



Reguleringsplan for Gamle Ringeriksvei 30 m.fl.

Reguleringsbestemmelser
detaljregulering
PlanID: 2015018
Saksnummer: 15/31045
Dokument: 5661501

Planens hensikt

- § 1.1 Planen skal legge til rette for:
- et variert og bilfritt boligområde med høy tetthet
 - forretning og bevertning i første etasje mot Gamle Ringeriksvei
 - en allment tilgjengelig lokal snarvei mellom Kleivveien og Frøytunveien
- § 1.2 Planen skal sikre/legge vekt på:
- ny bebyggelse med høy bokvalitet og høy arkitektonisk kvalitet
 - utadrettede funksjoner som kan skape liv på gateplan i Gamle Ringeriksvei
 - avtrappede bygningsvolumer som danner en naturlig overgang mellom sentrums- og småhusbebyggelse
- åpen og lokal overvannshåndtering, inkludert grønne tak

Fellesbestemmelser for hele planområdet

Miljø

- § 2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan som redegjør konkret for tiltakets løsninger med hensyn til miljøriktig energiforsyning, lavt energibehov, massehåndtering, redusert transportbehov, reduserte avfallsmengder, materialvalg, overvannshåndtering m.m..

Utomhusplan

- § 2.2 Utomhusplan skal utarbeides for alle feltene i planområdet og godkjennes i rammetillatelsen. Denne skal vise:
- utforming og bruk av uteoppholdsarealer
 - nytt og eksisterende terreng
 - ny og eksisterende vegetasjon
 - løsning for håndtering av overvann og flomveier
 - parkering for sykkel og bil
 - renovasjonsløsning
 - utforming av lekeareal og dens bruk til alle årstider
 - plassering av terrengforstøtninger, murer, trapper etc.
 - stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde
 - materialbruk
 - utforming og plassering av benker, belysning og skilt
 - plassering av tekniske installasjoner som trafo og utlufting av underliggende parkeringskjeller
 - plantevalg

Blågrønn faktor

- § 2.3 Blågrønn faktor (BGF) skal være minimum 0,7.

Vann, avløp og overvann

- § 2.4 Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer.
- § 2.5 Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp, overvann og flomveier.

Belysning og skilt

- § 2.6 Til rammesøknad for bebyggelse innenfor det enkelte felt skal det utarbeides belysningsplan og skiltplan.

Bestemmelser til arealformål

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg, felt B og BKF

Utnyttelse

- § 3.1 Parkeringskjeller, bodareal, trapperom og tekniske rom helt eller delvis under terreng medregnes ikke i BRA. Overbygget sykkelparkering, trafo og nettstasjoner kommer i tillegg til maksimalt tillatt bruksareal, BRA.

Høyder

- § 3.2 Det tillates takoppbygg for heis, trapp og tekniske anlegg inntil 1,5 meter over maksimal kotehøyde, på inntil 20 % av underliggende takflate. Ventilasjonsanlegg og andre tekniske installasjoner skal integreres i bygningens helhetlige arkitektur.
- § 3.3 Pergolaer for takterrasser kan tillates inntil 3,2 meter over regulert kotehøyde, innenfor maksimum 20 % av underliggende takflate, men ikke på byggets øverste takflate.
- § 3.4 For bygg B, langs Kleivveien, tillates det privat takoppbygg og takterrasse på øverste takflate. Takoppbygg og takterrasse kan maksimalt utgjøre 40 % av underliggende takflate, og må ligge inntrukket med en avstand på minst 0,8 meter fra fasadelivet.
- § 3.5 Rekkverk skal utføres i transparente materialer og tillates oppført over maksimal kotehøyde.

Plassering og utforming

- § 3.6 Bebyggelsen skal i sin helhet oppføres innenfor byggegrenser, og innenfor regulerte høyder som vist på plankartet. For bebyggelse innenfor felt BFK vil formålsgrense være lik byggegrense der byggegrenser ikke er angitt.
- § 3.7 Der ny bebyggelse ligger mot Gamle Ringeriksvei skal bebyggelsen plasseres med inngang direkte fra fortau.
- § 3.8 Overbygget sykkelparkering, trafo, nettstasjon og pergolaer tillates utenfor byggegrense. Nettstasjon tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense og plassering skal tilrettelegges for fremkommelighet for nødvendig nyttetransport.
- § 3.9 Materialbruk og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele. Fasadematerialer skal være av høy kvalitet. Bygningene må ha minst like høy arkitektonisk kvalitet som vist i illustrasjon "Fasadeoppriss nord" dokid 5677758.
- § 3.10 Utformingen skal bidra til å redusere høydevirkningen av bygningsvolumene. Fasade langs Gamle Ringeriksvei skal brytes opp for å unngå monotoni, med en volumoppbygging i henhold til hovedgrepene i illustrasjon "Perspektiv fra Gamle Ringeriksvei, sett fra øst", dokid

