

Reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplan for Solbergveien 1

Reguleringsbestemmelser datert:	06.01.20	Plankart datert:	06.01.20
Revidert:	11.09.20	Plankart revidert:	01.09.20

Saksbehandling ifølge plan- og bygningsloven:

Forhåndsvarsel:	19.12.2016
Hovedutvalg for næring og miljø, første gang:	05.11.2019
Hovedutvalg for teknikk og plan, første gang:	07.11.2019
Hovedutvalg for næring og miljø, annen gang:	21.01.2020
Hovedutvalg for teknikk og plan, annen gang:	22.01.2020
Offentlig ettersyn:	07.04.2020 til 16.06.2020
Hovedutvalg for teknikk og plan, tredje gang:	07.10.2020
Vedtak i kommunestyret	21.10.2020

1. Planens hensikt

Bygging av inntil 75 nye boenheter med tilhørende anlegg.

2. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket plan-ID R-312.

3. Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

1110 Boligbebyggelse B

1112 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BKS

1550 Renovasjonsanlegg BRE

1600 Uteoppholdsareal BUT

1610 Lekeplass BLK

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2011 Kjøreveg SKV

2012 Fortau SF

2019 Annen veggrunn grøntareal SVG

2080 Parkering SPA

Landbruk-, natur- og friluftsfomål

5100 - LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk (L)

4. Hensynssoner og bestemmelsesområder

4.1 Hensynssoner

Sikrings-, støy- og faresone

140 Frisikt

210 Rød støysone

220 Gul støysone

Videreføring av reguleringsplan

910 gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde

4.2 Bestemmelsesområder

#1 midlertidig anleggsområde innenfor hensynssone 910

#2 midlertidig anleggsområde

5. Fellesbestemmelser for hele planområdet

5.1 Støy

Innenfor planområdet gjelder følgende krav til støynivå:

Foran vindu til rom med støyfølsom bruksformål (stue og soverom) ≤ 55 dB Lden

Uteoppholdsareal (MUA) ≤ 55 dB Lden

Der hvor veitrafikkstøyen overskrider grenseverdiene for utvendig eller innvendig støybelastning skal det iverksettes tiltak. For å kunne fravike retningslinjene skal det ved søknad om rammetillatelse fremlegges dokumentasjon på hvilke støytiltak som skal gjennomføres. For hver boenhet skal minimum 50 % av oppholdsrom inkludert minimum ett soverom ha vindusfasade mot stille side, hvor støygrensen tilfredsstilles. Skjerming skal fortrinnsvis skje i fasaden, inkludert bruk av spesialvinduer og innglassing av balkonger foran vinduer. Vinduer i boliger i 1. etasje skjermes alternativt med levegger/støyskjerm rundt privat uteplass.

I anleggsperioden skal grenseverdier i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016 – tabell 4 og 5 gjøres gjeldende.

5.2 Radon

Det er antatt høy forekomst av radon innenfor planområdet, boliger skal skjermes iht bestemmelser i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.

5.3 VA inkl. overvannshåndtering

Området skal tilkobles offentlig vann- og avløpsnett i tråd med godkjent VA-rammeplan.

Avløpet skal føres med selvfall mot nord/vest.

Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom og løses i tråd med overvannsnorm for Ås kommune.

Det er krav til blågrønn faktor på 0,8.

5.4 Trafikk/parkering

Adkomst nye boliger skal være fra Solbergveien og stikkveger fra denne. Minimum avstand fra avkjørsel til senterpunkt i rundkjøring i Nordbyveien er 40 m. Antall avkjørsler og plassering fastsettes ved søknad om tillatelse til tiltak for bygg.

Minst 50% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for etablering av ladepunkt.

Minst 10% av parkeringsplassene skal merkes som gjesteparkering.

For planområdet gjelder følgende parkeringsnorm:

	Bilparkering	Sykkelparkering
Blokk, 1roms leilighet	Maks 0,3 plass per boenhet	Minimum 1,5 plass per boenhet

Blokk, 2-roms leilighet	Maks 0,7 plass per boenhet	Minimum 1,5 plass per boenhet
Blokk, 3 roms leilighet	Maks 1 plasser per boenhet	Minimum 2 plasser per boenhet
4-5 roms leilighet og boliger i småhus	Maks 1 plasser per boenhet	Minimum 3 plasser per boenhet

Det etableres infrastruktur for tilkobling av elbilladere til samtlige biloppstillingsplasser.

