

0217-2018002 Kantorbekken terrasse

Plantype: Detaljregulering
Vedtatt: **11.06.2019** Datert: 08.05.2019 Arkivsak: 18/4016
Gjennomføringsfrist: Etter 11.06.2029 vurderes iht. pbl. § 12.4

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for terrassert blokkbebyggelse med variert høyde i nord og rekkehus bebyggelse i sør. Planen legger til rette for oppgradering av Kantorveien med fortau på vestsiden av veien, istandsetting av Kantorbekken og etablering av en offentlig turvei langs Kantorbekken. Planen er i tråd med målene satt i områderegulering for Kolbotn sentrum, planid. 0217-2014004.

2. Plankart og arealformål

2.1 Plankart

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:
0217-2018002

på grunnen/vannoverflate

2.2 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

1112	Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	Felt BK
1113	Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	Felt BB
1150	Renovasjonsanlegg	Felt f_BRE1 og f_BRE2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2010	Veg	Felt o_SKV
2012	Fortau	Felt o_SF1 og o_SF2
2019	Annen veggrunn – grøntareal	Felt o_SVG

Grønnstruktur

3020	Naturområde - grønnstruktur	Felt o_GN2
3031	Turveg	Felt o_GT

2.3 Hensynssoner

Området reguleres til:

Sikringssone

140	Frisikt	H140
-----	---------	------

Sone med angitte særlige hensyn

540	Hensyn grønnstruktur - bekk	H540
-----	-----------------------------	------

2.4 Bestemmelsesområder

Området reguleres til:

Bestemmelser etter pbl. § 12-7 nr. 1

1235	Kjeller/parkering under bakken	område #1
------	--------------------------------	-----------

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200 og en beskrivelse av opparbeidelsen utomhus. Planen skal vise bruk og overflate på alt ubebyggt areal, blant annet:

- Terrenglinjer med nye og gamle koter
- Interne veier
- Bekkeløpet med kanter og innretninger langs bekken
- Parkeringsplasser på bakken for sykkel og mc
- Gangareal med trapper og ramper
- Støyskjerming
- Plassering og utforming av uteoppholdsareal og lekeareal
- Møbler/lekeutstyr og andre innretninger
- Eksisterende og ny beplantning
- Belysning
- Støttmurer
- Overvannshåndtering
- Materialvalg
- Bebyggelsens høyde målsatt ved inngangspartier
- Plassering av avfallsbeholdere og oppstilling for renovasjonsbil
- Plassering av eventuell nettstasjon
- Stigningsforhold på gangveier
- Plass for oppstilling av brannbil
- Snøopplag

3.2 Offentlige trafikkområder

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

3.3 Vann og avløp

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

Detaljplaner skal vise hvordan man sikrer enkel og trygg tilgang til kommunens VA- ledninger. Dette gjelder spesielt VA-ledninger som går langs og på tvers av Kantorbekken.

3.4 Overvanns- og flomhåndtering

Overvann skal håndteres med åpen fordrøyning og ledes via infiltrasjonsløsninger til Kantorbekken, med løsninger som hever området miljøkvalitet. Det er ikke tillatt å lede taknedløp til overvanns- eller spillvannsledning. Det skal sikres tilstrekkelig flomkapasitet tilsvarende 200-årsregn. Det skal legges til grunn en klimafaktor på 1,4.

Tiltak innenfor planområdet skal ikke medføre forringelse av vannkvalitet i nedenforliggende vassdrag.

3.5 Universell utforming og tilgjengelighet

Det skal sikres god tilgjengelighet i planområdet, både innendørs og utendørs, for alle beboere, også bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.

Uteområdet skal være universelt utformet. Bygg og uteareal 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. Det skal være forbindelse mellom oppganger og utganger til opphold og lek syd for byggene. Leiligheter som ligger på terrengnivå skal ha utgang til private uteplasser.

Minimum 25 % av boligene i bygninger der det ikke er krav om heis, skal bygges iht. kravene om tilgjengelig boenhet. I tillegg skal minimum 25 % av boligene bygges med oppholdsrom og toalett tilgjengelig for rullestol på inngangsplanet.

