

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

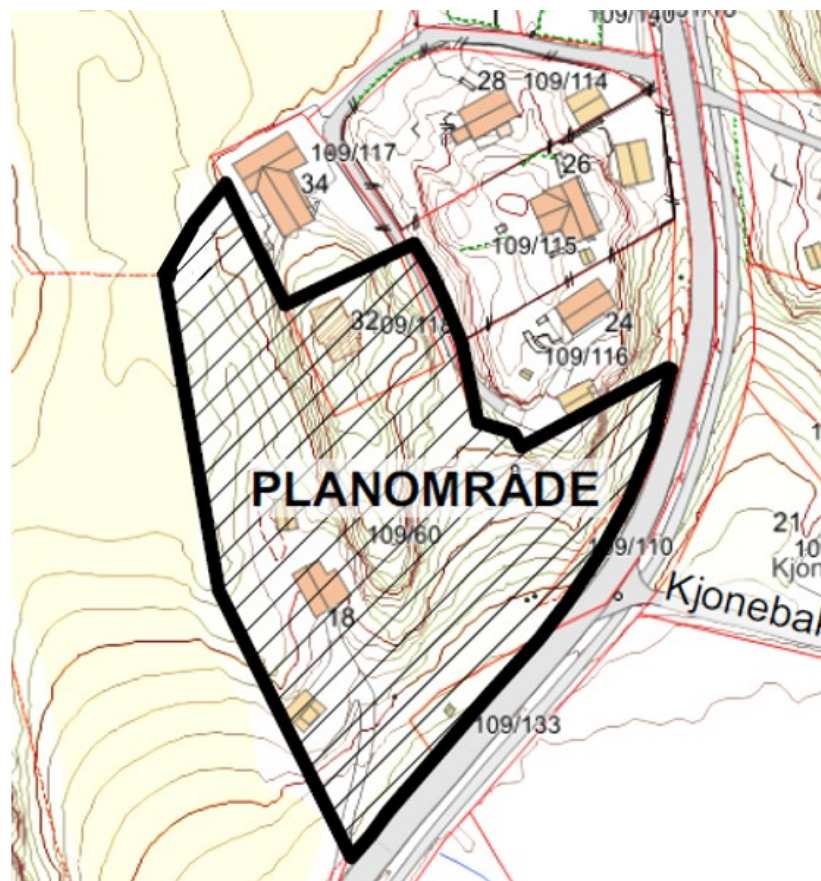
Gnr/Bnr 109/60 m.fl.

Ås kommune

## Bestemmelser

Revidert etter 1. gangs behandling i HTM og offentlig høring.

Revidert etter 2. gangs behandling i HTM.



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	HTM 38/17	08.06.2017	
Offentlig ettersyn i tiden		15.06-15.09.2017	
2. gangs behandling i det faste utvalg for plan saker	HTM 01/18	25.01.2018	
Fornytt 2. gangs behandling i det faste utvalg for plan saker		00.00.2018	
Kommunestyrets sluttbehandling			
<b>Revisjoner</b>		<b>Dato</b>	<b>Sign.</b>
Div. justeringer mht. innkomne kommentarer ifm. offentlig ettersyn		16.11.2017	AS
Omarbeiding av plan fra leiligheter og enebolig til enebolig og rekkehus		12.11.2018	AS
<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: 12.11.2018  
Kart datert: 12.11.2018

**Saksbehandling ifølge plan- og bygningsloven:**

Forhåndsvarsling: 24.11.2016  
Hovedutvalg for teknikk og miljø 1. gang: 08.06.2017  
Offentlig ettersyn: 15.06.2017 - 15.09.2017  
Hovedutvalg for teknikk og miljø 2. gang: 25.01.2018  
Hovedutvalg for teknikk og miljø 3. gang: 06.12.2018  
Vedtak i kommunestyret: 12.12.2018

**§ 1: Avgrensning**

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

**§ 2: Formål**

Området reguleres til:

- a. Boligbebyggelse – enebolig/enebolig med sekundærleilighet: B1 og B2
- b. Boligbebyggelse – rekkehus: B3
- 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 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.

