

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

Bestemmelser datert:	06.01.2014	Kart datert:	17.11.2014
Bestemmelser revidert:	07.09.2015	Kart revidert:	16.09.2015
Bestemmelser revidert:	08.02.2016	Kart revidert:	08.02.2016
Bestemmelser revidert:	18.05.2017	Kart revidert:	29.05.2017
Bestemmelser revidert:	30.06.2017	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
Hovedutvalg for teknikk og miljø 3. gang:	16.02.2016
Offentlig ettersyn:	28.04.2016 - 30.06.2016
Hovedutvalg for teknikk og miljø 4. gang:	08.06.2017
Kommunestyret:	21.06.2017

Planområdet er i henhold til pbl. § 12-5 regulert til:

Bebyggelse og anlegg:

- a. Byggeområde for boligformål
 - Konsentrert småhusbebyggelse (BK1, BK2, BK3, BK4, BK5)
 - Frittliggende boligbebyggelse (B1, B3, B4)
 - Boligbebyggelse (B2)
- b. Byggeområde for offentlig- eller privat tjenesteyting (O1)

Grønnstruktur:

- Friområde (F1, F2 og F3)
- Turstier

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Vei (VE1)
- Gang og sykkelvei (GS1)
- Felles atkomst (f_A1 og f_A2)
- Annen vegareal – grøntareal
- Andre typer bebyggelse og anlegg – energianlegg (T)

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)
- Hensynssoner for naturmiljø (H560_1, H560_2, H560_3, H560_4, H560_5, H560_6, H560_7, H560_8, H560_9 og H560_10)
- Hensynssoner for grøntstruktur (H540_1)
- Bestemmelsesområder (#1, #2 og #3)

1.0 FELLESBESTEMMELSER

a) Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse eller ved detaljregulering skal det fremlegges utomhusplan som viser disponering av utbyggingsområdet. Planen skal vise atkomst, byggegrens, bebyggelsens høyde, interne veier, parkeringsanlegg, sykkelparkering, terrengendringer, beplantning, forstøtningsmur, gjerder, utforming av uteareal med plassering av lekeutstyr og renovasjonsanlegg.

b) VAO-rammeplan

Ved søknad om detaljregulering 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 i det enkelte byggeområde. Valg av løsning for overvannshåndtering skal begrunnes. Vedlagt rammeplan skal redegjøre for løsninger i tråd med den til enhver tid gjeldende overvannsnorm for Ås kommune.

c) Kulturminner

Ved detaljregulering av byggeområder innenfor planområdet skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminnene (id.45218, id.116576 og id.116580). Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravningen kan fastsettes.

De automatisk fredete kulturminnene er markert som bestemmelsesområde #1, #2 og #3 i reguleringskartet.

Dersom det under anleggsarbeid treffes på øvrige 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) 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.

f) 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.

g) 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, vedlikehold o.l. både innenfor og utenfor planområdets avgrensning.

h) Anleggsplan

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet må det legges frem plan for bygg- og anleggsarbeidet. Anleggsplan skal bl.a. vise plassering av midlertidige tekniske installasjoner og bygg til anleggsformål, atkomst, massehåndtering, tiltak for sikring av kulturminner, overvannshåndtering og tiltak for sikring av avrenning utenfor det enkelte byggeområde. Det skal rettes særlig fokus på å sikre tilgrensende friområder for påvirkning fra bygg- anleggsarbeid.

i) Miljøoppfølgingsprogram

Det stilles krav om miljøoppfølgingsprogram som skal utarbeides ved detaljreguleringsplan eller søknad om rammetillatelse. Programmet skal ha særlig fokus på nødvendige tiltak ved byggearbeid i området for å ivareta biologisk mangfold i området og begrense påvirkning på nærmiljøet fra bygg- og anleggsarbeid.

