

0220 2017002

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 11. desember 2018 i medhold av Plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune, 17.12.2018

For rådmannen

Marte H. Lie

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR BAKKENETUNET, DEL AV GBNR 69/45, 69/8 M.FL.

Plankart datert 27.09.2018

Bestemmelser datert 27.09.2018

§1 Planens hensikt

- 1.1 Hensikten med reguleringsplanen er å
- tilrettelegge for at området kan fortettes med konsentrert småhusbebyggelse for opptil 8 boenheter tilpasset områdets topografiske forhold.
 - sikre opparbeidelse av felles lekeareal.
- 1.2 Formål
- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BKS
 - Renovasjonsanlegg – , f_BRE
 - Uteoppholdsareal, f_BUT
 - Frittliggende småhusbebyggelse BFS
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjørevei (f_SKV1-2)

§2 Vilkår for gjennomføring

- 2.1 Rekkefølgekrav (plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 11)
- 2.1.1 Samtidig med rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet skal tekniske planer for vei, vann- og avløp, overvannshåndtering, renovasjon, energiforsyning og annen teknisk infrastruktur være godkjent. Tiltak for overvannshåndtering i henhold til godkjent VA-plan skal gjennomføres slik at hensynet til overvannssituasjonen ivaretas gjennom hele byggeperioden. Det skal også være gjennomført en miljøundersøkelse av grunnen og ved eventuelle funn av forurensede masser skal det utarbeides en plan som sikrer forsvarlig byggegrunn og hensiktsmessig behandling av forurensede masser.

2.1.2 Krysset Rustadveien/Torpveien

Før brukstillatelse for boligene skal krysset Torpveien/Rustadveien opparbeides med forbedret geometri og siktsoner som vist i gjeldende reguleringsplan. Den regulerte vendeplassen for buss skal ikke etableres.

Før igangsettingstillatelse for boligene skal byggeplan for veikrysset være godkjent av Statens Vegvesen, og det skal videre inngås gjennomføringsavtale med økonomisk garanti med Statens Vegvesen.

2.1.3 Lekeplass

Felles leke-/oppholdsområde f_BUT skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse innenfor felt BKS lovlig tas i bruk.

Dersom bebyggelsen ferdigstilles i vinterhalvåret skal tilhørende leke-/oppholdsarealer være ferdigstilt påfølgende vår, innen uke 24.

2.1.4 Kjøreveier

Felles kjøreveier f_SKV1 og f_SKV2 skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse innenfor felt BKS lovlig tas i bruk.

2.1.5 Renovasjonsanlegg

Renovasjonsanlegget f_REN skal være ferdigstilt før bebyggelsen innenfor felt BKS lovlig tas i bruk.

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

- Utomhusplan skal inngå i byggesøknaden. Planen skal vise reguleringsplan, eksisterende og framtidig terreng, eventuelle støttemurer 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.
Kommunen kan i tillegg kreve dokumentasjon av tiltakets fjernvirkning, herunder oppriss av ny bebyggelse/nye tiltak sett i sammenheng med nabobebyggelse, samt redegjørelse for tiltakets estetiske og/eller arkitektoniske forutsetninger og eventuelle sikringstiltak i byggeperioden.
- Før igangsettingstillatelse for veianlegget gis, skal felles plan/utomhusplan for trafikkskilt, belysning og beplantning være godkjent av kommunen.
- Før rammetillatelse gis, skal det foreligge plan for gjennomføring av anleggsperioden, riggplan og sikring av myke trafikanter.

- Før rammetillatelse gis, skal plan for overvannshåndtering være godkjent av kommunen. Vannbalansen skal opprettholdes i utbyggingsområdet for å ivareta vannets kretsløp.

§ 3 Andre fellesbestemmelser (plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

- 3.1 Det skal legges vekt på god terrengetilpasning ved plassering av bebyggelse, veier, avkjørsler og parkeringsarealer.
- 3.2 Atkomster regulert med adkomstpil tillates justert dersom det kan vises til en bedre løsning.
- 3.3 Bebyggelse, anlegg og utearealer skal gis en estetisk utforming som tilfredsstillende rimelige skjønnetshensyn i seg selv og for omgivelsene.

§ 4 Bebyggelse og anlegg – bolig – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

- 4.1 Området samlet kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse, inntil åtte boenheter.
- 4.2 Maks. tillatt bebygd arealer %-BYA = 50 %. I beregning av BYA skal krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler medtas med 18 m² pr. plass. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser inngår ikke i BYA.
- 4.3 Bebyggelsen skal ha saltak. Det tillates gesimshøyde inntil 5,5 m beregnet i henhold til TEK. Bebyggelsen skal likevel ikke på noe punkt langs fasaden overstige 7,0 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- 4.4 Fasader skal utformes i tre, brytes opp og ha avdempede farger og matt overflate. Illustrasjonene i dokumentet «Fasader og Farger» skal legges til grunn.
- 4.5 Ved byggemelding skal det på situasjonsplan/utomhusplan og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og fremtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, adkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifisering av vegetasjon som forutsettes bevart. Omsøkte tiltak skal målsettes, både med hensyn til størrelse og relevante avstander.
- 4.6 Gjerder skal ikke være høyere enn 1,2 m og må ikke komme i konflikt med friskt/frisiktsoner.
- 4.7 Det skal være 2 parkeringsplasser per boenhet, hvorav én plass skal være i garasje/carport.

§ 5 Bebyggelse og anlegg – uteoppholdsareal (f_BUT)

5.1 Utstyr og opparbeiding

Innenfor formål f_BUT skal det opparbeides uteoppholdsareal på minimum 80m² pr. boenhet. Minimum 25m² av uteoppholdsarealet pr. boenhet skal opparbeides som lekeplass. Lekeplassen skal inneholde apparater for barn i ulike aldre, samt en benk. Arealet skal ligge på bakkeplan og være universelt utformet.

5.2 Eierskap og bruksrett

f_BUT skal være felles for beboerne innenfor BKS og sikres som fellesareal i forbindelse med seksjonering.

§ 6 Bebyggelse og anlegg – Renovasjon (f_BRE)

6.1 Eierskap og bruksrett

f_BRE skal være felles for beboerne innenfor BKS.

§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (f_SKV1-2)

7.1 Opparbeiding

Veier skal opparbeides i henhold til kommunens veinorm. Kjøreveiene skal opparbeides til veiklasse FB, felles boligvei.

7.2 Eierskap og bruksrett

Kjørevei f_SKV1 skal være felles for BKS og gnr/bnr. 69/67, 69/47, 69/101, 69,51 og 69/107. Kjørevei f_SKV2 skal være felles for BKS.