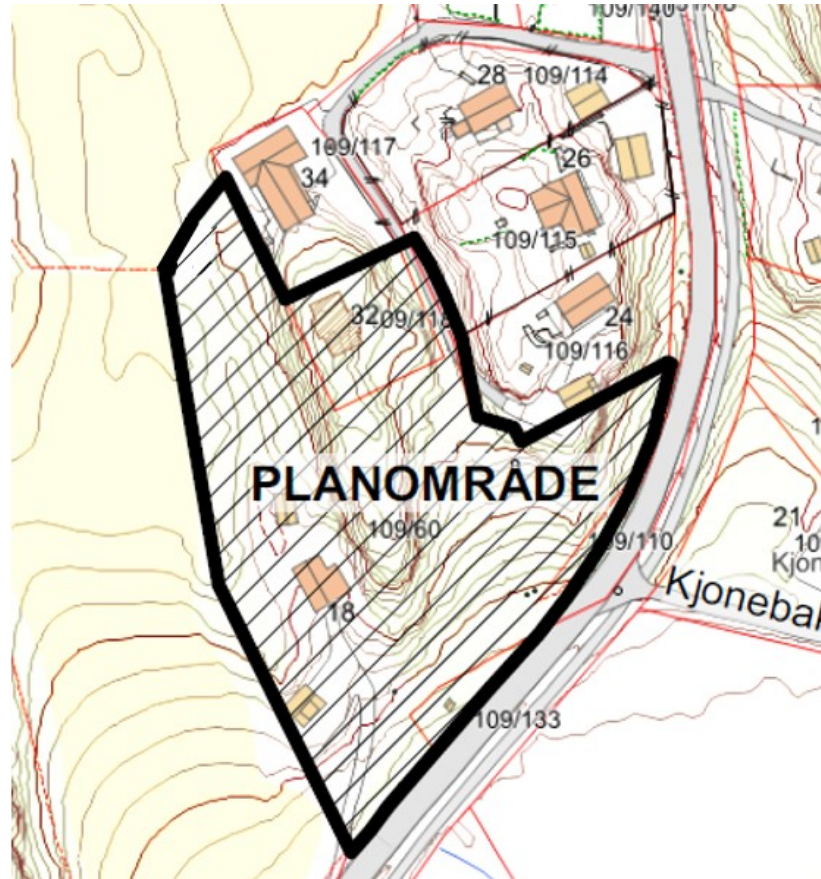


# Detaljreguleringsplan R-313 "Kjærnesveien 18 m.fl."

Gnr/Bnr 109/60 m.fl.  
Ås kommune

## Bestemmelser



Saksbehandling etter plan – og bygningsloven	Sak nr.	Dato	Sign.
Varsel om oppstart av planarbeidet (Avisdato)		24.11.2016	AS
1. gangs behandling i det faste utvalg for plan saker			
Varsel om oppstart av planarbeidet			
Offentlig ettersyn i tiden			
2. gangs behandling i det faste utvalg for plan saker			
Kommunestyrets sluttbehandling			
<b>Revisjoner</b>		<b>Dato</b>	<b>Sign.</b>
-		-	-
<b>Oppdragsgiver</b>		<b>Sak nr.</b>	
Kjærnesveien 18 AS, Kjærnesveien 76 – 1407 Vinterbro		<b>2016.11</b>	
<b>Arkitekt</b>		<b>Dato</b>	<b>Sign.</b>
Drøbak Arkitektkontor AS, Tamburbakken 17 G – 1440 Drøbak - TLF. +47 64 93 36 70 - POST@DROBAKARK.NO ORG. NR. 943515026		05.05.17	AS

**R-313 REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KJÆRNESVEIEN 18 M.FL.  
Gnr/bnr 109/60 m.fl.**

Reguleringsbestemmelser datert: 00.00.2017  
Kart datert: 00.00.2017

**Saksbehandling ifølge plan- og bygningsloven:**

Forhåndsvarsling: 24.11.2016  
Hovedutvalget for teknikk og miljø 1. gang: 08.06.2017  
Offentlig ettersyn: 00.00.2017 - 00.00.2017  
Hovedutvalget for teknikk og miljø 2. gang: 00.00.2017  
Vedtak i kommunestyret: 00.00.2017

**§ 1: Avgrensning**

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist på plankartet med reguleringsgrense.

