



## Reguleringsplan for Bærumsveien 217

Reguleringsbestemmelser

detaljregulering

PlanID: 2020013

Saksnummer: 20/8429

Dokument: 5862357

### Planens hensikt

---

- § 1.1 Planen skal legge til rette for
- utbygging av to bygg med leiligheter i ulik størrelse
  - en allment tilgjengelig møteplass mot Bærumsveien og gangforbindelse gjennom området fra Bærumsveien til Presterud alle.
- § 1.2 Planen skal sikre/ legge vekt på:
- ny bebyggelse og uteområder med høy bokvalitet og høy arkitektonisk kvalitet
  - styrket blågrønn struktur og snarveier
  - miljømessig gode løsninger
  - åpen overvannshåndtering
  - god tilpasning til omgivelsene

### Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

- § 2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressustenkning.
- Til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan, jf. miljøprogram dokument 5846934.
- § 2.2 Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer.
- § 2.3 Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann med flomveier.
- § 2.4 Blågrønn faktor (BGF) skal være minimum 0,7.
- § 2.5 Utomhusplan skal utarbeides og skal godkjennes i rammetillatelsen.
- § 2.6 Utomhusplanen skal vise:
- Utforming og bruk av uteoppholdsarealer.
  - Eksisterende og nytt terreng med overgang til tiliggende områder, trapper og eventuelle forstøtningsmurer med angitt høyde.
  - Ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon/markdekke som skal bevares.
  - Ulike typer vegetasjon med jorddybder.
  - Løsning for håndtering av overvann og flomveier.
  - Parkering for sykkel og bil.
  - Renovasjonsløsning.
  - Utforming av lekearealer og bruk til alle årstider.
  - Areal for av- og pålessing, varelevering og utrykningskjøretøy/brannoppstillingsplasser.
  - Plassering av terrengforstøtninger, murer, trapper etc.
  - Stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde.
  - Materialbruk.
  - Plassering av tekniske installasjoner som trafo.
  - Opparbeidelse av fU uteareal felles inkludert gangsti med nødvendig sikring med håndløper og skli sikring med eventuell terrengtrapp der nødvendig.

## Bestemmelser til arealformål

---

### Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

#### **Bolig – blokkbebyggelse, felt B1 og B2**

##### Utforming og plassering

- § 3.1 Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og regulerte høyder som vist på plankartet. Balkonger kan krage ut inntil 0,8 meter over byggegrense på kortsiden i plan 1- 2 mot nordvest. Mindre tiltak som rekkverk, håndløper, markterrasse 1U, støttemurer, brekker og takoppbygg kan plasseres utenfor byggegrense, og skal være i tråd med hovedgrepene i illustrasjonsplan dokument 5599540.
- § 3.2 Det skal være varierte boligstørrelser innenfor området. Minst 20 % av leilighetene skal være mellom 30 og 50 m<sup>2</sup>.
- § 3.3 Boenheter med ensidig orientering mot nord og nordøst er ikke tillatt.
- § 3.4 Svalgangsløsning tillates ikke.
- § 3.5 Materialbruk, detaljer og farger skal avstammes slik at bebyggelsen danner en harmonisk helhet. Bygningene må ha minst like høy arkitektonisk kvalitet som vist i illustrasjoner dokument 5867236. Utformingen skal bidra til å redusere høydevirkning og sikre god tilpasning til områdets skala.
- § 3.6 Fasadematerialer skal være av høy kvalitet, hovedmateriale skal være tre og/ eller tegl.
- § 3.7 Bygningselementer på tak skal integreres i bygningens helhetlige utforming.
- § 3.8 Over maksimal høyde vist på plankartet tillates takoppbygg for heis og tekniske installasjoner på inntil 20 % av takflaten, og inntil 1,5 meter over maksimal gesimshøyde.
- § 3.9 Det tillates ikke takterrasse på øverste tak.
- § 3.10 Bebyggelsen skal ha minimum 50 % grønne tak.

##### Grad av utnyttning

- § 4.1 For felt B1 skal tillatt bruksareal ikke overstige BRA = 830 m<sup>2</sup>.
- § 4.2 For felt B2 skal tillatt bruksareal ikke overstige BRA 870m<sup>2</sup>.
- § 4.3 Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i tillatt bruksareal. Parkering/boder/trapperom /tekniske rom under terreng regnes ikke med i tillatt bruksareal.
- § 4.4 Tenkte plan skal ikke medregnes i tillatt bruksareal.
- § 4.5 Overdekket sykkelparkering, trafo, nettstasjoner og pergola regnes ikke med i tillatt bruksareal.

##### Minste uteoppholdsareal (MUA)

- § 5.1 Det skal avsettes minimum 35 m<sup>2</sup> MUA per 100 m<sup>2</sup> BRA.
- § 5.2 Minimum 80 % skal være fellesareal og ligge på bakkeplan, eller lokk i nivå terreng. Herav skal 10 m<sup>2</sup> per boenhet avsettes til lek.
- § 5.3 Minimum 30 % av felles uteoppholdsarealer skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.
- § 5.4 Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på balkong eller terrasse.

