



Reguleringsbestemmelser for detaljregulering for Langbakken Nord, Felt B1 i områdeplanen for Ås sentralområde

Reguleringsbestemmelser datert: 14.04.2021
Revidert: 08.02.2021

Plankart datert: 09.02.2021
Plankart revidert:

Saksbehandling ifølge plan- og bygningsloven:

Varsel om oppstart av planarbeid:	30.04.2020
Hovedutvalg for teknikk og plan, 1. gang:	07.10.2020
Hovedutvalg for teknikk og plan, 2. gang:	03.03.2021
Offentlig ettersyn:	15.04.2021
Hovedutvalg for teknikk og plan, 3. gang:	dd.mm.åååå
Vedtak i kommunestyret:	dd.mm.åååå

1. Området reguleres til:

Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- | | |
|---|------------------|
| - Boligbebyggelse – frittliggende blokker type A | Felt B1 |
| - Boligbebyggelse – frittliggende blokker type B | Felt B2, Felt B3 |
| - Boligbebyggelse – frittliggende blokker type A og B | Felt B4 |
| - Områdelekeplass, felles for planområdet | f_BLK5 |
| - Uteareal, nærlek i delområdene | f_BLK1-4 |

Samferdselsanlegg og infrastruktur

- | | |
|----------------------|----------------|
| - Kommunal vei | o_SKV1, o_SKV2 |
| - Gang- og sykkelvei | o_SGS1 |
| - Fortau | o_SGS2 |

Grønnstruktur

- | | |
|-----------------|------------|
| - Grønnstruktur | o_G1, f_G2 |
|-----------------|------------|

Bestemmelsesområder

- Parkeringsanlegg under terreng (#1)
- Nedgravde avfallskontainere (#2)

Hensynsoner

- | | |
|---------------------------------|--------|
| - Bevaring kulturmiljø (Brønn) | H540_1 |
| - Bevaring kulturmiljø (Tursti) | H540_2 |

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt, med åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer, eller andre løsninger som vurderes som hensiktsmessige. Takflater som ikke benyttes til takterrasser eller tekniske installasjoner skal være grønne tak. Åpne, trygge flomveier skal ivaretas i tråd med områdereguleringen. Overvannstiltak skal være i tråd med overvannsnorm for Ås kommune.

2.2 Beregning av blågrønn faktor (BGF)

Tabellen nedenfor viser hvilke områder som skal beregnes samlet i overvannsberegningene og hvilke krav som stilles til delfelt i planområdet.

Felles faktor BGF 0,8 for utbyggingsareal og grønnstruktur langs Myrveien	Faktor BFG 0,6 for lekeområde
Felt B1	Felles lek f_BLK5
Felt B2	
Felt B3	
Felt B4	
Felt f_G2	

2.3 Parkering

Parkering skal legges under terreng innenfor angitt bestemmelsesområde #1. Det kan etableres felles garasjeanlegg som betjener flere felt.

Det tillates ikke utendørs ramper til parkeringsanlegg i kjeller. Ramper til parkeringsanlegg skal inngå som del av bygget. Der parkeringskjeller ligger under uteoppholdsareal skal det sikres minst 1 meter jordsmonn mellom kjeller og terreng. 5 % av parkeringsplasser for bil skal tilrettelegges for bevegelsehemmede, og disse plassene skal legges nær heis.

Parkeringsdekningen skal være som følger for sykkelparkering:

Boenhet	Sykkel
1-roms	1 per boenhet
2-roms	2 per boenhet
3-roms og mer	2,5 per boenhet
To-plans leiligheter	4 per boenhet

Areal til sykkelparkering skal være ved inngangspartier eller innendørs. Minst 80% av sykkeloppstillingsplassene skal være i parkeringskjellere. 20 % av sykkelparkeringen skal være ved inngangene. Det skal tilrettelegges for lading av elsykler samt mulighet til vasking og reparasjoner

Det skal maksimalt legges opp til følgende antall parkeringsplasser for bil:

Byggeområde	Antall parkeringsplasser
B1	63
B2	27
B3	54
B4	89

Minimum 50 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for lading av elbil. Det skal etableres infrastruktur for tilkobling av elbilladere til samtlige parkeringsplasser.

