

59h

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 30.11.2004 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 27-2 og 28-1.

Asker kommune, 15.12.2004.
For rådmannen

Per Christian Hauge.

**FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
REGULERINGSPLAN FOR LUNDEKROKEN, GBNR. 32/35 M.FL.
PLAN DATERT 01.11.04 ENDRET I BYGNINGSRÅDET 24.11.04**

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med planen er:

- å legge tilrette for transformasjon av områdene til boligbebyggelse i lavblokker/ blokker, eventuelt kombinert med forretning i 1. etasje mot Billingstadsletta,
- å legge tilrette for et boligområde med en variert leilighetsstruktur,
- å sikre et bilfritt bomiljø med tilfredsstillende uteplasser, lekearealer og lysforhold samt skjerming mot trafikkstøy,
- å sikre en gjennomgående, parkmessig grøntstruktur langs Billingstadsletta / Slependveien, samt en gjennomgående grønn li som bakteppe for bebyggelse og
- å sikre etablering av nødvendige infrastruktur.

§ 2 Reguleringsformål

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

Området reguleres til:

- | | |
|----------------|--------------------------------------|
| Byggeområder | - boliger – frittliggende boliger |
| | - boliger - blokkbebyggelse |
| | - kombinasjon, boligblokk/forretning |
| | - kontorer |
| Trafikkområder | - offentlige veier |
| Spesialområder | - midlertidig anleggsområde |
| Felles områder | - kjørbar gangvei |
| | - ballplass |
| | - gang/lek/opphold |
| | - felles atkomst |

- § 3 Felles bestemmelser**
- 3.1 En utbygging av områdene utover kommuneplanens boligbyggeprogram vil ikke kunne finne sted før det kan dokumenteres at skolekapasiteten og barnehagekapasiteten i området er tilfredsstillende.
- 3.2 Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende deler av reguleringsplan for Slepndkrysset være opparbeidet og godkjent av Statens vegvesen:
- Rundkjøring i krysset Nesøyveien/Nesbruveien vest for E18, inkludert nye ramper til/fra E18 og
 - rundkjøring i Nesøyveien øst for E18, med ramper til/fra E18, samt et fortau med bredde minimum 3 meter over broen.
- 3.3 Før igangsettingstillatelse gis skal regulert atkomst til området ved rundkjøringen samt gang- og sykkelvei langs Billingstadsletta, innenfor planområdet, være opparbeidet og godkjent av Statens vegvesen og kommunen.
- 3.4 Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge godkjente planer for regulert G/S og G/S/a veier langs østsiden av planområdet. Anlegget skal være ferdigbygget før brukstillatelse gis.
- 3.5 Innen de enkelte områdene B1 – B4 og FB1 skal utbygging gjennomføres i 1 byggetrinn, dog kan kjellerparkering godkjennes bygget som selvstendig tiltak under forutsetning at det etableres en terrengoverdekning på minimum 50 cm. som opparbeides med parkmessig karakter.
- 3.6 Før det gis igangsettingstillatelse for områdene B1 – B4 eller FB1 skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Det skal legges vekt på beplantning for å oppnå et grønt preg i områdene inklusive allè beplantning med trær langs gangveiene. På parkeringskjeller skal trærne plantes i kummer med jorddybde minimum 90 cm. Arealene i område FB1, mellom bebyggelsene og Billingstadsletta, skal opparbeides med parkmessig karakter tilsvarende område K1. Tidligere trerekke langs Billingstadsletta skal reetableres på K1 og videreføres langs FB1. På FB1 skal det plantes ytterligere minst 30 løvtrær i grupper. Leke- og uteoppholdsarealene skal dimensjoneres ut fra et krav på minst 25 m² pr. bolig. Kjørbare gangveier kan medregnes. I tillegg til områdene FL1 – FL4 skal det etableres mindre lekeplasser nær blokkenes inngangspartier for de minste barna. Anleggene skal være ferdig opparbeidet og godkjent før brukstillatelse gis.
- 3.7 Belysning av offentlige og private trafikkområder skal inngå i utomhusplan og ferdigstilles før brukstillatelse gis. Både belysning, armaturer og stolper skal tilpasses miljø og fargesetting.
- 3.8 Behov for sikringstiltak mot utglidning i åssiden skal avklares før igangsettingstillatelse til tilliggende bebyggelse gis. Eventuelle sikringstiltak skal behandles etter plan- og bygningslovens § 93 og underlegges en estetisk vurdering.

