



## Reguleringsplan for Vestmarkveien 89

Reguleringsbestemmelser

detaljregulering

PlanID: 2016002

Saksnummer: 16/921

Dokument: 4479392

### Planens hensikt

---

§ 1.1 Planen skal legge til rette for oppføring av seks frittliggende eneboliger

§ 1.2 Planen skal sikre:

- god terrengtilpasning
- bevaring av naturverdier/ grønnstruktur
- bevaring av eksisterende landskap/ terreng/ vegetasjon
- ny bebyggelse med høy arkitektonisk kvalitet

### Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

§ 2.1 Området skal bygges ut samlet. Det skal 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 og overvann.

§ 2.4 Gjerder og hekker tillates ikke innenfor planområdet.

### Bestemmelser til arealformål

---

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

##### **Bolig – frittliggende småhusbebyggelse, felt B**

§ 3.1 Innenfor feltet tillates oppført seks boenheter.

§ 3.2 Bebyggelsen skal bygges ut samlet med et enhetlig arkitektonisk uttrykk. Form, detaljering, material og fargebruk skal være enhetlig. Hovedfarge skal være naturfarge.

§ 3.3 Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.

§ 3.4 Tomt for enebolig skal ikke være mindre enn 700 m<sup>2</sup> netto.

§ 3.5 Grad av utnytting skal ikke overstige %BYA =20 %.

§ 3.6 Gesimshøyde må ikke overstige 6 meter målt fra ferdig planert terreng.

§ 3.7 Boligbebyggelsen skal ha saltak hvor møneretning samsvarer med bygningens lengderetning. Takarker og takoppløft tillates ikke.

§ 3.8 Det skal avsettes minimum 2 parkeringsplasser for bil og minimum 3 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet. Parkeringen skal være en integrert del av boligen og det skal tilrettelegges for ladning av el-bil.

§ 3.9 Det skal avsettes minimum 300 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet.

§ 3.10 Utomhusplan i målestokk 1:200 skal utarbeides og godkjennes i rammetillatelsen  
Utomhusplanen skal vise:

- Bebyggelsens plassering med høyde målsatt ved inngangsparti.
- 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
- Interne veier med snumuligheter, se veinormalen for Bærum kommune
- Plassering av terrengforstøtninger, murer, trapper etc.
- Stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde
- Materialbruk
- Plantevalg

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

### Veg, felt fV1-fV2

- § 4.1 Adkomstvei fV1 skal være felles for felt B og gnr.bnr. 59/11.
- § 4.2 Adkomstvei fV2 skal være felles for felt B. Veien skal følge eksisterende terreng og innordne seg dette.

## Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

### Naturområde, felt fN1-fN3

- § 5.1 Innen området skal terreng og vegetasjon bevares og eksisterende naturtyper ivaretas. Deponering av hageavfall er ikke tillatt.
- § 5.2 Det tillates ikke oppført bygninger eller andre installasjoner innenfor området.
- § 5.3 Veiskjæringer innenfor området skal beplantes med stedegne arter.
- § 5.4 Skjøtsel skal opprettholde naturtypen.
- § 5.5 Innenfor felt fN3 tillates plassert renovasjonsløsning for felt B.

## Bestemmelser til hensynssoner

---

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

#### Bevaring naturmiljø, felt 560

- § 6.1 Eksisterende eik skal bevares. Tiltak eller byggeprosjekter innenfor hensynssonen tillates ikke. I anleggsfasen skal treet sikres med fysisk beskyttelse.