

# REGULERINGSBESTEMMELSER FOR STOPPENKOLLEN BOLIGOMRÅDE B4 OG B5

## § 1 GENERELT

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på reguleringsplankart for Stoppenkollen B4 og B5 datert 10.02.09.

### Området er regulert til følgende formål:

1 Byggeområder	Boliger: B4.1 – B4.17 og B5.1 – B5.10
2 Landbruksområder	Velteplass for tømmer: VE
3 Trafikkområder	Kjørevei: VEI 1 og VEI 2 Fortau Annen veigrunn Busslomme
4 Friområder	Skiløype/Turvei: TS1
5 Spesialområder	Friluftsområder Fornminne Frisiktsone ved vei Fareområde Trafo Naturvernområde på land
6 Fellesområder	Felles adkomst: FA 1 – FA 7 Felles lekeareal: FL 1 – FL 9 Felles grøntområde: FG 1 – FG4

## § 2 FELLESBESTEMMELSER

### 2.1. Bebyggelsens form og materialbruk

- Bebyggelsen skal ha en god form og materialbehandling.
- Bygninger som det er naturlig å se i sammenheng skal ha en enhetlig og harmonisk utførelse når det gjelder hovedform, fargebruk, materialbruk og takform.

### 2.2. Terrenginngrep

- Terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte.
- Ved bygging av vei og legging av ledninger skal fjellskjæringer så langt som mulig unngås. Fyllinger skal såes til og beplantes eller steinsettes med stedegeint materiale.
- Det tillates ikke støttemurer med høyde over 2 m. Støttemurer med høyde over 1 m kan kun oppføres i naturstein/tørrmur.

### 2.3. Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Ved større byggeprosjekter skal det utarbeides egen plan for hvordan dette skal gjennomføres (beplantningsplan).

### 2.4. Ledningsanlegg

Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler. Traforom skal innlemmes i ny eller eksisterende bebyggelse.

## **2.5. Tekniske anlegg på tak**

Tekniske anlegg skal tilpasses bygningene på en estetisk god måte. Åpne tekniske anlegg skal være del av bygningskroppen, og ligge innenfor byggegrenser og maksimalhøyder.

## **2.6. Radon**

Det skal foretas tiltak mot radongass i alle boliger.

## **2.7. Universell utforming**

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle fellesarealer, trafikkanlegg m.v. Universell utforming innebærer at utforming av både det offentlige rom og bebyggelse skal være slik at den kan brukes av alle, uten spesialtilpasninger for enkeltgrupper. Det skal sikres god tilgjengelighet i uteområdene for hele befolkningen, herunder bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede. Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

## **2.8. Kulturminner**

Dersom det framkommer automatisk fredete kulturminner ved anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet, må arbeidet straks stanses og fylkeskommunen varsles, jmf. kulturminneloven § 8.2.

## **2.9. Bevaring av matjord**

Anlegget skal traues ut, slik at matjorda ikke blir nedbygd, men lagt i ranker i områder avsatt til dette formål. Den del av matjorda som er nødvendig til pussing av skråninger og andre arealer, inngår i anlegget. Resten av matjorda tilfaller den berørte resteiendommen.

## **2.10 Støy**

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal gjelde for planområdet

# **§ 3 BOLIGBEBYGGELSE: B 4.1 – B 4.17 og B 5.1 – B 5.10**

## **3.1. Utomhusplan**

- a. For alle byggeområder gjelder kravet om utomhusplan.
- b. Utomhusplanen skal være i.h.t. kommunens standard.
- c. Utomhusplanen skal være godkjent senest samtidig med at byggetillatelse gis og være gjennomført innen ett år etter at midlertidig brukstillatelse er gitt.

## **3.2. Lokalisering av garasjer og boder**

- a. Mindre frittiliggende garasjer og boder kan plasseres inntil 2 meter fra regulert veikant (boligvei)/gjerde og 1 meter fra eiendomsgrense. Ved en slik løsning må byggherren avgi erklæring om at veiholder ved veivedlikehold og brøyting er ansvarsfri ved eventuell skade på garasje og biler. Garasjen vurderes å være mindre når den er under 50 m<sup>2</sup> og med mønehøyde ikke over 5 meter og gesimshøyde ikke over 3 meter.
- b. Når innkjørselen til garasje skjer i vinkelrett innkjørsel fra offentlig vei må garasje plasseres 5 m fra areal regulert til veigrunn.
- c. Stigningsforhold fra adkomstvei til garasje bør ikke overstige 1:10.
- d. Ingen fasade skal rage høyere enn 5 meter fra planert terreng til møne.

## **3.3. Eneboligtomter B4.1 – B4.3, B4.6 – B4.10, B4.12, B4.17, B5.1 – B5.7**

- a. Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 25 %.
- b. Tomtedeling skal være som vist på plankartet. Høydeplassering for ferdig gulv på første hovedplan er vist med kotehøyde på den enkelte tomt på plankartet. Det kan aksepteres et avvik på ± 0,5 meter fra angitt høyde dersom det vises tilfredsstillende løsninger. Dette dokumenteres

ved snitt som viser overgang til adkomstvei, mot nabotomter og evt. mot friområder/fellesområder.

