

Reguleringsplan for Kjelleråsen, GNR 254/196 m.fl.

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering
Plan ID 20150338

1. Planens hensikt

§ 1.1 Planen skal legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur, lekearealer og grøntområder. Det skal vektlegges terrengtilpasset bebyggelse, og bebyggelsen skal utformes slik at minst mulig bearbeidelse av terrenget er nødvendig. Skjæringer og utfyllinger skal begrenses.

§ 1.2 Planen skal sikre/ legge vekt på:

- god tilpasning til terreng og landskap
- tilpasning til områdets særpreg, i et skogkledt landskap
- bevaring av naturverdier og grønnstruktur
- ny bebyggelse og uteområder med høy bokvalitet og høy arkitektonisk kvalitet
- etablering av nye møteplasser og steder for rekreasjon, opphold og lek
- åpen overvannshåndtering
- flomveier
- trafikk sikre løsninger
- tilfredsstillende støyforhold og luftkvalitet

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2.1 Arealformål og hensynssoner (pbl. §12-7, nr 1)

- §12-5, nr 1: Bebyggelse og anlegg
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse: BF1-15
Energianlegg: EA
Renovasjonsanlegg: RA1-7
Lekeplass: LEK1-5
Kombinert bebyggelse og anleggsformål: KBA
- §12-5, nr 2: Samferdsel og teknisk infrastruktur
Kjøreveg: felt KV1-
Fortau: felt FO1-
Gang- og sykkelveg: GS
Annen veggrunn – grøntareal: felt AVG1-
- §12-5, nr 3: Grønnstruktur
Naturområde: GN1-5



- Hensynssoner:
Bevaring naturmiljø (H560)
- Bestemmelsessoner:
Midlertidig anleggs- og riggområde (#1)
Fordrøyningsbasseng (#2)
Turveg (#3)

§ 2.2 Universell utforming (pbl. §12-7, nr 4)

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av fellesarealer og samferdselsanlegg.

Ved nyplanting av fellesarealer skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

§ 2.3 Miljøoppfølgingsplan (pbl. §12-7, nr 3 og 4)

Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan i tråd med NS3466 som skal redegjøre for:

- Aktuelle transportveier i anleggsperioden og iverksetting av trafikksikkerhetstiltak.
- Hvordan støy og støvplager skal forebygges i anleggsperioden
- Miljøfarlige kjemikalier i anleggsperioden
- Massebalanse
- Avfallshåndtering

§ 2.5 Avfallsplan (pbl. §12-7, nr 12)

Det skal utarbeides en avfallsplan som skal vise:

- Renovasjonsløsninger og plassering av anlegg for privat og felles avfallshåndtering
- Sporing som dokumenterer fremkommelighet for renovasjon og utrykningskjøretøy

§ 2.6 Plan for bygge- og anleggsfasen (pbl. §12-7, nr 12)

Det skal utarbeides en plan for bygge- og anleggsfasen. Planen skal:

- Redegjøre for rigg- og anleggsområder
- Redegjøre for driftstider og tiltak for å sikre tilfredsstillende støyforhold i forbindelse med støyende aktivitet, i tråd med kapittel 4 i T-1442.
- Redegjøre for massetransport og mellomlagring av masser
- Vise utslippskrav (støy, avgasser) for maskiner, kjøretøy og utstyr

§ 2.7 Tekniske anlegg (pbl. §12-7, nr 1)

Tekniske anlegg som skal overtas av Asker kommune skal prosjekteres, utføres og overtas i henhold til kommunens overtakelsesprosedyre.

Der hvor vann- og avløpsanlegg skal etableres i/ved veianlegg, skal opparbeidelsen skje samtidig med veianlegget.

§ 2.8 Avkjørsel (pbl. §12-7, nr 1 og 2)

Plassering av avkjørsel til hver tomt er veiledende, men fra hvilken vei tomten skal ha adkomst er



bindende. Ved justering av plassering må det dokumenteres at avkjøringen ikke kommer i konflikt med frisikt, kryss, kurvatur o.l.

§ 2.10 Fremmede arter (pbl. §12-7, nr 6)

Arter som står på Fremmedartslista 2023 skal bekjempes innenfor planområdet. Ved graving, transport og mottak av masser må det sikres at arter som står på Fremmedartslista ikke spres.

