

Forslagsstiller: ÅS BOLIGUTVIKLING AS

Fagkyndig plankonsulent: IN`BY AS /Kyrre Holmeseth-Martin

Dato: 17.03.2020

Sammendrag

Formål med reguleringsplanen er å legge til rette for boligutbygging i skogsområdet ved Dyster-Eldor. Detaljreguleringen av felt B2 er første detaljreguleringsplan innenfor områdereguleringen for Dyster Eldor II vedtatt 21.06.2017. Hovedintensjonen med planen er å sikre Ås et nytt og moderne boområde med god bokvalitet i landlige omgivelser. En viktig forutsetning for områdereguleringen var å ivareta eksisterende naturmiljø og styrke dette i de påfølgende detaljreguleringer. Det planlegges ca 135 boenheter med tilhørende utearealer. Parkering legges under bakken med innkjøring fra Grunnfjellsveien.

Forslagsstillers planbeskrivelse

Innhold

1	Bakgrunn	2
2	Planstatus og rammebetingelser.....	4
3	Beskrivelse av planområdet	9
4	Beskrivelse av planforslaget	13
5	Virkninger av planforslaget	24
6	Medvirkning/forhåndsuttalelser/innspill til planarbeidet	31
	Vedlegg.....	36

1 Bakgrunn

1.1 Sakens historie

Detaljreguleringen av felt B2 er første detaljregulering innenfor områdereguleringen for Dyster Eldor II vedtatt 21.06.2017.

1.2 Hensikten med planen

Hovedhensikten med planen er å tilføre Dyster/Eldor og Ås moderne boliger med høy kvalitet. Detaljreguleringen følger opp plankravet stilt i områdereguleringen (svart omriss) fra 21.06.2017. Felt B2 er det første feltet som detaljreguleres (skravert rødt). De kravene som er stilt i områdereguleringen, spesielt §3.3 og hensynsone for naturmiljø (H560_5), vil bli redegjort for i den kommende planprosessen. I forbindelse med områdereguleringen ble det også utarbeidet en *Konsekvensutredning naturmiljø med fokus på amfibier for Dyster Eldor II*. Å ivareta amfibiene i og ved planområdet har vært en viktig føring for reguleringen av felt B2.



Figur 1 Flyfoto. Skravert området viser Sentrumsplan for Ås. Planområdet markert med rødt.

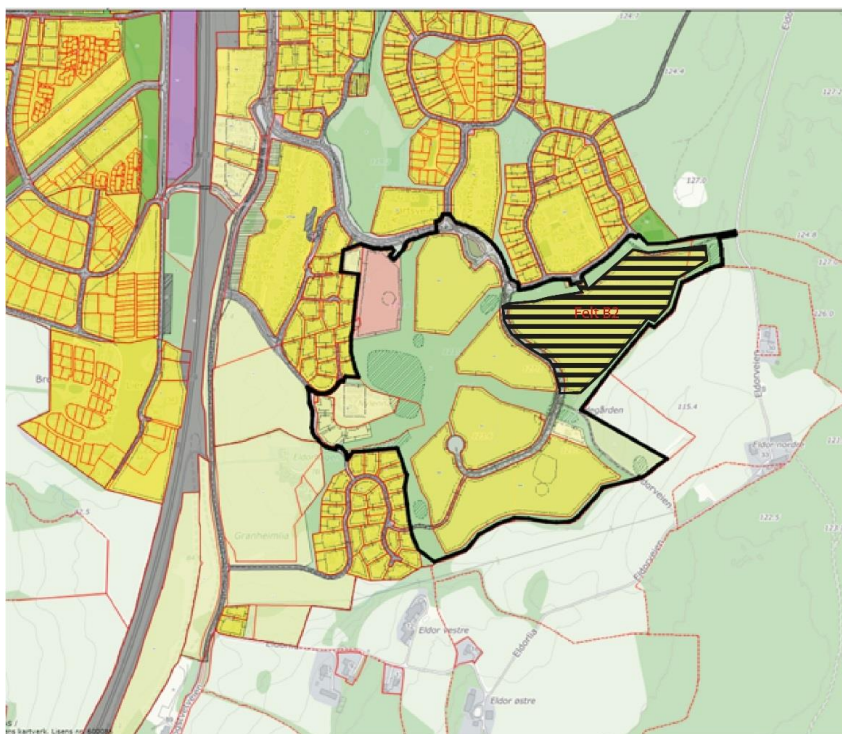
1.3 Saksgang hittil

- Oppstartsmøte ble avholdt 21.09.2018
- Varsel om planoppstart ble kunngjort 6 mai.2019
- Informasjonsmøte er ikke avholdt

2 Planstatus og rammebetingelser

Kommuneplanen for Ås 2015- 2027 markerer planområdet som *Tjenesteyting –nåværende*. Dette formålet ble endret i områderegulering for Dyster Eldor II, vedtatt 21.06.2017. Hele planområdet er der regulert til bebyggelse- og anlegg, grøntstruktur, samferdsel, teknisk infrastruktur, landbruk, hensynsoner for kulturmiljø, naturmiljø, og diverse bestemmelsesområder. Felt B2 ble regulert til bebyggelse og anlegg og hensynsone H560_5.

Detaljreguleringen følger opp plankravet fra områdereguleringens §2.0 med ytterligere bestemmelser. Detaljreguleringen endrer ikke bruken av friområdene som delvis omkranser planområdet. En viktig del av detaljreguleringen for felt B2 er å ivareta naturmangfoldet i randsonen rundt planområdet. Fellesbestemmelsene i områdereguleringens §1.0 følges opp i detaljreguleringen. Dette innebærer krav til utomhusplan, VAO rammeplan, miljøoppfølgingsprogram mv.



Figur 2 Utsnitt av kommuneplan for Ås.

2.1 Rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser / statlige planretningslinjer/-bestemmelser

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 bevegelseshemmede, 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/regionale planbestemmelser

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 dokumentere og fastsette utbyggingsstrategi som imøtekommer forventet befolkningsvekst for bosatte og ansatte i regionen.

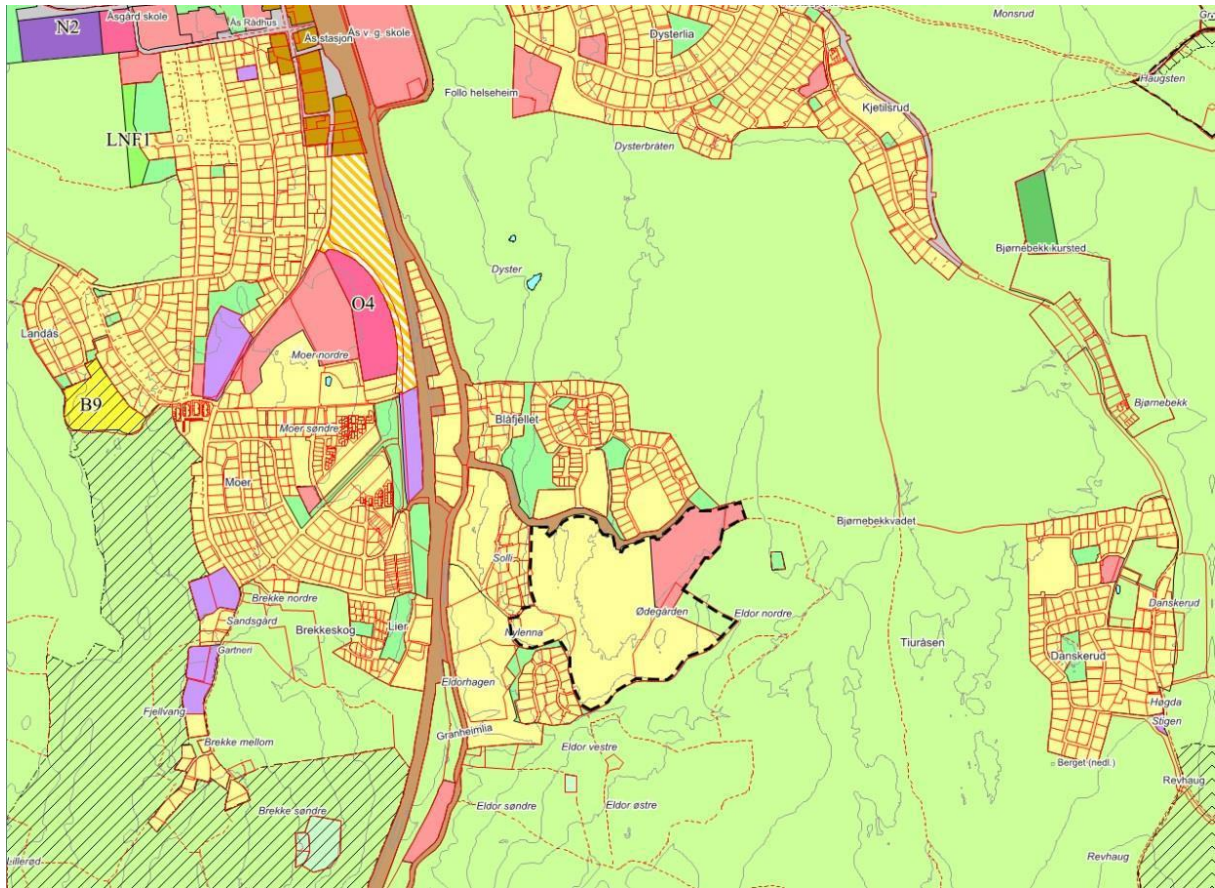
Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus 2007-2018

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 Kommuneplan

Kommuneplan for Ås 2015-2027

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



Figur 3 Utsnitt av Kommuneplan for Ås (2015-2027). Planområdet for Områderegeringsplan for Dyster-Eldor II uthevet med stiptet linje.

