

**Reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplan for del av Skogveien**

Bestemmelser datert: 18.09.2017                      rev.03.07.2018

**Saksbehandling ifølge plan- og bygningsloven:**

Forhånds melding:	21.12.2016
Fastsettelse av Planprogram:	24.08.2017
Hovedutvalg for teknikk og miljø 1. gang:	02.11.2017
Offentlig ettersyn:	15.12.2017 – 15.02.2018
Hovedutvalg for teknikk og miljø 2. gang:	31.05.2018
Kommunestyret:	20.06.2018
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 – BBB9)
- Uteoppholdsareal – (f\_BUT1 – f\_BUT4)

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

- Kjøreveg (o\_SKV1, f\_SKV2 og f\_SKV3)
- Gatetun (f\_SGT)
- Annen veggrunn- grøntareal (f\_SVG1, o\_SVG2 – o\_SVG9)
- Parkeringsplasser (f\_PP)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr.3)

- Grønnstruktur (f\_G1 – f\_G5)

Hensynssoner PBL § 12-6)

- Frisikt (H140\_1 – H140\_10)
- Bevaring kulturmiljø (H570)
- Båndlegging etter lov om kulturminne (H730)

Bestemmelsesområder (PBL §12-7)

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

## § 2 FELLES 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, byggegrens, 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). Til utomhusplan skal det utarbeides planteplan og skjøtelsesplan.

### 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
<b>BBB1-BBB9</b> <b>f_G1 – f_G5</b> <b>f_BUT1-f_BUT4</b> <b>f_SGT</b> <b>f_SKV2 – f_SKV3</b> <b>f_SVG1</b> <b>f_PP</b>	<b>o_SVG2 – o_SVG9</b> <b>o_SKV1</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-1442/2016 eller nyere retningslinjer som erstatter denne. Dokumentasjon som viser at støykrav er oppfylt skal vedlegges rammesøknad. T-1442/2016 eller nyere retningslinjer skal også legges til grunn i anleggsperioden.

### 2.6 Miljøoppfølgingsplan

Med søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan (MOP) som skal godkjennes av Ås kommune. 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; og krav til opparbeidelse av anleggsvei og øvrige områder etter ferdigstilling. 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**

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. Ved etappevis utbygging skal det tilstrebtes å etablere parkering på søndre deler av arealet avsatt til parkering slik at inngrep i de nordlige områdene begrenses.

## **2.11 Minste uteoppholdsareal – MUA**

Innenfor planområdet stilles det krav om felles uteoppholdsareal tilsvarende 15 m<sup>2</sup> pr hybelenhet. Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge redegjørelse for uteoppholdsareal for omsøkt bebyggelse. Det skal utarbeides felles uteoppholdsregnskap for hele planområdet. Uteoppholdsareal som er brattere enn 1:3, benyttet til parkering eller overdekket sykkelparkering, kan ikke inngå i regnestykket. Areal regulert til gatetun og områder avsatt til grønnstruktur innenfor planområdet skal inkluderes i beregningsgrunnlaget.

## **2.12 Kulturminne – hensynssone hulvei**

I anleggsperioden skal kulturminnet med hensynssone (H570) for hulvei gjerdes inn. I driftstiden skal det skiltes for å opplyse brukere i området om forekomsten.

# **3 § BEBYGGELSE OG ANLEGG**

## **3.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB1-BBB9)**

Innenfor feltene tillates oppført blokkbebyggelse med tilhørende anlegg. Det tillates etablering av renovasjonsanlegg, tekniske anlegg (pumpestasjon og nettstasjoner etc.) og overdekket sykkelparkering innenfor området. For BBB1 og BBB8 tillates etablering av til sammen 4 HC-parkeringsplasser.

## **3.2 Utnyttelsesgrad**

Utnyttelsesgrad som tillates er angitt i plankartet med maksimum bruksareal = m<sup>2</sup> BRA for de ulike feltene. Tekniske anlegg (pumpestasjon, nettstasjoner etc.) og areal beliggende helt eller delvis under terreng (parkering, boder og teknisk rom etc.) inngår ikke i beregningen av tillatt utnyttelsesgrad.

## **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**

Byggegrenser ligger i formålsgrensene som vist i plankartet. For felt BBB6, BBB7 og BBB9 er det angitt egne byggegrenser. Felt BBB6: Utenfor byggegrensen tillates kun etablert mindre markterrasser og universelt tilpasset utgang til terreng.

