

## Detaljregulering for Dyster Eldor 2, felt B2

### Oppsummering av høringsuttalelser med kommentarer

---

Dokumentet inneholder oppsummering av åtte mottatte høringsuttalelser til Detaljregulering for Dyster Eldor 2, felt B2, som var til offentlig ettersyn i perioden 08.04.2020 til 16.6.2020. Uttalelsene er kommentert enkeltvis. Foreslåtte endringer av planforslaget der merknader imøtekommes er redegjort for i egen kolonne.

Offentlige	Kommunedirektørens kommentar	Endringer i planforslaget
<p><b>Follo Ren IKS – mottatt 15.04.2020</b></p> <p>Follo Ren registrerer at detaljreguleringen har tatt hensyn til etatens tidligere uttalelser. Antall boenheter er økt fra 130 til 135 siden Follo Ren dimensjonerte renovasjonsanlegget sist. Det medfører at det vil være behov for 3 stk 4m<sup>3</sup> og 1 stk 5m<sup>3</sup> til restavfall og tilsvarende 3 stk 4m<sup>3</sup> og 1 stk 5m<sup>3</sup> for papp/papir. Vi ser også at det er satt av 1 stk 3m<sup>3</sup> til glass- og metallemballasje.</p> <p>Hvor 5m<sup>3</sup> plasseres avhenger av hvor mange som skal sogne til hvert renovasjonspunkt. Follo REN ber derfor om at følgende oversendes før Follo Ren IKS eventuelt kan godkjenne renovasjonspunktene:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Oversikt over hvor mange boenheter som sogner til hvert renovasjonspunkt, samt dimensjonering på avfallsbrønnene på hvert punkt.</li><li>2. Illustrasjonsplan med inntegnet kjøremønster for lastebil klasse L samt oppstillingsplass ved tømning.</li></ol>	<p>Kommunedirektøren har videreformidlet merknaden til forslagsstiller som skal oversende ønsket dokumentasjon for godkjenning ved søknad om rammetillatelsen.</p>	<p>Planbeskrivelsen pkt.4.13 om tekniske planer er revidert.</p>

<p><b>Hafslund Nett AS – mottatt 15.04.2020</b> Hafslund Nett AS er tilfreds med at forslagsstiller har imøtekommet våre innspill, og har ingen ytterligere bemerkninger til planen.</p>	<p>Tas til orientering</p>	
<p><b>Fylkesmannen i Oslo og Viken – mottatt 08.06.2020.</b> Viser til sitt tidligere innspill til planarbeidet datert 29.05.2019 hvor Fylkesmannen påpeker at fordi området ligger 1,5 -2 km fra Ås sentrum vil det bidra til tettstedspredning. På bakgrunn av dette ba Fylkesmannen kommunen avvente videre planlegging. Det vises til regional plan for areal og transport hvor 90 % av veksten i Ås skal skje i Ås sentrum. Utbygging av 135 nye boenheter på Dyster Eldor vil utgjøre en stor del av denne veksten kommunen kan tillate utenfor Ås sentrum, noe som vil kunne gjøre det vanskelig å nå 90/10 fordelingen regional plan legger opp til.</p> <p>Videre påpekes det at området har begrenset kollektivtilbud, men godt opparbeidet gang- og sykkelvei til Ås sentrum. Avstanden til sentrum og stor høydeforskjell mellom planområdet og gang- og sykkelvei langs Hogstvetveien mener Fylkesmannen imidlertid kan bidra til at flere velger bil framfor å gå eller sykle.</p> <p>Fylkesmannen er positiv til planens føringer for ivaretagelse av amfibier i og utenfor planområdet.</p>	<p>Kommunedirektøren er enig i at utbyggingen bryter med innenfra-og-ut-prinsippet, men ønsker ikke å stoppe planarbeidet all den tid utbyggingen er i tråd med overordnede arealplaner; kommuneplanens arealdel og områdeplan for Dyster Eldor 2.</p> <p>Kommunedirektøren er enig i at avstanden til Ås sentrum og områdets topografi vil føre til økt bilkjøring, men mener en streng parkeringsnorm og rekkefølgekrav på utbedring av gang- og sykkelvei er gode tiltak som tilrettelegger for mer sykling og gange.</p>	
<p><b>Viken fylkeskommune – mottatt 15.06.2020</b> Fylkeskommunen kommer med innspill til endring/justering av følgende planbestemmelser:</p> <p><u>Planbestemmelsen 8.10:</u> Det må presiseres hva som menes med nye bygge- og anleggstiltak i slik at det blir tydelig at bygge- og anleggstiltak gjelder denne detaljreguleringsplanen.</p> <p>Ikke angi bredde på sykkelvei med fortau, men sette krav om oppgradering av eksisterende gang- og sykkelvei til sykkelvei med fortau.</p> <p>Spesifisere hvilken del av Hogstvetveien bestemmelsen gjelder for.</p> <p><u>Planbestemmelse 8.11</u> Bestemmelsen må antakelig ses i sammenheng med annen utbygging innenfor områdeplanen for Dyster-Eldor II og rekkefølgekrav i områdeplanen for Ås sentralområde. Det savnes en nærmere redegjørelse i planbeskrivelsen av</p>	<p>Rettsvirkningen av planbestemmelsen gjelder kun denne bestemmelse, og kommunedirektøren mener derfor det ikke er nødvendig med en presisering.</p> <p>Kommunedirektøren er enig med fylkeskommunen, og har endret ordlyden i bestemmelsen.</p> <p>Kommunedirektøren er enig med fylkeskommunen, og endret ordlyden i bestemmelsen.</p> <p>Kommunedirektøren har utarbeidet et forslag til endring av områderegulering for Dyster Eldor 2 områdeplan. Hensikten med</p>	<p>Se bestemmelse § 7.6</p> <p>Se bestemmelse § 7.6</p>