3.6 Terrengbehandling, beplantning, fylling og skjæring fra vei

- Terrengets overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Terrengforskjeller skal sikres slik at det ikke oppstår ulemper i form av utglidning eller overvann på naboeiendommen.
- Vegetasjon skal være allergivennlig og variert med tanke på årstidsvariasjoner og biologisk mangfold. Ved planting skal det fortrinnsvis benyttes stedsegne og insektsvennlige arter. Det tillates ikke plantet arter som har svært høy, eller høy økologisk risiko for stedegne arter og naturtyper. Artene fremgår av Artsdatabankens rapport «fremmede arter i Norge – med norsk svarteliste».
- Veier og anlegg skal utformes og plasseres i terrenget slik at uttak av masser og forflytting av masser minimeres.
- Forstøtningsmurer over 1,5 meter tillates ikke.
- Skjæringer i fjell skal ikke være brattere enn 20:1.
- Skjæringer og fyllinger for øvrig skal ikke være brattere enn 1:3.

Terrengfylling skal utformes slik at den gir grunnlag for etablering av gras/urtevekster, mindre busker og trær, og fremstår som en naturlig del av landskapet. Utfylling skal utformes iht. følgende prinsipp, eller med tilsvarende kvalitet:

- Nedre sjikt, minimum 1,5 meter tykt: større steiner /sprengstein med et lag mindre steiner som mettes/blandes med grus og mindre pukkstein.
- Mellom-sjikt av stein og jord, et fuktbevarende lag, minimum 10 cm tykt: humusholdig leire.
- Øvre sjikt, minimum 0,75 meter tykt: Rene jordmasser egnet for etablering av gress-/urtevekster, busker og trær.

3.7 Brannbilveier

Det skal legges til rette for tilstrekkelig slukkevann. Interne gangveier kan brukes som brannbilveier. Det skal etableres en umøblert sone på 7x14 meter for brannbil – innenfor nødvendig avstand til ensidige leiligheter for redning via stige/lift.

Det skal tilrettelegges for at brannvesenets personell har tilgang til parkeringsanlegg i kjellere.

Der brannbilveier anlegges over garasjedekker skal dekkene dimensjoneres for kjøring med brannbil akseltrykk 10 tonn.

3.8 Anleggsperioden

Tungtransport og massetransport skal kun skje via Kolbotnveien. Dette gjelder ikke for utbygging av felt BK.

Det skal i anleggsperioden gjennomføres tiltak som sikrer trygg og god fremkommelighet for gående og syklende forbi planområdet.

All anleggsvirksomhet i planområdet skal planlegges og gjennomføres slik at det ikke fører til forurensning av Kantorbekken.

3.9 Støy

Innenfor planområdet skal støygrenseverdiene tilfredsstillende kravene i T-1442/2016, tabell 3.

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

- Boenheter med fasade mot gul og rød sone skal minst ha et soverom mot stille side, hvor støykravene til utendørsnivå ikke overskrides, eller lufting mot balkong der det er foretatt støytiltak som oppfyller støykravene.
- Balkonger og terrasser tillates mot gul sone forutsatt at de har tett felt i høyde 1,2 meter og akustisk absorberende på undersiden av balkong/terrasse i etasjen over.

- Areal avsatt til lekeplass skal tilfredsstillende krav til støy for uteoppholdsareal i tabellen.
- Tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.
- Støyskjermingstiltak skal utformes som en integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø.

For håndtering av støy i anleggsperioden gjelder:

Bygningstype	Støykrav på dagtid (LpAeq12h 07-19)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65 dB

Det tillates ikke særlig støyende arbeider (f.eks. pigging, pæling, spunting, boring, steinknusing, massetransport) som skaper støy før kl. 07.00 og etter 17.00 på hverdager. Det tillates ikke anleggsarbeider i helger eller helligdager.

Skjerping av grenseverdier for langvarige arbeider:

Anleggsperiodens eller driftsfasens lengde	Grenseverdiene for dag og kveld i tabellen over skjerpes med
Fra 0 til og med 6 uker	0 Db
Fra 7 uker til og med 6 måneder	3 Db
Mer enn 6 måneder	5 Db

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BB og BK) (pbl. § 12.5 nr 1)

4.1.1 Adkomst

Adkomst til parkeringskjeller er vist med pil på plankartet. Det tillates midlertidig kjøreadkomst til Kolbotnveien i anleggsperioden.

