

0325 2017008

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 7. april 2020 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune,
For kommunedirektøren

Marte H. Lie

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VOLLEN SENTRUM – NORDRE DEL SLEMMESTADVEIEN 416, GNR. 75, BNR. 5, 22 OG 25 OG DELER AV GNR. 73 BNR. 9

**Datert 05.02.2020- revidert iht. kommunestyrevedtak 7.4.2020.
Tilhørende plankart datert 14.10.2019**

1. Planens hensikt

Er å videreutvikle Vollen sentrum ved å knytte planområdet til eksisterende sentrumsområde på en helhetlig måte. Videre er hensikten å legge rammer for fremtidig nærings- og boligutbygging med tilhørende infrastruktur og nye uteoppholdsarealer for beboere og allmenheten. Det legges opp til oppføring av næringsbebyggelse på bakkeplan mot sjøen. Over næringen etableres det sammensatte boligvolumer som omkranser et felles uteoppholdsareal. Videre er hensikten med reguleringen å legge til rette for allmenn ferdsel ut på en universelt tilgjengelig bryggepromenade, samt tilrettelegge for gjestehavn og dypvannskai.

2. Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder for det området som er vist med plangrense på reguleringskartet. Området reguleres til:

1. Bebyggelse og anlegg:
 - BS – Sentrumsformål
(Boligbebyggelse i lavblokk, forretning, verksted, bevertning, uteservering.)
 - BKB – Forretning/kontor/tjenesteyting
(Forretning, kontor, verksted, lager, bensinstasjon for båter, bevertning, uteservering.)
 - BE – Energianlegg
 - I2b – Næring – Maritim industri
 - BFS – Bolig – Frittliggende småhusbebyggelse
2. Samferdsel og teknisk infrastruktur: SKV – Kjørevei
SGT – Gatetun
SGG – Gangvei/gangareal/gågate Annen veigrunn - grøntareal
3. Bruk og vern av sjø og vassdrag VHS – Havneområde i sjø VS 1, 2, 3 – Småbåthavn

- 4. Hensynssoner
 - Sikringssoner
 - H140 – Frisikt
 - Sone med angitte særlige hensyn H570_1 – Bevaring kulturmiljø

3. Vilkår for gjennomføring

3.1. Rekkefølgekrav

- 3.1.1 Ved rammesøknad skal det foreligge detaljert utomhusplan og redegjørelse for håndtering av overvann som må godkjennes av kommunen.
- 3.1.2 Før rammetillatelse kan gis for tiltak med boligformål skal det dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet.
- 3.1.3 Ved søknad om tiltak med støyfølsomt formål innenfor gul eller rød støysone, skal det foreligge støyprosjektering for utendørs støy fra vegtrafikk, som anvist i støyutredning medfølgende planforslaget. Også støy fra maritim industri skal være vurdert. Se pkt. 4.3.1 annet ledd.
- 3.1.4 I forbindelse med søknad om tiltak for bølgebryter / havnepromenade skal det dokumenteres at tiltaket ikke får uheldige konsekvenser i bukta for øvrig forårsaket av endrete strømforhold (erosjon etc.).
- 3.1.5 Før igangsettingstillatelse gis skal tekniske planer for vann og avløp, renovasjon og annen teknisk infrastruktur være godkjent av kommunen.
- 3.1.6 Før igangsettingstillatelse (IG) kan gis, skal det dokumenteres at plan for å sikre trygg allmenn ferdsel til og på områdene som grenser til anleggsområdet i byggeperioden er utarbeidet.
- 3.1.7 Før brukstillatelse/ferdigattest kan gis for ny boligbebyggelse i felt BS skal felles uteoppholdsareal, lekeplasser, gatetun (allmenning/marinaplass), gangvei/gangareal/gågate inklusiv havnepromenade med adkomstplass til denne, parkering og renovasjonsordning innenfor områdene regulert til Sentrumsformål (BS), Gatetun (O_SGT), Kombinert formål forretning/kontor/tjenesteyting (BKB), gangvei/gangareal/gågate (O_SGG), være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

4. Fellesbestemmelser

4.1. Estetiske krav

- 4.1.1 Ny bebyggelse skal tilpasses Vollenbebyggelsen i form og skala. Retningslinjer i utformingsmal, datert 16.5.2019, skal følges i byggesaker for nybygg innenfor planområdet.
- 4.1.2 Skilting og profilering skal følge gjeldende bestemmelser for skilt- og reklameinnretninger i Asker kommune.

