



Lerkendal øst, gnr/bnr 62/537, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 20.04.2023

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Norconsult AS, under grunnen (VN1) datert 1.12.2022. og på grunnen (VN2) senest datert 15.03.2023.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med reguleringsplanen er å etablere sentrumsnære kontorarbeidsplasser, næring og offentlig / privat tjenesteyting, samt drift- og lagringsarealer knyttet til Lerkendal stadion. I tillegg skal det etableres bedre serveringstilbud knyttet til kamper og arrangement. Ny bebyggelse skal ha et bymessig preg og henvende seg mot tilgrensende byrom. Det skal etableres en park som sikrer et grønt preg og hensyn til naturmangfold. Planen skal ivareta opparbeiding av lekeareal i nærområdet.

Området reguleres til

Bebyggelse og anlegg

Idrettsanlegg (BIA)

Kombinert bebyggelse for

kontor/tjenesteyting/næring/bevertning/forretning/idrettsanlegg (BKB)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (SKV)

Fortau (SF)

Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Grønnstruktur

Park (GP)

Hensynssoner

Sikringssone – frisikt (H140)

Faresone – flomfare (H320)

Bestemmelsesområder

Utforming av bygg

Utforming av grønnstruktur (#1)

Overgangsbru (#2)

Naturmangfold (#3)

Sykkeladkomst (#4)

§ 3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Kjøreadkomst og avfallshåndtering

BKB skal ha kjøreadkomst fra Odd Iversens veg. Hovedadkomst for sykkel skal være fra Strindvegen og Odd Iversens veg.

Varelevering og henting av avfall skal skje fra Odd Iversens veg.

Håndtering av avfall skal løses innomhus innenfor område BKB.

3.2 Parkering

For bil kan det anlegges maksimum 0,5 parkeringsplass per 100 m² BRA kontor, tjenesteyting, næring og forretning. Minimum 6 av plassene skal være tilrettelagt for mennesker med nedsatt funksjonsevne. For området BKB skal all parkering plasseres innomhus.

For sykkel skal det anlegges minimum 2,5 parkeringsplasser per 100 m² BRA kontor, tjenesteyting, næring og forretning. I all hovedsak skal sykkelparkering etableres innomhus der minimum 10 % skal være tilrettelagt for transportsykler. Det skal tilrettelegges for 15 sykkelparkeringsplasser nært inngangspartier.

3.3 Energianlegg

Ny bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmenett.

Nettstasjon tillates oppført innenfor området BKB. Nettstasjon skal etableres som del av øvrig bebyggelse.

3.4 Utforming av uteareal

Utforming av uteareal skal være i tråd med prinsippene i Illustrasjonsplan L01.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Arealbruk

Området BKB skal brukes til kombinert kontor / tjenesteyting / næring / forretning / bevertning / idrettsanlegg. Det tillates etablert maksimum 200 m² BRA samlet forretningsareal.

Det tillates etablert nødvendig teknisk infrastruktur for området.

Plan U3 skal benyttes som driftsareal for idrettsanlegg, herunder bussoppstilling i tilknytning til Lerkendal stadion. Plan U3 skal ligge på samme kotehøyde som tilgrensende uteareal med innkjøring ca. på kote 25.

Parkering for bil skal plasseres i plan U2 med innkjøring fra Odd Iversens veg på ca. kote 28,6 som vist på plankartet. Innkjøringen skal også tilrettelegges for sykkel.

Parkering for sykkel skal i hovedsak plasseres i plan U1 med inngang fra nord på ca. kote 32,2, jf. § 8.4. Det skal etableres arealer til vask og enkel service tilknyttet sykkelparkering.

4.2 Utforming av bebyggelse og anlegg (BKB)

Bebyggelse og anlegg med tilhørende uteareal skal ha god arkitektonisk kvalitet. Tiltakene skal utformes helhetlig og komposisjonsmessig, slik at de samspiller med hverandre og tilliggende viktige bygningsmiljø Lerkendal stadion og Lerchendal gård. Bebyggelsen skal utformes slik at den forholder seg til terrenget og gatenettet omkring.

