

## **Reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplan for del av Skogveien**

Bestemmelser datert: 18.09.2017

### **Saksbehandling ifølge plan- og bygningsloven:**

Forhåndsmelding: 20.12.2016

Hovedutvalg for teknikk og miljø 1. gang:

Offentlig ettersyn:

Hovedutvalg for teknikk og miljø 4. gang:

Kommunestyret:

Hovedutvalg for teknikk og miljø (mindre endring):

---

### **§ 1 AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER**

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-5, 12-6 og 12-7:

#### **Arealformål (PBL § 12-5)**

##### Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB1 – BBB7)

Uteoppholdsareal – (f\_BUT1 – f\_BUT4)

##### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

Kjøreveg (o\_SKV1 – o\_SKV3)

Gatetun (f\_SGT)

Annen veggrunn- grøntareal (o\_SVG1 – o\_SVG7)

Parkeringsplasser (f\_PP)

##### Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr.3)

Grøntstruktur (f\_G1 - f\_G5)

##### Hensynssoner PBL § 12-6)

Frisikt (H140)

Bevaring kulturmiljø (H570)

Båndlegging etter lov om kulturminne (H730)

##### Bestemmelsesområder (PBL §12-7)

Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer. (#VO1 - #VO2)

## § 2 FELLESE BESTEMMELSER

### 2.1 Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges utomhusplan i målestokk 1:200 som viser disponering og utforming av omsøkt byggeområde. Planen skal vise adkomst, byggegrenser, bebyggelsens høyde og etasjeantall, interne veier, gangforbindelser, parkering for sykkel og bil, nye og gamle koter, sentrale punkthøyder, belegning, beplantning, forstøtningsmurer, lekearealer, plassering av avfallsbeholdere og oppstilling for renovasjon og brannbil, samt andre faste installasjoner (eksempelvis ladestasjoner).

### 2.2 VA-rammeplan

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

### 2.3 Beregning av blågrønn faktor (BGF)

I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det fremlegges rammeplan for overvannshåndtering. Tabellen nedenfor viser hvilke områder som skal beregnes samlet i overvannsberegningene og hvilke krav som stilles til de ulike delfeltene innenfor planområdet.

Utbyggingsområder til studentboliger og utearealer Minimumskrav BGF 0,8	Kommunale vegområder Minimumskrav BGF 0,3	Kommunale vegområder Minimumskrav BGF 0,3
<b>BBB1-BBB7</b> <b>f_G1 – f_G5</b> <b>f_BUT1-f_BUT4</b> <b>f_SGT</b> <b>f_SKV3</b> <b>f_PP</b>	<b>o_SVG2 – o_SVG9</b> <b>o_SKV1</b>	<b>o_SVG1</b> <b>o_SKV2</b>

### 2.4 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet 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.

### 2.5 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille 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.

### 2.6 Miljøoppfølgingsplan

Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan (MOP) i forbindelse med igangsettingstillatelsen som skal godkjennes av Ås kommune. MOP skal beskrive konkret miljøoppfølging i bygge- og anleggsfasen, herunder hvem som er ansvarlig for hvert tiltak. Planen utarbeides i samsvar med Norsk standards mal for miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen.

### 2.7 Kartlegging og bevaring av vegetasjon

Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en plan for bevaring av verdifull vegetasjon. Vegetasjon som skal bevares, inkludert rotsonen til trær, skal skilles fra anleggsvirksomhet med gjerde i anleggsfasen.

### 2.9 Nettstasjoner

Nettstasjoner og energisentraler kan etableres innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg.

Eventuelle nettstasjoner kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Nettstasjonene skal plasseres med en minsteavstand på 5 meter fra nærmeste bygg for varig opphold. For bygg med andre funksjoner gjelder en minsteavstand på 1,5 meter. Ved spesielle tiltak tillates nettstasjon etablert innenfor bygningskropp.

### **2.10 Etappevis utbygging**

Ved etappevis utbygging forutsettes det at hvert byggetrinn utføres på en slik måte at utbyggingen fremstår som helhetlig og slutført, samt at overgangen mot tilgrensende områder er landskapsmessig tilpasset. Vegetasjon på arealer som skal utbygges i neste fase, skal bevares i størst mulig grad.

