



Ås kommune

## OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR DYSTER ELDOR II

### PLANBESKRIVELSE



Datert 29.05.2017



# Innhold

- 1. Bakgrunn for planarbeidet**
  - 1.1 Bakgrunn
  - 1.2 Formål med reguleringsplanen
  - 1.3 Plantype
  
- 2. Overordnede rammer og føringer**
  - 2.1 Nasjonale føringer og retningslinjer
  - 2.2 Regionale planer og føringer
  - 2.3 Kommunale planer og føringer
  - 2.4 Gjeldende og pågående regulering
  - 2.5 Eksterne rapporter og vedlegg
  
- 3. Planprosess**
  - 3.1 Plantype
  - 3.2 Varsel om oppstart
  - 3.3 Medvirkning
  - 3.4 Sammendrag av innkomne merknader med kommentarer
  
- 4. Beskrivelse av planområdet**
  - 4.1 Planens beliggenhet og størrelse
  - 4.2 Tilstøtende tomters bruk
  - 4.3 Eierforhold
  - 4.4 Dagens arealbruk
  - 4.5 Vei- og trafikkforhold
  - 4.6 Kollektivtransport
  - 4.7 Teknisk infrastruktur
  - 4.8 Skoler og barnehager
  - 4.9 Naturressurser og biologisk mangfold
  - 4.10 Friluftsliv
  - 4.11 Kulturminner
  - 4.12 Barn og unges interesser
  
- 5. Planforslaget**
  - 5.1 Reguleringsformål
  - 5.2 Utviklingsscenarier
  - 5.3 Forhold mellom vekst og vern
  - 5.4 Grad av utnytting og høyder
  - 5.5 Areal avsatt til offentlig- eller privat tjenesteyting
  - 5.6 Krav om detaljregulering
  - 5.7 Overordnet grønnstruktur
  - 5.8 Leke- og oppholdsareal
  - 5.9 Overvannshåndtering
  - 5.10 Biologisk mangfold
  - 5.11 Vei og trafikk
  - 5.12 Bruk av utbyggingsavtaler
  - 5.13 Teknisk infrastruktur
  - 5.14 Klima- og energivennlige bygg
  - 5.15 Virkning på kulturlandskap og kulturminner



# **1. Bakgrunn for planarbeidet**

## **1.1 Bakgrunn**

Kommunen har hatt ambisjon om utbygging av området Dyster-Eldor siden 70-tallet. Allerede i 1982 ble det avholdt arkitektkonkurranse for området, hvor det fulgte at nordre del av området Dyster-Eldor ble regulert og utbygd. Området for søndre del av Dyster-Eldor har vært avsatt til boligformål og offentlig- eller privat tjenesteyting i kommuneplanens arealdel for Ås i en årrekke siden, og ble først forsøkt regulert i 1995. Reguleringsarbeidet den gang ble utsatt for å prioritere utvikling av Søndre Moer.

Det ble gjennomført ny planprosess for Dyster-Eldor i perioden 2007-2010. Kommunestyret fattet endelig vedtak for reguleringsplanen i april 2010. Dette vedtaket ble påklaget av berørte grunneiere i september samme år, på grunnlag av forekomst av storsalamander og manglende konsekvensutredning av tiltaket. Klagen fikk etter lang klagebehandling gjennom flere instanser endelig medhold i Oslo tingrett og kommunestyrets vedtak ble kjent ugyldig.

Planarbeid for søndre del av Dyster-Eldor, heretter Dyster-Eldor II, er gjenopptatt og planprogram for reguleringsplanen ble fastsatt i februar 2014.

## **1.2 Formål med planarbeidet**

Formål med reguleringsplanen er å legge til rette for boligutbygging i skogsområdet ved Dyster-Eldor. Hensikten er å redegjøre for en helhetlig plan som definerer føringer for områdets videre utvikling, som blant annet inkluderer utnyttelsesgrad, vernede områder, områder for offentlig- eller privat tjenesteyting og teknisk infrastruktur.

## **1.3 Plantype**

Reguleringsplan for Dyster-Eldor II er en områdereguleringsplan i henhold til plan- og bygningslovens § 12-2. En områderegulering er en kommunal reguleringsplan som avklarer rammene for arealbruk i et større område. Det stilles krav om detaljregulering for flere av feltene reguleringsplanen omfatter.



## 2. Overordnede rammer og føringer

Kapittelet redegjør for de overordnede rammer og føringer som ligger til grunn for planarbeidet. Dette gjelder nasjonale, regionale og kommunale retningslinjer, samt reguleringsstatus i området og relevante lover og forskrifter.

### 2.1 Nasjonale føringer og retningslinjer

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

Retningslinjene tilstreber å samordne planlegging av bosetningsmønsteret og det overordnede transportsystemet for å tilrettelegge for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, slik at transportbehovet reduseres. Viktige tema er nærhet til og styrking av kollektivknutepunkter og kollektivbetjening, god tilrettelegging for økt bruk av sykkel, bedre ivaretagelse av behovene til gående og bevegelsehemmede, sikring av sammenhengende grønnstruktur og gode fellesområder.

*Barn og unges interesser i planleggingen (1995)*

Formålet er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Retningslinjene skal ivareta at arealer som brukes av barn og unge skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Videre skal det sikres varierte, gode og store nok lekearealer i nærmiljøet og avsettes tilstrekkelig arealer for barnehager.

*Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442, 2012)*

Retningslinjene gir blant annet føringer om maksimumsgrenser for støy i forbindelse med støyfølsom bebyggelse som boliger, skoler og institusjoner.

*Universell utforming*

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn i all planlegging, og omfatter byggeområder, utearealer og transportinfrastruktur. Handlingsplan for universell utforming legges også til grunn for planarbeidet. Det henvises i denne sammenheng til PBL §§ 1-1 og 12-7, jf. lov 2008-06-20 nr. 42.

### 2.2 Regionale planer og føringer

*Regional plan for samordnet areal- og transportplanlegging i Akershus 2016*

Planen legger opp til en samordning av areal- og transportplanlegging for Oslo og Akershus, i tråd med statlige planretningslinjer. Hensikten er å redegjøre for og fastsette utbyggingsstrategi som imøtekommer forventet befolkningsvekst for bosatte og ansatte i regionen.

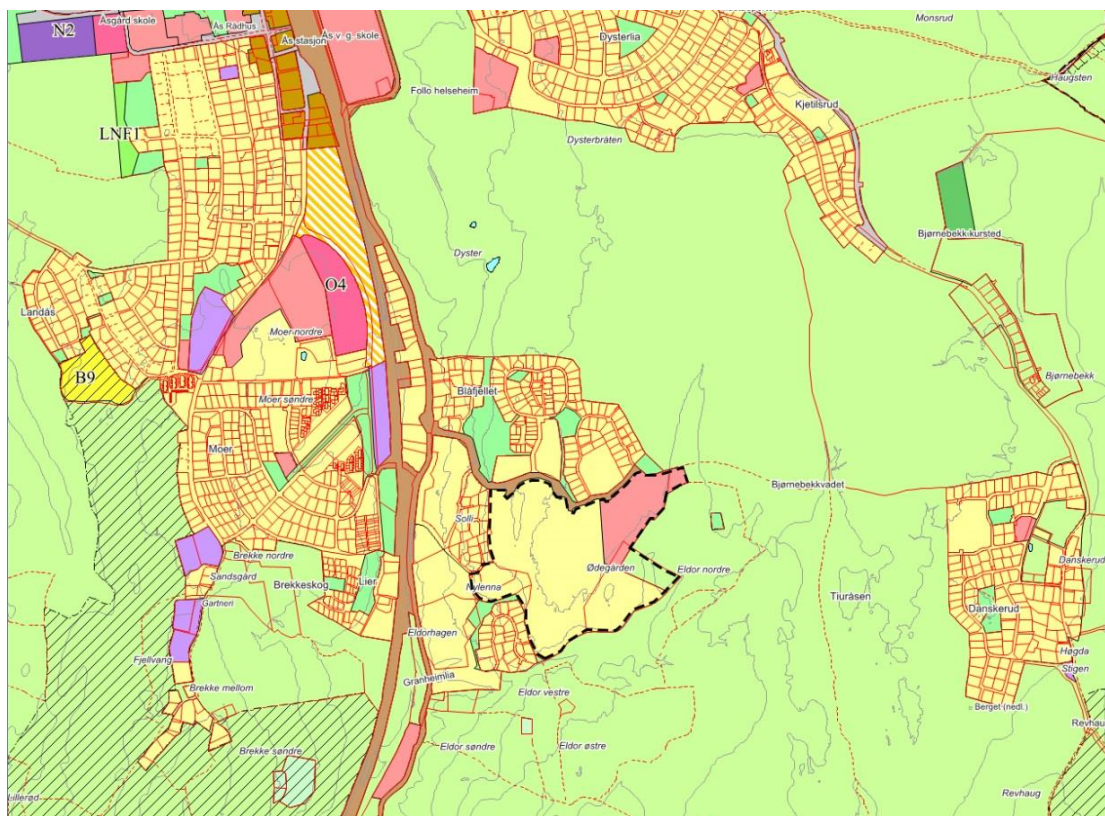
*Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus 2007-2018*

