

Reguleringsbestemmelser for Briskebyen 2

Forslag til reviderte bestemmelser

PlanID: 01202108

Saksnr. 2021/1473

Vedtatt: 09.03.2023 sak 13/2023. Kunngjøringsdato 18.04.2023.

1. Planens hensikt

Reguleringsplanen for Briskebyen 2 legger til rette for eneboliger, tomanns- og rekkehus/mindre teifighetsbyggflermannsboliger innenfor området B4 i gjeldene kommunedelplan for Nesbyen.

Planområdet utgjør et areal på ca. 40 daa.

2. Reguleringsformål

Planområdet består av følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg 8PBL §12-5, nr. 1)
 - Boligbebyggelse
 - Lekeplass
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr. 2)
 - Veg
 - Gang- og sykkelveg
 - Annen veggrunn - grøntareal
- Grønnstruktur (PBL §12-5, nr. 3)
 - Turveg
 - Friområde
- Hensynssoner (PBL §12-6) Krav vedrørende infrastruktur
 - Skred
- Bestemmelsesområder (PBL §12-7)
 - Bestemmelsesområde, Utforming/Anlegg- og riggområde tilkopling atkomstveg

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1.3.1. Automatisk freda kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatiske fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og fylkeskommunens kulturvernavdeling må varsles, jfr. Lov om kulturminner § 8. Det er viktig at de som utfører arbeid i marken gjøres kjent med denne bestemmelse.

1.2.3.2. Ubebygde areal

Ved utbygging i området skal inngrepene i naturen gjøres så skånsomt som mulig.

Fyllinger/skjæringer skal ha en naturlig tilslutning mot eksisterende terreng. Grøfter for tekniske anlegg, vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til, dekkes med matjord/torv og tilsås senest første vekstsesong etter at bygninger er ferdig bygd. Ved tilsåing/beplantning skal stedegen og hardføre vegetasjonstyper benyttes.

1.3.3.3. Strøm/vann/avløp/overvann

Alle typer kabler skal legges i bakken. Drensvann og takvann skal ikke tilknyttes spillvannsanlegg. Overvann innenfor planområdet skal håndteres i tråd med VA-planen.

1.4.3.4. Anleggstrafikk

Innenfor planområde kan tyngre anleggstrafikk/virksomhet kun foregå på hverdager mellom 07.00 og 19.00. Med hverdager menes mandag til fredag. Gjelder ikke vareleveranse. Tyngre anleggstrafikk/virksomhet skal ikke foregå på såkalte «røde dager». Det samme gjelder for virkedagene mellom jul og nyttår (romjulen), og virkedagene mellom palmehelg og påske (påskeuka).

3.1.3.5. Universell utforming

Ved utbygging av veger, fellesarealer m.m. skal dette i størst mulig grad utformes slik at disse kan brukes på like vilkår for flest mulig. Dette styres av TEK17 i forbindelse med byggesøknad.

3.2.3.6. Håndtering av bygningsavfall

Bygningsavfall skal håndteres forsvarlig til enhver tid og leveres til godkjent mottak. Kommunen kan gi pålegg om å rydde opp i avfall i medhold av forurensningsloven § 37. Det forutsettes at kravene til forsvarlig håndtering av bygningsavfall i TEK17 og avfallsforskriften blir overholdt. Det er viktig at de som utfører arbeid i planområdet gjøres kjent med denne bestemmelsen.

3.7. Frisikt

Innenfor frisiktstrekanten skal det ikke være sikhindringer som er høyere enn 0,5m over tilstøtende kjørebane. Enkeltstående oppstammede trær, stolper el. l. som ikke er sikhindrende kan stå i sikttrekanten.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1.1. Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr. 1)

4.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Byggesøknad:

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges situasjonsplan som ~~også~~ viser eiendomsgrenser, byggegrenser, plassering av framtidige bygg, adkomst, biloppstillingsplasser, manøvreringsareal og hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes: (oppfylling, terrassering, forstøtningsmur ol. med angitt høyde). Det skal også foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder, samt dokumentering av nødvendige inngrep for terrengtilpasning av bygg. Det skal redegjøres for den estetiske tilpasningen til omgivelsene, ~~samt~~ krav til ~~universell~~ utforming.

