



Planalternativ 1

Reguleringsplan for Ballerud - Johs Faales vei 80-100 - Kleivveien 22 - områderegulering

Reguleringsbestemmelser

områderegulering

PlanID: 2015030

Saksnummer: 15/142742

Dokument: 5332394

Planens hensikt

§ 1.1 Planen skal legge til rette for utbygging av;

- barneskole med fire paralleller
- barnehage for 150 barn
- flerbrukshall
- et variert og bilfritt boligområde med lavblokker og rekkehus med til sammen ca. 380 boenheter
- hovedsykkelvei gjennom planområdet som del av hovedsykkelveien fra Sandvika til Bekkestua
- fortau langs Gjønnnesveien
- grøntområder og grønne interne forbindelser
- flomvei mellom Bekkestua og Stabekken

Området skal være et pilot- og foregangsprosjekt innen grønn mobilitet med mål om en svært høy andel gående og syklende.

§ 1.2 Planen skal sikre/ legge vekt på;

- bebyggelse og uteområder med god tilpasning til omgivelsene og til området's særpreg med åsprofiler, spesielle landskapsformer og siktlinjer
- bebyggelse og uteområder med høy arkitektonisk kvalitet
- boligbebyggelse med varierte boligtyper og god bokvalitet både inne og ute
- gode møteplasser og steder for hverdagsrekreasjon for barn, unge og voksne
- etablering av gode gang-/ sykkel-/ turveiforbindelser gjennom og innenfor området
- ivaretagelse og styrking av blågrønnstruktur, biologisk mangfold, friområder og naturverdier
- åpen overvannshåndtering
- etablering av en bilpoolordning

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, jf. miljøprogram dokument 5406458.

Overvann, vann og avløp

- § 2.2 Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer.
- § 2.3 Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann.

Teknisk infrastruktur

- § 2.4 Kabel- og ledningsanlegg skal legges i grunnen.

Vegetasjon

- § 2.5 Vegetasjon skal etableres og skjøttes med formål å styrke naturmangfoldet. Det skal gjennomføres tiltak for å fjerne og hindre spredning av fremmede arter. Ved nyplanting skal det benyttes stedeegne arter som tiltrekker seg pollinerende insekter. Svartelistede arter skal ikke benyttes.

Utomhusplan

- § 2.6 Utomhusplan skal utarbeides for de felt som er forutsatt utbygd under ett og godkjennes i rammetillatelsen. Utomhusplanen skal i tillegg til byggeområdet omfatte de felt som skal stå ferdig sammen med bebyggelsen, jf. § 33.

Utomhusplanen skal vise:

- Utforming og bruk av privat, felles og allment tilgjengelig uteoppholdsareal
- Utforming av lekearealer tilrettelagt for bruk året rundt og for brukere med ulike typer funksjonsgrad
- Nytt terreng med overgang til tiliggende områder, trapper og eventuelle forstøtningsmurer med angitt høyde
- Eksisterende vegetasjon og markdekke som forutsettes bevart
- Ny vegetasjon (ulike arter) med jorddybder
- Materialbruk
- Løsning for håndtering av overvann og flomveier
- Interne forbindelser; kjørbart areal, gang- og sykkelforbindelser
- Bil- og sykkelparkering
- Areal for av- og pålessing, varelevering, utrykningskjøretøy og brannbil.
- Plassering renovasjon og tekniske installasjoner som nettstasjon mm.
- Bygningers plassering i plan og høyde

Anleggsfasen

- § 2.7 Med søknad om igangsettingstillatelse skal det innleveres anleggsplan som viser hvordan trafiksikkerheten blir ivaretatt, herunder trygge skoleveier, samt plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser og kjøremønster for anleggstrafikk. Det skal redegjøres for sikring av bevaringsverdig vegetasjon og terreng i anleggsperioden og det skal beskrives metode for fjerning av fremmede arter.

Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg, feltene oT, B 1-6

Hovedgrep

- § 4.1 Bygningenes plassering og høyde, og plassering av vegetasjon, lekeplasser, gangveier/stier, flomvei, sykkelparkering og renovasjon skal være i henhold til hovedgrepene i illustrasjonsplan, dokument 5407971.

