vollskogen boligområde.

### 2.1 Sentrale retningslinjer

#### Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015)

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus definerer en overordnet areal- og transportstruktur som skal prioriteres i den videre utviklingen av regionen. I planen er Ås utpekt som en av seks regionale byer, som skal ta en høyere andel av veksten og få en sterkere rolle i regionen. Sammen med Ski skal Ås forme et innsatsområde for økt by- og næringslivsutvikling.

Det legges til rette for økt vekst i Ås kommune gjennom etablering av den nye Follobanen, og utvidelse av universitetet. Planen peker på at Ås bør benytte denne utviklingen for å skape en «universitetsby».

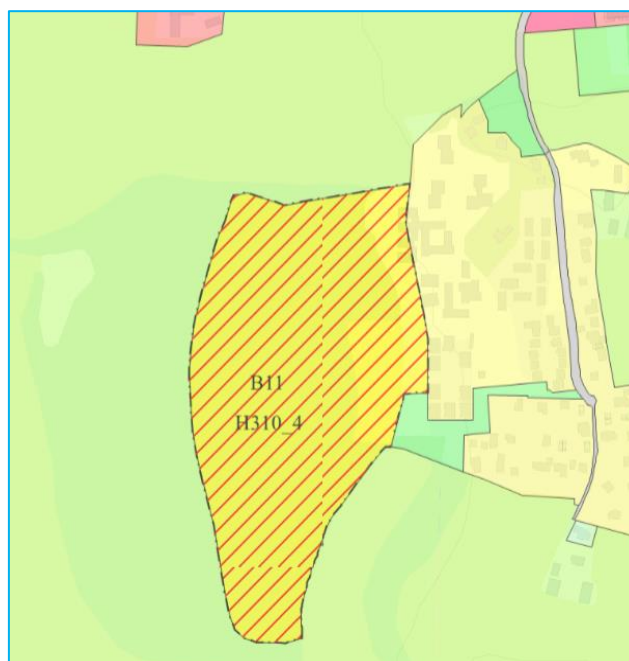


Figur 4: Utsnitt fra regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

#### Kommuneplanens arealdel for Ås kommune (2015-2027).

Av kommuneplanens arealdel framgår det at utbyggingsområde B11 – Vollskogen er avsatt til fremtidig boligformål. Vollskogen omfattes også av hensynssone H310\_4, som betyr at området er vurdert til å ha ras- og skredfare. Med dette stilles det i planprosessen krav om utredning av risiko for kvikkleireskred.

Kommuneplanen har også vedlagte planbestemmelser som legger bindende føringer for nye tiltak. Bestemmelsene legger føringer på rekkefølgekrav, energitilførsel, klima- og energihensyn, trafiksikkerhet og fremkommelighet, parkering, barn og unge, folkehelse, naturmangfold, naturfare og kulturminner – alle temaer som er relevante for planarbeidet i Vollskogen.



Figur 5: Figuren viser hvilket arealformål Vollskogen og omkringliggende områder er avsatt til i kommuneplanens arealdel.



**Plan for ivaretagelse av naturmangfold i Ås kommune Høringsutkast datert 30.01.2019**

Planen beskriver mål, strategier og tiltak for å styrke kommunens ivaretagelse av naturmangfold på ulike områder. Planen fremhever at kunnskap om naturmangfold skal benyttes som grunnlag for bestemmelser for å tilpasse arealbruken for ulike utbyggingsformål, slik at en ivaretar naturmangfold ved utbygging. Det fremheves også at det i områder avsatt til bolig i kommuneplanen som ikke er regulert vil være større behov for grundig vurdering av konsekvenser for naturverdier.

Planen stiller også krav om miljøoppfølgingsplan i reguleringsplaner hvis det er spesielle verdier som skal ivaretas, som for eksempel naturverdier.

**2.2 Andre aktuelle retningslinjer**

Følgende retningslinjer kan være aktuelle i videre planlegging:

**Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging (2014)**

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer (kollektivtransport, gange og sykling). I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet.

**Rikspolitisk retningslinje for barn og unge (1995)**

Retningslinjene fokuserer på at arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det avsettes tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager.

**Retningslinjer nr. 2/2011 – Flaum og skredfare i arealplaner (2011)**

Gir retningslinjer på hvordan flom- og skredfare skal utredes, tas hensyn til og innarbeides i kommunale arealplaner etter plan- og bygningsloven.

**Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2016)**

Formålet med denne retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering som forebygger støyproblemer. Støy er et miljøproblem som rammer svært mange mennesker. Støy bidrar til redusert velvære og mistrivsel, og påvirker derfor folks helsetilstand.

