**0220 2017004**

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 til reguleringsplan for Undelstadveien 72 –**

**gbnr. 49/62**

**Asker Kommune**

Plankart datert 23.10.2018

Reguleringsbestemmelser datert 09.04.2018, endret av kommunestyret 15.05.2018

# Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å:

* 1. Rive eksisterende bebyggelse som er næringsbygg med 2 boenheter.
	2. Legge til rette for utvikling av eiendommen med 10 nye boenheter altså 12 boenheter til sammen) samt selskapslokale / næring.

# Vilkår for gjennomføring

## Rekkefølgekrav (plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 11)

## Før bygningen lovlig tas i bruk skal hovedledning for vann og avløp, energiforsyning, nødvendige støyskjermingstiltak, felles leke- og oppholdsområde, renovasjonsanlegg, ny felles avkjørsel være opparbeidet.

## Før igangsettingstillatelse gis, skal ny avkjøringstillatelse godkjennes av kommunalteknisk avdeling.

## Før rammetillatelse gis, skal det foreligge en godkjent rammeplan for vannforsyning med uttak for brannslokking, avløpssystem og overvannshåndtering.

## Før bebyggelsen lovlig tas i bruk skal eksisterende kabler i luftstrekk omlegges til jordkabel.

## Felles leke-/oppholdsområde og utomhusarealer skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse lovlig tas i bruk.

## Dokumentasjonskrav (plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 12)

Utomhusplan skal inngå i byggesøknaden. Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng, eventuelle støttemurer og trapper, uteoppholdsareal og grøntareal, garasjeplassering, biloppstillingsplasser og manøvreringsareal, avkjørsel og frisikt til tomt og bolig, overvannshåndtering, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifikasjon av terreng, vegetasjon og markdekke som forutsettes bevart, og løsning for renovasjon.

Kommunen kan i tillegg kreve dokumentasjon av tiltakets fjernvirkning, herunder oppriss av ny bebyggelse / nye tiltak sett i sammenheng med nabobebyggelse, samt redegjørelse for tiltakets estetiske og/eller arkitektoniske forutsetninger og eventuelle sikringstiltak i byggeperioden. Dersom det er behov for støyskjerming langs veien skal det legges ekstra vekt på estetisk utforming og kvalitet.

# Andre fellesbestemmelser (plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

## Støygrenser (plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 4)

* + 1. Alle fasader som vender mot støykilden skal ha støynivå lavere enn Lden 65 dB.
		2. Støynivå på privat uteplass skal ikke overstige Lden 55 dB. Det tillates innglassing av balkong der dette er nødvendig.
		3. For hver boenhet skal det avsettes minimum 30m2 felles leke- og uteoppholdsareal med støynivå lavere enn Lden 55 dB.
		4. Utenfor soverom skal maksimalnivå i nattperioden (23-07) ikke overstige L5AF 70 dB.
		5. Utenfor soverom skal maksimalnivå i nattperioden (23-07) ikke overstige L5AF 70 dB. Der dette overskrides skal støydempende tiltak i fasaden etableres.

## Parkeringsbestemmelser og trafikkregulerende tiltak (plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 7)

* + 1. Antall garasjeplasser og antall parkeringsplasser for bil, forflytningshemmede, mc, moped og sykkel, samt dimensjonering og utforming av parkeringsarealene, skal være i henhold til kommuneplanens retningslinjer.
		2. Min. 2 sykkelplasser per leilighet.
		3. Min. 1 plass pr. leilighet skal være garasjeplass som tinglyses på den enkelte leilighet. Øvrige parkeringsplasser (større leilighet), HC-plasser og gjesteparkering, jf. parkeringskravet, skal være fellesareal for boligene de skal betjene.
		4. Det skal tilrettelegges for ladning av el-biler (ikke krav til hurtig ladning).
		5. Gjesteparkeringsplasser iht. krav i kommuneplanens retningslinjer, kan tillates plassert på terreng. Øvrig bilparkering skal skje i garasjekjeller.

## Sikrings-, støy- og faresoner (plan- og bygningsloven § 11-8 punkt a)

* + 1. Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.
		Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

# Generelle bestemmelser for bebyggelse og anlegg

## Type bebyggelse / Utnyttelse av området

* + 1. Området kan bebygges med konsentrert bebyggelse og tilhørende anlegg, i tråd med illustrasjonsplan, ref. punkt 4.3.
		2. Innen området skal utbyggingen prosjekteres og gjennomføres i ett byggetrinn.