2.4 Støy

For utendørs støynivå gjøres «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2016), tabell 3 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

For innendørs støynivå gjøres «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2016), punkt 3.3, 4. ledd, punkt 1, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

I anleggsperioden gjøres «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2016), tabell 4, tabell 5 og tabell 6, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

2.5 Kulturminner

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

2.6 Renovasjon

Avfallspunkter skal etableres i felles anlegg for et eller flere byggeområder og skal fortrinnsvis være nedgravd.

2.7 Vei, vann og avløp

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. Statens vegvesens håndbøker og vegnormaler skal legges til grunn for all planlegging av veger, gang og sykkelveger, fortau og øvrige trafikkarealer.

2.8 Trinnvis utbygging

Feltene kan bygges i trinn, fortrinnsvis med oppstart i nord. Rammesøknader skal redegjøre for hvordan vei, trafikk og ferdsel, tilgjengelighet, parkering og midlertidig parkering samt uteareal ivaretas ved trinnvis utbygging.

2.9 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.

3. Bestemmelser til arealformålet bebyggelse og anlegg

3.1 Bebyggelsens utforming

Boligbebyggelse skal bygges i fire felt. Feltene skal ha et variert botilbud og bygg som gir feltene hver sin karakter. Bebyggelsen skal bestå av frittstående småblokker, dvs. mindre blokker med én oppgang. Ny boligbebyggelse skal være frittliggende blokker type A og B.

Type A er et boligbygg med leiligheter på ett plan samt leiligheter på to plan. To-plans leiligheter formes som rekkehusenheter, som ligger oppå hverandre. Den nederste enheten har inngang og egen hage på bakkeplan. Den øverste enheten har inngang fra felles svalgang og egen hage på taket. To-plans leiligheter skal utgjøre minst 30 % av leilighetene i denne boligtypen.

Type B benyttes i feltene B2, B3 og B4. Type B har én oppgang og vanlige blokkleiligheter på ett plan. Type B kan utgjøre maks 80 % av det samlede antallet boligenheter i planområdet.

- Arealbruk

Byggene skal legges langs ytterkant av planområdet, og danne skjermede gårdsrom

- Grad av utnyttning

Samlet bruksareal (BRA) for feltene skal ikke overstige 31.200 m². Utnyttelsen som angitt i plankartet, er:

- Felt B1 7.150 m²
- Felt B2 3.985 m²
- Felt B3 6.565 m²
- Felt B4 13.500 m²

- Plassering, byggegrenser og byggehøyder

Boligbebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet.

Tilhørende elementer, som plattinger som ligger mindre enn 0,5 meter over ferdig terreng, murer og fyllinger med høyde inntil 1 meter, nedkastpunkter for avfallshåndtering samt åpne skur for sykkelparkering tillates etablert utenfor byggegrenser.

Parkeringskjeller skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #1.

Variasjon i byggehøydene skal ivareta tilpasning til tiliggende bebyggelse og tilpasning til terreng. Bebyggelsen i felt B1 kan oppføres med 3-4 etasjer, med maks. tre etasjer mot naboer i nordøst. De øvrige feltene har maks. høyde fire etasjer. Maks cotehøyder er angitt i plankartet. Utover maks. cote tillates oppganger til tak og avkast/piper fra tekniske anlegg.

3.2 Funksjons- og kvalitetskrav

- Estetikk og materialbruk

Byggene skal ivareta hensynet til estetiske kvaliteter og god arkitektur. Ved utforming av bebyggelsen skal det legges vekt på tilpasning til terrenget. Inngangspartier og oppganger, byggenes møte med terrenget og tilbaketrukkede toppetasjer skal bidra til identitet.

Bygningstyper skal tilpasses særegne situasjoner i feltene. Variasjon i material- og fargebruk skal understreke felt og husgruppers særegne uttrykk. Samtidig skal ny bebyggelse og uteanlegg innenfor planområdet utformes helhetlig med variert materialbruk og gis et dempet uttrykk i fargebruk. Det skal i hovedsak tas i bruk tremateriale til fasadebekledning for ny bebyggelse i området.