Planen er et praktisk oppslagsverk med kart over kulturminner, retningslinjer og virkemidler for formidling, vern og verdiskapning av kulturminner. I tillegg angir den mål og strategier, med et handlingsprogram for prioriterte tiltak.

### 2.3 Kommunale planer og føringer

*Kommuneplan for Ås 2015-2027*

Området berørt av reguleringsplan for Dyster-Eldor II er avsatt til boligformål og offentlig- eller privat tjenesteyting i kommuneplanens arealdel for 2015-2027.



*Utsnitt av Kommuneplan for Ås (2015-2027). Planområdet for Dyster-Eldor II uthevet med stiplet linje.*

### *Planprogram for Dyster Eldor II*

Planprogram for Dyster Eldor II ble fastsatt 27.02.2014. Planprogrammet beskriver sentrale tema og problemstillinger som skal vurderes i planarbeidet. I planprogrammet forespeiles en utnyttelse av området som tar sikte på å romme om lag 250 boliger, fordelt på ene- og tomannsboliger og rekkehusbebyggelse. Det skal vurderes ulike utbyggingsalternativer, jf. kapittel 5.2.

### *Tidligere lokalpolitiske vedtak*

I 1995 startet kommunen behandling av reguleringsplan som omfatter søndre del av Dyster-Eldor, men denne ble lagt til side for å prioritere utvikling av søndre Moer. Vedtak av betydning for reguleringsplan for Dyster-Eldor II fra denne perioden, er vedtak datert 03.06.1999, om valg av veitrasé for området (jf. kapittel 4.5).

### *Barnehagebehovsplan for Ås 2016-2020*

Planen beskriver barnehagestruktur, barnehagekapasitet, utfordringer og alternativer til fremtidig barnehagestruktur i Ås kommune.

### *Tidligere reguleringsprosess*

I perioden 2007-2010 ble det gjennomført planarbeid for Dyster-Eldor II (søndre del). Reguleringsplanen ble endelig vedtatt i Ås kommunestyre 14.04.2010. Vedtaket ble påklaget 21.09.2010, og etter behandling av settesfylkesmann i Buskerud, ble også vedtaket om ikke å ta klagen til følge påklaget. Oslo tingrett avsa endelig dom i saken, og vedtaket ble endelig opphevet 05.07.2011.



For forhold som berører overordnet grønnstruktur og biologisk mangfold er det gjennomført en verdikartlegging av naturressursene i området som del av en amfibieplan for området, samt gjennomført en konsekvensutredning av det konkrete reguleringsforslaget i regi av Multiconsult AS.

I tillegg er det utført tredjeparts vurdering av konsekvensutredningen i regi av Norsk institutt for naturforskning (NINA). Vurderingen har undersøkt kunnskapsgrunnlaget amfibieplan og konsekvensutredning legger til grunn og kvalitetssikret vurderingene gjort i amfibieplan og konsekvensutredning. Til sist er det beskrevet egne anbefalinger.

Verdikartleggingen, amfibieplan, konsekvensutredning og tredjepartsvurdering er lagt til grunn for utformingen av områdets overordnede grønnstruktur og reguleringsbestemmelser som er ment å sikre gode vilkår for biologisk mangfold i området.

#### *Tilgrensende reguleringsplaner*

##### Reguleringsplan for Dyster Eldor nord

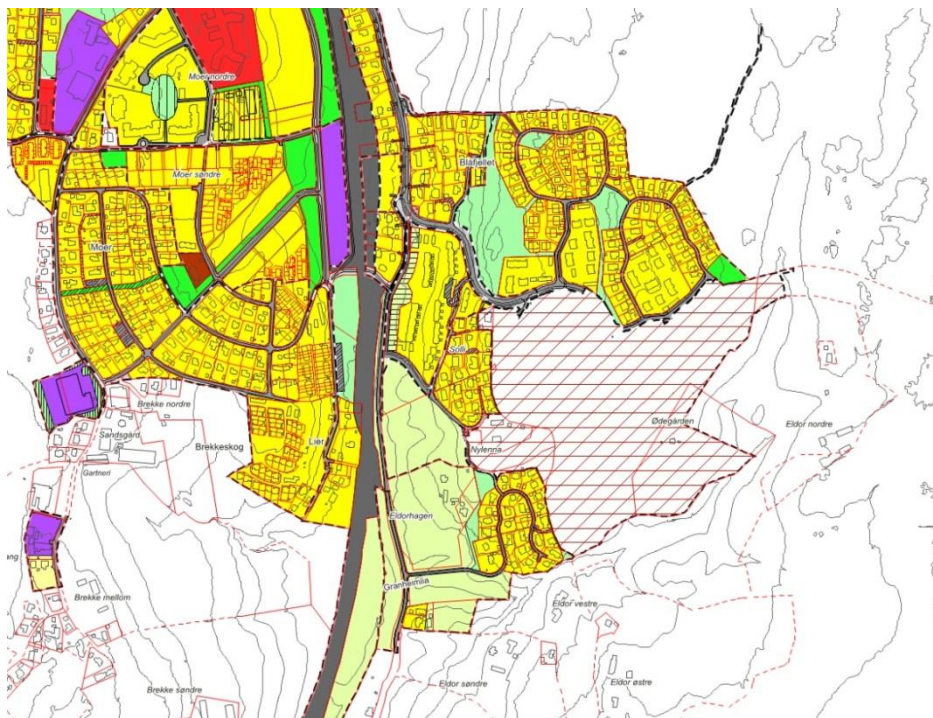
Reguleringsplan for Dyster-Eldor nordre del ble vedtatt 14.6.1989. Reguleringsplanen omfatter om lag 100 eneboliger og 50 boenheter i borettslag i form av kjedet enebolig og rekkehus. Tilførselsvei for boligene er lagt mot Gneisveien og Grunnfjellsveien. Det er avsatt om lag 6 mål til friområder sentralt blant bebyggelsen, som også tilknyttes Grunnfjellsveien gjennom en smal grønnkorridor.

##### Reguleringsplan for Solli og Arneborg

Reguleringsplan for Solli og Arneborg ble vedtatt 29.12.1983. Reguleringsplanen omfatter om lag 20 eneboliger. Eneboligene har tilførselsvei gjennom Arneborgveien og Solliveien til Hogstvetveien i vest.

##### Reguleringsplan for Granheim, Eldorhagen og del av Eldor

Reguleringsplan for Granheim, Eldorhagen og del av Eldor ble vedtatt 29.12.1983. Reguleringsplanen omfatter om lag 30 eneboliger. Eneboligene har tilførselsvei til Hogstvetveien via veien Granheimlia.



*Utsnitt tilgrensende reguleringsplaner*

## **2.4 Andre føringer**

### *Kulturminneloven*

Kulturminneloven forbyr i utgangspunktet alle tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner. Som kulturminner regnes alle kulturminner eldre enn reformasjonen i 1536, og erklærte stående byggverk med opprinnelse fra perioden 1537-1649.

### *Naturmangfoldloven*

Loven sørger for en bærekraftig forvaltning av naturen som ivaretar mangfoldet av naturtyper, artsmangfold og økologiske funksjoner innenfor sine naturlige utbredelsesområder. Utvalgte naturtyper og prioriterte arter er bestemt i forskrift, som angir nærmere bestemmelser og tiltak for deres beskyttelse.

