

Reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplan for Brekkeveien 19 m.m.

Reguleringsbestemmelser datert:	13.03.2018	Plankart datert:	21.11.2017
Revidert:	28.11.2018	Plankart revidert:	28.11.2018
Revidert:	25.02.2019	Plankart revidert:	12.02.2019
Revidert:	11.09.2019	Plankart revidert:	03.09.2019
Revidert:	20.09.2019	Plankart revidert:	09.09.2019
Revidert:	12.11.2019	Plankart revidert:	11.11.2019
Revidert:	28.02.2020		

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:

Forhåndsvarsel:	26.04.2017
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 1. gang:	01.11.2018
Offentlig ettersyn:	04.04.2019-10.05.2019
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 2. gang:	10.10.2019
Vedtak i kommunestyret:	23.10.2019

1. Planens hensikt

Omregulering / transformasjon fra Boliger, Industri, til Bebyggelse og anlegg Boligformål / Kontor med tilhørende anlegg, samt Gatetun.

2. Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- 1112 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BK
- 1113 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, BB
- 1610 f_ Lekeplass
- 1804 Bolig / Kontor, B/K

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- 2014 f_ Gatetun

Grønnstruktur

- 3001 f_ Grønnstruktur /Blågrønnstruktur

3. Hensynssoner

Området reguleres til:

- Sikrings-sone, Frisikt
- Bestemmelsessone #1kulturminne

4. Fellesbestemmelser for hele planområdet

4.1 Atkomst

Atkomst til de enkelte deler av området er angitt med piler på plankartet. Den eksakte plassering og utforming av avkjørsel til hver enkelt del fastlegges ved behandling av byggesak for byggene.

4.2. VAO-rammeplan

Overvann skal håndteres/fordrøyes med lokal forsinkelse og fordrøyning av overvann i kombinasjon med lukkede fordrøyningsløsninger. Overvannsløsning skal være i henhold til kommunens veileder for overvannshåndtering, og detaljprosjekteres for hvert delområde. Blågrønnfaktor skal være 0,75 eller bedre. Beregning skal vedlegges søknad om rammetillatelse for det enkelte felt.

4.3 Avfall

For feltene BB, B/K og BK skal det etableres felles nedgravede avfallsløsninger. Anleggene skal prosjekteres i henhold til gjeldende veileder fra Follo Ren. Avfallsløsninger kan plasseres utenfor byggegrenser mot kommunal vei / gatetun. Tiltak skal ikke hindre frisikt.

4.4 Byggegrenser

Byggegrenser er vist på plankartet.

4.5 Estetikk

Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning. Den skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialer og farger, utformes på en slik måte at området fremstår med et ordnet og helhetlig preg.

Alle tiltak, inkludert støttemurer, skråninger, veier og liknende, skal innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng.

4.6 Universell utforming

Minimum 50 % av boenhetene innenfor planen skal utformes som tilgjengelig boenhet ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på boligens inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

4.7 Krav til miljøoppfølgingsprogram

Det skal utarbeides et miljøoppfølgingsprogram (MOP) som vedlegg til søknad om rammetillatelse. Miljøoppfølgingsplanen skal angi tiltak for å sikre at området utbygges med vekt på hensynet til natur og miljø, samt begrenser ulempene for omgivelsene i gjennomføringsperioden.

4.8 Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan for det aktuelle feltet, samt en beskrivelse av utearealer som viser hvordan krav til utearealer og lekeplasser oppfylles.

Utomhusplanen skal vise:

- atkomster og internt veinett
- parkering for bil og sykkel, samt atkomster/nedkjøringer til parkeringsanlegg
- bebyggelsens utforming og plassering
- eksisterende og nytt terreng med koter (evt. nødvendige forstøtningsmurer, skjæringer, fyllinger)
- privat og felles uteoppholdsarealer/lekearealer
- plassering av renovasjonsløsning
- utforming av gatetun inngår i utomhusplan for feltene BB og B/K
- tiltak for overvannshåndtering

4.9 Minste uteoppholdsareal, MUA

Hver bolig skal ha minimum 8 m² privat uteoppholdsareal i direkte tilknytning til boligen på balkong, (tak)terrasse eller terreng. Private terrasser på bakken kan avskjermes med levegger eller beplantning. Levegger/støyskjermer tillates ikke høyere en 2,1 meter.

