



Reguleringsplan for Vollsveien 176-178

Reguleringsbestemmelser

detaljregulering

PlanID: 2017014

Saksnummer: 17/16840

Dokument: 4415086

Planens hensikt

- § 1.1 Planen skal legge til rette for
- Utbygging av området med eneboliger i rekke med inntil 6 boenheter.
- § 1.2 Planen skal sikre/ legge vekt på:
- tilpasset områdets særpreg med eldre småhusbebyggelse
 - ny bebyggelse med høy arkitektonisk kvalitet
 - miljømessig gode løsninger
 - åpen overvannshåndtering
 - fortau langs planområdet
 - felles gangareal/smett gjennom planområdet

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. Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann.
- § 2.3 Bebyggelsens plassering og volumoppbygging skal være i henhold til hovedgrepene i illustrasjonsplan, dokument 4403846.
- § 2.4 Utomhusplan skal utarbeides for feltetene og godkjennes i rammetillatelsen. Utomhusplanen skal vise:
- Utforming og bruk av uteoppholdsarealer
 - Nytt og eksisterende terreng
 - Ny vegetasjon
 - 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
 - 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
 - Utforming og plassering av benker, belysning og skilt
 - Plassering av tekniske installasjoner som trafo.
 - Plantevalg
- § 2.5 Det skal avsettes minimum 2 parkeringsplasser for bil og minimum 3 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet. Det skal tilrettelegges for ladning av el-bil.

Bestemmelser til arealformål

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

Bolig – konsentrert småhusbebyggelse, felt BKS1-2

Utnyttelse

- § 3.1 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA = 850 m².
Overdekket sykkelparkering kommer i tillegg til tillatt BYA for det enkelte felt.

Høyder

- § 3.2 Gesims kan maksimalt være 9,0m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.

Utforming

- § 3.3 Det tillates ikke takterraser på taket over øverste plan.
§ 3.4 Bebyggelsens form, materialbruk og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele. Fasadematerialet skal bestå av tre. Fargebruken skal være av nøytrale dempede naturfarger.

Uteoppholdsareal

- § 3.5 Innenfor regulert boligformål skal det være minimum 175 m² MUA pr. boenhet. Herav skal min. 25 m² avsettes til felles lek.
§ 3.6 Felles gangareal/smiett til fL mellom fV2 og fV1 skal opparbeides med egnet underlag for gangsti.
§ 3.7 Felles gangareal/ smiett skal være åpen og tilgjengelig for allmenheten.

Støy

- § 3.8 Støynivået på uteoppholdsarealer og arealer utenfor rom for støyfølsomt bruksformål skal ikke overstige $L_{den} = 55$ dB fra veitrafikk.
Kvalitetskrav for støyfølsomt bruksformål:
- Alle boenheter skal ha 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
- det tillates støyskjerming ved krysset Vollsveien og Nadderudveien, i tremateriale med transparente utsparinger i glass

Energianlegg

- § 3.9 Nettstasjon kan tillates inntil 1 meter fra eiendomsgrense innenfor planområdets avgrensning.

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

Felles Veg - felt fV1

- § 4.1 Felt fV1 skal være felles for boligfelt B1

Felles Veg - felt fV2

§ 4.2 Felt fV2 skal være felles for boligfelt B2

Rekkefølgebestemmelser

Før bebyggelsen kan tas i bruk:

§ 5.1 Skal felt fL være ferdig opparbeidet.

§ 5.2 Skal gangareal/smett felt fL og felt fU være ferdig opparbeidet.

§ 5.3 Skal støyskjerm innenfor felt B1 være ferdig opparbeidet.

§ 5.4 Skal fortau felt oF og annet veiareal felt oAG være ferdig opparbeidet.

Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Plankart Dokid 4415082

Illustrasjonsplan Dokid 4403846