### 3.5 – Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse på gnr/bnr 109/60 tillates revet/demontert.

## § 4: Bebyggelse og anlegg

### 4.1 Bygeområder for boliger (B1 og B2)

- a. Innenfor området tillates oppført eneboliger og/eller enebolig med sekundærleilighet inntil 70 m<sup>2</sup>.
- 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/flatt tak er maks 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 6,5 meter. For pulttak/flatt tak er maks øvre gesimshøyde det samme som mønehøyde. Høydene måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

### 4.2 Uthus, garasje/carport (B1 og B2)

- 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 pr hovedboenhet, og på inntil 25 m<sup>2</sup> BYA pr sekundærboenhet.
- c. Tillatt gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter. For pulttak/flatt tak er maks øvre gesimshøyde det samme som mønehøyde. Høydene måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- d. 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 hovedboenhet, og minst 18 m<sup>2</sup> BYA for hver sekundærboenhet. Der terrengforholdene tillater det kan parkering legges helt/delvis under bakkeplan.
- e. Det skal på egen tomt anordnes 2 bilplasser for hver hovedboenhet og 1 bilplass for hver sekundærboenhet, enten som åpne plasser eller i garasje/carport.

### 4.3 Bygeområder for småhusbebyggelse i rekke (B3)

- a. Innenfor området tillates oppført småhusbebyggelse i rekke.
- 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/flatt tak er maks 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 6,5 meter. For pulttak/flatt tak er maks øvre gesimshøyde det samme som mønehøyde. Høydene måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

### 4.4 Uthus, garasje/carport (B3)

- a. Garasje plasseres under bebyggelsen helt/delvis under bakkeplan, sammenbygd med boligbebyggelsen. Det skal anordnes 2 bilplasser for hver boenhet. Det tilrettelegges for lading av elbil.

#### 4.5 - Estetikk (PBL § 12-7 nr. 1)

- a. Ved utforming av bebyggelsen i felt B1, B2 og B3 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 - Uteareal for opphold (PBL § 12-7 nr. 4)

- a. I felt B1 og B2 skal uteareal for boliger være minst 250 m<sup>2</sup> for hver enebolig og minst 50 m<sup>2</sup> for hver sekundærleilighet.
- b. I felt B3 skal uteareal for hver boenhet være minst 90 m<sup>2</sup>. Av uteareal skal minst 150 m<sup>2</sup> avsettes til felles lekeplasser og minst 15 m<sup>2</sup> avsettes til privat uteareal på terreng.
- 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. Mindre justering av grensen mellom B1, B2 og B3 tillates dersom det vil være fordelaktig av arronderingsmessige årsaker. Ferdig planert terreng skal tilpasses terrengnivå på tilstøtende veier og tomter, men terrenget tillates hevet mot Kjærnesveien. Maks stigningsforhold 1:2 ved terrengoppfylling mot Kjærnesveien.

#### 4.8 - Avfallshåndtering

Det skal innenfor felt B3 anordnes felles anlegg for avfall. Dette avklares med Follo Ren i forbindelse med byggesaken.

#### 4.9 - Utomhusplan

Helhetlig utomhusplan må utarbeides før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor felt B3. Utomhusplanen må vise plassering av lekeplass på minimum 150 m<sup>2</sup>, samt areal for felles renovasjon, veier og avsatt uteoppholdsareal. Felles uteareal for lek skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse innenfor felt B3.

#### 4.10 – Universell utforming

Anlegg for syklende og gående, i forbindelse med krysningspunkt over Kjærnesveien ved avkjørsel FA2, skal være universelt utformet så langt det er praktisk mulig.

#### 4.11 - 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 0,8.

#### 4.12 - Støy

Grenseverdier for støy gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442/2016 tabell 3, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, gjelder for planen. Dersom bygninger eller uteoppholdsarealer blir utsatt for et høyere støynivå enn fastsatt i Miljøverndepartementets rundskriv, skal fasader, vinduer og uteoppholdsarealer støyisoleres/avskjermes i samsvar med kravene.

#### 4.13 - Luftkvalitet

Grenseverdier for luftkvalitet gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-1520, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for luftkvalitet, gjelder for planen.

## **§ 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 boligbebyggelse innenfor byggeområdene B2 og B3.

### 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 veiers plan.

### 5.3 - Krysningsspunkt

Krysningsspunkt/gangfelt over Kjærnesveien ved avkjørsel FA2 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse/ferdigattest for boligbebyggelse innenfor byggeområdene B2 og B3.

### 5.4 – Tiltak på og langs fylkesveien

Gang- og sykkelvei og veianlegg kan, etter godkjenning fra Statens Vegvesen, plasseres nærmere midtlinje vei enn 15 meter. Byggeplan for alle tiltak på og langs fylkesveien og nøyaktig plassering og utforming av FA2 skal godkjennes av Statens Vegvesen før gjennomføring.

### 5.5 - 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.

### 5.6 - Energianlegg, trafostasjon (T)

- a. Ut over Plan- og bygningsloven gjelder særskilt lov og forskrift for trafostasjon.
- b. 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.