



Reguleringsbestemmelser for Sønsterudveien 2

Plan-ID: 0217-2018008
Plantype: Detaljregulering
Datert: 23.03.2020
Arkivsak: [nummer]
Lovverk: Pbl 2008

Mindre endring: nr. 1
Datert: dd.mm.20xx
Arkivsak: [nummer]

Vedtatt av kommunestyret/utvalg: dd.mm.20xx
Sak: [nummer]

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for gode boliger og en moderne dagligvareforretning, samt å forbedre gang og sykkelveier i området. Skredderstubekken skal utvikles til et attraktivt uteområde, samtidig som bekken skal ivareta sin funksjon som drenering av overvann fra deler av Sofiemyr og ut i Kolbotnvannet.

§ 2. Plankart og arealformål

2.1. Plankart

Reguleringsplanen omfatter plankart, datert 23.02.2020:

0217-2018008 over grunnen

2.2. Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

1111	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	Felt BFS
1510	Energianlegg	Felt BE
1550	Renovasjonsanlegg	Felt BRE
1800	Kombinert bebyggelse for anleggsformål- bolig/forretning	Felt BKB

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2010	Veg	Felt o_SKV
2012	Fortau	Felt o_SF1-2
2014	Gatetun	Felt f_SGT1-2
2015	Gang- og sykkelveg	Felt o_SGS1-2
2016	Gangveg/gangareal	Felt o_SGG
2018	Annen veggrunn- tekniske anlegg	Felt o_SVT1-6
2019	Annen veggrunn- grøntareal	Felt o_SVG1-4
2019	Kollektivholdeplass	Felt o_SKH

Grønnstruktur

3001	Grønnstruktur	Felt G
3031	Infiltrasjon/fordrøyningsanlegg/avledning	Felt o_I

2.3. Hensynssoner

Området reguleres til:

Sikringssone

140	Frisikt	H140_1
320	Flomfare	H320_1

2.4. Bestemmelsesområder

Området reguleres til:

Bestemmelser etter pbl § 12-7 nr. 1

1235	Utforming	område #1
------	-----------	-----------

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise bruk og overflate på alt ubebygget areal og hvordan kravene i reguleringsplanen er oppfylt:

- terrenglinjer med nye og gamle koter
- overgang til nabotomter
- veier (med skråninger og skjæringer)
- parkeringsplasser på bakken med sykkel og mc
- gangareal med trapper og ramper, påført stigningsforhold
- støyskjerming

- plassering og utforming av uteoppholdsareal og lekeareal, påført størrelse/areal
- utforming av taklandskap med takterrasser og takhager
- eksisterende og ny beplantning
- belysning
- støttemurer
- overvannshåndtering
- materialvalg
- bebyggelsens høyde målsatt ved inngangspartiet
- plassering av avfallsbeholdere og oppstilling/snuhammer for renovasjonsbil
- plassering av nettstasjon
- plass for oppstilling av brannbil og adkomst/snuhammer
- varelevering
- snøopplag
- vaskeplass for sykkel
- tiltak for flom- og erosjonssikring i Skredderstubekken jf. 3.4

3.2 Offentlige trafikkområder

Detaljplaner for anlegg av kjørevei, fortau og gang-/sykkelvei og tiltak på veianlegg skal godkjennes av veieier.

3.3 Vann og avløp

Detaljplaner for legging og omlegging av offentlige vann- og avløpsledninger skal godkjennes av kommunen.

3.4 Overvanns- og flomhåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutformingen av tiltak innenfor planområdet. Åpen fordrøyning av overvann skal benyttes for å heve områdets miljøkvalitet. Det er ikke tillatt å lede taknedløp direkte til overvannsledning eller spillvannsledning. Rent overvann ledes via infiltrasjonsløsninger til sikre flomveier. Innenfor byggefeltene skal det sikres tilstrekkelig flomkapasitet tilsvarende 200-års regn med klimafaktor 1,5, jf. § 7.2. Det må også tas hensyn til at det vil komme flomvann fra overliggende områder, og planen skal vise beregninger og hvordan dette vannet håndteres. Det må også vise alternative flomveier dersom bekkeinntak/-rist går tett. Forebyggende tiltak som reduserer konsekvensene ved en slik hendelse må vurderes og implementeres. Arealene skal utformes slik at man unngår erosjon fra avrenning av flomvann. Erosjonssikring skal vises på utomhusplan.

