

Ås kommune

Plan nr. R-38

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR TO-HELLINGA NORD

Stadfestet 19.09.1980

Revidert 11.09.1996

Revidert 22.06.2006

Dato: 04.05.2006

Kart dato:

04.05.2006

Revidert:

07.06.2006

1. Planområdet er regulert til:

- Byggeområde for boliger (B)
- Trafikkområde
 - kjørevei
 - gang- og sykkelvei
 - gang- og sykkelvei med kjøreatkomst
 - annet veiareal
- Friområde
 - turvei, lekeplass
- Fellesområde
 - felles avkjørsel

2. Byggeområder for boliger

- a. Innenfor områdene tillates oppført frittliggende boliger (eneboliger, eneboliger med hybelleilighet inntil 60 m² BRA, tomannsboliger) innenfor de byggegrensene som planen viser.
- b. Maks tillatt bebyggingsareal (BYA) er 22 % 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.
- c. Maks tillatt bebyggingsareal (BYA) er 26 % 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.
- d. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 45 grader.

3. Uthus, garasje/carport

- a. Uthus, garasje/carport kan oppføres som frittliggende bygning eller sammenbygget med bolighuset.
- b. Det kan tillates uthus, garasje/carport på inntil 50 m² BYA per familieeilighet, på inntil 25 m² BYA per hybelleilighet.
- c. Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overstige 3,0 meter. Høydeforskjellen mellom mønet og ferdig planert terreng skal ikke overstige 5 meter.
- d. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 45 grader.
- e. Frittliggende uthus, garasje/carport kan plasseres inntil 1,0 meter fra nabogrense, eller i nabogrense ved sammenbygging av to nabogarasjer/uthus. Ved innkjøring til garasje/carport vinkelrett på vei, skal avstand til tomtgrense mot vei være minst 5,0 meter. Ved innkjøring parallelt med vei skal avstand til tomtgrense være minst 1,5 meter.

- f. 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 m² BYA for eventuell senere oppføring av garasje for hver familieleilighet, minst 18 m² BYA for hver hybelleilighet.
- g. Det skal anordnes minst 2 bilplasser for hver familieleilighet, minst en bilplass for hver hybelleilighet, enten som åpne plasser, eller i garasje/carport.

4. Tomtestørrelser, utearealer

- a. Minimum tomtestørrelser for eneboliger og eneboliger med hybelleiligheter er 700 m². For tomter med tomannsboliger minst 1100 m².
- b. Egnet uteareal for frittliggende boliger skal være minst 300 m² for enebolig, minst 100 m² for hybelleilighet og minst 200 m² for leiligheter i tomannsbolig. Nødvendig trafikkareal på eiendommen og areal brattere enn 1:3 regnes ikke med i egnet uteareal. Jfr. også plan- og bygningslovens § 69 nr 3 med vedtekt for Ås kommune.

5. Friområde – turvei, lekeplass

Det tillates oppført bygninger/anlegg som har naturlig tilknytning til slik bruk (f.eks. benker og lekeapparater).

6. Fellesbestemmelser – støyskjerming, vegetasjon

- a. Støyskjerming mot E 6 skal gjennomføres i henhold til skjermingsplan for området, datert november 1979 og utarbeidet av Vegkontoret i Akershus. Skjermingstiltakene er vist på reguleringsplanen. Tomt med gnr/bnr 108/61, 108/145, 108/58, 108/68, 108/28, 108/27, 108/26, 108/6, 108/82, 108/236, 108/67, 107/391, 107/499 og 107/389 tillates først bebygget/ombygget/tilbygget når støyskjermingstiltakene i henhold til ovennevnte plan er gjennomført. For tomt med gnr/bnr 108/61, 108/145, 108/58, 108/68, 108/67, 108/28, 108/27, 108/26, 108/6, 108/82 og 108/236 kreves i tillegg til nevnte støyskjerming at byggeforskriftenes kap. 53 om lydforhold oppfylles for bebyggelsen.
- b. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel, jfr. veglovens §§ 29-31. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart.