**0220 2016004**

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 15. mai 2018 i medhold av

plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune,

 For rådmannen

 Marte H. Lie

**REGULERINGSBESTEMMELSER**

**DETALJREGULERING -JULIUS MADSENS VEI 2 og 3 , GNR. 73. BNR 13 OG GNR. 73. BNR 58.
DATERT 23.03.2018**

**PLANKART DATERT: 23.03.2018**

**§ 1. Planens hensikt**

Hensikten med reguleringen er:

Å tilrettelegge for framtidig frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende fellesarealer og infrastruktur. Det legges opp til oppføring av ene- og tomannsboliger.

Bestemmelsene har lagt til grunn tomtenes naturlige utforming og plassering i landskapet, og det er forutsatt at bygningskropper skal tilpasses landskapets form uten store utfyllinger og støttemurer. Det er knyttet en designmal , datert 27.11.17, til reguleringsplanen som skal følges i hver enkelt byggesak.

Bestemmelsene skal ivareta det opprinnelige landskapspreget og terrengform. Øverste del av åsrygg skal holdes uten bebyggelse. Mot Vollenveien skal bestemmelsene ivareta en buffersone med stedsegen vegetasjon, denne er definert som hagemark ut fra områdets historie som hagebruk.

**§ 2. Reguleringsformål**

Bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrensen på plankartet.

Området reguleres til:

Boligbebyggelse - Boliger - frittliggende boliger

 - Uteoppholdsareal, lekeplass

 - Felles renovasjon

Lekeareal - Fellesarealer for lek

Hensynsoner og vern - Hensynsone grønnstruktur, stedsegen vegetasjon

 -Kulturminne hensynsone og vern

Infrastruktur - Kjørevei (offentlig)

 - Kjørevei (privat)

 - Felles Adkomst

 - Trafo

**§ 3. Område for frittliggende boliger.**

3.1 Hver fradelt parsell kan bebygges med en frittliggende enebolig med en integrert sekundærbolig på maks 80 m2 (BRA). Overdekket parkering for sekundærboligen medgår ikke i de 80 m2 (BRA). Parsell B5 kan bebygges med en tomannsbolig.

I tomannsbolig tillates ikke sekundær boenhet.

Maksimalt tillatt bebygd areal, BYA = 20 % av tomtens nettoareal.

Brukbart uteoppholdsareal (MUA) per parsell skal følge kommuneplanens bestemmelser for minimumsstørrelse på uteoppholdsarealer og støykrav.

Takterrasser skal ikke medregnes i uteoppholdsareal. Med unntak av takterrasser som grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell mellom terrenget og terrassen.

I beregningen av BYA skal krav til antall garasjeplasser i samsvar med kommuneplanens parkeringsnorm medtas med 18 m² pr. plass. Krav til biloppstillingsplasser utover overdekte parkeringsplasser inngår ikke i beregningen av BYA. For sekundærbolig skal arealer til boder inkluderes i beregning av %-BYA.

Areal avsatt til garasjeformål og sportsbod kommer i tillegg til maksimal tillatt bebygd areal, %-BYA. Dette under forutsetninger av at arealet i sin helhet ligger under eksisterende terreng og at arealet ikke overbygges slik at det blir høyere enn 0,5 meter over ferdig planert terreng, og at areal til garasje og sportsbod har BYA på inntil 50 m2.

Det tillates oppføring av mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense, forutsatt at de mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynssoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss. Høyde og avstandskrav etter plan og bygningsloven med tilhørende forskrifter skal ivaretas. Tiltak skal vises på utomhusplanen.

3.2 Det tillates gesimshøyde inntil 5,5 m beregnet i henhold til TEK. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7,0 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

 For bebyggelse med pulttak eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 m beregnet i henhold til TEK. Bebyggelse med pulttak, sammensatte takformer eller flate tak skal likevel ikke på noe punkt langs fasaden overstige 7,5 m høyde målt loddrett ned til underliggende eksisterende terreng. Inntrukken toppetasje tillates når toppetasjens fasadeliv flukter med underliggende fasadeliv på minst 2 fasader. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

3.3 I skrå takflater tillates ark/oppløft/ innhugg innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate over tillatte gesimshøyde. Dette gjelder ikke for bebyggelse med pulttak eller flate tak.

 Takterrasser tillates inntil 5,5 m høyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For takterrasse høyere enn 3,5 m målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen gjelder følgende begrensninger.

- Takterrassen og rekkverket må være tilbaketrukket minimum 1,5 m inn på takflaten fra gesims.

- Arealmessig kan takterrassen utgjøre maksimalt 30 m².

3.4 Det er tilknyttet en designmal til reguleringsplanen som skal følges i forhold til materialvalg, fargebruk og form for å sikre et enhetlig formspråk for boligområdet.

3.5 Garasje kan plasseres utenfor byggegrense, men ikke nærmere nabogrense enn 1 m forutsatt at høyde og avstandskrav etter plan og bygningsloven er ivaretatt. For frittliggende garasjer over bakkeplan tillates det gesimshøyde på inntil 3 m beregnet etter TEK. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 3,5 m.