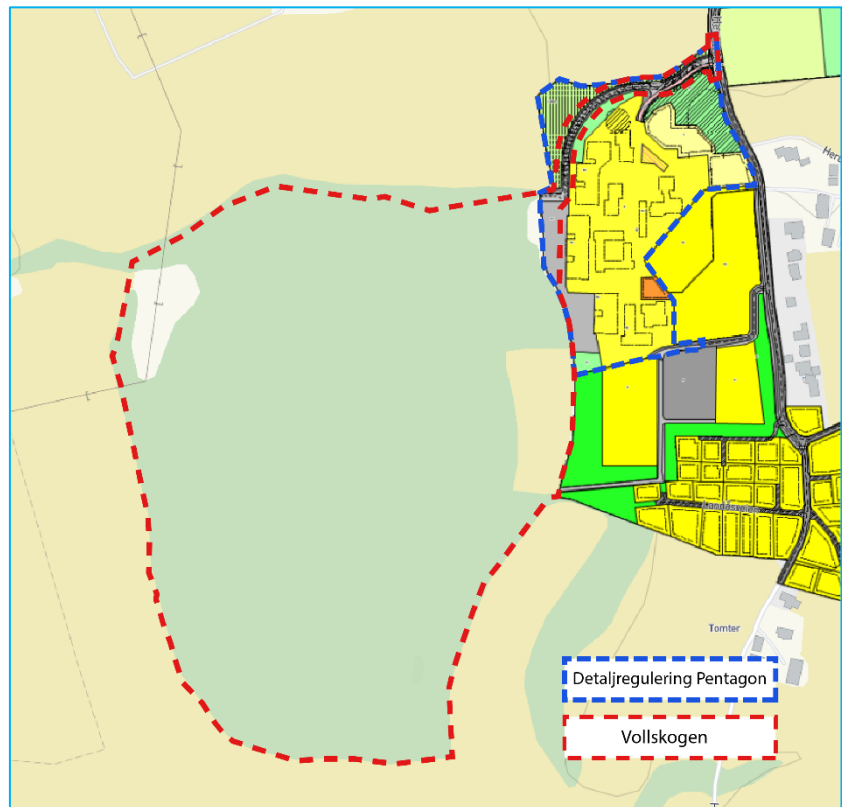
**Sykel- og gåstrategi for Ås kommune 2018-2030 (2018)**

Planen beskriver tiltak til å bedre situasjonen for syklister og øke andelen syklende i Ås.

## 2.3 Gjeldende reguleringer

### Endret reguleringsplan for Pentagon med mer (PlanID: 214\_269, 2012)

Deler av foreliggende detaljreguleringsplan for Pentagon vil innlemmes i planområdet for Vollskogen da adkomst til området må planlegges i sammenheng med Nedre Pentagonvei.



Figur 6: Figuren viser varslet planavgrensning for Vollskogen og gjeldende detaljreguleringsplan for Pentagon.

## 2.4 Lovgrunnlaget

### Lov om planlegging og byggesaksbehandling (Plan- og bygningsloven) av 27.juni 2008

Plan- og bygningsloven inneholder en plandel og en bygningsdel. Plandelen gir regler for reguleringsplanlegging. Detaljreguleringsplanen vil bli et juridisk grunnlag for gjennomføringen i form av et plankart med bestemmelser.

### Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) 19.juni 2009

Naturmangfoldloven regulerer forvaltning av arter, områdevern, fremmede organismer, utvalgte naturtyper og den tar vare på leveområder for prioriterte arter.

### Lov om kulturminner (kulturminneloven) av 9. juni 1978.

Kulturminneloven har til formål å verne kulturminner og kulturmiljøer som del av vår kulturarv og som ledd i en helhetlig miljø- og ressursforvaltning. Loven gir automatisk fredning av en rekke kulturminner fra før 1537. Kulturminnemyndighetene vil i mange arealplanprosesser kreve at det gjennomføres feltregistreringer for å kartlegge automatisk fredete kulturminner og å sikre hensynet til disse.

## 3. PLANPROSESS

### 3.1 Organisering

*Forslagstillere:* Hans Tore Heir og Lorentz Erik

*Plankonsulent:* Rambøll Norge AS

*Kommune:* Ås kommune

### 3.2 Fremdrift

Planprogrammet legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsel om planoppstart, 11.11.2019. Når planprogrammet har vært ute til offentlig ettersyn frem til høringsfrist (04.01.2020), vil innkomne høringsuttalelser bli gjennomgått, og eventuelle endringer innarbeidet.

Forslag til reguleringsplan vil bli utarbeidet etter krav satt i planprogrammet og lagt ut til offentlig ettersyn og sendes på høring før politisk sluttbehandling. Planarbeidet skal resultere i en detaljreguleringsplan som består av plankart, planbestemmelser, planbeskrivelse med konsekvensutredning, risiko- og sårbarhets (ROS)-analyse.

Planarbeidet gjennomføres i fire faser, se nærmere beskrivelse med estimert tidsramme i tabellen nedenfor.

Planprosess	Faser i planarbeidet	Ansvar	Tidsramme
1. Planprogram/ oppstart av planarbeid	Forslag til planprogram utarbeides.	Rambøll	
	Planoppstart varsles og forslag til planprogram legges ut til offentlig ettersyn	Rambøll	11.11.2019
	Offentlig ettersyn av planprogram	Rambøll	11.11.2019 – 04.01.2020
	Oppsummering/kommentering av høringsuttalelser og eventuelle justeringer av planprogram.		01/2020
	Vedtak av planprogram	Planutvalget	02/2020
2. Utarbeiding av planforslag	Utarbeiding planforslag.	Rambøll	03-06/2020
	Nødvendige utredninger og analyser gjennomføres.	Rambøll	03-06/2020
	1.gangsbehandling av planforslaget	Planutvalget	09/2020
3. Offentlig ettersyn/høring	Offentlig ettersyn/høring av planforslag		6 uker
	Planforslaget bearbeides.	Ås kommune og Rambøll	12/2020
	2.gangsbehandling av planforslaget	Planutvalget	02/2021
4. 2. gangs- behandling/ vedtak	Sluttbehandling/Kunngjøring		04/2021

### 3.3 Medvirkning

I henhold til plan- og bygningslovens § 5-1 skal enhver som fremmer et planforslag legge til rette for medvirkning for rettighetshavere og interessenter som blir særlig berørt. Videre har

kommunen et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging og grupper som ikke direkte kan delta, henholdsvis barn og unge.

