



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- B Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- U Annet uteoppholdsareal
- BFK Bolig/forretning/kontor

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SF Fortau

§12-7 - Bestemmelseområder

- Vikår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålsgrense
- Bestemmelsegrense
- Bygggrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert høyde
- Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: 18.02.2020
 Ekvivalens 1 m
 Dato for basiskart: 18.02.2020
 Kartmålestokk: 1:500 m (A3)
 Koordinatsystem: UTM zone 32 basert på EUREF89/WGS84
 Høydegrunnlag: NNZ2000



Detailregulering Gamle Ringeriksvei 30

Berum kommune

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Dato	XXX	Revisjon	XXX	SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato	XXX	Revisjon	XXX			
Dato	XXX	Revisjon	XXX			
Dato	XXX	Revisjon	XXX			
Kommunestyret sitt vedtak						
Ny 2. gang behandling						
Offentlig ettersyn fra til						
2. gangs behandling						
Offentlig ettersyn fra til						
1. gangs behandling						
Kunngjøring av oppstart av planarbeid						
Oppstartsmøte						
PLANEN ER UTARBEIDET AV: ARCASA Arcasa Arkitekter						
				TEGNNR.	DATE	SIGN.
				02.07.21		A.A.

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av _____

Besøkt av: _____
 Date: _____
 Planid: _____



Reguleringsplan for Gamle Ringeriksvei 30

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering
PlanID: 2015018
Saksnummer: 15/31045
Dokument: <saksdokID>

Planens hensikt

- § 1.1 Planen skal legge til rette for et variert og bilfritt boligområde med høy tetthet, med forretning og bevertning i første etasje mot Gamle Ringeriksvei og en allment tilgjengelig lokal 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
 - snarveien skal være allment tilgjengelig
 - åpen og lokal overvannshåndtering, inkludert grønne tak

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.

Vann, avløp og 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, grøfter og åpne og/eller lukkede fordrøyningsarealer som tåler midlertidig oversvømmelse.
- § 2.3 Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp, overvann og flomveier.

Belysning og skilt

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

Blågrønn faktor

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

Utomhusplan

§ 2.6 Utomhusplan skal utarbeides for alle feltene i 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 forstøtningmurer med angitt høyde
- materialbruk
- utforming og plassering av benker, belysning og skilt
- plassering av tekniske installasjoner som trafo og utlufting av underliggende parkeringskjeller
- plantevalg

Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for felt B og BFK

Utnyttelse

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

Høyder

§ 3.2 Tillatt gesimshøyde er angitt med maksimal kotehøyde på plankartet.

§ 3.3 Pergolaer for takterrasser kan tillates inntil 3,2 meter over regulert kotehøyde, innenfor maksimum 20 % av underliggende takflate, men ikke på byggets øverste takflate. Rekkverk skal utføres i transparente materialer og tillates oppført over maksimal kotehøyde. For bygg B, langs Kleivveien, tillates det privat takoppbygg og takterrasse på øverste takflate. Takoppbygg og takterrasse kan maksimalt utgjøre 40 % av underliggende takflate, og må ligge inntrukket med en avstand på minst 0,8 meter fra fasadelivet.

§ 3.4 Det tillates takoppbygg for heis, trapp og tekniske anlegg inntil 1,5 meter over maksimal kotehøyde, på inntil 20 % av underliggende takflate.

Plassering og utforming

§ 3.5 Bebyggelse tillates innenfor byggegrenser som vist på plankart. For bebyggelse innenfor felt BFK vil formålsgrense være lik byggegrense der byggegrenser ikke er angitt. Der ny bebyggelse ligger mot Gamle Ringeriksvei skal bebyggelsen plasseres med inngang direkte fra fortau.

- § 3.6 Overbygget sykkelparkering, trafo, nettstasjon og pergolaer tillates utenfor byggegrense. Nettstasjon tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense og plassering skal tilrettelegges for fremkommelighet for nødvendig nyttetransport.
- § 3.7 Materialbruk og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele. Fasadematerialer skal være av høy kvalitet. Bygningene må ha minst like høy arkitektonisk kvalitet som vist i illustrasjon "Fasadeoppriss nord". Utformingen skal bidra til å redusere høydevirkningen av bygningsvolumene.
- § 3.8 Boenheter med ensidig orientering mot nord og nordøst er ikke tillatt.

Støy

- § 3.9 Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor fasade opptil $L_{den} = 70$ dB fra veitrafikk.
- § 3.10 Kvalitetskrav for støyfølsomt bruksformål:
- Alle boenheter har minst én stille side
 - Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side
 - Minimum ett soverom skal ha vindu mot stille side
- § 3.11 Støynivå på felles uteoppholdsareal skal ikke overstige $L_{den} = 55$ dB.

