
Ås kommune

Kommuneplan
2015-2027

Planbestemmelser
kommuneplanens
arealdel



KOMMUNEPLANENS AREALDEL - PLANBESTEMMELSER

Bestemmelser og kart er juridisk bindende og skal følge opp målsetningene beskrevet i samfunnsdelen. Retningslinjene er ikke selvstendig hjemmelsgrunnlag for vedtak, men retningsgivende ved kommunens saksbehandling.

Alt areal skal beregnes i henhold til bestemmelsene i Byggteknisk forskrift (TEK), Norsk Standard NS-3940 Areal- og volumberegning av bygninger og veileder H-2300.

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Plankrav, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler

§ 1. Forholdet mellom kommuneplan og reguleringsplan (PBL § 11-6)

1.1 Alle vedtatte reguleringsplaner og kommunedelplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel, med unntak av reguleringsplaner som er listet opp under. Bestemmelsene i disse planene erstattes av kommuneplanens bestemmelser, mens reguleringskartet fortsatt gjelder. Dette gjelder for eksempel byggegrenser inntegnet på reguleringskartet.

R-1	Sentralholtet
R-2	Idrettsanlegg i Aschjemskogen
R-3	Kajaområdet
R-4	Leirofeltet
R-5	Dysterskogen
R-6	Søndre Moer og Brekke skog
R-8	Aschjemskogen 2
R-9	Vestnebba
R-10	Rustad skog
R-11	Kjonebekk
R-12	Del av Dysterskogen
R-14	Landås skog
R-15	Del av Kajajordet
R-17	Del av Rustad skog
R-18	Søråsteigen
R-22	Sporret
R-35	Nygårdsåsen
R-49	Ås sentrum
R-73	Dysterlia - endring

1.2 Gjeldende reguleringsplaner som bruker brutto utnyttelsesgrad erstattes av kommuneplanens bestemmelser om utnyttelsesgrad.

§ 2. Krav om reguleringsplan (PBL § 11-9 pkt. 1)

2.1 I områder avsatt til bebyggelse og anlegg, kan kommunen kreve reguleringsplan før tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, samt fradeling til slike formål finner sted.

2.2 For tiltak som innebærer masseforflytning av et større omfang, som etablering av deponier, terrengregulering og bakkeplanering, kreves alltid reguleringsplan. Det vises til gjeldende veileder for saksbehandling, *Deponier og bakkeplanering*.

§ 3. Utbyggingsavtaler (PBL § 11-9 pkt. 2 og 17.2)

3.1 I byggeområdene som er kartfestet i kommuneplanens arealdel, må det som hovedregel påregnes at inngåelse av utbyggingsavtale vil være en forutsetning for utbygging.

Det kan avtales om:

- teknisk infrastruktur som vann, avløp, renovasjon, energiløsninger, veg, parkering, gang-/ sykkelveger, trafikksikkerhetstiltak mm.
- grønnstruktur, friområder, fellesarealer, utearealer med tilhørende møblering og utstyr, parker og plasser, turveger og stier, anlegg for lek, idrett og friluftsliv
- kulturanlegg, kulturminner og kulturmiljøer
- kvaliteter og detaljutforming i bygg og anlegg
- antall enheter, største og minste boligstørrelse
- livsløpsstandard og universell utforming
- miljøtiltak som støytiltak, inneklimate, miljøoppfølgingsprogram, tiltak mot radon mm.
- overdragelse, kjøp- og makeskifte av grunn
- fortrinnsrett til kjøp av boliger til markedspris
- kommunal tilvisningsrett for boliger
- forskuttering av kommunale tiltak
- utbyggingstakt
- organisatoriske tiltak som etablering av velforeninger, drift og vedlikehold av private anlegg etc.
- kommunalt vedtak
- økonomiske bidrag

§ 4. Konesjonsområde for fjernvarme (PBL § 11.9 pkt. 3 og § 27-5)

4.1 Ved nybygg, til-/påbygg og ved hovedombygging, med samlet areal over 500 m² BRA, skal bebyggelsen tilknyttes fjernvarmeanlegg. Tilknytningsplikten gjelder

også for areal under 500 m² BRA innenfor konsesjonsområdet dersom arealet er en del av fremtidig større utbyggingsprosjekt. Kravet forutsetter at konsesjonshaver kan levere fjernvarme.

For oppdatert konsesjonskart vises det til Norges vassdrags- og energidirektorats hjemmesider.

§ 5. Rekkefølgekrav for nye utbyggingsområder (§ 11-9 pkt. 4)

5.1 Utbygging av nye boligfelt skal følge utbyggingsrekkefølgen fastsatt i kommunes gjeldende boligprogram.

5.2 Utbygging av nye boligfelt og nye boligprosjekter med fler enn 10 boenheter kan ikke finne sted før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert. Ved regulering av færre enn 10 boenheter vurderes behov for rekkefølgebestemmelse knyttet til skolekapasitet, i det enkelte planarbeid.

5.3 Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med fler enn 10 boenheter, samt publikumsrettet eller arbeidsintensiv næring kan ikke finne sted før nødvendig kollektivtilbud er etablert, eller sikret etablert.

5.4 Ny bebyggelse kan ikke tas i bruk før nødvendig samfunnsservice, teknisk infrastruktur, herunder overvannshåndtering, og grønnstruktur er etablert.

5.5 Ved forslag om omdisponering av dyrka jord, eller viktige arealer for naturmangfold, grønnstruktur eller friluftssinteresser, skal potensialet for fortetting og transformasjon være kartlagt. Fortetting og transformasjon av eksisterende bebygde områder skal prioriteres, før dyrka jord omdisponeres.

§ 6. Byggegrenser og rammeplan for avkjørsler (PBL § 11-9 pkt. 5 og § 11-10 pkt. 4)

6.1 Ny bebyggelse og anlegg som ikke er hjemlet i vedtatt reguleringsplan tillates ikke oppført innenfor byggegrenser mot vei.

Langs E6 og E18 gjelder en generell byggegrense på 100 meter, målt fra midtlinjen i nærmeste kjørebane, jmfør H130_2 og H130_3.

Langs fylkesvei 152, fylkesvei 154 og fylkesvei 156 gjelder en generell byggegrense på 50 meter målt fra midtlinjen i nærmeste kjørebane, jmfør H130_4, H130_5 og H130_6.