2.0 PLANKRAV

Det stilles krav om utarbeidet detaljreguleringsplan for byggeområdene O1, B2, BK1, BK2, BK3, BK4 og BK5. Detaljreguleringsplan skal bl.a. vise byggegrenser, lekeplasser, felles avkjørsler, interne veier og stier, fellesområder for renovasjon og parkeringsanlegg. Krav om detaljregulering gjelder ikke for etablering av offentlig vei VE1, gang- og sykkelvei GS1, eller for områdene avsatt til friområder (F1, F2 og F3).

3.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Planområdet er i henhold til pbl. § 12-5 regulert til:

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

3.1 Byggeområde for boligformål (BK1, BK2, BK3, BK4, BK5)

- a) I områdene BK1, BK2, BK3, BK4 og BK5 tillates bygninger for boligformål – konsentrert småhusbebyggelse – innenfor viste byggegrenser.
- b) Bygningene skal ha en materialbruk av varig og 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 6,0 meter og mønehøyde på inntil 9,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Alle boligene innenfor samme byggeområde skal ha samme type tak.
- e) Det stilles krav om felles parkeringsanlegg for bil i hvert byggeområde. Parkeringsanlegg skal være lokalisert i nær tilknytning til atkomstvei. Det skal anordnes 1 parkeringsplass per boenhet på inntil 60 kvm bruksareal og 2 parkeringsplasser per boenhet på 60 kvm bruksareal eller større. Minimum 10 % av parkeringsplassene skal opparbeides med ladepunkt for ladbar motorvogn, og minimum 5 % av parkeringsplassene skal være avsatt til bevegelseshemmede.
- f) Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser for sykkel pr boenhet i byggeområdet. Parkeringsplasser for sykkel skal etableres i nærhet til inngangspartier.
- g) Eksisterende vegetasjon i området skal i så stor grad som mulig bevares.
- h) For de enkelte byggeområdene skal det opparbeides parkmessige lekeplasser på minimum 150 m² per 25 boenheter, med lekeapparater av god og varig kvalitet.
- i) Det stilles krav om lokal overvannshåndtering, som skal redegjøres for i detaljregulering med vedlagt rammeplan for vannhåndtering. Vedlagt rammeplan skal redegjøre for løsninger i tråd med overvannsnorm for Ås kommune. Det skal oppnås blå-grønn faktor i byggeområdet på 0.7.

3.2 Byggeområde for boligformål (B1, B3 og B4)

- a) Innenfor områdene B1, B3 og B4 tillates oppført frittliggende boliger – enebolig – innenfor de byggegrenser som planen viser.
- b) Bygningene skal ha en materialbruk av varig og høy kvalitet og være tilpasset landskap og omgivelser.
- c) Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) for områdene er 25 % inkludert biloppstillingsplasser/carport/garasje/uthus innenfor følgende høyder: Gesimshøyden målt fra gjennomsnittlig planert terreng, skal ikke på noe punkt overskride 6,0 meter. Høydeforskjellen mellom møne og gjennomsnittlig planert terreng skal ikke overskride 9,0 meter.
- d) Det skal anordnes 1 parkeringsplass per boenhet på inntil 60 kvm bruksareal og 2 parkeringsplasser per boenhet på 60 kvm bruksareal eller større, samt 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet.
- e) 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 gjennomsnittlig planert 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.
- f) Egnete uteareal for frittliggende boliger skal være minst 250 m² for eneboliger. Trafikkareal på eiendommen regnes ikke med i egnete uteareal.
- g) Eksisterende vegetasjon skal i så stor grad som mulig bevares.
- h) Verdifull vegetasjon - i særlig grad asketrær ved Nylenna og Eldorødegården (B3 og B4) - skal bevares. Verdifull vegetasjon skal markeres i vedlagt situasjonskart eller utomhusplan ved byggesøknad.
- i) Det stilles krav om lokal overvannshåndtering som skal redegjøres for i vedlagt rammeplan for vannhåndtering. Vedlagt rammeplan skal redegjøre for løsninger i tråd med overvannsnorm for Ås kommune.

