

# Detaljreguleringsplan for Solberg Øst

Reguleringsbestemmelser, detaljregulering

PlanID: 318

Saksnummer 18/03393

## 1. Plankart og oversikt over formål i planen

### 1.1 Arealformål

Område reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (§12-5. Nr. 1)

1110	Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	Felt f_BKS1 – f_BKS2
1113	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	Felt f_BBB1 – f_BBB2
1610	Lekeplass	Felt f_BLK1 – f-BLK2
1801	Bolig/forretning	Felt f_BKB

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

2011	Kjøreveg	Felt o_SKV1 – o_SKV2
2012	Fortau	Felt o_SF1 – o_SF6
2019	Annen veggrunn - grøntareal	Felt o_SVG1 – o_SVG5

Grønnstruktur (§12-5. Nr. 3)

3031	Turveg	Felt f_GT1 – f_GT4
3040	Friområde	Felt f_GF1 – f_GF4
3060	Vegetasjonsskjerm	Felt f_GV

### 1.2 Hensynssoner

Området reguleres til

370	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Felt H370
-----	--	-----------

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1 Bebyggelse og utforming

Ny bebyggelse skal utformes med god arkitektonisk kvalitet i materialvalg og detaljer.

I forbindelse med takterrasser kan det aksepteres overdekninger og installasjoner i forbindelse med oppholdssoner, dersom det tilpasses byggets arkitektur. Overdekninger skal være maks 20 % av arealet på takterrassen og maks 3,0 m over maks kotehøyde gesims.

Takoppbygg for trapp-/heisoppbygg og ventilasjonsoppbygg og andre tekniske installasjoner tillates begrenset til 3,5 m over maks kotehøyde gesims for bygg med takterrasse. For bebyggelse uten takterrasse tillates takoppbygg for trapp/heisoppbygg, ventilasjonsoppbygg og andre tekniske installasjoner 1,5 m over maks kotehøyde gesims. Takoppbygg skal ikke utgjøre mer enn 20 % av samlet takflate.

Rekkverk ifm takterrasser tillattes 1,5 m over maks kotehøyde gesims.

Bebyggelsen skal ha flatt tak.

Bebyggelsens tak og takoppbygg skal behandles som del av tiltakets arkitektoniske uttrykk.

Balkonger tillates oppført inntil 2,5 meter utenfor byggegrenser.

Det tillates ikke oppført terrasse over 3. etasje for konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus).

Det tillates ikke oppført takterrasse over øverste etasje i felt BBB1.

Boligbebyggelsen skal ha variert leilighetssammensetning.

### 2.2 Støy

For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2016), tabell 3 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

For innendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2016), punkt 3.3, 4. ledd, punktum 1, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

I byggetiden gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2016), tabell 4, tabell 5 og tabell 6, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

### 2.3 VA inkl. overvannshåndtering

Ved søknad om rammetillatelse skal det for det respektive felt, og for delområder på felt BBB1, fremlegges detaljplan for vann, avløp og overvannshåndtering. Planen skal vise løsninger for vannforsyning, inkludert eventuelt behov for omlegging av hovedledninger, spillvann- og overvannshåndtering. Overvann skal håndteres lokalt. Valg av løsning for overvannshåndtering skal begrunnes. Avrenningsfaktor skal ikke overstige 0,8. Planen skal redegjøre for løsninger i tråd med den til enhver tid gjeldende overvannsnorm for Ås kommune.

## 2.4 Trafikk/parkering

Adkomst til utbyggingsfeltene er vist med pil på plankartet. Adkomst tillates justerert inntil 20 meter fram til innsendelse av rammesøknad.

Parkering til boligene på felt BBB1, BBB2, BKS1, BKS2 og boligdelen av BKB skal skje i kjelleretasjen. Besøksparkering til forretning i felt BKB utover maks tillatt parkering på terreng skal skje i parkeringskjeller. Kjellerparkering kan etableres utenfor byggegrense, men innenfor formålsgrense. Parkeringskjeller skal ikke regnes med i maks BRA for hvert felt.

Besøksparkering tillates på terreng.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for forflytningshemmede.

