



Reguleringsbestemmelser for detaljregulering for Brekkeveien 12-18 (BS9)

Reguleringsbestemmelser datert: 05.09.2022

Plankart datert: 05.09.2022

Bestemmelser revidert: 16.05.2023

Plankart revidert: 21.10.2022

Bestemmelser revidert: 06.10.2023

Plankart revidert: 17.03.2023

Saksbehandling ifølge plan- og bygningsloven:

Varsel om oppstart av planarbeid: 10.12.2021

Hovedutvalg for teknikk og plan, 1. gang: 28.09.2022

Offentlig ettersyn: 28.11.2022-16.01.2023

Hovedutvalg for teknikk og plan, 2. gang: 07.06.2023

Vedtak i kommunestyret: 21.06.2023

Omgjøring av kommunestyrevedtak: 20.09.2023

1. Planens hensikt

Planen skal legge til rette for oppføring av boligbebyggelse i 5-6 etasjer med publikumsrettet virksomhet i første etasje mot Brekkeveien. Bebyggelsens utforming og funksjoner skal bidra til aktivisering av gaterommet.

2. Området reguleres til:

Arealformål

1. Bebyggelse og anlegg
 - Uteoppholdsareal (f_BUT)
 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Torg (f_ST)
 - Gatetun (f_SGT1, f_SGT2)
3. Grønnstruktur
 - Friområde (o_GF)

Bestemmelsesområder

- #1 Omfang garasjekjeller
- #2 Minste omfang av publikumsrettet virksomhet i 1. etasje
- #3 Minste omfang av publikumsrettet virksomhet i 1. etasje
- #4 Plassering avfallsløsning
- #5 Åpen forbindelse gjennom ny bebyggelse
- #6 Åpen forbindelse gjennom ny bebyggelse

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Overvannshåndtering

Lokal og åpen overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Håndtering av overvann skal fortrinnsvis foregå gjennom fordrøyning på tak, torg og gater, infiltrasjon i grunnen i den utstrekning det er mulig, og åpne vannveier, eller på annen måte utnyttes som en ressurs. Vannets estetiske egenskaper skal utnyttes der det er mulig. Flerfunksjonelle løsninger og flerbruk av areal skal etterstrebes. Avrenning skal ikke føres direkte til vassdrag via rør.

3.2 Beregning av blågrønn faktor

Det skal oppnås en blågrønn faktor i byggeområdet på minimum 0,8. Felt o_GF skal ikke inngå i beregning av blågrønn faktor for planområdet.

3.3 Vann- og avløp (VA)

Spillvann fra ny bebyggelse skal føres i selvføll. VA-anlegg som skal overtas av kommunen, må tilfredsstille kravene i kommunens VA-norm.

3.4 Parkering

Krav om maksimalt tillatt antall parkeringsplasser i byggeområdet er angitt i tabellen nedenfor.

Bebyggelsestype	Boenhet	Sykkel (min.)	Bil (min)	Bil (maks)	Gjesteparkering
Blokkbebyggelse	1-roms	1	0,1	0,2	0,1
	2-roms	1	0,2	0,6	0,1
	3-roms og mer	2,5	0,3	1,0	0,1
Forretning, kontor og tjenesteyting		3 per 100 m ²	0,2 per 100 m ²	0,8 per 100 m ²	

- Plassering av kjøreadkomst til p-kjeller er vist på plankartet med avkjøringspiler.
- Utendørs rampe/nedkjøring til parkeringsanlegg i kjelleretasje tillates.
- Det skal etableres infrastruktur for tilkobling av elbilladere til samtlige parkeringsplasser i parkeringskjeller.
- 5 % av parkeringsplasser for bil skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. Parkeringsplassene skal legges nær heis.
- Minimum 2 stk. parkeringsplasser for bil skal være reservert for gjester.
- Sykkelopstillingsplasser skal være lett tilgjengelige fra inngangspartier eller innendørs. Minst 50 % av sykkelopstillingsplassene skal være under tak. For 10 % av oppstillingsplassene skal det etableres infrastruktur for lading av el-sykkel. Det skal settes av areal til vask og reparasjon. 10% av sykkelplassene skal dimensjoneres for lastesykkel.
- Ved avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over tilstøtende veiers planum.
- Det skal være minimum 5 meter mellom garasjeport og formålsgrense mot veg/gate.

