

Reguleringsbestemmelser for detaljregulering for Dyster Eldor II, felt B2.

Reguleringsbestemmelser datert: 17.03.2020, sist revidert 28.09.2020

Plankart datert: 13.01.2020

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:

Forhåndsvarsel:	06.05.2019
Hovedutvalg for teknikk og plan, 1. gang:	04.03.2020
Offentlig ettersyn:	06.04.2020-16.06.2020
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 2. gang:	xx.xx.201x
Vedtak i kommunestyret:	xx.xx.201x

1. Planens hensikt

Hovedformålet med planen er å tilrettelegge for ny boligbebyggelse med tilhørende utearealer for Dyster Eldor II, felt B2 i tråd med Områderegulering for Dyster Eldor II vedtatt 21.06.2017.

2. Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg	
○ Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse	(BKS)
○ Uteoppholdsareal	(f_BUT 1-3)
○ Energianlegg	(o_BE1)
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
○ Gatetun	(f_SGT1)
Grønnstruktur	
○ Friområde	(o_GF1-3)
Hensynssoner	
○ Hensynssoner for grønnstruktur	(H540)
○ Hensynssoner for naturmiljø	(H560 1-2)

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres ved infiltrasjon og fordrøyes lokalt, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer. Overskudd av overvann ved store nedbørmengder skal ledes i planlagte flomløp langs langsgående overordnet grønnstruktur, bort fra bygninger og bebyggelse. Overvannstiltak skal være i tråd med Ås kommunes Norm for overvannshåndtering vedtatt 02.09.2015.

3.2 Støy

For utendørs støynivå gjøres "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2016), tabell 3 gjeldende.

For innendørs støynivå gjøres” Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442/2016), punkt 3.3, 4. ledd, punktum 1, gjeldende.

I anleggsperioden gjøres” Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442/2016), tabell 4, tabell 5 og tabell 6, gjeldende.

Samtlige boliger skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal med støynivå i henhold til anbefalte grenser i tabell 2 i retningslinjer T-1442/2016. Dokumentasjon som viser at støykrav er oppfylt skal vedlegges rammesøknad.

3.3 Miljøoppfølgingsprogram

Miljøoppfølgingsprogram (MOP) skal utarbeides ved søknad om rammetillatelse. MOP skal beskrive konkret miljøoppfølging i bygge- og anleggsfasen, herunder hvem som er ansvarlig for hvert tiltak; anleggsvei, -trafikk og -støy; riggplass og midlertidig parkering; krav til opparbeidelse av anleggsvei og øvrige områder etter ferdigstillelse. Det skal i planen redegjøres for håndtering av overvann i anleggsperioden

Programmet skal ha særlig fokus på nødvendige tiltak ved byggearbeid for å ivareta biologisk mangfold i området og begrense negativ påvirkning av nærmiljøet fra bygg- og anleggsarbeid. Eksisterende vekstjord skal bevares i størst mulig grad og, om mulig, gjenbrukes på tomten.

3.4 Redegjørelse vannmiljø

Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for endringer i vannmiljøet, og eventuelle virkninger det får for naturmangfoldet i og utenfor planområdet.

3.5 Klimagassregnskap

Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides klimagassregnskap som inkluderer utslipp fra byggeplass, materialer og energi ihht. NS 37:20:2018, metode for klimagassberegninger eller tilsvarende standarder.

3.6 Landskapsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det framlegges landskapsplan i formålstjenlig målestokk som viser disponering og utforming av omsøkt byggeområde. Planen skal vise bebyggelsens høyde, atkomster, interne veier, gangforbindelser, midlertidig parkering, parkering for sykkel og bil, nye og gamle høydekoter, sentrale punkthøyder, belysning, belegning, beplantning, forstøtningsmurer, lekearealer, plassering av avfallsbeholdere og oppstilling for renovasjon og brannbil, samt andre faste installasjoner (eksempelvis ladestasjoner). Det utarbeides en planteplan som vedlegges landskapsplanen.

3.7 Skjøtselsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges en skjøtselsplan for områdene F1 og F2 i områdereguleringen, og for områdene GF1-3 i detaljreguleringen. Skjøtselsplan skal gi bindende føringer om driftsansvar i områdene.

3.8 Supplerende grunnundersøkelser

Før det gis rammetillatelse for boligbebyggelse skal det være gjennomført nødvendige undersøkelser som dokumenterer god områdestabilitet for boligbebyggelse øst i planområdet, jmf. datarapport om geotekniske grunnundersøkelser utført av Multiconsult datert 26.06.2019.