~~For tomtene 10-13 og B1-B3 er det krav om forhåndskonferanse med kommunen før innsending av søknad.~~

Bygningers plassering og utforming

~~Byggegrense er vist på plankartet. Alle bygninger skal plasseres innenfor angitte byggegrenser.~~

- ~~- Mot formål annen veggrunn og lekeplass/grønnstruktur er det 2m byggegrense.~~
- ~~- Møneretning på byggets hovedform ved skråtaksløsning skal ligge langs terrengkotene. 90 graders vinkel på hovedretningen kan tillates der dette er hensiktsmessig. Garasje/uthus skal ha samme møneretning eller stå vinkelrett på hovedhus.~~

~~Adkomst inn på nye tomter er vist med adkomstpil. Pilen viser ikke eksakt plassering av adkomsten, bare fra hvilken veg adkomsten skal foregå.~~

Bygningers utforming:

- ~~- Boliger som ligger i brattere terreng enn 1:4 skal etableres med sokkel/trappes.~~
- ~~- Utbygging skal tilpasses terreng på tomt. Fyllinger/skjæringer som er nødvendig for å realisere bygg og anlegg skal ligge på egen tomt. Fyllinger/skjæringer skal utformes med en naturlig overgang til tilstøtende terreng. Maks. fyllingshøyde er 2m, maks. skjæringshøyde er inkl. støttemur 2m. Støttemurer skal oppføres som tørrsteinsmur/forblendet med tørrstein, og trappes/terrasseres dersom de overstiger 1,5m. Begynnelse og avslutning av mur skal falle naturlig inn i tilstøtende terreng.~~
- ~~- Adkomstpiler er veiledende.~~
- ~~- Bebyggelsen skal ha et moderne preg, og utformes slik at den får god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene når det gjelder volum, høyde, takform, takvinkel, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting.~~
- ~~- Garasje/uthus skal harmonere med hovedhuset med hensyn til form, materialbruk og farge, og være klart underordnet hovedhus.~~
- ~~- Alle bygg skal males eller beises i mørk-/ naturtilpasset farge. Det er ikke tillatt med hvite kontraster utover vinduskarm og -ramme. Tak skal dekkes med mørke ikke reflekterende materiale. Fasader skal ha en utforming og materialbruk (inkl. vindusflater) som gir en dempet fjernvirkning.~~

- ___ Materialbruk i eksteriøret skal i hovedsak være av tre. Tegl, mur og eventuelt andre materialer kan også godkjennes dersom de er tilpasset omgivelsene.
- ___ Det er tillatt med saltak, pulttak og flate tak. ~~Bortsett for flate tak, Saltak~~ skal ~~takvinkel være~~ ha vinkel mellom ~~22-40~~ 35 grader. Pulttak skal ha vinkel mellom 10-22 grader.
- Synlig grunnmur over gjennomsnittlig planert terreng skal ikke overskride 0,7 m.
- ___ Solfangere og solceller til produksjon av energi og varme er tillatt. Anlegg må være godt integrert/tilpasset i fasade/tak. Det må brukes svarte solpanel, ikke panel som gir en blåaktig farge. Hvis rammer for innfesting vises, skal disse være mørke (svarte) og matte.

Parkering

- Boliger: 2 parkeringsplasser pr. boenhet
- Leilighetsbygg: 1,5 parkeringsplasser pr leilighet
- Hybler: 1 parkeringsplass pr hybel

Areal til parkering regnes inn i utnyttelsesgraden med 18 m² pr. plass. Dette gjelder uavhengig av om parkeringsbehovet dekkes ved parkering innomhus, oppføring av garasjeanlegg eller plass.