3.5 Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2021, tabell 2 skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

- a) Alle boenheter skal ha en stille side, men for inntil 17% av boenhetene tillates dempet fasade som erstatning for stille side.
- b) Minimum 50 % av rom med støyfølsomt bruksformål i hver boenhet, herunder minst ett soverom, skal ha støynivå innenfor grenseverdien gitt i tabell 2. Det tillates ikke ettroms leiligheter med tilgang kun mot dempet fasade.
- c) Skjermet luftevindu eller innglassing av balkong tillates for inntil 15% av det totale antall leiligheter. Skjermingstiltak skal inngå som en helhetlig arkitektonisk utforming av bebyggelsen.
- d) Det skal etableres beplantning i gårdsrommet som bidrar til bedret akustikk, og fasader mot gårdsrom skal brytes opp for å unngå store parallelle flater. Dette kan løses ved balkonger, ulike materialvalg o.l.
- e) Det skal ved søknad om rammetillatelse fremlegges støyberegning med tilhørende detaljert støyfaglig vurdering. Vurderingen skal vise hvordan gjeldende krav til innendørs støynivå i boliger og utendørs støynivå på uteoppholdsarealer kan overholdes. Avbøtende tiltak skal fremgå av støyvurderingen og det skal fremlegges plan for nødvendige støyskjermingstiltak for planområdet.
- f) Støyretningslinjen T-1442/2021, kapittel 6 skal legges til grunn ved bygge- og anleggsvirksomhet. Dersom det forventes overskridelser av støygrenser i T-1442/2021 tabell 4 (grenseverdier) skal forslagstiller utarbeide en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen med prognoser som viser forventet støysituasjon.

Plan for bygge- og anleggsstøy skal sendes inn senest samtidig med søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal inneholde følgende:

- Prognoser for støynivå og støyutbredelse
- Aktuelle avbøtende tiltak
- Plan for informasjon/dialog med berørte.

3.6 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.

3.7 Renovasjon

Avfallsløsning for beboere skal etableres i felles anlegg innenfor bestemmelsesområde #4 og skal være nedgravd. Avfallspunkt skal være lett tilgjengelig for renovasjonsoperatøren.

3.8 Fjernvarme

Tiltaket skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

3.9 Nettstasjon

- a) Nettstasjon tillates oppført på felt BKB og felt o_GF, utenfor regulerte byggegrenser og skal ikke medregnes i utnyttelsesgrad. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrenser og med avstand på minimum 5 m fra bygninger med brennbare overflater.
- b) Nettstasjon kan også etableres i eget rom i bygg.

3.10 Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges utomhusplan som viser disponering og utforming av omsøkt byggeområde. Planen skal vise adkomst, bebyggelsens høyde og etasjeantall, interne veier, gangforbindelser, parkering for sykkel og bil, nye og gamle koter, sentrale punkthøyder, belegning, beplantning, forstøtningsmurer, lekearealer, lokal overvannshåndtering, felles renovasjonsanlegg og oppstilling for renovasjon og brannbil, samt andre faste installasjoner (eksempelvis ladestasjoner).

3.11 Miljøoppfølgingsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan (MOP). MOP skal beskrive konkret miljøoppfølging i bygge- og anleggsfasen: Anleggsvei, trafikk og -støy, riggplass og midlertidig parkering, krav til opparbeidelse av anleggsvei og øvrige områder etter ferdigstilling, beskyttelse av vegetasjon, samt jordsmonn og lokalt biologisk mangfold som skal bevares. Det skal i planen redegjøres for håndtering av overvann i anleggsperioden.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg

Kombinert bebyggelse- og anleggsformål, BKB

- a) Arealbruk:
 - Tillatte arealformål på felt BKB er boligbebyggelse/forretninger/offentlig- eller privat tjenesteyting/kontor/bevertning.
 - Hele 1. etasjes fasadelengde mot Brekkeveien og mot felt f_ST skal utformes slik at den framstår som åpen og inviterende, med innsyn og adkomst til arealer for publikumsrettet virksomhet. Langs Brekkeveien skal det være minst to innganger til forretningsarealer i 1. etasje.
 - Det skal avsettes 0,5 m² BRA per boenhet til fellesfunksjoner for beboere på felt BKB.
- b) Grad av utnytting:

Bruksareal for bebyggelse på felt BKB skal ikke overskride 9 700 m² BRA. Bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Bruksareal i kjelleretasje under kote +95,5 skal ikke medregnes. Areal under balkong tas ikke med i beregningsgrunnlaget.
- c) Plassering, byggegrenser og byggehøyder:
 - Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og regulerte høyder som vist på plankartet. Der annet ikke er angitt er formålsgrense lik byggegrense.

