

Ås kommune**Plan nr. R-260****REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET
REGULERINGSPLAN FOR ØSTRE DEL AV KAJAOMRÅDET, DELER AV GNR 42**

Dato: 24.05.2011
 Revidert: 27.10.2011
 Revidert: 16.12.2011

Kart datert: 24.05.2011
 Kart revidert: 27.10.2011

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:

| | |
|---|-----------------------|
| Forhåndsvarsling: | 10.11.2009 |
| Hovedutvalg for teknikk og miljø 1. gang: | 09.06.2011 |
| Offentlig ettersyn: | 12.07.2011-01.10.2011 |
| Hovedutvalg for teknikk og miljø 2. gang: | 10.11.2011 |
| Kommunestyret: | 23.11.2011 |

1.0 Planområdet er regulert til:

- | | |
|--|--|
| - Bebyggelse og anlegg | - boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (B1-B7) |
| | - annet uteoppholdsareal (U) |
| - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | - kjørevei |
| | - annen veigrunn - grøntareal |
| | - gang/sykkelvei (G1, G2 og G3) |
| - Grønnstruktur | - park (F) |
| - Hensynssone | - bevaring av kulturmiljø/ atriumhus (BK1, BK2 og BK3) |

2.0 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (B1-B7)

- Innenfor området tillates oppført frittliggende boliger (eneboliger og eneboliger med hybelleilighet inntil 60 m² BRA) innenfor de byggegrenser som planen viser.
- Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % 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.
- Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) 25 % 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 saltak med takvinkel mellom 22 og 45 grader.

- e. For eksisterende boliger som har flate tak, tillates dette opprettholdt ved eventuell restaurering og påbygg/tilbygg.

2.1 Carport/garasje/uthus (B1-B7)

- a. Carport/garasje/uthus kan oppføres som frittliggende bygning eller sammenbygd med bolighuset.
- b. Det kan tillates carport/garasje/uthus 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 meter. Høydeforskjellen mellom mønet og laveste ferdig planert terreng skal ikke overstige 5 meter.
- d. Bygningene skal ha saltak, og det tillates ikke ark/takoppløft på carport/garasjer.
- e. For eksisterende garasjer som har flate tak, tillates dette opprettholdt ved eventuelle restaureringer og påbygg/ tilbygg.
- f. Frittliggende carport/garasje/uthus kan plasseres inntil 1,0 meter fra nabogrense eller i nabogrense ved sammenbygging av to nabogarasjer/uthus. Ved innkjøring til carport/garasje/uthus 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.
- g. Plassering av carport/garasje/uthus 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.
- h. Det skal anordnes minst 2 bilplasser for hver familieleilighet, minst en bilplass for hver hybelleilighet, enten som åpne plasser, eller i carport/garasje. Åpne biloppstillingsplasser inngår også i bebygd areal.

3.0 Hensynssone, bevaring av kulturmiljø - atriumhus (BK1, BK2 og BK3)

- a. Området skal opprettholdes som område for atriumhus.
- b. Eksisterende bygninger kan vedlikeholdes og/eller istandsettes utvendig. Dette forutsetter at husenes målestokk, takform, taktekking, dør- og vindusutforming, materialbruk og fargevalg vesentlig opprettholdes eller tilbakeføres.
- c. Husene kan eventuelt tilbygges, og tilbygg skal gis en god funksjonell og arkitektonisk tilpasning til eksisterende hus og tomt.
- d. Størrelsen på tilbygg skal avpasses til eksisterende bolig. Fasader mot kjøreveiene skal i hovedsak opprettholdes, og området skal samlet framstå med et helhetlig uttrykk.
- e. Den eksisterende boligbebyggelsen tillates ikke revet.
- f. Dersom bebyggelsen blir ødelagt som følge av brann, eksplosjon eller liknende, tillates nybygg på samme plass med samme størrelse og karakter.
- g. Carport/garasje/uthus kan oppføres som frittliggende bygning eller sammenbygd med bolighuset og skal være tilpasset boligen med hensyn til plassering, utforming, takvinkel, materialbruk og fargevalg.
- h. Det tillates carport/garasje/uthus på inntil 25 m² BYA.

4.0 Tomtestørrelser, utearealer

- a. Minimum tomtestørrelser for eneboliger og eneboliger med hybelleiligheter er 650 m².
- b. Minimum tomtestørrelse for tomannsboliger er 1000 m².
- c. Egnede utearealer for frittliggende boliger skal være minst 300 m² for enebolig, minst 100 m² for hybelleilighet og minst 200 m² for atriumboliger og for hver boenhet i tomannsboliger. Nødvendig trafikkareal på eiendommen og areal brattere enn 1:3 regnes ikke med i egnede utearealer.

5.0 Annet uteoppholdsareal - felles grøntområde (U)

Arealet merket U skal benyttes som et felles uteoppholdsareal for boligene i BK1 og BK2.

6.0 Grønnstruktur - park (F)

Arealet merket F skal avsettes som parkområde og tillates ikke brukt til lagring.

7.0 Universell utforming

Ved utforming og innredning av bygningene samt opparbeidelse av utearealene skal universell utforming vektlegges, jfr. § 11-9 punkt 5 i plan- og bygningsloven og byggeteknisk forskrift TEK 10.

8.0 Energiløsninger

Ved nybygg og ombygginger skal det legges til rette for alternative energiløsninger.