



Ås kommune

Miljø, mangfold og muligheter

Kommuneplanen 2022-2034

PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Høringsforslag etter kommunestyrets vedtak
20.10.2021

Innhold

Innledning	4
1. Forholdet til gjeldende reguleringsplaner og formåls-bestemmelser	1
§ 1 Forholdet til reguleringsplaner	1
2. Generelle bestemmelser	2
§ 2 Folkehelse	2
§ 3 Universell utforming	2
§ 4 Plankrav	3
§ 5 Utbyggingsavtaler	4
§ 6 Rekkefølgekrav for nye utbyggingsområder	5
§ 7 Krav til tekniske løsninger	5
§ 8 Parkering, sykkel og fremkommelighet	7
§ 9 Byggegrenser og avkjørsler	9
§ 10 Skilt, reklame og belysning	11
§ 11 Miljøkvalitet	12
§ 12 Samfunnssikkerhet	13
§ 13 Masseforvaltning	14
§ 14 Leke-, ute og oppholdsarealer	14
§ 15 Estetikk	16
§ 16 Naturmangfold og landskap	18
§ 17 Kulturminner	18
§ 18 Boligbebyggelse	19
3. Bestemmelser og retningslinjer til arealformål	21
§ 19 Boligbebyggelse	21
§ 20 Fritidsbebyggelse	22
§ 21 Forretning	22
§ 22 Næringsbebyggelse	23
§ 23 Råstoffuttak	23
§ 24 Landbruks-, natur- og friluftsområder	23
§ 25 Bruk og vern av sjø og vassdrag	25
4. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner	25
§ 26 Sikringssoner	25
§ 27 Støysoner	26
§ 28 Faresoner	26

§ 29 Sone for infrastruktur	27
§ 30 Soner med særlige hensyn	27
§ 31 Båndleggingssoner	30
§ 32 Gjennomføringssoner	31
5. Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder	32
§ 33 Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder Ås Sentralområde og Solberg	32
§ 34 Bestemmelsesområde for masseforvaltning #1, #2 og #3 for terrengregulering i LNF-område	32
§ 35 Bestemmelsesområde for masseforvaltning #4 for snødeponi i LNF.....	32

Innledning

Kommuneplanens bestemmelser og kart er juridisk bindende og skal følge opp målsetninger og strategier for utviklingen og forvaltningen av arealene i Ås kommune.

Kommuneplanens arealdel består av plankart, bestemmelser og retningslinjer samt en planbeskrivelse.

Retningslinjene er ikke selvstendig hjemmelsgrunnlag for vedtak, men retningsgivende ved kommunens saksbehandling. Retningslinjene er angitt med grønn bakgrunn.

Planbeskrivelsen viser formålet med kommuneplanens arealdel, hovedinnholdet, endringer som er gjort og virkningene den har for miljø og samfunn. Den skal sikre en tilstrekkelig og opplysende begrunnelse for planvedtaket.

1. Forholdet til gjeldende reguleringsplaner og formålsbestemmelser

§ 1 Forholdet til reguleringsplaner

(pbl. § 1-5)

§ 1.1 Motstrid og utfylling

Ved motstrid gjelder juridisk bindende reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel, foran denne planen. Dette gjelder ikke for reguleringsplanene listet opp i § 1-2. Der det ikke er motstrid skal bestemmelser og retningslinjer supplere gjeldende reguleringsplaner.

§ 1.2 Eldre reguleringsplaner

Kommuneplanens bestemmelser går foran reguleringsbestemmelsene i reguleringsplanene listet opp nedenfor. Plankartet til disse bestemmelsene gjelder fortsatt.

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

§ 1.3 Planer med brutto utnyttelsesgrad

Gjeldende reguleringsplaner som bruker brutto utnyttelsesgrad, erstattes av

kommuneplanens bestemmelser om utnyttelsesgrad, jf. § 19.2.

§ 1.4 Presisering av antall boenheter

I områder som er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse i gjeldende reguleringsplaner tillattes det én enebolig, én enebolig med sekundærleilighet eller én tomannsbolig per tomt.

2. Generelle bestemmelser

§ 2 Folkehelse

(pbl. § 1-1)

Reguleringsplaner og byggesaker skal bidra til å fremme god folkehelse. Forslag til reguleringsplaner skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet.

Retningslinjer:

Virkemidler for å fremme folkehelsen kan blant annet være universell utforming, miljøfaktorer (støy og luftkvalitet), andre helsefremmende faktorer (tilgang til grøntarealer, tilrettelegging for fysisk aktivitet, solforhold), kriminalitets- og ulykkesforebygging og tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller, som sosiale møteplasser.

§ 3 Universell utforming

(pbl. §§ 1-1 og 11-9 nr. 5)

§ 3.1 Dokumentasjonskrav

I alle forslag til reguleringsplaner og i alle byggesøknader etter pbl. § 20-1 og 20-2 skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt.

§ 3.2 Bolig

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknader der det er relevant skal:

- Minst 25 % av nye boenheter være tilgjengelige ved at alle hovedfunksjoner er på inngangsplanet.
- Minst 25 % av nye boenheter bygges på en slik måte at de med enkle grep kan gjøres tilgjengelige hvis behov oppstår.

Tilgjengelige boenheter fordeles likt på alle ulike boligtyper. Andelskravet skal oppfylles for hvert byggetrinn.

Ved feltutbygging med leilighetsbygg uten krav om heis, og ved småhusbebyggelse, skal gangatkomster til felles utearealer oppfylle krav til universell utforming.

Retningslinjer:

Nye boliger planlegges med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

§ 3.3 Uteareal og friluftsanlegg

Gang- og sykkelveier skal ha slakest mulig stigning.

Universell utforming skal ivaretas ved etablering og oppgradering av fortau, gangveier og holdeplasser i boligområder.

Friluftsanlegg, løyper og turveier skal der det er mulig ha universell utforming.

Ved større friluftsanlegg skal det være HC-toaletter.

§ 3.4 Kulturbygg, idrettsanlegg, offentlig bygninger og kulturminner

Kultur, idrettsanlegg og offentlige bygninger skal være universelt utformet og ha minst 5 % sitteplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne fordelt på flere steder i lokalet. HC-plassene skal ha kort og hensiktsmessig atkomst til HC-toalett.

Ved istandsetting av kulturminner som er tilgjengelig for publikum, skal kravene til universell utforming dekkes i den grad det er mulig.

§ 4 Plankrav

(pbl. § 11-9 nr. 1)

§ 4.1 Krav om reguleringsplan

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal det utarbeides reguleringsplan før det kan gjennomføres tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1. Dette gjelder også for lagring av større mengder snø.

§ 4.2 Unntak fra plankrav

Krav om regulering kan unntas i uregulerte områder som er avsatt til *bebyggelse og anlegg – boligformål* ved:

- a. Oppføring av inntil to boenheter med tomtestørrelse minimum 700 m² per enebolig eller tomtestørrelse minimum 1100 m² per tomannsbolig.
- b. Opprettelse av ny sekundærleilighet på maksimalt 70 m².
- c. Sammenslåing av boenheter.
- d. Innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring.
- e. Arealoverføring.
- f. Rivning og gjenoppbygging av bygninger og konstruksjoner som ikke har kulturhistorisk verdi (jf. § 17).
- g. Fradeling av inntil to boligtomter som ikke er egnet til videre oppdeling.
- h. Oppføring av påbygg, tilbygg, garasjer og uthus i eksisterende

- småhusbebyggelse. Det gjelder også tiltak etter pbl. §§ 20-4 og 20-5.
- i. Bruksendring til boligformål innenfor eksisterende boligområder.

§ 5 Utbyggingsavtaler

(pbl. § 11-9 nr. 2, jf. kap. 17)

§ 5.1 Når avtale kan inngås

Utbyggingsavtaler kan inngås når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse er til stede.