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 en- 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 settefylkesmann 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.

2.4 Andre føringer

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 særlig definerte stående byggverk med opprinnelse fra perioden 1537-1649.

Naturmangfoldloven. Førre var -prinsippet skal legges til grunn for å unngå 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 Gjeldende regulering

Arbeid med ny områdereguleringsplan for Dyster-Eldor II ble igangsatt i 2013 etter at tidligere vedtatt reguleringsplan for området ble kjent ugyldig i Oslo tingrett, som følge av mangelfull konsekvensutredning av forhold for naturmiljø og biologisk mangfold i området. Nytt planforslag ble utarbeidet med høring av planprogram i februar 2014. Hensikten med reguleringsarbeidet var å lage en helhetlig plan som definerer de overordnede mål og føringer for områdets videre utvikling. Områdereguleringsplanen ble vedtatt av kommunestyret 21.06.2017. Detaljreguleringen følger opp den vedtatte områdereguleringen fra 21.06.2017.

For forhold som berører overordnet grønnstruktur og biologisk mangfold er det gjennomført en verdikartlegging av naturressursene i området som del av en amfibiplan, 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 og kvalitetssikret kunnskapsgrunnlaget og vurderingene amfibiplan og konsekvensutredning legger til grunn. Til sist er det beskrevet egne anbefalinger.

Verdikartleggingen, amfibiplan, 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.

3 Beskrivelse av planområdet

Eksisterende situasjon.

Planområdet er i dag et skogsområde uten vei og bebyggelse. Mot nordvest ligger det boliger og mot sørøst er det landbruk.

3.1 Beliggenhet, størrelse og bruk

Områdets utstrekning er på om lag 183 dekar, hvor av ca. 170 dekar eies av Ås Boligutvikling AS (Solon Eiendom AS). Planområdet ligger syd for Ås sentrum, cirka 1.5 kilometer fra Ås stasjon. Området består av småkupert terreng som i hovedsak er bevokst 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.



Figur 5 Avstand fra planområdet til målpunkter.

3.2 Omkringliggende områder / strøkets karakter

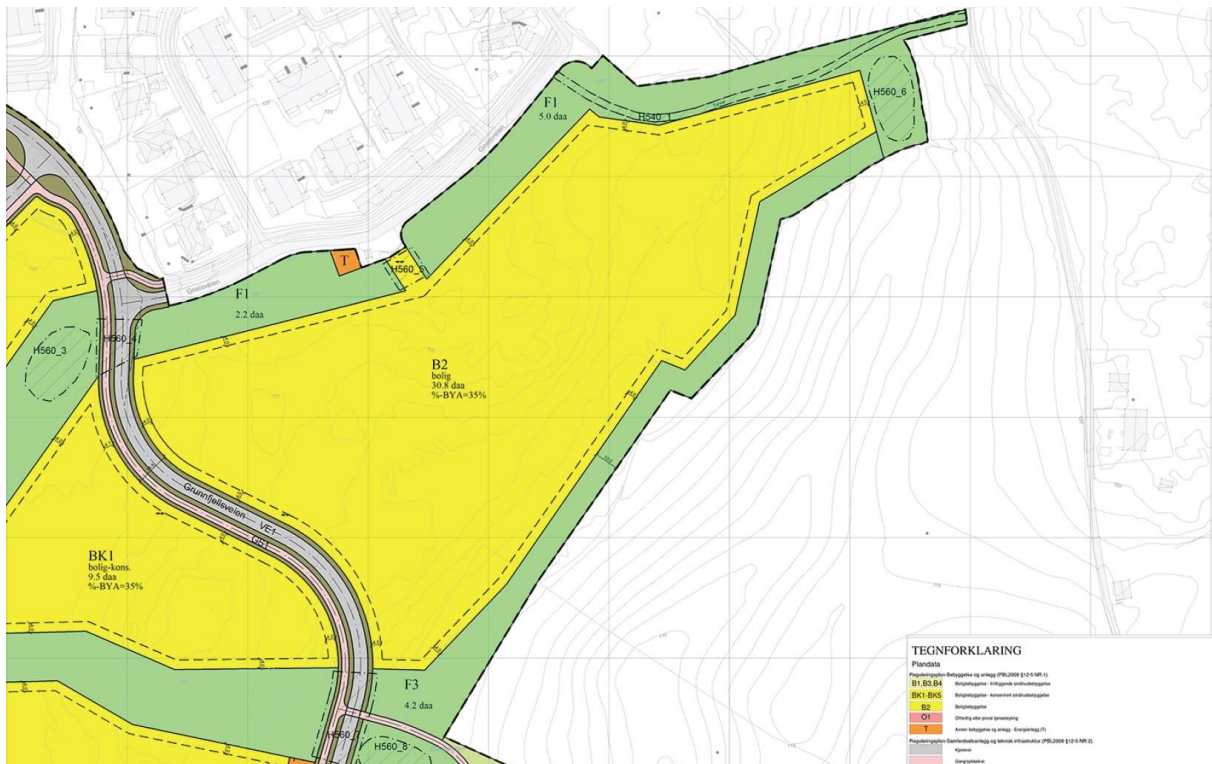
Omkringliggende bebyggelse består av småhusområder. Planområdet grenser også til friområder med turmuligheter på vinter- og sommerstid.

3.3 Eiendomsforhold

Ås boligutvikling AS eier eiendommene betegnet som Felt BK1-5 og B2 i områdereguleringsplan for Dyster Eldor II, vedtatt 21.06.2017. Et mindre areal nord-øst i delfelt B2 eies av privatperson. Utover dette eies områder avsatt til friområde og offentlig vei/gang- og sykkelvei av Ås kommune. Feltene, B1 og B3 i områdereguleringsplan for Dyster Eldor II eies av privatpersoner.



Figur 6 Flyfoto av planområdet.



Figur 7 Utsnitt av områdereguleringsplankartet som viser de ulike feltene.

3.4 Trafikkforhold

Planområdet har i dag ingen opparbeidet atkomst. Det vil bli etablert en felles hovedatkomst for Dyster Eldor II. Hovedatkomst er en forlengelse av Grunnfjellsveien som vil ende i en snuplass sør for felt B2. Grunnfjellsveien kommer av Hogstvetveien og er planområdets forbindelse til det overordnede trafikkmønsteret i Ås.

I gjeldende områderegulering er det regulert to kjøreatkomster, en fra Gneisveien og en fra Grunnfjellsveien. I detaljreguleringen legges det opp til at det blir kjørbar driftsatkomst fra Gneisveien og to hovedatkomster fra den forlengede Grunnfjellsveien.

Områdereguleringen har lagt inn gang- og sykkelvei langs Grunnfjellsveien rett vest for detaljreguleringens planavgrensing.

3.5 Støyforhold og luftkvalitet

Planområdet ligger ca. 550 meter fra toglinjen og Hogstvetveien. Planområdet ligger høyere i landskapet enn bane og vei. Støy fra bane og vei gir ingen utfordringer i forhold til gjeldende støybestemmelser. Det er ikke registrert dårlig luftkvalitet innenfor planområdet. Støyrapport blir levert til søknad om rammetillatelse.

3.6 Lokalklima

Planområdet har en sørvendt plassering. Dette sikrer gode solforhold for de planlagte boligene. Det er i ROS-analysen ikke avdekket fare for flom. Detaljreguleringen ivaretar overvannshåndtering på

egen grunn. Det er utarbeidet eget VA notat. Det er ikke registrert risiko forbundet med skred, flomras, steinsprang, eller lignende ifølge offentlige databaser

3.7 Landskap, natur- og rekreasjonsverdier

Dyster Eldor II, Felt B2 er i direkte kontakt med etablerte turstier i nærområdet. Det finnes en eksisterende regulert tursti fra Gneisveien i nord, gjennom friområdet F1, til Eldorveien. Derfra ledes den videre inn mot Kroerløypa. Det store landskapsrommet og grøntområder rundt har høy verdi, både som turområder for rekreasjon og for friluftaktivitet. Feltet er omkranset av friområder som har særlig økologisk verdi, med spesielt fokus på amfibietrekk.

STEDEGNE KVALITETER



Figur 8 Bilder fra planområdet som viser stedegne kvaliteter.

3.8 Grunnforhold

Det er utført grunnundersøkelser og det er ikke funnet kvikkleire eller sprøbruddeleire innenfor planområdet. Totalsonderingene indikerer at grunnen består av faste leirmasser. Grunnet uavklarte eierforhold i planområdets nordøstre hjørne ble det ikke tatt grunnundersøkelser her. Det må vurderes om dette må gjennomføres før byggestart.

3.9 Bebyggelse og estetikk

Deler av planområdet grenser til småhusbebyggelsen på nordsiden av Gneisveien. Det er ingen større leilighetsbygg i nærheten av planområdet.