For resterende fylkesveier som i henhold til rammeplan for avkjørsler har holdningsklasse mindre eller lite streng gjelder en byggegrense på 20 meter målt fra midtlinjen i nærmeste kjørebanen, jmfør H130_x

For kommunale veier gjelder en byggegrense på 15 meter fra midtlinjen i nærmeste kjørebane. For gang- og sykkel vei er avstanden 15 meter målt fra midtlinjen i gang- og sykkelveien. Jf. Veglova § 29.

6.2 Holdningsklasser for avkjørsler

For tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 langs offentlig vei, som ikke er hjemlet i vedtatt reguleringsplan, gjelder holdningsklasser for avkjørsler fastsatt i Rammeplan for avkjørsler.

Retningslinjer til holdningsklassene, jf. Vegdirektoratets retningslinjer for behandling av avkjørselssaker, håndbok R701:

A. Meget streng holdning

- a) Veiene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Det tillates ikke avkjørsler på motorvei. Dette gjelder også driftsavkjørsel.
- b) For hovedavkjørsler til gårdsbruk og driftsavkjørsler kan det allikevel tillates adkomst for øvrige veier under denne klassifiseringen, dersom disse fyller tekniske krav fastsatt av rette myndighet.
- c) Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsel tillates kun etter vedtatt reguleringsplan eller etter vedtak.

B. Streng holdning

- a) Antall avkjørsler skal være begrenset. Det gjelder også driftsavkjørsler.
- b) Hovedavkjørsler til gårdsbruk og driftsavkjørsler kan tillates, dersom disse fyller tekniske krav fastsatt av rette myndighet.
- c) Nye boligavkjørsler tillates ikke uten at det foreligger vedtatt reguleringsplan for dette eller etter vedtak. Valg av løsning skal vurderes i forhold til fremtidig utvikling.
- d) Tillatelse til endret bruk av boligformål bør begrenses. Det bør være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.

C. Mindre streng holdning

- a) Antall direkte avkjørsler til veiene skal være begrenset.
- b) Nye boligavkjørsler bør begrenses. Plassering av avkjørsler må vurderes med tanke på fremtidig utvikling.
- c) Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel kan gis, dersom denne tilfredsstillende tekniske krav.

D. Lite streng holdning

Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis, dersom tekniske krav til avkjørselsutførelse oppfylles. Nye avkjørsler skal samles med eksisterende der det ligger til rette for dette. Utvidet bruk av avkjørsler skal normalt tillates.

Søknad om nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler skal oversendes rette veimyndighet for uttalelse. Det vises til rammeplan for avkjørsler.

6.3 Byggegrense jernbane

For ny bebyggelse langs jernbanelinjer gjelder en byggegrense på 30 meter, målt fra nærmeste spors midtlinje, der ikke annet er hjemlet i vedtatte reguleringsplaner.

6.4 Utforming av viksomhetsskilt og reklameinnretninger

Skilt og reklame skal ha en utforming som er god i seg selv og tilpasset bygningenes arkitektur og områdets egenart, herunder at skilt og reklame skal underordne seg rammene som bygningen og området gir og ikke virker dominerende. På samme bygning eller bygningsrekke skal det tilstrebes ensartet utførelse og belysning av skiltene. Det kan kreves utarbeidet samlet skiltplan for bygninger og områder.

Sammenhengende horisontale bånd av plateskilt eller lyskasser tillates ikke. Bakgrunnsfargen på plateskilt og lyskasser skal være nøytral og neddempet. Blinkende skilt eller reklame tillates ikke. Uthengsskilt skal plasseres minimum 2,65 m over fortau /gate.

Som hovedregel tillates ett fasadeskilt og ett uthengsskilt per virksomhet.

Heldekkende folie på glassrute tillates ikke. Folie på vinduer tillates ved transparente løsninger eller ved løsninger der mindre enn 1/3 av vindusflaten blir overdekket.

Blending av vinduer bør unngås, men der dette er helt nødvendig skal slik blending ikke nyttes til reklame eller profilering av virksomheten.

Skilting over gesims og møne tillates ikke. I boligområder er lyskasser ikke tillatt.

Dersom kommunen finner at skilt- eller reklameinnretning er skjemmende og /eller til vesentlig ulempe kan det i ettertid gis pålegg om fjerning, jf. pbl §§ 29-2 og 30-3.

Løsfotskilt og -reklame tillates kun plassert på privat grunn, direkte utenfor virksomhetens inngang og i tidsrom innenfor virksomhetens åpningstid. Innretningen skal ikke være til sjenanse eller til hindrer for ferdselen og tilgjengelighet. Tillatelse til plassering på kommunal grunn og grunn som driftes av kommunen må innhentes fra kommunens veimyndighet. Det tillates ett skilt per virksomhet. Med løsfotskilt og -reklame menes flyttbare innretninger for plakater, vippeskilt, o.l.

Flagg, bannere, vimpler o.l. tillates kun brukt i forbindelse med spesielle markeringer eller arrangementer. Utforming, plassering og tidsrom skal avklares med kommunen i forkant.

Det påhviler eier av skilt- og reklameinnretninger et ansvar å holde ved like innretningene slik at de opprettholder en tilfredsstillende teknisk stand samt bevare kvaliteten på overflater og estetisk utforming.

Dersom skilt- og reklameinnretninger er i strid med disse bestemmelsene vil kommunen til enhver tid kunne kreve dem fjernet.

6.5 Frikjøp av parkeringsplasser

Kommune kan samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen grunn eller på fellesareal blir betalt inn et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde, jf. Pbl § 28-7.

§ 7. Estetikk (PBL § 11-9 pkt. 6)

7.1 Offentlig tilgjengelig uteareal skal om mulig være universelt utformet, ha god sammenheng med eksisterende og planlagt sentrumsstruktur, historiske bygningsmiljø og grønnstruktur.

7.2 Bebyggelse skal ha en utforming som bidrar til å tydeliggjøre gate- og/eller utearealet.

7.3 I planforslaget skal det redegjøres for tiltakets utforming og forhold til eksisterende terreng og omgivelser. Det skal legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon.

7.4 Maksimalt tillatt utnyttingsgrad, sett i sammenheng med tilliggende bebyggelse, skal illustreres.

Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsplanarbeid (PBL § 11-9 pkt. 8)

§ 8. Klima- og energihensyn

8.1 I planforslaget skal det gjøres rede for energieffektive løsninger.

8.2 Ved utbyggingsprosjekter med samlet areal over 500 m² BRA skal behovet for ladestasjoner for el-bil vurderes og innarbeides i reguleringsplan.

