

Reguleringsbestemmelser - detaljreguleringsplan for Grenseveien - Myrfaret

Reguleringsbestemmelser datert: 21.12.2017 Plankart datert: 21.12.2017
Revidert: 26.03.2019 Plankart revidert: 26.03.2019

Saksbehandling ifølge plan- og bygningsloven:

Forhåndsvarsel: 26.08.2017
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 1. gang: xx.xx.201x
Offentlig ettersyn: xx.xx.-xx.xx.201x
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 2. gang: xx.xx.201x
Vedtak i kommunestyret: xx.xx.201x

1 Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for ny bolig- og næringsutvikling, stadfeste eksisterende boligbebyggelse og grønnstruktur, og legge til rette for etablering av ny grønnstruktur, vei og fortau, samt gatetun med torg og sosiale møteplasser/lekeplasser.

2 Arealformål

Området reguleres til:

2.1 Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B1-B4)
- Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-BFS2)
- Bolig/forretning/kontor (BKB1-2)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (SKV1)
- Fortau (o_SF1-o_SF5)
- Torg (ST1-ST2)
- Parkering (SPP)
- Annen veggrunn - grøntareal (o_SVG1-o_SVG5)

2.3 Grønnstruktur

- Grønnstruktur (o_G1-o_G2)
- Friområder (o_GF1_o_GF3)
- Kombinerte grønnstrukturformål (f_GKG)

3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Bebyggelse og utforming (pbl. §12-7 nr. 1, 4, 5)

Ny bebyggelse med tilhørende utomhusanlegg skal utformes med god arkitektonisk kvalitet. Det skal være en helhetlig løsning for materialvalg og bygningsmessige detaljer.

Bebyggelsen skal utformes som frittstående leilighetsbygg, i en variasjon mellom punkthus og lameller. Det skal være en variasjon av høyder innenfor bebyggelsen, som løses enten ved et variert etasjeantall på byggene eller inntrukne etasjer.

Takoppbygg for trapp, heis og eventuelle andre tekniske installasjoner tillates begrenset til 3,5 meter over regulert kotehøyde, dersom de ligger minimum 2 meter fra fasadeliv, og skal maksimalt utgjøre 20 % av samlet takflate.

Takoppbygg for trapp heis og eventuelle andre tekniske installasjoner tillates begrenset til 1,5 meter dersom de ligger ut i fasadeliv, og skal maksimalt utgjøre 20 % av samlet takflate.

Det tillates overdekninger og installasjoner som del av oppholdssonen på takterrasser. Installasjoner og overdekninger skal tilpasses bygningens arkitektur. Overdekninger skal maksimalt utgjøre 30 % av takterrassens areal, og maksimalt ligge 3,0 meter over takterrassens gulvflate.

Rekkverk på takterrasser tillates 1,5m over regulert høyde. Rekkverk skal stå på innsiden av gesims/parapet.

Boligbebyggelsen skal ha en variert leilighetssammensetning.

3.2 Byggegrenser (pbl. § 12-7 nr 2)

Bebyggelsen tillates oppført innenfor de byggegrenser og gesimshøyder som vist i plankart.

Grense for bebyggelse langs Nordbyveien settes til 15 meter fra ytterkant kjørebane. Mot Grenseveien i retning nord-sør settes byggegrense til 8 meter fra ytterkant kjørebane. Balkonger kan maksimalt krage 1 meter ut over regulert byggegrense.

I felt B3 skal delområde A og B skilles med gatetun, gatetunet skal videreføres gjennom felt B2 frem til torg ST2.

I felt B3 skal delområde B og C skilles med en korridor med felles grøntareal på minimum 8,0 meter bredde, frem til torg ST2. Grøntkorridoren tillates etablert over felt B2.

I felt B4 skal delområde D og E skilles med gatetun frem til torg ST1.

I felt B4 skal delområde E og F skilles med en grøntkorridor på minimum 8,0 meter bredde.

3.3 Støy

Retningslinje for støy i arealplanleggingen T 1442/2016 eller senere vedtatte retningslinjer som erstatter denne skal legges til grunn for etablering av støyfølsom bebyggelse.

For håndtering av støy i anleggsperioden gjelder tiltak i tabell 4, 5 og 6 i retningslinje T-1442/2016, eller senere retningslinjer som erstatter denne.

3.4 Grunnforurensing

Eventuell grunnforurensing i masser skal håndteres forsvarlig ihht. Miljøoppfølgingsplan.

3.5 Kulturminner (pbl. § 12-7 nr. 6)

Dersom det ved anleggsarbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og ansvarlig myndighet kontaktes jf. Kulturminneloven § 8 annet ledd.

3.6 Utomhusplan (pbl § 12-7 nr.12)

Planområdet skal ha gjennomgående gatetun som forbinder området to torg (ST1 og ST2). Gatetunet skal utformes med gjennomgående god materialbruk på overflater og møblering. Det skal legges til rette for oppholdssoner og møteplasser av ulik karakter tilpasset ulike beboergrupper innenfor området.

Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges utomhusplan for det aktuelle feltet i minimum i målestokk 1:500. Utomhusplanen skal vise ny, og eksisterende vegetasjon, eksisterende og nytt terreng, belysning og andre faste installasjoner, sykkelparkering, renovasjonsanlegg, nettstasjon og overvannshåndtering på terreng, samt oppstillingsplass for rednings- og slukkemannskap.

3.7 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvannshåndtering og blågrønn faktor etableres i samsvar med kommunens norm for overvannshåndtering. Valg av overvannshåndtering fra bygg og harde flater skal fremgå av utomhusplanen, og redegjøres for i forbindelse med byggesøknad. Blågrønn faktor på minimum 0,7 skal oppnås.