- Mot Brekkeveien, felt f_SGT1, f_SGT2 og o_GF tillates det at balkonger og karnapper krager inntil 1 meter ut over fasadelivet. Mot Brekkeveien og felt o_GF skal fri høyde under utkraget balkong være minimum 4,5 meter.
- Balkonger kan krage inntil 2 meter ut over formålsgrensen mot felt f_ST. Fri høyde under utkraget balkong skal være minimum 4,5 meter.
- Balkonger kan krage maksimalt 1,5 meter ut over formålsgrense mot f_BUT.
- Trapper og støttemurer kan oppføres utenfor angitte byggegrensener.
- Innenfor de øverste 4 meter av regulert byggehøyde tillates kun trappeoppbygg, heisoppbygg, tekniske installasjoner eller rom for tekniske installasjoner, rekkverk, drivhus, og pergola. Takoppbygg skal utgjøre maksimum 20 % av takflatens underliggende areal. Oppbygg for tekniske installasjoner eller rom for tekniske installasjoner, drivhus og pergola skal samles til færrest mulige volumenheter og ligge minimum 3 meter tilbaketrukket fra fasadeliv mot gate. Oppbygg for trapp/heis skal trekkes tilbake fra fasadeliv mot gate og gatetun.

d) Estetikk og materialbruk:

- Ny bebyggelse skal utformes slik at det skapes en tydelig arkitektonisk helhetsvirkning innenfor byggeområdet. Taklandskap og oppbygg på tak skal utformes som en integrert del av bebyggelsens arkitektoniske uttrykk.
- Bebyggelsen skal utformes med variasjon i fasadeelementene. Variasjon skal oppnås med materialbruk, inntrekninger i fasaden og plassering av balkonger og vindusåpninger.
- Det skal etableres vertikale brudd i fasaden, som ved trappehus, som skal utformes med variasjon i materialbruk, teglskift eller utforming og plassering av vinduer.
- Hovedmateriale i fasaden skal være tegl, med mindre flater i tre. Rekkverk kan utføres i stål og glass.
- Bebyggelsen skal ha flatt tak, men mot omkringliggende arealer mot plangrensen skal takflaten utformes med en takvinkel på $60^\circ \pm 5^\circ$, som vist i planbeskrivelsens kapittel 4.7. Det tillates takvindu og inntrukket balkong i takflaten.
- Eventuelle gjerder, støyskjermingstiltak, skilting, belysning mv. skal ha et helhetlig preg og ha høy kvalitet. Utendørs belysning skal rettes mot terreng.
- Balkonger skal integreres i bygningskroppen eller ha et integrert preg. Virkemidler kan f.eks. være inntrekning i fasaden, eller at balkonger ligger delvis bak en skjermvegg.

e) Boligsammensetning:

- Maksimum 40% av leiligheter innenfor kvartalet kan være under 45kvm BRA.
- Minst 20 % av leilighetene skal være større enn 70 kvm BRA.
- Leilighetene skal ha en minimumsstørrelse på 36 kvm BRA.
- Det tillates ikke leiligheter ensidig orientert mot jernbanelinjen i øst.

f) Uteoppholdsareal og lekeplasser (MUA)

- Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være 20 % av BRA bolig. Ved beregning av krav til MUA skal BRA bolig regnes uten tillegg for tenkte plan. Kjelleretasje under kote +95,5, åpent overbygget areal eller areal til andre formål enn bolig medtas ikke i beregningsgrunnlaget.
- Inntil 10 m² per balkong kan medregnes i uteoppholdsarealet, dersom balkongen er minimum 10 m². Takterrasser kan medregnes i uteoppholdsarealet for inntil 50 % av arealet avsatt til takterrasse. Uteareal brattere enn 1:3 eller smalere enn 4 m bredde skal ikke regnes med. Støykrav skal være ivaretatt.
- Fellesarealer som inngår i beregning av krav til MUA skal ha sol ved jevndøgn kl. 15:00 på minst halvparten av arealet.
- Takhagen skal ha variert beplantning i flere sjikt tilpasset forholdene, i sammenhengende felt med tilstrekkelig jorddybde. Plantefeltene skal ha planter som gir levekår for fugler og pollinerende insekter. Det skal etableres fuglekasser og vannfat.

