

R20190011 REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERING AV BRIT GRYTBAKS VEG 16, 18 og 22 m.fl.

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 12.05.2021

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Voll Arkitekter AS datert 18.09.2018, sist revidert 06.05.2021

§ 2. FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til (benevnelser i parentes viser til felt på plankartet):

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B1, B2, B3 og B4)
- Renovasjonsanlegg (f_R)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (f_V)
- Kjøreveg (f_KV)
- Fortau (o_FT og f_FT)
- Gatetun (f_GT)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (f_AVT)
- Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG og f_AVG)

Grønnstruktur

- Blå/grønnstruktur (o_BG, f_BG1 og f_BG2)
- Turveg/skiløype (o_TV1, o_TV2 og o_TV3)

Hensynssoner

- Sikringssone, frisikt H140_1 og H140_2

Bestemmelsesområder

- #1 Parkeringskjeller og boder
- #2 Midlertidig rigg- og anleggsområde

§ 3. FELLES BESTEMMELSER

3.1. Eierform og bruk

Alle arealer merket o(_X) på plankartet skal være offentlige.

Alle arealer merket f(_X) på plankartet skal være fellesareal for alle boliger i felt B1; dette med unntak av felles renovasjonsanlegg (f_R) som skal være felles for alle boliger i felt B1 i tillegg til alle boliger på Brit Grytbaks veg nr. 20 (GNR/BNR: 47/152 og 52/63) og nr. 24 (GNR/BNR: 47/141)

Brit Grytbaks veg nr. 20 (GNR/BNR: 47/152 og 52/63) og nr. 24 (GNR/BNR: 47/141) skal sikres fri ferdsel ad felles trafikkanlegg. Atkomst tillates som angitt med avkjørselspiler på plankartet.

3.2. Eksisterende bebyggelse og konstruksjoner.

Eksisterende bebyggelse og konstruksjoner innen planområdet tillates revet.

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1. Felles bestemmelser

Støttemurer tillates etablert både innenfor og utenfor byggegrenser. Det tillates, både innenfor og utenfor byggegrenser, etablert skjæringer og fyllinger for fjellsikring, terrengtilpassing og arrondering mot byggeformål og for å tilrettelegge for utearealer. Det tillates rekkverk som avslutning av alle støttemurer og skjæringer.

Støttemurer og terrengbearbeiding øst i felt B1 og innenfor felt B4 kan inngå i et samlet grep uavhengig av formålsgrensen mellom de to feltene.

4.2. Boligbebyggelse (B1, B2, B3 og B4)

4.2.1. Boligbebyggelse (B1)

4.2.1.1. Arealbruk

Området skal nyttes til boligbebyggelse med tilhørende parkering og boder i sokkel og kjeller.

4.2.1.2. Grad av utnytting

Maksimalt tillatt bruksareal innenfor B1 skal samlet ikke overstige 4.185 m² BRA. Tenkte plan samt del av kjeller-/sokkel-etasje med bodareal, tekniske rom, bil- og sykkelparkering mv. skal ikke regnes med i bruksareal (BRA). Det skal være en arealutnyttelse på minimum 6 boliger per dekar.

4.2.1.3. Plassering av bebyggelse og anlegg

Ny bebyggelse i B1 skal oppføres innenfor angitte byggegrenser på plankartet.

Boder og parkering kan plasseres i kjeller- og sokkeletasjer innenfor byggegrenser og innenfor bestemmelsesområde #1 som angitt på plankartet.

Takflater og beslag tillates utkraget inntil 0,1 m over angitte byggegrenser og høydegrenser på plankartet.; dette med følgende unntak:

- Takflate markert med tekst c2 +177 tillates kraget inntil 0,9 m utover regulerte bygge- og høyde-grenser mot sør, vest og øst. Takflaten tillates kraget inntil 0,3 m utover regulert høyde-grense mot nord.
- Takflate markert med tekst c3 +168 tillates kraget inntil 0,9 m utover regulerte bygge- og høyde-grenser.
- Skjermer/rammer omkring trapperomsvinduer (jf. § 4.2.1.5) tillates kraget inntil 1 m utover byggegrenser.

