

Detaljreguleringsplan for Holsbakkan 1-6

Reguleringsbestemmelser

Datert 26.6.2020

Tilhørende reguleringsplankart er datert 18.6.2020

1) AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET OG REGULERINGSFORMÅL

Planområdet er vist på kart med planavgrensning. Det regulerte området kan disponeres til følgende formål (plan- og bygningslovens § 12-5):

§ 12-5. nr. 1 Bebyggelse og anlegg:

Kombinert bebyggelse og anlegg:

BKB_1-2: Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting

§ 12-5. nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Veg: o_SV_1-2

Fortau: o_SF_1-2

§ 12-5 nr. 3 Grønnstruktur:

Park: GP_1

§ 12-5 nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Naturområde i sjø og vassdrag: VN_1-2

§ 12-6. Hensynssoner, bestemmelsesområde

Støysoner: Rød sone (H210_1-2) og gul sone (H220)

2) REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før byggetillatelse:

- 2.1 Detaljutforming av uteoppholdsareal skal utarbeides og godkjennes i forbindelse med byggesøknad.
- 2.2 Støytiltak skal dokumenteres ivaretatt i henhold til kravene i punkt 3.5 før det kan gis rammetillatelse for støyømfintlig bebyggelse som bolig.
- 2.3 Flomsikringstiltak for Finna, på strekningen som har innvirkning på planområdet, skal være detaljprosjektert, og skal være godkjent av NVE, før det gis byggetillatelse på BKB_1.
- 2.4 Overflatevannshåndtering med fordrøyning, skal være prosjektert og godkjent før det gis byggetillatelse i BKB_1.
- 2.5 o_SF_1 og forbindelse til o_SGS_1 skal være etablert før anleggsarbeid kan ta til innenfor BKB_1. Forbindelse kan eventuelt etableres med midlertidig krysning over Holsbakkan ved behov for å sikre trygg gangforbindelse under anleggsarbeidet.

- 2.6** Det skal etableres 10 parkeringsplasser reservert for pendlerparkering nær kollektivholdeplassene før byggetillatelse gis.

Før brukstillatelse/ferdigattest:

- 2.7** Felles uteoppholdsareal og parkeringsareal på terreng, som tilhører omsøkt byggetrinn, skal etableres og ferdigstilles samtidig med omsøkt byggetrinn. Uteoppholdsareal kan alternativt ferdigstilles senest påfølgende sommer ved ferdigstilling i vinterhalvåret.
- 2.8** Ved nybygg innenfor BKB_1-2 gis det ikke ferdigattest før felles og private uteoppholdsarealer tilhørende omsøkt byggetrinn er opparbeidet.
- 2.9** Før det gis brukstillatelse til nybygg i BKB_1 skal det etableres:
- oppgradering av parkområdet iht. bestemmelse 6.1, med tursti gjennom park GP_1 fra Gausdalsvegen til o_SGS_1.
 - område for lek og opphold i GP_1 iht. bestemmelse 3.4.
 - Sammenknytning av o_SF_1 og o_SGS_1 med oppmerket kryssing av SV_2.
- 2.10** Før det gis brukstillatelse til nybygg eller ombygging til bolig i BKB_2 skal det etableres lekeplass i feltet.
- 2.11** Støyreducerende tiltak skal være etablert før det kan gis brukstillatelse for boenheter med fasade mot gul støysone.
- 2.12** Sikring av Finna med evt. fordrøyning/sedimentasjonsbasseng skal være gjennomført før det gis brukstillatelse i BKB_1.
- 2.13** Overflatevannshåndtering med fordrøyning skal være gjennomført før det gis brukstillatelse i BKB_1.

3) FELLESBESTEMMELSER

3.1 Estetisk utforming:

I henhold til pbl. §§ 29-1 og 29-2 skal søknad om tillatelse til tiltak inneholde redegjørelse for god arkitektonisk kvalitet og tilpasning til landskap og bebygde omgivelser. Redegjørelsen skal omfatte følgende vurderinger og begrunnelse for valg av arkitektonisk uttrykk:

- a) bygningens bruk og organisering.
- b) tilpasning til landskap, omkringliggende bebyggelse og terreng.
- c) solforhold.
- d) bygningens forhold til veier og felles uteoppholdsareal.
- e) beskrivelse av material- og fargebruk.

Ved nybygg eller andre byggetiltak skal det legges særlig vekt på at bygningens eller tiltakets form, fasade og materialbruk understreker og forsterker tilliggende gate og uterom.

