



Reguleringsplan for Vallerveien 146

Reguleringsbestemmelser
detaljregulering
PlanID: 2020007
Saksnummer: 20/4416
Dokument: 5562344

Planens hensikt

§ 1.1 Planen skal legge til rette for

- boligbebyggelse med tilhørende leke- og uteoppholdsarealer. Bebyggelsen har til hensikt å skape et blandet bomiljø og skal bestå av omsorgsboliger med tilhørende arbeids-/omsorgsbasis, fellesrom og felleslokale, i kombinasjon med boligtyper for førstegangskjøpere, familieleiligheter for startslånstakere og øvrige leiligheter.
- et godt nabolag for en sammensatt beboergruppe med fellesaktiviteter ute og felleshus for å forebygge ensomhet og tilrettelegge for et inkluderende fellesskap for ulike aldre og funksjonsnivå.
- at felles utearealer skal gi gode møteplasser slik at opplevelsen av fellesskap og tilhørighet i befolkningen og på tvers av befolkningsgrupper styrkes. De skal ha en utforming som gir mulighet for opphold, sosialt samvær, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper. Utearealene skal ha gode solforhold, være skjermet mot vind og utformes slik at de kan brukes gjennom alle årstider.
- materialbruk som skal bidra med klimavennlige og fremtidsrettede løsninger.
- at felles gangareal/smett skal være åpen og tilgjengelig for allmennheten.

§ 1.2 Planen skal sikre/ legge vekt på:

- utforming av fasader og hvordan disse bidrar til å skape liv på bakkeplan
- gode overganger mellom offentlig og private utearealer
- god terrengtilpasning både innenfor byggeområdet og mot naboeiendommene
- bevaring av naturverdier/grønnstruktur
- ny bebyggelse med god arkitektonisk kvalitet
- etablering av møteplasser og steder for rekreasjon
- miljømessige gode løsninger
- åpen overvannshåndtering
- gode forhold for gående og syklende
- trafiksikker skolevei
- støyskjerm mot veitrafikk fra Lindelia

Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2.1 Området skal bygges ut samlet. Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning.

- Til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan som redegjør konkret for tiltakets løsninger med hensyn til miljøriktig energiforsyning, lavt energibehov, massehåndtering, redusert transportbehov, reduserte avfallsmengder, materialvalg, overvannshåndtering m.m.

- § 2.2 Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet/ feltet, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer. I de områder det gjøres inngrep, skal terrenget formes på en måte som leder flomvannet til trygge løsninger.
- § 2.3 Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann med flomveier.
- § 2.4 Til rammesøknad skal det utarbeides en samordnet plan som viser teknisk infrastruktur under bakken sammen med utomhusplan.
- § 2.5 Til søknad om igangsettingstillatelse skal det fremlegges dokumentasjon/ marksikringsplan som viser hvordan vegetasjon og terreng som skal bevares beskyttes og ivaretas i anleggsfasen.
- § 2.6 Med søknad om igangsettingstillatelse skal det innleveres plan for plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser, eventuelle boligbrakker med atkomst og parkering, støy og luftkvalitet, og kjøremønstre for anleggstrafikk og redegjøre for trafikksikkerheten og avbøtende tiltak. Det skal legges spesielt vekt på å forebygge støyplager for naboer og omgivelser.
- § 2.7 Planområdet skal være bilfritt med unntak av kjøring til parkeringskjeller og to parkeringsplasser for forflytningshemmede. Bilkjøring kan tillates for flyttetransport, hjemmesykepleie, renovasjon og annen nødvendig kjøring.