I planarbeidet sikres medvirkning både i tidligfase, ved høring av planprogrammet, og i sluttbehandling ved høring av planforslag. I begge disse fasene vil alle interessenter ha mulighet til å uttrykke sin mening og å komme med innspill. For å gjøre potensielle interessenter oppmerksom på planarbeidet vil høringer bli varslet på Ås kommunes nettsider og i lokalpressen.

Innledningsvis i planarbeidet har det vært dialog med NMBU og SiÅs, samt med Statens vegvesen vedr adkomst og trafikkforhold. Ytterligere dialog med disse interessentene vurderes i løpet av den videre planprosessen. Viken fylkeskommune kontaktes vedr tilkoblingen til fv152.

Både planprogram og det etterfølgende planforslaget vil bli sendt offentlige etater som blir berørt av forslaget. Innkomne merknader fra varsel om planoppstart og ved offentlig ettersyn av planforslaget vurderes og kommenteres av forslagsstiller.

Innspill til oppstart av planarbeid eller synspunkter til forslag til planprogram skal sendes til Rambøll Norge AS innen **04.01.2019** på:

[Julian.ghansah@ramboll.no](mailto:Julian.ghansah@ramboll.no)

Eller per post:

Rambøll Norge AS  
v/Julian Ghansah  
Pb 427 Skøyen  
0213 Oslo

## 4. UTREDNINGSBEHOV I PLANPROSESSEN

### 4.1 Krav om konsekvensutredning

Formålet med en konsekvensutredning (KU) er å klargjøre virkningene av tiltak som kan få vesentlige konsekvenser for miljø, naturresurser og samfunn, jf. plan- og bygningslovens kap. 4. Konsekvensutredninger skal sikre at virkningene blir tatt i betraktning, både under planlegging av tiltaket og når det tas stilling til om tiltaket skal gjennomføres, eventuelt på hvilke vilkår.

Planen er vurdert i forhold til forskrift for konsekvensutredning, og på bakgrunn av §§ 6-8 utløser planen ikke krav om konsekvensutredning (KU). Likevel har Ås kommune stilt krav til KU da det er utfordringer knyttet til adkomst, trafikksikkerhet og grunnforhold.

Det er allerede utarbeidet rapporter for temaene adkomst og grunnforhold – disse ligger vedlagt.

### 4.2 Planfaglige utredningstemaer

Nedenfor gis det en oversikt over utredningstemaer for det videre planarbeidet. Planfaglige temaer som skal utredes er følgende:

1. Forholdet til overordnede planer
2. Naturmangfold, jordvern og grønnstruktur
3. Kulturminner og kulturmiljø
4. Nær- og fjernvirkning
5. Lokalklima
6. Grunnforhold og forurensning
7. Trafikkforhold
8. Risiko og sårbarhet
9. Barn og unges oppvekstvilkår
10. Folkehelse
11. Energi og miljø
12. Stedsutvikling
13. Teknisk infrastruktur
14. Sosial infrastruktur



### 4.3 Program for utredninger

Tabellen nedenfor utdyper hva som skal utredes innenfor de 14 ulike temaene, og hvordan utredningene skal presenteres.

UNDERTEMA	HVA?	Form presentasjon
<b>1. FORHOLD TIL OVERORDNEDE PLANER OG LOVVERK</b>		
Statlige planretningslinjer, regionale føringer, kommunale planer og føringer, relevant lovverk.	Samsvar og eventuelle avvik mellom planforslaget og gjeldende kommuneplan, kommunedelplan og overordnede føringer.	Beskrivelse
<b>2. NATURMANGFOLD, JORDVERN OG GRØNNSTRUKTUR</b>		
Grønnstruktur	Hvordan grønnstruktur, og aktivitet tilknyttet grønnstruktur innad området påvirkes.	Beskrivelser, illustrasjon
Naturmangfold	Konsekvenser for naturmangfold og arter i, og i tilknytning til området. Behov for eventuelle avbøtende tiltak.	Beskrivelser, illustrasjon, kart, del av MOP
Jordvern	Hvordan tiltaket påvirker mengden og kvaliteten av dyrket/dyrkbar jord.	Beskrivelser, arealregnskap dyrket/dyrkbar jord
<b>3. KULTURMINNER OG KULTURMILJØ</b>		
Kulturminner	Undersøke om det er potensiale for funn av kulturminner. Tiltakets påvirkning på nærliggende kulturminner og kulturmiljøer.	Beskrivelser, illustrasjoner
<b>4. NÆR- OG FJERNVIRKNING</b>		
Nær- og fjernvirkning, herunder landskapsvirkning	Hvordan tiltaket påvirker landskapsbildet.	Beskrivelser, illustrasjoner, 3D-modell
<b>5. LOKALKLIMA</b>		
Sol/skygge	Hvordan tiltaket påvirker sol- og skyggeforhold for omkringliggende bebyggelse. Sol- og skyggeforhold innad planområdet.	Beskrivelser, sol/skyggemodell
Støy	Hvordan området blir påvirket av aktuelle støykilder, både enkeltvis og samlet.	Støyrapport, kart
Luftkvalitet	Hvordan området blir påvirket av luftforurensning.	Beskrivelse
<b>6. GRUNNFORHOLD OG FORURENSNING</b>		

