

**Nye Pentagon. Studentsamskipnaden i Ås.
PlanID 269. Saksnummer 10/3941**

Forslag til reguleringsbestemmelser.

datert: 14.09.2011

revidert: 01.03.2012

§1 GENERELT

1.1 Formål:

Området reguleres til:

Byggeområder:

- Boligbebyggelse (frittliggende småhusbebyggelse)
- Boligbebyggelse (studentboliger)
- Blandet formål: Bolig/tjenesteyting
- Andre typer bebyggelse og anlegg (driftsbygning)

Spesialområder:

- LNF-område (landbruksformål)
- Veg (privat)
- Gang-sykkelveg
- Annen veggrunn
- Parkering (privat)
- Friområde
- Hensynssone (bevaring kulturmiljø)
- Hensynssone (bevaring naturmiljø)
- Hensynssone (bevaring landskap)

§2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Utfyllende planer

2.1.1 Utomhusplan

Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge en utomhusplan som viser følgende:

- Plassering av bebyggelse
- Utforming og plassering av uteoppholdsarealer
- Kjøreveier, gangveier, sykkelveier og HC-parkering
- Areal for parkering følger av reguleringsplanen og skal organiseres deretter
- Arealer avsatt til snøopplag og sykkelkur
- Eksisterende og nytt terreng
- Planlagt beplantning og vegetasjon

- Areal for avfallshåndtering
- Støttemurer

Utearealer som tilhører det enkelte byggetrinn, skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.

2.1.2 VA-rammeplan

I planområdet kan tiltak ikke godkjennes før det foreligger en godkjent, helhetlig rammeplan for vannforsynings-, spillvanns-, og overvannssystem, samt uttak for brannsløkking.

2.2 Etappevis utbygging

Ved etappevis utbygging forutsettes det at hver bygningsetappe utføres helhetlig slik at estetiske-/ landskapsmessige krav i overgangssoner til eksisterende bebyggelse og landskap ivaretas.

2.3 Estetiske hensyn

Estetikk skal vektlegges når det gjelder tiltakenes utforming, materialbruk og forhold til omgivelsene. Dominerende kledningsmateriale skal være tegl. I den enkelte byggesak skal det fremlegges tilstrekkelig dokumentasjon til å kunne vurdere virkninger for det eksisterende bygnings- og naturmiljø.

2.4 Fjernvarme

Det skal, ved ombygging/nybygg, legges til rette for fjernvarme.

§3 BYGGEOMRÅDER

3.1.1 Felt A: Boligbebyggelse (småhusbebyggelse)

- Innenfor området tillates oppført frittliggende boliger (eneboliger, eneboliger med hybelleilighet inntil 60 m² bruksareal (BRA) og tomannsboliger.
- Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 25 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden, målt fra laveste ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overskride 6,5 meter. Høydeforskjellen mellom møne og laveste ferdig planert terreng skal ikke overskride 9,5 meter.
- Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden, målt fra laveste ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overskride 3,5 meter. Høydeforskjellen mellom møne og laveste ferdig planert terreng skal ikke overskride 6,5 meter.
- Carport/garasje/uthus kan oppføres som frittliggende bygning eller sammenbygd med bolighuset. Gesimshøyden, målt fra laveste ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overskride 3 meter. Høydeforskjellen mellom møne og laveste ferdig planerte terreng skal ikke overskride 5 meter. Det tillates ikke ark/ takoppløft på garasjer.

