



Ås kommune

MAL FOR OPPSTARTSMØTER I PLANSAKER

Mal 3
Revidert 07.05.2018

Oppstartsmøte den 26.06.2018

R-321 Detaljreguleringsplan for Vollskogen

1.1 PARTER, AVGRENSING MM

Deltakere fra forslagsstiller/tiltakshaver	Deltakere fra kommunen
Hans Tore Heir	Ellen Grepperud, plan- og utviklingssjef
Lorentz Erik Colberg	Greta Løkhaug, rådgiver - plan
Nina Heir	
Lars Syrstad	

Forslagstiller		Konsulent/arkitekt	
Navn	Hans Tore Heir / Lorentz Erik Colberg	Navn	Rambøll Norge AS v. Lars Syrstad
Adr.	Vollveien 16 / Vollveien 8	Adr.	Pb 427 Skøyen, Hoffsvæien 4
Postnr./-sted	1433 Ås	Postnr./-sted	0213 Oslo
Tlf.	94006929 / 90183128	Tlf.	225 18 000 / 932 43 034 (Lars)
E-mail	Hatore@online.no/ecolberg@online.no	E-mail	firmapost@ramboll.no / lars.syrstad@ramboll.no

Hovedhensikt med planarbeidet

Realisere planområdet B11 i gjeldende kommuneplan, vedtatt 03.02.2016, ved å regulere deler av Vollskogen til boligutbygging. Planområdet, Vollskogen, er på ca. 175 dekar.

200 boenheter, jfr. kommunens boligprogram – 50 % rekkehus og 50 % eneboliger

Planområde *beskriv beliggenheten*

Planområdet ligger rett vest for Pentagon, ca. 2 km Ås sentrum.

Planavgrensning *(beskriv så nøyte som mulig planens foreløpige grenser)*

Jfr. område B11 i gjeldende kommuneplan for Ås, vedtatt 03.02.2016. Området er avsatt til framtidig boligbebyggelse.

Berører følgende eiendommer direkte

Gnr/bnr. og hjemmelshavere	36/1 – Hans Tore Heir 36/3 – Lorentz Erik Colberg 42/1 – NMBU 43/3 – NMBU 42/1/277 – NMBU
----------------------------	---

Naboeiendommer

Gnr/bnr. og hjemmelshavere	Se egen adresseliste
Er noen av grensene usikre og krever ny oppmåling?	Ja, i følge kommunens kartportal er grensene usikre, dvs at de ikke er målt opp.



Ås kommune

MAL FOR OPPSTARTSMØTER I PLANSAKER

Mal 3
Revidert 07.05.2018

Plan	
	Områderegulering
x	Detaljregulering
	Blir gjeldende reguleringsplaner berørt? Behov for endring/oppheving i så fall av hvilken plan: Detaljreguleringsplan for Pentagon kan bli/blir berørt i nord i forbindelse med atkomst til planområdet.
Plan med konsekvensutredning	
x	Ja, på grunn av omfang og problemstillinger knyttet til atkomst/trafikk

Arkivsaknr.	Foreløpig navn på planen
	R-321 Detaljreguleringsplan for Vollskogen

1.2 BERØRES AV ANDRE PLANER/PROSJEKTER:

	Samsvar/Behov for avklaringer	Utbyggers ansvar for avklaringer og dokumentasjon	Fylles ut ved innlevering av endelig planforslag
Samsvarer formålet med kommuneplanens arealdel?	Ja	x	
Berøres prosjektet av bestemmelser i kommuneplanen?	Ja, krav om utredning av risiko for kvikkleireskred, jfr. K-plan best. 27.3	x	
Tilliggende reguleringsplaner – under arbeid:	Nei		
Behov for dispensasjoner etter PBL §§ 19-1 til 19-4?	Nei		
Andre planer	Endret reguleringsplan for Pentagon (R-269)	x	

Skolekapasitet?	Tilhører Brønnerud skolekrets	x	
Barnehagekapasitet?	Søråsteigen barnehage, avdeling på Brønnerud (under Søråsteigen) og Åkebakke barnehage(r) er nærmest	x	
Tilstøtende landbruksdrift	Ja	x	
Fjernvarme, konsesjonsområde	Bør vurderes, ligger inntil grensen for konsesjonsområdet	x	
Miljøoppfølgingsplan (MOP)	Ja, pga stor utbygging og mye trafikk – viktig å sikre gående og syklende i bygg- og anleggsfasen og dyr- og planteliv	x	

1.3 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Rammer og prinsipper for kommunaltekniske anlegg skal vurderes og avklares før planen legges frem for 1. gangs politisk behandling, i tett dialog med kommunal teknisk avdeling i Ås kommune. Se kravspesifikasjonen i mal 2 for nærmere detaljer.