4.2.1.4. Høyde på bebyggelsen og bruk av takflater

Bebyggelsens maksimale gesimshøyder er angitt med kotehøyder på plankartet.

- Alle takflater angitt med c1 + kan nyttes til uteoppholdsareal.
- Takflater angitt med c2 + kan ikke nyttes til uteoppholdsareal og skal opparbeides med sedum eller liknende.
Innenfor arealet angitt med c2 +177 tillates det likevel etablert takterrasser; forutsatt at disse ikke legges høyere enn kote +173,5 og at de plasseres mot vest, slik at det unngås direkte innsyn fra takterrasser og til felt B4 samt til eiendommen GNR/BNR: 47/165.

- Takflate angitt med c3 + på plankartet gjelder trappehus som kan gå over omkringliggende takflater/uteområder for å binde sammen feltets forskjellige bygg og uteområder/nivåer med hverandre.
- Heishus tillates å gå inntil 0,7 m over regulerte gesimshøyder. Heishus tillates ikke å ha en individuell størrelse på mer enn 12 m² BYA pr. heishus. Det tillates inntil 4 heishus over regulerte gesimshøyder.
- Ventilasjonshetter og tilsvarende mindre installasjoner tillates ført over regulerte gesimshøyder.

4.2.1.5. Utforming av bebyggelsen

- Bebyggelsen skal oppføres med flate tak.
- Det tillates ikke bruk av svalganger.
- Fasader skal primært utføres i matte materialer i mørke, avdempede jordfarger.
- Det tillates, mot felt B4 og mot eiendommen GNR/BNR: 47/165, ikke montert utelys på fasader høyere enn 3 m over terreng. Utelys mot felt B4 og mot eiendommen GNR/BNR: 47/165 må utformes slik at det i størst mulig grad unngås at lys spres oppover.
- Vinduer i trappehus, mot felt B4 og mot eiendommen GNR/BNR: 47/165, skal utformes med utstikkende skjermer, som begrenser at lys spres oppover og mot nord fra vinduene.

4.2.1.6. Tetthet og boligsammensetting

Det tillates etablert inntil 48 leiligheter innenfor felt B1.

- Til sammen kan 1-roms- og 2-roms-boliger utgjøre maksimum 40 % av boligene, hvorav maksimum 10 % kan være 1-roms.
- Minimum 30 % av boligene innenfor planområdet skal være 3-roms.
- Minimum 5 % av boligene innenfor planområdet skal være 4-roms.

4.2.1.7. Boligkvalitet

Det tillates ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger.

4.2.1.8. Uterom

Samlet uterom for boliger skal være minimum 50 m² pr. 100 m² BRA bolig-areal eller pr. boenhet, hvorav min. halvparten skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og uteoppholdsareal. Takflater med regulerte høyder c1 + 161,5 og c1 + 164,5 inngår som del av uterom på terreng.

Felles uterom skal ha universell utforming og god fysisk og visuell kontakt med omgivelsene.

4.2.1.9. Parkering

Det skal etableres 0,8 – 1,0 parkeringsplass for bil og minimum 2 oppstillingsplasser for sykkel pr. 70 m² BRA bolig-areal eller pr. boenhet.

Bilparkering skal i sin helhet etableres i parkeringsanlegg i kjeller/sokkel.

Minimum 5% av parkeringsplassene skal utformes slik at de er tilpasset bevegelseshemmede.

Minimum 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for lading av el-bil.

Minimum 80 % av sykkeloppstillingsplassene skal etableres i parkeringsanlegg innendørs.