Videre redegjør loven for retningslinjer for offentlig beslutningstaking. Offentlige beslutninger skal i rimelig grad bygge på vitenskapelig grunnlag om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. «Føre var»-prinsippet skal legges til grunn for å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet i de tilfeller der det ikke foreligger tilstrekkelig kunnskap om tiltakets virkninger for naturmiljøet. Kostnader ved avbøtende tiltak skal bæres av tiltakshaver.

## **2.5 Eksterne rapporter og vedlegg**

### *Vedlegg*

1. Reguleringsbestemmelser for Dyster-Eldor II, datert 05.05.2017
2. Reguleringskart for Dyster-Eldor II, datert 29.05.2017
3. Notat: Overvann, Kommunalteknisk avdeling, datert 13.11.2014
4. Notat: Overvannsplan, Kommunalteknisk avdeling, datert 13.03.2017
5. Konsekvensutredning av naturmiljø for Dyster-Eldor II, med amfibieplan og vedlegg, Multiconsult AS, revidert 23.05.2017
6. Vurdering av kunnskapsgrunnlaget, anbefalinger i amfibieplan og konsekvensutredning i forbindelse med planarbeidet for Dyster-Eldor, NINA, datert 12.01.2017
7. Trafikkanalyse Dyster-Eldor, Norconsult AS, datert 22.09.2015
8. Risiko- og sårbarhetsanalyse, Ås kommune, revidert 22.05.2017
9. Saksutskrift - Områdereguleringsplan for Dyster-Eldor II, HTM-sak 1/15, datert 29.01.2015
10. Saksutskrift - Områdereguleringsplan for Dyster-Eldor II, HTM-sak 48/15, datert 12.10.2015
11. Saksutskrift – Alternativer for gjennomgående vei og areal til offentlig- eller privat tjenesteyting, HTM-Sak 2/16, datert 14.01.2016
12. Saksutskrift - Områdereguleringsplan for Dyster-Eldor II, K-sak 19/16, datert 28.04.2016
13. Saksutskrift - Utredning av behov for barneskole på Dyster-Eldor, K-sak 3/17, datert 06.02.2017

### *Eksterne rapporter, ikke vedlagt*

1. Klimavennlig arealplanlegging med forslag til tiltak for Dyster Eldor II, Rambøll:2010
2. Turproduksjon for boliger i Oslo og Akershus, Rapport 137, PROSAM/TØI:2006

### **3. Planprosess**

#### **3.1 Plantype**

For reguleringsplan for Dyster-Eldor II er områderegulering valgt som plantype. Gjennom områderegulering sikres et helhetlig grep for et stort område som det trolig vil ta tid å bygge ut. Området er delt i 9 delfelter til boligformål og ett felt til offentlig- eller privat tjenesteyting. For feltene O1, B2, BK1, BK2, BK3, BK4 og BK5 stilles krav om detaljregulering, hvor det må fremmes og vedtas detaljreguleringsplan før det kan igangsettes tiltak innenfor feltene. For feltene B1, B3 og B4 stilles ikke krav om detaljregulering, og reguleringsplanen er utarbeidet til et slikt detaljnivå at det vil være mulig å følge opp direkte med byggesøknader. Områderegulering er et offentlig planverktøy, og Ås kommune er tiltakshaver.

#### **3.2 Varsel om oppstart**

Planen ble varslet oppstart den 11.12.2013, med angitt planavgrensning og høring av planprogram. Det ble samtidig varslet oppstart i Østlandets Blad, på kommunens nettsider og til berørte naboer og myndigheter.

#### **3.3 Medvirkning**

I forbindelse med fastsetting av planprogram, ble det gjennomført informasjonsmøte den 10. februar 2014. Under perioden for høring av planforslag, ble det holdt informasjonsmøte for berørte naboer den 2. juni 2016.

#### **3.4 Sammendrag av innkomne merknader med kommentarer ved varsel om oppstart**

I forbindelse med varsel om oppstart og høring av planprogram kom det inn 9 merknader. Merknadene ble oppsummert og kommentert i forbindelse med fastsetting av planprogrammet, og er gjengitt under.

##### 1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (30.01.2014)

Fylkesmannen viser til plan- og bygningslovens § 4-2 om reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og vurderer det som positivt at Ås kommune utarbeider en konsekvensutredning for reguleringsplanen.

Fylkesmannen mener planprogrammet tar opp relevante utredningstema, og vurderer det som positivt at salamanderens levekår, bevegelsesmønster og overvintringsmuligheter er tenkt utredet i en konsekvensutredning, samt at det legges opp til at konsekvensutredningen vil bli utført av en ekstern, fagkyndig konsulent.

Videre tilrår fylkesmannen at det sikres grønnkorridorer mellom dammene, langs bekken og til grøntområdene i området.

Utover dette viser fylkesmannen til prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12.

##### 2. Akershus Fylkeskommune (28.01.2014)

Fylkeskommunen er fagmyndighet for kulturminnevern, og påpeker at området ikke er befart med henblikk på nyere tids kulturminner. De ber derfor kommunen være oppmerksom på eventuelle eldre og verdifulle gårdsmiljøer eller enkeltbygninger. Ingen av bygningene innenfor planavgrensningen er oppført i SEFRAK-registeret for faste kulturminner i Norge. Det er til gjengjeld registrert funn av automatisk fredete kulturminner i området. En ny behandling av reguleringsplan krever en ny avklaring om Riksantikvarens syn på disse.

Fylkeskommunen gjør oppmerksom på rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, og fremhever punkt 5 i denne. Her fremgår det at det skal vies spesiell oppmerksomhet til barn og unges interesser i formgivningen av boligområder. Det dreier seg i hovedsak om store og fleksible uteoppholdsarealer for lek og utfoldelse i nærmiljøet. De påpeker også viktigheten av å anlegge leke- og fellesarealer på steder med gode solforhold og med siktlinjer fra bebyggelsen.

Fylkeskommunen anbefaler at det stilles krav til ferdig opparbeidede leke- og fellesarealer, før det gis brukstillatelse til boligene. Videre viser fylkesrådmannen til plan- og bygningsloven som legger vekt på medvirkning i utarbeidelse av planforslag, med særlig fokus på å inndra barn og unge i planprosessen.

Fylkesrådmannen legger vekt på trygge ferdselsforbindelser for myke trafikanter, krav om universell utforming, og de anbefaler at muligheten for å tilknytte området til fjernvarmeanlegg utredes. Fylkesrådmannen anbefaler også at det fastsettes strenge maksimumsnormer for parkeringsbestemmelser, og forutsetter at planforslaget ikke reduserer muligheten for å oppfylle kravene i vannforskriften.

### 3. Statens Vegvesen (06.02.2014)

Ingen merknader til det varslede planarbeidet.

### 4. Follo Ren AS (03.02.2014)

Informerer om retningslinjer for avfallshåndtering.

### 5. Eldrerådet i Ås (21.01.2014)

Ås elderråd ber om at det tilrettelegges for et godt kollektivtilbud og møtesteder i nærmiljøet.

### **Rådmannens kommentar til merknadene:**

Merknadene er tatt til etterretning.

### 6. Naturvernforbundet i Ås (11.02.2014)

Naturvernforbundet viser til sin uttalelse av 25.08.2009, der de blant annet nevner en rekke forhold for å få til bærekraftig arealutnyttelse, og fremhever viktigheten av høy utnyttelsesgrad i sentrumsnære områder. De redegjør også for behovet for kunnskapsbasert forvaltning av naturkvaliteter og biologisk mangfold, og nevner en rekke forhold de mener det er nødvendig å få belyst i en konsekvensutredning.

Naturvernforbundet skriver i sitt brev datert 11.02.2014 at de er innforstått med at området er avsatt til byggeformål, og mener det er viktig at utbyggingen gjøres med grunnlag i god kunnskap, blant annet om biologisk mangfold. De mener planprogrammet er et godt utgangspunkt for å få til dette, forutsatt at utredningene som er skissert gjøres på en grundig måte.

