



Reguleringsplan for Kleivveien nord - områderegulering

Reguleringsbestemmelser
områderegulering
PlanID: 2016032
Saksnummer: 16/12344
Dokument: 5403816

Planens hensikt

§ 1.1 Planen skal legge til rette for;

- utbygging av et variert og bilfritt boligområde med høy tetthet
- forretninger og bevertning i første etasje på gateplan
- en allment tilgjengelig park
- allment tilgjengelige gangforbindelser gjennom området

§ 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
- varierte leilighetsstørrelser og leilighetstyper og fellesfunksjoner for boligene
- bevaring av Kleivveien 5 med nære omgivelser
- etablering av gode møteplasser og steder for lek og opphold
- åpen overvannshåndtering
- god tilpasning til omgivelsene

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 jf. miljøprogram, dokument 4801819.

Vann, avløp overvann

§ 2.2 Det skal avsettes areal innenfor planområdet slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tiliggende arealer. Større nedbørsmengder skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av en kombinasjon av grønne tak, regnbed, grøfter og åpne og/eller lukkede fordrøyningsarealer som tåler midlertidig oversvømmelse.

§ 2.3 Til rammesøknad skal det utarbeides plan for vann, avløp og overvann.

Belysning og skilt

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

Blågrønn faktor

- § 2.5 Til rammesøknad skal blågrønn faktor beregnes. Blågrønn faktor innenfor planområdet samlet skal være minimum 0,7.

Uteoppholdsareal

- § 2.6 Hovedandelen av uteoppholdsarealene skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Utformingen skal være i henhold til hovedgrepene i illustrasjonsplan dokument 5217750.
- § 2.7 Uteoppholdsarealene skal ha et definert skille mellom allment tilgjengelige, felles og private rom.
- § 2.8 Det skal avsettes minimum 35 m² uteoppholdsareal MUA per 100 m² BRA, hvorav minimum 80 % skal være fellesareal og ligge på bakkeplan, eller lokk i nivå gate/terreng.
- § 2.9 Støynivå på areal som medregnes i MUA skal ikke overstige L_{den} 55 dB.
- § 2.10 Minimum 30 % av felles uteoppholdsareal skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.
- § 2.11 Minimum en fjerdedel av felles uteoppholdsareal skal avsettes til lek. Lekearealene skal være sammenhengende og ha en solrik plassering.
- § 2.12 Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på terreng, balkong eller takterrasse.
- § 2.13 Gjerde tillates ikke innenfor noen del av planområdet. Unntak kan gjøres der det av sikkerhetsmessige grunner er behov for gjerde.
- § 2.14 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.
- § 2.15 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.
- § 2.16 Fordrøyningsløsninger for overvann skal utformes slik at de stimulerer til lek, jf. § 2.2.
- § 2.17 Uteareal på underjordisk konstruksjon skal overdekkes med et vekstjordlag med minimum tykkelse og utstrekning som angitt under:
- | | |
|-------------------|---|
| Gress og stauder: | 30 cm vekstjordlag i hele plantefeltet |
| Busker: | 50 cm vekstjordlag i hele plantefeltet |
| Trær: | 80 cm vekstjordlag i en utstrekning på minimum 5 m ² per tre |

Utomhusplan

- § 2.18 Overordnet utomhusplan skal utarbeides for hele planområdet og godkjennes ved første rammetillatelse.
- Planen skal vise etappevis utbygging av de enkelte felt, herunder eventuell midlertidig og fasevis etablering av utearealer og gang og sykkelveier innenfor - og gjennom området i byggeperioden.
- § 2.19 Utomhusplan skal utarbeides for hvert felt og skal godkjennes i rammetillatelsen.
- § 2.20 Utomhusplanene skal vise:
- Utforming og bruk av privat, felles og allment tilgjengelig uteoppholdsareal
 - Nytt terreng med overgang til tiliggende områder, trapper og eventuelle forstøtningsmurer med angitt høyde.
 - Ulike typer vegetasjon (planteplan) med jorddybder.
 - Løsning for håndtering av overvann og flomveier.
 - Interne forbindelser; kjørbart areal, gang- og sykkelforbindelser
 - Materialbruk
 - Bil og sykkelparkering.
 - Areal for av- og pålessing, varelevering, renovasjon, utrykningskjøretøy og brannbil.
 - Plassering av tekniske installasjoner, som nettstasjon, renovasjon mm.

Utnyttelse

- § 2.21 Areal under terreng/gårdsrom på lokk og plan som ligger helt under eller har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, medregnes ikke i tillatt bruksareal, BRA.

