

---

RAPPORT

# Konsekvensutredning naturmiljø

## Dyster Eldor II

---

OPPDRAKSGIVER

Ås kommune

EMNE

Konsekvensutredning naturmiljø med fokus på  
amfibier for Dyster Eldor II

DATO / REVISJON: 21. september 2015 / 04

DOKUMENTKODE: 126305-RIM-RAP-001

---



Denne rapporten er utarbeidet av Multiconsult i egen regi eller på oppdrag fra kunde. Kundens rettigheter til rapporten er regulert i oppdragsavtalen. Tredjepart har ikke rett til å anvende rapporten eller deler av denne uten Multiconsults skriftlige samtykke.

Multiconsult har intet ansvar dersom rapporten eller deler av denne brukes til andre formål, på annen måte eller av andre enn det Multiconsult skriftlig har avtalt eller samtykket til. Deler av rapportens innhold er i tillegg beskyttet av opphavsrett. Kopiering, distribusjon, endring, bearbeidelse eller annen bruk av rapporten kan ikke skje uten avtale med Multiconsult eller eventuell annen opphavsrettshaver.

## RAPPORT

|               |  |                 |   |
|---------------|--|-----------------|---|
| OPPDRAG       | <b>Konsekvensutredning naturmiljø for Dyster Eldor II</b>                | DOKUMENTKODE    | 126305-RIM-RAP-001                              |
| EMNE          | Konsekvensutredning naturmiljø med fokus på amfibier for Dyster Eldor II | TILGJENGELIGHET | Åpen  |
| OPPDRAGSGIVER | <b>Ås kommune</b>  | OPPDRAGSLEDER   | Ragnhild Heimstad                               |
| KONTAKTPERSON | Magnus Ohren   | UTARBEIDET AV   | Finn Gregersen, Ragnhild Heimstad og Randi Osen |
|               |  | ANSVARLIG ENHET | 1085 Oslo Naturressurser                        |

## SAMMENDRAG

Dyster Eldor II i Ås kommune, Akershus fylke, er planlagt utbygget til boligformål. Reguleringsplan for området er her konsekvensvurdert for naturmiljø med fokus på amfibier.

Sammenlignet med 0-alternativet, hvor eksisterende amfibibestand er antas å ha liten sjanse for overlevelse, vurderes tiltaket å ha lite til middels positivt omfang på amfibier. Dette skyldes primært etablering av nye dammer og restaurering av eksisterende dammer samt ivaretagelse av blågrønne korridorer i planområdet. Konsekvensen blir dermed middels positiv for amfibier. Det er lite vilt i området, og det som finnes vil i all hovedsak ivaretas ved opprettholdelse av blågrønne korridorer. Etablering av hageparseller kan være positivt for mattilgang. Tiltakets omfang av vilt er vurdert som intet og gir ubetydelig konsekvens. Tiltaket vil medføre arealbeslag av skog i store deler av planområdet som medfører et negativt omfang. Registrerte rødlistet ask er planlagt bevart og vegetasjon med hagemarkspreg er planlagt ivaretatt. Omfangets tiltak er vurdert som lite til middels negativt for skog og vegetasjon generelt og gir liten negativ konsekvens. Vegetasjonen tilknyttet dammene (inkl. nærliggende asketrær) er planlagt bevart og skjøttet, noe som gir intet omfang og ubetydelig konsekvens. Dagens vannmiljøstatus vil få sannsynligvis bedres gjennom planlagt skjøtsel. Dette er vurdert å ha en middels positiv virkning og konsekvensen for vannmiljø blir middels positiv. Alt i alt vurderes tiltaket å ha en positiv virkning på naturmiljø. Samlet konsekvens for naturmiljø vurderes å være **liten til middels positiv**.

I anleggsfasen må det legges føringer for å hindre avrenning til dammene. Sprengning bør ikke gjennomføres i nærhet av amfibiedammene. Man bør også merke opp viktige naturverdier (amfibiedammene, asketrær) samt kjøretreaser, sette opp fysiske stengsler og å rullere bruk av området for å redusere negative virkninger på amfibier i anleggsfasen. I tillegg gjelder generelle hensyn som implementert i anleggsrutiner.

Avbøtende tiltak for amfibier var nedfelt i amfibiplan fra våren 2014. Disse ble innbakt i dagens reguleringsplan og konsekvensvurderes her som en del av planforslaget.

Det må gjøres oppfølgende undersøkelser av kvalifisert personell i forbindelse med detaljplanlegging for utforming av amfibiedammene, overvintringsområder og landlige leveområder. Videre må gjennomførte tiltak følges opp for å se om etablering av levedyktige amfibiopulasjoner er vellykket og det må undersøkes om det dukker opp uventede krysningspunkter hvor salamander kan bli påkjørt. En regional forvaltningsplan for storsalamander foreslås utarbeidet på metapopulasjonsnivå.

|      |         |  |                             |                             |             |
|------|---------|--|-----------------------------|-----------------------------|-------------|
| 4.   | 21.9.15 | Revisjon – oppdatert forslag til plankart                    | R. Heimstad                 | F. Gregersen                | R. Osen     |
| 3.   |         | Revisjon – oppdatert forslag til plankart                    | R. Heimstad                 | F. Gregersen                | R. Osen     |
| 2.   | 9.4.15  | Revisjon – oppdatert forslag til nye reguleringsbestemmelser | R. Heimstad                 | F. Gregersen                | R. Osen     |
| 1.   | 12.1.15 | Revisjon – sammendrag og oppsummering.                       | R. Heimstad                 | F. Gregersen                | R. Osen     |
|      | 7.1.15  | Levert KU-rapport  | F. Gregersen og R. Heimstad | F. Gregersen og R. Heimstad | R. Osen     |
| REV. | DATO    | BESKRIVELSE  | UTARBEIDET AV               | KONTROLLERT AV              | GODKJENT AV |

**INNHOLDSFORTEGNELSE**

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Utbyggingsplanene .....</b>                  | <b>5</b>  |
| 1.1      | Beliggenhet .....                               | 5         |
| 1.2      | Tiltaket .....                                  | 5         |
| 1.3      | Prosess og vedtak .....                         | 5         |
| 1.4      | Plan- og influensområde .....                   | 6         |
| <b>2</b> | <b>Metode.....</b>                              | <b>9</b>  |
| 2.1      | Innsamling av data .....                        | 9         |
| 2.2      | Verdi-, virkning – og konsekvensvurdering ..... | 9         |
| 2.3      | Vurdering av kunnskapsgrunnlaget .....          | 9         |
| <b>3</b> | <b>Dagens situasjon og verdivurdering .....</b> | <b>10</b> |
| 3.1      | Registreringer fra offentlige databaser .....   | 10        |
| 3.2      | Naturtyper (amfibiedammer) .....                | 11        |
| 3.3      | Viltbiotoper .....                              | 16        |
| 3.3.1    | Fugl .....                                      | 16        |
| 3.3.2    | Hjortevilt .....                                | 16        |
| 3.3.3    | Rovdyr .....                                    | 16        |
| 3.3.4    | Gnagere .....                                   | 16        |
| 3.4      | Vegetasjon og skog .....                        | 17        |
| 3.5      | Vannmiljø og ferskvannlokaliteter .....         | 17        |
| 3.6      | Verdivurdering .....                            | 17        |
| <b>4</b> | <b>Omfang og konsekvenser .....</b>             | <b>19</b> |
| 4.1      | 0-alternativet .....                            | 19        |
| 4.2      | Virkning og konsekvens av tiltaket.....         | 19        |
| 4.2.1    | Amfibier .....                                  | 19        |
| 4.2.2    | Viltbiotoper .....                              | 20        |
| 4.2.3    | Vegetasjon og skog .....                        | 20        |
| 4.2.4    | Vannmiljø og ferskvannlokaliteter .....         | 20        |
| 4.3      | Oppsummering og samlet konsekvens .....         | 21        |
| 4.4      | Virkninger i anleggsfasen .....                 | 21        |
| 4.5      | Usikkerhet .....                                | 22        |
| <b>5</b> | <b>Avbøtende tiltak .....</b>                   | <b>22</b> |
| <b>6</b> | <b>Oppfølgende undersøkelser .....</b>          | <b>22</b> |
| <b>7</b> | <b>Referanser .....</b>                         | <b>23</b> |
| 7.1      | Skriftlige referanser .....                     | 23        |
| 7.2      | Muntlige referanser .....                       | 23        |
| 7.3      | Databaser .....                                 | 23        |
| <b>8</b> | <b>Vedlegg.....</b>                             | <b>23</b> |



## 1 Utbyggingsplanene

### 1.1 Beliggenhet

Planområdet Dyster Eldor II ligger i Ås kommune, Akershus. Området utgjør 183 dekar, hvor 170 av disse eies av Ås kommune og resterende areal utgjør privateiendommer. Dyster Eldor består av småkupert terreng kledt med ung blandingskog av lauv- og bartrær (Figur 1). I nord grenser planområdet mot Grunnfjellsveien og boligutbygging (Dyster Eldor nordre), i øst og sør grenser området mot kulturmark og skog, og i vest grenser planområdet mot boligutbygging (Granheim og Sollia) samt Rv 55.

Se mer detaljer om området og plansaken på kommunens nettside <http://www.as.kommune.no/>.

### 1.2 Tiltaket

Planområdet er planlagt utbygget til boligformål med hhv. tett og spredt bebyggelse. Deler av arealet er avsatt til barnehage samt at det er planlagt traséer for bilvei og gang- og sykkelveier. Resterende areal er avsatt til friområder som skal fungere som funksjonsområder for amfibier og for å tydeliggjøre skillet mellom bebyggelse og omkringliggende kulturlandskap. I friområdene er det lagt opp til mulig turvei samt avsatt hensynssoner for naturmiljø rundt eksisterende og planlagte amfibiedammer med tilhørende overvintringsområder. Se for øvrig Vedlegg 1 og 2 for reguleringsplankart samt reguleringsbestemmelser.

### 1.3 Prosess og vedtak

I kommuneplanens arealdel av 20.06.2007 er Dyster Eldor-området disponert til boligformål, skole og barnehage. I reguleringsplan for Dyster Eldor søndre del, vedtatt 16.06.2010, ble det tilrettelagt for ca. 200 boliger, fordelt på eneboliger og tett småhusbebyggelse/rekkehus samt barnehage og skole (Figur 2). Det ble i denne reguleringsplanprosessen ikke gjennomført en full konsekvensutredning i reguleringsarbeidet, men en enklere analyse fordi området var grundig vurdert tidligere (av Strand og Stornes 2008). Analysen fra 2008 hadde fokus på amfibier og inneholdt forslag til avbøtende tiltak for de eksisterende salamanderdammene.