4.1.2 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning fastsettes til:

Felt	maks tillatt BRA (m ²) / min MUA (m ²)
BB og BK	maks 10000m ² / min 3000m ²

- Utvendig overdekning for felles sykkelparkering inngår ikke i beregning av BRA
- Arealer under terreng, som kjellerboder og parkeringsarealer, inngår ikke i beregning av BRA
- Nettstasjoner inngår ikke i beregning av BRA
- Gjesteparkering på bakken inngår ikke i beregning av BRA

Utrekningen av minste uteoppholdsareal MUA skal ta utgangspunkt i følgende:

- Areal for oppstilling av brannbil og areal over parkeringskjeller kan medregnes i MUA dersom arealene er tilrettelagt for lek og opphold. Det skal redegjøres for hvordan plassene er tilrettelagt for lek og opphold.
- 50 % av areal avsatt til turveg, felt GT, kan medregnes i MUA.
- Private uteplasser på bakken for rekkehus kan medregnes i MUA.
- Arealer som ikke kan medregnes i MUA er balkonger, terrasser og takterrasser, private uteplasser på bakken, areal for avfall, avfallshenting, bilparkering, sykkelparkering og kjøreareal.
- Felles utearealfunksjoner skal ha en avstand til boliger og privat uteoppholdsareal på minst 5 meter. Avstanden kan reduseres til 2 meter forutsatt at det etableres visuell skjerming av de private uteoppholdsarealene, og at tenkt bruk av fellesarealet ikke er egnet til å skape konflikter mellom beboere i tiliggende bolig og brukere av felles uteoppholdsareal.

4.1.3 Utforming av uteareal

Minimum 25% av uteoppholdsarealet på bakken skal være direkte solbelyst kl. 15 ved jevndøgn.

Utearealer skal utformes slik at de er skjermet for innsyn. Det skal være tydelig skille mellom uteoppholdsareal som tilhører boligfeltet og tiliggende offentlig arealer. Det skal også være tydelig hvilke arealer innenfor egen eiendom som stilles åpne for allmenn bevegelse og bruk.

I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal ha høy visuell kvalitet, med et tydelig designgrep. Utearealet skal bidra til å gi boligområdet et særpreg og bidra til å klargjøre grensene mellom offentlig tilgjengelige arealer og private arealer. 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.

4.1.4 Lekeplass

Minimum 30% av areal avsatt til felles uteoppholdsareal for boligene skal opparbeides som lekeplass etter følgende standard:

- Minimum 50% av areal avsatt til lekeplass skal ha en utforming og programmering/innhold for ulike aldersgrupper.
- Minimum 25% av lekeplassen skal være direkte solbelyst kl. 15 ved jevndøgn.

Lekeplassene skal ha en tydelig ambisjon om å bidra til et godt oppvekstmiljø for barn og unge.

Lekeplasser beregnet for små barn skal kunne nås fra inngang uten at man må gå over annen manns grunn. Lekeplassene skal ha en variert utforming og innhold, med lekeapparater og aktivitetsanlegg som er tilpasset et bredt alderssegment og er fleksible i bruk.

Utearealer og lekeplasser søkes etablert uten bruk av plastmaterialer, så fremt det er mulig å imøtekomme kravet til universell utforming.

Lekeplasser skal utformes som møteplasser i nærmiljøet som gir mulighet for samhandling mellom barn, ungdom og voksne. Sittegrupper og sitteplasser skal ha plass for rullestolbrukere og flere grupper voksne. Sosiale soner i tilknytning til lekeplasser skal ha benker, bord, grill og strømuttak.

4.1.5 Blågrønn faktor

Uteoppholdsarealene skal opparbeides med blågrønn faktor = 0,7. Blågrønn faktor beregnes iht. matrise i områdereguleringen for Kolbotn sentrum § 4.4, planid. 2014004, vedtatt 27.03.2017.

4.1.6 Private uteoppholdsareal

Alle boenheter skal ha terrasse, balkong eller direkte adkomst til privat uteplass på bakken. Private terrasser på bakken kan avskjermes med levegger eller beplantning. Levegger skal utformes etter en enhetlig løsning og tillates bare vinkelrett ut fra fasaden og med maks. høyde 1,8 meter over terreng. Levegger som er en tydelig integrert del av byggenes utforming og fasadeuttrykk kan være høyere.

Levegger på bakken skal ikke stikke lenger ut fra fasaden enn 2,5 meter.

4.1.7 Anlegg under terreng

Anlegg under terreng skal utformes slik at konstruksjonene tåler jordsmonn med tykkelse minimum 1,0 meter på minst 30% av det overliggende utearealet.