Bestemmelser til arealformål

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

Bolig – blokkbebyggelse

- § 3.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige $BRA = 5\,500\text{ m}^2$.
- § 3.2 Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningens bruksareal.
- § 3.3 Parkeringsareal, tekniske rom og bodareal under terreng skal ikke medregnes i BRA.
- § 3.4 Over maksimal høyde, som vist i plankartet, kan det oppføres tekniske installasjoner, veksthus, pergola eller lignende skjermingskonstruksjoner, samt nødvendig rekkverk for takterrasse. Bygningselementer på tak skal integreres i bygningens helhetlige utforming. Det tillates takoppbygg for trapp og heis på inntil 20 % av takflaten og maks 2 meter over maks gesimshøyde iht. kotehøyde satt i plankartet.
- § 3.5 Bebyggelsen skal i sin helhet oppføres innenfor byggegrenser med unntak av:
- støyskjerm mot fv. 162 i øst, Lindelia
 - eventuelle sikringstiltak som spunt og forstøtningsmurer
 - konstruksjoner for terrengbearbeidelse, herunder støttemurer mv.
 - konstruksjoner og tiltak for aktiviteter og opphold i felles uteoppholdsareal
 - stier, ramper, pergola og trapper i felles uteoppholdsareal
 - renovasjonsanlegg med manøvreringsareal
 - nettstasjon/trafo inntil 1 meter fra eiendomsgranse
 - gjesteparkering
 - terrasser og skillevegger i første etasje.
- § 3.6 Illustrasjonsplan med høyde vist i koter, dokument 5534139, skal være retningsgivende for utforming og plassering av bebyggelse, utearealer, HC-parkering og terrengendringer.
- § 3.7 Bebyggelse kan ha støynivå utenfor vindu opptil L_{den} 65 dB fra veitrafikk. Dette forutsetter følgende kvalitetskrav:
- Alle boenheter har en stille side.

- Minimum 50 % av antall rom i hver boenhet til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side.
 - Minimum 1 soverom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side.
 - bygningsmessige tiltak kan brukes for å oppfylle lydkrav til fasade der det ikke kan løses med annen skjerming
- § 3.8 Det kan oppføres støyskjerm mot Lindelia, som vist på plankartet, med høyde 3,5 meter. Skjermen skal prosjekteres, fundamenteres og plasseres slik at støyforhold, viktig vegetasjon, store trær i hensynssonen og overvann/flomvann blir ivaretatt. Skjermens trasé kan avvike fra plassering i plankartet for å oppnå dette. Skjermen kan utformes slik at den kan benyttes aktivt i bruk av uteoppholdsarealer, eksempelvis med vinduer, klatrevegg, sitteplasser mv.
- § 3.9 Utformingen av bebyggelsen skal bidra til å redusere høydevirkningen av bygningsvolumene. Fasadelengder skal deles opp i materialskifter eller sprang.
- § 3.10 Til rammesøknad skal det godkjennes en plan for farge- og materialbruk som ivaretar helhet og variasjon.
- § 3.11 Det skal avsettes minimum 50 m² uteoppholdsareal (MUA) per 100 m² BRA. Minimum 80 % av MUA skal være fellesareal og ligge på bakken. Herav skal 25 m² per boenhet avsettes til lek.
- § 3.12 Minimum 50 % av uteoppholdsarealene på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.
- § 3.13 Arealer brattere enn 1:3 kan ikke medregnes i uteoppholdsarealer.
- § 3.14 Støynivå på areal som medregnes som MUA skal ikke overstige L_{den} 55 dB.
- § 3.15 Uteoppholdsarealer på tak som inngår i MUA skal redegjøres for i takplan.
- § 3.16 Uteoppholdsarealene skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form som er terrengtilpasset. Utforming skal være i henhold til hovedgrepene i illustrasjonsplan, dokument 5534139.
- § 3.17 Det skal sikres tilstrekkelige jorddybder, tilpasset vegetasjonstype, på takterrasser og over garasjeanlegg på beplantede områder iht. veiledende illustrasjonsplan. Trær skal ha et vekstjordlag på minimum 90 cm. Stauder skal ha minimum 40 cm vekstjordlag i hele planområdet og busker minimum 70 cm vekstjordlag i hele planområdet. 20 % av uteoppholdsareal skal kunne beplantes med trær.
- § 3.18 Uteoppholdsareal skal ha et tydelig grønt preg, med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at planområdet oppleves frodig med skiftende uttrykk gjennom året.
- § 3.19 Utearealer, dekker, murer og møblering skal bestå av naturlige materialer og produkter med høy kvalitet.
- § 3.20 Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk og stedvis fungere som sansehager, der plantekomposisjonen underbygger dette, i henhold til planteplan som leveres til rammetillatelsen. Takterrasse/takhage skal være utformet med variert vegetasjon med ulike høyder og uttrykk.
- § 3.21 Takene skal utformes slik at de har kapasitet til å håndtere sitt eget overvann for dimensjonerende nedbørshendelser og skal være fordrøyende. De skal bestå av enten blågrønne eller blågrå takflater. Takflater som ikke er beregnet for opphold skal utformes som blågrønne tak. Minimum 1/3 av takflaten på takhagene skal utformes som intensivt grønt tak, for å øke det biologiske mangfoldet og opplevelsesverdien av takflaten. Takhagene skal utformes med kombinasjon av ikke-vegeterte flater som gangstier og oppholdsplasser. Harde flater skal fremstå som en design- og funksjonsmessig integrert del av takene.
- § 3.22 Vegetasjon skal opparbeides med formål å styrke naturmangfoldet. Det skal gjennomføres tiltak for å fjerne og hindre spredning av fremmede arter. Ved nyplanting skal det benyttes stedstilpassede arter som tiltrekker seg pollinerende insekter. Fremmede arter skal ikke benyttes.

