

DETALJREGULERING FOR GBNR 62/428 M.FL. – NORDRE FROGNER

Reguleringsbestemmelser

Arkivsaknr:	19/10185	
PlanID:	2019007	
Dato for bestemmelsene:	02.06.2021	sist revidert 09.09.2026

1 GENERELT

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for boligutbygging og etablere ny boligveg og lekeplass i delvis utbygd område.

Det er satt spesifikke bestemmelser til høyder for hver enkelt boligtomt, for å sikre god tilpasning til eksisterende bebyggelse og kulturlandskapet for øvrig. Adkomstveg er prosjektert for å sikre en best mulig tilpasning til både nye og allerede bebygde tomter.

1.2 Området reguleres for følgende formål:

(jf. plan- og bygningsloven § 12-5):

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	BF 1-4
Lekeplass – felles privat	f_LEK1
Lekeplass – felles privat	f_LEK2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg	o_KV1
Kjøreveg	KV2
Annen veggrunn – grøntareal	AVG

Grønnstruktur

Turveg	TV
--------	----

Hensynssoner

Høyspenningsanlegg	H370
Frisikt	H140
Andre sikringssoner (fordrøingsanlegg under bakken)	H190

2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Dokumentasjonskrav

2.1.1 Teknisk plan for vann, avløp og overvann

Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge teknisk plan for infrastruktur, veg, håndtering av overvann, vann og avløp for hele planområdet. Teknisk plan skal også vise lekeplass f_LEK2.

For overvannshåndtering skal tretrinnsprinsippet legges til grunn. Overvann skal håndteres lokalt og fordrøyes i henhold til godkjent teknisk plan, jf. dokumentasjonskrav.

Nedbørsmengder tilsvarende regnhøyde fra 0-20 mm/døgn skal kunne håndteres på egen tomt. Taknedløp skal føres til bakken og infiltreres i grunnen eller på terreng. For tomtene som ligger langs KV2 kan overskuddsvannet dreneres til drensgrøft langs veien.

Området underlagt hensynssone H190 skal være oppsamler for overvann og skal opparbeides som fordrøyningsområde før utslipp til overvannsledning i o_KV1 - Frogner Ring. Se punkt 4.3 for nærmere beskrivelse.

Dersom det ved detaljprosjekteringen framkommer behov for et fordrøyningsmagasin i tillegg til utvidet grøft, skal magasinet plasseres under nordenden av atkomstvegen KV2.

2.1.2 Detaljert landskapsplan for BF1-3

Ved søknad om igangsettingstillatelse for boliger i felt BF1-3 skal det foreligge estetisk redegjørelse inkludert detaljert landskapsplan. Landskapsplanen skal være i målestokk 1:200 og skal beskrive:

- Bebyggelsens plassering og kotehøyde målsatt ved inngangspartiet. Plassering av tiltaket med tanke på tilstøtende bebyggelse, gateløp og terreng.
- Stigningsforhold, terrengbehandling med kotehøyder og forstøtningsmurer med angitt høyde.
- Terrengprofiler som viser terrengsnitt og lengdesnitt med eksisterende og ny bebyggelse, og eksisterende og nytt terreng.
- Beskrivelse av høydetilpasning med kotehøyder for grunnmur, gesims- og mønehøyde.
- Fasadeuttrykk, volumer og materialbruk.
- Sol-/skyggeforhold.
- Parkering.
- Fallretninger på overvann.
- Prinsipper for infiltrasjon, fordrøying og flomveier, inkl. overvannshåndtering for de tomtene som ligger innenfor hensynssone H190.
- Vise arealer for snøopplag

2.1.3 Detaljert landskapsplan for lekeplasser

Før det kan søkes om igangsettingstillatelse for boliger i felt BF1-3 skal det foreligge en detaljert landskapsplan for lekeplassområdene. Landskapsplanen skal forelegges

kommunens barnetalsperson for uttalelse. Landskapsplanen skal være i målestokk 1:200 og skal vise:

- plassering av lekeapparater, utstyr og møblering
- vegetasjon og beplantning
- dekker og fallunderlag
- adkomst og interne bevegelseslinjer
- stigningsforhold og løsninger for universell utforming
- arealer for snøopplag og hvordan dette ikke kommer i konflikt med møblering og beplantning
- avgrensning mot veg og andre trafikkarealer
- eventuelle gjerder, støttemurer og andre faste elementer

2.1.4 Lokalstabilitet

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon på lokalstabilitet, og det skal foreligge planer for eventuelle tiltak for å sikre lokalstabilitet.

2.2 Hensyn til kulturminner

Viser det seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne på en måte som nevnt i § 3 første ledd, skal melding etter første ledd sendes med det samme og arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker fra tidspunkt melding er kommet frem til vedkommende myndighet – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det.

2.3 Støy

I anleggsfasen skal tabell 4 i T-1442/2021 legges til grunn for støy.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg

Område BF1-4

- a) Området kan bebygges med eneboliger. Det tillates én enebolig med maksimalt én sekundærleilighet innenfor hver av de regulerte tomtene. Tomannsboliger tillates ikke.
- b) Maksimal BYA for samtlige tomter er 30 %.
- c) Ny bebyggelse kan etableres med saltak, pulttak eller flatt tak.
- d) Maksimal gesimshøyde for alle tomter på feltet er angitt på plankartet innenfor gitte byggegrenser. Det tillates møne/pulttak på opptil 1,5 meter over fastsatt gesims. Hensikten med de detaljerte høydebestemmelsene er å sikre god tilpasning til

terreng og til det større landskapsrommet. Møneretning for boliger med saltak/pulttak skal følge terrenget.

