

DETALJREGULERING AV OLA FROSTS VEG REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 19.10.2017

Dato for godkjenning av Bystyret: <dato>

§1. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket ARC Arkitekter AS, datert 18.10.2017.

§2. FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

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

- Bolig blokkbebyggelse (1113)

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

- Kjøreveg (2011)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Gangveg/gangareal (2016)
- Sykkelveg/-felt (2017)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
- Parkeringsanlegg (2080)

Hensynssoner (PBL §12-6)

- Frisikt (140)

Bestemmelsesområder (PBL §12-7)

- #1 Parkeringsanlegg (1)

§3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

§3.1. Fellesbestemmelser

§3.1.1. Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500.

Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, overvannshåndtering, beplantning, belysning, skilt, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivare tatt.

§3.1.2. Renovasjon

Ny boligbebyggelse skal tilknyttes eksisterende avfallsløsning for Ola Frosts veg 1-4.

Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

§3.1.3. Fjernvarme

Ny bebyggelse skal tilkobles fjernvarmenettet.

§3.1.4. Uteoppholdsareal

§3.1.4.a. Arealkrav

Det skal opparbeides min. 30m² uteoppholdsareal pr. 100m² BRA boligformål.
Min. halvparten av dette skal anlegges på terreng og dekke over parkeringsanlegg i bestemmelsesområde #1 *Parkeringsanlegg* og være felles for bebyggelse i planområdet.

§3.1.4.b. Utforming

Uteoppholdsarealet skal fremstå som sammenhengende, og med gangforbindelser, på tvers av formålsgrenser.

Uteoppholdsarealet skal inndeles i soner med varierte størrelser, aktiviteter og beplantning. Uteoppholdsarealet skal utformes for å redusere vindhastighet på bakkenivå i form av terrengbearbeiding, beplantning og møblering.

§3.1.4.c. Lekeplasser

Det skal legges til rette for lekeplass for småbarn på terreng i nærhet til hovedinnganger til eksisterende bygg, maks. 50m.

Det skal minimum være en sandkasse på lekeplassen og det skal være benker eller andre sitteplasser i umiddelbar nærhet til lekeplassen.

Det skal legges til rette for kvartalslekeplass for større barn sentralt i planområdet.

Kvartalslekeplassen skal ha variert innhold og tilrettelegges med mulighet for aktiviteter som f.eks. ballspill og tuftepark.

§3.1.5. Parkering

Det tillates maks. 0,5 parkeringsplasser for bil pr. boenhet totalt i området. 5% av plassene skal være forbeholdt og utformet for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Det tillates maks. 30 plasser på terreng til HC- og gjesteparkering, hvor plasser for bevegelseshemmede skal prioriteres i umiddelbar nærhet til hovedinnganger for ny og eksisterende bebyggelse.

For nye boliger skal det etableres 2 parkeringsplasser for sykkel pr. 70 m² BRA.

Utvidelse av eksisterende parkeringsanlegg i BBB2 tillates innenfor bestemmelsesområde #1 *Parkeringsanlegg* og under terreng i BBB5.

§3.1.6. Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2012, tabell 3, eller nyere tilsvarende retningslinjer, skal gjelde for ny bebyggelse i planen, med følgende unntak og presiseringer:

Det tillates at støynivå utenfor fasader på ny bebyggelse overskrider grenseverdiene for gul støysone, under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- Soverom/oppholdsrom tillates mot gul sone under forutsetning av at støydemping i eller utenfor åpningsvindu gir tilfredsstillende innvendig støynivå, eksempelvis ved teknisk utførelse på luftevindu/balkongdør og/eller tiltak i fasader/på balkong.
- Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdikravet i tabell 3 i T-1442:2012 eller nyere tilsvarende retningslinjer.

§3.1.7. Universell utforming

Hovedinngang til nytt bygg i BBB5 og opparbeidede uteområder i hele planområdet skal være universelt utformet.

Offentlige samferdselsanlegg skal utformes med særlig høy grad av tilgjengelighet for alle med vekt på fremkommelighet og orienterbarhet.

Det skal tilstrebes bruk av naturlige ledelinjer i opparbeidet uteareal

§3.2. Boligbebyggelse

§3.2.1. BBB1-4

Det tillates ikke ny boligbebyggelse i felt BBB1-BBB4.

Det tillates etablert felles parkeringsanlegg i BBB2 innenfor angitte byggegrenser i bestemmelsesområde #1 *Parkeringsanlegg*.

Det tillates maks. 1.700m² BRA utnyttning over terreng for parkeringsanlegget.

Parkeringsanlegget tillates etablert med maks. gesims c+30,5m.

Det tillates etablert nye anlegg for sykkelparkering med maks. egenhøyde 3,5m.

§3.2.2. BBB5

§3.2.2.a. Plassering og høyde

Ny bebyggelse i feltet skal plasseres innenfor byggegrenser angitt i plankart.

Nytt bygg tillates ikke større fotavtrykk enn 550m² BYA.

Nytt bygg tillates ikke oppført høyere enn gesims kote +82,5m.