Variasjon i material- og fargebruk skal vektlegges. Veggfarger og takmaterialer skal være matte. Takform skal fortrinnsvis være saltak, flate tak kan godkjennes ved god arkitektonisk helhet.

3.2 Byggesøknad, og krav til illustrasjoner og situasjonsplan:

3.2.1 Søknad om tillatelse til tiltak skal inneholde:

- Snitt som viser sammenhengen mellom tilgrensende/eksisterende bebyggelse/terreng og ny bebyggelse, herunder behov for støttemurer og gjerder.
- Tredimensjonal framstilling som viser sammenhengen med de nærmeste omgivelsene. Særlig vekt tillegges sol-/skyggevirkning i parken. Av denne grunn bør nordøstre fasade (mot parkområdet) være oppdelt i mindre bygningsvolumer jf. illustrasjonsplan datert 18.06.2020.
- Vurdering av konsekvenser for nye og eksisterende boliger med tanke på solforhold, utsiktsforhold, innsyn, uteareal, trafiksikkerhet og støy og vinterdrift.
- Beregning av massebalanse og plan for håndtering av uønska arter.

3.2.2 Situasjonsplan skal utarbeides i målestokk 1:500, og tydelig vise i den grad det er relevant:

- Tomtegrenser.
- Bebyggelsens plassering, form og dimensjoner.
- Utforming av felles arealer og anlegg for lek- og uteopphold, ferdselsårer og areal for gående, syklende og kjørende, med tilrettelegging for universell utforming.
- Atkomst og parkering.
- Høydeangivelser, herunder terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåte, forstøtningsmurer, utvendige trapper og ramper, gjerder/skjermvegger og beplantning både av ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon som skal bevares.
- Plan for utvendig belysning.
- Parkeringsplasser, herunder gjesteparkering.
- Tiltak for støyskjerming.
- Plassering av avfallshåndtering.
- Areal/system for fordrøyning av overvann.
- Framkommelighet for kjøretøyer ved renovasjon, utrykning, brøyting og varelevering.
- Trafiksikkerhetstiltak.
- Eventuell transformator.
- Eventuelle framtidige byggetrinn/byggetiltak.

3.3 Parkering

- Parkeringsdekning: Tabellen angir minimum antall parkeringsplasser:

		Bil	Sykkel
1-roms	Boenhet	0,3	1
2-roms og større	Boenhet	0,5	2
Kontor/tjenesteyting	100 m ² BRA	1,5	2
Forretning	100 m ² BRA	1,5	1

Ved utregning av antall parkeringsplasser skal det rundes opp til nærmeste hele tall.

- Parkeringsbestemmelsene kommer til anvendelse ved nybygg, hovedombygging, tilbygg/påbygg eller ved endret bruk av eksisterende bygninger. Minimum 10 % av plassene skal reserveres bevegelseshemmede.
- 50 % av nyetablerte boligparkeringsplasser skal tilrettelegges for lademuligheter for el-biler.
- Sykkelplasser og HC-plasser skal anlegges nærmere inngangsdør enn øvrig bilparkering.
- Ved felles parkeringsanlegg for bolig skal det legges til rette for ladestasjoner for el-sykler.

3.4 Lekeareal og uteoppholdsareal

- a) Lekeareal skal ikke være brattere enn 1:5. Arealer brattere enn 1:5 kan tillates medregnet der dette gir en funksjon til lekeområdet, for eksempel som akebakke med tilstrekkelig tilgjengelig flatt areal i bunn.
- b) Hvis lekeplass etableres i GP_1 skal den være tilgjengelig for alle og følge prinsipper om universell utforming.
- c) Grunnen skal tilfredsstillende tilstandsklasse 2 i Miljødirektoratets veileder TA-2553/2009 eller nyere vedtatt veileder.
- d) Det kreves situasjonskart som viser lekefunksjoner, beplantning og møblering.
- e) Minimumsstørrelse på lekeplass er 200 m².
- f) I BKB_1 og BKB_2 skal det avsettes minimum 250 m² til felles uteoppholdsareal for boliger i hvert av de to områdene. Ved flere enn fire boenheter avsettes i tillegg minimum 25 m² pr. boenhet til felles leke/uteoppholdsareal. Arealet kan etableres på tak og kan fordeles på flere områder med minimum bredde 5 meter. Felles uteoppholdsareal skal opparbeides med benker, bord og beplantning.
- g) Privat uteoppholdsareal (balkong, terrasse e.l.) skal ha minimumsstørrelse 5 m².

3.5 Støy

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 gjøres gjeldende for planen.

Alle boenheter skal være gjennomgående og ha en side med støynivå på fasade under L_{den} 55 dB.