§ 2.13 Kulturminner (pbl. §12-7, nr 6)

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og regional kulturminnemyndighet varsles, jf. Kulturminnelovens §8, andre ledd.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

a. Renovasjon

Renovasjon for feltene BF1-15 skal etableres innenfor feltet RA1-7.

b. Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon, og fordrøyes på egen grunn.

For tomter som ligger innenfor bestemmelsesområde #2 kan fordrøyning løses gjennom et felles anlegg.

Det skal foreligge dokumentasjon fra fagkyndig for at fordrøyning kan unnlates.

c. Støy

Innenfor planområdet gjelder grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021). Ved etablering av nye støyfølsomme bruksformål og nye støykilder, skal grenseverdiene i tabell 3 i T-1442 ivaretas.

d. Utomhusplan

1. f_LEK1-5: Det skal utarbeides en felles utomhusplan i målestokk 1: 200 for f_LEK1-5. Utomhusplanen skal vise:
 - a. Bevaring av eksisterende terreng
 - b. Bevaring av 1/3 av eksisterende trær
 - c. Koter med eksisterende og prosjektert terreng
 - d. Terrengforstøtninger, trapper, gjerder
 - e. Plassering og utforming av lekeelementer/-apparater
 - f. Ny vegetasjon
 - g. Plantevalg
 - h. Sol/skyggeforhold



- i. Belysning
- 2. BF1-15: Det skal utarbeides en utomhusplan i målestokk for 1:200 for den enkelte boligtomt. Utomhusplanen skal vise:
 - a. Bebyggelsens plassering i plan og høyde
 - b. Bebyggelsens høyde målsatt ved inngangspartiet
 - c. Interne kjøreveier og gangforbindelser med profiler og høydeangivelse
 - d. Koter med eksisterende og prosjektert terreng
 - e. Tilbakefylling av terreng mot vei
 - f. Plassering av terrengforstøtning, trapper og eventuelle gjerder og avskjerming
 - g. Stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde
 - h. Plassering av eventuelle tekniske installasjoner.
 - i. Eksisterende vegetasjon og markdekke som skal ivaretas
 - j. Ny beplantning
 - k. Overvannstiltak, med eventuell fordrøyning
 - l. Snølagring
 - m. Biloppstillingsplasser på terreng
 - n. Sol-/skyggeforhold
 - o. Plassering av avkjørsel
 - p. Belysning

Eierform

- Framtidig eierform framkommer av plankartet. Det er angitt med liten bokstav:
 - o = offentlig formål
 - f = fellesareal

- c) Krav om nærmere undersøkelser før gjennomføring av plan, jf. 12-7 nr. 12

3.1.2 Arealformål (felt BF1-15)

- a) Arealbruk:

Det tillates frittliggende småhusbebyggelse som enebolig og tomannsbolig innenfor område BF1-15.

For tomter over 1000 m² tillates etablering av tomannsbolig.

- b) Grad av utnytting

Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige 25% BYA, ei heller skal grad av utnyttelse overstige 250 m² BYA.

For tomter med tomannsboliger skal tillat grad av utnyttelse ikke overstige 25% BYA, ei heller skal grad av utnyttelse overstige 300 m² BYA.

- c) Høyder

Det tillates maksimal gesimshøyde på 7 meter og maksimal mønehøyde på 9,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.



For tomter med terreng med helning på 1:3 eller mer tillates gesimshøyde på maksimalt 8 meter for boliger med flate tak. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt langs fasaden overstige 9,5 meter fra ferdig planert terreng.

Frittstående garasjer skal ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde 5 meter.

d) Byggegrenser og tomtgrenser

- Byggegrenser mot vei er angitt på plankart. Det tillates plassering av garasje over regulert byggegrense mot vei i tråd med veg- og gatenormen.
- Tomtegrenser mellom boligtomter fremkommer av plankartet. Der hvor tomtgrenser ikke fremgår av plankartet mot grøntareal, veiareal o.a, sammenfaller tomtgrense med formålsgrense.

e) Utforming og plassering

I bratt terreng med helning på 1:3 eller mer, skal det velges en hustype som er egnet til terrenget.

Ved søknad om tiltak skal det legges ved lengdesnitt og tverrsnitt som viser omsøkt tiltak, eksisterende og nytt terreng for alle fasader. Tilgrensende nabotomter skal fremkomme av snitt-tegningene.