Felles uteoppholdsareal skal etableres innenfor henholdsvis feltene BB & B/K og felt BK, og inkluderer tilhørende fellesområder for lek, f_Lekeplass, som vist i plankart. Uteoppholdsareal for felles bruk skal være minimum 30 m² pr. boenhet for konsentrert småhusbebyggelse og 40 m² pr. boenhet i blokkbebyggelse. MUA for felt BB og B/K regnes samlet.

Uteoppholdsarealer (MUA) beregnes for henholdsvis feltene BB & B/K og felt BK i hht. grad av utnytting, og inkluderer arealer avsatt til gangveier, lekeplasser, grønne områder og andre plasser for rekreasjon og samvær. Arealene skal ha en gunstig beliggenhet og være solbelyst minst tre timer ved jevndøgn.

Avstanden mellom felles uteoppholdsarealer og boligfasader med vindu eller private uteoppholdsarealer skal være minimum 2 m og ha visuell skjerming.

4.10 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes avdeling for kultur, folkehelse og frivillighet, seksjon kulturminnevern, Akershus fylkeskommune, jfr. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

4.11 Hensynssoner; Sikrings-soner, Frisikt

Innenfor frisiktsonene er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander (herunder parkering og vegetasjon) som vil rage høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegger (jf. Veglovens §§ 29-31).

4.12 Hensynssoner; Arkeologisk utgraving, bestemmelsesområde # 1

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgraving av den berørte automatisk fredete gravhaugen – id 70038, som er markert som bestemmelsesområde #1 i plankartet. Det skal tas kontakt med Akershus Fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

4.13 Støy

Støygrenseverdier i retningslinjene T-1442; 2016, tabell 3 skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

- Alle bruksenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal der krav til utendørs støynivå ikke overskrides.
- Bygningsmessige tiltak kan brukes for å oppfylle lydkrav til fasade.

4.14 Nettstasjoner og energisentraler

Nettstasjoner kan ligge innenfor formålsgrenser for bolig og lek og inngår ikke i utregning av BYA.

5. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK)

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

- 1112 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BK

5.2 Bebyggelsen

I delområde BK kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer, hvorav tredje etasje skal være tilbaketrasket med minimum 2 m langs en fasade. Underetasje bør benyttes der terrenget legger til rette for det. Bebyggelsen skal deles opp i mindre volumer inneholdende maks 2 boenheter, men sammenkjeding mellom bygningsvolumene med garasjer/carporter i en etasje tillates. Minimum 1 p-plass pr. boenhet skal være under tak.

Innenfor feltet skal det opparbeides interne kjørbare gangveier.

5.3 Byggegrense

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet.

Balkonger/innklassede balkonger/levegger for ny bebyggelse kan ligge utenfor byggegrense med inntil 2,0 meter.

Parkeringsplasser/sykkelparkering på terreng og i garasjeanlegg under eller delvis under terreng kan etableres utenfor byggegrenser. Disse kan etableres med en avstand på 1,5 meter fra eiendomsgrense mot vei og 1,0 meter fra eiendomsgrenser mot andre formål. Tiltak må ikke hindre frisikt.

5.4 Grad av utnytting

Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 30 %, jf. Teknisk forskrift § 3.2 og NS 3940. Parkering og sykkelparkering på terreng medregnes i BYA, mens garasjeanlegg under eller delvis under terreng medregnes ikke.

5.5 Høyder

Maks. høyder er angitt med koteangivelser innenfor byggegrenser på plankartet.

Maksimal gesimshøyde er 9 meter. Gesimshøyde er lik mønehøyde. Høydene regnes fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.

5.6 Parkering

Det skal opparbeides maksimum 1,5 parkeringsplasser, inklusiv gjesteparkering, pr. boenhet i enebolig eller tomannsbolig innenfor feltet BK. Det tillates inntil 10 % økning av maksimum parkeringskapasitet forutsatt at disse plassene dedikeres for former for bildelingssamarbeid.

Minst 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede. Parkeringsplasser kan anlegges på terreng eller i parkeringskjellere delvis eller helt under terreng.

