

## **0220 2015017**

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 23. mai 2017 i medhold av Plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune, 26. mai 2017

For rådmannen



Marte H. Lie

## **REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR NESBUKTA 6 m.fl, LANDØYA, ASKER KOMMUNE**

Plankart datert 29.03.2017

Bestemmelser datert 29.03.2017 med endring vedtatt av kommunestyret  
23.05.2017.

### **§ 1 Planens hensikt**

Hensikten med reguleringsplanen er

- å legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse i et område avsatt som boligområde i kommuneplanen
- å sikre godt samspill mellom bebyggelse og landskap gjennom tilrettelegging for bevaring av grøntdraget mellom Nesbukta og Nes Terrasse
- å tilrettelegge for gangforbindelser/kyststitraser for allmennheten gjennom området

### **§ 2 Reguleringsformål**

Bestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

- Område for bebyggelse og anlegg PBL §12-5:
  - o Boliger – konsentrert småhusbebyggelse
  - o Felles uteoppholdsareal
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur PBL §12-5
  - o v1\_Kjøreveg B3-T
  - o v2\_Kjøreveg
  - o g1\_Gangveg - fremtidig kyststitraseré
  - o g2\_Gangveg
- Grønnstruktur PBL §12-5:
  - o Grønnstruktur

### **§ 3 Vilkår for gjennomføring**

#### 3.1 Rekkefølgekrav

3.1.1 Før det gis rammetillatelse for boligene skal skolekapasitet være dokumentert.

- 3.1.2 Felles leke-/oppholdsområde skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest.
- 3.1.3 Felles gangveg g1 og gangsti g2 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest.
- 3.1.4 Renovasjonsanlegget skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.

### 3.2 Dokumentasjonskrav

- 3.2.1 Utomhusplanen skal inngå i byggesøknaden. Planen skal bl.a. vise eksisterende og framtidig terreng, murer og trapper, uteoppholdsareal og grøntareal med sittebenker, lekeapparater, evt. biloppstillingsplasser og manøvreringsareal på terreng, interne adkomstveier og forbindelser, markering av adkomstvegen inn til feltet, belysning, vegetasjon og materialbruk på markdekker, samt løsning for renovasjon. Utomhusplanen skal vise beplantning mot naboer  
Før det gis igangsettingstillatelse skal eventuell forurenset grunn være kartlagt og avbøtende tiltak være avklart og gjennomført.
- 3.2.2 Før det gis igangsettingstillatelse, skal det foreligge tekniske planer for vann- og avløp, renovasjon, overvannshåndtering og annen teknisk infrastruktur. For nye tiltak som berører VA- anlegg innen planområdet, skal det utarbeides en omforent teknisk løsning i samråd med kommunen.
- 3.2.3 Området og bygninger som er foreslått fredet skal sikres i anleggsperioden. En plan for dette skal inngå i byggesøknaden og godkjennes av Riksantikvaren.
- 3.2.4 Detaljprosjektert adkomstvei gjennom Yachtverftet og gangvei g1 og g2 skal inngå i byggesøknaden og må godkjennes av Riksantikvaren. Planen skal vise kantstein, belysning og areal for snøopplagring.
- 3.2.5 Det skal gjennomføres en kartlegging av biologisk mangfold i sommersesongen som skal inngå i byggesøknaden.

### **§ 4 Fellesbestemmelser**

- 4.1 Støynivåer for boliger og tilhørende utearealer skal ikke overstige verdier i Miljøverndepartementets støyretningslinje T-1442/2012, tabell 3.
- 4.2 Det skal avsettes min. 1,0 p-plass – maks. 1,7 p-plass pr. boenhet. Minst 1,0 av plassene pr. boenhet skal være overdekket. Minimum 5 % skal være HC – plasser. Det skal avsettes 2 plasser for sykkelparkering pr. boenhet.
- 4.3 Det skal avsettes minimum 80 m<sup>2</sup> egnet uteoppholdsareal per boenhet. Av dette skal minimum 25 m<sup>2</sup> per boenhet opparbeides som fellesareal på bakkenivå for lek, aktivitet og uteopphold. Fellesarealet skal gis en hensiktsmessig arrondering, ligge på terrengnivå og ikke være brattere enn 1:3, med unntak av akebakker og skjermbelter.

Ny beplantning skal tilføres for å opprettholde et grønt preg på felles uteoppholdsarealer. Fellesarealer på dekker over parkering kan medregnes

forutsatt at det er tilrettelagt som del av en helhetlig utforming for utearealene. Det skal være minimum 0,5m jordoverdekning på uteoppholdsarealene.

- 4.4 Gnr/bnr 39/10 har i dag godkjent avkjørsel til offentlig vei Nesbukta, og boligbebyggelsen skal bruke denne. Deling av gnr/bnr 39/10 forutsetter bruk av regulert v1, samt tinglysning av kjørerett over gnr/bnr 39/10 frem til offentlig vei Nesbukta.