- § 3.23 Det skal opprettes en felles løsning for oppsamling av hageavfall for å hindre at det blir etablert dumpingplasser innenfor grøntområdene.
- § 3.24 Det skal være et tydelig skille, i struktur og utforming mellom privat, halvprivat og offentlig uteoppholdsareal.
- § 3.25 Lekearealene skal være fellesareal for alle beboere innenfor planområdet. Lekeplasser skal tilrettelegges for lek og opphold for alle aldersgrupper og gi variasjon i aktivitetstilbudet, samt utformes slik at de kan brukes til alle årstider.
- § 3.26 De enkelte lekeplassene skal fremstå forskjellige, med ulike elementer som utfordrer mennesker i ulike aldersgrupper. Lekeplassene skal i stor grad være naturlek og inneholde funksjoner som klatrelek, balanselek, sandlek, huske og terrengformer. Innenfor hver av lekeplassene skal det også etableres sittemøbler som inviterer til opphold og rekreasjon for alle aldersgrupper.
- § 3.27 Lekearealene skal grense til annet felles uteoppholdsareal, grøntareal eller forbindelser/stier innad i planområdet.
- § 3.28 Til rammesøknad skal det foreligge en planteplan som viser at plantekomposisjonen oppnår intensjonene med sansehage, variasjon i høyde og form, med blomstring og ulik duft gjennom ulike årstider.
- § 3.29 Renovasjonsløsning skal løses ved nedgravde avfallscontainere.
- § 3.30 Utomhusplan skal utarbeides og godkjennes ved rammetillatelsen og skal vise:
- utforming og bruk av uteoppholdsarealer på bakkeplan og tak
 - nytt og eksisterende terreng
 - ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon/ markdekke som skal bevares
 - løsning for håndtering av overvann og flomveier
 - renovasjonsløsning
 - utforming av lekearealer og bruk til alle årstider
 - interne gangveier, smett og forbindelser innad i planområdet
 - sykkel- og biloppstillingsplasser inkludert plassering og utforming av HC-parkering
 - areal for av- og pålessing, varelevering, utrykningskjøretøy og vedlikeholdsareal for sykkel
 - plassering av terreng, murer med angitt høyde, trapper etc.
 - støyskjerm med høydeanvisning
 - stigningsforhold og terrengplanering
 - materialbruk
 - utforming og plassering av benker, belysning og skilt
 - plantevalg
 - overvannshåndtering
- § 3.31 Boenheter med ensidig orientering mot nord og nordøst er ikke tillatt.
- § 3.32 Sykkelskur, nettstasjon, skjermvegger og andre servicefunksjoner skal utformes helhetlig og skal være tilpasset øvrig bebyggelse.
- § 3.33 Det skal være varierte boligstørrelser. Minimum 20 % av leilighetene skal være mellom 30 og 50 m².
- § 3.34 Minimum tre boenheter, på minst 90 m², skal være i flere plan og med privat uteareal på bakken. Boenhetene skal tilrettelegges for familier.
- § 3.35 Materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele. Bebyggelsens fasader og materialer i bygget skal ikke ha institusjonspreg. Hovedmaterialet i fasadene skal være tre.
- § 3.36 Inngangspartier skal markeres tydelig i fasade, slik at det oppnås stor åpenhet mellom utearealer og felles trapper.
- § 3.37 Det skal i størst mulig grad brukes materialer med lav miljøbelastning som har lang levetid. Ombruk av materialer og utforming etter sirkulærøkonomiske prinsipper skal vurderes.

