



Reguleringsplan for Niels Leuchsvei 41 med flere Eiksmarka - detaljregulering

Reguleringsbestemmelser
detaljregulering
PlanID: 2016023
Saksnummer: 16/1919
Dokument: 5665660

Planens hensikt

- § 1.1 Planen skal legge til rette for;
- ca. 11 rekkehus og ca. 18 leiligheter nær Eiksmarka T-banestasjon
 - en aktivitets- og møteplass for lokalbefolkningen
 - en trafiksikker gangløsning på sydsiden av Niels Leuchs vei fra Snaret til stien vest for Bekkegrenda
- § 1.2 Planen skal sikre/legge vekt på;
- ny bebyggelse og utearealer med høy bokvalitet og høy arkitektonisk kvalitet
 - ny bebyggelse med varierte boligstørrelser
 - ny bebyggelse med tydelig henvendelse til Niels Leuchs vei
 - åpen overvannshåndtering
 - god tilpasning til omgivelsene

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 som konkret redegjør for tiltakets løsninger med hensyn til miljøriktig energiforsyning, lavt energibehov, massehåndtering, redusert transportbehov, reduserte avfallsmengder, materialvalg, overvannshåndtering m.m.

Vann, avløp og overvann

- § 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, overvann og flomveier.

Blågrønn faktor

- § 2.4 Blågrønn faktor for planområdet samlet skal være minimum 0,8. Bebyggelsen skal ha minimum 50% grønne tak

Utomhusplan

- § 2.5 Til rammesøknad skal det utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise:
- Utforming og bruk av uteoppholdsarealer
 - Nytt og eksisterende terreng

- Ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon/ markdekke som skal bevares Løsning for håndtering av overvann og flomveier
- Parkering for sykkel og bil
- Renovasjonsløsning
- Utforming av lekearealer og bruk til alle årstider
- Areal for av- og pålessing, varelevering og utrykningskjøretøy
- Interne veier med snumuligheter for renovasjonsbil
- 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.
- Plantevalg

§ 2.6 Uteareal på underjordisk konstruksjon skal overdekkes med et vekstjordlag med minimum tykkelse og utstrekning som angitt under:

- Gress og stauder 30 cm vekstjordlag i hele plantefeltet
- Busker: 50 cm vekstjordlag i hele plantefeltet
- Trær: 80 cm vekstjordlag med en utstrekning på 5 m² pr. tre.

Bestemmelser til arealformål

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

Blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse

Utnyttelse

§ 3.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige;

- BRA = 1500 m² for felt BB med leiligheter
- BRA = 850 m² for felt B1 med rekkehus
- BRA = 1050 m² for felt B2 med rekkehus

§ 3.2 Areal helt eller delvis under terreng, medregnes ikke i tillatt bruksareal, BRA.

§ 3.3 Oppbygg på tak og overbygget sykkelparkering, trafoer og pergolaer kommer i tillegg til maks. tillatt bruksareal, BRA.

Høyder

§ 3.4 Det tillates ikke takterrasse på øverste tak på den enkelte bygning.

§ 3.5 For felt B1 kan takoppbygg for heis og tekniske anlegg tillates inntil 1,5 meter over maksimal kotehøyde på inntil 20% av takflaten.

Plassering og utforming

§ 3.6 Bebyggelsen skal i sin helhet plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet.

§ 3.7 Overbygget sykkelparkering, trafo, nettstasjoner og pergolaer for felles bruk, samt installasjoner for ventilasjon og rømningstrapp i tilknytning til underliggende parkeringskjeller kan tillates utenfor regulert byggegrense.

§3.6 Materialbruken skal bestå av en variasjon av brent tegl/lys pussoverflate, mørkt og lyst treverk med fargesetting og en fasademessig underdeling i henhold til hovedgrepene i illustrasjoner fasader dokumentnr. 5701570 og 5701571. Det skal benyttes virkemidler som

demper høydene. Rekkehusene kan utføres kun med treverk i fasader. Bygningsmessige detaljer som balkonger, pergolaer, utspring, karnapper, støttemurer og tilbaketrukne deler av bygg skal være i henhold til hovedgrepene i illustrasjonsplan og illustrasjoner fasader dokumentnr. 5497599, 5701570 og 5701571.