§ 5.2 Geografisk virkeområde

Utbyggingsavtaler kan inngås i hele kommunen. Utbyggingsavtaler forutsettes inngått ved større utbygginger innenfor de prioriterte vekstområdene fastsatt i § 35, eller der det foreligger andre særlige grunner for at utbyggingsavtale bør inngås, jf. § 5.3.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til pbl. § 17-2, der det vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til utbygging innenfor planområdet.

§ 5.3 Avgrensning etter type tiltak

Ås kommune kan inngå utbyggingsavtale der utbygging i henhold til vedtatt reguleringsplan med tilhørende bestemmelser forutsetter bygging eller oppgradering av offentlige anlegg. Med offentlige anlegg menes teknisk og blågrønn infrastruktur som er vist som offentlig regulerte formål i reguleringsplan og/eller som følger av bestemmelser til planen.

§ 5.4 Avtalens innhold

Innholdet i en utbyggingsavtale kan omfatte alle typer tiltak som loven gir adgang til etter pbl. § 17-3:

- a. Krav i plan, jf. pbl. § 17-3 første ledd
En utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplan eller reguleringsplan. Avtalen kan inneholde utfyllende presiseringer og suppleringer av forhold som er innenfor rammen av det planvedtaket omfatter.
- b. Boligpolitiske tiltak, jf. pbl. § 17-3 andre ledd
Avtalen kan også regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.
- c. Nødvendige tiltak for gjennomføring av plan, jf. pbl. § 17-3 tredje ledd.
Videre kan avtalen gå ut på at grunneier eller utbygger skal sikre opparbeidelse eller opparbeide tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av reguleringsplaner. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og

forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.

§ 5.5 Hovedprinsipp for kostnadsfordeling

Som hovedregel skal utbyggerne innenfor et utbyggingsområde selv bære alle kostnader med tilrettelegging av nødvendig teknisk og blågrønn infrastruktur.

Avtalen kan uansett gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av reguleringsplan.

§ 5.6 Vilkår knyttet til klima og miljø

I forbindelse med feltutbygging vil det kunne inntas klausuler knyttet til ivaretagelse av klima og miljø. Eksempler på slike klausuler, uten at listen er uttømmende, kan være klausuler om:

- a. grønn mobilitet
- b. ivaretagelse av stedegne arter og vegetasjon
- c. energikilder og -systemer

§ 6 Rekkefølgekrav for nye utbyggingsområder

(Pbl. § 11-9 pkt. 4)

§ 6.1 Skolekapasitet

Før det gis igangsettingstillatelse ved utbygging av nye boligfelt med flere enn 10 boenheter skal tilstrekkelig skolekapasitet være etablert.

§ 6.2 Tilrettelegging for kollektivtransport

Ved utbygging av nye boligfelt med flere enn 10 boenheter, samt publikumsrettet eller arbeidsintensiv næring skal nødvendige kollektivholdeplasser/terminaler være opparbeidet eller sikret opparbeidet før igangsettingstillatelse gis.

§ 6.3 Samfunnsservice og teknisk infrastruktur

Ved ny bebyggelse skal nødvendig samfunnsservice og teknisk infrastruktur opparbeides eller sikres opparbeidet før igangsettingstillatelse gis.

§ 7 Krav til tekniske løsninger

(pbl. § 11-9 nr. 3)

§ 7.1 Vann og avløp (VA)

(pbl. §§ 11-9 nr. 3 og nr. 8, 18-1 annet ledd og 30-6)

Bygninger, konstruksjoner, anlegg og vesentlig terrenginngrep kan ikke plasseres eller gjennomføres nærmere enn 4 meter til kommunale vann- og avløpsledninger.

Ny og eksisterende fritidsbebyggelse skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett

etter reglene i plan- og bygningsloven § 27-1 annet ledd og § 27-2 annet ledd. Tilknytningsplikten gjelder for fritidsbebyggelse med innlagt vann.

Forslag til reguleringsplan skal inneholde rammeplan for vann og avløp. Rammeplanen skal vise prinsipløsning for vann, avløp og overvann i området samt sammenheng med eksisterende system.

§ 7.2 Overvann, bekker og flom

Overvann skal håndteres lokalt og åpent. Vannets naturlige kretsløp skal opprettholdes og naturens evne til selvrensing skal utnyttes. Det kan skje ved infiltrasjon og fordrøyning i grunnen, ved åpne vannveier, utslipp til resipient eller andre måter som utnytter vannet som ressurs.

Eksisterende bekkeløp skal holdes åpne, og ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal gjenåpning av lukkede bekkeløp vurderes.

I reguleringsplaner og byggesøknader der gjenåpning av lukkede bekker er aktuelt skal det redegjøres for:

- a. Konsekvensene ved gjenåpningen av lukkede bekker.
- b. Utforming og gjennomføring av sikringstiltak for omkringliggende arealer, bygninger og annen infrastruktur.

Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Det skal avsettes areal for nye flomveier som berører eksisterende flomveier.

I reguleringsplaner og byggesøknader skal det redegjøres for:

- a. Identifisering og sikring av arealer for overvannshåndtering.
- b. Hvordan håndteringen av overvann og flomveier er løst.
- c. Blågrønnstruktur som vannspeil, regnbed, vegetasjon, parkanlegg o.l. (jf. § 14.6).

I reguleringsplaner og byggesøknader skal det utføres ROS-analyse som redegjør for at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket.

Retningslinjer:

Blå-grønn faktor eller tilsvarende metode tas i bruk som en del av arbeidet for å sikre tilstrekkelige arealer for overvannshåndtering.

§ 7.3 Avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal fortrinnsvis skje ved nedgravde løsninger ved større utbygginger.

§ 7.4 Fjernvarme

(pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 27-5)

Nybygg, påbygg, tilbygg og hovedombygging med samlet areal over 1000 m² BRA innenfor konsesjonsområdet, skal tilknyttes fjernvarmeanlegg. Tilknytningsplikten gjelder også for arealer under 1000 m² hvis arealet er del av et fremtidig større utbyggingsområde.

Retningslinjer:

Fritak fra tilknytningsplikten kan vurderes der utbyggingen ikke utnytter fjernvarmen på en god måte gjennom hele året.

For områder som fritas fra tilknytningsplikt jf. pbl. § 27-5 vurderes nullutslippsløsninger.

§ 7.5 Nettstasjoner

Nettstasjoner med tilhørende kabelanlegg kan oppføres i landbruk-, natur- og friluftsområder (LNF-områder) eller i områder regulert for utbygging. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulert byggegrenser og skal ikke regnes med i eiendommens utnyttelsesgrad. Det er 5 meters byggegrense rundt nettstasjoner.

§ 7.6 Krav til tekniske løsninger for kommunale veier og avkjørsler

Kommunale veier skal planlegges og bygges i henhold til den kommunale veinormen.

Fremkommelighet for renovasjonskjøretøy (stor lastebil) og utrykningskjøretøy skal sikres i reguleringsplan og byggesøknad.

I områder avsatt til utbyggingsformål tillates det kun én avkjørsel per grunneiendom, men mindre noe annet fremgår av reguleringsplan.

§ 8 Parkering, sykkel og fremkommelighet

(pbl. § 11-9 nr. 5 og nr. 8)

§ 8.1 Parkering

Bestemmelsen gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av eiendom, med mindre noe annet er fastsatt i gjeldende reguleringsplan.

Sone 1 omfatter areal innenfor det prioriterte utbyggingsområde i Ås sentralområde, sone 2 omfatter areal innenfor det prioriterte utbyggingsområde på Solberg. Sone 3 omfatter arealer utenfor de prioriterte utbyggingsområdene.

