



## Reguleringsplan for Skjolden 1, Høvik

---

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID: 2017028

Saksnummer: 17/31053

Dokument: 03

### Planens hensikt

---

- § 1.1 Planen skal legge til rette for tilbakeføring av tomten til boligformål.
- § 1.2 Planen skal legge vekt på bevaring av kulturminner.

### Bestemmelser til arealformål

---

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

##### Boligbebyggelse

###### Utnyttelse og høyde

- § 1.3 Eksisterende bygg er regulert til bevaring og tillates ikke revet.
- § 1.4 Det tillates etablering av rømningsvei fra toppetasjen, ved forlengelse av trappehus eller ombygging av trappehus til flatt tak og med rømningsstige. Gesims- og mønehøyde for trappehus skal ikke være høyere enn gesims og møne for det taket det sammenkobles med.
- § 1.5 Det tillates oppført mindre bygninger som garasjer, carport, sykkelboder og paviljong. Hver bygning kan maksimalt være 50 m<sup>2</sup> BRA. Møne- og gesimshøyder skal ikke overstige 4 m og 3,0 m, målt fra ferdig planert terreng.
- § 1.6 Tillatt prosent bebygd areal skal ikke overstige %-BYA = 25 %. Ev. nettstasjon på inntil 35 m<sup>2</sup> kommer i tillegg.

###### Plassering og utforming

- § 1.7 Boenheter med ensidig orientering mot nord og nordøst er ikke tillatt.
- § 1.8 Det kan tillates franske dører eller balkonger på fasader mot sørøst. Inntrukne takterrasser kan tillates på fasade mot sørvest og sørøst.
- § 1.9 Ev. paviljong skal utformes for å skjerme mot støy og for å gi god kontakt med uteoppholdsarealene.
- § 1.10 Ev. nettstasjon skal plasseres min. 5 m fra bygning med brennbare overflater og min. 3 m fra veikant.

###### Minste uteoppholdsareal for boliger (MUA)

- § 1.11 Uteoppholdsarealer skal i hovedsak lokaliseres mot sør/sørvest.
- § 1.12 Det skal avsettes min. 50 m<sup>2</sup> MUA (minste uteoppholdsareal) per 100 m<sup>2</sup> BRA boligareal.
- § 1.13 Minimum 80 % av MUA skal være fellesareal og ligge på bakkeplan. Herav skal 25 m<sup>2</sup> per boenhet avsettes til lek.
- § 1.14 Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.
- § 1.15 Uteoppholdsarealene skal opparbeides med vegetasjon og tilrettelegges for lek og opphold.

## Utomhusplan

§ 1.16 Utomhusplan skal 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
- Renovasjonsløsning
- Utforming av lekearealer og bruk til alle årstider
- Biloppstillingsplasser/carporter/garasjer inkludert plassering og utforming av HC-parkering og organisering av dette
- Areal for utrykningskjøretøy
- Plassering av terrengforstøtninger, murer, trapper etc.
- Stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningmurer med angitt høyde
- Materialbruk
- Plassering av ev. nettstasjon
- Plantevalg

## Overvann

§ 1.17 Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på utearealer.

§ 1.18 Rammeplan for VAO (vann, avløp, overvann) skal utarbeides til rammesøknad.

## Støy og luft

§ 1.19 Alle boenheter skal ha flest mulig, og min. 1, soverom med vindu mot sørøst.

§ 1.20 Ved rammesøknad skal det foreligge støy- og luftfaglig prosjektering, med redegjørelse for avbøtende tiltak. Avbøtende tiltak skal bl.a. være ventilasjonsanlegg med kjøling.

§ 1.21 Avbøtende tiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse kan gis.

## Parkering for bil og sykkel

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

§ 1.22 Parkerings skal løses på østsiden av tomten.

§ 1.23 Det skal etableres 1 plass per leilighet. I tillegg skal 1-2 besøksplasser anlegges på terreng, hvorav minimum en av plassene skal være for forflytningshemmede.

§ 1.24 Det skal etableres 3 parkeringsplasser for sykkel pr. 100 m<sup>2</sup> BRA bolig. 50 % av plassene skal være under tak.

§ 1.25 Sykkelparkering skal være tilpasset ulike type sykler som lastesykkel og sykkelvogn.

§ 1.26 Parkeringsplasser som plasseres i parkeringsanlegg skal tilrettelegges med eget ladepunkt for el-bil.

## Avkjørsler

§ 1.27 Avkjørsel skal være som vist med pil på plankartet.

## Bestemmelser til hensynssoner

---

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

#### Bevaring kulturmiljø, felt H570

- § 2.1 Eksisterende hovedbygg tillates ikke revet. Viktige kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggets ytre skal bevares. Byggets hovedtakform, -form og -volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk skal opprettholdes som opprinnelig. Dør- og vindusutforming og øvrige bygningsdetaljer tilpasses eksisterende byggs arkitektur så langt som mulig.
- § 2.2 Det kan tillates takvinduer, takterrasser, balkonger, franske dører, samt forlengelse/ombygging av trappehus, men tiltakene skal ha en bevisst plassering og tilpasses bygningens arkitektoniske uttrykk.
- § 2.3 Ev. balkongene skal ha en åpen og lett utforming og være maks 1,2 m dype.
- § 2.4 Nye takvinduer skal være enkeltstående i plan med taktekkingen. Takvinduene skal ha en vertikal form og legges i akse med underliggende vinduer i fasaden eller ordnes i en annen rytme som spiller sammen med fasaden. Bredden skal ikke være større enn vinduene i veggfasaden.
- § 2.5 Ev. takterrasser skal ligge i nedre del av takflaten, ikke bryte gesims eller møne og plasseres i god avstand til kilrenner og takavslutninger. Nedløp skal fortrinnsvis legges innvendig.
- § 2.6 Ev. garasjer/boder/sykelboder/carport/paviljong skal ha en rolig og diskret utforming og underordne seg hovedbygningen.
- § 2.7 Tiltak innenfor hensynssonen som er søknadspliktige skal oversendes kulturvernmyndighet til uttalelse.
- § 2.8 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 eller siste godkjente tegninger.

## Rekkefølgebestemmelser

---

#### Før bebyggelse kan tas i bruk

- § 3.1 Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen før midlertidig brukstillatelse gis.