

## Saksutskrift

### R-327 - Detaljregulering for Dyster Eldor 2, felt B2 - førstegangsbehandling

Arkivsak-dok. 19/00182-20  
Saksbehandler Per Ernesto Øveraas

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for næring og miljø	03.03.2020	6/20
2 Hovedutvalg for teknikk og plan	04.03.2020	12/20

#### Hovedutvalg for teknikk og plans behandling 04.03.2020:

Thale Noer (V) forslag til endring av reguleringsbestemmelse 5.9 Parkering andre avsnitt første setning:

«Det etableres maksimum 1 p-plass per boenhet inklusive gjesteparkering, og det anmodes om at noe av dette bildeling».

Martin Løken (MDG) fremmet følgende forslag:

1. Til rekkefølgebestemmelsene tilføyes følgende:

Det skal før anleggsarbeidet igangsettes opparbeides en fotgjengerovergang der gangveien fra Gneisveien krysser Grunnfjellveien.

2. 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.

Bengt Nøst-Klemmetsen (H) fremmet følgende forslag:

1. Det skal etableres el-infrastruktur som legger til rette for oppkobling av elbilladere på samtlige biloppstillingsplasser.

2. Det anmodes om etablering av fibernettnettverk til samtlige husstander og bygninger for distribusjon av TV og internett, og som overdras til sameiet ved overtagelse.

Håvard Steinsholt (SV) fremmet følgende forslag:

1. Før saken sendes på høring må det utarbeides nytt illustrasjonsmateriale ed et informativt og troverdig innhold. Illustrasjoner skal ikke ha perspektiv, lyssetting og detaljering eller inneholde trær og andre objekt som enten ikke er sannsynlige eller som bidrar til å forstyrre en realistisk oppfattelse an proporsjoner.

#### Håvard Steinsholt (SV) fremmet at følgende tillegg som følger saken:

1. Bebyggelsesgrad bør reduseres til maksimalt det som tidligere er vedtatt

2. Det må innføres reguleringsbestemmelser som sikrer trær og omkringliggende stier i byggeperioden.

3. Kvalitetsprogrammet for Ås sentrum gjøres gjeldende tilsvarende.

## **Votering:**

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt

V forslag ble enstemmig vedtatt

MDGs forslag

1. ble enstemmig vedtatt
2. ble vedtatt 7-2 (2Ap)

Hs forslag

1. ble enstemmig vedtatt
2. ble enstemmig vedtatt

SVs forslag ble vedtatt 5-4 (2Ap, 2H)

SVs tillegg følger saken

## **Hovedutvalg for teknikk og plans vedtak 04.03.2020:**

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og plan (HTP) å legge ut til offentlig ettersyn forslag til detaljregulering for Dyster Eldor 2, felt B2, som vist på kart datert 13.01.2020, reguleringsbestemmelser datert 17.02.2019 og planbeskrivelse datert 17.01.2020, med følgende tillegg:

- 1) Nytt punkt i reguleringsbestemmelsene: *«Før det gis brukstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak skal utvidelse av gang- og sykkelvei langs del av Hogstvetveien til gjennomgående samlet bredde på 4,0 meter fordelt på 2,5 meter sykkelvei og 1,5 meter fortau være gjennomført eller sikret gjennomført.»*
- 2) Nytt punkt i reguleringsbestemmelsene: *«Før det gis brukstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak skal utbedring eller omlegging av krysset Hogstvetveien og Fv152 være gjennomført eller sikret gjennomført»*
- 3) Nytt punkt i reguleringsbestemmelsene: *«Før det gis brukstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak skal innsnevring T-krysset Hogstvetveien og Grunnfjellsveien være gjennomført eller sikret gjennomført.»*

Planforslaget sendes til aktuelle offentlige etater og andre berørte parter til uttalelse etter at tilleggene er innarbeidet i planforslaget med følgende endringer:

1. Reguleringsbestemmelse 5.9 Parkering andre avsnitt første setning: «Det etableres maksimum 1 p-plass per boenhet inklusive gjesteparkering, og det anmodes om at noe av dette bildeling».

2. Til rekkefølgebestemmelsene tilføyes følgende:

Det skal før anleggsarbeidet igangsettes opparbeides en fotgjengerovergang der gangveien fra Gneisveien krysser Grunnfjellveien.

3. 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.

4. Det skal etableres el-infrastruktur som legger til rette for oppkobling av elbilladere på samtlige biloppstillingsplasser.

5. Det anmodes om etablering av fibernettverk til samtlige husstander og bygninger for distribusjon av TV og internett, og som overdras til sameiet ved overtagelse.

6. Før saken sendes på høring må det utarbeides nytt illustrasjonsmateriale ed et informativt og troverdig innhold. Illustrasjoner skal ikke ha perspektiv, lyssetting og detaljering eller inneholde trær og andre objekt som enten ikke er sannsynlige eller som bidrar til å forstyrre en realistisk oppfattelse an proporsjoner.