5677759. Det skal sikres et variert fasadeuttrykk ved bruk av ulik detaljering, farge og materialbruk.

§ 3.11 Boenheter med ensidig orientering mot nord og nordøst er ikke tillatt.

§ 3.12 Bebyggelse skal ha minimum 50 % grønne tak.

Støy

§ 3.13 Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor fasade opptil $L_{den} = 70$ dB fra veitrafikk.

§ 3.14 Kvalitetskrav for støyfølsomt bruksformål:

- Alle boenheter har minst én stille side
- Minimum 50 % av antall rom i hver boenhet til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side.
- Minimum ett soverom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side

§ 3.15 Støynivå på areal som medregnes i MUA skal ikke overstige $L_{den} = 55$ dB.

Uteoppholdsareal

§ 3.16 Det skal avsettes minimum 35 m² MUA (minste uteoppholdsareal) pr. 100 m² BRA boligareal.

§ 3.17 Minimum 80 % av MUA skal være fellesareal og ligge på bakken. Herav skal 10 m² pr. boenhet avsettes til lek. Hovedandelen av uteoppholdsarealene skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Utformingen skal være i henhold til hovedgrepene i «*Illustrasjonsplan*» dokid 5675876.

§ 3.18 Hver boenhet skal ha privat balkong eller terrasse.

§ 3.19 Minimum 30 % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst fem timer ved jevndøgn.

§ 3.20 Uteareal på underjordisk konstruksjon skal dekkes med et vekstjordlag med minimum tykkelse og utstrekning som angitt under.

Gress og stauder: 40 cm vekstjordlag i hele plantefeltet

Busker: 70 cm vekstjordlag i hele plantefeltet

Trær: 100 cm vekstjordlag i en utstrekning på minimum 10 m² pr. tre

§ 3.21 Areal innenfor felt fU inngår i beregningen av felles uteoppholdsareal, MUA.

§ 3.22 Uteoppholdsareal skal ha et tydelig grønt preg med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at planområdet oppleves frodig med skiftende uttrykk gjennom året.

§ 3.23 Private uteplasser på terreng skal avgrenses mot felles utearealer med hekker/beplantning eller lave murer med maksimal høyde 0,5 meter.

§ 3.24 Leke- og oppholdsarealer skal opparbeides for å bli gode sosiale møteplasser og oppholdsareal for alle aldergrupper og utformes for å gi variasjon i aktivitetstilbudet og slik at de kan brukes til alle årstider.

Parkering for sykkel og bil

§ 3.25 Det kan for forretning etableres inntil 1 parkeringsplass og for kontor inntil 0,25 parkeringsplasser for bil pr. 100 m² BRA.

§ 3.26 Det skal etableres 1 parkeringsplass for bil pr. 100 m² BRA bolig.

§ 3.27 Krav til antall parkeringsplasser kan reduseres med inntil 20 % dersom det etableres bildelingsordning. Delingsplassene inkluderes i kravet til antall parkeringsplasser.

§ 3.28 Minst 10 % av plassene skal være tilgjengelig for besøksparkering.

§ 3.29 Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være for forflytningshemmede.

§ 3.30 Alle parkeringsplassene i parkeringsanlegget skal tilrettelegges med eget ladepunkt for elbil.

§ 3.31 Det skal etableres minimum 3 parkeringsplasser for sykkel pr. 100 m² BRA bolig. Det skal etableres minimum 1 parkeringsplass for sykkel pr. 100 m² BRA kontor og forretning.

- § 3.32 Minimum 30% av sykkelparkeringsplassene skal være på bakkeplan, hvorav halvparten av plassene ute skal være under tak. Resterende plasser skal være i egne sykkelrom i kjeller med lett adkomst til heis, trapperom og kjørerampe. Sykkelparkering skal være tilpasset ulike typer sykler som lastesykler og sykkelvogn.

