



Reguleringsplan for Staversletta

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID: 2016019

Saksnummer: 15/128026

Planens hensikt

- § 1.1 Planen skal legge til rette for
- utbygging av området med rekkehusbebyggelse med inntil 63 boenheter med 2-6 boenheter i hver rekke.
- § 1.2 Planen skal sikre
- god tilpasning til kulturlandskapet på Tanumplatået og gamle «Tanum kirkeveier», som er automatisk fredet etter lov om kulturminner.
 - ivaretagelse av grønnstruktur/bred buffersone rundt boligområdet.
 - åpen overvannshåndtering
 - gode gang-og sykkelforbindelser

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 energi, massehåndtering, transport, avfallshåndtering, materialbruk, overvannshåndtering m.m.
- § 2.2 Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet. Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann.
- § 2.3 Utomhusplan:
- Utomhusplan i målestokk 1:200 skal utarbeides for hele planområdet og godkjennes i rammetillatelsen. Utomhusplanen skal følge opp prinsippene i illustrasjonsplanen dok. 3911948 når det gjelder tilrettelegging for lek og opphold.
- 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
 - Parkering for sykkel og bil
 - Renovasjonsløsning
 - Utforming av lekearealer og bruk til alle årstider
 - Biloppstillingsplasser/carporter/garasjer inkludert plassering og utforming av HC-parkering og organisering av dette
 - Interne veier med snumuligheter, se veinormalen for Bærum kommune
 - Plassering av terrengforstøtninger, murer, trapper etc.
 - Stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningmurer med angitt høyde
 - Materialbruk
 - Utforming og plassering av benker, belysning og skilt
 - Plassering av tekniske installasjoner som trafo.

- Plantevalg

Det skal redegjøres for sikring av bevaringsverdig vegetasjon og terreng i anleggsperioden. Det skal også redegjøres for risiko for trevelt for gjenstående trær, og eventuelle avbøtende tiltak.

- §2.4 Parkering: - Min. 1,2 parkeringsplass pr. 100m² BRA inkludert gjesteparkering, hvorav 1 plass tillates i carport eller garasje. Carport/garasje skal være på maks. 21m² pr. biloppstillingsplass. Ved bruk av sokkel/terrengmur under carport, kan disse maks. være 80cm over terreng og må utformes som tørrsteinsmur eller forblendes med naturstein.
- Minimum 5% av plassene skal være for forflytningshemmete.
 - Maks 3 stk. plasser til gjesteparkering og for forflytningshemmede, samt snuplass for personbil, tillates i enden av kjørbare gangveier, felt fGS 1 og 2.
- Det skal etableres ladepunkter på alle parkeringsplasser for boligene med unntak av gjesteparkeringsplassene.
- Sykkelparkering skal anlegges med minimum 2 plasser pr. boenhet.
- Der biloppstillingsplassene ligger inn mot buffersonene eller i grøntområdene mellom husrekkene, tillates kun helt åpne carporter, ikke tette garasjer eller boder hekket på carport/garasje.
- §2.5 Renovasjon skal løses ved nedgravde løsninger.
- §2.6 De berørte kulturminnene, id.nr. 213870, 213871 og 228948, som er markert som Bestemmelsesområde #1, #2 og #3 i plankartet kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.

Bestemmelser til arealformål

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

Bolig – konsentrert småhusbebyggelse felt B1-4

Utnyttelse:

- §3.1. For felt B1 skal tillatt bebygd areal ikke overstige 1750m² BYA.
For felt B2 skal tillatt bebygd areal, inkl. fellesthus på maks. 60m² og med maks. gesims- og mønehøyde på henholdsvis 3,5 meter og 5 meter, ikke overstige 1700m²BYA.
For felt B3 skal tillatt bebygd areal ikke overstige 3470m² BYA.
For felt B4 skal tillatt bebygd areal ikke overstige 830m² BYA.
Overdekket sykkelparkering kommer i tillegg til tillatt BYA for det enkelte felt.
- §3.2 Carporter, garasjer, overdekket sykkelparkering og sportsboder tillates etablert utenfor byggegrenser.
- §3.3 Innenfor felt B3 skal det være en åpen grøntkorridor i minimum 12 meters bredde mellom husrekkene langs felt fGS2.

Høyder:

- §3.4 Gesimshøyden for boligene kan maksimalt være 7,0 meter, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade. Maksimal mønehøyde kan være 10 meter.
- §3.5 Tillatt gesims- og mønehøyde for carporter, garasjer og sportsboder kan maksimalt være henholdsvis 3,0 og 3,5 meter.

Utforming:

- §3.6 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel på minimum 25 grader.
- §3.7 Ark/takoppløft kan tillates over tillatt gesims i inntil 1/3 del av takets bredde på én av husets sider. I en husrekke må alle oppløft være på samme side. Ark/takoppløft kan ha flatt tak og starte minimum 30 cm over gesims og slutte minimum 20 cm under møne. Det tillates ikke takterrasser.
- §3.8 Bebyggelsens form, materialbruk og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele. Ved fire eller flere boliger i rekke, skal det være variasjon i fargebruken innen den enkelte rekke. Fasadematerialet skal i hovedsak være tre og takene skal være i matt tegl eller andre naturmaterialer.
- §3.9 Fargebruken skal være i mørke jord- og naturfarger.
- §3.10 Fasadene skal underdeles for å avdempe høyde- og lengdevirkning. Fasadelinjen skal forskyves horisontalt eller vertikalt for minimum hver fjerde boenhet.
- §3.11 Det kan tillates solcellepanel på tak og fasader.