Utnyttelse (grad av utnytting)

- § 4.2 Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningenes bruksareal.
- § 4.3 Åpent eller overdekket parkeringsareal for bil og sykkel på terreng, nedkjøringsrampe til parkeringskjeller og nettstasjoner kommer i tillegg til tillatt maksimal utnyttelse.

Plassering

- § 4.4 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet. Overbygget sykkelparkering, og tekniske anlegg som trafoer og søppelnedkast kan tillates utenfor byggegrense.

Utforming

- § 4.5 Materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele, men med variasjon. Variasjon skal også oppnås gjennom sprang i fasade og relieffvirkning. Utformingen skal bidra til å redusere høydevirkningen av bygningsvolumene.
- § 4.6 Ventilasjonsanlegg og andre tekniske installasjoner skal utformes som en integrert del av bygningens arkitektur.

Renovasjon

- § 4.7 Renovasjonsløsning skal være integrert i bygningsmassen eller løses ved nedgravde avfallscontainere.

Utearealer

- § 4.8 Uteareal på underjordisk konstruksjon, som skal beplantes, skal overdekkes 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 per tre

Blågrønn faktor

- § 4.9 Blågrønn faktor skal være minimum 0,8 innenfor områdene:
- Felt B1, B2, fF1 og fU
 - Felt B3-6, fF3, fF4, fF5 og fT
 - Felt oT, fN og areal innenfor oF2 som ligger 50m fra formåls grensen til felt oT.

Fellesbestemmelser for bolig, feltene B1-6

Hovedgrep

§ 5.1 Bebyggelsen innenfor det enkelt felt skal plasseres slik at det dannes tun.

Utforming

§ 5.2 Det skal være varierte boligstørrelser.

§ 5.3 Alle leiligheter skal ha minst ett soverom.

§ 5.4 Det er ikke tillatt med ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

§ 5.5 Fasadematerialer skal være av høy kvalitet. Hovedmateriale skal være tegl og/eller tre.

§ 5.6 Det tillates ikke takterrasse på øverste tak.

Kvalitetskrav til MUA

§ 5.7 Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.

§ 5.8 Uteoppholdsareal skal ha et tydelig grønt preg, med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at området oppleves frodig med skiftende uttrykk gjennom året.

§ 5.9 Leke- og oppholdsarealer skal opparbeides for å bli gode sosiale møteplasser for alle aldersgrupper og utformes for å gi variasjon i aktivitetstilbudet og slik at de kan brukes til alle årstider.

§ 5.10 Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på terreng, balkong eller takterrasse.

Parkering for bil og sykkel

§ 5.11 Det skal etableres 1 biloppstillingsplasser pr. 100 m² BRA bolig. Alle parkeringsplassene skal tilrettelegges med eget ladepunkt for elbil. Krav til antall parkeringsplasser kan reduseres med 10 % dersom det etableres bildelingsordning. Bildelingsplassene skal lokaliseres på de mest tilgjengelige parkeringsplassene.

§ 5.12 Minimum 5 % av plassene skal være for forflytningshemmede.

§ 5.13 Minst 10 % av plassene skal være tilgjengelig for besøksparkering.

§ 5.14 Det skal etableres minimum 3 parkeringsplasser for sykkel pr. 100 m² BRA.

§ 5.15 Det skal etableres en trinnfri adkomst for alle typer sykler fra parkeringskjeller innenfor felt B3.

§ 5.16 Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være på bakkenivå og nær inngang. 50% av sykkelparkeringsplassene på bakkenivå skal være overdekket. Avstand fra bebyggelse til sykkelparkering skal som hovedregel være kortere enn avstand til bilparkering.

§ 5.17 Sykkelparkering skal være tilpasset ulike type sykler som lastesykkel og sykkelvogner.

§ 5.18 Det kan i tillegg etableres 1 bilparkeringsplass på terreng pr. felt som skal være forbeholdt hjemmesykepleien.

§ 5.19 Innen felt B6 skal det etableres 2 parkeringsplasser til forflytningshemmede på terreng. Adkomst skal være via oV3.

