

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR DYSTER-ELDOR II – Alternativ 1.**

Bestemmelser datert:	06.01.2014	Kart datert:	17.11.2014
Bestemmelser revidert:	07.09.2015	Kart revidert:	16.09.2015
Bestemmelser revidert:	08.02.2016	Kart revidert:	08.02.2016
Bestemmelser revidert:		Kart revidert:	

**Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:**

Forhåndsmelding:	11.12.2013
Hovedutvalg for teknikk og miljø 1. gang:	22.01.2015
Hovedutvalg for teknikk og miljø 2. gang:	07.10.2015
Hovedutvalg for teknikk og miljø 3. gang:	16.02.2016
Offentlig ettersyn:	
Hovedutvalg for teknikk og miljø 4. gang:	
Kommunestyret:	
Hovedutvalg for teknikk og miljø (mindre endring):	

---

**Planområdet er i henhold til PBL § 12-5 regulert til:**

## Bebyggelse og anlegg:

- a. Byggeområde for boligformål
  - Konsentrert boligbebyggelse (BK1, BK2, BK3, BK4, BK5, BK6, BK7, BK8)
  - Frittstående boligbebyggelse (B1, B4, B5)
  - Blokkbebyggelse (B2, B3)
- b. Byggeområde for offentlig- eller privat tjenesteyting (O1)

## Grønnstruktur:

- Friområde (F1 og F2)
- Tursti

## Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Vei (VE1, VE2)
- Gang og sykkelvei (GS1, GS2)
- Kommunalteknisk virksomhet (K)
- Felles atkomst
- Annen vegareal – grøntareal

## Landbruk:

- Landbruksområde – jordbruk (L)

**I planområdet er det i henhold til PBL § 11-8 avsatt hensynssoner for kulturminner og naturmiljø:**

- Hensynssoner for kulturmiljø (H570\_1 og H570\_2)
- Hensynssoner for naturmiljø (H560\_1, H560\_2, H560\_3, H560\_4, H560\_5, H560\_6, H560\_7 og H560\_8)

## **1.0 GENERELLE BESTEMMELSER**

---

**a) Utomhusplan**

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges utomhusplan som viser disponering av utbyggingsområdet. Planen skal vise adkomst, byggegrenser, bebyggelsens høyde, interne veier, parkeringsplasser, sykkelparkering, terrengendringer, beplantning, forstøtningsmurer, gjerder, utforming av uteareal med plassering av lekeutstyr og renovasjonsanlegg.

**b) VA-rammeplan**

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges rammeplan for vann og avløp. Planen skal ivareta en helhetlig løsning av vannforsyning, spillvann- og overvannshåndtering, samt sikre tilstrekkelig brannvannsuttak. Overvann skal håndteres lokalt på området. Valg av løsning for overvannshåndtering skal begrunnes. Vedlagt rammeplan skal redegjøre for løsninger i tråd med den til enhver tid gjeldende overvannsnorm for Ås kommune.

**c) Kulturminner**

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminneavdelingen i Akershus fylkeskommune varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

**d) Frisikt**

Det skal tilstrebes at avkjørsel til regulert vei anlegges med fri sikt i sone 4 meter fra kant langs midtlinjen av avkjørselen til 30 meter over kjørebanelen til hver side. I frisiktsonen skal gjerder, terreng, vegetasjon, innretninger og gjenstander ikke være høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veier. Enkeltstående stammetrær som ikke hindrer sikten kan tillates.

**e) Radon**

Dokumentasjon på radonmåleresultater for den enkelte tomt og forslag til evt. teknisk avbøtende tiltak i bygning skal være godkjent av Ås kommune før det gis brukstillatelse til nye boenheter.

**f) Støy**

Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 2 i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012 eller senere retningslinjer som erstatter denne. Dokumentasjon som viser at støykrav er oppfylt skal vedlegges rammesøknad.

### **g) Geotekniske undersøkelser**

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet må det foreligge detaljerte grunnundersøkelser. Dette skal gi grunnlag for detaljprosjektering, slik at nødvendig sikring av uteområder, byggegrop, grunn og fundamentering for bygging i området ivaretas.

### **h) Bruk av utbyggingsavtaler**

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

### **i) Anleggsplan**

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet må det legges frem plan for bygg- og anleggsarbeidet. Anleggsplan skal bl.a. vise plassering av midlertidige tekniske installasjoner og bygg til anleggsformål, atkomst, massehåndtering, tiltak for sikring av kulturminner, overvannshåndtering og tiltak for sikring av avrenning utenfor det enkelte byggefelt.