4. Bestemmelser til arealformål

Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

4.1 Bebyggelse

Ny bebyggelse skal være konsentrert småhusbebyggelse. Bebyggelsen skal plasseres innenfor område for bebyggelse og anlegg - konsentrert småhusbebyggelse.

4.2 Utnyttelse

Samlet tillat prosent bebygget areal % - BYA for BKS skal ikke overstige % - BYA = 38 %.

4.3 Byggegrense

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet. Trapper og heis til parkeringskjeller, plattinger under 0,5 meter fra ferdig terreng, murer og fyllinger med høyde inntil 1 meter og nedkastpunkter for avfallshåndtering samt åpne skur for sykkelparkering tillates etablert utenfor byggegrenser.

Parkeringskjeller tillates plassert utenfor byggegrense vist på plankart, men skal plasseres innenfor bestemmelsesområde # 1.

Mot Gneisveien og regulert turvei i nordøst tillates boder plassert utenfor byggegrensen. Bodene skal ha en maks dybde på 1,5 meter og en maks bredde på 5 meter.

4.4 Høyder

Bebyggelsen kan oppføres med maks gesimshøyde på 10,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

4.5 Uteoppholdsarealer

Minstekrav til uteoppholdsareal pr boenhet er 70 m². Egnert uteoppholdsareal er areal som ikke brukes til kjøreadkomst til parkeringskjeller og som ikke er brattere enn 1:3. Uteoppholdsarealkravet skal dekket innenfor område for bebyggelse og anlegg og regulert gatetun.

Balkonger og takterrasser med en minstestørrelse på 10 m² kan inngå ved beregning av uteoppholdsareal.

4.6 Blågrønn faktor

Det skal ved bruk av NS 3845 «Blågrønn faktor – Beregningsmetode og vektingsfaktorer» sikres en blågrønn faktor innenfor området avsatt til bebyggelse og anlegg på minst 0.8.

4.7 Felles tun/møteplasser

I tilknytning til gatetun SGT1 skal det etableres tun/møteplasser som samler fellesfunksjoner som renovasjonsløsning og sykkelparkering. Ved hjelp av materialer og vegetasjon skal møteplassene gis en annen utforming enn resten av gatetunet.

Det skal sikres fysiske gjennomganger mellom bebyggelsen til de omkringliggende friarealene og Grunnfjellsveien. Det skal være åpninger mellom bygningskroppene.

4.8 Renovasjon

Renovasjonsløsning skal være nedgravd og plasseres innenfor område for bebyggelse og anlegg. Avfallshåndtering skal være skjermet fra arealer avsatt til lek og opphold.

4.9 Parkering

Parkering skal legges under terreng innenfor angitt bestemmelsesområde #1. Trappehus til parkeringskjeller skal plasseres innenfor bestemmelsesområde for parkeringskjeller. Ved etablering av parkeringskjeller tillates det kjøring av anleggsmaskiner inntil 2 meter innenfor friområde GF1 og GF2.

Det etableres maksimum 1,3 p-plass per boenhet inklusive gjesteparkering.. Minimum 10 % av parkeringsplassene skal ha ladepunkt for ladbar motorvogn. Det skal etableres el-infrastruktur som legger til rette for oppkobling av elbilladere på samtlige biloppstillingsplasser. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være avsatt til bevegelseshemmede.

Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser for sykkel pr boenhet.

4.10 Midlertidig parkering

Ved en trinnsvis utbygging av planområde felt B2 tillates det etablert midlertidig parkeringsplasser på terreng. Parkeringsplassene skal fortrinnsvis plasseres ved riggområdet utenfor planområdet. De midlertidige parkeringsplassene skal ha kjøreatkomst fra Grunnfjellsveien.

4.11 Utforming, estetikk, vegetasjonsbruk

Ved utforming av bebyggelsen skal det legges vekt på terrengetilpasning, materialvalg, farge og bygningstype. Boligene skal ha et artikulert uttrykk hvor farger og fasadematerialer skal bidra til denne intensjonen. Farger skal være avdempet. Solcellepanel tillates. Bebyggelsen skal ha ulik materialbruk og fargesetting. Bebyggelsen skal ha åpne gjennomganger til omkringliggende veier, friområder og uteoppholdsareal. All ny bebyggelse og uteanlegg innenfor planområdet skal utformes helhetlig med variert materialbruk og gis et dempet uttrykk i fargebruk.

