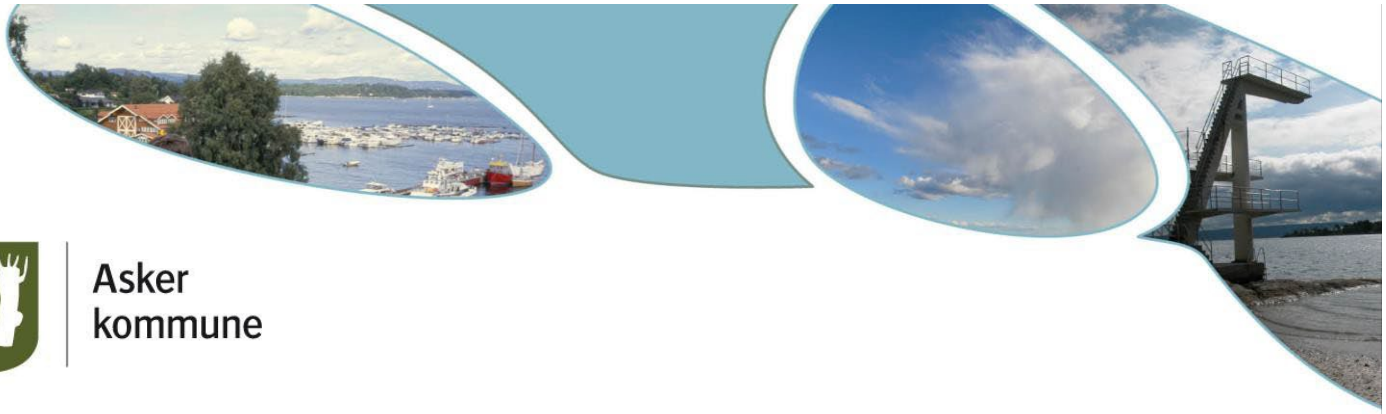

Asker kommune

Planbestemmelser PlanID 06272018017 – Fagertunveien 11 m/fl. – 3477 Båtstø

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse 1
1 Planens hensikt 2
1.1 Rekkefølgekrav 2
1.2 Dokumentasjonskrav 2
1.3 Sikrings-, støy- og faresoner 3
2 Generelle bestemmelser for bebyggelse og anlegg 3
2.1 Hensynssone 3
2.2 Type bebyggelse / Utnyttelse av området 3
2.3 Plassering 3
2.4 Utnyttelse 3
2.5 Høyde 4
2.6 Takform 4
2.7 Universell utforming 4
3 Offentlig formål eller fellesareal 4
4 Grøntstruktur 5

Sist oppdatert: 20.01.2022

1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å

- Åpne for utbygging av boliger i henhold til gjeldende Kommuneplan for Asker (KP), og gjeldene Kommunedelplan for Båtstø (KDPB)
- Tilrettelegge for ferdsel fra Fagertunveien til Lagetveien med opprettholdelse av kulturvei som samtidig skal tjene som adkomst til tomtene

1.1 Rekkefølgekrav

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 11)

- Før igangsettingstillatelse gis skal tekniske planer for vei, vann og avløp og renovasjon, annen teknisk infrastruktur være godkjent i henhold til vei- og gatenormalen, retningslinjer for veibygging, dog under hensyntagen til at veien, skal være så lite inngripende som mulig. Det er besluttet reguleringsbredde 6m (kjørebane 3m). Illustrasjon for adkomst og snumuligheter for uttrykningskjøretøyer og renovasjon skal være en del av underlaget for godkjenning.
- Før rammetillatelse gis, skal det foreligge en godkjent plan for vannforsyning med uttak for brannslokking, avløpssystem og overvannshåndtering. Planen skal gjelde for hele planområdet, og være klar før første rammetillatelse.
- Før rammetillatelse gis, skal det foreligge en skisse som viser fjernvirkning fra sjøen. Skissen skal leveres pr rammesøknad.

- Felles leke-/oppholdsområde skal være ferdig opparbeidet, og utstyrt med lekeapparater, før innenbrukstillatelse gis

- Utomhusarealer på private tomter skal være ferdig grovplanert og tildekket med egnede masser før ferdigattest kan gis

- Før veianlegget lovlig tas i bruk, skal belysning av trafikkområder åpne for alminnelig ferdsel, være ferdigstilt. Evt. transformator, kabel og strømtilførsel skal plasseres utenfor grøfteareal.

- Før ferdigattest for veianlegget gis, skal beplantning og tilsåing være etablert iht godkjente planer.

- Renovasjonsanlegget skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis

- Før fradeling av eiendommer innenfor planområdet finner sted, skal felles adkomstvei fra Fagertunveien være opparbeidet.

- Alle eiendommene innenfor planområdet har plikt til å tegne medlemskap i Båtstø og Høvik Vel.

1.2 Dokumentasjonskrav

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 12)

- Utomhusplan skal inngå i byggesøknaden for den enkelte eiendom. Planen skal vise eksisterendeog framtidig terreng, eventuelle støttemurer og trapper, uteoppholdsareal og grøntareal, garasjeplassering, biloppstillingsplasserog manøvreringsareal og overvannshåndtering.
- Det skal redegjøres for den felles renovasjonsløsningen, vist i plan.

