



Deres ref.:

Vår ref.:
KHJERMAN
S20/7016

Arkivnr:
GBNR 6/415
L34871/20

Dato:
19.01.2021

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/7016

Delegasjonssak: 20/2597

6/415 Kullebunn boligsameie – Endring av reguleringsplan - Utbyggingsplan

Vi viser til søknad om reguleringsendring av gbnr. 6/415 mottatt Asker kommunes avdeling for Arkiv og informasjonsforvaltning 27. nov 2020, vedlegg 1

Kommunedirektøren godkjenner reguleringsendring for Askerlia 3, gbnr. 6/415, planID 022023, for endring av formål, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-14. Formålet «private hager» i gjeldende plan endres til «rekkehus». Vilkår: Ny tiltak kan oppføres innenfor formålet «rekkehus» i reguleringsplan, forutsatt at disse er i samsvar med pkt. 3 i dette vedtaket.

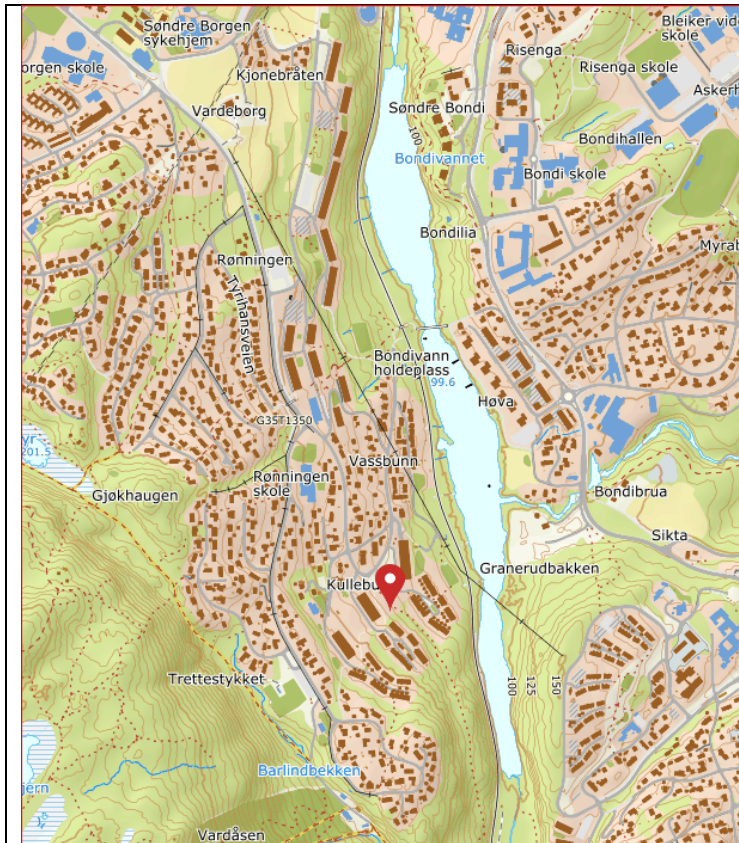
1. Bakgrunn og beskrivelse av søknaden

Asker kommune har i det siste fått flere søknader fra beboere i Kullebunnen boligsameie om tilbygg/påbygg til rekkehus og endring i fasade til terrasseblokker. Disse er blitt behandlet som søknad om dispensasjon fra plan. Søknaden gjelder:

- 1) Tilbygg/påbygg/underbygg til rekkehusene i Kullebunnen boligsameie.
- 2) Søknad om fasadeendring på terrasseleilighetene (i tre terrasseblokker)

Pkt. 2, søknad om fasadeendring på terrasseleilighetene, er ikke søknadspliktig tiltak i henhold til plan- og bygningslov § 20-1, siden endringen ikke fører til at bygningens karakter endres. Endringen vil heller ikke være i strid med plan. Fasadeendring på terrassehusene er derfor ikke tema i denne saken.

Dette vedtaket gjelder kun pkt. 1, tilbygg/påbygg/underbygg til rekkehusene.



Kullebunnen boligsameie ligger på Borgen, i en nordøst-vent lia, vest for Bondivann.

Kullebunnen boligsameie har fått sitt navn etter en gård som tidligere lå i Vassbunnveien. Asker kommunen kjøpte området i 1971 og allerede i 1972 sto de første husene i Kullebunnen Boligsameie ferdig. Boligsameiet ble seksjonert og selvstendig boligsameie i 1984. Boligsameie består av 119 terrasseleiligheter fordelt på tre blokker og 116 rekkehus.