Minste uteoppholdsareal (MUA)

§ 6.1 Det skal avsettes 50 m² MUA per 100 m² BRA boligareal, hvorav;

- minimum 80 % av MUA skal være fellesareal, og ligge på bakkeplan eller på lokk i nivå med terreng.
- minimum 50% av MUA skal opparbeides som felles leke – og oppholdsarealer
- minimum 50% av felles uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.

Annen tjenesteyting, offentlig skole, flerbrukshall og barnehage, felt oT

- § 6.2 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 14500 m². Tenkte plan skal ikke medregnes i tillatt bruksareal.
- § 6.3 Tekniske installasjoner over gesims kan bygges inntil 3 meter over maks. gesimshøyde på 20 % av takflatens areal, inntrukket minimum 2 meter fra fasadelivet.
- § 6.4 For barnehagen skal det settes av minimum 24 m² MUA pr. barn.
- § 6.5 For skolen skal det settes av minimum 15 m² MUA pr. elev
- § 6.6 For å avgjøre om kvaliteten på arealene er tilfredsstillende, skal det før innsending av rammesøknad med utomhusplan gjennomføres forhåndskonferanse/dialogmøter der utearealenes funksjon og kvalitet gjennomgås og avklares.
- § 6.7 Det kan etableres enkle overdekninger (leskur, gapahuk etc.) på uteoppholdsarealene på felt oT som regnes med i MUA.
- § 6.8 Utearealene skal være tilgjengelige for lek utenom skolens og barnehagens åpningstid.
- § 6.9 Uteoppholdsarealene skal ha variert dekke og møblering, og aktivitetstilbud egnet for både sommer og vinter.
- § 6.10 Det kan etableres inntil 7 biloppstillingsplasser på terreng, hvorav 2 plasser skal etableres for forflytningshemmede. Alle parkeringsplassene skal tilrettelegges med eget ladepunkt for elbil.
- § 6.11 Det skal etableres min. 0,7 sykkelparkeringsplasser per elev og 0,2 sykkelparkeringsplasser per barnehagebarn, hvorav 50 % av plassene skal være under tak. Sykkelparkering til elever og barnehagebarn skal ligge på bakkenivå. Sykkelparkering skal være tilpasset ulike sykler som lastesykkel og sykkelvogner.

Boligbebyggelse, felt B1

- § 7.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 1 700 m².
- § 7.2 Bebyggelsen skal ha saltak. Saltaket skal være mellom 25 og 40 grader. Det tillates takoppløft på én side på opptil en tredjedel av takets lengde.

Boligbebyggelse, felt B2

- § 8.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 5 400 m².
- § 8.2 Bebyggelsen skal ha saltak. Saltaket skal være mellom 25 og 40 grader. Det tillates takoppløft på én side på opptil en tredjedel av takets lengde.

Boligbebyggelse, felt B3

- § 9.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 8000 m².
- § 9.2 Felt B3 skal ha sin kjøreadkomst via felt oV2.
- § 9.3 På blokkbebyggelse med krav til heis tillates det takoppbygg for trapp, heis og mindre tekniske installasjoner på inntil 1,5m over maksimal gesimshøyde.

Boligbebyggelse, felt B4

- § 10.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 6000 m².
- § 10.2 Felt B4 skal ha sin kjøreadkomst via felt oV2.
- § 10.3 På blokkbebyggelse med krav til heis tillates det takoppbygg for trapp, heis og mindre tekniske installasjoner på inntil 1,5m over maksimal gesimshøyde.

Boligbebyggelse, felt B5

- § 11.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 8700 m².
- § 11.2 Felt B5 skal ha sin kjøreadkomst via felt oV2.

§ 11.3 På blokkbebyggelse med krav til heis tillates det takoppbygg for trapp, heis og mindre tekniske installasjoner på inntil 1,5m over maksimal gesimshøyde.

Boligbebyggelse, felt B6

§ 12.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 5900 m².

§ 12.2 Felt B6 skal ha sin kjøreadkomst via felt oV2. Nyttetransport til boligene innenfor felt B6 skal være fra felt oV3.