- e) Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 8 meter målt fra ferdig planert terreng, målt fra laveste terrengnivå rundt boligen.
- f) Innenfor område BF2 og BF3 skal det etableres boliger med underetasje for å ta opp terreng.
- g) Innenfor område BF3 skal det etableres skråning (og ikke mur) mot Gjerpensdalen, for å ta opp høydeforskjeller.
- h) Innenfor område BF2 tillates det etablering av mur i en høyde på inntil 2 meter.
- i) Frittstående carport eller garasje/bod med grunnflate på inntil 50 m² kan plasseres utenfor byggegrense, inntil 1 meter fra nabogrense.
- j) Carport eller garasje/bod tillates plassert 2,0 m fra formålsgrense mot felles veg dersom innkjøringen til garasjen er parallell med vegen.
- k) Det skal etableres maksimalt 2 parkeringsplasser per boenhet.
- l) Det skal etableres minimum 125m² uteareal per boenhet. Minimum 7x9 meter skal være sammenhengende areal.
- m) Maksimalt 50% av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom, jf. punkt 2.1.
- n) Det tillates etablering av takterrasse på boligens øverste takplan. Takterrasse på øverste plan skal trekkes minimum 2 meter inn fra fasadelivet, og ikke overstige 30 % av takets totale overflate.
- o) Det tillates etablering av takterrasser på lavere takplan enn øverste etasje.

3.2 Område f_LEK1 - Lekeplass

Lekeplassen skal benyttes som frilekområde og akebakke. Området skal møbleres med sitteplass med bord. Det skal plantes minst 3 trær på området. Treslag skal være allergivennlige og stedegne, og skal velges og plasseres i samråd med kommunens parkenhet. Området skal være tilgjengelig for allmennheten.

3.3 Område f_LEK2 - lekeplass

Lekeplassen f_LEK2 skal inneholde minimum 3 ulike typer utstyr til lek og aktivitet, i tillegg til sandkasse på minimum 10 m² og sittemøbler. Lekeplassen skal ha minst ett apparat og ett sittemøbel som er universelt utformet. Området skal være tilgjengelig for allmennheten.

3.4 Fellesarealer

Lekeplass f_LEK1 og f_LEK2, f_TV og atkomstveg KV2 er felles for felt BF1-4 med unntak av gbnr. 62/311. Arealene skal opprettes som realsameie for følgende tomter: 62/428 (inkludert tomter fradelt fra denne), 62/426, 62/342, nye boligtomter fradelt av 62/240, 62/491, 62/203 og 62/310.

3.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg o_KV1 er eksisterende kommunal boligveg.

Kjøreveg KV2 skal være felles privat atkomstveg til eiendommene og skal opparbeides i tråd med vegtegning datert 11.12.2023 utarbeidet av Asplan Viak AS.

Annen veggrunn - grøntareal AVG skal benyttes som veggroft, sideterreng, snøopplag og annet areal nødvendig for drift og vedlikehold av tilstøtende veg. Arealet skal ikke bebygges eller disponeres på en måte som reduserer vegens funksjon.

Ved enden av KV2 er det en vendehammer. For å sikre tilstrekkelig manøvreringsareal for renovasjons-, service- og utrykningskjøretøy gjelder følgende krav:

- Vendehammeren skal skiltes tydelig med parkering forbudt.
- Vendehammeren skal holdes fri for gjenstander og hindringer.
- Snø skal ryddes bort og ikke lagres slik at det reduserer kjørebredde, lengde eller svingareal.
- Vegetasjon skal holdes tilbake slik at den ikke reduserer fri bredde, høyde eller manøvreringsareal.

3.6 Grønnstruktur

Område f_TV skal være sti/turveg gjennom planområdet.

4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

4.1 Høyspenningsanlegg H370

Hensynssonen skal ivareta behovet for sikkerhet med tanke på høyspentanlegg. Det er byggeforbud i hensynssonen med mindre annet er avtalt med ledningseier. Alle tiltak i terreng og alt anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal godkjennes av ledningseier på forhånd. Eksisterende høyspentledning gjennom området kan vedlikeholdes og ombygges.

4.2 Frisikt H140

Innenfor frisiktsonen H140 (ved avkjørsel til o_KV1 Frogner Ring) skal det ikke være vegetasjon eller andre sikthindringer som overstiger 0,5m høyde over nivå på tilstøtende veg.

4.3 Andre sikringsoner H190 (overvann/fordrøyingsanlegg)

Område H190 skal benyttes til utvidet dreneringsgrøft for oppsamling av overvann i tillegg til snøopplag. Endelig dimensjonering og utforming av overvannssonen skal avklares i forbindelse med byggesak.

Det skal legges stikkrenner under atkomsten til tomtene vest for atkomstvegen.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 Før bebyggelse innenfor felt BF1-3 tas i bruk

- Skal kjøreveg KV2 være ferdig opparbeidet slik det er vist i plankart og vegtegning datert 11.12.2023.
- Skal lekeplassene f_LEK1, f_LEK2 og sti/turveg f_TV være ferdig opparbeidet.
- Skal felles fordrøyingsanlegg for overvann langs KV2 være ferdig opparbeidet.