Felles uteoppholdsareal på tak skal ikke ha støynivå som overstiger L_{den} 55 dB.

Søknad om byggetillatelse skal inneholde beregninger som kvalitetssikrer og dokumenterer avbøtende tiltak for å tilfredsstillende kravene til innendørs og utendørs støynivå. Det skal benyttes fasadeelementer med isolasjonsegenskaper.

3.6 Radon

Radon skal håndteres i henhold til teknisk forskrift på søknadstidspunktet.

3.7 Grunnforurensning

Dersom det under anleggsarbeidet avdekkes forurenset grunn skal ansvarlig myndighet varsles, jf. forurensningsloven § 7. Opprydding av forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid skal godkjennes i forbindelse med igangsettingstillatelse.

3.8 Varsel og undersøkelser etter lov om kulturminner

Dersom det gjøres funn av automatisk fredete kulturminner skal byggearbeid stanses umiddelbart i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndigheten skal varsles umiddelbart jf. kulturminneloven § 8.

3.9 Overvannshåndtering

Byggesøknad skal angi tiltak og vise hvordan overvannshåndtering sikres.

Det skal dokumenteres at nytt utbyggingstiltak ikke gir økt avrenning til omgivelsene eller Finna. Kommunen krever egne anlegg for oppsamling, fordrøyning og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer.

3.10 Gjerder og porter

Plankegjerder, hagegjerder og porter kan brukes for å avgrense gaterommet eller eiendommer. Slike tiltak skal utformes i samsvar med strøkets tradisjonelle karakter. Kommunen kan kreve at slike tiltak gjennomføres.

3.11 Renovasjon

Plassering og utforming av renovasjonsløsning skal avklares i samarbeid med kommunen og lokalt renovasjonsselskap.

3.12 Universell utforming

Felles uteoppholdsarealer, offentlig tilgjengelig gang- og sykkelvei og parkområder skal i størst mulig grad opparbeides etter prinsipper for universell utforming.

3.13 Energiløsning

Det skal tilstrebes at byggverk utformes med hensyn til energieffektivitet og tilrettelegges for oppvarming med vannbåren varme som har energifleksibel løsning.

4) BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Fellesbestemmelser

4.1.1 Formål

Byggeområdene skal i tillegg til bebyggelse opparbeides med tilhørende areal for parkering samt felles leke- og uteoppholdsarealer.

4.1.2 Beregning av BYA

Sykkelparkering på terreng medregnes ikke i maksimal %-BYA. 1 p-plass medregnes i BYA som 18 m²

4.1.3 Arkitektur og materialbruk

Bygninger/anlegg i samme felt bør være estetisk tilpasset hverandre.

Materialer i eksteriøret skal ha en moderne uttrykksform med bruk av tre og tilpasset byggeskikken på stedet.

Det skal redegjøres for mulighet for bruk av tre i konstruksjonen.

4.1.4 Størrelse på leiligheter

Det skal være variasjon i størrelsen på boenhetene innenfor planområdet.

4.1.5 Tilgjengelige boenheter

Minimum 50 % av nye boenheter skal tilfredsstillende tilgjengelighetskrav i teknisk forskrift, dvs. ha trinnfri adkomst, ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan og tilrettelegges for velferdsteknologi.

4.1.6 Varehandel

Dersom samlet BRA for varehandel i Follebu sentrum overstiger 3000 m² må det utarbeides handelsanalyse iht. regional plan for attraktive byer og tettsteder.

4.2 BKB_1:

4.2.1 Formål

Området kan benyttes til bolig, forretning, kontor og tjenesteyting. Plan 1 tillates ikke benyttet til boligformål. Plan 2 skal nyttes til boligformål ved bygg i 2 etasjer. Hvis det bygges i 3 etasjer skal minimum 60 % av BRA på plan 2 og plan 3 være boligformål.

4.2.2 Utnyttelse

Maksimalt bebygd areal, BYA = 80 %.

4.2.3 Høyde

Det skal etableres minimum to etasjer, maksimalt og fortrinnsvis tre etasjer. Minimum 60 % av 1. etasjens takflate skal bebygges.

Maks. møne-/gesimshøyde er K+274,0. Oppgitt høyde er basert på kartgrunnlag med vertikaldatum NN2000.

Mindre bygningsdeler og tekniske installasjoner på maks. 10 % av bygningens størrelse kan tillates i tillegg til maksimale høyder.

4.2.4 Kulvert for Finna

Plassering av konstruksjoner/ tiltak må ikke være til hinder for vedlikehold og potensiell oppgradering /gjenåpning av kulvert ovenfor og under fv. 255.