<p>hvordan utbedring eller omlegging av krysset mellom fv. 1382 Hogstvetveien og fv. 152 skal bli sikret gjennomført, eventuelt sett i sammenheng med annen utbygging i Ås.</p> <p><u>Planbestemmelse 8.12</u> Det står at innsnevring av T-krysset skal være gjennomført eller sikret gjennomført før det gis brukstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak. Byggeplan for arbeidet med krysset bør utarbeides tidlig for godkjenning av Viken fylkeskommune, slik at arbeidet kan være fullført i god tid før brukstillatelse skal gis. Slik bestemmelsen er formulert må arbeidet med krysset være fullført før første brukstillatelse for nye boliger kan gis.</p> <p><u>Fremkommelighet for gående og syklende</u> Det påpekes at ved en eventuell ombygging av veisystemet i området er det viktig å opprettholde de gode og direkte gang- og sykkeltraseene på tvers av fv. 152.</p> <p><u>Parkering</u> Fylkeskommunen er positiv til at det stilles strengere krav til maks. antall parkeringsplasser i bestemmelse 5.9 enn det områdeplanen legger opp til, samt at bilparkering blir samlet under terrenget mtp. å ivareta trafikksikkerhet innenfor området.</p> <p><u>Innspill til plankartet vedr. sikt</u> Det bør vurderes om hensynssone for frisikt også bør tas inn i avkjørselen lengre syd ved SGT1. Hensynssone for frisikt H140 mangler i tegnforklaringen på plankartet.</p> <p>Fylkeskommunen har ingen ytterligere merknader til kulturminner.</p> <p>Fylkeskommunen mener tiltaket ikke i vesentlig grad er i konflikt med de interesser og ansvarsområder fylkeskommunen skal ivareta, og har ingen ytterligere merknader.</p>	<p>planendringen er å fastsette rekkefølgekravene i overordnet plan. Disse rekkefølgekravene vil være juridisk bindende for byggetiltak i områdeplanen. Forholdsmessighet mellom tiltak på Dyster Eldor 2 og sentrumsplanen avklares gjennom en utbyggingsavtale.</p> <p>Kommunedirektøren har endret ordlyden i bestemmelsen. Tiltaket må være ferdig opparbeidet før brukstillatelse.</p> <p>Kommunedirektøren forutsetter at sikkerheten og fremkommeligheten for myke trafikanter ivaretas i ombygging av krysset. Kommunen vil samarbeidet med Vf om dette.</p> <p>Kommunedirektøren ønsker en streng parkeringsnorm, men vurderer vurderer at 1 p-plass pr boenhet er altfor restriktivt gitt boligtype som skal bygges og områdets beliggenhet. Altfor restriktiv parkeringsnorm kan føre til utilsiktede konsekvenser, som gateparkering. Kommunedirektøren anbefaler derfor å øke parkeringsnormen til 1,3 p-plasser per boenhet.</p> <p>Kommunedirektøren tar anbefalingene til etterretning.</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering</p>	<p>Se bestemmelse § 7.15</p> <p>Parkeringsnorm foreslås endret til 1,3 p-plasser per boenhet.</p> <p>Plankartet er oppdatert med hensynssone for frisikt i avkjørselen lengre syd ved SGT1. Tegnforklaringen oppdateres med hensynssone for frisikt H140.</p>
--	--	---

