

K:\Reguleringsbestemmelser\R-239-alternativ 3

Plan nr.: R-239

Ås kommune**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET NEBBA BRYGGE – OPPEGÅRD GRENSE**

Planbestemmelser datert: 19.02.2007
Sist revidert: 29.08.2013

Kart datert: 19.02.2007
Kart sist revidert: 07.02.2011

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven av 1985:

Forhåndsmelding:	24.01.2006
Hovedutvalg for teknikk og miljø 1. gang:	14.02.2008
Offentlig ettersyn:	11.03. - 16.04.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø 2. gang:	12.11.2009
Offentlig ettersyn:	22.12.2009 - 01.02.2010
Hovedutvalg for teknikk og miljø 3. gang:	17.02.2011
Kommunestyret:	09.03.2011
Formannskapet:	23.11.2011
Kommunestyret:	01.02.2012
Hovedutvalg for teknikk og miljø 4. gang:	26.09.2013
Kommunestyret:	09.10.2013

§ 1. Reguleringsformål:

Planområdet er regulert til:

- Bygeområder for boliger (B)
- Bygeområder for fritidsbebyggelse/hytter (H)
- Trafikkområder:
 - Kjørevei
 - Annet veiareal
 - Parkering (P)
- Spesialområder:
 - Friluftsområder på land (SF)
 - Friluftområder i sjøen (SFs)
 - Privat gang- og sykkelvei (SPg)
 - Transformatorstasjon (K)
 - Bevaring/fornminne (SPf)
 - Bevaring/bygninger
 - Strandsone

§ 2 Fellesbestemmelser for bygeområder for boliger og hytter

- a. Bebyggelsen skal ved tilbygg gis en utforming der den enkelte bygnings form, materialbruk og farger i størst mulig grad opprettholdes.
- b. Nybygg skal på samme måte tilpasses det eksisterende bygningsmiljø.
- c. Mellom Nebbaveien og sjøen tillates ikke ny bebyggelse eller utvidelse av bebyggelsen.
- d. Tak, fasader, gjerder, leegger og uthus/garasje/carport skal utformes med en materialbruk og farger som harmonerer med omgivelsene. Terrasser kan avgrensnes med leegger ut fra husveggen. Terrassene skal ikke på noe punkt ha større høyde enn 1,4 meter over eksisterende terreng.

- e. Skjøtsel skal ta sikte på å bevare den naturlige vegetasjonen. Eksisterende hageanlegg kan opprettholdes, men ikke utvides på bekostning av naturlig stedegen vegetasjon.

§ 3.1 Byggeområder for boliger (B)

- a. Innenfor områdene tillates frittliggende eneboliger innenfor de byggegrenser som planen viser. Boligbygg i strandsonen tillates ikke utvidet. Hybelleilighet tillates ikke.
- b. Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) for bolig og garasje/carport/uthus per eiendom er til sammen 150 m². Maksimalt tillatt utnyttelse er 20 % BYA (bebygd areal), 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. Bebyggelsen skal ha takvinkel mellom 22 og 45 grader. Ved tilbygg tilpasses takvinkelen til eksisterende bolig. Se ellers § 8.
- c. Det tillates bare en boenhet per eiendom.

§ 3.2 Byggeområder for boliger: Uthus/garasje/carport/sjøbod

- a. Uthus/garasje/carport skal oppføres som frittliggende bygning. Garasje/carport med avkjørsel vinkelrett på vei, skal ha en avstand minst 5 meter fra eiendomsgrensen mot vei. Garasje/carport med avkjørsel parallelt med vei skal ha en avstand på minst 1,5 meter fra eiendomsgrensen mot vei.
- b. Det kan tillates garasje/carport/uthus på inntil 36 m² BYA per boenhet, der terrenget ligger til rette for det. Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overstige 3 meter. Høydeforskjellen mellom mønet og ferdig planert terreng skal ikke overstige 5 meter.
- c. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 45 grader.
- d. Det kan anordnes inntil 2 bilplasser per boligeiendom, enten som åpne plasser eller i garasje/carport. Se ellers §§ 4 og 8.