---

Saksutskriften bekreftes  
Ås, 12.mars 2020

Lene Henriksen Lilleheier  
Rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

## Tidligere behandlinger

### Hovedutvalg for næring og miljø's behandling 03.03.2020:

Kristine Lien Skog (Sp) tok opp spørsmål om egen habilitet, jf. fvl. § 6 første ledd bokstav e) nr. 2, hun ble erklært habil etter utvalgets enstemmige beslutning (8 stemmer)

Jan Ove Rikheim (H) fremmet følgende forslag til endringer i reguleringsbestemmelsene punkt 5.9 Parkering

Følgende avsnitt strykes:

Minimum 10 % av parkeringsplassene skal ha ladepunkt for ladbar motorvogn.  
Minimum 40% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for el ladepunkt.

Nytt avsnitt:

Det tilrettelegges med Infrastruktur for el ladepunkter for ladbar motorvogn på samtlige parkeringsplasser.

Kristine Lien Skog (SV) fremmet følgende tilleggsforslag:

4. Viltforvaltningen skal vurdere om det er behov for særskilte tiltak for viltet
5. Det må innføres reguleringsbestemmelser som sikrer trær og stier i byggeperioden.
6. Kvalitetsprogram for ås sentralområde gjøres gjeldende, særlig knyttet til plan for bevaring av naturmangfold og amfibier.
7. Det skal innarbeides krav til bærekraftig materialbruk i bestemmelsene.

Tor Malnes Grobstok (MDG) og Gisle Bjørneby (Sp) fremmet følgende fellesforslag til tilføyelse i reguleringsbestemmelsene:

Det skal før anleggsarbeidet igangsettes opparbeide en fotgjengerovergang der gangveien fra gneisveien krysser Grunnfjellveien, samt skilting om overgangen

Tor Malnes Grobstok (MDG) fremmet følgende tillegg til Hs forslag:

Minimum 10 % av parkeringsplassene skal ha ladepunkt for ladbar motorvogn

Tor Malnes Grobstok (MDG) fremmet følgende forslag:

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

Olav Fjeld Kraugerud (V) fremmet følgende forslag til endringer i reguleringsbestemmelsene punkt 5.9 Parkering:

Det skal etableres maks 1,1 parkeringsplasser pr boenhet, dette er inklusiv gjesteparkering.

Olav Fjeld Kraugerud (V) fremmet følgende tilleggsforslag:

10% av plassene skal fortrinnsvis forbeholdes bildelingsordning.

### Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt

Hs endringsforslag ble enstemmig vedtatt

SVs forslag ble enstemmig vedtatt

MDG og SPs forslag ble enstemmig vedtatt

MDGs tilleggsforslag ble nedstemt 3-6 (1 MDG, 1 SV, 1R)

MDGs forslag ble enstemmig vedtatt

Vs endringsforslag ble nedstemt 4-5 (1 MDG, 1SV, 1V, 1R)

Vs tilleggsforslag ble vedtatt 8-1 (1H)

### **Hovedutvalg for næring og miljø innstilling 03.03.2020:**

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og plan (HTP) å legge ut til offentlig ettersyn forslag til detaljregulering for Dyster Eldor 2, felt B2, som vist på kart datert 13.01.2020, reguleringsbestemmelser datert 17.02.2019 og planbeskrivelse datert 17.01.2020, med følgende tillegg:

- 1) Nytt punkt i reguleringsbestemmelsene: *«Før det gis brukstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak skal utvidelse av gang- og sykkelvei langs del av Hogstvetveien til gjennomgående samlet bredde på 4,0 meter fordelt på 2,5 meter sykkelvei og 1,5 meter fortau være gjennomført eller sikret gjennomført.»*
- 2) Nytt punkt i reguleringsbestemmelsene: *«Før det gis brukstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak skal utbedring eller omlegging av krysset Hogstvetveien og Fv152 være gjennomført eller sikret gjennomført»*
- 3) Nytt punkt i reguleringsbestemmelsene: *«Før det gis brukstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak skal innsnevring T-krysset Hogstvetveien og Grunnfjellsveien være gjennomført eller sikret gjennomført.»*

Planforslaget sendes til aktuelle offentlige etater og andre berørte parter til uttalelse etter at tilleggene er innarbeidet i planforslaget.

1. Viltforvaltningen skal vurdere om det er behov forsærskilte tiltak for viltet
2. Det må innføres reguleringsbestemmelser som sikrer trær og stier i byggeperioden.
3. Kvalitetsprogram for ås sentralområde gjøres gjeldende, særlig knyttet til plan for bevaring av naturmangfold og amfibier.
4. Det skal innarbeides krav til bærekraftig matrialbruk i bestemmelsene.
5. Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides klimagassregnskap som inkluderer utslipp fra byggeplass, materialer og energi iht. NS 37:20:2018, metode for klimagassberegninger eller tilsvarende standarder.

