Reguleringsplan for Malmskriverveien 20

Reguleringsbestemmelser
detaljregulering
PlanID: 2021013
Saksnummer: **21/5164**
Dokument: 6174881

Planens hensikt

§ 1.1 Planen skal legge til rette for
- utbygging av videregående skole og kontor

§ 1.2 Planen skal sikre/ legge vekt på:
- Ny bebyggelse og uteområder med høy arkitektonisk kvalitet og god tilpasning til eksisterende bebyggelse og uteområder
- Etablering av en attraktiv allment tilgjengelig møteplass mot Malmskriverveien og jernbanen
- Høyne attraktiviteten på den eksisterende allment tilgjengelige gangforbindelsen til Otto Sverdrups plass

Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning.

§ 2.2 Til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan, jf. miljøprogram dokument 6036137.

§ 2.3 Overvann skal fordrøyes innenfor planområdet ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer, og fordrøyning i lukket fordrøyningsmagasin.

§ 2.4 Flomvei gjennom området skal opprettholdes, jf. overvannshåndtering dokument 6036149.

§ 2.5 Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann med flomveier.

§ 2.6 Til rammesøknad skal det utarbeides en samordnet plan som viser teknisk infrastruktur under bakken sammen med utomhusplan.

§ 2.7 Adkomstrett for Bane NOR skal videreføres.

§ 2.8 Utomhusplan skal utarbeides for felt GT og tilstøtende fortau og godkjennes i rammetillatelse. Utomhusplanen skal vise:
- Utforming og bruk av uteoppholdsarealer
- Nytt og eksisterende terreng
- Ulike typer vegetasjon med jorddybder
- Ny vegetasjon
- Håndtering av overvann og flomveier
- Parkering for sykkel
- Plassering av terrengforstøtninger, murer, trapper etc.
- Stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde
- Materialbruk
- Utforming og plassering av benker, belysning og skilt

Bestemmelser til arealformål

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

Kontor/tjenesteyting (1831)

Hovedgrep

§ 3.1 Bebyggelsens volumoppbygging og fasadeinndeling skal være i henhold til hovedgrepene i illustrasjonene i illustrasjonsprosjekt jf. dokument 6036121.

Grad av utnytting

§ 3.2 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 2350 m^2.

§ 3.3 Tenkte plan skal ikke medregnes i tillatt bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningenes bruksareal.

Høyder

§ 3.4 Over maksimal høyde kan det oppføres solcellepaneler.

Plassering og utforming

§ 3.5 Øverste plan skal være inntrukket og det tillates etablert takterrasse med utgang fra bebyggelsens øverste plan iht. hovedgrep i illustrasjonsprosjekt jf. dokument 6036121.

§ 3.6 De deler av takflaten som ikke etableres med solceller skal tilrettelegges som grønne tak.

§ 3.7 Bygningen må ha minst like høy arkitektonisk kvalitet som vist illustrasjonsprosjekt jf. dokument 6036121.

§ 3.8 Fasaden skal bestå av kontinuerlige horisontale bånd med tett materiale i naturstein, tegl eller annet keramisk materiale. Det skal være åpne fasader på bakkeplan mot felt GT.

§ 3.9 For øverste inntrukken etasje tillates takutstikk inntil 2 meter utover formålsgrense dog ikke utover bestemmelsesområde #1.

§ 3.10 Gjerde tillates ikke i noen del av planområdet. Unntak kan gjøres der det av sikkerhetsmessige grunner er behov for gjerde.

Parkering

§ 3.11 Det skal etableres 9 allment tilgjengelige parkeringsplasser for bil hvorav 2 HC plasser.

§ 3.12 Parkering kan tillates i tilstøtende bebyggelse innenfor samme eiendom (g/bnr. 7/274).

§ 3.13 Det skal etableres 20 sykkelparkeringsplasser på gateplan. I tillegg skal det etableres minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per 100 m^2 BRA. Disse skal plasseres under tak og kan tillates etablert i tilstøtende bebyggelse på eiendommen (g/bnr. 7/274), nærmest mulig bakkeplan og inngang. Sykkelparkering skal være tilpasset ulike type sykler som lastesykkel og sykkelvogn.

Teknisk infrastruktur

§ 3.14 Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmeanlegg og tilrettelegges for vannbåren varme og kjøling.

§ 3.15 Kabel- og ledningsanlegg skal legges i grunnen.

Atkomst

§ 3.16 Atkomst til parkering, renovasjon, varelevering og av-/påstigning skal skje via tilstøtende P-anlegg i Malmskriverveien 18.

§ 3.17 Atkomst til utearealer og bygg skal være universelt utformet.

Støy

§ 3.18 Støykrav skal innfris ihht. T-1442 for uteoppholdsareal på tak.

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

Gatetun (2014)

§ 4.1 Arealet skal opparbeides ihht. hovedgrepene i illustrasjonsplan med plangrense, jf. dokument 6036127.

§ 4.2 Vegetasjon skal være attraktiv for pollinerende insekter.

§ 4.3 Utforming 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.

§ 4.4 Utearealene skal gis en terrengmessig god overgang mot tilliggende områder utenfor planområdet.

§ 4.5 Utearealer, dekker, murer og møblering skal bestå av materialer og produkter med god kvalitet.

§ 4.6 Vegetasjonsarealer skal etableres med et vekstjordlag med minimum tykkelse som angitt under:
Gress og stauder: 40 cm vekstjordlag i hele plantefeltet
Busker: 70 cm vekstjordlag i hele plantefeltet
Trær: 100/80 cm vekstjordlag med volum på minimum 10 m^3 per tre.

§ 4.7 Det skal sikres en helhetlig løsning for belysning av planområdet.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

Bestemmelsesområde #1 – Utkraging, utforming

§ 5.1 Innenfor bestemmelsesområdet #1 tillates utkraging av bebyggelsen. Utkragingen tillates fra kote +18,2 opp til kote + 36,5 som vist i illustrasjonsprosjekt, jf. dokument 6036121.

Rekkefølgebestemmelser

Før igangsettingstillatelse gis

§ 6.1 Før igangsettingstillatelse gis skal bekjempingstiltak mot fremmede arter være utført.

§ 6.2 Før igangsettingstillatelse gis skal graveplan være utarbeidet og godkjent av Bane NOR.

Før bebyggelse kan tas i bruk

§ 7.1 Før bebyggelse tas i bruk skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført.

§ 7.2 Før bebyggelse tas i bruk skal tiltak for sikring og avbøtende tiltak mot støy, strukturlyd og vibrasjoner være gjennomført.

§ 7.3 Før bebyggelse tas i bruk skal gatetun felt GT og fortau være opparbeidet.

§ 7.4 Før bebyggelsen tas i bruk skal trafikkløsning og parkering være etablert.

Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokument 220819 Illustrasjonsprosjekt	DokID 6036121
Dokument L_70_10_002_ILLUSTRASJONSPLAN MED PLANGRENSE	DokID 6036127
Dokument L_70_80_003_OVERVANNSHÅNDTERING	DokID 6036149
Dokument Miljøprogram Malmskriverveien NRG plansak rev 1	DokID 6036137