- 4.1.3 Evt. belysning på bryggene skal omsøkes og godkjennes av kommunen. Belysningen skal begrenses til et minimum og det skal sikres at den ikke blir til sjenanse for nabolag, eller forstyrrer livet i sjøen.

4.2. Miljøoppfølging

- 4.2.1 Under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet skal det vises aktsomhet for å unngå mulig skade på arter, naturtyper og økosystemer, jf. lov om forvaltning av naturmangfold. Eventuelle svartelistede arter skal sorteres ut og leveres til godkjent mottak. Ved nyplanting skal det ikke benyttes fremmede arter eller planter som kan bli invaderende. (Ref. klasse Svært høy risiko eller Høy risiko i Norsk svarteliste).
- 4.2.2 Ved tiltak som kan påvirke forekomst av ålegraseng, må det gjøres tiltak for å hindre negative konsekvenser for ålegrasenga. Evt. tiltak bør primært gjennomføres høst- og vinterstid av hensyn til den sårbare naturforekomsten.
- 4.2.3 Det er totalforbud mot å tømme septik i havnebassenget. Det tillates ikke beboelse i båtene mens de ligger i havnen med mindre det fra marinaens side sikres at septiktanker kan tømmes på en brukervennlig måte (se pkt. 5.8.2). Ved beboelse i båter i vintersesongen, skal det være tegnet abonnement om slik tjeneste.
- 4.2.4 Tiltak for å unngå forurensning og avrenning til sjøen skal ivaretas i alle faser av utbyggingen. Tiltaksplan for opprydding av forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid skal godkjennes av Asker kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

4.3. Støy

- 4.3.1 Det tillates boliger innenfor rød og gul støysone på vilkår av at støy på felles uteoppholdsareal ikke skal overstige 55 dB, at alle boliger har balansert ventilasjon og at minimum halvparten av alle rom for varig opphold, hvorav minimum ett soverom, vender mot stille side.

Også tidvis støy fra maritim næring i, og syd for planområdet skal medtas i utredningen av støyforhold i henhold til gjeldende regelverk, når det skal sikres at stille side kan fungerer som forutsatt over.

4.4. Sikre verneverdier/Hensynssone

De verneverdige bygninger og anlegg (brygger etc.) deles inn i to kategorier, jfr. plankartet:

Kategori 1: Bygninger og anlegg som ikke tillates ombygd eller påbygd, ei heller eksteriørmessige forandringer utover tilbakeføring av bygning/anlegg til opprinnelig utseende (dvs. slik bygning/anlegg så ut før år 1930).

Kategori 2: Bygninger og anlegg som kan tillates ombygd under forutsetning av at eksteriøret holdes mest mulig uendret eller i forhold til opprinnelig utseende.

Eventuelle forandringer skal underordne seg bygningens/anleggets

hovedform, dimensjoner, materialbruk og farge og tilpasses detaljene (vindu-/dørutforming, takutstikk, panelprofiler, belistning, malingstype etc.)

Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller av andre årsaker, skal ny bebyggelse utformes i nøye harmoni med eksisterende miljø, basert på betingelsene i ovenfor beskrevne kategori 2.

Regional kulturmyndighet skal medvirke og godkjenne tiltaket i forbindelse med byggesaken.

4.4.1 Bygning 1 og 2 innenfor hensynssone H570_1.

Begge bygningene tilhører kategori 2.

4.4.2 Bygning 3 (Slemmestadveien 420) og 4 (Gudmundsenbua med eksisterende anlegg) ligger innenfor hensynssone H570_1.

Bygning 3 tilhører kategori 2, mens bygning 4 (Gudmundsenbua) tilhører kategori 1.

Terreng og eventuell eldre vegetasjon av betydning for kulturmiljøet rundt bygg 3 og 4 bør søkes bevart.

4.4.3 Planlagt ny bebyggelse skal tilpasses verneverdig kulturmiljø i Vollen i størrelse, form og materialbruk, fargebruk og detaljering. Se utformingsmal.

4.5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

4.5.1 Bestemmelsesområde #1.

Innenfor området skal terreng og vegetasjon videreføres pga. bekk lagt i rør under.