Privatpersoner og boligsameier	Kommunedirektørens kommentar	Endringer i planforslaget
<p><b>Bjørn Stian Eldor – mottatt 30.04.2020</b>  Nabo ønsker at det blir et tydelig vegetasjonsskille/skjerm mellom utbyggingsfeltet og Nordre Eldor Gård (Eldorveien 33, gbnr. 50/2, 13, 50/27 og 50/48.</p> <p>Videre er det ønsket om at planene om en eller flere eventuelle gang- og sykkelveier fra byggefeltet til skogen rundt tydeliggjøres. Dette fordi disse enten direkte eller indirekte berører Nordre Eldor Gård.</p> <p>Ønsker at gående og syklende så langt det lar seg gjøre kanaliseres utenom gårdstunet. Ber om at dette tas opp med eier av gården Oddvar Johannes Eldor.</p>	<p>Det er i plankartet avsatt et belte regulert til friområde (o_GF3) i grensen mot Nordre Eldor gård. Av planbestemmelse 5.22 framgår det at friområdet skal tydeliggjøre skillet mellom bebyggelsen og tilgrensende kulturlandskap, og det åpnes opp for at friområdet kan suppleres med ny kantvegetasjon</p> <p>Gang- og sykkelforbindelser mellom planområdet og skogen rundt er i henhold til områderegeringsplan for Dyster Eldor, og det er regulert inn to mulige forbindelser:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Sti gjennom friområdet i nordøst mellom Eldorveien og Gneisveien. Regulert med hensynssone H540 i denne detaljreguleringen.</li> <li>2) Gang-/sykkelvei i sørvest mellom Grunnfjellsveien og Eldorveien. Ligger utenfor plangrensen for denne detaljreguleringen, men er regulert i områdeplanen som gang-/sykkelvei. Denne vil i framtiden bli etablert når større deler av områderegeringen utvikles.</li> </ol> <p>I hovedsak vil disse to forbindelsene kanalisere folk nord og sør for gårdstunet og ikke direkte gjennom.</p> <p>Kommunedirektøren forstår bekymringen for virkningen av denne utbyggingen, og senere detaljreguleringen, men ønsker ikke å fastsette krav om en omlegging av turvei utenom tunet. Kommunedirektøren kan ikke se at utbyggingen av B2 vil utløse et reelt behov, men vil vurdere å stille et slikt krav i senere detaljreguleringer av områdeplanen. Kommunedirektøren vil da ha et bedre grunnlag for å vurdere behovet.</p>	