- **Boligantall og boligsammensetning**

Antallet 2-plans leiligheter skal være minst 20 stk. i felt B1, og minst 25 stk. i felt B4
Leilighetssammensetningen for ett-plans leiligheter skal være som følger:

Størrelse mellom 40 og 55 m² – maks. 20%

Størrelse mellom 55 og 75 m² – min. 30%

Størrelse over 75 m² – min. 40 %

- **Felleslokaler**

Det skal etableres egne felles arealer for sykkelparkeringen i kjellere. Her skal det også avsettes tilstrekkelig areal til vedlikehold av sykler.

- **Bebyggelsens orientering**

Byggenes orientering skal rettes etter Langbakken (søndre del) og Grønnslett (nordre del)

- **Støy**

Fasadene og balkongareal henvendt mot Langbakken skal ha støyreducerende tiltak. Rekkverk over angitt gesimshøyde skal være i glass, med høyde maks 80 cm over parapet.

- **Renovasjonsløsninger**

Det skal etableres avfallsbrønner med nedgravde containere. Det avsettes plass til fem containere pr. sted.

- **Nettstasjon**

Det skal etableres frittstående nettstasjon(er) i samråd med leverandør(er).

3.3 Uteanlegg

- **Uteoppholdsarealer**

Det samlede felles areal egnet til lek, aktivitet og uteopphold minimum skal utgjøre minst 20% av samlet BRA. Feltet for felles lekeareal f_BLK5 kan medregnes i utearealet. Areal til takterrasser kan medregnes i uteoppholdsarealet for inntil 50% av arealet avsatt til takterrasse. Hvert enkelt av byggeområdene B1-4 skal innfri kravene til uteoppholdsareal.

Uteareal brattere enn 1:3 eller smalere enn 8 meter bredde skal ikke regnes med. Støykrav for utearealene (jf punkt 3.4) skal være ivaretatt. Felles uteareal skal ha sol ved vår- og høstjevndøgn kl. 15:00 på minst halvparten av arealet. Hvert enkelt 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.

To-plans leiligheter i bygningstype A skal ha privat uteareal i form av egen hage eller takhage på minimum 30 m². Leiligheter av type B skal ha private balkongareal, størrelse minimum 10 m². Leiligheter av type B som ligger til terreng skal ha utgang og private hager som er skjermet med hekk, og som ligger noe hevet over tilliggende fellesareal. Private uteareal medregnes ikke i felles uteareal.

Uteoppholdsareal skal opparbeides med naturlige materialer. GummiASFALT, plastdekker og lign. skal unngås.

- **Tun og åpninger**

Byggene skal grupperes slik at det formes tun. Her skal nærlek og møtefunksjon ivaretas i sammenheng med innganger til byggene. Ved hjelp av materialer og vegetasjon skal tunene gis en annen kvalitet enn i resten av utearealene.

Det skal sikres fysiske gjennomganger mellom bebyggelsen til de omkringliggende friarealene. Det skal være åpninger mellom bygningskroppene og siktlinjer mellom byggene.

- **Felles lekeområde**

Felles lekeområde (f_BLK5) skal tilrettelegges for felles lek for alle feltene. Arealet skal være minst 2000 m² og utstyres for lek og opphold. Utforming og opparbeidelse skal fremkomme av utomhusplanen, som skal foreligge sammen med første søknad om Rammetillatelse. Ulike aldersgruppers behov for differensiert lek skal ivaretas. Universell utforming skal ivaretas. Felles lekeområde skal være lett tilgjengelig fra delfeltene via interne gangveier gjennom uteoppholdsarealene. Det skal benyttes naturmaterialer i størst mulig grad ved opparbeidelse av felles lek. Det skal ikke benyttes underlag som kan avgi mikroplast.

- **Nærlek**

Nærlek (f_BLK1, 2, 3 og 4) etableres i tunene, slik det er markert i plankartet. Lekearealet skal være minst 200 m² og utstyres for lek for de minste. Utforming og opparbeidelse skal fremkomme av utomhusplanen, som skal foreligge sammen med første søknad om Rammetillatelse. Nærlekeplasser skal integreres i tunene; utformingen skal ivareta lekens forhold til inngangssituasjonene, gangforbindelser og annen aktivitet på tun. Plasseringen i plankartet kan avvikes dersom detaljprosjekteringen tilsier at avvik gir bedre løsninger. Avstand til innganger er maks 50 meter, og lekearealene skal ha bredde minimum 10 meter. Det skal benyttes naturmaterialer i størst mulig grad ved opparbeidelse av felles lek. Det skal ikke benyttes underlag som kan avgi mikroplast.

