



Plan nr. 332

Reguleringsbestemmelser for detaljregulering for Moerveien 12

Reguleringsbestemmelser datert: 04.05.2021

Plankart datert: 04.05.2021

Revidert: 31.12.2021

Plankart revidert: 10.12.2021

Saksbehandling ifølge plan- og bygningsloven:

Varsel om oppstart av planarbeid:	24.04.2020
Hovedutvalg for teknikk og plan, 1. gang:	22.06.2021
Hovedutvalg for teknikk og plan, 2. gang:	19.01.2022
Offentlig ettersyn:	xx.xx.-xx.xx.202x
Hovedutvalg for teknikk og plan, 3. gang:	xx.xx.202x
Vedtak i kommunestyret:	xx.xx.202x

1. Planens hensikt

Reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser skal legge til rette for etablering av boligbebyggelse i åpen karréstruktur bestående av to boligblokker rundt felles gårdsrom. Det skal sikres publikumsrettet virksomhet/kontorvirksomhet og eller fellesarealer for bolig mot gateplan mot Moerveien og Brekkeveien.

2. Området reguleres til:

Arealformål

- Kombinert bolig/forretning/kontor (BKB)
- Gatetun (o_SGT)
- Fortau (o_SF)

Bestemmelsesområde

- Omfang av garasjekjeller (#1)
- Omfang av renovasjonsanlegg (#2)

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved bruk av åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer. Overskudd av overvann ved store nedbørsmengder skal ledes i planlagte flomløp langs langsgående overordnet grønnstruktur, bort fra bygninger og bebyggelse.

3.2 Beregning av blågrønn faktor (BGF)

Det skal oppnås en blågrønn faktor i byggeområdet på minimum 0,7.

3.3 Parkering

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

Bebyggelsestype	Boenhet	Sykkel (min.)	Bil (maks)	Gjesteparkering
Blokkbebyggelse	1-roms	1	0,2	0,1
	2-roms	2	0,6	0,1
	3-roms og mer	2,5	0,8	0,1
Forretning, kontor og tjenesteyting			0,8 per 100m ²	

- Det tillates ikke utendørs ramper til parkeringsanlegg i kjeller. Ramper til parkeringsanlegg skal integreres i bygget.
- Parkeringskjeller skal legges under terreng og innenfor bestemmelsesområder #1. Det tillattes etablering av underjordisk rampe/forbindelse mellom #1. Parkeringskjeller skal ikke begrense uteoppholdsareals evne til lokal håndtering av overvann eller etablering av vegetasjon
- Det skal etableres infrastruktur for tilkobling av elbilladere til samtlige parkeringsplasser.
- Minimum 5 % av parkeringsplasser for bil skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. Parkeringsplassene skal legges nær heis.
- Det tillates inntil 10 % økning av maksimum parkeringskapasitet forutsatt at disse plassene dedikeres former for bildelingsamarbeid.
- Parkeringsanlegg for sykkel og HC-kjøretøy skal være lett tilgjengelig fra inngangspartier, hovedsakelig i kortere avstand fra inngangspartier enn bilparkering.
- Minimum 10 % av plassene for sykkelparkering skal dimensjoneres for lastesykkel/familiesykkel.
- Det skal legges til rette for ladning av el-sykkel for 10 % av sykkelparkeringsplassene.
- Minimum 50 % av sykkelparkeringen skal være under tak. Alle sykkelparkeringsplasser skal ha mulighet for tyverisikring. Det skal settes av tilstrekkelig innendørs areal for vask og reparasjon av sykler.
- Ved kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over tilstøtende vei/planum. Det skal være minimum 5 meter mellom garasjeport og vei/gates formålsgrense.

3.4 Støy

For utendørs støynivå gjøres Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021), tabell 3.

For innendørs støynivå gjøres Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021), punkt 3.3, 4. ledd, punktum 1.

I anleggsperioden gjøres Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021), tabell 4, tabell 5 og tabell 6.

