

Plan nr. R-198**Ås kommune****REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR NORDRE MOER GÅRD**

Dato:	02.06.2003	Kart dato:	06.05.2003
Revidert:	01.06.2004	Kart revidert:	02.06.2003
	22.06.2004		01.06.2004

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:

Forhåndsmelding:	01.02.2000
Det faste utvalget for plansaker 1. gang:	12.06.2003
Offentlig ettersyn:	08.07.2004 - 01.09.2004
Det faste utvalget for plansaker 2. gang:	10.06.2004
Vedtatt i kommunestyret:	22.06.2004

1.0 Planområdet er regulert til:

- Byggeområder
- boliger (B1-B2)
- kontor, industri, lager + boliger (NB1)
- offentlige bygninger – sykehjem og barnehage (O1)
- Friområder
- turvei, lekeplass, park (F1-F2)
- Trafikkområder
- kjørevei
- gang- og sykkelvei
- annet veiareal
- Spesialområde
- bevaring/boliger/næring

2.0 Byggeområder for boliger:**2.1 Felt B1 – frittliggende boliger**

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

2.2 Felt B2 – småhusbebyggelse: rekkehus o.a.

Innenfor området tillates oppført rekkehus, kjedehus eller tilsvarende, innenfor de byggegrenser som planen viser. Maks tillatt bebygd areal (BYA) er 26 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Høydeforskjellen mellom møne og laveste ferdig planert terreng skal ikke overskride 9,5 meter. Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overskride 6,5 meter. Bebyggelsen skal ha felles formspråk og materialvalg. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 45 grader.

2.3 Felt B2 - Bebyggelsesplan og utomhusplan

- a. For området B2 skal det utarbeides bebyggelsesplan i henhold til plan- og bygningslovens § 28-2. Bebyggelsesplanen skal vise i detalj bebyggelsens plassering, interne veier, parkeringsplasser og uteoppholdsarealer og lekeplasser. Området for offentlige bygninger (O1) skal sikres veirett gjennom felt B2 fra den nye veien langs jernbanen.
- b. Sammen med søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 skal det innsendes detaljert situasjonsplan/utomhusplan for felt B2, jfr. plan- og bygningslovens § 69 nr. 3 med vedtekt for Ås kommune. Planen må være godkjent før behandling av byggesaken. Planen skal redegjøre for: Eksisterende og framtidig terreng, fyllinger og skrånninger med høyde, bredde og skråningsvinkel, terreng og vegetasjon som skal bevares, tilsåing og beplanting, akebakke og lekeareal med møbler og utstyr, kjøreveier, gangveier og parkeringsareal, forstøtningsmurer og gjerder. Akebakke skal omfatte hele den eksisterende høydeforskjellen i området og ha tilstrekkelig bredde, tilgjengelighet og kvalitet til å kunne være et tilbud til unger i strøket – også utover feltet. Planen skal også redegjøre for hvordan god tilgjengelighet fra kjørbar vei/parkeringsareal skal sikres for alle. Vegetasjon som er tenkt opprettholdt i følge utomhusplan tillates ikke fjernet uten gjennom revidert utomhusplan.
- c. Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, volumoppbygging, detaljering og materialbruk på bygninger og utomhusanlegg. Utearealene skal gis en tiltalende utforming og beplanting. Alt uteareal som ikke bevares som naturlig vegetasjon eller benyttes til nødvendige kjørearealer, gangareal og parkeringsplasser, skal opparbeides parkmessig. Dersom eksisterende terreng og vegetasjon må fjernes, skal arealet opparbeides slik at det tilpasses tilstøtende eksisterende terreng og vegetasjon. Alle gangarealer skal være tydelig markert med eget belegg. Overgang mellom forskjellige typer belegg skal være presis. Gjerder og forstøtningsmurer skal ha en enhetlig utførelse.
- d. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.
- e. Eventuell nettstasjon skal innpasses i utomhusanlegget.

2.4 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 familieeilighet, 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 tomtegrensene mot vei være minst 5,0 meter. Ved innkjøring parallelt med vei skal avstand til tomtegrensene 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 familieeilighet, minst 18 m² BYA for hver hybelleilighet.
- g. Det skal anordnes minst 2 bilplasser for hver familieeilighet, minst en bilplass for hver hybelleilighet, enten som åpne plasser, eller i garasje/carport.

2.5 Tomtestørrelser, utearealer

- a. Minimum tomtestørrelser for eneboliger og eneboliger med hybelleiligheter er 700 m².
- b. Egnede utearealer for frittliggende boliger skal være minst 300 m² for enebolig og minst 100 m² for hybelleilighet. Nødvendig trafikkareal på eiendommen og areal brattere enn 1:3 regnes ikke med i egnede utearealer. Jfr. også plan- og bygningslovens § 69 nr 3 med vedtekt for Ås kommune.

3.0 Område for blandet bebyggelse: Næring og boliger (NB1)

Innenfor området skal det oppføres næringsbygg og boliger innenfor de byggegrenser som planen viser. Med næringsbygg menes kontor og lett industri og lager. Butikker/detaljhandel tillates ikke. Utendørs lagring tillates ikke.