Anleggsfasen

- § 2.22 Med søknad om rammetillatelse skal det innleveres plan for trinnvis utbygging av planområdet.
- § 2.23 Med søknad om igangsettingstillatelse skal det innleveres plan for plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser og kjøremønster for anleggstrafikk. Det skal redegjøres for sikring av bevaringsverdig vegetasjon og terreng i anleggsperioden

Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg, felt BFK 1-3 og B1-3

Hovedgrep

- § 4.1 Bebyggelsens hovedgrep skal være sirkulær med tre punkthus inne på området, nedtrapping mot Bekkestua sentrum og Bekkestuveien, og bruk av naturlige materialer, som tegl og tre. Bygningenes plassering, høyde og utforming skal være i henhold til hovedgrepene i takplan dokument 5217748 og illustrasjoner fasader, dokument 5217745, 5217746 og 5217747 og perspektiver, dokument 5217751.

Utnyttelse

- § 4.2 Oppbygg på tak og overbygget sykkelparkering, trafoer, pergolaer og parkering på terreng kommer i tillegg til maks. tillatt bruksareal, BRA.

Plassering

- § 4.3 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet Overbygget sykkelparkering, pergolaer og tekniske anlegg som trafoer, søppelnedkast og utlufting kan tillates utenfor byggegrense.

Høyder

- § 4.4 Takoppbygg for heis og tekniske anlegg kan tillates inntil 1,5 meter over maksimal kotehøyde, som vist på plankartet, på inntil 20% av takflaten. Takoppbygg på bygg innenfor felt B1 og BFK1-3 skal trekkes minimum 2 meter tilbake fra gesims mot Gamle Ringeriksvei og Bekkestuveien. Takoppbygg tillates ikke på bygg innenfor felt B2 og bygg 1 og 2 innenfor felt B3. Det tillates ikke takterrasse på øverste tak på den enkelte bygning.

Plassering og utforming

- § 4.5 Det skal være varierte boligstørrelser innenfor området.
- § 4.6 15-20% av leilighetene skal være studioleiligheter i størrelsesorden 25-50 kvm.
- § 4.7 Svalgang tillates ikke.
- § 4.8 Ensidig orienterte leiligheter mot sektoren mellom nord og øst (0-90 grader) tillates ikke.
- § 4.9 Materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele, men med variasjon. Bygningene må ha minst like høy arkitektonisk

kvalitet som vist på illustrasjoner fasader, dokument 5217745, 5217746 og 5217747 og perspektiver dokument 5217751. Farge og materialbruk skal være i henhold til hovedgrepene i illustrasjoner fasader og perspektiver nevnt i forrige setning. Utformingen skal bidra til å redusere høydevirkningen av bygningsvolumene.

§ 4.10 Bebyggelsen skal ha minimum 50 % grønne tak.

§ 4.11 Første etasje mot gate og torg innenfor felt BFK 1-3 skal ha trappefri adkomst fra tilstøtende fortau/torg og en åpen karakter med utstrakt bruk av glass i fasaden. Bruken skal være detaljhandel, bevertning eller annen publikumsrettet virksomhet.

Energi

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

Parkering

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

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

§ 4.15 Krav til antall parkeringsplasser kan reduseres med inntil 20 % dersom det etableres bildelingsordning.

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

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

§ 4.18 Alle parkeringsplasser i parkeringsanlegg skal tilrettelegges med eget ladepunkt for elbil.

§ 4.19 Det skal etableres 3 parkeringsplasser for sykkel per 100 m² BRA.

§ 4.20 Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak. Sykkelparkering skal være tilpasset ulike type sykler, som lastesykkel og sykkelvogn.

§ 4.22 Sykkelparkering skal plasseres nær oppganger og innganger.

Støy

§ 4.23 Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor fasade opptil L_{den} 70 dB.

Kvalitetskrav for støyfølsomt bruksformål:

- Alle boenheter har en stille side.

- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side.

- Minimum 1 soverom skal ligge mot stille side.

Krav om stille side kan frafalles dersom det gjennomføres bygningsmessige tiltak slik at støynivået blir L_{den} 55 dB eller mindre (utenfor vindu). Dette kravet gjelder for minst 50 % av antall rom med støyfølsom bruk og minst ett soverom.

Renovasjon

§ 4.24 Renovasjonsløsning skal være integrert i bygningsmassen eller løses ved nedgravde avfallscontainere.

Bestemmelser til arealformål

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

Bolig – blokkbebyggelse, felt B1

§ 5.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 2700 m².

Bolig – blokkbebyggelse, felt B2

- § 6.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 1600 m².
Bygget skal utformes med saltak med minimum 10 grader takvinkel med fasader som i hovedsak skal ha trekledning.

