



Reguleringsplan for Hamang - områderegulering

Reguleringsbestemmelser
områderegulering
PlanID: 2012026
Saksnummer: **15/107146**
Dokument: 3337135

§ 1 Planens hensikt

§ 1.1 Planen skal legge til rette for et attraktivt bymiljø basert på bolig, nærings- og servicevirksomheter, kulturliv og møteplasser, park og rekreasjonsområder. Viktige kulturmiljøer og naturområder skal bevares og integreres i det nye utbyggingsområdet. Grønnstruktur langs Sandvikselva skal bevares og styrkes.

Hamang skal utvikles til en bydel med særegen identitet og attraktive byboliger. Det skal tilrettelegges for høy bokvalitet. Bebyggelsen og uterom skal ha høy kvalitet arkitektonisk og materialmessig. Det skal være variasjon i den arkitektonisk utforming i de ulike felter i planområdet.

Utbygging av Hamang skal være basert på helhetlig og langsiktig miljø- og ressurstenkning. Det skal tilrettelegges for en livsstil som gjør det lett for beboerne å leve miljøvennlig.

Det skal legges vekt på gode gang- og sykkelforbindelser mellom planområdet og resten av Sandvika.

§2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2.1 Miljøprogram

Miljøprogram for Hamang og Industriveien skal følges, jf. dokument nr. 3984522 (datert 22.03.2018 dok. nr. 3984522).

§ 2.2 Kote/terrengplan og grunnundersøkelser

Detaljert kote- og terrengplan skal sendes inn sammen med detaljregulering.

Ved detaljregulering/rammesøknad skal det dokumenteres hvordan stabilitet og setningsfare innenfor tiltaksområdet er ivaretatt. Det må redegjøres for konsekvenser av planlagte tiltak. Slik dokumentasjon må også foreligge for midlertidige tiltak.

§ 2.3 Massehåndtering

Innenfor planområdet skal en tilstrebe massebalanse og gjenbruk av materialer. Det skal utarbeides en overordnet massehåndteringsplan ved detaljregulering.

§ 2.4 Forurensing i grunnen

I områder med tidligere næringsvirksomhet og i trasé for E 16, skal det gjøres undersøkelser av grunnen mht. forurensning, samt fremlegge forslag til tiltak for opprensing ved gjennomføring av planen.

§ 2.5 Renovasjon

Dersom stasjonært avfallssug for Sandvika er etablert og i drift, skal bolig- og næringsbygg tilknyttes dette. Alternativt skal det tilrettelegges for miljøvennlig avfallshåndtering i form av dypoppsamling. Renovasjonsløsning skal være integrert i bygningsmassen eller ved nedgravde avfallscontainere.

§ 2.6 Energi

Bebyggelse og anlegg skal tilknyttes fjernvarme. Bruk av alternative energiløsninger kan tillates i særlige tilfeller og skal være miljømessig bedre enn fjernvarme.

Bygningenes orientering og bygningsform skal ta hensyn til solinnfall som bidrar til redusert energiforbruk.

§ 2.7 Flom

Kotehøyder for en 200 års flom, tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter, skal legges til grunn ved dimensjonering av bygg og anlegg. Eventuelle bygg og anlegg som legges under dette nivået skal utformes slik at de tåler oversvømmelse.

§ 2.8 Overvann

Overvann skal fordøyas og infiltreres innenfor de enkelte felt i planområde ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer.

Åpne løsninger for håndtering og fordrøyning av overvann skal etterstribes og skal inngå som estetisk utformede element, integrert og i samspill med øvrig utomhusanlegg.

Bygninger og anlegg skal plasseres og utformes slik at naturlige flomveier ivaretas. Overvann skal ha selvføll og ikke pumpes.

§ 2.9 Veiledende prinsipplan for offentlige rom VPOR

Torg, gatetun og grønnstruktur skal utformes i tråd med Veiledende prinsipplan for offentlige rom (VPOR), dokument xxx (utarbeides til 2. gangs behandling).

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

§ 3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

§ 3.1.1 Krav om detaljregulering

Det skal utarbeides detaljreguleringsplaner for følgende felter: S1-S7, NB og U. For feltene S8-1/S8-2, S9 og område for fjernvarmeanlegg skal det utarbeides felles detaljreguleringsplan.

For feltene S10, S11 og oG4 skal det utarbeides felles detaljreguleringsplan.

