

## Reguleringsbestemmelser for detaljregulering av Nygårdsveien 24 og 33

Reguleringsbestemmelser revidert: 20.05.2021

Plankart datert: 09.02.2021

### Saksbehandling ifølge plan- og bygningsloven:

Forhåndsvarsel:	01.02.2016-15.03.2016
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 1. gang:	07.10.2020
Offentlig ettersyn:	28.10.2020-11.12.2020
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 2. gang:	14.04.2021
Vedtak i kommunestyret:	05.05.2021

### 1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende utearealer i Nygårdsveien 24 og næringsbebyggelse i Nygårdsveien 33 nærmest E18.

### 2. Arealformål

Området reguleres til:

#### Bebyggelse og anlegg

○ Boligbebyggelse	B
○ Energianlegg	BE
○ Uteoppholdsareal	BUT1-2
○ Kombinert bebyggelse og anleggsformål	BKB

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

○ Kjøreveg	o_SKV
○ Fortau	o_SF1-2
○ Annen veggrunn - grøntareal	o_SVG
○ Holdeplass/plattform	o_SH
○ Leskur/plattformtak	o_SP

### 3. Hensynssoner

○ Bevaring av kulturmiljø (Nordby kabelhus)	H570
---	------

### 4. Bestemmelsesområder

○ Parkeringskjeller under boligbebyggelse	#1
○ Gangforbindelse og vannledningstrase	#2
○ Funksjons- og kvalitetskrav til utearealer	#3

- Kjeller/garasje under næringsbygg #4
- Rigg- og anleggsbelte for støyskjerm E18 #5
- Midlertidig støytiltak #6

## 5. Fellesbestemmelser

### 5.1 Teknisk infrastruktur

Utbygging av vei, vann og avløp innenfor planområdet skal skje i samsvar med tekniske detaljplaner. Ås kommunes VA-norm skal legges til grunn for all planlegging av vann og avløp i planområdet.

### 5.2 Støy

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

- Støynivå utenfor vindu til oppholdsrom skal tilfredsstille grenseverdi i retningslinje T-1442/2016 tabell 3 for minimum 50 prosent av antall rom til støyfølsom bruk, herav 1 soverom.
- Det tillates tiltak i form av tett rekkverk og innglassing for å redusere støynivå på fasader.

Eventuelle støyskjermingstiltak skal utformes som en arkitektonisk forlengelse av bebyggelsen eller landskapet. Støyskjermer tillates utformet med horisontale og vertikale forskyvinger utenfor angitt grense. Alle støyskjermingstiltak skal vises i landskapsplanen.

Støyskjerming mot offentlig vei tillattes oppført utenfor byggegrense.

### 5.3 Landskapsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det innsendes en detaljert landskapsplan i formålstjenlig målestokk som viser disponering og utforming av omsøkt byggeområde.

Planen skal vise bebyggelsens plassering og utforming med høydeangivelse, avkjørsel, gangadkomster, gangveiforbindelser, belysning, parkering, sykkelparkering, eksisterende og fremtidig terrenghøyde, gjerder, avskjerming, forstøtningsmurer, støyskjermingstiltak, utforming av felles oppholds- og lekeareal, beplantning og opparbeidelse av grøntområder, forhager, markterrasser samt plassering av renovasjon, øvrige tekniske anlegg, tiltak for håndtering av overvann, og andre faste installasjoner.

### 5.4 Renovasjon

Anlegg for renovasjon skal plasseres innenfor bestemmelsesområde # 3. Anlegget skal utformes som nedgravd løsning som inngår i en helhetlig arkitektonisk utforming. Avfallshåndtering skal være skjermet fra arealer avsatt til opphold og gange.

I tillegg til anlegg for husholdningsavfall, skal det etableres nedgravd returpunkt for glass- og metallemballasje innenfor planområdet.

### 5.5 Takform

Tak skal utformes som flate tak. Unntak gjelder for eksisterende hus innenfor hensynsone for kulturmiljø H\_570 med saltak (kabelbygg).

## 5.6 Overvann

Overvann skal håndteres åpent og lokalt innenfor hver enkelt eiendom eller arealformål. Det forutsettes at overvannet ikke skal medføre økt vannføring i vassdrag, herunder fare for erosjon og forurensing, samt ulempe på tiliggende eiendommer eller areal. Andel tette flater skal søkes minimalisert. Det skal sikres åpne og trygge flomveger.