3.3 Byggeområde for boligformål (B2)

- a) Innenfor byggeområde B2 tillates bygninger for boligformål – blokkbebyggelse og/eller konsentrert småhusbebyggelse – innenfor viste byggegrenser.
- b) Bygningene skal ha en materialbruk av varig og høy kvalitet og være tilpasset landskap og omgivelser. Blokkbebyggelse skal fortrinnsvis oppføres som punkthus.
- c) Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) for områdene er 35 %.
- d) Blokkbebyggelse kan oppføres i inntil 4 etasjer. Gesims- og mønehøyde skal fastsettes med kotehøyder i detaljreguleringsplan.
- e) Konsentrert småhusbebyggelse kan oppføres med gesimshøyde på inntil 6,0 meter og mønehøyde på inntil 9,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Alle boligene innenfor samme byggeområde skal ha samme type tak.

- f) Det stilles krav om felles parkeringsanlegg for bil i hvert byggeområde. Parkeringsanlegg skal være lokalisert i nær tilknytning til atkomstvei. Det skal anordnes 1 parkeringsplass per boenhet på inntil 60 kvm bruksareal og 2 parkeringsplasser per boenhet på 60 kvm bruksareal eller større. Minimum 10 % av parkeringsplassene skal opparbeides med ladepunkt for ladbar motorvogn, og minimum 5 % av parkeringsplassene skal være avsatt til bevegelseshemmede.
- g) Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser for sykkel pr boenhet i byggeområdet. Parkeringsplasser for sykkel skal etableres i nærhet til inngangspartier. Parkeringsplasser for sykkel skal være overdekte for blokkbebyggelse.
- h) Eksisterende vegetasjon skal i så stor grad som mulig bevares.
- i) For de enkelte byggeområdene skal det opparbeides parkmessige lekeplasser på minimum 150 m² per 25 boenheter, med lekeapparater av god og varig kvalitet.
- j) Det stilles krav om lokal overvannshåndtering, som skal redegjøres for i detaljregulering med vedlagt rammeplan for vannhåndtering. Vedlagt rammeplan skal redegjøre for løsninger i tråd med overvannsnorm for Ås kommune. Det skal oppnås blå-grønn faktor i byggeområdet på 0.7.
- k) Det kan gis tillatelse til atkomst til området via Gneisveien. I så fall skal atkomstløsningen redegjøres for i detaljreguleringsplan. Dersom slik atkomst opparbeides skal det etableres miljøkulvert i området markert med hensynssone H560_5.

3.4 Byggeområde for offentlig- eller privat tjenesteyting (O1)

- a) Innenfor byggeområde O1 tillates oppført bygninger til offentlig- eller privat tjenesteyting, innenfor viste byggegrenser.
- b) Maksimum tillatt bebygd areal (BYA) for byggeområdet er 35 %.
- c) Bebyggelse i området kan oppføres med møne- og gesimshøyde på inntil 9,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Eksisterende vegetasjon skal i så stor grad som mulig bevares.
- e) Det skal anordnes maksimum 1,1 parkeringsplasser per ansatt, og minimum 1 sykkelparkeringsplass per ansatt. 5 % av parkeringsplassene skal være avsatt til bevegelseshemmede.
- f) Det stilles krav om lokal overvannshåndtering, som skal redegjøres for i detaljregulering med vedlagt rammeplan for vannhåndtering. Vedlagt rammeplan skal redegjøre for løsninger i tråd med overvannsnorm for Ås kommune. Det skal oppnås blå-grønn faktor i byggeområdet på 0.7.

4.0 GRØNNSTRUKTUR

Planområdet er i henhold til pbl. § 12-5 regulert til:

- Friområde (F1, F2 og F3)
- Turstier

4.1 Friområde (F1)

- a) Området F1 skal fungere som økologisk funksjonsområde for amfibier i området.
- b) Vegetasjon i området skal i så stor grad som mulig beholdes, og skjøttes slik at området holdes fri for unaturlig tett skog.
- c) Bekkeløp skal holdes ryddige og fri for eventuelle barrierer. Bekkeløp kan utbedres ved behov.
- d) Innenfor områdene tillates ikke parkering, lagring eller lignende aktivitet.
- e) Det kan gis tillatelse til tiltak som kan bedre forholdene for amfibier i området, herunder opprettelse av egnede overvintringsplasser ved behov.