Endringer reguleringsbestemmelsene punkt 5.9 Parkering:

Følgende avsnitt strykes:

Minimum 10 % av parkeringsplassene skal ha ladepunkt for ladbar motorvogn.  
Minimum 40% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for el ladepunkt.

Nytt avsnitt:

Det tilrettelegges med Infrastruktur for el ladepunkter for ladbar motorvogn på samtlige parkeringsplasser.

10% av plassene skal fortrinnsvis forbeholdes bildelingsordning.

Samt følgende tillegg til reguleringsbestemmelsene:

Det skal før anleggsarbeidet igangsettes opparbeide en fotgjengerovergang der gangveien fra gneisveien krysser Grunnfjellveien, samt skilting om overgangen

---

## Saksfremlegg

### Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og plan (HTP) å legge ut til offentlig ettersyn forslag til detaljregulering for Dyster Eldor 2, felt B2, som vist på kart datert 13.01.2020, reguleringsbestemmelser datert 17.02.2019 og planbeskrivelse datert 17.01.2020, med følgende tillegg:

- 4) Nytt punkt i reguleringsbestemmelsene: *«Før det gis brukstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak skal utvidelse av gang- og sykkelvei langs del av Hogstvetveien til gjennomgående samlet bredde på 4,0 meter fordelt på 2,5 meter sykkelvei og 1,5 meter fortau være gjennomført eller sikret gjennomført.»*
- 5) Nytt punkt i reguleringsbestemmelsene: *«Før det gis brukstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak skal utbedring eller omlegging av krysset Hogstvetveien og Fv152 være gjennomført eller sikret gjennomført»*
- 6) Nytt punkt i reguleringsbestemmelsene: *«Før det gis brukstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak skal innsnevring T-krysset Hogstvetveien og Grunnfjellsveien være gjennomført eller sikret gjennomført.»*

Planforslaget sendes til aktuelle offentlige etater og andre berørte parter til uttalelse etter at tilleggene er innarbeidet i planforslaget.

Ås, 18.02.2020

Trine Christensen  
Rådmann

Ellen Grepperud  
Virksomhetsleder samfunnsutvikling

### Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og plan

### Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for næring og miljø, første gang 03.03.2019

Hovedutvalg for teknikk og plan, første gang 04.03.2019

Offentlig ettersyn

Hovedplan for teknikk og plan, andre gang

Kommunestyret

### Vedlegg:

Vedlegg 1. Arealplankart, datert 13.01.2020

Vedlegg 2. Reguleringsbestemmelser, datert 17.02.2020

Vedlegg 3. Planbeskrivelse, datert 17.01.2020

Vedlegg 4. Illustrasjonsplan, datert 17.01.2020

Vedlegg 5. Illustrasjoner, datert 09.2019

Vedlegg 6. Notat om folkehelse, datert 19.09.2019

Vedlegg 7. Trafikkanalyse B2, datert 23.09.2019

Vedlegg 8. Trafikkanalyse områderegulering, datert 14.08.2015

Vedlegg 9. NINA - notat om amfibi-lokaliteter, datert 01.2020

Vedlegg 10. Plankart - Områdereguleringsplan for Dyster Eldor 2, datert 30.06.2017

**Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:**

VAO-områdeplan Dyster Eldor

VAO-rammeplan for felt B2

VAO-premissnotat

Geotekniske grunnundersøkelser

ROS områdestabilitet

Lengdesnitt – Grunnfjellsveien til Eldorveien

Tverrsnitt – F1 til F3

**Saksbehandler sender vedtaket til:**

Adressater ifølge egen liste



## Saksutredning:

### Sammendrag

Forslagsstiller Solon Eiendom fremmer planforslag for detaljregulering av felt B2 av Dyster Eldor 2 områderegulering, vedtatt 21.06.2017.