Detaljreguleringsplanene skal vise:

- Formål/bruk innenfor feltet, byggegrenser/byggelinjer og høyder på bebyggelsen.
- Bruksareal (BRA)

- Utearealer og lekearealer
 - Adkomst, gang- og sykkelveier, interne veier, parkeringsløsning for biler og sykler. Plan for felt S10, S11 og oG4 skal vise nedkjøring til garasjekjeller under U (Sandvika videregående skole).
 - Eksisterende og planlagt terreng med kotehøyder.
 - Bebyggelsens plassering, utforming, herunder fasadeutforming, farge, materialbruk og renovasjonsløsninger.
 - Variert leilighetsstørrelse og mulighet for innpassing av kommunale omsorgsboliger.
 - I planer med mer enn 25 boenheter skal minimum 20% være leiligheter under 50 m² BRA. Alle leiligheter skal ha minst ett soverom.
 - Løsning for overvannshåndtering.
 - Beregning for blågrønn faktor (BFG).
 - Nødvendige støyreducerende tiltak og plassering av disse.
 - Avbøtende tiltak for nye bygninger til støvfølsomt arealformål som lokaliseres i områder med støynivå utenfor fasade opptil Lden 70 dB fra vei og Lden 73 dB fra jernbane.
 - Konsekvenser for eksisterende og planlagte høyspenningsanlegg.
 - Konkrete miljøløsninger jf. Miljøprogram, jf. § 2.1
 - Risiko- og sårbarhetsanalyse.

§ 3.1.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres i formålsgrense mot offentlige veier, torg og gatetun. Tilbaketrukne fasader kan tillates på en mindre del av bebyggelsen for å oppnå variasjon, for etablering av inngangssoner og tilrettelegging for fortausservering eller lignende.

Bebyggelsen som plasseres i formålsgrense, kan ha integrerte balkonger ut over byggelinjen fra og med 3. etasje og maks utstikk 0,9 m. Svalgangsløsninger tillates ikke.

§ 3.1.3 Utforming av bebyggelse og uteareal

Bygninger og anlegg, felles utearealer og offentlige byrom skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig. Det skal særlig legges vekt på tilpasning mot bygg regulert til bevaring og ny bebyggelse. Bebyggelsen skal gis en bymessig utforming og bidra til etablering av gode, offentlige rom. Bebyggelsen og uterom skal ha høy kvalitet arkitektonisk og materialmessig.

Det skal brukes en fargeskala på fasader som skaper identitet og særpreg.

Bebyggelsen skal gis en bymessig utforming og bidra til etablering av gode, offentlige rom. Bebyggelsen skal utformes slik at torg og gatetun får gode solforhold. Minst 40 % av torget (oTorg) skal være solbelyst tilsammen 5 timer 1. mai. Bebyggelsen og uterom skal ha høy kvalitet arkitektonisk og materialmessig.

Bebyggelsen skal grupperes og utformes slik at store volumer deles opp. Lange fasader skal utformes med relieffvirkning og mindre sprang i fasadelivet. Materialbruk og fasadeuttrykk skal avstemmes mot omgivelsene, bidra til å dele opp store volumer og gis en dempet fjernvirkning.

Transformatorer (trafoer) skal ha god arkitektonisk utforming og integreres i bebyggelsen eller terreng.

Alle nye bygg skal tilrettelegges for grønne tak. Det skal tilrettelegges for intensive grønne tak på minst 50 % av takflatene. Det skal legges vekt på utforming av grønne tak med ev. takterrasser som skal være en del av et samlet taklandskap med tilstrekkelig vekstlag for vegetasjon iht. Veileder for utomhusanlegg i Bærum kommune, vedtatt 30.05.18, dok. nr. 4091096.

Takoppbygg for tekniske installasjoner og heisetårn tillates inntil 3 m over maksimal tillatt gesimshøyde, minimum 3 m tilbaketrukket fra fasadelivet og maksimalt dekke 15 % av byggets totale takflate.

Boligbebyggelse i 1. etasje mot offentlig vei, torg og gatetun, skal ha gulv minimum 0,9 m over tilstøtende, ferdig terreng.

Parkeringsanlegg tillates ikke plassert over bakken.

§ 3.1.4 Høyder og krav til bebyggelse og anlegg

Maksimalt gjennomsnittlige gesimshøyder er fastsatt innenfor hvert byggefelt. I tillegg skal det innenfor hvert felt være:

- Tilbaketrukket øverste etasje, min. 3 m fra fasadeliv mot offentlige veier, torg og gatetun.
- Variasjon mht. høyder.
- Nedtrapping mot bevaringsverdig bebyggelse og mot elva.