- c. Minstekrav til brukbart og sammenhengende utoppholdsareal (MUA) er 150 m<sup>2</sup> pr. bolig og 60 m<sup>2</sup> for hybler.
- d. Gesimshøyde skal ikke overskride 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng og mønehøyde skal ikke overskride 9 meter. Ingen fasade skal rage høyere enn 8 meter fra planert terreng til gesims.
- e. Bebyggelsens hovedmøneretning skal legges parallelt med høydekotene. Tomtene som, pga skrånende terreng, har krav til underetasje er angitt med " U.etg" på plankartet.
- f. For enebolig tillates det en hybel/utleieenhet på maks bruksareal på 60 m<sup>2</sup>.
- g. For eneboliger og tomannsboliger skal det avsettes plass for 3 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav 2 skal være vist i garasje. Dersom det innredes hybelleilighet (maks 60 m<sup>2</sup>) kreves 1 biloppstillingsplass i tillegg.

### **3.4 Rekkehus B4.4, B4.5 og B4.11**

- a. Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 35 %.
- b. Tomtedeling skal være som vist på plankartet. Høydeplassering for ferdig gulv på første hovedplan er vist med kotehøyde på den enkelte tomt på plankartet. Det kan aksepteres et avvik på ±0,5 meter fra angitt høyde dersom det vises tilfredsstillende løsninger. Dette dokumenteres ved snitt som viser overgang til adkomstvei, mot nabotomter og evt. mot friområder/fellesområder.
- c. For tomannsboliger og annen småhusbebyggelse kreves 80 m<sup>2</sup> pr. boenhet.
- d. Gesimshøyde skal ikke overskride 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng og mønehøyde skal ikke overskride 9 meter. Ingen fasade skal rage høyere enn 8 meter fra planert terreng til gesims.
- e. Bebyggelsens hovedmøneretning skal legges parallelt med høydekotene. Tomtene som, pga skrånende terreng, har krav til underetasje er angitt med " U.etg" på plankartet.
- f. For rekkehus skal det avsettes plass for to biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav min. 1 skal være vist i garasje. Dersom det innredes hybelleilighet (maks 60 m<sup>2</sup>) kreves 1 biloppstillingsplass i tillegg.
- g. Områder for rekkehus kan alternativt bebygges med eneboliger ved at to rekkehustomter slås sammen til en eneboligtomt. Før utbygging må det vises tomtedeling for hele delområdet.

### **3.5 Terrassert/konsentrert bebyggelse: B4.13 – B4.16 og B5.8 – B5.9**

- a. Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 35 %.
- b. Bygningskropper skal i hovedsak plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet
- c. Det skal avsettes plass for 2 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav min 1 skal være vist i garasje. En av plassene skal være i fellesanlegg. Dersom det innredes hybelleilighet (maks 60 m<sup>2</sup>) kreves 1 biloppstillingsplass i tillegg.
- d. Sandlekeplass for hvert delområde skal inngå i utomhusplanen.
- e. Områdene for konsentrert bebyggelse kan alternativt bygges ut med eneboliger. Før utbygging må det da vises tomtedeling for hele delområdet.

### **3.6 Eksisterende boligeiendom**

Området B4.17 tilhører eksisterende boligeiendom. Før utbygging må det vises tomtedelingsplan for hele B4.17

## **§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER - VEI 1 og VEI 2**

Veiene er regulert til offentlig trafikkområde og forutsettes overtatt til kommunalt drift og vedlikehold. Reguleringsbredde er som vist på plankartet.

## § 5 FRIOMRÅDER

### 5.1 Skiløype/turvei TS 1

Innenfor det regulerte området er det avsatt grunn til opparbeidelse av helårs turvei og skiløype til bruk for allmennheten. Mulig fremtidig trasè for skiløype er også vist på plankartet.

Ryddig av vegetasjon og terrenginngrep som har tilknytning til bruken av området som turvei/skiløype, kan tillates. Skiløype skal være maskinpreparerbar.

## §6 SPESIALOMRÅDER

### 6.1 Frisiktsone mot vei

Innenfor området skal frisikten opprettholdes. Innenfor avsatte frisiktsoner kan det derfor ikke oppføres tiltak eller etableres vegetasjon høyere enn 0,5 meter.

### 6.2 Fornminne

Det kan ikke utføres noen form for terrenginngrep eller tiltak innenfor området avsatt som fornminne.

### 6.3 Trafo

Områdene er avsatt til plassering av trafostasjoner som skal betjene boligene.

