



Reguleringsplan for Olaf Bryns vei 12

Reguleringsbestemmelser

detaljregulering

PlanID: 2017004

Saksnummer: 17/4575

Dokument: 4366314

Planens hensikt

- § 1.1 Planen skal legge til rette for:
- fortetting med boliger med tilhørende fellesarealer og infrastruktur
 - regulering av Olaf Bryns vei med snuhammer
- § 1.2 Planen skal sikre/ legge vekt på:
- ny bebyggelse med høy arkitektonisk kvalitet
 - miljømessig gode løsninger
 - åpen overvannshåndtering
 - gode flomveier for å hindre økt ulempe for nedenforliggende eiendommer

Fellesbestemmelser for hele planområdet

- § 2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressustenkning. 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. Løsningene skal utformes slik at de stimulerer til lek og er integrert med grøntstrukturen. Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann.
- § 2.3 Til rammesøknad skal det redegjøres for sikring av bevaringsverdig vegetasjon og terreng, og støy i anleggsperioden.
- § 2.4 Til rammesøknad skal det foreligge en godkjent farge- og materialbruksplan som ivaretar helhet og variasjon.
- § 2.5 Eksisterende tilfluktsrom skal vedlikeholdes og være i operativ stand, men kan tas i bruk som boder el., under forutsetning av at rommets beskyttende evne ikke reduseres og at det kan klargjøres som et tilfluktsrom i løpet 72 timer i en beredskapssituasjon.
- § 2.6 Felling av trær utenfor byggegrensene bør unngås i anleggsfasen.
- § 2.7 Gjerde tillates oppført i tomtegrensen mot nord, øst og vest. Gjerdene mot øst og vest skal ha åpent flettverk mens gjerde mot nord tillates som tett.

Bestemmelser til arealformål

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

Bolig – konsentrert småhusbebyggelse, felt B1 og B2

Hovedgrep

- § 3.1 Bebyggelsens plassering, volumoppbygging, fasadeinndeling og inntil 3 terrasser nedfelt i tak skal være i henhold til hovedgrepene i illustrasjonen «Perspektiv fra sydvest».

Utnyttelse

- § 3.2 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BRA = 1620 m². Parkeringsareal på terreng kommer i tillegg til tillatt maksimal utnyttelse. Parkeringsareal under terreng skal ikke medregnes i BRA.
- § 3.3 Bebyggelsen skal ha gjennomsnittlig sokkelhøyde ikke høyere enn maks. 0,5 meter over eksisterende terreng. Det tillates bygg som vil ligge på eksisterende underetasje.

Utforming

- § 3.4 Bebyggelsen skal ha skråtak. Fasadematerialer skal være av høy kvalitet. Utvendig kledning skal være stående trepanel i mørk farge.
- § 3.5 Husene skal enten ha balkonger eller inntrukket yttervegg i 1. etg. der det er privat uteområde på terreng.
- § 3.6 Minimum 50% av boenhetene skal tilfredsstille gjeldende krav til tilgjengelighet.
- § 3.7 Boenheter med ensidig orientering mot nord og nordøst er ikke tillatt.

Uteoppholdsareal

- § 3.8 For hver boenhet skal det være minimum 175 m² uteoppholdsareal (MUA) til privat og felles bruk. Herav skal 25 m² pr. boenhet avsettes til felles lek og samles i ett. Lekeareal skal være sammenhengende og ha en solrik plassering.
- § 3.9 Terrasser og takterrasser som ikke er overbygget kan medregnes som uteoppholdsareal, men minimum 80% av MUA skal være på terreng.
- § 3.10 Støynivå på areal som medregnes som MUA skal ikke overstige L_{den} 55 dB.

Utomhusplan

- § 3.11 Utomhusplan skal utarbeides og godkjennes i rammetillatelsen. Utomhusplanen skal vise:
- Utforming og bruk av uteoppholdsarealer
 - Nytt og eksisterende terreng
 - Ny og eksisterende vegetasjon
 - Løsning for håndtering av overvann og flomveier
 - Parkering for sykkel og bil inkludert utforming av HC-parkering
 - Renovasjonsløsning
 - Utforming av lekearealer og bruk til alle årstider
 - Stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmur med angitt høyde
 - gangveier frem til boligene
 - Plassering av tekniske installasjoner som trafo.

Støy

- § 3.12 Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2012, tabell 3 skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:
- Alle boenheter har en stille side (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.
- Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert siden bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes.
- Bygningmessige tiltak kan brukes for å oppfylle lydkrav til fasade der det ikke kan løses med annen skjerming.

Parkering for sykkel og bil

- § 3.13 Det skal etableres minimum 1,2 parkeringsplasser for bil pr. 100 m² BRA.
- § 3.14 Inntil 1 besøksplass tillates anlagt på terreng. Alle biloppstillingsplasser for beboerne skal være under terreng.
- § 3.15 Minimum 2 av parkeringsplassene skal være for forflytningshemmede hvorav én er i parkeringskjeller og én på terreng.
- § 3.16 Alle parkeringsplassene skal tilrettelegges med eget ladepunkt for el-bil.
- § 3.17 Det skal etableres 3 parkeringsplasser for sykkel pr. 100 m² BRA. Sykkelparkering skal være tilpasset ulike type sykler som lastesykkel og sykkelvogner.

Renovasjonsanlegg

- § 3.18 Det tillates oppført overbygd anlegg for avfallsbeholdere. Anlegget skal dimensjoneres i henhold til krav fra konsesjonær for avhenting av avfall.

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

Kjøreveg, felt oKV

- § 4.1 For oKV gjelder Bærum kommunes veinormal for klasse *adkomstvei bolig*.

Bestemmelser til hensynssoner

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

Frisikt, sone H140

- § 5.1 Innenfor frisiktsonen kan det ikke oppføres anlegg eller beplantning som hindrer sikt høyere enn 0,5 meter.

Høyspenningsanlegg, sone H370

- § 6.1 Det tillates oppføring av en trafostasjon innenfor sonen, minst én meter fra formålsgrensen. Det er ikke tillatt å opparbeide arealer for lek, idrett eller andre utearealer tenkt for lengre opphold innenfor sonen.

Annen fare, sone H390

- § 7.1 Felt er avsatt for mast til teleteknisk formål og andre installasjoner som naturlig hører inn under virksomheten. Tiltak skal planlegges slik at de oppfyller kravene i el-tilsynsloven med tilhørende regelverk. Området til mast for telekommunikasjon skal inngjerdes med klatresikkert gjerde.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

- § 8.1 Innenfor bestemmelsesområde # 1 tillates det inntil 100m² for teleteknisk utstyr under terreng. Utstyret skal være innenfor krav satt av Statens Strålevern og øvrige krav satt av Nasjonal kommunikasjonsmyndighet.
- § 8.2 Innenfor bestemmelsesområde # 2 tillates lager, boder, bil- og sykkelparkering, tekniske og teletekniske rom og tilflukstrom under terreng.

Rekkefølgebestemmelser

Før igangsettingstillatelse gis

- § 9.1 Før igangsettingstillatelse gis skal eksisterende mast på eiendommen re plasseres innenfor Hensynssone H390, og etter behov erstattes med ny løsning som ikke kommer i konflikt med områdets boligformål.

Før bebyggelse kan tas i bruk

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

Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokument «Perspektiv fra sydvest», Dokid 4446787