**§ 4. Vei og adkomst**

4.1 For parsell B6-B9 skal felles adkomst ut i Julius Madsens vei benyttes.

For parsell B1-B5 vil hver eiendom få egen avkjøring direkte ut i Julius Madsens vei.

4.3 Felles adkomst skal etableres som felleseiendom (realsameie), ved at den enkelte tilknyttede parsell gis hjemmel til området samtidig med delingen. Det skal tinglyses ferdselsrett (gangrett) for allmenheten over felles eid veiareal. Veien skal være ferdig opparbeidet frem til og langs den enkelte eiendom frem til innregulert bom som også skal være opparbeidet i henhold til plankart, før det gis ferdigattest.

Ved byggesøknad for bolig skal avkjørsel i henhold til Asker kommune sin veinormal vises i situasjonsplan.

4.4 Nødvendige fyllinger/skjæringer og forstøtningsmurer i forbindelse med adkomstvei skal gis mest mulig naturlig og god tilslutning til eksisterende terreng. Høyder, materialbruk og beplantning skal vises i godkjent utomhusplan. Forstøtningsmurer skal være i naturstein som tørrmur eller gabion i steintype tilpasset stedet i skala og fargetone.

**§ 5. Lekeplass**

5.1 Områder BLK1 og BLK2 er avsatt til felles lek- og uteoppholdsareal og skal nyttes til felles lekeplass for parsell B1- B9. Lekeplasser skal avsettes som felles eiendom ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området samtidig med opprettelse av ny grunneiendom.

5.3 Lekeplassene skal være opparbeidet med universell utforming, og ha som et minimum de kvaliteter og det utstyr som er beskrevet i illustrasjonstegningene for BLK1 og BLK2, datert 23.03.18.

**§ 6. Hensynssone grøntområde og kulturminner**

6.1 Området avsatt som hensynssone på parsellene B7-B9, skal fungere som en buffersone og vegetasjonsskjerm mellom parsell B7-B9 og mot Vollenveien. Hensynsonen skal ha naturpreg og holdes i hevd som lysåpen eng og hagemark. I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg. Inngrep i terreng og vegetasjon utover nødvendig skjøtsel i henhold til retningslinjer fastsatt i utomhusplanen for området, samt lagring og massedeponering, er ikke tillatt.

Hensynsonene som er foreslått regulert inn i forbindelse med kulturminnet er lokalisert vest for boligeiendommene i planforslaget. H730 er en gravrøys fra eldre jernalder. Arealet er automatisk fredet i henhold til kulturminneloven § 4, og det er forbud mot inngrep i henhold til kulturminneloven § 3 og 6. H570 omfatter bufferareal for automatisk fredete kulturminner i H730. Innenfor H570 er det ikke lov å kjøre med tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggematerialer, eller gjøre inngrep i grunnen. Hensynssone H570 skal under anleggsperioden markeres godt.

**§ 7. Fellesbestemmelser / Rekkefølgekrav**

7.1 Før det kan opprettes nye grunneiendommer, skal det foreligge godkjent detaljert utomhusplan og teknisk plan.

 Utomhusplanen skal blant annet vise:

* Illustrasjon av mulig plassering av bygningsvolum på eiendommene
* Målsatt høyde ved inngang/innkjøring til den enkelte tomt
* Adkomstvei med høydeangivelser
* Eksisterende og nytt terreng
* Utforming og utrustning av felles lekearealer
* Renovasjonsløsning

Egen plan /rekkefølgekrav:

* Teknisk plan som viser blant annet vann-, avløp- og brannvann

Før rammetillatelse gis skal tekniske planen for vei, vann og avløp, brannvann og renovasjon, være godkjent av kommunen.

7.2 Før området tillates delt eller bebygd skal regulert adkomstvei fra avkjøring i Vollenveien og fram til og langs tomtene være opparbeidet og godkjent. Veistrekning skal utformes i henhold til Asker kommunes vei- og gatenormal.

 Belysning av trafikkområder og fellesområdene skal inngå i utomhusplan og ferdigstilles samtidig med veianlegget. Både belysning, armatur og stolper skal tilpasses miljø og fargesetting.

7.3 Det skal etableres felles renovasjonsbinge/oppstillingsplass for parsell B1-9 ved avkjørsel til felt B4 syd for Julius Madsens vei. Oppstillingsplass skal avsettes som felles eiendom ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området samtidig med opprettelse av ny grunneiendom. Felles postkassestativ plasseres i sammenheng med renovasjonsbinge.

7.4 Lekeplass BLK1 skal ferdigstilles før brukstillatelse gis på parsell B1-B3 og B5

Lekeplass BLK2 skal ferdigstilles før brukstillatelse gis på parsell B4 og B6- B9

# **§ 8. Midlertidig anleggs- og riggområde**

8.1 Før IG for byggetiltak på den enkelte parsell kan gis, og i anleggsperioden skal det gjennomføres særskilte sikringstiltak som hindrer skade på hensynssonen grønnstruktur.

Dokumentasjon på gjennomført sikringstiltak skal sendes bygningsmyndigheten for godkjenning.

# **§ 9. Biologisk mangfold**

Før søknad om rammetillatelse kan innvilges skal det foreligge en tiltaksplan for behandling av masser ved graving på eiendommene, slik at man unngår spredning av uønskede fremmede arter og svartlistearter.