I tillegg skal det opparbeides minimum 0,1 p-plasser for bil per boenhet tilrettelagt for forflytningshemmede.

5.5 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak påtreffes automatisk fredete kulturminner, skal kulturminnemyndigheten varsles med det samme og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet, jf. Lov om kulturminner § 8.

5.6 Uteoppholdsareal

Det settes et krav til minste uteoppholdsareal (MUA) på 100 m² per bolig i konsentrert småhusbebyggelse og 20 m² per boenhet i blokk. Terrasser og balkonger på minst 15 m² kan medregnes i MUA. Felt f_BUT kan medregnes i MUA for felt B.

Felles uteoppholdsarealer skal være parkmessig opparbeidet. De skal ha gode solforhold og skjermes fra vind, støy (Lden ≤ 55 dB) og forurensningskilder. Uteoppholdsarealer skal utformes for å skape uterom tilpasset alle aldersgrupper.

Ved beplantning skal det ikke brukes fremmedarter med høy eller svært høy risiko.

5.7 Renovasjon

Avfallscontainere skal samles i felles nedgravde anlegg for ett eller flere felt. Det skal avsettes minimum 2 punkter for renovasjon fordelt i planområdet. Punktene skal plasseres slik at man oppnår en gåavstand på maksimalt 100 m fra boligene.

Avfallsløsning kan ikke plasseres nærmere enn 15 meter fra midtlinjen til fv. 1378 Nordbyveien. Avfallsløsning skal utformes i samsvar med renovasjonsforskrift og kan plasseres utenfor regulert byggegrense der de ikke kommer i konflikt med siktsoner.

Areal avsatt til renovasjon og oppstilling av renovasjonsbiler skal fremgå av utomhusplan.

5.8 Energiforsyning

Det tillates etablert lokal energiforsyning innenfor planområdet, basert på fornybar energi. Det tillates etablert brønner for grunnvarme under alle bygg.

Etablering og plassering av nye nettstasjoner skal gjøres i samråd med netteier. Nettstasjoner skal ikke regnes med i grad av utnytting.

Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser (ikke mot fylkesvei), inntil 1 m fra eiendomsgrense, med minimum 5 m byggegrense til andre bygg og anlegg.

Nettstasjoner kan etableres i egne rom i bygg, utforming og plassering må avklares med netteier.

Lokalisering av nettstasjoner skal fremgå av utomhusplan.

5.9 Dokumentasjonskrav

5.9.1 Før opprettelse av eiendom/søknad om tillatelse til tiltak

Før det kan gis rammetillatelse til tiltak for bolig skal det foreligge godkjent VA-plan for vann-, avløp og overvann for feltet og frem til dette fra tilknytningspunkt. Planen skal angi traséer for hovedledningsnett og dimensjonering, samt sikre tilstrekkelig brannvannsuttak. Kommunens rettigheter til å ha VA-anlegg, drift og vedlikehold av anlegget skal sikres på den enkelte grunneiendom.

5.9.2 Krav i forbindelse med tillatelse til tiltak

Plan for overvannshåndtering

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge plan for overvannshåndtering med fordrøyning, jfr. krav i pkt. 5.2.

Teknisk plan, fylkeveg

Teknisk plan for tiltak langs eller på fylkesveg 1378, Nordbyveien, skal være godkjent av vegeier.

Energiforsyning

Søknader om tillatelse til tiltak skal redegjøre for energiløsninger og lokalisering av nettstasjoner og energisentraler.

Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes utomhusplan for det aktuelle feltet i målestokk min. 1:200. Utomhusplanen for første utbyggingsfelt må inkludere lekeplass.

Planen skal redegjøre for:

- Adkomst
- Byggegrenser og bebyggelseshøyde
- Interne vegger og belysning
- Parkeringsplasser og sykkelparkering
- Beplantning
- Fordrøyningsanlegg for overvann
- Terrengendringer og forstøtningsmurer
- Utforming av uteareal
- Plassering av nettstasjoner og renovasjonsanlegg
- Adkomst- og innsatsveger for brannvesenet

Utomhusplanen skal ivareta krav til universell utforming.