§ 12.3 På blokkbebyggelse med krav til heis tillates det takoppbygg for trapp, heis og mindre tekniske installasjoner på inntil 1,5m over maksimal gesimshøyde.

Felles uteoppholdsareal, felt fU

§ 13.1 Feltet skal være felles for felt B1 og felt B2.

§ 13.2 Feltet skal være tilgjengelig for allmenhetens ferdsel og opphold.

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

Offentlig veg - felt oV2 (Gjønnesveien)

§ 14.1 Veien skal opparbeides med fortau.

Offentlig veg - felt oV3 (Johs. Faales vei)

§ 15.1 Veien skal opparbeides med fortau.

Offentlig gang- /sykkelveg, felt oGS1-3

§ 16.1 Gang og sykkelveien skal opparbeides som sykkelvei med fortau.

§ 16.2 Boligeiendommene gbnr. 18/153, 18/154, 18/155 og 18/156 skal ha sin kjøreadkomst via felt oGS1.

§ 16.3 Vare- og nyttetransport til boligene innenfor felt B3-5, tillates via felt oGS3.

Felles torg, felt fT

§ 17.1 Feltet skal være felles for felt B3-6.

§ 17.2 Feltet skal opparbeides med vegetasjon og møblering, og være tilgjengelig for allmenhetens ferdsel og opphold. Utformingen og møbleringen skal bidra til å forhindre gjennomkjøring.

Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

Fellesbestemmelser for grønnstruktur

§ 18.1 Innenfor områdene skal særlig verdifullt terreng og vegetasjon bevares og eksisterende naturtyper ivaretas. Nyplanting skal styrke sammenhengende grøntdrag og grønne lunger og være variert med stedstypisk vegetasjon

§ 18.2 Tilretteleggingstiltak for ferdsel tillates.

Offentlig turveg, feltene oT1 og oT2

§ 19.1 Turveiene skal opparbeides med grusdekke i inntil 3 meters bredde.

§ 19.2 Turveiene skal ha vinterdrift.

Offentlig friområde, felt oF1 og oF2

§ 20.1 Eksisterende trær skal bevares og suppleres.

§ 20.2 Tilretteleggingstiltak for lek og friluftsliv tillates.

Felles friområde, felt fF1

- § 21.1 Feltet skal være felles for felt B1 og B2.
- § 21.2 Feltene skal være tilgjengelige for allmenhetens ferdsel og opphold.

Felles friområde, felt fF2

- § 22.1 Feltet skal være felles for felt B3-B6.
- § 22.2 Feltet skal være tilgjengelig for allmenhetens ferdsel og opphold.
- § 22.3 Det tillates opparbeidet parsellhager for beboerne innen B3-B6.
- § 22.4 Enkle installasjoner for lek, friluftsliv og mindre bygninger og gjerder for parsellhager tillates.

Felles friområde, felt fF3, fF4 og fF5

- § 23.1 Feltene skal være felles for felt B3-B6.
- § 23.2 Feltene skal være tilgjengelig for allmenhetens ferdsel og opphold.
- § 23.3 Feltene skal opparbeides som grønne forbindelsesårer.
- § 23.4 Det tillates etablering av nettstasjon innenfor feltene.

Felles naturområde, felt fN

- § 24.1 Innen området skal eksisterende naturtyper ivaretas.

Bestemmelser til hensynssoner

Sikrings-, støy- og faresone (pbl. § 11-8 a)

Frisikt

- § 25.1 Innenfor frisiktsonen kan det ikke oppføres anlegg eller beplantning som hindrer sikt høyere enn 0,5 meter.