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på de tiliggende arealene.

Mindre nedbørsmengder skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av blant annet grønne tak, regnbed, trær, grøfter og permeable flater og dekker. Større nedbørsmengder skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av blant annet regnbed, grøfter, fellesareal som tåler midlertidig oversvømmelse og åpne fordrøyningsbasseng. Ekstreme nedbørsmengder skal ledes i trygge flomveier, for eksempel åpne bekker eller vannveier for ekstremvær.

## 5.7 Blågrønn faktor

Det skal oppnås en blågrønn faktor i byggeområdet på 0,8.

## 5.8 Kulturminner

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

## 5.9 Fossilfri byggeplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri. Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningsmaterialer, løsmasser og lignende, til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om å bruke fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

## 5.10 VAO-rammeplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges en rammeplan for vann, avløp, overvann og flomveier. Planen skal ivareta en helhetlig løsning for vannforsyning, spillvann og overvannshåndtering, samt sikre tilstrekkelig brannvannsuttak i kummer.

## 5.11 Miljøoppfølgingsprogram

Miljøoppfølgingsprogram skal foreligge ved søknad om rammetillatelse. Programmet skal ha særlig fokus på nødvendige tiltak ved byggearbeid for å ivareta biologisk mangfold i området, og sikre trafiksikkerhet og fremkommelighet i offentlige veier som følge av anleggsvirksomhet.

Programmet skal beskrive løsninger for å begrense negativ påvirkning av nærmiljøet fra bygg- og anleggsarbeid, herunder håndtering av overvann i anleggsperioden. Eksisterende vekstjord skal bevares i størst mulig grad og gjenbrukes på tomten. Eksisterende vegetasjon og fjell i dagen i området BUT1 skal bevares, med unntak av kartlagte fremmede arter. Det skal legges særlig vekt på bekjempelse av fremmede arter i miljøoppfølgingsprogrammet.

### **5.12 Klimagassregnskap**

Ved søknad om rammetillatelse skal foreligge klimagassregnskap som inkluderer utslipp fra byggeplass, materialer og energi, iht. NS 37:20:2018, metode for klimagassberegninger eller tilsvarende standarder.

### **5.13 Atkomst**

Atkomst vist med pil på plankart. Det kan tillates avvik inntil 10 meter fra markeringen. Det skal ikke etableres atkomstløsning som medfører at det lages en kryssløsning mellom boligbebyggelsen og næringsbebyggelsen.

### **5.14 Nettstasjoner**

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og med 5 m byggegrense rundt nettstasjonen. Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Nettstasjoner tillates etablert i egne rom i bygg. Størrelsen på rommet må være minimum 16 kvm, og ingen vegg må være kortere enn 4 meter. Rommet må være i første etasje med direkte adkomst og med utforming av rommet og ventilasjon m.v. i henhold til netteier sine krav.

### **5.15 Frisikt**

I frisiktsoner er det ikke tillatt med installasjoner eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over kjørebanelnivå.

## **6. Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse (B)**

### **6.1 Bebyggelse**

Innenfor området for bebyggelse og anlegg skal bebyggelsen være konsentrert småhusbebyggelse eller blokkbebyggelse.

### **6.2 Utnyttelse**

Det tillates totalt 4000 m<sup>2</sup> BRA eller maksimum 37 % BYA over ferdig planert terreng innenfor formålet boligbebyggelse som vist på plankart. Parkeringskjeller, kjeller og boder under terreng skal ikke regnes med i BRA.

### **6.3 Byggegrense**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet. Trapper og heis til parkeringskjeller, plattinger under 0,5 meter fra ferdig terreng, murer og fyllinger med høyde inntil 1 meter og nedkastpunkter for avfallshåndtering samt åpne skur for sykkelparkering tillates etablert utenfor byggegrenser.

Utkragede balkonger tillates inntil 2 meter utover byggegrense, men ikke ut over formåls grensen.

Parkeringskjeller tillates plassert utenfor byggegrense vist på plankart, men skal plasseres innenfor bestemmelsesområde # 1.

