

I medhold av §27-2 nr.1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 29.01.03 godkjent disse reguleringsbestemmelsene til reguleringsplan for Langodden.


Odd Reinsfelt
ordfører

BÆRUM KOMMUNE
PLANSEKSJONEN



R. 98-22
Bilag 314

**BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN
FOR
LANGODDEN**

GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1 Intensjoner

Hensikten med planen er å beskytte landskapet generelt og strandsonen spesielt, bevare områdets grønne preg med trevegetasjon og sikre at ny bebyggelse med tilhørende anlegg innordnes disse hensyn.

BYGGEOMRÅDER FOR FRITTLIGGENDE SMÅHUS B2-3, B6 OG B8 –19 og B 21.

§ 2. Tomtekvantiteter

For eneboliger skal minste tomtestørrelse være 1000 m².
For tomannboliger skal minste tomtestørrelse være 1500 m².

Deler av tomten kan utgjøres av spesialområde bolig/terreng og vegetasjon som skal bevares og /eller friluftsområde.

For eneboliger skal det avsettes et brukbart uteoppholdsareal på minst 300 m² pr. bolig.
For tomannsboliger skal det avsettes et brukbart uteoppholdsareal på minst 200 m² pr. boligenhet. For sekundærleilighet (hybelleilighet) i enebolig kreves 50 m² uteoppholdsareal i tillegg. Arealkravet skal dekkes på tomta bygningen ligger på.

Bebyggelsen skal være best mulig tilpasset terrenget. Bebyggelsen skal være frittliggende eneboliger eller tomannsboliger.

Maksimal utnyttelse inklusive alle uthus skal være T-BRA = 400 m² for eneboliger og T-BRA = 600 m² tilsammen for tomannsboliger.

Tomteutnyttelsen skal likevel ikke overstige BYA = 20 %.

Høyder:

B2-3, B6, B8 – 19: Gesimshøyden skal ikke noe sted langs fasaden overstige 6,0 m.

B21: Maksimum høyde over ferdig planert terreng = 4,0 meter.

BYGGEOMRÅDER FOR FRITTLIGGENDE SMÅHUS B1.

§ 3 . Tomtekvaliteter

Området kan deles i inntil 10 eneboligtomter. Bebyggelsen skal være frittliggende eneboliger. Bebyggelsen skal være best mulig tilpasset terrenget. Tomtegrensene er regulert på plankartet.

For eneboliger skal det avsettes et brukbart uteoppholdsareal på minst 300 m² pr. bolig. Arealkravet skal dekkes på tomta bygningen ligger på. For sekundærleilighet (hybelleilighet) i enebolig kreves 50 m² uteoppholdsareal i tillegg. Før igangsettingstillatelse gis skal fellesareal FA6 og FA8 være ferdig opparbeidet og godkjent. Maksimal utnyttelse inklusive alle uthus skal være T-BRA = 400 m². Tomteutnyttelsen skal likevel ikke overstige %BYA = 20 %. Gesimshøyden skal ikke noe sted langs fasaden overstige 6 m.

BYGGEOMRÅDER FOR FRITTLIGGENDE SMÅHUS B4.

§ 4. Tomtekvaliteter

Området kan deles i inntil 8 eneboligtomter. Tomtegrensene er vist på plankartet. Bebyggelsen skal være best mulig tilpasset terrenget. Bebyggelsen skal være frittliggende eneboliger. For eneboliger skal det avsettes et brukbart uteoppholdsareal på minst 300 m² pr. bolig. For sekundærleilighet (hybelleilighet) i enebolig kreves 50 m² uteoppholdsareal i tillegg. Arealkravet skal dekkes på tomta bygningen ligger på. Maksimal utnyttelse inklusive alle uthus skal være T-BRA = 400 m². Tomteutnyttelsen skal likevel ikke overstige %BYA = 20 %. Gesimshøyden skal ikke noe sted langs fasaden overstige 3 m. Mønehøyden skal for nye bolighus ikke overstige kotehøyde 6,5.

BYGGEOMRÅDER FOR FRITTLIGGENDE SMÅHUS B5.

§ 5. Tomtekvaliteter

Området kan utnyttes til inntil 3 tomannsboliger, eller 4 eneboliger. Det skal avsettes et brukbart uteoppholdsareal på minst 200 m² pr. boligenhet i tomannsboliger eller 300m² pr. enebolig. Arealkravet skal dekkes på tomta bygningen ligger på. Bebyggelsen skal være best mulig tilpasset terrenget. Maksimal utnyttelse inklusive alle uthus skal være T-BRA = 600 m² for tomannsboliger og T-BRA = 400m² for eneboliger. Gesimshøyden skal ikke noe sted langs fasaden overstige 6 m. Før brukstillatelse gis skal fellesareal FA5 være fradelt, ferdig opparbeidet og godkjent.

BYGGEOMRÅDER FOR FRITTLIGGENDE SMÅHUS B7.