3.10 Kulturminner og kulturmiljø

I forbindelse med områdereguleringen er det utarbeidet et notat som beskriver flere kulturminner. Ingen av disse ligger innenfor denne detaljreguleringen.

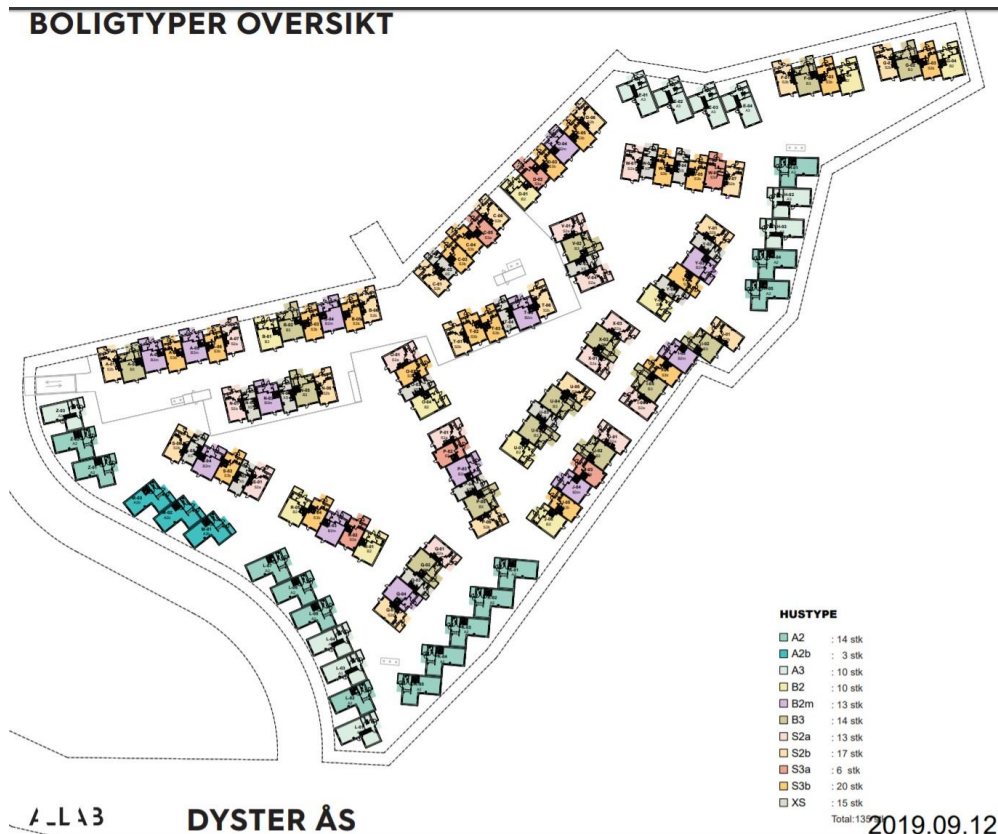
3.11 Teknisk infrastruktur

Planområdet er i dag ubebygget og er ikke tilknyttet kommunens tekniske infrastruktur.

3.12 Sosial infrastruktur

Innenfor områdereguleringen er det avsatt areal til en ny barnehage. Detaljreguleringen for denne er igangsatt, men foreløpig satt på vent på grunn av god barnehagedekning i denne delen av Ås. Det utløses ikke behov for en ny barnehage med foreliggende detaljregulering.

BOLIGTYPER OVERSIKT



Figur 12 Oversikt over boligtyper.

4.1 Planforslagets hovedidé og hovedgrep

Hovedintensjonen er å skape et stabilt bomiljø med variasjon i boligstørrelse som gir tilbud til mennesker i ulike livssituasjoner samt tilpasser seg eksisterende nabolag. Hovedgrepet i planen sikrer derfor flere boligtyper for beboere i ulike livsfaser. Ulike livsfaser kan være familier i etableringsfase, nyskilte, pensjonister eller studenter. Et mangfold av bygningstyper med ulike arkitektoniske uttrykk bidrar til at et stort utviklingsområde vil kunne oppleves som variert. Randsonen av planområdet foreslås bebygd med rekkehus og atriumhus mens det indre feltet utvikles med bebyggelse rundt flere tun. Tunene inneholder felles lekeplasser og danner felles uteoppholdsarealer for boligene. Hovedgrepet i planen er konsentrert småhusbebyggelse som rekkehus og atriumhus med varierende byggehøyder mellom 2-3 etasjer med gesimshøyde på inntil 10,0 meter. Dette sikrer gode etasjehøyder med gode lysforhold

Det er lagt inn flere gjennomgangsmuligheter gjennom planområdet som sikrer at boligene knytter seg til de omkringliggende friområdene og eksisterende boliger i nord. Tilgjengelighet for myke trafikanter er viktig for å sikre at boligbebyggelsen flettes inn i omgivelsene. En indre ringvei gir atkomst for brannbil og nyttekjøring til boligene. Renovasjon legges i randsonen av bebyggelsen og innkjøring til parkeringskjeller er fra Grunnfjellveien og fra Gneisveien. Dette sikrer et tilnærmet bilfritt boområde med flere ulike romforløp og plassdannelser. BYA er på 38 % og byggehøyder er på maks 3 etasjer. Områdereguleringen åpner for at det kan etableres blokkbebyggelse, men forslagstiller legger til grunn at småhusbebyggelse for felt B2 vil gi det beste hovedgrepet og trekke barnefamilier til området.

4.2 Planavgrensning

Planavgrensningen for Dyster Eldor II, felt B2, er lik vedtatt områderegulering fra 21.06.2017.

4.3 Arealformål

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - o Boligbebyggelse- konsentrert- småhusbebyggelse (BKS)
 - o Uteoppholdsareal (f_BUT 1-3)
 - o Energianlegg (o_BE1)

 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - o Gatetun (f_SGT1)

 - Grønnstruktur
 - o Friområde (o_GF1-3)
- Hensynsoner**
- o - Hensynsoner for grøntstruktur (H540)
 - o - Hensynsoner for naturmiljø (H560 1-2)

4.4 Arealoversikt

Planområdet totalt er 42,2 daa.

Boligbebyggelse- konsentrert- småhusbebyggelse	26,3 daa
Uteoppholdsareal	1,8 daa
Energianlegg	0,1 daa
Gatetun	2,6 daa
Friområde	11,4 daa

4.5 Antall boliger, leilighetsfordeling og antall arbeidsplasser

Illustrasjonsplanen viser 135 rekkehus og atriumhus sammenstilt i ulike rekker rundt bilfrie tun. Byggeområdet reguleres i sin helhet til boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, uteoppholdsarealer, hensynsoner og gatetun.

Det etableres ingen arbeidsplasser i forslaget.

4.6 Utnyttelse

Forslagets totale utnyttelse innenfor planområdet B2 har en BYA på 38%. Planforslaget er i samsvar med overordnede planer.

Forslaget forholder seg til områdeplanens % BYA på 35%. Etter ønske fra kommunen er det regulert mer detaljert innenfor planområdet ved at kjørevei er definert som gatetun og vist eget formål. Dette gjør at BYA øker fra 35% til 38%. Planområdet ble i områdeplanen (vedtatt 21.06.2017) regulert til byggeområde for boligformål, boligbebyggelse.

I vedtatt områdereguleringsplan tillates - blokkbebyggelse og/eller konsentrert småhusbebyggelse. Blokkbebyggelse kan oppføres i inntil 4 etasjer. Forslagstiller har valgt småhusbebyggelse og ikke

blokkbebyggelse, noe som medfører lavere byggehøyder og bedre tilpasning til eksisterende nabolag og bebyggelse, men en noe lavere utnyttelse (BRA) enn hva områdeplanen legger til rette for.

4.7 Bebyggelsens plassering, utforming og høyde

Boligene i planforslaget er sammenstilt i 25 ulike husgrupper. Plangrepet søker å skape et godt bomiljø gjennom følgende hovedgrep:

- Trekke bebyggelsen ut i randsonen av planområdet for generøse og skjermede uteoppholdsarealer
- Skape interne gater og stier med varierende størrelser og felles tun som kombinerer adkomst til boligene med felles oppholdssoner og oversiktlige lekearealer med kort vei til grønne soner og møteplasser
- Legge all parkering under bakken for et bilfritt og grønt bomiljø
- Skape et bomiljø, der variasjon i boligstørrelser, fotavtrykk, etasjehøyder, materialbruk, hagestørrelser og takterrasser gir rekkehus og atriumbebyggelse med individuelt særpreg.

De nye boligene er organisert rundt felles tun i varierende størrelser. Tunene knyttes til bebyggelse og veier via mindre stier og passasjer, med godt dimensjonerte arealer for lek og opphold. Opparbeidete utearealer sikrer gode, solbelyste felles møteplasser. Internveier er løst som gatetun som samler fellesfunksjoner som nedgravd renovasjon, nedgang til p-kjeller, sittebenker o.l. Gatetunene danner intern hovedvei som er kjørbare for nyttetransport (renovasjon, utrykning, flyttebiler, etc.), men som til daglig vil være del av et bilfritt bomiljø. All øvrig trafikk knyttet til beboere og besøkende skjer med egen adkomst fra Grunnfjellsveien via rampe ned til P-kjeller. Renovasjon/ utrykning har tilgang til feltet via Grunnfjellsveien. Beboere får adkomst til p-kjeller via trapperom ved gatetun. I gatetunet plasseres flere mindre avfallsstasjoner med nedgravde avfallsbrønner. Internstier knytter feltet til stier og skiløyper i skogsområdet nordøst for planområdet, samt til de øvrige feltene sydvest i områdeplanen.