Videre legger forbundet vekt på at det bør legges opp til høy utnyttelsesgrad, god framkommelighet til fots og med sykkel, og at det sikres gode ferdselsforbindelser til eksisterende bebyggelse i områdene rundt.

### **Rådmannens kommentar til høringsuttalelsen:**

Rådmannen tilrår at det bør sikres gode ferdselsforbindelser til eksisterende bebyggelse, både innad i planområdet og til bebyggelse i områdene rundt, og at det bør sikres god framkommelighet til fots og med sykkel. Øvrige bemerkninger er tatt til orientering.

#### 7. GNR 50 BNR 5, Olav Torkil Heie, Katrine Eldegaard, Åshild Longva (04.02.2014)

Grunneierne ved gnr 50 bnr 5 er opptatt av at det gjennomføres en faglig korrekt planprosess, og at det etableres et kunnskapsbasert beslutningsgrunnlag med tanke på konsekvensene for biologisk mangfold generelt, og de rødlistede artene i områdene spesielt. De ber om at konsekvensene for biologisk mangfold ved tiltaket kommer tydelig fram i dokumentene som følger saken når den legges ut på høring.

I den forbindelse mener de at konsekvensutredningen som kommunen legger opp til i planprogrammet er faglig svak, fordi planprogrammet i stor grad viser til tidligere utførte undersøkelser som er mangelfulle. De mener at det i perioden satt av til konsekvensutredning i planprogrammets fremdriftsplan, ikke vil være mulig å få gjennomført en tilstrekkelig grundig undersøkelse.

Utover dette, minner de om at den faglige kvaliteten på utredningsarbeidet i forrige runde var slett, og viser til utdrag fra dommen i Oslo tingrett. De fremhever følgende mangler fra tidligere planarbeid:

- Betydningen for salamanderne av endringer i vannkvaliteten ble ikke utredet.
- Betydningen av trafikk gjennom området for salamanderne levekår ble ikke utredet.
- Mulig blokkering av spredningskorridorer ble ikke belyst.
- Betydning av ødeleggelse av overvintringssteder ble ikke belyst.
- Konsekvenser av forurensing som følge av sprenging og masseforflytning ble ikke tilstrekkelig vurdert.

De tviler sterkt på om det er mulig å vurdere disse spørsmålene i løpet av den perioden som av avsatt til konsekvensutredning. De mener det ikke fremkommer av planprogrammet om konsekvensutredningen kun skal basere seg på allerede eksisterende kunnskap, eller om det skal gjøres en ny uavhengig innsamling og sammenstilling av empiriske data.

Videre legger de til grunn at en konsekvensutredning bør kunne belyse forventede effekter av ulike planalternativer for biologisk mangfold. De stiller seg undrende til planer om å utrede muligheten for å flytte salamandere til planlagte erstatningsdammer utenfor området som de mener vil kreve en grundig faglig vurdering av potensielle negative effekter for eksisterende populasjon, og av mulige negative økologiske effekter på utsettingsstedet.

#### **Rådmannens kommentar til høringsuttalelsen:**

Utredning av konsekvenser for biologisk mangfold skal gjennomføres etter forskrift om konsekvensutredninger. Der eksisterende kunnskap er mangelfull, bør det gjøres nye observasjoner. Utredningen skal foretas av en ekstern fagkyndig konsulent, som også vil vurdere behovet for innsamling av ny informasjon, og hvor omfattende undersøkelsen bør være. Dersom det viser seg at perioden avsatt til faglig forsvarlig konsekvensutredning av tiltaket er for kort, vil perioden utvides. Fremdriftsplanen er i den forstand å forstå som veiledende. Rådmannen setter pris på alle innspill som sørger for at en konsekvensutredning av tiltaket blir utført på best mulig grunnlag.

#### 8. GNR 50 BNR 56, Knut Winge Solberg (06.02.2014)

Solberg er opptatt av forslag til tilførselsveier i området, og viser til lang historikk den gang valg av veinett ble gjort i forbindelse med tidligere planarbeid. Det vises til en underskriftskampanje som ble gjennomført, der langt de fleste ikke så behov for kollektivtransport i området, og ønsket en løsning som medførte liten trafikk mot Hogstvetveien.

Han redegjør for de ulike alternativene som ble vurdert ved behandlingen i 1999, der særlig alternativ A og C trekkes frem som uaktuelle alternativer. Han mener det er altfor kostbart å legge

opp til en fremtidig tverrforbindelse over jernbanen, og at kommunen bør planlegge tettstedet på grunnlag av den erkjennelsen. Han understreker at han ikke har noe imot at feltet bygges ut.

**Rådmannens kommentar til høringsuttalelsen:**

Veialternativene som ble diskutert før behandling i 1999 er tatt med i planprogrammet for å oppsummere tidligere vedtak. Rådmannen mener likevel det bør være åpning for å diskutere mulighetene for kollektivløsninger i et såpass omfattende boligområde, og valg av veinett kan ha betydning for dette. Øvrige synspunkter er tatt til orientering.

9. Granheimlia Beboerforening v/Ingrid Merete Ødegård og Petter Tidemand-Johannessen (05.02.2014)

Beboerforeningen mener planprogrammet er mangelfullt med tanke på hvordan overvannet skal håndteres ved utbygging av det angitte området. Planområdet ligger øverst i nedbørsfeltet og betydelige områder påvirker derfor nedenforliggende boligområder. De er opptatt av utfordringer knyttet til tradisjonell utbygging, som fører til mindre permeable flater, og mener det må tas høyde for håndtering av overvannet lokalt ved å sørge for infiltrerbare flater som fordrøyer overvannet.

Videre påpeker beboerforeningen at deler av planområdet fungerer som fordrøyningsbasseng. De viser til at det er en fare for at dette arealet som danner en forsenkning i terrenget står i fare for å bli gjenfylt av masser ved utbygging, og er opptatt av avrenningsmuligheter. De viser til at det forventes mer nedbør i Norge i fremtiden. Som følge forventer foreningen at det stilles høye krav til fordrøyning av overvannet, og foreslår en rekke avbøtende tiltak.

Granheimlia Beboerforening viser ellers til tidligere uttalelser i saken, som utover overvannshåndtering, også nevner ønsker om generøse friområder som danner et bånd mellom ny og eksisterende bebyggelse på 30-40 meter i bredde, fare for ras ved sprengningsarbeider eller flytting av jord- og steinmasser og fremhever en forholdsvis bratt fjellskrent mellom gnr 50 bnr 58/59/60 som kan være farlig om det legges opp til ferdsel her. De ytrer på generelt grunnlag et ønske om utbygging som er tilpasset eksisterende terreng, og et ønske om å bevare randvegetasjon mot dyrka mark i området.

I likhet med Knut Solberg, vil foreningen ikke ha veiforbindelse mellom Granheimlia og Dyster-Eldor, og ønsker en lav utnyttelsesgrad i området. De forventer også at det blir utredet konsekvenser for trafikkflyten langs Hogstvetveien. Granheimlia understreker at de som beboerforening vil være en pådriver for en mest mulig positiv utvikling av dette området i dialog med kommunen.

**Rådmannens kommentar til høringsuttalelsen:**

Løsninger for overvannshåndtering er høyt prioritert i kommunen, og inngår som en naturlig del av reguleringsprosessen. Det vil også utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse som følger planen, i tråd med føringene gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Øvrige synspunkter er tatt til orientering.



## 4. Beskrivelse av planområdet

### 4.1 Planens beliggenhet og størrelse

Områdets utstrekning er på om lag 183 dekar, hvor av ca. 170 dekar eies av Ås kommune. Planområdet ligger syd for Ås sentrum, cirka 1.5 kilometer fra Ås stasjon. Området består av småkupert terreng som i hovedsak er bevoskt med løvskog, med innslag av furu og gran. Området grenser i nord mot Grunnfjellsveien og Dyster-Eldor nordre del, som er utbygd med boliger. I øst og sør grenser planområdet mot skog og dyrka mark, i vest mot boligområdet Granheimlia og Sollia.



*Ortofoto av planområdet med planavgrensning (skravert)*

### 4.2 Tilstøtende tomters bruk

Omkringliggende areal er i dag regulert til boligbebyggelse i vest og i nord, jf. kapittel 2.3. Eiendommene i øst og syd for planområdet er disponert til LNF-område i kommuneplanens arealdel.