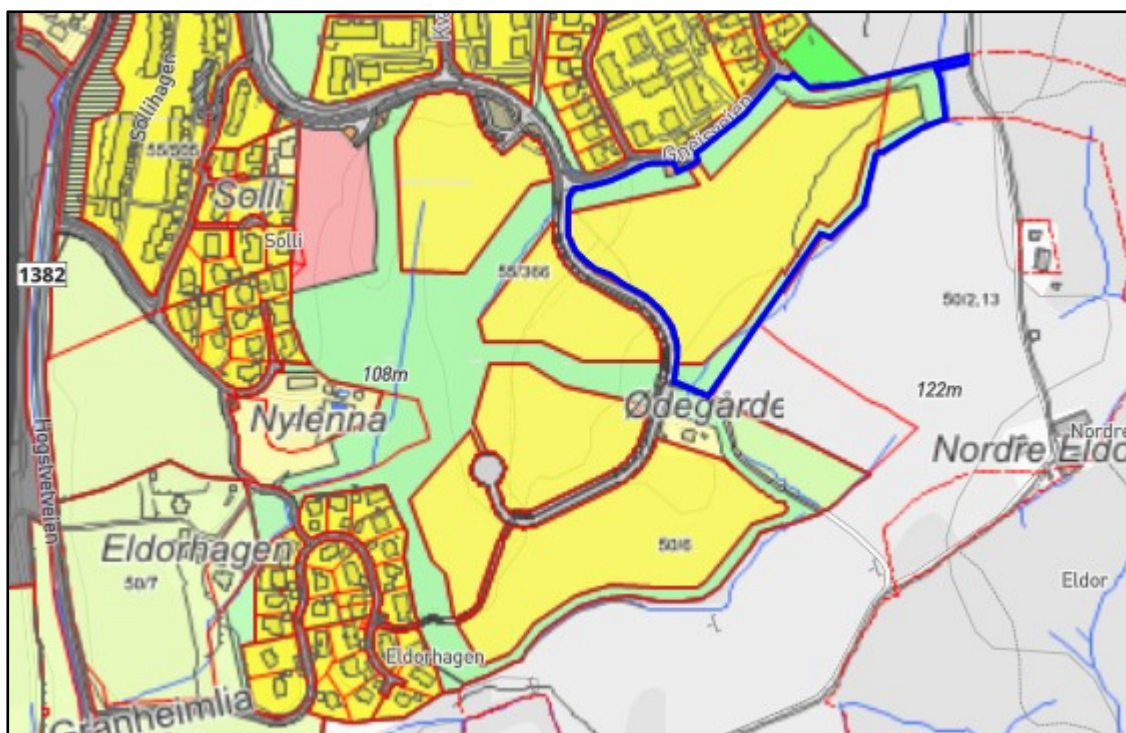
Planforslaget legger til rette for 135 bruksenheter i rekkehus- og atriumsbebyggelse organisert langs grønnstrukturen i randsonen, og rundt felles tun sentralt i planområdet. Parkering legges under bakken, og det legges opp til en bilfri internvei som betjener bebyggelsen.

Planforslaget legger særlige føringer for ivaretagelsen av amfibier i og utenfor planområdet. Tiltak inkluderer skjøtsel av grønnstruktur og opparbeidelse av salamanderdammer i tråd med anbefalinger fra eksterne amfibieekspert i NINA (Norsk institutt for naturforskning).

### Beskrivelse av planforslaget

#### Planområdet:

Planområdet er på 42,2 dekar, om lag 1,5 km syd for Ås sentrum på Dyster Eldor. Området er småkupert og består av skog, og grenser i nord mot Grunnfjellsveien, og boligområdet Dyster Eldor nordre. I øst og sør grenser planområdet mot skog og dyrka mark.

