



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

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 31.5.2019

Dato for godkjenning av bystyret : 29.8.2019

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket KVADRAT arkitekter AS, datert 19.12.2018, senest revidert 27.5.2019.

§ 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 FELLES BESTEMMELSER

3.1 Plan for vegetasjon

Med søknad om tiltak skal det følge plan for vegetasjon. Planen skal forelegges kommunens naturforvaltning. Planen skal redegjøre for:

- Forsterking av skjermvegetasjon sør i område o_N med hensyn til fjernvirkning
- Vegetasjon innenfor område o_N med hensyn til hensynssone bevaring kulturmiljø
- 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
- Bevaring av reirtrær benyttet av gråhegre, under og etter anleggsarbeidet, samt bevaring av så mange trær som mulig rundt hekkekolonien.

3.2 Gjenbruk av matjord

Matjordlaget skal flyttes og gjenbrukes på jordbruksarealer i aktiv drift eller ved etablering av nytt jordbruksareal i nærområdet.

§ 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 ventilasjonshetter, 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

Ytre fasader mot sør og øst skal 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.

I sør skal gjerdet ikke plasseres nærmere enn 2,0 meter fra hensynssone bevaring.

4.6 Parkering

Det skal anlegges minimum 45 innendørs eller overdekte sykkelparkeringsplasser.

Det skal anlegges maksimum 4 biloppstillingsplasser, inkludert 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 veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, oppholdsareal, vinterbruk med snølagring og hvordan universell utforming er ivarett.

4.8 Renovasjon

Innenfor område o_T tillates nedgravde containere.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR – NATUROMRÅDE

Området skal benyttes til naturområde.

§ 6 HENSYNSSONE BEVARING KULTURMILJØ

Bygninger og anlegg som er fredet etter kulturminneloven skal forvaltes i henhold til fredningsforskriften.

§ 7 BESTEMMELSESONRÅDE #1 MIDLERTIDIG ANLEGGFASE

7.1 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.

7.2 Håndtering av matjord

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

Jordavtaking og vegarbeider skal skje under tørre forhold, eventuelt når det er tørt. Matjord skal ikke flyttes i ugunstig vær eller etter mye regn.

Tilstanden på jorda skal kartlegges. Etter kartlegging skal matjorda 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 jorda 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 pakkingskader på undergrunnsjorda, skal anleggsvegens forsterkningslag ha god bæreevne.

Tiltakene skal følges opp av personell med landbruksfaglig kompetanse før og underveis, og det skal utføres en sluttevaluering.

7.3 Adkomst

Bestemmelsesområdet skal ha avkjørsel fra Østmarkveien.

§8 BESTEMMELSESONRÅDE #2 DEL AV NATUROMRÅDE HVOR GJERDER TILLATES

8.1 Gjerder

Innenfor bestemmelsesområdet tillates gjerder med høyde inntil 3 m.

§9 BESTEMMELSESONRÅDER #3

Trærne innenfor bestemmelsesområde #3 som utgjør del av dagens allé som ikke lar seg bevare i anleggsfasen, skal beplantes på nytt med nye trær slik at alleens karakter opprettholdes.

§10 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

10.1 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 sikktrekanten og redegjør for trafiksikkerhet før søknad om tiltak kan godkjennes.

10.2 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* tilfredsstilles.

§11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

11.1 Tilbakeføring av midlertidig regulerte områder til opprinnelig formål

Før ferdigattest kan gis skal midlertidige områder for anleggsfasen tilbakeføres til dyrket jord og opprinnelig reguleringsformål. Tilbakeføringen skal være ferdig innen 1 år fra bebyggelse innenfor o_T tas i bruk.

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

- Undergrunnsjorda grubbes av maskin med steinklo e.l. for å løse opp pakking.

- Kartlagt drenering reetableres og kobles sammen med eksisterende drenering utenfor anleggstraseen.
- Lagret matjord legges tilbake på undergrunnsjorda med gravemaskin og planeres i den opprinnelige tykkelsen.
- Det skal ikke kjøres med anleggsmaskiner etter at jorda er lagt tilbake.
- Etter at matjorda er på plass ferdigstilles jordbruksarealene med traktor med jordbruksredskaper

Signatur (Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).