



Ås kommune

ÅS KOMMUNE UTSKRIFT AV MØTEBOK

Saksnr: 11/3283-34

R-271 - REGULERINGSPLAN FOR BURUMSKOGEN - DETALJEREGULERING

Saksbeh.: Ivar Gudmundsen

Arkivkode: L12

Utvalg

Utv.nr.

Møtedato

Hovedutvalg for teknikk og miljø

61/12

07.06.2012

Hovedutvalg for teknikk og miljø

29/13

14.03.2013

Kommunestyret

18/13

03.04.2013

Kommunestyrets behandling og vedtak i møte den 03.04.2013

Hovedutvalg for teknikk og miljøes innstilling 14.03.2013:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-112 godkjenner Ås kommune privat forslag til reguleringsplan for Burumskogen - detaljregulering - som vist på kart datert 19.04.2012, revidert 02.01.2013, med reguleringsbestemmelser datert 19.04.2012, revidert 13.03.2013.

Kommunestyrets behandling 03.04.2013:

Votering: Hovedutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets vedtak 03.04.2013:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-112 godkjenner Ås kommune privat forslag til reguleringsplan for Burumskogen - detaljregulering - som vist på kart datert 19.04.2012, revidert 02.01.2013, med reguleringsbestemmelser datert 19.04.2012, revidert 13.03.2013.

Rett utskrift bekreftes,
Ås, 15.04.2013



Jeanette Karlsen
Politisk sekretariat

Utskrift av møtebok sendes til:

Rambøll Norge AS
Oppdragsgiver Unni Dahl Grue
Naboer
Berørte foreninger/organisasjoner
Offentlige etater og utvalg



ÅS KOMMUNE UTSKRIFT AV MØTEBOK

Saksnr: 11/3283-34

R-271 - REGULERINGSPLAN FOR BURUMSKOGEN - DETALJREGULERING

Saksbeh.: Ivar Gudmundsen	Arkivkode: L12
Utvalg	Utv.nr. Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	61/12 07.06.2012
Hovedutvalg for teknikk og miljø	29/13 14.03.2013
Kommunestyret	18/13 03.04.2013

Kommunestyrets behandling og vedtak i møte den 03.04.2013

Hovedutvalg for teknikk og miljøes innstilling 14.03.2013:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-112 godkjenner Ås kommune privat forslag til reguleringsplan for Burumskogen - detaljregulering - som vist på kart datert 19.04.2012, revidert 02.01.2013, med reguleringsbestemmelser datert 19.04.2012, revidert 13.03.2013.

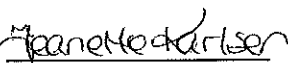
Kommunestyrets behandling 03.04.2013:

Votering: Hovedutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets vedtak 03.04.2013:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-112 godkjenner Ås kommune privat forslag til reguleringsplan for Burumskogen - detaljregulering - som vist på kart datert 19.04.2012, revidert 02.01.2013, med reguleringsbestemmelser datert 19.04.2012, revidert 13.03.2013.

Rett utskrift bekreftes,
Ås, 15.04.2013


Jeanette Karlsen
Politisk sekretariat

Utskrift av møtebok sendes til:

Rambøll Norge AS
Oppdragsgiver Unni Dahl Grue
Naboer
Berørte foreninger/organisasjoner
Offentlige etater og utvalg

Ås kommune

Plan nr.: R-271

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR
BURUMSKOGEN – DETALJREGULERING**

Reguleringsbestemmelser datert: 19.04.2012 Kart datert: 19.04.2012
Reguleringsbestemmelser revidert: 13.03.2013 Kart revidert: 02.01.2013

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:

Forhåndsmelding: 06.10.2011
Hovedutvalget for teknikk og miljø 1. gang: 07.06.2012
Offentlig ettersyn: 12.07.2012 - 05.09.2012
Hovedutvalget for teknikk og miljø 2. gang: 14.03.2013
Kommunestyret: 03.04.2013

§ 1: Avgrensning

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

§ 2: Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse: BF1, BF2, BF3, BF4
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse: BK1, BK2, BK3
- Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Veil, offentlig: V2 og V3
- Veil, privat: V1
- Annen veigrunn – grøntareal
- Trase for teknisk infrastruktur: T1
- Sikringssone – frisikt

Grønnstruktur:

- Turveil

Hensynssoner:

- Sone med særlige hensyn til kulturmiljø (H570)

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

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner, for eksempel i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull

og/eller brent stein m.m., 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 tilkoplingsmuligheter for brannvann og tilrettelegges for rednings- og slukkemannskap i henhold til Teknisk forskrift.