Ras- og skredfare (allerede undersøkt, se vedlegg 3)	Egnethet for planlagt utbygging og eventuelle nødvendige tiltak.	Beskrivelser, rapport, kart
Radon	Undersøke forekomster av radon. Eventuelt vurdere avbøtende tiltak. Avklares ved byggesak.	Beskrivelse, kart, målinger.
<b>7. TRAFIKKFORHOLD</b>		
Trafikale konsekvenser (adkomst allerede undersøkt)	Endringer i trafikkmønster og trafikkmengde medført av tiltaket, samt dets trafikale konsekvenser. Planforslagets innvirkning på fremkommelighet og trafikksikkerhet. Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy.	Trafikkanalyse som grunnlag for konsekvensutredningen, beskrivelse, illustrasjoner
Gang- og sykkelvei	Hvordan ivaretas gang- og sykkelforbindelser langs Nedre Pentagonvei og videre mot Meierikrysset, samt innad i planområdet.	Beskrivelser, illustrasjoner, kart
Kollektivtransport	Hvordan området knyttes til eksisterende kollektivsystem.	Del av trafikkanalyse, beskrivelse
Anleggstrafikk	Konsekvenser av anleggstrafikk for fremkommelighet og sikkerhet. Tiltak for å sikre fremkommelighet og sikkerhet i anleggsfasen.	Del av trafikkanalyse, beskrivelse (anleggs- og riggområde)
Skolevei for barn og unge	Alternative løsninger for barns vei til skolen undersøkes og vurderes, med sikte på trafikksikker forbindelse.	Beskrivelse
<b>8. RISIKO OG SÅRBARHET</b>		
ROS-analyse	I henhold til pbl § 4-3 <i>Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse</i> skal det ved utarbeidelse av planer for utbygging gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse. I konsekvensutredningen skal aktuelle risiko- og sårbarhetsmomenter utredes med redegjørelse for sannsynlighet og avbøtende tiltak.	Rapport
<b>9. BARN OG UNGES OPPVEKSTVILKÅR</b>		
Areal og aktivitet for barn og unge	Hvilke arealer som benyttes av barn og unge har tiltaket beslaglagt, herunder hundremetersskog, turstier, akebakker. Hvordan tilrettelegger tiltaket for barn og unge?	Beskrivelser, illustrasjoner
<b>10. FOLKEHELSE</b>		
Reisevaner og aktivitetsområder	Oppfordrer tiltaket til bilbruk eller sykling/gange? Er det tilrettelagt med allment tilgjengelige aktivitetsområder?	Beskrivelse

<b>11. ENERGI OG MILJØ</b>		
Miljøtiltak	Vurdere krav til miljøløsninger, herunder byggematerialer, avfalls- og massehåndtering og miljøvennlig transport. Begrunnelse av valg.	Del av MOP, beskrivelse
Energi	Vurdere løsninger for miljøvennlig energi- og varmetilførsel (ev. tilknytting til fjernvarme).	Del av MOP
<b>12. STEDSUTVIKLING</b>		
Stedets karakter, sammenhenger og forbindelser	Planforslagets innvirkning på Ås sin identitet. Hvordan planforslaget ivaretar forbindelser mot Ås sentrum. Koblingen til Pentagon og Nedre Pentagonvei er sentral.	Beskrivelser, Illustrasjoner
Arkitektonisk og estetisk utforming	Beskrivelse av forskjellige boligtypologier som kan egne seg i dette området.	Beskrivelser, illustrasjoner, 3D-modell
Universell utforming	Hvordan universell utforming er sikret i utearealer og gangveier.	Beskrivelse
<b>13. TEKNISK INFRASTRUKTUR</b>		
Overvannshåndtering	Areal for førdrøyning, konsept for lokal overvannshåndtering og avrenning.	Beregninger, beskrivelse, illustrasjoner, VAO rammeplan
Vann og avløp	Løsning for vann og avløp skal beskrives og illustreres gjennom en VAO-rammeplan.  Antatt maksimalt vannforbruk og avløpsproduksjon for planområdet må beregnes tidlig i planprosessen. Kapasiteten til eksisterende VA-ledninger utenfor planområdet må også sjekkes for å avklare om det er behov for kapasitetsøkninger.	Beskrivelse, VAO rammeplan
Slokkevann	Hvor skaffes slokkevann fra? Er det tilstrekkelige mengder?	Beskrivelse, beregninger, VAO rammeplan.
<b>14. SOSIAL INFRASTRUKTUR</b>		
Barnehagekapasitet	Er det tilstrekkelig kapasitet på nærliggende barnehager?	Beskrivelse
Skolekapasitet	Er det tilstrekkelig kapasitet på nærliggende skoler?	Beskrivelse

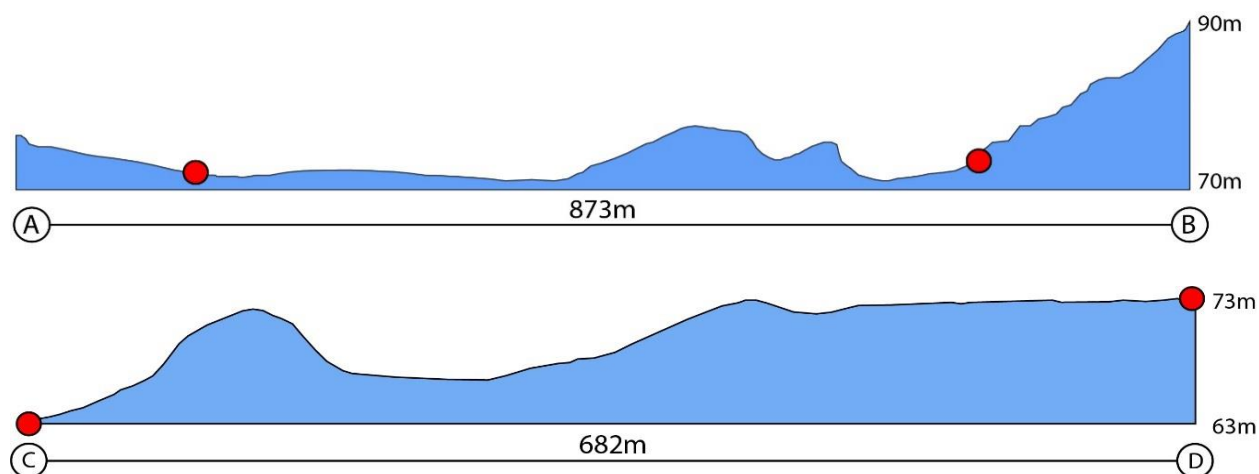
## 5. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