Bebyggelsen skal være avtrappet i plan og følge tomtens naturlige terrengfall.

Visuelle kvaliteter i bebyggelsen skal tilpasses landskapet og terrenget, samt ta hensyn til naturgitte kvaliteter.

Bygningene skal enten oppføres med flatt tak, pulttak eller med saltak. Taktekkingsmaterialet skal være av stein eller andre materialer som gir en mørk, matt fargevirkning. Blanke flater tillates ikke.

Terreng mot veg skal tilbakefylles, slik at minst mulig bearbeidelse av terrenget er nødvendig.

Garasjer, boder o.l skal oppføres med samme farge og formspråk som hovedhuset.

f) Minste uteoppholdsareal (MUA)

Det skal avsettes minimum 200 kvm pr enebolig, hvorav 75 kvm skal være sammenhengende med minste bredde på 4 m, og minimum 150 kvm pr tomannsbolig, hvorav 75 kvm skal være sammenhengende med minste bredde 3 m.

For tomter med terreng med helning på mer enn 1:3 kan inntil 20% av krav til MUA løses på privat, ikke overbygget takterrasse og balkong, slik at terrenginngrep på tomten minimeres.

Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke i MUA. Minimum 50% av uteoppholdsarealene skal ha direkte sollys minst 5 timer ved vårjevndøgn.



g) Parkering

Parkering skal opparbeides på egen tomt.

Det er krav til minimum to parkeringsplasser pr boenhet. Tomten skal planlegges slik at minimum 1 plass kan være i garasje.

3.1.3 Arealformål Lekeplasser (f_LEK1-5)

Lekeklassene skal være felles for BF1-15.

Det skal utformes som naturlekeplasser med lekearealer som integreres i naturområdet. Naturområdet skal bevares i størst mulig grad.

Lekeklassene skal ha gode solforhold og være skjermet mot sterk vind. De skal fungere som en attraktiv møteplass og ivareta behov for ulike aldersgrupper, herunder barn, ungdom, voksne og eldre. Lekeplassen skal ha tydelig avgrensning mot private boligtomter, for eksempel gjerde eller hekk.

De enkelte lekeklassene skal opparbeides med ulikt fokus, med elementer som utfordrer og samspiller med naturområdene. Lekeklassene skal dekke funksjoner som klatrelek, balanselek, rollelek, huske og terrengformer. Det skal også etableres sitteplasser.

F_LEK3 skal i tillegg kunne benyttes som akebakke vinterstid. Området skal derfor tilrettelegges med et egnet dekke som er beregnet for både sommer- og vinteraktivitet.

Utearealer til aking, skilek skal ha tilstrekkelig areal for oppbremsing uten fare for kollisjoner med veganlegg, trær eller konstruksjoner.

3.1.4 Arealformål Energianlegg (f_EA)

Innenfor området kan det plasseres transformatoriosk. F_EA er felles for BF1-15.

3.1.5 Arealformål Renovasjonsanlegg (f_RA1-7)

For tomter med adkomst langs felles veger uten snuplass, skal det anlegges felles renovasjonsanlegg langs gjennomgående veg eller veg med snumuligheter.

- F_RA1 er felles for tomter innenfor BF1
- F_RA2 er felles for tomter innenfor BF2
- F_RA3 er felles for tomter innenfor BF2, BF3
- F_RA4 er felles for tomter innenfor BF2 og BF3 og BF4
- F_RA5 er felles for tomter innenfor BF5
- F_RA6 er felles for tomter innenfor BF7
- F_RA7 er felles for tomter innenfor BF6

3.1.6 Arealformål Kombinert bygge- og anleggsformål (f_KBA)

Innenfor området kan det plasseres pumpehus/pumpestasjon, transformatoriosk samt renovasjonsanlegg.

F_KBA er felles for BF1-15.

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



3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt x, x, etc.)

a) Veg og gatenorm:

Alle kommunale og private veger- og parkeringsanlegg skal opparbeides i tråd med kommunens til enhver tid gjeldende veg- og gatenorm, med unntak av det som fremkommer av § 3.2.1 b), samt kommunens til enhver tid gjeldende belysningsnorm.