8.3 Overvann skal håndteres forsvarlig, og fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent, for å opprettholde vannets naturlige kretsløp og unngå skader. Bygninger og

anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås.

Ås kommunes til enhver tid gjeldende norm for overvannshåndtering, herunder blå-grønn faktor eller tilsvarende metode, er retningsgivende for å sikre tilstrekkelige arealer for overvannshåndtering.

§ 9. Trafikksikkerhet og fremkommelighet

9.1 Planforslag der dette er relevant skal sikre god tilgjengelighet for gående og syklende. Planforslaget skal redegjøre for hvordan trafikksikkerhet og fremkommelighet ivaretas.

9.2 Det skal sikres god fremkommelighet for kollektivtransport. Planforslaget skal redegjøre for hvordan fremkommelighet ivaretas.

9.3 Planforslag som inneholder tiltak som kan medføre økning i biltrafikk på over 400 ÅDT (årsdøgntrafikk) eller tungtransport på over 200 ÅDT, skal suppleres med en trafikkprognose og en vurdering av kapasitet og trafikksikkerhet for adkomsten til tiltaket inklusive berørte veikryss.

9.4 Ved etablering av næringsvirksomhet skal det legges til rette for trafikksikker og effektiv varelevering, primært på egen grunn. Krysningpunkter med gående og syklende skal unngås.

§ 10. Parkering

10.1 Det skal avsettes plass for sykler og biler. Det vises til gjeldende retningslinjer for Ås kommune.

10.2 Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinngang og være overbygd der det vurderes som hensiktsmessig.

§ 11. Barn og unge

11.1 Planforslaget skal ivareta barn og unges behov for varierte leke- og oppholdsarealer. I planforslaget skal det redegjøres for hvordan barn og unge bruker planområdet, og hvordan planforslaget vil påvirke bruken av området.

11.2 I alle plan- og byggesaker skal turveier, stier og snarveier søkes ivaretatt.

11.3 Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem.

§ 12. Folkehelse

12.1 Arealplanlegging skal bidra til å fremme god folkehelse.

12.2 Alle planforslag skal inneholde vurdering av hensynet til tilgjengelighet/universell utforming.

12.3 Sammenhengende grønnstruktur skal ivaretas og styrkes.

12.4 Felles uteareal skal utformes slik at alle aldersgrupper kan komme til arealene. Utforming av utearealer skal også sees i sammenheng med, og ta hensyn til, forhold utenfor reguleringsområdet.

12.5 Det skal sikres akseptable dagslysforhold for alle boenheter og for uteoppholdsareal. Det skal redegjøres for hvordan lys- og solforhold blir påvirket av planforslaget.

12.6 Støy

Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy (T-1442) i arealplanleggingen skal legges til grunn ved planlegging og bygging av tiltak etter PBL § 20-1.

Planforslag som inneholder etablering eller utvidelse av støyfølsom bebyggelse i støyutsatte områder skal suppleres med en enkel støyfaglig utredning. Støyutredningen skal avklare avbøtende tiltak.

Søknad om tillatelse etter PBL § 20-1 som gjelder etablering eller utvidelse av støyfølsom bebyggelse i støyutsatte områder med grunnlag i reguleringsplan, skal suppleres med en oppdatert og detaljert støyfaglig utredning.

12.7 Luftkvalitet

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

Klima- og miljødepartementets retningslinjer for luftkvalitet (T-1520) i arealplanleggingen skal legges til grunn ved planlegging og bygging av tiltak etter PBL § 20-1.

12.8 Elektromagnetisk stråling

Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger av elektromagnetiske felt unngås i størst mulig grad.

Ved etablering av boliger, barnehager, skoler og utelekeområder og andre rekreasjonsområder nær høyspentledninger, kabler og transformatorer i kraftnettet e.l., skal det foretas en utredning av virkningene dersom det elektromagnetiske feltet ved gjennomsnittlig årlig strømbelastning over 0,4 µT (mikrotesla). Dersom nyetableringer av elektriske anlegg kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 µT (mikrotesla), skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere anleggets plassering. Utredningene skal foreslå avbøtende tiltak.

§ 13. Naturmangfold, vassdrag og miljøoppfølgingsplan

13.1 Alle planforslag som berører natur som definert i naturmangfoldlovens § 3 skal vurderes etter naturmangfoldloven. Det skal gjøres særskilte vurderinger for områder som omfattes av Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven.

13.2 Planforslaget skal inneholde en vurdering av forekomster av viktige naturtyper og biologisk mangfold, med en beskrivelse av hvilke naturverdier som skal bevares og videreutvikles, og hvordan dette skal skje. Registreringsområdet skal omfatte hele planområdet.

13.3 Naturlige vegetasjonsbelter langs sjø og vassdrag skal bevares. Dette for å ivareta viktige økologiske funksjoner, motvirke erosjon og/eller tjene som flomsikring. Kantvegetasjonssonen skal registreres og fastsettes i planforslaget.

13.4 Miljøoppfølgingsplan (MOP)

I planforslag for bebyggelse og anlegg og større byggesaker som innebærer større miljøutfordringer skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan. Planen skal blant annet vise hvordan følgende forhold kan bli løst:

- anleggstransport
- parkering i anleggsperioden
- trafiksikkerhet
- grunnarbeider og massedeponering
- krav til anleggsstøy, vibrasjoner, støv, luftforurensning og vannkvalitet
- beskyttelse av vegetasjon og jordsmonn som skal bevares
- avrenningsforhold til vannforekomster

Rammesøknad skal leveres med en redegjørelse om hvordan miljøoppfølgingsplanen blir ivaretatt.

§ 14. Naturfare

14.1 Ved utarbeiding av reguleringsplan for arealer under marin grense skal risikoen for kvikkleireskred utredes etter TEK10 § 7-3 (eller gjeldende TEK) med veiledning, som henviser til NVEs veileder 7/2014 «Sikkerhet mot kvikkleireskred - vurdering av

områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper» eller senere versjoner. I utredningen skal også løsnedområder for skred og evt. utløpsområder utenfor planområdet vurderes. Utredningen må vise at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og permanent. For alle tiltak under marin grense der kvikkleireskredfaren (områdestabiliteten) ikke er avklart i reguleringsplan skal det innhentes tillatelse fra kommunen. Kommunen skal påse at tilstrekkelig sikkerhet er ivaretatt i henhold til NVEs veileder 7/2014. Dette gjelder enten tiltaket er søknadspliktig eller er unntatt søknadsplikt.