Fylkesmannen i Buskerud påklaget saksbehandlingsfeil for manglende konsekvensutredning etter forvaltningslovens § 41. Etter en helhetlig vurdering av fylkesmannen ble det imidlertid funnet at saksbehandlingsfeilen ikke medførte ugyldighet og at saken var tilstrekkelig opplyst ved amfibierrapporten fra 2008. Amfibieplanen la opp til å beholde dammene som amfibiebiotoper samt la føringer for byggegrense og buffersoner for å ivareta eksisterende salamanderdammer. Fylkesmannens vedtak ble imidlertid kjent ugyldig i Oslo tingrett 05.07.2012, hvor man mente at det var sannsynlig at en konsekvensutredning ville gitt kommunen et vesentlig annerledes faglig beslutningsgrunnlag samt avdekket ytterligere avbøtende tiltak.

Ås kommune har i 2014 gjenopptatt planarbeidet. I denne forbindelse utarbeidet Multiconsult på oppdrag fra Ås kommune en plan for amfibier våren 2014 (se Vedlegg 3). Amfibieplanens mål var å kartlegge forekomster av amfibier, våtdrag og grønnstruktur og kombinere disse med kommende planlagt bebyggelse og infrastruktur samt å foreslå tiltak som vil medføre at dagens bestander av amfibier overlever og styrkes etter planlagt utbygging.

I tillegg til amfibieplanen, ble det utført en konsekvensutredning for planområdet. Denne rapporten utgjør en slik konsekvensutredning av naturmiljø med fokus på amfibier for planområdet Dyster Eldor II. Det ble lagt vekt på en dynamisk prosess for et optimalt resultat for amfibiebestanden, og utredningen ble utført trinnvis. Feltarbeidet for konsekvensutredningen ble utført våren 2014 og

første del av konsekvensutredningen (statusbeskrivelse med verdivurdering) ble skrevet våren/sommeren 2014, parallelt med amfibieplanen. Amfibieplanen kunne dermed fungere som et veiledende dokument for Ås kommune i arbeidet med endelig forslag til reguleringsplan for Dyster Eldor II. Ferdigstilling av konsekvensvurderingen er deretter utført vinteren 2014/2015, på et konkret reguleringsplanforslag for Dyster Eldor II hvor amfibieplanen fra våren 2014 med tiltak ligger til grunn (Figur 3). Konsekvensutredningen ble oppdatert høsten 2015 etter endringer i reguleringsplansbestemmelsene (vedtak av 7.9.15).

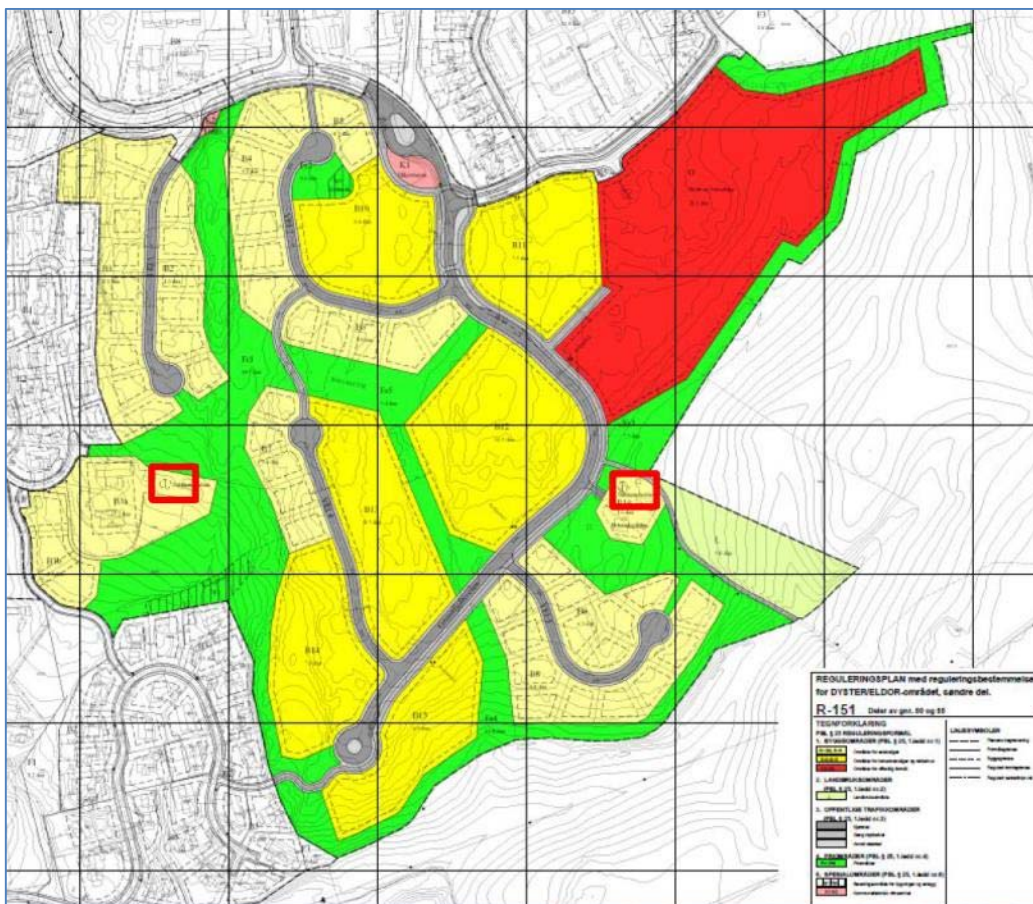
Arbeidet har vært delt mellom biolog Finn Gregersen, som har utført feltkartlegging og verdivurdering samt utarbeidet amfibieplanen, og biolog Ragnhild Heimstad, som har utført omfangs- og konsekvensvurderingen. Biolog Randi Osen har foretatt kvalitetssikring.

#### **1.4 Plan- og influensområde**

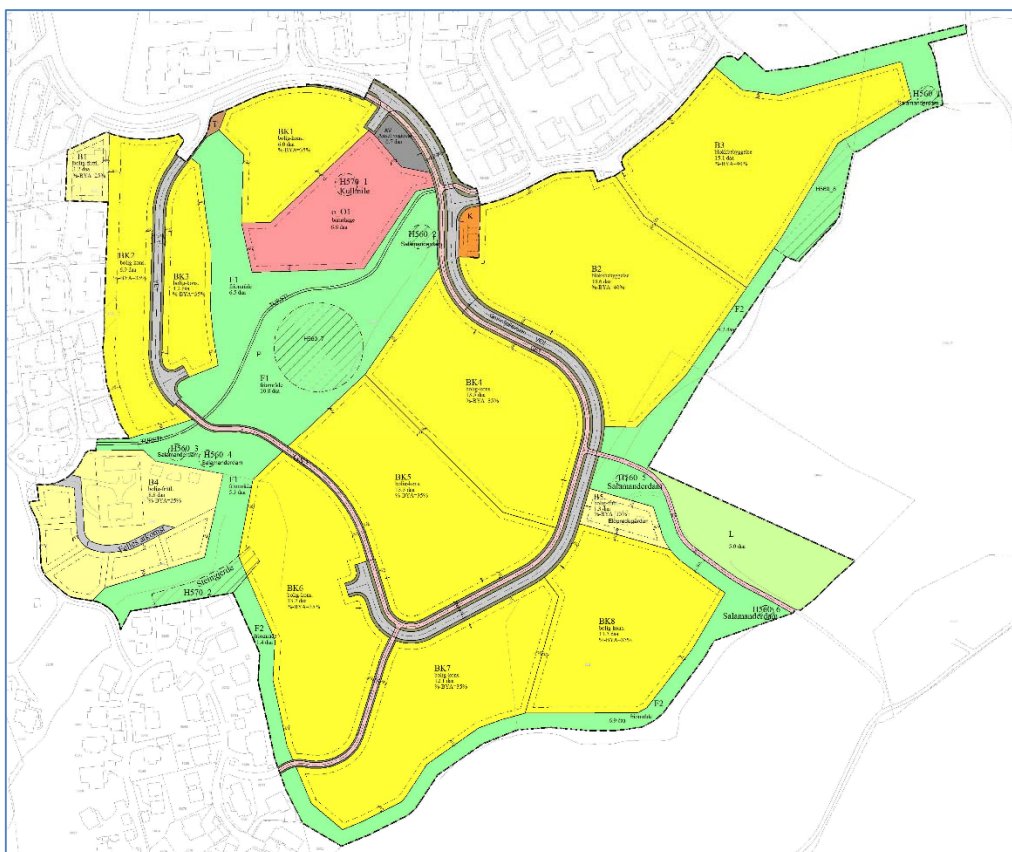
Planområdet utgjør, som nevnt, ca. 183 dekar ved Dyster Eldor i Ås kommune (se Figur 3 og Vedlegg 1). Lokalt influensområde for amfibier er vurdert å strekke seg ca. 1 km utover selve planområdet da dette er forventet normal spredningsavstand for amfibier som har yngledammer i planområdet. Influensområdet utover dette er for amfibier hovedsakelig knyttet til vassdragskorridorer og vannforekomster og omtales gjerne som det regionale influensområdet. Influensområde for øvrig naturmiljø utgjør hovedsakelig selve planområdet med tilgrensende blågrønn struktur.







Figur 2. Reguleringsplankart for Dyster Eldor søndre fra 2010.



Figur 3. Detaljregulering for Dyster Eldor II fra 7.9.2015. Kilde: Ås kommune.

## 2 Metode

### 2.1 Innsamling av data

Vurderinger i denne rapporten består av både tilgjengelige data fra offentlige databaser, tidligere rapporter og egen befaringsdag i området.

Offentlige databaser som Naturbase (Miljødirektoratet), Artskart (Artsdatabanken) og Vannmiljø (Miljødirektoratet) er sjekket ut og eventuelle funn beskrevet.

