

Reguleringsbestemmelser for detaljregulering av Brekkeveien 61

Reguleringsbestemmelser datert: 31.03.2020

Plankart datert: 31.03.2020

Revidert: 08.05.2020

Plankart revidert: 08.05.2020

Saksbehandling ifølge plan- og bygningsloven:

Varsel om oppstart av planarbeid:	19.04.2017
Hovedutvalg for teknikk og plan, 1. gang:	22.04.2020
Offentlig ettersyn:	-
Hovedutvalg for teknikk og plan, 2. gang:	-
Vedtak i kommunestyret:	-

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for et bilfritt boligområde med frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, samt oppføre fortau langs deler av Brekkeveien.

2. Området reguleres til:

2.1 Arealformål

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse: BKS
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse: BFS
- Lekeplass: BLK

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Vei, privat: SV
- Kjørevei, offentlig: o_SKV
- Fortau: o_SF
- Annen veggrunn – grøntareal: SVG

2.2 Hensynssoner

- Båndleggingssone - Frisikt: H140

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres/fordrøyes lokalt, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer. Overvannstiltak skal være i tråd med prinsippene beskrevet i den til enhver tid gjeldende overvannsnorm for Ås kommune. Avrenning skal ikke føres direkte til vassdrag via rør.

3.2 Beregning av blågrønn faktor (BGF)

Tabellen nedenfor viser hvilke områder som skal beregnes samlet i overvannsberegningene og hvilke krav som stilles til de ulike delfeltene innenfor planområdet.

Utbyggingsområder og utearealer. Minimumskrav BGF 0,8	Veiområder Minimumskrav BGF 0,3
BKS - konsentrert småhusbebyggelse	SV - Vei, privat
BFS - frittliggende småhusbebyggelse	o_SKV - Kjørevei, offentlig
BLK - Lekeplass	o_SF - Fortau
	SVG - Annen veggrunn – grøntareal

3.3 Parkering

Krav om antall parkeringsplasser i byggeområdene er angitt i tabellen nedenfor.

Bebyggelsestype	Boenhet	Sykkel (min.)	Bil (maks)	Gjesteparkering
Konsentrert småhusbebyggelse	-	4	1,1	Inkludert
Frittliggende småhusbebyggelse	-	4	1,1	Inkludert

- Minimum 5 % av biloppstillingsplasser skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.
- Det skal etableres infrastruktur for tilkobling av elbillader til samtlige biloppstillingsplasser.
- Det skal opparbeides plass til 4 sykler per boenhet. Minimum 2 plasser ved inngang til bolig og 2 plasser i fellesanlegg.
- Det skal etableres infrastruktur for tilkobling av ladere for elsykkel.

3.4 Støy

For utendørs støynivå gjøres "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” 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 anleggsperioden gjøres” 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.

3.5 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminnemyndigheten varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

3.6 Renovasjon

Avfallspunkter skal etableres i felles anlegg for et eller flere byggeområder og skal fortrinnsvis være nedgravd, eller integrert i bygg. Avfallspunktene skal være lett tilgjengelig for renovasjonsoperatøren. Endelig løsning skal godkjennes av renovasjonsoperatøren i forbindelse med rammesøknad.

3.7 Fibernettnettverk

Det skal etableres fibernettnettverk til samtlige husstander og bygninger for distribusjon av TV og Internett. Overdras til sameiet ved overtakelse.

4. Dokumentasjonskrav

4.1 Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges utomhusplan 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).

4.2 VAO-rammeplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges en rammeplan for vann, avløp, overvann og flomveier. Planen skal redegjøre for helhetlige løsninger for overvannshåndtering og vannforsyning i planområdet, angi traséer for hovedledningsnett, samt sikre tilstrekkelig brannvannuttak. VAO-rammeplan skal godkjennes av Ås kommune.

4.3 Miljøoppfølgingsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan (MOP). 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 ferdigstillelse. MOP skal ajourføres fram til ferdigstillelse.

4.4 Redegjørelse for behandling av masser

- a) Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for massehåndtering og håndtering av fremmede arter. Redegjørelse skal beskrive konkret massehåndtering, masseregnskap, midlertidige massedeponier m.m.
- b) Før området bygges ut skal matjordlaget tas av. Matjorda skal benyttes til nydyrking eller jordforbedring av landbruksområder utenfor planområdet.
- c) Ved beplantning skal det ikke benyttes arter som er vurdert til å ha svært høy, høy eller mulig høy risiko i Fremmedartslista 2018. Plantemateriale fra arter i kategoriene svært høy, høy eller potensielt høy risiko i Fremmedartslista 2018 skal leveres til godkjent mottak for hageavfall eller forbrenning.

4.5 Redegjørelse for miljøsanering

Før eksisterende bygninger rives, skal det utarbeides en miljøsaneringsbeskrivelse av fagkyndig miljørådgiver. Avfall skal håndteres i samsvar med beskrivelsen.

5. Bebyggelse og anlegg

5.1 - Boligbebyggelse (felt BKS og BFS)

5.1.1 – Arealbruk

Konsentrert småhusbebyggelse: BKS

Frittliggende småhusbebyggelse: BFS

5.1.2 – Grad av utnyttning

- a) Det kan bebygges med en utnyttelse på inntil 30 % bebygd areal (%-BYA) for frittliggende småhusbebyggelse og 35% for konsentrert småhusbebyggelse.
- b) Ved beregning av BYA skal garasjeanlegg under terreng ikke medregnes.
- c) Det tillates underjordisk parkering/bodareal under Lekeplass, BLK.
- d) 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.
- e) Biloppstillingsplasser som opparbeides utomhus regnes med i bebygd areal med 18 m² pr plass.