### 4.3 Eierforhold

Eierforhold for eiendommer som berøres av reguleringsplan for Dyster-Eldor II er redegjort for nedenfor.

Gårds og bruksnummer	Eier	Størrelse
55/366	Ås kommune	Ca. 143 mål
50/6	Ås kommune	Ca. 27 mål
50/87	Åshild Longva	7524 m <sup>2</sup>
50/5	Åshild Longva, Olav Torkil Heie, Katrine Eldegard	5421 m <sup>2</sup>
50/30	Idun Huseby	1193 m <sup>2</sup>

Planområdet er i stor grad i kommunal eie, med visse unntak. Del av den dyrka marka innenfor planavgrensningen er i kommunal eie.

#### **4.4 Dagens arealbruk**

Området er i dag dekket av skog og mindre deler er driftet som jordbruk. Det finnes to mindre bosetninger i området. Eldorødegården er i kommunal eie mens gårdstunet på Nylenna er i privat eie.

#### **4.5 Vei- og trafikkforhold**

Området er ikke betjent med vei gjennom området i dag. Langs planavgrensningens nordre kant går Grunnfjellsveien, som betjener deler av områdene regulert til boligbebyggelse nord og vest for planområdet. Grunnfjellsveien er knyttet til Hogstvetveien i vest og Gneisveien i øst.

#### **4.6 Kollektivtransport**

Området er betjent med en lokalbuss med avganger morgen og ettermiddag. Det eksisterer ikke heldags kollektivtilbud direkte tilknyttet området utover dette i dag. Nærmeste busstopp utover det begrensede lokale busstilbudet er ved Ås stasjon om lag 1.5 kilometer regnet fra planområdets ytre avgrensning ved krysset Gneisveien/Grunnfjellsveien, og ved Rustadporten om lag 1.7 kilometer unna. Det er om lag 1.5 kilometer til togtilbudet ved Ås stasjon.

#### **4.7 Teknisk infrastruktur**

Det er lagt vann- og avløpsledninger langs Grunnfjellveien nord for planområdet, og langs Arneborgveien og Granheimlia i tilknytning til disse boligområdene i vest. To transformatorstasjoner er plassert ved planområdets nordvestre og nordøstre hjørner.

#### **4.8 Skoler og barnehager**

Nærmeste skole er Rustad skole og Åsgård skole som begge ligger i overkant av 2 kilometer fra planområdet.

Nærmeste barnehage er Moerlia barnehage 1.1 kilometer fra planområdet, Tunveien barnehage om lag 1.5 kilometer fra planområdet, Rustadporten barnehage om lag 1.5 kilometer fra planområdet, Sagalund barnehage om lag 1.7 kilometer fra planområdet og Dysterlia barnehage om lag 1.8 kilometer fra planområdet.

I barnehagebehovsplan for Ås (2014-2025) er det lagt opp til ny barnehage i planområdet.

Grunnskoleelever i Akershus har rett på gratis skoleskyss til og fra skolen innen bostedskommunen dersom eleven går i 1. klasse og har minst 2 km skolevei fra dør til dør. Dette vil gjelde for boligfeltet i planområdet.

Kommunestyret i Ås behandlet egen sak om behov for barneskole på Dyster-Eldor, K-sak 3/17. Det ble vedtatt å ikke avsatte areal til skole i området.

#### **4.9 Naturressurser og biologisk mangfold**

##### *Registreringer i området*

Multiconsult har gjennomført registreringer av sårbare amfibieforekomster, vilt, samt dyre- og planteliv for øvrig. Innholdet er redegjort for i vedlagte konsekvensutredning (vedlegg 5). Tidligere



registreringer i området av Leif Åge Strand er videre gjennomgått som del av grunnlaget for konsekvensutredningen.

#### *Vilttrekk*

Øst for planområdet er det registrert trekkvei for elg og rådyr. Trekkveien berører ikke planområdet, men det er gjort observasjoner av elg og rådyr innenfor planområdet.

#### **4.10 Friluftsliv**

Dysterskogen er brukt som friluftsområde av nærmiljøet, men det er ingen registrerte turstier i planområdet. I hvilket omfang området er brukt til friluftaktiviteter i dag er ukjent. Sydøst for planområdet er det registrert et velbrukt nett av stier til friluftsliv, til både sommer- og vinteraktiviteter.

#### **4.11 Kulturminner**

Kulturminneregistrering ble gjennomført i forbindelse med tidligere planarbeid i regi av Akershus fylkeskommune i 1997 og 2008. Det ble påvist tre automatisk fredete kulturminner i form av en fossil, teigpløyd åker (id.45218) og to funnsteder med flintavslag (id.116576 og 116580). I tillegg ble det funnet to etter-reformatoriske kulturminner i form av en kullmile og et steingjerde (id.116594 og 116595).

Fylkeskommunen kommenter i sitt høringsbrev av 03.10.2016 at de forventer at de automatisk fredete kulturminnene på eiendommen kan frigis, på følgende vilkår:

*Før iverksetting av tiltak iht. reguleringsplan for Dyster-Eldor skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredete kulturminnene i planområdet. Kulturminnene må fremkomme som bestemmelsesområder i reguleringskartet.*

De etter-reformatoriske kulturminnene er ikke tildelt vekt i uttalelsen. Funnene er ikke automatisk fredet.

#### **4.12 Barn og unges interesser**

Per i dag er området hovedsakelig i bruk til friluftsliv. Det er ingen særskilt tilrettelagte tilbud til barn- og unge i planområdet.

Nordøst for planområdet er det etablert en ballslette i bruk av nærmiljøet.



*II) Middeldområdet*

Består av konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og flermannsboliger), frittliggende boligbebyggelse (eneboliger), og ett felt disponert til blokkbebyggelse som samlet sett utgjør om lag 450 boenheter. Middeldområdet omfatter 5 byggeområder avsatt til konsentrert småhusbebyggelse med en utnyttelsesgrad på 35 % bebygd areal, ett område avsatt til blokkbebyggelse i opp til fire etasjer med en utnyttelsesgrad på 30 % og 3 områder avsatt til frittliggende boligbebyggelse med en utnyttelsesgrad på 25 % bebygd areal.

*III) Høyalternativet*

Består av boligbebyggelse fordelt mellom blokkbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og flermannsboliger), og frittliggende boligbebyggelse (eneboliger) som samlet sett utgjør om lag 600 boenheter. Høyalternativet omfatter 2 felter avsatt til blokkbebyggelse med en utnyttelsesgrad på 35 % bebygd areal, og 4 felter avsatt til konsentrert boligbebyggelse med en utnyttelsesgrad på 35 % bebygd areal, samt 3 felter avsatt til frittstående boligbebyggelse.

*IV) 0-alternativet*

Ingen ny bebyggelse i området.

Ambisjoner for boligvekst ved Dyster-Eldor må ses i sammenheng med føre-var prinsippet for vekting mellom vekst og vern i områder av særlig betydning (jfr. kap. 5.3).

Middeldområdet er lagt til grunn for utnyttelse av arealene til bebyggelse i området, der forholdet mellom vekst og vern for naturmiljø, trafikkforhold og bokvalitet er vurdert som vesentlige hensyn.

Arealet avsatt til boligformål i reguleringsplanen utgjør samlet sett om lag 120 dekar. De ulike byggefeltene planforslaget foreslår muliggjør en trinnvis avhending og utvikling av området over tid.

### **5.3 Forhold mellom vekst og vern**

Ås kommune vil oppleve betydelig befolkningsvekst i årene som kommer, og behovet for nye boligområder i sentralt beliggende strøk er fremtredende. Områder som anses som gunstige utbyggingsområder, bør derfor tilrettelegges for utvikling. Utvikling av nye boligområder, vil måtte vektes opp mot viktige verneinteresser som vern av jordbruksarealer og arealer med høy viktighet for biologisk mangfold.

For Dyster-Eldor II er det avdekket et behov for å avklare forholdet til registrerte forekomster av storsalamander i området, og biologisk mangfold for øvrig. Som ledd i dette arbeidet, er det i en tidlig fase av planarbeidet gjort en verdikartlegging av sentrale naturressurser som er viktig for biologisk mangfold i området, utført av Multiconsult AS på oppdrag fra Ås kommune.

