



Brit Grytbaks veg 16, 18 og 22, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 04.08.2022
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Voll Arkitekter AS datert 28.08.2018, sist revidert 05.07.2022

§ 2. FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende uterom, parkering og boder i sokkel og kjeller.

Trafikksikker infrastruktur skal oppnås ved å fysisk skille turveg fra kjøreveg og ved å etablere et bredere fortau langs hele Brit Grytbaks veg.

Området reguleres til (benevnelse i parentes viser til felt på plankartet):

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B1, B2 og B3)
- Tjenesteyting (o_T)
- Renovasjonsanlegg (f_R)
- Uteoppholdsareal (UOA)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (o_KV, f_KV1 og f_KV2)
- Fortau (o_FT og f_FT)
- Gatetun (f_GT)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (f_AVT)
- Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG og f_AVG)

Grønnstruktur

- Turveg (o_TV1 og o_TV2)
- Friområde (o_FRI)

Hensynssoner

- Sikringssone, frisikt H140
- Infrastruktursone, krav vedrørende offentlig ledningsnett H410

Bestemmelsesområder

- #1 Parkeringskjeller og boder
- #2 Støttemurer og terrengbearbeiding

- #3 Trapp i terreng

§ 3. FELLES BESTEMMELSER

3.1. Støttemurer og terrengbearbeiding

- Støttemurer som er vist på plankartet tillates oppført med høyde inntil 1,5 meter.
- Støttemurer inntil 1,5 meter, skjæringer og fyllinger for fjellsikring tillates etablert innenfor plangrensen, inntil 1 meter fra nabogrenser.
- Innen område for felles renovasjonsanlegg (f_R) tillates oppført støttemur som angitt på plankartet, med høyde inntil 3 meter.

3.2. Beplantning

Det skal beplantes mot mur ved renovasjon (f_R) og øst i felt f_GT.

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1. Boligbebyggelse (B1, B2 og B3)

4.1.1. Boligbebyggelse (B1)

4.1.1.1. Grad av utnyttning

Maksimalt tillatt bruksareal innenfor B1 skal samlet ikke overstige 3530 m² BRA.

Det skal være en arealutnyttelse på minimum 24 og maksimum 48 boliger.

Tenkte plan og bruksareal (BRA) til parkering og boder som er helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes.

4.1.1.2. Plassering av bebyggelse og anlegg

Takflater og beslag tillates å stikke inntil 0,1 m utenfor angitte byggegrenser på plankartet.

På bygg B på plankartet tillates det at maks to balkonger på vestfasader går inntil 2,5 m utenfor byggegrenser. På bygg C på plankartet tillates det at maks to balkonger på vestfasader går inntil 1,5 meter utenfor byggegrenser.

Parkering skal plasseres i kjeller innenfor bestemmelsesområde #1 som angitt på plankartet.

Det skal plasseres en utendørs snuplass sør i felt B1. Plassen skal ha atkomst direkte fra felt f_KV2.

4.1.1.3. Høyde på bebyggelsen og bruk av takflater

Bebyggelsens maksimale gesimshøyder er angitt med kotehøyder på plankartet.

- Alle takflater angitt med c1 + kan nyttes til uteoppholdsareal.
- Takflater angitt med c2 + kan ikke nyttes til uteoppholdsareal og skal tilsås eller ha lav beplantning. Innenfor arealet angitt med c2 +177 tillates det likevel etablert takterrasser, forutsatt at disse ikke legges høyere enn kote +173,5 og at de plasseres mot vest i bygg B og C på plankartet.
- Heishus og takoppbygg med tekniske installasjoner tillates oppført inntil 0,7 m over regulerte gesimshøyder. Ev. ventilasjonsanlegg og til-luft må integreres i samlet form på heishus eller takoppbygg, og til-luft må være vendt vekk fra eiendommer GNR/BNR: 47/165 og 52/58.
- Heishus tillates ikke å ha en individuell størrelse på mer enn 12 m² BYA pr. heishus. Det tillates i alt inntil tre heishus over regulerte gesimshøyder. Heishus skal legges innenfor takflater angitt med c2 og c3 på plankartet.
- Ventilasjonshetter og tilsvarende installasjoner på tak tillates ikke som frittstående (ikke innbyggede) konstruksjoner, og tillates ikke ført over tak angitt med c2 på plankartet.

4.1.1.4. Utforming av bebyggelsen

- Bebyggelsen skal oppføres med flate tak.
- Det tillates ikke bruk av svalganger.
- Det tillates ikke bruk av balkonger eller franske balkonger på østfasade mot eiendommene GNR/BNR: 47/165 og 52/58.
- Det tillates ikke gulv til tak-vinduer på fasader vendt direkte mot eiendommer GNR/BNR: 47/141, 47/165 og 52/58.
- Øverste etasje i planlagt bebyggelse skal ha maksimum 25 % andel vinduer på fasader mot nord og øst.
- Det tillates ikke vinduer i øverste etasje på trapperom i bygg B og bygg C.
- Det skal være en variasjon i materialbruk og/eller farger fra bygg til bygg. Fasader skal utføres i matte materialer i mørke, avdempede jordfarger. Hvert enkelt byggs fasader skal behandles helhetlig.
- Det tillates ikke, mot eiendommene GNR/BNR: 47/165 og 52/58, montert utelys som medfører blanding av eiendommene GNR/BNR: 47/165 og 52/58.