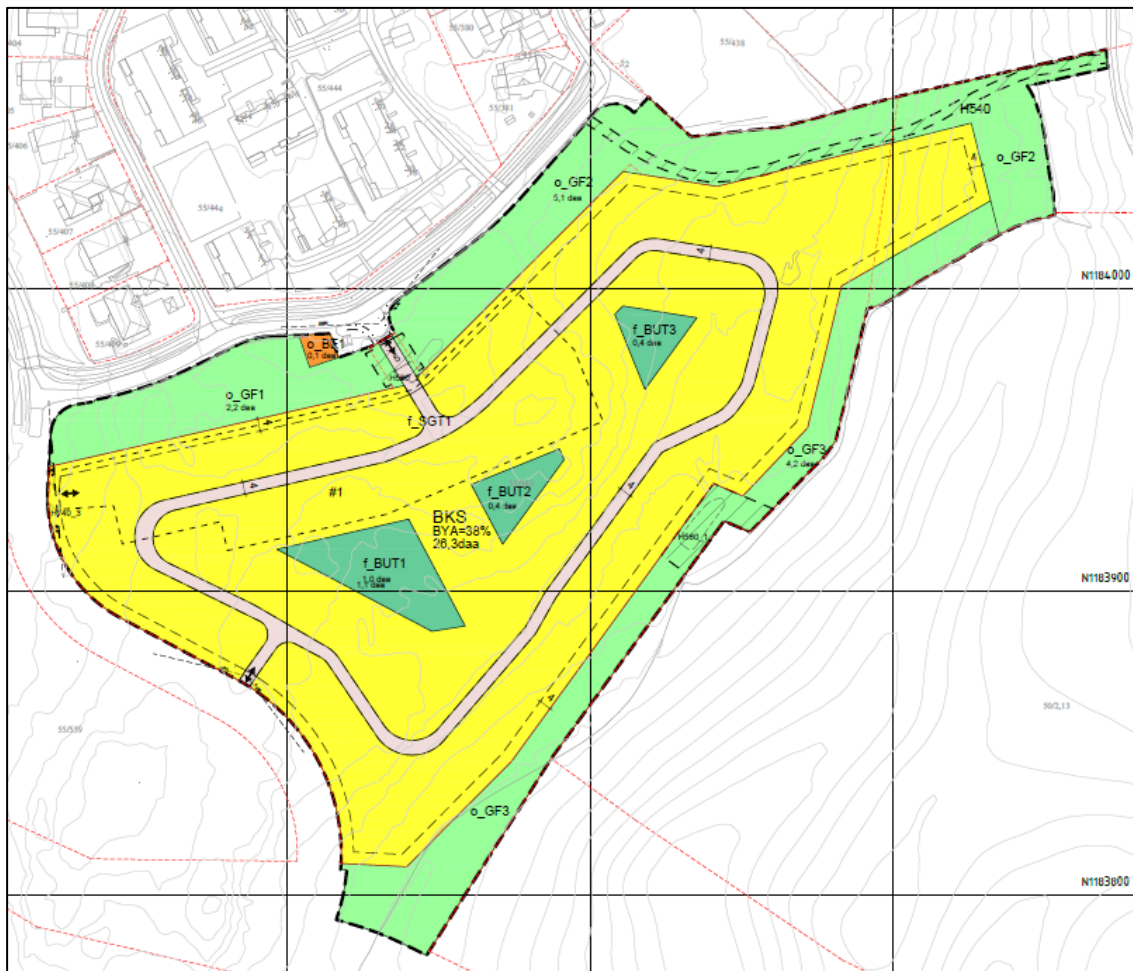


Figur 1: Planområdet innenfor områderegulering for Dyster Eldor 2.

#### Adkomst og trafikk

Områdereguleringen regulerer en forlengelse av Grunnfjellsveien som sentral vei med gang- og sykkelvei gjennom planområdet. Planforslaget legger opp til tre adkomster til byggeområdet, én fra Gneisveien og to fra Grunnfjellsveien. Nedkjøring til parkeringskjeller er fra Grunnfjellsveien.

Det legges opp til en intern ringvei (gatetun GST1) som skal betjene bebyggelsen. Boligområdet skal være bilfritt, men gatetunet vil fungere som kjørbær internvei for nyttetransport (renovasjon, brann- og redning, flyttestransport, m.m.). Eksisterende sti øverst i planområdet (H540) skal utbedres for gående og syklende, og vil derfor kunne fungere som bl.a. skolevei.



Figur 2: Utsnitt av forslag til arealplankart

### Bebyggelse

Byggeområdets arealformål er konsentrert småhusbebyggelse, med rekkehus og atriumsbebyggelse som bygningstypologi. Planforslagets hovedgrep er om lag 25 ulike husrekker organisert langs grønstrukturen i randsonen, og rundt felles tun sentralt i planområdet.

Byggeområdet (felt BKS) har samlet utnyttelse %-BYA (prosent bebygd areal) på 38%. Utnyttelsen er i tråd med føringene i områdereguleringen, men noe forhøyet som følge av at planforslaget regulerer gatetun og lekeplasser på plankartet.

Maks tillatte gesimshøyde er 10 m, tilsvarende tre etasjer.



Figur 3: Utsnitt av forslag til illustrasjonsplan

### Parkering

Planforslaget legger opp til parkering i parkeringskjeller innenfor bestemmelsesområde som angitt på plankartet. Adkomst til parkeringskjelleren legges fra Grunnfjellsveien nordvest i planområdet. Det legges opp til maks 1,3 parkeringsplasser pr boenhet, inklusiv gjesteparkering, og det anlegges trappehusadkomst til garasjekjelleren langs internveien. Det er krav om minimum 2 parkeringsplasser for sykkel, som løses ved hver enkelt bolig og i privat sportsbod. Det etableres også noen felles sykkelstativ på feltet.

### Risiko og sårbarhet

Det er gjennomført grunnundersøkelser som viser faste masser, og ingen tegn til kvikkleire eller sprøbruddsleire. Planområdet ligger verken i et løsnemråde eller utløpsområde for kvikkleireskred.

Risiko og sårbarhet i temaene trafikk og naturmangfold er ivaretatt gjennom egne utredninger. ROS-analysen konkluderer med at risiko og sårbarhet er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

### Trafikk

Trafikkanalysen for B2-feltet (vedlegg 7) har vurdert trafikkbelastningen av 135 nye bruksenheter. Virkninger er noe økt reisetid og forsinkelse i kryssområdet mellom Hogstvetveien og Fv152, men ikke mer enn 20 sekunder i snitt i rushtiden. Som avbøtende tiltak anbefaler trafikkanalysen omlegging av signalregulert overgang mellom REMA 1000 og Ås videregående til planskilt krysning for myke trafikanter. Områdereguleringens trafikkanalyse (vedlegg 8),

som vurderte virkningene av 450 nye bruksenheter anbefaler omlegging av krysset Hogstvetveien og Fv152 til rundkjøring med to kjørefelt i alle tilfartene i krysset.

