



## Ola Frosts veg, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 29.4.2020, endring i bystyret  
Dato for godkjenning av bystyret : 29.4.2020

*Vedtatte bestemmelser endret iht bystyrets vedtak i sak 75/20*

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart på grunnen og plankart under grunnen, merket ARC arkitekter AS, datert 19.10.2017 og 15.2.2019, senest datert 12.3.2020.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting av eksisterende boligområde. Innenfor planområdet er det i dag tre høyhus og en lavblokk. Eksisterende bakkeparkering skal reduseres, og arealene reguleres til et punkthus i sør og felles uterom.

Området reguleres til følgende formål, iht. Pbl § 12-5, med feltangivelser som vist på plankartet:

#### Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (1113)
- Uteoppholdsareal (1600)

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (2011)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Gangveg/gangareal (2016)
- Sykkelveg/-felt (2017)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
- Parkeringshus-/anlegg (2083)

#### Hensynssone

- Sikringssone frisikt (104)

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

#### § 3.1 Utomhusplan

Med søknad om rammetillatelse for tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning (allergivennlige planter), 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 ivaretatt.

### § 3.2 Parkering

Det skal etableres minimum 0,4 parkeringsplass pr. 70 m<sup>2</sup> BRA eller per boenhet. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges og settes av for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Innenfor planområdet tillates det etablert maksimum 29 parkeringsplasser på bakkeplan, hvorav minst én parkeringsplass skal være tilpasset bevegelseshemmede. Bakkeparkering tillates etablert innenfor felt BBB2 og BBB4.

Alle parkeringsplasser for bil skal tilrettelegges for ladning av elbiler, minimum ved at det legges til rette for at det enkelt kan etableres.

Det skal etableres minimum to sykkelparkeringsplasser pr. boenhet eller pr. 70 m<sup>2</sup> BRA for nye boliger. Minimum 50 % av sykkelparkeringene skal etableres i kjeller. Resterende parkering for sykkel skal plasseres på bakkeplan ved hovedinngangen til boligblokkene. Det skal også settes av plass for sykkelvogner og transportsykler i kjelleren.

HC-parkeringsplasser i parkeringskjeller skal plasseres i nærheten av heis.

### § 3.3 Renovasjon

Ny boligbebyggelse skal tilknyttes eksisterende avfallsløsning for BBB1, BBB2, BBB3 og BBB4.

### § 3.4 Uteoppholdsareal

Det skal være minimum 30 m<sup>2</sup> uteareal pr. boenhet eller pr. 100 m<sup>2</sup> BRA boligareal. Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal for beboere i hele planområdet.

Det skal være trinnfri adkomst med fast underlag frem til alle leke- og rekreasjonsområder i planområdet. Innenfor felt BBB5 tillates uterom på tak. Utearealer på dekke over parkeringskjeller skal ha jordoverdekning på min. 0,8 m der det skal plantes større busker og trær. Det skal tas hensyn til tilgjengelighet i overgangen mellom areal med og uten jordoverdekning. Der det ikke er til hinder for tilgjengelighet, tillates overgangen etablert som forstøtningsmur, der muren skal utformes med sittekant.

Uteoppholdsareal og inngangssoner skal utformes slik at tilfredsstillende vindforhold oppnås. Dette kan gjøres ved terrengbearbeiding, beplantning og møblering.

### § 3.5 Fjernvarme

Ny bebyggelse skal tilkobles fjernvarmenettet.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### § 4.1 Boligbebyggelse BBB1, BBB2, BBB3 og BBB4

Det tillates ikke ny boligbebyggelse innenfor felt BBB1-BBB4.

### § 4.2 Boligbebyggelse BBB5

#### § 4.2.1 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

#### § 4.2.2 Grad av utnytting og boligsammensetning

BBB5 tillates bebygd med inntil 7.500m<sup>2</sup> BRA. Areal helt eller delvis under terreng skal ikke inngå i beregningen.

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

### § 4.2.3 Høyde på bebyggelse

Bebyggelse tillates oppført med maksimum høyde som angitt på plankart.

Det tillates etablert felles takhage eller -terrasse på taket av bygget. Tekniske installasjoner på tak kan ha maks høyde på 1,5 meter og skal være minimum 2,5 meter inntrukket fra gesims. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

### § 4.2.4 Utforming av bebyggelse

Byggets første etasje skal benyttes til fellesfunksjoner for boliger i hele planområdet, herunder forsamlingslokale, driftskontor og bydelskafé.

Ensidig belyste boligenheter tillates ikke mot nord og skal begrenses til maksimalt 1 boligenhet pr. etasje mot øst.

