

Reguleringsplan for frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsbestemmelser
Områderegulering

PlanID: 328

Reguleringsbestemmelser datert: 09.10.2020
Revidert:

Plankart datert: 09.01.2020
Plankart revidert:

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å ivareta eksisterende bokvaliteter i Ås kommunes småhusområder. Planen skal sikre en enhetlig og forutsigbar forvaltning av småhusområder med kvaliteter knyttet til arkitektur, landskap og vegetasjon.

2. Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- 1111 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

3. Hensynssoner

- H190 – Sikringssone – Tunell
- H570 – Sone med angitte særlige hensyn – kulturmiljø
- H730 – Båndleggingsone – Båndlegging etter lov om kulturminner
- H370 – Faresone – Høyspenningsanlegg

4. Støy

Grenseverdier for støy gitt i tabell 3 i Klima- og miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 gjelder for planen. Aktuelle terrengtiltak skal innarbeides i utomhusplanen. Alle støybeskyttende tiltak skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

5. Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for utbyggingsområdet samlet eller for hver enkelt eiendom sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200 (herunder takplan i målestokk 1:100). Utomhusplanen skal vise både eksisterende og fremtidig planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, opparbeiding av utearealer herunder trær og vegetasjon, stigningsforhold, håndtering av renovasjon, parkeringsareal for bil og sykkel, og håndtering av overvann.

For bratte tomter eller tomter med terrengtilpasning skal det også vises snitt i terreng.

Terrengbehandling og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan skal være utført før midlertidig brukstillatelse gis. Unntak fra bestemmelsen kan gis dersom bygning tas i bruk vinterstid.

For tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

6. Krav om detaljregulering

Tiltak med 4 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent detaljreguleringsplan.

7. Grad av utnyttning og høyde

7.1 Grad av utnyttning

Innenfor områdene tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse. Med frittliggende småhusbebyggelse menes:

- enebolig
- enebolig med sekundærleilighet inntil 70 m²
- tomannsbolig.

Grad at utnyttning beregnes som prosent bebygd areal av tomteareal (%-BYA).

Alle høyder skal måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

7.2 Høyder

Tillatt BYA er 22 % innenfor følgende høyder:

| Taktype | Gesims inntil (i meter) | Møne inntil (i meter) |
|---------|------------------------------|-----------------------|
| Saltak | 6,50 | 8,50 |
| Pulttak | 7,50 (høyest), 6,50 (lavest) | - |
| Flatt | 7,00 | - |

Tillatt BYA er 26 % innenfor følgende høyder:

| Taktype | Gesims inntil (i meter) | Møne inntil (i meter) |
|----------------|--------------------------------|------------------------------|
| Saltak | 3,50 | 6,00 |
| Pulttak | 4,50 (høyest), 3,50 (lavest) | - |
| Flatt | 3,50 | - |

Med flatt tak menes tak med mindre enn 6 grader takvinkel.

7.3 Bestemmelser til felt 1-3

Maksimal gesimshøyde for bebyggelse med flate tak (bolig, garasje, carport og uthus) er 3,50 meter.

Tillatt utnyttelse er 26 % BYA.

7.4 Bestemmelser til felt 4-13

Tillatt BYA er 22 % innenfor følgende høyder:

| Taktype | Gesims inntil (i meter) | Møne inntil (i meter) |
|----------------|--------------------------------|------------------------------|
| Saltak | 6,00 | 7,50 |
| Pulttak | 6,50 (høyest), 6,00 (lavest) | - |
| Flatt | 6,00 | - |

7.5 Garasje, carport og uthus

Garasje, carport og uthus kan oppføres som frittliggende bygning i en etasje eller sammenbygd med boligen. Tillatt gesimshøyde for frittliggende bygning er inntil 3,50 meter og mønehøyde inntil 5,00 meter. Det tillates ikke ark eller takoppløft på garasje, carport eller uthus.

Samlet maksimal tillat størrelse på frittliggende carport, garasje og uthus er 50 m² BYA per boenhet og 25 m² BYA per sekundærleilighet.