3.5 Krav til materialer

Utbyggingen skal gjennomføres med miljøriktige materialer. Ved søknad om igangsetting skal det foreligge i tiltaket dokumentasjon på EPD (environmental product declaration) for de fem viktigste byggematerialer, beregnet ut fra volum. Når det finnes flere standardiserte produkter/løsninger med ulike miljømessige egenskaper i lokal og global sammenheng, skal det mest miljøriktige produktet definert i henhold til offentlig godkjente kriterier som Ecoproduct eller lignende velges.

3.6 Energi

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge prognose om klimagassutslipp for energi og materialbruk. Det skal redegjøres for tiltak i prosjektet for å redusere klimagassutslipp. Ved søknad om igangsetting skal klimagassregnskapet revideres og eventuelt justeres.

3.7 Terrengbehandling, beplantning, fylling og skjæring fra vei

- Terrengets overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming.
- Vegetasjon skal være allergivennlig og variert med tanke på årstidsvariasjoner og biologisk mangfold. Ved planting skal det fortrinnsvis benyttes stede egne arter. Det tillates også plantet vanlig benyttede hageplanter såfremt disse ikke er klassifisert med risikokategoriene Potensielt høy, Høy eller Svært høy i Fremmedartlista.
- Skjæringer i fjell skal ikke være brattere enn 20:1.
- Skråninger og fyllinger skal ikke være brattere enn 1:2.
- Terrengfylling skal utformes med gode vekstbetingelser slik at det gir grunnlag for etablering av gras/urtevekster, mindre busker og trær, og fremstår som en naturlig del av landskapet.
- Det tillates ikke forstøtningsmurer med vishøyde høyere enn 1,5 meter regnet fra ferdig planert terreng ved murens start. Ved plassering skal det tas spesielt hensyn til virkningene for naboeiendommene.
- Mot Skredderstubekken tillates støttemurer med vishøyde opptil 2,5 m, der dette er nødvendig av hensyn til flomsikring, og for å oppnå tilstrekkelig flomvolum for 200 årsflom.
- Støttemurer skal være i gradhugget naturstein i ulike blokkformater.
- Det tillates ikke flettverksgjerder som sikring.

3.8 Støy

Innenfor planområdet skal støysituasjonen tilfredsstillende kravene i tabell 3, retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016. Gjeldende krav i tabell 3 er:

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål.	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 –07
Veg	L _{den} 55 dB	L _{5AF} 70 dB
Bane	L _{den} 58 dB	L _{5AF} 75 dB
Nærmiljøanlegg	L _{AFmax} 60 dB	

Oppføring av støyfølsom bebyggelse i gul og rød støysone definert i tabell 1 i T-1442/2016 tillates når følgende vilkår oppfylles:

- Alle støykrav til utendørs støy nivå oppfylles ved alle soverom.
- Alle støyutsatte boenheter skal være gjennomgående. Det tillates ikke ensidige boenheter mot støykilden.
- For hver boenhet skal minimum 50 % av rom for støyfølsom bruk, inkludert minimum ett soverom, ha vindu mot stille side, hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles.
- Alle soverom skal ha luftvindu hvor støygrensen i tabell 3 tilfredsstilles. Det kan benyttes tiltak på eller i fasade for å oppfylle dette kravet.
- For rom som er både soleksponert og har støy nivå over grenseverdi skal vinduer ha utvendig solavskjerming.
- Maksimalt 30 % av byggets fasade mot rød og gul støysone kan være innglasset balkong.
- Leiligheter med balkong mot rød støysone skal også ha balkong mot fasade der støygrensene ikke er overskredet (mot stille side).
- Vinduer i innglassede balkonger skal kunne åpnes.
- 75 % av areal som inngår i MUA skal ha støy nivå under støygrensen i tabell 3. Øvrig 25 % skal ha støy nivå lavere enn 60 dB.
- Areal avsatt til lekeplass skal tilfredsstille krav til støy for uteoppholdsareal i tabellen over.

