

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR SOLBERG ØST.**

Bestemmelser datert:	11.12.2013	Kart datert:	11.12.2013
Bestemmelser revidert:	06.01.2015	Kart revidert:	05.01.2015
Bestemmelser revidert:	04.08.2015	Kart revidert:	03.08.2015
Bestemmelser revidert:	14.03.2016	Kart revidert:	-
Bestemmelser revidert:	20.04.2016	Kart revidert:	26.04.2016
Bestemmelser revidert:	06.12.2016	Kart revidert:	24.11.2016
Bestemmelser revidert:	10.01.2017	Kart revidert:	-

**Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:**

Forhåndsmelding:	09.07.2013
Hovedutvalg for teknikk og miljø 1. gang:	12.12.2013
Offentlig ettersyn:	21.01.2014 - 07.03.2014
Hovedutvalg for teknikk og miljø 2. gang:	31.03.2016
Hovedutvalg for teknikk og miljø 3. gang:	09.05.2016
Kommunestyret:	25.05.2016
Hovedutvalg for teknikk og miljø 4. gang:	18.08.2016
Kommunestyret:	07.09.2016
Hovedutvalg for teknikk og miljø 5. gang:	08.12.2016
Kommunestyret:	14.12.2016

---

**§ 1 FELLESBESTEMMELSER****1.1 Utomhusplan**

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges utomhusplan som viser disponering av utbyggingsområdet. Planen skal vise adkomst, byggegrenser, bebyggelses høyde, interne veier, parkeringsplasser, sykkelparkering, terrengendringer, forstøtningsmurer, gjerder, utforming av uteareal med plassering av lekeutstyr og renovasjonsanlegg.

**1.2 VAO-detaljplan**

Ved søknad om rammetillatelse skal det for det respektive delområde fremlegges detaljplan for vann, avløp og overvannshåndtering. Planen skal vise løsninger for vannforsyning i delområdet, inkludert eventuelt behov for omlegging av hovedledninger, spillvann- og overvannshåndtering. Overvann skal håndteres lokalt på området. Valg av løsning for overvannshåndtering skal begrunnes. Planen skal redegjøre for løsninger i tråd med den til enhver tid gjeldende overvannsnorm for Ås kommune.

**1.3 Kulturminner**

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og /eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminneavdelingen i Akershus fylkeskommune varsles, jf Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

Tillatelse til inngrep i id 172733, 191250 og 104342 som er markert som bestemmelsesområde #1, #2 og #3 i plankartet er gitt uten videre vilkår.

**1.4 Frisikt**

Det skal tilstrebes at avkjørsel anlegges med fri sikt i sone 4 meter fra kant regulert vei langs midtlinjen av avkjørselen til 30 meter over kjørebanelen til hver side. I frisiktsonen skal gjerder, terreng, vegetasjon, innretninger og gjenstander ikke være høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiens planum. Enkeltstående stammetrær som ikke hindrer sikten kan tillates.

### **1.5 Radon**

Dokumentasjon på radonmåleresultater for den enkelte tomt og forslag til evt. teknisk avbøtende tiltak i bygning skal være godkjent av Ås kommune før det gis brukstillatelse til nye boenheter.

### **1.6 Støy**

Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 2 i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012 eller senere retningslinjer som erstatter denne. Dokumentasjon som viser at støykrav er oppfylt skal vedlegges rammesøknad.

## **§ 2 PLANKRAV**

For felt B3, B4, B5, BK1, BK2 og BK3 kreves det utarbeidet detaljreguleringsplan. Slik plan kan lages for ett eller flere av feltene. Detaljreguleringen skal vise byggegrenser, lekeplasser, lekekorridorer, felles atkomster, frisiktsoner, fellesområder for renovasjon og felles parkering. Krav om detaljregulering gjelder ikke for etablering av offentlig vei, o\_V1 og o\_V2 med tilhørende fortau, offentlig gang/sykkelvei, o\_GS1, eller felles lekeareal, f\_Lek.

## **§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG, PBL. § 12-5 NR. 1**

### **3.1 Utforming**

Bygningene skal ha en materialbruk av høy kvalitet og være tilpasset landskap og omgivelser. Blokkbebyggelse skal ha flatt tak, og tekniske anlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen av bygningene.

I områder avsatt til blokkbebyggelse, B1-5, skal det være varierte byggehøyder innenfor det enkelte felt. Planområdet som helhet skal ha variert arkitektur både på bebyggelse og uteoppholdsareal.

### **3.2 Offentlig eller privat tjenesteyting, o\_OP**

Areal og bygg innenfor feltet kan benyttes til tjenesteyting, barnehage, kommunale boliger, helseinstitusjon og forsamlingslokale eller annet.

