

PlanID 0104 431

Reguleringsbestemmelser for

Sjøhagen brygge 2, Kambo – BAH1, deler av BAH2 og B2. Detaljregulering

Dato: 30.10.20, rev. 6.1.21, rev 11.1.21, rev. 02.2.21

Mindre justering i etterkant av 1.gangsbehandling.

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5)

1.1 Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (pbl § 12-5)

1.1.1. Bebyggelsestype (pbl §12-7)

a) Innenfor felt BAH1 skal det oppføres leiligheter i blokk med tilhørende fellesarealer, og næring i plan 1.

Innenfor planområdet tillates kombinert formål bolig, forretning og næring.

Det skal oppføres ulike typer leiligheter i delvis terrassert bebyggelse. Variasjon i størrelse og form skal tilstrebes med tanke på barnefamilier.

Det tillates etablering av næringslokaler i BAH1 med samlet størrelse maks 500m². Totalt areal for handel tillates ikke å overstige 3000m² for samlede område på Kambo/Sjøhagen.

b) Innenfor feltene BAH2.1-4 skal det oppføres leiligheter i blokk med tilhørende fellesarealer. Innenfor planområdet tillates boliger. Variasjon i størrelse og form skal tilstrebes med tanke på barnefamilier.

c) Innenfor felt BAT skal det oppføres et volum for privat eller offentlig tjenesteyting, som for eksempel, men ikke utelukkende, sauna og kajakkutleie. Det tillates ikke fundamentering utover fundamentering av pir.

d) Innenfor feltene BSB1-2 skal det oppføres et småbåtanlegg.

BSB1 er båtplasser for faste brukere, maks 100 plasser. BSB2 er gjesteplasser. Det tillates etablering av midlertidig småbåtanlegg, for maks 50 plasser, som vist på tegning A10-02 og A10-03.

Arbeider i sjø må kun foregå i høst-/vinterhalvåret når livet i sjøen er i mest mulig ro, og sannsynligheten for å gjøre skade på naturmiljøet er minst.

1.1.2. Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)

For hver boenhet skal det avsettes 15 m² uteoppholdsareal. Felles gårds plass, balkong, terrasser og fellesareal på terreng og tak kan medregnes i arealet.

Feltene f_BUT1-2 er felles uteoppholdsareal for boligene innenfor felt BAH2.1-4.

Områdene skal ha en parkmessig opparbeidelse med vegetasjon.

1.1.3. Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)

Formålsgrense gjelder som byggegrense der byggegrense ikke er markert.

a) Felt BAH1

Det tillates utkraging i begrenset omfang inntil 1,5 m utenfor vegg liv innenfor formåls grensen og maks.1,0m utenfor formåls grensen fra plan 2.

Over o_SVG1 og o_SF1 tillates det utkraging i begrenset omfang inntil 2,2 m utenfor vegg liv for ytterste hjørne på skråstilt balkong. Ordinære balkonger kan krage ut maks 1,5 meter fra fasadeliv. Antall og omfang av utkraginger må begrunnes estetisk i byggesaken.

Det tillates etablering av underjordisk p-kjeller under f-ST1 og f-SGT2. Innkjøring skal skje i tilknytning til delfelt B1b

b) Felt BAH2

Det tillates utkragning i begrenset omfang inntil 1,5m utenfor vegglinn innenfor formåls grensen, og maks. 1,4m utenfor formåls grensen fra plan 2. Antall og omfang av utkraginger må begrunnes estetisk i byggesaken

BKB3 er utkraging 0,8m over offentlig gangvei fra plan 3.

BKB4 er utkraging 0,8m over felles gatetun fra plan 3.

Det tillates etablering av underjordisk p-kjeller innenfor områdeavgrænsningen. I tillegg tillates etablering av p-kjeller under f_SGT1 og o_SGG1.

1.1.4. Utnyttelse (pbl §12-7)

a) Felt BAH1 tillates utnyttet med 1.350 m² BYA og med høyder som fremkommer av plankartet.

b) Felt BAH2.1-4 tillates utnyttet med 2.250 m² BYA og med høyder som fremkommer av plankartet.

1.1.5. Høyder (pbl §12-7)

Byggenes maksimale byggehøyder fremkommer av plankartet.

a) Tillatt gesimshøyde for delfelt BAH1 er fra c+8,5 til c+18 (3 til 4 etasjer)

Det tillates heis og trappebygg med gesimshøyde c+21,5 som vist på plankart.

