



Østmarka, gnr/bnr 413/122, 104 og 105 m.fl., detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 21.2.2019

Dato for godkjenning av bystyret : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket KVADRAT arkitekter AS, datert 20.12.2018.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for oppføring av ny sikkerhetsavdeling med tilhørende infrastruktur og uteområder.

- Område o_T: Bebyggelse og anlegg, offentlig tjenesteyting, helse- og omsorgsinstitusjon (1168)
- Område o_N: Grønnstruktur, naturområde (3020)
- Midlertidig anleggsområde #1, bestemmelsesområder #2, #3

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Plan for vegetasjon

Med søknad om tiltak skal det følge plan for vegetasjon. Planen skal førelegges kommunens skogforvaltning. Planen skal redegjøre for:

- Forsterking av skjermvegetasjon sør i område o_N med hensyn til fjernvirkning
- Forsterking av skjermvegetasjon nord i område o_N med hensyn til nærvirkning fra Ladestien
- Tiltak for å sikre gjenstående skog mot stormfelling hvis eksisterende randvegetasjon i skogsområdet øst i o_T, og i o_N fjernes
- Bevaring eller replanting av trær som utgjør del av dagens allé innenfor bestemmelsesområde #3
- Skjermvegetasjon mellom ny bygnings vestfasade og bestemmelsesområde #3
- Fremmede arter innenfor område o_N
- Beskyttelse av trær og sårbar vegetasjon i tilstøtende fredet parkanlegg i anleggsfasen
- Beskyttelse av randvegetasjon langs midlertidig anleggsveg innenfor bestemmelsesområde #1
- Lokalisering av ansvarsarten bergasal, vurdere flytting dersom utbyggingen er i konflikt med bergasalen

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Arealbruk

Byggeområdet skal benyttes til offentlig tjenesteyting.

4.2 Grad av utnytting

Bebyggelsens grad av utnytting skal ikke overstige bruksareal vist på plankartet.

4.3 Plassering av bebyggelsen

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Innenfor o_T tillates oppført gjerder med høyde inntil 5,5 meter.

4.4 Byggehøyde

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet.

Mindre takoppbygg og tekniske installasjoner på tak som ventilasjonssetter, piper mm. tillates med maksimal høyde 1,2 meter over regulert høyde på inntil 5 % av takflaten, og skal ha avstand på minimum 1,5 meter fra fasadeliv.

4.5 Utforming av bebyggelse og anlegg

Av hensyn til stedstilpasning og fjernvirkning skal ytre fasader mot sør og øst ha maksimal fasadebredde uten oppdeling på 35 meter. Kravet gjelder ikke fasader inn mot interne gårdshager. Utvendige farger og materialbruk skal tilpasses Østmarkas kulturmiljø. Det skal i søknad om tiltak redegjøres for hvordan bebyggelsen tilpasser seg kulturmiljøet.

Gjerder skal gis farge og utforming som demper fjernvirkningen av disse. Det skal i søknad om tiltak redegjøres for dette.

4.6 Parkering

Det skal anlegges minimum 45 sykkelparkeringsplasser i tilknytning til hovedinngang.

Det skal anlegges maksimum 4 biloppstillingsplasser.

Det skal anlegges minimum 2 biloppstillingsplasser for forflytningshemmede.

4.7 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, fredete trær og beplantning, nye trær og beplantning, belysning, skilt, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, gjerder, utforming av vegger, stigningsforhold, fast materiale på vegger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, oppholdsareal, vinterbruk med snølagring og hvordan universell utforming er ivaretatt.

4.8 Renovasjon

Innenfor område o_T tillates nedgravde containere.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR – NATUROMRÅDE

Området skal benyttes til naturområde.

§ 6 BESTEMMELSESONRÅDE #1 MIDLERTIDIG ANLEGGSPHASE

6.1 Midlertidig riggområde og anleggsveg

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det biloppstillingsplasser, brakkerigg, midlertidig lagring av utstyr og byggematerialer for bygge- og anleggsfasen, anleggsveg og lagring av avtatt matjord.

6.2 Håndtering av matjord

Matjord innenfor bestemmelsesområdet som blir berørt av anleggsarbeidene skal tas av og lagres for tilbakeføring etter anleggsperioden.

For å sikre at jordkvaliteten til dyrket mark som berøres av midlertidig riggområde og anleggsveg i bestemmelsesområde #1 ikke blir forringet ved tilbakeføring gjelder følgende:
Jordavtaking og vegarbeider skal skje under tørre forhold, eventuelt når det er tele. Matjord skal ikke flyttes i ugunstig vær eller etter mye regn.

Tilstanden på jorda skal kartlegges. Etter kartlegging skal matjorden tas av og lagres i ranker langs vegen. Rankenes høyde skal ikke overstige to meter og skal legges i et trekantprofil med rasvinkel. Ved lagring på dyrket jord må rankenes høyde reduseres tilstrekkelig slik at den eksisterende jorden ikke skades. Jordrankene må orienteres slik at de ikke demmer opp for avrenning av overflatevann/sigevann. Etter at matjorda er fjernet skal eventuell drenering kartlegges. Det skal legges geonett under vegfundament.

For å fordele marktrykket fra kjøretøy godt og unngå pakningskader på undergrunnsjorda, skal anleggsvegens forsterkningslag ha god bæreevne.

6.3 Adkomst

Bestemmelsesområdet skal ha avkjørsel fra Østmarkveien.

§7 BESTEMMELSESMOMRÅDE #2 DEL AV NATUROMRÅDE HVOR GJERDER TILLATES

7.1 Gjerder

Innenfor bestemmelsesområdet tillates gjerder med høyde inntil 3 m.

§8 BESTEMMELSESMOMRÅDER #3

Trærne innenfor bestemmelsesområde #3 som utgjør del av dagens allé skal forsøkes bevart i anleggsfasen. Hvis dette ikke lar seg gjøre skal det plantes nye trær slik at alléens karakter opprettholdes.

§9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Tekniske planer

Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp.

For bestemmelsesområde #1 skal det foreligge en godkjent teknisk vegplan som anviser avkjøring og sikktrekanter og redegjør for trafiksikkerhet før søknad om tiltak kan godkjennes.

9.2 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende lydforhold i anleggsfasen skal støynivåer ikke overskride støygrenser i tabell 4 og 5 i T-1442/2016 *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*.

For å oppnå tilfredsstillende luftkvalitet i anleggsfasen skal kapittel 6 i T-1520 *Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging* tilfredsstillende.

§10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

10.1 Tilbakeføring av midlertidig regulerte områder til opprinnelig formål

Før ferdigattest kan gis skal midlertidige områder for anleggsfasen tilbakeføres til dyrket jord og opprinnelig reguleringsformål.

Etter at anleggsveg og geonett er tatt vekk, og alle tilførte steinmasser er fjernet, skal følgende utføres:

- Undergrunnsjorden grubbes av maskin med steinklo e.l. for å løse opp pakking.
- Kartlagt drenering reetableres og kobles sammen med eksisterende drenering utenfor anleggstraséen.
- Lagret matjord legges tilbake på undergrunnsjorden med gravemaskin og planeres i den opprinnelige tykkelsen.
- Det skal ikke kjøres med anleggsmaskiner etter at jorden er lagt tilbake.
- Etter at matjorden er på plass ferdigstilles jordbruksarealene med traktor med jordbruksredskaper

Dato og signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).