



Reguleringsplan for Gullhaugveien gbnr. 95/465 m.fl.

Reguleringsbestemmelser
detaljregulering
PlanID: 2018019
Saksnummer: 18/21927
Dokument: 5303140

Planens hensikt

- § 1.1 Planen skal legge til rette for boliger for mennesker med utviklingshemming med døgnbemannet personalbase. Det skal legges til rette for gode fellesarealer for beboerne både inne og ute.
- § 1.2 Planen skal sikre/legge vekt på:
- Trafikksikker skolevei
 - God terrengtilpasning
 - Bevaring av naturverdier/ grønnstruktur
 - Ivareta eksisterende snarvei gjennom området
 - Miljømessig gode løsninger

Fellesbestemmelser for hele planområdet

- § 2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning.
- 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 Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp, overvann og flomveier. Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet.
- § 2.3 Utomhusplan skal utarbeides og godkjennes i rammetillatelsen. Utomhusplanen skal vise:
- 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
 - Areal for av- og pålessing, varelevering og 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

Bestemmelser til arealformål

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

Annen offentlig eller privat tjenesteyting - omsorgsboliger

- § 3.1 Det kan etableres inntil 12 omsorgsboliger. I tilknytning til disse skal det etableres fellesarealer til opphold for beboerne og personalbase.
- § 3.2 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 1500 m².
- § 3.3 Tillatt møne- og gesimshøyde er maksimalt henholdsvis kote +174 m og kote +171 m.

Minste uteoppholdsareal (MUA)

- § 3.4 Hver bolig skal ha minimum 6 m² privat uteoppholdsareal i direkte tilknytning til boligen på balkong, takterrasse eller terreng.
- § 3.5 Det skal avsettes minimum 19 m² per boenhet til felles uteoppholdsareal (MUA). Det skal være visuell forbindelse og direkte kontakt mellom fellesarealer inne og fellesarealer ute. Felles utearealer skal ha variert beplantning, møblering og vindskjerming.
- § 3.6 Minimum 80 % av felles uteoppholdsareal skal ligge på terreng. Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke.
- § 3.7 Minimum 50 % av MUA skal ha direkte sollys i minst fem timer ved jevndøgn.
- § 3.8 Ved etablering av nye grøntanlegg skal vegetasjonen opparbeides med formål om å styrke naturmangfoldet. Vegetasjon skal etableres i ulike sjikt og med planter som tiltrekker seg pollinerende insekter.

Parkering for sykkel og adkomst med bil

- § 3.9 Det skal opprettes 5 overbygde sykkelparkeringsplasser i tilknytning til inngangsparti. Sykkelparkering skal være tilpasset ulike type sykler som lastesykkel, sykler med tre hjul o.l.
- § 3.10 Det skal være 2 HC-plasser og hente-/bringesone i tilknytning inngangsparti. Parkering utover dette tillates ikke.
- § 3.11 Varelevering og renovasjon skal skje innenfor arealformålet.

Plassering og utforming

- § 3.12 Alle tiltak, også støttemurer, skråninger, veier og liknende, skal innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng.
- § 3.13 Det tillates forstøtningsmurer, overdekket sykkelparkering og renovasjon utenfor byggegrense.
- § 3.14 Byggets hovedfasademateriale skal være tre.

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

Veg, felt V

- § 4.1 Veg skal benyttes som adkomst til felt A.
- § 4.2 Vegen kan brukes som manøvreringsareal for parkeringsplass felt P.

Gang-/sykkelveg, felt oGS1-2

- § 5.1 Eksisterende gang- og sykkelvei oGS1 opprettholdes.
- § 5.2 Kryssing av gang- og sykkelveg felt oGS1 tillates for tilgang til HC-plasser, varelevering og renovasjon på felt A. Krysningpunkt skal være tydelig merket og sikret med skilting på begge sider og bom mellom feltene oGS1 og V.

Parkering, felt P

- § 6.1 Det tillates etablert parkering som betjener bebyggelse innenfor felt A.
- § 6.2 Det tillates etablert nettstasjon.
- § 6.3 Det tillates opprettet 8 parkeringsplasser.
- § 6.4 Alle parkeringsplassene skal tilrettelegges med eget ladepunkt for el-bil.

Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

Friområde, feltene oF1-4

- § 7.1 Innen feltene oF1-4 skal terreng og vegetasjon bevares og eksisterende naturtyper skal ivaretas.
- § 7.2 Innenfor felt oF3 skal det være en stiforbindelse.

Rekkefølgebestemmelser

Før igangsettingstillatelse for felt A gis

- § 8.1 Skal vei, felt V, og gang-/sykkelvei felt oGS2, samt sikker kryssing av felt oGS1, være ferdig opparbeidet,
- § 8.2 Skal plan for vann-, avløp- og overvann være godkjent.

Før bebyggelse kan tas i bruk

- § 9.1 Skal uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet.
- § 9.2 Skal parkeringsplass P være ferdig opparbeidet.