

Asker kommune  
Postboks 353  
1372 Asker

37

Lundekroken 19-34 Sameiet  
C/o Schage Eiendom AS  
Postboks 402 Sentrum  
0157 OSLO

### **39/9 Vedtatt reguleringsplan - detaljregulering for Billingstadsletta 13**

Vedlagt følger post fra Asker kommune.

Asker kommune har startet med å sende ut posten digitalt. Dette er i tråd med regjeringens digitaliseringsprogram - om digital kommunikasjon som førstevalg i samhandlingen mellom det offentlige og innbygger og næringsliv. Innbyggerne oppfordres til å velge postkasse på [www.norge.no](http://www.norge.no)

Posten vil bli distribuert til innbyggernes valgte postkasse hos Digipost eller eBoks. Innbyggerne vil da bli varslet via sms og/eller e-post om at dokumentet kan leses i den valgte postkassen. Har du ikke valgt digital postkasse, sendes posten til altinn. Leses det ikke digitalt i altinn i løpet av 2 dager, sendes brevet i papirpost.

Bedrifter/organisasjoner skal lese dokumentet elektronisk i «Min meldingsboks» i Altinn. Varsel sendes til registrert sms og/eller e-post adresse.

Med hilsen  
Asker kommune

Spørsmål stilles til:  
[post@asker.kommune.no](mailto:post@asker.kommune.no)



**Lundekroken 14 18 Sameiet  
Postboks 402 Sentrum**

**0157 OSLO**

Deres ref.:

Vår ref.:  
JTRYTI  
S15/289

Arkivnr:  
GBNR 39/9  
L88156/16

Dato:  
23.09.2016

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse **S15/289**.

### **39/9 Vedtatt reguleringsplan - detaljregulering for Billingstadsletta 13**

Asker kommunestyre behandlet forslag til reguleringsplan for Billingstadsletta 13, gårds- og bruksnummer 39/9, i møte 06.09.2016, sak 88/16, med følgende vedtak:

**Kommunen vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 forslag til reguleringsplan, privat detaljregulering for Billingstadsletta 13, som vist på plankart datert 18.02.2016 og bestemmelser datert 27.05.2016.**

Kommunestyrets vedtak kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus, jf plan- og bygningsloven § 12-12 fjerde ledd jf § 1-9. Eventuell klage skal være skriftlig, angi hva det klages over, og sendes Asker kommune v/Plan- og bygningsavdelingen, Postboks 353, 1372 Asker.

Frist for eventuell klage er 3 uker fra mottakelsen av dette brev, jf forvaltningsloven § 29.

Eventuelt erstatningskrav etter plan- og bygningsloven § 15-3 for tap ved reguleringsplan må være fremsatt innen 3 år.

Krav om innløsning etter plan- og bygningslovens § 15-2 må være fremsatt innen 3 år, eller hvor det gjelder bebygd grunn senest 3 år etter at bebyggelsen er fjernet.