I dag eksisterer det en gang- og sykkelvei med 2,5 meters bredde parallelt med Hogstvetveien. Planforslagets trafikkanalyse viser at dagens gang- og sykkeltrafikk har oversteget antallet for hva en ny vei vil kreve en høyere standard for. Ifølge håndbok N100 for nye gang- og sykkelveier er det anbefalt separert gang- og sykkelvei til gjennomgående samlet bredde på 4,0 meter fordelt på 2,5 meter sykkelvei og 1,5 meter fortau.

Statens Vegvesen skriver i sin merknad ved varsel om oppstart at tiltaket utløser behov for utbedring eller omlegging av krysset Hogstvetveien og Fv152, og at kommunen må vurdere om forslagsstiller skal være med på finansiering av eventuell utbedring av krysset. Statens vegvesen anbefaler også at T-krysset Hogstvetveien og Grunnfjellsvenen snevres inn slik at fotgjengerovergangen blir kortere. I dag er fotgjengerovergangen 16 meter, noe som kan oppleves som farlig.

### Grønnstruktur og lekeplasser

Grønnstruktur avsatt i områdeplanen videreføres i planforslaget regulert som friområder GF1-3. I tillegg til å fungere som friområder skal GF1-2 fungere som habitat for amfibier, og GF3 mot sørøst tydeliggjøre skillet mellom bebyggelsen og tilgrensende kulturlandskap. Bekkeløp skal holdes ryddige og fri for barrierer. Det er krav om at det utarbeides en helhetlig skjøtelsesplan for grønnstrukturen avsatt i planforslaget og områdene F1 og F2 i områdereguleringen (se plankart vedlegg 10). Skjøtelsesplanen skal gi bindende føringer om driftsansvaret i områdene.

Det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal per boenhet på minimum 70 kvm, og det skal opparbeides tre større lekeplasser sentralt i byggeområdet. Disse tre lekeplassene (BUT1-3 på plankartet) skal tilrettelegge for naturlek i naturpreget terreng. Det er ikke tillatt med dekke som avgir mikroplast. Det skal etableres stiforbindelser gjennom lekeplassene som gir tilkobling til internveien og boligbebyggelse.

Det er krav om etablering av møteplasser langs internveien (gatetunet) som skal samle fellesfunksjoner som renovasjonsløsning og sykkelparkering. Møteplassene skal ved hjelp av materialer, sittebenker og vegetasjon gis en annen utforming enn resten av internveien. Disse kan ses i vedlagt illustrasjonsplan merket som gatetun (må ikke forveksles med arealformålet gatetun).

### VAO

Det er utarbeidet et forslag til VAO-rammeplan som viser løsninger for vann, avløp og overvann. Det er i bestemmelsene fastsatt rekkefølgekrav om godkjent detaljprosjektering av vann, avløp og overvannshåndtering. Krav om blågrønn faktor er satt til minimum 0,8. Overvann og takvann bør benyttes som vannkilde til amfibiehabitatene og spredningskorridorene (felt GF1-3). Løsninger for dette må detaljprosjekteres i byggesaken.

## Naturmangfold

Dyster Eldor utgjør et viktig habitatområde for amfibier (stor og liten salamander). Faglige anbefalinger for ivaretagelsen av amfibiebestanden la særlige føringer for utformingen av områdereguleringen. Viktige grep er fastsettelsen av et stort grønnstrukturområde sentralt i planområdet, romslige grønnstrukturkorridorer, og en rekke andre tiltak for amfibiebestanden. Konsekvensutredning av områdereguleringen på temaet naturmiljø konkluderte med at utbyggingen vil ha liten til middels positiv konsekvens for naturmiljøet. NINA har utarbeidet et prosjektnotat med anbefalinger for etablering av amfibielokaliteter. Prosjektnotatet kan leses i vedlegg 9.

Føringer og rekkefølgekrav knyttet til områdereguleringens felt B2 er videreført i planforslaget. Utbygging av felt B2 utløser krav om at det opparbeides to amfibiedammer, én stor amfibiedam innenfor hensynssone H560\_1 som vist i områdereguleringen (se vedlegg 10), og én mindre amfibiedam innenfor H560\_1 som vist i planforslaget (se vedlegg 1). Der veier krysser amfibiekorridorer skal det etableres miljøkulverter med ledegjerder. Det er fastsatt rekkefølgekrav om skjøtselstiltak i F1 (se vedlegg 10) parallelt med utbyggingen av B2. Rekkefølgen i utbyggingen av amfibiedammer/grønnstruktur er i tråd med anbefalingene i NINAs amfibienotat. Amfibietiltakene skal gjennomføres i samråd med fagkyndige.