Frittliggende carport, garasje og uthus skal plasseres minst 1 meter fra nabogrense, eller i nabogrense ved sammenbygging av to garasjer, carporter eller uthus. Ved innkjøring til carport eller garasje vinkelrett på vei, skal avstand fra garasje eller carport 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 eller parkeringsareal på terreng skal være vist på situasjonsplan som følger søknad om tillatelse til tiltak.

8. Utformings-, funksjons- og kvalitetskrav

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha størrelse eller volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Ved utforming av tiltaket skal flertallet av følgende faktorer vektlegges: høyde, lengde eller bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk i eksisterende bebyggelse.

I nærområder med stor grad av ensartet bebyggelse skal alle faktorene nevnt ovenfor være oppfylt.

9. Krav til tomt

Minste tomtestørrelse er 700 m² for enebolig og for enebolig med sekundærleilighet på inntil 70 m².

Minste tomtestørrelse er 1100 m² for tomannsbolig, og 550 m² for hver parsell dersom tomten deles. Deling av tomt kan ikke finne sted før etter at tomannsboligen er oppført.

En boligtomt kan kun bebygges med én frittliggende enebolig. Boligtomt skal være fradelt før det kan søkes igangsettingstillatelse.

10. Parkering

Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser for hver boenhet og 1 parkeringsplass for sekundærleilighet. Hver parkeringsplass skal være på minst 18 m². Parkeringsplassene kan ligge på terreng eller i garasje eller carport. Parkeringsplassene skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

11. Uteoppholdsareal

Minstekrav til egnet uteoppholdsareal per boenhet er:

- 250 m² for hver enebolig
- 200 m² for hver boenhet i tomannsbolig
- 100 m² for sekundærleilighet

Uteoppholdsareal skal dekkes på tomten bygningen ligger på.

Terrasser og balkonger større enn 15 m² skal regnes med i uteoppholdsareal. Takterrasse skal være forbundet med en del av bygningen på samme nivå. Takterrasser skal trekkes minimum 0,30 meter tilbake fra fasadelivet. Beplantning og konstruksjoner på takterrasser skal ikke rage høyere over gulvet enn 1,50 meter.

Minst ¾ av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Areal brattere enn 1:3, nødvendig areal for gang- og kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke medregnes i uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal ha gunstig lys- og solforhold, skal være godt egnet for lek og aktivitet og ligge lett tilgjengelig fra boligen.

12. Plassering på tomt og terrengtilpasning

Ved plassering av bygninger på tomten skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Eksisterende større trær skal bevares. Med større trær menes trær med stamme over 90 cm målt 1 meter over terreng. Bygninger skal tilpasse seg tomtens naturlige topografi. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims-, møne- og terreng høyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke.

Terrengmessige overganger mot nabogrense eller annet areal skal gis en naturlig utforming. Skråning mot nabogrense skal ikke være brattere enn 1:2. og avsluttes minst 0,5 meter fra nabogrensen.

Bruk av terrengmurer skal skje skånsomt ved etablering av lave høyder og skråninger. Det skal ikke etableres terrengmurer, fyllinger eller skjæringer som samlet er over 1,50 meter.

Dokumentasjon som viser skjæringer, fyllinger, nødvendige terrengmurer og håndtering av overskuddsmasser skal fremlegges ved søknad om tiltak, samt plan for håndtering av overskuddsmasser.

13. Overvannshåndtering

Overvann skal fordrøyes lokalt på egen eiendom i tråd med kommunens norm for overvannshåndtering vedtatt 02.09.2015. Det kreves en blågrønnfaktor (BGF) på minimum 0,8. Naturlige flomveier skal bevares.

Utomhusplanen skal vise hvordan kravet til håndtering av overvann løses. I søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for behandling av overvann, inklusivt takvann, overflatevann og drensvann.

14. Fremmede arter

Ved uttak eller forflytting av masser skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter. Før masseforflytning eller uttak må det derfor undersøkes om det er registrert eller kan observeres svartelistede arter på eiendommen. Masser som inneholder fremmede arter (inkludert plantedeler og frø) skal leveres til godkjent mottak eller benyttes på tomten på en slik måte at det ikke er fare for oppblomstring eller spredning.