Bebyggelsen skal ha aktive og utadvendte fasader med minimum 50 % glassflater mot gateplan med fasadeutforming som gjør det attraktivt for fotgjengere å ferdes på gateplan og som bygger opp om gatemiljøet. Glassfasader skal være gjennomsluktige og ikke tildekket, foliert eller på annet

vis behandlet på en måte som forhindrer innsyn fra utsiden. Vinduer ut mot gater og plassrom skal utformes slik at bygningens virksomhet er synlig for allmennheten. Det skal etableres minst to hovedinnganger til bebyggelsen, en mot Strindvegen i nord og en mot S. P. Andersens veg i øst. Inngangspartier skal tilpasses tilliggende terreng og orienteres mot byrom og viktige gangforbindelser.

Fasaden mot vest skal utformes med sikte på at byrommet mellom Lerkendal stadion og ny bebyggelse oppleves trygt, bl.a. gjennom åpenhet i fasaden, variasjon i materialbruk og god belysning.

Den del av fasaden mot sør og sørvest som rommer parkering for bil og sykkel skal sikres variasjon, bl.a. gjennom bruk av ulike fasadematerialer og vegetasjon.

Alle bygningsmessige elementer som trapp- og heishus, rekkverk og tekniske installasjoner og takoppbygg for tekniske installasjoner, skal integreres som deler av en samlet arkitektonisk utforming.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets arkitektoniske uttrykk. Bebyggelsen skal ha flate tak.

Det skal legges til rette for etablering av solcelleanlegg på tak. Solcellepaneler skal trekkes minimum 0,5 meter fra gesims, og kan etableres på inntil 50 % av takflaten.

Deler av takflaten skal tilrettelegges som uteareal for formål i BKB.

Grønne tak skal utgjøre minimum 35 % av takflatene. De skal utformes slik at de er egnet som funksjonsområde for fugl og insekter. Grønne tak skal etableres med en jorddybde som er tilstrekkelig for å kunne etablere en variert artssammensetning av planter.

Takterrasser skal beplantes med arter som har verdi for pollinerende insekter, og som ikke står på Artsdatabankens fremmedartsliste.

Ubebygde arealer skal ha parkmessig preg med vegetasjon i flere sjikt og innslag av trær som skal ha mulighet til å vokse seg store. Deler av området skal tilrettelegges for opphold. Området skal opparbeides med robust og god kvalitet.

4.3 Grad av utnyttning og byggehøyder

Samlet bruksareal over og under grunnen skal ikke overstige 27.600 m² BRA. Bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

Maksimum byggehøyder er angitt i plankartet. Takoppbygg for tekniske installasjoner tillates å overstige angitte byggehøyder med inntil 2 meter på 10% av takflaten og med en avstand på minimum 0,5 meter fra gesims.

4.4 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartene.

§ 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Samferdselsanlegg

Annen veggrunn teknisk anlegg, o_SVT_1, og fortau o_SF1 er offentlige vegareal i Odd Iversens veg.

Kjøreveg o_SKV, annen veggrunn teknisk anlegg, o_SVT_2, fortau o_SF2, og annen veggrunn - grøntareal o_SVG er offentlige vegareal i Strindvegen.

Offentlige vegareal skal opparbeides etter godkjenning fra vegeier.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Park (GP)

Området GP skal ha parkmessig preg med vegetasjon i flere sjikt og innslag av trær som skal ha mulighet til å vokse seg store. Deler av området skal tilrettelegges for opphold. Området skal opparbeides med robust og god kvalitet. Illustrasjonsplan L01 skal være retningsgivende for utforming.

§ 7. HENSYNSSONER

7.1 Frisikt (H140)

Det tillates ikke sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilliggende terrengs nivå i frisiktsoner (H140).

7.2 Flomfare (H320)

Bygninger og anlegg innenfor hensynssone flomfare (H320) skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet mot flom fra overvann oppnås. Ved søknad om tiltak for ny bebyggelse skal det foreligge dokumentasjon som viser nødvendige tiltak for å forhindre skader på bebyggelse ved flom. Det skal også foreligge dokumentasjon som viser at eksisterende flomveg fortsatt er ivaretatt.

