



## Reguleringsplan for Bærumsveien 229 - 235

---

Reguleringsbestemmelser  
detaljregulering  
PlanID: 2019016  
Saksnummer: 19/19005  
Dokument: 5319773

### Planens hensikt

---

- § 1.1 Planen skal legge til rette for utbygging av gode boliger og utearealer, med variert leilighetssammensetning.
- § 1.2 Planen skal sikre/ legge vekt på:
- ny bebyggelse med god terrengtilpasning og høy arkitektonisk kvalitet.
  - bevaring av topografi og vegetasjon, der utearealene skal gjenskapes etter forbilde av det opprinnelige hageanlegget.
  - 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, jf. miljøprogram dokument 5432758.
- § 2.2 Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer.
- § 2.3 Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann med flomveier.

### Bestemmelser til arealformål

---

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

##### **Bolig – blokkbebyggelse, B**

###### Utforming og plassering

- § 3.1 Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og regulerte høyder som vist på plankartet.
- § 3.2 Det skal være varierte boligstørrelser innenfor feltet. Mellom 15 % og 20 % av leilighetene skal være mellom 30 og 50 m<sup>2</sup>.
- § 3.3 Boenheter med ensidig orientering mot nord og nordøst er ikke tillatt.
- § 3.4 Svalgangsløsning tillates ikke.
- § 3.5 Materialbruk, detaljer og farger skal avstammes slik at bebyggelsen danner en harmonisk helhet. Bygningene må ha minst like høy arkitektonisk kvalitet som vist i illustrasjoner dokument 5432746. Utformingen skal bidra til å redusere høydevirkning og sikre god tilpasning til områdets skala.
- § 3.6 Fasadematerialer skal være av høy kvalitet, hovedmateriale skal være tegl og/ eller tre.
- § 3.7 Balkonger skal utformes som en helhetlig og integrert del av arkitekturen, og være i tråd med prinsippene i illustrasjoner, dokument 5432746. Balkonger skal være delvis inntrukket og

delvis utkraget og materialbruk skal harmonere med hovedmaterialene på fasadene, og rekkverk skal være i glass.

- § 3.8 Balkonger kan krage ut inntil 2,0 meter over byggegrense.
- § 3.9 Bygningsselementer på tak skal integreres i bygningens helhetlige utforming.
- § 3.10 Over maksimal høyde vist på plankartet tillates takoppbygg for heis og tekniske installasjoner på inntil 10 % av underliggende takflate, og inntil 1,5 meter over maksimal gesimshøyde.
- § 3.11 Det tillates ikke takterrasse på øverste tak.
- § 3.12 Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.
- § 3.13 Bebyggelsen skal ha minimum 60 % grønne tak.

#### Grad av utnytting

- § 4.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 7 000 m<sup>2</sup>.
- § 4.2 Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningens bruksareal. Parkering/ sportsboder/ tekniske rom under terreng regnes ikke med i tillatt bruksareal.
- § 4.3 Parkeringsareal på terreng, nettstasjon, overdekket sykkelparkering og pergola kommer i tillegg til maksimal grad av utnytting.

#### Minste uteoppholdsareal (MUA)

- § 5.1 Det skal avsettes minimum 35 m<sup>2</sup> MUA per 100 m<sup>2</sup> BRA.
- § 5.2 Minimum 80 % skal være fellesareal og ligge på bakkeplan, eller lokk i nivå terreng. Herav skal 10 m<sup>2</sup> per boenhet avsettes til lek.
- § 5.3 Minimum 30 % av felles uteoppholdsarealer skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.

#### Kvalitetskrav til uteoppholdsareal:

- § 6.1 Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
- § 6.2 Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på balkong eller terrasse.
- § 6.3 Lekeareal skal være sammenhengende og ha en solrik plassering.
- § 6.4 Uteoppholdsareal skal ha et tydelig grønt preg, med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at planområdet oppleves frodig med skiftende uttrykk gjennom året.
- § 6.5 Stedegne, kalkrike masser skal gjenbrukes innenfor området.
- § 6.6 Det skal sikres tilstrekkelige jorddybder, tilpasset vegetasjonstype, på takterrasser og over garasjeanlegg eller andre typer underjordiske konstruksjoner. Trær skal ha et vekstjordlag på minimum 80 cm med et jordvolum minimum 10 m<sup>3</sup> per tre.
- § 6.7 Utearealene skal gis en terrengmessig god overgang mot tiliggende områder utenfor planområdet.
- § 6.8 Utearealer, dekker, murer og møblering skal bestå av naturlige materialer og produkter med god kvalitet.
- § 6.9 Overflater skal være permeable for å sikre god overvannshåndtering.
- § 6.10 Leke- og oppholdsarealer skal opparbeides for å bli gode sosiale møteplasser for alle aldersgrupper og utformes for å gi variasjon i aktivitetstilbudet og slik at de kan brukes til alle årstider.
- § 6.11 Støynivå på uteoppholdsareal som medregnes i MUA skal ikke overstige Lden 55 dB.