Det skal avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel etter følgende tabell og prinsipper:

Bebyggelsestype		Bil			Sykkel
		Sone 1 Ås sentrum	Sone 2 Solberg	Sone 3 Utenfor utbyggings- områdene	Minimum
Blokkbebyggelse, per boenhet	1-roms	Maks 0,2	Maks 0,3	Maks 0,5	1
	2-roms	Maks 0,6	Maks 0,7	Maks 1	2
	3-roms og mer	Maks 0,8	Maks 1,2	Maks 1,5	2,5
Småhusbebyggelse, per boenhet		Maks 1,1	Maks 1,2	2	
Sekundærleilighet		Bestemmes i reguleringspl an	Bestemmes i reguleringsplan	1	1
Studentboliger, per hybelenhet		Maks 0,1	Maks 0,1	Maks 0,1	1
Omsorgsboliger/sykehjem, per boenhet		Maks 0,8	Maks 0,9	Maks 1	Min. 0,3 per ansatt
Kontor, forretning og service per 100 m2 BRA		Maks 0,8	Maks 0,8	Maks 0,8	3
Kultur, per 100 m2 BRA		Maks 0,5	Maks 0,5	Maks 0,5	2
Annen nærings-bebyggelse, jf. § 21, per 100 m2 BRA		0	Maks 0,9	Maks 1	1
Hotell/overnatting, per 100 m2 BRA		Maks 0,2	Maks 0,4	Maks 0,4	1,5
Skole, undervisning Barnehage		Bestemmes i reguleringspl an	Bestemmes i reguleringsplan	Bestemmes i reguleringsplan	Bestemmes i reguleringsplan

Det skal avsettes gjesteparkeringsplasser i tillegg til parkeringsplassene angitt i tabellen over. Behov og endelig forslag til gjesteparkering skal fastsettes i reguleringsplan.

5 % av parkeringsplassene, men minimum 1 plass og maksimalt 10 plasser, skal avsettes til parkering for dem med nedsatt funksjonsevne.

Ved større nye utbygginger med felles parkeringsanlegg skal det være sikret tilstrekkelig strømtilførsel for lading av el-bil til samtlige plasser.

Ved større nye utbyggingsprosjekter skal det opparbeides ladepunkt for el-biler på minst 50% av parkeringsplassene. HC-plassene skal alltid opparbeides med lademulighet.

Det tillates inntil 10 % økning av maksimum parkeringskapasitet forutsatt at disse plassene reserveres til former for bildelingssamarbeid.

Parkeringsanlegg for sykkel og HC-kjøretøy skal være lett tilgjengelig fra inngangspartier, hovedsakelig i kortere avstand fra inngangspartier enn bilparkering.

Minimum 10 % av plassene for sykkelparkering skal dimensjoneres for

lastesykkel/familiesykkel. Det skal legges til rette for lading av el-sykkel på 10 % av sykkelparkeringsplassene.

Minimum 50 % av sykkelparkeringen skal være under tak. Alle sykkelparkeringsplasser skal ha mulighet for tyverisikring.

§ 8.2 Fremkommelighet

I alle reguleringsplaner og byggesøknader skal det legges vekt på god fremkommelighet for gående og syklende. Korte og trafikksikre gangforbindelser til blant annet skole, barnehage, lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplasser skal ivaretas eller opparbeides. Eksisterende stier skal bevares så langt det lar seg gjøre, og det skal spesielt legges vekt på stier som brukes som skolevei. Det skal sikres god atkomst til turområder.

I alle reguleringsplaner skal det legges til rette for god fremkommelighet for kollektivtransport på alle hovedruter.

I reguleringsplaner og byggesøknader for etablering av næringsvirksomhet skal trafikksikker og effektiv varelevering sikres. Varelevering skal fortrinnsvis skje på egen grunn, og krysningspunkter med syklende og gående skal unngås.

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknader skal det redegjøres for:

- a. Hvordan trafikksikkerhet og fremkommelighet ivaretas.
- b. Hvordan transportbehovet håndteres og hvilke tiltak som gjør det mer attraktivt å gå, sykle og reise kollektivt.

§ 9 Byggegrenser og avkjørsler

(pbl. §§ 1-8, 11-9 nr. 5, veglova § 29)

§ 9.1 Byggegrenser mot vei

Fylkesveier med holdningsklasse lite eller mindre streng i henhold til rammeplan for avkjørsler har byggegrense 20 meter målt fra midtlinje vei.

§ 9.2 Holdningsklasser for avkjørsler

For tiltak etter pbl. § 20-1 langs offentlig vei gjelder holdningsklasser for avkjørsler fastsatt i rammeplan for avkjørsler, med unntak av når annet kommer frem av reguleringsplan.

Retningslinjer:

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 oppfyller 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 oppfyller 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 tilfredsstiller tekniske krav.

D. Lite streng holdning

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

§ 9.3 Byggegrenser mot vassdrag

Tiltak i pbl. § 1-6 er ikke tillatt innenfor byggegrensene for vassdrag. Dette gjelder ikke tiltak som er fastsatt i reguleringsplan og følgende tiltak, forutsatt at tiltaket ikke er i strid med andre bestemmelser i lov, forskrift eller plan:

- a. Vesentlige reparasjoner.
- b. Gjenoppbygging av bygninger etter brann.
- c. Nødvendig ombygging av eksisterende driftsbygninger på gårdstun.
- d. Fasadeendring.
- e. Rivning av bygninger, konstruksjoner eller anlegg.
- f. Tiltak for restaurering av historisk miljø i og ved vassdragene.
- g. Bekkeåpning.
- h. Tiltak som er konsesjonspliktig etter vannressursloven og hvor det er gitt slik konsesjon.
- i. Andre nødvendige tiltak i landbruket kan tillates etter en konkret vurdering av kommunen.

Der ikke annet framgår av vedtatt reguleringsplan, fastsettes følgende byggegrenser langs vassdrag:

- 100 meter fra følgende fjord, innsjøer/vassdrag:

- Gjersjøen
 - Årungen (ÅRU)
 - Bunnefjorden
 - Pollevann (POL)
 - Østensjøvann (ØST)
- 50 meter til følgende vassdrag (der ikke annet framgår av byggegrensene til innsjøene)
 - Fåleslora (FÅL)
 - Bølstadbekken (BØL)
 - Norderåsbekken (NOR)
 - Vollebekken (VOL)
 - Brønnerudbekken (BRØ)
 - Smebølbekken (SME)
 - Kaksrudbekken (KAK)
 - Bonnbekken (BON)
 - Skuterudbekken (SKU)
 - Børsumbekken (BØR)
 - Kråkstadelva (KRÅ)
 - 10 meter på hver side langs alle øvrige bekker og sidebekker.

§ 10 Skilt, reklame og belysning

(pbl. § 11-9 nr. 5)

§ 10.1 Generelle regler

Det kan kreves utarbeidet samlet skiltplan for bygninger og områder.

Det tillates ett fasadeskilt og ett uthengsskilt per virksomhet.

Retningslinjer:

Skilt og reklame tilpasser seg bygningens arkitektur og være underordnet bygningen og omgivelsene. Skilt og reklame virker ikke dominerende.

- a. Det tilstrebes ensartet skilt og belysning på bygninger og i bygningsrekker.*
- b. Plateskilt eller lyskasser er ikke sammenhengende horisontale bånd.*
- c. Folie på vinduer kan tillates ved transparente løsninger eller ved løsninger der mindre enn 1/3 av vindusflaten blir overdekket.*
- d. Blending av vinduer unngås. Der blending er helt nødvendig benyttes ikke slik blending til reklame eller profilering av virksomheten.*
- e. Skilt og reklame er ikke blinkende.*
- f. Uthengsskilt plasseres minimum 2,65 meter over fortau/gate.*
- g. Skilting over gesims og møne tillates ikke.*
- h. I boligområder er lyskasser ikke tillatt.*
- i. Løsfotskilt og reklame plasseres på egen grunn og tillates kun innenfor virksomhetens åpningstid. Skiltene er ikke til ulempe eller hinder for ferdsel*

eller tilgjengelighet.

§10.2 Belysning

Det kan kreves utarbeidet en lysplan for utendørsbelysning i forslag til reguleringsplan.

§ 11 Miljøkvalitet

(pbl. 11-9 nr. 6 og nr. 8)

§ 11.1 Støy

Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs tilfredsstillende kravene i T-1442 tabell 3. I anleggsperioden skal støyen ikke overstige grenseverdiene i T-1442 tabell 4, 5 og 6.

