



Reguleringsplan for Gamle Ringeriksvei 30 mfl.

Reguleringsbestemmelser
detaljregulering
PlanID: 2015018
Saksnummer: 15/31045
Dokument: 7019777

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
 - bevaring av naturverdier innenfor formålet grønnstruktur
 - allment tilgjengelig snarvei og fortau

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.
- § 2.2 Til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan, jf. miljøprogram dokument 6713812.
- § 2.3 Til søknad om igangsettingstillatelse skal det fremlegges dokumentasjon/ marksikringsplan som viser hvordan vegetasjon og terreng som skal bevares innenfor felt f_N beskyttes og ivaretas i anleggsfasen.

Utomhusplan

- § 2.4 Utomhusplan skal utarbeides for hele 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

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

Vann, avløp og overvann

§ 2.6 Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer.

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

Belysning og skilt

§ 2.8 Til rammesøknad for bebyggelse skal det utarbeides belysningsplan og skiltplan.

Bestemmelser til arealformål

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

Bolig – blokkbebyggelse, felt B

Utnyttelse og arealformål

§ 3.1 Tillat bruksareal skal ikke overstige BRA = 3300 m², hvorav inntil 150 m² BRA kan benyttes til forretning, kontor, bevertning og/eller tjenesteyting.

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

Høyder

§ 3.3 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.

§ 3.4 Det tillates ikke takterrasse på øverste takflate.

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

§ 3.6 Rekkverk skal utføres i transparente materialer og tillates oppført over regulert 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. §3.19.

Plassering, utforming og bruk

§ 3.7 Bebyggelsen skal i sin helhet oppføres innenfor byggegrenser, og innenfor maksimale kotehøyder som vist på plankartet. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Mot Gamle Ringeriksvei vil formålsgrense være lik byggegrense.

- § 3.8 Bebyggelse mot Gamle Ringeriksvei skal plasseres med innganger direkte fra fortau. Kundeadkomst til den enkelte virksomhet skal være fra Gamle Ringeriksvei. Avstand mellom innganger skal være maksimalt 15 meter.
- § 3.9 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.
- § 3.10 På gateplan ut mot Gamle Ringeriksvei er det kun tillatt med detaljhandel, bevertning eller annen publikumsrettet virksomhet. Renovasjonsrom tillates i første etasje med adkomst fra kortsiden av bygget.
- § 3.11 Adkomst til boligene skal være fra Gamle Ringeriksvei og Kleivveien. Inngang fra hjørnet av bygget litt inn i Kleivveien skal ha gjennomgang i 1. etasje til felles uteoppholdsareal i bakgård.
- § 3.12 Overbygget sykkelparkering, trafo, nettstasjon og pergolaer tillates utenfor byggegrense. Nettstasjon tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrænse og plassering skal tilrettelegges for fremkommelighet for nødvendig nyttetransport.
- § 3.13 Materialbruk og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele. Fasadematerialer skal være av høy kvalitet. Hovedmaterialer skal være tegl og treverk i jordfarger. Det skal sikres et variert fasadeuttrykk ved bruk av ulik detaljering, farge og materialbruk. Bygningene må ha minst like høy arkitektonisk kvalitet som vist i illustrasjon " Perspektiv mot kryss", dokument 6713792. Hjørne mot krysset Kleivveien x Gamle Ringeriksvei skal ha en buet/avrundet fasade.
- § 3.14 Utformingen skal bidra til å redusere høydevirkningen av bygningsvolumene. Fasade langs Gamle Ringeriksvei og Kleivveien skal brytes opp for å unngå monotoni, med en volumoppbygging i henhold til hovedgrepene i illustrasjon " Perspektiv mot kryss", dokument 6713792.
- § 3.15 Boenheter med ensidig orientering mot nord og nordøst er ikke tillatt.
- § 3.16 Bebyggelse skal ha minimum 50 % grønne tak.

Støy

- § 3.17 Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor fasade opptil $L_{den} = 70$ dB fra veitrafikk.
- § 3.18 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
- § 3.19 Støynivå på areal som medregnes i MUA skal ikke overstige $L_{den} = 55$ dB.
- § 3.20 Tillatte avvik fra støykravene:
- a) For den midterste gjennomgående leiligheten i 2. og 3. etasje mot Gamle Ringeriksvei (totalt to 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 side, frafalles.
 - b) For hjørneleiligheter i 2. og 3. etasje mot Gamle Ringeriksvei og Kleivveien (totalt to boenheter) tillates inntrukket balkong, mot Kleivveien med utforming som gir stille side. For leilighetene kan krav om minst ett soverom mot stille side frafalles.
 - c) Avvik fra kvalitetskravene i § 3.18 forutsetter at det gjennomføres bygningsmessige tiltak slik at støynivået blir $L_{den} = 55$ dB eller mindre utenfor soverommets vindu (dempet fasade).