4 Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Arealbruk

Området er avsatt til boligbebyggelse (B1 – B4), boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-2) og kombinasjonsformål bolig/forretning/kontor (BKB).

Det tillates etablering av servering i formål avsatt til bolig/forretning/kontor BKB.

4.1.2 Grad av utnytting

Ny bebyggelse

B1	Maks tillatt BRA = 2 700 m ²
B2	Maks tillatt BRA = 2 900 m ²
B3 Delområde A, B og C	Maks tillatt BRA = 15 700 m ²
B4 - Delområde D, E, F, og BKB2	Maks tillatt BRA = 16 100 m ²

Maksimalt tillatt BRA for B1, B2, B3 og B4 skal ikke overstige 37 400 m²

Åpent overbygd areal skal ikke medregnes i BRA. Det tillates maksimalt 2500 m² åpent overbygd areal.

Areal under terreng, parkeringsramper, samt overdekket sykkelparkering på terreng medregnes ikke.

Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA.

Ved etablering av forretning innenfor område BKB1, skal forretningsarealet ikke overskride 2000 m². Innenfor BKB2 skal forretningsarealet ikke overskride 500 m²

Eksisterende og kombinert bebyggelse

BKB1	Maks tillatt BRA = 2 700 m ²
------	---

BFS1-2 Maks tillatt bebygd areal (% BYA) = 25 % BYA.

4.1.3 Plassering og høyder

Bebyggelsens tillates oppført innenfor de byggegrenser som vist på plankart. Byggegrenser og høyder er vist på plankart med maks. tillatt gesimshøyder.

4.1.4 Utearealer

Felles uteoppholdsareal på terreng skal være tilgjengelig for allmenn bruk, og ha utforming og innhold for varierte aktiviteter/lekeplasser tilpasset alle aldersgrupper og opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialbruk. Dersom den beplantede delen av utearealet ligger over kjeller, skal konstruksjonen dimensjoneres for en jorddybde på minimum 0,4 meter.

Egnet uteareal skal være minst 20 m² pr. boenhet. Takterrasser og balkong/veranda lik eller større enn 15 m² kan medtas i MUA.

4.1.5 Lekeareal

Lekeplassene skal tilpasses barn i ulike alder og opparbeides med lekeapparater og installasjoner av god kvalitet. 50 % av lekeplassene skal være solbelyst i minimum 5 timer ved jevndøgn sommertid. Lekeplasser skal ikke ligge i gul eller rød støvsone. Lekeplasser skal være felles for boliger innenfor planområdet.

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

4.2.1 Arealbruk

Området er avsatt til kjøreveg (SKV), fortau (SF), torg (ST), parkering (SPP) og annen veggrunn - grøntareal (SVG).

4.2.2 Parkering

Det skal tilrettelegges for maks 1 plass for bilparkering pr. boenhet, inkludert gjesteparkering. Parkeringskravet skal løses innenfor planområdet og skal lokaliseres i kjeller/under terreng. Kjørbar adkomst til parkeringskjeller er vist i plankart med pil. Adkomsten kan flyttes ved innsendelse av rammetillatelse.

Minimum 25 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt med lademuligheter for EL-biler. Det tillates etablering av maks 30 P-plasser på terreng for gjesteparkering og korttidsparkering for beboere.

For BKB1, BFS1 og BFS2 gjelder kommuneplanens bestemmelser for parkering til bolig og næringsbebyggelse.

Der brannbiler skal ferdes over underjordiske parkeringsanlegg skal øverste garasjedekke dimensjoneres for bilkjøring med akseltrykk minimum 10 tonn.

Minimum 5 % av parkeringsplasser for bil skal utformes som HC-plasser, og plasseres nær inngang/heis.

Det skal etableres minst to sykkelparkeringsplasser per boenhet. Minimum 20 % av sykkelparkeringen skal plasseres i tilknytning til inngangspartier i den enkelte bygning. 50 % av den samlede sykkelparkeringen skal være overdekket.

Sykkelparkering på terreng skal innpasses på en hensiktsmessig måte i forhold til arkitektur og annen arealbruk.

4.3 Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

4.3.1 Arealbruk m.m.

Området er avsatt til grønnstruktur (G) og friområde (GF). Vegetasjon i området skal bevares. Tursti skal opprettholdes, skjøttes og utbedres ved behov. Normal skjøtsel og rydding av krattskog tillates, store trær skal søkes bevart så langt det er mulig. Det tillates ikke etablering av konstruksjoner, terrenginngrep eller tiltak som kan forringe områdenes kvalitet og karakter.

Område avsatt til kombinerte grønnstrukturformål (GKG) skal benyttes til felles lek/aktivitet, samt overvannshåndtering.

5 Rekkefølgebestemmelser

Fortau skal være opparbeidet frem til Nordbyveien før det gis brukstillatelse for tilliggende boliger. Fortauet skal etter ferdigstilling overtas av kommunen.

Før det gis brukstillatelse for delområde D, E og BKB2 skal torg (ST1) være opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for B1 og B2 skal torg (ST2) være opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for B4 og B3 skal kryss på kjøreveg o_SKV1 være opparbeidet. I forkant av dette skal tekniske tegninger være godkjent av Ås kommune.

Løsning for håndtering av overvann skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for det ferdigstilte byggefeltet.

Utearealer skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Felles uteareal og lekeplasser for delfeltet skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse/ferdigattest for boligene.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det leveres en miljøoppfølgingsplan (MOP). Planen skal vise hvordan masser håndteres, og godkjennes av kommunen.