#### **6.4 Gesimshøyder**

Bebyggelsen skal trappes opp fra kotehøyde 144.1 til maksimum kotehøyde 146.1 som vist på plankart. Det tillates bebyggelse med inntil 3 etasjer over parkeringskjeller eller ferdig planert terreng. Takoppløft tillates oppført til maks. gesimshøyde. Det tillates takoppbygg for løfteanretninger, heis og trapp til takterrasser, innenfor kotehøyder som er angitt på plankartet, og innenfor maksimum 20 % av takflatens underliggende areal.

#### **6.5 Parkering**

Parkering skal legges under terreng innenfor angitt bestemmelsesområde #1.

Trappehus til parkeringskjeller skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #1.

Det skal etableres maks 1,3 parkeringsplasser pr. boenhet inklusiv gjesteparkering.

Det skal legges til rette for etablering av ladestasjoner til elbiler og sikres mulighet for lading for samtlige biloppstillingsplasser.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være avsatt til bevegelseshemmede.

Det skal etableres minimum 2 p-plasser for sykkel pr. boligenhet. Minimum 10 % av plassene skal plasseres på terreng ved innganger. Resterende plasser etableres i parkeringskjeller. Det skal avsettes arealer i parkeringskjeller til vask og vedlikehold av sykler.

#### **6.6 Estetikk**

Bebyggelsen skal når det gjelder volum, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at den samlet fremstår med et helhetlig preg. Individuell fargebruk tillates også. Fasader skal gis en oppbrutt utforming, både vertikalt og horisontalt gjennom detaljutformingen. Det skal legges vekt på god terrengtilpasning som unngår eksponerte flater mellom parkeringsanlegg og boligbebyggelsen.

Støyskjermer skal utformes som et arkitektonisk element som sikrer muligheter for varierende bruk og aktivitet og med åpninger for atkomst fra vei og fortau.

Støyskjermer langs Nordbyveien skal minimum ha 2 åpninger som er logisk plassert med tanke på krysningspunkt, holdeplass og innganger i bebyggelsen. Åpningene skal utformes slik at støyskjermingseffekten ikke reduseres. Støyskjermer skal utformes slik at den kan beplantes, belyses og inngå som et brukelement i uteanlegget for boligene.

#### **6.7 Uteoppholdsareal**

Uteoppholdsareal innenfor formålet boligbebyggelse skal være minimum 25 % av BRA.

Egnet uteoppholdsareal er areal som ikke brukes til kjøreatkomst til parkeringskjeller og som ikke er brattere enn 1:3.

Arealene BUT 1-2 og private utearealer inkludert balkonger og terrasser med minstestørrelse på 10 m<sup>2</sup> medregnes i uteoppholdsarealene. Ikke-brukbare restarealer medregnes ikke. 50 % av uteoppholdsarealet skal tilrettelegges som lekeareal.

Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsarealer som er tilrettelagt for variert fysisk aktivitet og opphold tilpasset ulike alders- og brukergrupper.

Det skal etableres en fysisk gjennomgang mellom boligbebyggelsen fra Nygårdsveien og en gjennomgang fra Nordbyveien med direkte atkomst til felles uteområder BUT 1-2.

Det skal benyttes variert stedegen vegetasjon i felles uteområder og rundt bebyggelsen for å differensiere de ulike delområder innenfor formålet bebyggelse og anlegg.

#### **6.8 Private uteareal**

Hver boenhet skal ha et skjermet, privat uteoppholdsareal på terreng, terrasse eller balkong på minimum 10 % av boligens BRA. Private uteareal skal opparbeides innenfor formål for boligbebyggelse.

Privat uteoppholdsareal som forhager, fasadehager med utkrager fra bygningsfasadene eller takhager skal utformes slik at de bidrar til variert fasadeutforming i bebyggelsen. Private uteoppholdsarealer på terreng kan kun avgrensnes mot fellesarealer ved bruk av stedegen vegetasjon.

#### **6.9 Takterrasser**

Det tillates etablering av private takterrasser. Takterrassene skal trekkes minimum 1 meter inn fra fasadeliv. Det skal beplantes i sonen mellom fasadeliv og takterrassene. Rekkverk skal være transparent.

#### **6.10 Terrengbehandling og murer**

Eksisterende terreng skal i størst mulig grad bevares.

Det tillates nødvendige forstøtningsmurer på inntil 1,5 meter. Ved innkjøring til garasjeanlegg tillates forstøtningsmurer på inntil 5 meter.