### **2.11 Minste uteoppholdsareal, MUA**

Innenfor planområdet stilles det krav om felles uteoppholdsareal tilsvarende 15 m<sup>2</sup> pr hybelenhet. Uteoppholdsarealet skal ikke være brattere enn 1:3 og skal ikke brukes til veiareal eller parkering. Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge redegjørelse for uteoppholdsareal for omsøkt bebyggelse. Det skal utarbeides felles uteoppholdsregnskap for hele planområdet. Gatetun kan inkluderes i beregningsgrunnlaget.

### **2.12 Kulturminne – sikringszone hulvei**

I forbindelse med igangsettingstillatelsen og anleggsperioden skal sikringszone (H570) for hulvei skiltes for å opplyse brukere i området om forekomsten i driftstiden.

## **3 § BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **3.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB1-BBB7)**

Innenfor feltene tillates oppført blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.

### **3.2 Utnyttelsesgrad**

Utnyttelsesgrad som tillates er angitt i plankartet med maksimum bruksareal = m<sup>2</sup> BRA for de ulike feltene. Areal beliggende helt eller delvis under terreng (eksempelvis parkering, boder og teknisk rom) skal ikke beregnes i BRA.

### **3.3 Byggehøyder**

Plankartet viser maks kotehøyder for bebyggelsen. Takoppbygg for mindre tekniske installasjoner og trappe-/heishus skal utformes som en del av bygningens samlede arkitektoniske utforming og tillates etablert inntil 1,5 meter over maksimal tillatt kotehøyde.

### **3.4 Byggegrenser**

Der byggegrenser ikke er vist i plankartet gjelder formålsgrensen. Byggegrense går i formålsgrense mellom BBB1/G1, G2, mellom BBB2/BUT1, mellom BBB3/G2, PP, mellom BBB4/G3, BUT2, mellom BBB5/BUT1, mellom BBB6/PP, SKV3, BUT3 og mellom BBB7/G4, G5 og BUT4

### **3.5 Arkitektonisk kvalitet**

All ny bebyggelse og utanlegg innenfor planområdet skal utformes helhetlig med sammenheng i materialbruk og gis en dempet fremtoning hva gjelder fargebruk og materialvalg. Det skal legges vekt på variert vegetasjonsbruk for å differensiere ulike områder innenfor planområdet.

### **3.6 Uteoppholdsareal (f\_BUT1-f\_BUT4)**

Feltene skal være felles for BBB1 – BBB7. Innenfor område f\_BUT1– f\_BUT4 skal eksisterende trær i så stor grad som mulig bevares. Områdene skal etableres med plen og beplantes med naturpreget vegetasjon.

### **3.7 Uteoppholdsareal (f\_BUT1)**

Nærlekeplass på minimum 150 kvm skal etableres innenfor areal regulert til uteoppholdsareal f\_BUT1.

## **§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **4.1 Kjøreveg (o\_SKV1)**

o\_SKV1 er regulert til offentlig veg og skal opparbeides med de bredder som vist på plankartet.

#### **4.2 Annen veggrunn - grøntareal (o\_SVG1 – o\_SVG9)**

o\_SVG1-o\_SVG9 skal være offentlig. Anlegg og beplantning skal ikke være til hinder for frisikt eller for drenering av overvann. Innenfor o\_SVG2, o\_SVG3 og o\_SVG4 tillates etablert fortau.

#### **4.3 Kjøreveg f\_SKV3**

F\_SKV3 er regulert til felles adkomstvei for BBB1-BBB7.

#### **4.4 Gatetun (f\_SGT)**

SGT skal opparbeides som gatetun og området skal være felles for BBB1-BBB7. Gatetunet skal opparbeides med minimum 4 meter bredt kjørbart dekke slik at adkomst for utryknings- og renovasjonskjøretøy ivaretas. I forbindelse med gatetunet skal det opparbeides felles møteplasser tilrettelagt med egnet møblering, beplantning og belysning. HC-parkering tillates etablert i tilknytning til gatetunet.

#### **4.5 PARKERING (f\_PP)**

Felt f\_PP skal avsettes til felles areal til parkering for feltene BBB1-BBB7. Parkeringsarealet skal opparbeides som mindre felter som skilles fra hverandre med vegetasjon. Parkeringsarealet skal etableres i takt med etappevis utbygging av området med et antall parkeringsplasser som tilsvarer en dekning på 0,1 parkering per hybelenhet. Atkomst til kjeller og HC-plasser tillates asfaltert. Øvrige kjøre- og parkeringsarealer skal utføres med grusdekke.