4.2 Friområde (F2)

- a) Området F2 skal tydeliggjøre skillet mellom bebyggelsen innenfor planområdet og tilgrensende kulturlandskap. Innenfor området skal verdifull vegetasjon opprettholdes, og det kan beplantes ytterligere med kantvegetasjon.
- b) Bekkeløp skal holdes ryddige og fri for eventuelle barrierer. Bekkeløp kan utbedres ved behov.
- c) Innenfor områdene tillates ikke parkering, lagring eller lignende aktivitet.
- d) Det kan gis tillatelse til tiltak som kan bedre forholdene for amfibier i området, herunder opprettelse av egnede overvintringsplasser for amfibier ved behov.

4.3 Friområde (F3)

- a) Området F3 skal tydeliggjøre skillet mellom bebyggelsen innenfor planområdet og tilgrensende kulturlandskap. Innenfor området skal verdifull vegetasjon opprettholdes, og det kan beplantes ytterligere med kantvegetasjon.
- b) Bekkeløp skal holdes ryddige og fri for eventuelle barrierer. Bekkeløp kan utbedres ved behov.
- c) Innenfor områdene tillates ikke parkering, lagring eller lignende aktivitet.
- d) Det kan gis tillatelse til tiltak som kan bedre forholdene for amfibier i området, herunder opprettelse av egnede overvintringsplasser ved behov.

4.4 Turstier

- a) Innenfor friområdene kan det gis tillatelse til å opparbeide turstier.

5.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Planområdet er i henhold til pbl. § 12-5 regulert til:

- Vei (VE1)
- Gang og sykkelvei (GS1)
- Felles atkomst (f_A1, f_A2)
- Annen bebyggelse og anlegg – energianlegg (T)
- Annen vegareal – grøntareal

5.1 Vei (VE1)

Veiene skal være offentlig tilgjengelige og opparbeidet som vist på plankart, med bredde 6 meter inkludert skulder.

Det skal etableres miljøkulvert under vei langs områdene markert med hensynssone H560_4 og H560_7.

Det skal etableres ledegjerder i tilgrensende friområder med hensiktsmessig utstrekning frem mot miljøkulverter som sikrer god tilknytning til tilgrensende friområder og kulturlandskap. Miljøkulverter med ledegjerder skal etableres i samråd med fagkyndige.

5.2 Gang- og sykkelvei (GS1)

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

Det skal etableres miljøkulvert under vei langs områdene markert med hensynssone H560_4 og H560_7.

Det skal etableres ledegjerder i tilgrensende friområder med hensiktsmessig utstrekning frem mot miljøkulverter som sikrer god tilknytning til tilgrensende friområder og kulturlandskap. Miljøkulverter med ledegjerder skal etableres i samråd med fagkyndige.

5.3 Felles atkomst (f_A1 og f_A2)

Arealene merket «Felles atkomst» er felles avkjørsel for eiendommene tilknyttet byggeområdet B3.

5.4 Annen bebyggelse og anlegg – energianlegg (T)

Innenfor områdene tillates etablert energianlegg – trafostasjoner. Anleggene skal etableres minst 10 meter fra boligbebyggelse.

6.0 LANDBRUK

Planområdet er i henhold til pbl. § 12-5 regulert til:

- Landbruksområde – jordbruk (L)

7.0 HENSYNSSONER

Innenfor planområdet er det i henhold til pbl. § 11-8 avsatt hensynssoner for kulturminner og naturmiljø (H560_1-10, H570_1)

- Hensynssoner for kulturmiljø (H570_1)
- Hensynssoner for naturmiljø (H560_1, H560_2, H560_3, H560_4, H560_5, H560_6, H560_7, H560_8, H560_9 og H560_10)
- Hensynssoner for grøntstruktur (H540_1)

7.1 Hensynssoner for naturmiljø

Innenfor området markert med hensynssone H560_1 skal vanndam opparbeides med hensiktsmessig areal på minst 450 kvadratmeter og dybde 1,5 til 2 meter. Dammen skal forsvarlig sikres, og etableres i samråd med fagkyndige.

