

90c

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 18.01.2005 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 27-2 og 28-1.

Asker kommune, 27.01.2005.

For rådmannen

Tor Arne Midtbø.

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
ØSTRE VEI – STORENGVEIEN, GNR. 40 BNR. 104 M.FL.
PLAN DATERT 01.09.00 SIST REVIDERT 01.12.04**

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

å legge rammer for tiltetting med frittliggende boliger i samsvar med føringer gitt i kommunedelplanen for Nesøya,

å tilpasse den nye bebyggelsen til eksisterende bebyggelse samt lokal topografi og vegetasjon og

å legge rammer for utvikling i strandsonen og tilliggende sjøområder.

§ 2 Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

- | | | |
|----------------|---|---|
| Byggeområder | - | frittliggende boliger |
| Trafikkområder | - | offentlige veier |
| | | - kjørevei |
| | | - gangvei |
| | | - fortau |
| | | - sti |
| Friområder | - | friområder |
| Spesialområde | - | kommunalteknisk anlegg |
| | - | naturvern |
| | | - på land |
| | | - i sjøen |
| | - | bevaring |
| | - | lek/friluft |
| | - | ferdsel, fiske, havbruk, friluftsliv og tilflott til tilliggende eiendommer |
| Fellesområder | - | felles atkomst |
| | - | felles leke-/oppholdsareal |

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet.

§ 3 Områder for frittliggende boliger

- 3.1 Områdene kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet, samt en integrert sekundærleilighet på maks. 80 m² bruksareal, BRA. Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 16% av tomtens nettoareal, dog inntil maks. 340m². I beregning av BYA skal krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler medtas med 18 m² pr. plass. Adskilte strandparseller medregnes ikke i nettotomt. For parsell 4, 25, 33, 58, og 62 er maks. tillatt bebygd areal 240 m²
- 3.2 På tomter over 1500 m² kan sekundærleiligheten tillates oppført som frittliggende sidebygning med et areal på inntil 80 m² BRA, når det etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det. Sidebygningen tillates ikke fradelt på egen tomt.
- 3.3 Bygningsrådet kan godkjenne deling i maks. 2 tomter av parsellene 45, 76, 78, 98 og 165 når det foreligger rammetillatelse for detaljprosjekt som ivaretar hensynet til terreng, vegetasjon og eksisterende bebyggelse. Før deling skal det foreligge brukstillatelse for prosjektet.
- 3.4 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, eller 6 m på husets nedsida i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng. For sidebygning må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, regnet fra ferdig planert terreng.
- For de bratte parsellene 4, 5, 58, 63, 65 og 114, kan bygningsrådet vurdere noe større byggehøyde under forutsetning av at bebyggelsen er tilpasset terreng og nabobebyggelse.
- For garasje må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m, eller 3,5 m på garasjens nedsida i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
- 3.5 Takvinkel skal ikke være større enn 40 grader. Det skal redegjøres for valg av takvinkel og møneretning i forhold til topografi og annen eksisterende bebyggelse. Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel og møneretning i forhold til topografi og eksisterende bebyggelse.
- 1 ark, oppløft eller innhugg kan tillates pr. takflate over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde.
- 3.6 Strandsonen i byggeområdene er særskilt avmerket på plankartet. Eksisterende bygg og anlegg i strandsonen tillates ikke til- eller påbygget.
- 3.7 Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.

§ 4 Offentlige veier

- 4.1 Regulerte veiskråninger skal beplantes som del av veianlegget. Plan for beplantning skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidingen av veianlegget tar til. Beplantningen skal være etablert før veianlegget kan godkjennes ferdigstilt.
- 4.2 Forstøtningsmurer skal inngå som del av veianlegget. De skal utføres eller kles med stedsegen naturstein.

§ 5 Friområde

- 5.1 Område F1 skal nyttes til friområde, som særskilt angitt på plankartet.

Innenfor området kan bygningsrådet godkjenne oppført anlegg med tilknytning til områdets regulert formål.

Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen kan skje.

I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som friområde.

§ 6 Spesialområder, naturvern

- 6.1 I områdene SN1 – SN2 er anlegg i sjøen ikke tillatt.
- 6.2 I områdene SN4 og SN6 er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde.
Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.
- 6.3 Innenfor SN4 tillates ikke anlegg av båtfester. Området skal opprettholdes som våtmark.

§ 7 Spesialområder, bevaring

- 7.1 Innen området skal restene av teglovnen bevares uberørt og inngå som en del av hageanlegget. Tiltak som er melde-/søknadspliktig etter reglene i plan- og bygningsloven er ikke tillatt.
- 7.2 Tiltak som kan komme i konflikt med eller på annen måte berøre teglovnen, skal forelegges kulturminnemyndighetene for godkjenning.

§ 8 Spesialområde, lek/friluft

- 8.1 Område SL skal nyttes til lek og friluftsområde.
- 8.2 Lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt.

