

Vedtatt av Asker kommunestyre 02.12.98.

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
NORDRE GULLHELLA, ASKER KOMMUNE.
PLAN DATERT 2.4.1996, SIST REVIDERT 02.02.1998**

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

å legge rammer for utnyttelse av området til boligbebyggelse og offentlige bygninger, tilpasset områdets beliggenhet, i overensstemmelse med gjeldende kommuneplan og boligbyggingsprogram,

å legge til rette for at det gjennom senere detaljering på bebyggelsesplannivå etableres en bebyggelsesstruktur og -utforming, som tar nødvendige hensyn til eksisterende bebyggelse, samt lokal topografi og vegetasjon,

å ta vare på eksisterende rekreasjonsmuligheter knyttet til området, gjennom opprettholdelse eller etablering av erstatning for eksisterende hoppbakke og turveifar innenfor og gjennom området og

å bedre tilgjengeligheten til Gullhella stasjon.

§ 2. Reguleringsformål

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

Området reguleres til:

| | | |
|----------------|---|--|
| Byggeområder | - | boliger - konsentrert småhusbebyggelse |
| | - | offentlige bygninger |
| Trafikkområder | - | offentlig kjørevei |
| | - | offentlig gangvei |
| | - | annet trafikkareal |
| Friområder | - | lekeplass |
| | - | turvei |
| | - | hoppbakke |
| Spesialområder | - | friluftsområde |
| | - | kommunalteknisk anlegg |

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser for hele området.

§ 3. Område for boliger - konsentrert småhusbebyggelse

- 3.1 Område B1-B9 kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse. Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 25%. Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
- 3.2 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6 m, regnet fra ferdig planert terreng. I hellende terreng skal gesimskotehøyden på bygningens overside ikke overstige gesimskotehøyden på bygningens nedside.
- 3.3 Bebyggelsen skal ha skråtak med takvinkel mellom 22 og 40 grader. Ark eller takoppløft kan tillates innenfor 1/3 av fasadens lengde.

§ 4. Område for offentlige bygninger

- 4.1 Område O1-O5 skal nyttes til sykehjem, fylkeskommunal rehabiliteringsbolig, trygdebolig, gruppebolig for psykisk utviklingshemmede og barnehage/ grendehus, som særskilt angitt på plankartet. Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse. Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 25%.
- 4.2 I område O1-O3 må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6 m, regnet fra ferdig planert terreng. I hellende terreng skal gesimskotehøyden på bygningens overside ikke overstige gesimskotehøyden på bygningens nedside. I område O4-O5 må gesimshøyden ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, eller 6 m på bygningens nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
- 4.3 Bebyggelsen skal ha skråtak med takvinkel mellom 22 og 30 grader. Ark eller takoppløft kan tillates innenfor 1/3 av fasadens lengde.
- 4.4 Ved utbygging skal min. 30% av tomtens nettoareal holdes fri for bebyggelse, lagring og trafikkareal. Kun større sammenhengende areal, over 30 m² og med bredde over 4 m, medregnes. Dette arealet skal opparbeides til park/ grøntanlegg samtidig med bebyggelsen.

§ 5. Friområde

- 5.1 I område FR1-FR6 er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdenes funksjon som lekeplass, turvei eller hoppbakke.
- 5.2 Innen områdene kan bygningsrådet godkjenne inngrep i terreng og vegetasjon, samt oppføring av anlegg og innretninger, med tilknytning til områdenes regulerte formål. Andre inngrep i terreng og vegetasjon, herunder lagring, tilrigging og massedepotering, er ikke tillatt.

§ 6. Spesialområde for friluftsmål

- 6.1 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 friluftsområde.
- 6.2 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.
- 6.3 Ved skjøtsel skal det søkes utviklet en artsrik og fleraldret skogbestand. Silhuett og randvirkning av eksisterende vegetasjon skal særskilt søkes bevart.
- 6.4 Bygningsrådet kan tillate spesielle tilretteleggingstiltak for adkomst til og bruk av området etter egen detaljplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før tiltaket iverksettes.

§ 7. Spesialområde for kommunalteknisk anlegg

- 7.1 Området skal nyttes til påfyllingsområde for silo.
- 7.2 Innenfor avmerket isolasjonsbelte er inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, ikke tillatt.

§ 8. Fellesbestemmelser

- 8.1 Før område B1-B9 tillates delt eller bebygd, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan, godkjent av bygningsrådet, som fastlegger arealbruk og utforming av bygninger og tilhørende utanlegg. Bebyggelsesplanene skal søkes basert på økologisk helhetstenkning innenfor en ramme av gjennomprøvde og teknisk forsvarlig gjennomførbare løsninger.
- 8.2 Før det kan vedtas bebyggelsesplan for område B1-B2, delområde B8a eller område O2, skal det foreligge støyberegning, basert på endelig valg av traséalternativ for ny Røykenvei, som dokumenterer at gjeldende grenser for tillatt utendørs og innendørs støynivå vil bli overholdt. Eventuelle nødvendige skjermingstiltak skal være ferdig gjennomført før brukstillatelse gis.
- 8.3 Lekearealene skal dimensjoneres ut fra et krav på minst 25 m² opparbeidet lekeplass pr. bolig og utformes i henhold til kommunens norm for lekeplasser. Lekeplassene skal ferdigstilles før brukstillatelse gis for den tilknyttete bebyggelsen.
- 8.4 Før byggetillatelse gis, skal regulert kryss mellom Røykenveien og ny adkomstvei til utbyggingsområdet, herunder også stenging av eksisterende avkjørsel fra Røykenveien til gbnr. 61/105, være ferdig opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Statens Vegvesen Akershus.
- 8.5 Når nytt veikryss Røykenveien-G1. Røykenveien er opparbeidet, stenges adkomst til gbnr 61/105 og erstattes med vist adkomst via Blakstadmarka. Kjøreadkomsten fra

Blakstadmarka skal sperres fysisk mot gang- og sykkelveien langs Røykenveien samtidig med at gbnr 61/105 knyttes til adkomsten.

- 8.6 Før byggetillatelse gis, skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Anlegget skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.
- 8.7 Endelig sokkelhøyde på nybygg bestemmes av bygningsrådet ved utstikking i hvert enkelt tilfelle.
- 8.8 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler. Garasje skal i farger og materialbruk harmonere med bebyggelsen for øvrig.
- 8.9 Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner, tillates ikke.
- 8.10 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,8 m over tilstøtende veiens planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

Bjørn Orhagen
Teknisk sjef

Per Christian Hauge
Bygnings- og reguleringsjef