- **Terrengbehandling og murer**

Unødvige terrenginngrep skal unngås. Det tillates nødvendige forstøtningsmurer på inntil 2,0 meter.

- **Naturlig revegetering**

Det skal tilstrebes å ta vare på og gjenbruke eksisterende vekst- toppjord for å videreføre frøbanken til naturlig re-vegetering på stedet.

Det skal benyttes variert og stedsegnert vegetasjon i felles uteområder for å differensiere ulike delområder innenfor planområdet.

3.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- **Offentlig vei (o_SKV1)**

Veiarealet som er avmerket i planen er del av Langbakken. Frisiktsone i krysset Langbakken – Myrveien er markert i plankartet.

- **Offentlig vei (o_SKV2)**

Veien gir adkomst for alle eiendommene som omfattes av planen og eventuelle senere eiendommer som skilles ut fra disse. Veien skal også gi adkomst til felt B2 i områdeplanen. Kjøreareal opparbeides med 5 meters bredde og kanter i samsvar med plankartet.

I frisiktsoner ved atkomstveier skal gjerder, terreng, vegetasjon, innretninger og gjenstander ikke være høyere enn 0,5 meter. Enkeltstående oppstammede trær som ikke hindrer sikt kan tillates.

Detaljutformingen av felles avkjørsel skal inngå i utomhusplanen, herunder belysning.

- **Fortau (o_SGS1 og o_SGS2)**

Detaljutformingen av fortauene langs Myrveien og Langbakken skal inngå i detaljplanene for veiene. Renovasjonsanlegg skal tilpasses fortaussituasjonen.

3.5 Grønnstruktur

- **Grønnstruktur – friområde (o_G1)**

Grønnstrukturen er et offentlig fellesareal med allmenn tilgjengelighet. Den består av nordre del og østre del. I begge deler skal overvann ivaretas i sammenheng med bekkedrag og en eksisterende brønn. Eksisterende og nye naturstier skal ha grusbelegg i bredde maks 2 meter.

Eksisterende vegetasjon skal videreføres, men det kan tynnes noe i samsvar med retningslinjer i utomhusplan og skjøtselsplan for grønnstrukturen. I nordre del kan det legges til rette for lek og aktivitet, i samsvar med utomhusplanen. Grønnstrukturen skal sikres med gjerde mens byggearbeidene pågår.

- **Grønnstruktur – langs nye Myrveien (f_G2)**

Grønnstrukturen skal ivareta en grønn sammenheng langs nye Myrveien, som ligger langs planområdets vestre kant. Her skal det etableres en allè med trekker på begge sider av veien.

Aktuelle tresorter er ask og bjerk, eller andre stedegne arter.

Grønnstrukturen, et grønt felt med bredde 5 meter, ligger mellom gang- og sykkelveien og byggeområdene. Arealet skal sikre håndtering av overvann, ved fordrøyning og infiltrasjon. Overvann og flomvann som ikke kan håndteres lokalt, skal føres i retning Hogstvetbekken. Det tillates etablert teknisk infrastruktur som rørledninger under bakken innenfor arealformålet.

4 Bestemmelser til bestemmelsesområder

4.1 Parkeringsanlegg under terreng, bestemmelsesområde #1

Garasjekjeller skal ligge under bygg eller/og i kjellere mellom byggene, under terreng. Det skal etableres forbindelser under terreng frem til alle byggene, med tilgang til byggenes oppganger. Det skal lages ett felles anlegg, som betjenes med to innkjøringer fra Myrveien. Parkeringsanlegget kan bygges i trinn slik at byggetrinnene betjenes etter hvert som de bygges. Det tillates midlertidige innkjøringer i sammenheng med den trinnvise utbyggingen av garasjekjellere. Hvert trinn i garasjekjelleren skal kunne gis brukstillatelse/ferdigattest, slik at det aktuelle byggetrinnet blir betjent. Det skal være jorddybde minst 1 meter over konstruksjonen for garasje mellom bygg.

4.2 Avfallscontainere under terreng, bestemmelsesområde med # 2

Det etableres to punkt langs Myrveien, plassert på innsiden av fortauet.

Det etableres ett punkt langs Langbakken, plassert på innsiden av fortauet.

