Reguleringsplan for Gamle Ringeriksvei 30 m.fl.

Reguleringsbestemmelser
detaljregulering
PlanID: 2015018
Saksnummer: **15/31045**
Dokument: 5988799

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 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 mm.

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 Det tillates ikke takterrasse på øverste takflate innenfor hvert felt.

§ 3.4 Pergolaer for takterrasser kan tillates inntil 3,2 meter over regulert kotehøyde, innenfor maksimum 20 % av underliggende takflate, men ikke på byggenes øverste takflate innenfor hvert felt.

§ 3.5 Rekkverk skal utføres i transparente materialer og tillates oppført over maksimal kotehøyde. Det tillates rekkverk/skjerm i inntil 1,5 meters høyde på balkong som kan medregnes i MUA for å oppnå støynivå på L_{den} = 55 dB, jf. §3.15.

Plassering og utforming

§ 3.6 Bebyggelsen skal i sin helhet oppføres innenfor byggegrenser, og innenfor maksimale kotehøyder som vist på plankartet. Bebyggelsen skal ha flatt tak. 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 "Revidert fasadeoppriss nord" dokid 6104368.

§ 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 mot kryss Gamle Ringeriksvei x Kleivveien", dokid 6104463. 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 *a)* 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

b) For de to midterste leilighetene i 2. og 3. etasje i felt BFK (totalt fire boenheter) kan krav om at minst 50 % av antall rom i hver boenhet til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side og krav om at minst ett soverom skal ha vindu mot stille, frafalles. Avvik fra disse kvalitetskravene forutsetter at det gjennomføres bygningsmessige tiltak slik at støynivået blir L_{den} = 55 dB eller mindre utenfor soverommets vindu (dempet fasade).

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

Uteoppholdsareal

§ 3.16 Det skal avsettes minimum 35 m^2 MUA (minste uteoppholdsareal) pr. 100 m^2 BRA boligareal.

§ 3.17 Minimum 80 % av MUA skal være fellesareal og ligge på bakken. Herav skal 10 m^2 pr. boenhet avsettes til lek. Hovedandelen av uteoppholdsarealene skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Utformingen skal være i henhold til hovedgrepene i «Revidert illustrasjonsplan» dokid 6088578.

§ 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 m^2 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 m^2 BRA.

§ 3.26 Det skal etableres 1 parkeringsplass for bil pr. 100 m^2 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 m^2 BRA bolig. Det skal etableres minimum 1 parkeringsplass for sykkel pr. 100 m^2 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 sykkelvogner.

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 m^2 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 = 2050 m^2, hvorav inntil 300 m^2 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, med unntak av rom til renovasjon, skal ha en åpen karakter med utstrakt bruk av glass, og en innvendig takhøyde på minimum 2,9 meter.
§ 4.5 Det tillates ikke utkragede balkonger mot Gamle Ringeriksvei.

Bolig – blokkbebyggelse, felt B

§ 5.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 2350 m^2.
§ 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 «Revidert illustrasjonsplan»	Dokid 6088578
Dokument «Revidert fasadeoppriss nord»	Dokid 6104368
Dokument «Perspektiv mot kryss Gamle Ringeriksvei x Kleivveien»	Dokid 6104463