3.5 - Anleggsperioden (PBL § 12-7 nr. 3)

- Det skal i anleggsperioden iverksettes tiltak for å unngå ulykker og forurensning.
- Anleggsstøy skal begrenses i størst mulig grad, i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442).
- Gravearbeider, lagring av materialer og masser på dyrket mark i anleggs- og driftsperiode kan bare skje etter skriftlig avtale med eier av Burum gård.
- Anleggsarbeid på boligfeltet tillates ikke igangsatt før det er opparbeidet fortau langs Søråsveiens sørside, fra Brekkeveien fram til adkomstveien til boligfeltet.

§ 4: Bebyggelse og anlegg

4.1 - Utnyttelse (PBL § 12-7 nr. 1)

- Felt BF2, BF3 og BF4 kan bebygges med eneboliger, eventuelt med egen hybelleilighet på inntil 60 m² bruksareal, med en samlet utnyttelse på inntil 25 % bebygd areal (BYA), inkludert carport/garasje/uthus.
- Felt BF1 kan bebygges med en tomannsbolig med utnyttelse på inntil 35 % bebygd areal, inkludert carport/garasje/uthus.
- Felt BK1, BK2 og BK3 kan bebygges med konsentrert boligbebyggelse med en samlet utnyttelse på inntil 35 % bebygd areal, inkludert carport/garasje/uthus.
- Ved beregning av BYA skal parkeringsplasser medtas som bebygd areal med 18 m² per parkeringsplass.

4.2 - Tomtestørrelse (PBL § 12-7 nr. 1)

Tomteinndelingen er vist på plankartet med minste størrelse på 650 m².

4.3 - Maksimalt tillatt mønehøyde/gesimshøyde

Maksimal tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 9 meter og 6,5 meter målt fra laveste ferdig planert terreng.

4.4 - Takvinkler (PBL § 12-7 nr. 1)

- I felt BF1, BF2, BF3 og BF4 skal ny bebyggelse ha saltak med takvinkel mellom 15 og 45 grader.

- I felt BK1, BK2 og BK3 skal bebyggelsen ha sal- eller pulftak med takvinkel mellom 15 og 45 grader.

4.5 - Byggegrenser (PBL § 12-7 nr. 2)

- Boligbebyggelsen kan plasseres inntil 4 meter fra nabogrense.
- Frittliggende carport/garasje/uthus kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense, eller i nabogrense ved sammenbygging av to nabogarasjer/uthus.
- Ved innkjøring til carport/garasje vinkelrett på vei skal avstand til tomtegrense mot vei være minst 5 meter. Ved innkjøring parallelt med vei skal avstand til tomtegrense mot vei være minst 1,5 meter.

4.6 - Estetikk (PBL § 12-7 nr. 1)

- Ved utforming av bebyggelsen skal det legges vekt på tilpassing til stedets karakter med hensyn til volum, materialvalg, farger og bygningstype. Det skal benyttes miljøvennlige materialer. Farger skal være avdempet og i størst mulig grad tilpasset omkringliggende bebyggelse. Bruk av reflekterende materialer på tak og fasade skal unngås.
- Ved søknad om rammetillatelse skal utbygger redegjøre for og illustrere hvordan utforming av bebyggelsen og hensynet til fjernvirkning er ivaretatt.

4.7 - Universell utforming (PBL § 12-7 nr. 4)

Universell utforming skal legges til grunn for utforming av alle leke- og oppholdsarealer. Gangveier og adkomst skal utformes med overflate som gir tilgjengelighet for alle. Det skal benyttes planter som ikke er allergifremkallende. All ny bebyggelse skal tilrettelegges etter prinsippene for universell utforming i henhold til gjeldende teknisk forskrift. Universell utforming skal tillegges særlig oppmerksomhet gjennom detaljprosjekteringen av planområdet.

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

- I felt BF2, BF3 og BF4 skal hver tomt ha egnet uteoppholdsareal på minimum 300 m².
- I felt BF1 skal det være egnet uteoppholdsareal på minimum 400 m².
- Utomhusplan for felt BK1, BK2 og BK3 skal innsendes samtidig med søknad om byggetillatelse. Hvert av feltene skal ha egnet uteoppholdsareal på minimum 80 m² per boenhet.
- Nødvendig trafikkareal på eiendommen og areal brattere enn 1:3 regnes ikke med i egnet uteoppholdsareal.

4.8.1 - Lekeplass (PBL § 12-7 nr. 4)

Lekeplassen skal være til allmenn bruk for eiendommene innenfor planområdet og for øvrige beboere i nærliggende boligområder. Området skal opparbeides på en kvalitetsmessig god måte med egnet lekeutstyr. Lekeplassen skal tilpasses målgruppene små og store barn, i tillegg til å være oppholdssone for voksne.