§ 6. Tomtekvaliteter

Området kan utnyttes til 3 eneboliger eller 2 tomannsboliger. Område SB7 skal inngå i tomtene. For eneboliger skal det avsettes et brukbart uteoppholdsareal på minst 300 m² pr. bolig. For tomannsboliger skal det avsettes et brukbart uteoppholdsareal på minst 200 m² pr. boligenhet.

For sekundærleilighet (hybelleilighet) kreves 50 m² uteoppholdsareal i tillegg.

Arealkravet skal dekkes på tomte bygningen ligger på.

Bebyggelsen skal være best mulig tilpasset terrenget. Bebyggelsen skal være frittliggende eneboliger eller tomannsboliger.

Maksimal utnyttelse inklusive alle uthus skal være T-BRA = 400 m² for eneboliger og T-BRA = 600 m² tilsammen for tomannsboliger.

Tomteutnyttelsen skal likevel ikke overstige BYA = 20 %.

Gesimshøyden skal ikke noe sted langs fasaden overstige 6 m.

BYGGEOMRÅDER FOR FRITTLIGGENDE SMÅHUS B20.

§ 7. Tomtekvalliteter

Eiendommen tillates ikke delt.

Bebyggelsen skal være best mulig tilpasset terrenget. Bebyggelsen skal være frittliggende enebolig med tilhørende garasje / uthus.

Det skal avsettes et brukbart uteoppholdsareal på minst 300 m² pr. bolig.

For sekundærleilighet (hybelleilighet) i enebolig kreves 50 m² uteoppholdsareal i tillegg.

Arealkravet skal dekkes på tomte bygningen ligger på.

Maksimal utnyttelse inklusive alle uthus skal være T-BRA = 700 m².

Gesimshøyden skal ikke noe sted langs fasaden overstige 6 m.

FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER FOR FRITTLIGGENDE SMÅHUS B1 – 21.

§8. T-BRA og byggegrense

Beregning av T-BRA:

T-BRA beregnes i hht Miljøverndepartementets veileder til teknisk forskrift "T 1205 Grad av utnytting". For beregning av areal under terreng skal kapittel 7, figur 71, benyttes.

Byggegrense:

Byggegrensen mot vei er 4m fra grense for veiformål.

Der hvor byggeområde for bolig grenser mot *Spesialområde for terreng og vegetasjon som skal bevares*, er byggegrense sammenfallende med formålsgrense.

§ 9 . Parkering og adkomst

For hver bolig skal det avsettes og opparbeides garasjeplasser og biloppstillingsplasser i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende normer.

Verdifulle trær kan beholdes selv om de er i strid med frisiktskravene.

§ 10. Utforming.

Bebyggelsen skal ikke markere seg unødig i forhold til landskapet og omgivelsene forøvrig.

- Nybygg skal i form og størrelse tilpasses nabobebyggelse og strøkets karakter uten at de nødvendigvis skal fremstå som kopier av disse.

Nybygg som plasseres som nabo til bevaringsverdig bygning skal i form og størrelse tilpasses karaktertrekkene i det bevaringsverdige huset.

Med form menes høyde, takform, takutspring, fasadeutforming, materialvalg og ytre karakter. Ved søknad om byggetillatelse skal det kreves oppriss av planlagt bebyggelse og eksisterende bebyggelse.

Uthus/garasjer må tilpasses hovedhuset med hensyn til utforming.

§ 11. Utomhusplan

Søknad om byggetillatelse skal suppleres med utomhusplan i målestokk 1:100 eller 1:200 som skal vise:

- bebyggelsens plassering og høydeplassering
- parkeringsplasser og avkjørsel
- oppholdsarealer og arealer for lek
- trær som bevares og trær som må fjernes på grunn av byggetiltaket samt eventuell nyplanting.

Planen skal redegjøre for eksisterende terreng og fremtidig terreng.

Utomhusplanen skal illustreres med representative snitt.

FRIOMRÅDER

§ 12. Friområde i sjø. FS1 - 2.

Nye oppfyllinger, bygninger, brygger e.l. tillates ikke.

Eksisterende, godkjente bøyeplasser tillates opprettholdt.

Nye bøyer tillates ikke.

§ 13. Friområde i sjø. FS3 - 8.

Nye oppfyllinger, bygninger e.l. tillates ikke.

Det tillates en brygge pr. eiendom. Bryggen bør være av typen flytebrygge med et flyteelement på maks bredde på 2,0 m og lengde på maks 6,0 m. Det tillates ikke utliggere på bryggen. Videre tillates en landgang på maks bredde på 1,25 m og en lengde på inntil 6,0 meter. Det tillates et enkelt landfeste.

Bryggene skal utføres i lett trekonstruksjoner med nøktern utforming.

Bryggen skal ligge 4,0 meter fra nabogrensen.

Det tillates ikke utlegging av nye bøyer.

Mudring er ikke tillatt.

§ 14. Badeområde. FB1 - 3.

Motorisert ferdsel tillates ikke.

Nye oppfyllinger, brygger, bygninger, fortøyningsbøyer e.l. tillates ikke.

Mudring er ikke tillatt.

SPESIALOMRÅDER

§ 15 . Privat småbåthavn. PB1 – 9.