Følgende avbøtende tiltak kan gjennomføres for at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende iht. T1442/2021:

- Rekkverket på takterrassens nordlige og østlige side gjøres tett (for eksempel i form av glass) for å begrense støy og sikre mer uteoppholdsareal.

- Balkonger for boenheter i sørøstre hjørne av bygg som ligger langs Brekkeveien skal delvis glasses inn. Hele østsiden og halve sørsiden av balkongen skal dekkes av glassfelt for å sikre støy under grenseverdi for boenhetens sørlige vinduer.

3.5 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet 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 Energiløsninger

3.6.1 Fjernvarme

Tiltak innenfor området som omfattes av konsesjonsområde for fjernvarmeleveranse i Ås skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.

3.6.2 Nettstasjon

Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense, og med avstand på minimum 5 m fra bygninger med brennbare overflater.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. Størrelsen på rommet må være minimum 16 m², og ingen vegg må være kortere enn 4 meter. Rommet må være i første etasje, og det stilles særskilte krav til direkte adkomst, utforming av rommet og ventilasjon m.v.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg

4.1.1 Kombinert bebyggelse - BKB – Bolig/Forretning/Kontor

4.1.1.1 Utforming

Tillatt totalt m²-BRA for prosjektet skal ikke overskride 7400 m². Boligdel skal ikke overskride 6600 m². Garasjekjeller samt øvrige arealer under bakken skal ikke medregnes i m²-BRA.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og regulerte høyder som vist på plankartet. Bygningsvolum mot Moerveien kan tillattes i maksimum 4, og en tilbaketrukket 5 etasje. Mot Moerveien (tverrveien) tillattes det 6 etasjer, men øverste etasje skal være trukket tilbake fra fasadelivet minimum 3 meter. Mot Brekkeveien tillates maksimum 6 etasjer.

Første etasje skal ha en fri høyde på minimum 3,9 meter.

Første etasjer i bebyggelsen skal benyttes til publikumsrettet virksomhet, primært forretninger eller kontor eller fellesarealer for bolig med størrelse på minimum 600 m² totalt. Første etasje mot offentlig gate skal utformes med aktive fasader. Fasadene skal utformes slik at det gis mest mulig innsyn i bygget ved utstrakt bruk av glass eller annet transparent materiale, gjerne med vindusflatene med min høyde på 2,0 m. Det skal sikres minimum 5 innganger til næringsarealer på byggeområdet.

Trapper og støttemurer kan oppføres utenfor angitte byggegrenser.

Balkonger og markterrasser tillates utkraget inntil 2 meter over byggegrenser, men ikke over formålsgrenser. Mot Moerveien (tverrveien) tillattes at balkonger krager ut inntil 0,5 meter over fortauet, dersom balkongene ligger minimum 4,5 meter over fortauet.

Takene skal utgjøre en del av taklandskapet i sentrum og inngå som en del av anleggets samlede arkitektoniske uttrykk. Takoppbygg/rømningstrapper/heis tillates inntil 3,5 meter over maksimum gesimshøyde, og kan utgjøre inntil 15 % av total takflate. Takoppbygg på tak skal kun omfatte absolutt nødvendige objekt, og tilpasses byggets arkitektur. Rekkverk med høyde 1,2 meter tillates oppført over maks gesimshøyde på tak. Rekkverk på takterrasse skal trekkes tilbake minimum 1 meter fra fasadeliv.

4.1.2.2 Funksjon- og kvalitetskrav

Bebyggelse skal utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning for området.

Hovedmateriale skal være tre eller lignende.

Det skal tilstrebes horisontal inndeling av ulike deler av bygningskroppen, særlig overgang mellom førsteetasjene og bygget for øvrig.

For å skape variasjon i fasaden mot Brekkeveien anbefales det bruk av ulik bredde på kledningsmateriale, samt kombinasjon av vinduer i innskutte og utskutte felt, samt franske balkonger, eventuelt andre virkemidler.

Mot Moerveien og Moerveien (tverrvei) skal fasaden varieres med materialbruk og sprang inn og ut, som for eksempel veksling mellom inntrukne og påbygde balkonger. Det tillattes innglassing av balkonger.