Det søkes om en endring av gjeldende reguleringsplan for Askerlia 3, vedtatt 15.03.1972. Endringen gjelder: Endring av formål: Privathage til rekkehus (bolig).

Søkers begrunnelse

Søkers begrunnelse er ønske om å få økt boligareal og en bolig som er bedre tilpasset dagens behov.

2. Plangrunnlag

Kommuneplanen: Området avsatt til boligbebyggelse og innenfor kategori A: Områder med spesielle kvaliteter, feltutbygde områder med småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. I kommuneplanens bestemmelser pkt. 20.7, står det: «Hensikten med bestemmelsen er å ivareta boligområder med spesielle kvaliteter og tilrettelegge for stedstilpasset utbygging. Boligområder med spesielle kvaliteter ansees bygningsmessig ferdig utbygget.

Kommuneplanens retningslinjer s. 38:

«For å sikre bevaring av områdenes karakter i feltutbygde områder, kan kommunen kreve at det utarbeides retningslinjer for mindre tiltak i feltet, når tiltakene ikke er i tråd med gjeldende plan.»

Høyde/tak:

Ved nye tiltak og ny bebyggelse bør gesimshøyde og takform tilpasses eksisterende bebyggelse innenfor det område det naturlig hører til.

Reguleringsplan



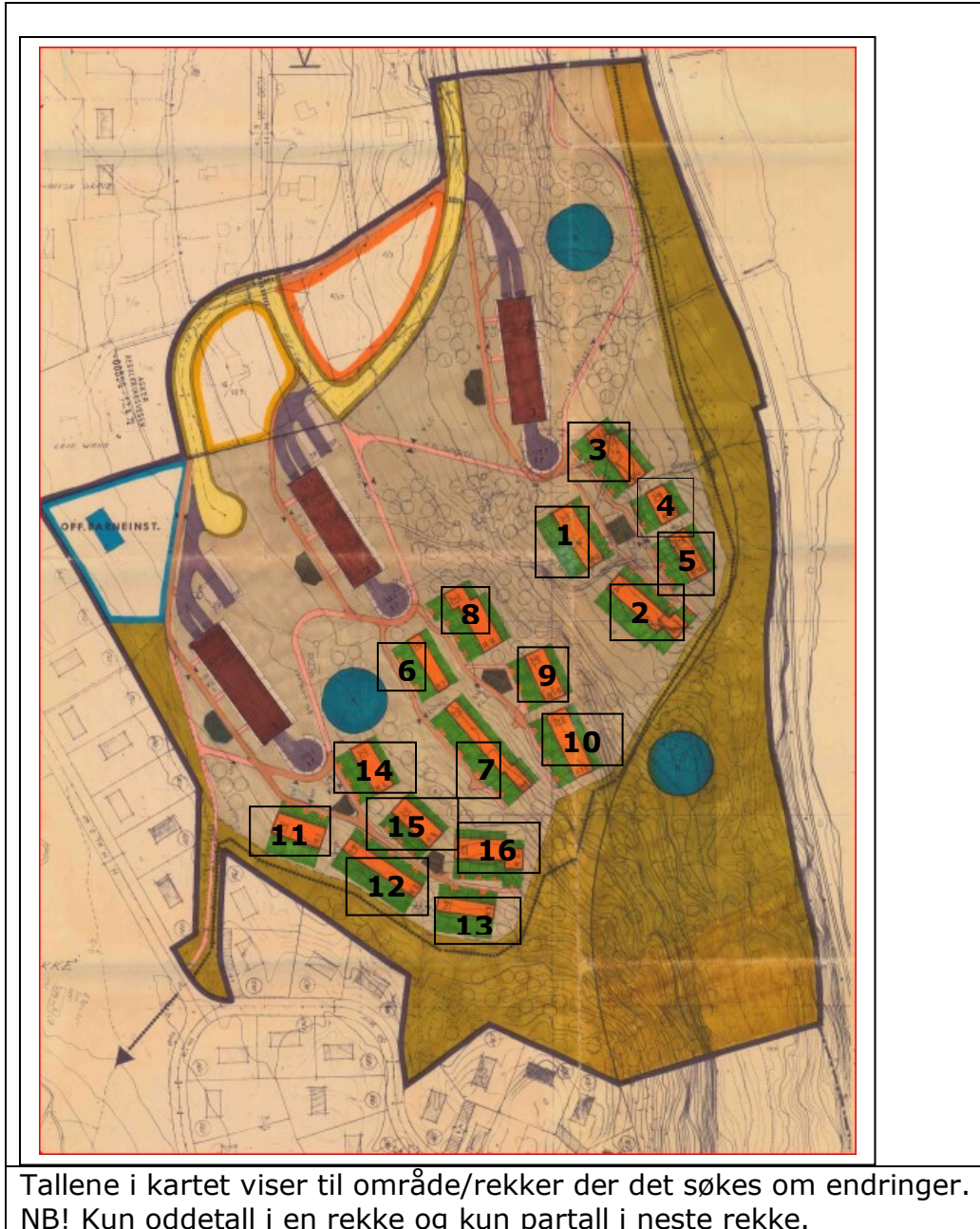
Askerlia 3, vedtatt
15.03.1972.
Planen har ikke
reguleringsbestemmelser