Med vennlig hilsen

**Jorunn Sørli Tryti  
Sekretær**

*Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.*

Sameiet Lundekroken, c/o Schage Eiendom AS, P.b. 402 sentrum, 0103 OSLO

Plan og Bygning  
Postboks 353  
1372 Asker

**E-post**  
post@asker.kommune.no  
**Nettside**  
www.asker.kommune.no

**Telefon**  
66 90 90 00

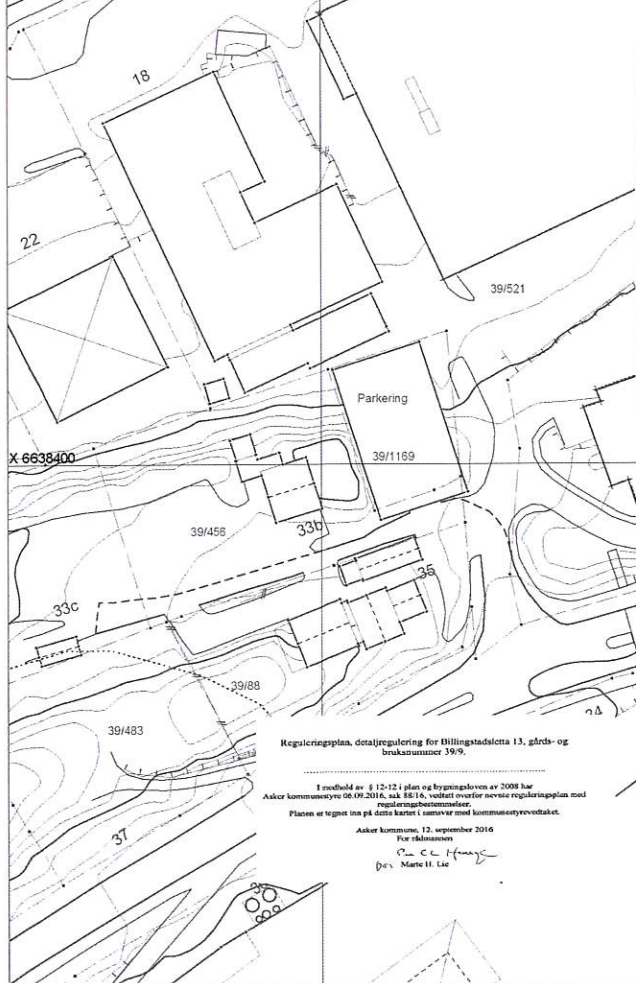
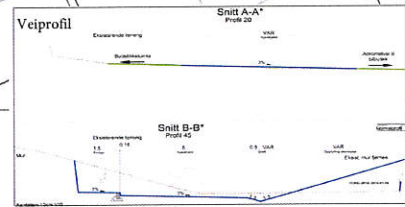
**Org.nr.**  
944 382 038 mva.

Norconsult AS, Postboks 626, 1303 SANDVIKA  
Billingstadsletta 17 AS, Billingstadsletta 17, 1396 BILLINGSTAD  
Lundekroken 19-34 Sameiet, C/o Schage Eiendom AS, 0157 OSLO  
Billingstadsletta 14-18 AS, Postboks 234, 1396 BILLINGSTAD  
Møller Eiendom Norge AS, Postboks 6671 Etterstad, 0257 OSLO  
Lundekroken 14 18 Sameiet, Postboks 402 Sentrum, 0157 OSLO  
Billingstadparken AS, Postboks 167, 1396 BILLINGSTAD  
Statens Vegvesen, Region øst, Postboks 1010, 2605 LILLEHAMMER  
Schage Eiendom AS, Postboks 402 Sentrum, 0157 OSLO  
Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Tordenskiolds gate 12, 0160 OSLO  
Akershus fylkeskommune, Avd. for regional planlegging, Postboks 1200 Sentrum,  
0107 OSLO  
Broadnet AS, Postboks 1 Fornebu, 1364 FORNEBU  
Asker og Bærum Handels og Serviceb, C/o Jan-Fredrik Larsen, 1338 SANDVIKA  
Tdc AS v/Arild Henrik Hansen, Postboks 4400 Nydalen, 0403 OSLO

Vedlegg:

1. Plankart, datert 18.02.2016.
2. Reguleringsbestemmelser, datert 27.05.2016.





## TEGNFORKLARING

### BEBYGGELSE OG ANLEGG

(PBL § 12-5 nr.1)

-  Kontor
-  Forretning/tjenesteyting

### SAMFERDSLSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(PBL § 12-5 nr.2)

-  Kjørevei
-  Gang/sykkelvei
-  Gangvei
-  Fortau

### GRØNNSTRUKTUR

(PBL § 12-5 nr.3)






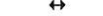

-  Grønnstruktur

### HENSYNSSONER

(PBL § 12-6)

-  Ras- og skredfare

### JURIDISKE LINJE- OG PUNKTSYMBOLER M.V.

-  Planens begrensnig
-  Formålsgrænse
-  Hensyn faregrænse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktlinje
-  Byggegrænse
-  Avkjørsel

