



## Detaljregulering av Byåsveien 180, sluttbehandling Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 22.1.2021

Dato for godkjenning av Bystyret : 25.3.2021

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på grunnen og under grunnen på plankart merket Norconsult, datert 18.3.2019, sist endret 12.1.2021.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av tre boligblokker med tilhørende anlegg i Byåsveien 180.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse (B)
  - Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BBB1 og 2)
  - Garasjeanlegg for boligbebyggelse (f\_BG)
  - Renovasjonsanlegg (f\_BRE)
  - Uteoppholdsareal (f\_BUT)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Kjøreveg (o\_SKV, f\_SKV1 og 2)
  - Fortau (o\_SF)
  - Gangveg (f\_SGG1 og 2)
  - Sykkelveg (o\_SS)
  - Annen veggrunn – grøntareal (o\_SVG)
  - Parkeringsanlegg (f\_SPH)
- Bestemmelsesområde
  - Bestemmelse snøopplag, #1
  - Bestemmelse turveg, #2
- Hensynssone
  - Sikringsone – frisikt (H140)
  - Faresone – høyspenningskabel (H370)

### § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### 3.1. Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak innenfor feltet for blokkbebyggelse skal det følge en overordnet utomhusplan. Ved søknad om tillatelse til byggetiltak skal det følge en detaljert og kotesatt utomhusplan for det aktuelle byggeområdet. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, gangveger, trapper, dekke over garasjeanlegg, bilparkering, sykkelparkering,

avfallshåndtering, adkomst, forstøtningsmurer, beplantning, lekeplasser, oppholdsareal, takterrasse og eventuelle støyskjermingstiltak.

### **3.2 Støy**

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2016, tabell 3, skal gjelde for planen, med følgende unntak og presiseringer:

Det tillates boliger i gul støyzone dersom boenheten har en stille side hvor uterom kan plasseres. Det tillates boliger med fasade i rød støyzone med lydnivå ( $L_{den}$ ) inntil 70 dB mot Byåsveien. Det forutsettes at slike boenheter er gjennomgående og har en stille side hvor uterom kan plasseres, samt at minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.

Alle uteareal som regnes med i uteromsregnskapet skal ha lydnivå under  $L_{den}$  55 dB.

### **3.3 Energi**

Bebyggelsen skal tilrettelegges for fjernvarme. Nettstasjon tillates oppført innenfor feltet avsatt til bebyggelse og anlegg.

### **3.4 Luftkvalitet**

Inntak til ventilasjon skal legges på motsatt side av Byåsveien, på vestsiden av bebyggelsen.

## **§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG, BOLIG- OG BLOKKBEBYGGELSE**

### **4.1. Arealbruk**

Felt B skal brukes til boligbebyggelse. Feltene BBB1 og BBB2 skal brukes til leilighetsbebyggelse/blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.

### **4.2 Grad av utnytting**

Grad av utnytting innenfor BBB1 og BBB2 skal ikke overstige 2100 m<sup>2</sup> BRA, parkeringskjeller, innvendig sykkelparkering med boder under terreng ikke inkludert. Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan ved etasjehøyde over 3 meter.

Innenfor feltene BBB1 og BBB2 skal det etableres minimum 21 boenheter og maksimalt 35 boenheter.

Innenfor felt B tillates kun oppføring av støyskjerm.

### **4.3 Utforming og plassering av bebyggelsen**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet. Byggegrenser innen BBB1 og BBB2 som ikke er vist i plankartet følger formålsgrenser.

Bebyggelsen skal oppføres i tre frittstående bygg, med maksimum 20 meter fasadelengde for hvert bygg, og minimum 4 meters avstand mellom hvert bygg, målt ved fasaden mot Byåsveien.

Byggehøyder skal ikke overstige kotehøyder vist i plankartet. Bebyggelsen i feltene BBB1 og BBB2 skal ha mansardtak der tillatt gesimshøyde på takopplettet er c+161,8 for det nordligste bygget, c+163,3 for det midtre og c+164,9 for det sørligste.

Bebyggelsen skal ha malt trekledning i ytterfasader, der hvert bygg har sin egen farge/fargenyanse.

Bygningskonstruksjon («fasademøbel») mellom fasadelivet og adkomstveien på østsiden av byggene skal inneholde en blanding av trapper til private innganger og integrerte plantekasser for å skape en halvprivat sone og bidra til et bymessig preg langs Byåsveien.

