



Reguleringsplan for Kirkeveien 59- detaljregulering

Reguleringsbestemmelser

Kirkeveien 59- detaljregulering

PlanID: 2017013

Saksnummer: 15/143873

Planens hensikt

- § 1.1 Planen skal legge til rette for boliger med tilhørende parkeringsareal under bakken, med blokkbebyggelse mot Kirkeveien og konsentrert småhusbebyggelse mot tilgrensende frittliggende småhusbebyggelse.
- § 1.2 Planen skal sikre/ legge vekt på:
- ny bebyggelse med høy arkitektonisk kvalitet.
 - gode gang- / sykkel- / turveiforbindelser, med særlig vekt på forbindelsen til tilgrensende friområde/grønndrag og turvei.
 - 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 ressurstenkning.
- Til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan som redegjør konkret for tiltakets løsninger med hensyn til miljøriktig energiforsyning, lavt energibehov, massehåndtering, redusert transportbehov, reduserte avfallsmengder, materialvalg, overvannshåndtering m.m.
- § 2.2 Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet. Ved etablering av fordrøyningsmagasin må vannet fordrøyes før begrenset vannmengde (2-3 l/s) tillates overført til offentlig overvannsledning.
- § 2.3 Flomvoller skal etableres, og kjeller skal ligge høyere enn flomvoll kote c+33,0. Parkering skal ikke ligge under kotehøyde c+32,0.
- § 2.4 Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann.
- § 2.5 Utomhusplanen skal utarbeides for feltene og godkjennes i rammetillatelsen. Utomhusplanen skal vise:
- Utforming og bruk av uteoppholdsarealer
 - Nytt og eksisterende terreng
 - Ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon/ markdekke som skal bevares
 - Løsning for håndtering av overvann og flomveier
 - Renovasjonsløsning
 - Utforming av lekearealer
 - Interne veier med snumuligheter, og se veinormalen for Bærum kommune
 - Adkomst til parkeringsareal, jfr. § 6.3.
 - Alment tilgjengelig tursti gjennom området, jfr. § 3.10.
 - Plassering av terrengforstøtninger, murer, trapper etc.
 - Stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningmurer med angitt høyde
 - Materialbruk
 - Utforming og plassering av benker, belysning og skilt
 - Plantevalg
 - Plassering av tekniske installasjoner som trafo.
 - Parkering for besøkende og sykkelparkering.

- § 2.6 Bruk, mindre endringer og tiltak innenfor rammen av tidligere reguleringsplan for området, planID 1998015, kan tillates inntil skole- og barnehagekapasitet er sikret jf. § 9.1

Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg, felt BK 1 til 3, felt B og felt fU

- § 3.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 8600 m². Overdekket sykkelparkering og renovasjonspunkt (jfr. § 6.4) og trappe-/ heishus til parkeringskjeller (jfr. § 6.3), samt parkeringskjeller og tilleggsareal under terreng (jfr. § 8.1) kommer i tillegg til maks. tillatt bruksareal.
- § 3.2 Det skal etableres 1,2 parkeringsplasser for bil i parkeringskjeller pr. 100 m² BRA. Alle parkeringsplassene skal tilrettelegges med eget ladepunkt for el-bil. Minst 10% av parkeringsplassene skal være for besøkende. Minimum 5% av parkeringsplassene skal være for forflytningshemmede.
- § 3.3 Det skal etableres 2 parkeringsplasser for sykkel i parkeringskjeller pr. 100 m² BRA. Sykkelparkering skal være tilpasset ulike typer sykler som lastesykkel og sykkelvogn. I tillegg skal det etableres minimum 1 sykkelparkingsplass pr. 100 m² BRA på bakkeplan, hvorav 50% skal være under tak. Sykkelparkering skal plasseres i nærheten av boligenes inngang.
- § 3.4 Jorddybde skal være min. 30 cm og for planting av trær min. 80 cm.
- § 3.5 Bebyggelsen kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor fasade opptil L_{den} 65 dB under forutsetning av at:
- Alle boenheter har en stille side (støynivå lik eller under L_{den} 55 dB).
 - Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side.
 - Minimum 1 soverom skal ligge mot stille side.
- 19 boenheter mot Kirkeveien kan tillates med støynivå utenfor fasade på opptil L_{den} 65dB, under forutsetning av at det gjennomføres bygningsmessige tiltak slik at støynivået utenfor vindu blir L_{den} 55dB eller mindre i minimum i 50% av antall rom til støyfølsom bruk og i minst 1 soverom.
- § 3.6 Materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele, men med variasjon. Bygningene må ha minst like høy arkitektonisk kvalitet som vist i illustrasjon, Perspektiv-Kirkeveien-A3 doknr. 3583140. Utformingen skal bidra til å redusere høydevirkningen av bygningsvolumene.
- § 3.7 Bebyggelsens plassering og takutforming skal være i henhold til hovedgrepene i illustrasjonsplan, dokumentnr. 3884993.
- § 3.8 Uteområdene innenfor planområdet skal være felles for felt B og felt BK 1 til 3. Uteareal som inngår i minste uteoppholdsareal skal ha støynivå lik eller under L_{den} 55 dB, jfr. §§3.9, 4.2 og 5.2.
- § 3.9 Minimum 80 % av det samlede uteoppholdsarealet skal være fellesareal og ligge på terreng, herav skal 25 m² per boenhet avsattes til lek. Minimum 50% av uteoppholdsarealet skal ha sollys minst 5 timer ved jevndøgn.
- § 3.10 Allment tilgjengelig tursti, som skaper forbindelse fra turvei mot øst til bussholdeplassen i Kirkeveien, skal sikres gjennom området, jfr. § 10.1.