§ 3.1.5 Boligkvalitet

Leilighetene skal være gjennomgående eller ha fasader med solinnfall fra to himmelretninger. Leiligheter med fasade kun mot nord-nordøst tillates ikke.

Ensidige leiligheter, dog ikke mot nord-nordøst, kan vurderes dersom boligkvaliteten ved en ensidig løsning er høyere enn ved en gjennomgående løsning. I så fall skal leilighetsdybden ikke overstige fasadebredden.

§ 3.1.6 Minste uteoppholdsareal (MUA) for boliger i alle felt S1-S12, med unntak av felt S4-1 og S8-2.

Det skal avsettes minimum 20 m² MUA pr 100 m² BRA boligareal. Balkonger og takterrasser som ikke er overbygget kan medregnes som uteoppholdsareal.

Felles uteareal: Minimum 80% av MUA skal være felles. Minimum 50 % av felles uteareal for boliger skal være på terreng eller hevet lokk på bygning og minimum 50 % av dette skal være solbelyst tilsammen 5 timer 1. mai.

Avstanden mellom fasader i gårdsrom skal være mer enn 1,5 x gesimshøyde. Avstanden skal uansett ikke være mindre enn 17 meter.

Felles uteareal omfatter også felles lekeareal. Dette skal opparbeides innenfor hvert felt og skal være på bakkeplan. Felles lekeareal skal gi rom for varierte aktiviteter, ha høy brukskvalitet for barn i alle aldersgrupper og ha tilgjengelighet for alle brukergrupper.

Privat uteareal: Hver boenhet i nybygg skal ha egen balkong, takterrasse eller privat uteareal på terreng.

Kvalitetskrav til MUA:

- Støynivå på areal som medregnes i MUA skal ikke overstige Lden 55 dB.
- Utearealer i soner med redusert luftkvalitet plasseres slik at de får så god luftkvalitet som mulig innen sonen.
Uteoppholdsarealer over garasjeanlegg eller hevet lokk over næringsetasjer og uteoppholdsareal på tak, skal ha jorddybder i henhold til Veileder for utomhusanlegg i Bærum kommune, vedtatt 30.05.18, dok. nr. 4091096..
- Lekeareal skal være sammenhengende og ha en solrik plassering.

§ 3.1.6 Minste uteoppholdsareal (MUA) for boliger for felt S4-1 og S8-2

Alle boenheter skal ha tilgang til privat eller felles uteplass på balkong eller takterrasse med sol minst 5 timer 1. mai.

§ 3.1.7 Blågrønn faktor

For feltene S1-S11 skal blågrønn faktor være 0,7.

§ 3.1.8 Støy og luft

Støynivå på uteoppholdsarealer og på arealer utenfor rom med støyfølsom bruk skal ikke overstige Lden = 58 dB for skinnegående trafikk og Lden = 55 dB for veitrafikk.

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor fasade opptil Lden 70 dB fra vei og Lden 73 dB fra jernbane, jf. T-1442.

Støyfølsom bruksformål krever at:

- Alle boenheter har en stille side.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom arealbruk har vindu mot stille side.
- Minimum 1 soverom ligger mot stille side.
- Alle boenheter har balansert ventilasjon.

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom detaljreguleringen.

§ 3.1.9 Parkering

Parkering skal etableres i henhold til tabellen under.

Parkering bolig

	Bil	Sykkel
Krav til p. plass pr. 100 m ² BRA* (grunnkrav)	1	3
I reguleringsplanen skal p-kravet reduseres med inntil x % dersom:	Inntil	
Bilpoolordning etableres, forpliktelse 5+5 år (evalueres etter 5 år)	25 %	
Avstand til p-anleggene er lengre enn 200 m fra hovedinngang	10 %	
Avstand mellom bussholdeplass til bygning er lik eller mindre enn 350 m	15 %	
Etablering av forpliktende mobilitetsprogram med varighet min 5 år	10 %	

* Parkeringsareal tas ikke med i beregningsgrunnlaget for bruksareal BRA.

Parkeringsnorm kontor, forretning, barnehage og undervisning.

	Bil	Sykkel
Kategori: pr. 100 m ² BRA*		
Kontor	Maks 0,25	Min 1,5
Forretning	Maks 0,5	Min 2
Undervisning	Maks 0,1	Min 3
Barnehage	Maks 0,2	Min 3

*Parkeringsareal tas ikke med i beregningsgrunnlaget for bruksareal BRA.