## **Merknader etter varsel om oppstart**

Oppsummering av innkomne merknader med forslagsstillers tilsvarende svar kan leses i planbeskrivelsen s. 33.

## **Vurdering av planforslaget**

### Hovedgrep

Planforslaget er i tråd med områdereguleringen, og viderefører i stor grad føringene den la. Rådmannen er positiv til at forslagsstiller foreslår konsentrert småhusbebyggelse framfor blokkbebyggelse, som områdereguleringen åpner opp for på B2. Det er stor etterspørsel etter denne boligtypen, og gitt prosjektets avstand fra Ås sentrum, og nærhet til friluftsområder mener rådmannen at ny bebyggelse bør ta form av konsentrert småhusbebyggelse.

### Bebyggelse

Bebyggelsens hovedgrep med husrekker i randsonen av byggeområdet, og rundt felles tun sentralt i byggeområdet vurderes som svært godt. Måten husrekkene er arrondert på legger opp til mange åpne gjennomganger til omkringliggende veier, friområder og uteoppholdsarealer. Dette sikrer god gjennomtrengelighet til omgivelsene rundt. Arronderingen åpner også opp for et bredt spekter av ulike uterom i byggeområdet. Dette inkluderer tre større felles lekeplasser sentralt i planområdet, men også mindre sosiale møteplasser langs internveien. Disse møteplassene samler fellesfunksjoner som renovasjon, sykkelparkering, sitteplasser, m.m., og skal gis en annen utforming ved hjelp av materialer og vegetasjon. Kombinert med avsatt grønnstruktur og tilgangen til omkringliggende friområder gir planforslaget gode forutsetninger for vellykkede uterom.

Planforslaget legger til rette for maks %-BYA 38%, noe som er høyere enn sammenlignbare prosjekter med konsentrert småhusbebyggelse. Dette kommer av at planforslaget regulerer inn andre arealformål i byggeområdet, og det reduserer beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning. Rådmannen mener

utnyttelsesgraden ikke er til ulempe for naboer eller det kommende bomiljøet, og anbefaler derfor utnyttelsesgraden i planforslaget.

### Trafikk

Planforslaget åpner opp for maks 1,3 parkeringsplasser per boenhet, inklusiv gjesteparkering. Dette er noe lavere enn områdereguleringen, noe rådmannen mener er positivt. Restriktive parkeringsnormer er et sentralt virkemiddel for å begrense vekst i biltrafikken.

### Trafikale infrastruktureiltak

Planområdet ligger såpass langt fra lokalt handel- og servicetilbud at beboere i området etter all sannsynlighet vil være avhengig av bil for å gjennomføre daglige gjøremål. Forventet økt bilbruk og økt sykling og gange som følge av utbyggingen av B2 og resten av Dyster Eldor 2 vil etter rådmannens vurdering belaste felles infrastruktur i såpass grad at det utløser behov for tiltak. Rådmannen anbefaler derfor følgende infrastruktureiltak som rekkefølgebestemmelser i rådmannens innstilling:

- Utbedring av krysset Hogstvetveien og Fv152: Rådmannen mener planforslaget og kommende detaljreguleringer bør finansiere sin forholdsmessige andel av ny kryssløsning. Type kryssløsning er enda ikke avklart all den tid det foreligger innsigelse på sentrumsplanens kryssløsninger. Rekkefølgekravet bør fastsettes på *alle* byggeområdene som inngår i Dyster Eldor 2 områderegulering.
- Utbedring av gang og sykkelvei langs del av Hogstvetveien: Det forutsettes økning i gang- og sykkeltrafikken på Hogstvetveien som følge av utbyggingen av B2 og resten av områdereguleringen. Med grunnlag i politiske målsettinger om å øke andelen gående og syklende bør kapasiteten på gang- og sykkelveien utbedres langs strekningen Ås videregående skole til krysset Hogstvetveien og Grunnfjellsveien. Rådmannen foreslår derfor dette tiltaket som en rekkefølgebestemmelse i rådmannens innstilling. Rekkefølgekravet bør også fastsettes på *alle* byggeområdene som inngår i Dyster Eldor 2 områderegulering.
- Utbedring av T-kryss Hogstvetveien og Grunnfjellsveien: Statens Vegvesen skriver i sin merknad ved varsel om oppstart at T-krysset Hogstvetveien og Grunnfjellsveien må snevres inn. Rådmannen er enig med Statens Vegvesen, og fremmer dette som et rekkefølgekrav i rådmannens innstilling.

Forslagstiller Solon Eiendom er ikke enig med rådmannen, og mener forslag til rekkefølgekrav ikke innfrir nødvendighetskravet til reguleringsbestemmelser i pbl § 12-7. Solon Eiendom mener nødvendigheten av rekkefølgebestemmelsene må vurderes ut fra B2 alene, og viser til konklusjonen og anbefalingene i trafikkanalysen for B2.