Avkjørsler

- § 3.33 Ved utbygging på eiendommen skal avkjørsel omlegges som vist på planen.

Leilighetsfordeling

- § 3.34 Det skal være varierte boligstørrelser innenfor området.
§ 3.35 Mellom 15 % og 20 % av leilighetene skal være mellom 30 og 50 m² BRA.

Renovasjon

- § 3.36 Renovasjonsløsning skal være integrert i bygningsmassen til BKF. Henting av avfall skal skje fra vareleveringslomme i Gamle Ringeriksvei.

Energi

- § 3.37 Bebyggelsen skal tilrettelegges for energiforsyning med vannbåren varme og tilknyttes fjernvarmeanlegg.

Bolig/forretning/kontor, felt BFK

- § 4.1 Tillat bruksareal skal ikke overstige BRA = 2200 m², hvorav inntil 300 m² BRA kan benyttes til forretning, kontor, bevertning, renovasjon eller tjenesteyting.
§ 4.2 På gateplan ut mot Gamle Ringeriksvei er det kun tillatt med detaljhandel og bevertning eller annen publikumsrettet virksomhet. Renovasjonsrom tillates.
§ 4.3 Kundeadkomst til den enkelte virksomhet og adkomst til boligene skal være fra Gamle Ringeriksvei. Avstand mellom innganger skal være maksimalt 15 meter.
§ 4.4 Hvert kontor-, forretning- eller bevertningslokale skal ha egen, trappefri inngang direkte fra Gamle Ringeriksvei. Fasadene i første etasje mot Gamle Ringeriksvei skal ha en åpen karakter med utstrakt bruk av glass, unntatt rom til renovasjon.
§ 4.5 Det tillates ikke utkragede balkonger mot Gamle Ringeriksvei.

Bolig – blokkbebyggelse, felt B

- § 5.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 2350 m².
§ 5.2 Det skal være et tydelig skille mellom private terrasser og felles uteoppholdsareal på terreng, i form av for eksempel nivåforskjell eller vegetasjonsbuffer.
§ 5.3 Private balkonger mot tursti tillates utkraget maksimalt 1 m ut fra fasadelivet.
§ 5.4 Det tillates ikke utkragede balkonger mot Kleivveien.
§ 5.5 Kantsonen langs turstien skal opparbeides med innslag av vegetasjon som busker og trær.

Felles uteoppholdsareal, felt fU

- § 6.1 Felt fU skal være felles for felt B og BFK.
§ 6.2 Felt fU skal være tilgjengelig for allmennhetens ferdsel.
§ 6.3 Det skal opparbeides en tursti med grusdekke med bredde på 2 meter. Det tillates utforming med trapper der terrenget er bratt.
§ 6.4 Innenfor fU skal det plantes minst tre større trær med stammeomkrets på minimum 20 cm (7,5 cm i diameter) på utplantningstidspunktet.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

Fortau, felt fF

- § 7.1 Felles fortau med reguleringsbredde som vist i plankartet.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

- § 8.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres underjordisk parkeringsanlegg for biler, sykler, boder og tekniske anlegg.

Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse gis skal

- § 9.1 Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet være sikret.
§ 9.2 Ombygging av Gamle Ringeriksvei mellom Jens Rings vei og Bekkestuveien til bygate og torg være sikret.
§ 9.3 Høyder på gate/fortau/torg i Gamle Ringeriksvei være fastsatt.

Før bebyggelse kan tas i bruk

- § 10.1 Før boligene på felt B tas i bruk skal felles turvei felt fU, være ferdig opparbeidet.
§ 10.2 Før hvert bygg tas i bruk skal tilstøtende felles lekearealer, felles uteoppholdsarealer og andre fellesarealer være ferdig opparbeidet.
§ 10.3 Før bygning tas i bruk skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført.
§ 10.4 Før bebyggelsen tas i bruk skal fortau fF og fortau langs sørsiden av Gamle Ringeriksvei mellom Jens Rings vei og krysset med Frøytunveien være ferdigstilt.

Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokument «Illustrasjonsplan»	Dokid 5675876
Dokument «Fasadeoppriss nord»	Dokid 5677758
Dokument «Perspektiv fra Gamle Ringeriksvei, sett fra øst»	Dokid 5677759