#### Parkering for sykkel og bil

- § 7.1 Det skal etableres 1,0 parkeringsplass for bil per 100 m<sup>2</sup> BRA.
- § 7.2 Minimum 5 % av plassene skal være for forflytningshemmede.

- § 7.3 Inntil 2 besøksplasser tillates anlagt på terreng.
- § 7.4 Alle parkeringsplasser i parkeringsanlegg skal tilrettelegges med et eget ladepunkt for elbil.
- § 7.5 Det skal etableres minimum 3 parkeringsplasser for sykkel per 100 m<sup>2</sup> BRA.
- § 7.6 Sykkelparkering skal ha høy kvalitet og være tilpasset ulike type sykler inkludert lastesykkel og sykkelvogner.

#### Renovasjon

- § 8.1 Renovasjonsløsning skal være nedgravde avfallscontainere.

#### Støy

- § 9.1 Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opptil Lden 70 dB fra vei og 73 Lden fra jernbane.
- § 9.2 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 ha vindu mot stille side.

#### Utomhusplan

- § 10.1 Utomhusplan skal utarbeides og skal godkjennes i rammetillatelsen.
- § 10.2 Utomhusplanen skal vise:
- Utforming og bruk av private og felles uteoppholdsarealer inkludert lekearealer.
  - Eksisterende og nytt terreng med overgang til tiliggende områder, trapper og eventuelle forstøtningsmurer med angitt høyde.
  - Ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon/ markdekke som bevares.
  - Ulike typer vegetasjon med jorddybder.
  - Materialbruk.
  - Løsning for håndtering av overvann og flomveier.
  - Interne forbindelser; kjørbart areal med snumulighet, gang- og sykkelforbindelser.
  - Bil- og sykkelparkering.
  - Renovasjonsløsning.
  - Areal for av- og pålessing, varelevering, utrykningskjøretøy og brannbil.
  - Plassering av tekniske installasjoner som nettstasjon.

#### Utforming i utearealer

- § 11.1 Murer og eventuelt gjerder skal utformes enhetlig med høy kvalitet,
- § 11.2 Mindre tiltak som støttemurer, jf. § 16.2, trapper, drivhus og pergola kan plasseres utenfor byggegrense, og skal være i tråd med prinsippene i illustrasjonsplan dokument 5432769.

#### Teknisk infrastruktur

- § 12.1 Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

#### Nettstasjon

- § 13.1 Nettstasjon skal utformes som en integrert del av anlegget.

#### Anleggsfasen

- § 14.1 I anleggsfasen skal trær, vegetasjon og terreng som skal bevares, jf. §16.2 og illustrasjonsplan dokument 5432769, sikres med fysisk beskyttelse.

## Bestemmelser til hensynssoner

---

### Sikrings-, støy- og faresone (pbl. § 11-8 a)

#### **Annen fare**

##### § 15.1 **Hensynssone veitunnel H190**

Innenfor hensynssonen skal det ivaretas en sikringssone rundt tunnel. Sikringssonen løper 20 meter til hver side fra tunnelens senterlinje og 10 meter over tunneltak.

Alle tiltak som innebærer utsprengning, utgraving, fundamentering av nye bygg mv. forutsetter samtykke fra veimyndigheten før rammetillatelse kan gis.

## Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

§ 16.1 Innenfor bestemmelsesområde # 1 kan det tillates parkeringsanlegg under bakken.

§ 16.2 Innenfor bestemmelsesområde # 2 skal skråning med eksisterende trær bevares og det skal etableres soner for uteopphold med terrasseringer i henhold til illustrasjonsplan dokument 5432769. Murer kan ha maksimal høyde 60 cm. Eksisterende mur i formålsgranse tillates istandsatt.

## Rekkefølgebestemmelser

---

#### **Før opprettelse av eiendommer/ før rammetillatelse gis**

§ 17.1 Tillatelse til tiltak kan ikke gis før tilstrekkelig skole- og barnehagedekning foreligger.

§ 17.2 Samtykke fra veimyndigheten må innhentes før utsprengning/ utgraving av eiendommer i mindre avstand enn 100 meter fra tunnel eller veikulvert, jf. § 15.1.

§ 17.3 Før rammetillatelse skal sammenhengende flomvei være etablert eller sikret gjennom og ut av planområdet.

#### **Før bebyggelse kan tas i bruk**

§ 18.1 Tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen skal være gjennomført.

§ 18.2 Tiltak i henhold til rammeplan for vann, avløp, overvann og flomveier skal være gjennomført.

§ 18.3 Felles lekearealer, felles uteoppholdsarealer og andre fellesarealer skal være ferdig opparbeidet.

§ 18.4 Opparbeidelse av fortau langs Bærumsveiens nordside langs byggeområde felt B skal være ferdig før det gis ferdigattest.

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

---

Illustrasjonsplan, dokument 5432769

Illustrasjoner, dokument 5432746

Miljøprogram, dokument 5432758