**§ 2: Formål**

Området reguleres til:

- a. Boligbebyggelse – småhusbebyggelse: B1
- b. Boligbebyggelse – lavblokk: B2
- c. Vei, felles avkjøring: FA1 og FA2
- d. Energianlegg, trafostasjon: T
- e. Sikringssone – frisikt: H140
- f. Båndleggingssone – kulturminne: H730

**§ 3: Fellesbestemmelser – gjelder hele planområdet****3.1 - Kulturminner (PBL § 12-7 nr. 6)**

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunens kulturmyndigheter varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978, § 8.

**3.2 - Miljøhensyn (PBL § 12-7 nr. 3)**

Det skal sikres at utbyggingen etterkommer lovpålagte miljøhensyn.

**3.3 - Brannvann (PBL § 12-7 nr. 4)**

Det skal etableres tilfredsstillende tilkoblingsmuligheter for brannvann og tilrettelegges for rednings- og slukkemannskap i henhold til Teknisk forskrift.

**3.4 - Anleggsperioden (PBL § 12-7 nr. 3)**

- a. Det skal i anleggsperioden iverksettes tiltak for å unngå ulykker og forurensning.
- b. Anleggsstøy skal begrenses i størst mulig grad, i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442).
- c. Gravearbeider, lagring av materialer og masser på dyrket mark i anleggs- og driftsperiode kan bare skje etter avtale og godkjenning fra landbrukskontoret.

## § 4: Bebyggelse og anlegg

### 4.1 Byggeområder for boliger (B1)

- a. Innenfor området tillates oppført småhusbebyggelse (eneboliger, enebolig med sekundærleilighet inntil 70 m<sup>2</sup> eller tomannsboliger).
- b. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 25 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 9 meter. For pulttak er øvre gesimshøyde det samme som mønehøyde. Høydene måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyde inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter. For pulttak er øvre gesimshøyde det samme som mønehøyde. Høydene måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

### 4.2 Uthus, garasje/carport (B1)

- a. Uthus, garasje/carport kan oppføres som frittliggende bygning eller sammenbygd med bolighuset.
- b. Det kan tillates uthus, garasje/carport på inntil 50 m<sup>2</sup> BYA per familieleilighet, på inntil 25 m<sup>2</sup> BYA per sekundærleilighet.
- c. Tillatt gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter. For pulttak er øvre gesimshøyde det samme som mønehøyde. Høydene måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- d. Bygningene skal ha tilsvarende takvinkel som bolighusene i felt B1.
- e. 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 m<sup>2</sup> BYA for eventuell senere oppføring av garasje for hver familieleilighet, minst 18 m<sup>2</sup> BYA for hver sekundærleilighet.
- f. Det skal på egen tomt anordnes 2 bilplasser for hver familieleilighet og 1 bilplass for hver sekundærleilighet, enten som åpne plasser eller i garasje/carport.

### 4.3 Byggeområder for boliger (B2)

- a. Innenfor område B2 tillates oppført lavblokker.
- b. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % for lavblokker med høyeste mønehøyde lik kotehøyde 24. For pulttak er øvre gesimshøyde det samme som mønehøyde.
- c. Heis- og trapperom med høyde inntil 1,5 m over maksimal mønehøyde kan tillates. Takoppbygg for heis- og trapperom kan utgjøre inntil 15 % av takflaten på det enkelte bygg.

### 4.4 Uthus, garasje/carport (B2)

- a. Det tillates ikke oppført frittliggende uthus, garasje/carport. Evt mindre bygg for renovasjon tillates.
- b. Parkering skal anordnes i nederste etasje/kjeller i lavbukk. Det skal anordnes minimum 1,75 biloppstillingsplass pr leilighet over 60 m<sup>2</sup> og 1,0 bilplass for hver leilighet under 60 m<sup>2</sup>.
- c. Minimum 10 % av biloppstillingsplassene skal ha opplegg som muliggjør ladning av elektrisk kjøretøy.
- d. Minimum 5% av biloppstillingsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.
- e. Det skal anordnes minst 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

### 4.5 - Estetikk (PBL § 12-7 nr. 1)

- a. Ved utforming av bebyggelsen i felt B1 og B2 skal det legges vekt på terrengtilpasning, materialvalg, farger og bygningstype. Farger skal være avdempet. Bruk av reflekterende materialer på tak og fasade skal unngås, med unntak av solcellepanel.