### **3.5 Arkitektonisk kvalitet**

All ny bebyggelse og uteanlegg, inkludert sykkelparkering, 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 – BBB9. Innenfor område f\_BUT1– f\_BUT4 skal eksisterende trær i så stor grad som mulig bevares. For hvert tre som felles skal det plantes minimum ett nytt tre av tilsvarende slag. Det tillates etablert atkomst og tilkomst for brannbil fra f\_SGT over f\_BUT2 til BBB7. I f\_BUT2 tillates også videreføring av eksisterende løsning for renovasjon. I f\_BUT2 og f\_BUT3 tillates tilpasninger av gatetun for å sikre atkomst for brannbil. Nærlekeplass på minimum 150 kvm skal etableres innenfor område 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 bredder som vist på plankartet.

### **4.2 Annen veggrunn - grøntareal (f\_SVG1, o\_SVG2 – o\_SVG9)**

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

### **4.3 Kjøreveg (f\_SKV2 og f\_SKV3)**

F\_SKV2 er regulert til felles adkomstvei for BBB1-BBB9 og gnr./bnr. 42/227 og 42/269. Atkomstveien skal være allment tilgjengelig. F\_SKV3 er regulert til felles adkomstvei for BBB1-BBB9. Fra O\_SKV1 til #VO1, over f\_SKV3, skal det sikres allmenn tilgjengelighet. For SKV3 tillates ferdig opparbeidet vei med en maksimal kjørebredde på 5,5m.

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

SGT skal opparbeides som gatetun og området skal være felles for BBB1–BBB9. 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 parkering for feltene BBB1-BBB9. 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/underetasje og HC-plasser tillates asfaltert. Øvrige kjøre- og parkeringsarealer skal utføres med grusdekke eller annen drenerende overflate. 10% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for miljøvennlig transport (bilkollektiv, ladestasjoner etc.). Det tillates etablering av sykkelparkering og tekniske anlegg (pumpestasjon og trafo etc.) innenfor området.

#### **4.6 Sykkelparkering**

Innenfor planområdet skal det tilrettelegges for minimum 1 sykkelparkeringsplass per hybelenhet, hvorav minimum 35% skal være overdekket og samtlige skal gi mulighet for å låse sykkelen fast.

### **§ 5 GRØNNSTRUKTUR**

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

Feltene f\_G1 – f\_G5 skal være felles for BBB1–BBB9. Terrenningrep skal begrenses og eksisterende trær og annen verdifull vegetasjon skal bevares i så stor grad som mulig. Landoverflaten skal istandsettes etter prinsipper for naturlig revegetering og supplerende nyplanting skal bestå av stedegen vegetasjon med flere sjikt. Slik skal grønnstrukturen som omgir bebyggelsen fremstå som en forlengelse av skogen (Åsmåsan) og ha en visuelt skjermende virkning. Områdene inngår i beregningene av overvannshåndteringen, og det kan etableres forsenkninger i terrenget for håndtering av overvann. Det tillates etablering av pumpehus og trafo innenfor felt f\_G2. I f\_G3 tillates trafo og videreføring av eksisterende løsning for renovasjon.

#### **5.2 Gangforbindelse**

Det skal etableres allmenn tilgjengelige gangforbindelser etter prinsipp vist i landskapsplan datert 30.4.2018. Dette gjelder fra BBB8 over felt f\_PP og f\_G2 til eksisterende boliger utenfor planområdet (Gnr 42/280 og 42/283), samt nordover over f\_G2 til Åsmåsan. Gangstiene kan være inntil 1,5m brede og skal ha grusdekke. Det skal også opparbeides en universelt utformet gangforbindelse mellom f\_PP og f\_SGT via BBB3.

### **§ 6 HENSYNSSONER**

#### **6.1 Kulturminner**

For hensynssone H730 skal hulvei med avgrensede vegetasjon ivaretas i tråd med kulturminneloven § 8. Hensynssone (H570) utgjør en sikringssone for hulvei.

#### **6.2 Frisikt**

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

### **§ 7 BESTEMMELSESONRÅDER**

#### **7.1 Tursti – Skogveien (#VO1)**

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 etableres 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 BBB5-BBB9 skal lekeplass, jf. § 3.7, innenfor f\_BUT1 være ferdig opparbeidet.

### **9.2 Parkering**

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor BBB1-BBB9 skal tilsvarende deler av parkeringsplassen være ferdig opparbeidet, jfr. § 4.5. Før det gis brukstillatelse for bebyggelsen innenfor BBB1-BBB9 skal tilsvarende deler av sykkelparkeringen eller mer være ferdig opparbeidet, jfr. §4.6.

### **9.3 Opparbeidelse av gangvei/Skogveien**

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor BBB5-BBB9 skal turstien (#VO1) være ferdig opparbeidet, jfr. § 7.1.

### **9.4 Opparbeidelse av grøntanlegg**

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor BBB1 skal f\_G1 være ferdig opparbeidet. Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor BBB5 og BBB7 skal tilsvarende deler av f\_G3 være ferdig opparbeidet. Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor BBB9 skal f\_G4 og f\_G5 være ferdig opparbeidet.