



Reguleringsbestemmelser - detaljregulering for Sentrum Syd, nordre del (BS5)

Reguleringsbestemmelser datert: 03.07.2020

Plankart datert: 14.12.2020

Revidert: 16.02.2021

Plankart revidert: 01.03.2022

Saksbehandling ifølge plan- og bygningsloven:

Varsel om oppstart av planarbeid: 17.04.2020

Hovedutvalg for teknikk og plan, 1. gang: 26.05.2021

Offentlig ettersyn: 14.07.2021 - 23.09.2021

Hovedutvalg for teknikk og plan, 2. gang: 19.01.2022

Vedtak i kommunestyret 09.02.2022

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å muliggjøre en bymessig utbygging av kvartalet i tråd med vedtatt områderegulering. Planen skal tilrettelegge for en oppbrutt kvartalsstruktur med kombinasjon av boligbebyggelse og sentrumsbebyggelse, samt areal til uteopphold sentralt i kvartalet.

2. Området reguleres til:

2.1 Arealformål

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB1-2)

Sentrumsformål (BS1-3)

Uteoppholdsareal (BUT)

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Offentlig fortau (o_SF1-3)

Offentlig gatetun (o_SGT)

Grønnstruktur

Blå/grønnstruktur (G9.1-3)

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 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 naturlige benyttes av alle. 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, være skjermet for vind og

være attraktive møteplasser for aktiviteter og opplevelser. Ulike aldersgruppers behov skal ivaretas, herunder barn, ungdom, voksne og eldre.

Felles uteareal 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.

3.2 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres ved infiltrasjon og fordrøyes lokalt, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer. I tilfeller der grunnen har dårlig infiltrasjonsegenskaper, kan magasiner også benyttes. Takflater som ikke benyttes til takterrasser eller tekniske installasjoner skal være grønne tak. Åpne, trygge flomveier skal ivaretas i tråd med områdereguleringen.

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 minst 1 meter jordsmonn mellom kjeller og terreng.

3.3 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 0,7	Kommunale vegområder Minimumskrav BGF 0,3
felt BS1-3, BBB1-2, BUT, G9.1-3	felt o_SF1-3, o_SGT

3.4 Parkering

Parkering tillates kun etablert i felles parkeringsanlegg under bakken og skal være i henhold til følgende parkeringsnorm:

Bebyggelsestype	Boenhet	Sykkel (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
Forretning, kontor, tjenesteyting		3 per 100 m ² BRA	0,8 per 100 m ² BRA	

Det skal legges til rette for etablering av ladestasjoner til el-biler og sikres mulighet for lading for samtlige biloppstillingsplasser. Minimum 5 % av parkeringsplasser for bil skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Areal til sykkeloppstilling skal fortrinnsvis være ved inngangspartier eller innendørs. Minst 50 % av sykkeloppstillingsplassene skal være overdekt. Det skal tilrettelegges for lading av el-sykler, samt mulighet til vasking og reparasjoner. Sykkelparkering for forretning/tjenesteyting tillates plassert i soner innenfor regulert fortau mot Skoleveien og Moerveien. 10 % av sykkelparkeringsplassene skal dimensjoneres for lastesykkel.

3.5 Vann og avløp

Ås kommunes VA-norm skal legges til grunn for all planlegging av vann og avløp i planområdet.

3.6 Støy

- a. For utendørs støynivå gjøres «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2021), tabell 2 gjeldende.
- b. I anleggsperioden gjøres «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2021), tabell 4 og tabell 5 gjeldende.

3.7 Renovasjon

Avfallspunkt skal etableres i ett felles anlegg for alle byggeområder i planområdet og være nedgravd. Avfallspunkt skal plasseres langs o_SGT innenfor felt BBB2 og være lett tilgjengelig for renovasjonsoperatøren. Inntil avfallspunktet er etablert tillates det midlertidige renovasjonsløsninger for de enkelte felt.

3.8 Energiløsning

Bebyggelsen innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

3.9 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.