Ås kommune

MAL FOR OPPSTARTSMØTER I PLANSAKER

Mal 3
Revidert 07.05.2018

Teknisk infrastruktur frem til planområdet	Beskriv foreløpig dagens situasjon, og eventuelle behov for kartlegginger, vurderinger, utbedringer.	Utbyggers ansvar for utredninger og avklaringer	Fylles ut ved innlevering av endelig planforslag
Veier	Vurdering av atkomstløsninger bør legges ved varselet	x	
Fortau, g-/s-vei	Må utredes, helhetlig løsning fra Meierikrysset	x	
Vann	Utdatert (gammelt) – må legges om	x	
Spillvann		x	
Overvann	Kan være utfordrende	x	
Slokkevann		x	
Veilys	Ja	x	
Teknisk infrastruktur / planområdet	Beskriv foreløpige vurderinger	Utbyggers ansvar for utredninger og avklaringer	Fylles ut ved innlevering av endelig planforslag
Veier	Se over	x	
Fortau, g-/s-vei	Se over	x	
Vann	Se over	x	
Spillvann	På østsiden, må pumpes – på NMBUs eiendom	x	
Overvann	En del bekker i området, viktig med god avrenning. Bør ha åpne vannspeil for å håndtere dette.	x	
Slokkevann	Muligens tilstrekkelig?	x	
Veilys	Videreføres inn i planområdet	x	
Andre trafikksikkerhetstiltak	Mange barn, de minste vil ha krav til skoleskyss. Viktig med god trafikksikring av gående og syklende før, under og etter utbygging.	x	

1.4 UTREDNINGER OG ANALYSER

Utredninger og analyser skal utføres for utbyggers regning av kvalifisert personell og skal innsendes samtidig med endelig planforslag. Se kravspesifikasjonen i mal 2 for nærmere detaljer

1.4.1 RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE (ROS ANALYSE)

ROS analyse tilpasset det konkrete prosjektet skal <i>alltid</i> utføres	Har kommunen aktuelle undersøkelser?	Utbyggers ansvar for avklaringer og dokumentasjon	Fylles ut ved innlevering av endelig planforslag
Bruk overskriften ROS analyse.			
Grunnforhold - kvikkleire	Nei, må vurdere grunnforhold/områdestabilitet, ved ustabil grunn kreves grunnundersøkelse	x	
Flomfare	Nei, må vurderes/utredes	x	
<i>Nedre kotehøyde for kjeller skal utredes og fastsettes i bestemmelsene i flomutsatte</i>			



Ås kommune

MAL FOR OPPSTARTSMØTER I PLANSAKER

Mal 3
Revidert 07.05.2018

<i>områder.</i>			
Høyspent i området/i nærheten		x	
Støy	Nei, noe støy fra FV 152	x	
Radon	Nei, avklares i byggesak	x	
Nærhet til jernbane el. E6/E18	Nærhet til E6	x	
Annen forurensing eller fare	Ukjent	x	
Påvirker tiltaket trafiksikkerheten i området? Er trafiksikkerheten ivaretatt innenfor planområdet?	Se over. Deler av hovednettverket, for sykkel og gange, går over Søråsjordet og langs Herumveien i retning Meierikrysset	x	

1.4..2 ANDRE UTREDNINGER

	Utbyggers ansvar for utredninger	Fylles ut ved innlevering av endelig planforslag
Landskapsmessige analyser		
Helningskart: Kartet skal bl.a. danne grunnlag for hvilke boliger som skal ha underetasje. Skal også vise forholdet til tilstøtende områder	ja	
Sol/skyggekartlegging	ja	
Vurdering av området med hensyn til eksponering/fjernvirkning, plassering av bygning(er) på tomten og terrengbearbeiding - ferdig utbygget Dette må visualiseres, for eksempel med fotomontasje, modell, snitt.	ja, dempes sett fra FV 152, beplantning langs atkomstvei i nord	
Naturmessige forhold – kartlegging og vurdering: Det skal foretas en registrering av landskap, bekkedrag, eksisterende stier, eksisterende vegetasjon og enkeltrær og mulige nøkkelbiotoper i området. Det skal legges vekt på å bevare gjennomgående stier i planområdet. Med bakgrunn i registreringen gjøres det en vurdering av hva som kan bevares f. eks ved at lekeplasser, akebakker og grøntområder legges til slike områder. Gjennomgående stier eller gangforbindelser mot friområder må legges slik at de gir gode gangforbindelser videre ut i terrenget. Dersom området inneholder vegetasjon/trær som skal bevares skal trær måles inn før planen utarbeides og merkes av på plankartet.	ja flere lekeplasser, sentralt i området	
Blå-grønn faktor, jfr. kommunens norm for overvannshåndtering	ja, krav: 0,8	
Universell utforming/tilgjengelighet for alle: Alle områder som skal være allment tilgjengelige skal tilstrebes tilrettelagt for alle. http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2009/temaveileder-universell-utforming-og-pla.html?id=557913	ja	



