

Detaljreguleringsplan for Solberg Øst

Reguleringsbestemmelser, detaljregulering

PlanID R-318

Saksnummer 18/03393

1. Plankart og oversikt over formål i planen

1.1 Arealformål

Område reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (§12-5. Nr. 1)

1110	Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	Felt f_BKS1 – f_BKS2
1113	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	Felt f_BBB1 – f_BBB2
1610	Lekeplass	Felt f_BLK1 – f-BLK2
1801	Bolig/forretning	Felt f_BKB

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5. Nr.2)

2011	Kjøreveg	Felt o_SKV1 – o_SKV2
2012	Fortau	Felt o_SF1 – o_SF6
2014	Gatetun	Felt o_SGT
2019	Annen veggrunn - grøntareal	Felt o_SVG1 – o_SVG5

Grønnstruktur (§12-5. Nr. 3)

3031	Turveg	Felt f_GT1 – f_GT4
3040	Friområde	Felt f_GF1 – f_GF3
3060	Vegetasjonsskjerm	Felt f_GV

1.2 Hensynssoner

Området reguleres til

370	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Felt H370
-----	--	-----------

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Bebyggelse og utforming

Ny bebyggelse skal utformes med god arkitektonisk kvalitet i materialvalg og detaljer.

I forbindelse med takterrasser kan det aksepteres overdekninger og installasjoner i forbindelse med oppholdssoner, dersom det tilpasses byggets arkitektur. Overdekninger skal være maks 20 % av arealet på takterrassen og maks 3,0 m over regulert kotehøyde.

Takoppbygg for trapp-/heisoppbygg og ventilasjonsoppbygg og andre tekniske installasjoner tillates begrenset til 3,5 m over regulert kotehøyde. Takoppbygg skal ikke utgjøre mer enn 20 % av samlet takflate.

Rekkeverk ifm takterrasser tillattes 1,5 m over regulert gesimshøyde.

Bebyggelsen skal ha flatt tak.

Bebyggelsens tak og takoppbygg skal behandles som del av tiltakets arkitektoniske uttrykk.

Balkonger tillates oppført inntil 2,5 meter utenfor byggegrenser.

Boligbebyggelsen skal ha variert leilighetssammensetning.

2.2 Støy

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

I byggetiden gjøres Miljøverndepartementets "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.

2.3 VA inkl. overvannshåndtering

Ved søknad om rammetillatelse skal det for det respektive felt, og for delområder på felt BBB1, fremlegges detaljplan for vann, avløp og overvannshåndtering. Planen skal vise løsninger for vannforsyning, inkludert eventuelt behov for omlegging av hovedledninger, spillvann- og overvannshåndtering. Overvann skal håndteres lokalt. Valg av løsning for overvannshåndtering skal begrunnes. Avrenningsfaktor skal ikke overstige 0,8. Planen skal redegjøre for løsninger i tråd med den til enhver tid gjeldende overvannsnorm for Ås kommune.

2.4 Trafikk/parkering

Adkomst til utbyggingsfeltene er vist med pil på plankartet. Adkomst tillates justert fram til innsendelse av rammesøknad.

Parkering til boligene på felt BBB1, BBB2, BKS1, BKS2 og boligdelen av BKB skal skje i kjelleretasjen. Besøksparkering til forretning i felt BKB utover maks tillatt parkering på terreng skal skje i parkeringskjeller. Kjellerparkering kan etableres utenfor byggegrense.

Parkeringskjeller skal ikke regnes med i maks BRA for hvert felt.

Besøksparkering tillates på terreng.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for forflytningshemmede.

For planområdet gjelder følgende parkeringsnorm:

	Bilparkering	Sykkelparkering
Blokk, 1-2 roms leilighet	Maks 1 plass per boenhet	Minimum 1 plass per boenhet
Blokk, 3 roms leilighet eller større	Maks 1,75 plasser per boenhet	Minimum 2 plasser per boenhet
Rekkehus/kjedet enebolig	Maks 2 plasser per boenhet	Minimum 2 plasser per boenhet
Forretning	Maks 4 plass per 100 m2, hvorav maks 12 plasser på terreng	Minimum 4 plasser per 100 m2 forretningsareal
Besøksparkering	Maks 0,1 plasser per boenhet	

Parkeringsplasser for sykkel på terreng for boligene skal være overdekket.