#### **4.6 Sykkelparkering**

Innenfor planområdet skal det tilrettelegges for minimum 1 sykkelparkeringsplass per hybelenhet, hvorav minimum 25% skal være overdekket.

### **§ 5 GRØNNSTRUKTUR**

#### **5.1 Grønnstruktur (f\_G1 – f\_G5)**

Feltene f\_G1 – f\_G5 skal være felles for BBB1-BBB7. Vegetasjonen skal bidra til at grønnstrukturen som omgir bebyggelsen fremstår som en forlengelse av skogen (Åsmåsan). Eksisterende trær og annen verdifull vegetasjon skal bevares og supplerende nyplanting skal bestå av stedegen vegetasjon. Områdene inngår i beregningene av overvannshåndteringen, og det kan etableres forsøkninger i terrenget for håndtering av overvann.

#### **5.2 Gangforbindelse**

Det skal etableres allmenn tilgjengelige gangforbindelser etter prinsipp vist i landskapsplan datert 19.09.2017. Dette gjelder fra f\_SKV3 over felt f\_G4 til eksisterende boliger utenfor planområdet (Gnr 42/280 og 42/283), fra f\_SKV3 over f\_G4/f\_G2 til Åsmåsan, samt fra Utveien gjennom f\_G3/ BBB4/ BBB5 til Skogveien (#V01). Gangstiene kan være inntil 1,5m brede og skal ha grusdekke.

### **§ 6 HENSYNSSONER**

#### **6.1 Kulturminner**

For hensynssone H730 skal hulvei med avgrensede vegetasjon ivaretas i tråd med kulturminneloven § 8.

Hensynssone (H570) utgjør en sikringsone for hulvei som skal skiltes for å opplyse brukere i området om forekomsten i driftstiden.

#### **6.2 Frisikt**

Innenfor frisiktsonen H140 skal nye tiltak eller vegetasjon holdes lavere enn 50 cm.

### **§ 7 BESTEMMELSER FOR BESTEMMELSEOMRÅDE**

#### **7.1 Tursti – Skogveien (#V01)**

Eksisterende turvei (Skogveien) skal være allment tilgjengelig ferdselsåre gjennom planområdet og

fungere som en forbindelse mellom f\_SGT og f\_SKV2. Gangforbindelsen skal ha en bredde på minimum 2 meter og ha grusdekke.

## **7.2 Gatetun (#VO2)**

Innenfor bestemmelsesområdet tillates justeringer av trasé for gatetun i forbindelse med rammesøknad og detaljprosjektering.

## **§ 8 RENOVASJON**

Avfallspunktene skal samles i felles anlegg for et eller flere felt og skal fortrinnsvis være nedgravd. Avfallspunktene skal være lett tilgjengelig for renovasjonsoperatøren. Endelig løsning skal godkjennes av ansvarlig myndighet i forbindelse med rammesøknad.

## **§ 9 REKKEFØLGEKRAV**

### **9.1 Lekeplasser**

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor BBB2-BBB7 skal lekeplass, jfr. § 3.7, innenfor f\_BUT1 være ferdig opparbeidet.

### **9.2 Parkering**

Før det gis brukstillatelse for bebyggelsen innenfor BBB1-BBB7 skal parkeringsplassen være ferdig opparbeidet, jfr. § 4.5.

### **9.3 Kjøreveg (o\_SKV1)**

Før det gis brukstillatelse for bebyggelsen innenfor BBB1-BBB7 skal o\_SKV1 være ferdig opparbeidet, jfr. § 4.1.

### **9.4 Opparbeidelse av gangvei/Skogveien**

Før det gis brukstillatelse for bebyggelsen innenfor BBB2-BBB7 skal turstien (#VO1) være ferdig opparbeidet, jfr. § 7.1.

### **9.5 Opparbeidelse av grøntanlegg**

Før det gis brukstillatelse for bebyggelsen innenfor BBB2-BBB7 skal grøntanlegget innenfor f\_BUT1-f\_BUT4 være ferdig opparbeidet, jfr. § 3.6.