4.6. Parkeringsbestemmelser og trafikkregulerende tiltak

4.6.1. Innenfor område BS skal det etableres felles garasjeanlegg for boligene og næringslokalene i 1. etasje. Det skal avsettes en biloppstillingsplass per boenhet. Det skal avsettes en biloppstillingsplass per 120 m² BRA næring. Utenfor bedriftenes normale åpningstid skal halvparten av biloppstillingsplassene avsatt til næring kunne benyttes som gjesteparkering for boligbebyggelsen. Minst to av biloppstillingsplassene i garasjeanlegget skal være tilpasset HC-parkering.

4.6.2. For boligene skal det også settes av minimum to sykkelparkeringsplasser per enhet i tilknytning til garasjeanlegget. For næringslokalene skal det etableres to sykkelparkeringsplasser under tak per enhet. Disse tillates oppført på areal avsatt til BKB og SGT i plankartet. Overdekkede sykkelparkeringsplasser regnes ikke med i tomteutnyttelsen

4.6.3. Innenfor område BKB skal det etableres maksimum 41 biloppstillingsplasser på terreng hvorav minst to biloppstillingsplasser skal være HC-plasser. Biloppstillingsplasser skal ha størrelse minimum 12,5 m² og medregnes ikke i tomteutnyttelsen.

4.6.4. Det skal etableres minimum 68 sykkelparkeringsplasser på område BKB. Minimum 36 av disse skal være under tak. Disse plassene er for funksjonene tilknyttet felt BKB og Småbåthavn. Dersom det etableres overdekkede sykkelparkeringsplasser for næringsarealer i BS på felt BKB kommer disse i

tillegg til det ovennevnte 68 plassene. Overdekkede sykkelparkeringsplasser medregnes ikke i tomteutnyttelsen.

4.6.5. Renovasjon, post og varemottak for BS skal plasseres i tilknytning til parkeringskjeller.

4.6.6. Renovasjon for BKB og Småbåthavn skal etableres felles i tilknytning til parkeringsarealet innenfor BKB.

4.7. Energiløsning

4.7.1 Det skal i forbindelse med byggesøknad utarbeides en energiutredning. Energiutredningen skal dokumentere forbruk og forsyning av energi til stasjonær bruk. Den skal spesielt fokusere på:
- Å redusere behovet for «tilført energi» ved å utnytte lokal fornybar energi.
- Utveksling/sambruk av energi i området.

4.8. Nivå ferdig gulv

4.8.1. Ny bebyggelse skal plasseres på minimum 2,32 moh. for sikring mot stormflo. Bygningsdeler for tekniske installasjoner, som for eksempel grube for heissjakt, tillates etablert under denne kotehøyden.

4.9. Overvann

4.9.1. Overvann skal håndteres lokalt.

4.10. Drift og vedlikehold

4.10.1. Utearealer tilgjengelige for allmennheten i planområdet skal driftes og vedlikeholdes av aktørene i planområdet.

5. Bestemmelser til arealformål

Bebyggelse og anlegg

5.1. BS – Sentrumsformål (bolig, forretning, små verksteder, bevertning)

5.1.1 I 1. etasje skal det etableres forretning, verksted og/eller bevertning langs fasade mot øst og sør mot gatetunet. Disse lokalene skal ha adkomst for kunder fra gatetunet. I 1. etasje skal fasadene mot øst og sør være så åpne som mulig mot gatetunet. Det tillates etablert felles adkomst for boligene fra gatetunet.

5.1.2 I 1. etasje tillates det bygget maksimalt 930 m² BRA med forretnings-, verksteds- og bevertningsareal. Hvert lokale kan maksimalt ha størrelse 400 m² BRA.

5.1.3 Det tillates uteservering tilknyttet bevertningslokaler på areal med formål gatetun. Uteserveringen på området kan totalt være på 100 m² og skal ligge innenfor områdene markert på illustrasjonsplanen. Etablering av uteservering er søknadspliktig og utformingen skal utgjøre en del av områdets samlede arkitektoniske uttrykk.