Bygningene innenfor området skal ha et felles formspråk og materialvalg. Bebyggelsen kan ha flatt tak. Gesims- og mønehøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overstige 12 meter. Nødvendig oppbygg for heishus og tekniske rom kan tillates over gesims når dette er utformet i harmoni med bebyggelsen for øvrig.

Tillatt bebygd areal (BYA), inkludert garasjeareal over terreng, er inntil 35 % av områdets nettoareal.

Garasje/biloppstillingsplasser kan tillates i felles anlegg, enten på marka eller under bebyggelse/terreng. Det skal anordnes parkeringsplasser etter normen minst 1,5 bilplass per familieileilighet og 1 bilplass per hybelleilighet med BRA inntil 60 m².

For næringsvirksomhet gjelder: Minst 1 bilplass per 50 m² kontor, 1 bilplass per 100 m² industri og 1 bilplass per 200 m² lager.

3.1 Område NB1 - bebyggelsesplan

Før område NB1 tillates utbygd, skal det være godkjent detaljert bebyggelsesplan i henhold til plan- og bygningslovens § 28-2 for området. Bebyggelsesplanen skal vise i detalj bebyggelsens plassering, interne veier, parkeringsplasser og lekeplasser, skjerming mellom boliger og næring, parkbelter og stier, samt nødvendig støyskjerming mot Brekkeveien og jernbanen. Før det behandles søknad om tillatelse til bebyggelse, skal det i tillegg utarbeides utomhusplan i henhold til plan- og bygningslovens § 69 nr. 3 med vedtekt for Ås kommune. Eventuell nettstasjon skal innarbeides i utomhusanlegget.

4.0 Byggeområde for offentlige bygninger – sykehjem og barnehage (O1)

Innenfor området skal oppføres sykehjem og barnehage, med et samlet bebygd areal (BYA) 20 % av områdets netto areal.

For sykehjemmet gjelder at høydeforskjellen mellom møne og ferdig planert terreng ikke på noe punkt skal overstige 12,5 meter. Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overstige 10 meter.

For barnehagen gjelder at den skal tilfredsstillere arealbehovet for inntil 5 avdelinger. 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.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel inntil 27 grader.

Parkering skal løses innenfor området, på felles parkeringsplasser.

Før området tillates utbygd med sykehjem og barnehage, skal det være godkjent situasjonsplan/utomhusplan for hele området. Jfr. plan og bygningslovens § 69 nr. 3 med vedtekt for Ås kommune.

Nettstasjon skal innpasses i området.

5.0 Friområder (F1 og F2)

Områdene skal brukes til turvei, park og lekeplasser. Friområdene i planen skal opparbeides parkmessig, og beplantes med trær og busker.

6.0 Spesialområde – bevaring (SB1)

Eksisterende bygninger som i planen er vist som bevaringsverdige, tillates ikke revet. Ved eksteriørmessige endringer skal fortrinnsvis det gamle stilpreget tilbakeføres. Det kan tillates tilbygg til de bevaringsverdige bygningene under forutsetning av at tilbyggene tilpasses eksisterende bygg med hensyn til fasadeutforming, materialvalg, form og farge. Alle forslag til riving, nybygg og tilbygg innenfor bevaringsområdet skal forelegges fylkeskommunens kulturvernmyndigheter til uttalelse før bygningsmyndighetene gjør vedtak.

Området tillates brukt som i dag til boligformål og næringsvirksomhet som for eksempel kontor, verksted og lager. Det kan tillates bygd et nytt boligbygg innenfor området. Boligbygget skal tilpasses tunet og bebyggelsen i området. For øvrig gjelder bestemmelsene i pkt. 2.1 og 2.4.

7.0 Fornminner

Før reguleringsplanen for Nordre Moer gård kan realiseres, skal det foretas en arkeologisk gransking av de berørte automatisk fredede kulturminnene som kommer i konflikt med utbyggingen. Dette gjelder kulturminnelokalitetene R1, R2, R3 og R4, bestående av bosettingsspor og mulige graver fra jernalderen. De automatisk fredede kulturminnene er markert på kart stemplet Riksantikvaren og datert 4. juni 2004.

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

8.0 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for trafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 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 Miljøverndepartementets rundskriv, skal fasader, vinduer og utomhusarealer støyisoleres/skjermes i samsvar med kravene.

9.0 Rekkefølgebestemmelser

- a. Det tillates ikke igangsatt byggearbeid på feltene B1, B2 og felt NB1 før ny samlevei med tilhørende gang- og sykkelvei er opparbeidet, samt nytt kryss med Brekkeveien. Likeledes skal gang- og sykkelvei fram til Ås sentrum være opparbeidet i henhold til planen.
- b. Før feltene B2 og NB1 tillates utbygd, skal dessuten nytt kryss i form av rundkjøring mellom Brekkeveien og riksvei 152 være opparbeidet.