Overdekket sykkelparkering skal ikke medregnes i maks tillatt BRA, og kan plasseres utenfor regulert byggegrense. Siktsoner skal likevel hensyntas.

Parkeringsanlegg som ligger under uteoppholdsarealer skal gis en overdekning som er tilstrekkelig for etablering av fordrøyning av overvann, lekearealer og beplantning i tråd med byggeplan for utomhusarealene. Minimumsdybde for overdekning for vegetasjonsarealer over parkeringsanlegg skal være 1 m.

I hvert av parkeringsanleggene skal minst 50% av plassene tilrettelegges for oppladning av el-bil.

2.5 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksemplvis 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 og 191250, som er markert som bestemmelsesområde #km1 og #km2 i plankartet er gitt uten videre vilkår.

2.6 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for det aktuelle feltet i målestokken min. 1:500. Planen skal redegjøre for adkomst, byggegrenser, bebyggelses høyde, interne veier, gatetun, parkeringsplasser, sykkelparkering, belysning, beplantning, fordrøyningsbasseng, terrengendringer, forstøtningsmurer, gjerder, utforming av uteareal med plassering av lekeutstyr og endelig plassering av nettstasjoner og renovasjonsanlegg. Plan for utomhusarealer skal ivareta krav til universell utforming.

Planen skal også vise adkomst- og innsatsveier for brannvesenet.

Endelig plassering av adkomster til feltene, plassering av renovasjonsanlegg og nettstasjoner avklares i forbindelse med rammetillatelse.

Ved trinnvis utbygging skal utomhusplanen vise det respektive feltet. På felt BBB1 skal det respektive delområde vises. Det skal redegjøres for tilpasning av overganger mellom feltet og tilstøtende felt.

2.7 Uteoppholdsareal

Det settes et MUA krav på 40 m² på terreng per boenhet for alle feltene. Takterrasser over 15 m² og balkonger kan medregnes i MUA.

Felles uteoppholdsarealer skal være parkmessig opparbeidet. De skal lokaliseres på det mest solfylte arealer og skjermes fra vind, støy og forurensningskilder. Uteoppholdsarealer skal søkes utformet med variert beplantning, både i arter og størrelser for å skape uterom tilpasset alle aldersgrupper med attraktiv grønnkvalitet. Det skal tilstrebes bruk av allergivennlige busker, trær og planter, slik at arealene blir tilgjengelige for flest mulig.

Ved eventuell fjerning av større, eldre trær skal det plantes nye, naturlig hjemmehørende trær i samme omfang som trær som blir fjernet. Det tillates nyplanting i andre områder enn der de eldre trærne ble fjernet. Nye trær bør gis plass og god jordkvalitet slik at de har forutsetninger for å vokse seg store.

2.8 Lekeareal

Kvartalslekeplasser skal være felles for hele planområdet. Lekeplassene skal opparbeides parkmessig som et minimum ferdig planert, tilsådd og beplantet, med lekeapparater av god og varig kvalitet. Minimum en av kvartalslekeplassene i planområdet skal opparbeides til balløkke.

Det skal opparbeides nærlekeplasser i størrelse 6 m² per boenhet i maks 50 m avstand fra bolig til lekeplass. Minimumstørrelse skal være 100 m². Nærlekeplasser skal tilpasses de minste barna og være felles for boliger innenfor lekeplassens nærområde. Lekeplassene 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.

50 % av lekeplassenes areal skal være solbelyst i minst 5 timer ved jevndøgn sommertid.

2.9 Miljøoppfølgingsplan

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge første rammesøknad. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, legges til grunn.

2.10 Renovasjon

Avfallscontainere skal samles i felles anlegg for ett eller flere felt og skal graves ned. Avfallscontainere skal være lett tilgjengelig for renovasjonsoperatøren i en avstand på maksimum 3 m fra offentlig vei, fortau eller felles vei. Tømming kan foregå på fortau. Avfallsløsning kan plasseres utenfor regulert byggegrense. Siktsoner skal likevel hensyntas.

2.11 Radon

Boligene skal sikres mot radon i henhold til gjeldende forskrifter.