Det skal benyttes variert vegetasjon i felles uteområder for å differensiere ulike delområder innenfor planområdet.

4.12 Terrengbehandling og murer

Unødvige terrenginngrep skal unngås. Det tillates nødvendige forstøtningsmurer på inntil 1,5 meter. Ved innkjøring til garasjeanlegg tillates forstøtningsmurer på inntil 5 meter.

4.13 Revegetering

Det skal tilstrebes å ta vare på og gjenbruke eksisterende vekst- toppjord for å videreføre frøbanken til naturlig re-vegetering på stedet. Det skal tilstrebes re-etablering av stedeagne arter ifm. med fellesarealene og overvannshåndteringen.

Bebyggelse og anlegg – uteoppholdsareal (BUT1-3)

4.14 Områdene BUT1-3 skal tilrettelegges for opphold, lek og aktivitet.

For å sikre en hensiktsmessig tilkobling til internveier og boligbebyggelse skal det etableres stiforbindelser gjennom uteoppholdsarealene. Stier skal fremstå som en integrert del av landskapet.

4.15 Eksisterende vegetasjon og fjell i dagen skal i størst mulig grad bevares og integreres som naturlige kvaliteter i utformingen av tunene. Arealet skal gjerdes inn under byggeperioden. Det skal tilstrebes re-etablering av stedeagne arter ifm. med fellesarealene og overvannshåndteringen.

- 4.16 Det skal benyttes naturmaterialer i størst mulig grad ved opparbeidelse av BUT1-3. Det skal ikke benyttes underlag som kan avgi mikroplast

Bebyggelse og anlegg – energianlegg (BE1)

- 4.17 Innenfor området BE1 tillates etablert energianlegg – trafostasjoner.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gatetun (SGT1)

- 4.18 Gatetun SGT1 skal være felles for alle eiendommene som omfattes av planen og eventuelle senere eiendommer som skilles ut fra disse. Gatetun skal opparbeides med minst mulig terrenginngrep. Kjøreareal opparbeides med inntil 4 meter bredde.
- 4.19 I frisktsoner ved atkomstveier skal gjerder, terreng, vegetasjon, innretninger og gjenstander ikke være høyere enn 0,5 meter. Enkeltstående oppstammede trær som ikke hindrer sikt kan tillates.

Grønnstruktur – friområde (GF1-3)

- 4.20 Det tillates etablert gangstier innenfor områder avsatt til friområde.
- 4.21 o GF1-2
Området skal sikres som habitat for amfibier. Vegetasjon i området skal i så stor grad som mulig beholdes, og skjøttes slik av området holdes fri for unaturlig tett skog. Bekkeløp skal holdes ryddige og fri for eventuelle barrierer. Bekkeløp utbedres ved behov. Innenfor områdene tillates ikke parkering, lagring eller liknende aktivitet. Det kan gis tillatelse til tiltak som kan bedre forholdene for amfibier i området, herunder opprettelse av egnede overvintringsplasser og vandringsveier.
- 4.22 o GF3
Området skal tydeliggjøre skillet mellom bebyggelsen innenfor planområdet og tilgrensende kulturlandskap. Innenfor området skal verdifull vegetasjon opprettholdes. Den kan suppleres med ny kantvegetasjon. Bekkeløp skal holdes ryddige og fri for barrierer. Bekkeløp kan utbedres ved behov. Innenfor områdene tillates ikke parkering, lagring eller liknende aktiviteter. Det kan gis tillatelse til tiltak som kan bedre forholdene for amfibier i området, som opparbeidning av egnede overvintringsplasser med foringsplasser, vandringsveier og salamanderhotell.

5 Hensynssoner

Hensynssoner for naturmiljø, H560

- 5.1 Innenfor området markert med hensynssone H560_1 (detaljreguleringsplan) skal en dam anlegges for å sikre biologisk mangfold. Damarealet kan variere mellom 100-120 kvadratmeter og dybder fra 1,5 til 2,0 meter. Dammen skal sikres forsvarlig, og de skal etableres i samråd med fagkyndige.
- 5.2 Innenfor området markert med hensynssone H560_7 (områdereguleringsplan) skal det anlegges miljøkulvert for amfibier under vei. Det skal bygges ledegjerder i tilgrensende friområder med hensiktsmessig utstrekning fram mot miljøkulverter som sikrer god tilknytning til tilgrensende friområder og kulturlandskap. Miljøkulvert med ledegjerder skal etableres i samråd med fagkyndige.