Forslag til reguleringsplan og byggesøknader etter pbl. § 20-1 som inneholder etablering eller utvidelse av støyfølsom bebyggelse i støyutsatte områder, skal suppleres med en støyfaglig utredning med avbøtende tiltak.

I Ås sentrum langs fylkesvei 152 og rundt jernbanelinjen er det en avvikssone for støy. Her kan det vurderes å tillate bygging av nye bygninger med støyfølsom bruk på følgende vilkår:

- a. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Minst ett soverom skal vende mot stille side.
- b. Uteoppholdsareal skal ha tilfredsstillende støyforhold.

§ 11.2 Luftkvalitet

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

Retningslinjer:

Klima- og miljødepartementets retningslinjer for luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) skal legges til grunn i vurderingen for hva som er tilfredsstillende.

§ 11.3 Høyspent

Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger ved elektromagnetisk stråling unngås.

Ved plassering av bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold nært høyspenningsanlegg som medfører magnetfelt over 0,4 mikrotesla, skal det gjennomføres utredninger som gir grunnlag for å vurdere tiltakets plassering. Utredningen skal også identifisere forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

§ 11.4 Miljøoppfølgingsplan (MOP)

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknader som innebærer store miljøutfordringer skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan. Planen skal blant annet vise hvordan følgende forhold kan løses:

- a. anleggstransport
- b. parkering i anleggsperioden
- c. trafiksikkerhet
- d. grunnarbeider og håndtering av overskuddsmasser
- e. krav til anleggsstøy, vibrasjoner, støv, luftforurensning og vannkvalitet
- f. beskyttelse av vegetasjon og jordsmonn som skal bevares. Dette inkluderer sikring av store trær jf. §16.5.
- g. avrenningsforhold til vannforekomster

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

§ 11.5 Klima og energi

Forslag til reguleringsplaner og byggesøknader skal redegjøre for:

- a. Tiltak som reduserer energibruk.
- b. Tiltak som reduserer klimagassutslipp og avfall i anleggsperioden.
- c. Valg av energiløsninger og byggematerialer basert på et klimagassregnskap.
- d. Mikroklimatiske forhold (sol, skygge, vind, snø).
- e. Ved regulering av areal over 5 daa: Klimaeffekt av arealendring på byggegrunn basert på klimaregnskap for arealendring.

Retningslinjer:

Fossilfrie eller utslippsfrie bygg- og anleggsplasser bør vurderes.

§ 12 Samfunnssikkerhet

(pbl. § 11-9 nr. 8)

§ 12.1 Kvikkleire

Det skal foreligge geoteknisk fagkyndig vurdering før behandling av byggesøknad etter pbl. § 20-1 på steder som ligger under marin grense (200 moh.) og hvor forholdene på stedet tilsier det. Kommunen kan pålegge tiltakshaver å gjennomføre grunnundersøkelser om nødvendig.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i områder uten dokumentert stabile grunnforhold, skal undersøkelser i henhold til NVE sine retningslinjer gjennomføres før planen går til førstegangsbehandling. Det skal legges særlig vekt på områdestabiliteten, og løsnemråde og utløpsområde skal kartlegges.

Retningslinjer:

NVE sin veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred (NVE-veileder 1/2019)» og «Veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner» brukes ved reguleringsarbeid og ved gjennomføring av tiltak etter plan- og bygningsloven.

§ 12.2 Flom

For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med forslag til reguleringsplan og byggesøknad nært vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak (jf. § 7.2)

§ 13 Masseforvaltning

(pbl. § 11-9 nr. 5, nr. 6 og nr. 8)

Det skal søkes å oppnå massebalanse ved nye utbygginger. Det skal redegjøres for dette i forslag til reguleringsplan og i byggesøknader der det er relevant.

Reguleringsplanen skal stille krav om kvaliteten på tilførte masser.

Der dyrket mark omdisponeres skal potensialet for matproduksjon opprettholdes ved jordflytting etter godkjent jordflyttingsplan.

Det skal ikke dumpes snø i vassdrag og overvannssystemer.

§ 14 Leke-, ute og oppholdsarealer

(Pbl. §§ 1-1 og 11-9 pkt. 5)

§ 14.1 Utforming, plassering og kvaliteter

Områdene må være egnet til variert lek og bruk gjennom ulike årstider og skal planlegges slik at barn, unge, voksne og eldre med ulike behov kan fungere sammen.

Naturlig vegetasjon og terreng skal sikres som en del av anlegget.

Lekeplasser og friområder skal ha en sentral plassering og være lett og trafiksikkert tilgjengelig fra boligene rundt.

Uteområder skal ha best mulig mikroklima, herunder vind-, sol- og skyggeforhold.

Retningslinjer:

- a. Uteområde utformes med varige helse- og miljøvennlige materialer.*
- b. Det legges vekt på gode romlige sammenhenger og skjermede områder, og tilbys både møte- og sitteplasser.*
- c. Det er et tydelig skille mellom private og offentlige/felles arealer.*
- d. Lekearealene har variert utforming og innhold, med lekeapparater og aktivitetsanlegg som er tilpasset et bredt alderssegment.*

- e. Minimum 20 % av uteoppholdsareal på bakken har direkte sol klokken 10.00 ved jevndøgn.
- f. Minimum 60 % av uteoppholdsareal på bakken har direkte sol klokken 16.00 ved jevndøgn.
- g. Privat uteoppholdsarealer har direkte sol minimum to sammenhengende timer ved jevndøgn mellom kl. 08 og 18.

§ 14.2 Uteoppholdsareal i tilknytning til boligformål

- a. Minste uteoppholdsareal (MUA) til bolig skal som hovedregel ikke ligge mer enn 50 meter fra boligen og forutsettes ivaretatt i egen hage eller på privat fellesareal.
- b. Uteareal som kan medregnes skal ha maksimum stigning på 1:3.
- c. Kjøreareal, areal til parkering og sykkelparkering og areal til avfallshåndtering kan ikke medregnes i uteoppholdsareal.
- d. Restareal mellom bygninger, eller mellom bygninger og nabogrense kan ikke brukes som uteoppholdsareal. Er arealet over to meter i bredde, kan det allikevel medregnes.
- e. Reguleringsplan kan fastsette at inntil 20% av det samlede MUA for eiendommen eller feltet kan dekkes på takterrasser.
- f. Reguleringsplaner kan fastsette at balkong/veranda kan medregnes i privat uteoppholdsareal.

§ 14.3 Minimumskrav til størrelse på uteoppholdsareal

I utbyggingsområder avsatt til boligformål skal det avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) iht. tabellen under.

Boligtype	Felles MUA ved bygging av 5 eller flere boenheter (Kvm. MUA per 100 kvm. BRA)	Privat MUA kvm per boenhet
Enebolig		250
Tomannsbolig		200
Sekundærleilighet		100
Konsentrert småhusbebyggelse (kjede- og rekkehusløsninger o.l.)	50	100
Blokkbebyggelse utenfor prioritert utbyggingsområde	50	10
Blokkbebyggelse i prioritert utbyggingsområde	30	10

§ 14.4 Krav til lekeplasser

Lekeplasser skal planlegges etter følgende grunnlag:

Grunnlag boenheter	Krav
4-25 boenheter	Nærlekeplasser/sandlekeplass: Minimum 200 m ² stor lekeplass innenfor en avstand på ca. 50 meter.

26-150 boenheter	Områdelekeklass: I tillegg krav om minimum 2000 m ² stort lekested innenfor en avstand på ca. 150-200 meter.
Mer enn 600 boenheter	Nærmiljøpark: I tillegg krav om minimum 500 m ² stort område innenfor avstand på ca. 500 meter.

§ 14.5 Trinnvis utbygging

Ved trinnvis utbygging opparbeides lekeplassene i henhold til kravene til lekeareal per boenhet (jf. § 14.4).

