Ås kommune **Plan nr. R-258**

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE VED NORDBYVEIEN, GNR 103 BNR 196 MED FLERE

Dato: 29.04.2010 Kart dato: 29.04.2010
Revidert: 24.11.2010 Kart revidert: 24.11.2010

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:

Forhåndsvarsling:	07.07.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø 1. gang:	03.06.2010
Offentlig ettersyn:	24.06.-01.09.2010
Hovedutvalg for teknikk og miljø 2. gang:	09.12.2010
Kommunestyret:	02.02.2011

1.0 Planområdet er regulert til:

- Bebyggelse og anlegg	- boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF) - næringsvirksomhet kontor/lager/industri (N) - øvrige kommunaltekniske anlegg (K)
- Samferdsel og teknisk infrastruktur	- kjørevei - annen veigrunn
- Grønnstruktur	- vegetasjonsskjerm

1.1 Følgende hensynssone inngår i planen:

- Faresone	- høyspenningsanlegg (H370)

2.0 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

a. Innenfor området tillates oppført frittliggende boliger (eneboliger, eneboliger med hybelleilighet inntil 60 m2 BRA, tomannsboliger) innenfor de byggegrenser som planen viser.
b. Maks tillatt bebygd areal (BYA) er 26 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overskride 3,5 meter. Høydeforskjellen mellom mønet og laveste ferdig planert terreng skal ikke overskride 6,5 meter. Maks tillatt bebygd areal (BYA) 22 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overskride 6,5 meter. Høydeforskjellen mellom mønet og laveste ferdig planert terreng skal ikke overskride 9,5 meter.
c. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 45 grader.

2.1 Uthus, garasje/carport

a. Uthus, garasje/carport kan oppføres som frittliggende bygning eller sammenbygd med bolighuset.

b. Det kan tillates uthus, garasje/carport på inntil 50 m2 BYA per familieleilighet, på inntil 25 m2 BYA per hybelleilighet.
c. Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overstige 3,0 meter. Høydeforskjellen mellom mønet og ferdig planert terreng skal ikke overstige 5 meter
d. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 45 grader.
e. Frittliggende uthus, garasje/carport kan plasseres inntil 1,0 meter fra nabogrense, eller i nabogrense ved sammenbygging av to nabogarasjer/uthus. Ved innkjøring til garasje/carport vinkelrett på vei, skal avstand til tomtegrense mot vei være minst 5,0 meter. Ved innkjøring parallelt med vei skal avstand til tomtegrense være minst 1,5 meter.
f. Plassering av uthus, garasje/carport skal være vist på situasjonsplan som følger byggesøknaden for bolighuset, selv om bygningen ikke skal oppføres samtidig med dette. Dersom det ikke planlegges garasje samtidig med bolighuset, skal det ved beregning av utnyttelsesgrad avsettes minst 36 m2 BYA for eventuell senere oppføring av garasje for hver familieleilighet, minst 18 m2 BYA for hver hybelleilighet.
g. Det skal anordnes minst 2 bilplasser for hver familieleilighet, minst en bilplass for hver hybelleilighet, enten som åpne plasser, eller i garasje/carport. Åpne biloppstillingsplasser inngår ikke i bebygd areal.

2.2 Tomtestørrelser, utearealer

a. Minimum tomtestørrelser for eneboliger og eneboliger med hybelleiligheter er 700 m2. For tomter med tomannsboliger minst 1100 m2.
b. Egnet uteareal for frittliggende boliger skal være minst 300 m2 for enebolig, minst 100 m2 for hybelleilighet og minst 200 m2 for leiligheter i tomannsbolig. Nødvendig trafikkareal på eiendommen og areal brattere enn 1:3 regnes ikke med i egnet uteareal. Jfr. også plan- og bygningsloven av 1985 § 69 nr 3 med vedtekt for Ås kommune.

3.0 Næringsvirksomhet - kontor/lager/industri

a. Innenfor byggeområde for lager, kontor og industri tillates det bebyggelse innenfor de byggegrenser som planen viser.
b. Maks tillatt bebygd areal (BYA) er 50 % innenfor følgende høyder: Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overskride 10 meter. Nødvendig høyde for heishus og overdekket trapperom kan tillates over gesims når dette er utformet i harmoni med bebyggelsen for øvrig.
c. Det tillates ikke virksomhet som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk. Utendørs lagring tillates ikke.
d. Det skal anordnes biloppstillingsplasser etter normen.
   - 1 bilplass pr 200 m^2 lager
   - 1 bilplass pr 100 m^2 industri
   - 1 bilplass pr 50 m^2 kontor

   Åpne biloppstillingsplasser inngår ikke i bebygd areal. Det tillates parkering i faresonen, under høyspentlinjen, innenfor næringsarealet.

4.0 Grønnstruktur - vegetasjonsskjerm

Vegetasjonsskjermen skal danne avskjerming mot omgivelsene og være parkmessig behandlet. Arealet tillates ikke nyttet til lagring eller parkering.

5.0 Faresone - høyspenningsanlegg
I hensynssonen/faresonen for høyspentlinjen er det et byggeforbudsbelte på 7,5 meter fra hver side av mastrekkens senterlinje, totalt 15 meter, jfr. gjeldende forskrifter. Ingen bebyggelse tillates innenfor definert byggeforbudssone.

6.0 Utforming/plassering
a. Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialbruk, farger og liknende, utformes på en slik måte at byggetiltaket får en god arkitektonisk og estetisk utforming. Området skal samlet framstå med et helhetlig uttrykk.
b. Ny bebyggelse skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser.

7.0 Universell utforming
Ved utforming/innredning av bygningene og opparbeidelse av utearealene skal universell utforming vektlegges, jfr. rundskriv T-5/99 B ”Tilgjengelighet for alle”.

8.0 Energiløsninger/kabler
a. Ved ombygging/nybygg skal det legges til rette for alternative energiløsninger.
b. Alle nye kabler og ledninger (lavspentanlegg, telenett, tv og liknende) skal legges i bakken.

9.0 Støy
Miljøverndepartementets retningslinjer for trafikkstøy gitt i rundskriv T-1442 – tabell 2 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter det, skal følges. Dersom bygninger eller utomhusarealer blir utsatt for et høyere støynivå enn fastsatt i MDs rundskriv, skal fasader, vinduer og utomhusarealer støyisoleres/skjermes i samsvar med kravene.

10.0 Rekkefølgebestemmelse
Før iverksettingen av tiltak i henhold til endret reguleringsplan for område ved Nordbyveien, gnr 103 bnr 196 med flere, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminnene (id. 132990 og id. 132991) innenfor planområdet.

Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravningen kan fastsettes.