- 5.3 I hensynsone H560_2 (detaljreguleringen) tillates det gangforbindelse fra Gneisveien frem f_SGT1.

Hensynssoner for grøntstruktur, H540

- 5.4 Innenfor hensynssone H540_1 skal tursti opparbeides for gående og syklende. Det tillates utbedringer av turstien ved behov, herunder vedlikehold av dekke.

6 Bestemmelsesområder

Bestemmelsesområde #1 - parkeringskjeller

- 6.1 Parkeringskjeller skal plasseres innenfor angitt bestemmelsesområde på plankart.

7 Rekkefølgebestemmelser

Før igangsettingstillatelse:

- 7.1 Før det gis igangsettingstillatelse for boligene skal det utarbeides skjøtselsplan for o_GF1-3 (detaljreguleringsplan), samt områdene F1, F2 og F3 (områdereguleringsplan). Skjøtselsplanen skal gi bindende føringer om driftsansvaret for områdene. Skjøtsel i område F1 (områdereguleringsplan) skal gjennomføres før det gis igangsettingstillatelse for første bolig i felt B2.
- 7.2 Før det gis igangsettingstillatelsene for tiltak skal detaljprosjektering av feltets vann og avløpsnett, samt planområdets overvannshåndtering være utarbeidet og godkjent av kommunen.
- 7.3 Det skal før anleggsarbeidet igangsettes opparbeides en fotgjengerovergang der gangveien fra Gneisveien krysser Grunnfjellveien.
- 7.4 Før det gis igangsettingstillatelse for boligbebyggelse skal omlegging av krysset Hogstvetveien og fv. 152 være sikret opparbeidet.
- 7.5 Før det gis igangsettingstillatelse for boligbebyggelse skal utbedring av veitrasé med tilhørende bussløsning mellom kryssene fv. 152 og Langbakken, og fv. 152 og Hogstvetveien være sikret opparbeidet.
- 7.6 Før det gis igangsettingstillatelse for boligbebyggelse skal oppgradering av eksisterende gang- og sykkelvei til sykkelvei med fortau langs Hogstvetveien på strekningen mellom Grunnfjellsveien og Ås videregående skole være sikret opparbeidet.
- 7.7 Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge tilstrekkelig skolekapasitet i skolekretsen til byggeprosjektet.

Før brukstillatelse:

- 7.8 Før det gis brukstillatelse skal feltets vann og avløpsnett og planområdets overvannshåndtering, som planlagt og godkjent, være ferdig opparbeidet, ferdigmeldt og godkjent av kommunen. Ved trinnvis utbygging skal løsning for vann, avløp og overvann

godkjennes av kommunen. Dette skal være ferdig opparbeidet, ferdigmeldt og godkjent av kommunen før det kan gis brukstillatelse. Kommunen tar over feltets hovedledninger for vann og avløp til drift og vedlikehold først når hele feltets anlegg er ferdigstilt.

- 7.9 Før det gis brukstillatelse til første bolig skal tursti markert med H540 være etablert.
- 7.10 Før det gis brukstillatelse for siste bolig i felt B2 skal bekkeløp i og langs friområde o_GF3 utbedres. Kantvegetasjonen i friområdet skal være ivaretatt før det gis brukstillatelse for boliger i byggeområdet. Utbedringer skal skje i samråd med kommunen.
- 7.11 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 hensynsone H560_7 i områdereguleringsplan for Dyster Eldor II.
- 7.12 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.
- 7.13 Før det gis brukstillatelse for siste bolig på felt B2 skal miljøkulvert under vei langs området markert med hensynsone H560_7 (områdereguleringsplan) være opparbeidet.
- 7.14 Før det gis brukstillatelse til første bolig i felt B2 skal vanndam anlegges i H560_1 (områdereguleringsplan), og deretter i H560_8 (områdereguleringsplan) og H560_1 (detaljreguleringsplan) før det gis brukstillatelse til siste bolig i felt B2.
- 7.15 Før det gis brukstillatelse for boligbebyggelse skal innsnevring av T-krysset Hogstvetveien og Grunnfjellsveien være opparbeidet. Byggeplan for krysset skal godkjennes av Viken fylkeskommune.