

Ås kommune

Plan nr. R-232

## REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE VED KJÆRNESSTRANDA

Dato: 30.05.05

Kart dato: 27.05.05

Revidert: 24.07.06

Kart sist revidert: 25.09.06

Sist revidert: 17.01.08

Kart sist revidert: 28.11.07

### Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:

Forhåndsmelding:

08.03.05

Det faste utvalget for plansaker 1. gang:

09.06.05

Offentlig ettersyn:

24.06.05-25.08.05

Det faste utvalget for plansaker 2. gang:

19.10.06

Vedtatt i kommunestyret:

01.11.06

Det faste utvalget for plansaker:

08.02.07

Det faste utvalget for plansaker:

31.05.07 - Mindre vesentlige endringer 1M

Det faste utvalget for plansaker:

17.01.08 - Mindre vesentlig endring 2M

### 1.0 Planområdet er regulert til følgende etter Plan og bygningslovens § 25:

1. Byggeområder:

- boliger (B)

6. Spesialområder:

- friluftsområde (SF1, SF2)
- bevaring kulturminner (SBk1 og SBk2)
- friluftsområde i sjøen (SFs)
- naturvernområde (SNv)
- privat småbåtanlegg i sjøen (SPs1 og SPs2)
- privat vei (SP)

### 2.0 Byggeområde for boliger B1 og B2

- Innenfor området tillates oppført frittliggende eneboliger innenfor de byggegrenser som planen viser. Hybelleilighet tillates ikke.
- Maks tillatt bebygd areal (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. Maks tillatt bruksareal **pr. eiendom** er 250 m<sup>2</sup> per tomt.
- Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 45 grader.

### 2.1 Uthus, garasje/carport

- Uthus, garasje/carport kan oppføres som frittliggende bygning eller sammenbygd med bolighuset eller minst **8 meter fra midten av vei**, Spesialområde- Privat vei SP.
- Det kan tillates uthus, garasje/carport på inntil 36 m<sup>2</sup> BYA per boenhet. 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 5,0 meter. For eiendommer som har bryggeanlegg i sjøen kan det tillates oppføring av små hus maksimalt 6 m<sup>2</sup> for lagring av fiske-, båt-, og badeutstyr. Husene skal anlegges på egen grunn på østsiden av veien (SP) med 5 meter som minste avstand til denne.

- c. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 45 grader.
- 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 bolig.
- e. Det skal anordnes minst 2 biloppstillingsplasser for hver bolig enten som åpne plasser eller i garasje/carport.

## **2.2 Tomtestørrelser, utearealer, tomtedeling**

- a. Egnet uteareal for frittliggende boliger skal være minst 300 m<sup>2</sup>. For eiendommene gnr 11 bnr 39 og bnr 201 skal egnet uteareal være 100 m<sup>2</sup>. Nødvendig trafikkeareal 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.
- b. Det er ikke tillatt med oppstilling av campingvogn, **større båter** eller liknende i mer enn maksimalt 3 døgn på eiendommene som ligger langs sjøen.
- c. Tomtedelingen som vises på planen er bindende. Tomtene tillates ikke ytterligere oppdelt.

## **3.0 Spesialområde friluftsområde – SF1 og SF2**

Friluftsområdet er åpent for allmenn ferdsel. I friluftsområdet skal eksisterende og naturlig vegetasjon i størst mulig grad opprettholdes. Det tillates ikke tekniske inngrep som kan forringe friluftsområdenes verdi.

For delområde SF1 tillates imidlertid normal hogst. Det tillates pleie av eksisterende samt planting av ny vegetasjon.

For delområde SF2 er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som er til hinder for området bruk som friluftsområde.

## **4.0 Spesialområde friluftsområde i sjøen – SFs**

Friluftsområdet er åpent for allmenn ferdsel. I området er det tillatt med bading.

## **5.0 Spesialområde naturvernområde – SNv**

Området skal sikres som viktig oppholds- og vadeområde for sjøfugl. Det er ikke tillatt med virksomhet som kan virke forstyrrende for fuglelivet.

## **6.0 Spesialområder – privat vei - SP**

Veien skal være åpen for allmenn ferdsel.

## **7.0 Spesialområder – privat småbåtanlegg i sjøen - SPs**

Det tillates anlegg med tilknytning til området bruk som småbåthavn. Områdene skal benyttes av dagens rettighetshavere. Bryggene tillates ikke utvidet. Eventuell oppføring av nye brygger er søknadspliktig. Det skal tas **særskilte** estetiske hensyn ved utformingen av anlegget.

Plangrensen viser maksimalt utstikk av bryggeanlegg.

### 8.0 Kabler

Alle nye kabler og ledninger (lavspenning, telenett, tv og liknende) skal legges i bakken.

  
 Rådmann  
Ås kommune