	BOLI-OMRÅDE
	BLOKKER
	REKKEHUS
	OFF. BARNEINST.
	SANDEKEPLASS
	ENEBOLIGTOMT
	OFF. VEIER
	OFF. GANGVEIER OG FORTAU
	FELLES AVKJØRSLER OG PARKERING
	PRIV. KJØRBARE GANGVEIER
	PRIV. GANGVEIER, STIER
	PRIV. FELLESAREAL
	PRIV. HAGER
	OFF. FRIAREAL
	TURVEI-SKI LØYPE
	EKST. VEGETASJON SOM BØR BEVARES
	EKST. VANN- OG KLOAKKLEDN.
	EIENDOMSGRENSER
	PLANENS BEGRENSNING

Det søkes om en endring av gjeldende reguleringsplan for Askerlia 3. Endringene gjelder tilbygg/påbygg til rekkehus innenfor et areal som er regulert til «Privat-hager» (grønn farge på kartet). Søknaden gjelder endring av formål.

3. Vedtak - endring av plan: Tiltak som kan gjennomføres innenfor formål - rekkehus.

Kun tilbygg/påbygg/underbygg som er i henhold til det som er listet opp nedenfor er tillatt innenfor formålet rekkehus (bolig).



Område 1 (Kullebunnveien 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 24, 27)

Utbygget:
Kullebunnveien 21 og Kullebunnveien 27 har bygget entre som måler 2,6 m fra fasadeliv og er 2,5 m bredt.

Endring av plan:

Mot vest: Utbygging maksimal 2,0 meter fra dagens fasadeliv i halve seksjonens bredde pga. lysforhold. Det kan etableres balkong i 2. etasje.

Mot øst: Utbygging som i Kullebunnveien 21 og Kullebunnveien 27, dvs. 2,6 meter fra dagens fasadeliv.



Kullebunnveien 21, møt øst



Kullebunnveien 27, øst.

Område 2 (Kullebunnveien 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47)

Endring av plan:

Mot vest: Utbygging maksimalt 2,0 meter fra dagens fasadeliv i halve seksjonens bredde. Det kan etableres balkong i 2. etasje.

Mot øst: Utbygging som i Kullebunnveien 21 og 27, dvs. 2,6 meter.



Område 3 (Kullebunnveien 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30)

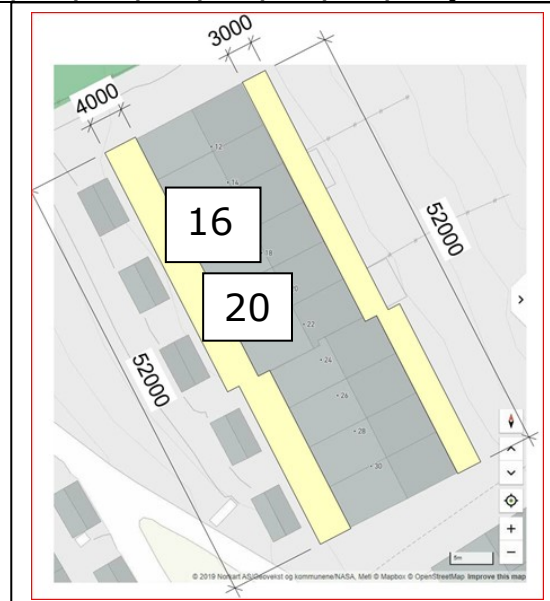
Utbygget:

Kullebunnveien 16 og 20 har bygget ut soverom/entre på inngangsparti mot vest. Tilbyggene gir for mørke arealer til rommene bakenfor og kan ikke brukes som eksempel for de andre rekkehusene.