§ 15. Kulturminner og kulturmiljø (PBL § 11-9 pkt. 7)

15.1 Alle tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 som berører fredete kulturminner/miljø skal ikke utføres uten skriftlig godkjenning fra rette kulturminnemyndighet, jmfør kulturminneloven.

15.2 Ved planlegging og bygge- og dispensasjonssaker skal det legges vekt på å ivareta verneverdige kulturminner og kulturmiljø. Historiske hovedveifar skal søkes bevart.

15.3 Alle planforslag skal inneholde en registrering av kulturlandskap, automatisk fredete kulturminner og nyere tids kulturminner. Registreringen skal suppleres med en beskrivelse om hvilke verneverdier som skal bevares og hvordan dette skal skje. Registreringene skal omfatte hele planområdet.

§ 16. Detaljhandel og annen publikumsrettet virksomhet

16.1 Ved forretning og annen publikumsrettet virksomhet skal det opparbeides sykkelparkering i umiddelbar tilknytning til tiltaket. Antall sykkelparkeringsplasser skal følge Statens vegvesens til enhver tid gjeldende norm.

16.2 Nærbutikker med dagligvareprofil og med et forretningsareal på inntil 1250 m² BRA kan etableres i tilknytning til boligområder eller kombinerte bolig/næringsområder med god kollektivdekning i tettstedene Solberg, Nordby og Vinterbro/Sjøskogen i tillegg til Ås tettsted. Bruksareal (BRA) til detaljhandel defineres som summen av salgsareal, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal. Areal til parkering og varelevering regnes ikke med i BRA.

§ 17. Tettstedsutvikling

17.1 I bebygde områder med god kollektivdekning skal ny utbygging skje gjennom mer effektiv arealbruk.

17.2 For tett bebyggelse skal parkering for bil planlegges samlet og fortrinnsvis løses i fellesanlegg.

17.3 Ved områdeutbygging skal avfallskontainer(e) fortrinnsvis være nedgravd.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL

Bestemmelser og retningslinjer nedenfor utdyper hvilke funksjoner som tillates innenfor de ulike arealformålene vist på kommuneplanens arealplankart.

§ 18. Bestemmelser for boligbebyggelse

Bestemmelsene gjelder for uregulerte byggeområder som er vist på kommuneplanens arealkart, samt for reguleringsplaner for byggeområder som er opplistet under § 1.1.

18.1 Utnyttelsesgrad og høyder

- Innenfor områdene tillates oppført åpen småhusbebyggelse (eneboliger, enebolig med sekundærleilighet inntil 70 m² eller tomannsboliger). Annen boligbebyggelse tillates bare med hjemmel i godkjent reguleringsplan.
- Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 25 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 8 meter og mønehøyde inntil 9 meter. For pulttak er øvre gesimshøyde det samme som mønehøyde. Høydene måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter. For pulttak er øvre gesimshøyde det samme som mønehøyde. Høydene måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

18.2 Parkering

- Carport/garasje/uthus kan oppføres som frittliggende bygning eller sammenbygd med bolighuset. Tillatt gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter. For pulttak er øvre gesimshøyde det samme som mønehøyde. Høydene måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det tillates ikke ark/takoppløft på carport/garasje/uthus.
- Maksimal tillatt størrelse på carport/garasje/uthus er 50 m² BYA per boenhet og 25 m² BYA per sekundærleilighet.
- Frittliggende carport/garasje/uthus skal plasseres minst 1 meter fra nabogrense, eller i nabogrense ved sammenbygging av to nabogarasjer/uthus. Ved innkjøring til carport/garasje vinkelrett på vei, skal avstand fra garasje til tomtegrense mot vei være minst 5 meter. Ved innkjøring parallelt med vei skal avstand til tomtegrense mot vei være minst 1,5 meter.

Plassering av carport/garasje/uthus skal være vist på situasjonsplan som følger byggesøknaden for boligen, selv om bygningen ikke skal oppføres samtidig med dette. Dersom det ikke planlegges carport/garasje/uthus samtidig med boligen, skal det ved beregning av utnyttelsesgrad avsettes minst 36 m² BYA for eventuell senere oppføring av garasje for hver boenhet, og minst 18 m² BYA for hver sekundærleilighet.

- Det skal opparbeides to parkeringsplasser for hver boenhet, og én parkeringsplass for hver sekundærleilighet, enten som åpne plasser eller i carport/garasje. Parkeringsplassene skal opparbeides på egen eiendom.

18.3 Uteoppholdsareal

- Minstekrav til egnet uteoppholdsareal per boenhet: 250 m² for hver enebolig, 200 m² for hver boenhet i tomannsbolig, 100 m² for sekundærleilighet. Uteoppholdsareal skal dekket på tomten bygningen ligger på.
- Egnet uteoppholdsareal er areal som ikke brukes til veiareal eller parkering og areal som ikke er brattere enn 1:3.
- For blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse kan balkonger og verandaer over 15 m² inngå ved beregning av uteoppholdsareal. Takterrasser/takhager over 100 m² kan regnes som uteoppholdsareal.

18.4 Endret bruk av boenhet

Denne bestemmelsen gjelder for alle regulerte og uregulerte boligområder.

Det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen for:

- a) å omdanne eller ta i bruk bolig til forretningslokale, herunder hotell eller annet herberge
- b) å slå sammen boenheter eller dele opp boenheter til hybler
- c) annen ombygging av bolig enn den som omfattes av bokstav a eller b når ombyggingen fører til at boenheten opphører.

Søknad om særskilt tillatelse skal nabovarsles.

Ved avgjørelsen av om tillatelse etter første ledd bokstav a til c skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnyttning av boligmassen.

Vedlagte retningslinjer for saker etter bokstav b) skal benyttes ved saksbehandlingen. Det kan stilles vilkår for tillatelsen i henhold til disse retningslinjene.

Det kan også stilles vilkår om at tiltakshaver skal skaffe berørte beboere erstatningsbolig dersom ombyggingen får uheldige konsekvenser for beboerne.

Dersom bolig er omgjort i strid med planbestemmelse etter første ledd, kan kommunen påby at den settes i slik stand at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

§ 19. Bestemmelser for fritidsbebyggelse

19.1 For ubebygde tomter er det krav om reguleringsplan, jmfør § 2.1. For bestående fritidsbebyggelse tillates kun mindre utvidelser.