4.1.8 Parkering for bil

Kravet til p-plasser for bil er pr. boenhet og inkluderer gjesteparkering:

- Minimum 0,8 plasser og maksimum 1,2 plasser pr. bolig i blokkbebyggelse.
- Minimum 1,2 plasser og maksimum 1,5 plasser pr. bolig i rekkehus.
- Minimum 5% av plassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.
- Minimum 5% av plassene for boligene skal tilrettelegges for gjesteparkering.
- 100% av plassene skal tilrettelegges for lading av el-bil.
- All parkering skal anlegges i felles garasjeanlegg.
- Parkeringsarealene skal være fellesareal.

- Det kan etableres inntil 5 parkeringsplasser til bilpool-ordning. En stk. bilpool-parkingsplass reduserer kravet til boligparkeringen med inntil 5 p-plasser.

4.1.9 Parkering for sykkel og motorsykkel

- Det skal etableres gode løsninger for parkering, lagring og vedlikehold av sykler, slik at sykling blir et reelt alternativ til bilbruk.
- Det skal etableres minimum 2 plasser pr. boenhet. Minimum 80 % av sykkelparkingsplassene skal være innomhus lett tilgjengelig i garasjekjeller, nær heis eller kjøreutgang. Resten av sykkelplassene skal fordeles og plasseres ved innganger til boligene, skjermet for offentlig innsyn.
- Utendørs sykkelparkering skal utstyres med forankret sykkelstativ som gjør det mulig å låse sykkelhjul og ramme til sykkelstativet med en lås. Sykkelstativet skal kunne klare forskjellige hjulstørrelser.
- Motorsykler skal parkeres i garasjekjeller.
- Minimum 25 % av sykkelplassene under tak/i garasjekjeller skal tilrettelegges for lading av el-sykkel/rullestol.
- Det skal avsettes tilstrekkelig manøvreringsareal (min. 1,75 m) for parkering av sykler, på egen tomt.

4.1.10 Energiforsyning og nettstasjoner

Nødvendige nettstasjoner integreres i bygninger.

Boligbebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmenettet og forsynes med vannbåren varme og gulvvarme. Alternativt kan det etableres energibrønner eller luft til vann-varmepumpe(r) dersom det kan dokumenteres at det er klima- og miljømessig bedre enn fjernvarme. Ved bruk av varmepumper skal disse plasseres slik at naboer skjerms mot støy.

Solenergiproduksjon vurderes på hensiktsmessige fasade- og takflater.

4.2 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (felt BK) (pbl. § 12.5 nr 1)

4.2.1 Arealbruk og adkomst

Det tillates etablert konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus) innenfor feltet.

4.2.2 Grad av utnytting

Maks BRA settes til 900 m².

4.2.3 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense på plankartet.

Tillatt maks gesimshøyde på bebyggelsen er angitt med kotehøyder på plankartet, til maks cote +106,5

4.2.4 Estetikk og utforming

Bygningene skal utformes slik at det gir variasjon i området, både når det gjelder material- og fargebruk, og høyde og bredde.

Fasader skal brytes opp med sprang og detaljer slik at store, monotone flater unngås.

Boliger skal ha minste akseavstand på minimum 5,5 meter.

Hver boenhet skal fremstå som et eget, tydelig volum. Minimum forskyvning mellom enhetene skal være 1,5m. Bebyggelsen skal utformes slik at de private uteplassene blir godt skjermet fra innsyn naboer i mellom.

4.3 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (felt BB) (pbl. § 12.5 nr 1)

4.3.1 Arealbruk og adkomst

Det tillates etablert terrassert blokkbebyggelse innenfor feltet.

Det skal opparbeides adkomstplasser med innganger henvendt mot Kantorveien. Bygg nordvest på feltet BB skal ha gangadkomst henvendt mot Kolbotnveien.

Det skal i tillegg være utganger direkte til uteområdene i sør og vest, fra alle oppgangene i byggene.

4.3.2 Utnyttelse

Maks BRA settes til 9100 m².

4.3.3 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense på plankartet.

Tillatt maks gesimshøyde på bebyggelsen er angitt med kotehøyder på plankartet. Maks gesimshøyde (+114,0 i nord og +113,0 for øvrig) tillates ikke for hele bebyggelsen. Gesimshøyden skal differensieres slik at arealet reduseres i trinn oppover mot toppetasjen.