Det tillates mindre oppbygg på tak, som pergola med gesimshøyde c+20,0

Boligareal skal ha gulv som ikke er lavere enn c+4,0.

Næringsareal skal ha gulv som ikke er lavere enn c+3,2

b) Tillatt gesimshøyde for delfeltene BAH2.1-4 er fra c+15,3 til c+ 21,5 (3-5 etasjer).

BKB2 er portal med min 4,5m fri høyde.

BKB1 er portal med min 4,5m fri høyde.

BKB5 er tak med høyde maks c+18,0

Boligareal skal ha gulv som ikke er lavere enn c+4,0.

c) Tillatt gesimshøyde for BAT er c+7,0

1.1.6. Terrengtilpasninger (pbl §12-7)

Ved rammesøknad skal det legges frem snitt som viser forhold til eksisterende terreng.

1.1.7. Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

Ved fallende terreng skal fasademateriale føres helt ned til terreng.

Det skal være en variasjon i romlige sammenhenger, materialitet, detaljering og lys innenfor et samlende tema.

a) Felt BAH1

Bebyggelse skal ha flate tak og et modernistisk uttrykk. Fasader skal utføres i tegl og puss med ulike fager og innslag av tre for variasjon og nedskalering av bebyggelsen.

b) Felt BAH2

Bebyggelse skal ha flate tak og et modernistisk uttrykk. Fasader skal utføres i tegl, tre og puss med ulike fager for variasjon og nedskalering av bebyggelsen.

Private forhager/ markterrasser tillates avgrænset mot offentlig og fellesareal med hekk, gjerde e.l.

1.1.8. Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl §12-7)

Takvann og overflatevann skal infiltreres i grunnen eller fordrøyes på egen grunn.

Bortledning av overvann og dreisvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet. Klimafaktor på 1,5 skal legges til grunn for beregningene. Omfang og utforming fremkommer av utomhusplan og skal godkjennes av kommunen.

I tillegg gjelder følgende for det enkelte felt:

a) Felt BAH1

Takarealet på c+18, utenfor felles takterrasse, skal ha sedumtak/vegetasjon som ivaretar fordrøyning av regnvann.

Bygningene skal samlet ha min.70 m² vegetasjonskledde fasader.

b) Felt BAH2

Takarealet på C+18, **utenfor takterrasse**, skal ha sedumtak/vegetasjon som ivaretar fordrøyning av regnvann.

Bygningene skal samlet ha min.50 m² vegetasjonskledde fasader.

1.1.9. Tekniske installasjoner (pbl §12-7)

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.

Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 2 m over tillatt maksimal gesimshøyde på 10% av takflaten og 2 m inntrukket fra gesims. Tekniske installasjoner skal innebygges.

1.1.10. Krav til avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal løses ihht. til en hver tids gjeldende avfallsteknisk norm.

Det skal etableres nedgravd løsning innenfor feltet o_BRE

1.1.11. Parkering (pbl §12-7 nr 7)

Felt BAH1 og BAH2

Maksimum 1 plass pr. leilighet, hvorav min. 0,1 er gjesteparkering. Min. 5% av p-plassene skal være HC-plasser med bredde min. 4,5 m. I tillegg tillates det for hvert delfelt maksimum 4 plasser for bildeling.

All parkering skal etableres i felles garasjeanlegg under terreng.

P-plassene skal tilrettelegges for el-bil og andre ladbare hybridbiler.

Det tillates en omdisponering av p-plasser mellom felt B1b og BAH1, samlet p-dekning skal tilfredstille maks krav i bestemmelser.

1.1.12. Sykkelparkering (pbl §12-7 nr 7)

Sykkelparkering skal skjermes fra regn og snøfall og etableres i nærheten av boligen.

a) Felt BAH1 og BAH2

Minimum 2 plasser pr. leilighet og 3 plasser for leiligheter med 4 eller flere rom.

1.1.13. Avkjørsel (pbl §12-7)

Område BAH1 er bilfritt, med unntak av utrykningskjøretøy som tillates ferdsel på o_SGG1.

Det tillates 1 felles avkjørsel for område BAH2 med maksimal bredde 5 meter.

Område BAH2 er bilfritt, med unntak av varetransport og utrykningskjøretøy som tillates ferdsel på f-BGP.

Avkjørsler er vist med pil på plankartet.

Avkjørsel med frisikt og stigning/fall skal fremkomme av utomhusplan.