2.12 Nettstasjoner

Etablering av nye nettstasjoner skal gjøres i samråd med netteier. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og utenfor regulerte byggegrens. Nettstasjoner skal ikke regnes med i BRA. Det er byggeforbud innenfor en grense på 5,0 m fra nettstasjonen.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

3.1.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS1 – BKS2)

Boligbebyggelse felt BKS1

Arealbruk

På feltet tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse og blokker. Blokkbebyggelse skal kun plasseres langs offentlig vei.

Grad av utnytting

Maks tillatt BRA for feltet er 6800 m². Blokkbebyggelse skal utgjøre maks 3800 m² bra av dette, resten er konsentrert småhusbebyggelse.

Høyder

Konsentrert småhusbebyggelse tillates i variert høyde 2-3 etasjer og maks kotehøyde C+ 164,50.

Blokkbebyggelse tillates i 3 etasjer og maks kotehøyde C+ 164,50.

Boligbebyggelse felt BKS2

Arealbruk

På feltet tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse og blokker. Blokkbebyggelse skal ikke plasseres mot naboer i nord.

Grad av utnytting

Maks tillatt BRA for feltet er 10800 m². Blokkbebyggelse skal utgjøre maks 4900 m² BRA av dette, resten er konsentrert småhusbebyggelse.

Høyder

Konsentrert småhusbebyggelse tillates i variert høyde 2-3 etasjer og maks kotehøyde C+ 165,00.

Blokkbebyggelse tillates i 3 etasjer og maks kotehøyde C+ 163,50.

3.1.2 Boligbebyggelse (felt BBB1 – BBB2)

Arealbruk

På feltene tillates oppført blokkbebyggelse.

Grad av utnytting

Maks tillatt BRA for felt BBB1 er 32100 m²

Maks tillatt BRA for felt BBB2 er 6700 m²

Høyder

Felt BBB1 har 3 delområder:

- Delområde A: tillates bebyggelse i 4-6 etg med maks kotehøyde C+ 172,00
- Delområde B: tillates bebyggelse i 3-6 etg med maks kotehøyde C+ 171,50
- Delområde C: tillates bebyggelse i 3-5 etg med maks kotehøyde C+ 169,00

Felt BBB2:

- Tillates bebyggelse i 4 etg med maks kotehøyde C+ 168,50

Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal på felt BBB1 skal være felles for alle delfeltene.

Adkomst

Adkomst til BBB2 er felles med adkomst til BKB.

3.1.3 Bolig/forretning (felt f BKB)

Arealbruk

På feltet tillates oppført forretning i form av nærbutikk i høy første etasje med blokkbebyggelse i tre-fire etasjer over butikkareal.

Tak over forretning skal benyttes til uteoppholdsarealer for overliggende boliger.

Det tillates parkering på bakkeplan for forretningsdelen.

Det tillates etablering av energisentral i underetasje.

Grad av utnytting

Maks tillatt BRA for feltet er 3600 m². Forretningsdelen skal ikke overstige BRA 1250 m².

Horisontalplan og overdekket varelevering til næringsarealene regnes ikke med maks tillatt BRA for forretning.

Varelevering og parkering på terreng for forretning skal ikke medregnes i maksimalt tillatt BRA.

Høyder

Det tillates bebyggelse i 5 etasjer med maks kotehøyde C+ 170,50.

3.1.4 Lekeplass (f BLK1 – f BLK2)

Arealene skal være felles kvartalslekeplass for alle feltene.

Arealene kan benyttes som kvartalslekeplass og er et supplement til private hager, mindre sandkasser og øvrige grøntområder.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5. Nr.2)

3.2.1 Kjøreveg (felt o SKV1 – o SKV2)

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

3.2.2 Fortau (felt o SF1 – o SF6)

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

3.2.3 Gatetun (felt o_SGT)

Gatetun skal opparbeides som vist på plankart. Feltet skal være offentlig. Det tillates annet belegg enn asfalt.

3.2.4 Annen veggrunn – grøntareal (felt o SVG1 – o SVG5)

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

3.3 **Grønnstruktur (§12-5. Nr. 3)**

3.3.1 Turveg (felt f_GT1 – f_GT4)

Turvegene skal være felles og opparbeides som tursti med bredde på minimum 3 m. For turvegene tillates opparbeidet trasé for gående og syklende med hensiktsmessig dekke, deriblant asfalt, i bredde på minimum 3 m.