Takoppstikk for tekniske rom, heis- og trapperom tillates opptil 3,5m over maks. gesims, men skal være min. 2,5m inntrukket fra gesims.

Ved etablering av takhage skal takoppstikk utformes som en naturlig del av takhagen.

Dersom eksisterende parkeringsanlegg utvides inn i feltet, skal denne etableres med min. 0,8m jordoverdekke.

Det tillates etablert nye anlegg for sykkelparkering, trapp- og heishus til parkeringsanlegg og/eller energiforsyningsanlegg med maks. egenhøyde 3,5m utenfor byggegrensen.

Nye anlegg utenfor byggegrensene skal fremstå som del av uteoppholdsarealet med en parkmessig utforming.

Plassering av nettstasjoner skal avklares med netteier.

§3.2.2.b. Grad av utnyttning

Ny bebyggelse skal ikke overstige maks. 7.500m² BRA, der areal under terreng ikke skal medregnes.

§3.2.2.c. Utforming

Byggets første etasje skal fortrinnsvis benyttes til fellesfunksjoner for boliger i hele planområdet, herunder forsamlingslokale, driftskontor og bydelskafé, men enkelte boenheter kan tillates såfremt behovet for felles funksjoner er dekket. Det tillates også etablert tilsvarende fellesfunksjoner i byggets 2. etasje.

Bygget skal ha trinnfri hovedinngang.

Det tillates etablert felles takhage eller -terrasse på taket av bygget.

§3.2.2.d. Bokvalitet

Det tillates ikke leiligheter ensidig belyst fra nord.

Boliger som er ensidig belyst fra øst skal ha gode lysforhold, god tilgang til uterom og tilfredsstillende støyforhold, samt kompenserende tiltak. Eksempelvis større vindusflater, romslig takhøyde og fasadeutforming som sikrer utsyn.

§3.2.2.e. Leilighetsfordeling

Min. 25% av boligene i ny bebyggelse skal være 2-roms eller større.

§3.3. Bestemmelsesområde, #1 Parkeringsanlegg

Det tillates utvidelse av eksisterende parkeringsanlegg innenfor bestemmelsesområdet.

Parkeringsanlegget tillates etablert over to plan, der nedre plan skal ligge på nivå med, og skal ha innkjøring fra, eksisterende anlegg og øvre plan skal ha inn-/nedkjøring i BBB2 med adkomst fra f_SKV3 som angitt med pil i plankartet.

Areal på taket av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealet tillates etablert som aktivitetssoner med hardt underlag. Der hvor det ikke er slike soner, skal det være jordoverdekning for beplantning.

Uteoppholdsarealet skal opparbeides og fremstå som sammenhengende med uteoppholdsareal i BBB3-BBB5, med trinnfri adkomst fra sør.

Fasader der sokkel er eksponert skal opparbeides med parkmessige elementer, som eksempelvis slyngplanter, buldrevegg, sittebenker o.l.

§4. HENSYNSSONER

Det tillates ikke tiltak i hensynssoner for frisikt (H140_1 og H140_2) som kan være til hinder for frisikt i avkjørsler.

§5. VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§5.1. Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting.

Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, eller nyere tilsvarende retningslinjer, tilfredsstilles.

Tiltak etter planen skal utføres på en slik måte at de ikke medfører rystelser, setningsskader, undergraving av fundament/kjeller eller andre direkte inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

§5.2. Geoteknikk

Rapport fra geoteknisk detaljprosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§5.3. Forurenset grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten.

Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

§5.4. Omlegging av ledninger

Før rammetillatelse kan gis, skal det foreligge godkjent plan for omlegging og drift av fjernvarmeledning til Ola Frosts veg 2.

Planen skal omfatte både anleggs- og driftsfasen, og skal inkludere avbøtende tiltak.

§5.5. Vann- og avløp

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

§6. REKKEFØLGEKRAV

§6.1. Utomhusplan

- §6.1.1. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før utomhusplan er godkjent av kommunen, jfr. §3.1.4.
- §6.2. Uteoppholdsareal
 - §6.2.1. Uteoppholdsareal skal være opparbeidet ihht. §3.1.4 med avbøtende tiltak for støy ihht. §3.1.6 før brukstillatelse for nye boliger i BBB5 kan gis.
Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan derimot kravet om ferdigstillelse av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår.
- §6.3. Veg
 - §6.3.1. Avkjørsel fra o_SKV4 skal være etablert i tråd med avkjørselspil i plankartet før brukstillatelse for ny bebyggelse i BBB5 kan gis.
 - §6.3.2. o_SGG2 og o_SS2 skal være opparbeidet i henhold til plankart med kantstein mot o_SKV4 før brukstillatelse for nye boliger i BBB5 kan gis.
- §6.4. Renovasjon
 - §6.4.1. Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse i BBB5 kan gis, jfr. §3.1.2.
- §6.5. Nettstasjon
 - §6.5.1. Ved behov for etablering av ny og/eller flytting av eksisterende nettstasjon skal plassering og utforming være godkjent av netteier før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse i BBB5 kan gis.
- §6.6. Sosial infrastruktur
 - §6.6.1. Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal dokumenteres før brukstillatelse for nye boliger kan gis.