## **2.0 PLANKRAV**

---

Det stilles krav om utarbeidet detaljreguleringsplan for feltene B2, B3, BK1, BK2, BK3, BK4, BK5, BK6, BK7 og BK8. Detaljreguleringsplan skal vise byggegrenser, lekeplasser, felles avkjørsler, fellesområder for renovasjon og parkeringsanlegg. Krav om detaljregulering gjelder ikke for etablering av offentlig vei VE1 og VE2, eller for områdene avsatt til friområder (F1, F2) og byggeområde for offentlig- eller privat tjenesteyting (O1).

## **3.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

---

Planområdet er i henhold til PBL § 12-5 regulert til:

- a. Byggeområde for boligformål
  - Konsentrert boligbebyggelse (BK1, BK2, BK3, BK4, BK5, BK6, BK7, BK8)
  - Frittstående boligbebyggelse (B1, B4 og B5)
  - Blokkbebyggelse (B2, B3)
- b. Byggeområde for offentlig- eller privat tjenesteyting (O1)

### **3.1 Byggeområde for boligformål (BK1, BK2, BK3, BK4, BK5, BK6, BK7 og BK8)**

- a) I områdene BK1 – BK8 tillates bygninger for boligformål – konsentrert småhusbebyggelse – innenfor viste byggegrenser.
- b) Bygningene skal ha en materialbruk av høy kvalitet og være tilpasset landskap og omgivelser.
- c) Maks tillatt bebygd areal (BYA) for områdene er 35 %.
- d) Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde på inntil 6,5 meter og mønehøyde på inntil 9,5 meter fra laveste ferdig planerte terreng. Alle boligene innenfor samme felt skal ha samme type tak.
- e) Det skal anordnes 1 parkeringsplass per boenhet på inntil 60 kvm bruksareal og 2 parkeringsplasser per boenhet på 60 kvm bruksareal eller større, samt minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet. Sykkelparkeringsplasser skal være overdekte.
- f) Vegetasjon i uteoppholdsarealer skal i så stor grad som mulig tilstrebe et hagemarkspreg, og eksisterende vegetasjon som underbygger et slikt preg skal i så stor grad som mulig bevares.
- g) For de enkelte byggeområdene skal det opparbeides parkmessige lekeplasser på minimum 150 m<sup>2</sup> per 25 boenheter, med lekeapparater av god og varig kvalitet.
- h) Det stilles krav om lokal overvannshåndtering, som skal redegjøres for i detaljregulering med vedlagt rammeplan for vannhåndtering. Vedlagt rammeplan skal redegjøre for løsninger i tråd med overvannsnorm for Ås kommune.

### **3.2 Byggeområde for boligformål (B1, B4 og B5)**

- a) Innenfor områdene B1, B4 og B5 tillates oppført frittliggende boliger – eneboliger – innenfor de byggegrenser som planen viser.
- b) Bygningene skal ha en materialbruk av høy kvalitet og være tilpasset landskap og omgivelser.
- c) Viste tomtegrenser er endelige, og det tillates ikke ytterligere fradeling.
- d) Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) for områdene er 25 % inkludert carport/garasje/uthus innenfor følgende høyder: Gesimshøyden målt fra lavest ferdig planerte terreng, skal ikke på noe punkt overskride 6,5 meter. Høydeforskjellen mellom møne og laveste ferdig planerte terreng skal ikke overskride 9,5 meter.
- e) Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) for områdene er 30 % inkludert carport/garasje/uthus innenfor følgende høyder: Gesimshøyden målt fra lavest ferdig planerte terreng, skal ikke på noe punkt overskride 3,5 meter. Høydeforskjellen mellom møne og laveste ferdig planerte terreng skal ikke overskride 6,5 meter.
- f) Det skal anordnes 1 parkeringsplass per boenhet på inntil 60 kvm bruksareal og 2 parkeringsplasser per boenhet på 60 kvm bruksareal eller større, samt

minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet. Sykkelparkeringsplasser skal være overdekte.