Bolig – blokkbebyggelse, felt B3

- § 7.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige 12 400 m² BRA.
Bygg 1 og 2 skal utformes med saltak med minimum 10 grader takvinkel med fasader som i hovedsak skal ha trekledning.

Bolig/ forretning/ kontor, felt BFK1

- § 8.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige 2 700 m² BRA.
§ 8.2 På gateplan er det kun tillatt med detaljhandel og bevertning eller annen publikumsrettet virksomhet.
§ 8.3 Kundeadkomst til den enkelte virksomhet og adkomst til boligene skal være direkte fra Bekkestuveien.

Bolig/forretning/kontor, felt BKF 2 og BKF 3

- § 9.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige 6000 m² BRA.
§ 9.2 På gateplan er det kun tillatt med detaljhandel og bevertning eller annen publikumsrettet virksomhet.
§ 9.3 Kundeadkomst til den enkelte virksomhet og adkomst til boligene skal være direkte fra Gamle Ringeriksvei. Avstand mellom innganger skal være maksimalt 15 meter.

Uteoppholdsareal, felt fU

- § 10.1 Feltet skal være felles for felt B1-3 og felt BFK1-3
§ 10.2 Feltet skal være tilgjengelig for allmenhetens ferdsel og opphold.
§ 10.3 Bygningene innenfor hensynsone bevaring kulturmiljø (H570) skal brukes som felleslokale for beboerne innenfor planområdet og/eller publikumsrettede funksjoner.

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

Gang- /sykkelveg, felt oSGS1 og oSGS2

- § 11.1 Gang- og sykkelveier skal opparbeides med maksimal stigning 1:12.

Annet veiareal, felt oA

- § 11.2 Trafo og to parkeringsplasser for omsorgstjenesten ol. kan plasseres innenfor feltet.

Bestemmelser til hensynssoner

Sikrings-, støy- og faresone (pbl. § 11-8 a)

Sikringsone for veikulvert, H190

- § 11.1 Utsprengning/utgraving av eiendommer i mindre avstand enn 100 m fra tunnel eller veikulvert er ikke tillatt uten samtykke fra veimyndigheten. Innenfor sikringssonen 20 m til

hver side av senterlinje til veikulvert skal det foreligge teknisk plan som skal godkjennes av veimyndigheten før tiltaket kan godkjennes.

Særlige hensyn til landbruks, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

Bevaring kulturmiljø, H570

- § 13.1 De to bygningenes eksteriør tillates ikke endret, men kan tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningenes historie.
- § 13.2 Ved vedlikehold og utbedring skal kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til de to bygningenes ytre bevares. Byggets takform, form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming og øvrige bygningsdetaljer skal bevares. Originale bygningsdeler skal bevares.
- § 13.3 Eksisterende store trær vist på illustrasjonsplan, dokument 5184177 skal bevares/erstattes.
- § 13.4 Vekstjordlaget skal ha en minimums tykkelse over den underjordiske konstruksjonen på 100 cm og en utstrekning på minimum 10m² per tre som erstattes.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

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

Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse gis skal:

- § 15.1 Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet være sikret.
- § 15.2 Ombygging av Gamle Ringeriksvei fra krysset med Jens Rings vei til og med krysset med Bekkestuveien til bygate og torg være sikret.
- § 15.3 Høyder på gate/fortau/torg i Gamle Ringeriksvei og Bekkestuveien være avklart.
- § 15.4 Etablering av fordrøyningsbasseng for overvann i krysset mellom Bekkestuveien og Gamle Ringeriksvei være sikret.

Før bebyggelsen tas i bruk:

- § 16.1 Før bebyggelsen i det enkelte felt tas i bruk skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført
- § 16.2 Før bebyggelsen i det enkelte felt tas i bruk skal felles uteoppholdsarealer innenfor feltet, samt en forholdsmessig andel av tilstøtende felt (innenfor planområdet) være opparbeidet.
- § 16.3 Før bebyggelsen i siste byggetrinn tas i bruk skal felt fU og felt oGS1 og 2 og felt oA være ferdig opparbeidet.
- § 16.4 Før bebyggelsen tas i bruk skal regulert fortau langs Bekkestuveiens sørside fra krysset med Gamle Ringeriksvei til Kleivveien være opparbeidet.

Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Miljøprogram, dokument 4801819
- Illustrasjonsplan, dokument 5217750
- Takplan, dokument 5217748
- Illustrasjon fasader A og B, dokument 5217745
- Illustrasjon fasader C og D, dokument 5217746
- Illustrasjon fasade E, dokument 5217747
- Perspektiver, dokument 5217751