For planområdet gjelder følgende parkeringsnorm:

	Bilparkering	Sykkelparkering
Blokk, 1-2 roms leilighet	Maks 1 plass per boenhet	Minimum 1 plass per boenhet
Blokk, 3 roms leilighet eller større	Maks 1,75 plasser per boenhet	Minimum 2 plasser per boenhet
Rekkehus/kjedet enebolig	Maks 2 plasser per boenhet	Minimum 2 plasser per boenhet
Forretning	Maks 4 plass per 100 m <sup>2</sup> , hvorav maks 12 plasser på terreng	Minimum 4 plasser per 100 m <sup>2</sup> forretningsareal
Besøksparkering	Maks 0,1 plasser per boenhet	

Parkeringsanlegg som ligger under uteoppholdsarealer skal gis en overdekning som er tilstrekkelig for etablering av fordrøyning av overvann, lekearealer og beplantning i tråd med byggeplan for utomhusarealene. Minimumsdybde for overdekning for vegetasjonsarealer over parkeringsanlegg skal være 1 m.

I hvert av parkeringsanleggene skal minst 50% av plassene tilrettelegges for oppladning av el-bil.

## 2.5 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksemplvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og /eller brent stein etc, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminneavdelingen i Akershus fylkeskommune varsles, jf Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

Tillatelse til inngrep i ID 172733 og 191250, som er markert som bestemmelsesområde #km1 og #km2 i plankartet er gitt uten videre vilkår.

## 2.6 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for det aktuelle feltet i målestokken min. 1:500. Planen skal redegjøre for adkomst, byggegrenser, bebyggelses høyde, interne veier, parkeringsplasser, sykkelparkering, belysning, beplantning, fordrøyningsbasseng, terrengendringer, forstøtningsmurer, gjerder, utforming av uteareal med plassering av lekeutstyr og endelig plassering av nettstasjoner og renovasjonsanlegg. Plan for utomhusarealer skal ivareta krav til universell utforming.

Planen skal også vise adkomst- og innsatsveier for brannvesenet.

Endelig plassering av adkomster til feltene, plassering av renovasjonsanlegg og nettstasjoner avklares i forbindelse med rammetillatelse.

Ved trinnvis utbygging skal utomhusplanen vise det respektive feltet. På felt BBB1 skal det respektive delområde vises. Det skal redegjøres for tilpasning av overganger mellom feltet og tilstøtende felt.

## 2.7 Uteoppholdsareal

Det settes et MUA krav på 40 m<sup>2</sup> på terreng per boenhet for alle feltene. Takterrasser over 15 m<sup>2</sup> og balkonger kan medregnes i MUA.

Felles uteoppholdsarealer skal være parkmessig opparbeidet. De skal lokaliseres på det mest solfylte arealer og skjermes fra vind, støy og forurensningskilder. Uteoppholdsarealer skal søkes utformet med variert beplantning, både i arter og størrelser for å skape uterom tilpasset alle aldersgrupper med attraktiv grønnkvalitet. Det skal tilstrebes bruk av allergi- og pollinatorvennlige busker, trær og planter.

Ved eventuell fjerning av større, eldre trær skal det plantes nye, naturlig hjemmehørende trær i samme omfang som trær som blir fjernet. Det tillates nyplanting i andre områder enn der de eldre trærne ble fjernet. Nye trær bør gis plass og god jordkvalitet slik at de har forutsetninger for å vokse seg store.

## 2.8 Lekeareal

Kvartalslekeplasser skal være felles for hele planområdet. Lekeplassene skal opparbeides parkmessig som et minimum ferdig planert, tilsådd og beplantet, med lekeapparater av god og varig kvalitet. Minimum en av kvartalslekeplassene i planområdet skal opparbeides til balløkke. Balløkke skal ha belysning og utformes slik at den kan benyttes som isflate om vinteren.

Det skal opparbeides nærlekeplasser i størrelse 6 m<sup>2</sup> per boenhet i maks 50 m avstand fra bolig til lekeplass. Minimumsstørrelse skal være 100 m<sup>2</sup>. Nærlekeplasser skal tilpasses de minste barna og være felles for boliger innenfor lekeplassens nærområde. Lekeplassene skal opparbeides parkmessig som et minimum ferdig planert, tilsådd og beplantet, med lekeapparater av god og varig kvalitet. Det skal etableres ulike oppholds- og lekesoner for små barn i følge med voksen.