Eventuelle gjerder, støyskjermingstiltak, skilting, belysning mv. skal ha et helhetlig preg og ha høy kvalitet. Utendørs belysning skal rettes mot terreng.

Det tillates ikke plassering av tekniske installasjoner på uteoppholdsarealene.

Kjøreadkomsten vist i plankartet kan justeres med inntil 4 meter.

4.1.2.3 Leilighetssammensetning

Maksimum 40% leiligheter innenfor kvartalet kan være under 45kvm BRA.

Minst 20 % av leilighetene skal være større enn 70 kvm BRA.

Leilighetene skal ha en minimumsstørrelse på 36 kvm BRA.

Det tillates ikke leiligheter ensidig orientert mot Brekkeveien.

4.1.1.4 Krav til uteoppholdsareal

Egnet areal til lek, aktivitet og uteopphold skal utgjøre minimum 20 % av BRA for foreslått boligbebyggelse. Balkongareal kan medregnes dersom balkongen er minimum 10 m². Areal til takterrasser kan medregnes i uteoppholdsarealet for inntil 50 % av arealet avsatt til takterrasse. Uteareal brattere enn 1:3 eller smalere enn 8 meter bredde skal ikke regnes med. Støykrav skal være ivaretatt jf. § 3.4.

Både felles og private arealer som inngår i beregning av krav til lek, aktivitet og uteopphold skal ha sol ved vår- og høstjevndøgn kl. 15:00 på minst halvparten av arealet.

4.1.1.5 Krav til areal for lek

Det skal opparbeides nærlekeplasser på minimum 200 m² maks 50 meter fra inngangsdør. Lekearealene skal være minimum 10 meter brede, og skal opparbeides med materialer av god holdbarhet.

Nærlekeplasser som har sol ved jevndøgn kl. 15:00 og tilfredsstillende kravet til bredde, kan inngå ved beregning uteholdareal per boenhet.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.2.1 Gatetun (o_SGT)

Gatetun skal være offentlig, og fungere som flomvei og tverrforbindelse fra Moerveien til Brekkeveien. Gatetunet skal opparbeides med en helhetlig utforming og materialbruk. Hoveddekket skal utføres med god materialkvalitet og skal enten være betong, gatestein eller annet belegget utenom asfalt. Det skal etableres regnbed og plantes minimum 3 gatetrær. Det tillattes å sette opp minimum 2 benker.

4.2.2 Fortau (o_SF1 – o_SF3)

Fortau skal være offentlig.

4.2.3 Vei- og gatebelysning

Det skal tilrettelegges for vaierbelysning langs planområdet nord- og sørside.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Omfang av parkeringskjeller/boder/sykkelparkering/tekniske rom i underetasje (#1)

Parkeringskjeller/boder/sykkelparkering/tekniske rom i underetasje skal plasseres innenfor bestemmelsesgrenser angitt på plankartet, #1. Det skal sikres minst 1 meter jordsmonn mellom kjeller og terreng. Det er tillatt med en rampeforbindelse med bredde på inntil 6,5 meter mellom disse 2 områdene. Det skal etableres jordsmonn over rampen på minst 1 meter, men der hvor rampen ligger høyest skal det sikres minst 0,4 meter jordsmonn mellom rampen og terreng.

5.2 Renovasjonsanlegg (#2)

Avfallspunkter skal etableres i bestemmelsesområde #2. Avfallspunkter skal etableres i felles anlegg og skal være nedgravd. Avfallspunktene skal være lett tilgjengelig for renovasjonsoperatøren.

6. Dokumentasjonskrav

6.1 Utomhusplan:

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges utomhusplan som viser disponering og utforming av omsøkt byggeområde. Planen skal vise overvannshåndtering, 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. Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan belysning påvirker omkringliggende områder slik at lysforurensning til boliger unngås.

6.2 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 slokkevann.

6.3 Tekniske planer for Fortau og Gatetun

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge detaljplaner for fortau og gatetun i planområdet som skal overtas av kommunen for drift og vedlikehold.