3.10 Beplantning

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

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- a. Grad av utnytting
Grad av utnytting for byggeområdene (BS1-3, BBB1-2) fremgår av BRA-angivelse på plankartet.
- b. Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og regulerte høyder som vist på plankartet. Der annet ikke er angitt er formålsgrense lik byggegrense. Mot Moerveien skal førsteetasjenes fasadeliv følge formålsgrensen. Nødvendige tekniske installasjoner, ut over angitt maksimal høyde, tillates for maksimalt 15 % av takflate. Tekniske installasjoner skal innarbeides som en del av byggets arkitektoniske utforming og inngår i beregning av grad av utnytting. For BS2 kan det innenfor de øverste 4 m regulert høyde kun tillates trappe- og heisoppbygg, tekniske installasjoner, pergolaer på inntil 25 % av underliggende takflate. Heis- og trappeoppbygg skal være tilbaketrukket minimum 3 m fra fasadegesims mot gate. Balkonger tillates utkraget inntil 2 m over byggegrense/formålsgrense, men kun inntil 1 m over byggegrense/formålsgrense mot Moerveien og mot Skoleveien, og kun inntil 1 m over byggegrense/formålsgrense mot G91-3.
- c. Utforming

Mot Sagaveien og gatetunet i sør skal boligbebyggelsen ved forrykning og vertikale brudd fremstå som parallellforskjøvne volumer. Innenfor felt BBB1-2 tillates det utover leilighetsbygg også rekkehus og vertikaldelte boliger. Bebyggelsen i BS1 skal ha et fasadeuttrykk mot Skoleveien som gir bebyggelsen en annen karakter enn bebyggelsen i BS2. BS2 skal ut mot Skoleveien bryte opp fasaden vertikalt for å skape variasjon i gateløpet. Bebyggelsen skal etableres slik at det fra uteoppholdsarealet (BUT) er minst én passasje mot Skoleveien, minst én passasje mot Sagaveien, minst én passasje mot Moerveien og minst én passasje mot gatetun i sør (o_SGT). Passasjene skal ha en minimumsbredde på 6 m og skal være åpne, slik at allmennheten kan passere gjennom området. Fasadematerialene innenfor planområdet skal ha hovedvekt på tre mot Sagaveien og tegl mot Moerveien, i henhold til prinsippene illustrert i planbeskrivelsen. Bygg med trefasader skal ha variasjon i fargebruken, og skal ha farger som er tilpasset karakteristiske farger for Søråsteigen boligområde.

d. Uteopphold

For boligareal skal egnet areal til lek, aktivitet og uteopphold minimum utgjøre 20 % av samlet BRA for foreslått boligbebyggelse innenfor planområdet. Balkongareal og private takterrasser kan medregnes 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 enn 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.

Avstanden mellom felles uteoppholdsareal i gårdsrom og tilliggende boligfasader med vindu eller private uteoppholdsarealer skal være minimum 2 m. Private uteoppholdsarealer på terreng skal i utforming markeres som adskilt fra felles uteoppholdsareal.

e. Leilighetsfordeling

Leilighetene skal ha en minimumsstørrelse på 36 m² BRA. Maksimum 40 % av leilighetene innenfor kvartalet kan være under 45 m² BRA. Minimum 20 % av leilighetene skal være større enn 70 m² BRA. Boligbebyggelsen skal for kvartalet som helhet ha en variasjon i leilighetsstørrelser vertikalt og horisontalt.

4.1.2 Sentrumsformål, felt BS1-3

a. Arealbruk

Arealbruken innenfor sentrumsformål inkluderer bolig, kontor, forretning, tjenesteyting og bevertning. Boligformål er kun tillatt innenfor BS1-2. Innenfor felt BS3 tillates forretning, tjenesteyting, kontor og bevertning. Førsteetasjer i bebyggelsen skal mot gater ha brutto etasjehøyde på minimum 4,5 m og benyttes til publikumsrettet virksomhet som forretninger, tjenesteyting og bevertning. Det tillates også inntil 10 % av førsteetasjeplan avsatt til arealer for sykkelparkering og fellesareal for beboerne (f.eks. verksted), med inngang fra gårdsrommet.