Parkeringsplasser dimensjoneres etter Statens Vegvesens håndbok N100. Minimum 50 % av parkeringsplassene skal ha mulighet for fremlagt kurs for ladepunkt for EL biler.

Det skal opparbeides 2 sykkelparkeringer pr. boenhet.

6. Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, (BB og B/K)

6.1 -1113 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, BB
-1804 Bolig / Kontor, B/K

6.2 Bebyggelsen

I delområdene BB og B/K kan det oppføres blokkbebyggelse. Bygningsmassen skal deles opp i flere mindre bygg, mens parkeringskjellere under terreng og kontorareal i 1.etg kan være sammenhengende.

Delområdet B/K kan i tillegg til boliger bebygges med maks. 600 m² kontor / tjenesteytende næring, beliggende i 1.etg., med henvendelse mot Brekkeveien.

10 % av blokkbebyggelsen i området med maks høyde 122,6 skal øremerkes som enheter tilpasset boligpolitiske virkemidler.

Innenfor feltene skal det opparbeides interne gangveier. Et utvalg av disse skal være kjørbare av beredskapshensyn.

6.3 Byggegrense

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet.

Parkeringsplasser/sykkelparkering på terreng og tiltak for overvannshåndtering under terreng kan etableres utenfor byggegrenser.

Disse kan etableres med en avstand på 1,5 meter i fra eiendomsgrense mot vei og 1,0 meter fra eiendomsgrenser mot andre formål enn byggeformål.

Tiltak må ikke hindre frisikt eller etablering av gang- /sykkelvei.

Sammenhengende garasjeanlegg under eller delvis under terreng mellom feltene BB og B/K kan etableres utenfor byggegrenser, dog maks 2 m. utenfor byggegrenser mot andre formål enn byggeformål. Tiltak må ikke hindre frisikt eller etablering av gang- /sykkelvei.

6.4 Grad av utnytting

Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 35 %, jf. Teknisk forskrift § 3.2 og NS 3940. Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) regnes samlet for felt BB og felt B/K.

Parkering og sykkelparkering på terreng medregnes i BYA, mens garasjeanlegg under eller delvis under terreng medregnes ikke.

6.5 Høyder

Maks. høyder er angitt med koteangivelser innenfor byggegrenser på plankartet.

Gesimshøyde er lik mønehøyde. Mindre partier av takflater (inntil 20 %) kan tillates inntil 3 meter over maksimum gesimshøyde, for tekniske installasjoner som heis, ventilasjon og lignende.

Takoppbygg skal utformes som en del av det helhetlige arkitektoniske uttrykket. Takoppbygg i områder med maks høyde 120,8 og 122,6 (bygg mot vest) skal være tilbaketrukket minimum 5 meter fra byggegrense mot vest.

Øverste etasje i bygg i området med maks høyde 122,6 skal være tilbaketrukket med minst 2 meter mot vest og i annet materiale.

Øverste etasje i området med maks høyde 120,0 (bygg mot nordøst) skal være tilbaketrukket med minst to meter mot nordøst og i annet materiale.

Ved bygging i massivtre kan maks. høyder økes med 0,3 m. pr. etasje.

6.6 Parkering

Det skal opparbeides maksimum 1,0 parkeringsplass, inklusiv gjesteparkering, pr. boenhet innenfor feltene BB og B/K.

Det skal opparbeides maksimum 1,0 parkeringsplass pr. 100 m² BRA næringsareal.

Minst 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede. Parkeringsplasser skal anlegges i parkeringskjellere delvis eller helt under terreng. Parkeringskjeller tillates ikke etablert delvis over terreng mot nord i felt B/K. Det tillates opparbeidet inntil 8 p-plasser på terreng for HC og gjester.

Parkeringsplasser dimensjoneres etter Statens Vegvesens håndbok N100. Minimum 50% av parkeringsplassene skal ha mulighet for fremlagt kurs for ladepunkt for EL biler.

Det skal opparbeides 2 sykkelparkeringer pr. boenhet, i nærhet til boligenes innganger/heis/garasjekjeller/i bod.