6.4 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; krav til opparbeidelse av anleggsvei og øvrige områder etter ferdigstilling; og beskyttelse av vegetasjon, jordsmonn og lokalt biologisk mangfold som skal bevares. Det skal i planen redegjøres for håndtering av overvann i anleggsperioden. Planen skal

utarbeides i samsvar med Norsk standards mal for miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen eller tilsvarende standarder.

6.5 Grunnforhold

Før det gis rammetillatelse for boligbebyggelse skal det være gjennomført nødvendige undersøkelser som dokumenterer god lokal- og områdestabilitet.

6.7 Støy

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge støyrapport som dokumentere at støykravene vil bli ivaretatt jf. reguleringsbestemmelse 3.4.

6.8 Klimagassregnskap

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge klimagassregnskap som inkluderer utslipp fra byggeplass, materialer og energi, iht. Norsk Standard metode for klimagassberegninger eller tilsvarende standarder.

6.9 Miljøtekniske undersøkelser – Forurenset grunn

Det skal foreligge en miljøgeologisk undersøkelse med prøvetaking av grunnen på eiendommen før søknad om igangsettingstillatelse.

6.10 Masseforvaltning

Det skal etterstrebtes best mulig massebalanse og gjenbruk av overskuddsmassene ved anleggsarbeid i byggeområdene. Håndtering av overskuddsmasser skal redegjøres for, før igangsettingstillatelse kan gis.

Den skal på grunnlag av beregninger av masseoverskudd og undersøkelse av kvalitet på overskuddsmassene, avklares hvordan massene kan brukes, mellomlagres, brukes til terrengjustering eller deponeres.

6.11 Skiltplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en felles skiltplan for virksomhetene innenfor planområdet.

6.12 Kvalitetsoppfølgingsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges en oppfølgingsplan for tiltakene som er knyttet til Kvalitetsprogram for områderegeringsplan Ås sentralområde. Herunder inngår belyningsplan.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse skal følgende tiltak være sikret opparbeidet:

1. Kryssutbedring Fv152/Langbakken, med tilpasning mot jernbanekulvert.
2. Kryssutbedring Fv152/Hogstvetveien.
3. Kryssutbedring Brekkeveien/Fv152, med tilpasning mot jernbanekulvert.
4. Kollektivløsninger langs Fv152 mellom krysset Fv152/Langbakken og Fv152/Hogstvetveien.
5. Sykkelvei med fortau samt fortau langs Brekkeveien fra stasjonen t.o.m. kryss Askeveien.
6. Fortau/gang- og sykkelvei langs Brekkeveien fra stasjonen til kryss Brekkeveien/Fv152.
7. Sykkelvei med fortau langs Fylkesvei 152 fra ST2 til krysset Idrettsveien/Fv152 via undergang under jernbanen.
8. Sykkelvei med fortau samt fortau langs Idrettsveien fra krysset Idrettsveien/Fv152 til Ås ungdomsskole.
9. Områdelekeklass i felt B9-B11.
10. Områdelekeklass i felt BKB2.
11. Fortau og sykkelfelt nordre del av Moerveien.
12. Åpning Hogstvetbekken regionalt overvannssystem, Parsell Ås stasjon.
13. Åpning Hogstvetbekken regionalt overvannssystem, Parsell Hogstvetveien.
14. Oppgradering av vannledning sentrum ved ESSO, 147 meter.
15. Oppgradering av vannledning sentrum/Ås stasjon, 253 meter.
16. Oppgradering av vannledning Ås VGS, 291 meter.
17. Oppgradering av vannledning Raveien, 162 meter.
18. Oppgradering av vannledning Moerveien, 125 meter.
19. Oppgradering av vannledning Søråsveien, 636 meter.
20. Skole- og barnehagekapasitet skal være tilstrekkelig

7.2 Før brukstillatelse

Før det gis brukstillatelse skal følgende tiltak være sikret opparbeidet:

1. Oppdimensjonering av vannledning fra kum 644 til kum 18269, 114 meter, til minimum ledningsdimensjon Ø200.