KARTMÅLESTOKK 1:1000  
 EKVIDISTANSE: m  
 KOORDINATSYSTEM: UTM sone 32 / Euref89  
 HØYDEGRUNNLAG: NN2000



Detaljregulering for  
**Billingstadsletta 13, gbnr. 39/9 m.fl.**

Asker  
 kommune

med tilhørende reguleringsbestemmelser (eget dokument)

NASJONAL AREALPLAN-ID:  
 KOMMUNENR.: 0220

PlanID:  
**2015012**

PRIVAT PLANFORSLAG, FORSLAGSSTILLER: **Norconsult AS**

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	UTVALGSSAKSNR.
1. gangs behandling i bygningsrådet:	02.03.2016	
2. gangs behandling i bygningsrådet:	08.06.2016	16/15
<b>Kommunestyrets behandling:</b>	<b>06.09.2016</b>	<b>16/88</b>
Asker kommune, plan- og bygningsavdelingen	PLANKART SIST DATERT 18.02.2016	SAKSBEH. / KARTANSV. 15/289 KHK/GH

11#69.0734a8d1-0da0-4bd7-a94a-0f5c95b33c38.4

Reguleringsplan, detaljregulering for Billingstadsletta 13, gårds- og bruknummer 39/9.  
 I medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven av 2008 har Asker kommune vedtatt denne detaljreguleringen med reguleringsbestemmelser.  
 Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med kommunestyrets vedtak.  
 Asker kommune, 12. september 2016  
 For rådmannen  
 M. H. L. Loe

## 0220 2015012

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 06.09.2016 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune, 13.09.2016  
For rådmannen

Marte H. Lie

### **Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan – Detaljregulering for Billingstadsletta 13, gbnr. 39/9, Asker kommune**

Bestemmelser datert 27.05.2016.

Plankart datert 18.02.2016.

#### **1 Planens hensikt**

Hensikten med reguleringsplanen er å åpne for utbygging av et forretningsbygg for plasskrevende varer foran dagens kontorbygg.

Videre har planen til hensikt å bevare den grønne parksonen mot Billingstadsletta og kollen på eiendommen som fremstår som et markant landskapselement.

#### **2 Vilkår for gjennomføring**

##### **2.1 Rekkefølgekrav**

(Plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 11)

Før bebyggelsen lovlig tas i bruk, skal utomhusareal rundt forretningsbygg samt sykkelparkering være ferdig opparbeidet.

##### **2.2 Dokumentasjonskrav**

(Plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 12)

- Utomhusplan skal være godkjent før IG. Planen skal vise reguleringsplan, eksisterende og framtidig terreng, eventuelle støttemurer og trapper, uteoppholdsareal og grøntareal, evt. biloppstillingsplasser og manøvreringsareal, avkjørsel og frisikt, overvannshåndtering, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifisering av terreng, vegetasjon og markdekke som forutsettes bevart samt løsning for renovasjon.
- Innenfor faresone for ras- og skredfare (kvikkleire) er det dokumentert for lav sikkerhet med hensyn til områdestabilitet. Tiltak som planlegges innenfor sonen kan ikke iverksettes før det kan dokumenteres at det er gjennomført stabilitetsforbedrende tiltak som sikrer at det ikke er fare for utglidning eller lignende. Det skal dokumenteres at tilbygget sikrer, eventuelt stabiliserer, grunnen på eiendommen.



- Før rammetillatelse gis skal det dokumenteres hvordan nærmeste naboer i øst ivaretas ifht lysforurensing fra tiltaket.

### **2.3 Estetiske krav**

(Plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 2)

Nytt bygg skal tilpasses nabobebyggelse i materialbruk og farge.

