**0220 2016008**

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 13. november 2018 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune,

 For rådmannen

 Marte H. Lie

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NADDERUDJORDET (DRAGONVEIEN 16), GBNR 38/19 m. fl. ASKER KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser datert 03.10.18.

Plankart sist revidert 03.10.18.

**§ 1 Planens hensikt**

Planens hensikt er å;

* legge rammer for en utvikling av området med konsentrert småhusbebyggelse tilpasset de landskapsmessige forhold
* tilrettelegge for et variert boligtilbud med tilhørende fellesarealer som ivaretar krav til god bokvalitet
* sikre trygg gangforbindelse i form av fortau, fra Billingstadveien og frem til boligfeltet
* sikre ivaretagelse av verdifull grønnstruktur og gjenåpning av bekkedrag.

**§ 2 Formål og hensynssoner**

Bestemmelsen gjelder for det området som er vist med planavgrensning på plankartet. Området reguleres til følgende arealbruksformål og hensynssoner;

2.1 Bebyggelse og anlegg

* Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
* Energianlegg / nettstasjon
* Renovasjonsanlegg
* Lekeplass

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

* Kjørevei
* Fortau
* Annen veigrunn
* Parkering

2.3 Grønnstruktur

* Naturområde
* Vegetasjonsskjerm

2.4 Hensynssoner

* Sikringssone frisikt
* Sikringssone infrastrukturanlegg i grunnen
* Faresone høyspenningsanlegg
* Hensyn grøntstruktur
* Bevaring naturmiljø

**§ 3 Rekkefølgebestemmelser**

3.1 Før bebyggelse innenfor felt BKS1–4 lovlig kan tas i bruk skal fortau langs Dragonveien, fra planområdet frem til Billingstadveien og med kobling til eksisterende fortau langs Billingstadveien, være ferdig opparbeidet som vist på plankart.

3.2 Før bebyggelse innenfor felt BKS1–3 lovlig kan tas i bruk, eller opprettelse av ny grunneiendom for det enkelte felt kan finne sted, skal kjørevei f\_SKV1, f\_ SKV2 og parkeringsareal f\_SPA være ferdig opparbeidet. Før bebyggelse innenfor felt BKS4 lovlig kan tas i bruk skal kjørevei f\_SKV1, f\_SKV3 og parkeringsareal f\_SPA være ferdig opparbeidet.

3.3 Før bygninger innenfor felt BKS1–4 lovlig kan tas i bruk skal tekniske anlegg og samfunnstjenester som aktuelt ledningsnett for vann og avløp og energiforsyning være etablert /ferdig opparbeidet.

3.4 Før bebyggelse innenfor delfelt BKS1–3 lovlig kan tas i bruk skal felles leke- og oppholdsareal f\_BLK og vegetasjonsskjerm f\_GV1 være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan.

Før bebyggelse innenfor delfelt BKS4 lovlig kan tas i bruk skal felles lek og opphold innenfor feltet og vegetasjonsskjerm f\_GV2 være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan.

Dersom brukstillatelse gis om vinteren, skal utearealene være ferdigstilt innen 30. juni samme år.

3.5 Før bebyggelse innenfor felt BKS1–4 lovlig kan tas i bruk skal gjenåpning av bekketrasé innenfor hensynssone H530\_1 være gjennomført.

3.6 Før arbeid med gjenåpning av bekketrasé og før det kan gis igangsettingstillatelse for grunnarbeider og byggetiltak innenfor BKS4 skal sikringsgjerde mot hensynssone H560\_1 og H560\_2 være oppført. (Dokumentasjon på gjennomført sikringstiltak skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis).

**§ 4** **Utrednings- og dokumentasjonskrav**

4.1 Rekkefølgebestemmelse vedrørende utrednings- og dokumentasjonskrav

I planområdet kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) ikke finne sted før de utredningskrav som fremkommer i § 4 er ivaretatt. Krav som følger og defineres av de utredninger som skal gjennomføres iht.§ 4 skal gjelde som rekkefølgebestemmelser.