- 3.9 Før igangsettingstillatelse gis for tiltak innenfor planområdet skal grunnundersøkelser være gjennomført og eventuelle behov for sikringstiltak, også i forhold til omkringliggende bebyggelse, skal være dokumentert.
- 3.10 Innenfor området "terreng og vegetasjon bevares" er inngrep i terreng og vegetasjon, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, ikke tillatt.
- 3.11 Før områdene tillates bebygd må det dokumenteres at gjeldende grenser for tillatt utendørs og innendørs støynivå vil bli overholdt. Eventuelt nødvendige skjermingstiltak skal være ferdig før brukstillatelse gis. Det stilles samme krav til utforming av støyskjermer som til andre byggetiltak.
- 3.12 Prinsippet om universal utforming skal legges til grunn ved utforming av atkomst og uteoppholdsarealene innenfor planområdet. Minimum 50% av leilighetene skal utformes med Husbankens besøksstandard. Leiligheter på 3 rom eller mer skal få dagslys fra minst 2 sider.
- 3.13 Antall parkeringsplasser skal være som følger:
 Som parkeringsnorm for boliger i blokkbebyggelsen regnes følgende antall plasser pr. bolig:
- | | |
|---------------------------------|-------------|
| 4-roms leiligheter eller større | 2,0 plasser |
| 3-roms leiligheter | 1,7 plasser |
| 2- og 1-roms leiligheter | 1,2 plasser |
- Av disse skal det avsettes 0,2 plasser pr. leilighet til gjesteparkering.
- I områdene for frittliggende boliger, forretning og kontor skal antall garasjer og biloppstillingsplasser være i henhold til kommunens veinormaler.
- For områdene B1 – B4 samt FB1 skal all parkering skje under terreng.
 For område K1 skal minst 75% av parkeringen skje under terreng.
 5% av parkeringsplassene i hvert område skal dimensjoneres og reserveres for bevegelseshemmede.
 Reserverte plasser for boligene skal være fysisk skilt fra den øvrige parkering.
 Gjesteparkering for boligene skal være tilgjengelig til enhver tid.
- 3.14 Lange fasader og store volumer skal brytes for å motvirke monotoni. Det skal legges vekt på variasjon i detaljeringen. Bebyggelsen i område FB1 skal sees i sammenheng med, og tilpasses, eksisterende bebyggelse i felt K1, sett fra sør. Fasader og takflater skal ha avdempede farger og matt overflate. Det skal legges særlig vekt på at takflatene vil kunne utgjøre en 5. fasade for ovenforliggende boliger.
- 3.15 Transformatoriosk og andre tekniske installasjoner skal integreres i arkitekturen.
- 3.16 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være frisikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum. Frisiktsonen skal opparbeides samtidig med veianlegget.

§ 4 Område for boliger – frittliggende boliger

- 4.1 Området kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet pr. eiendom, samt sekundær leilighet på maks. 80 m² bruksareal, BRA. Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 20% av tomtens nettoareal.
I beregning av BYA skal krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler medtas med 18 m² pr. plass. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser, inngår ikke i beregningen av BYA.
- 4.2 Gesimshøyden må ikke på noe punkt overstige 3,5 m, eller 6,0 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
For sidebygning må gesimshøyden ikke på noe punkt overstige 3,5 m, regnet fra ferdig planert terreng.
For garasje må gesimshøyden ikke på noe punkt overstige 2,8 m, eller 3,5 m på garasjens nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
- 4.3 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel ikke større enn 40 grader. Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel avhengig av topografi og annen eksisterende bebyggelse.
Det tillates kun 1 ark, oppløft eller innhugg pr. takflate over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde. Dette kan ha høyere gesimshøyde enn det som fremgår av § 4.2.
- 4.4 Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.
- 4.5 Ved søknad/melding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidig terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplasser, atkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifisering av vegetasjon som forutsettes bevart.

§ 5 Område for boliger – blokker

- 5.1 Områdene B1 – B4 kan bebygges med boligblokker.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU, er vist på plankartet. TU beregnes i henhold til NS 3940 med unntak av yttervegger og vegger mellom bruksenheter som medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
Bruksareal i kjeller og garasjekjeller regnes ikke med i tillatt tomteutnyttelse, dersom det kan dokumenteres at det er tilstrekkelig terrengoverdekning til parkmessig opparbeidelse, minimum 50 cm jorddekke.
- 5.2 Ingen bygningsdel skal overstige den kotehøyde som er angitt på plankartet. Unntak kan gjøres for heistårn med inntil 2,5 m over angitt kotehøyde. Heistårn skal integreres i bebyggelsens utforming og inngå i dokumentasjon ved søknad om rammetillatelse.