Hvert tun etableres med lekeplasser og grønne oppholdssoner. De skal ha ulik karakter, men har alle sydvestlig orientering med gode solforhold hele dagen. Tunene er gitt navn som reflekterer den ulike karakteren. I «Naturtunet» bevares stedets kvaliteter innlemmet i lekeområdene. «Vinkeltunet» er vinkelformet med kupert terreng. «Trekanttunet» har raus størrelse med eget utsiktspunkt. «Salamandertunet» preges av større høydeforskjeller. Nivået på tunene følger terrengets naturlige helning. Eksisterende terreng bevares så langt det lar seg gjøre.

Adkomst til boligene skjer fra fortau og gatetun. Det anlegges også et nett av stier tilpasset terrenget på tomta. Gatetunene vil være i aktiv bruk for gang og sykkeltrafikk, til lekeareal og møteplasser for beboere og besøkende store deler av døgnet.

4.8 Estetisk redegjørelse

Det skal anlegges et nytt boligområde i Dyster-Eldor preget av tett småhusbebyggelse, samlet rundt gatetun i et moderne og variert formspråk. En variasjon i boligstørrelser, fotavtrykk, etasjehøyder og materialbruk sikrer at alle beboere enkelt kan peke ut hvor deres bolig ligger i en husrekke og hvilket gatetun det sogner til. Boligene er utviklet i fire hovedkategorier med ulik størrelse og planløsning.

Posisjoneringen av boligene er gjort utfra hensyn til gode uteoppholdsarealer og solforhold. Bebyggelsen i illustrasjonsplanen danner rekker av små trehus med variasjon i etasjehøydene, innbyrdes forskyvninger mellom enheter og ulike antall hus og hustyper per rekke.

Alle boligene får inngang på gateplan via en privat, overdekket inngangssone og får varierte private uteoppholdsarealer. Deler av de private oppholdsarealene ligger i et samspill med gatetunene og felles uteoppholdsarealer.

Gode felles uteoppholdsrom og godt bomiljø på alle nivåer er hovedfokus i utviklingen av området. Planforslaget gir rom for etablering av 12 500 m² felles uteoppholdsareal med ulike områder programmert til forskjellige typer lek og aktiviteter. Det skal bygges et åpent og transparent boligområde der bebyggelsen rammer inn grønne felles uterom. Et hierarki av uterom gir de ulike arealene ulike funksjoner og variert formgivning.

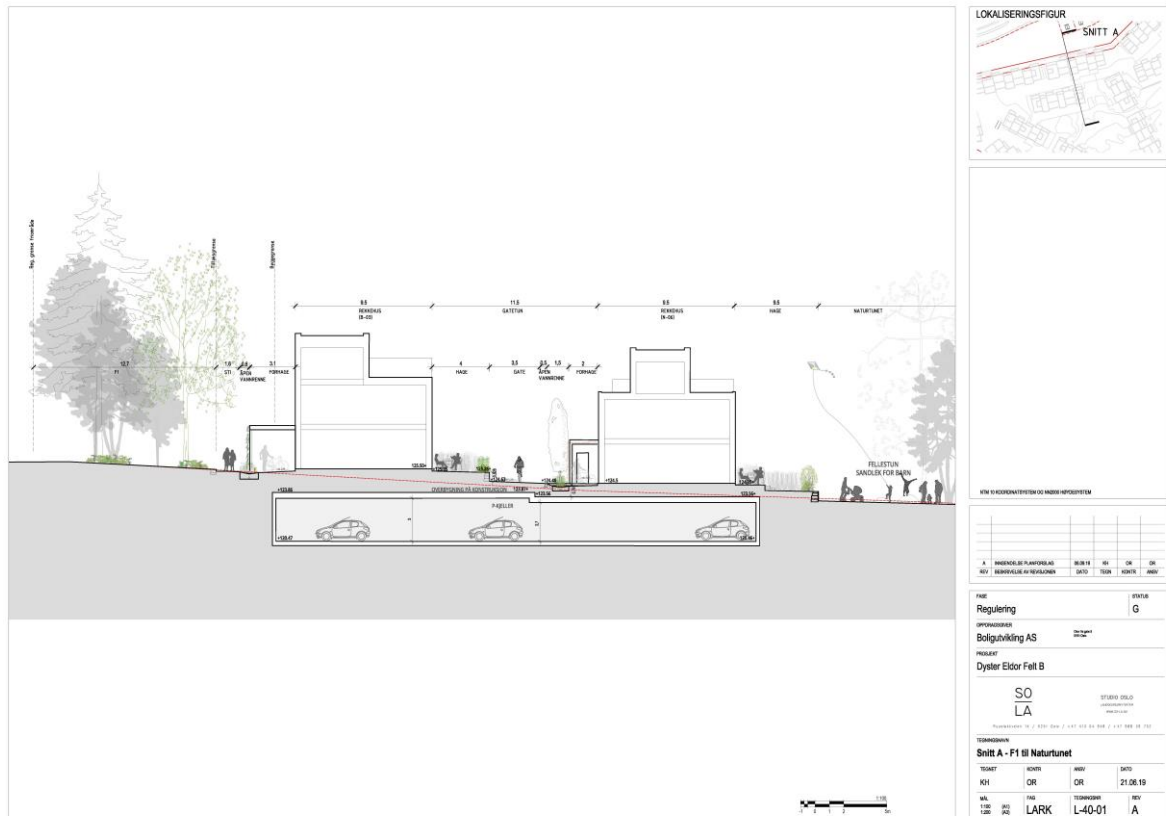
- Den eksisterende skogskorridoren i randsonen av prosjektet gir rom for sosiale og økologiske friområder.
- Stedegen vegetasjon skal benyttes så langt det er mulig og vil bidra både for å holde på overvann, legge til rette for dyreliv på hele tomten.
- Etablere biodiversitet gjennom variert undervegetasjon med felt- og marksjikt som tiltrekker seg insekter og smådyr.
- Overvannshåndtering gjennom infiltrasjon, fordrøyning og sikre flomveier. Vanndam for amfibier i friområdet rundt prosjektet.

4.9 Utearealer

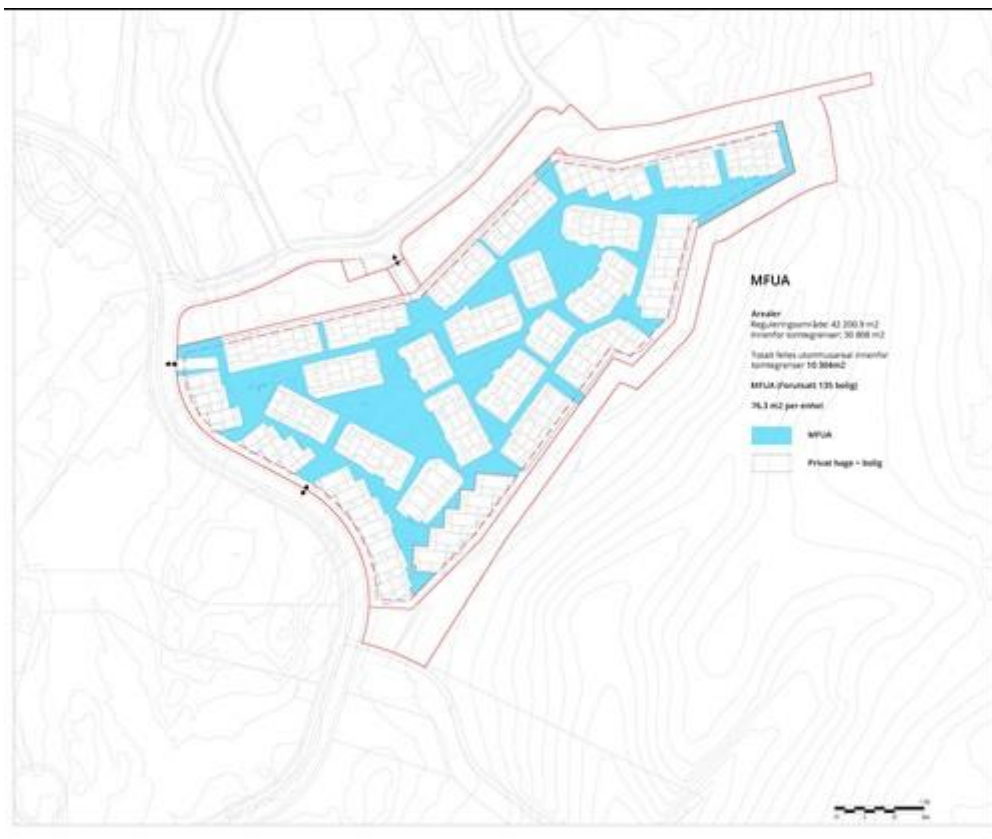
Prosjektet har et høyt fokus på å skape et godt bomiljø for ulike aldersgrupper og livssituasjoner. En viktig del av dette er å sikre gode uteoppholdsrom med variasjon og kvalitet. Både store og små areal nyttes til uteoppholdsarealer i gatetun og på tun.

