

Vedtatt av
Ås kommune
i møte

ÅS KOMMUNE REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KVARTALET MOERVEIEN 10

Dato: 19.10.2011 endret, revidert ~~29.02.12~~ 22.03.2012
Plankart datert 28.09.2011, revidert etter offentlig høring 22.03.12

§1 Planområdet er regulert til:

Området er regulert til følgende formål:

- 1. Bebyggelse og anlegg
 - B/F/K – Bolig/Forretning/Kontor
- 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Veg, privat (avkjørsler)
 - Fortau, annen eierform
 - Parkeringsplasser, felles
 - Annen veggrunn, annen eierform

§2. Bebyggelse og anlegg; B/F/K, Bolig/Forretning/Kontor

§2.1 Bebyggelsens form og formål

Det tillates oppført blokkbebyggelse som inneholder bolig/forretning/kontor opp til 4 etasjer med tilbaketrukket 5.etg. Bebyggelsen skal trappes ihht høyder og byggegrenser angitt på plankartet. Bebyggelsen skal ligge innenfor angitte byggegrenser, byggegrenser sammenfaller med formålsgrænse der hvor annet ikke er angitt. Bolig kan etableres fra 2.etasje og oppover. 1.etasje skal inneholde næringsareal og/eller serviceareal (inngangsparti/bod/renovasjon o.l.) for bolig.

Bebyggelsen skal ha flatt tak, med helning fra 0-10 grader. Hovedmateriale i fasade skal være tegl.

Garasjeanlegg etableres fortrinnsvis som kjeller og kan gå på utsiden av angitte byggegrenser og frem til formålsgrænse. Tak over underjordisk garasje skal utformes slik at det kan nyttes som parkeringsareal og uteoppholdsareal. Rampe ned til parkeringskjeller tillates etablert inntil formålsgrænse i sør.

§2.2 Tomteutnyttelse

Bebyggelsen skal oppføres innenfor angitte byggegrenser og gesimshøyder, med unntak av kjeller under terreng, som kan anlegges utenfor byggegrenser frem til formålsgrænse. Rampe ned til parkeringskjeller kan anlegges utenfor byggegrenser.

§2.3 Gesims og mønehøyder

Hovedgesims skal ikke overstige kote +107,4, rekkverk inkludert. Maks gesims skal ikke overstige kote +109,4. Oppbygging for heis kan overskride maks gesims med 1,5 m.

§2.4 Lekeplasser og felles uteoppholdsareal

Det skal anlegges lekeplass på terreng, som formes som en nærlekeplass av høy kvalitet. Lekeplass inngår i felles uteoppholdsareal på terreng. Felles uteoppholdsareal på terreng skal være minimum 300 kvm, og av dette skal 100 kvm opparbeides som en nærlekeplass.

Lekeplass og felles uteoppholdsareal skal vises på utomhusplan, og disse skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til boligene.

Hver boenhet skal i tillegg ha et privat uteoppholdsareal på minimum 10 kvm i direkte tilknytning til boenheten.

§2.5 Utomhusplan/situasjonsplan – fasadeoppriss.

I forbindelse med byggesøknad skal det samtidig innsendes for godkjenning en detaljert situasjonsplan/utomhusplan jfr kommunens vedtekter.

Kommunen kan også forlange et samlet fasadeoppriss og/eller fotomontasje som viser den nye bebyggelsen sammenstilt med bebyggelsen i nabokvartalene.

Kommunen skal ved behandling av søknad om byggetillatelse påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

§2.6 Universell utforming

Universell utforming skal tilstrebes ved utforming av utomhusarealer og bebyggelsen, jfr.rundskriv T-5/99B "Tilgjengelighet for alle".

§2.7 Garasje/parkering

Parkeringsbehovet skal dekkes på egen grunn ihht nedenstående (maksimumsnorm for parkering):

- 1 bil pr 50 kvm forretning/kontor
- 1 bil pr hybelleilighet (inntil 60 kvm bruksareal)
- 1,2 bil pr familieeilighet (over 60 kvm bruksareal)

Parkering skal etableres i garasje og innenfor P1. 5% av parkeringsplassene til bolig/næring skal tilrettelegges som HC-parkering.

Det tillates etablert parkering på terreng innenfor bolig/forretning/kontor. Parkering på terreng og areal i kjeller medregnes ikke i BRA ihht §2.2, Tomteutnyttelse.

Det skal avsettes plasser for sykkelparkering – tilsvarende 1 plass pr hybelleilighet, 2 plasser pr leilighet og 1 plass pr 50 kvm forretning/kontor.

§2.8 Kjøreatkomst

Adkomst til planområdet skal være som angitt på plankartet. Mindre justering av kjøreatkomst kan gjøres ved byggesaksbehandling.

§2.9 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for trafikkstøy gitt i rundskriv T-1442 – tabell 2 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 MDs rundskriv, skal fasader, vinduer og utomhusarealer støyisoleres/skjermes i samsvar med kravene.

§2.10 Overvannshåndtering – energiløsninger - kabler

- a) Valg av løsning for overvannshåndtering fra bygg og harde flater må fremgå av utomhusplan og det må redegjøres for tiltak i forbindelse med byggesøknad. Håndtering av overvann skal skje på egen grunn.
- b) Ved nybygg skal det legges til rette for alternative energiløsninger, jfr vedtatt konsesjonsområde for fjernvarme. Planområdet som ligger innenfor konsesjonsområdet, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget når anlegget blir satt i drift.
- c) Alle nye kabler og ledninger (lavtspøntanlegg, telenett, tv og liknende) skal legges i bakken.

§2.11 Automatisk fredete kulturminner

Ved eventuelle funn av fornminner i grunnen skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører fornminnet eller dets sikringszone på 5 meter. Rette myndighet, i dette tilfellet Akershus Fylkeskommune, skal straks varsles ihht Kulturminnelovens §8.

§3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§3.1

Veiareal skal opparbeides som anvist på reguleringsplanen, og i henhold til føringer gitt i kommunale vedtekter og retningslinjer.

§3.2

Parkeringsareal P1 skal supplere behovet for parkeringsareal tilknyttet næringsarealene innenfor planområdet og i sentrum. Parkeringsarealet kan medregnes i den totale parkeringsberegningen for planområdet.

§3.3

Det skal mellom bebyggelsen og fortau langs Brekkeveien, i område avsatt til Annen Veggrunn, grønt, anlegges som et grøntbelte (busker/lave trær) på 2,0 m bredde.

§4. Rekkefølgebestemmelser

§4.1

Fortau, adkomstvei og grøntarealer må være ferdig opparbeidet før nye bygg kan tas i bruk.

§4.2

Det skal være gjennomført radonundersøkelse før utbygging starter.