4.2.1.10. Snumulighet for personbil

Kjøreveg f_KV skal forlenges fra avkjørselspil på plankartet og inn i felt B1. Veien skal avsluttes med snuplass/vendehammer dimensjonert for personbil. Snuplass/vendehammer kan plasseres under terreng i forbindelse med innendørs parkeringsanlegg.

4.2.1.11. Nettstasjon

Nettstasjon kan ved behov etableres innenfor felt B1 på plankartet.

4.2.2. Boligbebyggelse (B2)

Området skal nyttes til uterom for Brit Grytbaks veg 14 (GNR/BNR: 52/44) med mulighet for å etablere parkering i del av området. Området kan planeres ned slik at det gis trinnfri atkomst til området fra Brit Grytbaks veg 14 (GNR/BNR: 52/44) og det unngås behov for støttemurer mot renovasjonsanlegg f_R på plankartet. Området skal, hvor det ikke legges til rette for parkering eller ferdsel, tilsåes med gress og kan beplantes med stedegen vegetasjon.

4.2.3. Boligbebyggelse (B3)

Området skal nyttes til uterom for Brit Grytbaks veg nr. 20 (GNR/BNR: 47/152 og 52/63).

4.2.4. Boligbebyggelse (B4)

Området skal nyttes til uterom for Bjørkhaugvegen 35 (GNR/BNR: 52/58).

4.3. Renovasjonsanlegg (f_R)

f_R skal benyttes til felles avfallsanlegg for alle boliger innenfor felt B1 og for Brit Grytbaks nr. 20 (GNR/BNR: 47/152 og 52/63) og nr. 24 (GNR/BNR: 47/141). Anlegget skal ha nedgravde containere.

§ 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1. Fellesbestemmelser

Innenfor formål regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det etablert støttemurer som angitt på plankartet og med en maksimal høyde på 2 m. Plasseringen av støttemurer tillates justert i byggesøknader. Det tillates etablert skjæringer og fyllinger for å opparbeide samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Rekkverk tillates etablert i nødvendig omfang for å sikre mot fall og utforkjøring.

5.2. Veg (f_V)

Det skal anlegges felles veg som vist på plankartet. Det tillates biloppstilling innen område f_V i det omfang det ikke er til hinder for trafikkavvikling og snuing av kjøretøy.

5.3. Kjøreveg (f_KV)

Det skal anlegges felles kjøreveg som vist på plankartet.

5.4. Fortau (o_FT og f_FT)

Det skal anlegges fortau som vist på plankartet. Fortau skal ha fast dekke.

5.5. Gatetun (f_GT)

Det skal anlegges felles gatetun som vist på plankartet. Området skal nyttes til manøverareal/snuplass og som oppstillingsplass for renovasjonsbil. Området skal skilles fra kjøreveg (felt f_KV på plankartet) med ikke-avvisende kantstein. Felt f_GT skal ha annet belegg enn kjøreveg f_KV for å begrense overkjøring.

5.6. Annen veggrunn – tekniske anlegg (f_AVT)

Det skal anlegges annen veggrunn – tekniske anlegg som vist på plankartet.

5.7. Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG og f_AVG)

Det skal anlegges annen veggrunn – grøntareal som vist på plankartet. Arealene skal tilsåes og kan beplantes i den grad det ikke er til hinder for sikt eller snøopplag.

Det tillates at deler av arealene kan opparbeides med fast belegg.

§ 6. GRØNNSTRUKTUR

6.1. Fellesbestemmelser

Innenfor formål regulert til grønnstruktur tillates det etablert støttemurer med en maksimal høyde på 2,5 m. Det tillates etablert skjæringer og fyllinger for å opparbeide grønnstruktur. Rekkverk tillates etablert i nødvendig omfang for å sikre mot fall og utforkjøring.

6.2. Blå/grønnstruktur (o_BG, f_BG1 og f_BG2)

6.2.1. Felles bestemmelser, blå/grønnstruktur

Det skal anlegges grønnstruktur som vist på plankartet. Arealene skal tilsåes og/eller beplantes.