Støyskjermingstiltak skal utformes som en integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø. Tiltak for støydemping kan opparbeides i felt BKB, G, f_SGT1 og f_SGT2. Eventuelle støyskjermingstiltak i fasaden skal inngå i et helhetlig fasadeuttrykk av høy kvalitet.

Tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

3.9 Støy i anleggsperioden

For håndtering av støy i anleggsperioden gjelder grenseverdiene gitt i tabell 4 og 5 i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016, sammen med veileder M-128. Følgende støygrenser skal gjelde:

Støyfølsom bebyggelse	Støykrav på dagtid (kl. 7–19)	Støykrav på kveld (kl. 19–23)	Støykrav på søndag/helligdag (kl. 7–23)	Støykrav på natt (kl. 23–7)
Boliger	$L_{pAeq12h}$ 65 dB	L_{pAeq4h} 60 dB	bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke forekomme	bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke forekomme

Det skal utarbeides støyprognoser for anleggsarbeidet.

Særlig støyende arbeider skal kun foregå innenfor tidsintervallet kl. 08-17. Øvrig arbeid kan foregå i tidsrommet fra kl. 07 til kl. 19 på hverdager. Det skal ikke pågå særlig støyende arbeid lørdager.

Med særlig støyende arbeider menes boring, pigging, spunting, sprenging, pæling, steinknusing og tilsvarende aktivitet.

For arbeider med varighet over 6 uker eller 6 måneder skjerpes grenseverdiene for dag og kveld med henholdsvis 3 eller 5 dB, i tråd med kap. 4.2 i veileder T-1442-2016

3.10 Blågrønn faktor

Det skal beregnes blågrønn faktor samlet for felt BKB, G, f_SGT1, f_SGT2, o_SVG1, o_SVG4, o_SVT4, o_I, o_BRE, o_BE. Blågrønn faktor skal minimum være 0,7. Blågrønn faktor beregnes etter "Blågrønn faktor, veileder byggesak 29.01.2014, Miljødirektoratet)

3.11 Estetikk og utforming

Uteoppholdsarealer skal være parkmessig opparbeidet. Det skal legges vekt på god landskapsarkitektur, høy visuell kvalitet og tydelig designgrep. Det skal benyttes bestandige og robuste materialer som skal inngå i materialpaletten for prosjektet. Vegetasjonen skal være variert med tanke på årstidsvariasjon, med vekt på blomstring i vekstsesongen og høstfarger.

Ny bebyggelse skal gis en god arkitektonisk utforming slik at volumer, materialbruk og farger fremstår entydig og helhetlig. Farger og materialbruk skal brukes for å fremheve volumvariasjonen. Takene skal behandles som en del av det arkitektoniske uttrykket. Med unntak av takterrasser skal takene være grønne av typen sedum eller tilsvarende.

3.12 Lekeplass

Innenfor felles MUA skal minst 50 % av arealet avsettes til lekeplass. Lekeplassene skal differensieres og utformes med hensyn til barnas alder. Det skal anlegges en nærlekeplass på minimum 600 m². Nærlekeplassen kan anlegges på felt BKB eller felt G eller begge feltene i sammenheng.

Lekeplassene skal ikke ha større stigning enn 1:50. 50 % av arealene til lekeplasser kan ha brattere stigning så sant de har preg av skogs- eller naturområder. Arealer brattere enn 1:5 kan inngå i lekeplassberegningen hvis de er tilrettelagt for aking. Aking kan ikke være en hovedaktivitet på lekeplassen.

For øvrig gjelder bestemmelsen § 11.7 plassering og utforming av lekeplass i kommuneplanen for Nordre Follo 2019-2030 (arealdel Oppegård).