## Plassering (plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 2)

* + 1. Bebyggelsens plassering, volumoppbygging, utforming og utrykk, møneretning, høyde, gesimshøyde, mønehøyder, takterrasser skal være i henhold til prinsippene i illustrasjonsplan datert 09.04.2018.
		2. Bebyggelse over bakken skal forholde seg til viste byggegrenser (det tillates ‘utkraging’ på 2,5m av bebyggelse fra 2.etg-plan over byggegrensene. Frittstående søyler til bakkeplan tillates under disse utkraginger). Langs fasade mot øst tillates ikke utkraging ut over angitt byggegrense.
		3. Vinduer på fasade mot øst skal være høytsittende.
		4. Bebyggelse under bakken samt innkjøring til garasjeanlegg har egne byggegrenser.
		5. Fasadene skal ha høy kvalitet i utforming og materialbruk. Monotone fasadeelementer skal motvirkes. Dempede farger skal brukes for å innordne seg et etablert miljø. Alle tekniske installasjoner skal integreres i arkitekturen.

## Utnyttelse (plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

* + 1. Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 35 %
		2. Det er tillatt med inntil 12 boenheter på eiendommen.
		3. Det er tillatt med utleiearealer innenfor bygningens volum, i henhold til prinsippene i illustrasjonsplan datert 09.04.2018.
		4. Utleieareal kan inkludere forsamlingslokale i henhold til prinsippene i illustrasjonsplan datert 09.04.2018.
		5. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt grad av utnytting, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd
		6. Parkeringsareal under bygning/planert terreng, medregnes ikke i grad av utnytting.

## Høyde (plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

* + 1. Høyder skal være i tråd med Pbl §29.4. Tilbaketrukket takoppbygg kan tillates med høyere gesimshøyde enn hovedgesims, forutsatt at gesimshøyde til takoppbygget ikke blir høyere enn 9m over terrengets gjennomsnittsnivå, og fasaden til takoppbygget er minst like mye tilbaketrukket fra hovedfasaden som takoppbyggets gesimshøyde overskrider tillatt gesimshøyde. Et slikt takoppbygg skal trekkes tilbake til 8m avstand fra nabogrense i øst.
		2. Koter vist på kartet viser maks koter for øverste gesimshøyde.
		3. Heissjakt kan tillates inntil 1,5 m over angitte maksimale høyder.

## Takform (plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

* + 1. Bebyggelsen kan ha flatt tak. Dersom taket får en takvinkel skal denne være mindre enn 45 grader, og takets høyeste punkt skal være i samsvar med gjeldende høydekrav.
		2. Takterrasser er ikke tillatt over høyeste tillatte gesims, og følger prinsippene i illustrasjonsplan.
		3. Mot øst skal takterrasser og rekkverk være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims.

## Vannbåren varme (plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 8)

* + 1. Ny bebyggelse skal tilrettelegges for vannbåren varme som gir mulighet for tilknytning til fjernvarmeanlegg.

## Fellesareal (plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 14)

* + 1. Det avsettes minimum 80 m² uteoppholdsareal per boenhet. Arealet skal være egnet til lek, opphold og aktivitet for beboerne. Minimum 25 m² av uteoppholdsarealet per boenhet skal opparbeides som nærmiljøanlegg/lekeplass. Arealet skal være fellesareal og ligge på bakkenivå. Minimum 30 m2 av uteoppholdsarealet skal ha støynivå under Lden 55 dB.
		2. Over en parkeringskjeller skal det være terrengoverdekning / markdekke med en min. jorddybde på 0,5 m. Området skal opparbeides som del av grøntanlegget og være del av lokal overvannshåndtering.
		3. Samferdselsanlegg, utomhusområder av areal regulert til boligformål innenfor planområdet skal være fellesareal. Dette er imidlertid ikke til hinder for at hensiktsmessige arealer i seksjonering tildeles den enkelte seksjon med særegen bruksrett.

# Spesielle bestemmelser til det enkelte arealformål

## Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

* + 1. 3-roms leiligheter og større leiligheter, skal ha dagslys fra minst 2 himmelretninger.

## Renovasjonsanlegg

* + 1. Avfallsbeholdere skal være nedgravd. Disse skal etableres i området vist på plankart.

## Lekeplass

* + 1. Lekeplass skal utstyres med lekeapparater, sittemuligheter/benk og skal være universelt utformet.