4.2 Bebyggelse og anlegg

Uteoppholdsareal, f_BUT

- a) Felt f_BUT skal benyttes til felles uteopphold for beboere på felt BKB.
- b) Feltet skal utformes for lek og rekreasjon. Samlet lekeareal for BUT og BKB skal være minimum 200 m². Minimum 50 m² skal opparbeides på felt BKB, som skal være minimum 6 meter bredt. Lekearealer skal opparbeides med materialer av god holdbarhet.
- c) Det skal sikres vekstlag på dekke over kjeller. Min. 60 % av felles uteoppholdsareal på terreng i gårdsrom skal ha minimum 1,0 meter jorddybde.
- d) Det skal benyttes bestandige og robuste materialer, som tåler slitasje og har lange vedlikeholdsintervall. Det skal etableres sittegrupper og aktiviteter for ulike aldersgrupper.
- e) Gårdsrommet skal ha variert beplantning som gir trivsel for beboerne, skjermer private uteplasser og bidrar til biologisk mangfold. Vegetasjonen skal være variert, pollinatorvennlig og allergivennlig.

4.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Torg, f_ST

- a) Felt f_ST skal være åpent mot Brekkeveien og opparbeides til felles uteopphold for beboere og allmenheten. Feltet kan inngå i beregning av MUA for felt BKB.
- b) Det skal benyttes bestandige og robuste materialer, som tåler slitasje og har lange vedlikeholdsintervall.
- c) Torget skal ha beplantning, inkl. minimum ett tre. Trær på torg skal ha et jordvolum som tillater god rotutvikling, minimum 15 m³ vekstvolum i 1 m dybde. Rotvennlig

forsterkningslag kan benyttes. Utførelse skal skje i henhold til Etablering av trær, rapport 89, fra Statens Vegvesen.

- d) Renovasjonskjøretøy og varelevering skal kunne benytte torget som snuplass.

4.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Gatetun, felt f_SGT1 og f_SGT2

- a) f_SGT1 kan benyttes som adkomstvei til BKB, og skal være adkomstvei for allmenheten til friområde langs jernbanen (felt o_GF). Det tillates terrengtilpasning og oppføring av støttemur i eiendomsgrense mot syd.
- b) f_SGT2 kan benyttes som adkomstvei til felt BKB og til framtidig bebyggelse nord for feltet, samt skal være adkomstvei for allmenheten til friområde langs jernbanen (felt o_GF). Adkomstvei skal opparbeides i maksimalt 6 meters bredde. Det tillates terrengtilpasning og oppføring av støttemur i eiendomsgrense mot nord, dersom adkomstveien ikke opparbeides i full bredde. Areal som ikke opparbeides til nødvendig manøvreringsareal, støttemur eller gangvei skal beplantes.

4.5 Grønnstruktur

Friområde, felt o_GF

- a) Friområdet skal inngå og utformes som del av overordnet blågrønn struktur for Ås sentralområde. Det skal etableres et gjennomgående åpent løp for flomvann i sammenheng med tiliggende friområder langs jernbanen.
- b) Området skal opparbeides som del av et større sammenhengende friområde langs jernbanen. Utforming og beplantning skal bidra til biologisk mangfold. Det skal etableres variert beplantning som fremmer levekår for lokal fauna. Tilgjengelighet skal ivaretas med enkle stier og grusdekke. Over fuktområder og løp for flomvann kan det etableres klopper eller gangbroer i tre.
- c) Området kan opparbeides ved utbygging av BKB.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

- #1 Kjelleretasje skal plasseres under kote +95,5 og innenfor bestemmelsesgrenser angitt på plankartet. Parkeringskjelleren skal ikke begrense uteoppholdsareals evne til lokal håndtering av overvann eller til etablering av vegetasjon.
- #2 Innenfor bestemmelsesgrensen i bebyggelsens 1. etasje skal et areal på minimum 430 m² BRA (bruksenhet) benyttes til publikumsrettet virksomhet.
- #3 Innenfor bestemmelsesgrensen i bebyggelsens 1. etasje skal et areal på minimum 80 m² BRA (bruksenhet) innenfor bestemmelsesgrensen benyttes til publikumsrettet virksomhet eller til fellesareal for beboere.
- #4 Nedgravde avfallscontainere skal plasseres i bestemmelsesområdet. Bestemmelsesgrense er angitt på plankartet med en nøyaktighet på +/- 2 meter.

- #5** I bestemmelsesområdet skal det være en åpen gangforbindelse fra gårdsrom til friarealet langs jernbanen. Fri bredde skal være minimum 4 meter. Fri høyde skal være minimum 4,5 meter. Hele terrengfallet fra gårdsrommet til friarealet skal kunne forseres via rampe. Bestemmelsesgrensen er angitt på plankartet med en nøyaktighet på +/- 2 meter.
- #6** I bestemmelsesområdet skal det være en åpen gangforbindelse fra gårdsrom til gatetun i nord. Fri bredde skal være minimum 3 meter. Fri høyde skal være minimum 4,5 meter. Bestemmelsesgrensen er angitt på plankartet med en nøyaktighet på +/- 2 meter.