### **7. Bebyggelse og anlegg – Energianlegg (BE)**

#### **7.1 Kabelbygg (BE)**

Området BE er avsatt til eksisterende Nordby kabelbygg som fortsatt skal være i drift. Byggegrense er lik hensynsone for kulturmiljø, H570.

### **8. Bebyggelse og anlegg – Uteoppholdsareal (BUT1-2)**

#### **8.1 Uteoppholdsareal**

Områdene skal tilrettelegges for opphold, lek og aktivitet. For å sikre en hensiktsmessig tilkobling til internveier og boligbebyggelse skal det etableres stiforbindelser gjennom uteoppholdsarealene. Stier skal fremstå som en integrert del av landskapet. Gangforbindelse innenfor bestemmelsesområde #2 skal opparbeides samtidig med BUT1-2. Utearealet tillates ikke inngjerdet.

#### **8.2 BUT1**

Innenfor BUT1 skal eksisterende stedegen vegetasjon og enkelttrær av stedegen løvtreslag (bjørk, osp, rogn, selje) samt fjell i dagen, som hovedregel bevares og innlemmes som naturlige kvaliteter i utformingen av uteoppholdsarealene.

Arealet skal gjerdes inn under byggeperioden, og verdifull vegetasjon og trær som skal bevares skal fremgå i landskapsplanen. Ved rammesøknad skal det vedlegges en marksikringsplan for å sikre disse verdiene.

### **8.3 BUT2**

Arealet innenfor BUT2 kan ligge oppå parkeringskjeller og skal opparbeides med minimum 0,8 meter vekstjord.

## **9. Bebyggelse og anlegg – Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB)**

### **9.1 Bebyggelse**

Innenfor området tillates etablert bebyggelse for forretning med plasskrevende varer, industri og lager med tilhørende administrasjon. Det tillates ikke kontor eller detaljhandel.

### **9.2 Utnyttelse**

Innenfor formålet tillates totalt 2 000 m<sup>2</sup> BRA over ferdig planert terreng med full kjeller under terreng. Parkeringskjeller, kjeller og boder under terreng skal ikke regnes med i BRA.

### **9.3 Byggegrenser**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de angitte byggegrenser som er vist på plankart. Parkeringskjeller tillates plassert utenfor byggegrense vist på plankart, men skal plasseres innenfor bestemmelsesområde # 4.

### **9.4 Gesimshøyder**

Maksimalt tillatte gesimshøyder er angitt på plankart.

Takoppløft tillates oppført til maks. gesimshøyde. Det tillates takoppbygg for løfteanretninger, heis og trapp til takterrasser, innenfor gesimshøyder som er angitt på plankartet, og innenfor maksimum 30 % av takflatens underliggende areal.

### **9.5 Parkering**

Det skal etableres maksimum 1 parkeringsplass per 100 kvm BRA næringsareal inklusive gjesteparkering.

Minimum 8 av plassene skal reserveres gjeste- eller kundeparkering, og minst 5 % av plassene skal reserveres HC-parkering, og plasseres på terreng. Øvrige p-plasser skal plasseres under terreng i kjeller/garasje. Minimum 10 % av p-plassene skal ha ladepunkt for ladbar motorvogn.

Sykkelparkering: Det skal etableres minimum 5 p-plasser for sykkel pr 1000 m<sup>2</sup> BRA.

### **9.6 Utforming**

Næringsbygget skal fremstå helhetlig utformet med god material- og fargebruk, eventuelt i kombinasjon med andre arkitektoniske virkemidler.

## 10. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 10.1 Holdeplass/plattform (o\_SH)

Holdeplassen skal utformes som kantstopp iht. Staten Vegvesens normalkrav.

### 10.2 Annen veggrunn – grøntareal (o\_SVG)

Arealet skal tilsås og beplantes med en trerekke. Gatebelysning skal plasseres innenfor formålet.

## 11. Hensynssoner

### 11.1 Hensynssone kulturmiljø H570 – Nordby kabelbygg

Eksisterende bygning innenfor hensynssone H570 tillates ikke revet, fjernet eller flyttet.

Bygningens eksteriør og bærende

konstruksjoner skal bevares uendret eller kan føres tilbake til opprinnelig eller eldre utførelse i tråd med kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer kan unntaksvis tillates etter vurdering dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminnefaglige og estetiske verdier.

Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige eller eldre materialer og elementer som vinduer, dører, taktekking mm, bevares med sin opprinnelige plassering.

Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farge og utførelse videreføres.

## 12. Bestemmelsesområder

### 12.1 Bestemmelsesområde #1

Parkeringskjellertilhørende boligbygg skal plasseres innenfor bestemmelsesgrensen angitt på plankart.

### 12.2 Bestemmelsesområde #2

Det skal etableres en gangforbindelse innenfor bestemmelsesgrensen. Gangforbindelsen skal opparbeides som en allment tilgjengelig gangvei og utformes slik at den oppleves som offentlig. Stien skal belyses og stedegen vegetasjon skal benyttes som skjerming mot boligens private uteområder. Innenfor området skal det også plasseres vann- og avløpsledninger.

### 12.3 Bestemmelsesområde #3

Innenfor bestemmelsesgrensen skal det ved bruk av trær, busker og belysning etableres en grønn overgang inn mot boligbebyggelsen. Ved bruk av ulike materialer skal det skapes en tydelig forskjell mellom boligens atkomstområde, private utearealer og fortau.

Det tillates plassert felles renovasjonsløsning innenfor bestemmelsesområdet.

#### **12.4 Bestemmelsesområde #4**

Kjeller tilhørende næringsbygg skal plasseres innenfor bestemmelsesgrensen.  
Kjeller skal benyttes til lager og parkering.

#### **12.5 Bestemmelsesområde #5**

Midlertidig anlegg- og riggområde tillates brukt til oppføring av permanent støyskjerm for ny E18. Arealet skal settes i stand etter bruk.

#### **12.6 Bestemmelsesområde #6**

Innenfor bestemmelsesområdet kan det etableres midlertidig støyskjermingstiltak i form av terrengvoll eller støyskjerm som skal skjerme boligene innenfor felt B dersom disse oppføres før ny E18 eller før næringsbygg innenfor felt BKB er etablert. En terrengvoll skal sås til og framstå som grønn. Eksisterende vegetasjon langs Nygårdsveien skal i størst mulig grad bevares for visuell skjerming inntil næringsbygget oppføres. Når enten ny E18 eller næringsbygget er etablert skal midlertidig støyskjermingstiltak fjernes.

### **13. Rekkefølgebestemmelser før rammetillatelse**

Ved søknad om rammetillatelse skal følgende foreligge:

- Detaljprosjektert løsning for vann, avløp og overvann som beskrevet i planområdets VAO-plan, samt teknisk plan for omlegging av luftstrekke til kabler i bakken.
- Grunnundersøkelser av lokal stabilitet, byggegrop og fundamenteringsløsninger.
- Før rammetillatelse gis skal skole- og barnehagekapasiteten være tilstrekkelig etablert.

### **14. Rekkefølgebestemmelser før igangsettingstillatelse**

Før det gis det gis igangsettingstillatelse skal:

- Tilstrekkelig kapasitet på vannledningsnett frem til planområdet være sikret opparbeidet.
- Nødvendig kapasitetsøkning på avløpsnett være sikret opparbeidet
- Tilstrekkelig kapasitetsøkning på avløpsnett fra Nygårdsveien til Holstad være sikret opparbeidet.
- Vann og avløpstrasé, fra planområdet, langs Nygårdsveien fram til nordre grense av gnr. 103, bnr. 39 være sikret opparbeidet.
- Vann- og avløpstrasé som binder sammen hovednett for VA i Nordbyveien og Nygårdsveien, lokalisert langs nordre grense av gnr. 103, bnr. 165 være sikret opparbeidet.

## 15. Rekkefølgebestemmelser før brukstillatelse

Før brukstillatelse gis skal:

- Fortau o\_SF2 med gatebelysning langs nordsiden av Nordbyveien innenfor planområdet og en fotgjengerovergang skal være opparbeidet.
- Holdeplass o\_SH og leskur o\_SP (Nygård) i vestgående retning være opparbeidet.
- Gangforbindelse innenfor bestemmelsesområde #2 skal være opparbeidet, jf. pkt. 12.2.
- Leke- og uteoppholdsareal BUT1-2 være opparbeidet.
- Fortau o\_SF1 med gatebelysning langs vestsiden av Nygårdsveien være opparbeidet.