§ 14.6 Krav om utomhusplan

For reguleringsplaner og byggesøknader med mer enn 2 nye boenheter skal det utarbeides utomhusplan i egnet målestokk som viser disponering og utforming av omsøkt byggeområde (jf. § 7.2). Planen skal vise adkomst, sammenheng med tilgrensende bebyggelse, interne veier, gangforbindelser, parkering for sykkel og bil, tiltak for lokal overvannshåndtering, terrengutforming, sentrale høyder, materialvalg på underlag, beplantning, belysning, forstøtningsmurer, lekearealer, plassering av avfallsbeholdere og oppstilling for renovasjon og brannbil, samt andre faste installasjoner.

§ 14.7 Barn og unge

Barn og unges behov for varierte leke- og oppholdsarealer skal ivaretas.

Ved omdisponering av arealer som brukes av barn og unge, eller som i reguleringsplan er avsatt til uteoppholdsareal, fellesareal eller fri- og uteområder, skal det skaffes erstatningsarealer. Erstatningsarealene skal ha minst tilsvarende kvalitet og tilgjengelighet som arealet som ønskes omdisponert.

Retningslinjer:

Ved midlertidig omdisponering vurderes det om det skal framskaffes erstatningsarealer. I vurderingen legges det vekt på omdisponeringens varighet, hvor viktig det omdisponerte arealet er for barn og unge, og hvilke andre arealer som ligger i nærheten.

§ 15 Estetikk

(pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 15.1 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg

Reguleringsplaner og byggesøknader skal tilføre nye kvaliteter eller styrke eksisterende særpreg og visuelle kvaliteter i området.

Bebyggelse og anlegg skal utformes i samspill med sentrumsstruktur eller annen bebyggelsesstruktur, eksisterende omkringliggende bebyggelse, terreng,

vegetasjon, kultur- og naturmiljø, naturmangfold og blågrønn struktur.

Forslag til reguleringsplaner og byggesøknader skal redegjøre for tiltakets estetiske sider både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning. Illustrasjoner skal være realistiske.

Innenfor områder med småhusbebyggelse skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde steds karakteren. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen. Kommunen skal godkjenne plassering og utforming av ny bebyggelse og nye tomter.

Retningslinjer:

Ved plassering av byggverk på tomta tas det hensyn til god utnyttelse av solinnstråling og gode dagslysforhold i rom for varig opphold.

Det gjøres en helhetlig vurdering av alle byggetiltak. I vurderingen inngår momenter som nær- og fjernvirkning, tilpassing kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, materialbruk og farger på fasadene, samt type og høyde på vegetasjon. I byggesøknaden kan det kreves at forholdet til nabobebyggelse vises i tegning, 3D modell eller lignende.

Der tiltak bryter med eksisterende byggeskikk eller bebyggelsesstruktur redegjøres det for hvordan tiltaket tilfører nye kvaliteter og hvordan det tilpasses til området.

Retningslinjer til områder med småhusbebyggelse:

Flertallet av følgende formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk. Takform eller materialbruk skal alltid være et av elementene.

I nærområder med ensartet bebyggelse hentes alle ovennevnte formingsfaktorer fra eksisterende bebyggelse.

§ 15.2 Terrengetilpasning

Utforming og plassering av ny bebyggelse skal være tilpasset terrenget på en slik måte at uttak og forflytting av masser minimeres og at eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig grad ivaretas.

Ved tiltak i bratt terreng skal det gjøres landskapsanalyse for å klargjøre tiltakets fjernvirkning.

Retningslinjer:

Byggverk planlegges ut fra tomtens topografi og beskaffenhet.

Forstøtningsmurer er ikke mer enn 1,5 meter høye regnet fra ferdig planert terreng ved murens start. Ved plassering tas det hensyn til virkningene for naboeiendommene.

§ 16 Naturmangfold og landskap

(pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 16.1 Naturmangfold

Grønn infrastruktur som skoger, parker, parkbelter, le- og kantvegetasjon, åkerholmer og 100-meterskoger skal i størst mulig grad ivaretas.

For reguleringsplaner og byggesøknader etter pbl § 1-6 skal det tas hensyn til grønn infrastruktur i tettsteder og bebygde områder. Nye tiltak skal styrke og videreutvikle den grønne infrastrukturen i kommunen.

§ 16.2 Landskap

Åsprofiler, høydedrag, landskapsilhouetter, annet eksisterende terreng og stedegen vegetasjon skal ivaretas.

§16.3 Naturtyper og arter

Naturtyper og arter, og deres økologiske funksjonsområder, skal ivaretas og ikke forringes eller fragmenteres.

§ 16.4 Vegetasjon

Ved ny utforming og beplantning av friområder og parker skal vegetasjonen:

- a. være stedegen
- b. være pollinatorvennlig
- c. ikke utgjøre en trussel for det biologiske mangfoldet
- d. være allergivennlig
- e. være tilpasset lokale klimasoner

§16.5 Store trær

Nye tiltak etter pbl §1-6 skal plasseres slik at store trær bevares. Med store trær menes trær med stammeomkrets over 100 cm målt 1 meter over terreng.

Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av treets krone og rotsystem. Store trær skal aktivt skjermes mot skader fra maskiner o.l. når anleggsarbeidet kan utgjøre fare for slik skade. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

I reguleringsplaner og byggesøknader skal trær vises på utomhusplan (jf. § 14.6) eller situasjonsplan.

§ 17 Kulturminner

(pbl. § 11-9 nr. 7)

§ 17.1 Planlegging og utbygging

I reguleringsplaner og byggesøknader skal det legges vekt på å ivareta verneverdige kulturminner og kulturmiljø. Oppføring av nye bygninger og anlegg skal tilpasses de bebygde og naturgitte omgivelsene og strukturene.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det gjennomføres en registrering av kulturminner i området. Registreringen skal suppleres med en beskrivelse av hvilke verneverdier som skal bevares og hvordan dette skal skje. Registreringene skal omfatte hele planområdet.

§ 17.2 Rivning og endring

Ved søknad om rivning og endring av bygninger som kommunen mener har kulturhistorisk verdi, kan kommunen avslå søknaden eller kreve endringer i omsøkte tiltak slik at kulturminneinteressen ivaretas bedre.

Retningslinjer:

Bygninger som er eldre enn 100 år bør ikke rives eller endres.

Bygningers tekniske tilstand vurderes og vektlegges i behandling av byggesøknad, men bygningens tilstand vil ikke være avgjørende.

Bygninger som fremstår som uendret eller med stor andel av originale elementer, bør bevares.

For bygninger som er fra før 1950 gjøres det en vurdering av byggets og bygningsmiljøets kulturhistoriske verdi.

Det legges særlig legges vekt på bevaring av bygninger og bygningsmiljøer med nasjonal og regional verdi.

Ved endring av eksisterende byggverk tas det hensyn til verneverdier, slik at historiske, arkitektoniske og andre kulturhistoriske verdier som knytter seg til byggverket og kulturmiljøet ikke går tapt, men blir bevart. Dette gjelder hovedkonstruksjon, originale bygningsdeler og verdifulle historiske tilføyelser.

§ 17.3 Historiske hovedveifar

Historiske hovedveifar skal søkes bevart.

§ 18 Boligbebyggelse

(pbl. § 11-9 nr. 5)

§ 18.1 Varierte boligtyper og fellesløsninger

Ved regulering av boligområder skal det stilles krav om bebyggelse med varierte boligtyper og størrelser.

Ved utbygging av blokker med mer enn 30 boenheter skal det bygges felles

lokaler som kan benyttes til ulike typer aktiviteter som et supplement til boenhetene.

Det skal ikke bygges boenheter på mindre enn 36 m² BRA.

I sentrumsnære områder kan maksimum 40 % av leilighetene innenfor et delområde være under 45 m² BRA, og minimum 20 % av leilighetene skal være over 70 m².

§ 18.2 Hybelifisering

Ombygging av boenheter til bofellesskaper er ikke tillatt.

