

ArkivsakID:
JournalpostID:
Dokument: <nummer>

**BESTEMMELSER TIL DETALJ-/OMRÅDEREGULERING FOR <PLANNAVN>,
PLANID <NUMMER>**

§ 1 Hensikt

- § 1.1 Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av et helsesenter med et bredt spekter av tjenester fra forebygging til behandling og i kombinasjonen med boliger med varierte størrelser. I 1. etasje mot gateplan skal det settes det av arealer for publikumsrettede funksjoner med åpne og inviterende fasader. Bebyggelsen er ellers utformet med sikte på å oppnå høy tetthet med god kvalitet og tilpasset den sentrale beliggenheten på Bekkestua ca. 250 m fra kollektivknutepunktet.

§ 2 Fellesbestemmelser

- § 2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstekning. Det skal sammen med søknad om rammetillatelse sendes inn redegjørelse for støyforhold inkl. evt. avbøtende tiltak og miljøoppfølgingsplan som redegjør konkret for tiltakets løsninger m.h.t. energi, massehåndtering, transport, avfallshåndtering, materialbruk, avbøtende tiltak i anleggsperioden m.m.

- § 2.2 Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 som en del av søknaden. For utforming av utomhusanlegg skal det legges vekt på utforming av robuste løsninger med gode og holdbare materialer og presise materialoverganger. Utomhusplan skal vise bl.a. følgende:

- Utomhusanlegg på terreng, lokk, og tak.
- Bygningenes plassering i plan og høyde
- Bebyggelsens høyde målsatt ved inngangspartiet
- Oppstillingsplasser for sykler
- Areal for av- og pålessing
- Koter som viser eksisterende og prosjektert terreng
- Plassering av forstøtningsmurer, terrengtrapper o.l.
- Materialbruk på gangarealer
- Utforming og plassering av benker og belysning
- Plassering av renovasjonsstativ, utvendige boder og innbygging/skjerming
- Håndtering av overflatevann
- Ny vegetasjon, plantevalg og plassering
- Vinterbruk med snølagring m.m.
- Utforming av lekearealer

- § 2.3 Det skal opparbeides en enkel turvei/gangvei mot Kleivveien og mellom Frøytunveien og Kleivveien i den sydlige delen av planområdet. Turveien skal være offentlig

tilgjengelig. Det tillates avvik fra krav til universell utforming på grunn av bratt terrengfall mot Frøytunveien.

- § 2.4 Den delen av planområdet som vender mot Kleivveien i øst og mot tilstøtende småhusbebyggelse mot syd skal opparbeides med et grønt preg med innslag av vegetasjon som bukser og trær.
- § 2.5 Det står en bestand med større furutrær i den sydlige delen av eiendommen. Det skal tilstrebes å bevare enkelte av disse ved gjennomføring av tiltak, og mulighetene for dette skal dokumenteres gjennom en egen redegjørelse. Dersom felling ikke lar seg unngå skal det replantes enkelte større trær på eiendommen.

§ 3 Kombinert formål offentlig/privat tjenesteyting, kontor, forretning, bevertning og bolig, felt øst.

- § 3.1 Grad av utnytting skal ikke overstige BRA= 4600 m². Arealer under terreng inngår ikke i beregning av BRA, og heller ikke biarealer som parkering, boder tekniske rom, lager o.l. i terreng. For øvrig gjelder følgende: Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50% av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

Bruksareal for tenkte plan inngår ikke i BRA. Biloppstillingsplasser på terreng kommer i tillegg til angitt maks BRA.

For bygg mot Gamle Ringeriksvei skal inntrukket 6. etasje være trukket inn min 2. m fra fasadeliv mot Gamle Ringeriksvei. Areal for inntrukket etasje kan utgjøre inntil 50 % av underliggende etasjes areal.

For bygg langs Kleivveien skal fasade i sydvest mot Kleivveien 7b ha maks 3 bolig-etasjer over terreng. 5. etasje skal utføres som inntrukket etasje og areal kan utgjøre inntil 70 % av underliggende etasjes areal.

- § 3.2 Mindre bygningsmessige elementer som sykkelskur, boder o.l. kan oppføres utenfor angitte byggegrenser på reguleringskartet og inngår ikke i grad av utnytting.