4.2 Tekniske planer for vei

Før igangsettingstillatelse for bygg/anlegg innenfor planområdet kan gis skal tekniske planer for offentlige og private samferdselsanlegg være godkjent av kommunens bygningsmyndighet. Planene skal følge opp Asker kommunes vei- og gatenormal, retningslinjer for veibygging og veibelysningsnormen. Det skal redegjøres for frisiktsoner ved avkjørsler og adkomst for brann- og redningstjenester. Tekniske planer som berører veikrysset Dragonveien/Billingstadveien skal tilsvarende være godkjent av Statens Vegvesen.

4.3 Overordnet plan for vann, avløp og overvann

Før rammetillatelse for arbeid og tiltak som nevnt i pbl §§ 20-1 og 20-2 kan gis, skal det være utarbeidet en overordnet plan for vann- avløp og overvann som skal godkjennes av kommunalteknisk avdeling.

4.4 Tekniske planer for annen infrastruktur

Før rammetillatelse for arbeid og tiltak som nevnt i pbl §§ 20-1 og 20-2 kan gis, skal det det være utarbeidet en detaljert plan for gjenåpning av bekketrasé (innenfor H530\_1) og for teknisk infrastruktur som berører det enkelte område. Planene skal være godkjent av kommunens bygningsmyndighet. Planene skal omhandle tiltak knyttet til

* vannforsyning og avløp
* håndtering av overvann inkludert flomveier for ekstremnedbørssituasjoner,
* avfallshåndtering,
* el-forsyning (høyspent/lavspent),
* tele-/fibernett,
* eventuell parkering under bakken.

Følgende funksjonskrav skal legges til grunn for utarbeiding og godkjenning av planen:

- Lokal overvannshåndtering, både takvann, overflatevann og drensvann skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Det skal redegjøres for aktuelle flomveier for overvann og eventuelle fordrøyningstiltak. Løsninger må tilpasses fremtidens klimautfordringer.

Tekniske planer for avfallsløsning skal være godkjent av kommunalteknisk avdeling før igangsettingstillatelse til tiltak kan gis. Planen må redegjøre for fremkommelighet for renovasjonsbil.

4.5 Utomhusplaner

Arbeid og tiltak som krever søknad og tillatelse i henhold til pbl § 20-1 og 20-2, kan ikke finne sted før det aktuelle arealet inngår i godkjent utomhusplan.

 Utomhusplanen skal fremmes samtidig med søknad om rammetillatelse. Utomhusanlegg knyttet til det enkelte felt skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis. Dersom brukstillatelse gis om vinteren, skal utearealene være ferdigstilt innen 30. juni samme år.

Utomhusplan i målestokk 1:200 skal utarbeides i samsvar med kommunens retningslinjer for utarbeidelse av utomhusplan. Planen skal minimum vise:

* bygningenes plassering med målsatt høyde ved inngangspartiet
* intern kjørevei og gangforbindelse med høydeangivelse
* avkjørsel til bebyggelse, sykkel- og biloppstillingsplasser på terreng, inkl. manøvreringsareal for bil/garasjer
* eksisterende og nytt terreng, angitt med koter
* eventuelle støttemurer og trapper
* utforming og utrustning av felles lekeareal og annet uteoppholdsareal
* eksisterende vegetasjon som skal bevares samt ny vegetasjon m plantevalg og plassering
* bekketrasé og lokal overvannshåndtering/flomveier
* renovasjon

Gjennomsnitt og plantegninger skal det redegjøres for tilknytning og overgang til tilstøtende arealer/naboområder.

Det skal redegjøres for hvordan prinsipper om universell utforming/ tilgjengelighet for alle er ivaretatt. Det skal legges vekt på å bruke materialer og beplantning som ikke er allergifremkallende.

4.6 Anleggsfasen

Før rammetillatelse for tiltak som krever søknad og tillatelse i henhold til pbl § 20-1 og 20-2 kan gis, skal det foreligge plan for gjennomføring av anleggsperioden, riggplan og sikring av myke trafikanter, godkjent av bygningsmyndigheten.