Minst 10 % av p-plassene skal være tilgjengelig for besøkparkering. Det skal tilrettelegges for miljøvennlig sykkel/bildeleordning. Bildelingsplassene skal lokaliseres på de mest tilgjengelige parkeringsplassene.

Sykkelparkering

Sykkelparkering for bolig skal etableres i samme etasje som gateplanet, være lett tilgjengelig, min 50 % overdekket/innelåst og være tilpasset ulike type sykler som lastevogner og sykkelvogner.

Sykkelparkering for forretning kan være i møbleringssonen i gaten.

I store boligbygg (flere enn 20 leiligheter) og kontorbygg skal det etableres areal til vedlikeholdsmuligheter for sykkel (tilgang til vann og strøm).

Bilparkering

Parkering skal anlegges under terreng. Noe kundeparkering kan anlegges som gateparkering på bakken. Parkeringsanleggene kan tilrettelegges under bebyggelsen og det kan etableres sammenkopling mellom de enkelte garasjekjellerne for å sikre gjennomkjøring under terreng. Alternativ parkering kan anlegges i fjellhall under eiendommene gbnr. 84/315, 84/111, 84/80, 84/75, 84/79, 83/176, 84/241.

Ved felles parkeringsanlegg med flere enn 5 plasser skal minst 5 % av plassene og ikke mindre enn 1 plass avsettes for forflytningshemmede.

Kjøring til/fra p-kjeller skal ikke skje direkte til/fra torg (oT).

All boligparkering skal ha tilrettelegging for lading av el-bil.

Øverste del av nedkjøringsrampe til garasjekjeller eller til garasje under bakken skal ligge høyere enn kote for 200 års flom + 0,5 m. Garasjegulv, som legges lavere enn kote for 200 års flom + 0,5 m, skal utformes slik at de kan tåle oversvømming.

§ 3.2 Sentrumsformål – Felt S1 - S12

§ 3.2.1 Formål

Forretning, tjenesteyting, håndverksbedrifter, bevertning, kulturelt virksomhet, undervisning, allmennyttig formål, barnehage, kontor og boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

§ 3.2.2 Fellesbestemmelser

Det er ikke tillatt med kjøpesenter over 3000 m² eller forretninger med plasskrevende varehandel.

Ny bebyggelse som grenser til vei oV1, torg oT1 og oT2 og gatetun (oG) skal i plasseres i formålsgrensene.

1. etasje i bebyggelse som grenser til torg (oT1), Elias Smiths vei og gatetun oG2, oG4, oG5 og oG6 skal kun benyttes til publikumsrettet virksomhet. Publikumsrettet virksomhet er virksomhet med regelmessig kundebesøk, herunder forretninger, bevertning, kultur, helserelatert virksomhet, øvrig tjenesteyting, kommunale institusjoner (f. eks helsestasjon, eldresenter, frivillighetssentral, el. likn.). Mot torg (oT1) tillates kun forretning, bevertning og kulturvirksomhet.

Ny bebyggelse med publikumsrettet virksomhet på gateplanet skal ha innvendig takhøyde på min. 5 meter og fasade skal være transparent. Kundeadkomst til den enkelte virksomhet og adkomst til boligene skal være direkte fra tilliggende gateplan. Synlige lasteramper for varelevering tillates ikke.

Felt S1

Før tiltak iverksettes skal det foreligge dokumentasjon på at tiltaket ikke vil medføre fare for ras/utglidning.

Dersom eksisterende gangveg/gangareal/gågate (oG7 i reguleringsplan ID 2008027) fjernes, må det opparbeides ny gang/sykkelvei mellom felt S1 og Brynsveien.

Bebyggelsen skal tilpasses terrenget.

Maksimal, gjennomsnittlig gesimshøyde for feltene er vist på plankartet.

Felt S2

Boligformål skal utgjøre maksimalt 75% av BRA innenfor feltet.

Boligformål tillates ikke i de 2 nederste etasjene i bebyggelsen som grenser til Brynsveien og oV1.

Bebyggelsen skal tilpasses omkringliggende gatenett.

Maksimal, gjennomsnittlig gesimshøyde for feltet er vist på plankartet.

Felt S3

Boligformål skal utgjøre maksimalt 50% av BRA innenfor feltet.

