

Detaljregulering for Frognervegen 61-63

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 0226_273

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å tilrettelegge for boligutbygging innenfor område nr. 23 i *Boligbyggeprogram for Sørums kommune 2018-2028, vedtatt 22.11.2017*.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav

2.1.1 Universell utforming

Ved nybygging skal det legges til rette for universell utforming av utearealer og byggverk. Utformingen skal være i samsvar med anbefalte løsninger i gjeldende rundskriv, veiledninger og forskrifter. Det vises bl.a. til TEK 17, kap. 8 og 12.

2.1.2 Terrengbehandling

Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes ut over det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet adkomstveger og parkeringsplasser. f_BUT skal gis en estetisk tiltalende form og behandling. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal ryddes og planeres på en slik måte at stedegen vegetasjon kan bli reetablert.

2.1.3 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt i tråd med gjeldende kommuneplan og retningslinjer for overvannshåndtering. VAO-rammeplan datert 14.10.20, skal legges til grunn for videre byggesaksbehandling og detaljprosjektering.

2.2 Forhold knyttet til kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredede kulturminner må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsels, jf. Kulturminneloven §8.2.

2.3 Byggegrenser

- a) Byggegrenser er angitt på plankart.
- b) Ved begrunnet behov kan byggegrense justeres inntil +/- 1 meter.

- c) Overbygget sykkelparkering, boder etc. kan plasseres utenfor byggegrensene, men må være innenfor areal avsatt til boligformål og inntil 1 meter fra eiendoms grensen.
- d) Balkonger kan krage ut over angitt byggegrense med maks 2,2 meter, men må være innenfor areal avsatt til boligformål.

2.4 Utomhusplan

Byggesøknad skal inneholde utomhusplan i målestokk 1: 200 for respektive delfelt samt f_BUT. Utomhusplanen skal vise viser adkomst i detalj, ny og eventuell eksisterende bebyggelse, parkering, leke- og uteoppholdsareal, bevart eksisterende samt nyplantet vegetasjon, avstander til veg, tomtegrenser og nabobebyggelse. Alle byggesøknader skal vise terrengsnitt som ivaretar krav til utforming og stigningsforhold. Det må vises kote-satte snittegninger for eksisterende- og planlagt terreng, etasjer for bebyggelse som viser skjæringer og fyllinger i terreng. Byggesøknad skal vise på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraséer), samt plan for vegetasjon.

2.5 Miljøkvalitet

2.5.1 Materialbruk

Bygningene skal ha bærekraftig materialbruk i fasader i form av tre. Det skal i byggesøknad redegjøres for valg av byggematerialer.

2.5.2 Energiløsning

Det skal i byggesøknad redegjøres for valg av energiløsninger, tiltak for å redusere energibruk og klimagassutslipp. Klimaregnskap kreves ved nybygg større enn 1000 m² BRA. Tilstrekkelig kapasitet for nettstasjon må dokumenteres ved byggesøknad.

2.5.3 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i T-1442/2016 skal følges.

2.5.4 Slukkevann

Tilstrekkelig slukkevannkapasitet må dokumenteres ved byggesøknad.

2.5.5 VA

VAO-rammeplan datert 14.10.20, skal følges for videre byggesaksbehandling og detaljprosjektering. Tilstrekkelig kapasitet for vannforsyning må dokumenteres ved byggesøknad.

2.5.6 Terrengstabilitet

Geoteknisk rapport datert 19.04.2021, og rapportens anbefaling om hvordan tiltaket skal etableres for å sikre god loka- og områdestabilitet, skal følges for videre byggesaksbehandling og detaljprosjektering. Det vises spesielt til rapportens føringer for avstander og høyder på graveskråninger, fundamentering av p-kjeller og belastningene på skråningstoppene.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Boligbebyggelse felt B1 – B4

Område B1 – B4 er avsatt til boligformål. Utnyttelse og øvrige relevante bestemmelser fra tilgrensede reguleringsplan gjelder fortsatt.

