



Reguleringsbestemmelser for detaljregulering for Langbakken B3

Reguleringsbestemmelser datert: 25.10.2022
Revidert: 09.12.2022

Plankart datert: 19.10.2022
Plankart revidert: 09.12.2022

Saksbehandling ifølge plan- og bygningsloven:

Varsel om oppstart av planarbeid:	27.04.2022
Hovedutvalg for teknikk og plan, 1. gang:	09.11.2022
Offentlig ettersyn:	xx.xx.-xx.xx.202x
Hovedutvalg for teknikk og plan, 2. gang:	xx.xx.202x
Vedtak i kommunestyret:	xx.xx.202x

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å muliggjøre en utbygging av planområdet med boligbebyggelse i tråd med vedtatt områderegulering. I tillegg skal planen tilrettelegge for en områdelekeplass og god tilgjengelighet til denne fra omkringliggende offentlige veier og grønndrag. Planen skal ha en høy standard på utforming av både bebyggelse og utearealer.

2. Området reguleres til:

Arealformål

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
 - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
 - Kombinert bebyggelse og anleggsformal
 - Lekeplass
 - Uteoppholdsareal
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg
 - Fortau
 - Gatetun
 - Annen veggrunn – grøntareal
- Grønnstruktur
 - Blå/grønnstruktur

Bestemmelsesområder

- Parkeringskjeller
- Renovasjon

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges utomhusplan som viser disponering og utforming av omsøkt byggeområde. Utomhusplanen skal følge prinsippene for terrengnivåer og høydeforskjeller vist i illustrasjonsplanen til planforslaget. Planen skal vise adkomst, byggegrenser, uteoppholdsareal, interne veier, gangforbindelser, parkering for sykkel og bil, nye og gamle koter, sentrale punkthøyder, lokal overvannshåndtering, belegning, belysning, beplantning, forstøtningsmurer, lekearealer, renovasjonsløsning og oppstillingsplass for renovasjon og utrykningskjæretøy, samt andre faste installasjoner (eksempelvis ladestasjoner). Utomhusplanen skal vise beregnet uteoppholdsareal for hvert utbyggingstrinn, og for hele planområdet samlet.

3.2 Kvalitetsoppfølgingsplan

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

3.3 Universell utforming

Det skal sikres universell utforming på utearealer innenfor hele planområdet. Tiltak som gir god tilgjengelighet, skal integreres i utformingen av inne- og uterom på en måte som gjør at de naturlig benyttes av alle.

3.4 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres ved infiltrasjon og fordrøyes lokalt, ved 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. Takflater som ikke benyttes til takterrasser eller tekniske installasjoner skal, med unntak for saltak, være grønne tak.

Parkeringskjeller skal ikke begrense uteoppholdsarealenes evne til lokal håndtering av overvann eller etablering av vegetasjon. I tilfeller hvor parkeringskjeller legges under uteoppholdsareal skal det sikres et gjennomsnitt på minst 0,8 meter jordsmonn mellom kjeller og terreng og minimum 1,0 m ved beplantning.

3.5 Beregning av blågrønn faktor

Tabellen nedenfor viser hvilke områder som skal beregnes samlet i overvannsberegningene og hvilke krav som stilles til de ulike delfeltene innenfor planområdet.

Utbyggingsområder og utearealer. Minimumskrav BGF 0,8	Kommunale vegområder Minimumskrav BGF 0,3
BKS, BBB1-4, BKB, BUT1-3, BLK, SGT1-4, GBG1-3	SF, annen veggrunn grøntareal

3.6 Adkomst og parkering

Kjøreadkomst til kvartalet skal være fra Myrveien og fra Langbakken og er vist med avkjørselspil på plankartet. Parkering tillates kun etablert i felles parkeringsanlegg under bakken og skal være i henhold til følgende parkeringsnorm:

Bebyggelsestype	Boenhet	Sykel (minimum)	Bil (maksimum)	Gjesteparkering (maksimum)
Bolig, 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
Bolig, Konsentrert småhusbebyggelse		2,5	1,1	0,1
Tjenesteyting		3 per 100 m ² BRA	0,8 per 100 m ² BRA	

Det skal sikres mulighet for lading for samtlige biloppstillingsplasser. Minimum 5 % av parkeringsplasser for bil skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Areal til sykkeloppstilling skal være ved inngangspartier eller innendørs. Minst 20% skal plasseres på terreng med mulighet for låsing til fastmonterte sykkelstativ. Minst 50 % av sykkeloppstillingsplassene skal være overdekt. Det skal tilrettelegges areal for lading av el-sykler og til vasking og reparasjoner. Sykkeloppstillingsplassene skal ha mulighet for rammelås, og minst 10 % skal dimensjoneres for lastesykkel.