Framtidig utbygging

Mot vest: Hele rekken kan bygge ut under terrasse i halve seksjonens bredde. Kun en etasje

Mot øst: Kullebunnveien 12, 14, 16, 18, 20 og 22 kan underbygge eksisterende balkong. Kullebunnveien 24, 26, 28 og 30 kan etablere tilsvarende tilbygg og balkong.

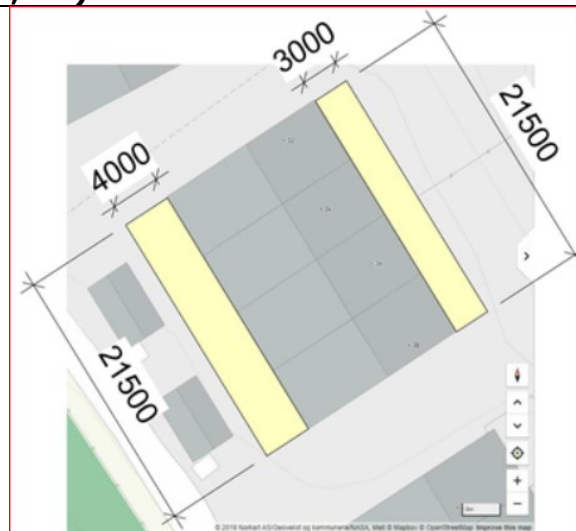


Område 4 (Kullebunnveien 32, 34, 36, 38)

Framtidig utbygging:

Mot vest: Hele rekken kan bygges ut tilsvarende som i område 3.

Mot øst: Det kan etableres tilsvarende tilbygg og balkong som i område 3.



Område 5 (Kullebunnveien 40, 42, 44, 46, 48, 50)

Framtidig utbygging:

Mot vest: Hele rekken kan bygges ut tilsvarende som område 3

Mot øst: Det kan bygges tilsvarende tilbygg og balkong som i område 3.

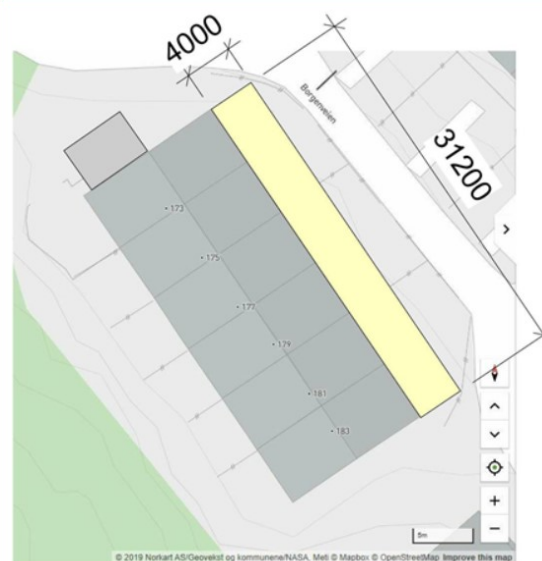


Område 6: Borgenveien 173, 175, 177, 179, 181, 183

Framtidig utbygging:

Mot vest: Ingen utbygging på grunn av terrengforhold.

Mot øst: Utbygging tilsvarende som i område 7, Borgenveien 189, 191, 197. Halve seksjonsbredde inntil to etasjer over terreng, pluss balkong over inngangsparti.





Borgenveien 189, øst



Borgenveien 191, øst

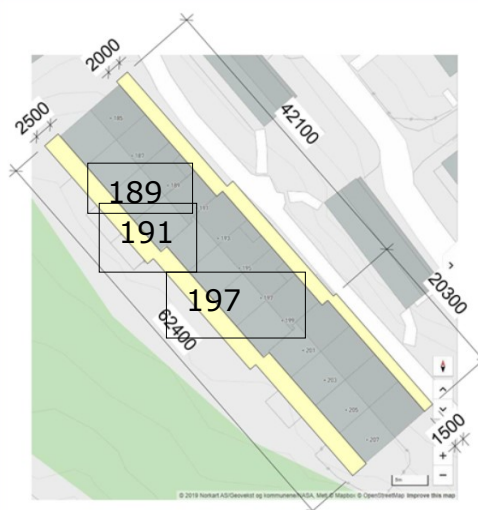
Område 7: Borgenveien 185, 187, 189, 191, 193, 195, 197, 199, 201, 203, 205, 207)

Utbygd:
Borgenveien 189, 191, 197 i to etasjer mot øst.