##### Kvalitetskrav til uteoppholdsareal:

- § 6.1 Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
- § 6.2 Lekeareal skal være sammenhengende og ha en solrik plassering.

- § 6.3 Uteoppholdsareal skal ha et tydelig grønt preg, med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at planområdet oppleves frodig med skiftende uttrykk gjennom året.
- § 6.4 Det skal sikres tilstrekkelige jorddybder, tilpasset vegetasjonstype, på takterrasser og over garasjeanlegg eller andre typer underjordiske konstruksjoner. Trær skal ha et vekstjordlag på minimum 80 cm med et jordvolum minimum 10 m<sup>3</sup> per tre.
- § 6.5 Utearealene skal gis en terrengmessig god overgang mot tilliggende områder utenfor planområdet.
- § 6.6 Utearealer, dekker og møblering skal bestå av naturlige materialer og produkter med god kvalitet.
- § 6.7 Murer og eventuelt gjerder skal utformes enhetlig med høy kvalitet.
- § 6.8 Overflater skal være permeable for å sikre god overvannshåndtering.
- § 6.9 Leke- og oppholdsarealer skal opparbeides for å bli gode sosiale møteplasser for alle aldersgrupper og utformes for å gi variasjon i aktivitetstilbudet og slik at de kan brukes til alle årstider.
- § 6.10 Støynivå på uteoppholdsareal, som medregnes i MUA, skal ikke overstige Lden 55 dB.

#### Parkering for sykkel og bil

- § 7.1 Det skal etableres 1,0 parkeringsplass for bil per 100 m<sup>2</sup> BRA.
- § 7.2 Minimum 5 % av plassene skal være for forflytningshemmede.
- § 7.3 Minst 10 % av plassene skal være tilgjengelig for besøksparkering.
- § 7.4 Alle parkeringsplasser skal tilrettelegges med et eget ladepunkt for elbil.
- § 7.5 Det skal etableres minimum 3 parkeringsplasser for sykkel per 100 m<sup>2</sup> BRA.
- § 7.6 Sykkelparkering skal ha høy kvalitet og være tilpasset ulike type sykler inkludert lastesykkel og sykkelvogner.

#### Renovasjon

- § 8.1 Renovasjonsløsning skal være enkeltbeholdere i eget rom som skal være integrert i bygningsmassen.

#### Støy

- § 9.1 Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opptil L<sub>den</sub> 70 dB.
- § 9.2 Kvalitetskrav for støyfølsomt bruksformål:
- Alle boenheter skal ha en stille side.
  - Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk i hver leilighet skal ha vindu mot stille side.
  - Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side.

#### Teknisk infrastruktur

- § 10.1 Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

#### **Uteoppholdsareal - Felt fU**

- § 11.1 Feltet skal være felles for boligene innenfor felt B1 og B2.
- § 11.2 Feltet skal være tilgjengelig for allmenhetens ferdsel og opphold

## Bestemmelser til hensynssoner

---

### Sikrings-, støy- og faresone (pbl. § 11-8 a)

#### **Annen fare Hensynssone veitunnel H190**

- § 12.1 Innenfor hensynssonen skal det ivaretas en sikringssone rundt tunnel. Sikringssonen løper 20 meter til hver side fra tunnelens senterlinje og 10 meter over tunneltak. Alle tiltak som innebærer utsprenging, utgraving, fundamentering av nye bygg mv. forutsetter samtykke fra veimyndigheten før rammetillatelse kan gis.

## Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

- § 13.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det tillates underjordisk parkeringsanlegg med rampe.

## Rekkefølgebestemmelser

---

#### **Før opprettelse av eiendommer/ før rammetillatelse gis**

- § 14.1 Skole- og barnehagekapasitet må være sikret
- § 14.2 Samtykke fra veimyndigheten må innhentes før utsprengning/ utgraving av eiendommer i mindre avstand enn 100 meter fra tunnel eller veikulvert, jf. § 13.1.
- § 14.3 Sammenhengende flomvei må være etablert eller sikret fram til, gjennom og ut av planområdet.

#### **Før bebyggelse kan tas i bruk**

- § 15.1 Før bebyggelsen tas i bruk skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen skal være gjennomført.
- § 15.2 Før bebyggelsen tas i bruk skal tiltak i henhold til rammeplan for vann, avløp, overvann og flomveier skal være gjennomført.
- § 15.3 Før bebyggelsen tas i bruk skal felles uteoppholdsareal, felt fU med gangsti og felles lekearealer, felles uteoppholdsarealer og andre fellesarealer innenfor felt B1 og B2 skal være ferdig opparbeidet.
- § 15.4 Før bebyggelsen tas i bruk skal opparbeidelse av fortau langs Bærumsveiens nordside langs planområdet være ferdigstilt.

## Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

---

Dokument «Illustrasjonsplan»	Dokid 5846934
Dokument «Miljøprogram»	Dokid 5599540
Dokument «Illustrasjoner-fasader»	Dokid 5867235
Dokument «Illustrasjoner-perspektiver»	Dokid 5867236