### 5.1 Topografi

Vollskogen er en del av et omfattende landbrukslandskap. Planområdet er hovedsakelig dekket av skog, men grenser til dyrket mark. Det også en del bekker i området.

Planområdet er relativt flatt, og ligger mellom mer høyereliggende arealer i øst og vest. I planområdet er den maksimale høydeforskjellen på om lag 10 m, og området ligger på kote +63 til +75. Høydeforholdene er illustrert i figur 7 ved et kart med koter og to tverrsnitt.

Planområdet ligger under marin grense. Kvartærgeologisk kart indikerer at løsmassene består av tykk havavsetning og noen fjellblotninger. Den utførte geotekniske vurderingen (Vedlegg 3) konkluderer med at planområdet ikke er innenfor en faresone for skred, og vurderes heller ikke som et løsneområde.



**Figur 7: Kartet markerer hvor tverrsnittene A-B og B-C er målt. De røde prikkene markerer planavgrensningen. De to nedre figurene viser høydeforholdene til de respektive tverrsnittene.**

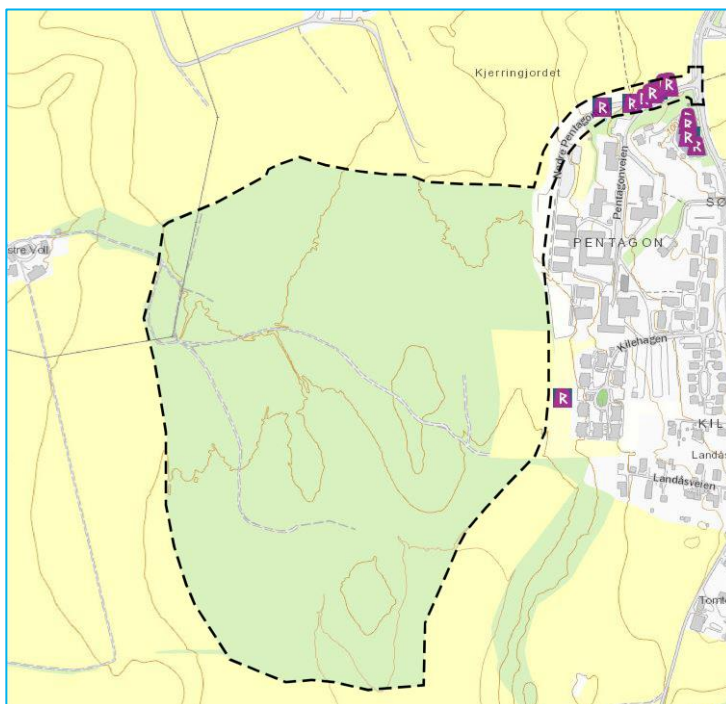
### 5.2 Arealbruk

Majoriteten av planområdet er i dag skogsarealer. En mindre del av planområdets østre del omfatter deler av Pentagon studentby som inngår i detaljreguleringsplan ID: 0214\_269. På dette arealet ligger det i dag veiareal, fortau og parkeringsarealer tilhørende Pentagon.

### 5.3 Kulturminner og kulturmiljø

Det finnes registrerte kulturverdier i tilknytning til planområdet (se figur 8). Kulturminnene er lokalisert langsmed Nedre Pentagonvei, og er klassifisert som automatisk fredede bosetningsspor fra jernalderen.

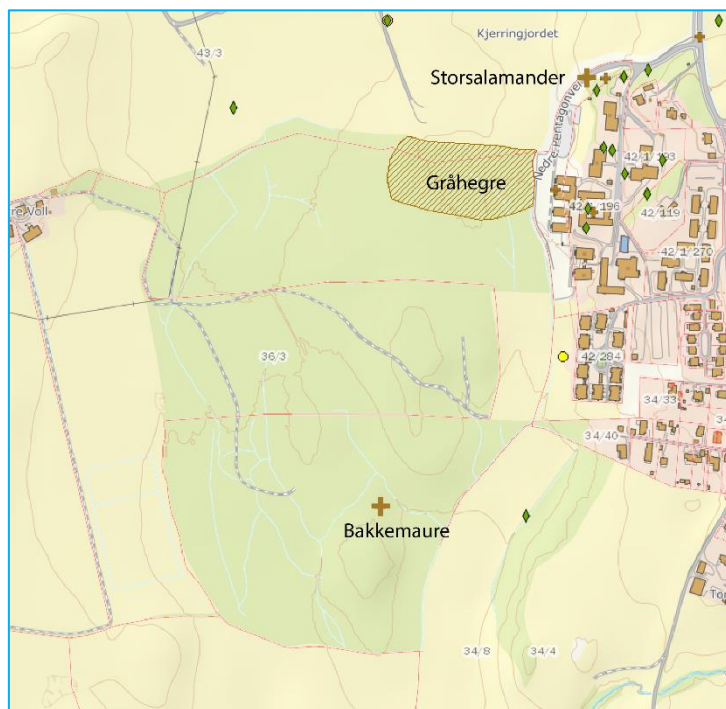
Akershus fylkeskommune mener også at topografi og beliggenhet tilsier at det er stort potensiale for å gjøre flere funn av automatisk fredete kulturminner uten synlig markering på eiendommen. Fylkeskommunen vil derfor registrere kulturverdiene i området som en del av planarbeidet.