Hensynssone – andre sikringssoner H190-1 og H190-2

- § 26.1 **H190-1:** Tiltak som kan forringe tunnelenes/ konstruksjonenes stabilitet, skade tunnelene eller tunnelinnredningene (for eksempel sprengning, peleramming, spunting, boring i grunnen, sjakt- og tunneldriving, injeksjon, større utgravninger, fundamentering eller påføring av tilleggslaster) kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Statens vegvesen. Alle tiltak innenfor sikringssonen som omfattes av Plan- og bygningsloven § 20-1 og oppgaveplikten ved brønnboring skal varsles til og godkjennes av Statens vegvesen. Eventuell boring av hull skal dokumenteres med koordinatfesting av hullets plassering og avviksmåling av hullbanen under boring. Statens vegvesen kan også sette andre krav til tiltaket.
Arealer utenfor tunnelområdet: Tiltak som kan forringe tunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen (for eksempel boring i grunnen, sjaktboring, sprengning, peleramming, spunting eller injeksjon) kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Statens vegvesen, med mindre tiltaket har en utstrekning i dypet som ikke berører tunnelområdet.
- § 26.2 **H190-2:** Inngrep i sikringssonen eller overflatearbeider som kan medføre skader på sikringssonen krever tillatelse fra Jernbaneverket (Bane NOR).

Hensynssone –Nødutgang for nytt dobbeltspor, H190-3

- § 27.1 Inngrep i sikringssonen eller overflatearbeider som kan medføre skader på sikringssonen krever tillatelse fra Jernbaneverket (Bane NOR).

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

Bevaring naturmiljø, felt H560_1 gårdsdam/salamanderdam

§ 28.1 Innenfor hensynssonen tillates opparbeidelse av terreng og vegetasjon for å bedre gårdsdammen som biotop.

Bevaring naturmiljø, felt H560_2 Stabekken

§ 29.1 Innenfor hensynssonen tillates ikke inngrep i terreng og vegetasjon.

Bevaring kulturmiljø, felt H570

§ 30.1 Bolighusene og låven tillates revet og skal bygges opp igjen i tre volumer slik at den historiske tundannelsen kan oppleves og leses i den nye bebyggelsen. Bygget som ligger på felt fU skal brukes til fellesfunksjoner for boligene innenfor felt B1 og B2.

§ 30.2 Eksisterende 2 lønnetrær med rotsoner skal bevares og sikres fysisk i anleggsperioden.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 31.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 og #2 kan det etableres underjordisk parkeringsanlegg for biler, sykler, boder og tekniske anlegg.

Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse gis

§ 32.1 Før rammetillatelse for boliger gis skal tilstrekkelig skolekapasitet være sikret.

§ 32.2 Før rammetillatelse for bebyggelse innenfor feltene B1-B6 og felt oT gis skal opparbeidelse av; sykkelvei med fortau feltene oGS1-3, sykkelvei med fortau som binder felt oGS3 og Dragveien sammen, friområdene feltene oF1 og oF2, turveiene feltene oT1 og oT2 og veiene feltene oV1, oV2 og oV3, være sikret.

Før bebyggelse kan tas i bruk

§ 33.1 Før bebyggelse på feltene B1 og B2 tas i bruk skal opparbeidelse av; sykkelvei med fortau felt oGS1, friområde felt fF1, uteoppholdsareal felt fU og kjørevei felt oV1 utenom hensynssonene H190-1, være gjennomført. Ferdigstilling av del av felt som berøres av hensynssonen kan utsettes til opparbeidelse er mulig (jf. § 26).

§ 33.2 Før bebyggelse på feltene B3 – B6 tas i bruk skal opparbeidelse av; sykkelvei med fortau felt oGS3, av friområdene feltene fF2, fF3, fF4 og fF5, torg felt fT og kjørevei med fortau felt oV2 være gjennomført. Ferdigstilling av del av felt som berøres av hensynsone kan utsettes til opparbeidelse er mulig (jf. § 26).

§ 33.3 Før bebyggelse på felt oT tas i bruk skal kjørevei med fortau felt oV3 og turveiene feltene oT1 og oT2 være gjennomført. Ferdigstilling av del av felt som berøres av hensynsone kan utsettes til opparbeidelse er mulig (jf. § 26).

§ 33.4 Før bebyggelsen på det enkelte felt tas i bruk skal felles lekearealer, felles uteoppholdsarealer og andre fellesarealer innenfor feltet, være ferdig opparbeidet.

§ 33.5 Før bebyggelsen på det enkelte felt tas i bruk skal tiltak innenfor det enkelte felt i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført.

Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Miljøprogram, dokument 5406458.
- Illustrasjonsplan, dokument 5407971