Rådmannen er ikke enig i forslagstillers vurdering, og mener nødvendigheten må vurderes ut fra belastningen som følger *hele* Dyster Eldor 2-utbyggingen, altså 450 brukseheter. Områdereguleringens trafikkanalyse viser at 450 nye brukseheter vil belaste infrastrukturen i den grad at det utløser behov for utbedring. Rådmannen mener det derfor foreligger en relevant og nær sammenheng mellom utbyggingen og tiltakene, og dermed blir nødvendighetskravet for rekkefølgebestemmelser i pbl § 12-7 innfridd. Rekkefølgebestemmelsene formuleres som «... *opparbeidet eller sikret*

*opparbeidet*» før brukstillatelse. En slik formuleringen åpner opp en eventuell forhandling om utbyggingsavtale som detaljerer forholdsmessigheten mellom utbygger og kommunen, og når utbedringsbehovet oppstår.

### **Økonomiske konsekvenser**

Rekkefølgekrav på utbedring av krysset Hogstvetveien og Fv152, og gang- og sykkelvei langs Hogstvetveien plikter kommunen å finansiere sin forholdsmessige andel av. Disse infrastrukturtiltakene er enda ikke kostnadsberegnet.

### **Miljømessige konsekvenser**

Gitt områdets unike amfibiepopulasjon er ivaretagelsen av naturmiljøet et viktig mål i planforslaget. De føringer og rekkefølgebestemmelser for B2 som ble fastsatt i områdereguleringen er videreført i planforslaget, og planforslaget detaljerer ytterligere amfibietiltak. Rådmannen har vurdert at tiltakene vil bedre habitatvilkårene for amfibiepopulasjonen, og er derfor et positivt tiltak for naturmiljøet.

Rådmannen er tilfreds med at NINAs anbefalinger for amfibietiltak er innarbeidet i planen. Dette inkluderer rekkefølgen i utbyggingen av amfibiedammer og grønnstruktur, flytting av amfibiedam til området som vist på plankartet, og krav om skjøtselstiltak i F1 (vedlegg 10) samtidig med utbyggingen. NINA vurderer forslagsstillers skisser til dammer og grønnstruktur som et godt utgangspunkt for å skape et funksjonelt amfibiehabitat.

Skjøtselsplanen som kreves utarbeidet ved søknad om rammetillatelse vil fastsette driftsansvaret for sikring av vannveier, forvaltning av damnettverk, utbedring av overvintringsplasser og skjøtsel av vegetasjon for å unngå for tett skog.

Miljøoppfølgingsprogrammet skal ha særlig fokus på nødvendige tiltak ved byggearbeidet for å ivareta biologisk mangfold under anleggsperioden. I anleggsfasen må forslagsstiller detaljprosjektene tiltakene for amfibiehabitatene. Dette inkluderer detaljert beskrivelse av hvordan overvintringsområder, kulverter, dammer, sperregjerder mot vei og spredningskorridorer skal utformes. Dette må gjøres i samarbeid med eksterne amfibiexperte. Det må også legges føringer for å sikre tilstrekkelig tilførsel av vann til dammene, og det må gjennomføres en vurdering av utbyggingens virkninger på vannmiljøet, og hvorvidt det kan påvirke naturmiljøet. Med dette menes virkningene av f.eks. etablering av garaskjekjeller på grunnvannsstanden, og om tiltaket sikrer tilstrekkelig vanntilførsel til amfibiehabitatene.

### **Konklusjon med begrunnelse**

Rådmannen vurderer planforslaget som godt utarbeidet, og innehar gode plangrep som i tilstrekkelig grad ivaretar naturmiljøet på Dyster Eldor. Rådmannen anbefaler derfor at planforslaget legges ut på offentlig ettersyn og høring, med følgende vilkår:

- 1) Nytt punkt i reguleringsbestemmelsene: *«Før det gis brukstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak skal utvidelse av gang- og sykkelvei langs del av Hogstvetveien til gjennomgående samlet bredde på 4,0 meter fordelt på 2,5 meter sykkelvei og 1,5 meter fortau være gjennomført eller sikret gjennomført.»*

- 2) Nytt punkt i reguleringsbestemmelsene: *«Før det gis brukstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak skal utbedring eller omlegging av krysset Hogstvetveien og Fv152 være gjennomført eller sikret gjennomført»*
- 3) Nytt punkt i reguleringsbestemmelsene: *«Før det gis brukstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak skal innsnevring T-krysset Hogstvetveien og Grunnfjellsveien være gjennomført eller sikret gjennomført.»*

**Kan vedtaket påklages?**

Ja

**Ikrafttredelse av vedtaket:**

Umiddelbart