Verdikartleggingen av naturressurser har dannet grunnlaget for hvilke områder som anses som særlig verdifulle, og hvilke områder som anses som gunstige for bebyggelse. Områder som anses som særlig verdifulle, er avsatt i reguleringskart og er gitt særlige reguleringsbestemmelser.

### **5.4 Grad av utnytting og høyder**

For områdene som er ansett som gunstige for bebyggelse foreslås tre typer bebyggelse: konsentrert

småhusbebyggelse, feltene BK1, BK2, BK3, BK4 og BK5, frittliggende boligbebyggelse, feltene B1, B3 og B4, samt blokkbebyggelse, felt B2. Det foreslås 35 % utnyttelse i områder for konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus eller flermannsboliger), 25 % utnyttelse i områdene for frittliggende boligbebyggelse (enebolig), og 30 % utnyttelse i områdene for blokkbebyggelse.

For konsentrert småhusbebyggelse og frittliggende boligbebyggelse er byggehøyder fastsatt med gesimshøyde 6,0 meter og mønehøyde 9,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. For blokkbebyggelse er byggehøyder foreslått til inntil 4 etasjer, og høyder skal fastsettes med kotehøyder i oppfølgende detaljreguleringsplan.

Byggefeltene for konsentrert småhusbebyggelse har et gjennomsnittlig areal på om lag 13 dekar. De foreslåtte bestemmelsene gir mulighet for om lag 25-50 boenheter per felt beroende på boligstørrelse, topografi og arealdisponering.

Byggefeltet for blokkbebyggelse har en utstrekning på om lag 30 dekar. De foreslåtte bestemmelsene gir mulighet for om lag 280 leiligheter i feltet beroende på gjennomsnittsstørrelse på leiligheter.

### **5.5 Areal avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting**

I kommuneplan for Ås 2015-2027 er det for området Dyster-Eldor avsatt areal for skole og barnehage i området. Som følge av vedtak om ikke å etablere ny skole i området, er arealet til offentlig- eller privat tjenesteyting redusert til kun å inkludere en potensiell barnehagetomt på om lag 8,9 dekar. Det avsatte arealet i kommuneplanen er i planforslaget flyttet mot vest, og er således mer gunstig plassert både i tilknytning til etablerte og foreslåtte boligområder, og i tilknytning til det avsatte grøntområdet sentralt i planområdet.

Eldorødegården er i kommunalt eie, og er avsatt i reguleringskartet til boligformål (felt B4). Det kan vurderes om eiendommen bør forbeholdes allmenntilgjenge formål, for eksempel ved å tjene som grendehus for nærmiljøet.

### **5.6 Krav om detaljregulering**

For områdene avsatt til offentlig- eller privat tjenesteyting, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse kreves detaljreguleringsplan før det gis tillatelse til tiltak eller gjennomføres tiltak i feltene. For feltene B1, B3 og B4 regulert til frittliggende boligbebyggelse kreves ikke detaljreguleringsplan, og planforslaget redegjør for blant annet tomtestruktur, utnyttelsesgrad, byggegrenser og byggehøyder.

### **5.7 Overordnet grønnstruktur**

Som følge av topografi, verneinteresser og relativt høy utnyttelse i planområdet, er det avsatt et omfattende friområde i tilknytning til bekkeløp og etablerte gårdsdammer i området. Friområdet omfatter i grove trekk to karakteristiske høyder, og to sentrale bekkeløp. Det knytter seg til øvrig grønnstruktur utenfor planområdet i øst, sydvest, nord og nordøst, og utgjør samlet sett et sammenhengende bånd for en stor del av nærområdet.

Friområdets sentrale beliggenhet vil sørge for god tilgang for områdets beboere. Området er videre tilknyttet areal for offentlig- eller privat tjenesteyting, fortrinnsvis barnehage, som vil kunne ha stor glede av nærhet til friområdet.

Videre er det avsatt et vegetasjonsbelte i periferien av planområdet, som tydeliggjør og avgrenser omkringliggende jordbruksarealer og kulturlandskap fra etablerte boligområder. Vegetasjonsbeltet inkluderer også et sentralt bekkeløp i grensen mellom planområdet og det omkringliggende kulturlandskapet som er pekt ut som et vesentlig bidrag til å sikre biologisk mangfold i verdikartleggingen av naturressurser, samt av betydning for overordnet overvannshåndtering.

For de enkelte boligfeltene er det ønskelig å opprettholde et «hagemarkspreg» for de ubebygde delene av boligfeltene i den grad det er mulig. Med hagemark menes rike og varierte hagemiljø med innslag av bærbusker, frukttrær og grønnsakshager.

### **5.8 Leke- og oppholdsareal**

Sentralt i planområdet er det avsatt et omfattende grøntområde. Området sikrer sentrale bekkeløp som et viktig element for livsgrunnlaget til lokale arter av betydning, og arealet er i tillegg utvidet utover arealet foreslått i amfibiplanen for også å kunne tjene som friområde. Området er å betrakte som et tillegg til private hager og mindre lekeområder som gjennom reguleringsbestemmelsene er sikret i de ulike boligfeltene. Det er etablert to ballsletter i nærområdet.

### **5.9 Overvannshåndtering**

Et notat utført av kommunalteknisk avdeling, datert 13.11.2014, beskriver utfordringer og behov for tiltak for å sikre forsvarlig overvannshåndtering av overvannet i området (vedlegg 3). I tillegg er det i utarbeidet et oppfølgende notat, datert 13.03.2017, basert på høringsutkast til reguleringsplan og innkomne bemerkninger (vedlegg 4).

I notatet anbefales det å magasinere og infiltrere alt overvann på lokalt plan, uten overløp og tilknytning til kommunalt overvannsnett, sett bort fra drenering. I avsatte friområder skal de naturlige vassdragssystemene bevares og/eller oppgraderes som bekker, grunnvann og fordrøyningsdammer.

Området har lite med vekstmedia og mye fjell i dage. Det gjør området følsomt for nedbørshendelser og skaper mye vann i vassdraget nedstrøms grunnet lite tilbakeholdelse av overvannet. For å forsikre seg at tilstanden ikke skal forverre seg foreslås det derfor tiltak både på overordnet og på lokalt plan.

Dette innebærer at det for Dyster Eldor II ikke er foreslått å benytte tradisjonelt overvannssystem med rørsystemer for overvann og drensvann. Overvann og drensvann skal benytte det lokale naturlige overvannssystemet.

For å redusere avrenningshastigheten til vassdraget skal overvannet i de enkelte byggeområdene holdes tilbake ved hjelp av lokal overvannshåndtering. Det betyr at regnvann fra opprinnelsesarealer som tak, oppkjørsel og andre tette flater, skal finne naturlige veier via infiltrasjon til grunnen og/eller renne bort via åpne vannveger og dammer.

I reguleringsbestemmelsene for reguleringsplan for Dyster-Eldor II stilles krav til lokal overvannshåndtering for de enkelte byggefeltene. Valgte løsninger for overvannshåndtering skal redegjøres for i fremlagt VAO-rammeplan, som skal følge de enkelte foreslåtte byggetiltakene på byggesaks- og detaljreguleringsnivå. Prinsippene og dimensjoneringskriteriene skal basere seg på Ås kommunes overvannsnorm.

Friområdet sentralt i området ivaretar en serie åpne bekkeløp av overordnet betydning for overvannshåndteringen. Avrenning til det overordnede nettet skal fordrøyes i avsatte fordrøyningsområder som er markert som hensynssoner i friområdet med tilknyttede reguleringsbestemmelser. Lokalt fordrøyet overvann i de ulike boligfeltene bør fortrinnsvis ledes til etablerte bekkeløp i det overordnede nettet.

Utover dette peker notatet på behov for tiltak for å bedre kapasiteten til bekkeløpet langs planområdets avgrensning i syd, og behov for å etablere et større fordrøyningsområde i forlengelse av dette utenfor planområdet. Det er foreslått rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene for opprettelse av fordrøyningsområdet og utvidet bekkeløp i syd.