4.3 BKB_2:

4.3.0 Eksisterende bebyggelse

Området kan benyttes til bolig, forretning, kontor og tjenesteyting. Plan 1 tillates ikke benyttet til boligformål, dette gjelder ikke eksisterende bolig (131/ 125). Ombygging, oppdeling og bruksendring av bestående bygning på (131/45) med nødvendig fasadeendring er søknadspliktige tiltak, men regnes for øvrig i tråd med plan.

4.3.1 Formål ved vesentlig ombygging/transformasjon

Området kan benyttes til bolig, forretning, kontor og tjenesteyting. Plan 1 mot Gausdalsvegen tillates ikke benyttet til boligformål.

Innenfor området skal det etableres lekeareal iht. punkt 3.4. ved oppføring av nye boenheter.

4.3.2 Utnyttelse

Maksimalt bebygd areal, BYA = 80 %.

4.3.3 Høyde

Det skal etableres minimum to etasjer, maksimalt tre etasjer. På den bygningsdelen som vender mot fv.255 skal det fortrinnsvis være 3. etasjer. Maks. møne-/gesimshøyde er K+274,0. Oppgitt høyde er basert på kartgrunnlag med vertikaldatum NN2000.

Mindre bygningsdeler og tekniske installasjoner på maks. 10 % av bygningens størrelse kan tillates i tillegg til maksimale høyder.

5) SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Veg o_SV_1 (offentlig)

Del av FV. 2550 Holsbakkkan reguleres til offentlig kjøreveg. Det kan etablere tiltak som opphevede gangfelt, ekstra skilting, intensivbelysning etc.

5.2 Veg SV_2

SV_2 er ny adkomst til BFK_1. Adkomsten skal anlegges på bru/kulvert over Finna innenfor reguleringsformålet. Total bredde kan gjøres smalere enn vist på plankartet. Det kan etableres fortau/gangbane i vegformålet.

Etablering av SV_2 skal godkjennes av vegmyndighetene med evt. gjennomføringsplan.

5.3 Fortau - offentlig: (o_SF_1-2)

Fortau er offentlig areal og skal opparbeides i minimum 2,5 meters bredde. Det er tillatt med kryssing av fortau ved avkjørsel. Nødvendig bruk av utstyr/kjøretøy for vedlikehold tillates brukt på arealene.

5.4 Gang- og sykkelveg (o_SGS_1)

Gang- og sykkelveg skal opparbeides som vist på plankart i minimum 3,0 meters bredde, og skal kunne vinterbrøytes.

6) Grønnstruktur

6.1 Park GP_1-2

Områdene skal ha en parkmessig utforming med beplantning, turvei, benker, amfi ved paviljongen og vannspeil/fordrøyningsdam. Illustrasjonsplan datert 17.6.2020 er førende for utforming av felt GP_1.

Det skal opprettholdes høye trær langs grensen mot fredet område ved Kornhaug.

Det skal etableres turvei gjennom GP_1 mellom SGS_1 og alleen ved Kornhaug etter prinsipp vist i illustrasjonskart.

I GP_1 skal det opparbeides lekeplass med funksjoner tilpasset alle aldersgrupper. Lekeplassen kan tjene som nærlekeplass for boliger i felt BKB_1. Funksjonskrav i bestemmelse 3.4 skal oppfylles.

Avgrensningen mellom GP_1-2 og Finna (VN_2) kan justeres dersom tiltaksplanen for bekken forutsetter dette.

7. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

7.1 Naturområde i sjø og vassdrag: VN_1-2

- a) Finna skal sikres mot flom. Det skal skje ved utvidelse og senking av elveløpet, og plastring av bunn og elveskråninger Mellom Finna og fv. 2550 (Holsbakkan) etableres et sedimentasjonsbasseng, som også skal fungere som et trivselselement utenom flomperioder. Gjennomføring i henhold til detaljprosjektering av anlegget, og godkjent av NVE.
- b) Bruer og kryssinger av vassdraget skal dimensjoneres ut fra flomlinjeberegning for 200-årsflom + klimapåslag på 40%.

8) SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN (PBL § 12-6)

8.1 Støysoner (H210_1-2 og H220_2):

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 og NS8175 skal legges til grunn for støyskjermingstiltak.

I rød sone er det ikke tillatt med bebyggelse for varig opphold.

I gul sone forutsettes etablert tiltak i henhold til bestemmelse 3.5.

8.2 Frisiktsoner (H140):

I frisiktsoner skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon, snøopplag og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå.

Likeledes kan det tillates enkeltstående oppstammede trær inntil 15 cm i diameter som ikke hindrer sikten.