Plan for lekeplass

Det skal utarbeides detaljerte tegninger for utforming av lekeplass, med beplantning, møblering og materialvalg. Disse skal godkjennes av kommunen sammen med søknad om tillatelse til tiltak for de første boligene.

Skjerming mot trafikkstøy

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at krav til støy tilfredsstilles, jfr. § 5.1.

5.9.3 Krav i forbindelse med igangsettingstillatelse

Før det kan igangsettes tiltak/gis igangsettingstillatelse til tiltak på og langs fylkesvegen:

- Byggeplan for oppfylling og beplantning langs Nordbyveien skal være godkjent av vegeier.
- Tiltak utenfor byggegrense skal være godkjent av vegeier.
- Boring for VA-anlegg under Nordbyveien skal være godkjent av vegeier.

- Gravetillatelse og arbeidsvarslingsplan skal være godkjent av vegeier.

Plan for anleggsvirksomheten

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en plan for anleggsvirksomheten som gjør rede for:

- Tidsplan for gjennomføring av anleggsvirksomheten.
- Riggplan.
- Beskrivelse av omfang av anleggstrafikk, parkering og kjøreruter inn og ut av anlegget.
- Avfallsplan
- Massehåndteringsplan inkludert vurdering av flytting av matjord til nærliggende jordbruksareal.
- Beskrivelse av støy som følge av anleggsvirksomheten.
- Beskrivelse av tiltak som skal begrense spredning av støv som følge av anleggsvirksomheten.
- Beskrivelse av tiltak som skal gjennomføres for å hindre forurensende utlipp.
- Beskrivelse av hvordan adkomst til eksisterende boliger skal foregå i anleggsperioden.
- Beskrivelse av hvordan naboer, skoler, barnehager og andre relevante skal informeres i anleggsperioden.

6. Bestemmelser til arealformål

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

6.1.1 Utforming og estetikk

Ny bebyggelse skal utformes med god arkitektonisk kvalitet i materialvalg og detaljer. Bebyggelsens tak og takoppbygg skal behandles som del av tiltakets arkitektoniske uttrykk.

Det skal etableres «blågrønne» tak på blokkbebyggelse og evt. andre bygg med flatt tak. Med «blågrønne» tak menes vannspeil e.l. med fordrøynings effekt. Alle tak skal ha en overflate som optimaliserer refleksjon. Tak som ikke er flate og som vender mot sørøst til vest skal vurderes utstyrt med solfangere eller solcellepanel.

6.1.2 Boligbebyggelse - felt B

Arealbruk

Arealet skal benyttes til boligblokker med tilhørende anlegg. Det skal være variasjon i leilighetstyper, med følgende fordeling:

1-2 roms	15 - 30%
3 roms	50 - 70%
4-5 roms	15 - 30%

Grad av utnytting

BYA = 35%. Parkeringsareal under terreng medregnes ikke i BYA.

Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser på plankart, med unntak for overdekket sykkelparkering som kan plasseres inntil formålsgrense. Byggegrense mot fv. 1378 Nordbyveien er satt til 20 meter målt fra senterlinje i fylkesveg. Interne vegger og parkeringsplasser kan legges utenfor viste byggegrenser, men skal legges minimum 15 m fra senterlinje i fylkesveg 1378, Nordbyveien.

Bebyggelsen skal være frittstående. Det tillates ikke sammenhengende bebyggelse over terreng langs fv. 1378 Nordbyveien.

Blokker kan ha inntil 4 etasjer i tillegg til p-kjeller. Boligareal i 4. etasje skal være tilbaketrasket ved at den utgjør maksimalt 85% av nærmeste underliggende etasje. Maksimal tillatt høyde på gesims = møne er vist på plankartet.

Takoppbygg for tekniske installasjoner tillates inntil 3,5 m over maks regulert kotehøyde. Takoppbygg skal ikke utgjøre mer enn 20 % av samlet takflate.

Utearealer

For leiligheter i blokkbebyggelse skal det etableres felles uteoppholdsarealer på bakkenivå i tillegg til privat uteoppholdsareal på balkonger/terrasser. Utearealene skal være universelt utformet. Arealer som medregnes i MUA skal være støyskjermet ($L_{den} \leq 55$ dB).

