



Ås kommune

KRAV TIL UTARBEIDELSE AV REGULERINGSPLANER I ÅS KOMMUNE

Mal 2
Revidert 07.05.2018

Denne kravspesifikasjonen utgjør Ås kommunes krav til komplett innsendt *reguleringsplanforslag*. Planforslaget tas ikke opp til 1. gangs politisk behandling før kommunen har mottatt komplett planforslag. Fra denne dato løpet 12 ukers fristen i hht. plan- og bygningslovens § 12-11.

Hensikten er å legge til rette for at planer får god kvalitet både i form og innhold, og for effektiv planbehandling. Kravspesifikasjonen omhandler følgende:

- Hvilke søknadsmateriale som skal utarbeides
- Krav til innhold og kvalitet i materialet

Planmaterialet skal utformes i tråd med gjeldende kart- og planforskrift og nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister:

http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/planlegging_plan-og_bygningsloven/kart--og-planforskriften-.html?id=570324

A) KOMPLETT REGULERINGSFORSLAG SKAL BESTÅ AV:

| Følgende dokumenter/filer | Beskrivelse |
|---|-------------|
| Planbeskrivelse | Punkt B |
| Kopi av varslingsbrev m/varslingsliste | |
| Kopi av avisannonse | |
| Kopi av innkomne merknader ved forhåndsvarslingen | |
| Referat fra forhåndskonferansen, med utfyllt liste over hvilke vurderinger og utredninger som er utført | Mal 3 |
| Plankart i PDF | Punkt C |
| Digitalt plankart i SOSI | Punkt D |
| 3D-modell | Punkt E |
| Planbestemmelser | Punkt F |
| Lengde- og tverrprofiler til <i>alle</i> veger. | Punkt G |
| Rammeplan for tekniske anlegg | Punkt H |
| Geoteknisk rapport | Punkt I |

Alle dokument sendes digitalt til post@as.kommune.no.

**Planforslag, bestemmelser og beskrivelse skal leveres i PDF-format.
Bestemmelser og beskrivelse skal også leveres i Word.**

B) PLANBESKRIVELSE

En planbeskrivelse skal avklare alle forhold som ansees å være viktige i plansaken. Planbeskrivelsen skal ha en oversiktlig og ensartet struktur, og skal utformes etter følgende innholdsoppbygging:

Bakgrunn

- Avklare hvem som fremmer forslaget og på vegne av hvem
- Kort om hensikten med planen
- Eventuelle politiske vedtak som ligger til grunn for oppstart av planarbeidet
- Eventuelt andre forhold som hører inn under bakgrunn

Beskrivelse av planområdet før utbygging

- Beliggenhet i kommunen
- Historikk
- Eventuell eksisterende bebyggelse
- Vei- og trafikkforhold, herunder parkering
- Terrengforhold, landskap, vegetasjon
- Om området er i bruk som lekeområde
- Grunnforhold
- Miljøbelastninger området er eksponert for (støy, støv, elektromagnetisk stråling, radonforekomst m.m.)
- Verneinteresser
- Eventuelt annet

Eiendomsforhold

- Alle eiendommer innenfor planområdet opplistes
- Eiendomsforhold som kan komplisere gjennomføring av planen
- Andre relevante opplysninger som har med eiendomsforhold å gjøre

Planprosess og medvirkning

- Oppstartsmøte; dato og referat
- Forhåndsvarsling; utsendelse, frist
- Eventuelle avklaringer med offentlige myndigheter (utover de merknader som er mottatt)
- Medvirkning; frivillige organisasjoner, direkte berørte parter, barn og unge, naboer og lignende.
- Andre forhold som er viktige for beskrivelsen av foreløpig saksgang - for eksempel møter, skriv eller annet.

Innkommne forhåndsmerknader

Forslagsstiller skal gi et kortfattet resymé av hver enkelt merknad og kommentere og vurdere merknadene fortløpende. Hvert resymé innledes med hvem har skrevet merknadene og dato for når merknadene er skrevet. Spesielt viktig er det å begrunne hvorfor man eventuelt ikke har kunnet imøtekomme ønsker/krav som er kommet inn ved forhåndsvarslingen. Merknadene inneles gruppevis, f.eks.:

- Offentlige høringsinstanser
- Lag og organisasjoner
- Direkte berørte parter og naboer

Beskrivelse av planforslaget

- Avgrensning av planområdet
- Plannavn og planID (avtales på forhånd med kommunen. Planens navn skal være så presist og kort som mulig)
- Hva består planen av
- Plankart med målestokk og dato
- Reguleringsbestemmelser med dato
- Annet som illustrasjonsplan og lignende
- Mål/hensikt med planen
- Atkomstforhold
- Energiløsning, hvordan lagt til rette for lavt energibehov og bruk av fornybar energi
- De forskjellige delområdene i planforslaget

Forslagsstiller må begrunne valgte løsninger. Dette er særlig viktig på eventuelle punkter hvor forslaget ikke er i overensstemmelse med gjeldende planer. Begrunnelse for valgte løsninger er også viktig på eventuelle punkter hvor høringsinstanser eller andre kan komme med innvendinger. Dette gjelder også punkter hvor kommunen har signalisert planfaglige innvendinger.