3.1.2 Blokkbebyggelse felt BBB1 og BBB2

Utforming og estetikk

- a) Områdene merket BBB1 og BBB2 tillates bebygget med blokkbebyggelse. Det er tillatt med 1 leilighet med hybel/utleiedel.
- b) Det er tillatt med maks. 23 boenheter innenfor BB1 og BB2. Ved etablering av hybel/utleiedel reduseres tillatte boenheter fra 23 til 22.
- c) Maksimal utnyttelse (%-BYA) er angitt på plankartet. Kravene til lek- og uteoppholdsareal går foran tillatt utnyttelsesgrad.
- d) Maksimal byggehøyde er angitt på plankartet.
- e) Tekniske installasjoner skal integreres i bygningskroppen og ikke overstige maksimalt tillatt byggehøyde.
- f) Bygningers plassering skal tilpasses tomta, bl.a. skal dype skjæringer og fyllinger (stein og løsmasser) unngås. Ved dype skjæringer/fyllinger, skal de beplantes for å dempe den visuelle effekten.
- g) Utbygging skal ta utgangspunkt i en bærekraftig materialbruk, i form av treverk i fasader.
- h) Den ubebygde del av tomta skal opparbeides som grøntområder med busker og trær. Eksisterende vegetasjon bevares der det er mulig. Overflater skal ikke være tette mht infiltrasjon av overvann.
- i) Det tillattes ikke takterrasser.
- j) For BB1 og BB2 må det etableres sedumtak/grønnetak. Det tillates etablering av solcellepanel for 50 % av takets flate.
- k) Det er ikke tillatt med svalganger.

Funksjons- og kvalitetskrav uteoppholdsareal og lekeplasser

- a) Alle boliger skal ha tilgang på leke-/uteoppholdsareal på bakkeplan med følgende areal og funksjonskrav. Det skal avsettes 25 m² eller mer til felles leke/grøntareal pr. boenhet. For hybel/utleiedel blir kravet halvert.
- b) Alle boenheter innenfor planområdet skal ha tilgang til egnet uteoppholdsareal.
- c) Lekeareal skal ferdigstilles samtidig med boligbyggingen og lokaliseres slik at områdene er beskyttet mot trafikk, forurensninger og støy jf. § 8.8. Lekeareal skal sikres med gjerde, hekk eller lign. tilpasset lekeplassens omgivelser. Areal og lekeapparater utformes i samsvar med til enhver tid gjeldende sikkerhetsforskrift.

Uteoppholdsarealer som inngår i arealkravet skal ha følgende kvaliteter:

- minst 50 % av arealet skal ha sol kl. 15.00 vårjevndøgn
- skjermet mot forurensning, strålefare, trafikkfare og støy

- god tilgjengelighet fra boligene
 - Områder brattere enn 1:3 skal ikke regnes som del av lekeareal, med mindre det er akebakke. Slike areal teller 50 % i forhold til flatere areal.
 - opparbeidet med god og varig materialkvalitet
- d) Innenfor f_BUT skal det skal opparbeides lekeplass på 150 m² per 15 leiligheter. Lekeplass skal være 150 m² stor og ha maksimal gangavstand 50 m fra inngangen i de boliger den skal betjene. Avstanden kan være inntil 100 m dersom det er direkte øyekontakt mellom leilighet og lekeplass. Det skal være en lekeplass pr. 15 boliger
- e) Det skal legges til rette for robust og variert vegetasjon, med mest mulig pollinerende planter. Det er ikke tillatt å etablere Bjørk eller andre pollinerende vekster som kan være til plage for allergikere.

Funksjons- og kvalitetskrav parkering

- a) Det skal etableres 1,2-1,7 bilparkeringsplasser pr boenhet. For hybel/utleiedel blir kravet halvert.
- b) Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. For hybel/utleiedel blir kravet halvert.
- c) Alle utbyggingsprosjekter hvor det skal etableres felles parkeringsanlegg, skal være 100 prosent ladeklare med mulighet for tilstrekkelig strømtilførsel, og 50% av parkeringsplassene tilrettelegges med et eget ladepunkt. Utbygging av ladepunkt ut over 50 % skal skje ved behov.
- d) Nedkjøring til parkeringskjeller skal integreres som en del av fasadeutformingen. Den skal gis materialitet og utformingsdetaljer som svarer til helheten av bygget for øvrig.
- e) Sykkelparkering skal opparbeides på egnet sted ved inngangspartier, der det legges til rette for praktisk bruk og adkomst.
- f) Eventuelle overbygde sykkelstativ skal medregnes i grad av utnyttning.

3.1.3 Renovasjonsanlegg f_BRE

- a) Arealet f_BRE er avsatt til nedgravd avfallsøsning.
- b) f_BRE er felles for BBB1 og BBB2.