50 % av lekeplassenes areal skal være solbelyst i minst 5 timer ved jevndøgn sommertid.

## **2.9 Miljøoppfølgingsplan**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge første rammesøknad. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, legges til grunn.

## **2.10 Renovasjon**

Avfallscontainere skal samles i felles anlegg for ett eller flere felt og skal graves ned. Avfallscontainere skal være lett tilgjengelig for renovasjonsoperatøren i en avstand på maksimum 3 m fra offentlig vei, fortau eller felles vei. Tømming kan foregå på fortau. Avfallsløsning kan plasseres utenfor regulert byggegrense. Siktsoner skal likevel hensyntas.

## **2.11 Nettstasjoner**

Etablering og plassering av nye nettstasjoner skal gjøres i samråd med netteier. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og utenfor regulerte byggegrenser. Nettstasjoner skal ikke regnes med i BRA.

## **2.12 Frisikt**

Frisikt skal ivaretas i henhold til Statens Vegvesens håndbok N100 om veg- og gateutforming. I frisiktsoner er det ikke tillatt med installasjoner eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over kjørebanelnivå.

### 3. Bestemmelser til arealformål

---

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

##### 3.1.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS1 – BKS2)

###### Boligbebyggelse felt BKS1

###### Arealbruk

På feltet tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus) og blokker.

###### Grad av utnytting

Maks tillatt BRA for feltet er 6800 m<sup>2</sup>. Blokkbebyggelse skal utgjøre maks 3800 m<sup>2</sup> BRA av dette, resten er konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus).

###### Høyder

Felt BKS1 har 2 delområder:

- Delområde A: tillates konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus) i 2-3 etg med maks kotehøyde gesims C+ 165,00
- Delområde B: tillates blokkbebyggelse i 3 etg med maks kotehøyde gesims C+ 164,50

###### Boligbebyggelse felt BKS2

###### Arealbruk

På feltet tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus) og blokker.

###### Grad av utnytting

Maks tillatt BRA for feltet er 10800 m<sup>2</sup>. Blokkbebyggelse skal utgjøre maks 4900 m<sup>2</sup> BRA av dette, resten er konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus).

###### Høyder

Felt BKS2 har 3 delområder:

- Delområde A: tillates konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus) i 2 etg + underetasje og maks kotehøyde gesims C+ 164,00.
- Delområde B: tillates blokkbebyggelse i 3 etg med maks kotehøyde gesims C+ 164,00
- Delområde C: tillates konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus) i 2-3 etg med maks kotehøyde gesims C+ 163,00. Høyde på boliger nærmest eksisterende boliger i nord skal allikevel være maks 2 etasjer.

##### 3.1.2 Boligbebyggelse (felt BBB1 – BBB2)

###### Arealbruk

På feltene tillates oppført blokkbebyggelse.

###### Grad av utnytting

Maks tillatt BRA for felt BBB1 er 32100 m<sup>2</sup>

Maks tillatt BRA for felt BBB2 er 6700 m<sup>2</sup>

###### Høyder

Felt BBB1 har 5 delområder:

- Delområde A: tillates bebyggelse i 4-6 etg med maks kotehøyde gesims C+ 171,00  
Inntil 25 % av fotavtrykket kan føres opp i 6. etg.
- Delområde B: tillates bebyggelse i 4-6 etg med maks kotehøyde gesims C+ 171,50

Inntil 20 % av fotavtrykket kan føres opp i 6. etg.

- Delområde C: tillates bebyggelse i 3-5 etg med maks kotehøyde gesims C+ 169,00

Inntil 30 % av fotavtrykket kan føres opp i 5. etg.

- Delområde D: tillates bebyggelse i 4-5 etg med maks kotehøyde gesims C+ 167,00

Inntil 50 % av fotavtrykket kan føres opp i 5. etg.