Det tillates ikke svalganger på fasader mot offentlig veg.

Innen feltene BBB1 og BBB2 tillates trapper og inngangspartier på terrengnivå, samt takoverbygg bygget inntil 2 meter utover viste byggegrenser mot Byåsveien. Mot f\_BUT tillates balkonger og takoverbygg utkraget inntil 0,5 meter over viste formålsgrenser.

På øverste etasjeplan i BBB2 skal det mot vest etableres minimum 31 m<sup>2</sup> felles takterrasse for beboerne i dette bygget.

Støyskjermer vist i plankartet skal ha maksimal høyde 1,9 meter over terreng. Mellom bebyggelsen i BBB1 og BBB2 skal minimum 50 % av støyskjermer ha transparente flater. Byantikvaren skal høres i byggesaken angående støyskjermerens utforming. Mellom støyskjermeren i felt B og adkomstvei f\_SKV1 skal det være 1 meter avsatt areal til snøopplag.

#### **4.4 Leilighetssammensetning**

Feltene BBB1 og BBB2 skal ha en variert boligsammensetning, maksimum 25 % av boligene innenfor planområdet skal være 1-roms leiligheter og minimum 10 % av boligene skal være 3-roms, eller større, på minst 60 m<sup>2</sup> BRA.

#### **4.5 Adkomst og parkering**

Boenhetene innen BBB1 og BBB2 samt bebyggelsen i gnr/bnr 97/44 (Byåsveien 170) skal ha adkomst fra Byåsveien via f\_SKV1.

Mellom byggegrensene og fortauet langs Byåsveien skal det etableres gangadkomst med fast dekke til boligene i BBB1 og BBB2. Leiligheter i første etasje innen BBB1 og BBB2 skal ha egne innganger fra Byåsveien.

Bebyggelsen innen BBB1 og BBB2 skal ha minimum 0,5 og maksimum 0,8 oppstillingsplasser for bil pr. boenhet eller pr 70 m<sup>2</sup> BRA. Ved fastsettelse av parkeringskrav skal boder og parkeringsareal for bil og sykkel i underetasjen ikke medregnes ved beregning av BRA.

Det skal etableres minimum 3 parkeringsplasser for sykkel pr. 70 m<sup>2</sup> BRA eller boenhet. Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal etableres innendørs eller under tak.

Minimum 1 av parkeringsplassene for bil i parkeringskjeller og 1 parkeringsplass på terreng skal tilrettelegges for personer med nedsatt bevegelsesevne. Samtlige parkeringsplasser for bil skal etableres med ladestasjon for elbil eller at det er lagt til rette for at dette enkelt kan settes opp.

### **§5 BEBYGGELSE OG ANLEGG, RENOVASJONSANLEGG**

#### **5.1. Avfallshåndtering**

Arealet vist som f\_BRE på plankartet skal være felles for bebyggelsen innen BBB1, BBB2 og i gnr/bnr 97/429 (Munkvollvegen 76). Innen feltet skal det etableres nedgravde containere og dokkingstasjon for avfallssuganlegg. Det tillates etablert mur og tilsvarende mindre konstruksjoner med maksimal høyde på 1 meter. Mot bebyggelsen i vest skal det oppføres støyskjerm på muren. Høyde på støyskjerm skal ikke overstige 2 meter.

## **§6 BEBYGGELSE OG ANLEGG, UTEOPPHOLDSAREAL**

### **6.1. Uteoppholdsareal**

Samlet uteoppholdsareal for boliger skal minimum være 50 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål eller boenhet. Arealet vist som f\_BUT i plankartet skal være felles for beboerne innen feltene BBB1 og BBB2. Terrenget skal bearbeides og terrasseres med tre ulike universelt utformede plan.

Innenfor felt f\_BUT skal det i nabogrensen mot bebyggelsen i nord og vest etableres buffervegetasjon.

## **§ 7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.**

### **7.1 Samferdselsanlegg**

Fortau (o\_SF), sykkelfelt (o\_SS), annen veggrunn (o\_SVG) skal være offentlig.

I områdene merket o\_SVG tillates det etablert lysstolper, murer, rekkverk og tekniske installasjoner knyttet til veganlegget i Byåsveien. Murer tillates oppført med en høyde inntil 1,5 meter. Områdene skal arronderes, tilsås og beplantes. Ved avkjørsler fra f\_SKV1 og f\_SKV2 til Byåsveien tillates det innen o\_SVG ikke etablert element som hindrer sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers plan. Arealet innen o\_SVG kan benyttes til snøopplag.