- b. Ved søknad om rammetillatelse skal utbygger redegjøre for, og illustrere, hvordan utforming av bebyggelsen og hensynet til fjernvirkning er ivarettatt.

#### 4.6 - Privat uteareal for opphold (PBL § 12-7 nr. 4)

- a. I felt B1 skal uteareal for boliger være minst 250 m<sup>2</sup> for enebolig, 200 m<sup>2</sup> pr boenhet i tomannsbolig og minst 50 m<sup>2</sup> for sekundærleilighet.
- b. For blokkbebyggelse skal uteareal for hver boenhet være minst 30 m<sup>2</sup>. Terrasser og balkonger større enn 15 m<sup>2</sup> kan medregnes ved beregning av uteoppholdsareal.
- c. Nødvendig trafikkareal på eiendommen og areal brattere enn 1:3 regnes ikke med i egnet uteoppholdsareal.

#### 4.7 - Terrengtilpasning (PBL § 12-7 nr. 6)

Boligene skal tilpasses terrenget på selve tomten og omkringliggende omgivelser. Ferdig planert terreng skal tilpasses terrengnivå på tilstøtende veier og tomter.

#### 4.8 - Avfallshåndtering

Det skal innenfor felt B2 anordnes felles anlegg for avfall.

#### 4.9 - Utomhusplan

Helhetlig utomhusplan må utarbeides før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor felt B2. Utomhusplanen må vise plassering av lekeplass på minimum 150 m<sup>2</sup>, samt areal for felles renovasjon, veier og avsatt uteoppholdsareal. Felles uteareal og lekeplass skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse innenfor felt B2.

#### 4.10 - Overvannshåndtering og blågrønn faktor

Overvannshåndtering og blågrønn faktor etableres i samsvar med kommunens norm for overvannshåndtering. Valg av overvannshåndtering fra bygg og harde flater skal fremgå av utomhusplanen, og redegjøres for i forbindelse med byggesøknad. Blågrønn faktor som skal oppnås er minimum 0,7.

#### 4.11 - Støy

Grenseverdier for støy gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 gjelder for planen. Dersom bygninger eller uteoppholdsarealer blir utsatt for et høyere støynivå enn fastsatt i miljøverndepartementets rundskriv, skal fasader, vinduer og uteoppholdsarealer støyisoleres / skjermes i samsvar med kravene.

### § 5: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

#### 5.1 - Felles avkjørsler

- a. Felles avkjørsel FA1 er felles for eiendommene gnr/bnr 109/19, 109/114, 109/115, 109/116, 109/117, 109/118, 109/140 og boligbebyggelse innenfor byggeområde B1.
- b. Felles avkjørsel FA2 gjelder for eiendommen gnr/bnr 109/60.

#### 5.2 - Sikringssone, frisikt (PBL § 12-7 nr. 1 og 7)

Innenfor hensynssone H140 skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende veiens plan.

#### 5.3 - Båndleggingssone, kulturminne (PBL § 12-7 nr. 1 og 6)

Innenfor hensynssone H730 ligger det et automatisk fredet kulturminne like vest for planområdet (Id: 58971) som har en sikringssone som strekker seg ca. 1 meter inn i planområdet. Ingen tiltak skal berøre sikringssonen.

#### 5.4 - Energianlegg, trafostasjon (T)

- a. Det tillates ikke bebyggelse nærmere trafostasjon enn 5 meter.

- b. Trafostasjon tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense.
- c. Trafostasjon kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

## **§ 6: Rekkefølgebestemmelse**

### 6.1 - Skole- og barnehagekapasitet

Det skal ikke gis igangsettingstillatelse for byggeprosjekt før skole- og barnehagekapasiteten er tilstrekkelig.

### 6.2 - Krysningpunkt/gangfelt

Krysningpunkt/gangfelt over Kjærnesveien ved avkjørsel FA2 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse innenfor felt B2.