Retningslinjer:

Ved vurdering om hva som er ombygging av boenheter til bofellesskap tas blant annet følgende punkter med:

- a. Om eier av boenheten bor i boligen selv*
- b. Om ombyggingen gjør at boenheten får en uhensiktsmessig planløsning i forhold til sin opprinnelige funksjon*
- c. Om eksisterende oppholdsrom erstattes med flere soverom*

§ 18.3 Mikrohus

Med mikrohus menes en selvstendig frittliggende boenhet til boligformål hvor verken BRA eller BYA overstiger 30 m² med alle hovedfunksjoner og med en maksimal høyde på 4 meter. De kan være flyttbare eller oppføres fast på eiendommen.

Det kan oppføres inntil 10 mikrohus i planperioden fram til 2034. Mikrohusene kan oppføres på eiendom avsatt til boligformål i skolekretsene Åsgård, Brønnerud og Rustad. Det tillates oppført ett mikrohus per eiendom. I tillegg til mikrohuset kan det oppføres en frittliggende bod på inntil 5 m².

Det kan ikke oppføres terrasser, verandaer, overbygd terrasse eller andre tiltak som har BYA.

- a) For plassering av flyttbare mikrohus for inntil 2 år er det ikke krav om at det skal være avsatt parkeringsplasser og sykkelparkering.
- b) For oppføring av mikrohus fast på eiendommen skal det avsattes en parkeringsplass og sykkelparkering på terreng.
- c) Garasjer/carporter er ikke tillatt.

§ 18.4 Boligprogrammet

Antall boliger innenfor planområder kan ikke overstige det totale antallet avsatt til planområdet i kommunens boligprogram.

§18.5 Antall enheter per eiendom

Det er tillatt med én enebolig, én enebolig med en sekundærleilighet på inntil 70 m² eller én tomannsbolig per eiendom i områder avsatt til frittliggende småhusbebyggelse.

3. Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

(pbl. § 11-7)

§ 19 Boligbebyggelse

(pbl. § 11-7 nr. 1, underformål boligbebyggelse)

Bestemmelsene gjelder for uregulerte byggeområder for boligbebyggelse som er vist på arealkartet og for eldre reguleringsplaner som er opplistet under § 1-2.

§ 19.1 Type bebyggelse

Innenfor områdene tillattes oppført frittliggende småhusbebyggelse (enebolig, enebolig med en sekundærleilighet på maksimalt 70 m² eller tomannsbolig).

§ 19.2 Utnyttelsesgrad og høyder

Eiendommene kan bebygges i henhold til følgende tabell:

Bygningshøyde (Gesims og møne)	Tillatt bebygd areal (%-BYA)
Gesims: Inntil 8 meter Møne: Inntil 9 meter	Inntil 25 %
Gesims: Inntil 4 meter Møne: Inntil 6 meter	Inntil 30 %

§ 19.3 Garasje, carport, uthus og parkering

Garasje, carport eller uthus kan oppføres som frittliggende bygning eller sammenbygd med bolighuset.

For øvrig gjelder dette:

- Tillatt gesimshøyde er inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter.
- Det tillates ikke ark eller takoppløft.
- Samlet maksimal tillatt størrelse er 50 m² BYA per hovedboenhet og 25 m² BYA per sekundærleilighet.
- Tiltak på maksimalt 50 m² BYA og BRA kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense, eller i nabogrense ved sammenbygging av to nabogarasjer.
- Ved innkjøring 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.
- Plasseringen skal være vist på situasjonsplan.
- Det skal opparbeides to parkeringsplasser for bil for hver boenhet, og én

parkeringsplass for hver sekundærleilighet, enten som åpne plasser eller i garasje eller carport. Hver parkeringsplass skal være på minst 18 m². Parkeringsplassene skal opparbeides på egen eiendom.

§ 19.4 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal avsettes og opparbeides i henhold til bestemmelsene i § 14.

§ 20 Fritidsbebyggelse

(Pbl. § 11-7 nr. 1 underformål fritidsbebyggelse)

Det tillattes ikke oppført ny fritidsbebyggelse.

Eksisterende fritidsbebyggelse kan utvides til maksimalt 75 m² BRA.

Det tillates terrasse på maksimalt 30 m² BYA, hvorav maksimalt 20 m² kan være overbygget.

Eksisterende garasje/carport/uthus kan utvides til maksimalt 30 m² BRA.

Uthus eller garasje kan ikke innredes med våtrom eller kjøkken.

§ 21 Forretning

(Pbl. § 11-7 nr. 1, underformål forretning)

§ 21.1 Detaljhandel

Detaljhandel skal lokaliseres der det er god tilgang til kollektivtilbud, og der det er mange innbyggere som har gang- og sykkelavstand til detaljhandelen.

I forslag til reguleringsplan skal det tilrettelegges for forretningsformål i 1. etasje. Ved søknad om bruksendring skal forretning opprettholdes som bruksformål på gateplan.

Nærbutikker med dagligvareprofil og et areal på inntil 1250 m² BRA kan etableres i tilknytning til boligområder eller kombinerte bolig/forretningsområder med god kollektivdekning på Solberg, Nordby, Vinterbro/Sjøskogen samt utenfor utbyggingsgrensen til Ås sentralområde.

Arealet til detaljhandel defineres som summen av salgsareal, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal. Areal til parkering og varelevering regnes ikke med i forretningsareal.

§ 21.2 Plasskrevende varehandel

Plasskrevende varehandel skal lokaliseres der hvor det er god biltilgjengelighet, god trafiksikkerhet og tilstrekkelig kapasitet på veinettet.

Plassering av plasskrevende varehandel skal basere seg på en handelsanalyse.

Plasskrevende varehandel kan kun etableres i henhold til reguleringsplan.

Kommunen definerer følgende varer som plasskrevende: Motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast/byggevarer og planter/hageartikler.

§ 21.3 BF1

I område BF1 tillates det i tillegg til det som er definert som plasskrevende varehandel, hvitevarer, brunevarer og møbler.

§ 22 Næringsbebyggelse

(pbl. § 11-7 nr. 1, underformål næringsbebyggelse)

§ 22.1 Næringsbebyggelse

Næringsbebyggelse skal lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet til rett sted, ABC-prinsippet.

Det tillates arealkrevende virksomheter med lite besøk og få arbeidsplasser i områder for næringsbebyggelse.

Det tillates ikke arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter, herunder detaljhandel og rene kontorarbeidsplasser i områder for næringsbebyggelse.

§ 22.2 BN1

Etablering av bedrifter som vil medføre sjenerende støy, lukt, røyk eller farlige gasser, tillates ikke på område BN1. Utendørs lagring tillates ikke.

§ 22.3 BN2 og BN4

På eiendommene BN2 og BN4 tillates det lagervirksomhet og annen virksomhet som genererer lite trafikk og har få ansatte. Tiltak etter pbl. § 1-6 kan kun gjennomføres i henhold til godkjent reguleringsplan.

§ 22.4 BN3

Innenfor område BN3 tillates etablering av virksomheter med middels arealbehov og middels tetthet av ansatte eller besøkende/kunder. Bilverksteder, håndverksbedrifter og kombinasjoner av lager/kontor/verksteder/ laboratorier er eksempler på virksomheter som tillates her. Det tillates ikke virksomheter som genererer store mengder med tungtransport.

§ 23 Råstoffuttak

(Pbl. § 11-7 nr. 1 underformål råstoffutvinning)

Uttak av byggeråstoff som pukk og grus kan kun skje i henhold til reguleringsplan.

§ 24 Landbruks-, natur- og friluftsområder

(Pbl. § 11-7 nr. 5)

24.1 Arealer for nødvendig tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (underformål a)

For gårdstilknyttet bebyggelse som ikke er driftsbygninger i landbruket gjelder øvrige relevante kommuneplanbestemmelser.

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 naturmangfold. Landbrukstiltak skal søkes plassert på ikke-dyrkbar jord.

Oppføring av kårbolig eller bolig for ansatte tillates kun når det kan dokumenteres at dette er nødvendig av hensyn til landbruksdrift på eiendommen eller gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Oppføring av kårbolig eller bolig for ansatte forutsetter at eiendommen kun er bebygd med én boenhet fra før.