- § 3.38 Fasadene skal utformes med variert materialbruk med særlig vekt på prinsipper om god universell utforming. Det skal leveres detaljerte fasadetegninger til rammetillatelse som beskriver dette.
- § 3.39 Boliger i første etasje skal ha gulvoverflaten løftet minimum 0,5 m over gatenivå mot Vallerveien og Lindelia.
- § 3.40 Tekniske installasjoner og ventilasjonsanlegg skal innlemmes i bebyggelsen.
- § 3.41 Svalgang tillates kun unntaksvis inn mot gårdsrom dersom det kan dokumenteres løsninger som er en del av et helhetskonsept med høyt arkitektonisk nivå. Svalgangen tillates med en maks lengde på 6 meter og ett soverom kan ha vindu mot svalgang. Svalgangen skal være inntrukket og i samme materialer som øvrig bebyggelse.
- § 3.42 Det skal etableres maksimum 0,8 parkeringsplasser for bil pr. 100 m² BRA bolig. Inntil 2 besøksplasser tillates anlagt på terreng. Alle biloppstillingsplasser for beboerne skal være under terreng. Minimum 6 av parkeringsplassene skal være for forflytningshemmede, derav minimum 2 parkeringsplasser skal ligge på terreng. Alle bilparkeringsplassene i parkeringskjeller skal tilrettelegges for eget ladepunkt for el-bil. Det skal etableres 3 parkeringsplasser for sykkel pr. 100 m² BRA bolig. Sykkelparkering skal være tilpasset ulike type sykler som lastesykkel og sykkelvogner. Sykkelparkeringsplassene skal etableres under tak nær inngangspartier eller i parkeringskjeller.
- § 3.43 Det skal etableres areal for vedlikehold av sykkel med tilgang til luftpumpe, vann og strøm.
- § 3.44 Det skal tilrettelegges for bildelingsordning. Bildelingsplassene skal lokaliseres på de mest hensiktsmessige parkeringsplassene.
- § 3.45 Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

Naturområde

- § 4.1 Innen området skal terreng og vegetasjon bevares, og eksisterende naturtyper skal ivaretas. Forsiktig rydding av vegetasjon, særlig rundt eik i hensynsone H560, tillates i samråd med arborist/biolog.

Bestemmelser til hensynssoner

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

Hensyn landskap, felt H550

- § 5.1 Innenfor hensynssonen skal trær og vegetasjon bevares. Forsiktig rydding av busksjiktet og delvis også tresjiktet tillates for å gi skogbunnen lys.
- § 5.2 Det tillates inngrep i terreng og vegetasjon for punktfundamentering av støyskjerm.
- § 5.3 Det tillates tilretteleggelse av stier og enkle naturbaserte lekeanlegg så lenge beslaget av skogbunn blir begrenset til et minimum og ikke innebærer hogst av større og halvstore trær. Arbeidene i hensynssonen skal utføres i samråd med biolog eller arborist.
- § 5.4 Overvannshåndtering i henhold til illustrasjonsplanen tillates.

Bevaring naturmiljø, felt 560

- § 6.1 Eksisterende eiketre skal bevares. Rotsystemet som er 1,5 ganger omkretsen av krona må ikke påvirkes av utbygging. Alle tiltak innenfor hensynssonen og 1,5 ganger treets krone eller andre tiltak som kan skade treets bevaring skal utføres i samråd med arborist.

§ 6.2 I anleggsfasen skal treet sikres med fysisk beskyttelse.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

- § 7.1 Innenfor bestemmelsesområde # 1 kan det tillates underjordisk parkeringsanlegg.
- § 7.2 Innenfor bestemmelsesområde # 2 skal det etableres et felleshus som skal være møteplass for alle beboere. Hovedrommet skal være fleksibelt i bruk. Rommet skal åpnes opp mot utvendig fellesareal gjennom brede glassdører.
- § 7.3 Felleshuset kan være maks 60 m² og alt skal være på ett plan.
- § 7.4 Om bygningen utformes med flatt tak og takterrasse, tillates rekkverk og møblering av takterrassen over maksimal gesims.
- § 7.5 Innenfor bestemmelsesområde # 3 skal det etableres en passasje mellom tun og uteareal i sørøst. Passasjen skal være minst 2,3 meter bred og skal gi tilgjengelig atkomst mellom arealene eksempelvis med trappeheis eller løftebord. Passasjen kan overdekkes eller overbygges.

Rekkefølgebestemmelser

Før bebyggelse kan tas i bruk

- § 8.1 Før bebyggelse tas i bruk skal fortau etableres på østsiden av Vallerveien langs byggeområdet, jf. reguleringsplan for Valler sentrum (planID 1958090).
- § 8.2 Før bebyggelse tas i bruk skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført.
- § 8.3 Før bebyggelse tas i bruk skal felles uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet. Dersom prosjektet blir ferdigstilt om vinteren, kan utomhusarealene ferdigstilles påfølgende vår.
- § 8.4 Før bebyggelse tas i bruk skal tiltak for sikring mot støy, strukturlyd og vibrasjoner være gjennomført.

Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Illustrasjonsplan, dokid 5534139