### **2.4 Parkeringsbestemmelser og trafikkregulerende tiltak**

(Plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 7)

- Parkering skal primært skje i garasjekjeller under forretningsbygg nord for Billingstadsletta 13.
- Det tillates ikke etablert nye ordinære parkeringsplasser.
- Parkeringsplasser innenfor K1 kan opprettholdes.
- Det tillates etablert 2 parkeringsplasser for forflytningshemmede i forkant av forretningsbygg, innenfor formål KV3.
- Det skal være tilgjengelig 45 sykkelparkeringsplasser for ansatte i K1 og 6 sykkelparkeringsplasser for ansatte i F/T1. Halvparten av disse bør være under tak.

### **2.5 Sikrings-og faresoner**

(Plan- og bygningsloven § 11-8 punkt a)

- Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.
- Hele planområdet er regulert til hensynssone H310\_1, faresone for ras- og skredfare (kvikkleire). Der er det dokumentert for lav sikkerhet med hensyn på områdestabilitet. Faresone er nødvendig inntil sikringstiltak, som for eksempel tilbygg som denne planen åpner for, er etablert.

## **3 Generelle bestemmelser**

### **3.1 Plassering av bebyggelse**

(Plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 2)

Bebyggelsens plassering, volumoppbygging og utforming skal være i henhold til prinsippene i illustrasjoner vedlagt planbeskrivelsen datert 4.12.15.

### **3.2 Utnyttelse**

(Plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

- Samlet grad av utnytting på eiendommen skal ikke overstige %-BYA = 35 %.
- Parkeringsareal på terreng utenfor K1 og under terreng i eksisterende parkeringskjeller medregnes ikke i grad av utnytting.

### **3.3 Høyde**

(Plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

- Felt K1: Det tillates bebyggelse inntil kote + 24,5 m på eksisterende bygg i område K1.
- Felt F/T1: Bebyggelsens maksimale kotehøyde for formålet skal ikke overstige kote +15 m.
- Teknisk bygg, heissjakt, trappehus kan tillates inntil 3 m over angitt kotehøyde, med grunnflate inntil 100 m<sup>2</sup>, for begge felt (K1 og F/T1) så fremt slike elementer er utformet helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

### **3.4 Tak**

Taket på ny bebyggelse skal vurderes som del av et taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ny bebyggelse skal ha grønne tak (sedum e.l.) som forsinker avrenning. Det kan legges til rette for opphold ved etablering av takterrasse.

### **3.5 Renovasjon**

I nybygg skal det avsettes tilstrekkelige arealer til håndtering av nærings- og husholdningsavfall. Det skal etableres løsninger integrert i bebyggelsen eller nedgravd løsning. Avfallsløsningen skal være lett tilgjengelig for renovatør og skal være universelt utformet.

### **3.6 Universell utforming**

(Plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 4)

Prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for byggetiltaket, iht. krav i byggteknisk forskrift.

### **3.7 Midlertidig anleggsareal**

Hele planområdet med unntak av felt G2 tillates benyttet til midlertidig anleggsområde i periode for bygging av F/T1 med tilhørende anlegg. Felt G2 skal sikres med byggegjerde før tiltak settes i gang, og dette skal dokumenteres.

### **3.8 Skilt**

(Plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

Det tillates skilt eller løse bokstaver/profilering på fasade mot Billingstadsletta. Skilt og reklame er tillatt innenfor rammer gitt i den kommunale skiltvedtekt / bestemmelser til kommuneplanens arealdel. Ved rammesøknad skal det legges ved egen søknad for skilt jf. bestemmelser for skilt og reklameinnretninger i Asker kommune, datert 23.5.2012.

### **3.9 Overvannshåndtering**

Overskuddsvann fra takarealene og atkomstareal skal i hovedsak gå til terreng. Langs tomtegrensen mot veien skal det anlegges en langsgående grøft for oppsamling av overvann.