Bestående fritidsbebyggelse tillates utvidet til et maksimalt bruksareal på 75 m². Det tillates terrasse på maksimalt bebygd areal 30 m², hvorav maksimalt 20 m² tillates overbygd. Utvidelse av eksisterende carport/garasje/uthus eller anneks til totalt 30 m² bruksareal tillates. Det tillates ikke innredet kjøkken eller våtrom i carport/garasje/uthus eller anneks.

§ 20. Bestemmelser for næringsbebyggelse

20.1 Næringsvirksomhet skal lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet på rett sted, også kjent som ABC-prinsippet.

- Arealkrevende varehandel skal lokaliseres der hvor det er god biltilgjengelighet, god trafiksikkerhet og tilstrekkelig kapasitet på veinettet.
- I områder for næringsbebyggelse tillates ikke publikumsrettet virksomhet, herunder detaljhandel eller tjenesteytende kontorbedrifter.
- Arealintensiv virksomhet, herunder kontorbedrifter, skal lokaliseres i næringsområder med god kollektivdekning.

§ 21. Bestemmelser for sentrumsformål

21.1 Nye kjøreveier skal som hovedregel planlegges som gater.

21.2 Ved regulering skal det tilrettelegges for forretningsformål i 1. etasje. I forretningsformål inngår også tjenesteyting rettet mot private sluttbrukere. Ved søknad om bruksendring skal forretning opprettholdes som bruksformål på gateplan.

§ 22. Bestemmelser for kombinert bebyggelse og anlegg

- I områdene BFK1 Grenseveien nord og BFK2 Grenseveien sør tillates bolig, forretning og kontor. Arealkrevende virksomheter tillates ikke.
- I områdene BK1 Sagaveien 3 og BK2 Åsmåsan tillates bolig og kontor.

§ 23. Bestemmelser for landbruks-, natur- og friluftsområder

23.1 Oppføring av ny fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Se ellers § 19.1.

23.2 Underformål a og b

Underformål a - areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

- For gårdstilknyttet bebyggelse gjelder kommuneplanbestemmelsene i §§ 18-1, 18-2 og 18-3, med unntak av driftsbygninger i landbruket.
- Tiltak for landbruket skal plasseres slik at de passer best mulig inn i kulturlandskapet, herunder innpassing til eksisterende bygningsmiljø, ikke hindrer allmenn ferdsel og ikke skader viktig biologisk mangfold.
- Oppføring av kårbolig tillates kun når det dokumenteres at dette er nødvendig av hensyn til tradisjonell landbruksdrift på eiendommen, og at det fra før ikke er mer enn én boligenhet på eiendommen. Nye kårboliger skal plasseres i tilknytning til eksisterende gårdsbebyggelse. Dersom kårboligen foreslås på dyrka mark skal plasseringen også behandles som søknad om omdisponering etter jordlovens § 9.

Underformål b - areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse

- I landbruks-, natur- og friluftsområder med underformål b kan det for eksisterende bebyggelse gis tillatelse til bygningsmessige tiltak som tilbygg, fasadeendringer, garasje og uthus. I Brønnerud skolekrets kan det tillates fradeling av tomt tilstøtende eksisterende boligbebyggelse for inntil 9 nye boenheter, og for Kroer og Nordby skolekrets kan det tillates fradeling av tomt tilstøtende eksisterende boligbebyggelse for inntil 5 nye boenheter i planperioden i hver krets, med forutsetning av at disse ligger langs veier med holdningsklasse lite eller mindre streng. Kommuneplanbestemmelsene i §§ 18-1, 18-2 og 18-3 gjelder når tillatelse til nevnte tiltak eller tomtefradeling er gitt.
- Tiltak skal plasseres og utformes slik at de passer best mulig inn i kulturlandskapet, herunder innpassing til eksisterende bygningsmiljø, og ikke hindrer allmenn ferdsel og ikke skader viktig biologisk mangfold.
- Tillatelse til tiltak i medhold av første kulepunkt kan ikke gis der det er konflikt med hensynet til bevaring av dyrka mark og kulturlandskapet, herunder eksisterende bygningsmiljø, hindrer allmenn ferdsel eller skader viktig biologisk mangfold.

23.3 Ved søknad om fradeling av eksisterende bolig som er en følge av bruksrasjonaliseringstiltak i landbruket, godkjent etter jordlov og konsesjonslov, kan dispensasjon vurderes. Fradeling av boenheter som ligger på tunet tillates ikke.

23.4 Strandsone langs sjø og vassdrag (underformål c)

- Tiltak som nevnt i PBL. § 20-1, samt fradeling til slike formål, midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, er ikke tillatt nærmere enn 100 meter fra strandlinjen langs Bunnefjorden Østensjøvann, Pollevann, Kråkstadelva, Årungen og Gjersjøen, med mindre annet er spesifisert i reguleringsplan.
- Tiltak som nevnt i PBL. § 20-1, samt fradeling til slike formål, midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, er ikke tillatt i en sone på 20

meter langs hver side av vassdragene i kommunen, med mindre annet er spesifisert i reguleringsplan.

- Langs vassdrag skal en sone med kantvegetasjon opprettholdes.

§ 24. Bestemmelser for bruk og vern av sjø og vassdrag (Årungen)

24.1 Det tillates ikke aktivitet og tiltak som er til hinder for ro- og padleaktivitet.

§ 25. Bestemmelser for drikkevannskilde

25.1 Aktiviteter, herunder tiltak etter pbl § 20-1, som kan ha negativ innvirkning på drikkevannskilden Gjersjøen skal forelegges rette myndighet for uttalelse. Det tillates ikke aktivitet som forringer vannkvalitet, og som vil skape helse- og miljøproblemer.

§ 26. Bestemmelser for nettstasjoner

- Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med fremføring av strøm til stedbunden næring i LNF-område, samt i areal regulert til utbyggingsformål.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser.
- Nettstasjoner kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense.
- Det er generelt 5 meter byggegrense rundt nettstasjoner.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

§ 27. Hensynssoner (PBL § 11-8)

Hensynssoner viser hensyn eller restriksjoner som har betydning for arealbruken. Dette kan for eksempel være hensyn som skal sikre samfunnssikkerhet, natur og kulturarv.