- g) Uthus, garasje eller carport kan oppføres som frittliggende bygning eller sammenbygd med boligen. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,0 meter, mønehøyder skal ikke overstige 5,0 meter fra lavest ferdig planerte terreng, og bebyggelsen skal ha samme type tak som boligen. Frittliggende uthus, garasje eller carport kan plasseres inntil 1,0 meter fra nabogrense, eller i nabogrense ved sammenbygging av to nabogarasjer/uthus.
- h) Egnete uteareal for frittliggende boliger skal være minst 250 m<sup>2</sup> for eneboliger. Trafikkareal på eiendommen regnes ikke med i egnete uteareal.
- i) Vegetasjon i uteoppholdsarealer skal i så stor grad som mulig tilstrebe et hagemarkspreg, og eksisterende vegetasjon som underbygger et slikt preg skal i så stor grad som mulig bevares.
- j) Verdifull vegetasjon - i særlig grad asketrær ved Nylenna og Eldorødegården (B4 og B5) - skal bevares.
- i) Det stilles krav om lokal overvannshåndtering som skal redegjøres for i vedlagt rammeplan for vannhåndtering. Vedlagt rammeplan skal redegjøre for løsninger i tråd med overvannsnorm for Ås kommune.

### **3.3 Byggeområde for boligformål (B2 og B3)**

- a) Innenfor feltene B2 og B3 tillates bygninger for boligformål – blokkbebyggelse – innenfor viste byggegrenser.
- b) Bygningene skal ha en materialbruk av høy kvalitet og være tilpasset landskap og omgivelser.
- c) Maks tillatt bebygd areal (BYA) for områdene er 40 %.
- d) Det stilles krav om at 10-15 % av leilighetene i byggeområdet er mindre leiligheter i størrelsesorden 40-60 m<sup>2</sup> BRA.
- e) Bebyggelsen kan oppføres med gesims- og mønehøyde på inntil 12,5 meter fra laveste ferdig planerte terreng.
- f) Det skal anordnes 1 parkeringsplass per boenhet på inntil 60 kvm bruksareal og 2 parkeringsplasser per boenhet på 60 kvm bruksareal eller større, samt minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet. Sykkelparkeringsplasser skal være overdekte.
- g) Vegetasjon i uteoppholdsarealer skal i så stor grad som mulig tilstrebe et hagemarkspreg, og eksisterende vegetasjon som underbygger et slikt preg skal i så stor grad som mulig bevares.
- h) For de enkelte byggeområdene skal det opparbeides parkmessige lekeplasser på minimum 150 m<sup>2</sup> per 25 boenheter, med lekeapparater av god og varig kvalitet.
- j) Det stilles krav om lokal overvannshåndtering, som skal redegjøres for i detaljregulering med vedlagt rammeplan for vannhåndtering. Vedlagt rammeplan skal redegjøre for løsninger i tråd med overvannsnorm for Ås kommune.

### 3.4 Byggeområde for offentlig- eller privat tjenesteyting (O1)

- a) I området O1 tillates oppført bygninger til offentlig eller privat tjenesteyting, innenfor viste byggegrenser.
- b) Maksimum tillatt bebygd areal (BYA) for byggeområdet er 40 %.  
Parkeringsareal inngår ikke i BYA.
- c) Bebyggelse i området kan oppføres med møne- og gesimshøyde på inntil 9,5 meter fra lavest ferdig planerte terreng.
- d) Vegetasjon i uteoppholdsarealer skal i så stor grad som mulig tilstrebe et hagemarkspreg, og eksisterende vegetasjon som underbygger et slikt preg skal i så stor grad som mulig bevares.
- e) Sammen med søknad om tillatelse/rammetillatelse skal det innsendes for godkjenning utomhusplan for den ubebygde delen av tomta. Planen skal vise blant annet sikring av verdifull vegetasjon og opparbeidelse av området med leke- og oppholdsplasser. Det skal opparbeides tilstrekkelig antall sykkelplasser og parkeringsplasser. 5 % av parkeringsplassene skal være avsatt til funksjonshemmede.
- k) Det stilles krav om lokal overvannshåndtering som skal redegjøres for i vedlagt rammeplan for vannhåndtering. Vedlagt rammeplan skal redegjøre for løsninger i tråd med overvannsnorm for Ås kommune.

## 4.0 GRØNNSTRUKTUR

---

Planområdet er i henhold til PBL § 12-5 regulert til:

- Friområde (F1 og F2)
- Tursti

### 4.1 Friområde (F1)

- a) Området F1 har som hensikt å fungere som funksjonsområde for amfibier i området. Vegetasjon skal i så stor grad som mulig tilstrebe et hagemarkspreg, og eksisterende vegetasjon som underbygger et slikt preg skal i så stor grad som mulig bevares.
- b) Vegetasjon i området skal i så stor grad som mulig beholdes, men skjøttes slik at området holdes fri for unaturlig tett skog. Vassdrag i friområdet er å regne som vandringskorridorer for amfibier. Vassdragene skal holdes ryddige og fri for eventuelle barrierer.
- c) Innenfor områdene tillates ikke parkering, lagring eller lignende aktivitet.