- Maksimalt tillatt størrelse på carport/garasje/uthus er 50m² BYA per familieleilighet og 25m² BYA per hybelleilighet.
- Frittliggende carport/garasje/uthus kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense, eller i nabogrense ved sammenbygging av to nabogarasjer/uthus. Ved innkjøring til carport/garasje vinkelrett på vei skal avstand til tomtegrense mot vei være minst 5 meter. Ved innkjøring parallelt med vei skal avstand til tomtegrense mot vei være minst 1,5 meter.
- Plassering av carport/garasje/uthus skal være vist på situasjonsplan som følger byggesøknaden for bolighuset, selv om bygningen ikke skal oppføres samtidig med dette. Dersom det ikke planlegges carport/garasje/uthus samtidig med bolighuset, skal det ved beregning av utnyttelsesgrad avsettes minst 36m² BYA for eventuell senere oppføring av garasje for hver familieleilighet, og minst 18 m² BYA for hver hybelleilighet.
- Det skal anordnes minst to bilplasser for hver familieleilighet, og minst en bilplass for hver hybelleilighet, enten som åpne plasser eller i carport/ garasje.
- Krav til egnet uteoppholdsareal per leilighet: Minst 300 m² for hver familieleilighet, minst 100 m² per hybelleilighet og minst 200 m² for hver leilighet i en tomannsbolig. Egnet uteoppholdsareal er areal som ikke brukes til kjøring eller parkering og areal som ikke er brattere enn 1:3. Se ellers teknisk forskrift § 3-3.
- Tomter for eneboliger inkl. hybelleilighet på inntil 60 m² bruksareal skal ha en minstestørrelse på 650 m². Tomter for tomannsboliger skal ha en minstestørrelse på 1000 m².
- I felt A skal dominerende trevegetasjon bevares og inntegnes på utomhusplan ved søknad om byggetillatelse.
Adkomst til eiendommene 42/111 og 42/112 skjer fra Herumveien via felt F1.

3.1.2 Felt B: Boligbebyggelse (studentboliger) (B1, B2, B3, B4 og B5)

Utnyttelse og maksimal gesims innefor den enkelte byggegrense, er angitt på plankartet. Bygninger og utomhusanlegg skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet, av varig karakter. Bebyggelsen skal ha flatt tak. For alle tiltak skal det legges vekt på god landskapstilpasning.

Heissjakt og trapperom skal gis en estetisk god utforming, og kan ha høyde inntil 2,5 meter over maksimal tillatt gesims. Tekniske anlegg på tak skal ligge inntrukket fra gesims og tillates oppført med nødvendig høyde.

Det tillates inkludert nødvendige støttefunksjoner som lager og andre driftsrom i tilknytning til ny bebyggelse, innenfor den enkelte bygningskropp.

For bebyggelse innen felt B er maksimal tillatt gesims beregnet ut fra følgende etasjetall:

B1:	3-4 boligetasjer
B2:	5 boligetasjer
B3:	8 boligetasjer
B4:	2 boligetasjer

B2 og B3: Det tillates tilrettelagt for verkstedsvirksomhet og lading av el-biler i underetasje av ny bebyggelse.

B5: Det tillates påbygg/tilbygg til eksisterende bygg.

Det tillates opparbeidet inntil 20 handicap-parkeringsplasser på veiareal mellom bebyggelse. (i tillegg til P1)

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart.

Renovasjonsanlegg og post: Det tillates etablert renovasjonsanlegg (skur eller bakkeanlegg) og postkasser utenfor anviste byggegrenser.

3.1.3 Felt C: Blandet formål (bolig/ tjenesteyting)

Byggegrensen går i formåls grensen. Det tillates oppført ett bygg med høyde og utnyttelse som angitt på plankartet. Boligformål tillates kombinert med tjenesteyting av sosial karakter (for studentbyen).

3.1.4 Felt D: Andre typer bebyggelse og anlegg (driftsbygning)

Driftsbygning (for studentbyen) tillates oppført med høyde og utnyttelse som angitt på plankartet.

§4 FRIOMRÅDER

4.1 Friområdet (F1, F2 og F3)

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart, og beskyttes mot skade i bygge- og anleggsfasen. Det tillates ikke oppført bygninger innenfor disse områdene.