- § 3.9 Boenheter med ensidig orientering mot nord og nordøst er ikke tillatt.
- § 3.10 Minst 20 % av leilighetene totalt, innenfor felt BB, B1 og B2, skal være under 50 m².
- § 3.11 For felt BB og B1 skal overgangen til gaten vies spesiell oppmerksomhet mht. terrengforming og beplantning slik at området får en urban og estetisk tiltalende utforming.

Uteoppholdsareal for boliger

- § 3.12 Det skal avsettes 35 m² MUA per 100 m² BRA.
- § 3.13 Minimum 80 % av MUA skal være fellesareal og ligge på bakkeplan, eller lokk i nivå gate/terreng. Av fellesarealet skal minimum 10 m² per boenhet avsettes til lek.
- § 3.14 Felles leke- og oppholdsareal skal tilpasses ulike aktiviteter for flere alders- og brukergrupper.
- § 3.15 Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på terreng, balkong eller takterrasse.
- § 3.16 Støynivå på uteoppholdsareal, som inngår i MUA, skal ikke overstige L_{den} 55 dB.
- § 3.17 Min. 30% av felles uteoppholdsarealer skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.

Parkering

- § 3.18 Det skal etableres 1,2 parkeringsplass for bil pr. 100 m² BRA bolig, hvorav minimum 10 % skal være tilgjengelig for besøkparkering. Minimum 5 % av plassene skal være for forflytningshemmede. Alle parkeringsplasser skal tilrettelegges med eget ladepunkt for elbil.
- § 3.19 Det skal etableres minimum 3 parkeringsplasser for sykkel pr. 100 m² BRA. Sykkelparkering skal være tilpasset ulike type sykler, som lastesykkel og sykkelvogner.

Støy

- § 3.20 Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor fasade opptil L_{den} 70 dB.
 - Alle boenheter har en stille side.
 - Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side.
 - Minimum 1 soverom skal ligge mot stille side.

Krav om stille side kan frafalles dersom det gjennomføres bygningsmessige tiltak slik at støynivået blir L_{den} 55 dB eller mindre. Dette kravet gjelder for minst 50 % av antall rom med støyfølsom bruk og minst ett soverom.

Renovasjon

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

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

Felles torg, felt FT

- § 4.1 Feltet skal være felles for Eiksmarka Tomtesameie og tilgjengelig for allmenhetens bruk, ferdsel og opphold
- § 4.2 Feltet skal opparbeides med vegetasjon og møblering som fremmer bruken av området som aktivitets- og møteplass for lokalbefolkningen
- § 4.3 Det kan tillates oppført bebyggelse som fremmer bruken av området som aktivitets- og møteplass for lokalbefolkningen.

Fortau og gang-/og sykkelvei, felt oF1 og oF2

- § 5.1 Felt oF1 skal opparbeides med rabatt mellom kjørevei og fortau. I denne rabatten kan det etableres åpen overvannsløsning og plattform for bussholdeplass

Bestemmelser til bestemmelsesområder

- § 6.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates parkering/boder/tekniske rom og kommunikasjon til bolighusene under terreng.
- § 6.2 Innenfor bestemmelsesområde # 2 kan det tillates oppført bebyggelse med maksimal høyde som vist på plankartet, jf. § 4.3.

Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse gis

- § 7.1 Før rammetillatelse gis skal opparbeidelse av offentlig fortau felt oF1 og oF2 og etablering av VA ledninger, overvannsløsninger og plattform på bussholdeplass være sikret.
- § 7.2 Før rammetillatelse for boliger gis skal tilstrekkelig skolekapasitet være sikret.

Før bebyggelse kan tas i bruk

- § 8.1 Før tiltak og eventuell bebyggelse innenfor felles torg, felt fT og boligbebyggelse felt BB, B1 og B2 tas i bruk skal offentlig fortau felt oF1 og oF2 være ferdigstilt.
- § 8.2 Før boligbebyggelsen tas i bruk skal felles lekearealer, felles uteoppholdsarealer og andre fellesarealer være ferdigstilt, samt tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført.

Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- *Illustrasjonsplan,* *dokument 5497599*
- *Fasade nordvest og sørøst* *dokument 5701570*
- *Fasadenordøst og sørvest* *dokument 5701571*