<p><b>Katrine Eldegard – mottatt 15.06.2020</b> Nabo på eiendommen Nylenna opplyser at de har to eksisterende dammer for småsalamander og storsalamander på sin eiendom. Viser til rapport fra NINA der det er anbefalt at «dam i hensynssone H560_1 (F1, dam nord for Nylenna) skal være etablert før det blir gitt igangsettingstillatelser».</p> <p>Innsender mener det er uklart hvilken eksisterende salamanderdam det siktes til i bestemmelse 8.2, og skriver det er foreløpig ikke noen dam i område F1 / H560_1 i områdereguleringen.</p> <p>Mener det ser ut som kommunen åpner for at dammen i H560_1 (områderegulering) kan etableres etter at det gis igangsettingstillatelse for boligene i felt B2, fordi det i bestemmelse 8.9 står: «Før det gis brukstillatelse til første bolig skal vanddam anlegges i H560_1 (detaljregulering) og H560_1 (områderegulering)».</p> <p>Minner om at NINA anbefaler at dammen i F1 / H560_1 i områdereguleringen etableres så tidlig som mulig. Bekrefter det som står i rapporten fra NINA om at innsender er villige til å bistå kommunen med skjøtsel av området F1 (områderegulering) da de har erfaring med skjøtsel av salamanderhabitat på egen eiendom og har fått bekreftet fra NINA at dette er gjort på en god måte med tanke på å bedre habitatkvaliteten for salamandere.</p>	<p>Iht. NINAs reviderte skjøtselsplan for amfibier på Dyster Eldor, datert juli 2020, er det ikke ønskelig å legge til rette for at amfibiene vandrer før utbyggingen av felt B2 er ferdig. Bestemmelsene 7.1 er derfor endret fra før IG til før brukstillatelse til siste bolig i felt B2. Dette vil sikre at det ikke oppstår konflikt mellom nye boliger og intensjonen om å styrke eksisterende naturmiljø.</p> <p>I tråd med anbefalinger i NINAs rapport datert 01.2020 kreves ikke dam i H560_1 som vist i områdereguleringen etablert før utbyggingen starter i B2. Innslagstidspunktet er derfor satt til brukstillatelse</p> <p>Solon Eiendom har uttalt de vil ta kontakt med grunneier på Nylenna for å avklare forhold til skjøtsel på F1. Kommunedirektøren forutsetter at salamanderfaglige forhold ivaretas i skjøtsel av F1.</p>	<p>Bestemmelse 7.1: «Rundt eksisterende salamanderdam» strykes.</p> <p>Bestemmelsene 7.14 er endret fra før IG til før brukstillatelse til siste bolig i felt B2.</p>
Eiendomsutviklere/Foretak	Kommentar	Endringer
<p><b>1. Solon Eiendom, 16.06.2020</b> Viser til forslag om å endre parkeringsnorm fra maksimum 1,3 parkeringsplass per bolig til 1 p-plass per bolig som ble fremsatt i møte i Hovedutvalg for teknikk og plan 04.03.2020. Solon Eiendom ber om at parkeringsdekningen i planforslaget ikke reduseres, men opprettholdes med maks 1,3 biloppstillingsplass per bolig iht. kommunedirektørens innstilling fordi redusert antall p-plasser vil redusere attraktiviteten for barnefamilier.</p>	<p>P-normen er allerede redusert ned fra 2,0 i områdeplanen og bør derfor ikke reduseres ytterligere enn 1,3 fordi planområdet ligger høyere enn Ås sentrum og således et stykke unna sosial infrastruktur og handel. Dette er første delfelt på Dyster Eldor og forslagstiller ønsker å teste ut p-norm på 1,3. I framtidige detaljreguleringer kan lavere p-norm vurderes.</p> <p>Forslagstiller vil legge til rette for lademulighet ved alle p-plassene, noe som kan bidra til å redusere behovet for antall p-plasser.</p> <p>Dersom p-normen settes for lavt kan det føre til gateparkering i</p>	<p>Parkeringsnorm foreslås endret til 1,3 p-plasser per boenhet.</p>

	<p>boligområdet, som forringer grepet om et bilfritt boligområde.</p>	
<p><b>2. Solon Eiendom, 18.06.2020</b>  Tiltakshaver Solon Eiendom anfører at nye rekkefølgekrav om utbedring av T- krysset Grunnfjellsveien og Hogstveien, og gang/sykkelveien langs Hogstveien samt etablering av rundkjøring for dagens krys i Hogstseterveien og Fv152, er tiltak som ikke utløses av utviklingen av felt B2. Solon mener det er derfor ikke anledning til å stille disse tiltakene som vilkår for utbyggingen av feltet.</p>	<p>Kommunedirektøren tar Solons Eiendoms vurdering til orientering. Kommunedirektøren mener at nødvendigheten må vurderes ut fra belastningen som følger hele Dyster Eldor 2-utbyggingen, ikke felt B2 alene.</p> <p>Kommunedirektøren vurderer at det foreligger en nær og relevant sammenheng mellom utbyggingen og tiltakene, og det er dermed grunnlag for nødvendighet etter pbl § 12-7 for krav om tiltak.</p> <p>Kommunedirektøren har en pågående sak om endring av områderegulering av Dyster Eldor 2. Formålet med planarbeidet er å fastsette nevnte rekkefølgekrav i overordnet plan.</p> <p>Nødvendigheten vil bli redegjort for i den saken, og ikke i forbindelse med denne detaljreguleringen.</p>	<p>Ingen endring</p>