

Ås kommune

Plan nr. R-233

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BREIVOLL

Dato: 25.02.2008

Revidert: 25.11.2008

Revidert: 19.01.2009

Revidert: 12.02.2009

Revidert: 03.02.2010

Kart dato: 25.02.2008

Revidert: 25.11.2008

Revidert: 19.01.2009

Revidert: 12.02.2009

Revidert: 03.02.2010

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:

Forhåndsmelding: 18.05.2005

Det faste utvalg for plansaker 1. gang: 13.03.2008

Offentlig ettersyn: 17.04.-23.05.2008

Det faste utvalg for plansaker 2. gang: 11.12.2008

Det faste utvalg for plansaker 3. gang: 12.02.2009

Det faste utvalg for plansaker 4. gang: 17.12.2009

Vedtatt i kommunestyret: 03.02.2010

1.0 Planområdet er regulert til:

- Byggeområde
- Landbruksområde (L)
- Offentlig trafikkområde
- Friområde (F)
- Spesialområde (S)
- område for offentlig formål (bevertning, overnatting, møtelokale)
- område for landbruk
- kjørevei
- parkering, P1-P4
- annet veiareal
- friområde
- turvei
- friluftsområde, Sf
- bevaring av kulturminner
- bevaring av bygninger og anlegg
- kommunalteknisk virksomhet – trafo, pumpestasjon

2.0 Byggeområde for offentlig formål/spesialområde for bevaring av bygninger og anlegg

- a. Eksisterende bygninger som inngår i planen som bevaringsverdige, kan utvendig istandsettes, men det forutsettes at bygningenes målestokk, takform, taktekking, dør- og vindusutforming, materialbruk og farger i karakteren opprettholdes eller tilbakeføres.
- b. Innvendig kan de bevaringsverdige bygningene ombygges og forbedres teknisk, men så vidt mulig bør det opprinnelige interiør bevares.
- c. Dersom en skadet, bevaringsverdig bygning må erstattes med nybygg, skal den nye bygningen ha samme plassering, tilnærmet samme gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som den opprinnelige bygningen, for å bevare stedets

opprinnelige profil og miljøkvaliteter. En gjenoppbygd låve tillates utvidet med inntil 6 meter på østsiden (maksimal bredde på 18,5 meter). Mønehøyden tillates øket noe for å kompensere takvinkelen. Det tillates at det bygges kjeller under låven.

- d. De andre bygningene enn de bevaringsverdige skal gis en eksteriørutforming samt materialbruk som harmonerer med de bevaringsverdige bygninger ved eventuell gjenoppbygging/ombygging, jfr. punktene ovenfor samt plan- og bygningsloven § 92, 3. avsnitt. Det tillates ikke flere bygninger.
- e. Før en søknad om nybygg eller en større fasadeendring behandles, kan det kreves fasadeoppriss av bygningen og så mye av den tilstøtende bebyggelse som er nødvendig for å behandle søknaden.
- f. Ved et eventuelt nybygg skal det lages en utomhusplan for tunområdet.
- g. For utearealet gjelder at vegetasjon og terrengformer i størst mulig grad skal søkes bevart.
- h. Før det behandles byggesaker innenfor spesialområdet for bevaring av bygninger og anlegg, skal det innhentes uttalelse fra fylkeskultursjefen.

3.0 Offentlig trafikkområde

Eksisterende kjørevei skal beholde sin nåværende bredde og nivå. De eksisterende parkeringsplasser P1, P2 og P3 følger pr. i dag naturgitte terrengmessige grenser. Mindre utvidelser tillates dersom disse kan gjennomføres uten større inngrep i terrenget. P4 opparbeides som vist på reguleringsplanen. 5 % av plassene skal være tilpasset funksjonshemmede. Ved opparbeidelse av ny parkeringsplass (P4) skal plassen avgrenses og deles opp med vegetasjon (trær og busker). Det skal etableres søppelkasser minst på hver parkeringsplass.