### **3.3 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse, B1 – B5**

Areal og bygg innenfor feltet skal benyttes til boliger, blokkbebyggelse med tilhørende parkering, teknisk infrastruktur, renovasjon og leke- og oppholdsarealer.

### **3.4 Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse, BK1 – BK3**

Areal og bygg innenfor feltet skal benyttes til boliger, konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende parkering, teknisk infrastruktur, renovasjon og leke- og oppholdsarealer.

## **§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, PBL. § 12-5 NR. 2**

### **4.1 Veg, o\_V1-2**

Veiene skal være offentlig og opparbeidet som vist på plankart, med bredde 6 meter inkludert skulder.

### **4.2 Fortau, o\_F1-6**

Veiene skal være offentlig og opparbeidet som vist på plankart, med bredde 2,5 meter. Det tillates avkjørsler over nedsenket fortau.

### **4.3 Annen veggrunn - grøntareal**

Annen veggrunn skal være offentlig. Arealene kan tilsås eller opparbeides som adkomst til boliger og parkering. Anlegg og beplantning skal ikke være til hinder for drenering av vann eller frisikt.

#### **4.4 Gang- og sykkelvei, o\_GS1**

Gang- og sykkelvei, med bro over Søndre Tverrvei. Broen skal opparbeides etter byggeplan godkjent av Statens vegvesen.

### **§ 5 GRØNNSTRUKTUR, PBL. § 12-5 NR. 3**

#### **5.1 Turveg, o\_T1-5**

Turvei o\_T1-5 skal være offentlig og opparbeides som tursti med bredde på minimum 3 meter. For turvegene tillates opparbeidet trasé for gående og syklende med hensiktsmessig dekke, deriblant asfalt, i bredde på minimum 3 meter.

#### **5.2 Friområde, o\_FRI1-4**

Friområdene skal være offentlig. Hele trasébredden skal ryddes og viktig vegetasjon tas vare på. Det tillates opparbeiding og vedlikehold av trim-/skiløype og tilhørende fasiliteter i traseen. Trafokiosker og pumpehus i tilknytning til boligområdene tillates.

Det tillates opparbeidet trasé for gående og syklende med hensiktsmessig dekke, deriblant asfalt, i bredde på minimum 3 meter gjennom friområde o\_FRI1.

#### **5.3 Vegetasjonsskjerm, o\_VS1**

Arealene skal være offentlig.

### **§ 6 HENSYNSSONER, PBL. § 11-8**

#### **6.1 Høyspentkabel, H370\_EL**

I hensynssone H370\_EL er det byggeforbud med en bredde på 2 meter ut til hver side for kabelens ytterkant. Etablering av parkeringsplasser, gang- og sykkelveier, beplantning, eller andre aktiviteter som krever graving eller fundamentering i kablens byggeforbudsbelte skal på forhånd godkjennes av Hafslund Nett. Endring av kablens overdekking tillates ikke.

Tiltak som krever graving, spunting, pæling eller sprenging nærmere kabelanlegg enn 5 meter skal meldes Hafslund Nett minst 3 dager på forhånd, eller i henhold til gjeldende praksis. Eksakt beliggenhet og trasebredde skal verifiseres ved kabelpåvisning og prøvegraving på aktuelle steder. Ved prøvegraving skal representant fra Hafslund Nett være tilstede.

### **§ 7 UTNYTTELSESGRAD**

Grad av utnytting i byggeområder reguleres av prosent bebygd areal (%-BYA), som vist på plankartet. Bebygd areal er definert i miljøverndepartementets veileder Grad av utnytting og den til en hver tid gjeldende Teknisk forskrift og NS 3940 Areal- og volumberegning.

Ved beregning av BYA for boliger som har overflateparkering på tomt skal parkeringsplasser medtas som bebygget areal med 25 m<sup>2</sup> pr. parkeringsplass. Utnyttelsesgrader og høyder som gjelder for det enkelte felt er angitt i tabellen under:

Felt	% Bebygd areal	Maks gesims	Maks møne
o_OP	25 %	9,5 m	Bebyggelsen skal ha flatt tak
B1	25 %	12,5 m	Bebyggelsen skal ha flatt tak
B2	26 %	12,5 m	Bebyggelsen skal ha flatt tak
B3	30 %	12,5 m	Bebyggelsen skal ha flatt tak
B4	35 %	12,5 m	Bebyggelsen skal ha flatt tak
B5	30 %	12,5 m	Bebyggelsen skal ha flatt tak
BK1	35 %	6,5 m	9 m
BK2	35 %	6,5 m	9 m
BK3	35 %	6,5 m	9 m

Maksimal gesimshøyde for garasje er 3,0 meter og mønehøyde 4,5 meter.