### **5.10 Biologisk mangfold**

Det er gjennomført naturkartlegging i området av Strand m.fl. i 2006, og av Multiconsult i 2014. Det er i begge tilfeller gjort funn av amfibier (stor og liten salamander). Storsalamander er på rød liste og er betegnet som sårbar art.

Som følge av funn av amfibier i området er det utarbeidet en verdikartlegging av naturressurser og amfibiplan med anbefalinger som grunnlag for utforming av reguleringsplanen (vedlegg 5). Verdikartleggingen av naturressurser har dannet grunnlaget for hvilke områder som anses som særlig verdifulle, og hvilke områder som anses som gunstige for bebyggelse. Områder som anses som særlig verdifulle, er avsatt som grønnstruktur i reguleringskartet og er gitt særlige reguleringsbestemmelser. I etterkant av arbeid med utforming, er forslag til reguleringsplan er konsekvensutredet etter konsekvensutredningsforskriften (vedlegg 5).

Amfibiplan og konsekvensutredning med redegjørelse for kunnskapsgrunnlag har i tillegg vært gjennom en tredjepartsvurdering fra Norsk Institutt for Naturforskning (NINA) (vedlegg 6). I vurderingen er det anbefalt og presisert enkelte øvrige tiltak.

Amfibiplanen og anbefalingene fra NINA beskriver særskilte føringer og tiltak for å forbedre forhold for amfibibestandene i området. Begge beregner amfibibestandene i området til å være liten og sårbar. Bestandsstørrelsen gjør at det er vanskelig å fremskaffe konkret kunnskap som kan si noe substansielt om amfibienes arealbruk, som konkrete vandringsveier eller gunstige overvintringsområder i området, ettersom undersøkelser ikke vil være statistisk signifikant nok til å gi tydelige svar. I henhold til naturmangfoldloven innebærer vanskeligheten i å fremskaffe tilstrekkelig kunnskap at føre-var prinsippet skal legges til grunn for ivaretagelse av biologisk mangfold i området ved utforming av reguleringsplanen.

Det viktigste tiltaket for å sikre biologisk mangfold i området er derfor først og fremst å øke amfibibestandene, ved å sikre gode levekår og sammenknytning til en større regional bestand. Det er foreslått en rekke tiltak for å oppnå dette.

Betydningen av vassdrag og bekkeløp sentralt i planområdet understrekes som av særlig betydning, samt bekkeløp langs planområdets ytre avgrensning i øst og syd. Disse er foreslått bevart eller utbedret, og danner ryggraden for den overordnede grønnstrukturen i områdereguleringsplanen.

Eksisterende dam ved Nylenna er anbefalt utvidet til en størrelse på minst 450 kvadratmeter for å øke den sårbare bestanden etablert i området, og det bør avsettes et bufferområde omkring

dammen opptil mellom 50 og 100 meter i utstrekning fra øvrig bebyggelse. Planforslaget legger opp til et bufferområde mellom 80 og 100 meter i utstrekning, som tilknyttes øvrig grønnstruktur og kulturlandskap utover planområdet i nordøst, øst og sydvest gjennom avsatte brede grønne forbindelser. Områdene er avsatt som friområder i plankartet, og gitt særlige bestemmelser.

Utover dette foreslås det etablert en serie kompensasjonsdammer i grønnstrukturen. Dammene er gitt føringer med tanke på areal og dybde, og skal opprettes samtidig med ny bebyggelse i området.

Det er gjennomført en konsekvensutredning av forslag til reguleringsplan for å få synliggjort konsekvensene for naturmiljø og biologisk mangfold i området dersom reguleringsplanen gjennomføres med de foreslåtte tiltakene innarbeidet. Konsekvensene er redegjort for i utredningens kapittel 4, med oppsummering i avsnitt 4.3. I korte trekk vurderes samlet sett konsekvenser for rødlistede amfibier, vannmiljø og ferskvannlokaliteter i området som middels positive sammenlignet med dagens tilstand. Konsekvenser for viltbiotoper vurderes som ubetydelige, og konsekvenser for skog og vegetasjon i området vurderes som negative.

Amfibiplan og konsekvensutredning av planforslag er gjennomført av Multiconsult AS på oppdrag fra Ås kommune. Norsk institutt for naturforskning (NINA) har gjennomført tredjepartsvurdering av de foreslåtte tiltakene og forslag til reguleringsplan med konsekvensutredning.

## **5.11 Vei og trafikk**

### *Veinett*

Det er lagt opp til en sentral vei gjennom planområdet som betjener boligfeltene. Hovedveien vil være en forlengelse av Grunnfjellsveien, og føres inn i området i kryss ved Gneisveien. Veien avsluttes ved planområdets sydvestlige avgrensning, hvor det er anlagt snuplass for person- og servicetrafikk. Veien er dimensjonert med bredde 6 meter, og er tilknyttet gang- og sykkelvei med bredde 3 meter. Veien følger i stor grad terrenget i området. Veivalget er i tråd med konseptvalget for vei som ble vedtatt som del av reguleringsarbeidet, HTM-sak 2/16 (vedlegg 11). Det legges ikke opp til gjennomgående vei for personbiltrafikk gjennom planområdet. Gang- og sykkelveien langs Grunnfjellsveien videreføres, og knytter seg til Granheimlia i sydvest for å sikre god sammenheng i veinettet for gående og syklende.

### *Trafikk*

Planområdet ligger i en såpass lang avstand fra lokale handel- og servicetilbud at beboere i området etter all sannsynlighet vil være avhengig av bil for å gjennomføre daglige gjøremål. Det er derfor rimelig å anta at trafikkproduksjonen i området vil være relativt høy.

Også i «Klimavennlig arealplanlegging med forslag til tiltak for Dyster Eldor II» (Rambøll:2010) understrekes det at bilen vil være det viktigste transportmiddel for å betjene området, og at erfaringer tilsier at når brukere likevel har tatt bil i bruk har de mindre tilbøyelighet til å gjøre en overgang til et kollektivt transportmiddel. Rapporten trekker frem potensialet for sykkeltransport i området, men fremhever at høydeforskjellen langs Grunnfjellsveien vil ha betydning og vil gjøre sykkel som alternativ mindre attraktiv.

Norconsult har utarbeidet trafikk- og trafikksikkerhetsanalyse for Dyster-Eldor II på oppdrag fra Ås kommune, vedlegg 7. Rapporten har vurdert konsekvenser for trafikkbildet både for et høy- og et middelalternativ for Dyster-Eldor II med 400 eller 800 boliger i området. For middelalternativet

beregner Norconsult en økning i årsdøgnstrafikken (ÅDT) til og fra planområdet på ca. 2200 kjøreturer per døgn, som med tidligere registrert data for trafikk i området vil gi en samlet ÅDT for Hogstvetveien på ca. 5250 kjt/døgn.

Rapporten konkluderer med at både høy- og middelalternativet vil utløse behov for ny kryssløsning ved Hogstvetveien/Fylkesvei 152, og anbefaler at krysset fortrinnsvis utformes som rundkjøring for å sikre best fremkommelighet. For strekningen mellom planområdet og krysset Hogstvetveien/Fylkesvei 152 vurderes veistandarden som tilfredsstillende med tanke på økt trafikk langs strekningen. Internt i planområdet anbefaler rapporten at det fastsettes fartsgrense på 30km/t, og nevner videre øvrige trafiksikkerhetstiltak som fartsdumper og skilting langs internveiene som kan oppføres ved behov.

Rapporten viser også til sannsynlighet for økt gang- og sykkeltrafikk til og fra området, særlig dersom tilbudet for gående og syklende forbedres, og anbefaler at samlet bredde for gang- og sykkelvei langs Hogstvetveien og Grunnfjellsveien økes fra dagens 3 meter til 4,5 meter.

#### *Kollektiv*

Muligheten for å etablere kollektive løsninger for å betjene området har vært vurdert tidligere der tiltak som sammenhengende veinett i syd med ny broforbindelse over Østfoldbanen har vært et sentralt premiss. Denne løsningen er ikke fullverdig utredet, og det er ikke gjort en vurdering av kostnaden ved å etablere et slikt tilbud. Ruter AS fokuserer i overskuelig fremtidig ikke på å etablere nye ruter utover eksisterende ruter langs Fylkesveien og Kroerveien, og anbefaler å holde utnyttelsen i området lav og heller anlegge nye boligområder langs etablerte kollektivforbindelser.