4.9 - Terrengtilpassing (PBL § 12-7 nr. 6)

Boligene skal tilpasses terrenget på selve tomten og omkringliggende omgivelser med hensyn på plassering og bygningstype. Fjellsprenging skal begrenses til et minimum, og ferdig planert terreng skal tilpasses terrengnivå på tilstøtende veier og tomter.

4.10 - Avfallshåndtering

Det skal innenfor felt BK1, BK2 og BK3 settes av areal for kildesortering av avfall. Adkomst skal være fra vei V2.

§ 5: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 - Sikringssoner, frisikt (PBL § 12-7 nr. 1 og 7)

I frisiktsonene skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende veiers plan.

5.2 - Vei V1 (PBL § 12-7 nr. 1 og 7)

V1 er avsatt til privat driftsvei til Burum gård. Adkomst mot kjørevei V2 sperres med bom.

5.3 - Vei V2 (PBL § 12-7 nr. 1 og 7)

V2 er avsatt til adkomstvei for boligene i felt BF3 og BF4 og BK1, BK2 og BK3. Inn- og utkjøring til tomter og felt er vist med piler på plankartet. Pilene er bare en veiledning for hvor adkomstene skal plasseres, men ingen adkomster skal legges til den delen av V2 som utgjør planens sydlige grense. Nærmeste bolig i Søråsveien, utenfor planområdet, kan likevel gis adkomst fra V2.

5.4 - Vei V3 (PBL § 12 nr. 1 og 7)

V3 er eksisterende Søråsveien, vist med 3 meter av nærmeste kjørebane.

5.5 - Parkering (PBL § 12 nr. 7)

- Det skal opparbeides minst 2 biloppstillingsplasser for hver boenhet i felt BF1, BF2, BF3 og BF4. For hver boenhet i felt BK1, BK2 og BK3 skal det opparbeides 1,75 bilplasser. Det skal regnes 18 m² per biloppstillingsplass.
- Det skal opparbeides plass til 4 sykler per boenhet i flerfamiliehus. Dersom det etableres utvendig bod, kan antall sykkelparkeringsplasser reduseres til 2.

5.6 - Annen veigrunn – grøntareal (PBL § 12-7 nr. 2)

I områder regulert til annen veigrunn – grøntareal, er det tillatt å oppføre trafostasjon. Plasseringen må ikke være til hinder for frisikten.

5.7 - Trase for teknisk infrastruktur

Avsatt område for teknisk infrastruktur i planområdets vestre del skal kunne benyttes til hovedanlegg for vann og avløp, samt eventuelt fordrøyningsmagasin for

overvannshåndtering. Eksisterende avskjæringsgrøft langs planområdet vestsida kan eventuelt rettes ut/utvides i den forbindelse.

§ 6: Grønnstruktur

Turvei (PBL § 12-7 nr. 1)

Turvei skal gi adkomst mot Vardåsen i nord-sydlig retning og skal gis en naturlig opparbeidelse og dekke i form av grus. Turveien skal være offentlig, men skjøttes og vedlikeholdes av beboerne i planområdet.

§ 7: Hensynssoner

Sone med særlige hensyn til kulturmiljø (PBL § 12-7 nr. 2 og 6)

Nyere tids kulturminne i form av steingård skal vedlikeholdes og skjøttes innenfor den enkelte boligtomt. Det er forbudt å rive steingården, eller å bidra til at dens utseende endres i vesentlig grad.

§ 8: Plankrav

8.1 - Krav til utomhusplan (PBL § 12-7 nr. 10)

For feltene BK1, BK2 og BK3 skal det foreligge utomhusplan i egnet målestokk som en del av byggesøknaden.

Utomhusplanen skal minimum vise: Bruk og overflate for alt ubebygget areal, grønnstruktur, tekniske forhold som avrenning og håndtering av overvann, terrengforhold, adkomst, parkering, samt kjøreveier og interne gangveier.

Det skal ved utforming av utomhusplan spesielt legges vekt på å sikre gode felles uteoppholdsarealer og lekearealer, slik at møteplasser og lekeområder innbyr alle beboerne til å benytte disse.

Utomhusplanen skal inneholde et soldiagram som viser hvordan solforholdene på utearealer og bygningsfasader vil bli påvirket av planlagt bebyggelse.

8.2 - Rekkefølgebestemmelser (PBL § 12-7 nr. 10)

Utbygging kan ikke gjennomføres før teknisk infrastruktur er etablert, dvs. vannforsyning, avløpsanlegg og veinett.

Det skal være ferdig opparbeidede lekeområder og utomhusanlegg før kommunen kan utstede ferdigattest for første boenhet. Ved utstedt brukstillatelse og innflytting i perioden 1. desember til 1. mai skal tilhørende utomhusanlegg være ferdig senest påfølgende 16. mai.

Boligfelt BF2 er unntatt fra rekkefølgebestemmelsene som er angitt ovenfor.