27.1 Sikringszone infrastruktur og transport

- Innenfor hensynssone H130_1 (eksisterende tunneltrasé for jernbane) er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak, sprengningsarbeider, boring for energi- og andre brønner uten at det foreligger skriftlig samtykke fra berørt samferdselsmyndighet.
- Ved tunnelåpninger for jernbane skal det innenfor hensynssone H130_1 ikke settes i gang tiltak uten at det foreligger skriftlig aksept fra berørt samferdselsmyndighet.
- Innenfor hensynssone H130_2 E6 og H130_3 E18 kan det ikke settes i gang tiltak uten at det foreligger skriftlig aksept fra berørt samferdselsmyndighet. Innenfor hensynssone H_130_4 Fv 152, H130_5 Søndre Tverrvei og H130_6 Fv156 er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak.

27.2 Støysone

- Hensynssone H290_1
Innenfor støysonen rundt Ålerudmyra skytebane skal det ikke etableres ny boligbebyggelse.

27.3 Ras- og skredfare

- H310_1-11 Sone for skred- og rasfare
Det stilles krav om utredning av risikoen for kvikkleireskred etter TEK10 § 7-3 med veiledning (NVE 7/2014). Utredningen skal foreligge før planforslag førstegangsbehandles.

27.4 Høyspenningsanlegg

H370_1 og _2 Sone for energianlegg etablert iht. anleggskonsesjon (normalt regionalnett)

- Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings luftledninger. Hensynsonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant, m.m.). Jordkabler er ikke omfattet av hensynsonen og må hensyntas ved tiltak. Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen.
- Dispensasjon fra byggegrense skal avklares med netteier før oppstart av reguleringsplanarbeid eller før byggesøknad sendes inn. En skriftlig tillatelse fra netteier må foreligge.
- Ved endringer av terrenget i høyspenningssonen skal det innhentes skriftlig godkjenning av netteier.
- Netteier skal kontaktes ved tiltak nær hensynsonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner.

27.5 Soner for forurensningsfare

- Innenfor sonene H390_1, H390_2 og H390_3 er det ikke tillatt med nye tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 før faren for forurenset grunn er utredet og eventuelt avbøtende tiltak fastsatt. For sonene er det krav om reguleringsplan. Utredning skal foreligge før reguleringsplanforslag førstegangsbehandles.

27.6 Sone for virksomhetsbasert fare

- Innenfor sonen H390_4 er det ikke tillatt med videre utvidelse av aktivitet og/eller tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 og § 20-4 uten at forurensningsfare og annen fare er utredet og eventuelt avbøtende tiltak fastsatt. Utredning skal foreligge før nye tiltak kan behandles. Dersom tiltakene utløser krav om reguleringsplan skal utredning foreligge før planforslag kan førstegangsbehandles.

27.7 Sone for infrastruktur E18

- Innenfor sone H430_1 kreves det reguleringsplan for ny E18 og tilhørende anlegg. Innenfor bestemmelsesområdet er det ikke tillatt med tiltak som kan hindre fremføring av ny E18. Det vises til kommunedelplan for E18, vedtatt av Ås kommunestyre 12.09.2012.

27.8 Retningslinjer for sone med særlige angitte hensyn

a. Bevaring av naturmiljø, herunder grønnstruktur, friluftsliv, landskap og biologisk mangfold

- Hensynssone H560_1, H560_2, H560_3 og H560_4
Tiltak som bryter opp området, hindrer tilgang eller bruk til friluftsmål eller på annen måte medfører at naturverdier i området forringes, skal unngås.
- For de statlig sikra friluftsområdene bør forvaltningsplaner utarbeidet i regi av Fylkesmannen i Oslo og Akershus følges. (*Berg gård* og *Stranda*, Årungen, H560_3. *Nordre Stuene*, Nøstvedtmarka, H560_1. *Tangen*, Gjersjøen, H560_1). *Breivoll*: For Breivoll er det utarbeidet reguleringsplan, vedtatt 03.02.2010. Hele planområdet ligger innenfor sonen for «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen» (*Fastsatt ved kgl.res. av 25. mars 2011 m jfr. plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 6-2.*) Forvaltningsplan for Breivoll er utført av Oslofjordens friluftsråd på oppdrag fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

b. Bevaring av kulturmiljø

- Hensynssone H570_1, H570_2, H570_3 og H570_4
Riving av bebyggelse eller større bygge- og anleggstiltak som forringer verdiene og hindrer bevaring av historiske trekk i landskap og bebyggelse, skal unngås.

27.9 Sone for båndlegging etter Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven)

- Hensynssone H720_1
For Nordre Pollen naturreservat gjelder *Forskrift om verneplan for barskog, vedlegg 10, fredning av Nordre Pollen naturreservat, Ås kommune, Oslo og Akershus* (FOR 2005-06-10 nr 573).
- Hensynssone H720_2
For Pollen naturreservat gjelder *Forskrift om fredning for Pollen naturreservat i Ås kommune, Akershus* (FOR-1982-09-17-1417).
- Hensynssone H720_3
For Pollevann naturreservat gjelder *Forskrift om verneplan for Pollevann naturreservat, Ås kommune, Akershus* (FOR-1992-10-02-751).
- Hensynssone H720_4
For Tuskjær fuglefredningsområde gjelder *Forskrift om Verneplan for Oslofjorden – delplan sjøfugl. Vedlegg 60. Fredning av Tuskjær fuglefredningsområde, Ås kommune, Akershus* (FOR-2009-06-19-768).
- Hensynssone H720_5
For Flatskjær fuglefredningsområde gjelder *Forskrift om Verneplan for Oslofjorden – delplan sjøfugl. Vedlegg 61. Fredning av Flatskjær fuglefredningsområde, Ås kommune, Akershus* (FOR 2009-06-19 nr 769).
- Hensynssone H720_6
For Østensjøvann naturreservat gjelder *Forskrift om verneplan for Østensjøvann naturreservat, Ås kommune, Akershus* (FOR-1992-10-02-752).