- 5.1.4 I 1. etasje tillates det ikke offentlig tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting eller dagligvareforretning. Det tillates imidlertid å etablere kontorer knyttet til drift av forretninger, verksted og bevertningslokaler i 1. etasje.
- 5.1.5 I 2. til 4. etasje skal det etableres bolig. Boligbebyggelsen skal organiseres i to rekker som vist på illustrasjonsplan. Boligbebyggelsen skal ha gavlfasader vendt mot øst og vest.
- 5.1.6 I 2. til 4. etasje tillates det bygget maksimalt 2300 m² BRA.
- 5.1.7 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkler mellom 30 og 45 graders helning. Dette gjelder ikke for tak/dekke over 1. etasje hvor det skal etableres utearealer for bolig. Tillatte gesims- og mønehøyder er angitt på tilhørende plankart.
- 5.1.8 Det skal etableres siktlinje gjennom boligbebyggelsen fra gang-/ sykkelveien langs Slemmestadveien til sjøen. I bygningsrekken mot vest kan siktlinjen gå gjennom et glassbygg som ivaretar støyforhold på utearealene, jfr. pkt. 4.3.1.
- 5.1.9 Det skal minimum etableres 45 m² felles uteoppholdsareal per boenhet. Felles uteoppholdsareal tillates etablert på tak over 1. etasje. Alle boenheter skal i tillegg ha privat uteareal på minimum 8 m² i form av private terrasser, balkonger osv. Dette arealet tillates at er overdekket. Det skal etableres minimum 275 m² lekeplass innenfor uteoppholdsarealet. Lekeplassen skal være opparbeidet med universell utforming og være i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis. Utarbeidet utformingsmal skal være retningsgivende.
- 5.1.10 Nivå ferdig dekke på uteoppholdsareal over 1. etasje skal ikke ligge over kote 6,35. Det tillates rekkverk og støyskjermer i nødvendig høyde, møblering, kasser for beplantning og utrustning for lekeplassen over denne høyden. Planforslagets utformingsmal skal være retningsgivende for kvalitetsnivået når uteoppholdsarealet skal prosjekteres og etableres. Mulighetene for gjennomføring må sikres konstruktivt i byggeprosjektet.

5.2. BKB - Kombinert formål forretning/kontor/tjenesteyting

- 5.2.1 For område avsatt til forretning/kontor/tjenesteyting tillates maksimalt 1285 m² BYA innenfor byggegrense avsatt på plankartet.
- 5.2.2 Overdekkede sykkelparkeringsplasser og parkeringsplasser på terreng tillates i tillegg til regulert BYA.
- 5.2.3 Gesims- eller mønehøyde på eksisterende bebyggelse tillates ikke endret.
- 5.2.4 Tillatt bruk innenfor formålet er forretning, kontor, bevertning, maritim verkstedsdrift, lager og bensinstasjon for båter. Hvert lokale kan maksimalt ha størrelse 400 m² BRA. Det tillates ikke etablert dagligvarehandel, hotell/overnatting eller industri som medfører støy eller forurensing.

- 5.2.5 Det tillates etablert totalt 530 m² BRA uteservering innenfor området. Uteservering tillates etablert utenfor byggegrenser. Uteserveringen skal ligge innenfor område markert på illustrasjonsplanen. Etablering av uteservering er søknadspliktig og utformingen skal utgjøre en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.
- 5.2.6 Det tillates oppført sykkelparkering for næringslokalene beliggende i BS Sentrumsformål innenfor areal avsatt til BKB. Disse plassene kommer i tillegg til regulert antall sykkelparkeringsplasser på område BKB.

5.3. BFS – Bolig – frittliggende småhusbebyggelse

- 5.3.1. Eksisterende vernet boligbygg tillates påbygget innenfor byggegrense avsatt på plankart.

5.4. Felt N1

- 5.4.1. Arealet tillates benyttet til næring / maritim industri på en måte som tar hensyn til den vernet bygningen.
- 5.4.2. Det tillates ikke oppført ytterligere bebyggelse i felt N1.

5.5. BE - Energianlegg

- 5.5.1 Nettstasjon tillates oppført innenfor felt BE på plankartet. Den kan plasseres 1 m fra eiendomsgrense så fremt avstandskrav i forhold til sikringssoner rundt nettstasjonen er ivarettatt.
- 5.5.2 Nettstasjon tillates i tillegg til regulert utnyttelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.6. o_SGT – Gatetun