Gangveg f\_SGG1 og f\_SGG2 skal opparbeides med minimum 1,5 meters bredde og være felles for gnr/bnr 97/10, gnr/bnr 97/53 og gnr/bnr 97/438.

Arealet vist som f\_SKV1 skal være felles adkomst for gnr/bnr 97/10 og gnr/bnr 97/44, mens f\_SKV2 skal være felles adkomst for gnr/bnr 97/429 og gnr/bnr 97/10.

Det tillates etablert kjeller med nedkjøringsrampe innenfor feltene f\_SPH og f\_BG, vist på plankart under grunnen. Anlegget skal være felles for bebyggelsen innen feltene BBB1 og BBB2. Areal under terreng skal brukes til parkering av biler og sykler, boder, tekniske rom/heisanlegg, avfallsrom og sykkelverksted. Kjellertak under uteoppholdsareal skal ha minimum 40 cm jordoverdekking der det i henhold til utomhusplan skal plantes busker og lave trær.

## **§ 8 BESTEMMELSESONMRÅDE**

### **8.1 Bestemmelsesområde for snøopplag, #1.**

Bestemmelsesområde #1 skal benyttes til snøopplag. Området skal ikke benyttes som kjørbart gangareal til boligene i Byåsveien 180, med unntak av arealet ved snuplass mellom BBB1 og BBB2 og videre sørover til hovedinngang i BBB2.

### **8.2 Bestemmelsesområde for turveg, #2.**

Det skal innenfor bestemmelsesområdet etableres en gangveg med minimum bredde 1,5 meter som forbinder f\_SGG1 og f\_SGG2. Gangvegen skal være felles for gnr/bnr 97/10, gnr/bnr 97/53 og gnr/bnr 97/438.

## **§ 9 HENSYNSSONER**

### **9.1 Sikringsone - frisikt**

Innenfor vist frisiktsone tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå.

### **9.2 Faresone - høyspentkabel**

Det skal ikke oppføres bygninger eller permanente innretninger som er til hinder for vedlikehold av høyspentledningen. Det skal ikke gjennomføres tiltak som undergraver høyspentledningen eller

medfører økt drenasje ved høyspentledningen.

Tiltak som endrer høyde på terrenget innen faresonen skal forelegges og godkjennes av netteier før tillatelse til tiltak kan gis.

## **§ 10 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **10.1 Utomhusplan**

Detaljert utomhusplan skal være utarbeidet og følge søknad om tiltak.

### **10.2 Anleggsperioden**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal blant annet redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafiksikkerhet og fremkommelighet for gående og syklende, massetransport, driftstider, renhold og støvdempning, støyreducerende tiltak og driftstider, samt fremkommelighet for kollektivtrafikk langs Byåsveien. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes.

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, legges til grunn.

### **10.3 Teknisk infrastruktur**

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge teknisk godkjent plan for veg, vann, avløp, renovasjon og behandling av overvann, herunder takvann, overflatevann og drensvann.

### **10.4 Skolekapasitet**

Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

### **10.5 Fremmede arter**

Det skal ved søknad om tillatelse til tiltak foreligge en tiltaksplan for håndtering av den fremmede arten hagelupin. Tiltaksplanen skal vise hvilke tiltak som må iverksettes for å hindre spredning av arten.

### **10.6 Geoteknikk**

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

## **§ 11 REKKEFØLGEKRAV**

### **11.1 Etablering av tekniske anlegg**

Nødvendige tekniske anlegg, herunder støyskjermer, avfallsordning og vann- og avløpstiltak i henhold til teknisk godkjent plan, skal være etablert før bebyggelsen innenfor planområdet kan tas i bruk.

### **11.2 Parkering**

Parkering for bil og sykkel skal være ferdig opparbeidet før bygg innen BBB1 og BBB2 kan tas i bruk.

### **11.3 Utearealer**

Felt f\_BUT og takterrasse i felt BBB2 skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før boliger innenfor BBB1 og BBB2 kan tas i bruk.

#### **11.4 Samferdselsareal**

Felles adkomst f\_SKV1, felles gangveg f\_SGG1 og 2 og forbindelsen gjennom f\_BUT i felt #2, samt avkjørsel til f\_SKV2 skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor BBB1 og BBB2 kan tas i bruk.

Signatur