Punktene er anvist som bestemmelsesområder i plankartet.

5 Bestemmelser til hensynssoner

Det etableres hensynssoner i Grønnstruktur o_G1, som skal ivareta historiske minner.

5.1 Hensynssone kulturmiljø H540_1 «Brønn»

De originale brønnene fra det første vannverket i Stasjonsbyen Ås helt nord i planområdet skal bevares.

5.2 Hensynssone kulturmiljø H540_2 «Gruslinna»

«Gruslinna» fra 1877 (tursti nordøst i planområdet) skal bevares. Dagens sti skal opprettholdes med grus i bredde 2 meter.

6 Dokumentasjonskrav

6.1 Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges utomhusplan som viser disponering og utforming av omsøkt byggeområde. Planen skal vise 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 (eksempelvis ladestasjoner). I utomhusplanen skal belyningsplanen inngå (pkt. 6.9).

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 brannvann-uttak i kummer.

6.3 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. Planen skal utarbeides i samsvar med Norsk standards mal for miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen eller lignende.

6.4 Redegjørelse for behandling av fremmede arter

Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for håndtering av fremmede arter. Ved beplantning skal det ikke benyttes arter som er vurdert til å ha svært høy, høy eller potensielt høy risiko i Fremmedartslista 2018. Plantemateriale fra arter i kategoriene svært høy, høy eller potensielt høy risiko i Fremmedartslista 2018 skal leveres til godkjent mottak for hageavfall eller forbrenning. Overskuddsmasser skal håndteres på en slik måte at det ikke bidrar til at spredning av fremmede arter.

6.5 Redegjørelse for håndtering av masser

Ved søknad om rammetillatelse skal de foreligge en redegjørelse for behandling av masser i planområdet. Redegjørelsen skal beskrive konkret hvordan overskuddsmasser fra planområdet skal håndteres, herunder masseregnskap, gjenbruk, terrengregulering, mellomlagring av rene og naturlige masse, håndtering av inert avfall og farlig avfall.

6.6 Klimagassregnskap

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

6.7 Energiregnskap

Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en energiplan som beskriver valgte energikilder. Det skal vurderes tiltak for energiøkonomisering og muligheter for å utnytte flere energisystemer. Det er utbyggers ansvar å ta kontakt med nettselskapet for tidlig å avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsning innenfor planområdet.

6.8 Skjøtselsplan

Ved første søknad om rammetillatelse skal det fremlegges en skjøtselsplan for områdene o_G1 og f_G2, med føringer om driftsansvar i områdene.

6.9 Oppfølgingsplaner

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges en oppfølgingsplan for tiltakene som er knyttet til «Kvalitetsprogram for områderegeringsplan Ås sentralområde», jf. planbeskrivelsens kapittel 5. Herunder inngår en beyningsplan.

7 Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før igangsettingstillatelse

- Det gis ikke igangsettelsestillatelse for det enkelte boligfelt før skole- og barnehagekapasiteten er tilstrekkelig.
- Før det gis igangsettingstillatelse for boligene skal følgende tiltak i henhold til områdeplanens rekkefølgekrav være sikret opparbeidet:
 - Kryssutbedring Fv152/Langbakken inkl. Holdeplasser for buss - SKV14
 - Fortau og sykkelvei med fortau langs Langbakken, inkl. Justert veibredde – SKV19/Sf19/SS19
 - Snarvei mellom Langbakken og Idrettsveien – SGS21
 - Grøntområde, overvannsløsninger – G1
 - Områdelekeplass #1 (felt f_BLK5 i detaljplan for Langbakken B1)
 - Åpning av Hogstvetbekken, parsell Ås sentrum
 - Åpning av Hogstvetbekken, parsell Hogstvetveien

6.2 Før brukstillatelse

- Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt B4 skal grønstruktur f_G4 være ferdig opparbeidet.
- Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt B4 skal felles lekeareal f_BLK5 være ferdig opparbeidet.
- Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt B1 skal nærlekeplass f_BLK1 være ferdig opparbeidet.
- Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt B2 skal nærlekeplass f_BLK2 være ferdig opparbeidet.
- Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt B3 skal nærlekeplass f_BLK3 være ferdig opparbeidet.
- Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt B4 skal nærlekeplass f_BLK4 være ferdig opparbeidet.