- Gatetunene skal i hovedsak være bilfri, med mulighet for nyttekjøring. De forbinder alle bygningene på feltet. Mellom internveien og private boliger legges det opp til fordrøyningsfelt som tar hånd om overvannet, før det går i bekkedrag i friområdet. Gatetunene er funksjonelle uterom som forbinder garasjekjeller og terreng med trappehus. Oppholds- og møteplasser skapes ved bruk av sittebenker, områder for lek og aktivitet. I gatetunene legges det opp til nedgravde renovasjonsløsninger fordelt ut på feltet.
- Tunene er fellesområder med større areal for naturlek i et naturpreget terreng. Tunene er knyttet sammen med friområdene og landskapsrommene i nord, sør, øst og vest, med tunstier og eksisterende vegetasjon.

Totalt felles uteoppholdsareal innenfor tomtegrenser er: 10 304 m². MFUA, forutsatt 135 boliger er 76.3 m² per enhet.



Figur 13 Prinsipssnitt som viser møtet mellom hage - gate - forhage.



Figur 14 Oversikt over minste felles uteoppholdsareal (MUFA).

4.10 Parkering

Parkering skal plasseres innenfor angitt bestemmelsesområde under terreng. Gjesteparkering blir ivaretatt i parkeringskjeller og inngår i parkeringsdekningen som er 1,3 parkeringsplasser per boenhet. Sykkelparkering løses ved hver enkelt bolig og i privat sportsbod, som ligger ved inngangsparti. Det etableres også noen felles sykkelstativ på feltet.

4.11 Kjøreatkomst

Det etableres tre nye atkomster til planområdet, en fra Gneisveien og to fra Grunnfjellsveien. Adkomsten fra Gneisveien er kun tenkt som adkomst for renovasjon og utrykningskjøretøy. Langs planavgrensningens går Grunnfjellsveien, som betjener deler av områdene regulert til boligbebyggelse nord og vest for planområdet. Grunnfjellsveien er knyttet til Hogstvedtveien i vest og Gneisveien i øst.

4.12 Gang- og sykkelveier

I områdereguleringen for Dyster Eldor II er det avsatt arealer til å etablere flere påkoblingspunkter for gang og sykkel som knytter planområdet med omgivelsene. Dette vil kunne bidra til økende bruk av el-sykler. I detaljreguleringen av felt B2 etableres det et nytt sykkelfelt langs Grunnfjellsveien, jf. Rekkefølgekrav i områdereguleringen. Området innenfor planavgrensningen skal være bilfritt, med unntak av renovasjon og utrykningskjøretøy. Gatene blir for gående og syklende, og kobles på eksisterende Gneisveien, og den nye Grunnfjellsveien, samt turveier i nærområdet. Interne tunstier er enkle forbindelseslinjer fra tunområder til friområder. For å sikre at sykkel kan være det fortrukne framkomstmiddelet på korte turer er all sykkelparkering plassert på terreng.

4.13 Tekniske planer

Alt overvann skal om mulig håndteres på terreng før det ledes ut til naturområdene.

Renovasjonsløsning innebærer at renovasjonsbilen kjører inn ved Grunnfjellsveien og henter avfall langs internveien (gatetunet).

Gatetunet benyttes som adkomst for brann- og redningskjøretøy.



Figur 15 Plan som viser punkter for avfallshåndtering integrert i gatetunet.



Figur 16 Plan som viser oppstillingsplasser for brannbil.

4.14 Grøntstruktur

Detaljreguleringen av felt B2 følger opp kommuneplanenes §5.4, §7 og §12,3 som omhandler grøntstruktur. Uteområder er planlagt i tundannelser, som bevarte grøntområder i prosjektet. Samtidig som tunområdene skal bevare eksisterende kvaliteter, kan de også brukes til grønne forbindelser på tvers og på langs av tomten. Tunområder og interne stier knyttes til eksisterende friområder, turveier, hovedveier og bekke drag. Dette er sikret i plankart og bestemmelser.

4.15 Sol-/skyggeforhold



Solstudie 1.mai kl0900
1 : 5000



Solstudie 1.mai kl1200
1 : 5000



Solstudie 1.mai kl1500
1 : 5000



Solstudie 1.mai kl1800
1 : 5000

Figur 17 Solstudiet.

4.16 Støyskjerming

I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det leveres støyrapport. Dersom rapporten påviser behov for støyreducerende tiltak vil dette bli ivare tatt.

4.17 Luftkvalitet

Planområdet ligger høyt i landskapet. Det er ingen aktivitet i nærområdet som vil kunne bidra til dårlig luftkvalitet.

4.18 Bevaringsverdier

Det er ikke registrert noen områder eller bygninger med bevaringsverdier innenfor felt B2.

4.19 Arkeologiske registreringer

I områdereguleringen for Dyster Eldor II er det stilt krav om at ved detaljregulering av byggeområder skal det foretas utgraving av fredete kulturminner som er markert som bestemmelsesområde #1, #2 og #3 i områdereguleringsplankartet. Disse bestemmelsesområdene ligger ikke innenfor felt B2.

Detaljreguleringen viderefører likevel bestemmelsen om kulturminner:

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.

4.20 Miljøprogram

Miljøoppfølgingsprogram blir utarbeidet ved 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.

4.21 Klimatilpasning

Håndtering av overvann er planlagt ved hjelp av åpen og lukket overvannshåndtering etter tretrinnsstrategien, med permeable dekker, beplantede arealer for infiltrasjon av mindre mengder nedbør, regnbødd og åpne grøfter, 'swale', som bidrar til å fordrøye kraftigere regnskyll på tomten. (Trinn 1 og 2)

Ved ekstreme nedbørmengder (trinn 3), vil flomvannet ledes i sikre flomveier til friområdene, de planlagte dammene og eksisterende vannveier i området. Videre vil grøfter langs nye og eksisterende veier rundt feltet avhjelpe en evt. flomsituasjon ved styrtregn.

4.22 Forutsetninger og tidsplan for gjennomføring

Det vises til rekkefølgebestemmelsene i planen.

4.23 Prosjektøkonomi

Forslagsstiller tar ansvar for gjennomføring av hoveddelen av reguleringsplanen. Friområdene o_GF1-3 reguleres offentlig. Drift og skjøtsel må avklares med kommunen.

4.24 Rekkefølgebestemmelser

- Før det gis igangsettingstillatelse for boligene skal miljøkulvert under vei langs områdene markert med hensynssone H560_2 (detaljregulering), H560_4 og H560_7 (områderegulering) være opparbeidet.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse til første bolig skal tursti markert med H540 være etablert.
- Før det gis igangsettingstillatelse for boligene skal det utarbeides skjøtselsplan for o_GF1-3 samt områdene F1, F2 og F3 i områdereguleringsplan for Dyster Eldor II. Skjøtselsplanen skal gi bindende føringer om driftsansvaret for områdene.
- Før det gis brukstillatelse til første bolig skal vei VE1 (Grunnfjellsveien) som vist i områdereguleringsplan for Dyster Eldor II være opparbeidet med ett lag asfalt og belysning frem til hensynssone H560_7 i områdereguleringsplan for Dyster Eldor II.
- Før det gis brukstillatelse til første bolig skal gang- og sykkelvei GS1 i områdereguleringsplan for Dyster Eldor II opparbeides med fundament som gir god fremkommelighet for gående og syklende.
- Før det gis igangsettingstillatelse for boligene skal bekkeløp i og langs friområde o_GF3 utbedres. Kantvegetasjonen i friområdet skal være ivaretatt før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i byggeområdet. Utbedringer skal skje i samråd med kommunen.
- Før det gis brukstillatelse til første bolig skal vanndam anlegges i H560_1(detaljregulering).

4.25 Andre aktuelle tema

Forslagstiller anser at de planfaglige temaene er godt nok dekket for denne delen av prosessen.