§ 6 Område for forretning og boliger

- 6.1 Område FB1 kan bebygges med forretning i 1. etasje og boligbebyggelse i 2. – 4. etasje. Bruksareal til forretningsformål skal ikke overstige 3000 m² bruttoareal.

Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU, er vist på plankartet. TU beregnes i forhold til NS 3940 med unntak av yttervegger og vegger mellom bruksenheter som medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

- 6.2 Bruksareal i kjeller og garasjekjeller regnes ikke med i tillatt tomteutnyttelse, dersom det kan dokumenteres at det er tilstrekkelig terrengoverdekning over garasjekjeller til parkmessig opparbeidelse, minimum 50 cm jorddekke.
- 6.3 Ingen bygningsdel skal overstige den kotehøyde som er angitt på plankartet. Unntak kan gjøres for heistårn med inntil 2,5 m over angitt kotehøyde. Heistårn skal integreres i bebyggelsens utforming og inngå i dokumentasjon ved søknad om rammetillatelse.
- 6.4 Dersom område FB1 benyttes kun til boligformål skal sydlig byggegrense for forretningsetasjen utgå. Bygningsrådet kan da godkjenne at boligblokkens plassering justeres mot syd med henblikk på å øke avstanden noe til blokkene på område B4.

§ 7 Område for kontor

- 7.1 Område K1 skal benyttes til kontor. Området reguleres med eksisterende bygningsvolumer, dog med mulighet for et mindre tilbygg mot vest innenfor de angitte byggegrenser. Ved utforming av tilbygget skal det legges vekt på estetisk tilpasning til eksisterende kontorbygg.
- 7.2 Innenfor skravert område, "terreng og vegetasjon bevares," skal eksisterende parkanlegg opprettholdes.
- 7.3 Innenfor isolasjonsbeltet, særskilt avmerket på plankartet, skal eksisterende vegetasjon bevares som visuell buffer og skjerm mellom boligområdet og kontorvirksomheten.

§ 8 Offentlige veier

- 8.1 Det skal utarbeides utomhusplan inklusiv planteplan for berørte arealer utenfor selve veibanen. Forstøtningsmurer skal utføres/forblendes med naturstein. Planen skal være godkjent av bygningsrådet før igangsettingstillatelse gis. Bepantningen skal være etablert før veianleggene kan godkjennes ferdigstilt.

§ 9 Spesialområde, midlertidig anleggsområde

- 9.1 Områdene kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene pågår. Etter avsluttet anleggsperiode og senest sommeren etter ferdigstillelse skal områdene være satt i stand og parkmessig opparbeidet.

§ 10 Felles atkomst

- 10.1 På felles kjørbare gangvei samt offentlig G/S/a vei tillates kun servicekjøring til boligområdene B1 – B4 samt boligdelen av FB1.
- 10.2 Felles atkomst 001 skal benyttes som atkomst til kjellerparkeringen til forretning og boligblokker samt inn- og utkjøring for servicetrafikk til boligblokkene.

- 10.3 Felles atkomstvei 002 skal benyttes som atkomst til bakkeparkering og garasjekjeller for område K1 samt utkjøring for servicetrafikk fra boligblokkene.
- 10.4 Felles atkomst 003 skal nyttes til felles atkomst for de eiendommene, som er særskilt angitt med pil på plankartet.
Atkomsten skal etableres som felles eiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.
Atkomsten skal ferdigstilles før deling av tilknyttete eiendommer kan finne sted.

§ 11 Felles lek-/oppholdsområder

- 11.1 Områdene FL1 – FL4 skal benyttes til felles lek- og opphold for blokkbebyggelsen.
- 11.2 Område FL1 skal opparbeides til ballplass med mykt dekke, eksempelvis gress/kunstgress.
- 11.3 Område FL2 skal fungere som felles "torg" og samlingsplass for beboerne i områdene og kan opparbeides til dels med fast dekke i naturstein, bord og benker.
- 11.4 Område FL3 skal fungere som sentral lekeplass for småbarn og opparbeides med lekeapparater, sandkasser, bord og benker,
- 11.5 Område FL4 skal opprettholdes som et grøntinnslag for frittfoldelse der det kan legges til rette for en akebakke.

Bjørn Orhagen
Rådmannen

Per Christian Hauge
Bygnings- og reguleringsjef