§ 8 BESTEMMELSESONRÅDE

8.1 Bestemmelsesområde for utforming #1

Bestemmelsesområdet skal opparbeides med trevegetasjon plassert i grupper som en romlig dannelse mot kulturmiljøet knyttet til Lerchendal gård, i tråd med prinsippene i Illustrasjonsplan L01.

8.2 Bestemmelsesområde for overgangsbru #2

Innenfor bestemmelsesområdet tillates etablert en inntil 4 meter bred innebygget overgangsbru mellom BKB og eksisterende tribune på Lerkendal Stadion. Overgangsbrua skal ha fasader med minimum 50 % glassflater og være universelt utformet.

8.3 Bestemmelsesområde for naturmangfold #3

Bestemmelsesområdet skal ha vegetasjon og utforming der hensynet til naturmangfold og økologiske funksjoner skal prioriteres. Arealet skal ha verdi som et landskapsøkologisk funksjonsområde slik at det sammen med annen grønnstruktur skaper et nettverk av grønne arealer som dyr kan bevege seg mellom. Ved reetablering av vegetasjon skal det tilrettelegges for naturlig revegetering / restaurering med stedegne arter, deriblant alm.

Grense vist på plan kan avvikes noe i detaljering så lenge minimumsarealet på 900 m² opprettholdes.

8.4 Bestemmelsesområde for sykkeladkomst #4

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres adkomst til sykkelparkering med inngang til plan U1 i BKB på ca. kote 32. Adkomsten skal sikre trygg og god framkommelighet hele året.

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal blant annet redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende, trafiksikker framkommelighet for skolebarn, massetransport, renhold og støvdemping, støyreducerende tiltak og driftstider. Planen

skal redegjøre for tiltak for å redusere masseforflytning. Anleggsområdet bør sikres med tette anleggsgjerder for å skjerme Lerchendal gård. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, sist endret 27.09.2022, tilfredsstillende. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442. Varslingsrutiner angitt i T-1442 for støyende arbeider skal følges.

9.2 Vann, avløp, avfall og samferdsel

Teknisk plan for vann og avløp skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis. Prosjektering og utforming av overvannshåndtering skal ta hensyn til forventede klimaendringer med styrtregn og endret nedbørsintensitet. Det skal gjøres en vurdering av hvor mye overvannshåndtering som kan gjøres med åpne løsninger, inkludert overvannshåndtering på tak. Det skal legges opp til åpen overvannshåndtering og bruk av permeable overflatematerialer på uteområder i den utstrekning det er hensiktsmessig.

Teknisk plan for offentlige samferdselsanlegg skal godkjennes av vegeier før igangsettingstillatelse gis for disse anleggene.

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

9.3 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:200. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, tiltak for ivaretagelse av naturmangfold og hensyn til kulturmiljøet på Lerchendal gård.

9.4 Aktivitetsområde for barn og unge

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for lek- og aktivitetsområder utenfor planområdet i samsvar med notatet "Lek- og aktivitetsområde for barn og unge". Planen skal vise eksisterende og planlagt terreng, beplantning, leke- og aktivitetsanlegg, belysning, benker, adkomster, stigningsforhold, sykkelparkering og avfallshåndtering. Utforming av området skal skje ved medvirkning fra barn og unge som er eller kan bli berørt av planen. Dokumentasjon på medvirkningen skal følge søknaden.

9.5 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig og følge søknaden før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det kreves geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

9.6 Forurensing i grunnen

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset, forevises forurensningsmyndigheten.

§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

10.1 Før bebyggelsen tas i bruk.

Før bebyggelsen innen BKB tas i bruk skal følgende være etablert / opparbeidet:

- Nødvendige tekniske anlegg i henhold til godkjent teknisk plan.
- o_SF1-2, o_SVG og o_SVT1 i henhold til godkjent teknisk plan.

- Arealet innen GP i samsvar med utomhusplan. Det kan gjøres sesongmessige tilpasninger for beplantning og etablering av terrengdekke.
- Leke- og aktivitetsareal i samsvar med notat Lek- og aktivitetsareal for barn og unge.

Vedlegg til bestemmelsene:

- Illustrasjonsplan L01, utarbeidet av Norconsult, datert 17.03.2023.
- Lek og aktivitetsareal for barn og unge, utarbeidet av Norconsult, datert 29.11.2022