b. Utforming

Førsteetasjer skal ha åpne fasader og ha minst én inngang fra gateplan. Førsteetasjen i felt BS2 skal artikuleres med bruk av relieff i tegl og innslag av bygningsdetaljer i tre. BS2 skal ha minst to lokaler med egne innganger på gateplan. Hjørner i 1. etasje langs Moerveien skal være inntrukne for å skape attraktive gatemiljø med gode siktforhold for trafikanter.

c. Dyrkeparseller

Det skal etableres dyrkeparsell på fellesareal på tak innenfor BS1-2. Balkonger innenfor BS2 mot Skoleveien skal utformes med en dyrkemulighet, og skal ha mulighet for etablering av klatreplanter. Gesims mot Skoleveien skal utformes med plantebed.

4.1.3 Uteoppholdsareal, BUT

a. Utforming

Feltet skal være felles uteoppholdsareal for boligbebyggelse innenfor kvartalet. I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal ha høy visuell kvalitet, med et tydelig designgrep. Det skal benyttes bestandige og robuste materialer. Plast- og gummidekke skal ikke benyttes i utformingen av uteomhusarealene. Det skal etableres sittegrupper og aktiviteter for ulike aldersgrupper. Vegetasjonen skal være variert med tanke på årstidsvariasjon. Areal avsatt til brannoppstilling skal utformes for aktivitet for barn og unge. Trafo tillates plassert innenfor feltet. Trafo skal ved plassering innenfor BUT integreres i terrenget. Det tillates plassert sykkelparkering, også overdekket, innenfor feltet.

b. Lekeareal

For blokkbebyggelse skal det opparbeides nærlekeplasser på minimum 200 m² maks 50 m fra inngangsdør. Lekeareal skal være minimum 10 m bredt, og skal opparbeides med materialer av god holdbarhet. Lekearealet skal opparbeides uten plastdekker.

Nærlekeplass som har sol ved jevndøgn kl. 15:00 og tilfredstiller kravet til bredde, kan inngå i beregning av uteoppholdsareal per boenhet.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.2.1 Fortau, o_SF1-3

a. Fortau skal være offentlig.

b. Innenfor arealet avsatt til fortau skal det etableres gatetrær langs Skoleveien og Moerveien. Langs Moerveien tillates det innenfor areal avsatt til fortau etablert overvannstiltak i inntil 1 m bredde langs kantstein mot vegbane. Overvannstiltak er forbeholdt overvann fra fortau og vegareal.

4.2.2 Gatetun, o_SGT

a. Gatetun skal være offentlig.

4.2.3 Veg- og gatebelysning

a. Det skal tilrettelegges for fremtidig vaierbelysning langs o_SGT og Moerveien.

4.3 Grønnstruktur

4.3.1 Grønnstruktur, G9.1-3

a. Grønnstruktur skal utformes som en del av den overordnede overvannshåndteringen i planområdet. Grønnstruktur skal opparbeides som forhager til bebyggelsen og kan inngå i beregning av uteoppholdsareal. Feltet skal ha vegetasjon langs Sagaveien og eksisterende søyleosp innenfor regulert areal skal sikres.

5. Bestemmelsesområder

5.1 #1 Kjeller

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates det etablert kjeller for parkering, lager og tekniske rom.

5.2 #2 Hjørnemotiv

Innenfor bestemmelsesområde #2 kan balkonger krage ut for å danne et hjørnemotiv. Hjørnet skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet for å danne et landemerke i Ås sentrum.

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, uteoppholdsareal, overvannshåndtering, interne veier, gangforbindelser, parkering for sykkel og bil, nye og gamle koter, sentrale punkthøyder, 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.

6.2 Kvalitetsoppfølgingsplan

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

6.3 VAO-rammeplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges en rammeplan for vann, avløp, overvann og flomveier for hele planområdet. Planen skal ivareta 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.

6.4 Tekniske planer for fortau og gatetun

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

6.5 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.

6.6 Redegjørelse for håndtering av fremmede arter

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

6.7 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, mellomlagring av rene og naturlige masse, håndtering av inert avfall og farlig avfall.