5 Virkninger av planforslaget

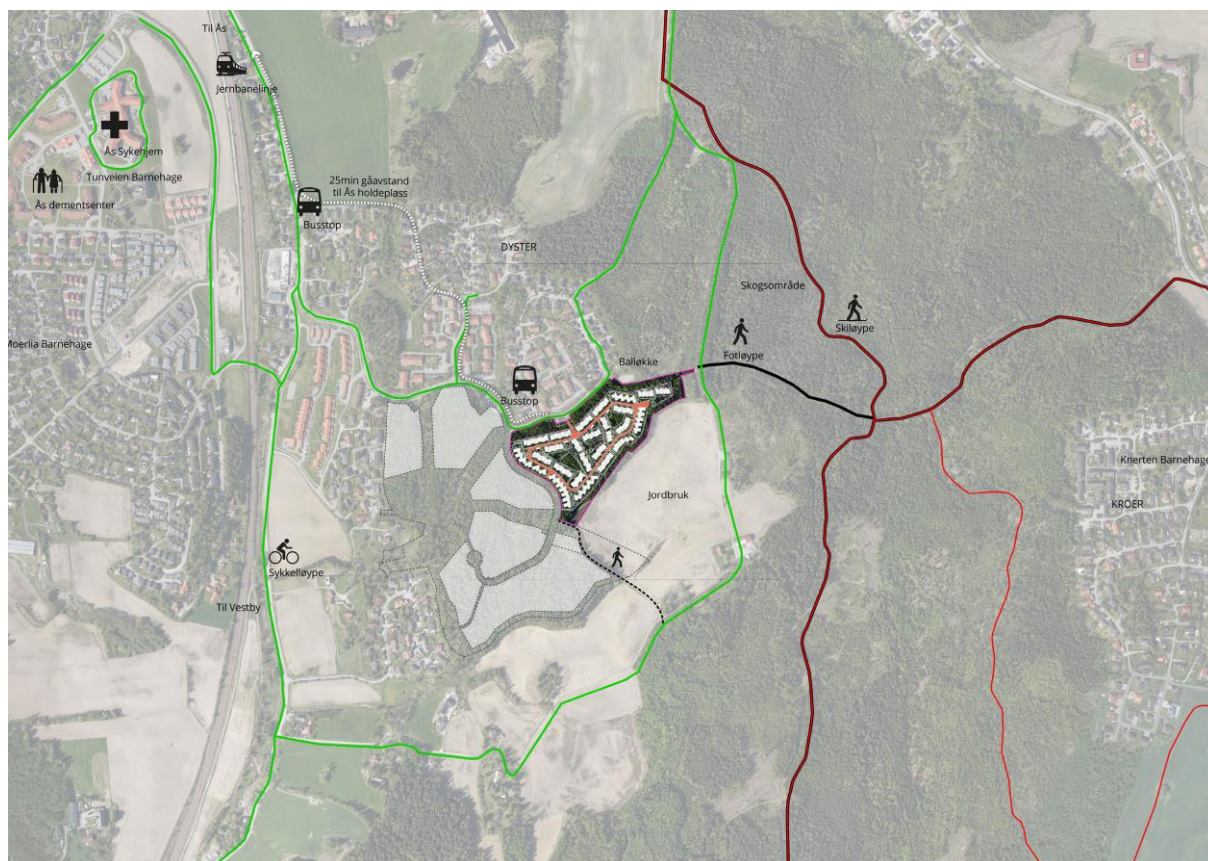
5.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

ROS-analysen finner at temaene i sjekklisten er tilstrekkelig behandlet i foreliggende planforslag.

5.2 Barn og unge

Planområdet består i dag av mye skog. Det antas at barn leker i dette området. Detaljreguleringen sikrer flere lekeplasser i området og åpner området for ny bruk.

5.3 Grønnstruktur/friluftsliv



Figur 18 Kart som viser tilgang til friområder i nærheten av planområdet.

«I henhold til Samfunnsdelen i Kommuneplanen (2015 – 2027), vedtatt av kommunestyret 02.09.2015 vil kommunen

- sørge for arealeffektiv bebyggelse som sikrer sammenhengende grønnstruktur, jordvern, kulturlandskap og naturverdier Kommuneplan
- gjennomføre kartlegging som gir god oversikt over de viktigste artene og naturtypene forvalte og bevare arealer av betydning for biologisk mangfold etter prinsipper om bærekraft, samlet belastning på økosystemer og føre-var-prinsippet
- innføre blågrønn-faktor som en viktig innsatsfaktor for å sikre bærekraftig håndtering av overvann i tettsteder og minimere skader og ulemper ved fremtidige klimaendringer

(Kommuneplanens arealdel med bestemmelser og retningslinjer, herunder befolkningens helse og tilgjengelighet til uteområder.)

I områdereguleringen av Dyster Eldor II ble det vedtatt at et større skogsområde skulle endre arealbruk og bygges ut med boliger. Det ble gjort en konsekvensutredning av naturmiljø.

- Detaljreguleringen for felt B2 følger kommunens ønsker om blågrønn faktor på 0,8,
- Følger opp kartleggingen av naturmangfold fra konsekvensutredning for miljø og viderefører de kravene som er stilt der.
- Stiller krav til funn av kulturminner

5.4 Naturmiljø/mangfold

Dagens situasjon (utdrag fra konsekvensutredning naturmiljø):

Ved søk i Artskart ble det funnet artsregistreringer av amfibiene småsalamander (NT1), storsalamander (VU2) og buttsnutefrosk ved Nylenna, Ødegarden, Eldor og Eldor Østre inne i planområdet). Rødlistearter som hvitpil (VU) og åkerrikse (CR3) er registrert rett utenfor planområdet. Disse registreringene har imidlertid meget dårlig koordinatpresisjon (707 m radius), og er utelatt i videre verdivurdering. Det er heller ikke samlet 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).

Vurdering av Formålet med forskriften er å ivareta mangfoldet av naturtyper innenfor deres naturlige utbredelsesområde og med det artsmangfoldet og de økologiske prosessene som kjennetegner den enkelte naturtype, jf. naturmangfoldloven § 4.

I forbindelse med områdereguleringen ble det utarbeidet en konsekvensutredning for naturmiljø med spesiell vekt på å ivareta amfibiene som holder til ved og i planområdet. Det er ingen kjente rødlistede arter utover de påviste tre amfibiene

Utdrag fra konsekvensutredning for naturmiljø:

Sammenliknet 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. Registrert rødlistet ask er planlagt bevart og vegetasjon med hagemarkspreg er planlagt ivarettatt. 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.

Detaljreguleringen viderefører en rekke bestemmelser om naturmiljø (salamander). Merk at feltanvisninger er endret i ny detaljregulering

Rekkefølgebestemmelser som omhandler naturmiljø. (hensynsoner fra detaljregulering)

- Innenfor områdene markert med hensynssone H560_6 (H560_1) skal vanndam med sikte på økt biologisk mangfold opparbeides med hensiktsmessig areal mellom 50 og 200 kvadratmeter og dybde fra 1,5 til 2 meter. Dammen skal sikres, og skal etableres og plasseres i samråd med fagkyndige.
- Innenfor områdene markert med hensynssone H560_5 (H560_2) skal det etableres miljøkulvert for amfibier 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.

Byggegrensene i detaljreguleringen er satt 4 meter inn fra friområdene. Dette sikrer grønne bufferoner mellom salamanderens trase og ny bebyggelse.

Fagkyndige vil delta i den kommende prosessen for å sikre at naturmiljøet ivaretas slik konsekvensutredningen ønsker.

5.5 Stedets karakter og visuelle kvaliteter

Planområdet består i dag av tett skog og grenser kun mot eksisterende bebyggelse i nordvest og sørøst. Ettersom det foreslås like byggehøyder som nabobebyggelsen er det ikke gjort noen analyse av fjernvirkninger som belyser noen endringer i forhold til visuelle kvaliteter på stedet. Som følge av den nye bebyggelsen vil området bli synligere og mer eksponert enn dagens situasjon. Det sikres tre «naturtun» som plasseres sentralt i planområdet. Disse vil ivareta noe av stedets tidligere karakter. Bebyggelsen skal oppføres med ulike byggehøyder og dette vil sikre at det ikke blir noen lange fasader som oppleves som veldig tydelige i landskapet. Avstand til nabobebyggelsen vil være lengre enn den naboene har til hverandre i dag.



Figur 19 Flyfoto av planområdet som i dag består av tett skog.

5.6 Universell tilgjengelighet

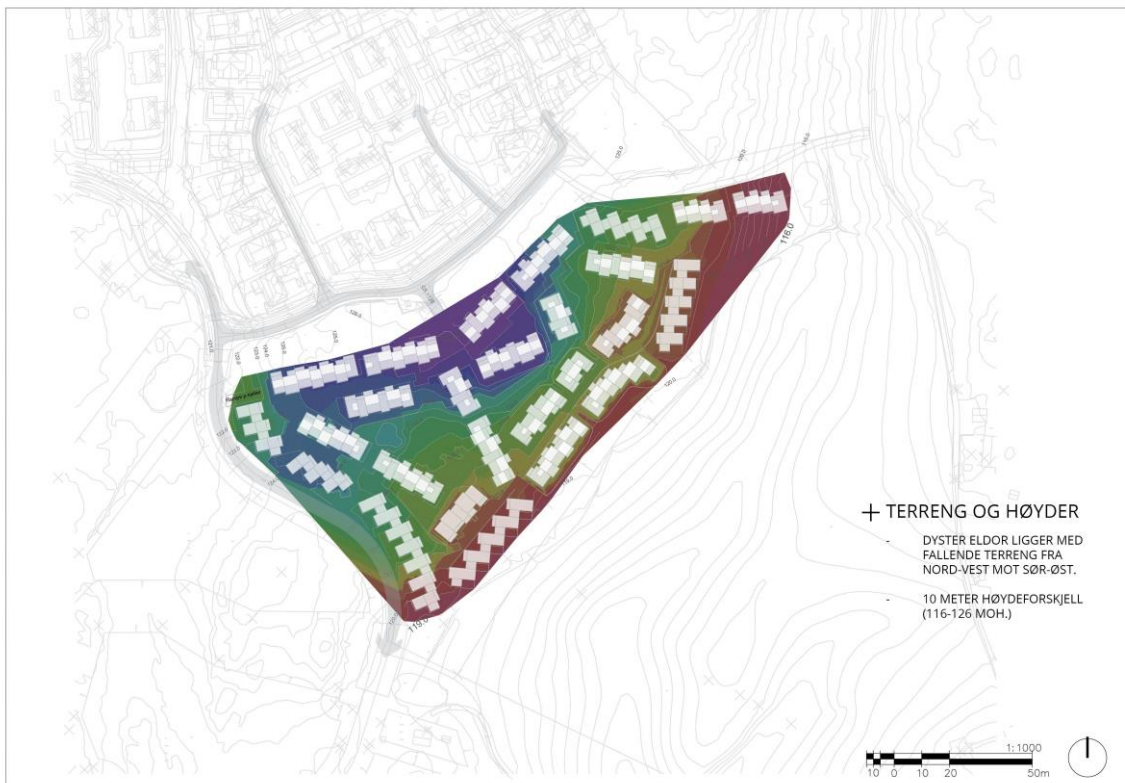
Det legges opp til tilgjengelig adkomst til alle boliger med utgangspunkt i den interne gaten, som forbindelse til bolig, uteoppholdsarealer, tun og gatetun og friområder.