Uteoppholdsareal

- § 3.12 Det skal avsettes minimum 35 m² MUA (minste uteoppholdsareal) pr. 100 m² BRA boligareal.
- § 3.13 Minimum 80 % av MUA skal være felles og ligge på bakken. Herav skal 10 m² pr. boenhet avsettes til lek, og være en del av utomhusområdet.
- § 3.14 Hver boenhet skal ha privat balkong eller terrasse.
- § 3.15 Minimum 30 % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst fem timer ved jevndøgn. Lekeareal skal være sammenhengende og ha en solrik plassering.
- § 3.16 Uteareal på underjordisk konstruksjon skal dekket 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 cm vekstjordlag i en utstrekning på minimum 10 m ² pr. tre |
- § 3.17 Areal innenfor felt f U inngår i beregningen av felles uteoppholdsareal, MUA.

Parkering for sykkel og bil

- § 3.18 Det kan for forretning etableres inntil 1 parkeringsplass og for kontor inntil 0,25 parkeringsplasser for bil pr. 100 m² BRA.
- § 3.19 Det skal etableres 1 parkeringsplass for bil pr. 100 m² BRA bolig.
- § 3.20 Krav til antall parkeringsplasser kan reduseres med inntil 20 % dersom det etableres bildelingsordning.
- § 3.21 Minst 10 % av plassene skal være tilgjengelig for besøksparkering.

- § 3.22 Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være for forflytningshemmede.
- § 3.23 Alle parkeringsplassene i parkeringsanlegget skal tilrettelegges med eget ladepunkt for elbil.
- § 3.24 Det skal etableres 3 parkeringsplasser for sykkel pr. 100 m² BRA bolig.
- § 3.25 Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak. Sykkelparkering skal være tilpasset ulike typer sykler som lastesykler og sykkelvogner.
- § 3.26 Sykkelparkering skal plasseres nær oppganger og innganger.

Leilighetsfordeling

- § 3.27 Det skal være varierte boligstørrelser innenfor området.
- § 3.28 Mellom 15 % og 20 % av leilighetene skal være mellom 30 og 50 m² BRA.

Renovasjon

- § 3.29 Renovasjonsløsning skal være integrert i bygningsmassen til bygg A. Henting av avfall skal skje fra vareleveringslomme i Gamle Ringeriksvei.

Energi

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

Bolig/forretning/kontor, felt BFK

- § 4.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige 2200 m² BRA, hvorav inntil 300 m² BRA kan benyttes til forretning, kontor, bevertning, renovasjon eller tjenesteyting.
- § 4.2 På gateplan ut mot Gamle Ringeriksvei er det kun tillatt med detaljhandel og bevertning eller annen publikumsrettet virksomhet. Renovasjonsrom kan tillates.
- § 4.3 Kundefødsel til den enkelte virksomhet og adgang til boligene skal være fra Gamle Ringeriksvei.
- § 4.4 Hvert kontor-, forretning- eller bevertningslokale skal ha egen inngang direkte fra Gamle Ringeriksvei. Fasadene i første etasje mot Gamle Ringeriksvei skal ha en åpen karakter med utstrakt bruk av glass, unntatt rom til renovasjon.
- § 4.5 Det tillates ikke utkragede balkonger mot Gamle Ringeriksvei.

Bolig – blokkbebyggelse, felt B

- § 5.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige 2350 m² BRA.
- § 5.2 Det skal være et tydelig skille mellom private terrasser og felles uteoppholdsareal på terreng, i form av for eksempel nivåforskjell eller vegetasjonsbuffer.
- § 5.3 Private balkonger mot tursti tillates utkraget maksimalt 1 m ut fra fasadelivet.

§ 5.4 Det tillates ikke utkragede balkonger mot Kleivveien.

§ 5.5 Kantsonen langs turstien skal opparbeides med innslag av vegetasjon som busker og trær.

Felles tursti, felt f_U

§ 6.1 Felles tursti skal være felles for felt B og BFK

§ 6.2 Felles tursti skal være tilgjengelig for allmennhetens ferdsel.

§ 6.3 Felles tursti skal ha grusdekke med bredde på 2 meter. Det tillates utforming med trapper der terrenget er bratt.

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

Fortau, felt SF

§ 7.1 Felles fortau med reguleringsbredde som vist i plankartet.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

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

Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse gis skal:

§ 9.1 Tilstrekkelig skole – og barnehagekapasitet være sikret.

§ 9.2 Ombygging av Gamle Ringeriksvei mellom Jens Rings vei og Bærumsveien til bygate og torg være sikret.

§ 9.3 Høyder på gate/fortau/torg i Gamle Ringeriksvei være fastsatt

Før bebyggelsen kan tas i bruk

§ 10.1 Før siste bygg i felt B tas i bruk skal felles tursti, felt U, være ferdigstilt.

§ 10.2 Før hvert bygg tas i bruk skal tilstøtende felles lekearealer, felles uteoppholdsarealer og andre fellesarealer være ferdig opparbeidet.