Ås kommune

MAL FOR OPPSTARTSMØTER I PLANSAKER

Mal 3
Revidert 07.05.2018

Det skal lages en vurdering av planforslaget i forhold til prinsippene om universell utforming.		
Folkehelse: For å fremme folkehelse, dvs å bidra til å svekke faktorer som medfører helserisiko, og å styrke faktorer som bedrer helsen. Et eksempel kan være sentrale uteplasser der alle er velkomne. https://helsedirektoratet.no/folkehelse Det skal lages en vurdering av folkehelse med bakgrunn i helsedirektoratets veileder.	ja, gode gå- og sykkelarealer, gode uteplasser	
Barn og unge – skolevei, bevare noe av skogen (knauser m.m.)	x	
Grønnstruktur/friluftsliv – skiløype rett nord for området	x	
Naturmangfold – vegetasjon og dyreliv	x	
Stedets karakter og visuelle kvaliteter – heller mot sør-vest, kuldedrag	x	
Sikring av jordressurser (jordvern) – flytte dyrkbar jord?	x	
Kulturminner og kulturmiljø	x	
Grunnervervsbehov	x	
Alternativer	x	
Nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen	x	
Boligbygging: Planområdet og hvert delfelt skal gi et helhetlig uttrykk når det er ferdig utbygd. Følgende skal vurderes og sikres enten gjennom bestemmelser eller direkte på plankartet.		
▪ Felles reguleringsbestemmelser for delfelt eller for bebyggelse langs enkelt-veger: Felles møneretning/lengderetning, møne/gesimshøyde, takvinkel, type tak, byggelinjer.	x	
▪ Hvilke tomter som skal ha underetasje skal fremkomme på plankartet eller i bestemmelsene.	x	
▪ Gesims- og mønehøyde skal kotesettes.	x	
▪ Anbefalt husplassering på de enkelte tomter.	x	
▪ Det skal gjøres en vurdering av renovasjonsløsninger.	x	
▪ Andre analyser - <i>spesifiser</i>		
Finnes vernede eller foreslått vernede bygninger/anlegg eller fornminner i området/tilgrensende områder? Det skal utføres en estetisk vurdering av hvordan ny bebyggelse vil forholde seg til den vernede bebyggelsen/fornminner som skal bevares i feltet eller i området rundt.	x	

ANDRE FORHOLD DRØFTET I MØTET

<p>Rambølls vurdering av atkomstløsninger <u>må</u> vurderes av Statens vegvesen. Trafikkanalysen/-vurderingen legges ved varsel om oppstart.</p> <p>Om atkomstveien skal være privat eller kommunal avklares under reguleringsprosessen med kommunalteknisk etat.</p> <p>Bilfrie internveier bør etterstrebes i planområdet.</p> <p>Må utrede hvordan barna kommer seg enkelt til Brønnerud skole – utløser krav om skoleskyss for de yngste barna. Må utarbeide trafikkanalysen for gående og syklende – til Brønnerud skole, til sentrum (langs Eika og langs Søråsveien)</p> <p>Minst mulig nedbygging av dyrket mark. Dyrkbar jord flyttes? Må si noe om overskuddsmassene.</p> <p>Revehi, elgen går innom denne skogteigen – villtrekk – eneste skogteigen på denne siden, og derfor viktig å</p>



Ås kommune

MAL FOR OPPSTARTSMØTER I PLANSAKER

Mal 3
Revidert 07.05.2018

beholde deler av den. Må sjekke ut vilt. Viktig yngleområde for gråhegre, jfr. kommuneplanens ROS-analyse i forbindelse med siste rullering av kommuneplanen.
Naturtypekartlegging – rapport fra Biofokus2018-03 legges ved referatet – sjekk den!
NB! Erstatningsdam for salamandere, øst for området, ble etablert i forbindelse ved regulering av Pentagon.