Konsekvenser av planforslaget

Under denne overskriften utdypes og begrunnes de punkter som i referatet fra forhåndskonferansen fremkommer som "Utbyggers ansvar å utrede". Forslagsstiller skal kommentere hvordan dette er ivaretatt i planforslaget. Det må tydelig fremkomme hva som er risiko- og sårbarhets (ROS) analyse. Forslagsstiller er ansvarlig for å legge frem en ROS-analyse som i tilstrekkelig grad vurderer området. Sjekklisten for ROS-analyse benyttes som et hjelpemiddel. Det kan være behov for redegjørelse og undersøkelse av enkelttema.

Hjelpemiddel:

<http://www.standard.no/nyheter/nyhetsarkiv/kvalitet-og-risiko/2013/risikovurderinger---ns-5814/>
<http://www.dsb.no/Global/Publikasjoner/2008/Tema/temasamfunnssikkerhetareal.pdf>

Beskrivelse av hvordan barn og unges interesser skal ivaretas

- Om planområdet er eller har vært i aktiv bruk som leke/aktivitetsområde for barn (kilde oppgis).
- Hvordan planen er tenkt med hensyn på å sikre tilstrekkelige og velegnede leke- og oppholdsarealer både sommers- og vinterstid for barn i ulike aldersgrupper.
- Om kravene til lekearealer er innfridd for de omkringliggende boområder, og om foreliggende planområde er egnet for å dekke et eventuelt udekket lekeplassbehov i nærmiljøet.
- Atkomstmulighetene til lekeplasser, friområder/friluftsområder, skole/barnehage.
- Hvordan ubebygde områder skal opparbeides.
- Hvordan lokalklima, miljøforhold og ulykkesforebygging er ivaretatt i planen.
- Tidspunkt og rekkefølge for gjennomføring av tiltak som berører barns interesser.

C) PLANKARTET I PDF

1. Bakgrunnskartet skal være fra grunnkart i målestokk 1:1000, og skal alltid inkludere eiendomsgrenser, høydekurver, veier, bygninger, stedsnavn, gnr./bnr., bekker og stier. Geometrien i underlagskartet framstilles uten fylte flater i gråtoner. Digitalt kartgrunnlag

KRAV TIL UTARBEIDELSE AV REGULERINGSPLANER I ÅS KOMMUNE

Mal 2
Revidert 07.05.2018

kjøpes av kommunen. Dersom kommunens kartgrunnlag/eiendomsgrenser ikke er tilfredsstillende må tiltakshaver selv bekoste ny/supplerende oppmåling.

2. Planforslaget skal utarbeides med grunnlag i Ås normer for kommunaltekniske anlegg for vei, vann og avløp.
3. Planforslaget leveres i PDF-format i A3-størrelse. Bestemmelser og beskrivelse skal leveres i Word-format.
4. Planområdet skal avgrenses klart og entydig på plankartet
5. Plankartet skal inneholde rutenett og koordinater.
6. Følgende formål, linjer og symboler skal alltid være med:
 - **Skjæringer og fyllinger:** For veier, fortau og gang- sykkelveier skal alle fyllinger og skjæringer vises på plankartet. Det skal vurderes om disse arealene skal reguleres til veiformål, utbyggingsformål eller kombinerte formål.
 - **Høyspent og kabler:** Høyspent og strømførende jordkabel (22 kilovolt og mer) skal ikke være en del av bygge- og lekeområdene. Forskrift om strålevern og bruk av stråling med veiledningsmateriell skal brukes. Veileder finnes på www.nrpa.no under publikasjoner.
 - **Kommunaltekniske anlegg:** Kommunaltekniske anlegg som ikke går i veiareal skal reguleres med egnet formål evt. kombinert med annet formål. Byggegrenser er her 3 meter jamfør VA normen.
 - **Snuhammer** i alle offentlige veier og fellesveier.
 - **Renovasjon:** Dersom det legges opp til fellesløsninger for renovasjon skal det reguleres inn område for dette i planen. Renovasjonsløsninger må avklares med Follo Ren.
 - **Lekeplasser:** Lekeplasser skal legges på områder egnet for lek, og ikke i utkant av boligfelt like ved hovedveger og lignende.
 - **Trafokiosker:** Trafokiosker skal reguleres med egne formål. Det tillates ikke trafokiosker på områder avsatt til lek.

7. **Tegnforklaring og tittelfelt**

Tegnforklaringen skal til enhver tid følge spesifikasjonene for tegneregler i *Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister*.