Uteoppholdsareal:

- §3.12 Innenfor regulert boligformål skal det være minimum 175m² MUA i gjennomsnitt pr. boenhet. Herav skal min. 25m² pr. boenhet avsettes til felles lek. Regulert offentlig friområde, felt oF, inkluderes i beregningen av MUA. Bufferonene, felt fN og fG, kommer i tillegg.
- §3.13 Småbarnslekeplasser og felles oppholdsareal for alle aldersgrupper skal etableres innenfor hvert boligfelt.

Støy:

- §3.14 Støynivå på uteoppholdsarealer og arealer utenfor rom med støyfølsomt bruksformål skal ikke overstige $L_{den} = 55$ dB fra veitrafikk.
- Kvalitetskrav for støyfølsomt bruksformål:
- Alle boenheter har en stille side.
 - Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side.
 - Minimum 1 soverom skal ligge mot stille side.

Energianlegg:

- §4.1 Innenfor felt E kan det etablert trafostasjon.

Renovasjonsanlegg:

- § 5.1 Innenfor felt RE 1-3 skal det etableres nedgravde avfallscontainere.

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

Felles Veg- felt fV1-3

- §6.1 Felt fV1 skal være felles for boligfelt B1-4 og boliger i Staverbakken 2-26.
- §6.2 Felt fV2 skal være felles for boligfelt B1-4.
- §6.3 Felt fV3 skal være felles for boligfelt B 1-4 og boliger i Staverbakken 2-26.

Gangvei felt GS1-2

- §7.1 Felles gangveier kan benyttes til nyttetraffic og varelevering. Halvbom skal etableres i enden av gangveiene mot felt oV3.
- §7.2 Felt fGS 1 og 2 er felles for boligfelt B1-4.
- §7.3 Felt fGS 1 og 2 skal være tilgjengelig for allmennheten og tillates benyttet som kjøreadkomst til carporter for tilgrensende boenheter.

Offentlig Veg felt oV1-3

- §8.1 Innenfor felt oV2 skal det opparbeides plattform/ fortau for bussholdeplass.
§8.2 Felt oV3 er Tanum kirkeveier.

Parkering felt P1-3

- §9.1 Felt fP1-3 er felles for B1- 4.
§9.2 Felt fP1-3 tillates ikke asfaltert, men skal ha grusbelegg eller armert gress.
§9.3 Felt fP1 og fP2 er gjesteparkering og tillates ikke overbygd.
§9.4 Innenfor fP3 tillates carporter/ garasjer for felt B1-4.

Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

Grønnstruktur - natur, felt N

- §10.1 I buffersonen skal terreng og vegetasjon bevares og eksisterende naturtyper skal ivaretas. Rundt carporter og parkeringsplasser, som ligger som lommer inn i grønnstrukturen, skal eksisterende vegetasjon suppleres med stedegen vegetasjon ihht. utomhusplan slik at det oppnås bedre skjermingseffekt. Hogst tillates kun etter skjøtselsplan.

Grønnstruktur – vegetasjonsskjerm, felt fG

- §10.2 Buffersonen felt fG skal beplantes med stedegen vegetasjon ihht. utomhusplan for å sikre en vegetasjonsskjerm mellom boligområde og barnehage.

Grønnstruktur – park, felt oGP1-4.

- §10.3 Innenfor feltene skal det etableres en trerekke med søyleeik med minimum stammeomkrets 20 cm. Planteavstand skal være 6 meter.
§10.4 For felt GP1 og GP3 tillates kryssing av interne gangveier.

Grønnstruktur – friområde, felt oF

- §10.5 Området skal ha gressdekke. Det skal opparbeides en ballslette med minimumsmål 20x30 meter. Området skal være for fleksibel bruk og uten faste innretninger. Området skal benyttes til uorganiserte aktiviteter. Området skal skjermes mot tilgrensende boliger med lav vegetasjon/hekker. Eventuelle energibrønner tillates ikke innenfor ballsletta, dersom disse har installasjoner som kommer i konflikt med gressdekket (kumlokk el tilsv).

Bestemmelser til hensynssoner

Bevaring kulturmiljø (pbl. § 11-8c)- Tanum kirkeveier

- §11.1 Veiens geometri og bredde skal beholdes. Veien skal ha grusdekke.

Rekkefølgebestemmelser

Før bebyggelse kan tas i bruk

- §12.1 Alle garasjer/carporter skal tilknyttes juridisk de boenheter de skal tilhøre før den enkelte bolig tas i bruk.
§12.2 Før bebyggelse på felt B1 tas i bruk, skal buffersonen felt fG være tilplantet.
§12.3. Før boligene på felt B1-2 tas i bruk skal trerekken innenfor felt oP1 og oP2 være etablert.
§12.4 Før boligene på felt B3-4 tas i bruk, skal trerekken innenfor felt oP3 og oP4 være etablert.

- §12.5 Før boligene innen planområdet tas i bruk, skal lekeplasser for det enkelte felt være ferdig opparbeidet.
- §12.6 Før boligene innen planområdet tas i bruk, skal friområdet felt oF med balløkke være ferdig opparbeidet.
- §12.7 Før boligene innen planområdet tas i bruk skal gangvei felt fGS2 være opparbeidet.
- §12.8 Før boligene innenfor planområdet tas i bruk, skal felt oV2 med plattform/fortau for holdeplass være ferdig opparbeidet.
- §12.9 Før eksisterende vei ved Staversletta stenges for gjennomkjøring nordvestover, skal felt fV3 være ferdig opparbeidet.