Biolog Finn Gregersen befarte hele planområdet i juni 2014. Forekomst av eventuelle verdier knyttet til vannmiljø, naturtyper, vegetasjon, ferskvannslokaliteter, vilt, fugl og amfibier ble undersøkt i henhold til Miljødirektoratets håndbøker (DN 2000a, b; 2007), Artsdatabankens rødlistelister (Kålås m.fl. 2010; Lindegaard & Henriksen 2011) og truede vegetasjonstyper (Fremstad & Moen 2001). Naturtypekartlegger gikk gjennom skogområdet langs vassdraget og registrerte arter og naturtyper etter standard metode. Vegetasjon, sopp, lav, moser og planter, samt skogstruktur og verneverdier ble gjennomgått og vurdert på et forvaltningsrelevant nivå. Fugl- og viltsakkyndig registrerte relevante kvaliteter og verdier knyttet til kantskogen og vassdragets egnethet for disse gruppene, inkludert avgrensning av viltbiotoper. En vurdering av områdets kvaliteter for amfibier ble også foretatt.

Ved flere anledninger har blant annet Leif Åge Strand (bl.a. Strand og Stornes 2008) registrert amfibier i dammene i området (Figur 4). Dammene anses derfor for godt undersøkt og våre undersøkelser bekreftet tidligere funn.

En vurdering av risiko for drenasje av dammene i forbindelse med utbyggingen ble gjennomført i 2011 (Haraldseth og Hveding 2011).

I områdereguleringen for Dyster Eldor II har det vært et spesielt fokus på amfibier og deres funksjonsområder. Dette omtales også i egen tiltaksplan for amfibier (se Vedlegg 3).

### 2.2 Verdi-, virkning – og konsekvensvurdering

Våre vurderinger følger Statens vegvesens håndbok 140 (Statens vegvesen 2006) i en forenklet utgave tilpasset prosjektet. Oppfølgende tiltak er foreslått.

### 2.3 Vurdering av kunnskapsgrunnlaget

Rapporten er skrevet på bakgrunn av offentlig tilgjengelig informasjon samt en lang befaringsdag. Kartlegger vurderer at dette er godt nok, sett i forhold til de konklusjoner som skal trekkes. Det vurderes å være lite potensial for eventuelle ytterligere store verdier knyttet til både naturtyper, rødlistearter, vilt eller akvatisk natur i influensområdet. Unntaket er asketrærne der det kan være rødlistede arter knyttet til disse og vegetasjon tilknyttet amfibiedammene, men disse ivaretas uansett i reguleringsplanen.

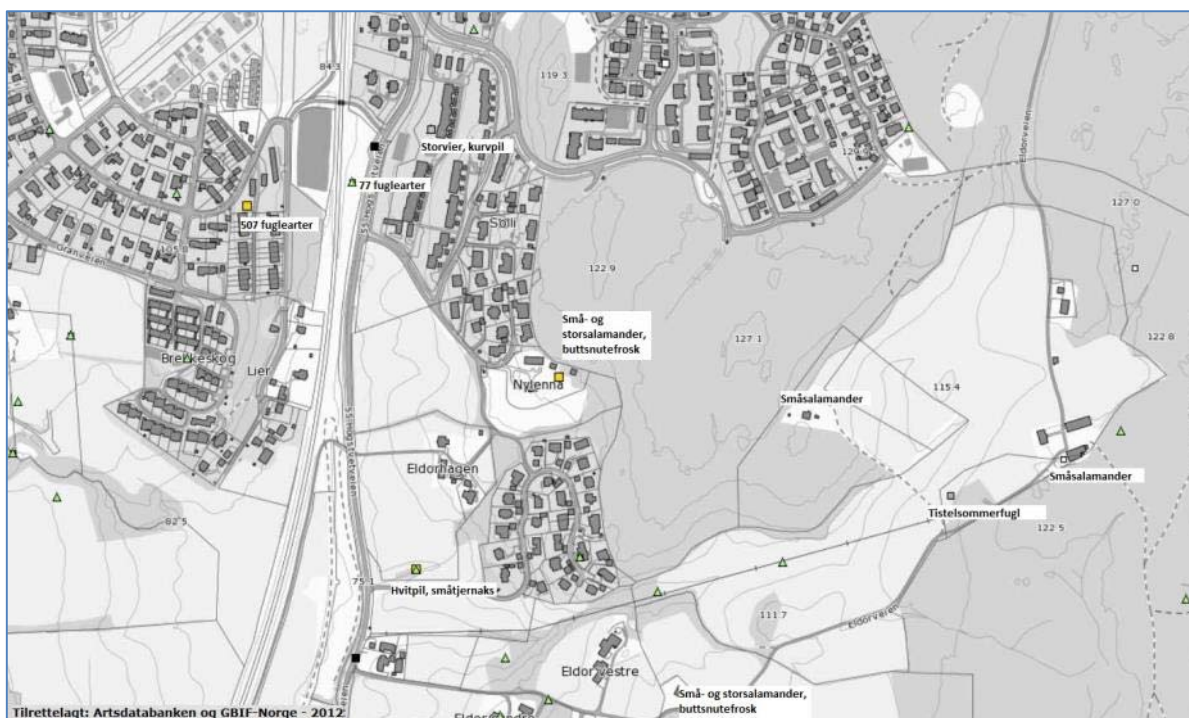
### 3 Dagens situasjon og verdivurdering

#### 3.1 Registreringer fra offentlige databaser

Ved søk i Artskart ble det funnet artsregistreringer av amfibiene småsalamander (NT<sup>1</sup>), storsalamander (VU<sup>2</sup>) og buttsnutefrosk ved Nylenna, Ødegarden, Eldor og Eldor Østre inne i planområdet (se Figur 4). Registreringer av rødlistearter som hvitpil (VU) og åkerrikse (CR<sup>3</sup>) er registrert rett utenfor planområdet. Disse registreringene har imidlertid meget dårlig koordinatpresisjon (707 m radius), og er utelatt i videre verdivurdering. Det er heller ingen miljø for disse artene i selve planområdet.

En rekke registreringer av fugl (> 500) rett utenfor planområdet, viser at det er en artsrik, men vanlig forekommende fuglefauna for området. En del av de registrerte artene er rødlistede, men ingen av dem er vurdert knyttet direkte til miljøer i planområdet.

Lite tilleggsinformasjon om naturmiljø i området ble funnet i Naturbase. En regionalt viktig trekkvei for elg og rådyr var imidlertid kartlagt i skogsområdene øst for planområdet (Figur 5).



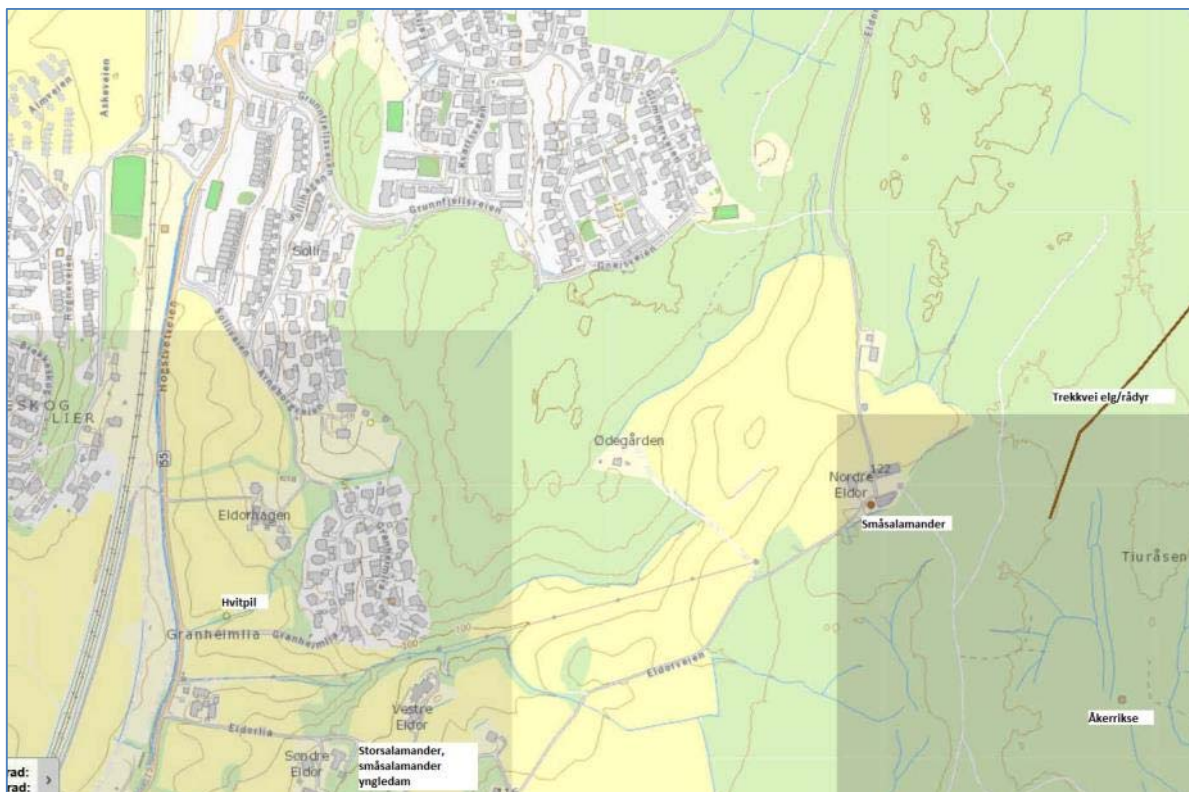
Figur 4. Artsregistreringer fra Artskart per juni 2014.

<sup>1</sup> Kategori «nær truet» (NT) i Norsk rødliste for arter 2010 (Kålås et al. 2010)

<sup>2</sup> Kategori «sårbar» (VU) i Norsk rødliste for arter 2010 (Kålås et al. 2010)

<sup>3</sup> Kategori «kritisk truet» (CR) i Norsk rødliste for arter 2010 (Kålås et al. 2010)





Figur 5 Utdrag fra Naturbase per juni 2014.