- 5.6.1. Gatetunarealet (Almenning, kaifront og marinaplassen) skal sikres tilgang for allmennheten og skal ikke sperres av. Området skal være universelt utformet og ha høy kvalitet i utforming og materialbruk (hvor bruk av trematerialer inngår). Utarbeidet utformingsmal skal være retningsgivende. Det skal etableres sitteplasser på solrike og lune steder og beplantningsløsning skal ta i bruk stedegen vegetasjon / kystflora.
- 5.6.2. Det skal etableres lekeplass på gatetunet (marinaplassen) med minimum størrelse 150 m². Lekeplassen skal gis et maritimt uttrykk gjennom materialbruk og utforming med klatrestativ, sittebenker, bord og beplantning. Arealet skal sikres ved at området adskilles fra tilstøtende trafikkareal ved hjelp av vegetasjon, sitte- og beplantningsmøbler. Utarbeidet utformingsmal skal være retningsgivende.
- 5.6.3. Eksisterende bu sørøst i gatetunet medregnes ikke i tomtens utnyttelse.

Denne tillates flyttet innenfor planområdet uavhengig av reguleringsformål og byggegrenser.

- 5.6.4. Det tillates oppført sykkelparkering for næringslokalene beliggende i BS Sentrumsformål innenfor areal avsatt til gatetun.

5.7. o_SGG – Gangvei

- 5.7.1. Gangvei (brygge-/havnepromenade) skal sikres tilgang for allmennheten og kan ikke sperres av. Gangvei (bryggepromenade) skal være universelt utformet.
- 5.7.2. Det bør tilrettelegges for at kajakkpadlere skal kunne sette ut båter og komme seg i land på egnet sted i planområdet.
- 5.7.3. Gangveien (brygge-/havnepromenaden) skal der denne ligger i sjøen også fungere som bølgebryter. I kobling mot land skal det etableres en plass med ramper, trapper, sittemuligheter og beplantning i høy kvalitet i tråd med godkjent utomhusplan.
- 5.7.4. Ytterst på havne-/ bryggepromenaden (ved gjestehavnen) skal det legges til rette for påfyll av vann, strøm og levering av søppel.
Det skal i tillegg etableres anlegg for tømning av septiktanker her, eller på annet egnet sted i havnen med gode anløps- og tilleggingsforhold, reservert for formålet.
- Valg av plassering av anlegg for septiktømming, skal gjøres basert på fagkyndig prosjektering, og redegjøres for / dokumenteres ved søknad om tiltak. Løsningen skal godkjennes av kommunen.
- 5.7.5. Ytterst på havnepromenaden tillates oppsatt fartsregulerende skilt, for å sikre at det kjøres varsomt i Vollenbukta.
- 5.7.6. Ved etablering av havnepromenade/bølgebryter skal denne ytterst dimensjoneres for å tåle tillegging og fortøyning av fartøy på inntil 65 meters lengde. Slike fartøy kan fortøyes på bølgebryterens østside og kommer i tillegg til de 30 plassene i felt VS2 (se punkt 5.11.1).
- 5.7.7. Det skal tilrettelegges for bademuligheter ytterst langs deler av bølgebryteren.

5.8. SKV - Kjørevei

- 5.8.1. Felles adkomst skal betjene alle funksjonene innenfor planområdet.

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner

5.9. o_VS 1 - Småbåthavn

- 5.9.1. Det tillates etablert inntil 220 båtplasser.

5.10. o_VS 2 – Småbåthavn (gjestehavn)

5.10.1. Det tillates etablert 30 båtplasser innenfor formålet.

5.10.2. Småbåthavnens anlegg i felt VS2 på plankartet skal være åpent for allmennheten.

5.11. o_VS 3 – Småbåthavn

5.11.1. Det tillates etablert inntil 16 båtplasser til service og utleie ved servicebygget.

5.11.2. Det tillates etablert 8 båtplasser med longsidetillegging av båter på havnepromenadens nordside.

5.12. VHS – Havneområde i sjø

5.12.1. Bryggeanlegget i feltet skal være allment tilgjengelig for midlertidig korttids fortøyning i forbindelse med bunkring og lignende i marinaen samt gjester til bedrifter i marinaen.

5.12.2. Innenfor formålet skal det ikke anlegges kaier/brygger eller tiltak som fører til trafikkforhold som forhindrer den marine industrien på tilstøtende eiendom i syd å opprettholde sin virksomhet.

5.13. Søknad iht. havne- og farvannsloven

5.13.1. Tiltak som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i kommunens sjøområde krever tillatelse etter egen søknad til kommunal havnemyndighet, jf. havne- og farvannsloven § 27 første ledd.