Rekkehus/eneboliger – 50/50

R-269 Endret reg. plan for Pentagon: § 6 hensynssoner og § 8 rekkefølgebestemmelser – sjekk de!

Fakturaer: splittes

Kartgrunnlag bestilles av Stian Lundanes, stian.lundanes@as.kommune.no

Planforslaget sendes til post@as.kommune.no

1.5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER, AVTALER MED MER

	Foreløpig vurdering	Utbyggers ansvar for avklaringer og dokumentasjon	Fylles ut ved innlevering av endelig planforslag
Påregnelige rekkefølgebestemmelser	Trafikk – atkomst fra Meierikrysset, g/s-vei/fortau, lekeplasser, grønnstruktur	x	
Utbyggingsavtale	g/s-vei/fortau må bekostes av utbygger. Omlegging av vannledning o.a. teknisk vannstruktur	x	
Gjennomføringsavtale	Ikke aktuelt på nåværende tidspunkt	x	

1.6 PLANPROSESSEN

	Tiltakshaver er gjort kjent med følgende:
Tiltakshaver må selv varsle berørte (myndigheter, grunneiere/naboer og organisasjoner) samt annonse i aviser ved oppstart av planarbeidet + evt. høring av planprogram (planprogrammet sendes først kommunen til gjennomgang og evt. tilbakemeldinger før det sendes ut)	x
Saksbehandler sender tiltakshaver liste over berørte parter	x
Saksbehandler annonserer varsel om oppstart av plansaken på kommunens internettsider etter at tiltakshaver har oversendt varsel om oppstart	x
Kommende møter i kommunens planutvalg (Hovedutvalget for teknikk og miljø)	01.11./06.12.2018
Kulturminner	
Fylkeskommunen stiller som oftest krav om arkeologisk registrering i forbindelse med reguleringsplanprosesser. <ul style="list-style-type: none">Kostnader ved slik registrering må tiltakshaver selv bekoste, samt sørge for gravemaskin med fører.Tiltakshaver må selv bestille registreringen. (NB: Gjør bestillingen med en gang kravet kommer, det kan ta lang tid før arbeidet kan utføres!)Dersom en finner fornminner, skal Riksantikvaren avgjøre om område skal frigis. Dette tar tid. Dersom området blir frigitt, må tiltakshaver bekoste utgraving av området.	x



Ås kommune

MAL FOR OPPSTARTSMØTER I PLANSAKER

Mal 3
Revidert 07.05.2018

NB: Kommunen kan ikke vedta planen før slike forhold er avklart.

1.7 KRAV TIL PLANFRAMSTILLING

Gå igjennom Mal 2 Kravspesifikasjon til reguleringsplaner i Ås kommune	Kravspesifikasjonen er gjennomgått og utdelt
Kommunes krav til planfremstilling og kvalitetskrav i mal 2 til det innsendte planmaterialet er utlevert	x

1.8 GEBYRER

	Tiltakshaver er gjort kjent med følgende:
Det skal betales gebyrer for å saksbehandle planforslaget, i henhold til gjeldende regulativ på det tidspunktet komplett planforslag er mottatt.	x

1.9 ANDRE KOMMUNALE NORMER, STANDARDER MED MER

Kommunens standarder skal følges!	Tiltakshaver er gjort kjent med og har fått utdelt følgende:
Veinorm for Ås kommune – kommer ny i løpet av 2018	x
VA norm: va-norm.no	x
Betalingsregulativ	x

1. steg i prosessen videre:

Hvem har ansvar

(Forslagsstiller sender inn skriftlig dokumentasjon – forslag til annonse og planforslag med KU - varslingsliste og referat sendes ut 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 ekstakt 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.

Dette dokumentet skal underskrives av både tiltakshaver og eventuelt grunneier samt saksbehandler

Referat godkjent og kopi mottatt

Sted og dato:

Sted og dato: Ås, 11.07.2018/
revidert 06.09.2018

Tiltakshaver (sign)

Greta Løkhaug
Saksbehandler (sign)



Ås kommune

MAL FOR OPPSTARTSMØTER I PLANSAKER

Mal 3
Revidert 07.05.2018

Ved innsendelse av komplett reguleringsplanforslag skal det være krysset av for alle vurderinger og analyser som det under forhåndskonferansen var enighet om å utføre. Planforslaget tas ikke opp til politisk behandling før disse vurderingene er utført

Ved innsendelse av komplett planforslag, skriv under her:

Sted og dato

Tiltakshaver/utbygger