Det er i planforslaget avsatt areal til holdeplass/snuplass nord i planområdet som sikrer arealer for å opprettholde dagens bussbetjening av området.

#### *Gående og syklende*

Fremkommelighet i nærmiljøet er sikret gjennom tilknytning til Grunnfjellsveien i nord, som føres videre mot Hogstvetveien i nordvest. Videre er gangveinettet tilknyttet Granheimlia og Arneborgveien/Solliveien i vest, som samlet sikrer god fremkommelighet for gående- og syklende i området langs etablerte gang- og sykkelveitilbud. Planområdet ligger høyt i terrenget, noe som vil ha effekt på antall mennesker som velger å bruke sykkel til å gjennomføre daglige gjøremål. En fremtidig utbredelse av elektriske sykler kan ha betydning for dette, uten at det med sikkerhet kan anslås i hvilken grad.

Innenfor planavgrensningen for reguleringsplan for Dyster-Eldor II legges det opp til gang- og sykkelvei langs Grunnfjellsveien (VE1) som videreføres gjennom planområdet, for å sørge for sammenheng i veinettet for området sett under ett.

I det avsatte friområdet er det mulighet for å etablere turveier. Turstier i friområdet vil sammen med interne gangforbindelser i delfeltene bidra til å finmaske veinettet for fotgjengere ytterligere.

#### *Parkering*

Parkeringsnormer for de ulike bebyggelsestypene er redegjort for i nedenstående tabell. Videre stilles krav om minimum 2 parkeringsplasser for sykler for all boligbebyggelse i området, og det stilles krav om at disse skal være takoverdekt. For feltene avsatt til konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse stilles krav om felles parkeringsanlegg.



Formål	Bilparkering	Sykkelparkering
Frittstående boligbebyggelse	Maksimum 2 plasser per boenhet på 60 kvm eller større Maksimum 1 plass per boenhet på inntil 60 kvm	Minimum 2 plasser per boenhet
Konsentrert småhusbebyggelse	Maksimum 2 plasser per boenhet på 60 kvm eller større Maksimum 1 plass per boenhet på inntil 60 kvm	Minimum 2 plasser per boenhet
Blokkbebyggelse	Maksimum 2 plasser per boenhet på 60 kvm eller større. Maksimum 1 plass per boenhet på inntil 60 kvm	Minimum 2 plasser per boenhet
Offentlig- eller privat tjenesteyting	Maksimum 1,1 plass per ansatt	Minimum 1 per ansatt

### 5.12 Bruk av utbyggingsavtaler

For de enkelte byggeområdene planen omfatter skal det tas i bruk utbyggingsavtaler, i tråd med gjeldende kommuneplans generelle bestemmelser. Kommunen vil i avtalene vurdere å stille krav om opparbeiding av vei og infrastruktur, tilknytning til fjernvarmeanlegg, bruk av passivhus eller lavenergistandard for bygg, skjøtsel o.l. både innenfor og utenfor planområdets avgrensning.

### 5.13 Teknisk infrastruktur

#### *Fjernvarme*

Planområdet er ikke innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmetilbudet etablert i Ås. Det er planlagt en sydgående rørtrasé som ender syd for Moer sykehjem på vestsiden av Østfoldbanen. Det finnes ingen konkrete planer om å videreføre denne rørtraséen til å inkludere området ved Dyster-Eldor per i dag, men dette forholdet kan endre seg i fremtiden. Kommunen kan vurdere å stille krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg dersom konsesjonsområdet utvides, i sammenheng med forhandlinger om utbyggingsavtaler for de enkelte byggefeltene.

#### *Avfallshåndtering*

Det stilles krav om fellesanlegg for avfallshåndtering for de enkelte byggeområdene.

#### *Vann og avløp*

Hovedledning for vann og avløp gjennom planområdet skal legges i tilknytning til videreføring av Grunnfjellsveien gjennom planområdet, og tilkobles de enkelte boligfeltene ved behov. Felt B2 nordøst i planområdet skal tilknyttes vann- og avløpsnettets langs Gneisveien. Det er krav om fremlagt VAO-rammeplan som skal redegjøre for vann og avløpsløsninger til detaljregulering og rammesøknad.

#### *Transformatorstasjoner*

Det er på oppfordring fra Hafslund AS avsatt areal til tre nye transformatorstasjoner som skal betjene området. Disse er lagt nordvest i området ved felt BK1, syd i planområdet ved Eldorødegården samt langs Gneisveien i nordøst.

### 5.14 Klima- og energivennlige bygg

For å bidra i reduksjon av klimagassutslipp fra utbyggingsområdet Dyster Eldor II er ønskelig at

bygningmassen holder en høyere miljø- og klimastandard enn det som er påkrevd gjennom gjeldende TEK-krav. I rapporten «Klimavennlig arealplanlegging med forslag til tiltak for Dyster Eldor II» (Rambøll:2010) anbefales det at kommunen bruker sin rolle som grunneier til å sikre klimavennlige løsninger på utbyggingsområdet. Dette kan skje ved at kommunen i salget overdrar området til den utbygger som tilbyr den beste kombinasjonen av pris og klimavennlige løsninger. Passivhus og felles anlegg for vannbåren varme nevnes som muligheter.

Verktøy og standarder som i dag brukes for å få ned klimagassutslipp fra bygg, er blant annet å vurdere utslipp i et livsløpsperspektiv, nybygg som oppfyller null- eller plussenerginivå, byggematerialer med lave klimagassutslipp i produksjon og avhending, for eksempel trevirke, og at helse- og miljøfarlige stoffer skal unngås. Oppnåelse av lavere utslipp kan etterprøves med Statsbyggs klimagassregnskap eller ved bruk av miljøsertifiseringsverktøy for bygninger.

Forbildeprosjekter i Norge har vist at krav om utslippsreduksjon på 50 % sammenlignet med referansebygg kun gir mermerkostnad på 2-5 %. Det finnes i tillegg ulike tilskuddsordninger som bidrar til å dekke inn slike merkostnader.

I utbyggingsavtaler kan kommunen vurdere å stille krav om lavenergihus, som passiv eller plusshusstandard, og/eller bruk av materialer med lavt klimafotavtrykk, som trevirke eller massivtre. Det bør stilles krav om at utbygger dokumenterer lavere utslipp enn referansebygg gjennom klimagassregnskap, BREEAM – NOR sertifisering eller livsløpsanalyse (LCA) i prosjektering og utførelse.

Kommunen vil også kunne vurdere både tilknytning til fjernvarmeanlegg eller bruk av lavenergi standarder for bebyggelsen gjennom salgsprosessen eller gjennom bruk av utbyggingsavtaler.

### **5.15 Virkning på kulturlandskap og kulturminner**

#### *Kulturminner*

Det er gjennomført kulturminneregistrering i forbindelse med tidligere planarbeid. I oversendelse datert 20.11.2009 fra Akershus fylkeskommune vises det til funn av kullmile, to flintavslag, et steingjerde og en teigpløyd åker.

Fylkeskommunen kommenter i sitt høringsbrev av 03.10.2016 at det skal foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredede kulturminnene før det iverksettes tiltak i tråd med reguleringsforslaget. Fylkeskommunen skal kontaktes i god tid før tiltak skal gjennomføres for å fastsette omfanget av den arkeologiske utgravningen.

Funnene er markert i plankartet som bestemmelsesområde #1, #2, og #3. Bestemmelse om dispensasjon er beskrevet i fellesbestemmelsene i forslagets vedlagte reguleringsbestemmelser.

De registrerte kulturminnene anses for å ha lav formidlingsverdi, og det kan søkes å få funnene frigitt ved behandling av detaljreguleringsplaner eller til rammesøknad.

#### *Kulturlandskap*

Områdereguleringsplan for Dyster-Eldor II avgrensner området mot øst og syd med kantvegetasjon som tydeliggjør skillet mellom det omkringliggende kulturlandskapet og ny bebyggelse, i tillegg til å sikre viktige bekkeløp langs planområdets ytre avgrensning.