I områdene PB1 – PB9 tillates lagt ut flytebrygger for fortøyning av småbåter.
Oppfylling eller mudring er ikke tillatt.
Bryggene dimensjoneres for 2 båter pr 7 meter.

§ 16 . Spesialområde bevaring av bygninger. BV.

Bygninger som er skravert på planen skal bevares.
Ved ombygging eller modernisering skal eksteriøret holdes mest mulig uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende.

Alle søknadspliktige bygningsarbeider skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før arbeidene påbegynnes.
Bevaringsverdig bygning innenfor område B19 kan tillates flyttet til annen plassering innenfor område B19 dersom bygningens nye plassering er slik at dens betydning som kystnært kulturminne fortsatt ivaretas og hensynet til vern av strandsonen ivaretas.

§ 17. Spesialområde bolig/terreng og vegetasjon som skal bevares. SB3 og SB 6 - 16.

Innenfor spesialområdet skal eksisterende terreng og trevegetasjon bevares. Dette skal ikke være til hinder for en naturlig skjøtsel av vegetasjonen som en del av den parkmessige pleie av en byggetomt. Strandlinjen skal ikke endres.

Oppføring av nye bygninger, tilbygg, støttemurer, veier, ledningsanlegg og andre gravings- og fyllingsarbeider er ikke tillatt.
Eksisterende, tidligere godkjente uthus, badehus, båthus, gjerder, støttemurer eller lignende kan beholdes.

Der spesialområdet grenser til sjøen tillates en brygge pr. eiendom. Bryggen bør være av typen flytebrygge med et flyteelement på maks bredde på 2,0 m og lengde på maks 5,0 m. Det tillates ikke utliggere på bryggen. Videre tillates en landgang på maks bredde på 1,0 m og en lengde på inntil 5,0 meter. Det tillates et enkelt landfeste.
Bryggene skal utføres i lett trekonstruksjoner med nøktern utforming.
Bryggen skal ligge 4,0 meter fra nabogrensen.

Deler av spesialområdet kan fradeles som del av tilliggende boligtomt der bygninger, adkomst, parkering og andre inngrep forutsettes plassert utenfor spesialområdet.
Spesialområdet inngår da ved beregningen av tomtestørrelse og utnyttelsesgrad.

§ 18 . Friluftsområder. SF1- 4 .

Oppføring av nye bygninger, tilbygg, støttemurer, veier, gjerder, ledningsanlegg og andre gravings- og fyllingsarbeider er ikke tillatt.
Eksisterende, tidligere godkjente uthus, badehus, båthus, gjerder, støttemurer eller lignende kan beholdes i den grad de ikke er til hinder for allmenhetens ferdsel.
Strandlinjen skal ikke endres.

Det tillates en brygge pr. eiendom i område SF1 - 3. For eiendommen gnr/bnr 41/116 tillates 2 brygger. Bryggen bør være av typen flytebrygge med et flyteelement på maks bredde på 2,0 m og lengde på maks 5,0 m. Det tillates ikke utliggere på bryggen. Videre tillates en landgang på maks bredde på 1,0 m og en lengde på inntil 5,0 meter. Det tillates et enkelt landfeste.
Bryggene skal utføres i lett trekonstruksjoner med nøktern utforming.
Bryggen skal ligge 4,0 meter fra nabogrensen.

Deler av friluftsområdet kan fradeles som del av tilliggende boligtomt der bygninger, adkomst, parkering og andre inngrep forutsettes plassert utenfor friluftsområdet. Friluftsområdet inngår da ved beregningen av tomtestørrelse og utnyttelsesgrad.

FELLESAREALER.

§ 19 . Fellesareal. FA1 - 4.

Området er felles strandareal for hele planområdet.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares. Dette skal ikke være til hinder for naturlig skjøtsel av vegetasjonen som en del av den parkmessige pleie av området.

Oppføring av nye bygninger, tilbygg, støttemurer, veier, gjerder, ledningsanlegg og andre gravings- og fyllingsarbeider er ikke tillatt.

Strandlinjen skal ikke endres.

FA1: Enkle tiltak kan tillates, med formål å sikre framkommelighet til badeplass FB3.

§ 20 . Fellesareal. FA5

Området er felles lekeplass for hele planområdet.

Fellesarealet kan opparbeides til ballplass og skal inngjerdes mot vei, men holdes åpent for adkomst.

Utenom ballplassen skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares.

Fellesarealet skal opparbeides i samsvar med godkjent utomhusplan etter §11.

§ 21. Fellesareal. FA6

Området er felles lekeplass for hele planområdet.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Området skal inngjerdes med gjerde eller beplantning.

Fellesarealet skal opparbeides i samsvar med godkjent utomhusplan etter §11.

§ 22. Felles avkjørsel. FA7.

FA7 er felles avkjørsel for område B5 og Langoddveien 43, 45 og 47.

§ 23. Felles avkjørsel. FA8.

FA8 er felles avkjørsel for område B1.

§ 24. Felles avkjørsel. FA9.

FA9 er felles avkjørsel for tomter skilt ut fra Langoddveien 70 og 72.