27.10 Sone for båndlegging etter lov om kulturminner

- Hensynssone H730_1
For kulturminneområdet på Sjøskogen vises til kulturminnelovens bestemmelser for automatisk fredete kulturminner (kap. II) og kulturminnelovens bestemmelser om fredning ved enkeltvedtak (kap. V).
- Hensynssone H730_2
For Norges miljø- og biovitenskaplige universitet gjelder *Forskrift om fredning av Statens kulturhistoriske eiendommer* (FOR-2015-08-14-962).
- Hensynssone H730_3, H730_4, H730_5
De automatiske fredete middelalderkirkestedene Ås, Nordby og Kroer er båndlagt etter kulturminneloven. Den middelalderke kirkegården er et automatisk fredet kulturminne. Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging kun tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatiske fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

27.11 Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer og sone for transformasjon og fornyelse

- Hensynssone 810_1
På Solberg i området mellom Søndre Tverrvei og fylkesvei 154 kreves reguleringsplaner for eiendommene 102/1, 102/10 og 102/118. Før utbyggingsområdet kan tas i bruk må reguleringsplan(er) foreligge.
- Hensynssone H810_2
På Åsmåsan kreves reguleringsplan(er) for eiendommene 42/1 og 56/1.
- Hensynssone H810_3
For Askehaugåsen og Tømrernes feriehem skal det foreligge en reguleringsplan for hele området før omgjøring av fritidsbolig til helårsbolig.
- Hensynssone H810_4 Grenseveien
Det skal foreligge en reguleringsplan for hele området.
- Hensynssone H810_5 Grenseveien
Det skal foreligge en reguleringsplan for hele området.
- Hensynssone H820_1 Søråsteigen
Det kreves reguleringsplan ved fortetting i området med to eller flere boenheter. Utbygging skal føre til flere boliger og en høyere områdetetthet og en mer effektiv arealutnytting i forhold til den eksisterende situasjonen. Temautredninger utarbeidet i forbindelse med områdeplan for Ås sentralområde, herunder dimensjoneringsgrunnlag, vei og gateplan og kulturminneanalyse, skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplanforslag. Reguleringsplaner i området kan ikke vedtas uten at det er tatt stilling til funn beskrevet i utredningene.

- Hensynsone H830_1 Sørhellinga
I fornyelsesområdet på Sørhellinga skal utbygging føre til høyere områdetetthet og større grad av flerfunksjonalitet. Det må tas særlig hensyn til historiske bygningsmiljø og siktlinjer.

RETNINGSLINJER FOR SAKSBEHANDLING FOR OPPDELING AV BOENHETER TIL HYBLER

1. Retningslinjer for vurdering av hvorvidt oppdeling av boenheter til hybler utløser krav om særskilt tillatelse etter kommuneplanens arealdel jf. plan og bygningsloven § 31-6

Retningslinjene er ment for tilfeller hvor man deler opp boenhet i enebolig, tomannsbolig/flermannsbolig til flere hybler, og hvor huseier ikke skal bo i boenheten selv. Krav om særskilt tillatelse gjør seg gjeldende uavhengig av om oppdelingen medfører søknadspliktige bygningsmessige endringer etter plan- og bygningsloven kapittel 20.

Utleie av en mindre del av egen bolig (innenfor samme boenhet), der huseier selv bor i boligen krever altså ikke særskilt tillatelse etter denne bestemmelsen. Sekundærleiligheter/ hybelleilighet som er egen boenhet, adskilt fra hovedboenhet (egen branncelle) er regulert i kommuneplan/ reguleringsbestemmelser, og faller også utenfor denne bestemmelsen.

Bestemmelsens ordlyd:

Det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen for:

- a) å omdanne eller ta i bruk bolig eller fritidsbolig til forretningslokale, herunder hotell, motell, hospits/pensjonat, vandrer/feriehjem, appartement, camping/utleiehytte eller annen bygning for overnatting
- b) å slå sammen boenheter eller dele opp boenheter til hybler
- c) annen ombygging av bolig enn den som omfattes av bokstav a eller b når ombyggingen fører til at boenheten opphører.

Søknad om særskilt tillatelse skal nabovarsles.

Ved avgjørelsen av om tillatelse etter første ledd bokstav a til c skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnyttning av boligmassen. Vedlagte retningslinjer for saker etter bokstav c) skal benyttes ved saksbehandlingen. Det kan stilles vilkår for tillatelsen i henhold til disse retningslinjene.

Det kan også stilles vilkår om at tiltakshaver skal skaffe berørte beboere erstatningsbolig dersom ombyggingen får uheldige konsekvenser for beboerne.

Dersom bolig er omgjort i strid med planbestemmelse etter første ledd, kan kommunen påby at den settes i slik stand at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

Når utløses krav om særskilt tillatelse:

Det er opp til kommunen selv å tolke hva slags type bebyggelse og hvilken bruk av denne som er tillatt i områder omfattet av reguleringsplaner der det i reguleringsbestemmelsene f.eks. kun tillates enebolig, enebolig med hybelleilighet/ sekundærleilighet, tomannsbolig e.l. Den samme problemstillingen vil gjelde for

områder omfattet av kommuneplanbestemmelsen for uregulerte områder og enkelte eldre reguleringsplaner.

Bestemmelsens bokstav b) henviser til oppdeling av boenheter som enebolig, sekundærleiligheter eller del av tomannsbolig/flermannsbolig. Oppdelingen gjøres i den hensikt å etablere hybler innenfor boenheten som eksempelvis (men ikke nødvendigvis) kan leies ut. Huseier skal ikke bo i boenheten selv.

2. Retningslinjer for vurdering av hvorvidt søknad om særskilt tillatelse kan godkjennes av kommunen etter kommuneplanens arealdel jf. plan og bygningsloven § 31-6:

Bestemmelsens ordlyd:

Det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen for:

- a) å omdanne eller ta i bruk bolig eller fritidsbolig til forretningslokale, herunder hotell, motell, hospits/pensjonat, vandrer/feriehem, appartement, camping/utleiehytte eller annen bygning for overnatting
- b) å slå sammen boenheter eller dele opp boenheter til hybler
- c) annen ombygging av bolig enn den som omfattes av bokstav a eller b når ombyggingen fører til at boenheten opphører.

Søknad om særskilt tillatelse skal nabovarsles.

Ved avgjørelsen av om tillatelse etter første ledd bokstav a til c skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnyttning av boligmassen. Vedlagte retningslinjer for saker etter bokstav c) skal benyttes ved saksbehandlingen. Det kan stilles vilkår for tillatelsen i henhold til disse retningslinjene.

Det kan også stilles vilkår om at tiltakshaver skal skaffe berørte beboere erstatningsbolig dersom ombyggingen får uheldige konsekvenser for beboerne.

Dersom bolig er omgjort i strid med planbestemmelse etter første ledd, kan kommunen påby at den settes i slik stand at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

Vilkår for å innvilge særskilt tillatelse til oppdeling:

Vilkår for å få godkjent særskilt tillatelse til oppdeling av boenheter til hybler er at oppdelingen genererer en forsvarlig utnyttelse av boligmassen.