5.1.3 - Byggegrenser

- a) Garasjeanlegg under terreng kan etableres utenfor byggegrenser bortsett fra mot Brekkeveien, men ikke utenfor formålsgrensen.
- b) Parkeringsplasser/sykkelparkering/renovasjonsløsning på terreng kan etableres utenfor byggegrenser bortsett fra mot Brekkeveien.

5.1.4 - Maksimalt tillatt mønehøyde/gesimshøyde

Maksimal tillatt gesimshøyde/mønehøyde er 9 meter målt til gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

5.1.5 – Estetikk og materialbruk

- a) Ny bebyggelse skal utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning når det gjelder volum, stiluttrykk, materialer og farger.
- b) Det skal vektlegges variasjon med hensyn til høyder, materialbruk og formspråk.
- c) Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges illustrasjoner og redegjørelse for estetikk inkludert fjernvirkning.
- d) For bygningskroppene skal det benyttes virkemidler som oppbrutte volumer, fargeforskjeller på samme bygningskropp, nedtrapping og høydevariasjoner, for å forhindre monotoni og skape et bedre bomiljø. Disse detaljene skal skape estetisk variasjon i byggeprosjektet.

5.1.6 - Terrengetilpassing

Ferdig planert terreng skal tilpasses terrengnivå på tilstøtende veier og tomter.

5.1.7 – Boligantall

Maks boligantall er 33 stk.

5.1.8 – Minste uteoppholdsareal (MUA)

- a) Krav til leke- og uteoppholdsareal per bolig til privat og felles bruk inkludert lekeplass BLK er:
 - 150 m² for hver boenhet i tomannsbolig
 - 100 m² for hver boenhet i rekkehus
- b) Nødvendig trafikkareal på eiendommen og areal brattere enn 1:3 regnes ikke med i egnet uteoppholdsareal.
- c) Terrasser og balkonger større enn 15 m² kan regnes med i uteoppholdsarealet
- d) Uteoppholdsareal skal ha gunstig lys- og solforhold, skal være godt egnet for lek og aktivitet og ligge lett tilgjengelig fra boligen.

5.1.10 – Takform / takvinkel

Ny bebyggelse kan ha flatt tak eller saltak med takvinkel mellom 10 og 30 grader.

5.2 – Lekeplass (felt BLK)

- a) Lekeplass BLK skal utformes som nærlekeplass for bebyggelsen innenfor planområdet og for øvrige beboere i nærliggende boligområder.
- b) Lekeplass skal utformes med minst 5 ulike lekeapparater med vekt på allsidig lek for flere aldersgrupper. Sandkasser må kunne dekkes til. Det skal være sitteplasser for voksne i forbindelse med lekeområder til de minste barna.
- c) Det skal ikke benyttes asfalt eller plastdekke.

6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 Vei - privat (SV), Kjørevei - offentlig (o_SKV), Fortau (o_SF)

6.1.1 Funksjons- og kvalitetskrav

- a) Privat vei (SV) er adkomstvei til felles parkeringsanlegg og avfallsstasjon.
- b) I forlengelse av privat vei (SV) skal det etableres gruslagt adkomstvei til offentlig pumpestasjon vest for tiltaket. Det skal inkluderes snuplass for lastebil ved pumpehuset.
- c) Det skal legges asfaltdekke på SV, o-SKV og o_SF.
- d) SV skal være åpen for allmenheten.

6.1.1 Dokumentasjonskrav

Lengde – og tverrprofil skal utarbeides og fremlegges ved rammesøknad.

7. Bestemmelser til hensynssoner

7.1 Sikringszone - Frisikt H140

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.

8. Rekkefølgebestemmelser

8.1 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak:

- a) Det skal foreligge tinglyst veirett over berørte eiendommer som sikrer kommunen tilgang til pumpestasjon.
- b) Tiltak for håndtering av overvann skal være detaljprosjektert og godkjennes av Ås kommune.
- c) Det skal foreligge godkjent søknad om sanitærabonnement for alle boenheter i planområdet.

- d) Før igangsettelsestillatelse gis skal det foreligge tilstrekkelig skolekapasitet i skolekretsen til byggeprosjektet.

8.2 Før brukstillatelse

Før det gis brukstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak:

- a) Før bygg og anlegg i BKS og BFS og BLK tas i bruk skal tilhørende utearealer være ferdig opparbeidet. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, kan eventuelle asfalt-, jord- og plantearbeider tillates utsatt til påfølgende vår
- b) Lekeplass BLK skal være ferdig opparbeidet som vist i utomhusplan.
- c) Samferdselsanlegg SV, o_SKV og o_SF skal være ferdig opparbeidet som vist på plankart.
- d) Veibelysning langs Brekkeveien skal være opparbeidet.
- e) Vannforsyning og avløpsnett, som prosjektert og godkjent skal være ferdig etablert og ferdigmeldt.
- f) Overvannsanlegg skal være ferdig etablert i tråd med plan godkjent av kommunen.
- g) Adkomst til pumpestasjon skal være opparbeidet.