6. Dokumentasjonskrav

6.1 Redegjørelse for behandling av fremmede arter

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

6.2 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.

6.3 Masseforvaltning

- a) Håndtering av overskuddsmasser skal redegjøres for før igangsettingstillatelse kan gis. Det skal etterstribes best mulig massebalanse og gjenbruk av overskuddsmasser ved anleggsarbeid i byggeområdene.
- b) Det skal på grunnlag av beregninger av masseoverskudd og undersøkelse av kvalitet på overskuddsmassene, avklares hvordan massene kan brukes, mellomlagres, brukes til terrengjustering eller deponeres.

6.4 Kvalitetsoppfølgingsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges en oppfølgingsplan for tiltakene i kvalitetsprogrammet for Ås sentralområde, som redegjort for i planbeskrivelsens kapittel 4.26.

6.5 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 slokkevannsdekning.

6.6 Redegjørelse for trafikk i bygge- og anleggsfasen

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en plan som beskriver trafikkavvikling og trafikksikkerhetstiltak i bygge- og anleggsfasen.

6.7 Supplerende grunnundersøkelser

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge nødvendige supplerende undersøkelser som dokumenterer lokalstabilitet for bebyggelse i planområdet.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før rammetillatelse

- a) Før det gis rammetillatelse skal skole- og barnehagekapasitet skal være tilstrekkelig etablert

7.1 Før igangsettingstillatelse

- a) Før det gis igangsettingstillatelse skal kryssutbedring Fv152/Langbakken, med tilpasning mot jernbanekulvert være sikret opparbeidet
- b) Før det gis igangsettingstillatelse skal kryssutbedring Fv152/Hogstvetveien være sikret opparbeidet
- c) Før det gis igangsettingstillatelse skal kryssutbedring Brekkeveien/Fv152, med tilpasning mot jernbanekulvert være sikret opparbeidet
- d) Før det gis igangsettingstillatelse skal kollektivløsninger langs Fv152 mellom krysset Fv152/Langbakken og Fv152/Hogstvetveien være sikret opparbeidet
- e) Før det gis igangsettingstillatelse skal sykkelvei med fortau samt fortau langs Brekkeveien fra stasjonen t.o.m. kryss Askeveien være sikret opparbeidet
- f) Før det gis igangsettingstillatelse skal fortau/gang- og sykkelvei langs Brekkeveien fra stasjonen til kryss Brekkeveien/Fv152 være sikret opparbeidet
- g) Før det gis igangsettingstillatelse skal sykkelvei med fortau langs Fylkesvei 152 fra ST2 til krysset Idrettsveien/Fv152 via undergang under jernbanen være sikret opparbeidet
- h) Før det gis igangsettingstillatelse skal sykkelvei med fortau samt fortau langs Idrettsveien fra krysset Idrettsveien/Fv152 til Ås ungdomsskole være sikret opparbeidet
- i) Før det gis igangsettingstillatelse skal områdelekeplass #5 være sikret opparbeidet
- j) Før det gis igangsettingstillatelse skal områdelekeplass #7 være sikret opparbeidet
- k) Før det gis igangsettingstillatelse skal grøntområde og overvannsløsninger langs jernbanen Moer være sikret opparbeidet
- l) Før det gis igangsettingstillatelse skal åpning Hogstvetbekken regionalt overvannssystem, Parsell Ås stasjon være sikret opparbeidet
- m) Før det gis igangsettingstillatelse skal åpning Hogstvetbekken regionalt overvannssystem, Parsell Hogstvetveien være sikret opparbeidet
- n) Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av vannledning sentrum ved ESSO, 147 meter være sikret opparbeidet
- o) Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av vannledning sentrum/Ås stasjon, 253 meter være sikret opparbeidet
- p) Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av vannledning Ås VGS, 291 meter være sikret opparbeidet

- q) Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av vannledning Raveien, 162 meter være sikret opparbeidet
- r) Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av vannledning Moerveien, 125 meter være sikret opparbeidet
- s) Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av vannledning Søråsveien, 636 meter være sikret opparbeidet

7.2 Før brukstillatelse:

- a) Skal oppdimensjonering av vannledning fra kum 644 til kum 18269, til minimum ledningsdimensjon Ø200, være opparbeidet, 114 meter.
- b) Skal oppdimensjonering av vannledning, fra punkt 18269, frem til nyetablert uttak for slukkevann langs planområdet, til minimum ledningsdimensjon Ø200, være ferdig opparbeidet.
- c) Skal gangforbindelser mellom gatetunene og felt o_GF skal være opparbeidet.