Minimum 25% av BRA i feltet skal avsettes til allmennyttige formål, forsamlingsal for ideelle organisasjoner og velforeninger, idrettshall/treningscenter mm. Boligformål tillates ikke i de 2 nederste etasjene i bebyggelsen som grenser til Brynsveien og oV1.

Funksjonene til vannforsyningsanlegg skal sikres ved utbygging av feltet.

Maksimal, gjennomsnittlig gesimshøyde for feltet er vist på plankartet

Felt S4-1 og S4-2

Bygningene H570_1 og H570_2 reguleres til bevaring.

Boligformål skal utgjøre maksimalt 75% av BRA innenfor feltet.

1. etasje i bygningene som grenser til torget (oTorg) og gatetun oG2 skal kun benyttes til publikumsrettet virksomhet.

Bebyggelse innenfor felt S4-1 skal fremstå som et slankt punkthus med høy arkitektonisk kvalitet.

Bebyggelsen skal ha gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser.

Maksimal, gjennomsnittlig gesimshøyde for feltet er vist på plankartet. Innenfor felt S4-1 er det ikke krav om tilbaketrukket øverste etasje.

Felt S5

Boligformål kan maksimalt utgjøre 60% av BRA innenfor feltet.

1. etasje i bygningene som grenser til torget oG2 skal avsettes til publikumsrettet virksomhet.

1. og 2. etasje i bebyggelse langs oV1 kan ikke benyttes til bolig.

Maksimal, gjennomsnittlig gesimshøyde for feltet er vist på plankartet.

Felt S6

Maksimal, gjennomsnittlig gesimshøyde for feltet er vist på plankartet.

Bebyggelsen skal tilpasses omkringliggende gatenett.

Felt S7

Bygningene H570_5 reguleres til bevaring.

Boligformål skal utgjøre maksimalt 80% av BRA i feltet.

1. etasje i bygningene som grenser til torget (oTorg) og oG3 skal avsettes til publikumsrettet virksomhet.

Innenfor bestemmelsesområde # 4, skal det etableres en allmenn tilgjengelig gangforbindelse på bakkenivå fra oG1 i vest til oG3 eller torget (oTorg) i øst.

Det skal tilrettelegges for barnehage for min. 90 barn innenfor feltet. Uteoppholdsareal for barnehagene skal være min 24 m² pr. barn. Barnehagens uteareal kommer i tillegg til boligens MUA og skal være tilgjengelig for beboere utenom barnehagens åpningstid. Dersom eksisterende kontorbygg i Eyvind Lyches vei 10 beholdes, utgår krav om barnehage innenfor

feltet.

Parkering skal etableres i henhold til reguleringsbestemmelsenes § 3.1.9, men kan endres i detaljreguleringen, dersom det kan dokumenteres at det er knyttet privatrettslige avtaler (f.eks. servituttavtale) om parkering for andre felt innenfor planen.

Maksimal, gjennomsnittlig gesimshøyde for feltet er vist på plankartet.

Felt S8-1 og S8-2

Bygning H570_3 reguleres til bevaring. Det er ikke tillatt med påbygg på bygning H570_3.

Boligformål kan maksimalt utgjøre 30% av BRA innenfor feltet.

Minimum 20 % av bruksarealet, BRA skal avsettes til kulturelatert virksomhet.

1. etasje i bygningene som grenser til torget (oTorg), oG2 og oG3 kan kun benyttes til publikumsrettet virksomhet.

Bebyggelse innenfor felt S8-2 skal fremstå som et slankt punkthus med høy arkitektonisk kvalitet. Øverste etasje skal være tilgjengelig for allmennheten.

Bebyggelse innenfor feltet skal ha gode, visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser.

Det skal tilrettelegges for barnehage for min. 90 barn innenfor felt S8 eller S9. Uteoppholdsareal for barnehagene skal være min. 24 m² pr. barn. Barnehagen uteareal kommer i tillegg til boligens MUA og skal være tilgjengelig for beboere utenom barnehagens åpningstid.

Maksimal, gjennomsnittlig gesimshøyde for feltet er vist på plankartet. Innenfor felt S8-2 er det ikke krav om tilbaketrunket øverste etasje.

Felt S9

Det skal tilrettelegges for barnehage for min. 90 barn innenfor felt S8 eller S9. Uteoppholdsareal for barnehagene skal være min. 24 m² pr. barn. Barnehagen uteareal kommer i tillegg til boligens MUA og skal være tilgjengelig for beboere utenom barnehagens åpningstid.