## **4.2 Friområde (F2)**

- a) Innenfor området F2 skal verdifull vegetasjon opprettholdes, og det kan beplantes ytterligere med kantvegetasjon. Områdene har til hensikt å tydeliggjøre skillet mellom bebyggelsen innenfor planområdet og tilgrensende kulturlandskap.
- b) Vassdrag i friområdet er å regne som vandringskorridorer for amfibier. Vassdragene skal holdes ryddige og fri for eventuelle barrierer.
- c) Innenfor områdene tillates ikke parkering, lagring eller lignende aktivitet.

## **4.3 Tursti**

- a) Innenfor friområdet vil det kunne gis tillatelse til å opparbeide tursti som ikke er til hinder for vandringskorridorer. Mulig trasé for tursti er indikert i plankartet.

## **5.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

---

Planområdet er i henhold til PBL § 12-5 regulert til:

- Vei (VE1, VE2)
- Gang og sykkelvei (GS1, GS2)
- Kommunalteknisk virksomhet (K)
- Felles atkomst
- Annen vegareal – grøntareal

### **5.1 Vei (VE1, VE2)**

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

### **5.2 Gang- og sykkelvei (GS1, GS2)**

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

For GS2 skal det opprettes miljøkulvert ved kryssende vassdrag som muliggjør gjennomtrengning av overvann og passasje for amfibier. Veien skal opparbeides med en viss høyde slik at amfibier ikke kan krysse over veibanen.

### **5.3 Felles atkomst**

Areal merket «Felles atkomst» er felles avkjørsel for eiendommene tilknyttet felt B4.

### **5.4 Kommunalteknisk virksomhet (K)**

Området skal opparbeides og benyttes som miljøstasjon for nærområdet.

## **6.0 LANDBRUK**

---

Planområdet er i henhold til PBL § 12-5 regulert til:

- Landbruksområde – jordbruk (L)

## **7.0 HENSYNSSONER**

---

Innenfor planområdet er det i henhold til PBL § 11-8 avsatt hensynssoner for kulturminner og naturmiljø (H560\_1-8, H570\_1-2)

- Hensynssoner for kulturmiljø (H570\_1 og H570\_2)
- Hensynssoner for naturmiljø (H560\_1, H560\_2, H560\_3, H560\_4, H560\_5, H560\_6, H560\_7 og H560\_8)

### **7.1 Hensynssoner for naturmiljø**

For hensynssone H560\_1, H560\_2 og H560\_6 skal vanndammer etableres og opparbeides med hensiktsmessig areal mellom 50 og 200 kvadratmeter og dybde 1,5 - 2 meter.

For hensynssone H560\_3, H560\_4 og H560\_5 skal vanndammer opparbeides med hensiktsmessig areal mellom 50 og 200 kvadratmeter og dybde 1,5 – 2 meter.

For hensynssone H560\_7 og H560\_8 er det avsatt areal som er ment å sikre overvintringsmuligheter for amfibier. Innenfor området er det tillatt å avsette næringsrik og porøs jordmasse, eksempelvis hageavfall.

### **7.2 Hensynssoner for kulturminner**

For hensynssone H570\_1 skal kullmile ivaretas i tråd med kulturminneloven § 8.

For hensynssone H570\_2 skal steingjerdet ivaretas og holdes ved like i tråd med kulturminneloven § 8. Steingjerdet er å betrakte som overvintringssted for amfibier

## **8.0 REKKEFØLGEKRAV**

---

Vei VE2 (Grunnfjellsveien) skal opparbeides før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i tråd med PBL § 20-1 for områdene B2, BK4, BK5, BK6, BK7 og BK8.

Vei VE1 skal opparbeides før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i tråd med PBL § 20-1 for områdene BK2 og BK3.

Gang- og sykkelvei GS1 og GS2 skal opparbeides før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i tråd med PBL § 20-1 for områdene B2, BK4, BK5, BK6, BK7, BK8.

Det skal kunne dokumenteres skolekapasitet før det gis igangsettelsestillatelse for tiltak innenfor planområdet.