### 3.2 Naturtyper (amfibiedammer)

Det er kartlagt 5 amfibiedammer i influensområdet. Se Figur 6 som viser kart over planområdet (hentet fra amfibieplanen) og tilhørende tekstforklaringer i Tabell 1. Dammen ved Eldor nordre er i dag gjenfylt (vist med rød firkant i kartet), mens de andre fire dammene fremdeles er åpne. Se nærmere beskrivelse i det følgende:

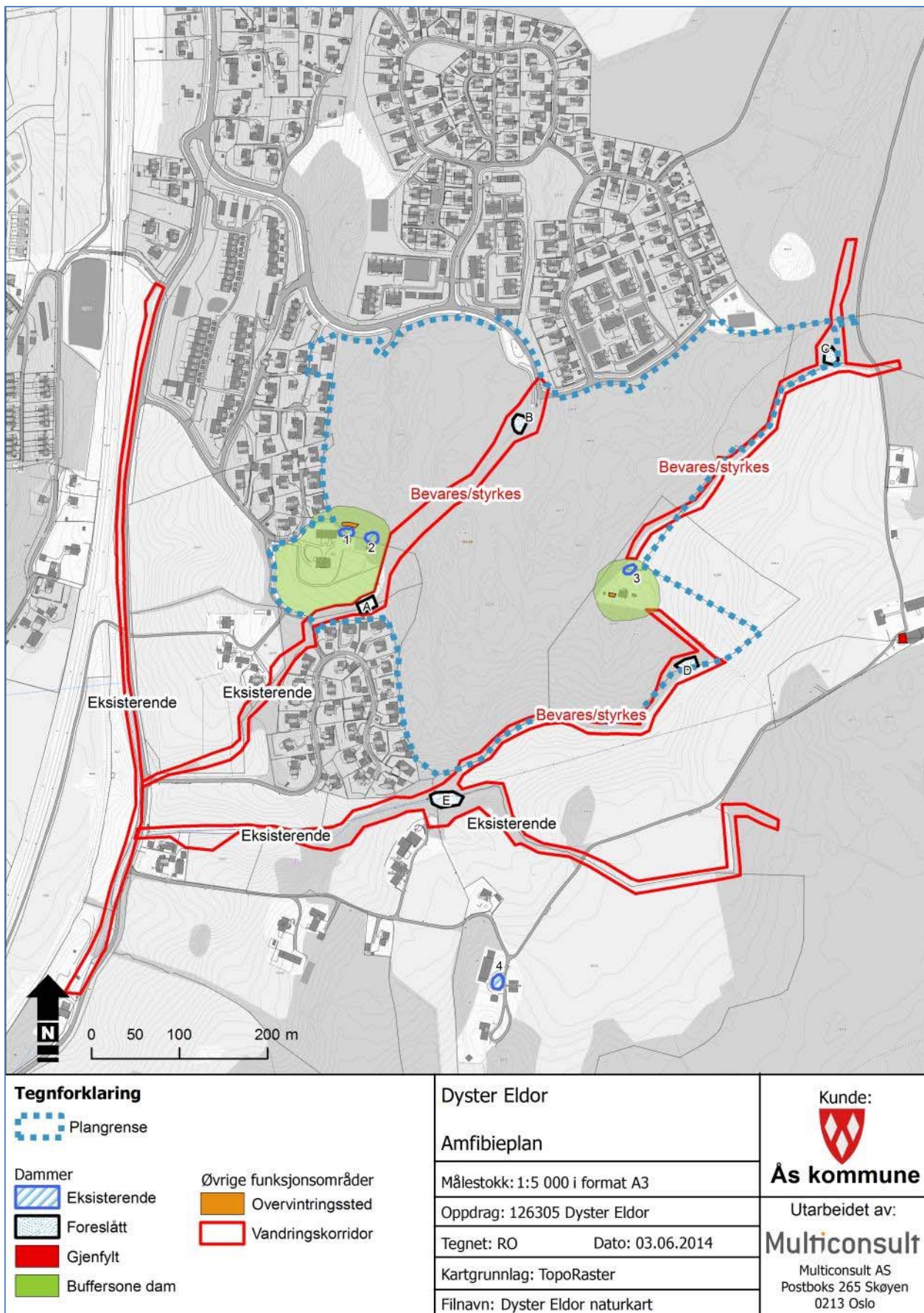
#### 1) Nylennadammen (Figur 7. Nylennadammen. Foto: F. Gregersen Multiconsult.

I rapporten fra Strand og Stornes (2008) beskrives gårdsdammen på Nylenna som forholdsvis liten, med et areal på ca. 40 m<sup>2</sup>. Dammen har noe surt og ionefattig vann og er rik på vannvegetasjon og vannlevende småkryp som øyenstikkere, biller, teger og igler. Den ligger i utkanten av gårdstun og beitemark, like inntil skogkanten. Dammen er utgravet med nesten loddrett bredd og har trolig vært dypere enn dagens 1,5 m.. Den er rik på invertebrater, og utgjør et velegnet ynglehabitat for amfibier. Vannet er svakt surt (pH 6,0) og er lite humuspåvirket. Tre amfibiearter ble funnet i 2001, stor og liten salamander og vanlig frosk. Ved besøk 25. mai 2008 ble 15 småsalamandere fanget og én storsalamander ble observert.

Ved befaring i 2014 ble det observert mange småsalamander og én antatt storsalamander.

#### 2) Skogsdam på Nylenna (Figur 8)

Strand og Stornes (2008) beskriver skogsdammen med skyggefull beliggenhet i skogkanten. Arealet er oppskuttet til 12 m<sup>2</sup> og dybden er maksimalt 0,6 m. Vannet er surt (pH 5,2) og vegetasjonsfattig. 4-5 froskeeggklaser ble funnet 11. mai. I juni 2008 var dammen så å si tørr, et par små rumpetroll av vanlig frosk ble funnet blant noe fuktig løv på bunnen.



Figur 6. Kart over planområdet Dyster Eldor II med registrerte amfibiedammer og funksjonsområder. Fra amfibieplanen (Vedlegg 3).

Tabell 1. Forklaringer til amfibieplankartet i Figur 6. Se Vedlegg 3 for nærmere beskrivelser i dokumentets kapitler, som henvist i teksten.

| Funksjonsområde                         | Beskrivelse  |
|---|--|
| <b>Vandringskorridor</b>                | Dette nettverket av korridorer skal knytte ulike bestander og funksjonsområder sammen. Beskrives nærmere i kap. 6.1 i amfibieplanen.   |
| <b>Kompensasjonsdammer (foreslåtte)</b> | Kompensasjonsdammer graves ut i vandringskorridorene der vannstand/vanntilførsel allerede er sikret. Beskrives nærmere i kap. 6.2 i amfibieplanen.   |
| <b>Bufferområde</b>                     | I en viss radius rundt dammene legges det strengere restriksjoner på utbygging. Her bør kvaliteten på habitater være høy. Beskrives nærmere i kap. 6.3 i amfibieplanen.  |
| <b>Overvintringsområde</b>              | I nærhet av dammen og ikke isolert av barrierer må det være gode overvintringsområder. Beskrives nærmere i kap. 6.4 i amfibieplanen.   |
| <b>Grøntstrukturen</b>                  | Boligområdene må fungere som landlige leveområder der vandring ikke forhindres av veier og andre barrierer (regler felles inn i områdereglene). Det må planlegges amfibiegater og miljøkulverter under vei. Beskrives nærmere i kap. 6.5 i amfibieplanen. Dette er ikke vist i kartet i vedlegget. |
| <b>Eksisterende dammer</b>              | Eksisterende dammer er i dag for små, isolerte og marginale til at de sikrer langsiktig overlevelse. Selve dam-miljøet i eksisterende dammer kan bedres på mange måter. Beskrives nærmere i kap. 6.6 i amfibieplanen.  |





Figur 7. Nylennadammen. Foto: F. Gregersen Multiconsult.





Figur 8. Skogsdammen på Nylenna. Foto: F. Gregersen Multiconsult.



Figur 9. Ødegård dammen. Foto: F. Gregersen Multiconsult.

### 3) Ødegård dammen (Figur 9)

Ødegård dammen beskrives av Strand og Stornes (2008) som ca. 25 m<sup>2</sup> og grunnere enn gårdsdammen på Nylenna. Den mottar store mengder løvfall og er i ferd med å fylles opp. Småsalamander ble funnet i 2001 og 2008.

Ved befaring våren 2014 ble det observert masse froskerumpetroll og to småsalamander.

### 4) Eldor østre

Dammen ved Eldor østre er en gårdsdam der tre arter amfibier er registrert tidligere (små- og stor salamander og buttsnutefrosk). Denne dammen ble ikke synfart ved vår befaring.

### 5) Eldor nordre

Det er registrert småsalamander i dammen ved Eldor nordre i Artskart. I dag er denne dammen gjenfylt og har ingen funksjon som amfibiedam.

Utover dette er det svært få damlokalteter innenfor et par kilometers radius rundt planområdet.

Dammene med amfibier kvalifiserer til den viktige naturtypen «fisketomme dammer/tjern». Tradisjonelt gis disse naturtypene regional viktighet (B) dersom det forekommer småsalamander og nasjonal viktighet (A) dersom det forekommer storsalamander. Dammene i dette systemet er vurdert som lite levedyktige isolert sett, men er her vurdert å ha verdi som ett samlet damsystem med nasjonal viktighet A. Unntaket er dammen ved Eldor nordre som i dag er gjenfylt og ikke har noen verdi som naturtype.

Det ble ikke funnet andre naturtyper i området som det var grunnlag for å verdisette. Se Tabell 2 for oversikt over registrerte naturtypelokaliteter i influensområdet.

Tabell 2. Oversikt over registrerte naturtypelokaliteter i influensområdet Dyster Eldor II.

| Nr. | Navn på lokalitet | Naturtype               | Registrerte arter                              |
|-----|-------------------|-------------------------|--|
| 1   | Nylenna           | Fisketomme dammer/tjern | Stor- og småsalamander, buttsnutefrosk         |
| 2   | Skogsdam Nylenna  | Fisketomme dammer/tjern | Buttsnutefrosk                                 |
| 3   | Ødegårddammen     | Fisketomme dammer/tjern | Småsalamander og buttsnutefrosk                |
| 4   | Eldor østre       | Fisketomme dammer/tjern | Stor- og småsalamander, buttsnutefrosk         |
| 5   | Eldor nordre      | Fisketomme dammer/tjern | Tidligere stor- og småsalamander, i dag ingen. |

### 3.3 Viltbiotoper

Det er ikke kvaliteter i området som tilsier at det anbefales å avgrense viltbiotoper av verdi. Det er imidlertid registrert flere artsgrupper som beskrives nedenfor.

