

ÅS KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING KJØLSTADHØGDA

Dato: 10.11.2017

Planens formål

Formålet med planen er å tilrettelegge for utbygging av eneboliger.

Avgrensing

Det regulerte området er vist på plankart datert 19.10.2017.

§ 1 PLANKART OG PLANAVGRENSNING

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart: R307 På grunnen/vannoverflaten. Planområdets avgrensning er vist i plankartet.

§ 2 AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN

a) Bebyggelse og anlegg

| | | |
|------|---|------------------|
| 1111 | Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse | Felt BFS1 - BFS4 |
| 1550 | Renovasjonsanlegg | Felt f_BRE |
| 1610 | Lekeplass | Felt f_BLK |

b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

| | | |
|------|----------------------------|---------------|
| 2011 | Veg | f_SV1 - f_SV3 |
| 2018 | Annen veggrunn, grøntareal | |

c) Grøntstruktur

| | | |
|------|--------|-------|
| 3031 | Turvei | F_GTV |
|------|--------|-------|

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Situasjonsplan

Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan (utomhusplan) som nøyaktig viser hvordan bebyggelsen plasseres og hvordan tomten tenkes opparbeidet. Eventuelle forstøtningsmurer skal angis i planen. Planen skal vise garasjeplassering og eventuelle biloppstillingsplasser.

3.2 Adkomst

Boligene skal ha kjøreadkomst via felles kjørevei f_SV2 – f_SV3.

3.3 Parkeringsplasser

Det skal avsettes 2 plasser for beboerparkering pr. boenhet. Parkeringsplasser skal avsettes på egen eiendom.

3.4 Byggegrenser

Byggegrenser for felt er vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist og ved fremtidig fradeling av tomter skal byggegrense være 4 meter fra eiendomsgrænse/formålsgrænse. Tekniske anlegg tillates utenfor byggegrense.

3.5 Renovasjon

Renovasjonsanlegg skal prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende veileder fra Follo Ren. Avfallsanlegg skal plasseres som vist på plankart.

3.6 Støy

Grænseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, skal legges til grunn. Dette gjelder både i anleggs- og driftsfasen.

3.7 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres på egen eiendom og skal ikke føre til større belastning på nedstrøms bekkedrag enn eksisterende situasjon.

3.8 Universell utforming

Nye tiltak skal planlegges slik at hensyn til universell utforming skal være et grunnleggende premiss. Alle felles- og offentlige anlegg skal i den grad det er praktisk mulig med hensyn til terrengets naturlige topografi gis universell utforming.

3.9 Vann og avløp

Legging og omlegging av vann- og avløpsledninger skal skje etter planer godkjent av kommunen.

3.11 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal pr. enebolig skal være minst 250 m², og minst 100 m² for sekundærleilighet. Uteoppholdsareal skal regnes på egen tomt.

§ 4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

4.1 Boligbebyggelse, BFS1 – BFS4

Det tillates enebolig eller enebolig med sekundærleilighet, samt tilhørende garasje. Innenfor en tomt kan det kun bygges en frittliggende bolig.

Sekundærleiligheter skal være vesentlig mindre enn hovedboligen, og kan ha en størrelse på inntil 70 m² BRA.

Ved søknad om tillatelse til bygging av bolig skal det velges en av to ulike utnyttelsesgrader:

1. Maksimalt tillatt bebyggd areal (BYA) er 25 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden 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.

2. Maksimalt tillatt bebyggd areal (BYA) er 30 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden 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.

Mønehøyde på garasjer skal ikke overstige 4,5 m, maksimal gesimshøyde er 4 m. Høydene måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

4.1.1 Felt BFS3

Feltet tillates delt i inntil 4 tomter. Minimum tomtestørrelse skal være 700 m².

4.1.2 Felt BFS4

Feltet tillates delt i inntil 4 tomter. Minimum tomtestørrelse skal være 700 m².

4.3 Lekeplass (f_BLK)

Lekeplassen skal ha variert utforming og innhold, være av god estetisk kvalitet og med høy grad av sikkerhet.

Lekeplassen skal skilles fysisk fra kjørevei med gjerde og/eller tett beplantning.

4.4 Turvei (f_GTV)

Turvei skal opparbeides med grusdekke og drenering i en bredde på min. 1 meter. Turveien skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel.

4.5 Samferdselsanlegg

f_SV1 er felles for alle boligene som har sin adkomst via denne. Veien skal utvides med minimum 3,5 m. veibredde.

f_SV2 er felles for boligene i feltene BFS1-3 og f_SV3 er felles for boligene innenfor felt BFS4. Veiene skal prosjekteres og opparbeides iht. Ås kommunes veinorm for «adkomstvei».

5. EIERFORM

Feltene f_GTV og f_BLK skal være felles arealer for BFS1, BFS2, BFS3, BFS4, samt gnr./bnr. 65/7, 65/9, 65/10, 65/11, 65/12, 65/13, 65/14, 65/15, 65/16, 65/17, 65/18 og 65/22.

Felt f_BRE skal være felles areal for BFS1, BFS2, BFS3 og BFS4.

Felt f_SV1, f_SV2 og f_SV3 skal være felles areal for BFS1, BFS2, BFS3, BFS4, samt gnr./bnr. 65/7, 65/9, 65/10, 65/11, 65/12, 65/13, 65/14, 65/15, 65/16, 65/17, 65/18 og 65/22.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Oppgradering av avkjøring fra fylkesvei F152 og busslomme i Ski kommune skal være ferdig utført i samsvar med planer godkjent av Statens Vegvesen før brukstillatelser i felt BFS3 og BFS4 kan gis.

6.2 f_SV1 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse i felt BFS3 og BFS4 kan gis.

6.3 f_SV2 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse i felt BFS3 kan gis.

6.4 f_SV3 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse i felt BFS4 kan gis.

6.5 f_BLK, f_GTV og f_BRE skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse i felt BFS3 og BFS4 kan gis.

6.6 Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal være sikret før det kan gis igangsettingstillatelse til boliger.