

Plan nr.: R-182

Ås kommune

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for «Kommandanten» m.m. - NLH

Dato:	17.09.1998	Kart datert:	17.09.98
Revidert:	26.05.1999	Kart revidert:	26.05.99
	22.09.1999		

Saksbehandling i følge til plan- og bygningsloven:

Kunngjøring av igangsetting av reguleringsarbeid:	Uke 27/98
Det faste utvalget for plansaker 1. gang:	11.02.1999
Offentlig ettersyn:	23.02.1999 - 31.03.1999
Det faste utvalget for plansaker 2. gang:	19.08.1999
Formannskapet:	01.09.1999
Vedtatt i kommunestyret:	22.09.1999

1. Offentlige trafikkområder (T) (pbl. § 25, 3. ledd)

Fylkesvei 56 med tilhørende gang-/sykkelvei

- Regnet fra midt vei skal veien dimensjoneres som følger: 3,0 m (kjørevei med bankett), 0,5 m (fysisk skille med autovern eller lignende), 3,0 m (gangvei med bankett) og 1,0 m (grøft).
- Skjæringer, fyllinger og forstøtninger utover det regulerte formål, som er nødvendig for etablering av veier, kan anlegges på de tilgrensende reguleringsformål.
- Alle nåværende direkteavkjøringer til fylkesvei 56 skal stenges og erstattes av Fa-2 (felles adkomst).

2. Spesialområder (S) (pbl. § 25, 6. ledd)

Bevaring/boliger (SBb)

A. Områdene SBb-1 og SBb-2

- Det skal avsettes areal for 2 p-plasser per boligenhet.
- Eksisterende bygninger som inngår i planen som bevaringsverdige, kan utvendig istandsettes, tilbygges og påbygges, men det forutsettes at husenes målestokk, takform, takteking, dør- og vindusutforming, materialbruk og farger i karakteren opprettholdes eller tilbakeføres.
- Innvendig kan bygningene ombygges og forbedres teknisk, men så vidt mulig bør det opprinnelige interiør bevares.
- Andre eksisterende bygninger enn de bevaringsverdige, og alle arter nybygg skal gis en eksteriørutforming samt materialbruk som harmonerer med de bevaringsverdige bygninger, jfr. de foregående punkter og plan- og bygningslovens § 92, 3. avsnitt.
- Dersom et skadet hus erstattes med nybygg, kan kommunen gi pålegg om at den nye bygningen må ha samme kotehøyde på gulv, gesims- og mønehøyde, takvinkel og

møneretning som det opprinnelige bygg, dersom dette etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige profil og miljøkvaliteter.

- Før et nybygg eller en større fasadeendring behandles, kan kommunen forlange at det sendes inn fasadeoppriss av bygningen og så mye av den tilstøtende bebyggelse som kommunen finner nødvendig for å vurdere søknaden.
- Uthus, garasje/carport kan oppføres som frittliggende bygning eller sammenbygd med bolighuset og være tilpasset bolighuset med hensyn til plassering, utforming, takvinkel og materialbruk. Uthus, garasje/carport på inntil 36 m² regnes ikke med i bebygd areal. Frittliggende uthus, garasje/carport kan plasseres inntil 1,0 meter fra nabogrense. Ved innkjøring til garasje/carport vinkelrett på vei skal avstand til tomtegrense være minst 5 m. Med garasjeinnkjøring parallelt med vei skal avstand til tomtegrense mot vei være minst 1,5 m.
- Før kommunen gir tillatelse til eksteriørendringer eller ny bebyggelse, skal det innhentes uttalelse fra antikvarisk myndighet ved fylkeskultursjefen.

Område SBb-1

- Det kan oppføres bygninger i inntil to etasjer med total byggehøyde maks. 7,5 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- Maksimalt byggbart areal (BYA) settes til 15 %.
- Eksisterende terreng, hage og vegetasjon av betydning for miljøet skal søkes bevart.

Område SBb-1

- Det kan oppføres bygninger i inntil tre etasjer med en totalhøyde som ikke skal overstige kote 118,5.
- Maksimalt byggbart areal (BYA) settes til 20 %.

Bevaring/gravhaug (SBg)

- Det tillates ikke bygninger, anlegg eller inngrep av noe slag innenfor området.

Privat grøntareal

- Området skal være tilgjengelig for allmennheten slik det er i dag.

3. Fellesområder (F) (pbl. § 25, 7. ledd)

Adkomstareal (Fa)

Felles adkomst Fa-1

- Dette er felles adkomstareal for den sydligste tomten på område SBb-1 og hele område SBb-2. For SBb-2 kan det i tillegg anlegges en separat adkomst direkte til Utveien.
- Ved Fa-1 og separat adkomst til SBb-2 skal det etableres sone for frisikt på 5 X 50 meter. Frisikten skal måles fra veikant og 5 meter sentrisk inn i adkomsten, og fra dette punkt 50 meter til hver side, til de respektive kjørefeltene midtlinje.

Felles adkomst Fa-2

- Dette er felles adkomstareal for landbruksområdene nord for reguleringsområdet, og boligeiendommene 42/110 og 42/1-42 i område SBb-1. Den videre adkomst for disse eiendommene skal skje via offentlig gangvei.
- Ved Fa-2 skal det etableres tilsvarende frisiktsone som ved Fa-1, på 10 X 75 meter målt fra 10 meter inn i avkjørselen.

- Ved både Fa-1 og Fa-2 kan skjæringer, fyllinger og forstøtninger utover det regulerte formål, som er nødvendig for fremføring av adkomstveiene, anlegges på de tilgrensende reguleringsformål.

4. Hele planområdet

- Før byggemelding behandles, kan kommunen kreve at det utarbeides en detaljert situasjonsplan for hele eller deler av det regulerte området.
- Adkomst til de ulike eiendommer og områder er vist med sort pil på plankartet.
- Ingen deler av planområdet kan bebygges før el-, tele-, vei-, vann- og avløpsanlegg er utbygd eller rehabilitert. Nye el- og telekabler skal fremføres som jordkabelanlegg.