Balkonger mot Gamle Ringeriksvei tillates kraget utover byggegrense med inntil 1,5 m. Balkonger for øvrig tillates kraget ut med inntil 2,2 m utover byggegrenser og grenser for regulert høyde.

Det tillates oppført skjerming på balkonger og takterrasser dersom det er påkrevet for å oppnå tilfredsstillende støyforhold og/eller visuell skjerming.

- § 3.3 Det tillates oppført mindre oppbygg for tekniske anlegg og heis/trapp med inntil 3,5 m over maks gesims. Disse skal i så fall trekkes tilbake fra fasade med H/2 og min 0,5 m. Det tillates etablert takterrasser.

§ 3.4 I 1. etasje mot Gamle Ringeriksvei skal det etableres publikumsrettet virksomhet hvorav en viss andel skal ha atkomst direkte fra gaten. Andre formål enn bolig tillates kun i 1. etasje og i underetasjer.

§ 3.5 Det skal avsettes min 35 m2 MUA pr. 100 m2 BRA for bolig. Terrasser og balkonger inngår i beregning av MUA. Private balkonger kan dekke inntil 40% av krav til MUA.

På dekke over parkeringskjeller skal det utenom gangsoner og soner med hardt belegg settes av et vekstlag på min. 0,4 m.

§ 3.6 Parkeringsplasser skal plasseres under bebyggelsen. Det tillates opparbeidet et mindre antall p.plasser som gateparkering mot Gamle Ringeriksvei, Kleivveien og Frøytunveien.

Parkeringsplasser for andre formål enn bolig skal opparbeides i h.t følgende normtall pr. 100 m2 BRA: Kontor og bevertning maks 0,7 p.plasser; forretning maks 1,2 p.plasser og tjenesteyting maks 1,8 p.plasser.

For bolig skal et avsettes maks 0,7 p.plasser for leiligheter med BRA bolig mindre enn 60 m2 og 1 p.plass for leiligheter som er større.

Gjesteplaner for bolig kommer i tillegg og skal beregnes med inntil maks 10% av øvrig boligparkering. Gjesteplaner skal være felles for boligene.

Min. 5 % av p.plassene skal være HC plasser, og min en av disse skal plasseres på terreng. Det skal tilrettelegges for el.-biler.

§ 3.7 Sykkelparkering skal plasseres i nærheten av innganger, torg og/eller i garasjeanlegg i h.t følgende normtall pr. 100 m2 BRA: Bolig min. 2 plasser; øvrige formål min. 1 plass.

§ 3.8 Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for støy i arealplanleggingen T-1442/2012, eller senere retningslinjer som erstatter denne. For støyfølsom bruk skal det treffes avbøtende tiltak der støynivå på fasader overstiger anbefalte grenser i tabell 3 T-1442/2012 eller senere retningslinje som erstatter denne. Som avbøtende tiltak skal minimum et soverom og en oppholdssone plasseres mot stille side.

Ved bruk av tekniske tiltak som ivaretar krav om lydnivå på vindu ved fasade bortfaller krav om avbøtende tiltak. Dette kan f.eks. være dobbelfasade, åpningsbare vinduer med lydfelle o.l.

§ 4 Kombinerte formål offentlig/privat tjenesteyting, forretning og bolig, felt vest

§ 4.1 Grad av utnytting skal ikke overstige BRA= 1700 m2. Arealer under terreng inngår ikke i beregning av BRA, og heller ikke biarealer som parkering, boder tekniske rom, lager o.l. i terreng. For øvrig gjelder følgende: Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50% av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn

0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

Bruksareal for tenkte plan inngår ikke i BRA. Biloppstillingsplasser på terreng kommer i tillegg til angitt maks BRA.

- § 4.2 Mindre bygningsmessige elementer som sykkelskur, boder o.l. kan oppføres utenfor angitte byggegrenser på reguleringskartet og inngår ikke i grad av utnytting.

Balkonger tillates kraget ut med inntil 2,2 m utover byggegrenser og grenser for regulert høyde.

Det tillates oppført skjerming på balkonger og takterrasser dersom det er påkrevet for å oppnå tilfredsstillende støyforhold og/eller visuell skjerming.