1.1.14 Kulturminner (pbl § 12-7- nr.6)

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

1.1.15 Støy (pbl § 12-7 nr. 3)

Grenseverdier for støy som gitt i retningslinje T-1442/2016 tabell 3 skal legges til grunn for prosjektering av boliger.

Leke- og uteoppholdsarealer skal være skjermet mot støy.

Retningslinjer for anleggsstøy i T-1442/2016 kapittel 4 skal gjelde for anleggsarbeidene T-1442/2016.

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

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger.

Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med til en hver tid gjeldende kommunale normaler.

2.1 Bruk av veigrunn (pbl § 12-7).

Felt o_SKV 1 er offentlig kjørevei

Feltene o_SF1 - o_SF5 er offentlige fortau. O_SF1 tillates overkjørt for adkomst til p-kjeller BAH2, samt for varetransport og utrykningskjøretøy. Avkjørsler er vist med pil på plankartet Felt o_SGG er offentlige gangveier.

Felt f_SGT1 er felles gangvei for beboerne i felt BAH2 og kommende boligtrinn mot syd som tillates benyttet til varelevering, utrykningskjøretøyer o.l.

Felt f_SGT2 er felles gangvei og adkomst til boliger for beboerne i felt BAH1 som tillates benyttet til varelevering, utrykningskjøretøyer o.l. Det tillates etablering av plantefelt og møblering.

Felt f_ST1 er felles torg i tilknytning til næringsareal i plan 1 BAH1. Det tillates etablering av plantefelt og møblering.

Felt o_SVG er grøntareal mellom bebyggelse og fortau. Det tillates etablering av grøntanlegg/plantekasser med klatreplanter.

Det tillates mindre justering av feltene i forbindelse med rammesøknad.

3. Grønnstruktur (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

3.1 Lekeplass

f_BLK6 er felles kvartalslekeplass for feltene BAH1 og BAH2 som opparbeides ihht utomhusplan. Lekeplassen er for større barn i naturområde hvor et naturlig grønt preg tilstrebes: klatrelek, balanselek, huskestativ, turnstativ og åpen slette for enkel fotballspilling.

f_BLK 1-5 er lekeplass for småbarn, leker spesielt for små barn 0-6 år; vannlek, sandkasse og apparater som vippedyr, huske, klatrestativ/motorikk og strukturell møblering.

Ihht kommunens krav er det satt av 100m² nærlekeplass per 25 boenheter.

a) f_BLK 2-5 er nærlekeplass for boligene i felt BAH1. I tillegg tillates mindre deler av nærlekeplass opparbeidet på felles takterrasse med tilkomst fra heis og trapp.

b) f_BLK 1 er nærlekeplass for felt BAH2. BKB2 er kombinert lekeplass og boligbebyggelse. Lekeplass på bakkeplan og boligbebyggelse fra plan 3 (portal i 2etg). Lekeplassen skal opparbeides med minst tre forskjellige typer lekeapparater, bord og benker, og skal skjermes mot naboer og veier med gjerde, vegetasjon eller lignende. Tre apparater kan erstattes av færre større apparat(er) med flere funksjoner. Lekeplassene skal være tilpasset terrenget og universell utforming skal vektlegges. Kvalitetskrav utarbeides til utomhusplan i byggesøknad.

Grunnet trinnvis utbygging tillates etablering av midlertidig kvartalslekeplass for feltene BAH1 og BAH2 utenfor planområdet. Utomhusplan skal vise plassering og utforming av midlertidig og permanent kvartalslekeplass. Permanent kvartalslekeplass skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for siste byggetrinn i delfelt BAH2.

4. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

4.1 Badeområde

Felt o_VB er offentlig badeområde. Det tillates ikke bruk av båt eller vannskutere. Det tillates ikke mudring innenfor området.

4.2 Kombinerte formål i sjø og vassdrag

Det skal ikke etableres småbåhavn eller bevertningssteder og serviceanlegg for marin aktivitet innenfor områdene o_VK1-2. Det tillates småbåttrafikk.

Arbeider i sjø må kun foregå i høst-/vinterhalvåret når livet i sjøen er i mest mulig ro, og sannsynligheten for å gjøre skade på naturmiljøet er minst.

4.3 Naturområde i sjø og vassdrag

Felt o_VNV er verneområde i sjø. Det tillates ikke bruk av båt eller vannskutere innenfor området. Badebøyer tillates etablert for å hindre ferdsel av båttrafikk. Det tillates ikke mudring innenfor området.

