



Reguleringsplan for Skytterdalen 2-4 - detaljregulering

Reguleringsbestemmelser

detaljregulering

PlanID: 2016015

Saksnummer: 16/7170

Dokument: 4907674

Planens hensikt

- § 1.1 Planen skal legge til rette for:
- utvikling av Skytterdalen 2-4 med bymessig bebyggelse, gateliv og trivelige uteområder
 - fortetting med attraktive boliger i gangavstand til Sandvika stasjon
- § 1.2 Planen skal sikre/ legge vekt på:
- utadrettede funksjoner som skaper liv på gateplan
 - god stedstilpasning
 - bevaring av kulturminnet «Folkets hus»
 - ny bebyggelse med høy arkitektonisk kvalitet
 - etablering av møteplasser
 - styrket blågrønn struktur
 - åpen overvannshåndtering
 - miljømessig gode løsninger
 - gode gang- / sykkel- / turveiforbindelser, med særlig vekt på forbindelsen som går forbi planområdet.

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 Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet/ feltet, 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.
- § 2.4 Ny bebyggelse skal tilrettelegges for vannbåren varme og tilknyttes fjernvarme.
- § 2.5 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise:
- Bygningenes plassering i plan og høyde
 - Kotehøyde ved innganger

- Koter som viser eksisterende og prosjektert terreng
- Beplantning og natur som skal bevares
- Uteoppholds- og lekearealer på terreng og takflater
- Fortau og trafikkarealer inklusive bil- og sykkelparkering
- Plassering av felles avfallsløsning og belysning av fellesanlegg
- Håndtering av overflatevann og snølagring
- Utforming og bruk av uteoppholdsarealer
- Stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde
- Materialbruk
- Utforming og plassering av benker, belysning og skilt
- Plantevalg
- Plassering av tekniske installasjoner som trafo
- Parkering for sykkel og bil
- Biloppstillingsplasser inkludert plassering og utforming av HC-parkering og organisering av dette
- Renovasjonsløsning dersom det skal bygges nedgravde avfallscontainere
- Areal for av- og pålessing, varelevering og utrykningskjøretøy

Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg, felt B og FKT

- § 3.1 Materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele, men med variasjon. Bygningene må ha minst like høy arkitektonisk kvalitet som vist i illustrasjoner dokumentid 4756518, datert 05.12.19.
- § 3.2 Bebyggelsens plassering og tilhørende uteområder skal være i henhold til hovedgrepene i illustrasjoner dokumentid 4756518, datert 5.12.2019.
- § 3.3 Innen viste byggegrenser tillates oppført ny bebyggelse med tillatt bruksareal på inntil $BRA = 6\,500\text{ m}^2$. Overdekket sykkelparkering, parkeringskjeller og tilleggsareal under terreng kommer i tillegg til maks. tillatt bruksareal.
- § 3.4 Innenfor angitte byggegrenser kan forretningsareal på bakkeplan utgjøre inntil $BRA = 500\text{ m}^2$.
- § 3.5 Oppbygg for tekniske installasjoner og heis/trapp tillates inntil 3 m over regulert gesimshøyde. Slike oppbygg skal ikke ha et grunnareal som utgjør mer enn 5 % av totalt areal på takflater. Det tillates rekkverk inntrukket minst 1 meter fra fasadeliv over regulert maks kotehøyde. Det tillates ikke takterrasse på øverste tak.
- § 3.6 Renovasjonsløsning skal være integrert i bygningsmassen eller løses ved nedgravde avfallscontainere.
- § 3.7 Det skal etableres 2 parkeringsplasser for sykkel i parkeringskjeller pr. $100\text{ m}^2\text{ BRA}$. Sykkelparkering skal være tilpasset ulike typer sykler som lastesykkel og sykkelvogn. I tillegg skal det etableres minimum 1 sykkelparkeringsplass pr. $100\text{ m}^2\text{ BRA}$ på bakkeplan, hvorav 50 % skal være under tak. Sykkelparkering skal plasseres i nærheten av boligenes inngang.

- § 3.8 Det skal etableres 1 plass for bil pr. 100 m² BRA bolig, maks. 1 plass for bil pr. 100m² BRA forretning og maks. 0,25 plasser for bil pr. 100 m² BRA kontor. Minst 10 % av plassene skal avsettes til besøksparkering. Det kan etableres inntil 20 parkeringsplasser for besøkende til Folkets Hus. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være for forflytningshemmede og to av disse kan ligge på torget. Det skal etableres ladepunkter på alle parkeringsplasser for boliger. Parkeringskravet for boliger kan reduseres dersom det tilrettelegges for miljøvennlig bilpool-ordning.
- § 3.9 Uteareal på underjordisk konstruksjon skal overdekkes med et vekstjordlag med minimum tykkelse som angitt under:
- Gress: vekstjordlag 0,4 m
 - Busker under 0,5 m høyde: vekstjordlag 0,5 m
 - Busker over 0,5 m høyde: vekstjordlag 0,7 m
 - Trær: vekstjordlag 1,0 m