#### 3.3.1 Fugl

Fuglefaunaen består av helt vanlige arter og kun en rødlistet art (tårnseiler – NT) ble registrert på befaring. I den offentlige databasen Artsobservasjoner ligger det over 500 registreringer av fugl i området, av disse også rødlistede arter, men potensialet for krevende eller rødlistede arter som bruker influensområdet vurderes som lavt grunnet mangel på gunstige biotoper. Unntaket er arealkrevende arter som bruker grøntstruktur på landskapsnivå slik som stær, fiskemåke og vipe (alle NT).

**Registrerte arter ved befaringen:** Bjørkefink, blåmeis, flaggspett, gjerdesmett, gransanger, grønnfink, grønnsisik, gråmåke, gråspurv, gråtrost, gulspurv, hagesanger, jernspurv, kaie, kjøttmeis, kråke, linerle, løvsanger, munk, møller, nøtteskrike, ringdue, rødstrupe, skjære, spettmeis, stokkand, svarthvit fluesnapper, svarttrost, vendehals og tårnseiler (NT).

#### 3.3.2 Hjortevilt

Det antas at det er for mye forstyrrelse for elg i planområdet, men det forekommer trolig endel rådyr. Det ble ved befaringene observert mye spor etter rådyr. I Naturbase er det registrert et regionalt viktig elg- og rådyrtrekk øst for planområdet.

#### 3.3.3 Rovdyr

Rev, mink, mår og grevling antas å være vanlig forekommende i området.

#### 3.3.4 Gnagere

Ekorn ble observert ved befaringen. Hare forekommer trolig også.



### 3.4 Vegetasjon og skog

Den generelle vegetasjonen i planområdet består av plantefelter og triviell ungskog på middels til høy bonitet (se bildevedlegg til amfibieplanen). Ungskogen består av blandinger av rogn, selje og bjørk i fuktigere partier og ungfuru på tørrere partier. Undervegetasjonen består av vekslinger mellom lågurt og blåbær og er undertrykt av den tette ungsbogen. Kun trivielle arter ble registrert i området, og med dagens vegetasjonsbilde, vurderes potensiale for terrestre rødlistearter å være lavt. Berggrunnen i området er fattig med tynt humusdekke og gir dårlig vekstgrunnlag for krevende arter.

To gamle asketrær (NT) står i hagemarka ved Ødegarden. Mange rødlistearter (insekter, moser, lav) kan knyttes til barken på gamle asker. Ingen slike arter er registrert fra tidligere. Dette ble heller ikke undersøkt ved denne befaringen.

### 3.5 Vannmiljø og ferskvannlokaliteter

Bortsett fra drengrøftene er det ingen vassdrag eller bekker med årssikker vannføring (ferskvannlokaliteter) i planområdet. Planområdet dreneres av Hogstvetbekken som igjen drenerer til Hølselva som renner ut nord for Moss. Vassdraget karakteriseres som en middels stort, kalkrikt/humøst vassdrag. Vannforekomstens status er dårlig i hht. økologiske og kjemiske parametere og kilder til påvirkning er angitt å være forurensning fra diffuse kilder, landbruk og husholdninger (Figur 10).

Figur 10. Utdrag fra Vannmiljø på vannforekomst Hogstvetbekken og Fallentinbekken i planområdet.

### 3.6 Verdivurdering

Av verdifulle registreringer i området, framstår salamanderdammene som de viktigste. Både som naturtypelokaliteter og som habitat for rødlistearter av amfibier, er dette viktige biotoper som det i dette tilfellet er mest hensiktsmessig å vurdere samlet som en enhet.

Av rødlistede planter ble et par gamle asketrær registrert og av rødlistet fauna begrenset det seg til tårnseiler og amfibier (stor- og småsalamander). Det er potensielt knyttet mange rødlistearter til

barken på gamle asker, men potensialet for funn av ytterligere rødlistearter i området vurderes som lavt, da habitatene fremstår som mindre gunstige for krevende arter.

Området er en del av grøntstrukturen i landskapet som ellers er dominert av konsentrerte boligområder, landbruk og infrastruktur og må ses i en større sammenheng. Skogsområdene på Dyster Eldor er således viktig for "vanlig" vilt. Det er hovedsakelig viltarter av lav verdi som bruker planområdet (viltvekt 1 for rådyr), og vilttrekket og grøntstrukturen er av lokal art. Et regionalt viktig vilttrekk for rådyr og elg i utkanten av planområdet må ses i sammenheng med dette.

I et større perspektiv er også deler av grøntstrukturen i planområdet viktig for amfibier i landfasen. Hele området er gjennomdrenert, noe som har redusert antallet myrer, sumpskog og naturlige vannforekomster drastisk. Utenfor planområdet ligger intensiv dyrkingsmark i øst og sør og boligfelter i nord og vest. Det er således svært få grønneblå korridorer som binder planområdet sammen med omgivelsene, og de få gjenværende strukturene vurderes å ha en høyere verdi enn øvrig område (se Vedlegg 3 Amfibiplan for mer detaljerte beskrivelser).

**Planområdet vurderes generelt å ha liten verdi for naturmiljø. Unntakene fra liten verdi gjelder de fire eksisterende amfibiedammene som vurderes å ha stor verdi (inkl. hensynssone med asketrær og hagemark). Videre har de gjenværende blågrønne korridorene i landskapet (som skissert i amfibiplanens kart i Figur 6) fått middels verdi. Se Tabell 3 for oppsummering.**

Tabell 3. Oppsummering verddivurdering for naturmiljø ved Dyster Eldor.

| Område  | Verdi   |
|---|---------|
| Amfibiedammer (Nylenna, skogsdam Nylenna, Eldor østre og Ødegard) | Stor    |
| Dam Eldor nordre  | Ingen   |
| Vannmiljø - blågrønne korridorer                                  | Middels |
| Planområdet for øvrig   | Liten   |

## 4 Omfang og konsekvenser

### 4.1 0-alternativet

0-alternativet utgjør referansealternativet og representerer forventet utvikling de neste 20 årene for det biologiske mangfoldet i framtida dersom utbyggingsplanene ikke realiseres. For Dyster Eldor II antas dette å være en utvikling som innebærer i likhet med i dag, fortsatt skogplanting og erverv til kulturmark. Siden det meste av området kvaliteter er knyttet opp mot salamanderdammene og restene av deres landlige funksjonsområder, er det primært en forringelse av disse som kan medføre tap av biologisk mangfold. Registrerte salamanderdammer i området antas å gro igjen (én er allerede gjenfylt), da ingen spesielle skjøtselstiltak er planlagt. Dette gjelder imidlertid ikke dammen ved Nylenna (nr. 1), hvor det ser ut å være grei rekruttering, og dameier driver et vedlikehold av disse to dammene ved damrensk. Likevel setter det begrensede damarealet en øvre grense for bestandsstørrelse. Sammenhengen mellom eksisterende dammer og den regionale metapopulasjonen er dessuten trolig for dårlig til at amfibiebestandene vil overleve på sikt. Dersom ikke tiltak for å ivareta dammenes funksjon blir gjennomført, forventes med andre ord en negativ utvikling for det biologiske mangfoldet som følge av gjengroing og tap av blågrønne korridorer de neste 20 årene.

### 4.2 Virkning og konsekvens av tiltaket

Tradisjonelt har man gjerne foreslått buffersoner for bevaring av amfibiedammer (ref. forslag til forskrift på stor salamander). Imidlertid er det ikke nødvendigvis slik at en rigid buffersone med tilhørende restriksjoner er den beste bevaringsstrategien for alle amfibiedammer, og i denne utredningen er det valgt å gjøre en helhetlig vurdering i et større landskapsøkologisk perspektiv. Ved å se funksjonsområder og dammer både i og utenfor planområdet i sammenheng, og samtidig fokusere på bevaring av eksisterende kvaliteter og gjennomføre nødvendige tiltak, bidrar man faktisk til overlevelse og rekruttering av amfibier i et område som i dag fremstår som fragmentert med en isolert og lite levedyktig salamanderbestand. Omfangsvurderingen gjøres derfor ikke separat for hver av dammene, men for amfibiebestanden med tilhørende damlokaliteter og funksjonsområder som helhet. Videre vurderes tiltakets omfang på vilt, vegetasjon og vannmiljø.

#### 4.2.1 Amfibier

Tiltakets virkninger på amfibiebestanden ved Nylenna, Eldor østre og Ødegard vil med foreliggende planforslag bli positive. Eksisterende dammer er planlagt bevart og restaurert gjennom hensynssoner for naturmiljø (se beskrivelse Vedlegg 2). I tillegg er tre nye dammer planlagt opparbeidet på utvalgte steder foreslått i amfibieplan (Vedlegg 3) med hensiktsmessig areal mellom 50-200 m<sup>2</sup> og dybde 1,5 – 2 m. Dette for å øke overlevelsesraten og bidra til større genflyt mellom populasjonene. Dette avhenger av at det blir foretatt oppfølgende undersøkelser av de nye dammene for å se om amfibier har etablert seg der. Se eget avsnitt om oppfølgende undersøkelser.

Det ble på befaring av området i 2014 kartlagt tilstrekkelig med overvintringsområder i tilknytning til dammene på Nylenna og Ødegarden. Disse vil ikke påvirkes av tiltaket. I tillegg er det i reguleringsplanen avsatt to store arealer for overvintring i egne hensynssoner for naturmiljø, hvor det åpnes for å dumpe hageavfall og andre næringsrike jordmasser. Lokaliseringen av de nye overvintringsområdene er gunstig og gagnar alle dammene, både eksisterende og nye. Dette vil være svært gunstig for salamanderbestanden i området og kan bidra på landskapsnivå.

Landskapets naturlige blågrønne korridorer er planlagt ivaretatt i henhold til amfibieplan gjennom friområder hvor eksisterende vegetasjon (særlig hagemark) skal bevares og skjøttes samt holde vannstrengene åpne. Tiltak som nye dammer og overvintringsområder har liten effekt dersom ikke

hele systemet bindes sammen av slike vandringsveier, så dette vil kunne bidra til konnektivitet mellom dammene og således opprettholdelse av genflyt i metapopulasjonen samt bedre tilgang på passende landlige leveområder. Med «hagemark» menes et rikt og variert hagemiljø med innslag av bærbusker, frukttrær og grønnsakshager.

