



Reguleringsplan for Søndre Gjettum gård

Reguleringsbestemmelser
detaljregulering
PlanID: 2017019
Saksnummer: 17/16555
Dokument: 4346431

Planens hensikt

- § 1.1 Planen skal legge til rette for
- bygging av boliger og vern av kulturhistorisk gårdsmiljø.
- § 1.2 Planen skal sikre og legge vekt på
- tilpasning av ny bebyggelse til kulturmiljøet rundt gårdstunet.
 - å ivareta og forsterke tunkarakteren.
 - at bygning som erstatter dagens låve, skal fremstå som et driftsbygg i volum og karakter.
 - god terrengtilpasning.
 - at vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Vegetasjon skal dempe virkningen av tilstøtende boligområder og ha innslag av vintergrønn stedegen vegetasjon.
 - gjennomgangforbindelse for øvrige beboere i området.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

- § 2.1 Tiltak skal plasseres og utformes bevisst i forhold til å opprettholde tunkarakteren ved gårdsanlegget og viktige forbindelser gjennom området, og slik at material- og volummessige gode overganger til eksisterende bebyggelse og terreng ivaretas.
- § 2.2 Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet feltet, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon og utearealer.
- § 2.3 Felles parkområde, felt P1 i reguleringsplan for Gjettum syd (planID 1990058), skal fortsatt gjelde for felt B1–B3.

Bestemmelser til arealformål

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

Bolig – blokkbebyggelse, felt B1

- § 3.1 Det tillates inntil 12 boenheter. Boenhetene skal være gjennomgående.
- § 3.2 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige $BYA = 435 \text{ m}^2$. Låvebru kommer i tillegg til maksimal grad av utnytting.
- § 3.3 Det skal etableres 1 parkeringsplass for bil pr. boenhet. Det skal avsettes 3 felles gjesteparkeringsplasser i tillegg til boligparkering, hvorav to på terreng. Det skal etableres minimum to sykkelplasser per boenhet. Alle parkeringsplasser skal ha ladeuttak for elbil, unntatt gjesteplassene.
- § 3.4 Gesims- og mønehøyde mot atkomstveien i nord skal ikke overstige henholdsvis 9,5 og 14 meter. Bebyggelsen skal ha symmetrisk saltak med ca. 35 graders fall. Fasader skal utformes tilnærmet som fasader på den opprinnelige låven og med inntrukne eller franske balkonger. Det tillates ark som vist i fasadetegninger, dokument 3953284.

- § 3.5 Fasadematerialer skal være av høy kvalitet. Hovedmaterialet skal være av tre/tømmer. Materialet skal ha et rustikk uttrykk av uhøvlet stående kledning, som for eksempel tømmermannskledning. Farge skal være grå, rød eller brun. Grunnmur skal være av naturstein eller ha et uttrykk av natursteinsmur og fremstå som en eldre låvemur. Låvebruonstruksjon skal tas opp i nybygg slik at eksisterende driftsbygg med volum og karakter føres videre i nytt bygg. Prinsippene i fasadetegningene, dokument 3953284, skal følges.
- § 3.6 Minimum 70 m² skal avsettes til felles lekeareal. Uteareal nærmest bygningen kan være private. Øvrig uteareal skal være fellesareal. Prinsippene for utforming og bruk av arealene vist i illustrasjonsplan, dokument 4201507, skal følges.
- § 3.7 Utomhusplan i målestokk 1:200 skal utarbeides og godkjennes i rammetillatelsen. Den skal vise utforming og bruk av uteoppholdsarealer, renovasjonsløsning, trafikkarealer samt nytt og eksisterende terreng og vegetasjon. Planen skal også vise utforming av lekeplasser og uterom samt material- og vegetasjonbruk.
- § 3.8 Støynivå på uteoppholdsarealer og arealer utenfor støyfølsomme rom skal ikke overstige $L_{den} = 55$ dB fra veitrafikk og $L_{den} = 58$ dB fra skinnegående trafikk. Kapittel 4 i T-1442 om anleggsstøy knyttet til rivning av eksisterende låve og oppføring av ny bebyggelse, skal følges.

Bolig – frittliggende småhusbebyggelse, felt B2

- § 4.1 Tillatt prosent bebygd areal skal ikke overstige %-BYA = 20 %.
- § 4.2 Det skal etableres 2 parkeringsplasser per boenhet.

Bolig – frittliggende småhusbebyggelse, felt B3

- § 5.1 Eksisterende bygg er regulert til bevaring og tillates ikke revet.
- § 5.2 Ytterligere utbygging tillates ikke.
- § 5.3 Det skal etableres 2 parkeringsplasser per boenhet.

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

Kjøreveg

- § 6.1 Området skal være fellesareal for hele planområdet og atkomst for boligene i felt B2. Veien skal også fungere som gangvei gjennom området.

Bestemmelser til hensynssoner

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

Bevaring naturmiljø, felt 560

- § 7.1 Eksisterende asketrær skal bevares. Tiltak eller byggeproper innenfor hensynssonen tillates ikke. I anleggsfasen skal treet sikres med fysisk beskyttelse.

Bevaring kulturmiljø, felt H570_1

- § 8.1 Ved tiltak skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med målsetting om å ivareta kulturmiljøet og kulturminnenes kvaliteter.
- § 8.2 Bygningers eksteriør tillates ikke endret, men kan tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningens historie.

- § 8.3 Dersom bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssonen får uopprettelige skader på grunn av brann eller naturskade, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering som opprinnelig bebyggelse.
- § 8.4 Ved vedlikehold og utbedring skal kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggets ytre bevares. Byggets takform, form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming og øvrige bygningsdetaljer skal bevares. Originale bygningsdeler skal bevares. Utbedring skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.
- § 8.5 «Jansenuset» (SEFRAK-ID 051-002) tillates endret, ombygd eller gjenoppbygd. Ny bygning skal tydelig understreke opprinnelig funksjon som sidebygg/uthus. Opprinnelig fotavtrykk skal opprettholdes, men kan justeres noe for å oppnå hensiktsmessig bruk. Form, takvinkel og volum tillates ikke endret. Opprinnelige bygningsdeler som vinduer og dører skal restaureres og gjenbrukes. Dersom dette ikke lar seg gjøre skal de kopieres. Nye elementer skal basere seg i form og uttrykk på de opprinnelige som kopier. Uthusets/sidebyggets etasjeskille skal gjenskapes i nytt/renovert bygg.

Bevaring kulturmiljø, felt H570_2

- § 9.1 Ved tiltak skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med målsetting om å ivareta kulturmiljøet og kulturminnenes kvaliteter.
- § 9.2 Ny bebyggelse skal underordne seg opprinnelig våningshus i utforming, volum og karakter.
- § 9.3 Anneks (vedskjul / tidligere utedo) (SEFRAK-ID 051-007) og dukkestue (SEFRAK-ID 051-005) kan flyttes for å bygge opp om eksisterende tun og kulturmiljø.

Bevaring kulturmiljø, felt H570_3

- § 10.1 Ved tiltak skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med målsetting om å ivareta kulturmiljøet og kulturminnenes kvaliteter.
- § 10.2 Opprinnelig låves utforming, volum og karakter skal gjenspeiles i ny bebyggelse.
- § 10.3 Ny bebyggelse skal videreføre og forsterke tunets karakter og gårdstunet som et kulturmiljø.
- § 10.4 Eksisterende murer skal i størst mulig grad bevares eller gjenbrukes. Utbedring av disse skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.

Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse kan gis for felt B1:

- § 11.1 Den eksisterende låvebygningen skal dokumenteres for ettertiden før riving. Dette innebærer fotodokumentasjon, opptegning og beskrivelse av materialbruk og bygningshistorikk.

Før bebyggelse kan tas i bruk for felt B1:

- § 11.2 Felles lekearealer og felles uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet.

Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Illustrasjonsplan: 4201507

Fasadetegninger: 3953284