4.1.1.5. Boligsammensetting

Leiligheter innenfor felt B1 skal ha følgende boligsammensetting:

- Til sammen kan ett-roms- og to-roms-boliger utgjøre maksimum 40 % av boligene, hvorav maksimum 10 % kan være ett-roms.
- Minimum 30 % av boligene innenfor planområdet skal være tre-roms.
- Minimum 5 % av boligene innenfor planområdet skal være fire-roms.

4.1.1.6. Boligkvalitet

Det tillates ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger.

4.1.1.7. Uterom og utearealer

- Samlet uterom for boliger skal være minimum 50 m² pr. 100 m² BRA bolig-areal eller pr. boenhet, hvorav min. halvparten skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og uteoppholdsareal.
- Takflater med regulerte høyder c1 + 161,5 og c1 + 164,5 inngår som del av uterom på terreng. Det må opparbeides en utvendig trapp som gir forbindelse mellom de to førnevnte takflater.
- Uterommene må dimensjoneres med variert jorddekketykkelse på 30–80 cm jordoverdekning, slik at området kan beplantes med gress/busker/trær.
- På takflate markert c1 + 161,5 må takterrasse legges minimum 17,5 m fra husvegg på eksisterende bolig på Brit Grytbaks veg 20 (GNR/BNR 47/152).
- Det skal, mellom bygg B og bygg C på plankartet, etableres en trapp med hvilerepos.
- Felles uterom skal ha universell utforming og god fysisk og visuell kontakt med omgivelsene.
- Skråninger og overganger mellom tomter skal beplantes.
- Uterom sør i felt B1 må ha en trinnfri overgang til felt f_KV2 på plankartet.

4.1.1.8. Parkering

Det skal etableres 0,8 – 1,0 parkeringsplass for bil og minimum 2,5 oppstillingsplasser for sykkel pr. 70 m² BRA boligareal eller pr. boenhet.

Minimum 5% av parkeringsplassene skal utformes slik at de er tilpasset bevegelseshemmede.

Minimum 80 % av sykkeloppstillingsplassene skal etableres i parkeringsanlegg innendørs.

4.1.1.9. Innendørs snumulighet

Kjøreveg f_KV1 skal forlenges fra avkjørselspil på plankartet og inn i felt B1. Veggen skal avsluttes med snumulighet dimensjonert for bil på 6 meters lengde. Snumulighet skal plasseres i innendørs parkeringsanlegg.

4.1.1.10. Nettstasjon

Nettstasjon tillates etablert innenfor felt B1 på plankartet.

4.1.2. Boligbebyggelse (B2)

Området skal nyttes til boligformål.

4.1.3. Boligbebyggelse (B3)

Området skal nyttes til boligformål. Det tillates arrondering og fylling med en høyde på inntil 3,5 meter over eksisterende terreng innen B3.

4.2. Tjenesteyting (o_T)

Området skal nyttes til offentlig tjenesteyting.

4.3. Renovasjonsanlegg (f_R)

Boligene innenfor planen skal ha nedgravde containere for tre fraksjoner.

f_R skal benyttes til felles avfallsanlegg for alle boliger innenfor felt B1 og for Brit Grytbaks nr. 20 (GNR/BNR: 47/152 og 52/63) og nr. 24 (GNR/BNR: 47/141).

Nedenfor støttemuren skal anlegget ha terrenghøyde som angitt på plankartet +/- 0,5 meter.

Renovasjonsanlegget skal legges på samme nivå som f_GT.

4.4. Uteoppholdsareal (UOA)

Området skal nyttes til uteoppholdsareal og beplantning for felt B1. Det tillates opparbeidet privat uteoppholdsareal for enkelt-leiligheter med direkte atkomst fra bygg A på plankartet.

§ 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1. Kjøreveg (o_KV, f_KV1 og f_KV2)

5.1.1. Offentlig kjøreveg (o_KV)

Kjøreveg o_KV på plankartet skal være offentlig.

5.1.2. Felles kjøreveg (f_KV1 og f_KV2)

Felles kjøreveger (f_KV1 og f_KV2) skal være felles for alle boliger i felt B1 på plankartet og for Brit Grytbaks veg nr. 20 (GNR/BNR: 47/152 og 52/63) og nr. 24 (GNR/BNR: 47/141).

5.2. Fortau (o_FT og f_FT)

5.2.1. Offentlig fortau (o_FT)

Fortau o_FT på plankartet skal være offentlig.

5.2.2. Felles fortau (f_FT)

Felles fortau (f_FT) skal være felles for alle boliger i felt B1 på plankartet.

Den søndre avslutningen av fortauet skal opparbeides med trapp ned til felt o_TV1 på plankartet.

5.3. Gatetun (f_GT)

Felles gatetun (f_GT) skal være felles for alle boliger i felt B1.