Vei for biltrafikk vil gå inn i planområdet fra to sider, men den er ikke gjennomgående og er lagt slik at den ikke skaper noen barrierer for amfibier. Gang- og sykkelveinettet krysser grøntkorridorene tre steder, og i reguleringsbestemmelsene står det at det «skal opprettes miljøkulverter som muliggjør gjennomtrengning av overvann og passasje for amfibier» samt at det vil anlegges passende vei høyde for å hindre amfibiene i å krysse veien. Det åpnes for å anlegge turvei inne i planområdet, og reguleringsplanen gir føringer på at denne ikke skal være til hinder for eventuelle vandringskorridorer for amfibier. De samme føringene bør gjelde ved eventuell tilrettelegging for lokalbuss samt eventuelt nye løsninger i utkjøringen ved Fv 152, slik det åpnes for i vedtak av 22.1.15.

Det presiseres at denne konsekvensvurderingen legger til grunn at etablering av nye dammer og overvintringsområder følges opp av kvalifisert fagpersonell.

*Omfanget av tiltaket på amfibier vurderes som **lite til middels positivt**, sammenlignet med 0-alternativet hvor salamanderbestanden i dagens isolerte dammer vurderes å være lite levedyktig på sikt. Konsekvensen blir dermed **middels positiv**.*

#### **4.2.2 Viltbiotoper**

Tiltaket vil medføre fjerning av skog som i dag brukes i noen grad av vilt. De viktigste ferdselsårene for vilt vil gjenstå i og med at man beholder de blågrønne korridorene i landskapet, og forstyrrelsestolerant vilt og fugl, vil fremdeles kunne ferdes i området. Tiltaket vil ikke påvirke rødlistet fugl i nevneverdig grad. Hageparseller vil sannsynligvis være positivt for mattilgangen til for eksempel rådyr. Elg og hare vil sannsynligvis sky området, i den grad den forekommer der i dag. Den registrerte regionalt viktige trekkveien øst for planområdet berøres ikke av tiltaket. For virkninger på vilt i anleggsfasen, se eget avsnitt.

*Omfanget av tiltaket på vilt vurderes som **intet**. Konsekvensen blir dermed **ubetydelig**.*

#### **4.2.3 Vegetasjon og skog**

Tiltaket vil primært medføre arealbeslag av ungskog og triviell vegetasjon i store deler av planområdet. Vegetasjonen i friområdene skal i F1 i stor grad beholdes og skjøttes for å unngå unaturlig tett skog. Slik skjøtsel vil ha en positiv virkning på eksisterende vegetasjon langs de grønne korridorene og vil kunne øke artsmangfoldet av planter. Kjente forekomster av asketrær er nedfelt i reguleringsbestemmelsene at skal bevares og vil påvirkes i liten grad av tiltaket. Det er også lagt inn i reguleringsbestemmelsene at eksisterende hagemark eller vegetasjon med hagemarkspreg i så stor grad som mulig skal bevares. Dette er viktig også for å ivareta amfibiens leveområder på land.

*Det generelle omfanget av tiltaket på skog og vegetasjon vurderes å være **lite til middels negativt**. Konsekvensen blir dermed **liten negativ** for skog og vegetasjon generelt grunnet det faktiske arealbeslaget på tross av skogens begrensede kvalitet for biologisk mangfold.*

*Omfanget av tiltaket på vegetasjonen tilknyttet registrerte dammer med hensynssoner, inkl. asketrærne, vurderes å være **intet**. Konsekvensen blir dermed **ubetydelig**.*

#### **4.2.4 Vannmiljø og ferskvannslokaliteter**

De resterende grøftene med vann vil i stor grad tas vare på gjennom opprettholdelse av friområder langs de blågrønne korridorene. I tillegg legges det i reguleringsbestemmelsene opp til at

vassdragene skal holdes åpne. Tiltaket vil således ha en positiv effekt på vannmiljøet i planområdet og fungerer som et biologisk filter slik at vannkvaliteten nedover i vassdraget blir bedret, det vil si bedret økologisk status jf. vannforskriften.

*Omfanget av tiltaket på vannmiljø (i de blågrønne korridorene) vurderes å være **middels positivt**. Konsekvensen blir dermed **middels positiv**.*

### 4.3 Oppsummering og samlet konsekvens

Sammenlignet med 0-alternativet, hvor eksisterende amfibiebestander antas å ha liten sjanse for overlevelse, vurderes tiltaket å ha lite til middels positivt omfang på amfibier. Dette skyldes primært etablering av nye dammer og restaurering av eksisterende dammer samt ivaretagelse av blågrønne korridorer i planområdet. Konsekvensen blir dermed middels positiv for amfibier.

Det er lite vilt i området, og det som finnes vil i all hovedsak ivaretas ved opprettholdelse av blågrønne korridorer. Etablering av hageparseller kan være positivt for mattilgang. Tiltakets omfang av vilt er vurdert som intet og gir ubetydelig konsekvens.

Tiltaket vil medføre arealbeslag av skog i store deler av planområdet som medfører et negativt omfang. Registrerte rødlistet ask er planlagt bevart og vegetasjon med hagemarkspreg er planlagt ivaretatt. Omfangets tiltak er vurdert som lite til middels negativt for skog og vegetasjon generelt og gir liten negativ konsekvens. Vegetasjonen tilknyttet dammene (inkl. nærliggende asketrær) er planlagt bevart og skjøttet, noe som gir intet omfang og ubetydelig konsekvens.

Dagens vannmiljøstatus vil få sannsynligvis bedres gjennom planlagt skjøtsel. Dette er vurdert å ha en middels positiv virkning og konsekvensen blir middels positiv.

Samlet konsekvens for naturmiljø vurderes å være **liten til middels positiv**.

For tabellarisk oppsummering med verdi- omfangs- og konsekvensvurdering, se Tabell 4.

Tabell 4. Oppsummering av konsekvensvurdering for alle tema.

| Tema   | Område  | Verdi   | Omfang                    | Konsekvens                       |
|--|---|---------|---------------------------|----------------------------------|
| <b>Amfibier (inkl. naturtypen dam, rødlistearten og funksjonsområdene)</b> | Amfibiedammer med tilhørende funksjonsområder på land | Stor    | Lite til middels positivt | Middels positiv                  |
| <b>Viltbiotoper</b>  | Hele planområdet                                      | Liten   | Intet                     | Ubetydelig                       |
| <b>Skog og vegetasjon</b>  | Planområdet generelt                                  | Liten   | Lite til middels negativt | Liten negativ                    |
|  | Damvegetasjonen                                       | Stor    | Intet                     | Ubetydelig                       |
| <b>Vannmiljø og ferskvannslokaliteter</b>                                  | Blågrønne korridorer                                  | Middels | Middels positivt          | Middels positiv                  |
| <b>Samlet konsekvens</b>   |   |         |                           | <b>Liten til middels positiv</b> |

### 4.4 Virkninger i anleggsfasen

Amfibier som finnes på Nylenna eller Ødegarden vil ha en økt risiko for å bli påkjørt av anleggstrafikk i anleggsfasen. Risikoen kan reduseres ved oppmerkede kjøretraseer, oppsetting av stengsler og

rullering av bruken av området/oppstart av anlegg i de ulike delområdene. Generell støy og forstyrrelser fra ferdsel vil midlertidig fortrenge vilt og fugl fra området, men da arter i området er vanlig forekommende og forstyrrelsestolerante, anses dette for å være tolererbart. Trolig vil de aktuelle artene vende tilbake igjen etter endt anleggsperiode. Likevel gjelder generelle hensyn som er implementert i vanlige anleggsrutiner. Sprengning og avrenning til dammene kan bli en problemstilling om det ikke legges føringer for å minimalisere dette i nærhet av dammene. Sweco har i egen rapport vurdert disse problemstillingene, da spesielt sprekkdannelse og drenering, som mindre aktuelle (Haraldseth og Hveding 2011). Det bør likevel legges føringer i anleggsfasen for å redusere risiko for avrenning.

#### 4.5 Usikkerhet

God kunnskap om områdets verdier og virkninger gir lav usikkerhet knyttet til våre konklusjoner. Datagrunnlaget per i dag vurderes med andre ord som tilfredsstillende for å kunne fatte et vedtak i planspørsmålet. Det er imidlertid knyttet noe usikkerhet til om avsatte landlige leveområder er tilstrekkelig dersom bestanden blir mye større. I så fall er det viktig med korridorer ut av planområdet til nærliggende leveområder.

### 5 Avbøtende tiltak

Det viktigste avbøtende tiltak med tanke på amfibier og bestanden av disse på Dyster Eldor, var at amfibieplanen fra våren 2014 ble inkludert i arbeidet med planforslaget til områdereguleringen. Se amfibieplanen i Vedlegg 3 for mer detaljert beskrivelse av foreslåtte avbøtende tiltak. De foreslåtte avbøtende tiltak er tatt inn i reguleringsplanforslaget og behandles her som en del av planforslaget.

I anleggsfasen bør det merkes opp traséer for anleggstrafikk slik at de unngår avsatte hensynssoner. Amfibiedammene og asketrærne bør også merkes slik at disse unngås.

Sprengning bør ikke gjennomføres i nærhet av dammene for å hindre risiko for drenasje og avrenning til dammene.

### 6 Oppfølgende undersøkelser

Det foreslås ingen videre undersøkelser i denne fasen med tanke på avklaringer vedrørende områdets betydning for naturmiljø eller mulige konsekvenser. Datagrunnlaget per i dag vurderes med andre ord som tilfredsstillende for å kunne fatte et vedtak i planspørsmålet.

Nærmere undersøkelser bør imidlertid utføres i sammenheng med detaljplaner for utforming av kompensasjonsdammer, overvintringsplasser og landlige leveområder. Dette bør også følges opp av kvalifisert personell for å se om det etableres levedyktige amfibiepopulasjoner og eventuelt med oppfølgende tiltak for å bidra til dette.

En bør løpende vurdere tiltak der amfibier krysser vei og infrastruktur og det oppstår overkjørsler. Det ligger inne i planene å sikre seg mot dette ved amfibievennlige kulverter/passasjer og høye kanter/stengsler mot kjørevei. Om det likevel dukker opp uventede krysningspunkter der amfibier blir overkjørt av biltrafikk kan det iverksettes effektive tiltak for å forhindre dette. Dette detaljeres når problemstillingen blir aktuell.