Før det gis tillatelse til fradeling, skal adkomstvei være opparbeidet i henhold til plan, fram til og langs den tomten som søkes fradelt, jfr. plan- og bygningsloven §§18-1 og 18-2. Slik opparbeidelse inkluderer del av Fiskekroken og Vestliveien, jfr. § 3.2.1.b).

Før det gis tillatelse til fradeling skal o_GS med bom være opparbeidet.

b) Opparbeidelse av Fiskekroken og Vestliveien

Fiskekroken og Vestliveien skal opparbeides i henhold til regulert bredde jf. Reguleringsplan for Åros Syd som ble vedtatt 14.04.2005.

c) VA-norm

Alle kommunale og private ledningsanlegg skal opparbeides i tråd med kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm, samt kommunens veileder for lokal overvannshåndtering.

Før det gis tillatelse til fradeling, skal VA-anlegg være opparbeidet i henhold til godkjente planer, jfr. plan- og bygningsloven §§18-1 og 18-2. Opparbeidelsen skal omfatte hovedledningsanlegg inklusive brannkummer, samt stikk- og fellesledninger.

d) Vannforsyning

Kapasitet for slukke- og forbruksvann må være sikret. Dersom det gjennomføres etappevis utbygging av planområdet skal sikret vannforsyning dokumenteres for hver etappe. Vannledning skal føres gjennom planområdet og fram til endekum i dimensjon 200mm.

For å sikre senere videreføring av hovedvannledning til høydebasseng i Bestonåsen, skal det tinglyses rettighet for Asker kommune til å etablere ledningstrase over byggetomt og/eller fellesareal. Ledningens beliggenhet skal bestemmes i samråd med kommunen og rettighet skal være tinglyst før det søkes om igangsettingstillatelse. Rettigheten kan gjelde flere ledninger i samme grøft.

e) Spillvann

Rensekapasitet for spillvann skal være sikret før det gis brukstillatelse for nye boliger.

3.2.2 Arealformål (felt o_KV1-), Kjøreveg o_KV1-2 og f_KV3-7

a) o_KV1-2

Området skal være offentlig

b) f_KV3-7

f_KV3 er felles adkomst for tomter innenfor BF1.

f_KV4 er felles adkomst for tomter innenfor BF2.

f_KV5 er felles adkomst for tomter innenfor BF2 og BF3.

f_KV6 er felles adkomst for tomter innenfor BF2 og BF3.

f_KV7 er felles adkomst for tomter innenfor BF5.

f_KV8 er felles adkomst for tomter innenfor BF6

f_KV9 er felles adkomst for tomter innenfor BF7, samt del av BF5 og del av BF8

3.2.3 Arealformål (felt o_F01-4), Fortau

Området skal være offentlig



3.2.4 Arealformål (felt o_GS), Gang- og sykkelvei

Området skal være offentlig.

Det skal etableres en bom mellom o_GS og o_FO2

3.2.5 Arealformål (felt o_AVG1- 5 og f_AVG6-25), Annen veggrunn, grønt

Innenfor områdene tillates det oppført tekniske installasjoner knyttet til drift av veganlegget. Installasjoner skal ikke være i konflikt med nødvendig frisikt.

For områdene o_AVG1-5 skal eventuelle tekniske installasjoner etableres i tråd med forskrift om ledninger i offentlig vei.

Det tillates at vann- og avløpsrør legges i grunnen.

Alle området skal være tilsådd, tilplantet eller tilrettelagt for revegetering innen nærmeste vekstsesong.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Arealformål (felt o_GN1-2), Naturområde

Områdene skal være offentlige.

Innenfor områdene tillates ikke terrenginngrep eller bebyggelse, med unntak av midlertidig anleggs- og riggområde innenfor områdene jf. §. 6.1.2 og etablering av turveg jf. § 6.1.4. Vegetasjonen og landskapsbildet skal bevares. Nødvendig skjøtsel er likevel tillatt.