4.7 Miljøoppfølgingsprogram

Før rammetillatelse for tiltak som krever søknad og tillatelse i henhold til pbl § 20-1 og 20-2 kan gis, skal det dokumenteres i en miljøoppfølgingsplan hvordan aktuelle miljømål skal ivaretas gjennom detaljprosjektering og byggeprosess.

 Miljøoppfølgingsplanen skal bl.a. inneholde redegjørelse for tiltak for bekjempelse av evt. fremmede arter, radon, massebalanse og massetransport. Videre skal den redegjøre for håndtering av overvann og utslipp fra anlegg i byggeperioden. I forbindelse med bygging skal ikke overflatemasser fjernes fra området og spre svartlistede arter videre. Massene skal brukes på stedet og fortrinnsvis legges under bygg eller veier eller på arealer som skal skjøttes jevnlig, som f.eks. plener.

**§5. Andre fellesbestemmelser**

5.1 Boligbebyggelsen skal gis et arkitektonisk formspråk hvor volum, materialbruk og farger avstemmes slik at bebyggelsen og bomiljøet danner et harmonisk hele. Bebyggelsens plassering og volumoppbygging skal være innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Rekkehusbebyggelsen skal avtrappes i plan og snitt ved at den tilpasses landskapet. Terrassehusene skal avtrappes etasjevis for boligfløyene delt opp av et atrium imellom som gir tilgang til de enkelte leilighetene. Fasadene skal brytes opp i felt med minimum to materialer eller fargetyper pr. felt. Prinsippene vist på «visualisering luftfoto fra vest datert 03.10.2018» skal være veiledende for utforming.

5.2 Ved prosjektering skal anbefalinger i «Geoteknisk rapport- Prosjekteringsforutsetninger», legges til grunn.

5.2 Markterrasser, mindre forstøtningsmurer, skjermvegger, adkomstveier og oppstillingsplasser parkering kan oppføres utenfor byggegrenser.

5.3 Detalj prosjektering av boligområdet og utforming av utomhusplan vist i

«Illustrasjonsplan LA10» revidert 13.09.2018 skal være veiledende.

5.4 Innenfor område BKS1–4 skal det avsettes minimum 80 m2 egnet felles uteoppholdsareal (MUA) på bakkeplan for lek, aktivitet og uteopphold pr. boenhet.

Innenfor område BKS 4 skal minimum 25 m2 pr. boenhet opparbeides som lekeareal/nærmiljøanlegg. Private terrasser og balkonger medregnes ikke i dette arealet.

5.5 Parkeringsbestemmelser

Antall sykkel-, garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler. Frittliggende garasjer skal i takform, farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen for øvrig.

Garasje- og biloppstillingsplasser skal anlegges på egen tomt for boliger innen hvert felt (BKS1–4). Private parkeringsplasser på terreng medtas i beregningen av BRA med 18 m2 pr. plass. Felles parkering på terreng medregnes ikke i BRA. I tilknytning til felles parkeringsareal f\_SPA skal det anlegges gjesteparkering for BKS 1-4 med min. 0,2 plasser per leilighet innenfor BKS 4 og 0,5 plasser pr. rekkehus innenfor BKS 1-3.

Privat parkering skal sikres tilstrekkelig strømtilførsel til at det kan etableres opplegg for ladning av el-bil på minst 1 stk. parkeringsplass pr. boenhet. Felles parkering f\_SPA skal sikres tilstrekkelig strømtilførsel til min. 2 plasser.

Minst 5 % av plassene på f\_SPA og i parkeringskjeller BKS4 skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

**§ 6. Bebyggelse og anlegg - boligområde**

6.1 BKS1–4 kan samlet bebygges med opptil 36 boliger og tilhørende anlegg.

6.2 **Område BKS1 og 2 – boligområde – konsentrert småhusbebyggelse**

Områdene BKS1 og 2 kan bebygges med rekkehus/kjedehus med tilhørende anlegg. For hvert delområde skal grad av utnytting ikke overstige BRA = 1600 m2 inkludert privat parkering og bod på terreng. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 8 meter, og mønehøyde ikke overskride 9,5 meter over ferdig planert terreng på inngangsplan.