5.7 Folkehelse

Det er utarbeidet eget notat om folkehelse som konkluderer med god tilgjengelighet til gang- og sykkelveier fra planområdet, og det ligger godt til rette for at man kan gå og sykle til ulike målpunkter i Ås. Det er begrenset kollektivtilbud i nærheten av planområdet. Man må til Ås stasjon for å få et bedre tilbud. Mange pendler til Oslo, og det vil variere om folk velger å gå eller sykle til stasjonen for å benytte seg av kollektivtilbudet derfra. Planområdets beliggenhet og utforming gir svært gode muligheter for rekreasjons- og friluftaktiviteter både i boligfeltet og i området rundt.

5.8 Landskap

Planområdet er i dag ubebygget, og består av et skogsområde som ligger mellom et eksisterende boligområde i nord og dyrka mark i sør. I vest ligger det eksisterende bebyggelse. Planområdet ligger oppå et høydedrag fra 126 moh. på det høyeste i nordvest til 120 moh. mot sør og øst.



Figur 20 Illustrasjon som viset terreng og ulike høyder i landskapet.

5.9 Eksponering/fjernvirkning

Planområdet består i dag av skog og det vil være noe endret fjern- og nærvirkning som følge av omreguleringen.

5.10 Sikring av jordressurser (jordvern)

Planområdet er omregulert til bebyggelse- og anlegg i gjeldende områderegulering.

5.11 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen hensynsoner for kulturminner fra områdereguleringen som videreføres i detaljreguleringen. Det er sikret egne bestemmelser som skal ivareta funn av kulturminner.

5.12 Skole-, barnehage og institusjonsbehov

Det planlegges flere rekkehus som er populære familieboliger. Dette vil etter all sannsynlighet øke antall barn i området slik at det på sikt kan være behov for flere barnehager.

5.13 Transportbehov

Planområdet ligger med relativt kort avstand til Ås sentrum med gode gang og sykkelforbindelser. Dette sikrer at de nye beboerne kan velge sykkel eller el sykkel som alternativ til bil og buss. Ås kommune utarbeider en egen trafikkanalyse som vil gi mer informasjon om innvirkningen på veikapasitet og kollektivtilbud.

5.16 Energibehov og -forbruk

Eksisterende energianlegg fra områdereguleringen videreføres i detaljreguleringen. EL-ladepunkt til bil er satt til 10%. I tillegg kan enn forvente en del EL sykler. Kapasitetsbehovet kartlegges i forbindelse med detaljprosjektering av prosjektet.

5.17 Forurensning

Detaljreguleringen av felt B2 inneholder kun boligbebyggelse med kontrollerte utslipp.

5.18 Sol-/skyggeforhold

Det er utarbeidet soldiagrammer som viser at nabobebyggelsen ikke får redusert sine bokvaliteter, herunder solforhold som følge av detaljreguleringen.

5.19 Støy og luftkvalitet

Planområdet ligger et godt stykke unna støykilder eller aktiviteter som kan skape dårlig luftkvalitet. Det er tatt med egne støybestemmelser i planen som sikrer tilfredsstillende støyverdier for boligene. På nåværende tidspunkt er det ikke støy eller luftforurensning som overskrider anbefalte verdier i statlige retningslinjer.

5.20 Konsekvenser for næringsinteresser

Innenfor felt B2 er det kun planlagt boligbebyggelse.

5.21 Grunnervervsbehov

Forslagsstiller er grunneier på store deler av utbyggingsområde B2. En mindre del av det nordøstlige området eies av privatperson.

5.22 Interesse motsetninger

Forslagsstiller kan ikke se at det er noen interesse motsetninger ettersom områdereguleringen har avklart arealbruken av tomten.

5.23 Alternativer

Detaljreguleringen følger rammene som er satt i områdereguleringen for Dyster Eldor II, vedtatt 21.06.2017.

5.24 Nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen

De planfaglige utredningene, som følger som vedlegg til planforslaget, er i tråd med krav fra kommunen og områdereguleringen for Dyster Eldor 2. Det fremgår av reguleringsbestemmelsene hvilke utredninger som også skal ligge til grunn ved søknad om rammetillatelse.

6 Medvirkning/forhåndsuttalelser/innspill til planarbeidet

Detaljreguleringen for Dyster Eldor II felt B2 hadde høringsperiode fra 6. mai til 6. juni 2019.

Statens vegvesen, 04.06.2019

Det omsøkte tiltak utløser behov for utbedring eller eventuelt omlegging av krysset fv. 55 x fv. 152. Behov for en enkel trafikkanalyse.

T-kryss Hogstvetveien (fv. 55) x Grunnfjellsveien

Krysset må snevres inn slik at fotgjengerovergangen blir kortere. Forventer at rekkefølgekrav knyttet til utbedring av fv. 55 x Grunnfjellsveien tas inn i planbestemmelsene for detaljregulering for felt B2. Krysset må utbedres før det kan gis igangsettingstillatelse til boligutbygging på B2.

Det må legges opp til en restriktiv parkeringsnorm og etableres gode trafikksikre forbindelser for gående og syklende til og fra kollektivsystemet og ulike målpunkt.

Forslagstiller tilsvar på bemerkning

Det er utarbeidet en egen trafikkanalyse som redegjør for de trafikale endringene av tiltaket.

Forslagsstiller er positiv til å utføre tiltaket dersom dette ikke legges som premiss for igangsettingstillatelse, samt at tiltaket kan gjennomføres med en forutsigbar fremdrift, hva gjelder nødvendige godkjenninger fra Statens vegvesen og Ås kommune.

Fylkesmannen i Oslo og Viken, 29.05.2019

Reguleringsformålet er i samsvar med kommuneplanen. Bekymret for Ås sentrum som et kompakt tettsted. Byutviklingen bør følge prinsippet om utbygging innenfra og ut. Det er uheldig at kommunen ønsker å utvikle dette området før områdeplanen for Ås sentrum er ferdigstilt og områder nærmere sentrum kan transformeres. Ber derfor kommunen avvente videre planlegging i dette området. Forventer ivaretagelse av hensyn til salamander blir fulgt opp og ivaretatt i det videre planarbeidet.

Forslagstiller tilsvar på bemerkning

Tomten er allerede områderegulert og detaljregulering B2 er en videreføring av Områdereguleringen fra 2017 hvor hovedandelen av planen avsettes til bebyggelse – og anlegg. Det er viktig å sikre et blandet bomiljø i Ås de kommende årene. Sentrumsplanen er en fortetningsplan for den sentrale delen av Ås sentrum med leilighetsbygg. Denne strategien tilsvarer andre stasjonsbyer som Ski og Kolbotn. Forslagstiller mener det er viktig å tilby noe annet enn rene leilighetsbygg slik at området får et variert botilbud.

Akershus fylkeskommune, 11.06.2019

Automatisk fredete kulturminner

Det vises til fylkeskommunens uttalelse 03.10.2016 til områderegulering av Dyster Eldor II hvor det kreves arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredete kulturminnene (id.45218, id.116576 og id 116580).

Nyere tids kulturminner

Varslet detaljregulering skal i hovedsak følge nylig vedtatt områderegulering. Fylkeskommunens rolle er å ivareta nasjonale eller regionale kulturminnehensyn, og de kan ikke se at dette tiltaket i vesentlig grad tilsidesetter slike hensyn. På denne bakgrunn har fylkeskommunen ingen merknader til tiltaket.

På bakgrunn av det tilsendte materialet mener fylkeskommunen tiltaket er i samsvar med gjeldende kommuneplan og har ingen ytterligere merknader.

Forslagstiller tilsvar på bemerkning

De automatisk fredete kulturminnene det vises til ligger ikke innenfor planavgrensningen for dette planforslaget.

NVE, 17.06.2019

Planområdet ligger helt eller delvis under marin grense og kvikkleire kan forekomme spesielt i søndre og østre randsoner av planområdet. Planforslag i området kan ikke vedtas før det er dokumentert at sikkerheten mot kvikkleireskred er ivaretatt ihht byggteknisk forskrift TEK17 §7-3 og NVEs veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

Forslagstiller tilsvar på bemerkning

Det er utført grunnundersøkelser. Dokumentet er vedlagt planforslaget.