6.8 Klimagassregnskap

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge klimagassregnskap som inkluderer utslipp fra byggeplass, materialer og energi, iht. NS 3720:2018, metode for klimagassberegninger eller tilsvarende standarder.

6.9 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.

6.10 Supplerende grunnundersøkelser

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

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før rammetillatelse

7.1.1 Før rammetillatelse gis skal skole- og barnehagekapasiteten være tilstrekkelig etablert.

7.2 Før igangsettingstillatelse- felles offentlig infrastrukturiltak i Ås sentralområde:

- 7.2.1** Før det gis igangsettingstillatelse skal SKV12 kryssutbedring Brekkeveien/Fv152 være sikret opparbeidet.
- 7.2.2** Før det gis igangsettingstillatelse skal Kryssutbedring Fv152/ Langbakken, med tilpasning mot jernbanekulvert være sikret opparbeidet.
- 7.2.3** Før det gis igangsettingstillatelse skal Kryssutbedring Fv152/Hogstvetveien være sikret opparbeidet
- 7.2.4** Før det gis igangsettingstillatelse skal Kollektivløsninger langs Fv152 mellom krysset Fv152/Langbakken og Fv152/Hogstvetveien være sikret opparbeidet
- 7.2.5** Før det gis igangsettingstillatelse skal fortau og sykkelfelt nordre del av Moerveien være sikret opparbeidet
- 7.2.6** Før det gis igangsettingstillatelse skal Fortau/gang- og sykkelvei langs Brekkeveien fra stasjonen til kryss Brekkeveien/Fv152 være sikret opparbeidet
- 7.2.7** Før det gis igangsettingstillatelse skal Sykkelvei med fortau samt fortau langs Brekkeveien fra stasjonen t.o.m. kryss Askeveien være sikret opparbeidet
- 7.2.8** Før det gis igangsettingstillatelse skal Sykkelvei med fortau samt fortau langs Idrettsveien fra krysset Idrettsveien/Fv152 til Ås ungdomsskole være sikret opparbeidet
- 7.2.9** Før det gis igangsettingstillatelse skal Sykkelvei med fortau samt fortau langs Idrettsveien fra krysset Idrettsveien/Fv152 til Ås ungdomsskole være sikret opparbeidet
- 7.2.10** Før det gis igangsettingstillatelse skal #5 områdelekeplass i felt B9-B11 være sikret opparbeidet.
- 7.2.11** Før det gis igangsettingstillatelse skal åpning Hogstvetbekken regionalt overvannssystem, parsell Ås være sikret opparbeidet.
- 7.2.12** Før det gis igangsettingstillatelse skal åpning Hogstvetbekken regionalt overvannssystem, parsell Hogstvetveien være sikret opparbeidet.
- 7.2.13** Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av vannledning sentrum ved Esso være sikret opparbeidet.
- 7.2.14** Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av vannledning sentrum/Ås stasjon være sikret opparbeidet.
- 7.2.15** Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av vannledning Ås VGS være sikret opparbeidet.

- 7.2.16** Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av vannledning Raveien være sikret opparbeidet.
- 7.2.17** Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av vannledning Søråsveien, 636 meter være sikret opparbeidet.

7.3 Før igangsettingstillatelse for delfelt BS5

- 7.3.1** Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av hovedvannledning i Moerveien, mellom Skoleveien og Moerveien 7/9, og tilknytning av denne ledning på nord- og sydsiden, være sikret opparbeidet.

7.4 Før brukstillatelse

- 7.4.1** Før brukstillatelse for boligbebyggelse skal andel uteoppholdsareal og lekeareal innenfor BUT være ferdig opparbeidet.
- 7.4.2** Før brukstillatelse for boligheter innenfor planområdet gis skal oppgradering av hovedvannledning med minimum ledningsdimensjon på Ø200mm i Sagaveien, fra Skoleveien til Tverrveien, være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- 7.4.3** Før brukstillatelse skal oppgradering av hovedvannledning i Skoleveien, fra Moerveien til Måltrostveien være sikret opparbeidet.
- 7.4.4** Før brukstillatelse gis for boligheter innenfor BBB2 skal o_SGT være sikret opparbeidet