3.13 Parkering for bil

Parkeringsplasser for bil, inkludert gjesteparkering anlegges i henhold til tabellen under:

Formål	Enhet	Bilparkering	
		min	maks
Boliger	Per boenhet	0,7	1,0
Forretning	100 m ²	-	1,0

- For boligarealene skal 100 % av plassene tilrettelegges med fordelingskap for inntak av strøm, og det skal sikres at det er tilstrekkelig effekt for lading av el-bil.
- Minimum 10 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede, men det tillates ikke anlagt flere enn 10 plasser.
- Minimum 10 % av plassene for boligene skal tilrettelegges for gjesteparkering.
- Parkeringsarealene skal være fellesareal. Det skal skilles mellom parkering felles for forretning og parkering felles for boligene.
- Parkeringsplassene skal dimensjoneres i henhold til Statens vegvesens håndbok N100.

3.14 Parkering for sykkel og motorsykkel

Sykkelparkering anlegges i henhold til tabellen under:

Formål	Enhet	Antall sykkelplasser	Antall MC-plasser
Boliger	Per 100 m ² BRA	2,5	0,2
Forretning	Per 100 m ² BRA	3	0,2

- Sykkelparkering for boliger skal etableres under tak nær hovedinnganger eller lett tilgjengelig i garasjekjeller.
- Minimum 50 % av sykkelplassene skal ha overbygg. Minimum 35 % av plassene skal etableres på terreng utenfor eller innenfor inngang.
- Utendørs sykkelparkering skal utstyres med forankret sykkelstativ slik at sykkelens ramme kan låses fast.
- Minimum 25 % av sykkelplassene under tak/i garasjekjeller skal tilrettelegges for lading av el-sykkel/rullestol.
- Motorsykler skal parkeres i garasjekjeller.

3.15 Universell utforming

Det skal sikres god tilgjengelighet i planområdet, både innendørs og utendørs ihht prinsipper om universell utforming, for alle beboere og besøkende, herunder bevegelses-, orientering- og miljøhemmede. Bygg og anlegg skal plasseres slik at behovet for avbøtende tiltak og spesielløsninger for å ivareta universell utforming blir minst mulig. Ved nyplanting skal det ikke benyttes allergifremkallende planter. Leiligheter som ligger på terrengnivå skal ha utgang til private uteplasser på bakkeplan som igjen har trinnfri tilknytning til felles uteoppholdsareal.

3.16 Varelevering

Varelevering skal bygges inn/over for å skjerme omgivelsene for støy.

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

4.1 Frittliggende boligbebyggelse (felt BFS)

Reguleringsplan 20144002 *Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse* skal gjelde for området.

4.2 Energianlegg (felt o_BE)

Det tillates oppført offentlig nettstasjon på området.

4.3 Renovasjonsanlegg (felt o_BRE)

Arealet skal benyttes til offentlig returpunkt.

4.4 Kombinert bebyggelse for anleggsformål – bolig/forretning (BKB)

4.4.1 Adkomst

Kjøreadkomst skal være fra felt f_SGT1

4.4.2 Arealbruk

Det tillates etablert bebyggelse for bolig og forretning innenfor feltet.

4.4.3 Plassering og høyder

Maksimal kotehøyde er angitt på plankartet. Det tillates oppbygg for trapperom og heis til felles takterrasse. Oppbygget skal være inntrukket minimum 2,5 m fra fasadelivet. Teknisk oppbygg for øvrige heiser tillates med en høyde opptil 1,5 m over angitt kotehøyde på plankartet. Det tillates bygg for utvendig heis innfor uteområdet for universell forbindelse til felt G.

Takoppbygg kan maksimum utgjøre 10 % av samlet takareal.

4.4.4 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning fastsettes til:

Felt	maks tillatt BRA (m ²)	maks tillatt BRA (m ²) næring
BKB	maks 4200 m ²	maks 1800 m ²

- Utvendig overdekning for felles sykkelparkering inngår ikke i beregning av grad av utnyttelse
- Arealer under terreng, som kjellerboder og parkeringsarealer, inngår ikke i beregning av grad av utnyttelse
- Utvendig heis som betjener utearealet inngår ikke i beregning av grad av utnyttelse.
- Felleslokalene for bolig skal inngå i BRA-beregning for næring

- Næringsarealet skal fordels slik at 1450m² avsettes til en stor matbutikk inkludert tekniske rom, 130 m² til annen forretningsvirksomhet og 220 m² til annen næringsvirksomhet (kontor, tjenesteyting)

4.4.5 Minste felles uteoppholdsareal (MUA)

Det skal minimum etableres 50 m² felles uteoppholdsareal per 100 m² BRA bolig. Utrengningen av felles MUA skal ta utgangspunkt i følgende:

- MUA for boligene i BKB kan beregnes innenfor feltene BKB og G
- Det tillates å medregne i MUA én felles takterrasse med et areal opptil 100 m².
- Areal på lokk kan medregnes i MUA dersom arealene er tilrettelagt for lek og opphold.
- Skredderstubekken med kantsoner kan medregnes i MUA.
- Arealer som ikke kan medregnes i MUA er balkonger, private terrasser og takterrasser, private uteplasser på bakken, areal for avfall, avfallshenting, bilparkering, sykkelparkering og kjøreareal. Restarealer som ikke egner seg for opphold kan ikke regnes som MUA.
- Uteareal på bakkeplan og lokk, kan bare inngå i felles MUA når de utgjør del av et større sammenhengende areal. Det tillates å medregne i MUA egnede arealer inntil 2m fra dør- og vindusfasade til bolig eller privat uteplass, såfremt private arealer blir avskjermet med fysisk skjerm eller vegetasjon. Ved fasader uten vinduer eller dører til bolig i nivå med uteareal, kan det beregnes felles MUA inntil fasadelivet.
- Arealene i det skrå planet som forbinder areal på lokk med arealer ved felt G, kan inngå i MUA dersom det er tilrettelagt for lek og opphold. Arealet skal opparbeides med lekestativer egnet for sklie/ aking, klatrelek og kan inngå i felles nærstrøkslekeplass.

4.4.6 Utforming uteareal

- Minimum 20 % av uteoppholdsareal på bakken skal være direkte solbelyst kl. 10 ved jevndøgn. Minimum 60 % av uteoppholdsareal på bakken skal være direkte solbelyst kl. 16 ved jevndøgn.
- Lokket over forretningsarealet skal dimensjoneres for at det på 80 % av arealet kan etableres en jordoverdekning på minimum 1,0 m
- Det skal etableres en gang- og trappeforbindelse mellom uteoppholdsareal på lokk til grøntarealet ved Skredderstubekken.
- Det skal være utekran for vasking av sykkel m.m. på hvert bygg mot gårdsrom.

Takterrasser skal utformes som takhager med et tydelig grønt preg. Takterrasser skal opparbeides med vanningsmulighet og tilstrekkelig vekstmedium i plantekasser/-kummer for busker, stauder og dyrkning. Takterrasser skal utformes med forskjellige oppholdssoner skjermet mot vind og sol. Rekkverk skal være trukket tilbake fra fasadeliv minimum avstand lik høyde.

4.4.7 Estetikk og utforming

- Ensidige leiligheter skal ikke overstige 35 % av det totale antall leiligheter.