Figur 8: Figuren viser registrerte kulturminner på og ved planområdet. Hentet fra kulturminnesøk.

### 5.4 Naturmangfold

Det er registrert verdifullt naturmangfold i planområdet. Nordøst i planområdet er det registrert et viktig yngleområde for gråhegre (brun skravur). Det er også registrert bakkemaure, en nær truet flerårig og krypende maure, sør i planområdet. Langs Nedre Pentagonvei er det registrert en nær truet storsalamander. Det er usikkert hvorvidt salamanderen fremdeles finnes i området.



Figur 9: Natur- og biomangfold ved Vollskogen. Hentet fra: miljostatus.no

### 5.5 Grønnstruktur

Vollskogen er i dag et enkeltstående skogsområde bestående av bar- og blandingsskog. Skogen er i dag lite brukt til friluftaktiviteter – antakeligvis fordi den er svært tett og gjengrodd, og ikke inngår som en del av et større sammenhengende skogsområde.

### 5.6 Sosial infrastruktur

Vollskogen tilhører Brønnerud barneskole, som har omtrent 100 elever og er vurdert til å ha en kapasitet på 200 elever. Åsgård barneskole, som er under utbygging, ligger nærmere Vollskogen og kan være et alternativ.



Barnehagene Søråsteigen, Brønnerud og Åkebakke ligger alle ganske nær Vollskogen. Per i dag er det ledig barnehagekapasitet, men ifølge Ås kommunes Barnehagebehovsplan må barnehagekapasiteten stadig utvides for å kunne tilfredsstillere det antatte behovet frem mot 2030. Siden utbyggingen av Vollskogen vil ha oppstart et sted mellom 2020-2030 er det usikkert hvorvidt den framtidige barnehagekapasiteten i nærområdet vil være tilstrekkelig.

## **5.7 Teknisk infrastruktur**

Vollskogen grenser til Nedre Pentagonvei, som gjennom forstudier er vurdert som den beste adkomstløsningen. Nedre Pentagonvei er koblet til Herumveien, med gang- og sykkelvei til Meierikrysset. Herfra er det sammenhengende gang- og sykkelvei langs fv 152, både mot Ås/Ski og Drøbak.

Nærmeste bussholdeplass ligger ved Meierikrysset langs fv 152, med en gangavstand på ca 550 meter fra Nedre Pentagonvei. Herfra kan en reise i retning Ås/Ski/Langhus eller Drøbak.

Togstasjonen ligger i Ås sentrum ca. 2 km. øst for planområdet, og kan nås via buss eller gange/sykkel. Fra Ås stasjon kan du ta toget nordover mot Oslo eller sørover mot Moss.

Hovedanlegg for vann- og avløp går gjennom området.

## **5.8 Fareområde og forurensning**

Store deler av Ås kommune – inkludert Vollskogen – ligger under marin grense, hvilket medfører en økt risiko for ustabile grunnforhold og kvikkleireskred. Vollskogen er i kommuneplanens arealdel markert med hensynssone «H310\_4 Sone for skred- og rasfare» for å forsikre at denne risikoen utredes i planprosessen.

Vollskogen ligger nær både E6 og Fv152, som begge er støykilder.

## 6. VIKTIGE PROBLEMSTILLINGER

### 6.1 Bebyggelse og utforming

For å sikre et boligområde med kvalitet, som er i tråd med overordnede målsetninger for arealutvikling, vil det være viktig å gjøre flere vurderinger rundt bebyggelsen og dens utforming.

Det vil for det første være viktig å finne en passende tetthet for boligutbyggingen. Blant annet må det vurderes byggehøyder og hva slags type boliger som er ønskelig på Vollskogen, eneboliger, rekkehus eller leilighetshus? Boligantall, byggehøyder og boligtetthet bør også vurderes på bakgrunn av kommunens tilgang på utbyggingsarealer, planområdets nærhet til offentlig transport og basisfunksjoner, og planområdets nærhet til universitetet.

Et annet sentralt spørsmål tilknyttet bebyggelsen handler om hvordan og hvor den skal plasseres innenfor planavgrensningen. Planområdet er relativt stort, og kun deler av det skal reguleres til boligformål. Planarbeidet må vurdere hvordan ulike hensyn tilknyttet blant annet naboskap, landskap, naturmangfold og overvann ivaretas gjennom plassering av boliger.

Området er stort og bør deles inn i mindre felt som får ulik grad av utnyttelse. Mot øst – nær studentbyen Pentagon er det naturlig med en relativt høy utnyttelse, mens høydene bør tas ned lengre mot vest. Dette må utforskes i planarbeidet.

### 6.2 Biologisk mangfold/naturmangfold

Vollskogen inneholder flere natur- og miljøverdier som det er viktig å ivareta gjennom arealplanleggingen. Det vil i sammenheng med planarbeidet utføres befaring og feltregistreringer. En egen rapport vil fremheve hvilke natur- og miljøinteresser som bør prioriteres.