Det foreslås i amfibieplanen også å utarbeide en regional forvaltningsplan for storsalamander som omhandler restaurering og etablering av dammer på metapopulasjonsnivå. Skjøtselstiltak som omfatter de enkelte dammene må utarbeides i samarbeid med eventuelle grunneiere.



## 7 Referanser

### 7.1 Skriftlige referanser

- Direktoratet for naturforvaltning. 2000a. Kartlegging av ferskvannslokaliteter. DN-håndbok 15-2000.
- Direktoratet for naturforvaltning 2000b. Viltkartlegging.- Direktoratet for naturforvaltning, Trondheim, DN håndbok 11, 112s.
- Direktoratet for naturforvaltning. 2007. Kartlegging av naturtyper. Verdsetting av biologisk mangfold. DN-håndbok 13 2. utgave 2006 (oppdatert 2007).
- Haraldseth, K. & Hveding, Ø. P. 2011. Vurdering av risiko for drenasje av salamanderdammer i forbindelse med utbygging av boliger i Ås kommune. Sweco-notat.
- Kålås, J.A., Viken, Å., Henriksen S. og Skjelseth, S. (red) 2010. Norsk Rødliste for arter 2010. Artsdatabanken, Trondheim.
- Lindgaard, A. og Henriksen, S. 2011. Norsk rødliste for naturtyper 2011. Artsdatabanken, Trondheim.
- Statens vegvesen, 2006. Konsekvensanalyser. Veiledning. Håndbok 140.
- Strand, L.Å. & Stornes. 2008. Undersøkelse av dammer, bekkefar og skogområde på Eldor i Ås som amfibiebiotoper i forbindelse med planlagt boligutbygging. Notat.

### 7.2 Muntlige referanser

- Katrine Eldegård, grunneier.
- Magnus Ohren, landskapsarkitekt, Ås kommune.

### 7.3 Databaser

- Artsdatabanken. Artskart, tilgjengelig fra <http://artskart.artsdatabanken.no/>
- Miljødirektoratet. Naturbase, tilgjengelig fra [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no)
- Miljødirektoratet. Vannmiljø, tilgjengelig fra <http://vanmiljo.miljodirektoratet.no/>

## 8 Vedlegg

- Vedlegg 1 Reguleringsplankart for Dyster Eldor II
- Vedlegg 2 Reguleringsbestemmelser for Dyster Eldor II
- Vedlegg 3 Amfibieplan for Dyster Eldor II

## Vedlegg 1 Reguleringsplankart for Dyster Eldor II



## Vedlegg 2 Reguleringsbestemmelser for Dyster Eldor II

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR DYSTER-ELDOR II.**

|                        |            |                |            |
|------------------------|------------|----------------|------------|
| Bestemmelser datert:   | 06.01.2014 | Kart datert:   | 17.11.2014 |
| Bestemmelser revidert: | 07.09.2015 | Kart revidert: | 09.09.2015 |
| Bestemmelser revidert: |            | Kart revidert: |            |
| Bestemmelser revidert: |            | Kart revidert: |            |

**Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:**

|  |            |
|--|------------|
| Forhånds melding:                                  | 11.12.2013 |
| Hovedutvalg for teknikk og miljø 1. gang:          | 22.01.2015 |
| Hovedutvalg for teknikk og miljø 2. gang:          | 07.10.2015 |
| Offentlig ettersyn:                                |            |
| Hovedutvalg for teknikk og miljø 3. gang:          |            |
| Kommunestyret:                                     |            |
| Hovedutvalg for teknikk og miljø (mindre endring): |            |

---

**Planområdet er i henhold til PBL § 12-5 regulert til:**

## Bebyggelse og anlegg:

- a. Bygeområde for boligformål
  - Konsentrert boligbebyggelse (BK1, BK2, BK3, BK4, BK5, BK6, BK7, BK8)
  - Frittstående boligbebyggelse (B1, B4, B5)
  - Blokkbebyggelse (B2, B3)
- b. Bygeområde for offentlig- eller privat tjenesteyting (O1)

## Grønnstruktur:

- Friområde (F1 og F2)
- Tursti

## Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Vei (VE1, VE2)
- Gang og sykkelvei (GS1, GS2)
- Kommunalteknisk virksomhet (K)
- Felles atkomst
- Annen vegareal – grøntareal
- Annen vegareal – snuplass for buss (AV)

## Landbruk:

- Landbruksområde – jordbruk (L)

## **I planområdet er det i henhold til PBL § 11-8 avsatt hensynssoner for kulturminner og naturmiljø:**

- Hensynssoner for kulturmiljø (H570\_1 og H570\_2)
- Hensynssoner for naturmiljø (H560\_1, H560\_2, H560\_3, H560\_4, H560\_5, H560\_6, H560\_7 og H560\_8)

### **1.0 GENERELLE BESTEMMELSER**

---

#### **a) Utomhusplan**

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges utomhusplan som viser disponering av utbyggingsområdet. Planen skal vise adkomst, byggegrenser, bebyggelsens høyde, interne veier, parkeringsplasser, sykkelparkering, terrengendringer, beplantning, forstøtningsmurer, gjerder, utforming av uteareal med plassering av lekeutstyr og renovasjonsanlegg.

#### **b) VA-rammeplan**

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges rammeplan for vann og avløp. Planen skal ivareta en helhetlig løsning av vannforsyning, spillvann- og overvannshåndtering, samt sikre tilstrekkelig brannvannsuttak. Overvann skal håndteres lokalt på området. Valg av løsning for overvannshåndtering skal begrunnes. I den grad det er teknisk forsvarlig skal åpne vassdrag bidra til å håndtere overvann.

#### **c) Kulturminner**

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminneavdelingen i Akershus fylkeskommune varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

#### **d) Frisikt**

Det skal tilstrebes at avkjørsel til regulert vei anlegges med fri sikt i sone 4 meter fra kant langs midtlinjen av avkjørselen til 30 meter over kjørebanelen til hver side. I frisiktsonen skal gjerder, terreng, vegetasjon, innretninger og gjenstander ikke være høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veier. Enkeltstående stammetrær som ikke hindrer sikten kan tillates.

#### **e) Radon**

Dokumentasjon på radonmåleresultater for den enkelte tomt og forslag til evt. teknisk avbøtende tiltak i bygning skal være godkjent av Ås kommune før det gis brukstillatelse til nye boenheter.

#### **f) Støy**

Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 2 i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012 eller senere retningslinjer som erstatter denne. Dokumentasjon som viser at støykrav er oppfylt skal vedlegges rammesøknad.



### **g) Geotekniske undersøkelser**

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet må det foreligge detaljerte grunnundersøkelser. Dette skal gi grunnlag for detaljprosjektering, slik at nødvendig sikring av uteområder, byggegrop, grunn og fundamentering for bygging i området ivaretas.

## **2.0 PLANKRAV**

---

Det stilles krav om utarbeidet detaljreguleringsplan for feltene B2, B3, BK1, BK2, BK3, BK4, BK5, BK6, BK7 og BK8. Detaljreguleringsplan skal vise lekeplasser, felles avkjørsler, fellesområder for renovasjon og felles parkering. Krav om detaljregulering gjelder ikke for etablering av offentlig vei VE1 og VE2, eller for områdene avsatt til friområder (F1, F2 og F3) og byggeområde for offentlig- eller privat tjenesteyting (O1).

## **3.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

---

Planområdet er i henhold til PBL § 12-5 regulert til:

- a. Byggeområde for boligformål
  - Konsentrert boligbebyggelse (BK1, BK2, BK3, BK4, BK5, BK6, BK7, BK8)
  - Frittstående boligbebyggelse (B1, B4 og B5)
  - Blokkbebyggelse (B2, B3)
- b. Byggeområde for offentlig- eller privat tjenesteyting (O1)

### **3.1 Byggeområde for boligformål (BK1, BK2, BK3, BK4, BK5, BK6, BK7 og BK8)**

- a) I områdene BK1 – BK8 tillates bygninger for boligformål – konsentrert småhusbebyggelse – innenfor viste byggegrenser.
- b) Bygningene skal ha en materialbruk av høy kvalitet og være tilpasset landskap og omgivelser.
- c) Maks tillatt bebygd areal (BYA) for områdene er 35 %.
- d) Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde på inntil 6,5 meter og mønehøyde på inntil 9,5 meter fra laveste ferdig planerte terreng. Alle boligene innenfor samme felt skal ha samme type tak.
- e) Det skal anordnes 1 parkeringsplass per boenhet på inntil 60 kvm bruksareal og 2 parkeringsplasser per boenhet på 60 kvm bruksareal eller større, samt minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet. Sykkelparkeringsplasser skal være overdekte.
- f) Vegetasjon i uteoppholdsarealer skal i så stor grad som mulig tilstrebe et hagemarkspreg, og eksisterende vegetasjon som underbygger et slikt preg skal i så stor grad som mulig bevares.

- g) For de enkelte byggeområdene skal det opparbeides parkmessige lekeplasser på minimum 150 m<sup>2</sup> per 25 boenheter, med lekeapparater av god og varig kvalitet.
- h) Det stilles krav om lokal overvannshåndtering, som skal redegjøres for i detaljregulering med vedlagt rammeplan for vannhåndtering.