- Enebolig: 2 plasser per enhet
- Tomannsbolig: 1,5 plass per enhet
- Flermannsbolig: 1,5 plass per enhet
- Utleiedel/sekundærleilighet/hybel: 1 plass per hybel

Midlertidig rigg- og carport, eller om parkering skjer på terreng uten overbygging. Nødvendig parkeringsareal massehåndtering

Midlertidig rigg- og massehåndtering skal ikke medregnes flere ganger i grad av utnyttingskoeffisient på areal avsatt til boligformål.

4.1.24.1.2. Boligbebyggelse = frittliggende småhusbebyggelse (T1-T13)

Tområdene skal det bygges eneboliger. På tomtene 10-13 kan det bygges tomannsboliger. På hver tomt T1-T13 kan det etableres 1 enebolig eller 1 tomannsbolig. På tomt T6-8 kan det etableres 1 flermannsbolig per tomt (maks 4 boenheter per flermannsbolig). Der det bygges eneboliger er det tillatt med en utleiedel/sekundærleilighet.

Grad av utnytting og byggehøyder

- Enebolig: %BYA = 25%, maks %
- Tomannsbolig: %BYA = 30%
- Flermannsbolig: %BYA = 35%

Byggehøyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Maks. mønehøyde for saltak er 8,0 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Maks. Maks. gesimshøyde for flate tak er 6,3 meter, og maks. gesimshøyde for øvre takutstikk for pulttak 7,0 meter. Maks. tillatt mønehøyde for garasje/uthus er 5,5 meter.

Boliger som ligger i brattere terreng enn 1:4 skal bygges med søkkel. Der det bygges eneboliger er det tillatt med en utleiedel/sekundærleilighet. Synlig grunnmur over gjennomsnittlig ferdig planert terreng skal ikke overskride 0,7 m.

Uteoppholdsareal

Det skal settes av min. 150 m² egnet uteoppholdsareal pr enhet. For hybler er arealkravet 50 m² pr. enhet.

4.1.3 Boligbebyggelse = blokkbebyggelse (B1-B3)

Område for flermannsboliger, %BYA = 30% pr tomt, maks mønehøyde for saltak er 9,0 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Maks gesimshøyde for flate tak er 7,3 meter, og for pulttak 8,0 meter. Det kan bygges inntil 6 enheter innenfor hver tomt.

Det skal settes av min. 25 m² egnet uteoppholdsareal pr enhet.

For flermannsboliger er arealkravet 25 m² per enhet. For terrassert bebyggelse og annen bebyggelse i bratt terreng, kan inntil 30% av uteoppholdsarealet dekkes ved terrasse. Arealkravet skal dekkes på den tomten bygget ligger.

4.1.44.1.3. Lekeplass

~~Blå~~ Lekeplass er felles ~~lekeplass~~ for boligenhetene innenfor planområdet. Atkomst og sittemøblement skal etableres med grunnlag i prinsipper om universell utforming. Lekeplassene skal være tilpasset barn i ulike aldersgrupper ~~med sandkasser, husker, benker mm.~~ Det skal min. etableres sandkasse og huskestativ for små barn samt sitteplass m/bord for voksne. Det skal være fast dekke (stein, asfalt o.l.) for tilkomst for (trehjuls)sykkel, barnevogn, rullestol osv. Det er ellers tillatt med installasjoner som fremmer lek og bevegelse for barn. Det er tillatt med skjermet belysning. Hensynet til universell utforming skal vektlegges. Hvordan dette løses skal vises ved søknad om igangsettingstillatelse av lekeplassen.

Minimum 100 m² av lekeareal må være flatt for ballaktivitet ~~og lignende,ol.~~ og bredden på flaten ~~må~~ skal minimum være 7 m.