Maksimal, gjennomsnittlig gesimshøyde for feltet er vist på plankartet.

Felt S10

Boligformål kan maksimalt utgjøre 30% av BRA innenfor feltet.

1. etasje i bygningene som grenser til gatetun oG4 og Elias Smiths vei skal benyttes til publikumsrettet virksomhet.

Maksimal, gjennomsnittlig gesimshøyde for feltet er vist på plankartet.

Felt S11

Bygningene H570_7 reguleres til bevaring.

Trær H560_2 reguleres til bevaring.

Ny bebyggelse skal visuelt og fysisk tilpasses målestokk og uttrykk til de bevaringsverdige byggene.

Bebyggelsen kan benyttes til sentrumsformål og kirke/forsamlingslokale. Det er ikke tillatt med bolig.

Maksimal, gjennomsnittlig gesimshøyde for feltet er vist på plankartet.

Felt S12

Bygningene H570_8 reguleres til bevaring.

Kun 2. etasje i bygningene kan benyttes til bolig.

§ 3.3 Undervisning - U

Området kan benyttes til undervisning med tilhørende funksjoner.

§ 3.4 Område for fjernvarmeanlegg

Detaljplan for ny bebyggelse skal ivareta forhold i tilknytning til energianlegget (fjernvarme), herunder areal for større biler nær anlegget og det skal gjøres beregninger av støy og spredning av gasser.

§ 3.3 Næringsbebyggelse - NB

Bebyggelsen kan benyttes til næringsformål.

Tillatt bruksareal BRA skal ikke overstige BRA = 600 m²

Maksimal, gjennomsnittlig gesimshøyde for feltet er vist på plankartet.

§4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

§ 4.1 Fellesbestemmelser

Samferdselsanlegg skal utformes i tråd med «Veiledende prinsipplan for offentlige rom» (VPOR), dokument xxx (utarbeides til 2.gangsbehandling).

Det skal installeres gatevarme på alle fortausarealer, gatetun oG, torg oTorg) og gang- og sykkelveier (oGS).

§ 4.2 Bevaring

Fabrikkpipe og fyrhuset H570_4 reguleres til bevaring. Portstolper H570_5 reguleres til bevaring.

§ 4.3 Opparbeidelse av veier, torg, gatetun og gang-/sykkelvei.

I bestemmelsesområde #10-2 og 10-3 skal det ikke oppføres bygg eller anlegg eller plantes trær/busker som blir høyere enn 0,5 meter.

Bestemmelsesområde #10-2 (høyspentledning, vertikalnivå 1) skal ha et isolasjonsnivå tilpasset driftsspenningen og anlegget skal ha en utførelse slik at pålitelig drift sikres. Isolasjonsavstander skal være tilpasset isolasjonsnivå.

Gang-/sykkelvei oGS1 skal ha separat sykkelvei og fortau.

- § 4.4 Opparbeidelse av broer og bestemmelsesområde 1-1 til 1-6.
Plassering av broene og brofeste, vertikalnivå 3, oGS1-7, skal ta hensyn til naturverdier og flom/ekstremvær.

Anleggene skal ha høy standard og god funksjonalitet. Det skal legges særlig vekt på at man oppnår god landskapsutforming med naturlige terrengtilpasninger og begrenset bruk av støttemurer i tilknytning til disse broene.

Broene skal uformes som viktige identitetsskapende elementer i bystrukturen. Det skal legges opp til en høy standard mht. utforming, funksjonalitet, materiale og belysning.

Broene oGS1, oGS2 og oGS3 skal dimensjoneres for kjøretøy.

§ 5 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

- § 5.1 Fellesbestemmelser
All opparbeidelse innenfor området skal ha høy kvalitet mht. utforming, belysning, møblering og beplantning.

- § 5.2 Naturområde
Løkke Bro H570 reguleres til bevaring.

Det skal ikke gjennomføres tiltak som forringer naturverdiene i området.

Kantsoner i felt skal bevares og utvikles slik at livsmiljø og artsmangfold blir ivaretatt eller styrket. Tiltak som ivaretar eller forbedrer den aktuelle biotopen/naturtypen kan tillates.

Etablering av turvei med vinterdrift og belysning kan tillates. Turvei skal utformes iht. Veileder for utomhusanlegg i Bærum kommune, vedtatt 30.05.18, dok. nr. 4091096.

