



## Reguleringsplan for Hans Haslums vei 2

---

Reguleringsbestemmelser  
detaljregulering  
PlanID: 2017012  
Saksnummer: 17/9832  
Dokument: 3967163

### Planens hensikt

---

- § 1.1 Planen skal legge til rette for
- utbygging av 33 boliger i lavblokker og rekkehus, ved tundannende bebyggelse, og med tilhørende parkeringsanlegg under terreng/lokk.
- § 1.2 Planen skal sikre og legge vekt på:
- at ny bebyggelse utformes som ett boligområde, med felles løsninger for uteopphold og lek, parkering, renovasjon.
  - ny bebyggelse med høy arkitektonisk kvalitet,
  - oppbrutte og avtrappede bygningsvolumer som til sammen danner en skjerm mot trafikkstøyen,
  - lokal overvannshåndtering, inkludert grønne tak
  - bevaring av naturverdier,
  - sikring av eksisterende vannledning,
  - fortau og snarvei mot øst, samt framtidig gang/sykkelvei,
  - tilfredsstillende støyforhold for nye boliger og uteoppholdsareal.

### 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 åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer. Det tillates fordrøyningsmagasin for overvann som ikke lar seg infiltrere eller fordrøye i åpne løsninger. Fordrøyningsmagasin skal ha strupt utløp før påslipp til kommunalt nett.
- § 2.3 Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann.
- § 2.4 Grad av utnytting skal ikke overstige BRA = 4 600 m<sup>2</sup>. Parkerings- og bodarealer under terreng/lokk, under kote 91 m, skal ikke medregnes i BRA. Overdekket sykkelparkering, samt to parkeringsplasser på terreng, kommer i tillegg til maksimal grad av utnytting.
- § 2.5 Det skal avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> MUA per 100 m<sup>2</sup> BRA boligareal.
- Hver boenhet skal ha privat balkong eller terrasse.
- Minimum 80 % av MUA skal fære fellesareal og ligge på bakken. Herav skal 25 m<sup>2</sup> per boenhet avsettes til lek.
- Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.
- Lekeareal skal være sammenhengende og ha en solrik plassering.
- Støynivå på felles uteoppholdsareal skal være maksimum 55 dB.

- § 2.6 Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor fasade opptil  $L_{den}$  65 dB under forutsetning av at minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruk og minimum 1 soverom skal ha vindu mot fasade med maksimum 55 dB utvendig støynivå. På fasader med opptil 65 dB aksepteres tekniske tiltak på balkonger og vinduer for å oppnå støynivå under maksverdien.
- § 2.7 Støyskjermer, renovasjon og ev. sykkelparkering kan plasseres utenfor byggegrenser. Mindre bygg for trapp/heis fra parkeringskjeller kan plasseres utenfor byggegrenser mot tunet, jf. prinsipper i illustrasjonsplan dokument xxxxxx.
- § 2.8 Uteareal på lokk over garasjeanlegg skal ha et vekstjordlag med minimum tykkelse som angitt under:
- Gress: 0,4 m
  - Busker under 0,5 m høyde: 0,5 m
  - Busker over 0,5 m høyde: 0,7 m
  - Trær: 1,0 m
- § 2.9 Utomhusplan skal utarbeides samlet for boligfeltene og utearealet, og godkjennes i rammetillatelsen.
- Utomhusplanen skal vise:
- Utforming og bruk av uteoppholdsarealer
  - Oppstillingsplass og snumulighet for brannbil
  - Nytt og eksisterende terreng
  - Ny vegetasjon, herunder plantevalg, og eksisterende vegetasjon/markdekke som skal bevares
  - Løsning for håndtering av overvann, som regnbed/vannfordrøyning, grønne tak, fordrøyningsmagasin o.l.
  - Renovasjonsløsning
  - Utforming av lekearealer
  - To parkeringsplasser hvorav en HC-plass og en plass for kommunens egne biler
  - Interne veier, herunder atkomst til garasjeanlegg og gangarealer med stigningsforhold
  - Gangareal på sørsiden av oppstillingsplass for renovasjon
  - Snarvei fra tunet ned til fortauet langs Gamle Ringeriksvei i øst
  - Trapper, terrengplanering og forstøtningsmurer med plassering og høyde
  - Materialbruk, møblering, beplantning og belysning
  - Plassering av støyskjermer mellom og øst for blokkene.
- § 2.10 Bebyggelsens skala, oppdeling, sprang og avtrappinger skal følge prinsippene i illustrasjonsplan dokument 3959814. Gangatkomst til boligene skal være via tunet. Bebyggelsen skal skjerme uteoppholdsarealene i tunet mot trafikkstøy og danne stille side til hver boenhet.
- § 2.11 Materialbruk og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele.
- § 2.12 Det skal etableres minimum 1,2 parkeringsplasser for bil for rekkehus og 1,2 parkeringsplasser for blokk og 3 parkeringsplasser for sykkel per 100 m<sup>2</sup> BRA. BRA beregnes etter teknisk forskrift eksklusiv parkerings- og bodarealer under terreng/lokk og eksklusiv åpne, overdekte arealer.
- Minimum 15 % av bilparkeringsplassene skal være for besøkende.
- Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal være for forflytningshemmede.
- Alle bilparkeringsplassene skal ha eget ladepunkt for el-bil.
- Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak eller i garasjeanlegg og nær inngang.
- Sykkelparkering skal tilpasses ulike typer sykler som lastesykkel og sykkelvogner.
- § 2.13 Renovasjon skal løses med nedgravde avfallscontainere.
- § 2.14 Eksisterende fjellskjæring i søndre del av felt BB skal sikres mot fallulykker og steinsprang.