- Delområde E: tillates bebyggelse i 3-5 etg med maks kotehøyde gesims C+ 168,50

Inntil 30 % av fotavtrykket kan føres opp i 5. etg.

Det tillates ikke bebyggelse over 5 etasjer ut mot offentlig vei.

Øverste etasje skal trekkes minimum 2,00 meter inn fra underliggende etasje på gavlvegg.

Felt BBB2:

- Tillates bebyggelse i 4 etg med maks kotehøyde gesims C+ 168,50

#### Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal på felt BBB1 skal være felles for alle delfeltene.

#### Adkomst

Adkomst til BBB2 er felles med adkomst til BKB.

### 3.1.3 Bolig/forretning (felt f BKB)

#### Arealbruk

På feltet tillates oppført forretning i form av dagligvarebutikk i høy første etasje med blokkbebyggelse i tre-fire etasjer over butikkareal.

Tak over forretning skal benyttes til uteoppholdsarealer for overliggende boliger.

Det tillates parkering på bakkeplan for forretningsdelen.

Det tillates etablering av energisentral i underetasje.

#### Grad av utnytting

Maks tillatt BRA for feltet er 3600 m<sup>2</sup>. Forretningsdelen skal ikke overstige BRA 1250 m<sup>2</sup>.

Horisontalplan og overdekket varelevering til næringsarealene regnes ikke med maks tillatt BRA for forretning.

Varelevering og parkering på terreng for forretning skal ikke medregnes i maksimalt tillatt BRA.

#### Høyder

Det tillates bebyggelse i 5 etasjer med maks kotehøyde gesims C+ 170,50.

### 3.1.4 Lekeklass (f BLK1 – f BLK2)

Arealene skal være felles kvartalslekeklass for alle feltene.

Arealene kan benyttes som kvartalslekeklass og er et supplement til private hager, mindre sandkasser og øvrige grøntområder.

### **3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5. Nr.2)**

#### **3.2.1 Kjøreveg (felt o\_SKV1 – o\_SKV2)**

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

#### **3.2.2 Fortau (felt o\_SF1 – o\_SF6)**

Fortau skal være offentlig og opparbeidet som vist på plankart, med bredde 2,5 m. Det tillates avkjørsler over nedsenket fortau.

#### **3.2.3 Annen veggrunn – grøntareal (felt o SVG1 – o SVG5)**

Annen veigrunn skal være offentlig. Arealene må tilsås eller opparbeides som adkomst til boliger og parkering. Anlegg og beplantning skal ikke være til hinder for drenering av vann.

### **3.3 Grønnstruktur (§12-5. Nr. 3)**

#### **3.3.1 Turveg (felt f\_GT1 – f\_GT4)**

Turvegene skal være felles og opparbeides som tursti med bredde på minimum 3 m. For turvegene tillates opparbeidet trasé for gående og syklende med hensiktsmessig dekke, deriblant asfalt, i bredde på minimum 3 m.

Plassering av turveg f\_GT4 kan tilpasses i samråd med naboer i øst og syd.

Turvegene er åpne for allmenn ferdsel.

#### **3.3.2 Friområde (felt f\_GF1 – f\_GF4)**

Friområdene skal være felles. Hele trasébredden skal ryddes og viktig vegetasjon tas vare på. Det tillates opparbeiding og vedlikehold av trim-/skiløype og tilhørende fasiliteter i traseen. Nettstasjoner, energibrønner og pumpehus i tilknytning til boligområdene tillates.

Det tillates opparbeidet trasé for gående og syklende med hensiktsmessig dekke, deriblant asfalt, i bredde på minimum 3 m gjennom hele friområde f\_GF1-2.

#### **3.3.3 Vegetasjonsskjerm (felt f\_GV)**

Arealet skal være felles. Feltet skal beplantes med buskvegetasjon for å skjerme mot eksisterende bebyggelse.

### **3.4 Hensynssoner (§ 11-8)**

#### **3.4.1 Høyspenningsanlegg, inkl høyspentkabler (felt H370)**

I hensynssone H370 er det byggeforbud med en bredde på 2 m ut til hver side for kabelens ytterkant. Etablering av parkeringsplasser, gang- og sykkelveier, beplantning, eller andre aktiviteter som krever graving eller fundamentering i kabelens byggforbudsbelte skal på forhånd godkjennes av Hafslund Nett.