### 6.4 Naturvernområde på land

Innenfor området skal det etableres erstatningsdam for salamander. Dammen skal utformes og sikres i henhold til fagrapport av 21.08.09 utført av Leif Åge Strand "Anleggelse av erstatningsdam for salamander på Flåtan, Lier, i forbindelse med utbygging av Stoppenkollen boligfelt".

## § 7 FELLESOMRÅDER

### 7.1 Felles adkomst - FA 1 – FA 7

- Veien er felles for, og vedlikeholdes av, eiendommene som har sin adkomst til den aktuelle FA
- Adkomster til tomtene er vist med piler på plankartet.
- Reguleringsbredde er som vist på plankartet.

### 7.2 Felles lekeareal FL 1 – FL9

- Felles lekeplasser er vist på plankartet.
- FL 1 er felles for boliger innenfor B4.1 og B4.2
- FL 2 er felles for boliger innefor B4.4 – B4.7.
- FL 3 er felles for boliger innenfor B4.3, B4.9, B4.10.
- FL 5 er felles for boliger innenfor B4.11, B4.12. og B4.17.
- FL 4 er felles for alle boliger innenfor B4, og nærlekeplass for boliger i B4.8.
- FL9 er felles balløkke for alle boliger i B4 og B5 og nærlekeplass for boliger i B5.7 og tomt nr 22,24 og 26 i B5.6.
- FL 6 er felles for boliger med tomt nr. 13, 15, 17, 19, 21, 25 og 27 i B5.5 og tomt nr. 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40 og 42 i B5.6
- FL 7 er felles for B5.4 og bolig med tomt nr 44 og 46 i B5.6, tomt nr. 29, 31 og 33 i B5.5 og tomt nr 50, 52, 54, 56 og 58 i B5.3
- FL 8 er felles for B5.1, B5.2, B5.10, og boliger med tomt nr. 60, 62 og 64 i B5.3, tomt nr 35 og 37 i B5.5
- Alle lekearealene skal opparbeides og møbleres etter egen plan godkjent av kommunen.

### **7.3 Felles grøntarealer FG 1 – FG 4**

- a. Felles grøntarealer FG 1, FG 2 og FG4 skal i hovedsak fremstå som naturområder og ikke bearbeides. Det kan i områdene ryddes for busk og kratt slik at områdene fremstår som attraktive og ikke skygger for sol og utsikt fra tilliggende boliger.
- b. Områdene er felles for alle boliger i B4 og B5.

### **§8 VELTEPLASS VE1**

Området kan benyttes til velteplass for tømmer. Arealet kan benyttes som utfartsparkering når det ikke er i bruk til landbruksformål.

### **§9 FAREOMRÅDE**

Området omfatter arealet på toppen og fjellskjøringen langs felt B4.6 og B4.16. Formålet er å sikre at folk og dyr ikke faller utfor fjellskjøringen. Det skal settes opp sikringsgjerde langs fjellskjøringen

### **§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

- a. Felles avkjørsel, lekeareal, felles grøntområder og stier skal være opparbeidet senest første sommer (i løpet av september) etter at midlertidig brukstillatelse er gitt for første bolig i tilliggende utbyggingsområde.
- b. Terrengforming og beplantning av annet veiareal skal være ferdig samtidig med resten av veianlegget.
- c. Utomhusplanen skal være gjennomført innen ett år etter at midlertidig brukstillatelse er gitt.
- d. Det skal være opparbeidet støttemur for tomt 19 og 21 i felt B5.5 mot VE1 2 før brukstillatelse gis. Støttemuren for tomt 19 og 21 skal være sammenhengende.
- e. Det skal være opparbeidet sammenhengende støttemur for overgangen mellom boligrekkene i B4.2 og B4.4/B4.5 før brukstillatelse gis for rekkehusene i B4.4 og B4.5.
- f. Det skal opparbeides sammenhengende sikringsgjerde mot fjellskrent i fareområde langs B4.6 og B4.16. før det gis brukstillatelse for tilliggende boliger.
- g. Det skal dokumenteres tilfredsstillende grunnforhold før det gis byggetillatelse til boliger i feltene B4.12 og B4.13.
- h. For feltene B4.15 og B4.16 skal det dokumenteres at grunnundersøkelser og tilpassing av utforming til grunnforholdene er foretatt av fagkompetent personell, før det kan gis byggetillatelse for boliger i feltene.
- i. Erstatningsdam for salamander (E3) skal være anlagt i tråd med fagrapport 21.08.09 før det gis byggetillatelse innenfor felt B4.
- j. Skiløype/turvei (TS1) må anlegges slik at denne er opparbeidet og tilgjengelig i hele anleggsperioden.

02.02.09 AES

Rev 25.03.09 AES

Rev 30.04.09 AES

Rev 14.05.09 AES (etter vedtak i Planutvalg 28.04.09)

Rev 25.08.09 AES (salamanderdam pkt 6.4)

Rev 16.11.09 etter Bystyrevedtak 03.11.09 AES