



## Reguleringsplan for Fossum gård - Ankerveien 201

---

Reguleringsbestemmelser

detaljregulering

PlanID: 2018015

Saksnummer: **18/14821**

Dokument: 5071986

### Planens hensikt

---

- § 1.1 Planen skal legge til rette for
- oppføring av én enebolig og tre tomannsboliger.
  - bevaring og styrking av vegetasjonsbeltet langs Lysakerelva.
- § 1.2 Planen skal sikre/ legge vekt på:
- tilpasning av ny bebyggelse til eksisterende landskap/terreng
  - ny bebyggelse med høy arkitektonisk kvalitet, som ivaretar hensynet til eksisterende kulturmiljø

### Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

- § 2.1 Området skal bygges ut samlet. Det skal legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning.

Til rammesøknad skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan som redegjør konkret for tiltakets løsninger med hensyn til miljøriktig energiforsyning, massehåndtering, redusert transportbehov, reduserte avfallsmengder, materialvalg, overvannshåndtering, avrenning i anleggsfasen, bevaring av vegetasjon m.m.

- § 2.2 Det tillates ikke oppført gjerder innenfor området.

- § 2.3 Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet.

- § 2.4 Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann.

- § 2.5 Utomhusplan skal utarbeides i målestokk 1:200 for hele planområdet og godkjennes i rammetillatelsen.

Utomhusplanen skal vise:

- bebyggelsens plassering med høyde målsatt ved inngangsparti
- utforming og møblering av uteoppholdsarealer og lekeplasser
- nytt og eksisterende terreng
- ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon som skal bevares
- løsning for håndtering av overvann
- parkering
- renovasjonsløsning
- trafo
- interne veier med snumuligheter
- Plassering av terrengforstøtninger, murer, trapper etc.
- stigningsforhold, terrengplanering og forstøttningsmurer med angitt høyde
- materialbruk
- plantevalg
- vegetasjonsbelte, terreng og voller i kantsonen til gårdsvei med hulkilpreg

## Bestemmelser til arealformål

---

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

#### **Bolig – frittliggende småhusbebyggelse, felt B1-4**

- § 3.1 For felt B1-4 skal tillatt bebygd areal gjennomsnittlig ikke overstige 126 m<sup>2</sup>. I tillegg tillates det i hvert felt inntil 19 m<sup>2</sup> balkong/terrasse over terreng.
- § 3.2 Bebyggelsen skal bygges ut samlet med et enhetlig arkitektonisk uttrykk. Form, detaljering, materialer og fargebruk skal være enhetlig. Hovedmaterialet skal være i tre. Bygningene må ha minst like høy arkitektonisk kvalitet som vist i illustrasjonen *Fasadetegninger* dokumentnr. 5208113.
- § 3.3 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 23 grader. Møneretning skal samsvare med bygningens lengderetning. Boligenes gesims- og mønehøyde kan være inntil hhv. 7,5 og 9 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå langs den enkelte fasade. Takarker og takoppløft tillates ikke.
- § 3.4 Det skal avsettes 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Parkering for eneboligen integreres i boligen. For tomannsboligene plasseres parkeringsplassene under balkong. Alle parkeringsplassene skal være tilrettelagt for lading av el-bil.

#### **Lekeplass, felt fL**

- § 4.1 Felt fL skal være felles for boligene i felt B1-4.
- § 4.2 Felt fL skal etableres som felleseiendom ved at den enkelte boligtomt gis hjemmel til feltet samtidig med delingen.
- § 4.3 Pumpestasjon tillates plassert innenfor felt fL.

#### **Uteoppholdsareal, felt fU**

- § 5.1 Felt fU skal være felles for boligene i felt B1-4.
- § 5.2 Felt fU skal etableres som felleseiendom ved at den enkelte boligtomt gis hjemmel til feltet samtidig med delingen.
- § 5.3 Trafo tillates plassert innenfor felt fU.

#### **Renovasjonsanlegg, felt fR**

- § 6.1 Felles avfallshåndtering skal plasseres innenfor felt fR.

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

#### **Veg, felt fV1 og fV2**

- § 7.1 Felt fV1 skal være felles for felt B1-4 og gbnr. 31/162.
- § 7.2 Felt fV2 skal være felles for felt B1-4. Felt fV2 skal etableres som felleseiendom ved at den enkelte boligtomt gis hjemmel til feltet samtidig med delingen.
- § 7.3 Vei i felt fV2 skal ha grus eller tilsvarende dekke.

## Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

### Naturområde, felt oN

- § 8.1 Terreng og vegetasjon skal bevares. Hogst og annen skjøtsel som forringer naturverdiene i området er ikke tillatt.
- § 8.2 Massedeponering eller annen lagring, herunder snøopplag og hageavfall, er ikke tillatt.

## Bestemmelser til hensynssoner

---

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

#### Bevaring naturmiljø, felt H560

- § 9.1 Massedeponering eller annen lagring, herunder snøopplag og hageavfall, er ikke tillatt.
- § 9.2 Innenfor felt H560-1 og H560-3 skal terreng og voller bevares, eventuelt reetableres. Større trær langs kantsonen skal bevares.
- § 9.3 Innenfor H560-2 skal terreng og voller bevares, eventuelt reetableres. Grønt vegetasjonsbelte i flere sjikt skal opprettholdes. Det skal benyttes stedegne løvtrearter ved nyplanting.

#### Bevaring kulturmiljø, felt H570

- § 10.1 Det åpne landskapsrommet rundt gården skal opprettholdes. Ved nye tiltak innenfor hensynssonen skal det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedsidentitet blir ivaretatt.
- § 10.2 Terreng og vegetasjon skal bevares.

## Rekkefølgebestemmelser

---

#### Før rammetillatelse gis

- § 11.1 Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse skal fremføring av vann (inkl. slokkevann), spillvann, overvann og flomveier være sikret.

#### Før bebyggelse kan tas i bruk

- § 12.1 Før bygninger tas i bruk skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført.
- § 12.2 Før bygninger tas i bruk skal felles lekearealer, felles uteoppholdsarealer og andre fellesarealer være ferdig opparbeidet.

## Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

---

Fasadetegninger

dokument nr. 5208113