Fremtidig utbygging:

Mot vest: Tilbygg 2,5 m fra fasadeliv i en etasje.

Mot øst: Utbygging som i Borgenveien 189, 191 og 197. Halve seksjonen inntil to etasjer over terreng, pluss balkong over inngangsparti.



Område 8: Borgenveien 174, 176, 178, 180, 182, 184, 186, 188

Fremtidig utbygging:

Mot vest: Utbygging under eksisterende balkong i halv seksjonsbredde på grunn av lysforhold.

Mot øst: Utvidelse tilsvarende som i område 9 og 10.

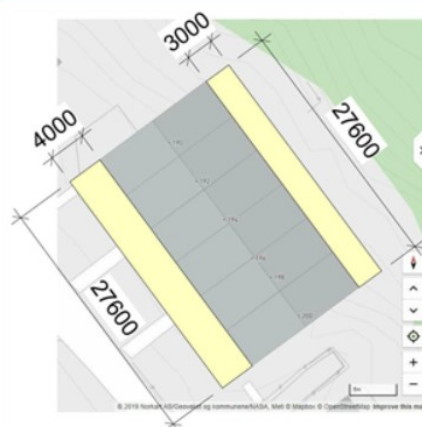


Område 9: Borgenveien 190, 192, 194, 196, 198, 200

Framtidig utbygging:

Mot vest: Utbygging under eksisterende balkong i halv seksjonsbredde, på grunn av lysforhold.

Mot øst: Det kan bygges under balkong.



Område 10: Borgenveien 202, 204, 206, 208, 210, 212, 214, 216

Framtidig utbygging:

Mot vest: Utbygging under eksisterende balkong i halv seksjonsbredde på grunn av lysforhold.

Mot øst: Det kan bygges under balkong.

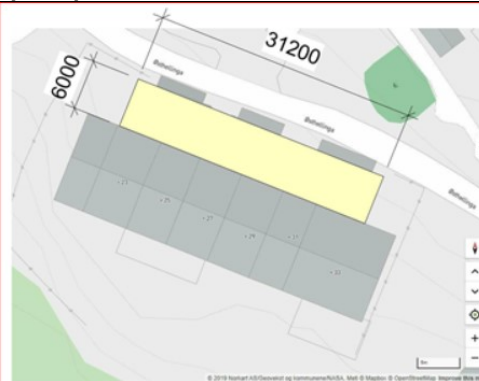


Område 11: Østhellinga 23, 25, 27, 29, 31, 33.

Fremtidig utbygging:

Mot vest: Ingen utbygging pga. terrengforhold.

Mot øst: Tilsvarende utbygging som i Østhellinga 51, 55, 57, 59 og 61.



Østhellinga 55 og 57, øst



Østhellinga 59 og 61, øst

Område 12: Østhellinga 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49

Fremtidig utbygging:

Mot vest: Ingen utbygging på grunn av terrengforhold.

Mot øst: Tilsvarende utbygging som er gjort i Østhellinga 51, 55, 57, 59 og 61.



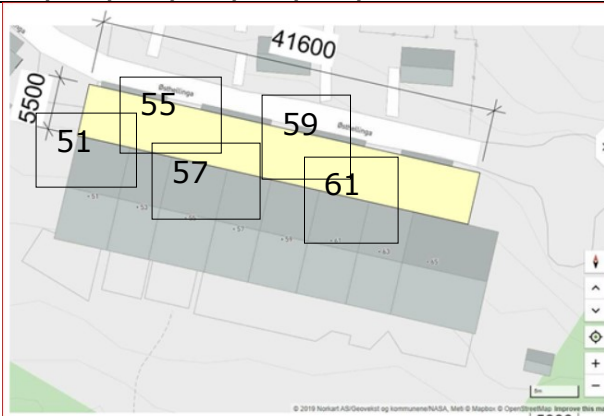
Område 13: Østhellinga 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67.

Utbygget: Østhellinga 51, 57, 59 og 61.

Fremtidig utbygging:

Mot vest: Ingen utbygging pga. terrengforhold.

Mot øst: Tilsvarende utbygging som i Østhellinga 51, 55, 57, 59 og 61.