3.7 Vann og avløp

Ås kommunes VA-norm skal legges til grunn for all planlegging av vann og avløp i planområdet. Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges en helhetlig løsning for vannforsyning, spillvann og overvannshåndtering, samt sikre tilstrekkelig drikke- og slukkevann. Vedlagt rammeplanen skal det foreligge detaljprosjektert løsning for vann, avløp og overvann. Eksisterende kommunalt ledningsnett i og utenfor planområdet skal ivaretas og være i drift under hele anleggsperioden.

3.8 Støy

- For utendørs støynivå gjelder «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2021), tabell 2. Alle boenheter skal ha stille side. Unntak kan gjelde for felt BKB hvor avbøtende tiltak i form av tett balkongrekkverk og himlingsabsorbenter på balkong kan benyttes for å oppnå dempet fasade. For BBB4 kan avbøtende tiltak i form av skjerm utenfor åpningsbart vindu benyttes for å oppnå dempet fasade.
- For innendørs støynivå gjelder «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2021), punkt 3.3, 4. ledd, punktum 1.
- I anleggsperioden gjelder «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2021), tabell 4 og tabell 5.

3.9 Renovasjon

Avfallspunkt skal etableres i to fellesanlegg for alle byggeområder i planområdet og være nedgravd. Avfallspunkt skal plasseres innenfor bestemmelsesområder i plankartet langs Myrveien i nord og vest i felt BBB4, og være lett tilgjengelig for renovasjonsoperatøren. Inntil avfallspunktet er etablert tillates det midlertidige renovasjonsløsninger for de enkelte felt.

3.10 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.

3.11 Energiløsning

Bebyggelsen innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense. Det skal være 5 m byggegrense rundt frittstående nettstasjoner. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

3.12 Automatisk fredete 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.

3.13 Tekniske planer for fortau

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

3.14 Beplantning

Ved beplantning i planområdet, inkludert på tilgjengelige takflater, skal stedegne, pollinatorvennlige og allergivennlige planter benyttes.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- a. Utforming og materialbruk
Planrådets bebyggelse skal ha god kvalitet med variasjon i materialbruk, farger, fasaderytme, gesimshøyder og takformer. Fasadene innenfor planområdet skal ha hovedmaterialene tre, puss, tegl eller skjermtegl. Førsteetasjene skal, med unntak for felt BKS, utformes slik at de fremstår med et uttrykk som varierer med øvrige etasjer. Bebyggelsen innenfor felt BKB og de høyeste volumene innenfor felt BBB1-3 skal ha en felles materialbruk i varme toner (fortrinnsvis rødlig tegl) for å markere områdelekeplassen. De samme volumene rundt områdelekeplassen skal også ha en gesimsutforming som en utformes forskjellig fra øvrige gesimser innenfor planen.
- b. Balkonger
Balkonger skal gis en utforming og ha material- og fargebruk som inngår i en arkitektonisk helhet. Balkonger innenfor BBB1 og BBB3 tillates utkraget inntil 1,5 m over byggegrense mot vest. På fasader som vender mot områdelekeplassen o_BLK og gatetun o_SGT1 tillates balkonger kun utkraget inntil 1,0 m ut fra fasadelivet. Balkonger tillates ikke utkraget over fortau o_SF.
- c. Grad av utnytting
Grad av utnytting for byggeområdene (BKS, BBB1-4, BKB) fremgår av BRA-angivelse på plankartet. BRA skal regnes uten tillegg for teoretiske plan. Overbygget areal for portrom, klimatisert oppholdsareal i BBB3 (vinterhage), overbygget sykkelparkering og arealer under bakken til parkering, lager og tekniske rom skal regnes i tillegg til angitt utnyttelse.
- d. Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og regulerte høyder som vist på plankartet. Der annet ikke er angitt er formålsgrense lik byggegrense. For felt BKB kan det innenfor de øverste 3 m regulert høyde kun tillates trappe- og heisoppbygg, tekniske installasjoner, pergolaer på inntil 25 % av underliggende takflate. Tekniske installasjoner skal innarbeides som en del av byggets arkitektoniske utforming og inngår i beregning av grad av utnytting. Heis- og trappeoppbygg skal være tilbaketrukket minimum 3 m fra