- § 5.3 Friområde
Innenfor F1: Langs bredden av vassdraget skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Kun mindre installasjoner som benyttes i rekreasjonssammenheng kan tillates, f.eks. tursti, brygge, tilrettelegging for opphold, bading, lek og rekreasjon.

Innenfor F2 kan det etableres turvei med vinterdrift og belysning, iht. Veileder for utomhusanlegg i Bærum kommune, vedtatt 30.05.18, dok. nr. 4091096.

- § 5.4 Park
Uthus H570_6 reguleres til bevaring.

Områdene kan opparbeides parkmessig. Det kan oppføres mindre konstruksjoner som har en funksjon i tråd med parkformålet.

Det kan tilrettelegges for opphold, lek, rekreasjon, tursti og trasé for overvann. Innenfor oP1 kan det opparbeides parsellhager. Innenfor oP2 tillates inngjerdet luftegård.

§6 Bestemmelser til hensynssoner

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

§ 6.1.1 Ras- og skredfare

Konsekvenser av utbygging av bygg og anlegg innenfor hensynssone – ras- og skredfare må dokumenteres i henhold til NVEs veileder 7/2014.

§ 6.1.2 Flom

Konsekvenser av utbygging av bygg og anlegg innenfor hensynssone – flom må dokumenteres i henhold til NVEs retningslinjer 2/2011 (rev. 22.05 2014).

Ny bebyggelse skal sikres mot flom. 200 års gjentaksintervall, tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter skal legges til grunn ved dimensjonering av bygg og anlegg. Eventuelle bygg og anlegg som legges under dette nivået skal utformes slik at de tåler oversvømmelse og skal ha beredskapsplan som sendes inn sammen med detaljreguleringsplan. Før det gis tillatelse til tiltak innenfor felt S8 og S9, skal det utarbeides en plan for flomsikringstiltak.

§ 6.2 Særlig hensyn til naturmiljø og kulturmiljø (§ 11-8 a)

§ 6.2.1 Hensyn til naturmiljø

Innenfor området skal det tas særskilt hensyn til naturverdier og eksisterende terreng.

Broer som tillates oppført er avmerket på plankartet og skal tilknyttes gang-/sykkelvei eller turvei. Plassering av broene og brofeste skal ta hensyn til naturverdier og flom/ekstremvær.

§ 6.2.2 Hensyn til kulturmiljø

Dersom bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssonen får uopprettelige skader på grunn av brann, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, areal, høyder, materialbruk som opprinnelig bebyggelse.

Ved vedlikehold og utbedring skal kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggets ytre bevares.

Stallen H570_2 kan flyttes innenfor feltet.

§7 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for tiltak (pbl § 12-7 nr. 10)

§ 7.1 Midlertidig anleggs- og riggområde, bestemmelsesområde # 10-1

Reguleringsplan «E16 Kjørbo – Wøyen», vedtatt 15.06.2011, planid 2008027 gjelder innenfor bestemmelsesområde # 10-1, frem til realisering av områdeplan for Hamang, samt etterfølgende detaljregulering. Formålet «midlertidig anleggs- og riggområde» opphører når kommunen har fått melding om at anlegget er ferdigstilt.

I bestemmelsesområde #10-1 (høyspentledning, vertikalnivå 1) skal det ikke oppføres bygg eller anlegg eller plantes trær/busker som blir høyere enn 0,5 meter.

Bestemmelsesområde #10-1 skal ha et isolasjonsnivå tilpasset driftsspenningen og anlegget skal ha en utførelse slik at pålitelig drift sikres. Isolasjonsavstander skal være tilpasset isolasjonsnivå.