**Område 14: Østhellinga 26, 28, 30, 32, 34, 36**

Framtidig utbygging:

Mot vest: Utbygging av inngangsparti i halve seksjonsbredde, 2 meter.

Mot øst: Underbygging av eksisterende balkong, hele rekken

**Område 15: Østhellinga 38, 40, 42, 44**

Fremtidig utbygging:

Mot vest: Utbygging av inngangsparti i halve seksjonsbredde, 2 meter.

Mot øst: Underbygging av balkong, hele rekken.

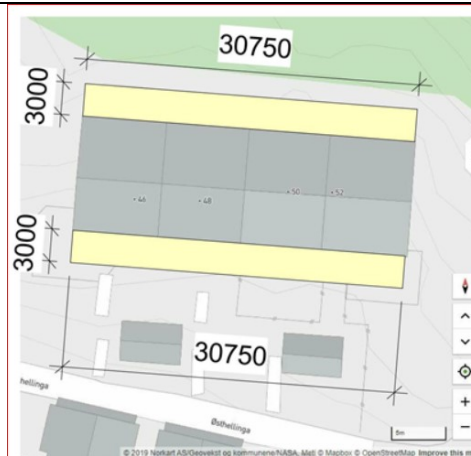


Område 16: Østhellinga 46, 48, 50, 52

Fremtidig utbygging:

Mot vest: Underbygging av inngangsparti i halve seksjonsbredde, 2 meter.

Mot øst: Underbygging av eksisterende balkong, hele rekken



Nabovarsel

Reguleringsendringen vil kun berøre beboerne innenfor boligsameie og boligsameie er forslagsstiller til endringene i plan. Nabovarsling er derfor ikke nødvendig.

Kommunedirektørens vurdering

Det er i de siste årene gitt flere dispensasjoner om tilbygg/påbygg til rekkehusene innenfor boligsameie. Dispensasjonen er gitt for å gi beboerne en større og mer brukervennlig bolig tilpasset dagens boligkrav (rekkehusene er fra 1972).

Kullebunnen boligsameie er i kommuneplanen avsatt til bolig, kategori A, dvs. «områder med spesielle kvaliteter». Kommunedirektøren anser det som uheldig at det i slike områder blir oppført tilbygg eller påbygg uten en helhetlig plan. En helhetlig plan vil sikre at tilbygg/påbygg får enhetlig utforming med hensyn til volum, høyde, takform, materiale, vindusutforming og øvrig detaljering. En helhetlig plan vil i større grad sikre at området «spesielle kvaliteter» blir ivarettatt og videreført.

Kullebunnen boligsameie og Asker kommune har i samarbeid utarbeidet vedlagt fortettingsplan for Kullebunnen. Kommunedirektøren mener planen sikrer en helhetlig utbygging som tar vare på områdets enhetlige karakter i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

Fortettingsplane har lagt til grunn følgende forutsetninger for utbygging:

- Utbyggingen er tilpasset terrenget.
- Bevare gode uteoppholdsarealer.
- Unngå større innsiktsproblemer/sjenanse fra naboer.
- Lysforhold er vurdert, men må likevel ivaretas ved prosjektering av tiltaket, jf. TEK.

Alle tiltak er søknadspliktige i henhold til plan- og bygningsloven og det presiseres at bygningstekniske krav i TEK ikke settes til side, men må være oppfylt. Søker kan imidlertid regne med å få godkjent sin byggesøknad, dersom øvrige vilkår i byggesøknaden er oppfylt.

Gebyr

Det vises til kommunens gebyrregulativ for 2021 på kommunens nettside, kap 2.4 Mindre reguleringsendring:

1M = kr 3180,-	Gebyr NOK kr
Reguleringsendring som behandles som selvstendig sak uten særskilt varsling eller høring eksternt, kap. 2.4. = 3 M	9 540,-

Faktura med gebyr for saksbehandling vil bli sendt hjemmelshaver i eget brev.

Med vennlig hilsen

Jørgen Tysseland
Plansjef, samfunnsutvikling, reguleringsplan

Kari Stuvøy Hjermann
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

1 Kullebunnen boligsameie. Søknad om utbygging 10 des. 2020.

Til:

Lmr arkitektur AS, Rosenkrantzgate 15, 0160 OSLO

Kopi;

Kullebunn boligsameie v/Hans Erik Wiig, Kullebunnveien 21, 1388 BORGEN