fasadegesims mot Langbakken eller være integrert i fasadeutformingen. Overbygget sykkelparkering, pergolaer, drivhus, verksted, renovasjon og tekniske anlegg som trafoer tillates utenfor byggegrense. Mindre konstruksjoner som støttemurer, skjermvegger, trapper o.l. tillates lagt utenfor byggegrensene. Eventuelle støttemurer skal være under 0,5 m høyde.

e. Uteoppholdsareal og lekeplasser (MUA)

For boligareal skal egnet areal til lek, aktivitet og uteopphold minimum utgjøre 20 % av samlet BRA for foreslått boligbebyggelse innenfor planområdet. I beregning av samlet BRA bolig inngår ikke overdekket areal for tilbaketrunkne balkonger eller annet overdekket uteareal. Balkongareal og private takterrasser kan medregnes i MUA opp til 10 m² per balkong, dersom balkongen eller takterrassen er minimum 10 m². Areal til felles takterrasser kan medregnes i uteoppholdsarealet for inntil 50 % av arealet avsatt til takterrasse. Uteareal brattere en 1:3 eller smalere enn 8 m bredde skal ikke regnes med. Støykrav skal være ivarettatt. 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. På felles takterrasser skal det etableres uttak for vann. Alle boliger, unntatt BBB4, skal ha privat uteareal i direkte tilknytning til boligens oppholdsareal, enten som hage, terrasse eller balkong. For 2-roms leiligheter eller mindre tillates fransk balkong. Avstanden mellom felles uteoppholdsareal i gårdsrom og tilliggende boligfasader med vindu eller private uteoppholdsarealer skal være minimum 2 m. Det skal fremkomme tydelig hvilke deler av uterommet som er fellesareal og hvilke som er private areal. Arealene skal ha en god funksjon, ha gode solforhold og være attraktive møteplasser for aktiviteter og opplevelser. Alle aldersgruppers behov skal ivaretas. Fellesareal som vender mot offentlig tilgjengelige rom og gater skal utformes slik at de inviterer til bruk og skal ikke avskjermes på en måte som virker privatiserende.

f. Boligtyper og størrelser

Innenfor felt BKS skal det oppføres rekkehus med en minimumsstørrelse på 120 m² BRA per boenhet.

Innenfor felt BBB1-3 og BKB kan maksimum 30 % av leilighetene være under 45 m² BRA. Minimum 25 % av leilighetene skal være større enn 70 m² BRA. Leilighetene skal ha en minimumsstørrelse på 36 m² BRA.

Innenfor felt BBB4 skal boenhetene være på minimum 18 m². Det skal etableres fellesarealer tilsvarende 25% av arealdifferansen mellom 36 m² og den enkelte boenhets størrelse. Det skal etableres fellesarealer på bakkeplan i den særlige delen av feltet mot Langbakken og gatetun f_SGT3/f_SGT4 på minimum 50 m².

4.1.2 Bolig – konsentrert småhusbebyggelse, felt BKS

a. Utforming og materialitet

Boenhetene skal ha inngang på bakkeplan. De ulike enhetene skal være forrykket for å skape vertikale sprang i bygningsrekkene. Bebyggelsen skal ha fasader i tre og grønne tak.

b. Uteopphold

Rekkehusene skal ha min 25 m² privat uteoppholdsareal. Øvrig uteoppholdsareal inngår i beregning for BUT1 og o_BLK.