De 3 nederste etasjene skal terraseres med følgende unntak og spesifiseringer. Dette gjelder ikke for bygg E og nordre del av bygg A (A2). Søndre bygg A (A1) skal terraseres fra 2 til 3 etasje og fra 4 til 5 etasje (tilbaketrasket toppetasje). Plassering av bygg fremgår av landskapsplan, datert 26.04.2019, med bygg E nordvest på feltet BB.

For blokkbebyggelsen tillates det oppbygg for ventilasjon, heis, trapp og eventuelle andre tekniske installasjoner på inntil 10% av takflaten og maks 1,5 meter over regulert gesimshøyde.

Takoppbyggene må trekkes minimum 2 meter inn fra gesims.

4.3.4 Estetikk og utforming

- 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.
- Nordre del av bygg A (A2) skal utføres med tydelig kontrast til øvrige bygg i feltet. Fasader på øvrige bygg skal utføres med trepanel som hovedmateriale.
- Boligene skal være av varierende størrelse og det tillates ikke boliger mindre enn 35 m² BRA.
- Ensidige leiligheter skal ikke overstige 20% av totalt antall leiligheter. Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord og øst. Maks tillatt dybde for ensidige leiligheter skal ikke overstige leilighetens fasadelengde.
- Boliger i første etasje som vender ut mot felles uteareal skal ha direkte utgang til utearealet.
- Min 20 % av leilighetene på bakkeplan skal ha BRA på over 80m² eller mer.
- Terrasseavsatsene skal tilrettelegges for rikelig med beplantning, slik at boligene fremstår som grønne og gjenspeiler landskapets former, etter prinsipper illustrert i planbeskrivelse for detaljregulering, side 36. Det skal brukes vegetasjon på takarealer som ikke er ferdselslinjer. På terrasseavsatsene skal minimum 20% av arealet dekkes av vegetasjon som skal ivareta fordrøyning og styrke biologisk mangfold.

4.3.5 Gangforbindelser/tverrforbindelser

Gangforbindelser/tverrforbindelser fremgår av landskapsplan, datert 26.04.2019.

- Det skal etableres gangsoner og tverrforbindelser mellom bygninger med minimumsdimensjoner slik det er vist i landskapsplanen datert 26.04.2019.
- Det skal anlegges en trappeforbindelse mellom turveien langs Kantorbekken og fortau i Kantorveien, mellom bygg C og D. Trappeforbindelsen skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel og være utformet med repos, håndløpere og belysning. Belysning skal være i lav høyde slik at det ikke blir sjenerende lys inn i tiliggende leiligheter.
- Det skal anlegges en turvei fra fortau i Kantorveien til turveien langs Kantorbekken langs småhusbebyggelsens nordre vegg. Turveien skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel.

4.4 Renovasjonsanlegg (felt f BRE1 og f BRE2) (pbl. § 12.5 nr 1)

Det skal være nedgravde løsninger for avfall innenfor formålet. Disse skal være tilgjengelig fra kommunalt veinett. Avfallssystemet skal være miljøvennlig og skal inkludere kildesortering. Det skal etableres minst ett returpunkt for glass- og metallemballasje.

Løsningene skal godkjennes av Follo Ren IKs og Oppegård Kommune.

4.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12.5 nr 2)

4.5.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Arealbruk

Det skal oppføres veianlegg med tilhørende veiskuldre, grøfter, belysning, vegetasjon og andre innretninger. Det kan også plasseres andre nødvendige anlegg for teknisk infrastruktur.

Utforming

Veianlegget langs planområdet skal føre videre løsningene som Kantorveien har i nord for planområdet, med kontinuitet i linjeføringene, og dimensjoneres og utformes i henhold til følgende prinsipp, fra vest mot øst:

Fortau 2,5 m + vei 5m + fortau 3m + kant 1m.

Trafikksikkerhetstiltak

I detaljprosjekteringen av veianlegget skal det legges vekt på trafikksikkerhetstiltak som skal bidra til lav hastighet, god synlighet og sikre krysningspunkter.

4.5.2 Veg (felt o_SKV)

Feltet skal opparbeides som kjørevei, del av Kantorveien.

4.5.3 Fortau (felt o_SF1)

Eksisterende fortau langs Kantorveien skal videreføres.

4.5.4 Fortau (felt o_SF2)

Eksisterende fortau langs Kantorveien skal videreføres.