- Leilighetene skal ha varierende størrelse og det tillates ikke boliger mindre enn 35m² BRA.
- Avgrensning av private takterrasser trekkes minimum 2 m inn fra gesims.
- Utkragede balkonger tillates inntil 2 meter utenfor regulert byggegrense dersom høyde fra underkant balkong er mer enn 5 meter over underliggende terreng. Dette gjelder ikke ut mot Sønsterudveien, Sønsterudveien 4 og Skiveien.
- Maks tillatt dybde for ensidige leiligheter skal ikke overstige leilighetens fasadelengde. Fasadelengden er den faktiske målbare lengde til den angjeldende leiligheten.
- Minimum 30 % av leilighetene i første etasje skal være 80 m² eller større.
- Leilighetene i 1. etasje som vender ut mot felles uteareal skal ha utgang direkte til utearealet.
- Det skal etableres innendørs felleslokaler for boligene på minimum 80 m² BRA. Lokalene skal ha god tilgjengelighet, gode lys og utsynsforhold og være egnet til fellesarrangementer og selskaper. Det skal være kjøkken, garderobe og toalettløsning i tillegg til oppholdsarealer.

4.4.8 Private uteoppholdsplasser

Det skal etableres minimum 5m² privat MUA per 100 kvm BRA bolig.

Alle boenheter skal ha terrasse, balkong eller direkte adkomst til privat uteplass på bakken. Private terrasser på bakken kan avskjermes med like leegger eller beplantning.

4.4.9 Anlegg under terreng

Anlegg under terreng skal utformes slik at konstruksjonene kan tåle de fyllmasser som er nødvendig for at overliggende terreng opparbeides i henhold til terrengbehandling vist i landskapsplan. Der det skal opparbeides grøntanlegg skal fyllmassene ha et jordsmonn med tykkelse minimum 1,0 m.

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

5.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt o_SKV, o_SF1-2, f_SGT1-2, o_SGS1-2, o_SGG, o_SVT1-6, o_SVG1-4, o_SKH)

I detaljprosjekteringen skal det legges vekt på trafiksikkerhetstiltak som fremmer lav hastighet, god synlighet og sikre krysningspunkter.

5.2 Kjøreveg (felt o_SVK)

Feltet skal opparbeides som kjørevei, del av Bekkeliveien og atkomstvei til felt BKB. Krysset mot Skiveien skal være kanalisert. Øya skal ha kantstein med lav vis som tillater overkjøring

med sykkel, utrykningskjøretøy og varetransport. Gangfeltet skal være opphøyet.

5.3 Fortau (felt o_SF1, o_SF2,)

Feltet skal opparbeides som fortau, del av Bekkeliveien.

5.4 Fortau (felt o_SF3)

Feltet skal opparbeides som fortau (del av sykkelvei med fortau). Fortauet skal være adskilt fra sykkelbanen med skråskåret kantstein.

5.5 Gatetun (felt f_SGT1)

Området skal gi atkomst til BKB fra f_SGT2. Feltet skal være felles for BKB og tilgjengelig for allmennheten. Gatetunet skal opparbeides som et fotgjengerprioritert område. Utformingen og møblering skal gi gatetunet en offentlig karakter og skape rom for aktivitet og opphold. Belegg og kanter skal opparbeides med fast dekke av varige og solide materialer. Dekket skal være permeabelt/fuget.

Nødvendig kjøreareal for bil avgrenses på en tydelig måte med fysiske sperrer, pullerter eller gatemøbler.

Det kan etableres sykkelparkering for forretningsarealene i felt BKB.

5.6 Gatetun (felt f_SGT2)

Området skal gi atkomst til felt f_SGT1 fra offentlig vei og skal opparbeides med permeable overflater. Feltet skal være felles for BKB og tilgjengelig for allmennheten.

Renovasjonsanlegg

Renovasjonsanlegg med nedgravde beholdere for BKB skal anlegges i feltet.

Parkering på terreng

Det skal anlegges felles parkeringsplasser for forretning og gjesteparkering for bolig i felt BKB. Alle plassene skal tilrettelegges for lading av el-bil.

5.7 Gang -/sykkelvei (felt o_SGS1, o_SGS2)

Feltene skal opparbeides som gang- og sykkelvei og sykkelvei i henhold til plankart.

5.8 Gangveg /gangareal (felt o_SGG)

Feltet skal opparbeides som gangvei i henhold til plankart. Det kan etableres venteskur for buss.