Bebyggelsen skal utføres med saltak. Feltene skal planlegges samlet og bebyggelsen skal gis et enhetlig arkitektonisk uttrykk. BKS 1 skal gis en avtrapping i terrenget mellom boenhetene, samt sideforskyvning i nordre del, som vist på Illustrasjonsplan LA10 revidert 13.09.2018. Det kan tillates ark, oppløft eller innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde. Bredden skal likevel ikke overstige 3 meter. For konstruksjon i takflaten kan det tillates høyere enn maksimal gesimshøyde, men det forutsettes at konstruksjonen underordner seg takets hovedutforming og har en dempet fremtoning. Det tillates balkong i plan 2 med utkragning maks. 2,5 m. Balkongen kan ikke krage utover felles leke- og oppholdsareal f\_BLK.

**6.3 Område BKS3 – boligområde – konsentrert småhusbebyggelse** Område BKS3 kan bebygges med rekkehus/kjedehus med tilhørende anlegg. Grad av utnytting skal ikke overstige BRA = 1000 m2, inkludert parkering i bygning og på terreng. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 8,5 meter, beregnet i forhold til gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Bebyggelsen skal utføres med flate tak. Bebyggelsen skal brytes opp i horisontalplanet med minimum 0,5 m pr 1/3 av den totale lengden av bebyggelsen.

Det tillates balkong i plan 2 med utkragning maks. 2,5 m over byggegrenser i hele byggets bredde mot syd.

**6.4 Område BKS4 – boligområde – konsentrert småhusbebyggelse/terrassert lavblokk**

Område BKS4 kan bebygges med terrassert lavblokk.

Grad av utnytting skal ikke overstige BRA = 2300 m2. Mørke arealer; felles parkering, boder og tekniske rom i bakkant av leiligheter i hovedsak under terreng medregnes ikke i BRA.

Bebyggelsen skal utføres med flate tak. Bygningen skal avtrappes iht. angitte maks tillatt kotehøyder på plankartet. Bebyggelsen skal utføres med atrium minimum 6m bred innvendig, og fasadene skal utføres med minimum to farger- og materialtyper. Mindre utstikkende bygningsdeler i atrium og på terrasser, som pergola, vindfang og trapper kan tillates. Heissjakt, trappehus og tekniske installasjoner på tak kan tillates ført inntil 1,0 meter over høyeste angitte kotehøyde og skal ikke utgjøre mer enn 10 % av takflaten.

**§7 Bebyggelse og anlegg – energianlegg/nettstasjon**

Innenfor angitt formål BE skal det etableres nettstasjon. Nettstasjonen skal tilpasses planområdets bebyggelse i materialbruk og farge.

**§8 Bebyggelse og anlegg – renovasjonsanlegg**

Innenfor formål BRE skal det etableres felles renovasjonsanlegg (delvis nedgravd løsning) for boligene innenfor felt BKS1–4.

Området skal etableres som felleseiendom ved at den enkelte område/eiendom gis hjemmel til området samtidig med seksjonering / opprettelse av ny grunneiendom.

**§9 Bebyggelse og anlegg – felles leke- og oppholdsareal**

Felles lekeplass f\_BLK, skal tjene som fellesareal for BKS1–3. Områdene skal opparbeides i henhold til utomhusplan og skal bl.a. inneholde sandkasse/lekeapparater, samt sittemulighet. Området skal etableres som felleseiendom ved at det enkelte delfelt gis hjemmel til området samtidig med seksjonering / opprettelse av ny grunneiendom og før brukstillatelse kan gis.