8.3 Bygningsrådet kan tillate spesielle tilretteleggingstiltak for bruk av området etter egen detaljplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før tiltaket iverksettes.

§ 9 Spesialområde, ferdsel, fiske, friluftsliv, havbruk og tilflott til tilliggende eiendommer

9.1 Områdene kan benyttes til bading, til båtfeste og til brygge for ilandstigning på egen eiendom og på felles arealene FP2 – FP8 og FV1 – FV5.
Bøyer tillates ikke anbragt i områdene.

9.2 Til strandtomter innenfor boligområder samt felles områder FP2 – FP8 skal areal på fast brygge ikke overstige henholdsvis 10 m² (for strandtomter) og 15 m² (for felles områder). Der hvor det er langgrunt kan det i tillegg til den faste bryggen monteres en flytebrygge ut til en sjødybde på 1,5 m i forhold til middelsvannstand. Flytebryggen skal ha en bredde på maks. 2 m. Avstand fra den ytterste del av den faste bryggen til den ytterste del av flytebryggen skal dog ikke overstige 15 m.

Ved plassering av brygge skal det legges vekt på å unngå behov for mudring.

9.3 Ved felles arealene FV1 – FV5 skal brygger og båter ligge innenfor de avgrensninger som er særskilt angitt på plankartet. Kommersiell utleie av båtplasser tillates ikke.

I tillegg kan bygningsrådet godkjenne en fast eller flytende badebrygge til hvert område.

9.4 Brygger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 10 Felles atkomst

10.1 Områdene skal nyttes til felles atkomst for de eiendommene, som er særskilt angitt med pil på plankartet.

10.2 Atkomstene skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med deling.

10.3 Atkomstene skal ferdigstilles samtidig med tilknyttet bebyggelse.

§ 11 Felles leke-/oppholdsareal

11.1 Områdene FL1 – FL3 og FP2 – FP8 skal benyttes til felles leke- og oppholdsareal for tilhørende parseller som særskilt angitt på plankartet.
Områdene FV1 – FV5 skal benyttes til felles friluftaktiviteter og opphold for Østre Nesøya vel og tilhørende hjemmelshavere som særskilt angitt på plankartet. Områdene skal være åpne for alle og tillates ikke privatisert med skilt eller stengsler.

11.2 På område FV4 skal det være 1 garasje plass og rett til gangatkomst til gbnr. 40/12, Kreyerskjær, som særskilt avmerket på plankartet.

11.3 Innen områdene kan bygningsrådet godkjenne oppført anlegg med tilknytning til områdenes regulert formål.

På områdene FV1 og FV2 kan bygningsrådet godkjenne sjøboder som særskilt anvist på plankartet. Bodene skal ha saltak med 30 grader vinkel. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m regnet fra eksisterende terreng. Utvendige farger skal være avdempede.

- 11.4 Før felles brygger kan godkjennes ved FV1 – FV5 skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet, som innbefatter tilhørende områder i sjøen og som viser avsatt plass til opphold og bading.
- 11.5 Lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt.
- 11.4 Områdene skal etableres som felles eiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med deling eller samtidig med igangsettingstillatelse for nye bolighus.

§ 12 Fellesbestemmelser

- 12.1 I planområdet tillates ikke deling eller bygging før hovedvannledninger mellom krysset Halsåsen/Broveien og Otto Blehrs vei er forsterket etter planer godkjent av kommunen.
- 12.2 Før fradeling av tomter og før igangsettingstillatelse gis for nye boliger eller barnehagen skal Otto Blehrs vei og Østre vei med gang- og sykkelvei/fortau fra Vestre vei og frem til avkjørsel til aktuell parsell være opparbeidet i henhold til reguleringsplanen etter planer godkjent av kommunen.
- 12.3 I strandsonen og områder skravert ”terreng og vegetasjon bevares,” særskilt avmerket på plankartet, skal naturlig terreng og vegetasjon bevares. Formålet er å bevare den stedstypiske vegetasjon, særlig edelløvskog samt kalkfuru trær som grønn skjerm langs kysten.
Inngrep i terreng og vegetasjon, utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering tillates ikke.

I strandsonen tillates ikke oppført bygning eller bygningmessig konstruksjoner, forstøtningsmurer eller gjerder.
- 12.4 Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og fremtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, atkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifisering av vegetasjon som forutsettes bevart. Modne furu og edelløvtrær skal være innmålt før forhåndskonferanse og /eller prosjektering igangsettes og det skal legges vekt på bevaring.
I anleggsperioden skal bevaringsverdig vegetasjon beskyttes mot skader.
- 12.5 Utvendige materialer skal ha matt overflate og det anbefales diskret fargesetting.
- 12.6 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler.
Garasje skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen for øvrig.

- 12.7 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum.
Frisiktsonen skal opparbeides samtidig med veianlegget.

Bjørn Orhagen
Rådmannen

Per Christian Hauge
Bygnings- og reguleringsjef