- Før rammetillatelse for byggetiltak gis, skal det redegjøres for massebalanse og massetransport, samt tiltak for bekjempelse av evt. svartelistede plantearter.

• Antall garasjeplasser og parkeringsplasser for bil, samt dimensjonering og utforming av parkeringsarealene, skal være i henhold til kommunens vei- og gatenormal (2010).

1.3 Sikrings-, støy- og faresoner

(plan- og bygningsloven § 11-8 punkt a)

• Ved avkjørsel fra Fagertunveien skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum. Frisiktsonen skal baseres på 30km/t, og dermed være 20m til hver side fra senter vei, målt 4m inn fra veikant i Fagertunveien. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veioppgraderingen.

2 Generelle bestemmelser for bebyggelse og anlegg

2.1 Hensynssoner

• Område o_G1 inngår i hensynssone i KDPB. Hensynet er opprettholdelse av kulturdrag fra Fagertunveien til Lagetveien.
• På eller i nærheten av hensynssonene H540 og H550 skal det tas særlige hensyn ved utvikling ref. rapport om Naturtypekartlegging for området.

2.2 Type bebyggelse / Utnyttelse av området

• Området kan bebygges med frittliggende småhus og tilhørende anlegg i form av eneboliger eller tomannsboliger. Tomtestørrelser skal tilsvare retningslinjene i gjeldende kommunedelplan. For eneboliger tillates integrert sekundærleilighet inntil 80 m2 (BRA) og 5m2 bod. Boligenhet defineres ihenhold til gjeldende Plan- og bygningslov med tilhørende Byggeforskrifter.
• Innen området kan den enkelte eiendom utbygges individuelt, men felles adkomstvei, felles lekeareal og felles renovasjon må prosjekteres og gjennomføres i ett byggetrinn.
• Det tillates ikke frittliggende sekundærleiligheter på eneboligtomtene. Eventuelle sekundærleiligheter skal være integrert i eneboligene, og disses BYA.

2.3 Plassering

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 2)

• Bebyggelsens plassering skal være i henhold til prinsippene i illustrasjonsplan datert 17.01.2022, regulerte byggegrenser og angitte maksimale kotehøyder. Endelig plassering bestemmes gjennom rammesøknaden for den enkelte eiendommen.
• Frittliggende garasje og bod/uthus under 50 m2 som ikke inneholder boligdel, kan tillates plassert utenfor regulerte byggegrenser så lenge de er innenfor Plan- og bygningslovens bestemmelser.

2.4 Utnyttelse

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

• Grad av utnytting skal ikke overstige bestemmelsene i gjeldende KDPB (%-BYA = 20%).

• I beregningen av BYA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m2 pr. plass. Krav til biloppstillingsplasser utover kravet til antall garasjeplasser tillates i tillegg til angitt grad av utnytting, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd
• Parkeringsareal under bygning/planert terreng, medregnes ikke i grad av utnytting. • Areal over parkeringsplasser under terreng, som inngår i nødvendig MUA (minste uteoppholdsareal) skal ha overdekning/markdekke med en minste jorddybde på 0,3 m.

2.5 Høyde

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

• Gesimshøyden og mønehøyden skal ikke overstige bestemmelsene i gjeldende KP/KDPB, beregnet i henhold til TEK. • For frittliggende garasje, uthus o.l. skal gesimshøyden ikke overstige 3,0m og mønehøyden skal ikke overstige 5,0m. Begge høyder beregnet i forhold til TEK.

2.6 Takform

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

• Bebyggelsen skal ha en utforming og volumoppbygging som harmonerer med terreng og omgivelser. Tak kan være saltak, pulttak, flatt tak eller kombinasjoner av disse.
• På boligbygninger tillates ark eller oppløft eller innhugg i takflaten innenfor1/3 av fasadens lengde. For slik konstruksjon kan det tillates høyere gesimshøyde enn det som framgår av forskriftenes definisjon av gesims, men det forutsettes at konstruksjonen underordner seg takets hovedform.
• Takterrasser kan tillates. For takterrasser skal rekkverk trekkes min. 1,5m inn fra vegglivet. Tilkomst til terrasser/takterrasser kan plasseres i veggliv.

2.7 Universell utforming

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 4)

• Det skal tilrettelegges for universell utforming frem til boligenes hovedinngang innenfor Plan- og bygningslovens rammer.

3 Offentlig formål eller fellesareal

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 4)

• Område 0_G1 skal være offentlig
• Område f_BRE skal være fellesareal for renovasjonsløsning (gbnr 246/149, 246/151, og 246/153)
• Området f_BLK1 skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte eiendom/parsell innen planområdet gis hjemmel til fellesarealet samtidig med fradelingen.
• Området f_SV1 (246/154) skal etableres som felleseiendom, ved at gbnr 246/149, 151 og 153 (herunder parseller utskilt fra dem) gis hjemmel til veigrunnen,samtidig med delingen. Eierforholdet gir ikke grunnlag for å nekte tilkomst til eiendom i syd utenfor planområdet.

- Området f_BGP skal etableres som felleseiendom (gårdsplass), for utskilte parseller av gbnr 246/151

4 Grøntstruktur

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 4)

- Grøntstruktur skal være off. tilgengelig kulturvei/sti mellom Fagertunveien/f_SV1 og Lagetveien