Det skal anlegges felles gatetun som vist på plankartet. Området skal nyttes til snuplass og oppstillingsplass for renovasjonsbil.

Felt f_GT skal, ved bebyggelsens innganger, ha høyde som angitt på plankartet +/- 0,5 meter. Felt f_GT skal ha annet belegg enn kjøreveg f_KV1 og mot bygg A i øst skal det etableres beplantning.

5.4. Annen veggrunn – tekniske anlegg (f_AVT)

Annen veggrunn – tekniske anlegg (f_AVT) skal være felles for alle boliger i felt B1 på plankartet.

5.5. Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG og f_AVG)

Det skal anlegges annen veggrunn – grøntareal som vist på plankartet.

Arealene skal tilsåes.

5.5.1. Offentlig annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)

Felter o_AVG på plankartet skal være offentlige.

5.5.2. Felles annen veggrunn – grøntareal (f_AVG)

Felter f_AVG på plankartet skal være felles.

§ 6. GRØNNSTRUKTUR

6.1. Turveg/skiløype (o_TV1 og o_TV2)

o_TV1 og o_TV2 skal opparbeides som turveg og skal være offentlige.

6.2. Friområde (o_FRI)

Det skal anlegges offentlig friområder som vist på plankartet. Arealene skal tilsåes og beplantes.

§ 7. HENSYNSSONER

7.1. Sikringssone, Frisikt (H140)

Innen sikringssonene for frisikt, H140, tillates ikke faste sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

7.2. Infrastruktursone, krav vedrørende offentlig ledningsnett (H410)

Det tillates ikke tiltak i hensynssoner for offentlig ledningsnett (H410) som hindrer drift og vedlikehold av eksisterende ledninger. Det tillates etablering av nye offentlige og private ledninger innenfor hensynssonen.

§ 8. BESTEMMELSESONMRÅDER

8.1. Bestemmelsesområde #1 Parkeringskjeller og boder

Det skal etableres parkeringskjeller, inkl. boder, tekniske rom mv. innenfor bestemmelsesområdet.

8.2. Bestemmelsesområde # 2 støttemurer og terrengbearbeiding

Innenfor bestemmelsesområde #2 på plankartet skal det, mellom planlagt bebyggelse og eiendommen GNR/BNR: 47/165, etableres min. to støttemurer.

Innenfor bestemmelsesområde #2 på plankartet skal det, mellom planlagt bebyggelse og eiendommen GNR/BNR: 52/58, etableres min. tre støttemurer. Den øverste støttemuren mot GNR/BNR: 52/58 skal avsluttes på kote +174,5.

Støttemurer tillates oppført med høyde inntil 3 meter.

8.3. Bestemmelsesområde # 3 Trapp i terreng

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det etableres en gangforbindelse mellom Johan Dybvads veg og felt o_TV1 på plankartet.

§ 9. VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1. Utomhusplan

Med relevant søknad om tiltak for felt B1 skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, naturlige ledelinjer, sykkelparkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelighet/universell utforming er ivaretatt.

9.2. Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting.

Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, tillatte svingsektorer for heisekraner, trafikkikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner med vibrasjonsgrenser for nærliggende bygg, renhold og støvdemping, samt sikring av utglidning av løsmasser mot/fra naboer.

Planen må også angi riggområde og tilkomst til eksisterende boliger i anleggsperioden samt redegjøre for alternativ skoleveg i anleggsperioden.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Før anleggsstart skal det gjennomføres informasjonsmøter og berørte parter skal varsles.

For å oppnå akseptable støy- og luftkvalitetsforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt for bygge- og anleggsvirksomhet i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, overholdes.

9.3. Renovasjonsanlegg

Teknisk plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis for felt B1.

9.4. Offentlige samferdselsanlegg

Teknisk plan for offentlige samferdselsanlegg skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis for felt B1.

9.5. Vann og avløp

Teknisk plan for vann og avløp skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

§ 10. REKKEFØLGEKRAV

10.1. Skolekapasitet

Det skal dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før det kan gis rammetillatelse for nye boliger.

10.2. Uterom/utearealer

Uteoppholdsareal skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan, før bebyggelse i felt B1 kan tas i bruk.

Bepanting og støttemurer, som angitt i § 4.1.1.7, skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan, før bebyggelse i felt B1 kan tas i bruk.

Dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret, skal kravet om ferdigstilling av sesongavhengige arbeider innenfor uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår.

10.3. Samferdselsanlegg

Felles og offentlige samferdselsanlegg skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse i felt B1 kan tas i bruk. Dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret, skal kravet om ferdigstilling av sesongavhengige arbeider innenfor annen veggrunn – grøntareal utsettes til første påfølgende vår.

10.4. Vann og avløp

Eksisterende stikkledninger, gjennom felt B1 fra eiendommer i Bjørkhaugvegen, skal være omlagt og tilsluttet kommunalt VA-nett før bebyggelse i felt B1 kan tas i bruk.

10.5. Grønnstruktur

Felles og offentlig grønnstruktur skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest for bebyggelse i felt B1.