5.9 Annen veggrunn – teknisk anlegg (felt o_SVT1- 5)

Arealene skal benyttes til tekniske føringer, lysmaster og snøopplag og lignende. Det skal opparbeides parkmessig.

5.10 Annen veggrunn – teknisk anlegg (felt o_SVT6)

Arealet skal benyttes til tekniske føringer, lysmaster og snøopplag og lignende. Det skal opparbeides parkmessig. Sikringsgjerde mot gangvei o_SGS2 skal etableres og utformes med et urbant uttrykk.

5.11 Annen veggrunn – grøntareal (felt o_SVG1)

Feltet skal opparbeides parkmessig og beplantes med varierte og robuste vegetasjonstyper, jf. § 3.6. Eksisterende trerekke skal bevares. Skadede trær skal erstattes med trær av samme treslag. Det skal opparbeides en snarvei fra o_SVT3 til f_SGT1 som plasseres naturlig i forbindelse med inngang forretning i BKB.

5.12 Annen veggrunn – grøntareal (felt o_SVG2-4)

Feltet skal opparbeides parkmessig og beplantes med varierte og robuste vegetasjonstyper, jf. § 3.6.

5.13 Kollektivholdeplass (felt o_SKH)

Det skal anlegges offentlig holdeplass /plattform for buss langs Sønsterudveien. Holdeplassen skal ha venteskur.

Det tillates kjøring for utrykningskjøretøy over feltet frem mot BKB.

§ 6. Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

6.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur (felt G og o_I)

Grøntanlegg skal opparbeides og beplantes i henhold til § 3.7, 3.11 og 3.12.

6.2 Blågrønn struktur (felt G)

Det skal etableres lekeplass innfor felt G med installasjoner for lek og opphold.

Gangbro

Det skal etableres gangbro over Skredderstubekken. Gangbroen skal forbinde trappeforbindelsen i felt BKB med lekeområdet syd for bekken. Gangbroen skal ha høy arkitektonisk kvalitet i konstruksjon, overflater og belysning.

Tursti

Det skal anlegges tursti gjennom området. Stien skal tilrettelegge for videre stiføring opp langs Skredderstubekken og forbinde denne med gangbro og gangforbindelse over gatetun felt f_SGT1.

Bekkekant

Kantsonen langs bekken skal beplantes med arter naturlig for området slik at det etableres en robust og naturlig vegetasjonskant.

6.3 Infiltrasjon/fordrøyning/avledning (felt o_I)

Området skal utformes og beplantes som et regnbed.

§ 7. Hensynssoner

7.1 Sikringssoner (§ 11-8 a), frisiktzone (H-140)

Innenfor frisiktsonene som er vist på plankartet, skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander slik at disse ikke rager mer enn 50 cm over planet mellom tilstøtende veier.

7.2 Faresoner (§ 11-8 a), flomfare (H-320)

Innenfor faresonen for flom som vist på plankartet skal området utformes for å ivareta ekstremnedbør ved 200- års regn inkludert klimafaktor 1,5, slik at vannstand ved en flom ikke overstiger kote 108,77.

§ 8. Bestemmelsesområder

Område #1

Det skal etableres et skråplan som knytter sammen uteoppholdsareal/gårdsplass på lokk med terrenget i felt G. Skråflatens overside skal gis en parkmessig bearbeidelse og inngå i utomhusplanen og medregnes i MUA for boliger i felt BKB. Det skal være mulig for funksjonshemmede barn å leke seg ned skråningen, eksempelvis med en sklie.

Det skal etableres en gang- og trappeforbindelse på skråflaten, jf. § 3.12, 4.4.5 og 4.4.6.

§ 9. Krav om nærmere undersøkelser (pbl § 12-7 nr. 12)

9.1 Støy

Det skal utarbeides en støyprognose for anleggsfasen som skal vise hvordan støykravene i §3.9 oppfylles. Prognosen skal opplyse om støyfølsom bebyggelse i nærheten av byggeområdet som blir berørt av anleggsstøy, tidsperiode for støyende arbeider, hvilken type maskiner som benyttes og deres lydeffekt. På bakgrunn av støyprognosen vurderer kommunen overskridelser og innskrenker arbeidstid samt innfører nødvendige faste pauser på dagtid.