6.7 Nærlekeplass

For felt BB og B/K skal det avsettes totalt 3,5 m² til lekeareal pr. boenhet. Disse skal etableres som nærlekeplasser innenfor eget felt, hver med et sammenhengende areal på minst 50 m².

7. Kvartalslekeplass

- 1610 f_ Lekeplass

Det skal anlegges en felles kvartalslekeplass for boligene i feltene BB og B/K, samt en felles kvartalslekeplass for boligene i feltet BK, hver med minimum 0,5 daa areal.

Lekeplassene skal ha variert utforming og innhold, være av god estetisk kvalitet og med høy grad av sikkerhet. Verdifull vegetasjon og andre naturelementer skal i størst mulig grad bevares og integreres. Dersom stedegen vegetasjon ikke kan bevares skal det gjenetableres vegetasjon inkludert større trær og tregrupper.

8. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 2014 f_ Gatetun

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur omfatter veg med fortau og nødvendige arealer til grøfter, snølagring, skråninger og drenering, slik det fremgår av plan. Veier / gatetun skal opparbeides i henhold til Norm for planlegging og utførelse av kommunale veier for Ås kommune.

8.1 f_ Gatetun

Veigrunn er privat og skal være felles for feltene BK, BB, B/K, og eventuelle senere fradelte parseller av disse. Utformingen av gatetunet skal inngå i utomhusplanen for feltene BB og B/K.

Gatetunet skal ha fartsdempende tiltak, beplantes med trær og vegetasjon samt ha soner/tiltak som tilrettelegger for sosiale møter. Det tillates etablert inntil 6 p-plasser inkludert HC-plasser, og plass for nedgravet avfallsløsning innenfor feltet.

9. Grønnstruktur

- 3001 f_ Grønnstruktur / Blågrønnstruktur

Områdene skal være åpne for allmenheten, og det skal etableres sammenhengende nord-sørgående sti i grønnstrukturen. Områdene skal beplantes med trær eller busker. Det kan tillates atkomst og oppstillingsplass for brannvesenets redningsinnsats innenfor området.

10. Rekkefølgebestemmelser

10.1 Bestemmelser knyttet til rammetillatelse

- Skolekapasitet - Før det gis rammetillatelse for boligbygging skal tilstrekkelig grunnskolekapasitet være etablert.
- Barnehagekapasitet - Før det gis rammetillatelse for boligbygging skal tilstrekkelig barnehagekapasitet være etablert.

10.2 Bestemmelser knyttet til brukstillatelse

- Tekniske infrastruktur - Nødvendige vann- og avløpsledninger skal være etablert og tilknyttet omsøkt bebyggelse, samt tilstrekkelig overvannsanlegg innenfor feltet i henhold til VAO-rammeplan.
- f_Gatetun skal være etablert frem til søknad om tiltak for bebyggelse av felt BK.
- Uteareal og lekeplasser - Utearealer for omsøkt bebyggelse skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse. Dersom anlegg tas i bruk om høsten eller vinteren, skal hvert felts utearealer være opparbeidet påfølgende vår, senest til 1.juli.
- Før felt BB, B/K og felt BK kan bygges må følgende tiltak innenfor områderegulering for Ås sentralområde være opparbeidet eller sikret opparbeidet;
 - Kryssutbedring i krysset Brekkeveien/fylkesvei 152 (SKV12)
 - Sykkelvei med fortau langs Brekkeveien fra stasjonen til Askeveien (SS7/SF7/SS8/SF8)
 - Sykkelvei med fortau langs Brekkeveien fra Askeveien til Søråsveien (SKV19/SF19/SS19)
 - Grøntområde med overvannsløsninger langs Østfoldbanen (G13/G14)
 - Områdelekeplass i områdeplanens felt BKB2 (#7)
 - Oppgradering av vannledning sentrum ved ESSO, 147 meter
 - Oppgradering av vannledning sentrum/Ås stasjon, 253 meter
 - Oppgradering av vannledning Ås VGS, 291 meter
 - Oppgradering av vannledning Raveien, 162 meter
 - Oppgradering av vannledning Moerveien, 125 meter
 - Åpning av Hogstvetbekken for økt kapasitet for overordnet overvannshåndtering i to parseller