Bolig – blokkbebyggelse, felt B

- § 4.1 Bebyggelsen kan romme bolig og forretning. Forretningsarealet skal ligge på gateplan og henvende seg mot torget.
- § 4.2 Inntil 20 % av leilighetene skal være under 50 m².
- § 4.3 For boliger avsettes minimum 35 m² MUA per 100 m² BRA på bakkeplan, takterrasser og balkonger.
- § 4.4 Kvalitetskrav til MUA:
- Minimum 70 % av MUA skal være fellesareal.
 - Minimum 30 % av felles uteoppholdsarealer skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.
 - Areal egnet for barns lek skal utgjøre minst 10 m² pr. boenhet og ha en solrik plassering. Det skal etableres lekeplass på minimum 50 m² i indre gårdsrom.
 - Støynivå på areal som medregnes i MUA skal ikke overstige L_{den} 55 dB.
- § 4.5 Balkonger kan krage ut inntil 1 meter over felt oV. Innad mot gårdsrom kan balkonger krage ut inntil 2 meter over felt FKT. Dersom balkongene gis en irregulær form, skal begrensningen for utkraging regnes som et gjennomsnitt, målt parallelt fra fasaden. Det tillates ikke terrasser på bakkeplan mot veiarealet langs Skytterdalen. Det tillates ikke understøttende konstruksjoner for balkonger utenfor byggegrenser mot veiarealet langs Skytterdalen.
- § 4.6 Bebyggelsen kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor fasade opptil L_{den} 65 dB under forutsetning av at:
- Alle boenheter har en stille side (støynivå lik eller under L_{den} 55 dB).
 - Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side.
 - Minimum 1 soverom skal ligge mot stille side.
 - Det tillates støyskjermingstiltak på inntil 2,5 m for uteoppholdsareal, som vist i illustrasjoner dokument 4756518, datert 5.12.2019
- § 4.7 Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger fra elektromagnetiske felt rundt høyspentledning unngås. Arealer for uteopphold skal ikke lokaliseres i områder hvor magnetfeltet fra høyspentanlegg vil bli over 0,4 µT. I innendørs boligarealer skal magnetfeltet fra høyspentanlegg ikke overgå 0,4 µT.

Forretning/kontor/tjenesteyting, felt FKT

- § 5.1 Ny bebyggelse skal romme forretning/kontor. Folkets Hus skal romme forsamlingslokale.

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

Veg, felt oV

- § 6.1 Innenfor veggrunnen skal det opparbeides et fortau på minimum 2,5 meters bredde.
- § 6.2 Avkjørsel til felt B viser kjøreadkomst til parkeringskjeller for betjening av hele planområdet.
- § 6.3 Det tillates unntaksvis kjøring inn til innvendig torg ved vist avkjørsel til felt FKT for å kunne betjene næringsarealene med varelevering, renovasjon og for å gi forflytningshemmede adkomst til parkeringsplasser på torget.

Bestemmelser til hensynssoner

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

Frisikt

- § 7.1 Innenfor frisiktsoner skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) på gateplan slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Det tillates bebyggelse i frisiktsonen 3,0 m over tilstøtende vegers nivå. Gangsone med avgrensning av fortausareal mot nybygg skal utformes slik at krav til frisiktsone ivaretas i tråd med Bærum kommunes veinormal.

Høyspenningsanlegg, felt H370

- § 8.1 Området skal være ubebygget. Det er ikke tillatt å opparbeide arealer for lek, idrett eller andre utearealer tenkt for lengre opphold. For alle tiltak innenfor hensynssonen må det søkes netteier om tillatelse.

Særlige hensyn til kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

Bevaring kulturmiljø, felt H570

- § 8.2 Dersom det under anleggsarbeid skulle fremkomme automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminnelovens.
- § 8.3 Folkets hus skal bevares. Byggets eksteriør tillates ikke endret, men kan tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningens historie. En ark eller ett takoppløft kan tillates pr. takflate kan tillates pr. takflate på de takflatene som vender mot baksiden eller bort fra Leif Larsens vei.
- § 8.4 Ved vedlikehold og utbedring skal kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggets ytre bevares. Byggets takform, form og volum, fasadenes

- proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming og øvrige bygningsdetaljer skal bevares. Originale bygningsdeler skal bevares.
- § 8.5 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.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

Bekkeåpning

- § 9.1 Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det tilrettelegges for fremtidig åpning av Solbergbekken. Det tillates midlertidig løsning med gateparkering innenfor bestemmelsesområdet frem til bekkeåpningen realiseres.

Parkeringskjeller

- § 10.1 Innenfor bestemmelsesområde #2 kan det tillates oppføring av underjordisk parkeringsanlegg.

Nettstasjon

- § 11.1 Innenfor bestemmelsesområde #3 tillates oppført ny nettstasjon.

Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse gis

- § 12.1 Tillatelse til boligbebyggelse innenfor planområdet kan ikke gis før tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet er sikret.
- § 12.2 Før det gis rammetillatelse til bygging av boliger skal broen mellom Leif Larsens vei og Kjørhoparken være sikret.

Før bebyggelse kan tas i bruk

- § 12.3 Før det gis brukstillatelse til nye boliger skal gangareal langs Leif Larsens vei og Skytterdalen være ferdig opparbeidet.
- § 12.4 Før det gis brukstillatelse til nye boliger skal felles lekearealer, felles uteoppholdsarealer og andre fellesarealer være ferdig opparbeidet.
- § 12.5 Før det gis brukstillatelse til nye boliger skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført.

Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene
