

**Reguleringsbestemmelser - detaljreguleringsplan for Grenseveien - Myrfalet**

Reguleringsbestemmelser datert: 21.12.2017 Plankart datert: 21.12.2017  
Revidert: 15.02.2022 Plankart revidert: 21.12.2021

**Saksbehandling ifølge plan- og bygningsloven:**

Forhåndsvarsel: 26.08.2017  
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 1. gang: 11.04.2019  
Hovedutvalg for teknikk og miljø, Ny 1. gang: 26.09.2019  
Offentlig ettersyn: 07.10.2019 - 21.11.2019  
Hovedutvalg for teknikk og plan, 2. gang: 04.03.2020  
Hovedutvalg for teknikk og plan, Ny 2. gang: 19.01.2022  
Vedtak i kommunestyret: 09.02.2022

## 1 Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for ny bolig- og næringsutvikling, stadfeste eksisterende boligbebyggelse og grønnstruktur, og legge til rette for etablering av ny grønnstruktur, vei og fortau, samt gatetun med torg og sosiale møteplasser/lekeplasser.

## 2 Arealformål

Området reguleres til:

### 2.1 Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B1-B6)
- Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-BFS2)
- Bolig/kontor (BKB)

### 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (SKV1)
- Fortau (o\_SF1-o\_SF4)
- Annen vegggrunn - grøntareal (o\_SVG1-o\_SVG5)

### 2.3 Grønnstruktur

- Naturområde (o\_GN1-o\_GN2)
- Friområder (o\_GF1-o\_GF3)
- Kombinerte grønnstrukturformål (f\_GKG1-f\_GKG3)

## 3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 3.1 Bebyggelse og utforming (PBL. §12-7 nr. 1, 4, 5)

Ny bebyggelse med tilhørende utomhusanlegg skal utformes med god arkitektonisk kvalitet. Det skal være en helhetlig løsning for materialvalg og bygningsmessige detaljer.

Bebyggelsen skal utformes som frittstående leilighetsbygg, i en variasjon mellom punkthus og lameller. Bebyggelse varierer mellom tre til fem etasjer. Hovedandelen av bebyggelsen er på fire etasjer.

Delområde B4 og B6:

Takoppbygg for tekniske installasjoner tillates begrenset til maksimalt 1,5m over regulert kotehøyde, og skal maksimalt utgjøre 20% av samlet takflate. Det tillates ikke etablering av takterrasser.

Delområde B1, B2, B3 og B5:

Takoppbygg for trapp, heis og eventuelle andre tekniske installasjoner tillates begrenset til 3,5 meter over regulert kotehøyde dersom de ligger minimum 2 meter fra fasadeliv, og skal maksimalt utgjøre 20 % av samlet takflate.

Takoppbygg for trapp heis og eventuelle andre tekniske installasjoner tillates begrenset til 1,5 meter dersom de ligger ut i fasadeliv, og skal maksimalt utgjøre 20 % av samlet takflate.

Det tillates overdekninger og installasjoner som del av oppholdssonen ved etablering av takterrasser. Installasjoner og overdekninger skal tilpasses bygningens arkitektur. Overdekninger skal maksimalt utgjøre 30 % av takterrassens areal, og maksimalt ligge 3,5 meter over takterrassens gulvflate.

Rekkverk på takterrasser tillates 1,5m over regulert høyde. Rekkverk skal stå på innsiden av gesims/parapet.

Boligbebyggelsen skal ha en variert leilighetssammensetning.

### **3.2 Byggegrenser (pbl. § 12-7 nr 2)**

Bebyggelsen tillates oppført innenfor de byggegrenser og gesimshøyder som vist i plankart. Nedkjøring til parkeringskjeller skal ligge innenfor bestemmelsesgrense parkeringskjeller. Det tillates vegger rundt rampe inntil 1,0m over terreng. Deler av rampe kan overbygges med pergola eller tett tak med maksimal høyde 1,2m over terreng. Evt. tett tak skal være grønt f.eks. sedum.

Grense for bebyggelse langs Nordbyveien settes til 15 meter fra ytterkant kjørebane. Mot Grenseveien i retning nord-sør settes byggegrense til minimum 8 meter fra ytterkant kjørebane. Balkonger kan maksimalt krage 1 meter ut over regulert byggegrense.

I felt B3 skal delområde A og B skilles med gatetun, via #3 Torg frem til #2 Torg. Gatetunet skal videreføres fra #2 Torg til angitt avkjørsel mellom B1 og B4. Gatetunene skal være felles atkomst fra offentlig vei for de tilgrensede byggefeltene.

B3 og B4 skal skilles med en korridor med felles grøntareal.

I felt B5 skal delområde C og D skilles med gatetun.

B5 og B6 skal skilles med felles grøntareal på minimum 8,0 meter bredde.

### **3.3 Støy**

Retningslinje for støy i arealplanleggingen T 1442/2021 skal legges til grunn for etablering av støyfølsom bebyggelse. Ved utbygging av ny bebyggelse i rød- eller gul støyzone skal tabell 2 i retningslinje for støy i arealplanleggingen legges til grunn. Avbøtende tiltak skal legges til grunn.

Som avbøtende tiltak skal følgende, oppfylles for planen:

- Alle boenheter skal ha tilgang til privat eller felles utearealer hvor støygrensene i tabell 2 tilfredsstilles.
- Hver boenhet skal minimum ha ett soverom med vindusfasade hvor støygrense i tabell 2 tilfredsstilles.
- Bygningmessige tiltak kan brukes for å oppfylle lydkrav til fasade.

For håndtering av støy i anleggsperioden gjelder tiltak i tabell 4 og 6 i retningslinje T-1442/2021.

### **3.4 Grunnforurensing**

Eventuell grunnforurensing i masser skal håndteres forsvarlig iht. Miljøoppfølgingsplan.

### **3.5 Kulturminner (pbl. § 12-7 nr. 6)**

Dersom det ved anleggsarbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og ansvarlig myndighet kontaktes jf. Kulturminneloven § 8 annet ledd.

### **3.6 Utomhusplan (pbl § 12-7 nr.12)**

Planområdet skal ha gjennomgående gatetun som forbinder området to torg #3 Torg og #2 Torg. Gatetunet skal utformes med gjennomgående god materialbruk på overflater og møblering. Det skal legges til rette for oppholdssoner og møteplasser av ulik karakter tilpasset ulike beboergrupper innenfor området.

Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges utomhusplan for det aktuelle feltet i minimum i målestokk 1:500. Utomhusplanen skal vise ny, og eksisterende vegetasjon, eksisterende og nytt terreng, belysning og andre faste installasjoner, sykkelparkering, renovasjonsanlegg, nettstasjon og overvannshåndtering på terreng, samt oppstillingsplass for rednings- og slukkemannskap.

### **3.7 Overvannshåndtering**

Overvann skal tas hånd om lokalt og fortrinnsvis gjennom åpne løsninger. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvannshåndtering og blågrønn faktor etableres i samsvar med kommunens norm for overvannshåndtering. Valg av overvannshåndtering fra bygg og harde flater skal fremgå av utomhusplanen, og redegjøres for i forbindelse med byggesøknad. Blågrønn faktor på minimum 0,8 skal oppnås.

### **3.8 Miljøoppfølgingsplan**

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det leveres en miljøoppfølgingsplan (MOP). Planen skal vise hvordan masser håndteres, etter følgende prinsipper:

- Generere minst mulig masser.
- Dersom masser må generes, skal massene håndteres på egen eiendom/innenfor planavgrensning.
- Dersom masser må ut av planområdet, skal de brukes til samfunnsnyttige formål eller leveres på godkjent deponi.

## 4 Bestemmelser til arealformål

### 4.1 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

#### 4.1.1 Arealbruk

Området er avsatt til boligbebyggelse (B1 - B6), boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-2) og kombinasjonsformål bolig/kontor (BKB).

#### 4.1.2 Grad av utnyttning

Ny bebyggelse

B1	Maks tillatt BRA = 2 000 m <sup>2</sup>
B2	Maks tillatt BRA = 2 900m <sup>2</sup>
B3 Delområde A og B	Maks tillatt BRA = 9 300 m <sup>2</sup>
B4	Maks tillatt BRA = 5 800 m <sup>2</sup>
B5 Delområde C, D	Maks tillatt BRA = 10 200m <sup>2</sup>
B6	Maks tillatt BRA = 4 550 m <sup>2</sup>

Maksimalt tillatt BRA for B1 - B6 skal ikke overstige 34 750 m<sup>2</sup>

Åpent overbygd areal skal ikke medregnes i BRA.

Areal under terreng, parkeringsramper, samt overdekket sykkelparkering på terreng medregnes ikke.

Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA.

Ved etablering av kontor innenfor område BKB, skal kontorarealet ikke overskride 2000 m<sup>2</sup>.

Eksisterende og kombinert bebyggelse

BKB	Maks tillatt BRA = 2 700 m <sup>2</sup>
BFS1-2	Maks tillatt bebygd areal (% BYA) = 25 % BYA.

#### 4.1.3 Plassering og høyder

Bebyggelsens tillates oppført innenfor de byggegrenser som vist på plankart. Byggegrenser og høyder er vist på plankart med maks. tillatt gesimshøyder.

#### 4.1.4 Utearealer

Felles uteoppholdsareal på terreng skal ha utforming og innhold for varierte aktiviteter/lekeplasser tilpasset alle aldersgrupper og opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialbruk. Dersom den beplantede delen av utearealet ligger over kjeller, skal konstruksjonen dimensjoneres for en jorddybde på minimum 0,4 meter.

Egnet uteareal skal være minst 20 m<sup>2</sup> pr. boenhet. Takterrasser og balkong/veranda lik eller større enn 15 m<sup>2</sup> kan medtas i MUA.

Innenfor bestemmelsesområde #2 Torg skal det etableres et torg på minimum 700 m<sup>2</sup>.

Minimumsbredde på #2 Torg skal være 23m.

Inntil 20 % av #2 Torg kan inneholde overvannsarealer som knyttes til øvrige overvannsarealer i planområdet.

Innenfor bestemmelsesområde #3 Torg skal det etableres et torg på minimum 600 m<sup>2</sup>. #3 Torg skal ha en minimumsbredde på 20m på torgets største flate.

Inntil 20 % av #3 Torg kan inneholde lekefunksjoner som knyttes til øvrige lekefunksjoner i planområdet.

Både #2 Torg og #3 Torg skal utformes som et klart definert og opparbeidet område med høy kvalitet i materialbruk som tåler intensiv bruk.

Det skal tilrettelegges for variert bruk for ulike brukere på torgene. Torgene skal være universelt utformet. Det skal etableres sitteplasser på torgene. Torgene skal være godt opplyst.

Det kan tilrettelegges for møblering, sosiale funksjoner, åpen sykkelparkering og opphold på torgene.

Minst 20 % av hvert torg skal beplantes, med minimum 40 cm vegetasjonsdekke for robust og variert vegetasjon. Beplantning kan gjennomføres ved bruk av plantekasser og lignende. Disse punktene skal nærmere illustreres i utomhusplan til søknad om rammetillatelse.

#### **4.1.5 Lekeareal**

Lekeplassene skal tilpasses barn i ulik alder og opparbeides med lekeapparater og installasjoner av god kvalitet. 50 % av lekeplassene skal være solbelyst i minimum 5 timer ved jevndøgn sommertid. Lekeplasser skal ikke ligge i gul eller rød støysone. Lekeplasser skal være felles for boliger innenfor planområdet. Det skal minimum opparbeides 5 lekeplasser med varierende aktiviteter og program for barn- og unge i ulike aldersgrupper. Lekeplassene kan ha ulik størrelse og skal i sum ikke være mindre enn 1,5 daa. Det skal i tillegg etableres fleksible grøntflater / lekeareal, til ballspill og annen lek eller aktivitet som i sum utgjør minst 1,5 daa. *Det tillates etablering av aktivitetsområder i formål avsatt til kombinerte grønnstrukturformål (f\_GKG1 og f\_GKG2).*

## **4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)**

### **4.2.1 Arealbruk**

Området er avsatt til kjøreveg (SKV), fortau (SF) og annen veggrunn - grøntareal (SVG).

### **4.2.2 Parkering**

Det skal tilrettelegges for maks 1 plass for bilparkering pr. boenhet, inkludert gjesteparkering. Parkeringskravet skal løses innenfor planområdet og skal lokaliseres i kjeller/under terreng. Kjørbar adkomst til parkeringskjeller er vist i plankart med pil. Adkomsten kan flyttes ved innsendelse av rammetillatelse.

Alle parkeringsplassene i garasjekjeller for beboere skal være tilrettelagt for lademuligheter for EL-biler.

Det tillates etablering av maks 30 P-plasser på terreng for gjesteparkering og korttidsparkering for beboere.

For BKB, BFS1 og BFS2 gjelder kommuneplanens bestemmelser for parkering til bolig og næringsbebyggelse.

Der brannbiler skal ferdes over underjordiske parkeringsanlegg skal øverste garasjedekke dimensjoneres for bilkjøring med akseltrykk minimum 10 tonn.

Minimum 5 % av parkeringsplasser for bil skal utformes som HC-plasser, og plasseres nær inngang/heis.

Det skal etableres minst to sykkelparkeringsplasser per boenhet. Minimum 20 % av sykkelparkeringen skal plasseres i tilknytning til inngangspartier i den enkelte bygning. 50 % av den samlede sykkelparkeringen skal være overdekket.

Det skal legges til rette for mulighet til vasking og reparasjoner. Det skal legges til rette for ladning av el-sykkel for 10 % av sykkelparkeringsplassene. 10 % av sykkelparkeringsplassene skal dimensjoneres for lastesykkel/familiesykkel.

Sykkelparkering på terreng skal innpasses på en hensiktsmessig måte i forhold til arkitektur og annen arealbruk.

#### **4.2.3 Teknisk infrastruktur**

Teknisk infrastruktur, som veianlegg, vann- og avløpsanlegg og nedgravde avfallsbrønner, skal byggemeldes.

Avløpet skal føres med selvføll mot vest fra planområdet. Trykkforhold for vannforsyning i planområdet må utredes.

Vei, fortau og kryss skal opparbeides i henhold til Statens vegvesens håndbøker.

Atkomst til etablert næringsvirksomhet på B2 skal opprettholdes, eventuelt med justeringer, frem til næringsvirksomheten opphører

### **4.3 Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)**

#### **4.3.1 Arealbruk m.m.**

Området er avsatt til naturområde (GN) og friområde (GF). Tursti skal opprettholdes, skjøttes og utbedres ved behov. Normal skjøtsel, tynning og rydding av krattskog tillates. Det tillates ikke etablering av konstruksjoner, terrenginngrep eller tiltak som kan forringe områdenes kvalitet og karakter.

For o\_GF1 og GF2 tillates etablering av sti og uttak av enkeltrær etter avtale med grunneier. Felling av døde trær som kan utgjøre fare tillates.

Område avsatt til kombinerte grønnstrukturformål (f\_GKG) skal benyttes til felles lek/aktivitet, samt overvannshåndtering.

## **5 Rekkefølgebestemmelser**

### **Før det gis rammetillatelse**

5.1 Før det gis rammetillatelse for det enkelte boligfelt skal skole- og barnehagekapasiteten være tilstrekkelig etablert.

### **Før det gis igangsettingstillatelse**

- 5.2 Før det gis igangsettingstillatelse for de enkelte felt, skal det tinglyses felles atkomstrett fra offentlig vei, til byggefeltene som grenser til gatetunet.
- 5.3 Før det gis igangsettingstillatelse skal nødvendig kapasitetsøkning på vann- og avløpsnettet mellom Grenseveien og Holstad være sikret opparbeidet.

### **Før det gis brukstillatelse**

- 5.4 Før det gis brukstillatelse på felt B1, B2, B3 og B4, skal #1 Tursti i o\_GF1 være opparbeidet.
- 5.5 Før det gis brukstillatelse for delområde C, skal #1 Tursti o\_GF2 være opparbeidet.
- 5.6 Før siste brukstillatelse gis på felt B3 skal #3 Torg være opparbeidet.
- 5.7 Før siste brukstillatelse gis på felt B1 og B2 skal #2 Torg være opparbeidet innenfor bestemmelsesområdet
- 5.8 Før siste brukstillatelse gis for de enkelte byggefelt, skal overvannstiltak være opparbeidet.