9.2 Naturmangfold

Før anleggsstart skal det av fagkyndig foretas en undersøkelse av eksisterende trær i planområdet og utarbeides en plan for bevaring av trær. Store trær som ønskes beholdt innenfor planområdet merkes fysisk i felt. Svartelistearter skal kartlegges før anleggsstart. Ved massehåndtering skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter.

9.3 Grenseverdier for tillatt forurensning

All anleggsvirksomhet i planområdet skal planlegges og gjennomføres slik at det ikke medfører avrenning til Skredderstubekken med grenseverdier over det som fastsettes. Grenseverdiene som fastsettes skal vurderes av kommunen. Prøvetaking skal gjennomføres i anleggsperioden og rapporteres inn i henhold til § 9.3 Miljøoppfølgingsplan.

9.4 Miljøoppfølgingsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn miljøoppfølgingsplan for bygge- og anleggsfasen. Det skal rapporteres på ytre miljø. Følgende forhold skal minimum fremgå i rapporten:

- Avvik og uønskete hendelser i rapportperioden
- Hva som har blitt utført for å lukke avvik eller hindre nye uønskete hendelser
- Vurdering av ytre miljø
- Pågående eller kommende utfordringer

Normal rapporteringsfrekvens vil være hvert kvartal. I perioder hvor det utføres terrengarbeider eller annet arbeid som kan forårsake påvirkning i nærliggende resipient vil det være krav til månedlig rapportering. Frekvensen kan justeres i samråd med kommunens forurensningsmyndighet

9.5 Trafikkavvikling i anleggsperioden

Dokumentasjonen skal vise på kart hvordan parkering i anleggsperioden, varelevering/losseplass, trafikkavvikling og trafiksikkerhet løses på en effektiv, miljøvennlig og smidig måte. Det skal redegjøres for hvordan tiltak formidles til berørte parter og naboer.

9.6 Fremmede arter

Ved all beplantning med arter som ikke er naturlig hjemmehørende i Norge skal det gjøres en skriftlig miljørisikovurdering jf. §23 i Forskrift om fremmede organismer.

§ 10. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr. 10)

10.1 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse til tiltak etter pbl § 20 -1 skal følgende tiltak være

gjennomført/utarbeidet:

- All eiendomsdannelse slik det fremgår av plankartet (fradeling, sammenføring etc.)
- Miljøoppfølgingsplan jf. § 9.2
- Prinsipløsning for flytting av VA-ledninger skal være avklart med kommunen og Statens vegvesen.

10.2 Før igangsettingstillatelse

Før første igangsettingstillatelse til tiltak skal følgende være godkjent:

- Utomhusplan, jf. § 3.1
- Detaljplan for offentlige trafikkområder, jf. § 3.2
- Detaljplan for vann og avløp, flytting av VA ledninger jf. § 3.3
- Renovasjonsløsninger, jf. § 4.3 og 5.6
- Skolekapasitet
- Riggplan inkl. plan for trafikkavvikling i anleggsperioden

10.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før første brukstillatelse gis skal følgende tiltak innenfor planområdet være opparbeidet og ferdigstilt:

- Vei, fortau, grøft og gatetun (o_SKV, f_SGT1 og f_SGT2, o_SVG1-4, SF1-2)
- Felles og private uteoppholdsareal
- Kommunale vann- og avløpsanlegg
- Grøntområdet og grøntareal langs bekken (G)
- Gang- og sykkelvei og fortau med grøft (o_SGG, o_SGS1-2, o_SF1, o_SF3, o_SVT1-6)
- Kollektivholdeplass (o_SKH)
- Renovasjonsanlegg (o_BRE)

Dersom det gis midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret, skal utomhusarealene ferdigstilles senest påfølgende sommer, innen 1.juni.

11. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

1. Prinsipper for terrengbehandling i landskapsplan 11.12.19