6.2.2. f_BG1

Felt f_BG1 skal opparbeides med sitteplasser og beplantning i tilknytting til fortau f_FT.

6.2.3. f_BG2

Innen felt f_BG2 tillates det opparbeidet turveg.

6.3. Turveg/skiløype (o_TV1, o_TV2 og o_TV3)

6.3.1. o_TV1

o_TV1 skal opparbeides som turveg og ha grusdekke.

6.3.2. o_TV2

o_TV2 skal opparbeides som skiløype og tilsåes med gress. Det kan etableres drenering i form av fast drensrenne (med eller uten rist) langsmed regulert Annen Veggrunn – Grøntareal.

6.3.3. o_TV3

o_TV3 skal opparbeides som turveg og ha grusdekke.

§ 7. HENSYNSSONER

7.1. Sikringssone, Frisikt (H140_1 og H140_2)

Innen sikringssonene for frisikt, H140_1 og H140_2, tillates ikke faste sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

Sikringssone H140_2 kan erstattes med gatespeil, forutsatt godkjenning av en slik løsning hos vegmyndighet.

§ 8. BESTEMMELSESONRÅDER

8.1. Bestemmelsesområde #1 Parkeringskjeller og boder

Innenfor bestemmelsesområdet vist på plankartet kan det etableres parkeringskjeller/-sokkel inkl. boder, tekniske rom mv. Kjeller/sokkel kan bygges i flere plan.

8.2. Bestemmelsesområde #2 Midlertidig rigg- og anleggsområde

Bestemmelsesområde #2 reguleres til midlertidig rigg- og anleggsområde. Innenfor området tillates nødvendige terrengarbeider, mellomlagring av masser, midlertidig anleggsveg, stikkrenner mm. samt oppstilling av rigg.

Området skal beskyttes mot mulig forurensningsbelastning.

§ 9. VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1. Normalprofiler

Med søknad om rammetillatelse eller 1-trinnsøknad for felt B1 skal det følge lengde- og høydeprofiler for offentlige turveg og skiløype og for felles samferdselsanlegg innen planområdet inkl. innkjørsel til parkeringskjeller i felt B1 med snuplass/vendehammer (jf. § 4.2.1.10) og oppstillingsplass(er) for brann- og redningsmannskap. Før høyden på parkeringskjellere kan bestemmes, må parkeringsrampe være fastsatt.

9.2. Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse eller 1-trinnsøknad. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå akseptable støy- og luftkvalitetsforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt for bygge- og anleggsvirksomhet i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, overholdes.

9.3. Utomhusplan

Med søknad om igangsettingstillatelse eller 1-trinnsøknad for felt B1 skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av vegger, stigningsforhold, fast materiale på vegger, naturlige ledelinjer, sykkelparkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelighet/universell utforming er ivarettatt.

9.4. Renovasjonsanlegg

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis for felt B1. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

9.5. Vann og avløp

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis for felt B1. Vann- og avløpsplan skal godkjennes av kommunen.

§ 10. REKKEFØLGEKRAV

10.1. Skolekapasitet

Søknad om rammetillatelse eller 1-trinnsøknad for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

10.2. Uterom

Uteoppholdsareal som medregnes i uteromsregnskapet for den enkelte utbygging, skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, før brukstillatelse gis. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

10.3. Samferdselsanlegg

Felles samferdselsanlegg skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tillates tatt i bruk. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av annen veggrunn – grøntareal utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

10.4. Grønnstruktur

Alle regulerte formål innen felles og offentlig grønnstruktur skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest for bebyggelse i felt B1.

10.5. Midlertidig rigg- og anleggsområde (bestemmelsesområde #2)

Området skal settes i stand i samsvar med regulert bruk (dvs. boligformål, felt B2) innen 1/2 år etter at boliger innen felt B1 er tatt i bruk. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.