4.1.3 Bolig – blokkbebyggelse, felt BBB1-4

a. Utforming og materialitet

Feltene BBB1-3 skal alle ha en andel saltak. Fasaderekker innenfor feltene skal ha minimum 3 sprang i gesims utformet som vertikale sprang, kutt, skifte i takform, arker eller takopplett. Innenfor felt BBB1 skal bebyggelsen utføres med fasader i puss og tre,

med hovedvekt av puss mot f_SGT2 og tre mot BKS. Innenfor felt BBB3 skal bebyggelsen mot jernbanen i vest utføres med fasader i tre og hovedvekt av grønne tak.

b. Uteopphold

For BBB3 tillates det etablert et klimatisert oppholdsareal på inntil 250 m² BRA. Dette arealet kan inngå i MUA-beregningen og skal regnes i tillegg til angitt utnyttelsesgrad. For BBB4, ved oppføring av bebyggelse for bokollektiv/studentboliger, gjelder kravet til direkte tilgang til uteopphold kun per fellesenhet.

c. Passasjer

Innenfor BBB1/BKS skal det etableres passasjer mellom f_GBG1 og BUT1, mellom f_SGT2 og BUT1 og mellom BUT1 og regulert parkdrag vest for planområdet. Innenfor BBB2 skal det etableres passasjer mellom o_SGT1 og BUT2 og mellom f_GBG2 og BUT2 med minimum bredde på 6 m. Innenfor BBB3 skal det etableres passasjer mellom f_SGT3 og BUT3, mellom f_SGT4 og BUT3 og mellom f_GBG3 og BUT3. Passasjene skal ha en bredde på minimum 6 m.

4.1.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, felt BKB

a. Grad av utnytting

Innenfor felt BKB tillates etablert boliger kombinert med minimum 100 m² og inntil 400 m² BRA areal for fellesareal og/eller tjenesteyting.

b. Utforming

Fasadens førsteetasje skal ha minst 50% transparent utførelse og tillates ikke foliert. Utearealet mot Langbakken skal utformes som en forplass med sittemuligheter og beplantning, inkludert trær.

4.1.5 Uteoppholdsareal, BUT1-3

BUT1 skal være uteoppholdsareal for BKS og BBB1 og ha en terrenghøyde på minimum k+94.5. BUT2 skal være uteoppholdsareal for BBB2 og ha en terrenghøyde på minimum k+97.5. BUT3 skal være uteoppholdsareal for BBB3 og ha en terrenghøyde på minimum k+96.0.

4.1.6 Offentlig lekeplass, o_BLK

Lekeplassen skal være offentlig. I utformingen av lekeplassen skal det benyttes overflater med støydempende egenskaper og lekeapparater som hensyntar støyforhold for beboere.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.2.1 Kjøreveg, f_SKV

Kjøreveg skal være felles for hele planområdets boligbebyggelse.

4.2.2 Fortau, o_SF

Fortau skal være offentlig. Innenfor arealet langs BKB tillates det etablering av gatetrær og annen beplantning.

4.2.3 Gatetun, o_SGT1 og f_SGT2-4

Gatetun skal opparbeides som sambruksarealer. Det tillates kjøring til eiendommer, varelevering, renovasjon og nyttetraffikk. Arealer utover brannoppstillingsplasser og nødvendig manøvrering kan opparbeides med beplantning, gatemøblering, areal til lek, e.l. Det skal brukes materialer som er robuste og har lang levetid, som f.eks. naturstein og metall, og det skal sikres avrenning av overvann. Utvendige trapper skal utformes med gode og bestandige materialer som egner seg for helårs bruk. Gatetun o_SGT1 skal være offentlig.

4.2.4 Annen veggrunn grøntareal

Annen veggrunn grøntareal skal være offentlig. Innenfor arealet tillates det etablert beplantning og overvannstiltak.

4.3 Grønnstruktur

Grønnstruktur skal ha bredde som anvist på plankart, og utformes som en del av den overordnede overvannshåndteringen i planområdet. Arealene kan inngå i beregning av uteoppholdsareal. Innenfor f_GBG2 kan det etableres stiforbindelse fra Myrveien inn til BUT2.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Parkeringskjeller, #1

Parkeringskjeller under terreng skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #1 for underjordisk parkering, som vist på plankartet.

5.2 Renovasjonspunkt, #2-3

Renovasjonspunkt skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #2 og #3, som vist på plankartet. Innenfor #2 tillates maksimalt 50 m² benyttet til avfallsbrønner. Utformingen av renovasjonsløsning innenfor #2 skal ikke være til hinder for flomvei.

6. Dokumentasjonskrav

6.1 Redegjørelse for håndtering av fremmede arter

Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for håndtering av fremmede arter.

6.2 Redegjørelse for håndtering av masser

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

6.3 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.