- I tegnforklaringen skal symbolene for reguleringsformål arrangeres i samsvar med pbl § 12-5.
- Tegnforklaringen skal være i overensstemmelse med de formål, benevnelser, streksymboler og lignende som benyttes på plankartet.
- Tittelfeltet skal angi:
 - Plannavn og planID (avtales på forhånd med kommunen)
 - Kommunens navn og emblem
 - Koordinatsystem og høydegrunnlag
 - Ekvidistanse
 - Målestokktakk med målestokklinjal
 - Nordpil
 - Kilde og dato for bakgrunnskart
 - Informasjon om saksgangen, inklusiv datoer for 1. og 2. gangsbehandling, offentlig ettersyn, vedtaksdato, og revisjoner av planforslaget.
 - Informasjon om hvem som er forslagsstiller og hvem som har utarbeidet og evt. revidert kart.

D) PLANKARTET I SOSI

Det digitale plankartet skal til enhver tid følge spesifikasjonene i gjeldende *Nasjonalt produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister*. Både planforslag og ferdig plan skal overleveres kommunen i gjeldende SOSI-versjon.

- Planavgrensning avklares i oppstartsmøte og digital fil av planavgrensning overleveres kommunens senest ved varsel om oppstart
- Plandata skal leveres på separate SOSI-filer for hvert vertikalnivå.
- Komplette planforslaget med digitalt plankart overleveres kommunen før 1. gangsbehandling.
- Ved mindre vesentlige reguleringsendringer skal digitale data overleveres kommunen før vedtak kan fattes.
- Forslagsstiller skal sørge for at plankartet i PDF samsvarer med det digitale plankartet i SOSI.
- **Datakontroll**
 - En endelig og oppdatert SOSI-fil overleveres etter klagefristens utløp eller endt klagebehandling. Ferdig SOSI-fil skal ha riktig planID og plannavn.
 - Forslagsstiller skal sørge for at endelig versjon av det digitale plankartet i SOSI er fri for datafeil.
 - Kartverkets program for SOSI-kontroll skal benyttes for datakontroll, og datakontrollrapport skal vedlegges forsendelsen. Det er forslagsstillers ansvar å rette datafeil SOSI-kontroll avdekker.
 - Hvis kommunen må foreta omfattende retting av datafeil vil kommunen ta betalt for medgått tid iht. kommunens gebyrregulativ.

E) 3D-MODELL

Det kan være aktuelt for forslagsstiller å utarbeide en 3D-modell av bygninger dersom planforslaget legger til rette for oppføring av bygninger med betydelig volum og/eller høyder.

3D-modellen skal ha lav detaljeringsgrad og skal primært illustrere tiltakets størrelse og volum. 3D-modellen skal legges inn i kommunens 3D-kart for innsyn og medvirkning.

Saksbehandler avgjør om det er aktuelt å kreve en 3D-modell utarbeidet.

3D-modellen skal overleveres kommunen i COLLADA-format, med EUREF89 UTM-sone 32 som koordinatsystem.

F) REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelser skal redegjøre for forhold som fremkommer på plankartet. Bestemmelsene skal være presise og entydige.

G) LENGDE- OG TVERRPROFILER TIL ALLE VEIER.

Lengde og tverrprofiler for hver 10 meter for alle veger skal innsendes. Tverrprofilene skal vise tomtenes forhold til veg og tilstøtende tomt/annet areal. Lengdeprofil skal også vise forholdet til tilgrensende areal.

H) RAMMEPLAN FOR TEKNISKE LØSNINGER

Utbygger må utrede følgende forhold i tett dialog med kommunal teknisk avdeling i Ås *før* planforslaget innsendes for 1. gangs behandling:

- Rammer for valg av løsning samt plassering av kommunaltekniske anlegg. Hovedprinsipp for kloakkering er selvfølgelig. Pumpestasjoner unngås.
- Anleggenes plassering i forhold til høyder på veger og de tomter som skal betjenes skal utredes og kvalitetssikres som en del av det innsendte materialet.
- Det skal utredes prinsipløsninger for overvann.
 - Overvann skal fortrinnsvis løses på den enkelte tomt der dette er mulig. Der dette ikke er mulig skal alternative løsninger utredes.
 - Det skal foretas beregninger av økt belastning på tilstøtende bekker, elver og overvannssystem som følge av utbyggingen. Utbyggingens innvirkning på overvannsbullansen skal også utredes.

Rammeplanen skal utarbeides med konklusjoner og anbefalinger for valg av løsning.

I) GEOTEKNISKE UNDERSØKELSER

Ved krav om geotekniske undersøkelser må utbygger få gjennomført grunnundersøkelser i planområdet *før* planforslaget innsendes for 1. gangs behandling. Rapporten skal sendes inn sammen med planforslaget. I rapporten skal det fremgå om planområdet er stabilt og egner seg til planlagt utnyttning. Dersom området er bebyggbart skal konklusjoner og anbefalinger for hvilke tiltak som eventuelt må gjøres fremgå av rapporten.