Innenfor områdene markert med hensynssonene H560_3, H560_6, H560_8 og H560_9 skal vanndammer opparbeides med hensiktsmessig areal mellom 50 og 200 kvadratmeter og dybde fra 1,5 til 2 meter. Dammene skal forsvarlig sikres, og skal etableres i samråd med fagkyndige.

Innenfor områdene markert med hensynssone H560_2 og H560_10 skal det opparbeides fordrøyningsanlegg for overvann. Anleggene skal forsvarlig sikres, og skal etableres i samråd med fagkyndige.

Innenfor områdene markert med hensynssone H560_4 og H560_7 skal det etableres miljøkulvert under vei. Det skal etableres ledegjerder i tilgrensende friområder med hensiktsmessig utstrekning frem mot miljøkulverter som sikrer god tilknytning til tilgrensende friområder og kulturlandskap. Miljøkulverter med ledegjerder skal etableres i samråd med fagkyndige.

Dersom det opprettes atkomst i området markert med hensynssone H560_5 gjelder tilsvarende bestemmelser som for øvrige miljøkulverter i planområdet.

7.2 Hensynssoner for kulturminner

For hensynssone H570_1 skal steingjerdet ivaretas og holdes ved like i tråd med kulturminneloven § 8.

7.3 Hensynssoner for grøntstruktur

Innenfor hensynssone H540_1 skal tursti opparbeides eller ivaretas. Det tillates utbedringer av turstien ved behov, herunder etablering av hensiktsmessig dekke.

8.0 REKKEFØLGEKRAV

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i planområdet skal vanndam i tråd med hensynssone H560_1 etableres.

Det skal utarbeides skjøtselsplan for drift av områdene F1, F2 og F3 i tråd med reguleringsbestemmelsene for disse områdene før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i de enkelte byggeområdene planområdet omfatter. Skjøtselsplanen skal gi bindende føringer om driftsansvar i områdene.

Vei VE1 (Grunnfjellsveien) skal opparbeides før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i tråd med pbl. § 20-1 for byggeområdene B2, B4, BK1, BK3, BK4 og BK5. Det skal etableres miljøkulvert under vei langs områdene markert med hensynssone H560_4 og H560_7.

Gang- og sykkelvei GS1 skal opparbeides før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i tråd med pbl. § 20-1 for byggeområdene B2, B4, BK1, BK3, BK4 og BK5. Det skal etableres miljøkulvert under gang- og sykkelvei langs områdene markert med hensynssone H560_4 og H560_7.

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i byggeområdet B2 skal vanndam i området markert med hensynssone H560_6 etableres, og tursti etableres i H540_1.

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i byggeområdet BK2 skal det etableres forsenket fordrøyningsanlegg i området markert med hensynssone H560_2, og vanndam i området markert med hensynssone H560_3.

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i byggeområdet BK3 skal det etableres vanndam i området markert med hensynssone H560_8.

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i byggeområdet BK4 skal det etableres forsenket fordrøyningsanlegg i området markert med hensynssone H560_10.

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i byggeområdet BK5 skal det etableres vanndam markert med hensynssone H560_9.

Bekkeløp i og langs friområde F2 skal utbedres før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i tråd med pbl. § 20-1 for byggeområdene BK3, BK4 og BK5. Kantvegetasjon i friområdet skal være opparbeidet eller ivaretatt før det gis igangsettingstillatelse for boliger i byggeområdet BK5. Utbedringer skal skje i samråd med Ås kommune.

Bekkeløp i og langs friområde F3 skal utbedres før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i tråd med pbl. § 20-1 for byggeområdet B2. Kantvegetasjon i friområdet skal være opparbeidet eller ivaretatt før det gis igangsettingstillatelse for boliger i byggeområdet. Utbedringer skal skje i samråd med Ås kommune.

Før det gis igangsettelsestillatelse for boligbebyggelse innenfor det enkelte byggeområde planområdet omfatter, skal skoler være tilstrekkelig etablert.