~~Det skal anlegges sti gjennom lekeplassen fra V1 ved B2 ned til krysningspunkt GS/V1.~~
Trafikksikkerhetstiltak rundt lekeplassen:

- ~~__~~ Inngjerding mot vei ~~med unntak av overgang til gang- og sykkelsti.~~ Inngjerdingen må foretas på en avstand som tar høyde for avstand i forhold til brøyting av veien.
- ~~__~~ Åpninger i gjerde mot kjøreveg skal utformes ~~som sluser~~ slik at barn ikke kan løpe rett ut i vegen fra lekeplass.
- ~~__~~ Godt belyst ~~punkt ved overgang til gang- og sykkelsti og~~ på lekeplassen ~~forøvrig.~~
- ~~__~~ Det skal etableres fartsdempere på V1 før og etter lekeplass.
- ~~__~~ Lekeplassen må tydelig skiltes for kjørende.

4.1. Frisikt

~~Innenfor frisiktstrekanten skal det ikke være sikthindringer som er høyere enn 0,5m over tilstøtende kjørebane. Enkeltstående oppstammede trær, stolper el.l. som ikke er sikthindrende kan stå i siktstrekanten.~~

4.2.4.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (~~§ (PBL §12-5, nr. 2)~~)

4.2.4.2.1. Veg:

Generelt

Hovedveg inn i planområdet (V1) er offentlig veg. Adkomstene til eksisterende bebyggelse er privat eid. Avkjørsler skal legges mest mulig vinkelrett på kjøreveg.

V1

Regulert med 12 meters bredt vegformål inklusiv skulder og grøfter. Veggen har regulert vegbredde på 6 meter inklusiv skulder.

Adkomster

Regulert med 8 meters bredt vegformål inklusiv skulder og grøfter. Veggen har regulert vegbredde på 3,5 meter inklusiv skulder.

Annen veggrunn - grøntareal

Areal avsatt til annen veggrunn - grøntareal forutsettes tilsådd eller bevart grønt.

4.2.4.2.2. Gang- og sykkelveg:

Gang og sykkelvegen er offentlig. Regulert med 6 meters bredt gang- og sykkelvegformål inklusiv skulder og grøfter. Gang- og sykkelvegen har regulert vegbredde på 3 meter inklusiv skulder.

Gang- og sykkelvegen skal belyses.

4.3. Grønnstruktur (~~§ (PBL §12-5, nr. 3)~~)

Tiltak for overvannshåndtering kan ligge innenfor all grønnstruktur. Det skal etableres fordryningsområder som åpen eller lukket løsning, eller som en kombinasjon av disse. Områdene må opparbeides på en slik måte at det er robust for oversvømmelse. Utforming skal være slik at det ikke er vesentlig til hinder for underliggende formål. Utforming/ valg av løsning skal være en del av detaljprosjektering av infrastruktur for området.

4.3.4.3.1. Turveg

Eksisterende tursti. Denne skal knyttes til planlagt gang- og sykkelveg (GS).

Sammenkoblingspunkt kan justeres ift. plankart.

4.3.24.3.2. Friområde

Område for allmenn ferdsel. Tekniske anlegg som trafoer, fordelingskap, brønner, ledningstraseer, pumpehus, osv. kan etableres innenfor disse områdene. Det kan lages gangstier gjennom området for å sikre alternative gangruter for beboerne.

I grønnkorridorene mellom tomtene i området skal vegetasjonen i hovedsak holdes nede for å sikre den allmenne fremkommeligheten til omkringliggende natur- og friluftsområder.