## § 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### § 5.1 Kjøreveg

Teknisk godkjent vegplan skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

o\_SKV1 og o\_SKV2 skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen. Området f\_SKV skal være felles avkjørsel for BBB1-BBB5.

### § 5.2 Parkeringshus/-anlegg

Parkeringskjellerene (f\_P1-f\_P3) skal være felles for hele planområdet. Utvidelse av eksisterende parkeringskjeller (f\_P3) tillates etablert innenfor f\_P1 og f\_P2. Nedkjøring til eksisterende parkeringskjeller og fremtidig utvidelse skal videreføres innenfor område f\_SKV.

### § 5.3 Gang-/sykkelveg

o\_SGS2 skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

### § 5.4 Gangveg/gangareal

o\_SGG1 og o\_SGG2 skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen. f\_SGS1 skal være felles for byggeområdet BBB1-BBB5.

Det skal opparbeides en felles kjørbær gangvei gjennom planområdet, fra f\_SKV i nord til o\_SGG2 i sør. Gangveien skal være felles for BBB1-BBB5 og tillates brukt til rednings- og nyttekjøretøy.

### § 5.5 Sykkelveg/-felt

o\_SS1 og o\_SS2 skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

### § 5.6 Adkomst

Planområdet skal ha atkomst som vist med piler på plankartet.

### § 5.7 Nettstasjon

Det tillates etablert ny nettstasjon innenfor planområdet i samråd med netteier.

## § 6 GRØNNSTRUKTUR

### § 6.1 Felles grønnstruktur

f\_Ute1 og f\_Ute2 skal ligge på nivå med omkringliggende terreng og være felles for hele planområdet.

## § 7 HENSYNSSONER

Det tillates ikke tiltak i hensynssoner for frisikt (H140\_1 og H140\_2) som kan være til hinder for frisikt i avkjørslr. Det skal være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

## § 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

### § 8.1 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, trafikksikkerhet 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-1442/2016, 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.

### § 8.2 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.

### § 8.3 Støy

Støyforholdene skal tilfredsstillende kravene satt i T-1442/2016 og skal gjelde for ny bebyggelse i planen.

Boenheter i gul støysone skal ha en stille side (< 55 dB). Minst ett soverom skal vende mot stille side.

Alt uterom som medregnes i uteromsregnskapet skal ha lydnivå under  $L_{den} = 55$  dB.

Det kan etableres støyskjerm mot gul støysone. Minimum 2/3 av støyskjermens høyde mot Tempevegen skal utføres med transparente materialer. Det skal sikres en gangforbindelse mellom Tempevegen og f\_Ute1 gjennom støyskjermen.

Det skal ved søknad fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak er oppfylt, både i fasader og for uteareal for boliger.

#### § 8.4 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.

#### § 8.5 Omlegging av ledninger

Før tillatelse til omlegging av ledninger 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.

#### § 8.6 Vann- og avløp

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

#### § 8.7 Renovasjon

Teknisk plan for avfallsløsning skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

#### § 8.8 Vindforhold på uteoppholdsareal

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan tilfredsstillende vindforhold på uteoppholdsareal og inngangssoner oppnås.

#### § 8.9 Fremmede arter

Før det gjøres tiltak som innebærer graving, flytting av masser og lignende, må omfang av fremmede arter som kan utgjøre en høy økologisk risiko kartlegges. Ved funn av slike arter må det iverksettes tiltak som hindrer spredning.

### § 9 REKKEFØLGEKRAV

#### § 9.1 Samferdselsanlegg

Offentlige samferdselsanlegg (o\_SKV1, o\_SKV2, o\_SGG1, o\_SGG2, o\_SGS2, o\_SS1) skal være ferdig opparbeidet før nye boliger i BBB5 kan gis ferdigattest.

f\_SGS1 og felles kjørbare gangvei på tvers av planområdet skal være ferdig opparbeidet før nye boliger i BBB5 kan gis ferdigattest.

#### § 9.2 Parkering

f\_P1 og f\_P2 og parkeringsplasser på bakkeplan skal være ferdig opparbeidet før nye boliger i BBB5 kan gis ferdigattest.

#### § 9.3 Uteoppholdsarealer

Før ny bebyggelse kan gis ferdigattest, skal uteoppholdsareal være opparbeidet. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår for sesongavhengige arbeider.

Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før ny bebyggelse kan gis ferdigattest.

#### **§ 9.4 Skolekapasitet**

Søknad om utbyggingstiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Dato og signatur