På eiendommer med kun boligbebyggelse eller på gårdstun kan følgende oppføres uten at det trenger å søkes om dispensasjon:

- a. Tilbygg og påbygg til bolighus hvis tilbygget eller påbygget ikke fører til at antallet boenheter øker.
- b. Inntil 50 m² med garasje/carport/uthus per boenhet.
- c. Mindre søknadspårliggende tiltak som levegger, forstøtningsmurer, svømmebasseng o.l.

Retningslinjer for gårdstilknyttet næringsvirksomhet:

Det vises til veileder fra departementene (KMD og LMD) «Garden som ressurs».

Det er en forutsetning at gårdstilknyttet næringsvirksomhet kommer som et tillegg til en ellers igangværende landbruksdrift, og at landbruksdriften er hovedvirksomheten på eiendommen.

Tilleggsnæringen skal være basert på gårdens ordinære ressursgrunnlag, for eksempel videreføring og/eller salg av råvarer fra gårdens produksjon.

Kriterier som videre vektlegges er bl.a. tiltakets virkning på jord- og skogbruk, eventuelt nedbygging av dyrka/dyrkbar jord, størrelse og volum av tiltaket, virkning for natur, kulturlandskap, naturmangfold, friluftsliv og trafikkforhold.

Lagervirksomhet og lignende i ledige rom i eksisterende driftsbygning overstiger ikke halve volumet av bygget, og det medfører ikke omfattende ombygging.

Økt trafikk ved avkjøring til og fra offentlig vei må godkjennes av veimyndigheten.

§ 24.2 Arealer for spredt boligbebyggelse - LSB (underformål b)

Det kan tillates fradeling til eller oppføring av inntil 5 nye boenheter i Kroer og 9

nye boenheter i Brønnerud i planperioder fram til 2034. Områdene hvor spredt boligbebyggelse kan oppføres er definert i arealkartet.

Følgende vilkår må være oppfylt for å kunne fradele eller bebygge tomter:

- a. Boligen må tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett.
- b. Boligen skal ligge langs vei med holdningsklasse lite eller mindre streng i henhold til rammeplan for avkjørsler (jf. § 9.2).
- c. Område som skal fradeles eller bebygges kan ikke være klassifisert som dyrket eller dyrkbar mark. Fradeling til og oppføring av bolig kan ikke skje nærmere dyrket mark enn 10 meter dersom ikke topografiske forhold tilsier noe annet.
- d. Fradeling til eller oppføring av bolig er ikke tillatt nærmere enn 20 meter fra turveier, stier og skiløyper og skal ikke føre til ulempe for friluftslivet.
- e. Boligen må ikke komme i konflikt med naturmangfold, viltkorridorer, kulturminner og kulturlandskap.

På gårdstun tillates ikke fradeling.

For søknad om boligbebyggelse gjelder § 19.

Kommunen kan i konkrete saker gjøre andre av kommuneplanens bestemmelser gjeldende.

§ 25 Bruk og vern av sjø og vassdrag

(pbl. § 11-7 nr. 6)

Tiltak som hinder ro- og padleaktivitet på Årungen er ikke tillatt.

4. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

§ 26 Sikringssoner

(pbl. § 11-8 nr. a)

§ 26.1 Nedslagsfelt drikkevann H110_1

Innenfor nedslagsfeltet for drikkevann H110-1 er det forbudt med tiltak som kan forurense drikkevannet.

§ 26.2 Tunelltraseer og byggeforbud mot vei (H130-1-11)

- a. Innenfor hensynssone H130_1 (eksisterende tunneltrasé for jernbane) er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak, sprengningsarbeider eller boring for

- energi- og andre brønner uten at det foreligger skriftlig samtykke fra berørt samferdselsmyndighet.
- b. Ved tunnelåpninger for jernbane skal det innenfor hensynssonene H130_1 ikke settes i gang tiltak uten at det foreligger skriftlig samtykke fra berørt samferdselsmyndighet.
 - c. Innenfor hensynssonene H130_2 E6 og H130_3 E18 kan det ikke settes i gang tiltak uten at det foreligger skriftlig samtykke fra berørt samferdselsmyndighet.
 - d. Innenfor hensynssonene H130_4 til H130_10 (byggeforbud langs vei) er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak.
 - e. Innenfor H130_11 (ny tunneltrasé for E18) er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak, sprengningsarbeider eller boring for energi- og andre brønner uten at det foreligger skriftlig samtykke fra berørt samferdselsmyndighet.

§ 27 Støysoner

(pbl. § 11-8 nr. a)

§ 27.1 Skytebane H290_1

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

§ 28 Faresoner

(pbl. § 11-8 nr. a)

§ 28.1 Ras- og skredfare (H310_1)

Innenfor hensynssonene H310_1 skal det tas særlig hensyn til geoteknisk stabilitet.

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknad skal det vurderes av geoteknisk fagkyndig om sikringstiltak er nødvendig. Det skal legges særlig vekt på områdestabiliteten.

Alle tiltak, også ikke-søknadspliktige tiltak og ikke-søknadspliktig graving (drenering og graving av et visst omfang) skal meldes inn til kommunen. Det skal foreligge samtykke fra kommunen før arbeidet kan igangsettes. Ved tvil om tilstrekkelig sikkerhet kan oppnås, kan kommunen til enhver tid be om en geoteknisk vurdering/undersøkelse før det gis samtykke til at arbeid kan utføres.

§ 28.2 Energianlegg/høyspenningsanlegg (H370-1)

H370_1 sone for energianlegg etablert i henhold til anleggskonsesjon (normalt regionalnett)

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssonene 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.

Endring av terrenget i hensynssonen kan bare tillates dersom det foreligger

skriftlig samtykke fra netteier.

§ 28.3 Forurensningsfare (H390_1, 2, 3, 5, 6, 7)

Tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor sonene H390_1, 2, 3, 5, 6, 7 er ikke tillatt før faren for forurenset grunn er utredet og eventuelle avbøtende tiltak fastsatt. For sonene er det krav om reguleringsplan.

§ 28.4 Virksomhetsbasert fare (H390-4)

Innenfor sonen H390_4 er det ikke tillatt med videre utvidelse av aktivitet, ny 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 byggesøknad godkjennes. Dersom tiltakene utløser krav om reguleringsplan, skal utredning følge med forslag til reguleringsplan.

§ 29 Sone for infrastruktur

(pbl. § 11-8 pkt. b)

§ 29.1 Hensettingsanlegg, tog (H430-1)

Innenfor hensynssone H430_1 kreves det reguleringsplan for hensettingsanlegg og ny østre linje. Tiltak som kan hindre byggingen av disse anleggene er ikke tillatt.

§29.2 Reservevannledning (H430_2)

Innenfor hensynssone H430_2 reservevannledning er det ikke tillatt med tiltak som kan hindre bygging av reservevannledning.

§ 30 Soner med særlige hensyn

(pbl. §§ 11-8 tredje ledd bokstav c)

§ 30.1 Bevaring av friluftslivsområder (H530)

Interesser i hensynssonen: Kartlagte friluftslivsområder verdsatt til svært høy verdi. Friluftslivsområder som skiløyper som går over dyrka mark er ikke inkludert i hensynssonen.

Retningslinjer:

Ved lokalisering og utforming av tiltak i disse områdene ivaretas hensynet til friluftsliv så lenge dette ikke er i konflikt med landbruks- og næringsinteresser.

I nye områder for bebyggelse og anlegg i forbindelse med reguleringsplan, sikres sammenhengende grønnstruktur innenfor området.

Skjøtselen av områdene har som mål å opprettholde kulturlandskapet med naturlig vegetasjon og fauna. Bruken tar hensyn til dyrehold og beitedyr i aktuelle områder.

For de statlig sikra friluftsområdene følges forvaltningsplaner utarbeidet i regi av Statsforvalteren i Oslo og Viken følges. (Berg gård og Stranda, Årungen, H530_x. Nordre Stuene, Nøstvedtmarka, H530_x. Tangen, Gjersjøen, H530_x).