- § 4.3 Øverste boligetasje kan utgjøre inntil 70 % av underliggende etasjes areal, og tilhørende fasade mot Frøytunveien 12 i sydvest skal være trukket tilbake fra underliggende etasjes fasadeliv med min 2,5 m.

- § 4.4 Det tillates oppført mindre oppbygg for tekniske anlegg og heis/trapp med inntil 3,5 m over maks gesims. Disse skal i så fall trekkes tilbake fra fasade med H/2 og min 0,5 m. Det tillates etablert takterrasser.

- § 4.5 Andre formål enn bolig tillates kun i 1. etasje og i etasjer i eller under terreng. Andre formål enn bolig skal utformes og plasseres slik at disse ikke er til sjenanse for bolig.

- § 4.6 Det skal avsettes min 35 m² MUA pr. 100 m² BRA for bolig. Terrasser og balkonger inngår i beregning av MUA. Private balkonger kan dekke inntil 40% av krav til MUA.

På dekke over parkeringskjeller skal det utenom gangsoner og soner med hardt belegg settes av et vekstlag på min. 0,4 m.

- § 4.7 Parkeringsplasser skal plasseres under bebyggelsen. Det tillates opparbeidet et mindre antall p.plasser som gateparkering mot tilstøtende veier Gamle Ringeriksvei, Kleivveien og Frøytunveien.

Parkeringsplasser for andre formål enn bolig skal opparbeides i h.t følgende normtall pr. 100 m² BRA: Kontor og bevertning maks 0,7 p.plasser; forretning maks 1,2 p.plasser og tjenesteyting maks 1,8 p.plasser.

For bolig skal et avsettes maks 0,7 p.plasser for leiligheter med BRA bolig mindre enn 60 m² og 1 p.plass for leiligheter som er større.

Gjesteplasser for bolig kommer i tillegg og skal beregnes med inntil maks 10% av øvrig boligparkering. Gjesteplasser skal være felles for boligene.

Min. 5 % av p.plassene skal være HC plasser, og min en av disse skal plasseres på terreng. Det skal tilrettelegges for el.-biler.

- § 4.8 Sykkelparkering skal plasseres i nærheten av innganger, torg og/eller i garasjeanlegg i h.t følgende normtall pr. 100 m² BRA: Bolig min. 2 plasser; øvrige formål min. 1 plass.
- § 4.9 Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for støy i arealplanleggingen T-1442/2012, eller senere retningslinjer som erstatter denne. For støyfølsom bruk skal det treffes avbøtende tiltak der støynivå på fasader overstiger anbefalte grenser i tabell 3 T-1442/2012 eller senere retningslinje som erstatter denne. Som avbøtende tiltak skal minimum et soverom og en oppholdssone plasseres mot stille side. Det tillates unntak fra dette i 1. og 2. etasje i felt B mot nord.

Ved bruk av tekniske tiltak som gir løsninger som ivaretar krav om lydnivå på vindu ved fasade bortfaller krav om avbøtende tiltak. Dette kan f.eks. være dobbelfasade, åpningsbare vinduer med lydfelle o.l.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)

§ 5 Fortau

- § 5.1 Fortau skal være offentlig tilgjengelig.
- § 5.2 Balkonger, karnapper og mindre bygningsdeler tillates kraget ut over formål fortau forutsatt en minstehøyde over gate/terreng på 4,0 m.
- § 5.3 Fortau langs Gamle Ringeriksvei skal opparbeides med gatevarme og en trerekke med tilsvarende utforming som løsningen i fortsettelsen av Gamle Ringeriksvei mot sentrum.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR TILTAK (PBL. § 12-7 NR. 10)

§ 6

- § 6.1 Før bebyggelse tas i bruk skal fortau og øvrige arealer mot tilstøtende veier være ferdigstilt. Ved trinnvis utbygging gjelder kravet kun i tilknytning til det aktuelle utbyggingstrinnet.
- § 6.2 Før bebyggelse tas i bruk skal gangvei gjennom området være anlagt. Ved trinnvis utbygging tillates turvei på den ubebygde delen av tomta opparbeidet med en enklere standard og som en midlertidig løsning.
- § 6.3 Uteoppholdsarealer for boliger skal være opparbeidet senest første sommer etter at boliger er tatt i bruk. Ved trinnvis utbygging gjelder kravet kun i tilknytning til det aktuelle utbyggingstrinnet.