**9. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

9.1 Områdene o\_SVT, o\_SF og o\_SKV reguleres til offentlig veianlegg, vei kl. A med fortau. Adkomst til tverrslag jernbane skal sikres fra veien. Fortau o\_SF skal være gjennomgående, hvor boligavkjørsler utformes med nedsenket kantstein. Regulert annet veiareal skal tilsås som del av veianlegget. Veibelysning skal utføres iht. Veibelysningsnorm for Asker kommune og ferdigstilles samtidig med veianlegget.

9.2 f\_SKV1 skal tjene som felles adkomst til gnr/bnr 38/237 og 38/211, BKS1–4, BRE, BE og f\_SPA. Veien skal opparbeides med en kjørebanebredde på 4,0 m og grøfter på 2,0 m (total veibredde 8,0 m).

f\_SKV2 skal tjene som felles adkomst til BKS1–3 og opparbeides med en kjørebanebredde på min. 3,0 m og grøfter på 1,50 m (total veibredde 6,0 m).

f\_SKV3 3 skal tjene som felles adkomst til BKS4 og opparbeides med en kjørebanebredde på min. 3,0 m og grøfter på 1,50 m (total veibredde 6,0 m).

Veibelysning skal ferdigstilles samtidig med veianleggene. Det skal tas spesielt hensyn til synshemmedes behov for blendfrihet.

Adkomstene skal etableres som felleseiendom, ved at det enkelte område/eiendom gis hjemmel til området, samtidig med seksjonering / opprettelse av ny grunneiendom.

Gnr./bnr 38/237 og 38/211 skal sikres veirett til f\_SKV1. Samtidig skal gangrett for allmennheten sikres over f\_SKV1 frem til gnr./bnr. 38/208. Vei- og gangrett skal tinglyses.

9.3 Området f\_SPA skal tjene som felles gjesteparkering for BKS1–4. Arealet skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte område/eiendom gis hjemmel til området, samtidig med seksjonering / opprettelse av ny grunneiendom.

**§ 10. Grønnstruktur**

10.1 Naturområde

Området er bevokst med rik edellauvskog og skal bevares.

10.2 Vegetasjonsskjerm

 Regulert vegetasjonsskjerm f\_GV1 og f\_GV2 skal beplantes med busker og trær for å skape en skjermvirkning for tilstøtende områder/naboer. Vegetasjonen skal være av en type som ikke blir høyere enn 2,0 meter.

**§ 11 Hensynssoner**

11.1 **H140 Sikringssone frisikt**

På området mellom frisiktlinje og vegformål er det ikke tillat med busker, gjerder eller andre sikthindre som er høyere enn 0,5 m over vegbanen.

11.2 **H190\_1 Sikringssone infrastrukturanlegg i grunnen - Dobbeltspor Bærum grense – Hønsveien**

Alle tiltak innenfor hensynssonen som innebærer inngrep i grunnen skal forelegges Bane NOR for godkjenning. Utbygging innenfor hensynssonen kan kun tillates dersom det er dokumentert at tiltaket ikke har negativ betydning for underliggende jernbaneinfrastruktur.

11.3 **H370\_1 Faresone høyspenningsanlegg**

Før tilrettelegging av veianlegg, parkering eller andre tiltak som berører sikringssonen skal det innhentes uttalelse fra Hafslund Nett AS.

11.4 **H540\_1 Hensynssone grøntstruktur (bekk)**

Eksisterende bekk skal bevares og alle deler av bekkeløpet som ligger i rør skal føres opp i dagen igjen utenom regulerte veiformål. Bekken skal fungere som fordrøyningstiltak for overvann og skal utformes med nødvendige terrengtilpasninger og tilføring av vegetasjon for å oppfylle denne funksjonen best mulig.

Bekken skal ikke behøve sikring av kantene.

11.5 **H560\_1 Bevaring naturmiljø**

Området bevares og tillates naturlig utvikling.

11.6 **H560\_2 Bevaring naturmiljø – tuntre**

Tre BN00047658 har verneverdi B – skal bevares som tuntre. I en radius på 5 meter rundt tuntreet skal det holdes åpent og graving skal unngås.