5. Utomhusplan (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur, samferdsel, uteoppholdsareal og lekeplasser. De delene av planen som er regulert til grønnstruktur og samferdsel, og overganger til tilstøtende arealer skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt. Utomhusplaner skal godkjennes av kommunen.

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

- Vegetasjon/enkeltrær, terreng og overvannshåndtering
- Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
- Utforming og møblering av lekeplasser.
- Utforming av turveier.
- Fallsikring.
- Lokal overvannshåndtering og blågrønne løsninger.
- Sykkelparkering på terreng.
- Belysning
- Oppbygging av vekstjord/ drenering som sikrer etablering av vegetasjon på betongdekker.

6. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

6.1 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i felt BAH1 og BAH2, skal det foreligge

- a) godkjent utomhusplan
- b) godkjente tekniske planer for vei/infrastruktur.
- c) dokumentasjon som bekrefter tilstrekkelig kapasitet på vann og slukkevann (boliger).
- d) nødvendig eiendomsdannelse skal være gjennomført (grensejustering/sammenføring).
- e) helhetlig VA-plan, som også inkluderer håndtering av overvann, for heleområdeplanen må foreligge og skal godkjennes. Denne må inkludere eksisterende anlegg som påvirkes av utbyggingen..
- f) beskrivelse av bebyggelsens og anleggets materialbruk, herunder også utomhusanlegg.
- g) Geoteknisk rapport skal foreligge. Nødvendige grunnundersøkelser skal være gjennomført og det skal kunne dokumenteres sikker byggegrunn og områdestabilitet i henhold til NVEs anbefalinger.

- h) Geoteknisk prosjektering og nødvendig uavhengig kontroll skal være gjennomført.
- i) tiltaksplan for forurenset grunn

6.2 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i feltene BAH1 og BAH2, skal det foreligge

- a) tidspunkt for etablering av felles varmesentral for BAH2 skal være avklart. (BAH1 er etablert i felt B1b, utenfor planområdet)
- b) tiltak i som beskrevet i tiltaksplanen for forurenset grunn skal være gjennomført innenfor det aktuelle området det skal gjøres tiltak i.
- c) sanitæranmeldelse skal være godkjent
- d) eventuelle sikringstiltak knyttet til forbedringer av grunnforhold inkludert områdestabilitet må være godkjent og gjennomført.

6.3 Før det gis igangsettingstillatelse til boliger i felt BAH1 skal

- a) kryssløsning Kulpeveien/Osloveien (FV 316) være utredet, og byggeplan/teknisk tegning må være godkjent av Viken Fylkeskommune.

6.4 Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i feltene BAH1 og BAH2 skal

- a) Trolldalsbekken elvepark gjennom planområdet være bekreftet opprustet eller sikret finansiert med grunnlag i godkjent forprosjekt av mars 2013.
- b) tiltak for mye trafikanter sikres. Det skal være fokus på trygg og sikker skolevei og tiltak skal omfatte sikker kryssing av Oslovei og tiltak langs Osloveien frem mot Skolebakken.
- c) Skilt om forekomster av ålegrasenger skal være satt opp.
- d) Tilgjengelighet og adkomst til VA-ledningsnett og pumpestasjon som skal overtas av kommunen være sikret, dette gjelder også infrastruktur utenfor planområdet.
- e) Sluttrapport for opprydding etter forurenset grunn må være godkjent av rette vedtaksmyndighet.

6.5 Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i felt BAH1 skal

- a) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være godkjent og ferdig opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer.
- b) områdene o_SGG1 som tilhører felt BAH1 ,være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- c) Lekeplassene f_BLK 2-5 og 500m2 av midlertidig kvartalslekeplass, som vist på utomhusplan, være ferdig opparbeidet
- d) Renovasjonsanlegg o_BRE skal være ferdig opparbeidet.
- e) Trafo, felt o_BKT skal være etablert

6.6 Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i felt BAH2 skal

- a) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være godkjent og ferdig opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer.
- b) Lekeplass f_BLK1 og midlertidig kvartalslekeplass være ferdig opparbeidet.
- c) områdene o_SGG1 som tilhører felt BAH2 ,skal være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- d) Renovasjonsanlegg o_BRE skal være ferdig opparbeidet.
- e) Trafo felt o_BKT skal være etablert.
- f) Godkjent løsning for kryss, jf. § 6.3, skal være gjennomført.