Utnyttelsesgrader beregnes samlet for hele feltet. Maksimal grad av utnyttelse og høyder tillates imidlertid kun dersom tiltaket samlet sett har en god helhetsløsning.

## § 8 PARKERING

For planområdet gjelder følgende parkeringsnorm:

	Bilparkering	Sykkelparkering
Blokk, 1-2 roms leilighet	Maksimalt 1 plass per boenhet	Minimum 1 plass per boenhet
Blokk, 3 roms leilighet eller større	Maksimalt 1,75 plasser per boenhet	Minimum 2 plasser per boenhet
Rekkehus/kjedet enebolig	Maksimalt 2 plasser per boenhet	Minimum 2 plasser per boenhet
Besøksparkering	Maksimalt 0,1 plasser per boenhet	
Barnehage	Maksimalt 1,1 plass per ansatt	Minimum 1 plass per ansatt

Parkering for boliger i blokkbebyggelse skal legges under terreng. Besøksparkering tillates på terreng. Parkering for konsentrert småhusbebyggelse i BK1-3 kan legges over eller under terreng, på den enkelte tomt eller i fellesanlegg. Det er tillatt med carport og garasjer tilknyttet boliger i BK1-3.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal legges til rette for handicappede. Sykkelparkeringen skal være takoverdekt.

## § 9 RENOVASJON

Avfallscontainere skal samles i felles anlegg for én eller flere felt og skal bygges inn i boder eller graves ned. Avfallscontainere skal være lett tilgjengelig for renovasjonsoperatøren i en avstand på maksimum 7 meter fra offentlig eller felles vei. Boder skal oppføres med form og uttrykk som gjenspeiler områdets bebyggelse.

## § 10 LEKEAREAL

I byggeområdene skal det opparbeides lekeplasser etter følgende krav:

Type lekeplass	Antall	Maks avstand fra bolig	Minimum størrelse
Sandlekeplass	1 lekeplass per 25 boliger	50 m	150 kvm
Kvartalslekeplass	1 lekeplass per 150 boliger	150 m	1500 kvm

Kvartalslekeplasser, samt lekeklass f\_Lek, skal være felles for hele planområdet. Lekeklassene skal opparbeides parkmessig som et minimum ferdig planert, tilsådd og beplantet, med lekeapparater av god og varig kvalitet. Minimum to kvartalslekeplasser i planområdet skal opparbeides med balløkke.

Sandlekeplasser skal tilpasses de minste barna og være felles for boliger innenfor lekeklassens nærområde. Lekeklassene skal opparbeides parkmessig som et minimum ferdig planert, tilsådd og beplantet, med lekeapparater av god og varig kvalitet. Det skal etableres ulike oppholds- og lekesoner for små barn i følge med voksen.

## § 11 REKKEFØLGEKRAV

- Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det fremlegges VA-rammeplan som viser vann- og avløpsløsninger for hele området områdeplanen omfatter. Planen skal redegjøre for helhetlig løsning av vannforsyning i planområdet, angi traséer for hovedledningsnett og dimensjonering, samt sikre tilstrekkelig brannvannsuttak.
- Det gis ikke igangsettingstillatelse for bygging av boliger i felt B1 og B2 før adkomstvei o\_V1, turvei o\_T1 og fortau o\_F1-3, er etablert.
- Det gis ikke igangsettingstillatelse for bygging av boliger i felt B3, B4, B5, BK1, BK2 og BK3 før adkomstvei o\_V2, turvei o\_T2-5 og fortau o\_F4-6, er etablert.
- Felles lekeklass, f\_Lek, skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for bygging av boliger i feltene B3, B4, B5, BK1, BK2 og BK3.
- Det gis ikke igangsettingstillatelse for bygging av boliger i felt BK1 før vegetasjonsskjerm o\_VS1 er etablert.
- Leke- og fellesarealene skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til boligområdene.
- Det skal ikke gis igangsettingstillatelse for det enkelte boligfelt før skole- og barnehagekapasiteten er tilstrekkelig.
- Før det igangsettes gravearbeider skal det foreligge rapport for geotekniske undersøkelser av det aktuelle delområdet. Aktuell fagperson er ansvarlig for å definere nødvendig omfang. Av rapporten skal det fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging og/eller tiltak.
- Det gis ikke igangsettingstillatelse for boenheter i delområdene B2, B3, B4 og B5 før det foreligger godkjent utbyggingsavtale som sikrer finansiering for gang- og sykkelvei med gangbru over Søndre tverrvei, o\_GSV1. Tiltaket skal anses sikret finansiert ved utbyggingsavtale som i) sikrer kommunen en finansiering fra grunneier, ii) sikrer kommunen tilfredsstillende pantesikkerhet i fast eiendom, og iii) unngår behov for mellomfinansiering fra kommunens side.»