### 6.3 Landskap

For å tilrettelegge for et boligområde med identitet og særegenhet er det viktig å vurdere hvordan landskapselementer kan integreres i planløsningen. Planarbeidet skal derfor inneholde en registrering av sentrale landskapselementer på Vollskogen, herunder høyder, knauser, bakkedrag, stier og nøkkelbiotoper. Blant annet kan det være aktuelt å vurdere hvordan bebyggelsen kan organiseres i forhold til høydene på planområdet, eller hvordan utpekte skogsområder og bekker kan inngå i en blå-grønn infrastruktur.

### 6.4 Landbruk

Vollskogen er omkranset av landbruksarealer i nord, sør og vest, samt på nordsiden av Nedre Pentagonvei. Disse er viktig til både til matproduksjon, samt som identitets- og landskapselementer. I planarbeidet er det viktig å vurdere hvordan boligutbyggingen kan utformes for å ivareta landbruksinteressene. Problemstillingen er særlig aktuell i tilknytning til etableringen av adkomst langs Nedre Pentagonvei.

### 6.5 Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet er vurdert til å ha potensiale for funn av kulturminner. Akershus fylkeskommune vil derfor registrere planområdet. Deres funn og anbefalinger vil inngå i plan- og utredningsarbeidet.

## 6.6 Geoteknikk

Geotekniske utredninger og vurderinger er allerede blitt gjennomført i 2018, og inneholder følgende konklusjoner: (1) planområdet ligger ikke innenfor faresone for skred, (2) tiltakene vil ikke påvirkes av et potensielt områdeskred, og (3) på bakgrunn av lokale grunnforhold og topografi inngår området ikke i et potensielt løsneområde. En mer detaljert begrunnelse av vurderingen, samt anbefalte krav på prosjekteringsnivå er tilgjengelig (Vedlegg 3).

## 6.7 Overvann

Vollskogen blir i kommunens ROS-analyse definert som et område hvor flomproblematikk er aktuelt, og hvor risikoen skal vurderes. Da skog fjernes vil områdets fordrøyningssevne kunne reduseres. Overvannshåndtering skal i utgangspunktet løses på egen tomt, og det må redegjøres for hvordan dette vil bli gjort.

I planarbeidet vil det måtte kartlegges hvor vannveier går og hvilke områder som er sårbare for oppsamling av overvann. Informasjon om nedbørsfelt og naturlige vannveier i planområdet skal inngå i vurderingen av hvordan veier, blå-grønn infrastruktur og bebyggelse organiseres – både med tanke på intern overvannshåndtering, men også med tanke på hvordan omkringliggende områder påvirkes.

## 6.8 Støy

Vollskogen ligger nær hovedveiene E6 og Fv152, som begge er støykilder. Selv om planområdet ikke grenser direkte til disse støykildene, må deres effekt beregnes. Dersom utredningene indikerer at støy kan være en utfordring i visse deler av planområdet, må avbøtende tiltak vurderes.

## 6.9 Teknisk infrastruktur og miljø

Adkomst har allerede blitt utredet og vurdert (se vedlegg 2), og Nedre Pentagonvei er blitt utpekt som hovedadkomst. Den tilhørende trafikkanalysen må imidlertid oppgraderes med nyeste tallgrunnlag i planarbeidet. Videre må planforslaget beskrive hvordan parkering, anleggstrafikk, trafiksikkerhet tilgjengelighet for utrykningskjøretøy ivaretas.

Området kan koble seg til pumpestasjon på NMBU. Planarbeidet må imidlertid beregne vannforbruk og avløpsproduksjon på planområdet for å avklare om omkringliggende VA-infrastruktur krever en kapasitetsutbedring. Således må også kapasitet ved eksisterende VA-infrastruktur sjekkes.

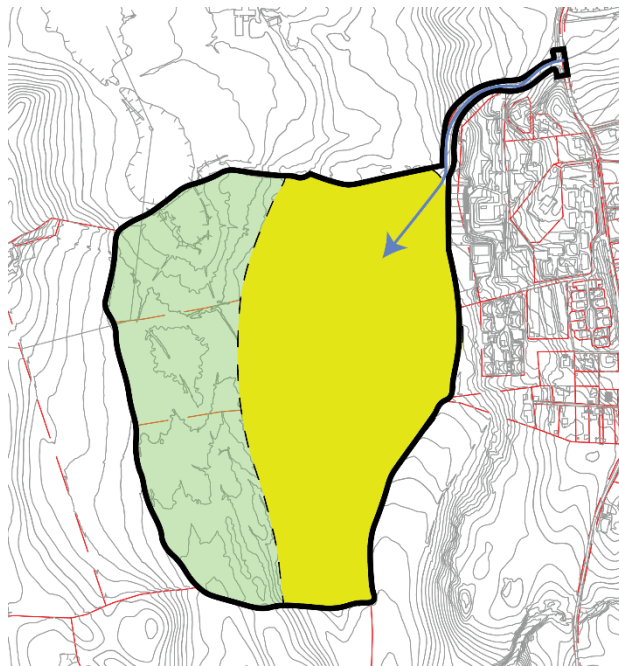
Planområdet ligger inntil grensen for konsesjonsområdet for fjernvarme. Dette skal vurderes som energikilde.