4.0 Friområde

Området skal benyttes som rekreasjonsområde for allmennheten. Oppføring av nye bygninger, brygger, støttemurer og gravings-, sprengings- og fyllingsarbeider er ikke tillatt unntatt anlegg det redegjøres for i skjøtselsplan. Eksisterende, godkjente brygger og fortøyninger tillates beholdt i det omfang de har i dag. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det kan tillates rydding av vegetasjon og annen enkel tilrettelegging for å bedre allmennhetens bruk av området. Dagens strandlinje skal ikke endres.

Det skal utarbeides skjøtselsplan for området inkludert "de gamle eiketrærne" og "dronningstarren". Hensikten med en skjøtselsplan er å ta vare på det særegne plante- og dyrelivet i området. Skjøtselsplanen skal inneholde:

- en parkfaglig, kulturminnefaglig og naturfaglig beskrivelse av området
- en beskrivelse av dagens bruk og trusler
- tilrettelegging for ferdsel og friluftsliv. Tiltak som skal sikre mangfoldet av plante- og dyreliv, redusert forurensing, forsøpling, gode vann- og bunnforholdskvaliteter.
- anviser arealer og bestemmelser for atkomstlegg, anlegg for ballspill, akseptable strandarealer for sandpåfylling m.v.

I området tillates rehabilitering av eksisterende turveier. Nye turveier kan tillates i begrenset omfang etter anvisninger i skjøtselsplan. Det skal etableres en bedret atkomst fra parkering P1 til gresslettene. Etter anvisninger i skjøtselsplanen tillates også

oppsetting av skilt og informasjonstavler. Turveiene skiltes som gang- og sykkelveier. Motorisert ferdsel på turveier i friområdet tillates kun etter spesiell tillatelse – utstedt av kommunen. I nærheten av badestrand i nord, rett vest for område avsatt til kommunalteknisk virksomhet, tillates oppført et HC-toalett. Det tillates også et HC-toalett i tilknytning til friområdet sør for parkeringsplass P4. Etablering og reetablering av turveier, samt andre byggearbeider, skal politisk behandles.

5.0 Universell utforming

Ved utforming av bygninger og opparbeidelse av utearealer/turveier skal universell utforming vektlegges, jfr. rundskriv T-5/99 B "Tilgjengelighet for alle".

6.0 Spesialområde – friluftsområde

Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde. Området skal være åpent for allmenn ferdsel. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares. Oppføring av nye bygninger, støttemurer og gravings-, sprengings- og fyllingsarbeider er ikke tillatt.

Det skal utarbeides skjøtselsplan for området. Hensikten med en skjøtselsplan er å ta vare på det særegne plante- og dyrelivet i området. Skjøtselsplanen skal inneholde:

- en landskapsfaglig, naturfaglig og kulturminnefaglig beskrivelse av området
- en beskrivelse av dagens bruk og trusler
- tiltak som skal ivareta mangfoldet av vegetasjon og dyreliv, geologiske og kulturhistoriske verdier samt tilrettelegging for ferdsel og friluftsliv.

6.1 Spesialområde – bevaring av kulturminner

Eksisterende terreng og vegetasjon innenfor spesialområdet skal bevares som det framstår i dag, og inngrep er ikke tillatt. Planer om slike inngrep skal forelegges fylkeskommunen til godkjenning. I tråd med skjøtselsplan kan gangstier utbedres og eventuelt justeres. I tråd med skjøtselsplan kan gangsti fra toalettanlegg forbi P2 anlegges.

Skjøtselsplanen skal inneholde:

- en landskapsfaglig, naturfaglig og kulturminnefaglig beskrivelse av området
- en beskrivelse av dagens bruk og trusler
- tiltak som skal ivareta mangfoldet av vegetasjon og dyreliv, geologiske og kulturhistoriske verdier samt tilrettelegging for ferdsel og friluftsliv.

6.2 Spesialområde – kommunalteknisk virksomhet – trafo, pumpestasjon

Området kan også benyttes til miljøstasjon for innsamling av avfall.