## **4 Arealformål bygg og anlegg**

(Plan- og bygningsloven § 12-5, nr.1)

### **4.1 Forretning og tjenesteyting F/T1**

Området F/T1 kan bebygges med forretning for plasskrevende varer. Det tillates etablering av felles serviceareal, resepsjon og kantine/område for bevertning knyttet til arbeidsplassene innenfor formålet, som vist i illustrasjoner.

Det tillates etablert verksted i sokkeletasje.

Innen området F/T1 skal utbyggingen prosjekteres og gjennomføres i ett byggetrinn.

Det tillates ikke detaljhandel.

### **4.2 Kontor K1**

Området K1 kan nyttes til kontor og tilhørende anlegg.

Det tillates sideareal til kjøreveg innenfor formålet.

Det tillates at dagens atkomstvei til parkeringsplasser og forplass justeres for å tilpasse seg ny atkomstvei fra Billingstadsletta.

## **5 Arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

(Plan- og bygningsloven § 12-5, nr.2)

### **5.1 Kjøreveg**

KV1 skal være offentlig.

KV2 skal være felles for eiendommene 39/9, 39/76 og 39/2022.

KV3 skal ha annen eierform (privat).

KV4 skal være felles for eiendommene 39/9 og 39/2022.

Bygg innenfor formålene K1 og F/T1 skal ha direkte atkomst til Billingstadsletta via KV1, KV2, KV3 og KV4.

Det kan opparbeides innkjørsel til verksted i F/T1 fra KV2 og KV3.

### **5.2 Annen veggrunn – teknisk anlegg**

SVT1-2 skal være offentlig.

For arealer som omreguleres fra kjøreveg til annen veggrunn - teknisk anlegg skal reguleringsbestemmelser for tilliggende vegregulering, 74D, gjøres gjeldende.



### 5.3 Annen veggrunn – grøntareal

SVG1-SVG3 skal være offentlig.

SVG1-SVG3 kan benyttes som sideareal til gang- og sykkelveg. Flatene skal fremstå som grønt areal, med en naturlig overgang til tilliggende areal for grønnstruktur. Det tillates ikke høy beplantning innenfor formålet.

### 5.4 Fortau

SF1 og SF2 skal være felles for eiendommene 39/9 og 39/2022.

### 5.5 Gang- og sykkelveg

GS1 skal være offentlig. Innenfor GS1 dekker opparbeidet gang- og sykkelveg.

### 5.6 Gangveg

GG1 skal ha annen eierform (privat). På felles kjørbare gangveier tillates kun servicekjøring til boligområdene i Lundekroken.

GG2 skal ha felles eierform. For arealer som omreguleres fra gang-/sykkelvei til gangveg/gangareal skal reguleringsbestemmelser for tilliggende regulering, 59H, gjøres gjeldende.

## 6 Arealformål grønnstruktur

(Plan- og bygningsloven § 12-5, nr.3)

### 6.1 Grønnstruktur

G1: G1 skal være felles for eiendommene 39/9 og 39/2022. G2-3 skal ha annen eierform (privat).

G2: Det tillates sideareal til kjøreveg innenfor formålet. Det tillates beskjedne inngrep i kantsone for G2 for å etablere mur langs KV3. Arealene skal istandsettes og revegeteres etter etablering av muren.

G3: Det tillates opparbeidet tiltak for håndtering av overvann i G3. Dette skal dokumenteres med beregninger for nødvendig volum/omfang og utomhusplan knyttet til byggesaken.

Felles for G1-G3: Områdene skal ha tydelig grønne preg og beplantes med stedefegen vegetasjon. Det tillates tiltak som mindre forstøtningsmurer, trapper, ramper og nødvendige konstruksjoner i forbindelse med etablering av gangforbindelser, grøft for overvannshåndtering og oppholdsareal.

## **7 Hensynssoner**

### **7.1 Hensynssone fare – ras og skredfare**

Ved gjennomføring av tiltaket må det dokumenteres at anleggsgjennomføringen gjøres i henhold til gjeldende retningslinjer for å sikre at stabiliteten av området ikke forverres som følge av anleggsarbeid.