Parkering

Parkering under terreng kan tillates oppført inntil 15 meter fra senterlinje i fylkesveg 1378, Nordbyveien. 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. Minimum 80 % av sykkelparkeringen skal være under tak.

Adkomstveg for brannbiler

Dersom det anlegges en parallellveg langs fv. 1378 Nordbyveien utenfor byggegrensen, skal denne kun benyttes til adkomst for utrykningskjøretøy ved brann.

6.1.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse - felt BKS

Arealbruk

Arealet skal benyttes til boliger i konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Med konsentrert småhusbebyggelse menes kjedeboliger, rekkehus og flerfamilieboliger som ikke kommer inn under definisjonen av boligblokk i NS3457.

Grad av utnyttning

BYA = 30%.

Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser på plankart. Frittliggende boder og garasjer med innkjøring parallelt med vegen kan plasseres inntil 1,5 m fra regulert veg.

Byggene kan ha inntil 2 etasjer, maks gesims- og mønehøyde er kote 155,5

Utearealer

Uteoppholdsarealer skal opparbeides på egen grunn. Det skal etableres felles åpen overvannshåndtering innenfor hvert felt.

Parkering

Parkering kan etableres tilknyttet den enkelte bolig eller i fellesanlegg. Det skal etableres sykkelparkering ved hver boenhet.

6.1.4 Renovasjon (f_BRE)

Innenfor områdene skal det etableres felles nedgravde renovasjonsløsninger, på ett av feltene også avfallsbrønner til glass- og metallemballasje. Områdene skal være felles for de husstander som kan benytte disse innenfor planområdet samt de eiendommer som har sin adkomst over planområdet.

6.1.5 Felles uteoppholdsareal (f_BUT)

Området skal opparbeides og benyttes som felles uteoppholdsareal tilpasset alle aldersgrupper. Arealet skal være felles for hele planområdet.

6.1.6 Lekeplass (f_BLK)

Lekeplassen skal være felles for hele planområdet, ha variert utforming og innhold tilpasset ulike aldersgrupper. Lekeplassen skal opparbeides parkmessig og som et minimum ferdig planert, tilsådd og beplantet, med lekeapparater av god og varig kvalitet. Lekeareal skal ikke ha støynivå som overskrider Lden 55 dB og skal være skjermet mot trafikkfare, forurensning og renovasjonsplass.

Det skal benyttes naturmaterialer i størst mulig grad ved opparbeidelse av lekeplassen. Det skal ikke benyttes underlag som kan avgi mikroplast.

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

6.2.1 Kjørveg

Kjørveg (felt SKV1)

Vegen skal være privat. Vegen skal opparbeides med bredde som vist på plankart og med gatelys.

Kjørveg (felt f_SKV2 og f_SKV3)

Vegene skal være felles for alle boligene innenfor planområdet i tillegg til gnr. 102/25 og 102/349.

Veg f_SKV2 skal opparbeides med bredde som vist på plankart.

Veg f_SKV3 skal opparbeides med minimum 3,5 m bredde.

6.2.2 Fortau (felt o_SF1 – o_SF2)

Fortau skal være offentlig og opparbeidet som vist på plankart, med bredde 2,75 m + 0,25 m skulder.

Det skal benyttes kantstein av granitt, utforming tilsvarende tilstøtende fortau langs Nordbyveien.

Det tillates avkjørsler over nedsenket fortau.

6.2.3 Annen veggrunn – grøntareal

Annen veggrunn – grøntareal (felt o_SVG)

Annen veggrunn langs Nordbyveien skal være offentlig. Arealene må opparbeides i samsvar med byggeplan godkjent av vegeier. Anlegg og beplantning skal ikke være til hinder for drenering av vann eller frisikt.

Annen veggrunn – grøntareal (felt SVG og f_SVG)

Annen veggrunn langs privat veg skal være privat, langs felles avkjørsel skal den være felles. Arealene må tilsås eller opparbeides som adkomst til boliger og parkering. Anlegg og beplantning skal ikke være til hinder for drenering av vann eller frisikt.