5.4.4. Bestemmelser til hensynssoener (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Krav vedrørende infrastruktur (H410_1-H410_5)

~~Innenfor områdene skal det etableres anlegg for overflatevannhåndtering. Det skal etableres~~
~~fordrøyningsområder som åpen eller lukket løsning, eller som en kombinasjon av disse. Områdene må~~
~~opparbeides på en slik måte at det er robust for oversvømmelse. Utforming skal være slik at det~~

~~ikke er vesentlig til hinder for underliggende formål. Utforming/ valg av løsning skal være en del av detaljprosjektering av infrastruktur for området.~~

4.4.1. Skred

~~Sonene viser faresone 1/1000 (i tråd med rapport *Skredfarevurdering Briskebyen, 31.05.2025, Asplan Viak*). Innenfor sonene er det ikke tillatt å etablere bebyggelse.~~

~~6.4.5.~~ Bestemmelsesområder

~~6.1~~ Bestemmelsesområde – Utforming (#1) – Tilkopling atkomstveg

~~Område som skal arronderes samtidig som vegen bygges. Området kan senkes ned til kotehøyde 245 moh. Pluss/minus 1 meter.~~

~~6.2~~ Bestemmelsesområde – Anlegg- og riggområde (#2)

~~Område for midlertidig massedeponi/riggplass opphører når utbyggingen er ferdigstilt og området tilbakeføres til boligformål.~~

~~Innenfor området kan det etableres atkomstveg til Vassfarvegen.~~

~~7.4.6.~~ Rekkefølgebestemmelser

- ~~•~~ Det kan ikke gis igangsettingstillatelse før det er etablert eller sikret godkjent infrastruktur i tråd med plan og VA-plan (vann og slokkevann, avløp, elektrisitet, renovasjon, adkomst/veg, parkering). Vann, avløp og strøm skal være ført fram til tomtegrense.
- ~~•~~ Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på bygninger i området før det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på all infrastruktur i tråd med plan og VA-plan (vann og slokkevann, avløp, adkomst/veg).
- ~~•~~ Det skal opparbeides plass til mellomlagring av masser (massedeponi/riggplass) før igangsettingstillatelse for bygninger gis.
- ~~•~~ Det kan gis brukstillatelse på inntil 5 boenheter før følgende er opparbeidet:
 - ~~-o~~ lekeplass (BLK) med tilhørende trafiksikkerhetstiltak jfr. 4.1.4.
 - ~~-o~~ gang- og sykkelveg (GS)
 - ~~-o~~ fortau langs sørsiden av Klevarudstigen/Bækenslia fra Vassfarvegen til g/s-veg ned til Beinvegen
 - ~~-o~~ fortau fra ovennevnte fortau langs ~~vestsiden~~vestsiden av Klevarudstigen til avkjøring til Klevarudstigen 1,3,5,7 og 11
 - ~~-o~~ fartshumper i vegen Bækenslia (hele strekningen) i tråd med vegvesenets vegnormal, og en fartshump før eksisterende lekeplass i vegen Bokfinken:
- ~~•~~ I forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse for V1 skal det ligge ved skriv om hvordan midlertidig adkomst og utforming ny adkomst er tenkt løst for eiendommene 79/160, 79/242, 79/238 og 79/241 under opparbeidingen av ny veg.

- ~~Det kan ikke gis igangsettingstillatelse på bygninger på tomtene B1-B3 før konsekvensen for Apollosommerfugl er utredet, og eventuelle avbøtende tiltak som utredning anbefaler er gjennomført.~~
- ~~Tomt 9 skal ikke fradeles før ny adkomstveiatkomstveg fra Vassfarvegen er avklart. Når det bygges vei fra Vassfarvegen, skal dette være adkomstvegenadkomstveg til boligfeltet i Briskebyen 2, og eksisterende adkomst stenges for biltrafikk. Bom/stengsel skal ligge mellom tomt 1 og 4.~~
- ~~Før brukstillatelse for enhetboenhet nr. 12 gis, ~~skal~~, Skal ny vei fra Vassfarvegen være bygd og ha midlertidig brukstillatelse.~~
- ~~Alternativ anleggsveg vurderes lagt gjennom Østenforskogen.~~