## 4. Rekkefølgebestemmelser

---

### 4.1 Før rammetillatelse for hvert felt og for delområdene i felt BBB1, BKS1 og BKS2 kan gis, skal det foreligge:

1. Godkjent utomhusplan i henhold til beskrivelsen under punkt 2.6. Utomhusplanen må redegjøre for utbyggingsetapper for utomhusarealer inkludert kvartalslekeplasser.
2. VA-rammeplan som viser vann- og avløpsledninger for hele planområdet. Planen skal redegjøre for helhetlig løsning av vannforsyning i planområdet, angi traséer for hovedledningsnett og dimensjonering, samt sikre tilstrekkelig brannvannsuttak.
3. En miljøoppfølgingsplan i henhold til beskrivelsen under punkt 2.9.

### 4.2 Før igangsettingstillatelse for hvert felt og delområdene på felt BBB1, BKS1 og BKS2 kan gis, skal det foreligge:

1. Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent byggeplan for veg (o\_SKV1-o\_SKV2), fortau (o\_SF1-o\_SF6), turveg (f\_GT1-f\_GT4) og lekeplass (f\_BLK1).
2. Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i delområdene skal det være utarbeidet byggeplan for overvannsanlegg med fordrøyning og regulert påslipp til offentlig overvannsnett.
3. Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak skal det foreligge en miljøteknisk undersøkelse i henhold til gjeldende regelverk.
4. Det gis ikke igangsettelsestillatelse for det enkelte boligfelt før skole- og barnehagekapasiteten er tilstrekkelig.
5. Før det gis igangsettelsestillatelse skal nødvendig kapasitetsøkning på avløpsnettet mellom Grenseveien og Holstad være sikret opparbeidet.

### 4.3 Før brukstillatelse kan gis, skal det foreligge:

1. Overvannsanlegg med fordrøyning og regulert påslipp til offentlig overvannsnett for det aktuelle tiltaket skal være gjennomført etter godkjente planer for det aktuelle tiltaket.
2. Nødvendig vannforsynings- og avløpsnett for tiltaket skal være ferdig etablert/oppgradert.
3. Tinglyst erklæring som sikrer kommunen tilgang til VA-anlegg.
4. Etablert adkomst o\_SKV1-2 fram til angjeldende felt, turvei f\_GT1-4 og fortau o\_SF1-6 fram til tiltaket det søkes for.
5. Leke- og fellesarealene skal være opparbeidet i henhold til etappeplan som vist i utomhusplanen.
6. Lekeplass f\_BLK1 skal være opparbeidet iht. etappeplan som vist i utomhusplanen.
7. Lekeplass f\_BLK2 skal være ferdig opparbeidet før siste brukstillatelse i f\_BKS2 kan gis.
8. Friområde f\_GF1 skal være ferdig opparbeidet før siste brukstillatelse i felt f\_BBB1 og f\_BKS2 kan gis.

9. Friområde f\_GF2 skal være ferdig opparbeidet før siste brukstillatelse i felt f\_BKS1 og f\_BKS2 kan gis.
10. Friområde f\_GF3 og f\_GF4 skal være ferdig opparbeidet før siste brukstillatelse i felt f\_BKS2 kan gis.
11. Turvei f\_GT2 og f\_GT3 skal være ferdig opparbeidet før siste brukstillatelse i felt f\_BBB1 kan gis.
12. Gangforbindelse mellom f\_GT2 og f\_GT3 skal være ferdig opparbeidet før siste brukstillatelse i felt f\_BBB1 eller f\_BKS2 kan gis.
13. Turvei f\_GT1 skal være ferdig opparbeidet før siste brukstillatelse i felt f\_BBB2 og f\_BKS1 kan gis.
14. Turvei f\_GT4 skal opparbeides i samråd med tilstøtende planområder som er under utarbeidelse. Turveien skal være ferdig opparbeidet før siste brukstillatelse i felt f\_BKS2 kan gis.