6.4 Energiregnskap

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en energiplan som beskriver valgte energikilder. Tiltak for energiøkonomisering og muligheter for å utnytte flere energisystemer skal vurderes i energiplanen.

6.5 Geoteknisk undersøkelse

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge nødvendige undersøkelser som dokumenterer god lokalstabilitet for bebyggelse sør og øst i planområdet.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før igangsettingstillatelse

- 7.1.1** Før det gis igangsettingstillatelse skal kryssutbedring Fv152/Langbakken med tilpasning til jernbanekulvert være sikret opparbeidet.
- 7.1.2** Før det gis igangsettingstillatelse skal kryssutbedring Fv152/Hogstvetveien være sikret opparbeidet.
- 7.1.3** Før det gis igangsettingstillatelse skal kryssutbedring Brekkeveien/Fv152 med tilpasning til jernbanekulvert være sikret opparbeidet.
- 7.1.4** Før det gis igangsettingstillatelse skal kollektivløsninger langs Fv152 mellom krysset Fv152/Langbakken og Fv152/Hogstvetveien være sikret opparbeidet.
- 7.1.5** Før det gis igangsettingstillatelse fortau og sykkelvei med fortau langs Langbakken, inkl. justert veibane, være sikret opparbeidet.
- 7.1.6** Før det gis igangsettingstillatelse skal områdelekeplass i felt B1-B2 være sikret opparbeidet.
- 7.1.7** Før det gis igangsettingstillatelse skal områdelekeplass i felt B3-B5-BAA være sikret opparbeidet.
- 7.1.8** Før det gis igangsettingstillatelse skal grøntområde, overvannsløsninger samt gjerde langs jernbanen være sikret opparbeidet.
- 7.1.9** Før det gis igangsettingstillatelse skal åpning Hogstvetbekken regionalt overvannssystem, Parsell Ås stasjon være sikret opparbeidet.
- 7.1.10** Før det gis igangsettingstillatelse skal åpning Hogstvetbekken regionalt overvannssystem, Parsell Hogstvetveien være sikret opparbeidet.
- 7.1.11** Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av vannledning Søråsveien, 636 meter, være sikret opparbeidet.
- 7.1.12** Før det gis igangsettingstillatelse skal vannledning i Langbakken, mellom kum 289 og 277 flyttes ut av planområdet og oppdimensjoneres til Ø200.
- 7.1.13** Før det gis igangsettingstillatelse skal Ø200 vannledning nord for planområdet som utgjør en tverrforbindelse mellom hovedvannledning i Langbakken og vannledning langs jernbanen være ferdig opparbeidet.
- 7.1.14** Før det gis igangsettingstillatelse skal Ø200 vannledning mellom kum 289 i Langbakken og kun 224 langs jernbanen være sikret opparbeidet.
- 7.1.15** Før det gis igangsettingstillatelse skal vannledning Ø200 mellom kum 277 og 244 i Langbakken være sikret opparbeidet.

7.2 Før brukstillatelse

- 7.2.1** Før første brukstillatelse innenfor planområdet skal gjerde langs jernbanen forbi planområdet være ferdig opparbeidet. Alternativt må det etableres et midlertidig sikringsgjerde langs planområdets vestsida inntil permanent løsning langs jernbanen er opparbeidet.
- 7.2.2** Før brukstillatelse for andre byggetrinn innenfor planområdet skal 500 m² av felt o_BLK være ferdig opparbeidet.
- 7.2.3** Før siste brukstillatelse for boligbebyggelse innenfor BKS/BBB1 skal f_GBG1 være ferdig opparbeidet.
- 7.2.4** Før brukstillatelse for boligbebyggelse innenfor BBB2 skal f_GBG2 og fortau langs feltet i Langbakken være ferdig opparbeidet.
- 7.2.5** Før brukstillatelse for boligbebyggelse innenfor BBB3 skal f_GBG3 og f_SGT4 være ferdig opparbeidet.
- 7.2.6** Før brukstillatelse for boligbebyggelse innenfor BBB4 skal f_SGT3 og fortau langs feltet i Langbakken være ferdig opparbeidet.
- 7.2.7** Før brukstillatelse for boligbebyggelse innenfor BBB3 skal områdelekeplass innenfor felt o_BLK være ferdig opparbeidet og snarvei mellom Langbakken og Idrettsveien være sikret opparbeidet.