For at oppdelingen skal generere en «forsvarlig utnyttelse av boligmassen» må følgende krav være oppfylt:

1. Oppdelingen skal ikke medføre at boligen endrer risiko- og brannklasse etter byggeteknisk forskrift (TEK10) eller utløser andre krav etter byggeteknisk forskrift. Dersom dette er tilfellet må bygget prosjekteres i henhold til dette. Det skal i alle saker sendes inn rømningsplan og detaljert redegjørelse for brannsikkerhet.
2. Oppdelingen skal ikke medføre at bokvalitet og bomiljø for beboerne svekkes.

3. Oppdelingen skal ikke medføre en bruk som skaper uforholdsmessige ulemper for naboer, herunder f. eks. økt støy, økt parkerings- og trafikkbelastning.
4. Oppdelingen skal ikke medføre at strøkets karakter endres på en uønsket måte etter kommunens skjønn.
5. Oppdelingen skal ikke medføre en bruk som skaper uforholdsmessig press på teknisk infrastruktur, herunder vei/atkomst, vann og avløp.
6. Oppdelingen skal ikke medføre en bruk som skaper uforholdsmessig høyt behov for utomhus- og rekreasjonsarealer på eiendommen.
7. Oppdelingen skal ikke medføre en bruk som vil vesentlig tilsidesette hensynene i lovens formålsbestemmelse eller hensynene bak gjeldene reguleringsplan for området.

Denne listen av momenter er ment som et saksbehandlingsverktøy for å sikre at alle saker behandles likt. Vurdering er underlagt kommunalt skjønn etter hva den til alle tider finner for forsvarlig utnyttelse av boligmassen.

3. Når utløses krav om formell bruksendring til «bygning for bofellesskap»?

For uregulerte områder som i kommuneplanen er avsatt til boligformål skal bestemmelser i kommuneplanens arealdel om tillatt boligtype følges.

De fleste reguleringsplaner i Ås kommune beskriver også nærmere hvilke typer boliger som er tillatt innenfor områder i planen avsatt til boligformål. Vanlige betegnelser er enebolig eller enebolig med sekundærleilighet/hybelleilighet, men definisjonene varierer ut fra hvor gamle reguleringsplanene er. «Hybelleilighet» i eldre reguleringsplaner forstås som sekundærleilighet.

I noen tilfeller medfører oppdelingen til hybler innenfor en boenhet at bygget etter kommunens vurdering ikke lenger vil bli brukt i tråd med sin opprinnelige funksjon som «enebolig», «enebolig med sekundærleilighet» eller «tomannsbolig», da bruken eksempelvis endres til hybelhus, eller, korrekt etter føringsinstruks for matrikkelen; «bygning for bofellesskap».

I disse sakene bør kommunen også kreve søknad om bruksendring til «bygning for bofellesskap» slik at endringen også tydeliggjøres i grunnboka. KMD uttaler i sin tolkningsuttalelse fra 2015 at «terskelen for å kunne kreve søknad om bruksendring er lav dersom det skjer en endring i forhold til reguleringsformålet eller tidligere bruk som er av betydning for de hensyn plan- og bygningslovgivningen skal ivareta, jf. byggesaksforskriften § 2-1».

Vurderingen av hvorvidt oppdelingen medfører at bygget mister sin opprinnelige funksjon, beror på en tolkning av planen. Det er opp til kommunen å avgjøre hvilket innhold de ulike boligbetegnelsene skal ha. Hva slags bebyggelse og hvilken bruk som kan aksepteres i de ulike områdene må altså fastsettes etter en tolkning av planen og veiledende definisjoner av de ulike boligtypene (se vedlegg 1 og 2 med definisjoner og tabelloversikt).

Der oppdelingen medfører at bygget bør bruksendres til «bygning for bofellesskap» må det som regel også søkes om dispensasjon fra tillatt boligtype i gjeldende reguleringsplan. I de fleste tilfeller vil det altså være nødvendig å søke om særskilt tillatelse til oppdeling, og bruksendring, samt dispensasjon fra tillatt boligtype. Oppdeling og bruksendring kan behandles samlet, da vurderingen beror på de samme momentene.

Dersom det imidlertid kun er søkt om særskilt tillatelse til oppdeling, og kommunen ser at dette ikke kan godkjennes, vil det heller ikke være nødvendig for kommunen å kreve bruksendrings- og dispensasjonssøknad. Det samme vil gjelde motsatt vei. Dersom det kun søkes om bruksendring til «bygning for bofellesskap», er man likevel i de fleste tilfeller også avhengig av en særskilt tillatelse til oppdeling etter kommuneplanens bestemmelse, samt dispensasjon fra regulert tillatt boligtype.

Som nevnt over beror vurderingen av oppdeling og bruksendring på de samme momenter (jf. kapittel 2 ovenfor) og behandles derfor samlet. Det fattes likevel to separate vedtak, ett om oppdeling etter kommuneplanbestemmelsen, og ett om bruksendring etter pbl. § 20-1.

4. Når søknad om særskilt tillatelse og/eller bruksendring er i strid med regulert tillatt boligtype, må det søkes om dispensasjon fra planen

I tilfeller hvor kommunen krever søknad om bruksendring må det også som regel kreves søknad om dispensasjon fra regulert tillatt boligtype. Slik søknad behandles på normalt vis iht. pbl. § 19-2.

Formål og hensyn som vurderes i dispensasjonssaken:

Formålet med reguleringsplaner er å skape langsiktighet, stabilitet og forutsigbar saksbehandling i kommunen. Reguleringsplaner er juridisk bindende dokumenter, og dispensasjon fra disse vil kunne bidra til å undergrave planenes styringsverdi.

Bestemmelser om tillatt boligtype i reguleringsplanene skal blant annet sikre en konkret bruk av arealene og bygningene i området. Intensjonen er å sikre at bebyggelsen får en enhetlig utforming med tilfredsstillende adkomst- og parkeringsforhold, gode utearealer, samt tilstrekkelig tilgang på lys og luft mellom bygningene. En annen intensjon bak bestemmelser om boligtyper er å regulere utnyttelsen av arealene. Områder som er regulert til rekkehus, blokkbebyggelse eller studenthybler vil eksempelvis ha høyere utnyttelse enn eneboligtomter.

Tidsfrister for kommunens saksbehandling:

Saksbehandlingsfristen for disse sakene er de samme som for andre byggesaker, jf. pbl. § 21-7 og SAK10 kapittel 7.