

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING – Bjørklundsveien 22B, GNR/BNR. 39/97

SIST DATERT: 12.09.2022.

TILHØRENDE PLANKART DATERT: 12.09.2022

Rettet 31.01.2023 ved at ny §7.5 er lagt til etter kommunestyrebehandlingen

§ 1. Planen

1.1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å

- åpne for utbygging av boliger med tilpasset garasjeanlegg under bakken
- etablere ny kjørevei med fortau
- etablere støyskjerm for å sikre god bokvalitet i bolig og på utearealer
- bevare eksisterende vegetasjon på deler av planområdet mot øst

1.2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende arealbruk og hensynsoner:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse
- Religionsutøvelse
- Energianlegg Trafo

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørevei
- Fortau
- Parkering
- Gangsti
- Annen veigrunn - Grøntareal

Hensynssone og vern

- Bevaring naturmiljø, hensynsone 560
- Grønnstruktur

§2. Vilkår for gjennomføring

2.1 Rekkefølgekrav

- Før rammetillatelse gis, skal det foreligge en godkjent rammeplan for vannforsyning med uttak for brannslukking, avløpssystem og overvannshåndtering.
- Før rammetillatelse gis, skal skolekapasitet være tilfredsstillende eller sikret.
- Før rammetillatelse gis, skal det foreligge plan for gjennomføring av anleggsperioden, riggplan og sikring av myke trafikanter.
- Utomhusarealer, inkludert felles leke-/oppholdsområde skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse lovlig tas i bruk. Beplantning skal senest utføres innen nærmeste plantesesong.
- Før bebyggelsen lovlig tas i bruk, skal nødvendige støyskjermingstiltak være etablert.

- Støyfaglig utredning/støyrapport som redegjør for nødvendige støyskjermingstiltak, skal inngå i rammesøknaden.
- Før ny bebyggelse på felt B1 lovlig tas i bruk, skal intern gangvei være opparbeidet.
- Dersom Bjørklundsveien besluttes stengt mot Nesbruveien i forbindelse med utbygging av E18, skal Nesbruveien fra krysset ved Vestre Nes til kryss med Bjørklundsveien opparbeides til regulert standard før Bjørklundsveien stenges.
- Dersom Bjørklundsveien ikke besluttes stengt mot Nesbruveien:
 - skal vei- og fortausarealene tilbakeføres til boligareal ved en mindre endring av reguleringsplanen
 - skal det sikres en allment tilgjengelig gangvei gjennom planområdet
 - tillates det oppføring av ytterligere en enebolig i planområdet i tillegg til de opprinnelige 19 boenhetene. Denne skal inneholde kun en hovedbruksenhet og bør henvende seg mot Bjørklundsveien.

2.2. Dokumentasjonskrav (PBL. § 12-7 nr. 12)

- Planlagte støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.
- Utomhusplan skal inngå i byggesøknaden og godkjennes av kommunen. Planen skal vise reguleringsplan, eksisterende og framtidig terreng, eventuelle støttmurer og trapper, uteoppholdsareal og grøntareal, garasjeplassering, biloppstillingsplasser og manøvreringsareal, avkjørsel og frisikt til tomt og bolig, overvannshåndtering, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifisering av terreng, vegetasjon og markdekke som forutsettes bevart, og løsning for renovasjon.
- Før rammetillatelse for byggetiltak gis, skal det dokumenteres i en miljøoppfølgingsplan hvordan aktuelle miljømål skal ivaretas gjennom detaljprosjektering og byggeprosess. Miljøoppfølgingsplanen skal bl.a. inneholde redegjørelse for massebalanse og massetransport, sikring av vegetasjon i hensynssoner i anleggsperioden og tiltak for bekjempelse av fremmede arter. Miljøoppfølgingsplanen skal godkjennes av kommunen.
- Før rammetillatelse gis, skal plan for overvannshåndtering være godkjent av kommunen. Vannbalansen skal opprettholdes i utbyggingsområdet for å ivareta vannets kretsløp.

§3. Andre fellesbestemmelser (PBL. § 12-7 nr. 1)

3.1 Avkjørsel og vegkryss

- Mot kryss og avkjørsel skal det mellom frisiktlinje og veiformål være frisikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende veiens planum. Frisiktsonen skal opparbeides samtidig med veianlegget.

3.2 Miljøbestemmelser

- Støynivå på uteoppholdsarealet og fasade skal tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, eller senere retningslinjer som erstatter denne.
- Ny beplantning skal ikke benytte fremmede arter som kan utgjøre økologisk risiko for naturmangfoldet.