Hafslund, 06.05.2019

Det vil bli behov for å sette av arealer til ny nettstasjon innenfor planavgrensningen. Ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm samt planlegge nye elektriske anlegg.

Forslagstiller tilsvar på bemerkning

Forslagstiller vil sende effektbehov til netteier ved oppstart detaljregulering. Det legges til rette for trafo/ny trafo i avsatt område for energianlegg.

Follo Ren, 15.05.2019

For 130 boenheter vil det være nødvendig med 4 stk 4m³ nedgravde avfallsbrønner for restavfall og 4 stk 4m³ nedgravde avfallsbrønner for papp/papir, totalt 8 stk. I tillegg må det etableres en nedgravd avfallsbrønn på 3m³ for glass- og metallemballasje.

Forslagstiller tilsvar på bemerkning

Tas til orientering.

Bjørn Stian Berglund , 07.05.2019

Nabo ønsker at det opparbeides brede, fine turløyper direkte rett inn til Kroerløypa for å unngå for mange turgåere, syklister, joggere, skiløpere, gjerne med hunder, som bor/kommer fra eksisterende boligområder rundt (Dyster Eldor I, Eldorlia etc.), og som frekventerer Eldorveien og gjennom gårdstunet til naboen.

Turvei nordøst:

Ønsker at denne kan forlenges inn i skogen fra Eldorveien og til Kroerløypa. Se vedlegg.

Turvei sørøst:

En løsning ville kanskje vært å forlenge veien fra Ødegården, inn i skogen til 50/3, og til Kroerløypa.

Forslagstiller tilsvar på bemerkning

Naboens merknad omfatter tiltak utenfor planområdet. Forslagsstiller vil vurdere hvordan turveien i nord kan opparbeides som en del av detaljreguleringen for felt B2. Områdereguleringen for Dyster Eldor som i sin tid ble utarbeidet av Ås kommune viser tilknytning til omkringliggende områdes stier og veier. Dette for å sikre god tilgjengelighet inn og ut av planområdet for myke trafikanter.

Sameiet Dyster Eldor III, 25.06.2019

Manglede informasjon

Sameiet har til nå verken fått informasjon fra kommunen eller utbygger ved varsling.

Transformator og strøm

Transformatoren i Gneisveien er nesten maksimalt belastet, og det begrenser i dag muligheten til å etablere en løsning for ladning av EL-bil i sameiet. Det er helt nødvendig med en oppgradering av transformatoren, dersom flere skal koble seg til denne.

Graving over Gneisveien

Dersom utbygger skal grave over bilvei og gangvei i Gneisveien ved transformatoren ønsker sameiet at utbygger tar kontakt slik at de kan gjøre planlagt arbeid samtidig.

Støy

Sameiet er bekymret for støy, og vil følge nøye med på at relevant regelverk blir overholdt. Det bor barnefamilier i 2. etasje, helt sør i sameiet, med soveromsvinduer rett mot byggeområdet. Sameiet ønsker varsel i god tid før spesielt støyende arbeid.

Skogen i stripa mot Gneisveien må stå i byggeperioden

Det er satt av en grønn vegetasjonsstripe mot Gneisveien, der er det nå skog. Det er viktig at så mye som mulig av skogen på denne stripen blir stående i byggeperioden for å redusere støy- og støvplager i sameiet.

Sprenging og rystelsesmålere

Sameiet regner med det vil bli utført sprengninger blant annet i forbindelse med utbygging av parkeringsgarasje. Det må utplasseres rystelsesmålere i sameiet før arbeidet starter. Ta kontakt for dialog rundt dette.

Utkjøring

De fleste i sameiet har utkjøring i Gneisveien, og det er viktig at denne utkjøringen ikke blir sperret. Det er ikke tillatt å kjøre gjennom sameiets tun og ut i Glimmerveien. Glimmerveien brukes som skolevei for mange barn og det er ikke ønskelig med mer trafikk i denne veien, og det er derfor viktig at Gneisveien holdes åpen for trafikk.

Trafikksituasjonen

Er bekymret for trafikksituasjonen. Det bør vurderes å etablere gangfelt der gangveien krysser Grunnfjellsveien (ved begynnelsen av Gneisveien). Barna i nabolaget krysser denne veien når de skal ta buss til skolen.

Snarvei til Eldorveien

Snarveien/stien til Eldorveien rett ved velets fotballbane er mye brukt. Utbygger har alt kjørt på denne, og ødelagt deler av stien. Det er viktig at det gjøres tiltak slik at denne stien kan brukes av nabolaget også i utbyggingsfasen.

Forslagstiller tilsvar på bemerkning

Beklageligvis mottok ikke sameiet varsel ved oppstart. Materialet ble ettersendt pr email slik at nabo kunne utale seg. Forslagstiller mottok ikke flere innspill utenom det som er nevnt over.

Transformator og strøm

Effektbehov meldes inn til Hafslund i forbindelse med Byggesøknad. Eventuelle krav til ny nettstasjon stilles fra Hafslund. Det er avsatt plass til ny nettstasjon innenfor planområdet.

Graving over Gneisveien

Sameiet bes ta kontakt med utførende entreprenør når disse er på plass.

Støy

I forbindelse med gjennomføring av prosjektet utarbeides det en Miljøoppfølgingsplan, hvor blant annet støy i anleggsperioden er ett av temaene som det gir retningslinjer på ved søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse.

Sprenging og rystelsesmålere

Beifaring og registrering av omkringliggende bebyggelse vurderes i forkant av oppstart.

Utkjøring

Trafikkavvikling i byggeperioden planlegges ved innsending av rammesøknad/søknad om igangsettingstillatelse.

Trafikksituasjon

Etablering av Grunnfjellsveien følger planen som et rekkefølgekrav. Det blir utarbeidet egen søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse for tiltaket med vei og gnag- og sykkelvei. Dette blir nabovarslet slik at naboer kan komme med konkrete innspill til byggeplanene for vei.

Snarvei til Eldorveien

Fysisk gjennomføring av tiltaket vil kreve sikret inngjerding av byggeområdet for å ivareta sikkerheten for både naboer og utførende entreprenør. Der det kan legges til rette for gjennomgang så tilstreber man det.

Emil Thorup, 30.05.2019

Naboen har blitt opplyst om at Ås kommune skal bygge nye eneboliger, rekkehus og leiligheter. Med dette medføres det også at mye av skogen hvor vedkomne daglig går tur blir borte og at det blir flere og flere mennesker og mer trafikk i området. Dette synes vedkomne ene og alene er veldig trist, men det trenger selvfølgelig ikke nødvendigvis å være det! Har to ønsker for lokalområdet:

1. Om dere skal hugge ned skogen langs veien så bygg også ut park og utearealer så det forblir grønt, slik at de som allerede bor her også får tilført noe.
2. Har sett hvordan kommunen har bygget ut nye boliger i sentrum av Ås og det provoserer hvor, grått og kjedelig man har bygget ut over hele sentrum og spesielt i bunnen av Blåfjellet/Hogstvetveien. Og skal dere bygge ut her i et eneboligområde med mange fine hus og villaer vil jeg gjerne se at dere kikker dere litt om og tar inspirasjon fra den lokale byggestilen. Bruk murstein eller tre istedenfor betong og skråtak istedenfor flate klosse-tak som man ser på mange nye leiligheter i sentrum. Og svært få hus rundt her er grå eller svarte, og det er ingen her med metall-tak eller autovern på veggene. Prøv å behold noe av sjarmen i området, fargene dere bruker har her også mye å si. Bruk gult, beige, blått, rødt istedenfor lysegrått, mørkegrått eller svart. Det vil gi et mer fargerikt, organisk og trivelig område å bo i. Vis at det fortsatt er mulig å bygge vakkert!

Forslagstiller tilsvar på bemerkningen:

Forslagstiller tar bemerkningen til orientering. Detaljregulering følger opp den allerede vedtatte områdereguleringen hvor området er avsatt til bebyggelse- og anlegg. Forslagstiller er enig i at dagens skog skal beholdes så langt det lar seg gjøre. Spesielt viktig er felles utearealer for boligene.

En av prosjektets hovedgrep er å skape en variasjon av farger og materialet som gjør at området ikke blir mørkt og grått.

Vedlegg

- **Forslag til reguleringsplankart**
- **Forslag til reguleringsbestemmelser**
- **Illustrasjonsplan**
- **Illustrasjoner**
 - Terrengsnitt med bygninger
 - Oppriss/fasadetegninger/snitt
 - 3D-illustrasjoner/perspektiver

- **Modell**

Leveres ved innsendelse av rammesøknad.

- **Forhåndsuttalelser/merknader og kunngjøringsannonse**

- **Andre vedlegg**
 - Geotekniske grunnundersøkelser
 - ROS- analyse
 - ROS-områdestabilitet
 - Trafikkanalyse
 - VAO premissnotat
 - GH110 VA-plan
 - NINA Prosjektnotat
 - Folkehelse
 - Forhåndsuttalelser fra varsel om oppstart
 - Varsling (Annonse)
 - Tverrsnitt
 - Lengdesnitt
 - Illustrasjonsplan
 - Reguleringsbestemmelser
 - Reguleringskart (detaljregulering for B2)