Plassering av turveg f_GT4 kan tilpasses i samråd med naboer i øst og syd.

Turvegene er åpne for allmenn ferdsel.

3.3.2 Friområde (felt f_GF1 – f_GF3)

Friområdene skal være felles. Hele trasébredden skal ryddes og viktig vegetasjon tas vare på. Det tillates opparbeiding og vedlikehold av trim-/skiløype og tilhørende fasiliteter i traseen. Nettstasjoner, energibrønner 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 m gjennom hele friområde f_GF1-2.

3.3.3 Vegetasjonsskjerm (felt f_GV)

Arealet skal være felles. Feltet skal beplantes med buskvegetasjon for å skjerme mot eksisterende bebyggelse.

3.4 **Hensynssoner (§ 11-8)**

3.4.1 Høyspenningsanlegg, inkl høyspentkabler (felt H370)

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

Tiltak som krever graving, spunting, pæling eller sprenging nærmere kabelanlegg enn 5 m 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.

4. **Rekkefølgebestemmelser**

4.1 Før rammetillatelse for hvert felt og for delområdene i felt BBB1 kan gis, skal det foreligge:

1. Godkjent utomhusplan i henhold til beskrivelsen under punkt 2.6. Utomhusplanen må redegjøre for utbyggingsetapper for utomhusarealer og utbyggingsetapper for felt f_BLK1.
 2. VA-rammeplan som viser vann- og avløpsledninger for hele planområdet. Planen skal redegjøre for helhetlig løsning av vannforsyning i planområdet, angi traséer for hovedledningsnett og dimensjonering, samt sikre tilstrekkelig brannvannsuttak.
 3. En godkjent miljøoppfølgingsplan i henhold til beskrivelsen under punkt 2.9.
- 4.2 Før igangsettingstillatelse for hvert felt og delområdet på felt BBB1 kan gis, skal det foreligge:
1. Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent byggeplan for veg (o_SKV1-o_SKV2), fortau (o_SF1-o_SF6), turveg (f_GT1-f_GT4) og lekeplass (f_BLK1).
 2. Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i delområdene skal det være utarbeidet og godkjent byggeplan for overvannsanlegg med fordrøyning og regulert påslipp til offentlig overvannsnett.
 3. Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak skal det foreligge en miljøteknisk undersøkelse i henhold til gjeldende regelverk.
- 4.3 Før brukstillatelse kan gis, skal det foreligge:
1. Overvannsanlegg med fordrøyning og regulert påslipp til offentlig overvannsnett for det aktuelle tiltaket skal være gjennomført etter godkjente planer for det aktuelle tiltaket.
 2. Nødvendig vannforsynings- og avløpsnett for tiltaket skal være ferdig etablert/oppgradert.
 3. Tinglyst erklæring som sikrer kommunen tilgang til VA-anlegg.
 4. Etablert adkomst o_SKV1-2 fram til angjeldende felt, turvei f_GT1-4 og fortau o_SF1-6 fram til tiltaket det søkes for.
 5. Leke- og fellesarealene skal være opparbeidet i henhold til etappeplan som vist i utomhusplanen.
 6. Lekeplass f_BLK1 skal være opparbeidet iht. etappeplan som vist i utomhusplanen.
 7. Lekeplass f_BLK2 skal være ferdig opparbeidet før siste brukstillatelse i f_BKS2 kan gis.
 8. Friområde f_GF1 skal være ferdig opparbeidet før siste brukstillatelse i felt f_BBB1 og f_BKS2 kan gis.
 9. Friområde f_GF2 skal være ferdig opparbeidet før siste brukstillatelse i felt f_BKS1 og f_BKS2 kan gis.
 10. Friområde f_GF3 skal være ferdig opparbeidet før siste brukstillatelse i felt f_BKS2 kan gis.
 11. Turvei f_GT2 og f_GT3 skal være ferdig opparbeidet før siste brukstillatelse i felt f_BBB1 kan gis.
 12. Gangforbindelse mellom f_GT2 og f_GT3 skal være ferdig opparbeidet før siste brukstillatelse i felt f_BBB1 eller f_BKS2 kan gis.
 13. Turvei f_GT1 skal være ferdig opparbeidet før siste brukstillatelse i felt f_BBB2 og f_BKS1 kan gis.