Bolig – konsentrert småhusbebyggelse, felt BK 1 til 3

- § 4.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 3900 m²
- § 4.2 For hver boenhet skal det være minimum 175 m² uteoppholdsareal.

- § 4.3 Ingen rekker tillates å bestå av flere enn fem enheter. Mellom rekkene skal det være passasje på min. fem meter som inngår i felles uteoppholdsareal. Takterrasser og balkonger for opphold skal vende bort fra naboeiendommer. Det tillates mindre balkonger mot nabo der hensikt er å trappe ned bebyggelsens høyde mot omgivelsene. Det tillates ikke takterrasser på bygninger vist uten takoppbygg i illustrasjonsplan, dokumentnr. 3884993.
- § 4.4 I felt BK 1 og 2 tillates trappehus til takterrasse i inntil 3 meter over maks. gesimshøyde. Oppbygg for trapp på takflate skal begrenses til 25 % av byggets øverste takflate pr. boenhet.

Bolig – Blokkbebyggelse, felt B Grad av utnyttning skal ikke overskride BRA = 5100 m².

- § 5.2 For hver 100 m² BRA boligareal skal det være minimum 50 m² uteoppholdsareal.
- § 5.3 Bebyggelsen skal deles i tre volumer, som skal trappes fra nord mot syd. Inntrukken toppetasje skal være i henhold til hovedgrepene i illustrasjonsplan, dokumentnr. 3884993. Toppetasjen på blokk A og B (de to blokkene lengst nord) jfr. illustrasjonsplan, skal være inntrukket minimum 2.5 meter mot Kirkeveien, og tillates å utbygges med maks. 80 % av planet under. Toppetasjen på blokk C (blokken lengst syd) skal være inntrukket mot syd-øst, med minimum 5 meter dybde og 9 meter lengde.

Felles uteoppholdsareal, felt fUI utearealet skal det opparbeides areal til felles opphold, lek og gangveier med forbindelse til bussholdeplass, jfr. illustrasjonsplan.

- § 6.2 Gangvei skal være kjørbær for renovasjon, utrykningskjøretøy og flyttebiler.
- § 6.3 I utomhusanlegget tillates oppført felles atkomst til parkeringsareal med trapp og heis på inntil 30 m² BRA.
- § 6.4 I utomhusanlegget tillates etablert renovasjonspunkt med lett overdekning.

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

Annen veggrunn – grøntareal, felt oA

- § 7.1 Offentlig veggrunn. Området skal fylles opp til plant nivå med gang-og sykkelveg langs Kirkeveien.

Kjørevei – felt fK1 og fK2

- § 7.2 Felt fK1 er felles adkomst for planområdet og gbnr. 8/131. og gang-, sykkel- og turveiforbindelse for allmenheten.
- § 7.3 Innenfor felt fK2 tillates Inntil 5 besøksplasser for bil anlagt på terreng.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

- § 8.1 Innenfor bestemmelsesområdet kan etableres parkeringskjeller inkludert boder med maks. konstruksjonshøyde på k+37,0.

Rekkefølgebestemmelser

Før det kan søkes rammetillatelse

- § 9.1 Før det kan søkes rammetillatelse skal teknisk plan for fylling mot Kirkeveien være godkjent av Statens vegvesen.

Før rammetillatelse gis

- § 9.2 Tillatelse til boligbebyggelse innenfor planområdet kan ikke gis før tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet er sikret.

Før bebyggelse kan tas i bruk

- § 10.1 Allmen tilgjengelig turvei gjennom planområdet fra bussholdeplassen i Kirkeveien til turveien øst for planområdet skal være ferdigstilt, jfr. § 7.2.
- § 10.2 Tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen skal være gjennomført.
- § 10.3 Felles lekearealer, felles uteoppholdsarealer og andre fellesarealer skal være ferdig opparbeidet.

Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Illustrasjonsplan, doknr. 3884993

Perspektiv-Kirkeveien-A3 doknr. 3583140