3.1.4 Uteoppholdsareal f_BUT

- a) Leke- og uteoppholdsareal innenfor f_BUT er felles for BBB1 og BBB2.
- b) Mest mulig av eksisterende vegetasjon og karakteristiske terrengformer skal bevares.
- c) De tillates oppstillingsplass for brannbil innenfor BUT. Denne skal utformes som del av uteoppholdsarealet/lekearealet og iht. brannvesenets krav. Det tillates ikke installasjoner som er til hinder for oppstillingen. Det skal opparbeides med armert gress.

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

3.2.1 Offentlig veg o_SV o_SV skal opparbeides med bredde som vist på plankart og etter felles kommunal veinorm.

3.2.2 Felles kjøreveg f_SKV

- a) f_SKV1 skal opparbeides med bredde som vist på plankart og etter felles kommunal veinorm.
- b) f_SKV1 er felles atkomst til parkeringskjeller for BBB1 og BBB2.

- c) f_SKV2-3 skal opparbeides med kurvatur som vist på plankart og etter felles kommunal veinorm.
- d) Innenfor f_SKV1 kan det etableres støttemur med maksimal kotehøyde +139,7. Ved innkjøringen til garasjeanlegget skal halvparten av høyden til støttemuren dekkes med naturstein eller spiler for å få et klart brudd med dempet effekt.

3.2.3 Fortau o_SF

Offentlig fortau, o_SF1-2, skal opparbeides med bredde som vist på plankartet og i henhold til felles kommunal veinorm.

3.2.4 Gang/sykkelveg o_SGS

Offentlig gang- og sykkelveg, o_SGS1-3, skal opparbeides med bredde som vist på plankartet og i henhold til felles kommunal veinorm.

3.2.5 Gangveg f_SGG

- a) f_SGG1-2 skal opparbeides med bredde som vist på plankart.
- b) f_SGG1 er felles atkomst til bebyggelsen innenfor BBB1
- c) f_SGG2 er felles atkomst til bebyggelsen innenfor BBB2

3.2.6 Annen veggrunn – tekniske anlegg o_SVT f_SVT skal opparbeides som avsetningslomme for renovasjonskjøretøy og i henhold til felles kommunal veinorm.

3.2.7 Annen veggrunn – grøntareal o_SVG

Arealene omfatter skjæringer og fyllinger rundt veganleggene og skal med stedlige vegetasjon. Innenfor f_SVG8 må det etableres sammenhengende vegetasjon i form av hekk.

3.2.8 Parkering f_SPA

- a) Innenfor felt f_SPA kan det etableres kjeller for parkering, bodareal til boligene samt tekniske rom.
- b) Parkeringen skal dimensjoneres i henhold til krav i 3.1.
- c) f_SPA er felles for BBB1 og BBB2.

3.3 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

3.3.1 Vegetasjonsskjerm f_GV

- a) Eksisterende vegetasjon innenfor f_GV skal bevares.

4. Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikringszone, frisikt, (§ 11-8 a) H140

I frisiktsonene skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over tilstøtende veiens plan.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse for henholdsvis felt BBB1 og BBB2:

- a) Skal det være sikret vannforsyning og strømforsyning
- b) Skal det dokumenteres tilstrekkelig kapasitet for vannforsyning.
- c) Skal det dokumenteres tilstrekkelig slukkevannkapasitet.
- d) Skal det redegjøres for energiløsninger.
- e) Skal det redegjøres for klimagassutslipp for nybygg større enn 1000 m² BRA.
- f) Skal det dokumenteres tilfredsstillende terrengstabilitet.
- g) Skal det dokumenteres for tilstrekkelig kapasitet for nettstasjon.
- h) Skal utomhusplan, jamfør § 2.4, for det aktuelle feltet, samt f_BUT, være godkjent av kommunen.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse skal:

- a) Avfallsløsning for det omsøkte tiltaket være ferdig opparbeidet.
- b) Vann- og avløp og annen teknisk infrastruktur være opparbeidet i henhold til kommunale normer.
- c) Felles uteoppholds- og lekeareal (f_BUT), samt øvrige uteområder innenfor det enkelte delfeltet, skal være opparbeidet. Dersom brukstillatelse blir gitt på vinteren skal lekeplass og uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet innen 1. juni det påfølgende år.
- d) o_SF1-2 samt fotgjengerovergang være ferdig opparbeidet.