F1: Dominerende vegetasjon i skråning mellom vei (V1) og boligfelt A skal bevares. *Tiltak avklares med fylkesmyndighetene.*

F3: Snuplass for brannbil opparbeides som forsterket grøntflate.

§5 TRAFIKKOMRÅDER

5.1 Adkomstvei m gang-/sykkelvei (privat) (V1)

Det tillates anlagt ny privat adkomstvei til studentbyen som vist på plankartet, med avkjøring fra Herumveien. Deler av LNF-området mot nord, vist med skravur i situasjonsplanen (BO91_1), tillates terrengmessig bearbeidet mot den nye adkomstveien. I strekket mellom Herumveien og Pentagonveien skal det etableres gang-/ sykkelvei. Gang-sykkelveien tillates benyttet til nyttetraffic, nødtraffic, renovasjonstraftikk og som adkomst for funksjonshemmede.

5.2 Adkomstvei (privat) (V2)

V2: Privat adkomstsvei til Kilehagen borettslag.

5.3 Parkering

5.3.1 Parkeringsplass (privat) (P1)

Regulert parkeringsplass (P1) skal være felles, privat, parkeringsplass for studentboligene innenfor planområdet. Minst 5% av plassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. Avgrensningen av parkeringsarealet skal opparbeides med gode overganger til eksisterende terreng. Beplantning og vegetasjon skal opparbeides slik at arealet fremstår helhetlig, med god utforming, og illustreres på utomhusplanen.

Parkeringsplass (P1) skal etableres i takt med etappevis utbygging av felt B, med et antall parkeringsplasser som tilsvarer en maksimal dekning på 0,3 p-plasser/ enhet.

5.3.2 Sykkelparkering

Innenfor angitte byggegrenser, i området regulert til studentboliger, skal det tilrettelegges for sykkelparkering for ny bebyggelse. Det skal minimum etableres én sykkelparkeringsplass per hybelenhet. For eksisterende bebyggelse kan det tillates oppført overdekte, inngjerdede, sykkelkur med maks høyde 2,5 meter, utenfor viste byggegrenser. Slike konstruksjoner skal godkjennes ved søknad.

§6 HENSYNSSONER

6.1 Lindetre (H560_1)

Eksisterende lindetre, markert på plankartet, skal bevares. Hensynssonen utgjør 1,5 ganger treets krone.

6.2 Vern av kulturminne- gravhauger (H570_1)

Eksisterende gravhauger, markert på plankartet, skal bevares. Sikringszone 5m.

§7 MILJØBESTEMMELSER

Det skal i anleggsperioden gjennomføres tiltak som sikrer trygg og god fremkommelighet for gående og syklende. Mengden avfall i byggeprosessen skal minimeres. Avfallshåndtering i anleggs- og driftsfasen skal skje på en miljømessig forsvarlig måte. Før igangsettingstillatelse skal det være gjennomført undersøkelser for å kartlegge eventuell forurensning i grunn. Tiltak mot radongass skal utføres i forbindelse med bygging slik at anbefalte grenseverdier ikke overskrides.

§8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- Rigg- og anleggsområdet (BO91_1) er vist med skravur på plankartet. Terreng tillates justert for å jevne ut fylling mot ny adkomstvei. Helning på nytt terreng skal være slakere enn eksisterende. Påfyll av terreng skal skje ved bruk av stedlige masser.
- Adkomstvei med gang-/sykkelvei (V1) skal etableres samtidig med første byggetrinn innen felt B.
- Dersom V1 i fremtiden skal tilknyttes eiendommer utenfor planområdet skal det utarbeides drifts- og vedlikeholdsavtale mellom berørte parter.
- Det skal etableres vegetasjon langs ny adkomstvei (V1) for å dempe fjernvirkningen av ny bebyggelse.
- Salamandere innenfor planområdet skal sikres ved etablering av en erstatningsdam sør-vest i planområdet, denne etableres samtidig med utbygging av parkeringsplass.