§ 2.15 Det tillates ikke takterrasser på øverste takflate på noe bygg.

## **Bestemmelser til arealformål**

---

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

**Bolig – blokkbebyggelse, felt B1** Minimum 20 % av leilighetene skal være mellom 30m<sup>2</sup> og 50 m<sup>2</sup>. Disse leilighetene skal ligge mot stille side.

§ 3.2 Oppbygg for heis/trapp og ev. ventilasjonsutkast tillates inntil 1 m over maksimal kotehøyde. Øverste etasje i den enkelte blokk skal være inntrukket i henhold til prinsippene i illustrasjonsplan dokument 3959814.

§ 3.3 Støyskjerm mot veitrafikkstøy tillates oppført nord for bebyggelsen. Maks høyde på denne støyskjermer er 3,5m.  
I tillegg tillates støyskjermer på maksimum 2,4 m høyde mellom blokkene og utenfor blokker mot øst. Plassering og høyde avklares i rammesøknad.

**Bolig – konsentrert småhusbebyggelse, felt B2** Maksimum høyde skal avtrappes jevnt fra kote +103 til kote +101 fra syd mot nord, jf prinsippene i illustrasjonsplan dokument 3959814.

§ 3.5 Øverste etasje skal være inntrukket i henhold til prinsippene i illustrasjonsplan dokument 3959814.

### **Energianlegg, felt E1 og E2**

§ 4.1 Eksisterende nettstasjon opprettholdes innenfor felt E1. Ny nettstasjon skal etableres innenfor felt E2. Avstand fra nettstasjon til bygning med brennbare overflater skal være minimum 5 m.

§ 4.2 Nettstasjonen skal utformes arkitektonisk i tråd med ny boligbebyggelse.

**Uteoppholdsareal, felt BU** Feltet skal være felles for blokk- og rekkehusboligene.

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

#### **Kjøreveg, felt o\_V**

§ 5.1 Ved gjennomføring av veianlegg skal Bærum kommunes veinormal følges.

#### **Fortau, felt o\_F**

§ 6.1 Fortauet skal opparbeides fram til hovedgangatkomsten til de nye boligene. Kantstein skal være nedsenket ved avkjørsel til parkeringskjeller.

#### **Gang/sykkelveg, felt o\_GS**

§ 7.1 Formålet skal sikre areal til framtidig gang/sykkelvei og nødvendig støttemur for å begrense skråningsutslag. Før utbygging av feltet skal gang/sykkelveien inngå i en helhetlig plan for framtidig gang/sykkelvei langs vest- og sørsiden av Gamle Ringeriksvei på strekningen Haslum kirke til rundkjøring nord for Bekkestua. Utforming og plassering (horisontalt og vertikalt) av framtidig gang/sykkelvei skal optimaliseres for å begrense inngrep i eksisterende naturområde, jf. § 7 naturområde.

## Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

**Naturområde, felt N1** innen området skal terreng og vegetasjon bevares. Det tillates anlegg av trapp fra boligfeltet til Gamle Ringeriksvei, jf illustrasjonsplan dokument 3959814.

§ 7.3 Det skal forøvrig ikke foretas planering, graving eller fylling.

§ 7.4 I anleggsfasen skal vegetasjon og terreng som skal bevares sikres med gjerder slik at kjøring, lagring av masser og utstyr mm unngås.

## Bestemmelser til hensynssoner

---

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

#### **Annen sikringsone, felt H190**

§ 8.1 Sikkerhetssone for eksisterende vannledning er 1 m over og 1,5 m ved siden av borehullet for vannledning. Det tillates ingen tiltak i grunnen innenfor eller under sikkerhetssonen. Over sikkerhetssonen kan det tillates forsiktig bryting av fjell, forutsatt at metode/gjennomføring er avklart med Bærum kommune VA.

Energibrønner tillates ikke innenfor felt H190.

#### § 9.1 **Bevaring naturmiljø, felt H560**

Ved etablering av mur langs gang/sykkelvei skal toppjord ivaretas og legges tilbake.

## Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

§ 10.1 Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates parkeringskjeller/boder under lokk/terreng.

§ 10.2 Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates utvidelse av eksisterende fortau til 2,5 m bredde, med utgangspunkt i eksisterende fortauskant.

## Rekkefølgebestemmelser

---

#### **Før rammetillatelse gis**

§ 11.1 Tillatelse til boligbebyggelse innenfor planområdet kan ikke gis før tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet er sikret.

§ 11.2 Tillatt påslippsmengde til kommunalt nett skal være avklart med Bærum kommune Vann- og avløp før rammetillatelse kan gis.

#### **Før igangsettingstillatelse gis**

§ 12.1 De valgte løsningene for fundamentering og for underjordiske anlegg må være avklart med Bærum kommune Vann- og avløp, jf. § 11.1.

§ 12.2 Byggeplan for krysset Hans Haslumsvei/Gamle Ringeriksvei skal være godkjent av Statens Vegvesen.

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

§ 13.1 Før bebyggelse tas i bruk skal atkomstvei felt o\_V, fortau o\_F og bestemmelsesområde #1 fortau være ferdigstilt.

§ 13.2 Før bebyggelse tas i bruk skal støyskjermende tiltak være ferdigstilt.

§ 13.3 Før bygning tas i bruk skal felles lekearealer, felles uteoppholdsarealer og andre fellesarealer være ferdig opparbeidet.

§ 13.4 Før bebyggelse tas i bruk skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført.

§ 13.5 Tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet skal foreligge.

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

---

Illustrasjonsplan dokument 3959814