6.2.4 Parkering (felt f_SPA)

Parkeringen skal være felles for felt BKS og benyttes til gjesteparkering og parkering for boliger uten egen parkering. Det tillates oppført åpen, overbygget parkering med ladepunkt, avstand minimum 1 m fra formålsgrænse.

7. Bestemmelser til hensynssoner (PBL § 12-6)

7.1 Sikringszone frisikt (H140)

Frisiktlinjer er vist i plankartet. I frisiktsonen er det ikke tillatt med busker, gjerder eller andre sikthindre med høyde over 0,5 meter over vegbanen. Frittliggende boder og garasjer kan ikke plasseres i frisiktsoner.

7.2 Støysoner (H210 og H220)

Rød støyzone (H210)

Det tillates ikke bygg til varig opphold eller uteoppholdsareal innenfor rød støyzone.

Gul støyzone (H220)

Nye bygg i gul støyzone skal utformes slik at uteoppholdsareal og oppholdsrom innendørs tilfredsstiller grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 tabell 3, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter denne tabellen.

Ved søknad om tiltak innenfor gul støyzone skal det alltid følge en støyvurdering med beskrivelse av hvordan kravene til skjerming mot støy blir ivaretatt.

7.3 Detaljeringszone – reguleringsplan skal fortsatt gjelde (H910)

Hensynssone H910 er benyttet i områder med midlertidig anleggsbelte (bestemmelsesområde #1) hvor eksisterende regulering fortsatt skal gjelde etter at anlegget er ferdigstilt.

7.4 Bestemmelsesområder (pbl. § 12-7)

#1 Midlertidig anleggsområde innenfor hensynssone 910

Områdene benyttes som midlertidig anleggsområde ved oppfylling og beplantning av sideareal mot fylkesvegen og opphører når nødvendige tiltak er gjennomført.

#2 Midlertidig anleggsbelte

Områdene benyttes som midlertidig anleggsområde ved gjennomføring av planen og opphører når nødvendige tiltak er gjennomført. Områdene skal settes i stand så snart som mulig, og senest i løpet av påfølgende vekstsesong etter at tiltaket er avsluttet.

#229396 Automatisk fredet kulturminne

8. Det berørte kulturminnet, ID 229396, som er markert som Bestemmelsesområde #229396 i plankartet kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse. Rekkefølgebestemmelser

8.1 Før Rammetillatelse

Løsning for avløp med selvføll mot nord/vest må utredes og skal godkjennes av kommunen.

Trykkforhold for vannforsyning i planområdet må utredes og løsning skal godkjennes av kommunen.

Støytiltak skal være ferdig prosjektert for uteområder og bygg.

8.2 Før tillatelse til tiltak

Før tillatelse til tiltak for hvert felt kan gis:

Det må foreligge tilstrekkelig kapasitet på skole og barnehage.

Det skal være sikret tilstrekkelig kapasitet på vanntilførselen til bebyggelsen som skal oppføres.

8.3 Før igangsetting

Det skal foreligge en geoteknisk vurdering som viser tilstrekkelig stabilitet langs Nordbyveien før tiltak i/langs vegen kan igangsettes. Denne oversendes kommunen og vegeier.

Nødvendig kapasitetsøkning på avløpsnett mellom Solbergveien og Holstad skal være sikret opparbeidet.

Tilstrekkelig kapasitet på vannledningsnett mellom vanntårnet på Bollerudåsen og Solbergveien skal være sikret opparbeidet.

8.4 Før brukstillatelse:

Før det kan gis brukstillatelse til boliger:

Overvannsanlegg med fordrøyning for det aktuelle tiltaket skal være gjennomført etter godkjente planer.

Planlagte og godkjente tiltak for vannforsynings- og avløpsnett skal være gjennomført.

Veg SKV1 skal være ferdig opparbeidet til og forbi feltet.

Fortau (o_SF1 og o_SF2) skal være ferdig opparbeidet.

8.5 For felt B skal tiltak for skjerming mot trafikkstøy være gjennomført jfr. § 5.1, leke- og fellesarealene skal være opparbeidet i henhold til utomhusplanen. Før ferdigattest:

Før det kan gis ferdigattest til boliger skal Fortau (o_SF1 og o_SF2) være overtatt av kommunen.