



Reguleringsplan for Nordre Nes gård, Neslia 46-48

Reguleringsbestemmelser
detaljregulering
PlanID: 2018025
Saksnummer: 17/33818
Dokument: 4305062

Planens hensikt

- § 1.1 Planen skal legge til rette for
- oppføring av nytt bygg med inntil 7 boenheter
- § 1.2 Planen skal sikre/ legge vekt på:
- bevaring av eksisterende kulturminner og sammenheng i kulturmiljøet
 - tilpasning av nytt bygg til kulturmiljøet.
 - bevaring av eksisterende landskap/ terreng/ vegetasjon
 - ny bebyggelse med høy arkitektonisk kvalitet

Fellesbestemmelser for hele planområdet

- § 2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning.
- § 2.2 Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet.
- § 2.3 Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp, overvann og brannvann.
- § 2.4 Utomhusplan skal utarbeides for hele planområdet 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 og bruk til alle årstider
 - Oppstillingsplasser for bil og sykkel
 - Areal for utrykningskjøretøy
 - Interne veier med snumuligheter, se veinormalen for Bærum kommune
 - Plassering av terrengforstøtninger, murer, trapper etc.
 - Stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningmurer med angitt høyde
 - Materialbruk
 - Plassering av tekniske installasjoner som trafo.
 - Plantevalg
- § 2.5 Renovasjonsløsning skal løses med nedgravde avfallscontainere.

Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for boligområde, felt B og BB

- § 3.1 Bil parkering for samtlige boenheter innenfor planområdet skal være i kjeller under nytt boligbygg. Inntil 4 besøksplasser for bil tillates anlagt på terreng som vist på illustrasjonsplan, dokument 4424269. Parkering på terreng ut over dette tillates ikke.
- § 3.2 Det skal settes av parkeringsplasser for bil i henhold til følgende norm
Eneboliger: minimum 2 plasser pr boenhet
Leiligheter: minimum 1,2 plasser pr 100 m² BRA
- § 3.3 Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være for forflytningshemmede.
- § 3.4 Alle parkeringsplassene skal ha ladepunkt for el-bil.
- § 3.5 Det skal settes av minimum 3 plasser pr 100 m² BRA for sykkel.
- § 3.6 Minimum 50% av sykkelparkeringsplassene skal være under tak.

Bolig – enebolig, felt B

Feltet er regulert til hensynssone bevaring

- § 4.1 I hovedhus og kårbolig tillates en boenhet pr. bygg.
- § 4.2 Ytterligere utbygging av feltet tillates ikke.
- § 4.3 Det skal settes av minimum 300 m² MUA pr. enebolig.

Bolig – blokkbebyggelse, felt BB

- § 5.1 Eksisterende driftsbygning tillates revet og erstattet med nytt boligbygg med maksimalt 7 boenheter.
- § 5.2 Nytt bygg skal ha samme plassering, bebygd areal og volum som eksisterende driftsbygning. Tillat bebygd areal skal ikke overstige BYA=570 m².
- § 5.3 Arealer under terreng medregnes ikke i tillat bebygd areal.
- § 5.4 Gesims og mønehøyde skal være på henholdsvis kote c+97,1 og kote c+ 101,5.
- § 5.5 Bygningen skal ha symmetrisk saltak hvor møneretning samsvarer med byggets lengderetning.
- § 5.6 Det tillates inntil 3 terrasser nedfelt i tak som vist på illustrasjon dokument 4424275 og 4424276.
- § 5.7 Det tillates et samlet takoppløft for heis og ventilasjon. Oppløftet skal være tilbaketrasket minimum 1,5 meter fra gesims og kan ikke være høyere enn kote c+ 100,5.
- § 5.8 Ark med tilhørende låvebru skal reetableres i nytt bygg.
- § 5.9 Boenheter med ensidig orientering mot nord og nordøst tillates ikke.
- § 5.10 Alle boenheter skal ha egen balkong eller terrasse.
- § 5.11 Nybyggets materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og farger skal tilpasses opprinnelig bygningstypologi; driftsbygning. Bebyggelsens utforming skal være i henhold til hovedgrepene i perspektiv og fasadetegninger, dokument 4424271, 4424272, 4424275, 4424276, 4424277 og 4424278.
- § 5.12 Gråstein og tegl i eksisterende murer skal primært gjenbrukes.
- § 5.13 Uteoppholdsareal på underjordisk konstruksjon skal overdekkes med vekstjordlag med minimum tykkelse som angitt under:

| | |
|--------------------------|--------------------|
| Gress | vekstjordlag 0,4 m |
| Busker under 0,5 m høyde | vekstjordlag 0,5 m |
| Busker over 0,5 m høyde | vekstjordlag 0,7 m |
| Trær | vekstjordlag 1,0 m |

Uteoppholdsareal, felt G 1

- § 6.1 Arealet skal være felles for planområdet og benyttes til uteoppholdsareal og lek.
- § 6.2 Arealets utforming skal være i henhold til hovedgrepene i illustrasjonsplan, dokument 4424269.

§ 6.3 Det tillates ikke oppført bygninger innenfor området.

Gårdsplass, felt G 2

Feltet er regulert til hensynssone bevaring

§ 7.1 Gårdsplassen skal være felles for planområdet.

§ 7.2 Stabbur tillates brukt som forsamlingshus for samtlige boenheter.

§ 7.3 Eksisterende tuntrær ved foten av låvebroen kan erstattes med nye trær dersom flytting av trærne ikke lar seg gjennomføre. Flyttede eller nye trær skal ha tilsvarende posisjon i forhold til låvebroen som i dag. Eventuelle nye trær skal være hengebjørk med stammeomkrets 25-30 cm målt 1 meter fra trees rotsone.

§ 7.4 Parkering på gårdstunet tillates ikke.

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

Veg, felt fV1

§ 8.1 Området skal benyttes som kjøreatkomst og besøksparkering for eiendommen.

Bestemmelser til hensynssoner

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

Frisikt, H140

§ 9.1 I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander slik at disse ikke er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

Særlige hensyn til landbruks, friluftsliv, grønnsstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

Bevaring kulturmiljø, felt H570

§ 11.1 Eksisterende bebyggelse markert på plankartet er regulert til bevaring og tillates ikke revet. Byggenes eksteriør tillates ikke endret, men kan tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningenes historie.

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

§ 11.3 Ved vedlikehold og utbedring skal kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggets ytre bevares. Byggets takform, form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming og øvrige bygningsdetaljer skal bevares. Originale bygningsdeler skal bevares.

Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse gis

§ 12.1 Dokumentasjon av eksisterende driftsbygning skal være utarbeidet.

§ 12.2 Plan og redegjørelse for sikring av bevaringsverdig vegetasjon skal være utarbeidet.

Før igangsetningstillatelse gis

§ 13.1 Detaljert plan for vann, avløp, overvann- og brannvann skal være godkjent.

Før bebyggelse kan tas i bruk

§ 14.1 Felles lekearealer, felles uteoppholdsarealer og andre fellesarealer skal være ferdig opparbeidet.

Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

| | |
|-------------------------|------------------|
| Illustrasjonsplan | dok. nr. 4424269 |
| Perspektiv fra gårdstun | dok. nr. 4424271 |
| Perspektiv fra nordvest | dok. nr. 4424272 |
| Fasade nord | dok. nr. 4424275 |
| Fasade sør | dok. nr. 4424276 |
| Fasade øst | dok. nr. 4424277 |
| Fasade vest | dok. nr. 4424278 |