15. Hul eik

Bevaring av vegetasjon naturtype hul eik, som vist på plankartet som «regulert tre som skal bevares» skal bevares og beskyttes. Inngrep som kan skade naturtypen skal unngås.

Gravearbeider skal ikke gjennomføres innenfor en sone på 5 meter fra trestammen, med mindre det kan dokumenteres nødvendig for gjennomføring av anlegget.

16. Annen bevaringsverdig bebyggelse

Ved tiltak på eksisterende bebyggelse skal historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til byggverkets ytre så vidt mulig bli bevart. For eiendommer som etter en vurdering har slik verdi og som ikke omfattes av pkt. 17.1 gjelder:

- a) Nye tiltak på eiendommen skal ta hensyn til og tilpasses den eksisterende bygningen slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte. Særlig viktig er bygningens formspråk, materialbruk, vinduer, dører og andre fasadedetaljer.
- b) Fasadeendringer skal bidra til å opprettholde eller tilbakeføre bygget til opprinnelig stil og materialbruk.
- c) Tilbygg eller påbygg på bevaringsverdig bebyggelse kan tillates, men tiltaket må da underordne seg den bevaringsverdige delen.
- d) Ved plassering av garasje, carport, uthus og andre tiltak på eiendommen skal det legges vekt på å opprettholde et romslig uteareal foran bygningens hovedfasade. Ved plasseringen bør det også søkes å beholde siktlinjer fra bygget ut mot det offentlige rom.

17. Bestemmelser til hensynssoner

17.1 Hensynssone kulturmiljø (sone H570_1-8)

Nye tiltak på eiendommen skal ta hensyn til og tilpasses eksisterende bygnings- og bomiljø. Særlig viktig er områdets bebyggelsesstruktur, formspråk, materialbruk og andre fasadedetaljer.

- a) Tiltak som vil medføre større visuelle endringer i eksisterende bebyggelse tillates ikke.
- b) Tilbygg eller påbygg på bebyggelsen kan tillates, men tiltaket må da underordne seg den opprinnelige utformingen.
- c) Intern sti- og veistruktur og eldre opparbeidet hageareal, inkl. verdifull vegetasjon og eksisterende terreng med fjell i dagen skal bevares.
- d) Fasadeendringer skal opprettholdes eller tilbakeføres til opprinnelig stil og materialbruk.
- e) Eksisterende bygninger skal ikke rives, fjernes eller flyttes. Unntak gjelder for bygninger eller bygningsdeler som ikke er en del av og ikke er visuelt og materielt tilpasset den bevaringsverdige bebyggelsen.
- f) Dersom bebyggelse må erstattes med nybygg tillates det oppført bebyggelse med samme plassering dimensjoner i utstrekning og høyder som den eksisterende. Tomtegrenser som fremgår av plankartet, skal opprettholdes. Fastsatte tomtegrenser kan endres ved mindre endringer eller justeringer.

17.2 Sikringszone tunnel (sone H190_1)

Tiltak som kan forringe tunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen (for eksempel sprengning, peleramming, spunting, boring i grunnen, sjakt- og tunneldriving,

injeksjon, større utgravinger, fundamentering eller påføring av tilleggslast) kan ikke iverksettes uten tillatelse fra Statens vegvesen. Boring av hull skal dokumenteres med koordinatfesting av hullets plassering og avviksmåling av hullbanen under boring. Statens vegvesen kan også sette andre krav til tiltaket.

17.3 Fareområde høyspentledning (sone H370_1-9)

Innenfor hensynssone H370 skal det ikke oppføres bygninger. Alle tiltak som øker høyden på terrenget skal forelegges for og godkjennes av netteier før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis.

17.4 Båndlegging etter lov om kulturminner (sone H730_1-17)

Hensynssone for automatisk fredete kulturminner er båndlagt etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredete kulturminnet eller framkalle fare for at dette kan skje. Dette gjelder kulturminnet og en sikringsone på 5 meter utenfor kulturminnets synlige yttergrense.

17.5 Båndlegging etter lov om kulturminner (sone H730_18)

Båndleggingsområdet utgjør skålgropene som vist på plankartet, samt en sone på 5 meter rundt skålgropene. Skålgropene skal ikke fjernes eller tildekkes, og området skal ikke på annen måte skjemmes.