§ 7.2 Krav til rekkefølge

- § 7.2.1 Før det gis første rammetillatelse for ny boligbebyggelse, skal ny skole i Sandvika i gang/sykkelaavstand fra omsøkt boligprosjekt, være etablert eller sikret.
- § 7.2.2 Før det gis første rammetillatelse for ny boligbebyggelse, skal tilstrekkelig barnehagekapasitet i gang/sykkelaavstand fra omsøkt boligprosjekt, være etablert eller sikret.
- § 7.2.3 Før det gis første rammetillatelse for ny bebyggelse skal det avklares om seniorsenter skal etableres innenfor planområdet.
- § 7.2.4 Før det gis første rammetillatelse for ny boligbebyggelse, skal det avklares om det skal etableres omsorgsboliger for mennesker med kommunalt hjelpebehov som en del av planlagt/omsøkt boligprosjekt.
- § 7.2.5 Det skal, i prosjekter med flere enn 20 boliger, avklares om kommunen skal bruke fortrinnsrett for å kunne kjøpe av inntil 10 % av boligene til markedspris.
- § 7.2.6 Før det gis første rammetillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet, skal jordkabling av høyspentledning være etablert eller sikret.
- § 7.2.7 Før det gis første rammetillatelse for ny bebyggelse innenfor feltene S1-S11, skal en helhetlig plan for kjøreveier (oV), torg (oT), gatetun (oG), gang- og sykkelvei (oGS), broer (OGS) og parker/friområder (oP og oF) være godkjent av kommunen.
- § 7.2.8 Før det gis første rammetillatelse for ny bebyggelse innenfor S2-S9, skal kjøreveier oV1, torg oT1, gatetun oG 1, 4 og 5, gang- og sykkelveier oGS1, oGS3 og oGS6, broene oGS 1, 5 og 7, park oP2 og friområder F1-2 være etablert eller sikret.
- § 7.2.9 Før det gis første brukstillatelse for ny bebyggelse i felt S2-S9
- skal broene oGS1, oGS5 og oGS7 være opparbeidet.
- § 7.2.10 Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt S1
- skal kjørevei oV1-2 og gang/sykkelvei oGS5 og gangveg/gangareal/gågate oG7 i reguleringsplan ID 2008027 være opparbeidet.
- § 7.2.11 Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt S2
- skal kjørevei oV1, torg oT2, gatetun oG1, gang- og sykkelvei oGS1 og oGS6 og friområde F1 være opparbeidet.
- § 7.2.12 Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt S3

- skal kjørevei oV1, torg oT2 og gang- og sykkelvei oGS2 og oGS6 være opparbeidet.

§ 7.2.13 Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt S4

- skal kjørevei oV1, gang- og sykkelvei oGS2 og oGS6, torg (oT1) og gatetun oG2 og oG4 være opparbeidet.

§ 7.2.14 Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt S5

- skal kjørevei oV1, torg oT1 og gatetun oG1-2 være opparbeidet.

§ 7.2.15 Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt S6

- skal kjørevei oV1, gatetun oG1 og oG3, gang- og sykkelvei oGS1 og friområde F1 være opparbeidet.

§ 7.2.16 Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt S7

- skal kjørevei oV1, gatetun oG1, oG3 og oG5, torg (oT1), gang- og sykkelvei oGS1 og friområde F1 være opparbeidet.

§ 7.2.17 Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt S8

- skal kjørevei oV1, gatetun oG1, oG2 og oG4, og oG5, park oP1, friområde F2, gang- og sykkelvei oGS3 og turvei oT1 være opparbeidet.

§ 7.2.19 Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt S9

- skal kjørevei oV1, torg oT1, gatetun oG1, oG4 og oG5, park oP1, friområde F2, gang- og sykkelvei oGS3 og turvei oT1 være opparbeidet.

§ 7.2.20 Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt S10

- skal gatetun oG6 og friområde F3 være opparbeidet.

§ 7.2.21 Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt S11

- skal gatetun oG6 og friområde F3 være opparbeidet.

§ 7.2.22 Før det gis brukstillatelse for nytt arealformål i felt S12

- skal parkeringsplassene til feltet være opparbeidet.

§ 7.3 Plan for anleggsvirksomhet

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en plan for anleggsvirksomheten som gjør rede for:

- Beskrivelse av rekkefølge for gjennomføring av anleggsvirksomheten.
- Riggplan.
- Beskrivelse av omfang av anleggstrafikk, parkering og kjøreruter inn og ut av anlegget.
- Beskrivelse av hvordan turveier skal opprettholdes eller omlegges i anleggsperioden, med nødvendige trafikksikkerhetstiltak.
- Massehåndteringsplan som redegjør for håndtering av rene og eventuelt forurensede overskuddsmasser.
- Redegjørelse for og beregning av støy som følge av anleggsvirksomheten.

- Redegjørelse for tiltak som skal begrense spredning av støv som følge av anleggsvirksomheten.
- Beskrivelse av tiltak som skal gjennomføres for å hindre forurensende utslipp til vassdrag og grunn.
- Plan som viser naturområder og verdifull vegetasjon som skal beskyttes særskilt i anleggsperioden.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse for anleggsfasen.
- Beskrivelse av hvordan naboer, skoler, barnehager og andre relevante skal informeres i anleggsperioden.