Lagring og massedeponering er ikke tillatt.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone x, x)

5.2 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, mineralressurser, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

5.2.1 Bevaring naturmiljø, felt 560_1-4 og felt 560_5

- Eksisterende hule eiker skal bevares. Tiltak må hensynta treet, inkludert rotsone, og byggegroper innenfor hensynssonen tillates ikke. I anleggsfasen skal treet rotsone sikres med byggegjerde.
- Det skal utarbeides en skjøtselsplan.
- Skjøtsel skal opprettholde og styrke naturmangfoldet/ naturtypen. Jfr. Skjøtselsplan.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1-3)

6.1.1 Bestemmelser og eller retningslinjer særskilt knyttet til et avgrenset område innenfor et, eller på tvers av flere arealformål (§12-7 nr 1-14)

6.1.2 Midlertidig anleggs- og riggområde, #1



Områdene kan benyttes som midlertidig anleggsområde for gjennomføring av planen. De midlertidige anleggsområdene opphører når nødvendige tiltak er gjennomført.

Områdene skal settes i stand så snart som mulig, senest påfølgende vekstsesong etter at tiltaket er avsluttet.

6.1.3 Fordrøyningsbasseng, #2

Innenfor området tillates det plassert et felles fordrøyningsbasseng for tomtene, jf. §.3.1.1 b)

6.1.4 Turveg, #3

Innenfor området skal det etableres en turvei. Turveien skal opparbeides slik at den også kan fungere som skiløype på vinterstid. Opparbeidelsen skal skje i form av å planere, legge duk og gruse i en bredde på minimum 2,5 meter. Plasseringen av veien skal tilpasses terrenget.

For øvrig skal vegetasjonen bevares. Likevel tillates nødvendig skjøtsel.

Lagring og massedeponering er ikke tillatt.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før tillatelse til fradeling

7.1.1 Generelt:

Før det kan gis tillatelse til fradeling, skal:

- Alle arealer som blir berørt innenfor planområdet være sikret rett til erverv/bruk
- F_KBA være opparbeidet
- Eierforhold til, samt drift og vedlikehold av lekearealene være avklart
- Utomhusplan for alle lekeplassene foreligge
- Plan for overvannshåndtering for den enkelte tomt foreligge
- Avfallsplan foreligge

7.1.2 BF1-4

Før det kan gis tillatelse til fradeling av BF1-4, skal:

- F_KV3 til BF1 være opparbeidet, med tilhørende f_AVG
- F_KV4 til BF2 være opparbeidet, med tilhørende f_AVG
- F_KV5 til BF2 og 3 være opparbeidet, med tilhørende f_AVG
- F_KV6 til BF2 og 3 være opparbeidet, med tilhørende f_AVG
- F_LEK1-2 være opparbeidet
- F_RA1 til BF1 være opparbeidet
- F_RA2-4 til BF2-3 være opparbeidet

Før det kan gis tillatelse til fradeling av BF1, skal fordrøyningsløsning i tråd med fagutredning være opparbeidet.

7.1.3 BF5-9

Før det kan gis tillatelse til fradeling fra BF5-9, skal:

- F_KV7 til BF5 være opparbeidet, med tilhørende f_AVG
- f_KV 8 til BF6 være opparbeidet, med tilhørende f_AVG
- f_KV9 til BF7-8 være opparbeidet, med tilhørende f_AVG.
- F_LEK2-3 være opparbeidet



- F_RA5 til BF5 være opparbeidet
- F_RA6 til BF7-8 være opparbeidet
- F_RA7 til BF6 være opparbeidet

7.1.4 BF10-15

Før det kan gis tillatelse til fradeling av BF10-15, skal:

- F_LEK4-5 være opparbeidet
- F_KBA være opparbeidet

7.3 Før rammetillatelse (felt f_LEK1-5)

Før det kan gis rammetillatelse til f_LEK1-5, skal plan for bevaring av eksisterende vegetasjon foreligge.

Før det kan gis rammetillatelse til bolig innenfor felt BF1-15, skal:

- Utomhusplan for boliger foreligge.

7.4 Før igangsettingstillatelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse til bolig innenfor felt BF1-15, skal:

- Miljøoppfølgingsplan foreligge
- Det foreligge dokumentasjon på at hustyper på tomter med helning på 1:3 eller mer er egnet til terrenget.

7.6 Før brukstillatelse og/eller ferdigattest gis (felt BF1-15)

Før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest for bolig innenfor felt BF1-15, skal:

- Utomhusareal, inkludert biloppstillingsplasser, være opparbeidet
- Planlagt overvannshåndtering være gjennomført
- Eventuelle støyskjermingstiltak være gjennomført.