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 2011m 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.

§ 30.2 Bevaring av naturmiljø (H560)

Interesser i hensynssonene: Bevaring av naturmiljø, naturmangfold, landskap og grønn infrastruktur. Hensynssonene skal ivareta viktige naturverdier og sammenhengen i naturområder på overordnet nivå og for å opprettholde trekk- og spredningskorridorer for vilt og rødlistearter.

Overordnede retningslinjer:

Dersom det tillates tiltak innenfor hensynssonene H560, dokumenteres det at hensynet bak sonen ivaretas på en tilfredsstillende måte.

Innenfor områdene angitt som hensynssone H560 bør det for å bevare naturmangfold og sammenhengende leveområder for arter, ikke tillates tilrettelegging for endret bruk eller nye tiltak før området er nærmere kartlagt og naturmangfoldverdiene sikret i område eller regulering.

H560 1: Kjerneområder av svært stor betydning

Hensynssonen H560-1 omfatter de mest verdifulle kjerneområdene av svært stor betydning i kommunens kartlagte grønne infrastruktur. Dette er kommunens mest verdifulle naturområder på landskapsnivå, med flere registrerte forekomster av truende og nær truende arter og viktige naturtyper, samt områder vernet etter plan- og bygningsloven. Områdene er også viktige leveområder for vilt.

Retningslinjer:

Alle tiltak definert etter plan- og bygningslovens § 1.6 som kan forringe naturverdiene unngås.

Retningslinjer om hvilke hensyn som vektlegges ved praktisering av annen lovgivning: Skogbruksloven.

Ved planlegging av skogbrukstiltak tas det hensyn til naturverdier jf. skogbruksloven.

H560 2: Kjerneområder av stor betydning

Hensynssonen H560_2 omfatter kjerneområder av stor betydning i kommunens kartlagte grønne infrastruktur. Dette er viktige naturområder som omfatter et rikt og variert utvalg av nisjer og habitater for flere arter. Områder med høyt potensial for forekomster av truede- og nær truede arter. Områdene er også viktige leveområder for vilt.

Retningslinjer:

Alle tiltak etter plan- og bygningslovens § 1.6 som kan forringe naturverdiene, unngås.

H560 3: Korridorer av stor betydning

Hensynssonen omfatter korridorer av stor betydning i kommunens kartlagte grønne infrastruktur. Dette er viktige naturområder som opprettholder sesongtrekk for hjortevilt og spredningskorridorer for rødlistede arter. Korridorene er viktige for å binde sammen kjerneområdene H560 _1 og H560_2.

Retningslinjer:

Alle tiltak etter plan- og bygningslovens § 1.6 som kan forringe naturverdiene eller medføre hindringer for vilttrekk eller spredning av arter, unngås.

H560 4: Marine naturtyper

Bløtbunnsområder langs kysten mot Bunnefjorden, kartlagt med verdien viktig (B-verdi) eller lokalt viktig (C-verdi).

Retningslinjer:

Alle tiltak definert etter plan- og bygningslovens § 1.6 som kan forringe naturverdiene, unngås.

§ 30.3 Bevaring av kulturmiljø (H570)

H570 1: Kulturmiljø og kulturlandskap

H570 2: Ås menighetshus

Ås menighetshus bevarer som bygning.

H570 3: Gammelt stallanlegg i Aschjemskogen

Retningslinjer:

Rivning av bebyggelse eller større bygge- og anleggstiltak som forringer verdiene og hindrer bevaring av historiske trekk i landskap og bebyggelse, unngås.

Ved oppføring av nye tiltak vurderes virkninger på kulturlandskapet. Negative virkninger på kulturlandskapet unngås.

§ 30.4 Sikring av mineralressurser (H590-1)

(pbl § 11-8, bokstav c)

Interesser i hensynssonen: Byggeråstoff grus og pukk. Forekomst på Vinterbro har nasjonal betydning som byggeråstoff.

Retningslinjer:

Innenfor hensynssonen tillates det ikke tiltak eller utbygging som kan vanskeliggjøre senere utvinning av mineralske ressurser.

§ 31 Båndleggingssoner

(pbl §11-8, pkt. d)

§ 31.1 Båndlegging etter Lov om forvaltning av naturens mangfold (H720_1-6)

(Naturmangfoldloven)

- a. Nordre Pollen naturreservat (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).
- b. Pollen naturreservat (H720_2)
For Pollen naturreservat gjelder Forskrift om fredning for Pollen naturreservat i Ås kommune, Akershus (FOR-1982-09-17-1417).
- c. Pollevann naturreservat (H720_3)
For Pollevann naturreservat gjelder Forskrift om Forskrift om vern av Pollevann naturreservat, Ås kommune, Akershus (FOR-1992-10-02-751).
- d. Tuskjær fuglefredningsområde (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).
- e. Flatskjær fuglefredningsområde (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).
- f. Østensjøvann naturreservat (H720_6)
For Østensjøvann naturreservat gjelder Forskrift om vern av Østensjøvann naturreservat, Ås kommune, Akershus (FOR-1992-10-02-752).

§ 33.2 Båndlegging etter Lov om kulturminner (H730_1-3)

(Kulturminnevernloven)

- a. Kulturminneområdet på Sjøskogen (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).
- b. Norges miljø- og biovitenskaplige universitet (H730_2)
For Norges miljø- og biovitenskaplige universitet gjelder Forskrift om fredning av Statens kulturhistoriske eiendommer (FOR-2015-08-14-962).
- c. Middelalderkirkestedene Ås, Nordby og Kroer (H730_3, 4, 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.

§ 32 Gjennomføringssoner

(pbl. § 11-8, pkt. e)

§ 32.1 Krav om felles planlegging (H810_1-4)

- a. Askehaugåsen (H810_1)
For Askehaugåsen skal det foreligge en reguleringsplan for hele området før omgjøring av fritidsbolig til helårsbolig.
- b. Grenseveien (H810_2)
Det skal foreligge en reguleringsplan for hele området.
- c. Holstad stasjon (H810_3)
Det skal foreligge ny felles reguleringsplan for hele området før nye tiltak etter pbl. § 1-6 kan gjennomføres. I ny reguleringsplan må det tas særlig hensyn til Holstad stasjon sine kulturhistoriske verdier.
- d. Haugenveien BN1 (H810_4)
Det skal foreligge ny felles reguleringsplan for hele området BN1 (jf. § 22.2) før nye tiltak etter pbl. § 1-6 kan gjennomføres.

§ 32.2 Fornyelsesområde (H830_1)

- a. Sørhellinga (H830_1)
I fornyelsesområdet på Sørhellinga skal utbygging ha høy områdetetthet og større grad av flerfunksjonalitet. Det må tas særlig hensyn til historiske

bygningstiljø og siktlinjer.

5. Bestemmelser og retningslinjer til bestemmellesområder

(pbl. § 11 - 8)

§ 33 Bestemmellesområde for prioriterte utbyggingsområder Ås Sentralområde og Solberg

Ved regulering i områder avsatt som prioriterte utbyggingsområder skal det legges vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon med høy kvalitet og miljøambisjoner.

Planleggingen skal styrke sykkel og gange som fremkomstmiddel og fremme universell utforming.

Grønnstrukturen skal sikres og vassdrag skal opprettholdes.

Hensynet til bl.a. grøntarealer, uteoppholdsarealer, lysforhold, overvannshåndtering skal ivaretas

§ 34 Bestemmellesområde for masseforvaltning #1, #2 og #3 for terrengregulering i LNF-område

Innenfor områdene #1 og #2 tillates terrengregulering med rene, naturlige masser. Terrengregulering kan ikke finne sted før områdene er regulert. Arealene skal tilbakeføres til dyrket mark når terrengreguleringen er gjennomført.

Området #3 skal tilbakeføres til dyrket mark når terrengreguleringen er gjennomført.

§ 35 Bestemmellesområde for masseforvaltning #4 for snødeponi i LNF

Innenfor område #4 tillates lagring av snø. Lagring av snø kan ikke gjennomføres før området er regulert.