Uteoppholdsareal

- § 3.21 Det skal avsettes minimum 35 m² MUA (minste uteoppholdsareal) pr. 100 m² BRA boligareal.
- § 3.22 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» dokument 6713787.
- § 3.23 Hver boenhet skal ha privat balkong, terrasse eller takterrasse. Balkonger må oppføres innenfor byggegrensene. Det tillates ikke utkragede eller inntrukne balkonger mot Gamle Ringeriksvei, Kleivveien eller nabobebyggelse i sør, med unntak av hjørneleilighet mot kryss, jf. § 3.20 b.
- § 3.24 Det skal være tydelig skille mellom private terrasser og felles uteoppholdsareal på terreng, i form av for eksempel nivåforskjell eller vegetasjonsbuffer.
- § 3.25 Minimum 30 % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst fem timer ved jevndøgn.
- § 3.26 Uteareal på underjordisk konstruksjon/takterrasse skal overdekkes 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: | 100/80 cm vekstjordlag i en utstrekning på minimum 10 m ³ pr. tre |
- § 3.27 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.
- § 3.28 Private uteplasser på terreng skal avgrenses mot felles utearealer med hekker/beplantning eller lave murer med maksimal høyde 0,5 meter.
- § 3.29 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.
- § 3.30 Innenfor feltet skal det plantes minst tre større trær med stammeomkrets på minimum 25 cm på utplantningstidspunktet.

Parkering for sykkel og bil

- § 3.31 Det kan for forretning etableres inntil 0,7 parkeringsplass og for kontor inntil 0,25 parkeringsplasser for bil pr. 100 m² BRA.
- § 3.32 Det skal etableres maksimalt 0,8 parkeringsplass for bil pr. 100 m² BRA bolig.
- § 3.33 Krav til antall parkeringsplasser kan reduseres med inntil 25 % dersom det etableres bildelingsordning. Delingsplassene inkluderes i kravet til antall parkeringsplasser.
- § 3.34 Krav til antall parkeringsplasser kan reduseres med inntil 20 % for den andel av leilighetene som er under 50 m².
- § 3.35 Minst 10 % av plassene skal være tilgjengelig for besøksparkering.
- § 3.36 Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være for forflytningshemmede.
- § 3.37 Alle parkeringsplassene i parkeringsanlegget skal tilrettelegges med eget ladepunkt for elbil.
- § 3.38 Det skal etableres minimum 3 parkeringsplasser for sykkel pr. 100 m² BRA bolig. Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser for sykkel pr. 100 m² BRA kontor og forretning.
- § 3.39 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.
- § 3.40 Det skal settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reperasjonsareal med vann og sluk eller oppbevaring av ekstrautstyr.

Avkjørsler

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

Leilighetsfordeling

§ 3.42 Det skal være varierte boligstørrelser innenfor området.

§ 3.43 Mellom 15 % og 20 % av leilighetene skal være mellom 30 og 50 m² BRA.

Renovasjon

§ 3.44 Renovasjonsløsning skal være integrert i bygningsmassen. Henting av avfall skal skje fra vareleveringslomme i Gamle Ringeriksvei.

Energi

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

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

Fortau, felt f_F

§ 4.1 Fortauet skal være tilgjengelig for allmenhetens ferdsel og opphold.

Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

Naturområde, felt f_N

§ 5.1 Innen området skal terreng, vegetasjon og naturmangfold bevares.

§ 5.2 Skjøtsel skal opprettholde og styrke naturtypene "frisk lågurtedellauskog" og "gammel furuskog med gamle trær". Hogst og annen skjøtsel som forringer naturverdiene i området er ikke tillatt.

§ 5.3 Naturområde felt f_N er felles for felt B. Naturområdet skal være tilgjengelig for allmenhetens ferdsel og opphold.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

Bestemmelsesområde #1 Parkeringskjeller (Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg)

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

Bestemmelsesområde #2 Snarvei (Utforming)

§ 7.1 Bestemmelsesområdet skal være tilgjengelig for allmenhetens ferdsel.

§ 7.2 Det skal sikres opparbeidelse av snarvei med grusdekke med bredde på 2 meter som forbinder Kleivveien med Frøytunveien. Det tillates utforming med trapper der terrenget er bratt.

§ 7.3 Kantsonen langs snarveien skal gjennom felt B opparbeides med innslag av vegetasjon som busker og trær.

§ 7.4 Snarveien må etableres uten å gå på bekostning av kartlagte naturverdier i felt f_N.

Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse gis skal:

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

Før igangsettingstillatelse gis skal:

- § 9.1 Bekjempingstiltak mot fremmede arter være utført. Bekjempelse og håndtering av plantemateriale og infiserte masser skal skje etter oppdatert fagkunnskap.

Før bebyggelse kan tas i bruk

- § 10.1 Før boligene tas i bruk skal snarvei i bestemmelsesområde #2, mellom Kleivveien og Frøytunveien, 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 bebyggelsen tas i bruk skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført.
- § 10.4 Før bebyggelsen tas i bruk skal fortau, felt f_F og fortau langs sørsiden av Gamle Ringeriksvei mellom Jens Rings vei og krysset med Frøytunveien, være ferdigstilt.

Dokumenter som det henvises til i bestemmelsene

| | |
|---------------------------------|---------------|
| Dokument «Illustrasjonsplan» | DokID 6713787 |
| Dokument «Miljøprogram» | DokID 6713812 |
| Dokument «Perspektiv mot kryss» | DokID 6713792 |