## **§ 5 Bebyggelse og anlegg – konsentrert småhusbebyggelse**

### 5.1 Type bebyggelse

Området kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse og tilhørende anlegg.

I plankartet er det angitt feltbenevnelse for hver enkelt avgrenset byggegrense (polygon): B1-B6.

### 5.2 Plassering

Bebyggelse og parkeringsanlegg skal oppføres innenfor byggegrenser og bestemmelsesgrenser som vist på plankartet. Sportsboder 5 m<sup>2</sup> tillates plassert utenfor byggegrenser

### 5.3 Utnyttelse

Tillatt grad av utnytting skal ikke overstige BRA 5.500 m<sup>2</sup>

### 5.4 Høyder

5.4.1 Hustyper skal varieres for å oppnå god tilpasning til området.

For felt B1 – B3 skal det varieres mellom pulttak og flate tak innenfor hvert felt. Ved pulttak skal takvinkel ikke være større enn 10 grader.

Øverste etasje skal være tilbaketrukket med minimum 2,3 meter på fasadens ene kortside. Det tillates inntrukne takterrasser.

Felt B4-B6 skal ha mønetak. Takene skal ha møneretning som anvist på plankartet og møne skal ligge forskutt med en side med takvinkel på minst 60 grader.

Øverste etasje skal være tilbaketrukket med minimum 3,8 meter på fasadens ene kortside. Det tillates inntrukne takterrasser.

5.4.2 Tillat maksimal høyde på bebyggelsen er som følger:

B1: Gesimshøyden skal ikke overstige kote 18,0

B2: Gesimshøyden skal ikke overstige kote 17,5

B3: Gesimshøyden skal ikke overstige kote 17,5

B4: Mønehøyden skal ikke overstige kote 16,0

B5: Mønehøyden skal ikke overstige kote 16,5

B6: Mønehøyden skal ikke overstige kote 17,0

5.4.3 Det tillates ikke andre bygningskonstruksjoner enn pipe over angitte kotehøyder på plankartet.

## 5.5 Utforming

### 5.5.1 Bebyggelse

Ny bebyggelse skal utformes slik at området fremstår med et helhetlig preg, med god arkitektonisk utforming og tilpasning til terreng og landskap. Det tillates inntrukne takterrasser i øverste etasje. Fasadene skal brytes opp og gis et variert preg gjennom horisontale eller vertikale sprang, samt variasjon i detaljering og materialbruk. Dominerende material- og fargebruk skal være tre og matte takflater i avdempede jordfarger.

### 5.5.2. Felles uteoppholdsareal og lekeplass

Lekeplass skal tilrettelegges for småbarnslek i tillegg til annet uteopphold med bord og benker.

### 5.5.3 Utomhusplan

Områdets utforming skal fastsettes ved utomhusplan som skal være godkjent av kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse for byggene. Skråning nord for ny bebyggelse skal opprettholdes som et grøntdrag. Det tillates terrengbearbeidelser og moderat planering for etablering av utsiktspunkter, og fellesarealer i tilknytning til gangveg. Trapper, ramper og nødvendige terrengbearbeidelser for etablering av markterrasser, funksjonelle internveier og overvannshåndtering tillates også oppført, og utenfor byggegrensene inntatt på plankartet.

## **§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### 6.1.v1 veg, kjøreveg (privat)

V1 skal betjene boliger innenfor B1-B6. Vegarealet skal kunne benyttes av verftet så lenge det er driftsvirksomhet på stedet. Veggen skal tydelig markeres med opphøyet kant-sten for å skille mot omliggende arealer. Veggen skal være privat.

### 6.2v2 veg, kjøreveg (privat)

Vegen skal benyttes som kjørbær adkomst til eksisterende boliger på 39/1915 og 39/1721. Veien skal være åpen for allmenn ferdsel og tilknyttes regulert gangsti

### 6.3 g1 gangveg og g2 gangsti – kyststitrásé (privat)

6.3.1 Gangveg og gangsti skal kunne benyttes som del av kyststitrásé med allmenn ferdselsrett over eiendommene mellom Nes Terrasse og Nesbukta som angitt på plankartet. Endring av trase fordrer tillatelse fra kommunen. Allmenn ferdselsrett skal tinglyses. G1 skal ha belysning og asfaltdekke.

6.3.2 Nødvendige terrengbearbeidelser for etablering av gangveg og gangsti er tillatt. Endelig utforming med eventuelle støttemurer og trapper skal vises i godkjent utomhusplan. Kravene til universell utforming fravikes pga. eksisterende topografi.

### 6.4 g3 gangsti – (privat)

Nødvendige terrengbearbeidelser for etablering av gangsti er tillatt. Endelig utforming med eventuelle støttemurer og trapper skal vises i godkjent utomhusplan. Kravene til universell utforming fravikes pga. eksisterende topografi.

## **§7 Grønnstruktur**

7.1 Området skal være felles naturområde for alle beboerne innenfor felt B1-B6.

7.2 Området skal fremstå som et grøntdrag og større innmålte trær og styvede asker skal bevares så langt det lar seg gjøre.