### **3.2 Byggeområde for boligformål (B1, B4 og B5)**

- a) Innenfor områdene B1, B4 og B5 tillates oppført frittliggende boliger – eneboliger – innenfor de byggegrenser som planen viser.
- b) Bygningene skal ha en materialbruk av høy kvalitet og være tilpasset landskap og omgivelser.
- c) Viste tomtegrenser er endelige, og det tillates ikke ytterligere fradeling.
- d) Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) for områdene er 25 % inkludert carport/garasje/uthus innenfor følgende høyder: Gesimshøyden målt fra lavest ferdig planerte terreng, skal ikke på noe punkt overskride 6,5 meter. Høydeforskjellen mellom møne og laveste ferdig planerte terreng skal ikke overskride 9,5 meter.
- e) Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) for områdene er 30 % inkludert carport/garasje/uthus innenfor følgende høyder: Gesimshøyden målt fra lavest ferdig planerte terreng, skal ikke på noe punkt overskride 3,5 meter. Høydeforskjellen mellom møne og laveste ferdig planerte terreng skal ikke overskride 6,5 meter.
- f) Det skal anordnes 1 parkeringsplass per boenhet på inntil 60 kvm bruksareal og 2 parkeringsplasser per boenhet på 60 kvm bruksareal eller større, samt minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet. Sykkelparkeringsplasser skal være overdekte.
- g) Uthus, garasje eller carport kan oppføres som frittliggende bygning eller sammenbygd med boligen. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,0 meter, mønehøyder skal ikke overstige 5,0 meter fra lavest ferdig planerte terreng, og bebyggelsen skal ha samme type tak som boligen. Frittliggende uthus, garasje eller carport kan plasseres inntil 1,0 meter fra nabogrense, eller i nabogrense ved sammenbygging av to nabogarasjer/uthus.
- h) Egnete utearealer for frittliggende boliger skal være minst 250 m<sup>2</sup> for eneboliger. Trafikkareal på eiendommen regnes ikke med i egnete utearealer.
- i) Vegetasjon i uteoppholdsarealer skal i så stor grad som mulig tilstrebe et hagemarkspreg, og eksisterende vegetasjon som underbygger et slikt preg skal i så stor grad som mulig bevares.
- j) Verdifull vegetasjon - i særlig grad asketrær ved Nylenna og Eldorødegården (B4 og B5) - skal bevares.
- k) Det stilles krav om lokal overvannshåndtering som skal redegjøres for i vedlagt rammeplan for vannhåndtering.

### **3.3 Byggeområde for boligformål (B2 og B3)**

- a) Innenfor feltene B2 og B3 tillates bygninger for boligformål – blokkbebyggelse – innenfor viste byggegrenser.
- b) Bygningene skal ha en materialbruk av høy kvalitet og være tilpasset landskap og omgivelser.
- c) Maks tillatt bebygd areal (BYA) for områdene er 40 %.
- d) Bebyggelsen kan oppføres med gesims- og mønehøyde på inntil 12,5 meter fra laveste ferdig planerte terreng.
- e) Det skal anordnes 1 parkeringsplass per boenhet på inntil 60 kvm bruksareal og 2 parkeringsplasser per boenhet på 60 kvm bruksareal eller større, samt minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet. Sykkelparkeringsplasser skal være overdekte.
- f) Vegetasjon i uteoppholdsarealer skal i så stor grad som mulig tilstrebe et hagemarkspreg, og eksisterende vegetasjon som underbygger et slikt preg skal i så stor grad som mulig bevares.
- g) For de enkelte byggeområdene skal det opparbeides parkmessige lekeplasser på minimum 150 m<sup>2</sup> per 25 boenheter, med lekeapparater av god og varig kvalitet.
- h) Det stilles krav om lokal overvannshåndtering, som skal redegjøres for i detaljregulering med vedlagt rammeplan for vannhåndtering.

### **3.3 Byggeområde for offentlig- eller privat tjenesteyting (O1)**

- a) I området O1 tillates oppført bygninger til offentlig eller privat tjenesteyting, innenfor viste byggegrenser.
- b) Maksimum tillatt bebygd areal (BYA) for byggeområdet er 40 %.  
Parkeringsareal inngår ikke i BYA.
- c) Bebyggelse i området kan oppføres med møne- og gesimshøyde på inntil 9,5 meter fra lavest ferdig planerte terreng.
- d) Vegetasjon i uteoppholdsarealer skal i så stor grad som mulig tilstrebe et hagemarkspreg, og eksisterende vegetasjon som underbygger et slikt preg skal i så stor grad som mulig bevares.
- e) Sammen med søknad om tillatelse/rammetillatelse for barnehage skal det innsendes for godkjenning utomhusplan for den ubebygde delen av tomta. Planen skal vise blant annet sikring av verdifull vegetasjon og opparbeidelse av området med leke- og oppholdsplasser. Det skal opparbeides tilstrekkelig antall sykkelplasser og parkeringsplasser. 5 % av parkeringsplassene skal være avsatt til funksjonshemmede.
- f) Det stilles krav om lokal overvannshåndtering som skal redegjøres for i vedlagt rammeplan for vannhåndtering.

## **4.0 GRØNNSTRUKTUR**

---

Planområdet er i henhold til PBL § 12-5 regulert til:

- Friområde (F1 og F2)
- Tursti

### **4.1 Friområder (F1)**

- a) Området F1 har som hensikt å fungere som funksjonsområde for amfibier i området. Vegetasjon skal i så stor grad som mulig tilstrebe et hagemarkspreg, og eksisterende vegetasjon som underbygger et slikt preg skal i så stor grad som mulig bevares.
- b) Vegetasjon i området skal i så stor grad som mulig beholdes, men skjøttes slik at området holdes fri for unaturlig tett skog. Vassdrag i friområdet er å regne som vandringskorridorer for amfibier. Vassdragene skal holdes ryddige og fri for eventuelle barrierer.
- c) Innenfor områdene tillates ikke parkering, lagring eller lignende aktivitet.

### **4.2 Friområder (F2)**

- a) Innenfor området F2 skal verdifull vegetasjon opprettholdes, og det kan beplantes ytterligere med kantvegetasjon. Områdene har til hensikt å tydeliggjøre skillet mellom bebyggelsen innenfor planområdet og tilgrensende kulturlandskap.
- b) Vassdrag i friområdet er å regne som vandringskorridorer for amfibier. Vassdragene skal holdes ryddige og fri for eventuelle barrierer.
- c) Innenfor områdene tillates ikke parkering, lagring eller lignende aktivitet.

### **4.3 Tursti**

- a) Innenfor friområdet vil det kunne gis tillatelse til å opparbeide tursti som ikke er til hinder for vandringskorridorer. Mulig trasé for tursti er indikert i plankartet.

## **5.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

---

Planområdet er i henhold til PBL § 12-5 regulert til:

- Vei (VE1, VE2)
- Gang og sykkelvei (GS1, GS2)
- Kommunalteknisk virksomhet (K)
- Felles atkomst
- Annen vegareal – grøntareal
- Annen vegareal – snuplass for buss

### **5.1 Vei (VE1, VE2)**

Veiene skal være offentlig tilgjengelige og opparbeidet som vist på plankart, med bredde 5,5 meter inkludert skulder.

### **5.2 Gang- og sykkelvei (GS1, GS2)**

Veiene skal være offentlig tilgjengelige og opparbeidet som vist på plankart, med bredde 3,5 meter. Det tillates avkjørsler over gang- sykkelvei der det viser seg strengt nødvendig. Gang- og sykkelvei skal tydelig markeres når den brytes av avkjørsler.

For GS2 skal det opprettes miljøkulvert ved kryssende vassdrag som muliggjør gjennomtrengning av overvann og passasje for amfibier. Veien skal opparbeides med en viss høyde slik at amfibier ikke kan krysse over veibanen.

### **5.3 Felles atkomst**

Areal merket «Felles atkomst» er felles avkjørsel for eiendommene tilknyttet felt B4.

### **5.4 Kommunalteknisk virksomhet (K)**

Området skal opparbeides og benyttes som miljøstasjon for nærområdet.

### **5.5 Annen vegareal – snuplass for buss (AV)**

Området skal opparbeides og benyttes som snu- og holdeplass for bussbetjening av nærområdet. Minimum 30 % av arealet skal være dekket av vegetasjon.

## **6.0 HENSYNSSONER**

---

Innenfor planområdet er det i henhold til PBL § 11-8 avsatt hensynssoner for kulturminner og naturmiljø (H560\_1-8, H570\_1-2)

- Hensynssoner for kulturmiljø (H570\_1 og H570\_2)
- Hensynssoner for naturmiljø (H560\_1, H560\_2, H560\_3, H560\_4, H560\_5, H560\_6, H560\_7 og H560\_8)

### **6.1 Hensynssoner for naturmiljø**

For hensynssone H560\_1, H560\_2 og H560\_6 skal vanndammer etableres og opparbeides med hensiktsmessig areal mellom 50 og 200 kvadratmeter og dybde 1,5 - 2 meter.

For hensynssone H560\_3, H560\_4 og H560\_5 skal vanndammer opparbeides med hensiktsmessig areal mellom 50 og 200 kvadratmeter og dybde 1,5 – 2 meter.

For hensynssone H560\_7 og H560\_8 er det avsatt areal som er ment å sikre overvintringsmuligheter for amfibier. Innenfor området er det tillatt å avsette næringsrik og porøs jordmasse, eksempelvis hageavfall.

### **6.2 Hensynssoner for kulturminner**

For hensynssone H570\_1 skal kullmile ivaretas i tråd med kulturminneloven § 8.

For hensynssone H570\_2 skal steingjerdet ivaretas og holdes ved like i tråd med kulturminneloven § 8. Steingjerdet er å betrakte som overvintringssted for amfibier.

## **7.0 LANDBRUK**

---

Planområdet er i henhold til PBL § 12-5 regulert til:

- Landbruksområde – jordbruk (L)

## **8.0 REKKEFØLGEKRAV**

---

Vei VE2 (Grunnfjellsveien) skal opparbeides før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i tråd med PBL § 20-1 for områdene B2, BK4, BK5, BK6, BK7 og BK8.

Vei VE1 skal opparbeides før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i tråd med PBL § 20-1 for områdene BK2 og BK3.

Gang- og sykkelvei GS1 og GS2 skal opparbeides før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i tråd med PBL § 20-1 for områdene B2, BK4, BK5, BK6, BK7, BK8.

Det skal kunne dokumenteres skolekapasitet før det gis igangsettelsestillatelse for tiltak innenfor planområdet.


### Vedlegg 3 Amfibieplan for Dyster Eldor II



| Tegnforklaring |   |
|----------------|---|
|                | Plangrense                                |
|                | Dammer Eksisterende                       |
|                | Foreslått                                 |
|                | Gjenfylt                                  |
|                | Buffersone dam                            |
|                | Øvrige funksjonsområder Overvintringssted |
|                | Vandringskorridor                         |

|                                  |
|----------------------------------|
| Dyster Eldor                     |
| Amfibiplan                       |
| Målestokk: 1:5 000 i format A3   |
| Oppdrag: 126305 Dyster Eldor     |
| Tegnet: RO      Dato: 03.06.2014 |
| Kartgrunnlag: TopoRaster         |
| Filnavn: Dyster Eldor naturkart  |

Kunde:



**Ås kommune**

Utarbeidet av:

**Multiconsult**

Multiconsult AS  
Postboks 265 Skøyen  
0213 Oslo