4.5.5 Annen veggrunn - grøntareal (felt o_SVG)

Det skal avsettes nødvendige arealer til tekniske føringer, lysmaster og snøopplag.

4.6 Grønnstruktur (pbl. § 12.5 nr 3)

4.6.1 Naturområde - grønnstruktur (felt o_GN2)

- Lukkede partier av kantorbekken skal åpnes.
- Bekkeløpet skal utformes på en mest mulig naturgitt måte med vekt på naturlig bunnforhold med ulike substrat/steinstørrelser.
- Bekkeløpet skal ha kurver og variasjon i strømnings- og dybdeforhold.
- Ved bekkeåpning skal det etableres kantsoner på begge sider av bekken med et naturlig og variert vegetasjonsbelte med stauder, busker og trær i flere sjikt. Det skal brukes arter som naturlig finnes langs vassdrag i Oppegård.
- Skjøtsel av skogen tillates. Skjøtselen skal gjennomføres på en slik måte at naturverdier ivaretas og området som nærturområde fremmes. Skjøtsel skal skje som plukkhogst hvor man tynner ut og tar ut enkelttrær for å sikre vekstvilkår for gamle trær. Området skal ryddes etter hogst slik at det er enkelt å ferdes, uten at skogsbildet endres vesentlig.
- Tiltak som forringer naturverdier tillates ikke.

- Det skal utarbeides en detaljert plan som skal vise hvordan bekkeløpet med kantvegetasjon er tenkt slutført.
- Det skal settes opp nødvendige sikringstiltak mellom turveg o_GT og Kantorbekken.
- Det skal utarbeides en skjøtselsplan for arealene GN2.

4.6.2 Turveg (felt o_GT)

Det skal anlegges en turvei 2,5m bred (fast grusdekke) og med bærelag 3,5m bredt (for brannbil). Turveien skal være åpen og tilgjengelig for allmenn ferdsel, skal ha parkmessig belysning og en utforming som innbyr til opphold.

5. Bestemmelser til hensynsoner (§§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikringssone - Frisikt (H140)

Innenfor frisiktsonene som 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/avkjørsler og Gang- og sykkelveier.

5.2 Sone med særlige hensyn – Hensyn grønnstruktur – bekk (H540)

Tiltak for infrastruktur som krysser eller berører bekk skal lokaliseres og utformes slik at den økologiske sammenhengen langs vassdraget opprettholdes. Det tillates skjøtsel som ivaretar kantsonens økologiske funksjon.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelsesområde - kjeller/parkering under bakken (område #1)

Innenfor området skal det anlegges underjordisk parkeringskjeller. Parkering for småhusbebyggelsen skal ivaretas i felles garasjeanlegg for blokkbebyggelsen.

Parkeringskjeller og forbindelse til parkeringskjeller til nabofelt i vest, Kolbotnveien 45-47, kan etableres i bestemmelsesgrense. Parkeringskjeller skal planlegges slik at det på bakken over kan etableres parkmessige utearealer og ligge til rette for overvannshåndtering. Dekke over parkeringskjeller som ikke ligger under bygning skal dimensjoneres for jordoverdekning på minimum 1 meter. Rundt trær skal det benyttes minimum 1 meter vekstlag. På arealer som ikke inngår i plan for overvannshåndtering skal det benyttes vekstlag på minimum 0,4 meter

Nordvestre bygg kan ha adkomst til sin garasje kjeller via nabofelt i øst Kolbotnveien 45-47 og være uavhengig av resten av feltet.

7. Krav om nærmere undersøkelser

7.1 Grunnundersøkelser og vurdering av områdestabilitet

Det skal utføres grunnundersøkelser i området. Dette inkluderer grunnundersøkelser av eventuelle løsmasser langs bekken, slik at behov for tiltak mot innlekkasje av vann fra bekken til byggegroppen vurderes.

Det skal redegjøres for hvordan byggemetoder og fundamentering er tilpasset grunnforholdene.

Grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering skal sikre at stabilitetsforhold ivaretas både i anleggsfase og for ferdige bygninger og installasjoner.

7.2 Miljøoppfølgingsplan

Det skal utarbeides en støyprognose for anleggsfasen som skal vise hvordan støykravene i 3.10 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.