## 7. ALTERNATIVER FOR PLANFORSLAGET

Innenfor den foreslåtte planavgrensningen vil det bli vurdert to ulike hovedalternativer for hvor bebyggelse kan plasseres. Hensikten er å finne den beste løsningen for området og plassering av boliger, grønnstrukturer og veier. Planarbeidet vil utrede begge disse alternativene og komme fram til ett planforslag som sendes Ås kommune for behandling.

### Alternativ 1:

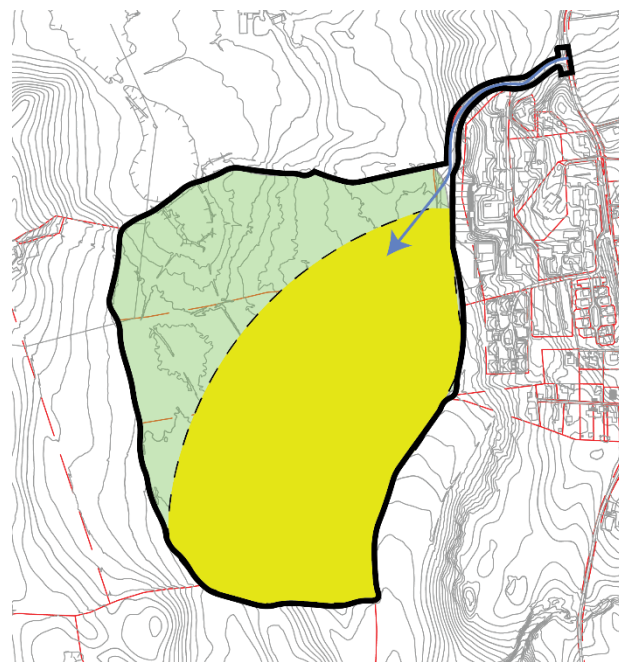
*Alternativ 1* samsvarer med planområde B11 som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. I dette alternativet vil boligformålet knyttes tett opp mot eksisterende bebyggelse, mens skogsarealer i øst bevares. Planområdet vil ha adkomst fra Nedre Pentagonvei.



Figur 10: Planalternativ 1.

### Alternativ 2:

*Alternativ 2* bevarer en buffersone med skog i nord, og tilrettelegger for en større andel av boligbebyggelse sør-vest i Vollskogen. Adkomst er fremdeles fra Nedre Pentagonvei, og bebyggelsen har fremdeles tilknytning til eksisterende nabolag i øst.



Figur 11: Planalternativ 2.

## 8. OPPFØLGING AV PLANFORSLAGET

Det skal utarbeides miljøoppfølgingsprogram (MOP) før kommunen gir rammetillatelse for utbygging.

En utbyggingsavtale for veg og/eller annen teknisk infrastruktur vil bli utarbeidet. Ås kommune og NMBU er aktuelle parter i forhandlinger om en utbyggingsavtale.



## 9. KILDEHENVISNING

### Dokumenter:

- Ås kommune. (2014). Barnehagebehovsplan 2015-2018. Tilgjengelig på: <https://www.as.kommune.no/barn-og-familie.352503.no.html>
- Ås kommune. (2015). Kommuneplan 2015-2027 – Samfunnsdel. Tilgjengelig på: <https://www.as.kommune.no/kommuneplan-2015-2027-gjeldende.471313.no.html>
- Ås kommune. (2016). Kommuneplan 2015-2027 – Planbestemmelser kommuneplanens arealdel. Tilgjengelig på: <https://www.as.kommune.no/kommuneplan-2015-2027-gjeldende.471313.no.html>
- Ås kommune. (2016). Kommuneplan 2015-2027 – Planbeskrivelse kommuneplanens arealdel. Tilgjengelig på: <https://www.as.kommune.no/kommuneplan-2015-2027-gjeldende.471313.no.html>
- Ås kommune. (2016). Kommuneplanens arealdel 2015-2027 – Areakart. Tilgjengelig på: <https://www.as.kommune.no/kommuneplan-2015-2027-gjeldende.471313.no.html>
- Ås kommune. (2016). Kommuneplan 2015-2027 – Oppdatert ROS-analyse for nye utbyggingsområder. Tilgjengelig på: <https://docplayer.me/41541505-As-kommune-kommuneplan-oppdater-ros-analyse-for-nye-utbyggingsomrader.html>
- Ås kommune. (2019). Høringsutkast, plan for ivaretagelse av naturmangfold. Tilgjengelig på: <https://www.as.kommune.no/plan-for-naturmangfold-paa-hoering.6186098-385744.html>

### Karttjenester:

- Follokart. Tilgjengelig på: <https://www.as.kommune.no/follokart.352151.no.html>
- Google maps. Tilgjengelig på: <https://www.google.com/maps>
- Kulturminnesøk. Tilgjengelig på: <https://www.kulturminnesok.no/>
- Kvartærgeologiske kart. Tilgjengelig på: <http://geo.ngu.no/kart/kartkatalog/>
- Miljøstatus kart. Tilgjengelig på: <https://miljoatlas.miljodirektoratet.no/MAKartWeb/KlientFull.htm?>
- Seeiendom. Tilgjengelig på: <https://seeiendom.kartverket.no/>

### Lovverk:

- Forskrift om Konsekvensutredninger – 2017.
- Lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfoldloven) – 2009.
- Lov om Kulturminner (Kulturminneloven) – 1979.
- Lov om Plan og Byggesaksbehandling (Plan- og bygningsloven) – 2008.

## 10. VEDLEGG

1. Referat fra oppstartsmøte (2018)
2. Vollskogen – vurdering av adkomstmuligheter (2018)
3. Geotekniske vurderinger av Vollskogen (2018)