3.3 Energianlegg trafo

- Nettstasjon kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

§4. Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse, felt B1

4.1 Utnyttelse

- Område B1 kan bebygges med rekkehus/ flermannsbolig/ kjedehus i konsentrert småhusbebyggelse.
- Grad av utnytting skal ikke overstige BYA =32% og maks 18 boenheter.
- Krav til biloppstillingsplass utover garasje plass tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassen ligger på terreng og ikke er overbygget.
- Uteoppholdsarealet for boligene skal utgjøre minimum 80m² pr. boenhet. Arealet skal være egnet til lek, opphold og aktiviteter for beboerne og terrenget skal ikke være brattere enn 1:3.
- Av uteoppholdsarealet skal minimum 25m² pr. boenhet opparbeides som nærmiljøanlegg/lekeplass. Arealet skal være felles for beboerne og ligge på terreng/lokk.
- Utenfor byggegrensen tillates heis/trappehus til garasjekjeller på inntil 30m².
- Forstøtningsmur på inntil 1m tillates 1m utenfor byggegrensen.
- Frittliggende nettstasjon etableres på eiendommen og utenfor byggegrensen. Nettstasjonen dimensjoneres i h.t nettleverandørens retningslinjer og avstandskrav.

4.2 Utforming

- Bebyggelsen skal ha helhetlig arkitektonisk utforming når det gjelder takvinkel, materialbruk og fargesetting. Illustrasjoner datert februar 2022 skal legges til grunn.
- Bebyggelsen skal ha saltak. Mønehøydene skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet.
- Bebyggelsen, støttemurer og støyskjerm skal utformes med bestandige materialer og fargebruk som er familiær med bebyggelsen i nærområdet.
- Det skal etableres heis/trappehus fra garasjekjeller til terreng mellom boligene.
- Over parkeringskjelleren skal det være terrengoverdekning med en min. jorddybde på 0,5 m. Området skal opparbeides som del av grøntanlegget og være del av lokal overvannshåndtering.
- Oppholdsrom med støynivåer på fasade over godkjent grense, kan benytte takvinduer hvis plasseringen tilfredsstiller tillatt støygrense.

4.3 Parkering

- Det skal opparbeides 1,2 stk. parkeringsplasser pr. bolig, hvorav 0,2 parkeringsplasser er gjesteplasser. Det skal avsettes 2 sykkelparkingsplasser per boenhet.
- Parkeringsplassene skal etableres i garasjeanlegg under terreng.
- Det tillates 3 stk. gjesteparkingsplasser på terreng.

4.4. Universell utforming

- Fem av boligene på tunet skal utformes som tilgjengelig boenhet. Disse skal ha alle hovedfunksjoner (bad, soverom, stue og kjøkken) på inngangsplanet og trinnfri adkomst fra p-kjeller via heis. Det skal avsettes 2 HC parkeringsplasser i p-anlegget.

§5. Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse, felt B2

5.1 Utnyttelse

- Område B2 kan bebygges med enebolig.
- Grad av utnytting skal ikke overstige BYA =25%.
- Krav til biloppstillingsplass utover garasje plass tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassen ligger på terreng og ikke er overbygget.

- Uteoppholdsarealet for boligene skal per boenhet utgjøre 200m². Arealet skal være egnet til lek, opphold og aktiviteter for beboerne og terrenget skal ikke være brattere enn 1:3.
- Forstøtningsmurer på inntil 1m tillates utenfor byggegrensen.

5.2 Utforming

- Bebyggelsen skal speile arkitektonisk utforming i område B1 når det gjelder materialbruk og fargesetting. Bebyggelsen skal utformes med bestandige materialer og fargebruk som er familiær med bebyggelsen i nærområdet. Det tillates flate tak, saltak, pulttak, eller en kombinasjon av disse. Det tillates takterrasse.
- Gesimshøyder for saltak eller pulttak skal ikke overstige kotehøydene som er vist på plankartet.

5.3 Parkering

- Antall garasjeplasser og antall parkeringsplasser for bil, forflytningshemmede, mc, moped og sykkel samt dimensjonering og utforming av parkeringsarealene, skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

§6. Religionsutøvelse

- Arealet skal ha samme arealformål og bestemmelse som den til hver tid gjeldende reguleringsbestemmelse for tilgrensende areal, kirketomten og presteboligen.

§7. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL. § 12-5 nr. 2)

7.1 Kjørvevei _ SKV1

- Utforming skal være iht. vei og gatenormal for Asker kommune. Veibelysning skal være iht. veibelysningsnormal for Asker kommune (2003).

7.2 Fortau _ SF1

- Utforming skal være iht. vei og gatenormal for Asker kommune.

7.3 Parkering - P

- Utforming skal være iht. vei og gatenormal for Asker kommune.

7.4 Gangsti - SGG

- Gangsti mellom Bjørklundsveien og Nesbruveien opparbeides som vist på plankartet og skal være åpen for allmenn ferdsel

7.5 Adkomst til Holmen kirke

- Planen tilrettelegger for krysning av regulert gangvei inn mot Holmen kirkes uteområder.

§8. Grønnstruktur og hensynssone

- Innenfor «GN» og hensynssone H560 1 og 2 skal terreng, vegetasjon, markdekke og områdets karakter bevares. Utfylling, massedeposering og dumping er ikke tillatt.