Det skal dokumenteres hvordan følgende hensyn kan bli løst på en effektiv, miljøvennlig og smidig måte, samt hvordan informasjon om tiltak skal formidles til berørte parter og naboer:

- Støy, støv og luftforurensning som følge av grunnarbeider.
- Byggeaktivitet og overgang mellom de forskjellige byggetrinn.
- Massetransport og massedeponering.
- Beskyttelse av vegetasjon, jordsmonn og lokalt biologisk mangfold. All anleggsvirksomhet i planområdet skal planlegges og gjennomføres slik at det ikke fører til forurensning av Kantorbekken. Fast prøvetaking skal gjennomføres i anleggsperioden.
- All graving og disponering av masser fra området skal skje på bakgrunn av miljøtekniske undersøkelser. Før igangsetting av tiltak skal tiltaksplan for håndtering av masser i tråd med gjeldende regelverk være godkjent av den lokale forurensningsmyndigheten.
- Svartelistearter skal kartlegges før anleggsstart. Ved massehåndtering skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter. Før masseforflytning eller uttak skal det undersøkes om det er registrert eller kan observeres svartelistede arter på eiendommen. Masser som inneholder svartelistede arter (inkludert plantedeler og frø), skal leveres til godkjent mottak eller benyttes på tomten på en slik måte at det ikke er fare for oppblomstring eller spredning.
- Parkering i anleggsperioden, trafikkavvikling og sikkerhet.
- Hvordan hensyn til bevegelses- og orienteringshemmede ivaretas i anleggsperioden.

7.3 Plan for Kantorbekken

Det skal utarbeides en detaljert plan som skal vise hvordan bekkeløpet med kantvegetasjon er tenkt slutført. Planen skal videre vise hvordan kommunale VA-ledninger blir liggende i forhold til bekkeløpet.

7.4 Gjennomføringsplan for bekkeåpning

Det skal utarbeides en detaljert gjennomføringsplan for tiltakene knyttet til bekken. Den skal ivareta anleggsfasene, ansvarsforhold, etapper og rekkefølge i arbeidet, med deponier, anleggsveier, massedeponi etc. Gjennomføringsplanen skal inngå i miljøoppfølgingsplanen for bygge- og anleggsarbeidene.

8. Rekkefølgebestemmelser

8.1 Før rammetillatelse (felt BK og BB)

Før det gis rammetillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a, k, l, skal følgende være oppfylt:

- Eiendomsdannelse i samsvar med plankart i arealer regulert til bolig gjennomført
- Plan for Kantorbekken godkjent jf. 7.3
- Grunnundersøkelser utført jf. 7.1
- Miljøoppfølgingsplan godkjent jf. 7.2

8.2 Før igangsettingstillatelse (felt BK og BB)

Før det gis første igangsettingstillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a, k, l, skal følgende være godkjent:

- Utomhusplan, jfr. 3.1
- Detaljplan for offentlige trafikkområder, jfr. 3.2
- Detaljplan for vann og avløp, flytting av VA ledninger jfr. 3.3
- Renovasjonsløsning, jfr. 4.4
- Skjøtselsplan for grønne arealer syd for Kantorbekken, jfr. 4.6.1

8.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt BK og BB)

Før første midlertidig brukstillatelse gis skal følgende tiltak være gjennomført:

- Kantorbekken innenfor planområdet åpnet og grøntareal langs bekken opparbeidet, o_GN2
- Omlagte/flyttede VA-ledninger jf. 8.2 og 3.3
- Turveg o_GT opparbeidet, jf.4.6.2
- Opphøyd gangfelt for kryssing av Kantorveien opparbeidet, jfr. anbefaling i trafikkanalysen

Før det gis midlertidig brukstillatelse i felt BB skal følgende tiltak være opparbeidet:

- Felles og private uteoppholdsarealer, gang/tverrforbindelser innenfor den del av tomt som brukstillatelsen knytter seg til
- Vei o_SKV og fortau o_SF1 innenfor den del av tomt som brukstillatelsen knytter seg til

Før det gis midlertidig brukstillatelse i nordligste del av felt BB, bygg D og E i landskapsplan, skal følgende tiltak være gjennomført:

- Felt o_SGS1 i detaljregulering for Kolbotnveien 45-47 opparbeidet
- All eiendomsdannelse slik det fremgår av plankartet, unntatt felt o_SF2, o_SVG og o_GN2

Dokumenter med henvisning i bestemmelsene

Landskapsplan, datert 26.04.2019