§ 4. Byggeområder for fritidsbebyggelse/hytter (H)

- a. Innenfor områdene tillates det på hver eiendom hytter med bruksareal (BRA) inntil 60 m², overbygd areal på inntil 15 m², og garasje/uthus med bruksareal (BRA) inntil 20 m².
- b. Eksisterende anneks regnes som uthus og tillates kun benyttet i forbindelse med eksisterende bruksenhet. Det tillates ikke innredet kjøkken eller bad/våtrom i anneks. Det tillates ikke oppført nye anneks.
- c. For hyttene gjelder: Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overstige 5 meter. Høydeforskjellen mellom mønet og ferdig planert terreng skal ikke overstige 8 meter.
- d. For garasje/uthus gjelder: Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overstige 3 meter. Høydeforskjellen mellom mønet og ferdig planert terreng skal ikke overstige 5 meter.
- e. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 45 grader. Ved tilbygg tilpasses takvinkelen til eksisterende hytte. Se ellers § 8.

§ 5. Parkering

For boliger og hytter som ikke kan etablere garasje/parkeringsplass på egen grunn, tillates det etablert parkering på regulert trafikkområde – parkering langs Nebbaveien. For de eiendommene som ikke selv har parkeringsplass, avsettes en plass per

eiendom på parkeringsarealet langs Nebbaveien. Disse plassene merkes som private, etter at ny parkeringsplass er godkjent og ferdig opparbeidet i henhold til reguleringsplanen. Resterende plasser skal være merket som offentlig tilgjengelige. Alle plassene skal opparbeides samtidig og gis lik utforming.

§ 6. Tomtedeling

Tomtedelingen som er vist på planen, er bindende. Tomtene tillates ikke ytterligere oppdelt.

§ 7.1. Spesialområder – friluftsområder (SF)

- a. Friluftsområdene er åpne for allmenn ferdsel. I friluftsområdene skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad opprettholdes. Det tillates ikke inngrep som kan forringe områdenes verdi som friluftsområder. Eksisterende sjøbuer og brygger i friluftsområdene tillates opprettholdt, men ikke utvidet. Jfr. § 3.2.
- b. Det tillates ikke nye innretninger i friluftsområdene. Etablering av kyststi tillates. Nøyaktig plassering av kyststi bestemmes etter nærmere vurdering og innmåling i terrenget.

§ 7.2. Spesialområde – friluftsområde i sjøen (SFs)

I området tillates ikke nye innretninger. Godkjente eksisterende brygger og båt plasser tillates opprettholdt og brukt av dagens rettighetshavere. Eksisterende brygger tillates ikke utvidet. Eventuell endring av brygger er søknadspliktig, og det skal tas særskilte estetiske hensyn ved utformingen.

§ 7.3. Spesialområder – privat gang- og sykkelvei

Veiene skal være åpne for allmenn ferdsel. Eventuell endring/oppgradering av veiene skal skje på en skånsom måte, og det skal tas hensyn til eksisterende naturmiljø og terreng. Forstøtningsmurer skal utføres/forblendes med naturstein.

§ 7.4. Spesialområde – bevaring ((SPf)

- a. Bevaring/fornminne: Innenfor området er det ikke tillatt med tiltak som medfører at fornminnet skades, tildekkes eller skjemmes, jfr. kulturminnelovens § 3. Det kan gjennomføres skjøtsel av mindre vegetasjon og trær i området. Større inngrep kan ikke gjennomføres uten tillatelse fra rette kulturmyndighet i Akershus fylkeskommune.
- b. Bevaring/bygninger: Fire bygninger på gnr 111/15, 111/26, 111/10 og 111/252, bygd før år 1900, tillates ikke revet. Ved eventuelle eksteriørmessige endringer skal fortrinnsvis det gamle stilpreget tilbakeføres. Før byggesøknader behandles av kommunen, skal det innhentes uttalelse fra kulturvernmyndighetene i Akershus fylkeskommune. Se ellers §§ 2, 3 og 4.

§ 8.0 Spesialområde - strandsonen

Strandsonen defineres som området begrenset av Bunnefjorden og Nebbaveien - inkludert Nebba brygge – fra Kjøyabukta til og med eiendommen Granum, gnr 111 bnr 18. Området er regulert til byggeområder for boliger og fritidsbebyggelse og til friluftsområder. I området er det ikke tillatt å oppføre ny bebyggelse eller andre innretninger og heller ikke tillatt med utvidelse av eksisterende bebyggelse eller anlegg, bortsett fra Nebba brygge. Det kan unntaksvis gis tillatelse til en beskjeden utvidelse av bolig- eller hyttebebyggelse i strandsonen.